

## Typ-program för kollektivhus

*Detta typ-program för kollektivhus av typen "för alla åldrar" samt typen "andra halvan av livet" är framtaget för Kollektivhus NU. Materialet vänder sig till kollektivhusgrupper som är i starten av forrådet av ett hus, byggaktörer, politiker och allmänheten. Det kan ses som en introduktion och som stöd till hur kollektivhus kan utformas.*

### Vad är ett kollektivhus?

"Ett kollektivhus är ett vanligt bostadshus med normala lägenheter. Dessutom finns gemensamma lokaler där de boende kan laga mat och äta tillsammans, odla sin hobby och umgås."<sup>1</sup> Kollektivhus kan ha många olika upplåtelseformer; bostadsrätt, hyresrätt eller kooperativ hyresrätt med ägandeform eller blockhyresform.

Gemenskapen i kollektivhuset grundar sig på aktiviteter som utförs tillsammans. Kärnan i samvaron är vanligen de gemensamma middagarna och då utgör det gemensamma köket och matsalen hjärtat i kollektivet. Kollektivhusets grundprincip är att lägenheterna minskar med ca 10-15% i yta, dessa kvadratmeter läggs samman och utgör de gemensamma lokalerna.

Det finns många olika slags kollektivhus. Typprogrammet behandlar kollektivhus där de gemensamma middagarna är tänkta att vara kärnan. Det är delvis uppdelat på de två varianterna **hus för alla åldrar** och **hus för "andra halvan av livet"** med hushåll utan hemmavarande barn. Det finns programmässiga skillnader mellan de två varianterna som främst utgörs av:

- Lägenhetsfördelning
- Låsbarhet, möjlighet att avgränsa olika delar av de gemensamma lokalerna
- Funktioner i de gemensamma lokalerna

Innan ett nytt kollektivhus skissas behöver några frågor gås igenom.

- Ska huset vara för alla åldrar eller för "andra halvan av livet"?
- Hur skapas förutsättningar för samarbete och gemenskap?
- Vilken upplåtelseform skall huset ha?
- Bygga nytt eller bygga om?
- Var kan huset byggas?
- Vilken relation ska kollektivhuset ha till sin omgivning?
- Vem kan vara byggaktör och realisera kollektivhuset? Gruppen själv (bygggemenskap) eller i samarbete med någon annan?
- Hur ska samarbetet se ut mellan byggaktör och kollektivhusgruppen?

För startargruppen är det bra att formulera en gemensam vision där man förslagsvis går igenom ovanstående frågor samt gemensamt formulerar vad gruppen vill med kollektivhuset. Visionen kan sedan vara ett stöd för startargruppen i kommunikationen med nya intresserade, byggaktören och i framtagandet av kollektivhuset.

<sup>1</sup> Kollektivhus NU. <http://kollektivhus.se/vad-arkollektivhus/> (hämtad 2018-02-18)

## **Arkitektonisk utformning - Gemensamma lokaler**

I ett kollektivhus börjar hemmet direkt innanför porten. Entrén till huset ska vara tydlig och utformas med omsorg. De gemensamma utrymmena bör uppmuntra till social samvaro samt utformas på ett flexibelt sätt så att de kan användas för flera olika aktiviteter.

Det finns med fördel en central mötesplats i nära anslutning till entrén där plats för postfack, anslagstavlor och gemensam information delges. Det gemensamma köket och matsalen är de viktigaste gemensamma ytorna, övriga ytor kan ses som bonusytor. Antal kvadratmeter för de gemensamma ytorna kan vara ungefär de samma i hus för alla åldrar som i hus för ”andra halvan av livet”. Den stora skillnaden är ofta hur man vill nyttja lokalerna samt hur tillgängliga lokalerna skall vara vid olika tidpunkter. I hus för alla åldrar krävs ofta fler läsbara möjligheter för de gemensamma lokalerna än i hus för ”andra halvan av livet”.

De gemensamma lokalerna tjänar ofta på att placeras nära varandra för att öka interaktionen mellan de boende. Det är dock inte fel att överväga att sprida ut några av ytorna i huset då erfarenheter från flera hus talar för positiva upplevelser gällande exempelvis mötesrum som ligger mer avsides, som används både av föreningen och av boende för eget bruk. Visuellt kontakt mellan de gemensamma utrymmena skapas med glaspartier, vilket även det främjar interaktion mellan de boende i huset. Det är viktigt med många eluttag i såväl de gemensamma lokalerna, som i trapphusen, för att underlätta städning och en flexibel användning av lokalerna.

Nedan nämns exempel på gemensamma lokaler samt vad som kan vara bra att tänka på vid dess utformning. Fler exempel på typer av gemensamma lokaler och dess storlekar finns i bilaga 1.

### **Kök och matsal**

Köket och matsalen är kollektivhusets hjärta. Matsalen är den centrala lokalen och samlingsplatsen kring vilken husets gemenskap kretsar, där ska alla kunna äta samtidigt. Det ställer särskilda krav på lokalens akustik samt att den är väl ljudisolerad för att minska störningar till an-

gränsande utrymmen, inkl. lägenheter. Om matsalen är stor kan en vikhög eller liknande ge en flexibilitet i hur delar av matsalen kan användas.

Köket ska vara utformat och utrustat för att främja arbetsgemenskap under matlagningen och ge möjlighet för flera personer att delta samtidigt, såväl äldre som barn i vuxet sällskap, beroende på kollektivhustyp. Diskrum med stor köksdiskmaskin med löpandebandteknik eller snabbdiskande maskiner är de vanligaste alternativen vid utformning av diskutrymmet. Höga krav på ventilationssystem i kök och diskutrymme kommer troligen att ställas. Förråd för livsmedel, basvaror, kylutrymmen och frysar bör finnas i eller i nära anslutning till köket. Positiva erfarenheter finns från till exempel Tre Portar, där man har en leveranssluss för matvaror som levereras externt. I hus där barn kommer att bo bör det finnas ett lekrum i anslutning till matsalen, gärna med glasad vägg. Nära matsalen bör det också finnas minst en gemensam toalett, gärna två i hus där barn bor.

### **Allrum, aktivitetsrum och förråd**

Det behövs gemensamma allrum och aktivitetsrum för olika funktioner och de ska kunna användas av olika grupper i huset. Det är lämpligt att se till att rummen kan byta funktion över tid. Genomgående hållbara material bör användas för exempelvis golv, samt väggar som är byggda för att kunna sätta upp förvaring och liknande. Något av rummen kanske skall utrustas med vatten. Det krävs även extra förrådsutrymme för kollektivets räkning.

### **Gästrum**

Gästrum är en viktig funktion i kollektivhus då man ofta bor i mindre lägenhet och kan med hjälp av gästrum husera en tillfällig gäst eller flera. Gästrummen är ibland inhyta i en lägenhet lika vilken som helst av de övriga lägenheterna (så att man kan konvertera dem till uthyrning eller annan användning om det behovet finns hos kollektivet) och ibland är de specifikt byggda som gästrum för 1-4 personer. Om gästrummen är planerade specifikt för sitt ändamål bör de ha WC och gärna nära tillgång till dusch. Dessa rum kan på så sätt användas på många sätt, som gästrum, kontor, utrymme för korttidsuthyrning till tonåringar eller studenter eller som extra bostadsyta under en begränsad period.

## **Gemensamma utrymmen, ej specifika för kollektivhus**

Förutom de gemensamma lokaler som behandlas ovan behöver det finnas de sedvanliga bostadskomplementen, som tvättstuga, soprum, cykelrum och städ förråd för trapphusstädningen, som inte ska belasta hyran för lägenheterna på det sätt som de gemensamma lokalerna kommer att göra. Tvättstugan, kan med fördel placeras intill andra gemensamma lokaler och göras möjlig att användas av flera hushåll samtidigt, för att bidra till gemenskapen i huset.

Lägenhetsförråd, förråd för fastighetsskötsel, trädgårdsarbete samt för förvaring av ev. trädgårdsmöbler och grillutrustning kan behövas. Plats för barnvagnar, rullstolar och rullatorer måste finnas med god tillgänglighet. Det behövs plats för sopor och källsortering som bör ligga i anslutning till ett återbruksrum/prylbyttarum. Det bör också finnas möjlighet att parkera cyklar inomhus och utomhus på skyddad plats. Dessa utrymmen ska inte belasta lägenheternas hyra i större utsträckning än de gör i vanliga hus.

## **Utemiljö**

Trädgård, terrass, lekytor och annan utemiljö kan bli viktiga mötesplatser för kollektivet (och dess omgivning), vilket är viktigt att ha i åtanke vid design. Terrasser och sittplatser bör kunna nås direkt från de gemensamma lokalerna.

## **Lägenhetsfördelning**

Idag finns ett 50-tal kollektivhus i Sverige. Antalet lägenheter i husen varierar från några fåtal till flera hundra lägenheter. Erfarenheter talar dock för att det ofta är lättare att få hus med 30-60 lägenheter att fungera väl, även om det finns många exempel på både större och mindre hus som har fungerande gemenskaper. Referenstal för lägenhetsfördelning och kvadratmeterytor se bilaga 2.

## **Bilagor:**

Bilaga 1: Gemensamma lokaler i olika kollektivhus

Bilaga 2: Lägenhetsfördelningar i olika kollektivhus

Lägenheterna bör vara fullt utrustade och yteffektiva. Trots att de har minskats i yta till förmån för de gemensamma lokalerna skall det inte ges avkall på deras funktionalitet. Möjligheter bör finnas att anpassa kök och badrum efter behov, exempelvis smalare spis än 60 cm (tre plattor istället för fyra), delad kyl och frys istället för en helkyl och en helfrys. Finns det utrymme att vara mer experimentell och bygga exempelvis pentrystandard i de mindre lägenheterna då storköket finns att tillgå? Det kanske är rimligt att välja mellan att antingen ha badkar eller dusch och kunna avstå från egen tvättmaskin, när det finns en bra gemensam tvättstuga?

I hus för alla åldrar bör det finnas en spridning på lägenhetsstorlekar från 1:or till 4:or eller större. I hus för ”andra halvan av livet” 1:or till 3:or, med en tydlig majoritet av 1:or, 2:or och 2,5:or. Man kan även planera för kompiskont-rakt eller för kollektiv i kollektivhuset. Med det i åtanke kan det finnas en fördel att rita lägenheter som ger möjlighet att gå in i sovrum från ”neutrala” rum, t.ex. från hall istället för från vardagsrum.

## **Kontrakt och upplåtelseavtal**

Generellt fungerar det som så att medlemmarna i kollektivhuset har ett kontrakt på lägenheten samt på ett visst antal m<sup>2</sup> av de gemensamma ytorna. Hyreskontrakt bör innehålla krav på att alla ska vara medlemmar i kollektivhusföreningen. Vid kontraktsskrivningen bör föreningens stadgar ingå och upplysningar lämnas om vad man åtar sig som hyresgäst. Motsvarande gäller för hus upplåtna med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

## **Författare:**

Ingela Blomberg

Elin Persson