

Danskerne i det byggede miljø:

At bygge relationer

Realdanias årlige undersøgelse af forholdet mellem livskvalitet og det byggede miljø, "Danskerne i det byggede miljø", viser, at tilfredshed med boliglivet hænger tæt sammen. Og så er naboskabet også helt afgørende for livskvaliteten.

Af analysechef Henrik Mahncke, Realdania

Siden Finanskrisen har der været et betydeligt byggeboom i Danmark omkring de større danske byer, hvor nye boligkvarterer er skudt op med stor hastighed. I Danmark er vi gode til at bygge familieboliger til far, mor og to børn, men mange mennesker lever på en anden måde, end den vi bygger mest til. I de senere år er paletten af familietyper udvidet betragteligt: Flere enlige, flere sammenbragte familier, og flere bor sammen uden at være i familie. Samtidig viser undersøgelser, at ensomhed og social isolation er en stigende udfordring. Der er derfor god grund til at overveje, hvordan byggeriet i højere grad kan imødekomme nutidens og fremtidens mere mangfoldige livsformer og familietyper, stimulere fællesskabet og reducere ensomhed.

Livskvalitet og boligforhold

Den seneste udgave af undersøgelsen "Danskerne i det byggede miljø", som er Realdanias årlige undersøgelse af forholdet mellem livskvalitet og det byggede miljø, viser at tilfredshed med boligen og tilfredshed med livet i almindelighed hænger tæt sammen. De danskere, der er mest tilfredse med

deres bolig, har en mere end dobbelt så høj tilfredshed med livet sammenlignet med dem, der er mest utilfredse med deres bolig. Det er altså vigtigt at bo godt.

Men "at bo godt" er ikke nødvendigvis dyre adresser, mange kvadratmeter eller designermøbler. Der handler i høj grad om boligmiljøet, fællesskab og sociale relationer.

Vi finder i undersøgelsen en meget stærk sammenhæng mellem livskvalitet og naborelationer. Som det fremgår af figur 1, stiger den oplevede livskvalitet kraftigt jo bedre naboskabet er. Dette stemmer overens med forskning inden for livskvalitet, hvor gode sociale relationer fremhæves som en af de væsentligste indikatorer for den samlede livskvalitet.

Med andre ord spiller vores boligforhold og naboskab kraftigt ind på vores samlede livskvalitet.

Hverdagsfællesskaber

Mange eksisterende bofællesskaber er bygget som en klynge af huse, der omkranser et fællesareal med et fælleshus. I lejlighedsformatet er fællesarealer typisk i form af et festlokale i kælderens. Kendetegnende ved disse

arealer er, at de bedst understøtter "det arrangerede fællesskab". Det er fælleshuset i seniorbofællesskabet, der anvendes til søndagskaffe og tirsdagsfællesspisning. Og det er festlokalet i ejerforeningen, der anvendes til fastelavnsmiddagen og generalforsamlingen. I modsætning til dette finder vi "hverdagsfællesskabet", der i ordets bogstavelige form optræder i hverdagen og har mere uformel karakter end det arrangerede fællesskab.

Det kan være et loungeområde, som man ankommer til, når man låser sig ind ad ejendommens hoveddør. Det kan være et fælles bibliotek med dagens aviser, der indbyder til, at man tager et pusterum i hverdagen. Eller et fælles værksted, hvor beboerne kan dele værktøj og maskiner.

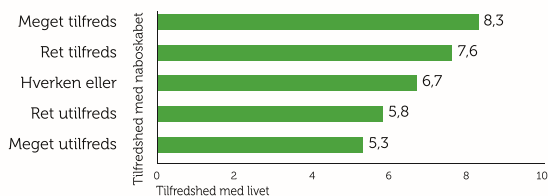
Eksemplerne er mange, men det, som binder det sammen, er, at disse semiprivate fællesarealer er rammer for det "ikkearrangerede" møde. Med semiprivate fællesarealer forstås, at de er for ejendommens beboere og ikke frit kan benyttes fra gaden.

De seneste årtiers omdannelse af baggårde til grønne områder for beboerne er et eksempel på, hvordan arkitektur kan fremme hverdagsfællesskaber.

Figur 1

Tilfredshed med livet krydset med tilfredshed med naboskab i området.

(tal som gennemsnit på en skala fra 0-10)



Figur 2

Har du gårdmiljø?

	Vi har et rigtig godt gårdmiljø/uden-dørs fællesareal	Vi har ikke et gårdmiljø/uden-dørs fællesareal
Holder øje med hinandens boliger	45,3	21,3
Låner ting ud til hinanden (f.eks. mad eller værktøj)	32,0	17,1
Vi laver intet sammen	26,5	60,6
Har kommunikation via mailgruppe eller Facebook o.l.	21,2	6,3
Holder vej- eller gårdfester sammen	19,8	5,1
Hjælper hinanden med boligprojekter og/eller havearbejde	16,8	8,5
Hjælper hinanden med at passe husdyr	12,6	6,1
Inviterer hinanden til middag	11,7	6,1
Holder private fester sammen	8,2	4,9
Hjælper med at hente og bringe børn	3,0	2,3
Tager på ferie sammen	2,2	0,5



”De danskere, der er mest tilfredse med deres bolig, har en mere end dobbelt så høj tilfredshed med livet sammenlignet med dem, der er mest utilfredse med deres bolig.“

Realdanias undersøgelse viser, at i lejlighedsbyggeri, hvor der er adgang til et fælles gårdmiljø, har beboerne også langt flere aktiviteter til fælles med naboerne (figur 2). Mens tre ud af fire beboere i etageejendomme med et godt gårdmiljø angiver, at de har aktiviteter sammen med naboerne, så angiver 60,6 pct. af beboerne uden et gårdmiljø, at naboerne ”intet laver sammen”. Det kunne tyde på, at arkitekturen og designet af boligmiljøet har betydning for omfanget af det naboskab, der opstår.

Efterspørgslen på fællesarealer i lejlighedsbyggeri

Der er et stigende antal eksempler fra hele verden på boligbyggeri med vægt på hverdagsfællesskaber.

Realdania har i samarbejde med konsulenthuset BARK foretaget analyser af efterspørgslen i 10 udvalgte europæiske cases.

Et eksempel er The Apartments i Helsinki, der gennem delvis selvbyg har skabt et unikt fællesskab. Her brød hjemmesiden sammen pga. en kæmpe interesse, da lejlighederne blev sat til salg, og siden er gensalgsværdien steget kraftigt.

En anden effekt er, at folk bliver boende i lejlighederne. Det gælder fx eksperimentbyggeriet SOMCO i Mulhouse i Alsace, Kalkbreite i Zürich og WagnisArt i München, hvor der stort set ingen fraflytning er. Alle tre er eksempler på boligbyggeri med fokus på hverdagsfællesskaber.

Samlet set viser kortlægningen af, hvordan markedet har taget imod disse eksperimentbyggerier, at der er en betydelig efterspørgsel og lyst til at bo mere fælles. Samtidig er ”first moverne” blevet boende og ledige lejligheder omsættes hurtigt.

Realdania har også gennemført en undersøgelse blandt danske børnefamilier om boligønsker og fællesarealer. I undersøgelsen spørges til interessen i at få flere fællesarealer sammen med naboerne (fig. 3).

Det er selvfølgelig vanskeligt at spørge til et boligfænomen, der endnu er ret ukendt i Danmark, men undersøgelsen viser dog, at hver tredje ønsker flere fællesarealer.

Hvis man zoomer ind på de store byer øges interessen for flere fællesarealer. Det er således i høj grad ”storbysegmentet”, som ønsker sig flere fællesskaber.

Figur 4 viser forskellen mellem København By og hele landet. Her ses det tydeligt, at i København By er der et betydeligt ønske om flere fællesarealer, hvilket er mindre udtalt i hele landet.

Ser vi rundt i verden, tyder meget på at boliger, der blander det individuelle og det fælles, er i høj kurs. Det er vores forventning, at danskerne vil være parate til boligbyggeri med øget fokus på hverdagsfællesskaber. Det er vores håb, at flere bygherrer og arkitekter vil eksperimentere i den retning, så vi kan bygge til flere familietyper og få arkitekturen til at understøtte flere hverdagsfællesskaber.

¹ Undersøgelsen gennemføres hvert år og 7.000 respondenter over 25 år. I 2019 er undersøgelsen gennemført af TNS Gallup på bestilling fra Bolius og Realdania. Bolius er et helejlet datterselskab under Realdania, som formidler viden om det byggede miljø til danskerne.

² Fx Powdthavee (2008): ”Putting a Price Tag on Friends, Relatives, and Neighbours: Using Surveys of Life Satisfaction to Value Social Relationships”, Journal of SocioEconomics, 2008, Vol. 39, 1459-1480. Eller: Wakefield et al (2016): ”The Relationship Between Group Identification and Satisfaction with Life in a CrossCultural Community Sample”, Journal of Happiness Studies.

³ Kilde: ”Danskerne i det byggede miljø 2019”, udgivet af Realdania og Bolius.

⁴ Kilde: ”Alternative boligtypologier, 10 cases”, BARK, juli 2019

⁵ Undersøgelsen bærer arbejdstitlen ”Fremtidens boligformer” og er bestilt af Realdania og indsamlet af TNS Gallup i april 2019.

Figur 3

Kunne du tænke dig at have flere fællesarealer og fællesfaciliteter, som du deler med naboerne?

Ja, gerne børneindrettede fællesfaciliteter (fx fælles legerum, legeplads i gården)	20,7
Ja, gerne voksenrettede fællesfaciliteter (fx fælles bibliotek, værksted, festlokale)	13,4
Nej, jeg foretrækker at have mit eget	64,3
Ved ikke	1,7

N=1.011, kilde: TNS Gallup

Figur 4

Kunne du tænke dig at have flere fællesarealer og fællesfaciliteter, som du deler med naboerne?

	København	Hele landet
Ja, gerne børneindrettede fællesfaciliteter (fx fælles legerum, legeplads i gården)	34,7	20,8
Ja, gerne voksenrettede fællesfaciliteter (fx fælles bibliotek, værksted, festlokale)	25,7	14,9
Nej, jeg foretrækker at have mit eget	35,6	61,4
Ved ikke	15,8	8,9

N=202, kilde: TNS Gallup