

Siri Nørve, Karine Denizou og Wibeke Knudsen

På veg mot universelt utformede boliger?

Utviklingen belyst fra tilbudssiden i boligmarkedet



BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Siri Nørve, Karine Denizou og Wibeke Knudsen

På veg mot universelt utformede boliger?

Utviklingen belyst fra tilbudssiden i boligmarkedet

Prosjektrapport 408 – 2006

Prosjektrapport 408
Siri Nørve, Karine Denizou og Wibeke Knudsen
På vei mot universelt utformede boliger?
Utvikling belyst fra tilbudssiden i boligmarkedet

Emneord: boligmarked, tilbudssiden, universell utforming,
tilgjengelighet

ISSN 0801-6461
ISBN-10 82-536-0933-7
ISBN-13 978-82-536-0933-1

100 eks. trykt av
S.E. Thoresen as
Innmat: 100 g Kymultra
Omslag: 200 g Cyclus

© Copyright Norges byggforskningsinstitutt 2006

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Norges byggforskningsinstitutt er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

Adr.: Forskningsveien 3 B
Postboks 123 Blindern
0314 OSLO
Tlf.: 22 96 55 55
Faks: 22 69 94 38 og 22 96 55 08

www.sintef.no/byggforsk

Forord

Dette prosjektet er gjennomført på oppdrag av Husbanken som en del av Husbanens FOU virksomhet som skal bidra til å realisere Husbankens boligpolitiske strategier. Sammen med Statens bygningstekniske etat har Husbanken satset på kunnskapsutvikling innen feltet universell utforming. En hovedproblemstilling for kunnskapsutviklingen har vært hvorfor utviklingen av universelt utformede boliger og omgivelser går så tregt. Husbanken ønsker å kartlegge hvor flaksehalsene ligger og ønsker å fjerne eller redusere de barrierene som hindrer at universelt utformede boliger blir integrert i planleggings- og utformingsstrategier.

Dette prosjektet tar for seg tilbudssiden i boligmarkedet studert gjennom 9 boligprosjekter fordelt på Drammen, Skedsmo og Trondheim kommune. Prosjektene er befart og de sentrale aktørene intervjuet.

Prosjektet var initiert som et samarbeidsprosjekt mellom Byggforsk og SINTEF Arkitektur og byggeteknikk. I løpet av prosjektperioden ble det nye SINTEF Byggforsk dannet og samfunnsviterne ved Byggforsk overført til Norsk institutt for by- og regionalforskning (NIBR). Byggforsk har hatt ansvaret for prosjektet og de prosjektmedarbeiderne som ble overført til NIBR ble innleid for gjennomføringen. Rolf Barlindhaug, NIBR har vært prosjektleder. Prosjektgruppen har forøvrig bestått av Wibeke Knudsen, Karin Høyland, Kari Hovin Kjølle og Karine Denizou fra SINTEF Byggforsk og Siri Nørve fra NIBR. Prosjektarbeidet har vært gjennomført av Kjølle, Knudsen, Denizou og Nørve, der de tre siste nevnte har stått for analysen og utskrivning av rapporten. Her har Siri Nørve hatt et hovedansvar.

Det ble oppnevnt en referansegruppe for prosjektet og denne har hatt to møter, ett ved oppstart og ett når det empiriske materialet forelå. Takk til dem! Vi vil også takke for gjennomlesing av rapportutkast og kommentarer fra Torstein Syvertsen, Husbanken og Åse Røstum Norang, BE.

Det er også flere som har bidratt til gjennomføringen. Både Cecilie Flyen Øyen og Torer F. Berg, SINTEF Byggforsk har vært delaktig i diskusjoner knyttet til byggeprosessen og fremstillingen av modeller og figurer til kapittel 7. Vi vil også takke Agneta Møllerud, SINTEF Byggforsk for korrekturlesing av rapporten.

Spesielt vil vi takke alle dem som har stilt seg til disposisjon for intervjuer og sluppet oss inn på byggepasser og i sine hjem. Uten deres velvilje hadde det ikke blitt noen undersøkelse!

Desember, 2006

Torer F. Berg

Forskingssjef
SINTEF Byggforsk

Rolf Barlindhaug

Prosjektleder
NIBR

Sammendrag

Det har vist seg vanskelig å få markedet til å produsere boliger med kvaliteter knyttet til universell utforming ut over minstekravene i Teknisk forskrift. Dette var bakgrunnen for at Husbanken ønsket en studie av tilbudssiden i boligmarkedet. Hvorfor går utviklingen så tregt? Hvorfor bygges det ikke flere boliger som går ut over kravene i Teknisk forskrift? Husbanken ønsket å få belyst hva som synes å være flaksehalsen i utvikling mot mer universelt utformede boliger og hva som kan motivere bransjen til å tenke mer universell utforming.

Problemstillinger

Studien har stilt seg to overordnede spørsmål:

1. Er det virkelig riktig at det sjelden eller aldri tilbydes boliger der kvalitetene mht tilgjengelighet og andre kvaliteter som kan knyttes til universell utforming ligger over kravene i Teknisk forskrift? Er det estetiske eller teknologiske kvaliteter som selger og selges?
2. Hvordan skal vi forklare utviklingen på tilbudssiden?

Ut fra foreliggende kunnskapsstatus (Nørve m.fl 2005) er det også flere underliggende problemstillinger.

Meglermakt og arkitekt kompetanse?

Det er vanligvis utbyggerne/byggherrene og deres rådgivere som styrer tilbudet ut fra sin tolkning av etterspørselen. Foreliggende empiri tyder på at meglernes eller kompetansen fra salgssleddet trekkes tidlig inn i prosessen og legger føringer på byggherrens beslutninger (Isdahl 2005, Orderud 2005). Vi vet imidlertid ikke om de er de eneste rådgiverne eller hvordan byggherrene gjennom sin organisasjon avveier ulike råd eller hvordan de vurderer meglernes kunnskaper og kompetanse. Det er derfor interessant å få belyst hvordan meglernes brukes og hvordan deres kompetanse vurderes.

En annen problemstilling retter seg mot arkitektens rolle i byggeprosessen. Er det slik at lav interesse for universell utforming handler om arkitektens kunnskaper og prioriteringer? Men hva som faktisk prosjekteres kan ikke bare knyttes til deres faglige verdier og kompetanse, men i like stor grad til hva som har vært deres rolle i prosessen. I hvilke posisjon har de arkitekturprosjekterende stått? Hvordan beskriver de selv sine roller?

Bygge- og produksjonsteknikk

Videre ser vi i dag en stor interesse for industrialisering i byggenæringen. Dette kan ta mange former. Et utviklingstrekk er import av moduler fra andre land (lavkostland) som f.eks innkjøp av baderomskabiner som monteres på byggeplassen. Vi har sett eksempler på at slik montasje gir høge opptrinn til baderommene. Fra et tilgjengelighetssynspunkt er det derfor av interesse å gå videre på problemstillinger knyttet til industrialisering, planlegging og produksjonsteknikk.

Et alminnelig tilgjengelighetsproblem er nivåforskjell mellom terrassegulv og gulvet i leiligheten. Et like vanlig problem er vannskader knyttet til terrasseløsninger. På dette området finnes det løsninger, og en kan spørre hvorfor en ikke velger bedre løsninger.

Metode og gjennomføring

Vi har valgt en casetilnærings for å studere disse problemstillingene. Vi har valgt å ta utgangspunkt i et utvalg av nybygde boligprosjekter, befare prosjektene og intervjuer de sentrale prosjektaktørene, utbyggere og prosjekterende om deres markedsvurderinger og kvalitetsvurderinger. Hvert prosjekt utgjør et case.

Caseutvalg

For å trekke et utvalg av byggeprosjekter som case, har vi først gått vegen om kommuner. Kommunene kan gjennom regulering og lokale bestemmelser legge føringer på hva som skal bygges og det kan derfor foreligge ulike føringer og rammevilkår for utbyggeren i ulike kommuner. Vi har valgt å ta utgangspunkt i tre kommuner med stor byggevirksomhet og som har en sentral beliggenhet. Videre har vi valgt å trekke kommuner fra to ulike landsdeler for å få litt ulike aktører i prosjektene. Vi har valgt prosjekter i Drammen, Skedsmo og Trondheim.

Vi ville gjennom det samlede utvalget sørge for at vi dekket følgende prosjekttyper:

- Boliger i blokk med sentral plassering i boligmarkeder med press
- Småboliger, normalt i blokk og med sentral plassering
- Enebolig/småhusprosjekter mer perifert lokalisert, eventuelt i en liten kommune

For å velge ut aktuelle case, tok vi kontakt med byggesaksavdelingen i hver av kommune som var behjelpelig med å finne fram prosjekter. Ved valg av prosjekter var det viktig at de var så nye som mulig, men samtidig ferdig eller nesten ferdige slik at det gikk an å befare dem.

Befaring og vurdering av kvaliteter knyttet til universell utforming

Vi har befart prosjektene både for å se hvilke generelle kvaliteter som er lagt inn i prosjektene og for å gjennomføre registreringer knyttet til tilgjengelighet. Vi har registrert kvaliteter som kan knyttes til ulike normative grunnlag:

- Kvaliteter som følger av forskrift eller reguleringsbestemmelser
- Kvaliteter som tilbys ut fra markedets etterspørsel
- Kvaliteter knyttet til faglig normering, men som ikke er nedfelt i forskrifter.

Vi har ikke foretatt befaring av alle boliger og oppganger i boligblokkene, men leiligheter som vi ut fra planen antok var typiske for leilighetsmassen. Befaringen tjente også som bakgrunn for intervjuene. Ut fra befaringen av et gitt bygg og fotodokumentasjon av f. eks terskelhøyder og montering av postkasser ga dette oss mer konkrete problemstillinger for intervjuene både med byggherrer og prosjekterende arkitekter. Vi har i denne undersøkelsen ikke gjort noe forsøk på å kartlegge arkitektonisk kvalitet.

Intervjuene

Vi har intervjuet utbygger og prosjekterende arkitekt i hvert av prosjektene. I noen tilfeller har det vært nødvendig å innhente informasjon fra flere aktører. I tillegg har vi benyttet informasjon fra utbyggerens hjemmesider og prospektene for prosjektene.

Om rapporten

Både intervjuer og befaringen av prosjektene er sentral empiri. For å gi leseren tilgang til empirien har vi for hvert prosjekt fremstilt en befaringsrapport og alle befaringsrapportene er lagt bak i rapporten som vedlegg 1. Videre har vi laget en framstilling av hvert case basert på

befaringsrapporten, intervju og foreliggende materiale. Disse casene utgjør kapittel 5 i rapporten.

I kapitlene 6 og 7 går vi nærmere inn på prosjektene og gjør en analyse av ulike aspekter ved dem, knyttet til våre problemstillinger. I kapittel 6 ser vi på hvilke kvaliteter som faktiske er blitt produsert, både i relasjon til minstekravene i Teknisk forskrift og i relasjon til markedets etterspørsel. I kapittel 7 se vi på byggherrens rådgivere, meglere og arkitektene og deres innflytelse på valg av kvaliteter. I kapittel 8 trekker vi sammen trådene. Det er ikke nødvendig å lese befaringsrapportene for å lese de øvrige kapitlene, men de er lagt ved for dem som er interessert og ønsker mer detaljert informasjon..

Universell utforming – bedre enn kravene i Teknisk forskrift?

Vi finner i prosjektene få kvaliteter som kan knyttes til universell utforming og som har fått en høyere ytelse enn hva som kreves av Teknisk forskrift. Vi fant videre at der slike kvaliteter var lagt inn i prosjektet, hadde det ingen direkte sammenheng med markedssegmenter. Vi fant ”heis uten krav” i et høg- og et lavprisprosjekt.

Videre finner vi at Teknisk forskrifts krav til tilgjengelighet stort sett er oppfylt. Om vi finner noen feil og mangler, kan vi ikke uten videre si at byggene er totalt utilgjengelige eller totalt bryter med kravene i Teknisk forskrift. Det er noen problemstillinger knyttet både til baderom og småleiligheter. Hovedoppsummeringen er at våre funn bekrefter tidligere undersøkelser (Isdahl 2004, Vista 2005); *nyere boliger holder stort sett forskriftskravene, men gir sjelden bedre kvalitet knyttet til universell utforming ut over hva forskriften krever.*

Vi fant feil og mangler i relasjon til Teknisk forskrift, større og mindre. De to større sakene var knyttet til arkitekturprosjekteringen. Vi fant også en rekke mangler som lar seg rette opp. Dette handlet om dårlig detaljering, spesielt knyttet til lyssetting, skilt, postkassehøyder og opptrinn til inngangsdør. Videre var det problemer knyttet til branndører med for høge terskler og tunge dører. I de prosjektene som var ferdige og lot seg befare, var det også problemer med detaljering av atkomsten fra veg til hovedinngang. De klareste feilene ligger på rampers stigning.

Hvor små kan boliger være?

Vi finner også at § 10-32 i Teknisk forskrift reiser spesielle problemstillinger knyttet til småboliger. En del småboliger kunne ikke tilpasses uten å flytte badet til soverommet eller ved å ta vindfanget i bruk. Dersom vi tar utgangspunktet i kravene om tilpasning av toaletter, kan det være at noen av de minste boligene er ulovlige i henhold til Teknisk forskrift.

Livsløpsstandard?

Livsløpsstandard (norm utviklet av Husbanken) krever at det skal være terskelfritt til terrasse eller balkong. Vi fant at balkonger og terrasser ikke er tilgjengelige for bevegelseshemmede. Dette er det heller ikke krav om i Teknisk forskrift. Det var imidlertid påfallende at en del boliger er fullt tilgjengelige, men mangler den kvaliteten det er å kunne komme ut i boligens private uterom uten hindringer, enten det er balkong eller markterrasse.

Kvaliteter for markedet

Beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet.....

Selv om vi først oppfattet prosjektene som forskjellige, fant vi likevel at de hadde mange fellestrekk. Det handlet om sentral beliggenhet og der mange av prosjektene samtidig har hatt mulighet til å få til sol og utsikt, noe som ikke alltid er enkelt i sentrale prosjekter.

God beliggenhet er en kvalitet som dels skapes i prosessen. Det er klare felles trekk knyttet til omdanningen av gamle industrielle områder ved Strømmen og Drammen med vekt på opparbeidelse av kulturlandskap langs elvebreddene og lokalhistoriske initiativer. Mange av prosjektene og deres image var bygget opp rundt de samme verdier. For flere av Drammensprosjektene ble stedet (og beliggenheten) skapt i utviklingsprosessen.

På disse sentrale tomtene har en bygget ulike konsepter, store leiligheter for eldre, mindre leiligheter for 50+ og småleiligheter for ungdom. Vi fant at det er mange av de samme kvalitetene som etterstrebes, uansett målgruppe og prisnivå. I alle prosjektene prøver en å få til private utearealer, enten på markterrasser eller på balkonger. En prøver å få til gode lysforhold ved bruk av store glassflater.

Kvalitetsdifferensiering

Når vi går nærmere inn i prosjektene, ser vi at det er stor *kvalitetsdifferensiering innen* det enkelte prosjekt. På toppen finner vi de største leilighetene, den beste utsikten og der en kan få peis som tilvalg. De øvrige leilighetene har ikke alltid de samme kvalitetene. De fleste prosjektene inneholder leiligheter der lysforholdene er dårligere, utsikten mindre bra osv. I blokker der atkomsten er løst via svalganger, vil noen boliger få mer innsyn enn andre.

Meglermakt og arkitekt kompetanse?

Å treffe markedet på et gitt tidspunkt er naturligvis uhyre viktig. Derfor videreutvikler flere av foretakene sin organisasjon for bedre å kunne ligge tett på markedet, både mht til hvilke produkter som etterspørres og hva som er riktig pris.

Vi finner at eiendomsmeglerne brukes som rådgivere i ulike faser, både knyttet til rådgiving i tidlig fase om sammensetningen av leilighetstyper og ulike bolig- og utstyrs-kvaliteter som etterspørres og til prising av leiligheter i en senere fase. Meglernes råd og kunnskaper er en sentral input for byggherren, men vi ser at profesjonelle byggherrer også har en rekke andre hjelpemidler for sine markedsanalyser. De foretar ulike typer av markedsundersøkelser og bruker ulike databaser m.m. De profesjonelle aktørene har også prosedyrer for hvordan de utreder og treffer vedtak og hvem i organisasjonen som deltar eller godkjenner i beslutninger.

Det er derfor ikke riktig å si at de ulike meglerforetak i seg selv har så stor innflytelse på byggherrens beslutninger mht valg av kvaliteter for markedet. Det er riktigere å si at markedsmakten er en realitet, men meglermakten er mer begrenset.

Arkitektens rolle og bidrag

I forståelsen av markedet og hva det etterspør, tiller ikke byggherrene arkitekten noen kompetanse eller rolle. Arkitektens "hovedrolle" lå i forprosjektet i å gi konseptet form. Han eller hun skal sørge for å utnytte mulighetene for sol og utsikt, gode uteplasser og andre kvaliteter som er viktige for konseptet. Arkitektene deltok i konseptutforming, dels gjennom arkitektkonkurranser og dels som del av byggherrens team i tidlig fase. Det er ikke slik at arkitektene har noen selvstendig innflytelse på f. eks. valg av heis i lavblokk uten

heiskrav og i mange tilfeller ikke på atkomstprinsipper (som svalgangsløsninger med få heiser). Valgene er i stor grad styrt av økonomien i prosjektet og utgjør forutsetningene for arkitektens videre arbeid.

Arkitektene var heller ikke primært idealister som kjempet for spesifikke verdier og normer (som prinsippet om universell utforming), men fagpersoner som gjør det beste ut av oppgaven. Som fagperson står han eller hun ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for å ivareta de kravene som ligger i Teknisk forskrift, mao kravene i forskriftens kap. X. Og det er her deres fokus ligger. Som én uttrykte: ”Tilgjengelighet har ikke vært et tema, fordi det er jo TEK som bestemmer i forhold til atkomst”.

Vegen videre

Fokus på byggherren

Enhver byggesak starter med byggherren som har myndighet til å styre sitt prosjekt. Vi har pekt på hvilke roller byggherrens sentrale rådgivere har i prosessen. I prosessen avveies deres råd mot annen informasjon i byggherrens organisasjon og byggherren treffer selv de sentrale valgene. Noen av disse valgene berører også kvaliteter som kan knyttes til universell utforming.

Samlet sett innebærer dette at tilbudssiden styres av byggherrene og at fokus i større grad må rettes mot byggherrens fortolkning av sitt marked: De produserer de kvaliteter som de mener bør ligge til et gitt konsept. De bygger ikke boliger og velger kvaliteter ut fra normative oppfantninger om hva som er samfunnsøkonomisk lønnsomt eller nyttig å produsere, men ut fra hva det er betalingsvillighet for i markedet. Det er da lite nyttig å spille på universell utforming som et normativt grunnlag som aktørene bør ivareta.

Dersom det ikke skjer et markedsgjennombrudd for kvaliteter som kan knyttet til universell utforming, kan en se på andre muligheter. Det åpenbart enkleste er å utvikle kravene i Teknisk forskrift. De styrer den prosjekterende og prosjekteringen.

Det er også åpenbart at kommunalt tilsyn både med prosjektering og utførelse med tilgjengelighet som tema, både vil sette fokus på denne kvaliteten generelt og på brukbarheten av de løsningene som i dag brukes.

Innhold

Forord	3
Sammendrag	5
Kapittel 1. Prosjektets bakgrunn	14
Kapittel 2 Universell utforming	18
Kapittel 3. Foreliggende kunnskap og problemstillinger	25
3.1 Tilgjengelighetssituasjonen i boliger	25
3.2 Etterspørselen etter boliger med god tilgjengelighet.....	28
3.3 Hva påvirker det som bygges?	32
3.4 En utdyping av studiens problemstillinger	35
Kapittel 4 Metode og gjennomføring	38
4.1 Casestudie som tilnærming	38
4.2 Først kommuneutvalg – deretter prosjektutvalg.....	39
4.3 Kommunene	41
4.4 Befaring av prosjektene.....	41
4.5 Intervjuer med utviklere og byggherrer	45
4.6 Intervjuer med arkitekter	46
Kapittel 5 Case	48
1. Strømmen Torg Skedsmo kommune	48
1. Prosjekttype	48
2. Aktørene	49
3. Utviklingen av prosjektet	49
4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav	50
5. Avsluttende kommentarer	51
2. Brånåsen Skedsmo	53
1. Prosjekttype	53
2. Aktørene	54
3. Utviklingen av prosjektet	54
4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav	55
5. Avsluttende kommentarer	56
3. Høgtorget eller Engene 17-19 Drammen kommune	57
1. Prosjekttype	57
2. Aktørene	57
3. Utviklingen av prosjektet	58
4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav	60
5. Avsluttende kommentarer	61
4. Sølvfast eller Jarlsberg Elvepark Drammen kommune.....	62
1. Prosjekttype	62
2. Aktørene	62
3. Utviklingen av prosjektet	63
4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav	64
5. Avsluttende kommentarer	65
5. Bueslaget Drammen kommune	66
1. Prosjekttype	66
2. Aktørene	66
3. Utviklingen av prosjektet	67
4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav	68
5. Avsluttende kommentarer	69
6. Pollenkvartalet, Union brygge Drammen kommune.....	71

1. Prosjekttype	71
2. Aktørene	72
3. Utviklingen av prosjektet	72
4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav	73
5. Avsluttende kommentarer	74
7. Kirsebærskogen Trondheim kommune	75
1. Prosjekttype	75
2. Aktørene	75
3. Utviklingen av prosjektet	77
4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav	80
5. Avsluttende kommentarer /vurderinger	81
8. Mellomila 88 og 92 Trondheim kommune	83
1. Prosjekttype	83
2. Aktørene	83
3. Utviklingen av prosjektet	84
4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav	86
5. Avsluttende kommentarer /vurderinger	87
9. Prinsens gt. 61 Trondheim kommune	88
1. Prosjekttype	88
2. Aktørene	88
3. Utviklingen av prosjektet	90
4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav	92
5. Avsluttende kommentarer /vurderinger	92
Kapittel 6 Utbyggere, marked og kvaliteter	94
6.1 Kommunale føringer	95
6.2 Hva er bygd?	97
6.3 Hvem er byggherrene?	97
6.4 Kvaliteter i bygd miljø	99
Kapittel 7 Prosjektutviklingen av boligprosjektene	111
7.1 Organiseringen av byggeprosessen	112
7.2 Prosjektutviklingen i våre caseprosjekter	114
7.3 Aktører og faser i utviklingen	118
7.4 Hvem har innflytelse hos byggherren?	122
7.5 Valg knyttet til universell utforming	125
7.6 Trekk ved utviklingsmodellen for boliger	127
Kapittel 8 Sluttkapittel	128
8.1 Innledning	128
8.2 Hvilke kvaliteter som kan knyttet til UU-finner vi?	129
8.3 Byggeprosessen og byggherrens rådgivere	132
8.4 Teknologi og kostnader	134
8.5 Hva skal til for å få større andel universelt utformede boliger på markedet?	135
Litteratur	138
Litteratur	138
Vedlegg – befaringsrapporter	141
1. Strømmen Torg Skedsmo kommune	141
2. Brånåsen Skedsmo kommune	146
3. Høgtorget eller Engene 17 – 19 Drammen kommune	149
4. Sølfast eller Jarlsberg elvepark Drammen kommune	154
5. Bueslaget Drammen kommune	159
6. Union Brygge Drammen kommune	165

7.	Kirsebærskogen Trondheim	171
8	Mellommila 88 og 92 Trondheim	177
9	Sentralbadet, Prinsens gt. 61 Trondheim	183

Kapittel 1. Prosjektets bakgrunn

Den boligpolitiske bakgrunnen

Den siste boligmeldingen (St. meld. nr 23, 2003-2004) ble utarbeidet av Bondevik II-regjeringen og ligger til grunn for politikktutforming og den rollen Husbanken spiller. Det har imidlertid i Stortinget vært bred enighet om hovedmålene i boligpolitikken og det ligger ingen store endringer i Soria Moria-erklæringen mht Husbankens rolle og strategier. I erklæringen foreskrives imidlertid en satsing på billige utleieboliger til ungdom og vanskeligstilte gjennom økte tilskudd til utleieboliger. Den nye regjeringen har med andre ord tatt til orde for en todelt politikk: en videreføring av forsøket på å sette flest mulig i stand til å kjøpe en bolig, og samtidig en satsing for å øke tilbudet av rimelige utleieboliger.

Husbanken er en sentral aktør i gjennomføringen av regjeringens politikk og skal være et kompetansesenter for boligrelatert kunnskap. I følge Husbankens strategiske plattform (datert 16.09.05) har den boligpolitiske strategien to hovedområder, den boligsosiale strategien og kvalitetsstrategien. Under "Kvalitetsstrategier for det bygde miljø" er det utviklet tre delstrategier, der strategien for universell utforming er en av dem (Strategisk plattform Husbanken 15.09.05). Flere universelt utformede boliger og bygninger er ett av fem hovedmål for Husbanken i 2006, jmf. KRDs tildelingsbrev til Husbanken for 2006.

Dette målet skal nås gjennom å påvirke prosesser i boligmarkedet, både på tilbuds- og etterspørselssiden. For å stimulere slike prosesser i markedet, ble det utformet en politikk som kombinerer veiledning og økonomiske incentiver. De to sentrale aktører i gjennomføringen har vært Husbanken og Statens byggetekniske etat (BE). Husbanken og BE skal drive generell informasjonsvirksomhet der de stimulerer og veileder bransjen til å bygge tilgjengelige boliger, får kommunene til å stille de krav de har myndighet til å stille samt bevisstgjøre markedet slik at forbrukerne etterspør tilgjengelige boliger.

De økonomiske incentivene ligger i Husbankens nye grunnlån. Det er ikke noe statlig subsidieelement i låneordningen, men renten i Husbanken ligger overtid noe lavere enn i de private kredittinstitusjonene. Grunnlånet skal fremme god kvalitet i ny og eksisterende bebyggelse, finansiere boliger til vanskeligstilte husstander i etableringsfasen og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Et fortrinn ved grunnlånet er at det gir høy låneandel. For å få grunnlån må prosjektene ha tilfredsstillende måloppnåelse innenfor kvalitetsområdene universell utforming og miljø (Veileder til Husbankens grunnlån HB7.B.14). Det framgår ikke av Veilederen hvordan disse kvalitetene skal vektis eller om det skal gjøres en generell, skjønsmessig vurdering av disse kvalitetene samlet. For å ivareta universell utforming i nye boliger er det tre forhold som nevnes, tilrettelegging for livsløpsstandard, installering av heis i nye lavblokker og universelt utformede uterom. Låneordningen er foreløpig så ny at en ikke kjenner effektene.

Bondevik II-regjeringen peker i sin melding på at, sitat; "Enkelte prioriterte kvaliteter vil ikke bli realisert i boligmarkedet i ønsket grad. Noen slike kvaliteter er det ikke naturlig å lovfeste på det nåværende tidspunkt. Disse må derfor gis særlig oppmerksomhet. Regjeringens ser det som en spesiell utfordring å øke andelen miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder. (St. meld. nr 23, 2003-2004, s. 57). Teknisk forskrift er derfor ikke endret innenfor kravområder/nivåer knyttet til universell utforming.

Husbankens FOU virksomhet skal bidra til å realisere Husbankens boligpolitiske strategier. Sammen med Bygningsteknisk etat har Husbanken satset på en kunnskapsutvikling innen universell utforming. En hovedproblemstilling for kunnskapsutviklingen er hvorfor utviklingen av universelt utformede boliger og bygde omgivelser går så tregt. En ønsker å kartlegge hvor flaksehalsene ligger og ønsker å fjerne eller redusere de barrierene som hindrer at universelt utformede boliger blir integrert i planleggings- og utformingsstrategier.

Som en del av dette samarbeidet utlyste de en anbudskonkurranse der de ba om skisser og tilbud innen tre områder:

- Universell utforming – begrepsavklaring
- Tilbudssiden
- Samfunnsøkonomisk lønnsomhet

Tilbudssiden

Anbudsinnydelsen viser til at det har vist seg vanskelig å få byggebransjen til å tenke tilgjengelighet utover heis, og at det kan synes som det er en generell oppfatning om at tilgjengelighetstiltak er fordyrende. Samtidig opplever en at slike kvaliteter i liten grad etterspørres (vedlegg til anbudsinnydelsen fra Husbanken s. 2). Samlet skjer det lite på området. En studie av tilbudssiden og hvordan utbyggerne tenker vil være særlig relevant når en vesentlig del av Husbankens oppgave på feltet skal være å stimulere og veilede bransjen til å bygge universelt utformede boliger.

På denne bakgrunn ønsker Husbanken å få nærmere belyst følgende:

- Hvordan tolkes etterspørselen?
- Hvordan avveies ulike boligkvaliteter mot hverandre, spesielt i mindre boliger (bruk av knappe arealer)?
- I hvor stor grad legger eksisterende (kostnadsbesparende) teknologi begrensninger på å få til universell utforming?
- Hva kan motivere bransjen til å tenke universell utforming?

Videre ber anbudsinnydelsen om å se på arkitektens kunnskap og rolle knyttet til universell utforming i byggeprosessens ulike faser.

Tilbudets utgangspunkt og problemstillinger

Byggherrer

Utgangspunktet er at det er utbygger eller byggherre og de aktørene som på hans vegne planlegger et byggeprosjekt, som tar beslutninger om hva som skal bygges. Det er byggherren som velger hvordan byggeprosessen skal gjennomføres og hvilke typer av kompetanse byggherren ser som relevant og pålitelig. Det er mange ulike typer av utbyggere i markedet som gjennom sine strategier og prioriteringer vil påvirke sammensetningen av boligtilbudet og kvaliteter knyttet til de nye boligene som bygges. I dette prosjektet konsentrerer vi oss om utviklere og utbygger som bygger kommersielt.

Tidligere var det mer vanlig at utbyggere kjøpte byggeklare tomter. Nå er det like alminnelig at utbygger anskaffer et tomteområde, enten gjennom kjøp eller rådgiftsavtaler og selv utvikler området (ECON 2005). Noen aktører kan få sin inntekt gjennom å selge et utviklet prosjekt (eiendomsutviklere som selger før eller etter rammetillatelse) eller de får inntekten gjennom salget av de ferdige boligene.

Ser vi på den siste varianten, vil utbyggeren ha utgifter til tomt, utgifter i tilknytning til å gjøre tomten byggeklar og ha kostnader til selve produksjonen og til salg (Barlindhaug og Nordahl 2005). Hele prosessen tar lang tid, og underveis i denne legges det ned kostnader som kjennetegnes av å være irreversible, dvs. at har man først lagt ned visse kostnader, så må en fullføre hele eller deler av prosjektet for å unngå store tap (Berg 1993). Derfor er strategier for å håndtere risiko viktig.

Siden nybyggingsmarkedet nå domineres av profesjonelle utbyggere som bygger boliger for salg, vil utbygger vurdere hvilke egenskaper eller kvaliteter som legges inn i boligene ut fra hva disse egenskapene koster og hvilken effekt det har på salgsprisen for de ferdige boligene. Partielt sett må økningen i salgsinntektene av å tilby en viss egenskap eller kvalitet overstige kostnadene ved å framstille egenskapene (Barlindhaug og Nordahl 2005).

Dette prosjektet vil belyse hvordan ulike kvaliteter avveies i ulike prosjekttyper. Men prosjekttype tenker vi både på boligtype, beliggenhet og hvilket markedssegment prosjektet er rettet mot. Det er da vesentlig å identifisere hvem om er de sentrale aktørene og som gir premisser for disse avveiningene. Vi har her fokus på utbyggeren eller byggherren som den mest sentrale aktøren.

- Hvilket markedssegment er boligen rettet mot?
- Hvordan tolker boligutviklere etterspørselsiden?
- Hvilke boligkvaliteter oppfatter de at dette markedet etterspør?
- Hvor henter utbygger sine premisser mht valg av kvaliteter?
- Hvor henter byggherren sin kunnskap og sine råd fra?
- Hvem er hans rådgivere og hvilke kunnskapstyper nytter disse?
- Hvordan vektlegger utbygger kvaliteter som kan knyttes til universell utforming?
- Hvilke føringer legger byggherren på det enkelte prosjekt som kan ha betydning for kvaliteter knyttet til universell utforming?

Arkitekter

Vi forstår anbudet slik at Husbanken ser på arkitektene som en yrkesgruppe som har særlig betydning for at boligens utforming får gode kvaliteter mht tilgjengelighet og andre kvaliteter som kan knyttes til universell utforming. Det er derfor viktig at arkitekten har gode kunnskaper på området og klar prioritering av UU-kvaliteter når de må avveies mot andre kvaliteter.

Denne oppfatningen av arkitektens rolle og betydning må imidlertid kontekstualiseres noe: Arkitektens rolle vil avhenge av hvordan byggherren organiserer byggeprosessen. Noen arkitekter kan ha en rolle som byggherrens rådgiver tidlig i prosjektet og kan slik være med å legge de overordnede føringer. Mer alminnelig er det imidlertid at arkitekten kommer senere inn i prosessen og etter at byggherren har lagt de sentrale føringene. Arkitektene er normalt ansvarlig for prosjekteringen fram til rammesøknad (forprosjektet) og detaljprosjektering fram til søknad om iverksettingstillatelse. Arkitekten vil i forprosjektet bli styrt av byggherren og i detaljprosjekteringen ofte bli styrt av entreprenøren (totalentrepriser) (se Nørve og Øyen 2004). Dette innebærer at arkitekten ikke er "fri" til å sette egne krav eller standarder, men må avveie ulike kvaliteter ut fra den bestillingen som foreligger. Det innebærer imidlertid ikke at det ikke ligger et faglig skjønn og spillerom i prosjekteringen. Men mulighetene til å gjennomføre egne ideer kan være begrenset. Arkitektens rolle i byggeprosessen og i forhold til entreprisformer, kommer vi tilbake til i sluttkapittelet.

Men det foreligger også noen offentlige føringer på prosjekteringen: Den prosjekterende vil i de fleste saker ha en et selvstendig ansvar overfor bygningsmyndighetene (ansvarlig arkitekturprosjekterende) og se til at bestemmelse i Teknisk forskrift blir ivarettatt. En rekke bestemmelser i forskriften regulerer kvaliteter som kan knyttes til universell utforming, men forskriftskravene er relativt svake for boliger. Dette kommer vi tilbake til i kap. 2 Universell utforming og kap 4 Metode. Å unnlate å oppfylle kravene er ulovlig og kan føre til tap av godkjenning som ansvarlig prosjekterende. Kravene er imidlertid utformet som funksjonskrav, og det er ikke alltid helt klart hvilke løsninger som kan sies å oppfylle funksjonskravene. Det finnes derfor en rekke kilder som søker å angi mulige løsninger. Sentralt her er naturligvis forskriftens veiledning, og innenfor universell utforming foreligger det en egen temaveileder "Bygg for alle" (HO-3/2004). Det finnes også mange andre kilder som for eksempel Byggforskserien og en rekke veiledere og informasjonsmateriell utformet av funksjonshemmedes interesseorganisasjoner.

Selv om det er lagt føringer fra byggherren og gjennom Teknisk forskrift, står naturligvis arkitekten overfor en oppgave som krever faglig kompetanse. En må avveie hva som er ønskelig og mulig å oppnå av kvaliteter i et gitt prosjekt, i relasjon til en økonomisk ramme. Arkitekten har selv oppfatninger om hva som er gode boligkvaliteter og disse oppfatningene vil vi anta også preger det faktiske bygget. Det er derfor interessant å få vite mer om deres faglige oppfatninger av kvalitet og kvalitetsavveininger og hvor de henter sin kunnskap på feltet som kan knyttes til universell utforming.

- Hva er arkitektens bidrag i utviklingsprosessen (avhengig av hvilke rolle denne har i byggeprosessen)?
- Hvilke faglige vurderinger gjør arkitekten mht hva som er gode boligkvaliteter, og hvor står for eksempel tilgjengelighet i denne vurderingen?
- Hvilke oppfatninger har arkitektene av hvilke grupper en bolig skal tilpasses – har de kunnskaper om annet enn forflytning med rullestol? Vet de noe om syns- og hørselshemmede, miljøhemmede?
- Hvilken kompetanse har arkitektene på det feltet som kan knyttes til universell utforming og hva er deres viktigste kunnskapskilder når de prosjekterer og skal tolke kravene i Teknisk forskrift?

Avslutningsvis vil vi drøfte hvilke tiltak som skal til for at det skal produseres en større andel boliger med god tilgjengelighet og andre kvaliteter som kan knyttes til prinsippet om universell utforming. Handler dette bare om endringer i de offentlige rammer og reguleringer av boligproduksjonen eller handler det også om strategier for å få et markedsgjennombrudd for bygg og uteområder som er tilpasset alle typer brukere?

Kapittel 2 Universell utforming

I Husbankens utlysning av dette prosjektet brukes begrepet Universell utforming: Hvordan få flere universelt utformede boliger? Vi har i vårt tilbud brukt formuleringen ”Boliger med god tilgjengelighet og andre kvaliteter som kan knyttes til universell utforming”. Vi vil her gå nærmere inn på hvordan vi har tolket anbudet på dette punktet og hvordan vi har valgt å operasjonalisere begrepet i denne studien knyttet til tilbudssiden i boligmarkedet. Selve operasjonaliseringen gjennomgås i metodekapittelet.

Framveksten av ideen og konseptene

Begrepet universal design antas å ha oppstått på 1980-tallet blant amerikanske produktdesignere som ønsket et bredere grunnlag for å skape gode produkter som var lette å bruke. De grunnleggende data for funksjonalitet, som rekkevidde, -høyde, gripestyrke, lengde og bredde på hender osv hadde til da vært basert på gjennomsnittsbetraktninger, og bl.a. ergonomiske data for amerikanske rekrutter. En del designere så at dette var for snevert, og ønsket et bredere grunnlag både for å forme produkter og til å vurdere funksjonaliteten.

I forlengelsen av arbeidet med tilgjengelighetsproblematikk og barrierefrie løsninger i byggverk oppsto det et behov for begreper og konsepter som kunne omfatte så vel forhold i design og arkitektur som juridiske, økonomiske og sosiale problemstillinger, og som kunne omfatte både funksjonshemmede og funksjonsfriske personer. Mange produkter og tilgjengelighetsløsninger var spesielle og dårlig utformet og derfor uønsket for andre enn dem med særlige behov. Slike særløsninger kunne også fungere stigmatiserende. I stedet for spesielle løsninger burde det skapes som et alminnelig tilbud som da ville bli billigere, penere og mer brukbare også for funksjonsfriske.

Ved Center for Universal Design på North Carolina State University gjorde på 1990-tallet en serie evalueringer av produkter, bygninger og bygningselementer. Hensikten var å utvikle funksjons- og ytelseskrav til produkter og byggverk slik at de kunne være brukbare for et bredt spekter av personer med ulike forutsetninger. Deretter satte senteret sammen en arbeidsgruppe med industridesignere, arkitekter og omgivelsesforskere for å utvikle prinsipper for universell utforming. Prinsippene skulle kunne brukes til evaluering og til nyutvikling, i utdanning og informasjonsarbeid, uavhengig av designdisiplin og skulle gjelde alle grupper av befolkningen.

Arbeidet resulterte i en definisjon av begrepet universell utforming og de sju prinsippene for universell utforming (se Nørve mfl. 2005). Opp gjennom 1990-årene ble Universell utforming dermed en bevegelse – riktignok med noe forskjellig navn i ulike kulturer (Universal Design i USA, Inclusive Design eller Design for All i Storbritannia, Design för alla i Sverige etc)

Begrepet er slik definert i begrepshåndboken som ligger på BEs hjemmeside¹: ”Universell utforming: Utforming av produkter, byggverk og uteområder slik at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte så langt som mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler”. Universell utforming legger opp til å velge løsninger som tar høyde for en stor variasjon i brukerforutsetningene og at dette oppnås gjennom en hovedløsning snarere enn flere alternative løsninger for ulike brukere.

¹ Statens bygningstekniske etat: <http://www.be.no/universell/om/ordliste.html>

Begrepet betegner dels en formgivings- og planleggingsstrategi og dels en målsetting.

Prinsippet gjennomslag i norsk politikk²

Allerede på 70-tallet hadde Stortinget understreket samfunnets ansvar for å tilrettelegge for personer med nedsatt funksjonsevne. I den forbindelse var Stortinget inne på en relativ definisjon av begrepet "funksjonshemmet" og et viktig prinsipp var lagt (Skjerdal 2005:276). I Norge må framveksten knyttes hovedsakelig til utviklingen av livsløpsstandarden fra 1982 og framover, til ideene om at eldre og funksjonshemmede skulle kunne bo hjemme, i vanlige bomiljøer. Dette prinsippet ble nedfelt i stortingsmeldingen om boligpolitikk for 90-årene, som ble lagt fram i 1989, St. meld. Nr 34 (1988-89) og i Gjærevollutvalgets innstilling fra 1992 (NOU 1992:1). Utviklingen var i tråd med det som interesseorganisasjonene allerede hadde hevdet i en årrekke (og som lå bak ideen om livsløpsstandarden).

Fra slutten av 90-tallet har likestilling for funksjonshemmede og universell utforming vært sentrale politiske tema, som politikk for funksjonshemmede, boligpolitikk og plan- og bygningspolitikk. Det har i perioden vært nedsatt en rekke offentlige utvalg, som alle har som del av sitt mandat å vurdere hvordan fremme tilgjengeligheten i bygd miljø. Vi har hatt et utvalg for å utrede funksjonshemmedes rettigheter (Manneråkerutvalget, NOU 2001:22), og et utvalg som fulgte opp Manneråkerutvalget mht. å utrede styrkingen av det rettslige vern mot diskriminering av funksjonshemmede (Syseutvalget, NOU 2005:8). Videre har vi i perioden hatt et boligutvalg i arbeid, og både plandelen og bygningsdelen av Plan- og bygningsloven er under revisjon. Begge disse utvalgene har avgitt sin andre innstilling og avsluttende innstilling. Vi skal her kort gjennomgå de føringer som ligger i disse utvalgsinnstillingene, og avklare hvor vi i dag står mht å utarbeide prinsippet om universell utforming og operasjonalisere og implementere politikken.

Manneråkerutvalget

I 1999 ble det oppnevnt et utvalg for å utrede funksjonshemmedes rettigheter i en større sammenheng og foreslå ulike strategier og virkemidler for å fremme funksjonshemmedes deltagelse og likestilling (Manneråkerutvalget, NOU 2001:22). Denne utredningen er et sentralt dokument som trekker opp de prinsipper og retningslinjer som følges opp av de øvrige nevnte utvalg. Manneråkerutvalget gjennomgår begrepet universell utforming som en planleggings- og formgivingsstrategi og ønsket at universell utforming skulle legges til grunn for all samfunnsmessig planlegging. Begrepene tilgjengelighet og tilrettelegging må forstås i lys av dette.

Manneråkerutvalget tok for seg ulike samfunnssektorer. For området bygd miljø så utvalget Plan- og bygningsloven med forskrifter og veiledning som det mest redskapet. Utvalget oppfattet lovverket som innholdsmessig dekkende mht. krav til brukbarhet og tilgjengelighet, men pekte på at mennesker med funksjonsnedsettelse bør nevnes eksplisitt i lovens formålsparagraf. Utvalget peker også på at Teknisk forskrifts krav om brukbarhet er nedfelt som funksjonskrav, men at utvalget oppfatter kravene som *lave og utydelige* (NOU 2001:22:146). Utvalget foreslår videre å styrke lovgivningen ved å innføre en antidiskrimineringslov for funksjonshemmede og styrke kravene om brukbarhet og tilgjengelighet i eksisterende lov og regelverk.

² Deltasenteret har laget et hefte der de trekker fram alle offentlige politiske dokumenter der prinsippet om universell utforming er nyttet, se Brynn og Buene (2006)

Oppfølging av Manneråkerutvalget

Manneråkerutvalget ble fulgt opp med en stortingsmelding (St.meld. nr. 40, 2002-2003). Regjeringen støttet Manneråkerutvalgets forslag om at universell utforming skal legges til grunn for nybygg og nyanskaffelser, men ville av økonomiske grunner ikke følge utvalgets forslag om også å utbedre eldre bygninger.

Boligutvalget (NOU 2002:2) følger opp tråder fra Manneråkerutvalget og støtter deres forslag om at Plan- og bygningsloven bør tydeliggjøres og at det kan stilles krav til livsløpsstandard i planarbeidet. Boligutvalgets innstilling følges av en melding til Stortinget (St.meld. nr 23, 2003-2004). Denne meldingen skisserer det å øke antallet miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder som ett av regjeringens hovedmål.

Også *Eiendomsforvaltningsutvalget*, som avla sin innstilling i 2004 (NOU 2004:22), trekker fram universell utforming som et viktig strategisk hensyn ved programmering og prosjektering av nybygg. De påpeker også at bygninger som tilfredsstillende slike krav vil ha større muligheter for å tilpasses skiftende bruksbehov, og at de dermed vil ha en lengre økonomisk levetid enn tradisjonelt utformede bygninger. Utvalget legger stor vekt på tilgjengelighet og universell utforming, og har dette med som ett av kriteriene på god eiendomsforvaltning.

Planlovutvalget har avgitt to innstillinger (NOU 2001:7 og NOU 2003:14). I den første delutredningen framhever utvalget at en ny Plan- og bygningslov bør vektlegge livsløpsperspektivet og universell utforming som prinsipp. I sin andre delutredning tar utvalget opp hvor vidt det med hjemmel i den eksisterende loven kan gis reguleringsbestemmelser som hjemler spesifikke kvaliteter ved boliger, som f. eks ulike grader av tilgjengelighet eller universell utforming. Utvalget ønsker å klargjøre denne hjemmelen og foreslår at det formuleres en slik hjemmel for områdeplan og detaljplan. I følge forslaget kan det fastsettes funksjonskrav for utbyggingen av et areal. Utvalget bruker her samme tilnærming som for byggforskriftene der funksjonskravet angir kvalitative mål som en ønsker oppnådd og overlater deretter til aktøren(e) å finne de beste løsningene for å oppnå målene. I et område kan det f. eks angis et gitt antall boliger og at visse funksjonskrav kan knyttes til f. eks tilrettelegging for funksjonshemmede (NOU 2003:14,s 308). Rekkevidden av slike krav er ikke drøftet i de to delutredningene og begrepet universell utforming er ikke tatt inn i lovteksten.

Prinsippet om at kommunene gjennom kommuneplanens arealdel kan stille krav til bygninger og anleggs funksjon og utforming følges også opp i Planlovutvalgets andre innstilling (NOU 2003:14).

Syseutvalget (NOU 2005:8) er en direkte oppfølging av Manneråkerutvalget og skulle vurdere styrkingen av det rettslige vern mot diskriminering av funksjonshemmede. Syseutvalget foreslår både en antidiskrimineringslov og endringer i Plan- og bygningsloven.

I forslag til Lov om forbud mot diskriminering på grunnlag av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) er det spesielt to paragrafer som berører plikter ved utforming av bygd miljø. I § 9 defineres universell utforming ”Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forholdene slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan benyttes av flest mulig.” Denne plikten gjelder for offentlig virksomhet og privat virksomhet som retter seg mot allmennheten. Plikten er ikke

absolutt og avgrenses ved at tilretteleggingen ikke skal medføre en uforholdsmessig byrde for virksomheten. Forslaget går nærmere inn på hvordan nytte og byrder skal vurderes.

I § 11 foreslår utvalget at plikten til universell utforming skal gjelde bygg, anlegg og opparbeidede uteområder rettet mot allmennheten og som oppføres eller ferdigstilles etter vesentlige endringsarbeider (hovedombygging) etter 1. januar 2009, og fra 2019 skal plikten gjelde alle gjelde bygg, anlegg og opparbeidede uteområder rettet mot allmennheten.

Utvalget foreslår samtidig at Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse endres slik at både tilgjengelighet og universell utforming inngår. Lovens § 2 ledd 3 og 4 foreslås endret til: ”Ved planlegging etter loven her skal det spesielt legges til rette for å sikre barn gode oppvekstvilkår og for å sikre tilgjengelighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne. *Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak*”.

Utvalget peker på at konkrete krav til det enkelte byggetiltak ikke direkte kan utledes fra formålsbestemmelsen. Kravene må ligge i Teknisk forskrift med veileder. Denne endringen i formålsbestemmelsen er ment å bidra til en bevisstgjøring og bidra til at tolkningen og praktiseringen av gjeldende regelverk i større grad tar hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne. Å fastlegge hensynet til universell utforming i formålet er også ment å synliggjøre Plan- og bygningsmyndighetenes muligheter til å stille vilkår eller inngå avtaler i større byggeprosjekter om at et viss antall boliger skal ha en viss tilgjengelighetsstandard.

Utvalget har ikke selv foreslått endringer i det eksisterende regelverket knyttet til Plan- og bygningsloven, men valgt en overordnet tilnærming til tilretteleggingen av det fysiske miljøet gjennom sitt forslag til diskriminerings- og tilgjengelighetsloven og ny formålsbestemmelse i Plan- og bygningsloven. I utkast til antidiskrimineringsloven har de definert universell utforming som en rettslig standard. Som rettslig standard er universell utforming overordnet og fleksibel, og innholdet vil utvikles i tråd med samfunnsutviklingen. Den vil til enhver tid bli gitt konkret innhold gjennom forskrifter, standarder og veiledninger slik at det blir forutsigbart hva plikten omfatter.

Bygningslovutvalget hadde et omfattende mandat³. Utvalget skulle mao”.. vurdere om lovgivningen ivaretar tilgjengelighet for funksjonshemmede på en god nok måte” (NOU 2005:12, 37).⁴ Utvalget slutter seg til Syseutvalgets forslag om at prinsippet for universell utforming bør tas inn som et særskilt angitt grunnhensyn i lovens formålsbestemmelse. Dette vil i følge utvalget få betydning for tolkning ved anvendelse av alle enkeltbestemmelser i loven. En slik formålsbestemmelse vil legge føringer på gjennomføringer av byggesaksbehandlingen, tilsynet og ulovlighetsoppfølgingen.

Utvalget peker også på behovet for en klarere prosessdeltagelse, både i plan- og byggesaksprosessen for dem som ivaretar disse hensynene, men foreslår ikke noen absolutt plikt for kommunene til å innkalle berørte i bestemte saker. Utvalget foreslår også en klargjøring og synliggjøring av de materielle kravene til brukbarhet i lovteksten og en oppdatering av teknisk forskrift. Det er i Teknisk forskrift at det nærmere brukbarhetskravet skal fastlegges. Forskriften utvikles så videre i takt med utviklingen i materialer og teknologi.

³ Primært skulle utvalget foreta en total gjennomgang av bygningslovgivningen mht forenkling for å gi enklere og raskere prosesser og der igjennom legge grunnlag for kostnadsreduksjon

⁴ Denne problemstillingen ble ikke behandlet i utvalgets første delinnstilling NOU 2003:24. Men utvalget tar opp spørsmålet i sin annen delinnstilling, NOU 2005:12.

Men bygningslovutvalget følger ikke Syseutvalget som at plikten til universell utforming skal gjelde bygg, eldre bygg og tidligere opparbeidede uteområder.

Hva ”er” universell design?

Vi vil her følge universell utforming fra Ronald Mace og over i norsk politikk. Ronald Mace har beskrevet begrepet universell utforming slik:

Universal design broadly defines the user. It’s a consumer market driven issue. Its focus is not specifically on people with disabilities, but all people. It actually assumes the idea, that everybody has a disability and I feel strongly that that’s the case. We all become disabled as we age and lose ability, whether we want to admit it or not. It is negative in our society to say “I am disabled” or “I am old.” We tend to discount people who are less than what we popularly consider to be “normal.” To be “normal” is to be perfect, capable, competent, and independent. Unfortunately, designers in our society also mistakenly assume that everyone fits this definition of “normal.” This just is not the case.

Den mest brukte definisjonen ble utviklet på Center for Universal Design ved North Carolina State University:–”Universell utforming er utforming av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og spesiell utforming.” Denne definisjonen er senere formulert som sju prinsipper.

Definisjonene har i stor grad preg av å være målsettinger som må operasjonaliseres for å kunne bli gitt et avgrenset innhold som rettslig kan prøves (Skjerdal 2005). Skjerdal diskuterer i sitt vedlegg til NOU 2005:8 hvilke prinsipper en bør legge til grunn for denne rettsliggjøringen.

Skjerdal argumenter mot å gi detaljerte operasjonaliseringer av hva universell tilgjengelighet skal være. Han mener at i et rettslig perspektiv vil en slik innholdsbestemmelse gi så snever definisjon av universell utforming at mange tilfeller vil falle utenfor. Men det vil uansett være slik at universell utforming ikke på en meningsfull måte kan utformes slik at alle personer eller former for funksjonsnedsettelse vil kunne falle innenfor. Til det er variasjonene over personer og situasjoner for store. Dette er imidlertid ikke noe problem, fordi en kan utfylle prinsippet om universell utforming med en individuelt betinget tilpasningsplikt. Den individuelle utformingsplikten kan kompensere når de universelle løsningene etterlater udekkede behov som det er mulig å gjøre noe med. Det er ikke alltid mulig å komme utenom spesialtilpasninger for mennesker med nedsatt funksjonsevne (integreerte eller separate løsninger). Dersom en med begrepet universell utforming vil utelukke enhver form for særordninger, vil man være henvist til å snakke om universell utforming, pluss en stor gruppe av andre tiltak for å ivareta tilgjengelighet for alle.

Han mener at det er grunnleggende å erkjenne at universell utforming ikke er et spørsmål om enten/eller, men snarere et spørsmål om tilretteleggingsgrad. Fordi det er så stor variasjon i funksjonsnedsettelse, kan vi ikke rettslig utlegge universell utforming som et prinsipp om å tilrettelegge for alle eller for så mange som mulig. Enkelte faktorer vil alltid kunne sette begrensninger.

For å gjennomføre universell utforming gjennom rettighetslovgivning må en sørge for en konkretisering som går ut over en formulering av den grunnleggende tilgjengelighetsmålsettingen. Det lar seg da ikke gjøre å stille opp en standard som imøtekommer alle. Han mener at vegen å gå er åpent å diskutere de avveiningsspørsmålene som vil oppstå på de enkelte områder. En bør definere hvilke funksjoner eller formål som må

oppfylles og overlate løsningen til de som har gjennomføringsplikten, noe en i stor grad har gjort i bygningslovgivningen.

Syseutvalget ønsket å endre Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse slik at prinsippet om universell utforming ble lagt inn i denne. Samtidig peker de på at konkrete krav til det enkelte byggetiltak ikke direkte kan utledes fra formålsbestemmelsen. Kravene må ligge i Teknisk forskrift med veileder.

Ingen selvstendig normering

Husbankens anbudsforespørsel bruker begrepet universell utforming. Som vi har vist, kan dette være problematisk å tolke når en skal gå inn på vurdering av kvaliteter i bygg fordi prinsippet universell utforming foreløpig er lite konkretisert og ikke operasjonalisert. Det er mange sider ved prinsippet som må bestemmes:

- Hva skal eventuelt være det nye grunnlaget for normering - hvem er "alle"?
- Hva vil være de overordnede begrepene når universell utforming skal videre utarbeides? Det er her åpenbart at "tilgjengelighet" er et smalere og mer avgrenset begrep enn brukbarhet, noe også Bygningslovutvalget påpeker.
- Hvilke kvalitetsdimensjoner velger vi å fokusere på?
 - *luftkvalitet* – rent bygg, ventilasjonsløsninger
 - *fremkommelighet* – romdimensjoner og dimensjoner ved passasjer, terskler osv)
- Hvor langt skal en gå i detaljering av krav (jfr. Skjerdal 2005)?
- Skal en ha de samme krav til alle typer av bygg, eventuelt skal bygg ha ulike kravnivå?

Arbeidet med å videreutvikle hva prinsippet om universell utforming skal innebære foregår på ulike fronter. Husbanken har selv igangsatt et prosjekt som har begrepsavklaring som siktemål. Videre har Husbanken gjennom veilederen til Husbankens grunnlån tatt et skritt mot å gi prinsippet et innhold. For å oppnå grunnlån mht universell utforming må byggeprosjektet tilfredsstillende krav ut over det som i dag ligger i Teknisk forskrift. I Veileder til Husbankens grunnlån nevnes tilrettelegging av livsløpsstandard som ett av flere tiltak knyttet til universell utforming. (se HB 7.B.14 2006). Et hovedprinsipp i livsløpsstandard er at boligens inngangsplan skal inneholde entre, stue, kjøkken, bad, oppbevaringsplass, atkomst til uteplass og minst ett soverom. Det foreligger i denne standarden også krav til areal og betjeningsareal for de ulike rommene.

For dette prosjektet kan vi ikke gi en egen definisjon med operasjonalisering av hva universell utforming skal være. Vi har derfor i vårt tilbud ikke brukt begrepet universelt utformede boliger, men "boliger med god tilgjengelighet og andre kvaliteter som kan knyttes til prinsippet om universell utforming" (tilbudet s.1). Dette prosjektet handler heller ikke spesifikt om å kartlegge nye boliger mht universell utforming, fra plassforhold til luftkvalitet og akustisk miljø (se "Ytelser og anbefalinger for funksjonelle rom" i Teamveilederen om universell utforming, HO-3/2004). Hovedfokus her ligger på hvilke valg og vurderinger de sentrale aktørene i byggeprosessen har gjort mht kvaliteter, hva de legger vekt på og hvordan de tolker markedet. Utbyggerne behøver ikke egentlig å ha noe begrep om universell utforming for å velge å bygge boliger i lavblokk med heis eller bad som tilfredsstillende livsløpsstandard. De bygger for markedet, ikke ut fra ideelle normer.

Derimot trenger prosjektet en vurderingsnorm ved befaring av de ferdige boligene for å kartlegge noen hovedtrekk. Som Skjerdal påpeker (2005) har Teknisk forskrift en rekke

funksjonskrav som kan knyttes til prinsippet om universell utforming. Kravene er mer omfattende for andre bygningstyper enn for boliger, men uansett er Teknisk forskrift den eneste normative kilde vi i dag har. Vi har derfor i dette prosjektet gått gjennom Teknisk forskrift og tatt ut de bestemmelser som er mest aktuelle og som vi kan legge til grunn ved befaring av prosjekter og ved intervju av aktører, se metodekapitlet. I prinsippet skal Teknisk forskrift være oppfylt og kravene utgjør slik en grunnstandard. Dersom det foreligger bedre kvaliteter som går ut over forskriftskravene i Teknisk forskrift, har prosjektet en høyere kvalitet mht ”universell utforming”.

Det vil derfor være interessant å se om vi i de utvalgte prosjektene finner ytelser som på universell utforming går ut over kravene i Teknisk forskrift, hva vi eventuelt finner og hvorfor slike kvalitetsvalg er gjort.

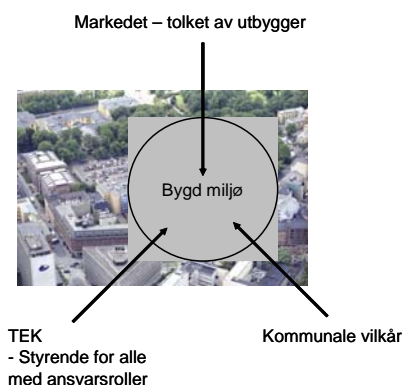
I metodekapittelet vil vi gjennomgå kravene i Teknisk forskrift og redegjøre for hvilke andre kvaliteter vi har fokusert på ved intervju og befaring av prosjektene.

Kapittel 3. Foreliggende kunnskap og problemstillinger

Innledning

Hvorfor går utviklingen av universelt utformede boliger og bygde omgivelser så tregt? Hvorfor bygges det ikke flere boliger som tilfredsstillende et høyere kravnivå enn hva Teknisk forskrift krever? Hva synes å være flaskehalsen i denne utviklingen og hvor ligger barrierene?

Vi vil her gjennomgå status mht tilgjengelighet og kvaliteter som kan knyttes til universell utforming i bygd miljø. Hvor mange boliger er tilgjengelige ut over kravene i Teknisk forskrift? Hva er utviklingstrenden – blir det produsert flere slike boliger i dag enn for 10 år siden? Og hva vet vi om etterspørselssiden? Synes det å være et ønske om slike boliger i markedet? Dette kan det egentlig være vanskelig å vurdere dersom det finnes få slike boliger å etterspørre.



I den siste delen av kapittelet vil vi ta utgangspunkt i de tre hovedfaktorene som påvirker hva som bygges, kommunale vilkår, Teknisk forskrift og forhold knyttet til utbygger, deres vilkår og tolkning av etterspørselen.

3.1 Tilgjengelighetssituasjonen i boliger

Status i boligmassen

Når vi skal oppsummere situasjonen mht tilgjengelighet og egenskaper knyttet til universell utforming i boligmassen, er det flere perspektiver som kan anvendes. Vi har sett at Teknisk forskrift inneholder noen krav knyttet til atkomst til og i boligbygget. Ikke alle løsninger som blir benyttet, er like egnet. Vi vet heller ikke hvordan kravene i Teknisk forskrift blir ivarettatt ved senere ombygginger, f. eks av inngangspartier og endrer byggets egenskaper på dette området. Vi kjenner derfor ikke den alminnelige standarden i boliger på dette området.

Levekår 1997

Det er derimot har studert er hvor stor andel av boligene som tilfredsstillende *krav ut over Teknisk forskrift*. Vi finner den samme henvisningen i en rekke boligpolitiske dokumenter: Bare 6 % av alle boliger har livsløpsstandard (Gulbrandsen og Christophersen 2001). Undersøkelsen er basert på data fra levekårsundersøkelsen 1997. Forfatterne satte opp en liste på 11 kriterier som måtte være oppfylt for at en bolig skulle ha livsløpsstandard. De 11 kriteriene er ikke helt sammenfallende med HBs krav til livsløpsboliger, men er tilpasset opplysningene som kan hentes ut av undersøkelsen. I tillegg måtte boligen være over en viss størrelse. Analysen viste at noen av manglene forekommer hyppig og i de fleste tilfeller

forekom flere mangler i kombinasjon. Bare 6 % av boligene hadde ingen av disse manglene, dvs. at vi i 1997 hadde 110 000 – 115 000 boliger med livsløpsstandard⁵.

Levekår 2004

Analyse av Levekårsdata fra 2004 viser det samme bildet (Grue og Guldbrandsen 2006). Dersom en stiller krav om at en bolig skal være fullt tilgjengelig for en rullestolbruker:

- Det skal ikke være fysiske hindringer fram til inngangsdøren
- Alle rommene skal ligge på samme plan
- Alle rom skal være tilgjengelige brukbare

De finner at disse kravene er til stede for bare 7 % av boligmassen. Undersøkelsen peker på hvor problemene ligger. Bare 24 % av boligene er tilgjengelig fram til inngangsdøra. Problemet er at det i 70 % av boligmassen er trapper eller trinn som representerer en fysisk hindring. Drøyt 60 % av norske boliger går over to plan (den norske eneboligtradisjonen) og soverommet er i ¼ av boligene ikke tilgjengelig uten via trapp. I hver femte bolig må en nytte trappeatkomst til badet. Når det gjelder tilgjengelighet til de ulike rom, er det baderommet som skiller seg ut. Ut fra dørbredden og trinnhøyde var bare 29 % av baderommene tilgjengelige.

Dersom en i Levekårsdatene fra 2004 tar utgangspunkt i besøksstandard (og ikke full tilgjengelighet for rullestolbruker), endres ikke bildet mye. Bare 11 % av boligene har besøksstandard. 23 % av boligene tilfredstilte kravet inne i boligen, men mange av dem var ikke tilgjengelige fram til inngangsdøren.

Utviklingstrekk

God tilgjengelighet i boliger har ikke alltid vært et boligpolitisk mål. Ser vi på utviklingen i standard i det som bygges, tyder data på at det har vært en god vekst i andelen boliger med livsløpsstandard etter at Husbanken i 1982 innførte lånetillegget for boliger med livsløpsstandard. I perioden før 1980 hadde bare 2-3 % av boligene som ble bygget livsløpsstandard.

Av boliger bygget på 90-tallet hadde 31 % denne standarden, basert på Levekårsdata fra 1997. En del av nye livsløpsboliger var omsorgsboliger. (Guldbrandsen og Christophersen 2001). Eneboligene var en sentral hustype for veksten i antall livsløpsboliger på 90-tallet. 25 % av eneboliger eller våningshus ble bygd med livsløpsstandard (Guldbrandsen og Christophersen 2001).

Analysene av Levekårsdata fra 2004 viser de samme trekkene, og finner at 24 % av alle boliger bygget etter 1990 har full tilgjengelighet for rullestolbruker. (Grue og Guldbrandsen 2006). Grue og Guldbrandsen har sett på andelen tilgjengelige selveierboliger i relasjon til finansieringskilde og byggeår. Etter 1990 er 28 % av de husbankfinansierte selveierboligene fullt tilgjengelig, mot 21 % av de privatfinansierte. Dette er interessant fordi dette innebærer at å velge å bygge med full tilgjengelighet kan ha andre incentiver en det som ligger i Husbankens låneordninger.

⁵ Andelen boliger med livsløpsstandard er høyere i den kommunale boligmassen, der 16 % av boligene har denne standarden (Guldbrandsen og Christophersen 1997). Omsorgsboligene kommer i denne kategorien.

Selv om det ble bygd relativt flere boliger med livsløpsstandard på 90-tallet en tidligere, øker likevel andelen av boliger med denne standarden sakte. Den nybygde massen utgjør hvert år ca. 1 % av bygningsmassen. Over tid vil det være en viss avgang i bygningsmassen, og i løpet av 10 år vil derfor noe mer enn 10 % av bygningsmassen være nyprodusert. Av denne nyproduserte boligmassen over ti år vil kanskje 30 % ha livsløpsstandard. Dette innebærer at det er en stor treghet i materiellstrukturen og at det ligger en stor utfordring i utbedringer av bestående bygg.

Utviklingstrekk i nyproduksjonen

Tilgjengelighet og livsløpsstandard

Vi har her sett på tilgjengelighet i boligmassen ut fra analyser gjort på Levekårsdata i 1997 og 2004. Dette er analyser av boligmassen som bygger på spørreskjema til beboere. En slik undersøkelse viser ikke nødvendigvis hva som er utviklingstendensen de siste årene.

Vista utredning har gjort en befaring av sju boligprosjekter som var i salg i Oslo høsten 2004. Disse er ikke representative for hva som bygges i Norge, men tar nok pulsen på bygge- og boligmarkedet i Oslo. Seks av dem var nybygg og et prosjekt var rehabilitering av et kontorbygg (Vista 2005). Flere av prosjektene er bygget for OBOS. Byggene er befart. Det er ved vurderingen tatt utgangspunkt i fysisk tilgjengelighet for bevegelseshemmede i atkomst, fellesarealer og inne i boligen. Atkomst og fellesarealer er også vurdert ut fra orientingshemmedes behov.

Disse sju prosjektene inneholder 981 boliger. Vista finner at bare *fire leiligheter* har tilfredsstillende forhold for rullestolbrukere (Livsløpsstandard). Men heller ikke disse leilighetene er lagt slik til rette at alle deler av boligen blir lett tilgjengelig. For personer som er avhengig av større rullestoler, hjelpemidler eller personhjelp, vil ingen av boligene fungere problemfritt.

Ingen av prosjektene har tilgjengelighet ut over byggeforskriftens krav og ingen prosjekter tilfredsstillende livsløpsstandard for alle leilighetene. Vista mener også at det er en klar omgåelse av heiskravet i ett av prosjektene. Bare seks av 28 boliger i dette prosjektet har trinnfri atkomst.

Ingen av prosjektene hadde tatt spesielle hensyn eller planlagt for synshemmede eller orientingshemmede.

En annen studie peker på at der byggherren velger finansiering i Husbanken og tilleggs lån for livsløpsstandard, blir også boligene tilgjengelige. *Men* det er ingen selvfølge at det søkes om Husbanklån, ei heller tilleggs lån, dersom det søkes om Husbanklån. Det ser imidlertid ut som om byggherrer sørger for tilgjengelighet til bad og toalett der boligene har heis/atkost. Der byggherrene løper risikoen for usolgte boliger, vil de trolig prioritere kvaliteter som de har erfaring for at markedet etterspør, uten at disse bygger på konkrete markedsundersøkelser (Arge 2004).

Kvaliteter og marked

Isdahl peker på at et høyt prisnivå for sentrumsboliger fører til at gjennomsnittstørrelsen på omsettelige nye leiligheter krymper. Dette skjer på to måter, ved at vi får en dominans av leiligheter med få rom (1 og 2-roms boliger) og ved gjennomgående reduksjon av arealet på

alle leilighetstyper. Hvor liten kan en gjøre en tre-roms leilighet og ut fra arealanalyser gjøre nye "kreative" løsninger (Isdahl 2004)?

Disse sentrumsboligene blir etterspurt av yngre og middelaldrende. De tilleggskvaliteter som i følge salgsleddet gjorde boligene salgbare var for eksempel ekstra takhøyde, individuell tilpasning av planløsningen, materialstandard og teknologiske finesser. Ingen trakk fram livsløpsstandard eller miljøkvaliteter som virksomme salgsargumenter (Isdahl 2004).

Oppsummering - trender

Samlet sett innebærer dette at utviklingen av boligtilbudet kan være problematisk vurdert i relasjon til offentlig politikk på feltet. Selv om en på 90-tallet har fått en økning i andel boliger med god tilgjengelighet med standard ut over Teknisk forskrift, kan det se ut til at det er andre trender i de store byene de siste årene. Her bygges det mye og dersom det Vista viser i sin rapport er typisk for tidsånden, fortsetter ikke den gode trenden på 90-tallet.

Både Vistas og Isdahls undersøkelser peker på boliger med krympende arealer. Vi får mange små leiligheter og krympende treromsleiligheter. En tilgjengelig og godt brukbar bolig er ikke bare avhenging av terskelhøyder og dørbredder, men også av gode planløsninger der arealer for intern kommunikasjon og betjening av ulike funksjoner er tilstrekkelige. Krympende arealer utgjør i seg selv en utfordring for kvaliteter knyttet til universell utforming.

Videre tyder foreliggende kunnskap på at det er andre kvalitetstyper enn livsløpsstandard og miljøkvaliteter som vurderes i relasjon til markedet.

3.2 Etterspørselen etter boliger med god tilgjengelighet

Og hva vet vi om etterspørselsiden? Synes boliger med en tilgjengelighetsstandard å være et ønske i markedet? De politiske føringene synes å forutsette dette. Bondevik II-regjeringen ønsket å styrke etterspørselen etter boliger med livsløpsstandard ved å synliggjøre fordelene ved disse boligkvalitetene (St. meld. nr. 23, 2003-2004:9, spalte 1). Denne politikken hadde spesielt fokus på de samfunnsøkonomiske gevinstene ved at eldre personer skulle kunne bo lenger i sine hjem og slik redusere etterspørselen etter institusjonsplasser. Dette er sentrale problemstillinger også i våre naboland (Vestergård 2001). Det ligger i dette at etterspørselen er forventet å komme fra en gruppe av eldre som ønsker å investere i en bedre tilrettelagt bolig.⁶

Vestergård viser til forventningen om "hæren av eldre med penge på lommen" på vei vekk fra parsellhusområdene (Vestergård 2001). Disse gruppene blir sett som vesentlige etterspørere i et marked som vil preges av at kvalitetskravene stiger. Flere oppleves som mer villig til å skifte bolig når behovene endres, og det er antatt at vår tidligere stedbundethet forsvinner. Det forventes i Danmark en etterspørsel etter boliger med høgt servicenivå. Hun peker på at det finnes boliger i borettslagene som er godt fysisk tilrettelagt, men som samtidig vurderes å ha generelt for lav standard til å være attraktive for de nye eldregruppene. Boligene vil ikke tilfredsstille de krav som de velstående, eldre stiller. Det er derfor i nyproduksjonen at kvalitetene må skapes.

⁶ Personer med funksjonsnedsettelse ville hatt stor nytte av en bolig med livsløpsstandard. Mange i denne gruppen har ofte lavere inntekt enn andre, bl.a. fordi de ofte har gått ut av arbeidsmarkedet tidlig (Hansen og Bliksvær 2000). Det er derfor lite sannsynlig at denne gruppen vil generere en etterspørsel etter nye (og dyre) boliger.

Men er det slik at de eldre strømmer ut av sine småhus og etterspør akkurat universell utforming, boliger med en høyere standard knyttet til tilgjengelighet og miljøkrav? Dette er grunnleggende spørsmål også fordi norsk boligpolitikk forutsetter at dette vil skje. De boligpolitiske virkemidlene rettes mot å påvirke forbrukernes etterspørsel og veilede og stimulere bransjen til å bygge disse kvalitetene.

Boligflytting blant eldre

Hva vet vi om Eldres boligflytting og hvilke kvaliteter denne gruppen etterspør? Flytteraten blant eldre er liten i Norge sammenliknet med andre land, og aktiviteten varierer noe med konjunktorene (Barlindhaug 2003). Data fra Boforholdsundersøkelsen i 1995 viste at 11,2 % av husholdninger i aldersgruppen 65 år og eldre flyttet i løpet av perioden 1991-94, dvs. 2,8 % årlig. En tilsvarende beregning ut fra levekårsdata fra 2001 viste en årlig flytterate på 2,7 % pr. år. Surveyundersøkelser fra USA viste at i 1999 hadde 4,2 % av husholdningene over 65 år flyttet. Tilsvarende undersøkelse fra 2001 viste 4,4 %.

Paneldata fra SSB viser at i 1997 hadde 11 % av alle personer mellom 60 og 69 år flyttet etter at de fylte seksti år. I aldersgruppen 70 – 79 år var det tilsvarende tallet 25 %. Den største økningen i flyttefrekvenser finner en i gruppen 50-59 år og for gruppen 80+ (Barlindhaug 2003).

De Eldres beredskap for å flytte, er ikke nødvendigvis stor (SOU 2002:2 bilag D). Det ble gjennomført en spørreskjemaundersøkelse til to grupper ”unge eldre”, eldre (60-64 år) og yngre (55-59 år) om deres flytteplaner og boligpreferanser på eldre dager. 3 av 4 hadde ikke vurdert situasjonen fordi spørsmålet ikke opplevdes som aktuelt for dem. 6 av 10 mente at de ville bo der de nå bodde. De fleste (70 %) bodde i rekkehus eller enebolig. Mange av boligene hadde trappehindringer, 60 % hadde trapp inne i boligen og 40 % måtte gå i trapp for å komme til boligen. Det var ikke noe i veien med deres kunnskaper om hvilke egenskaper en bolig bør ha når en blir eldre. 7 av 10 hadde også god nok kunnskap om hvordan en selv kan forandre og tilpasse boligen slik at den blir mer egnet når de blir eldre.

En studie av flytteplaner og preferanser i Stavangerregionene viste at bare 7 % oppga ønsket om livsløpsstandard som flyttegrunn og 6 % oppga ønsket om en bolig med mindre vedlikehold som en av flere flyttegrunner. 14 % oppga som en flyttegrunn ønsket om en mer moderne og lettstelt bolig. Ser en på husholdninger på 60 år og over, var de nevnte flyttegrunnene viktige. Men den viktigste flyttegrunnen for de eldre var sykdom eller uførhet (Barlindhaug og Guldbrandsen 2000).

Andre undersøkelser (Barlindhaug 2003) viser at det er en langt sterkere økning i andelen eldre som har flytteplaner enn i andelen som faktisk har flyttet. Særlig er avviket stort for 70-åringene. For 80-åringene er bildet omvendt, få har flytteplaner, men mange flytter. Dette viser antagelig at 80-åringenes flytting i liten grad er planlagt og er trolig et resultat av redusert funksjonsnivå og initiativ fra pårørende.

Hvorfor flyttet en til omsorgsbolig og hvem flyttet?

Ytrehus gjorde midt på 90-tallet en undersøkelse av flytterne og flyttegrunnene (Ytrehus 1997). Under halvparten av beboerne i nye omsorgsboliger selv hadde foreslått flytting. Den største gruppen av flyttere oppgir at de flyttet for lettere å få hjelp. Men også en stor gruppe, 1/3 oppgir at de ønsket en bedre tilrettelagt bolig. Boligproblemet forsterkes når vi ser hva de flyttet fra: Det største problemet med den boligen de flyttet fra var trapper inne i

boligen og trapper utenfor boligen. Problemer med trapper var en viktig medvirkende årsak til flytting til omsorgsboliger (Ytrehus 1997:62). Undersøkelsen viser videre at de som flytter til omsorgsboliger i mindre grad enn andre grupper eide sin egen bolig, og data kan tyde på at omsorgsboligen er blitt et flyttealternativ for dem som ikke har hatt kapital til selv å skaffe annen bolig (Ytrehus 1997:60). Samtidig viser undersøkelsen at etterspørselen ikke bare var utløst av eldre som ønsket en mer lettstelt bolig. En stor del av beboerne hadde et dårligere funksjonsnivå enn det som var normalt for gruppen sammenliknet med andre foreliggende undersøkelser.

Transaksjonskostnader og kostbare boligalternativ

Å ha flytteplaner betyr ikke at en faktisk kommer til å flytte. Det kan være transaksjonskostnader ved å flytte som viser seg å være større enn en hadde tenkt eller at en ikke finner bedre boalternativer som alt i alt er bedre enn det en har. Mange ønsker å flytte til en ny, sentral og mer lettstelt bolig, men finner at prisen blir uforholdsmessig høy i forhold til det en kan få for sin gamle bolig (Barlindhaug 2003). Utbedring av eksisterende bolig vil da være et alternativ for mange.

Ikke enkle grunner til flytting

Ytrehus har studert hvordan eldre omkring pensjonsalderen forholder seg til bolig og hjemmet med tanke på flytting og framtiden (Ytrehus 2004). Avhandlingen studerer bolig- og flytteønsker gjennom intervju av eldre mellom 65 og 68 år og gir forklaringer på de tanker, vurderinger og ønsker for framtidig boligsituasjon som de eldre har. Hun finner at det er mange forhold som påvirker flytting. Hun trekker fram hvordan flytteidealet er blitt formidlet til eldre gjennom bolig- og sosialpolitikken. Det å ta ansvar for seg selv og ha et aktivt liv blir knyttet til flytting til en tilpasset og praktisk bolig. Hun finner at ingen av hennes informanter nevner en tilpasset bolig som det eneste argumentet for den flyttingen de har gjort eller ønsker å gjøre. Mange av dem oppfatter en tilpasset bolig som synonymt med å få et mer passivt liv. En mindre og tilpasset bolig vil ikke gi muligheter for det livet de ønsker seg. Boligen er for dem også en kilde til et aktivt liv, og informantene opplevde det som et dramatisk valg å flytte til en bolig som ikke gir dem de muligheter som den nåværende boligen gir. Informantene vet ikke om eller når de skulle komme til å bli skrøpelige. Å velge å flytte fra boligen uten å vite hva de har behov for i framtiden oppleves som risikofylt, dersom de dermed blir avskåret fra aktiviteter som de setter høgt. De fleste informantene avviste mulighetene for flytting som et aktuelt alternativ for dem, dersom det ikke var i tråd med deres ønsker for framtiden (Ytrehus 2004:114-120). En tilpasset bolig (ev. en mindre bolig med livsløpsstandard) var i seg selv ikke attraktivt.

Preferanser og kvaliteter

En bolig med livsløpsstandard har naturligvis ikke verdi bare for eldre og personer med funksjonsnedsettelse. Poenget er at en bolig med slike kvaliteter er ment å gi god brukbarhet for alle. Det foreligger imidlertid ikke mange studier som kan belyse preferanser for universell utforming eller tilgjengelighet som kvalitet. Det ble på 90-tallet gjennomført en undersøkelse som tok sikte på å finne sammenhenger mellom salgspris på boliger og kvaliteter (Christophersen, Gulbrandsen og Barlindhaug 2000). Forfatterne konkluderer med at det er ikke indikasjoner på at tilgjengelighet gir prismessig gevinst ved salg av bolig. I analysen av data fra Boforholdsundersøkelsen 1995 lyktes en ikke å finne noen priseffekt av livsløpsstandard.

Det kan være at tilgjengelighet som kvalitet ikke har latt seg teste godt nok i undersøkelsene som ligger til grunn, fordi innslaget av livsløpsboliger i boligmassen er for lite

(Christophersen, Gulbrandsen og Barlindhaug 2000). Men sett ut fra data om flyttegrunner og preferanser ved flytting, kan det også være rimelig å hevde at det er vanskelig å skille ut enkelte effekter når flyttegrunnene er så sammensatte og at livsløpsstandard som kvalitet ikke synes å være en viktig preferanse, verken for befolkningen generelt eller for eldre.

USBL har gjennomført en markedsundersøkelse der de sjekket miljøkvaliteter og tilgjengelighet mot folks betalingsvilje og fant at dette var uklart når det gjaldt livsløpsstandard. ”De færreste ønsker å identifisere seg selv med en situasjon hvor man er avhenging av rullestol eller er dårlig til beins. Deltakerne i fokusgruppene var derfor ikke uten videre villig til å betale noe ekstra for denne standarden, selv om de anså det som positivt at man planla for det” (Isdahl 2004, s.8.) Dette er i tråd med Ytrehus’ funn (Ytrehus 2004).

Avsluttende merknad

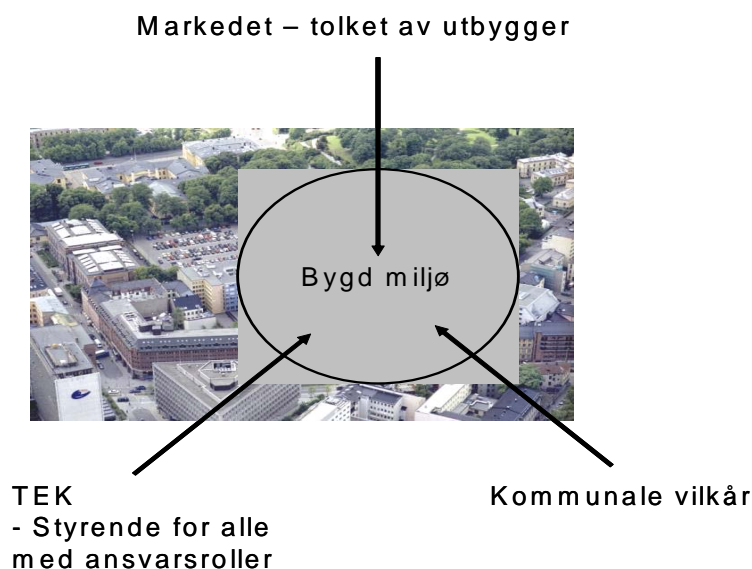
Vi har i dag rimelig god kunnskap om Eldres flytteadferd og flyttemotiver.

- Det synes å være slik at først når helse svikter, skjer det vesentlige endringer. Ser vi dette i relasjon til å generere etterspørsel, vil flytting i sene år eventuelt ved sviktende helse, i mange tilfelle føre til flytting til boliger knyttet opp mot omsorg og boliger som er mer tilrettelagte enn boliger med livsløpsstandard.
- Vi vet at flyttegrunnene er sammensatte og at flyttingen ikke blir motivert ut fra enkelttegenskaper ved en bolig. En flytter for å realisere en tilværelse som en ønsker. Bildet tyder på at eldre friske mennesker ikke uten videre flytter fra store boliger med gode muligheter til å føre et aktivt liv til mindre og lettstelte boliger (evt. med god tilgjengelighet) som ikke gir de samme mulighetene.
- Å flytte til en stor bolig med gode tilgjengelighetskvaliteter kan være uaktuelt fordi prisen blir uforholdsmessig høy i forhold til det en kan få for sin gamle bolig.
- Det kan synes som en godt tilgjengelig bolig forbindes med boliger for eldre med funksjonsnedsettelse og et boligmiljø preget av et stort innslag av denne gruppen.

Dette innebærer at det for øyeblikket er lite sannsynlig at vi får en etterspørseldrevet utvikling av boliger med gode kvaliteter som kan knyttes til universell utforming.

3.3 Hva påvirkninger det som bygges?

Modellen tydeliggjør hvordan prosesser i markedet samspiller med de offentlige vilkår som til en hver til gjelder for boligproduksjonene. De offentlige føringene ligger i Teknisk forskrift, og i kommunens rett og mulighet til å stille krav til hva som skal bygges i kommunen.



Utbygger er den som både beslutter om en utbygging skal finne sted og hvilke kvaliteter som innen for reguleringens ramme, skal legges inn i prosjektet. Utbygger skal tilby markedet kvaliteter som etterspørres, innen en gitt kostnadsramme. Kvaliteter har sin pris. Bak utbyggers beslutninger ligger det flere elementer, der lønnsomhetsvurdering og tolkning av markedet etterspørsel blir sentralt. Utbygger/byggherren organiserer selv sin byggeprosess og knytter til seg de rådgivere som han ønsker i de ulike faser av byggeprosessen. Noen rådgivere deltar i markedsvurderingen, andre i å gi bygget et preg gjennom utformingen av fasader og planløsninger. Ulike rådgivere bidrar på ulik måte å sette vilkårene for kvaliteter som kan knyttes til universell utforming.

Vi skal i de følge avsnittende se nærmere både utbyggeres rolle og mulige kommunale vilkår.

Teknisk forskrift

Kravene i Teknisk forskrift er knyttet til tre tema (se Bygg for alle) og er i hovedsak samlet i Forskriftens kapittel 8, 9 og 10:

- Bevegelse og forflytning, herunder krav til bredder og bruksflater, stigningsforhold, nivåforskjeller
- Orientering, herunder synsforhold og lydforhold,
- Miljøkvaliteter, herunder forhold som kan påvirke luftkvaliteten

Kravene knyttet til bevegelse, forflytning og orientering kan deles i to:

1. Krav knyttet til utearealer, parkering og atkomst til boligen/bygget og fra byggets atkomst til den enkelte boligs atkomst
2. Krav knyttet til boligen og boligens planløsning

Det stilles svært få krav til det tradisjonelle småhuset og rekkehusene, men noe flere krav spesielt for bygninger med flere boliger. Vi vil gjennomgå kravene i Teknisk forskrift i metodekapittelet og vist hvilke krav som stilles til ulike boliger.

Kommunale vilkår

Planlovutvalget tar i sin annen delutredning opp hvorvidt det med hjemmel i den eksisterende loven kan gis reguleringsbestemmelser som hjemler spesifikke kvaliteter ved boliger, som f. eks ulike grader av tilgjengelighet eller universell utforming. Det har rådd uklarhet på dette området. Utvalget ønsker å klargjøre denne hjemmelen og foreslår at det formuleres en slik hjemmel for områdeplan og detaljplan (NOU 2003:14,s 308). Rekkevidden av slike krav er imidlertid ikke drøftet i de to delutredningene. Men i følge Bygningslovutvalget gir kommuneplan med tilhørende reguleringsbestemmelser anledning til å ivareta hensyn og formål som faller innenfor begrepene tilgjengelighet, brukbarhet og universell utforming. De mener at planprosessen også skal legge til rette for at slike hensyn kommer med og at det derfor i stor utstrekning er opp til planmyndighetene å styre graden av ivaretagelse av hensynet til tilgjengelighet og brukbarhet av så vel bygninger og utearealer (NOU 2005:12, s 409).

Her vet vi imidlertid lite systematisk om kommunene praksis i dag. Vi vet lite om vilkår knyttet til universell utforming er nedfelt i utbyggingsavtaler og i hvilke grad slike hensyn er innarbeidet i planverket. Dette er interessant å følge videre fordi de foreliggende utvalgsinnstillingene synes å gå i retning av å skjerpe kravet til universell utforming av boliger gjennom planverket snarere enn gjennom styrking av de materielle bestemmelsene i Teknisk forskrift (Nørve 2005).

Utbyggere i boligmarkedet – rolf under omarbeiding ut fra foreliggende stoff

Det er mange ulike typer av utbyggere i markedet som gjennom sine strategier og prioritering vil på virke kvalitetssammensetningen i boligmarkedet. Vi ser i denne sammenhengen bort fra private engangsbygherrer som bygger for eget behov, men konsentrerer oss om utviklere og utbygger som bygger kommersielt.

Eiendomsutvikling gjennomføres av ulike aktører ut fra ulike konsepter. Vi kan ut fra allmenne kunnskapssituasjonen skissere noen hovedsituasjoner⁷:

- Eiendomsutvikler som kjøper opp områder, utvikler et prosjekt, men selger før bygging (før eller etter rammetillatelse). Fortjenesten ligger i selve utviklingen
- Foretak som både foretar eiendomsutviklingen og produksjon i samme selskap. De behøver ikke å la eget entreprenørselskap stå for byggingen, men det vil normalt skje dersom det finnes kapasitet.
- En variant av dette er en konseptentreprenør som bygger i egen regi. Boligene er prototyper (ferdighus) og derfor ikke prosjektert for dette prosjektet. Prosjektering handler om tilpasninger.
- Eiendomsutvikler som kjøper opp områder, utvikler et prosjekt, men kjøper alle tjenester eksternt (prosjektering, produksjon, salg og markedsføring).
- Personer eller organisasjoner som er opprettet for andre formål enn eiendomsutvikling men som gjennomfører et prosjekt i egenregi der hele prosjektorganisasjonen er innkjøpt som tjenester.

⁷ Se f.eks Barlindhaug 2002, Barlindhaug og Nordahl 2005, Orderud 2006.

Det er også variasjoner langs andre dimensjoner. Når en bygger rene boligbygg, legges de normalt ut for salg. Deler av nyere bebyggelse, transformasjonsprosjekter i byenes sentrum, vil også ofte ha næringslokaler. Eiendomsselskapet kan bygge disse for eget formål eventuelt for utleie der de selv står for driften. Alternativ legges også næringsarealene ut for salg.

Eiendomsutviklingen kan ha ulike startpunkter. Noen starter primært med uregulerte arealer og sikter på å selge prosjektet før bygging. Andre utbyggere foretrekker å kjøpe regulerte tomter av hensyn til reguleringsrisikoen. Alternativ inngår de en rådighetsavtale (se ECON 2005) med tomteeier og overtar ikke tomten før den er ferdig regulert. Andre kjøper opp ferdige prosjekter som kan være i ulike stadier av byggeprosessen. Her er variasjonene mange.

Når tomten er uregulert, vil utbygger selv utarbeide reguleringsplan. Dersom tomten er regulert, vil det ofte være behov for en viss omregulering, ut fra hvilke føringer utbyggers konsepter og markedsvurdering legger. Det innebærer at utbygger er sterkt involvert i reguleringsplaner, som er en vesentlig del av premissene for hva som kan bygges.

Byggherren og dennes organisasjon

Byggherrene bygger selv opp sin organisasjon for gjennomføring av oppgaven. Ettersom vi har svært ulike byggherretyper, vil organisasjonsoppbyggingen variere. To hovedtyper er byggherreselskaper med og uten eget entreprenørselskap.

Dersom vi ser på et selskap med både eiendomsutviklingsavdeling og entreprenørselskap, vil de ta hånd om hele prosessen i egen organisasjon. Det vil variere om selskapet har knyttet til seg egne meglere/markedsføring eller om de kjøper tjenester. Det vil også variere om selskapet har egen prosjekteringsavdeling, noe de ofte ikke har. I forhold til utvikling av et prosjekt kjøper da selskapet arkitekturprosjekteringstjenester i ulike faser av prosjektet. I mange tilfeller vil det ligge en konkurranse til grunn for kontraheringen av arkitekt.

I tidlig fase vil det trekkes inn arkitekturkompetanse for å gjøre en skisse (skisseprosjekt) der en ser på forholdet mellom volumer, bygningskropper, leilighetstyper og sammensetning av leilighetstyper. Dette er en fase der flere rådgivere er inne ved siden av arkitekten, som entreprenør og meglere og der det gjøres avveininger i relasjon til økonomien i et potensielt prosjekt. Deretter kan arbeidet gå inn i forprosjektfasen og fremmes som rammesøknad.

En kan da engasjere den samme eller annen arkitekt til detaljprosjekteringen. Styringen av prosjekteringen avhenger av den valgte gjennomføringsformen. Normalt vil selskapet bruke en totalentreprise som innebærer at totalentreprenøren engasjerer eller får overført (tiltransportert) arkitekten. Byggherren vil normalt ha en prosjektleder som følger prosjektet gjennom alle fasene.

I et frittstående eiendoms- eller byggherreselskap vil alle tjenester kjøpes. En fra byggherreorganisasjonen vil være prosjektleder og følge byggeprosessen gjennom de ulike fasene. En ikke-profesjonell byggherre vil kjøpe inn denne byggherrekompetansen.

Byggherren og dennes rådgivere

De fleste boligutbyggerne bruker folk fra salgsleddet som faste rådgivere fra et tidlig stadium i planleggingsprosessen. Meglernes opplysninger og oppfatninger veide tungt når utbyggerne

skulle treffe strategiske valg, fra eiendomskjøp til konsept- og prosjektutvikling, samt salgsstrategier (Isdahl 2004). De synes å legge føringer på beslutningene om hvilke kvaliteter som skal tilbys i boligmarkedet ut fra sin vurdering av hva som etterspørres. Deres vurderinger må veies ut fra hva disse egenskapene koster og hvilken effekt det har på salgsprisen for de ferdige boligene. Partielt sett må økningen i salgsinntektene av å tilby en viss egenskap eller kvalitet overstige kostnadene ved å fremstille egenskapene.

Holte og Barlindhaug (2004) viser at utbyggere har en oppfatning om at investeringer i for eksempel energisparende innretninger som øker byggekostnadene ikke etterspørres tilstrekkelig i markedet og dermed kan ikke utbyggeren fullt ta ut slike kostnadsøkninger gjennom økte salgspriser. Resultatet er at de som bygger for salg ikke tilbyr boliger med slike løsninger. Når det gjelder løsninger knyttet til kvaliteter under universell utforming, kan noe av den samme mekanismen være til stede.

3.4 En utdyping av studiens problemstillinger

Meglernes makt?

Vi vil i denne undersøkelsen se nærmere på hvordan byggherrene bygger opp sin organisasjon og hvordan og fra hvem de innhenter råd mht hvilke kvaliteter som etterspørres i markedet.

Foreliggende empiri tyder på at meglerne eller kompetansen fra salgsløddet trekkes tidlig inn i prosessen og legger føringer på byggherrens beslutninger (Isdahl 2004, Orderud 2006). Vi vet imidlertid ikke om de er de eneste rådgiverne eller hvordan byggherrene gjennom sin organisasjon avveier ulike råd eller hvordan de vurderer meglernes kunnskaper og kompetanse. Det er derfor interessant å belyse hvordan meglerne brukes og hvordan deres kompetanse vurderes.

Vi må anta at kvaliteter som tilbys må sees i relasjon til det markedssegmentet som boligene retter seg mot. Vil vurderinger rundt universelt utformede boliger avhenge av hvilke målgrupper boligprosjektene er innrettet mot og dermed hva slags boligtyper som tilbys?

Men vi kan også tenke oss at utbyggere med prosjekter rettet mot kjøpesterke grupper ikke vil tilby økt tilgjengelighetsstandard fordi slike boliger forbindes med (og tiltrekker seg?) personer som ikke lenger er attraktive, som ikke lenger er ”unge og sporty”. Dette har med et prosjekts image å gjøre.

Ut fra både image og kostnader kan det være at det legges inn andre kvaliteter/egenskaper i boligene og som har mindre betydning for deres bruksverdi. Det kan dreie seg gasspeis, ”design-kjøkken”, hemser og terrasseløsninger, kvaliteter som det kanskje er større respons på i markedet.

Arkitektens kvalitetsfokus og kompetanse knyttet til universell utforming

Hva er arkitektens makt og arkitektens rolle i valg av kvaliteter? Når vi ser på byggherrens organisasjon, kan arkitekten ha ulike roller i løpet av byggeprosessen. I en tidlig fase vil arkitekten være en av flere rådgiver i konseptfasen. Arkitekten arbeider da som byggherrens rådgiver, i team med andre rådgivere. Arkitektens rolle endres i løpet av prosjektets utvikling. Når de sentrale valgene er gjort, tomten er regulert og prosjektering fram til rammesøknad foreligger, endres rammene omkring arkitektens prosjektering. Entreprisereformen vil bestemme hvem som styrer den videre prosjektering. I dag er totalentrepriser svært utbredt. I

denne entrepriseformen transporteres byggherrens arkitekt til entreprenøren (entreprenøren overtar styringen av prosjekteringen), evt. skjer det et skifte av prosjekterende arkitekt. Men i alle faser er teknisk forskrift styrende for prosjekteringen.

Det har vært reist spørsmål om både om arkitektens vurdering og prioritering av kvaliteter som kan knyttes til universell utforming og deres kompetanse på dette feltet. Deres prioritering og vurdering av kvaliteter som kan knyttes til universell utforming er ikke enkelt å avdekke. Hva som faktisk prosjekteres kan ikke bare knyttes til deres faglige verdier og kompetanse, men i like stor grad til hva som har vært deres rolle i prosessen. I hvilke posisjon har de arkitekturprosjekterende stått? Hvordan beskriver de selv sine roller? Hvilke kvaliteter ved et boligprosjekt mener de selv og ev utbyggere at arkitekten har ansvaret for? Hvordan skjer samspillet mellom utbygger og arkitekt?

Kompetansespørsmålet kan også belyses ut fra hva de tidligere har prosjektert. Ut fra den store utbygging av omsorgsboliger og skoler er det rimelig å anta at forskriftskravene er rimelig kjente. Men hva som i gitte situasjoner som kan ansees som dekkende løsninger, er et annet aspekt ved bruk av regelverket.

Boliger med krympende arealer

Sentralt i utbyggers vurderinger er leilighetsmiksen i et prosjekt. Vi har sett at det kan være mer lønnsomt å utforme knappe treromsboliger i sentrale byområder enn toromsboliger med samme areal. Dette innebærer en utfordring mht planløsninger for at boligene skal få god brukbarhet og kvaliteter som tilfredsstiller Teknisk forskrift og som kan knyttes til universell utforming.

I boligprosjekter der det er heis og trinnfri atkomst helt fra parkeringen og til egen dør, skulle en tro at det ikke var noe problem også å lage en god planløsning. Når det gjelder boligens planløsning, var det i følge Vista gjennomgående at rommene ikke hadde tilstrekkelige dimensjoner til å kunne brukes av rullestolbrukere. Dette gjaldt særlig entreer, bad og til dels soverom (Vista 2005). Det samme trekket ved nyproduksjonen påpekes i andre undersøkelser (Isdahl 2004). Elementære plankvaliteter skjæres ofte bort, for eksempel kan inngangen til leiligheten legges gjennom kjøkkenet (Isdahl 2004). Dette er en fordeling av kvaliteter som fører til at tilgjengelighet som kvalitet velges bort i prosjekteringsprosessen. Det er ikke gjort en nærmere analyse av planløsningene de siste årene eller av årsakene til at dimensjonene krympes i entreer, romforbindelser og i enkelte oppholdsrom. Det ville være ønskelig å få kommentarer fra utbygger og de prosjekterende mht disse valgene.

Planløsninger er en utfordring for arkitekten. Utfordringen handler ikke bare om kompetanse, men også om å løse oppgaver innenfor en knapp honorarramme. Arkitektens vilkår er også knyttet til tilgjengelig tid og framdrift. Ved totalentrepriser skjer prosjektering og bygging dels parallelt ved at søknad om iverksetting deles opp i flere trinn (Nørve 2005). Det er derfor også begrenset hvor mye prosjekteringsarbeid arkitekten rekker å gjennomføre. I dette ligger at det er begrensede ressurser til å jobbe ut gode kvaliteter for eksempel i planløsninger av små boliger.

Industrialisering versus tilgjengelighet?

I flere av casene som Vista kartla, kan vi se et høgt opptrinn til baderommet. Dette skyldes at baderommene er prefabrikkerte enheter som monteres direkte på det støpte dekket. Dette er en strategi for å rasjonalisere produksjonen og er egnet dersom en bygger mange like enheter. Det har lenge vært stor interesse for å utviklingen av byggekostnadene knyttet til

boligproduksjon og et eget program skal arbeide med problemstillinger knyttet til kostnader er startet opp (Byggekostnadsprogrammet). Økt industrialisering av boligbygging er ett av de områdene utvalget har vært interessert i. Fra et tilgjengelighetssynspunkt er det derfor av interesse å gå videre på problemstillinger knyttet til industrialisering, planlegging og produksjonsteknikk.

Byggskader og valg av løsninger

Et alminnelig problem er nivåforskjell mellom terrassegulv og gulvet i leiligheten. Et like vanlig problem er vannskader knyttet til terrasseløsninger (se også Tennøy 2002:50). Her finnes det løsninger, problemet er hvorfor en ikke velger bedre løsninger. Dette bør en se på, eventuelt i sammenheng med industrialiseringsproblemstillinger. Det er imidlertid ikke knyttet noen krav til overgangen mellom leiligheten og balkong eller utgang markterrasse. Vi skal i dette prosjektet avgrense oss til å konstatere hvilke løsninger som er brukt.

Kapittel 4 Metode og gjennomføring

4.0 Innledning

Vi skal i denne undersøkelsen undersøke hvordan tilbudssiden i boligmarkedet tenker i relasjon til hvilke kvaliteter de antar at markedet etterspør og hvilke kvaliteter de velger å legge inn sine prosjekter. Spesielt ønsker vi å få vite hvilke vurderinger tilbyderne gjør av kvaliteter som kan knyttes til universell utforming. Det viktige vil være å få fram hvordan utbyggerne tenker generelt omkring universell utforming og hvordan de har tenkt universell utforming i det spesielle prosjektet. Det foreligger en del undersøkelser av boligutbyggere og hvilke type aktører som nå er i markedet (Orderud 2005) og av utbyggerer og deres prosjektutviklingsstrategier (Barlindhaug og Nordahl 2005). Ingen av disse undersøkelsene går imidlertid inn på valg og avveininger av boligkvaliteter i relasjon til markedssegmenter eller trekker inn kvaliteter som kan knyttet til universell utforming.

Videre ønsker vi å undersøke hvem som er byggherrens rådgivere og som kan ha hatt innflytelse på disse kvalitetsspørsmålene. Spesielt er vi oppatt av arkitektens bidrag i prosessene mht å utvikle god boligkvalitet. Vi videre har pekt på at arkitekter kan ha ulike roller i ulike deler av byggprosessen, fra å være byggherrens rådgiver i tidlig fase til å være prosjekterende arkitekt tiltransportert totalentreprenøren i en totalentreprise. Dette gir ulike oppgaver og ulike mulighet mht å påvirke kvalitet. Videre ligger det til den arkitekturprosjekterendes oppgaver å se til at kravene i Teknisk forskrift blir ivaretatt i form av en brukbar løsning.

4.1 Casestudie som tilnærming

Vi har valgt å ta utgangspunkt i et utvalg av nybygde boligprosjekter og intervju de sentrale prosjektaktørene, utbyggere og prosjekterende, om deres markedsvurderinger og kvalitetsvurderinger. Hvert prosjekt utgjør et case. Casestudier er mye brukt når vi skal studere fenomener som er samtidige og som foregår i en åpen kontekst, der forskeren har liten innflytelse eller kontroll. Byggeprosjekter er typisk egnet for casestudier. Vi vet lite om fordeling av hva som bygges ut over byggearealstatistikken, og har liten oversikt over de mange forhold som inngår i byggeprosjekter. Det vi vet er at et hvert prosjekt er både unikt og komplekst.

Casestudier kan brukes både til å beskrive noe og til å forklare (Yin 1989) og er en utbredt metode i for eksempel organisasjonsforskning og planleggingsforskning (se for eksempel arbeider av Aarsæther 1986, Holsen 1993). Hvert case reiser spesifikke problemstillinger, men i alle caseanalyser trekker vi også med oss generell kunnskap som bakgrunn for de spørsmål vi stiller.

Selve prosjektutvalget er viktig. Vi ønsker ikke å studere et hvilket som helst byggeprosjekt, men prosjekter som kan antas å styres av de samme markedslogikker presentert i Isdahl 2004 og Vista 2005 arbeider. Vista (2005) studerte sju større boligprosjekter med til sammen 981 leiligheter som var i salg i Oslo høsten 2004. Isdahl (2004) intervjuet byggherrene for ni prosjekter av varierende størrelse i Oslo i samme periode. Isdahl (2004) pekte på at sentrale leiligheter synes å krympe og at vi får mange små treromsboliger, noe som er en utfordring mht både tilgjengelighet og andre boligkvaliteter.

Det er da nærliggende å tenke at ved utbygging av mindre sentrale boliger (på billigere tomter) i de samme kommunene vil presset på boligarealet mindre. Disse boligene vil kanskje ikke by på de samme utfordringer kvalitetsmessig som de sentrale boligene.

Det innebærer at vi må studere byggeprosjekter i sentrale områder med press på boligmarkedet som i Isdahls (2004) utvalg. Men også innlemme i studien noen boliger på mindre sentrale tomter som en sjekk på om presset på boligarealet da blir mindre og at vi der får romligere planløsninger.

4.2 Først kommuneutvalg – deretter prosjektutvalg

Det vil være ønskelig å få dekket en visse bredde av utbyggere og prosjekter, slik at de fleste aspekter knyttet til boligprosjekter med universell utforming berøres. Samtidig ønsker vi å studere byggeprosjekter i ulike kommuner, fordi ulike kommuner kan stille ulike krav gjennom reguleringsplaner eller påvirke byggesaken på ulike måter gjennom byggesaksbehandlingen.

Vi har valgt å ta utgangspunkt i tre kommuner med stor byggevirksomhet og som har en sentral beliggenhet. Men vi har valgt å trekke kommuner fra to ulike landsdeler for å få litt ulike aktører i prosjektene. Med tre kommuner, ulike hustyper og målgrupper som unge, barnefamilier, middelaldrende, eldre m.m., vil det kunne bli et stort antall av kombinasjoner som gir grunnlag for svært mange case. Det vil ikke være hensiktsmessig å undersøke alle kombinasjoner av målgrupper og hustyper i alle kommuner. Vi har begrenset oss til ni case fordelt på tre kommuner for gjennom disse casene å kunne gå litt i dybden på vår hovedproblemstilling: Hvordan tenker aktørene i markedets tilbudsside mht til hva ulike grupper etterspør og hvilke kvaliteter de velger å legge inn i ulike prosjekter. Hvordan tenker de om kvaliteter som kan knyttes til universell utforming?

Kommunene

Vi har pekt på at kommunene gjennom reguleringsvilkår kan stille krav til kvaliteter ved boligen, men praksisutviklingen på dette området er udokumentert. Det var fra Husbankens side ønskelig at vi i utvalget fikk med case fra en kommune som har nedfelt overordnede prinsipper eller retningslinjer i kommunepolitikken som kan knyttes til kvaliteter ved universell utforming. Trondheim kommune har i Boligprogrammet 2005-2008 (vedtatt 22.06.2005) at universell utforming skal prioriteres i planlegging og byggeaktivitet, og kommunen ble derfor et aktuelt valg. De tre valgte kommunene ble Trondheim, Skedsmo og Drammen, alle med en relativt stor byggeaktivitet. Ved å velge Trondheim vil vi sikre oss også andre utbyggere enn de som opererer i Oslo-regionen.

For å velge ut aktuelle case, tok vi kontakt med byggesaksavdelingen i hver kommune som var behjelpelig med å finne fram prosjekter i tråd med våre ønsker. I møtet gikk vi også kort gjennom hvordan tilgjengelighet og andre krav i Teknisk forskrift som kan knyttes til universell utforming ble håndtert gjennom byggesaksbehandling og tilsyn.

Prosjektutvalg

Vi ville gjennom det samlede utvalget sørge for at vi dekket følgende prosjekttyper:

- Boliger i blokk med sentral plassering i boligmarkeder med press
- Småboliger, normalt i blokk og med sentral plassering
- Enebolig/småhusprosjekter mer perifert lokalisert eventuelt i en liten kommune

Caseutvalget ble gjort etappevis slik at vi sikret oss at prosjektutvalget samlet ga en hensiktsmessig variasjon og spredning. Vi ønsket å legge størst vekt på Drammen kommune fordi Drammen er en stor by og med stor aktivitet og kan slik sammenliknes med Oslo. Vi startet med å velge fire varierte case fra denne kommunen, to fra Skedsmo kommune og tre fra Trondheim kommune.

Drammen

Utvalget ble imidlertid litt forskjellig fra hva vi planla. Vi hadde antatt at vi i Drammen kommune kunne velge ulike typer av prosjekter, sentrale prosjekter og småhus- og blokkprosjekter i randsonen. Boligmarkedet og boligproduksjonen de siste årene hadde imidlertid en annen fordeling. Det fantes liten byggevirkosomhet i randsonen og knapt småhusprosjekter i løpet av de siste fire årene. Småhus var derfor en utypisk bygningstype i relasjon til Drammens boligmarked. Fordi det nesten ikke ble bygget småhus i randsonen, fant vi at dette var en lite aktuell boligtype å undersøke i Drammen. Vi valgte derfor ut bygningstyper som var mer vanlige i Drammens bolig- og byggemarked.

De aller fleste prosjektene i Drammen var enten prosjekter i transformasjonsområder med relativt sentral beliggenhet eller innfyllingsprosjekter i etablert (sentrums)bebyggelse. Mange av prosjektene i transformasjonsområdene var prosjekter med elveutsikt.

Vi hadde opprinnelig knyttet prosjektutvalgstenkingen til ulike markedssegmenter. Isdahl (2004) finner at utbyggerne segmenterte markedet ut fra alder og sosioøkonomiske forhold. Tendensen var at hvert prosjekt rettet seg bare mot ett eller to markedssegmenter. Dette har vi tonet ned ved prosjektutvalget. Ved gjennomgang av aktuelle prosjekt i Drammen hadde flere en slik karakter at det ikke var godt å si hvem de henvendte seg til. Flere av prosjektene var relativt store og etterspørselen kunne være noe blandet. Hvilke markedssegmenter prosjektene henvendte seg mot og hvem de traff, blir derfor mer et empirisk spørsmål.

Vi fant imidlertid forskjell mellom prosjekttypene, både mht beliggenhet, leilighetssammensetning og, leilighetsstørrelser. Noen prosjekter hadde mange små leiligheter og få store, andre hadde få små og mange store. Ett av prosjektene var spesielt interessant med et eget konsept for småleiligheter som de i en tidlig fase i byggeprosessen måtte utrede overfor bygningsmyndighetene. Vi har valt ut fire prosjekter som er svært forskjellige for slik å få størst mulig variasjon Vi har valgt ett perifert og tre sentrale prosjekter. Av de sentrale prosjektene var ett preget av mange småboliger og ett av mange store boliger.

Skedsmo og Trondheim

Fordi vi ikke fant småhusutbygging i Drammen kommune, har vi dekket denne boligtypen i Trondheim og Skedsmo kommuner. I Skedsmo har vi valgt et typisk småhusprosjekt som har en perifer beliggenhet og et svært sentralt lokalisert blokkprosjekt.

I Trondheim valgte vi to sentrale prosjekt og ett prosjekt i randsonen. Randsoneprojektet er sammensatt av ulike boligtyper, også småhus. Av de to sentrale prosjektene er ett av dem et typisk småboligprosjekt.

Tidspunkt

Ved valg av prosjekter var det viktig at de var så nye som mulig, men samtidig ferdig eller nesten ferdige slik at det gikk an å befare dem. Ved befaring var fem prosjekter ferdige og innflyttet. De øvrige var ikke helt ferdigstilt. Både for enkelte av de innflyttede og de uferdige

byggene, var uteområdene ikke ferdig opparbeidet og lot seg derfor ikke befare. Vi må også tillegge at deler av befaringen skjedde mens det var vinter og mye snø. Dette la også en begrensning på observasjonene.

Vi valgte ut følgende byggeprosjekter:

- Skedsmo 1: Sentralt blokkprosjekt (tilpasset middelaldrende og eldre)
- Skedsmo 2: Småhusprosjekt i randsone (tilpasset barnefamilier)
- Drammen 1: Sentralt blokkprosjekt (tilpasset middelaldrende og eldre)
- Drammen 2: Sentralt blokkprosjekt med et stort innslag av mindre boliger
- Drammen 3: Blokkprosjekt i randsone (tilpasset middelaldrende og eldre)
- Drammen 4: Småhusprosjekt i randsone (tilpasset barnefamilier)
- Trondheim 1: Sentralt blokkprosjekt (tilpasset middelaldrende og eldre)
- Trondheim 2: Sentralt blokkprosjekt med et stort innslag av mindre boliger
- Trondheim 3: Blokkprosjekt i randsone (tilpasset middelaldrende og eldre)

4.3 Kommunene

Data fra kommunene har vi fått gjennom studier av foreliggende dokumenter og intervju med byggesaksavdelingene. Dokumentasjonen ligger i planer og saksmappene ved søknad om byggetillatelse. Enkelte kommuner har mål knyttet til universell utforming og disse kan være nedfelt i politiske dokumenter eller planer. I alle kommunene har vi gjennomgått de politiske føringene og hva som ligger av føringer for utbyggingen i nye reguleringsplaner. Fordi det i våre utvalgte kommuner forelå få politiske føringer som kunne nedfelles i planer, har vi i dette prosjektet gått direkte til byggesaksmyndighetene i kommunen. Fra disse har vi fått informasjon om status for ”universell utforming” i planleggingen. Videre har vi fått informasjon fra byggesaksadministrasjonene om hvordan de følger opp kvaliteter knyttet til universell utforming: Tar de opp tilgjengelighet og fuktproblemstillinger i forhåndskonferansen? Hva skjer i saksbehandlingen? Og fører kommunene tilsyn og er disse byggkvalitetene gjenstand for tilsyn?

Kommunene har vært behjelpelig med å foreslå aktuelle bygg (byggesaker). Vi har også fått tilgang til saksmappene og har gjennomgått materialet som omhandler søknad om rammetillatelse, korrespondanse og vedtak knyttet til rammetillatelsen og den øvrige saksbehandlingen. Gjennom dette materialet har vi også fått oversikt over hvem som er aktører i de ulike byggesakene.

4.4 Befaring av prosjektene

Vi har befart prosjektene både for å se hvilke generelle kvaliteter som er lagt inn i prosjektene og for å gjennomføre registreringer knyttet til tilgjengelighet. Befaringene var nødvendige for å registrere kvaliteter som ikke direkte framgår av tegningsmaterialet. Befaringen tjente også som bakgrunn for intervjuene. Ut fra befaringen av et gitt bygg og foto dokumentasjon av f. eks terskelhøyder og montering av postkasser ga dette oss mer konkrete problemstillinger for intervjuene både med byggherrer og prosjekterende arkitekter.

En del av kvalitetene har vi vurdert ut fra tilsendt tegningsmateriale.

Vi har ikke foretatt befaring av alle boliger og oppganger i boligblokkene, men leiligheter som vi ut fra planen antok var typiske for leilighetsmassen. En full befaring ville være for

omfattende i relasjon til undersøkelsens formål. I noen tilfeller befarte vi flere oppganger og flere leiligheter, i andre tilfeller befarte vi færre enheter.

Vi har registrert kvaliteter som an knyttes til ulike normative grunnlag:

- Kvaliteter som følger av forskrift eller reguleringsbestemmelser
- Kvaliteter som tilbys ut fra markedets etterspørsel
- Kvaliteter knyttet til faglig normering, men som ikke er nedfelt i forskrifter.

Vi har i denne undersøkelsen ikke gjort noe forsøk på å kantlegge arkitektonisk kvalitet. Dette er et for vanskelig tema for denne undersøkelsen. Men samtidig kan arkitektonisk kvalitet knyttes både til (arkitekt) faglige standarder og til kvaliteter som etterspørres i markedet.

Kvaliteter som følger av forskrift eller reguleringsbestemmelser

Vi tok utgangspunkt i Teknisk forskrift, og for en rekke variabler registrerte vi om tiltaket tilfredsstilte Teknisk forskrift eller om det på visse kvaliteter ga bedre eller dårligere ytelser.

Kravene i Teknisk forskrift er knyttet til tre tema (se Bygg for alle) og er i hovedsak samlet i Forskriftens kapittel 7, 8 og 10:

- Bevegelse og forflytning, herunder krav til bredder og bruksflater, stigningsforhold, nivåforskjeller
- Orientering, herunder synsforhold og lydforhold,
- Miljøkvaliteter, herunder forhold som kan påvirke luftkvaliteten

Kravene knyttet til bevegelse, forflytning og orientering kan deles i to:

1. Krav knyttet til utearealer, parkering og atkomst til boligen/bygget og fra kjørbær vei til den enkelt boligs atkomst
2. Krav knyttet til boligen og boligens planløsning

Utearealer, parkering og atkomst til bygget § 10-2 1.

Kravene til utearealer og parkering er svært generelt formulert for alle boligtyper.

Når det gjelder krav til atkomst, er de ulike for ulike bygningstyper. For boliger/bygg med inngang til fire boliger eller færre kreves det bare at det på en plan skal vises hvordan tilrettelegging for orienterings- og bevegelseshemmede kan utføres etter at boligen er tatt i bruk. For bygg med inngang til *flere enn fire boliger* iht. TEK atkomst fra kjørbær vei til hovedinngang, inklusive inngangen, være lett å finne, lett å bruke, være uten hindre og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Har bygget flere innganger, skal den tilgjengelige inngangen være likeverdig med de øvrige

Atkomst i bygget § 10-31 og 10-41

For bygg med inngang til *flere enn fire boliger* er det også krevd at atkomsten videre til inngangsdøra i inngangsplanet skal være brukbar for bevegelseshemmede. -I bygninger med heiskrav har alle leilighetene disse atkomstkravene. Det er krav om heis i boligbygg med felles inngang til flere enn 12 boliger og som samtidig har flere enn fire etasjer.

Det er dessuten krav til kommunikasjonsveiene, til ramper og trapper.

Boligen og boligens planløsning Kap X § 10-32, 10-33 og 10-37

Det er stilt krav til bredden av inngangsdøra/passasjebredden for boliger som skal være tilrettelagte, dvs. alle leiligheter i boligbygg der heiskravet gjelder og for leiligheter på inngangsplanet i bygg med flere enn fire boliger.

Alle boliger skal ha en planløsning og være slik tilrettelagt at det er enkelt å innpasse et toalett som kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede. Oppfyllelse av kravet innebærer at plassforhold og passasjebredden i boligen/gangen tillater atkomst til badet for en rullestolbruker. Dette kommer i tillegg til at det skal være mulig å tilrettelegge planløsningen av selve baderommet/WC slik at det kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede. Når baderommet/WC skal kunne tilrettelegges, kommer det også inn krav om at døren må ha tilstrekkelig passasjebredden (10-37).

Miljøkvaliteter – kapittel 8 i Teknisk forskrift

Dette kapitlet tar opp luftkvalitet, ventilasjon, lyd og lys. Ut fra prinsippet om universell utforming er det viktig at bygget ikke får fuktskader, mygg eller soppvekst som kan fremkalle ubehag og sykdom hos beboerne. De generelle kravene for å sikre seg mot fukt, gjelder alle bygg. For boliger nevnes våtrommene spesielt. Et annet viktig kravområde er luftkvalitet og ventilasjon og her nevnes boligens kjøkken og våtrom spesielt. Disse miljøkvalitetene er vanskelig å observere. § 8-35 er mer konkret. Det kreves at alle rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys.

For deler av kravene benyttet vi Tilgjengelighetsmalen (Christophersen og Denizou 2000a og b). Denne malen ivaretar hensyn både til bevegelseshemmede, orienteringshemmede og til dels miljøhemmede.

Spørsmål knyttet til miljøkvaliteter som rent og tørt bygg og materialbruk ble tatt opp i intervjuene med aktørene.

Kvaliteter som tilbys ut fra markedets etterspørsel

Det er ikke tilstrekkelig å registrere om kvalitetene er oppfylt i henhold til Teknisk forskrift. Boligene har en rekke andre egenskaper som er lagt inn i prosjektet og som det ikke er krav om i Teknisk forskrift. Det kan være kvaliteter som en mener at markedet etterspør. Disse kvalitetene behøver ikke ha noen betydning i relasjon til universell utforming eller betydningen er uklar før universell utforming som prinsipp er mer utarbeidet og definert. Et eksempel på slike kvaliteter eller egenskaper er valg av ventilasjonsløsning. Miljøkravene i Teknisk forskrift sikter mot å ivareta god luftkvalitet, og krav til ventilasjon ligger i forskriften. Men forskriften har i dag ikke krav om balansert ventilasjon. Ventilasjonsløsninger har betydning for luftkvalitet og kan derfor knyttes til universell utforming.

Vi har derfor også gjort registrering av andre kvaliteter enn de som kan knyttes til prinsippet om Universell utforming. Vi ser av boligannonser hvilke egenskaper eller kvaliteter som knyttes til salgsprospektet og må anta at dette er kvaliteter som meglere og utbyggere mener har en høy vurdering i markedet. Vi leser til stadighet om boligens sentrale beliggenhet, om utsikt, peis, skjermet privat uteplass, ekstra takhøyde og gode lysforhold? Isdahl (2004) pekte på at f. eks ekstra takhøyde og teknologiske finesser i følge salgsleddet var en tilleggs kvalitet i boliger myntet på yngre og middelaldrene.

Å registrere slik egenskap er ikke helt enkelt. Det vil ikke være enighet om hva som er en god utsikt. Det vil også være slik at alle de annonserte egenskapene ikke er like fremtredende eller tilstedeværende i alle enheter i et boligbygg. Det vil ofte være slik at de øvre etasjene har bedre lys og utsikt enn de nedre. Og i et gitt boligbygg kan et være slik at ikke alle leilighetene har balkong. Balkongens orientering vil også bestemme dens brukbarhet. Det vil derfor ligge en

viss vurdering bak registreringen ettersom registreringen omfatter hele bygget og ikke hver boligenhet.

Vi har i denne undersøkelsen valgt å registrere ekstra takhøyde (over 240), glassfelt fra gulv til tak, forekomsten av ildsted/gasspeis, privat uteareal/balkong, balansert ventilasjon, utsikt og mer enn ett våtrom.

Videre har vi registrert parkeringsforholdene. Parkeringsnormen er nedfelt i reguleringsplanen, men løsningene kan være forskjellige. Det ligger mer komfort/kvalitet i parkering i garasjeanlegg enn utendørs parkering. Vi har derfor registrert om parkeringen er løst gjennom parkeringskjeller/garasje eller parkering på mark

Det skjer en stadig utvikling av utstyrsstandarder, gjennom opplegg for bredbånd, kabel TV og sentralstøvsuger. Vi har tatt det med noe av dette for å se om dette er egenskaper som utbyggere legger vekt på i relasjon til markedet eller i relasjon til eget standardkrav.

Det foregår også en debatt om ventilering av boliger. Holte og Barlindhaug (2004) viser at utbyggere har en oppfatning om at investeringer i for eksempel energisparende innretninger som øker byggekostnadene, ikke etterspørres tilstrekkelig i markedet og dermed kan ikke utbyggeren fullt ut ta ut slike kostnadsøkninger gjennom økte salgspriser. Resultatet er at de som bygger for salg ikke tilbyr boliger med slike løsninger. Vi har derfor også valgt å registrere om boligen har tradisjonelle ventilasjonsløsninger eller om det er satset på balansert ventilasjon.

Kvaliteter knyttet til faglig normering, men som ikke er nedfelt i forskrifter

Men det er også andre grunnlag for å trekke ut kvaliteter for registrering. Nært knyttet til boligpolitikken har det vært utviklet faglige standarder og standardbegreper, som livsløpsstandard og minstestandard. Disse standardene er i dag en av flere normative kilder knyttet til Husbankens nye grunnlån. Disse standardene kan være kjent blant utbyggere og arkitekter. Begrepene brukes også i forskningssammenheng. Vi vil også peke på at en bolig ikke bare skal være tilgjengelig. En bolig skal være brukbar og i det ligger også andre typer krav til en bolig. Disse kravene er imidlertid svakt opprasjonalisert i Teknisk forskrift. Husbankens standarder gjør en mulig operasjonalisering av hva som bør ligge i begrepet en "god" eller "brukbar" bolig. Vi har derfor valgt å ta med noen indikatorer som kan knyttes til denne kvalitetstenkningen i våre observasjoner.

Husbankens minstestandard

Husbanken utarbeidet en minimumsstandard for brukskvalitet som ble innført i 1992 (HB 7.B.1.3 02.2000). Standarden definerer en standard for boliger med henholdsvis to, tre og fire rom. Den inneholdt krav til tomtetilpasning, til boligen som helhet og til de enkelte rom og funksjoner i boligen. Kravene var utformet som funksjonskrav. Funksjonskrav i boligen ble fulgt av en norm for plassbehov eller av en norm for orientering og dagslys. De fleste normene var konkrete. Det unike ved denne standarden er at den definerer en rekke kriterier for å klassifisere boligens kapasitet. Minstestandarden stiller de samme krav uansett bygningstype, behovene som skal tilfredsstilles, er prinsipielt de samme om en bor i enebolig eller i blokkleilighet (Denizou, upublisert materiale). Denizou (i Nordvik, Chen og Denizou 2000, se vedlegg 2) har sammenlignet minstestandarden med kravene i Teknisk forskrift og Veiledningen. Av sammenligningen ser vi at det spesielle med minstestandarden er det er klare krav til romstørrelser, romforbindelser og lyskrav, krav som ikke finnes i Teknisk forskrift.

Husbandens livsløpsstandard

Husbandens livsløpsstandard (HB 7.b.11 – Lånetillegg fra husbanden) bygger på minstestandarden. Den skal sikre god tilgjengelighet utover de kravene som stilles i minstestandarden, slik at boligen kan brukes i alle deler av livet, også ved nedsatt bevegelighet og bruk av rullestol). Et hovedprinsipp i livsløpsstandarden er at boligens inngangsplan skal inneholde entre, stue, kjøkken, bad, oppbevaringsplass, atkomst til uteplass og minst ett soverom. Det foreligger videre krav til areal og betjeningsareal for de ulike rommene.

Besøksstandard.

Besøksstandard er i følge begrepsordboken utarbeidet av BE og Husbanden, ingen vanlig standard. Besøksstandarden tar utgangspunkt i at en funksjonshemmet kan besøke boligen, men at boligen ikke vil fungere godt som egen bolig. Det innebærer det er atkomst til boligen og krav til dørbreder og betjeningsarealer fra inngangsdørene, gjennom boligen og inn på toalettet. For mange boliger er dette en høyere standard enn hva Teknisk forskrift krever, men en svakere normering enn hva som ligger i Livsløpsstandarden.

I denne undersøkelsen har vi tatt tak i de krav og anbefalinger som minstestandarden stiller til kjøkkener. Utgangspunktet er at kjøkkenet skal kunne avdeles og brukes som et eget rom, noe som vil øke rommet bruksmuligheter. For at det skal være mulig må kjøkkenet har vindu til å åpne og som gir gode lys- og utsynsforhold. Vi har derfor i åpne stue/kjøkkenløsninger registrert om kjøkkenet har vindu og kan avdeles.

Dokumentasjonen - empirien

Vi har dokumentert ved foto og ved å ta mål, og dokumentasjonene for hvert case er nedfelt i en befarringsrapport. Befarringsrapportene er vedlegg til denne rapporten. I hver befarringsrapport er det laget en tabularisk oppsummering av hvordan bygget og boligen tilfredsstillende de relevante kravene i Teknisk forskrift og andre kvaliteter vi har valgt å registrere. Tabellene med oppsummeringer av kvaliteter er lagt inn i casebeskrivelsen, se kapittel 5. Registreringskjemaet gir en fullstendig oversikt over hva som er registrert.

Oppsummeringen i relasjon til Teknisk forskrift er gjort i tre nivå, dårligere enn, tilfredsstillende eller bedre enn Teknisk forskrift. Vi burde forutsette at alle byggene tilfredsstilte kravene i Teknisk forskrift. Dette ansvaret ligger på primært de ansvarlig prosjekterende, men også på de ansvarlig utførende. Men fordi det i utvalgsinnstillinger og rapporter er reist tvil om at byggereglene følges (NOU 2001:22, Lange og Christophersen 1990), tar vi også med negative avvik i relasjon til Teknisk forskrift for de samme kravene.

4.5 Intervjuer med utviklere og byggherrer

Et sentralt utgangspunkt for denne undersøkelsen, har vært å få innsikt hvilken type aktør boligutvikleren eller byggherren representerer, jmf de fem prototypene vi trakk opp i kapittel 3.7. For å få oversikt over foretakets formål og organisasjon har vi dels benyttet intervju, dels foretakenes og prosjektenes hjemmesider. Vi har også kartlagt hvilket marked aktøren er aktiv i (nasjonale og lokale aktører) og hva som utbyggeren oppfatter eller ønsker skal være firmaets renommé. Vi har videre spurt om hvordan et prosjekt "normalt" utvikles, hvilke rådgivere som inngår i prosjektets ulike faser og dels hvordan utbyggers organisasjon selv arbeider. Sentralt har det vært å få informasjon om hvordan de tenker konsepter, om de tenker i etterspørselsgrupper ut fra bare pris, ut fra livsfaser osv.

Videre har vi gått inn i det konkrete prosjektet og gjennomgått dets historie, fra tomteervervelsen, gjennom prosjektutviklingen og fram til salg. Vi har her vært opptatt av hva utbygger selv har vært bevisst på å legge inn av kvaliteter i prosjektet. Dersom vi for eksempel finner et bad uten terskel og med gode plassforhold, er dette en prioritert kvalitet fra utbygger, en god løsning fra arkitekten eller bare en "tilfeldighet"? For å kartlegge hva som har vært viktig å få til i det gitte prosjektet, har vi også tatt opp hva utbygger selv er mer og mindre fornøyd med i det undersøkte prosjektet.

Vi har ikke spurt direkte om universell utforming i prosjektene. Ut fra begrepets status kan vi ikke forvente at de skal ha noen konkret oppfatning om bygget har slike løsninger som faller inn under dette begrepet. Derimot går det for eksempel an å snakke om rent og tørt bygg, samt tilgjengelighet ut fra kravene i Teknisk forskrift. Forskriften er godt kjent for alle profesjonelle i byggebransjen. Hvor godt de kjenner de enkelte kravene, vil variere med fag – og praksisbakgrunn. I de tilfellene vi hadde mulighet til å befare bygget før intervju (6 av 9 prosjekter) tok vi utgangspunkt i løsninger/detaljer der TEKs krav ikke var ivaretatt/eventuelt dårlig ivaretatt og fikk forklaring på hvorfor de hadde valgt den aktuelle løsningen. Det må understrekes at byggherren ikke er direkte ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for ivaretagelsen av TEKs krav. Ansvar ligger på de aktørene som har ansvarsroller i prosjektet. Byggherren har imidlertid et avgrenset ansvar ut fra byggherreforskriften. Et annet eksempel kunne være et bad uten terskel, der utbygger ble utfordret på om dette var intendert.

Det betyr at for å kunne snakke om valgte kvaliteter hadde vi ulike tilnæringer, både mer generelt og ut fra en samtale om bygget spesielt.

Videre har vi tatt opp deres vurdering av husbankfinansiering og om en slik finansiering hadde vært vurdert for dette prosjektet eventuelt om husbankfinansiering generelt var interessant for dem.

4.6 Intervjuer med arkitekter

Som for utviklere/byggherrer ønsket vi å kartlegge hva slags oppgaver firmaet normalt jobbet med. Drev de selv med utvikling, regulering av områder, byggleidelse eller var de avgrenset til prosjektering?

Ser vi på kompetanse knyttet til prosjektering, ligger deres kompetanse i deres erfaring. Det er derfor interessant hvilke prosjekttyper de har arbeidet med. I forhold til universell utforming var det derfor interessant om de hadde prosjektert omsorgsboliger (eller sykehjem) som har en høyere standard på tilgjengelighet enn andre boliger.

Vi må gå ut fra at arkitektene kjenner og bruker Teknisk forskrift. Problemstillingen er heller *hvordan* de bruker den, *hvordan de sikrer at deres prosjektering faktisk ivaretar kravene og hvilke kunnskapskilder de benytter*. Dette har vi tatt opp intervjuene.

I hvert av prosjektene kan det ha vært inne flere arkitekter: i tidlig fase som rådgiver for byggherren eller senere knyttet til prosjekteringen. I slike tilfeller kunne det vært ønskelig å intervju flere pga av deres ulike roller. Bare i tre av prosjektene hadde det vært skifte av arkitekt etter forprosjektet. Vi valgte ikke å intervju disse fordi det var så lenge siden de hadde vært inne i byggesaken og deres rolle hadde vært liten.

Det er viktig å få vite litt om arkitektens egne faglige vurderinger, hva de selv ønsker å fremme av kvaliteter – hva de selv mener er gode boligkvaliteter. Vi ba derfor arkitektene om en vurdering av kvaliteter i det konkrete prosjektet. Videre tok vi opp om de i det konkrete prosjektet har vurdert tilgjengelighet for bevegelseshemmede i ulike deler av bygget og brukbarhet i forhold til synshemmede (belysning). Også mer allmenne kvaliteter som lydforhold og generelt funksjonelle løsninger ble tatt opp.

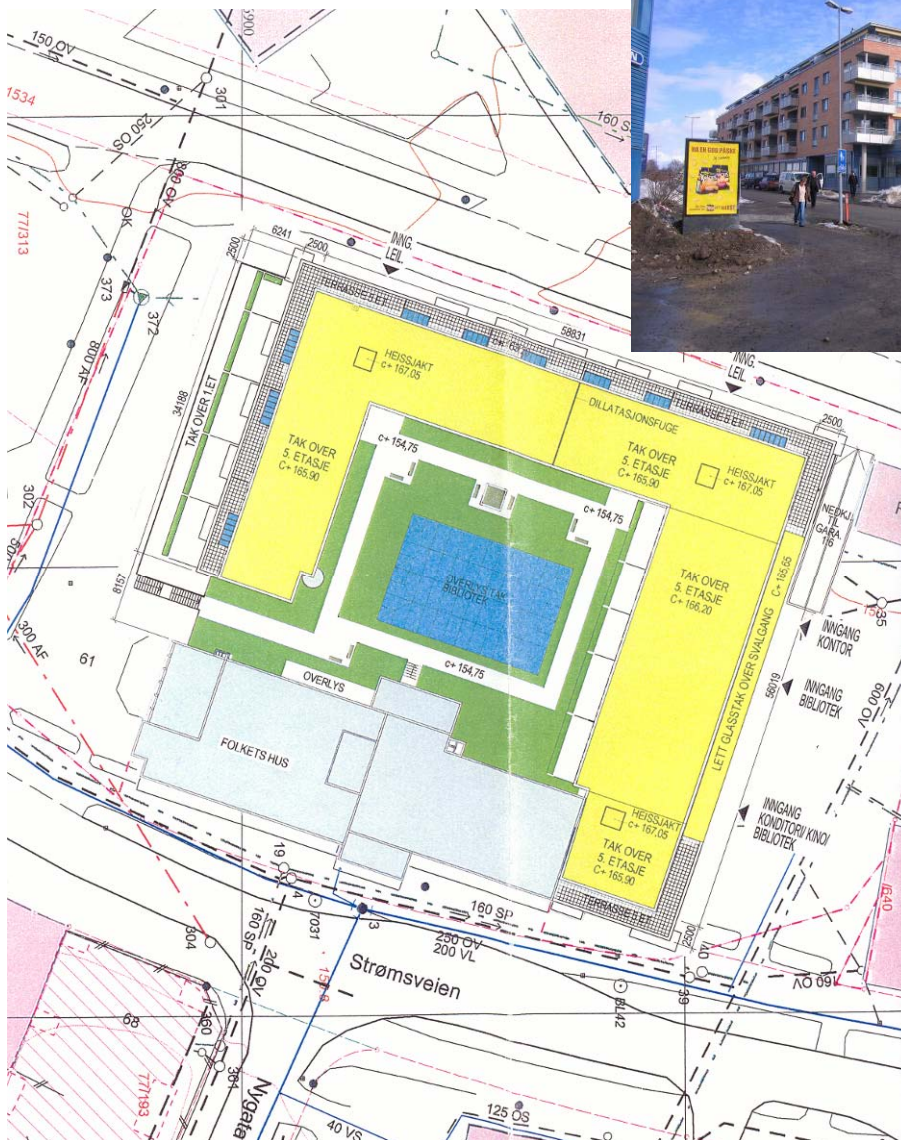
Hvor står kvaliteter som kan knyttes til prinsippet for universell utforming i deres forestilling om den gode bolig? Hva slag kunnskaper har de på feltet og hvilke hjelpemidler benytter de?

Kapittel 5 Case

1. Strømmen Torg Skedsmo kommune

1. Prosjekttype

- Innfyll i gammel bebyggelse. Kvartalsbebyggelse i 5 etasjer knyttet til Folkets hus.
- Felles uteareal på lokk over parkeringskjeller
- Sentral beliggenhet,
- Målgruppe: middelaldrende og eldre (også for yngre?)
- Bibliotek, kontorer og kafé i første etasje. Kontorer mot hovedgaten i 2.etasje.
- 78 boliger fordelt på 3 hybler, 28 2-roms, 43 3-roms og 4 4-roms. Areal mellom 38 – 70 kvm, men med noen større leiligheter i 5 etg.



2. Aktørene

Byggherre:	Folkets hus, Strømmen.
Ansvarlig søker og prosjektleder:	Hans P. Brekkan AS
Ansvarlig prosjekterende:	Fossen og Aasen AS
Totalentreprenør:	Øie AS
Megler:	DnB eiendom

Kommunale føringer og saksbehandling

Det forelå en reguleringsplan fra 1991 som hjemler bygg med opp til 3 etasjer. Det ble fremmet ny reguleringsplan (ved Brekkan AS) i juni 2001 med vedtak i mai 2003. Det foreligger ingen føringer fra Skedsmo knyttet til leilighetssammensetning, tilgjengelighetsstandard og lignende.

Eiendommen er på 6650 kvm, der mesteparten av tomta ble nyttet som parkeringsplass (ca 3000kvm). Arbeidet med prosjektet tok til i februar 2001. Rammesøknad i november 2002. Byggestart i juni 2003 og innflytting i mai 2005.

3. Utviklingen av prosjektet

Bakgrunn

Folkets Hus, Strømmen, eiet av et andelslag der andelshaverne er Strømmen arbeidsforening og ulike fagforbund ved sine lokale avdelinger. Folkets hus ble bygget i 1935 og har vært stedets kulturhus med bibliotek (fra 1964) og ulike forretninger og møtelokaler. Folkets Hus ligger i nabokvartalet til Strømmen storsenter. Dette er ett av Norges største sentre. Da senteret sto ferdig mot slutten av 90-tallet, flyttet mye av næringsvirksomheten over fra Folkets Hus til Strømmen storsenter. Dermed forsvant en del av selskapets inntekter. De øvrige inntektene kom fra parkering på eiendommen.

Styret for Folkets Hus hadde behov for midler til å utvikle Folkets hus og vurdere ulike alternativer, fra salg av hele eiendommen til utvikling i egen regi. Det ble valgt å utvikle i egen regi. Initiativet fra styret ble tatt i 2001.

Prosjektorganiseringen – sentrale aktører

Styret knyttet da til seg Hans Petter Brekkan AS som rådgiver og prosjektleder og en lokal arkitekt. Det ble utarbeidet et prosjekt som mht bygningsform var omtrent som det som ble bygd men med flere leiligheter og andre planprinsipper. Brekkan sto for reguleringsplanen og den lokale arkitekten for illustrasjonsplanen.

Det var store problemer med å få byggelån. Det var antatt at det var lite marked for leiligheter på Strømmen, markedet var generelt dårlig i starten av 2003 samt at det var dårlig sikkerhet i prosjektet. Prosjektøkonomi og rimelige løsninger har derfor vært sentralt i hele prosjektet.

Den finansieringsinstitusjonen som til slutt gikk inn, stilte krav. De krevde at deres prosjektmeglere gikk i prosjektgruppen og at det ble valgt totalentreprise. Totalentreprise ble valgt for å få størst mulig sikkerhet mht kostnadene. Prosjektgruppen ble da utvidet med bankens meglere. De tok raskt kontakt med Øie som entreprenør som gikk inn i prosjektgruppen. Det foreligger ingen beskrivelse som bakgrunn for entreprisen. De benyttet et referanseprosjekt (Strømmen Park) som viste hvilke kvaliteter og løsninger entreprenøren

tilbød. Dette ble gjennomgått av byggherrene og det ble avtalt hvilke endringer som skulle gjøres i det nye prosjektet. Samarbeidet videre bygde på tillit mellom aktørene.

Prosjektet startet slik med en åpen samarbeidsavtale mellom byggherre, arkitekt og entreprenør.

Målgruppe

Byggherrene og (senere prosjektgruppen) ønsket å rette prosjektet mot 50+, middelaldrende mennesker. Prosjektet skulle ikke bli "det nye sykehjemmet". Prosjektets kvalitet var først og fremst beliggenhet, et sted der en "kunne få alt i tøfler".

Valg av kvaliteter

Byggherre, arkitekt, megler og entreprenør var alle med å påvirke de valg som ble gjort mht leilighetssammensetning og konsept mht atkomst, kommunikasjonsveier og planløsninger. Bankens prosjektmedglere ønsket ikke den løsningen som var valgt med korridor og ensidig belyste leiligheter fordi de mente at dette ville gi en del vanskelig salgbare leiligheter pga dårlige lysforhold. Dette bidro til det valg som ble gjort med svalgangsløsninger og tosidig belyste leiligheter.

Det var videre diskusjon om leilighetsstørrelser:

- På den ene siden fordeling av 2- og 3-romsleiligheter. Både byggherren og entreprenør ønsket stort innslag av 3-romsleiligheter (samfunnsmessige behov på sikt), megler ønsket noe flere 2-romsleiligheter (antatt etterspørsel).
- På den andre siden vurderte en hvilke pris en kunne ta pr bolig. De antok at en måtte bygge billige leiligheter og jo færre kvm, jo billigere leiligheter.

Dette legger føringer mot stort innslag av mindre 3-romsboliger.

Det ble etter arkitekten, megleren og arkitektens vurdering valgt å legge soverom til svalgangen, ikke kjøkken. Dette fordi det i dag er vanlig med å åpen stue-kjøkkenløsning og folk vil ikke ha innsyn i stuen/det er lettere å skjerme for et soverom. Vurderingen var at utsikt og lys hadde størst betydning for oppholdsrommet.

De besluttet å ikke legge seg på livsløpsstandard. De ønsket å bygge terskelfritt der de kunne gjøre det. Det er problemer med terrasser og balkonger. Her hadde entreprenør dårlige erfaringer med terskelfrie løsninger, og ønsket ikke slike løsninger. Det ble et opptrinn på ca 35 mm fra terrasse. De prøvde å oppfylle kravet om terskelfrihet inne i leilighetene.

Det er heis, men ikke bæreheis. I nyere prosjekter vil det i Skedsmo være krav om det. Det blir tatt inn i reguleringsplanen.

Det som tidlig kom inn og som var viktig for byggherren, var å få til en ny løsning på søppelsorteringen. Som pioner fikk de gjennom "søppelsug" og denne løsningen er nå blitt standard i Skedsmo kommune i sentrumsnære strøk.

4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav

Kvaliteter i prosjektet er beskrevet i eget vedlegg. Vi legger her ved oppsummeringen, hvor Teknisk forskrift ligger til grunn for vurderingen.

0: dårligere enn TEK

1: TEK

2: bedre enn TEK, livsløpsstandard

Atkomst	0	1	2	Bolig	0	1	2
Overflater fra kjørbare vei § 10-21		x		Dør inngang § 10-37		x	
Sprang og stigninger § 10-21		x		Enkelt å innplassere toalett § 10-32		x	
Overflater § 10-31		x		Belysning § 10-33 og utsyn § 8-35		x	
Sprang og stigning § 10-31	x			Boder		x	
Plassforhold inngangsparti		x					
Plassforhold foran heis		x					
Plassforhold korridor		x					
Utstyr (dørpanel, døråpner)		x					
Skilt (nr, adresse.)		x					
Inngangsdør	(x)						
Heis		x					
Trapp		x					
Parkering		x					
Belysning		x					

Andre kvaliteter	
Fortau med varmekabler	nei
Parkeringskjeller/garasje	ja
Privat uteareal	ja
Kjøkken som kan deles av (eget vindu) i 3-roms og større	Mulig i stor del av dem
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	nei
Mer enn et våtrom	nei
Glassfelt fra gulv til tak	nei
Balansert ventilasjon	nei
Gasspeis/ildsted	Tilvalg i øverste etasjer
Sentral støvsuger	nei
Kabel TV, bredbånd tilknytting	nei
Utsikt	delvis

5. Avsluttende kommentarer

Tilgjengelighet

Vi finner at mht tilgjengelighet går ikke prosjektet ut over kravene i TEK, noe de heller ikke hadde intensjoner om å gjøre. Som en av aktørene uttrykte: Det vi bygger bestemmes av kommunale føringer, Teknisk forskrift og markedets etterspørsel.

Ser vi på de to tilfelle der vi finner avvik fra TEK (se vedlegg) handler dette om glassdør og lysforhold for orienteringshemmede og en for bratt rampe fra trapperom/heis til utgang svalgang. Det siste tilfellet kan vi kommentere. 5 etasje er inntrukket i en del av bygningen. "Svalgangen" som utgjør atkomsten er ingen svalgang, men en terrasse over leiligheten i 4 etasje. Taket over terrassen må isoleres og dette bygger i høyden. Dette var ikke forutsett tidlig nok i prosjekteringen og måtte løses et stykke ute i prosessen. Løsningen er at taket er senket i leilighetene i 4 etasje i den ytre delen mot vindu med ca 30 cm og den øvrige

høgdeforskjellen til terrasse/svalgang fra trapperom er tatt opp med rampe. Endringen er byggemeldt. Ingen av aktørene var klar over at rampen hadde for høg stigning og manglet håndløper.

Andre kvaliteter

Vi ser av intervjuene at avveininger av kvaliteter avhenger av forholdet mellom markedets kvaliteter og kostnaden. Det er derfor av interesse å trekke fram hvilke kvaliteter som er vurdert og prioritert. Det som er spesielt i dette prosjektet er utviklingen av et søppelsug der byggherren var aktiv og bidro til utvikling av nye tekniske løsninger. Denne nyutviklingen får konsekvenser for kommende prosjekter i kommunen. Vi vil ellers peke atkomst og utforming av badrom. Badrommet er plassbygd og utformet med 90 cm dør og uten terskel.

Det ble vurdert å bygge med oppvarmede fortau, men dette ble ikke gjennomført pga driftskostnaden. Det ble vurdert å bygge med balansert ventilasjon, med det ble ikke valgt. I ettertid er ventilasjon og energiløsningen den kvalitet som de ulike parter i byggesaken er minst fornøyd med fordi den valgte løsningen fører til problemer med trekk (om vinteren) og støyproblemer.

En del av leilighetene ligger med fin og bred utsikt mot elva og jordbruksområder på den andre siden av Sagelven.

2. Brånåsen

Skedsmo

1. Prosjektttype

- Småhusprosjekt med eneboliger i kjede i vestvendt skrånende terreng
- Randsoner. Typisk prosjekt for barnefamilier, et stykke utenfor sentrum.
- Målgruppe: småbarnsfamilier
- 22 boliger fordelt på 3 typer:
Boliger uten underetg ca 120 kvm, 8 hus
Boliger med underetg. 180 – 200 kvm på oversiden av veien, 6 hus
Boliger med underetg. 180 – 200 kvm på nedsiden av veien, 8 hus



Boliger på nedsiden av vegen, sett fra nordvest



Situasjonskart (Nord er opp)

2. Aktørene

Byggherre:	AS Selvaagbygg
Ansvarlig prosjekterende:	AS Selvaagbygg
Landskapsarkitekt:	AS Selvaagbygg
Totalentreprenør:	AS Selvaagbygg
Megler:	AS Selvaagbygg

Kommunale føringer og saksbehandling

Det foreligger en avtale mellom Selvaagbygg og Skedsmo kommune om at utbygger skal tilrettelegge for en barnehage i området.

Området ble kjøpt ferdig regulert i 2001. Feltet var regulert til blokker og rekkehus. Det ble foretatt en omregulering som var ferdig samme året. Ut fra sine undersøkelser og vurderinger mente Selvaag at det var større etterspørsel etter eneboliger enn rekkehus. Det ble derfor regulert for og bygget eneboliger i kjede –Brånåsen.

3. Utviklingen av prosjektet

Bakgrunn

Brånåsen er en del av et større boligområde som Selvaag bygger ut. Feltet består av terrasseblokker, småhusleiligheter (leiligheter i blokker kledd med panel – ”småhusstil”) og eneboliger i rekke.

Målgruppen for prosjektet

Området består både av terrasseblokker, småhus og kjedede eneboliger. I konseptet tenker de i etterspørselsgrupper:

Terrasseblokkene sikter til godt voksne, mot dem som kommer fra eneboliger i området.

Leiligheter i ”småhus” kunne være boliger for ulike grupper, men markedet viste seg å være voksne folk i 40-50-årene, voksne som starter på nytt.

Eneboligene er bygget for småbarnsfamilier og dette stemte godt i dette prosjektet

Prosjektorganiseringen – sentrale aktører

Selvaagbygg AS tar hånd om hele prosessen, fra tomtekjøp til markedsføring og salg.

Valg av kvaliteter

Det er helt sentralt å bygge en prisgunstig bolig. Utgangspunktet var at pristorskelen i dette feltet ville ligge lavt. Boligen må da være nøktern. Småhusfeltet består av to husrekke med felles atkomstveg.

I den bakre/øvre husrekken var det opprinnelig planlagt garasje under hvert hus. I prosjektutviklingen før rammesøknad innså de at pristorskelen lå enda lavere enn de hadde antatt. Det ble derfor gjort noen tilpasninger. Garasjen ble fjernet i noen av husene og andre hus har fått en tosidig garasje som deles av to boliger

I utgangspunktet har de bygget en gjennomprøvd boligtype. Den er en kopi av en boligtype brukt på Bjørndal. De vet hva folk mener om disse og har gjort egne undersøkelser over brukernes erfaringer, både med prosessen og produktet. Erfaringene sier mao noe om planløsningene.

De leverte boliger som kan utvikles etter hvert av boligkjøperen og dette gir en gunstig inngangsbillett. Strategiene at det som er vanskelig å gjøre i ettertid, gjør de ferdig. Andre ting kan kjøres i ettertid eller som tilvalg.

Boligene var opprinnelig bygget med plate på mark med inngang i 1. etasje. I dette prosjektet ga terrenget mulighet til en underetasje. Inngang i 1 etasje ble imidlertid behold. Underetasjen er uinnredet, men det er forberedt montering av trapp. Dette er gjort av økonomiske grunner, bygging av trapp ville vært fordyrende for prosjektet. Dette innebærer at underetasjen derfor i utgangspunktet har inngang fra terrenget. Fasadene er bygget uten balkonger.

4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav

Kvaliteter i prosjektet er beskrevet i eget vedlegg. Vi legger her ved oppsummeringen. Det som ligger til grunn for vurderingen er Teknisk forskrift. Det er ikke relevant for eneboliger å lage egen tabell knyttet til atkomst

0: dårligere enn TEK

1: TEK

2: bedre enn TEK, livsløpsstandard

Atkomst	0	1	2	Bolig	0	1	2
Kan tilrettelegges etter at bygningen er tatt i bruk, § 10-21		(x)		Dør inngang § 10-37		x	
				Enkelt å innpasse toalett § 10-32	x		
				Belysning § 10-33 og utsyn § 8-35		x	
				Boder		x	
				Skorstein § 10-62		x	

Andre kvaliteter	
Fortau med varmekabler	nei
Parkeringskjeller/garasje	Garasje og gjesteparkering på felles parkeringsplass
Privat uteareal	Ikke skjernet
Kjøkken som kan deles av (eget vindu) i 3-roms og større	ja
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	247 i 1.etg, 248 i 2.
Mer enn et våtrom	ja, ett i hver etasje
Glassfelt fra gulv til tak	nei
Balansert ventilasjon	nei
Gasspeis/ildsted	skorstein
Sentral støvsuger	nei
Kabel TV, bredbånd tilknytting	ja
Utsikt	Ja, mot Nittedal

5. Avsluttende kommentarer

Tilgjengelighet

Teknisk forskrift har ikke mange krav knyttet til denne boligtypen mht tilgjengelighet. Det heter i § 10-32 at "Boligen skal ha en planløsning og være tilrettelagt slik at det er enkelt å innpasse toalett som kan nyttes av orienterings- og bevegelseshemmede". Vi kan ikke se at dette er tilfelle. Dette handler både om plassforhold i badet og plassforhold i gangen (inngang til bad). Badet har dessuten høy terskel.

Badet er plassbygd. Produksjonsteknisk har en ikke valgt å utføre nødvendige tiltak slik at badet ble terskelfritt. Noen av husene i feltet er bygd med støpt plate på mark og det ville her vært lettere å senke baderommet. Det er imidlertid ikke blitt gjort fordi det ligger i Selvaags konsept å ikke drive "skreddersøm", men å gjenta de samme løsningene og detaljer i hele prosjektet. Dette gir rasjonell drift og lave kostnader.

For alle bygninger med felles inngang for fire boenheter (og færre) skal det i følge TEK § 10-21 vises hvordan atkomst kan tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. Noen av boligene har atkomst fra veg til hovedinngang via trapp og kan ikke bli tilgjengelige via denne hovedinngangen: Underetasjen med carport ligger til veggen og men hovedadkomsten er lagt i første etasje. Dette kunne ha vært unngått ved å legge hovedadkomst til underetasje og opparbeide innvendig trapp til første etasje. Som vi ser, er konseptet å levere billige boliger der denne trappen er en "innsparing". Løsningen blir likevel ikke god. For andre boliger i feltet er det ikke noe problem å vise og opparbeide atkomst fra veg til hovedinngang.

§10-21 Andre kvaliteter

En viktig kvalitet ved de bygde boligene er at de tilbyr mange kvadratmeter til en lav pris og gi familier anledning til å kjøpe og utvikle en romslig bolig.

3. Høgtorget eller Engene 17-19

Drammen kommune

1. Prosjekttipe

- Kvartalsbebyggelse, i 3 etasjer + underetasje mot Engene, i 4 etasjer mot Rådhusgaten
- Sentral beliggenhet
- Felles uteareal på lokk over parkeringskjeller (50 plasser)
- Næring og bolig. Full underetasje mot Engene med næringsarealer.
- Målgruppe: 50+ og yngre
- 45 boliger fordelt på 29 fire-romsleiligheter, 2 tre-romsleilighet og 14 to-romsleiligheter. Den største delen av 4-romsboliger ligger rundt 150 kvm. De åtte toppleilighetene har terrasser på 30-50 kvm

2. Aktørene

Byggherre:

Sparebanken Øst Eiendom

Ansvarlig prosjekterende:

Arkitektgruppen Drammen

Landskapsarkitekt:

Hindhammer

Totalentreprenør:

Strøm Gundersen

Megler:

Dialog Eiendomsmegling, Drammen



Kommunale føringer og saksbehandling

Området var i utgangspunktet uregulert. Det ble utarbeidet et prosjekt som ble forelagt kommunen i forhåndskonferanse og kommunen gir utbygger grønt lys for å fortsette utviklingen. På denne bakgrunn ble rammesøknaden sendt i desember 2003. Saken ble forberedt for behandling i formannskapet. Innstilling foreslo å gi utbygger dispensasjon fra å utarbeide reguleringsplan. På eiendommen sto et bevaringsverdig hus (klasse C – laveste klasse) som utbygger ønsket å rive. I forslaget til vedtak (februar 2004) gis søker rivingstillatelse og rammetillatelse for oppføring av 45 leiligheter og forretningslokaler. Kommunen kom med en del vilkår for godkjenning av rammesøknaden. Disse gikk på prosjektets forhold til omgivelsene og krevde en bearbeidelse av prosjektet for å bedre samspillet med den eksisterende bebyggelsen. Dette innebar mao en senking av byggehøyden i deler av prosjektet og en oppmyking av fasade/tilbaketrekking av øverste etasje.

Det ble imidlertid reist tvil (naboprotest) om lovligheten av å fremme et så stort prosjekt uten regulering, og saken ble trukket. Det ble derfor raskt utviklet en reguleringsplan som ble fremmet og behandlet i løpet av tre måneder. Det forelå ny rammesøknad i desember 2004.

Det foreligger en utbyggingsavtale knyttet til opparbeiding av fortau på to sider av bygget, der utbygger bidro til opparbeidingen.

3. Utviklingen av prosjektet

Bakgrunn

Prosjektet Engen/Høgtorget har vært utviklet i to runder:

- Først ble det planlagt et mer næringsrettet prosjekt der bankens næringsseksjon var inne. Et gammelt og bevaringsverdig hus på området som skulle pusses opp og inngå i prosjektet. Men dette huset brenner og næringsseksjonen trekker seg ut av prosjektet.
- Deretter utlyser eiendomsutviklingselskapet en arkitektkonkurranse. Ut fra dette utkastet ble det fremmet en rammesøknad. Det er denne søknadsbehandling som omtales i det foregående avsnittet.

Målgruppen for prosjektet

De tok utgangspunkt i 50+, men når en ser på resultatet er det nærmere 60+.

Prosjektorganiseringen – sentrale aktører

Vinner av arkitektkonkurransen ble engasjert som prosjekterende og fremmet rammesøknaden forut for reguleringssaken. I perioden med utarbeidelse av regulering, skjer det et skifte av prosjekterende arkitekt og Arkitektgruppen Drammen overtar, bearbeider prosjektet og fremmer den endelige rammesøknaden. Arkitekten ble engasjert innenfor en viss ramme for å fremme rammesøknaden. Deretter går arkitekten på løpende timer. Prosessen fra rammesøknad til søknad om iverksetting går raskt og krever i følge utbygger arkitekten på full tid. Utbygger mener at de får mest igjen ved å kontrahere prosjekteringen på denne måten.

Utbygger tok kontakt med tre ulike meglere i området for å gi en vurdering av leilighetssammensetningen, pris og kvaliteter. Meglerne tok utgangspunkt i foreliggende rammesøknad. Disse rådene avveies mot utbyggers egen vurdering og preferanser. Senere fikk meglerne i oppdrag å prise leilighetene ut fra de byggemeldte tegningene.

Byggesaken ble gjennomført som en forhandlet totalentreprise der entreprenøren var med og beskrev detaljene. Det var i prosjektet lagt opp til utstrakt valgmulighet for beboerne. Disse endringene ble i sin helhet administrert av entreprenøren.

Utvikler var selv prosjektleder og fulgte bygget fram til ferdigstilling. Kvalitetene ble ivaretatt i prosjekteringen ved at eiendomsutvikleren/prosjektleder samarbeider med arkitektene om programmet. Prosjektleder styrte også inn kvalitet gjennom prosjekteringsmøtene..

Valg av kvaliteter

Utbygger gjennomførte en ”synserunde” med tre meklerforetak der de gjorde vurderinger av forhold som leilighetssammensetningen, pris og kvaliteter.

Konsept

Utbygger gjorde tidlig valg av trapperomsløsning og heis. Utvikleren mener selv at svalgangsløsninger er gir dårlige kvaliteter. Det ble også tidlig bestemt at det skulle være flest mulig gjennomgående leiligheter.

Leilighetssammensetning og størrelser

Det var delte oppfatninger om var leilighetsstørrelser og leilighetssammensetning. Meglerne anbefalte flere småleiligheter enn hva som ble besluttet. For beslutningen lå det også andre føringer. Det er i Drammen en parkeringsnorm på 1 plass pr leilighet. Mange småleiligheter ville kreve mange garasjeplasser. Det ble derfor valgt mange store leiligheter. Slik bygget i dag er utformet er det 45 leiligheter, og det er plass for 50 biler. Utbygger er fortsatt usikker på hva som egentlig ville vært det riktige valget.

Fasade

Det var viktig hvordan bygget skulle framstå. Av kvaliteter vurderte de egenskaper ved fasade. Det ble tidlig besluttet teglsteinsfasader. En annen vurdert kvalitet var egenskaper ved inngangspartiene. I inngangspartiet er det blitt brukt brede dører og mye glass, samt rampe opp mot inngangspartiet og rampe inn mot felles uteareal.

Et terskelfritt bygg

Videre gjorde en tidlig det valg at leiligheten skulle være terskelfrie og at det skulle være skyvedør til terrasse og uten nedtrinn.

Baderom

Baderom har vært et diskusjonstema mht kvalitet. Det var en erfaring fra markedet/meglerne at godt voksne som flyttet fra eneboligen ønsket atskilt baderom og toalett. Mange objekter i markedet manglet separat toalett. Alle boliger i prosjektet, unntatt de minste er bygget med atskilt toalett. De fleste leilighetene er bygget med to baderom der det ene har en vaskeromsdel. De største leilighetene har to baderom+ vaskerom. Alle baderom er plassbygde og nedsenket for å få trinnfri atkomst.

Andre valgte kvaliteter

- Heisen er gjort dypere enn hva en behøver for å få god plass til bære.
- De som ville etterspørre disse boligene var personer som flyktet fra snørike områder og måking. Derfor ble det bestemt å legge varme i fortauene rundt hele bygget (en karré).
- Det er fjernvarme med radiatorer i alle rom.

- Leilighetene har store vinduer i stuen som går nesten fra gulv tiltak og gir gode lysforhold.
- Leilighetene har også sentralstøvsuger.
- Peis er tilvalg og ikke alle kan få velge. I øverste etasje har det vært mulig å velge alminnelig peis der det ble murt opp pipe.
- Det er valgt å bruke ”balansert” ventilasjon der det er tilluft og avtrekk.

Oppsummering

Det viktigste for kjøperen var beliggenhet, valgfrihet, to bad og terskelfri bolig.

Det har vært innhentet råd og vurdering fra meglere, men valgene av kvaliteter er i stor grad bygget på eiendomsutviklerens vurderinger og preferanse.

4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav

Kvaliteter i prosjektet er beskrevet i eget vedlegg. Vi legger her ved oppsummeringen. Det som ligger til grunn for vurderingen er Teknisk forskrift.

0: dårligere enn TEK

1: TEK

2: bedre enn TEK, livsløpsstandard

Atkomst	0	1	2	Bolig	0	1	2
Overflater fra kjørbare vei § 10-21		x		Dør inngang § 10-37		x	
Sprang og stigninger § 10-21	(x)			Enkelt å innplassere toalett § 10-32		x	
Overflater § 10-31		x		Belysning § 10-33 og utsyn § 8-35		x	
Sprang og stigning § 10-31		x		Boder		x	
Plassforhold inngangsparti		x					
Plassforhold foran heis		x					
Plassforhold korridor		x					
Utstyr (dørpanel, døråpner)		x					
Skilt (nr, adresse)		x					
Inngangsdør	(x)	x					
Heis			x				
Trapp		x					
Parkering		x					
Belysning		x					

Andre kvaliteter	
Fortau med varmekabler	ja
Parkeringskjeller/garasje	ja
Privat uteareal	Ja, skjermet
Kjøkken som kan deles av (eget vindu) i 3-roms og større	nei
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	Nei, nedforet himling
Mer enn et våtrom	ja
Glassfelt fra gulv til tak	ja
Balansert ventilasjon	ja
Gasspeis/ildsted	Tilvalg i øverste etg.
Sentral støvsuger	ja
Kabel TV, bredbånd tilknytting	ja
Utsikt	Øvre etg med god utsikt

5. Avsluttende kommentarer

Tilgjengelighet

Dette er et prosjekt i høg prisklasse, med overveiende store leiligheter. Hovedsaken er at dette er et prosjekt med høgere grad av universell utforming enn det vi normalt finner i markedet. Det er her lagt inn heiser i en bebyggelse der det etter Teknisk forskrift ikke er krav om det.

Det er gode plassforhold i leilighetene og gode bad. Leilighetene er terskelfrie og det er ikke terskel fra stue til balkong eller terrasser.

Inngangspartiene er lyse med mye bruk av glass. Det kan diskuteres om utforming vil gi reflekser og være mindre egnet for svaksynte. Heisen kunne hatt en bedre utforming i relasjon til svaksynte.

Fra fortauet til atriet går en rampe. Den er en sekundæringang til atriet og er først og fremst beregnet for å gjøre det enkelt å komme innmed sykler og lignende. Den er noe for bratt og mangler repos og håndløper i relasjon til forskriftskravene.

Andre kvaliteter

Bygningskroppen har liten dybde og alle leilighetene har derfor både stor fasadelengde og gjennomlys. Dette skaper svært gode lysforhold i leilighetene. Leilighetene er svært sentrale og en kan nærmest gå med tøfler til Bragernes torg. Det er lagt ned varmekabler i fortauene rundt karene, noe som gjør det greit å ferdes rundt huset om vinteren.

Bygningskroppen er utformet med liten høyde mot vest, noe som slipper ettermiddags- og kveldssol inn i atriet.

Det er ikke ekstra takhøyde i leilighetene. Himlingen er nedforet for å gi plass til tekniske installasjoner. Bygget har balansert ventilasjon (det eneste prosjektet i vårt utvalg) og downlight i en del av boligene. Nedforingen er også nødvendig a hensyn til rørføringene til de nedsenkende baderommene.

Oppsummering

I dette caset har utbygger hatt tydelige preferanser for hvilke kvaliteter som skulle produseres. Utbygger har benyttet seg av råd fra meglere, men i stor grad styrt selv fra ulike råd og egen erfaringer og preferanser. Valgene var gjort tidlig. Utbygger har selv vært prosjektleder og styrt byggeprosessen og slik styrt inn de ønskede kvaliteter. Prosjektet er gjennomført som totalentreprise der entreprenøren var med og beskrev detaljene. Når bygget var ferdig, var det for utbygger ingen negative overraskelser mht kvaliteter.

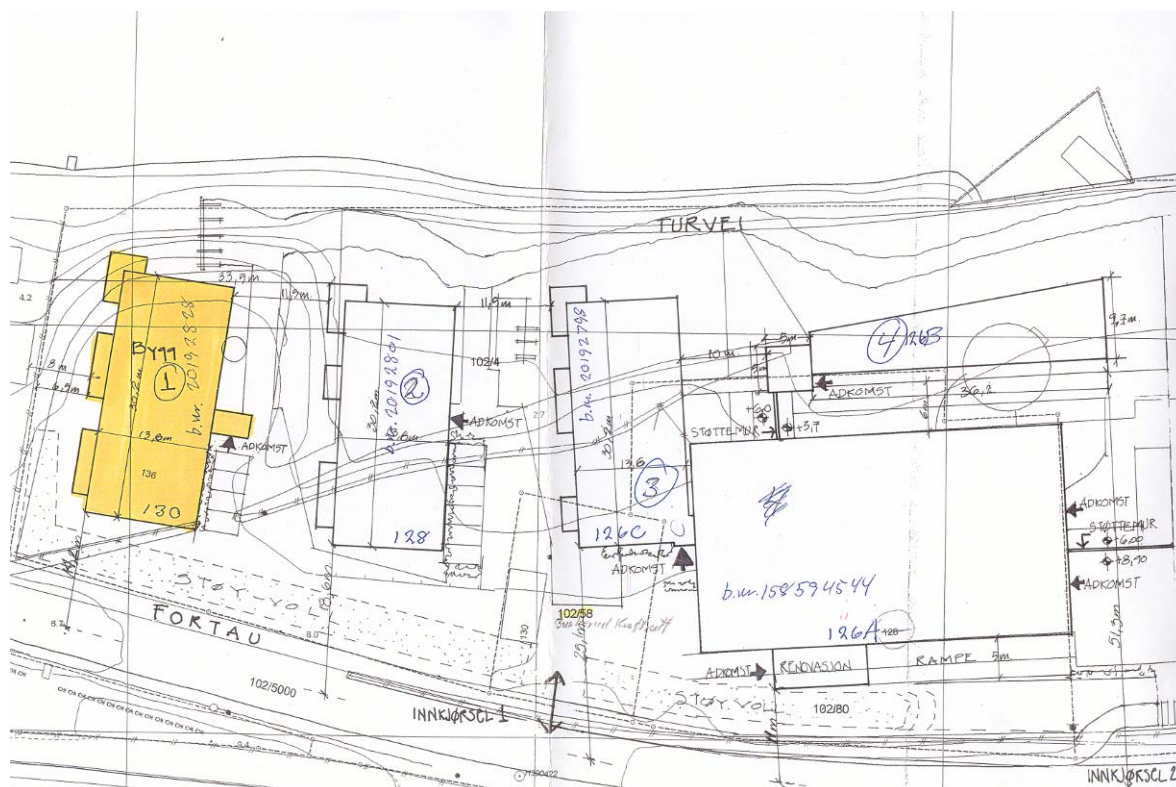
4. Sølvfast eller Jarlsberg Elvepark Drammen kommune

1. Prosjektttype

- Transformasjonsområde (Jarlsberg papirfabrikk). Fire blokker med svalgang i tre og fire etasjer, to av dem bygget inntil eksisterende parkeringshus. Blokk 3 og 4, i fire etasjer, har tilgang til felles heis.
- Mindre sentralt, v/ Drammenselva
- Målgruppe: yngre familier i etableringsfase
- 70 leiligheter fra 46 til 76 kvm
- Finansiering i Husbanken, besøksstandard i byggetrinn 2

2. Aktørene

Byggherre:	Jarlsberg Elvepark (RISUS AS)
Prosjektleder/byggeleder:	Halvorsen og Reine AS (annet byggetrinn)
Ansvarlig prosjekterende:	Halvorsen og Reine AS
Landskapsarkitekt:	Gullik Gulliksen landskapsarkitekter AS
Hovedentreprenør:	Bauer og Bech AS
Megler:	DnB NOR (Notar)





Kommunale føringer og saksbehandling

Det foreligger en utbyggingsavtale mellom Drammen kommune og utbygger. I følge avtalen skal utbygger:

- Bygge trygg skolevei med fortau med kantstein og belysning på tomta
- Oppruste av eksisterende fortau fra tomta til "cellulosen"
- Barnehage på tomta
- Turvei ved elva

3. Utviklingen av prosjektet

Bakgrunn

En av eierne bak RISUS har sittet på denne eiendommen siden 1971. Hun kjøpte den av sin far som drev med anleggsmaskiner. Senere ble eiendommen utnyttet til bilforretning og importanlegg. Importen ble senere solgt og forretningen flyttet. Utbygger hadde store lån på eiendommen.

Utbygger begynte å utvikle eiendommen i 2000 ved hjelp av en lokal aktør. De startet med å få eiendommen omregulert i 2002. Kommunene hadde da på eget initiativ begynt å se på denne eiendommen for boligformål. Rammetillatelsen for første byggetrinn forlå i september 2003. Det ble bygget i løpet 2004 og første byggetrinn var ute for salg i påsken 2004. Annet byggetrinn ble ferdigstilt i april 2006.06.

Med de to første byggetrinnene er Risus så vidt begynt utbyggingen. De to første byggetrinnene utgjør 71 av til sammen 210 boliger. Opprinnelig var det tenkt 150 boliger, men det blir flere ettersom boligene blir mindre og mindre.

Målgruppen for prosjektet

I byggetrinn 1 var de klar på at målgruppen var yngre og boligene er priset deretter. De har samme tanken for hus 3 og 4.

Prosjektorganiseringen – sentrale aktører

Byggherren knyttet til seg et arkitektforetak. Dette har stått for reguleringen av området, har bistått utbygger med å definere konsept og målgruppe (de kan tilby rådgivning og utvikling av prosjekter), har fremmet rammesøknaden og stått for prosjekteringen. Det har i hele prosessen

vært tett kontakt med megler (DNB Nor) som bidro til å definere hvilke kvaliteter som var viktig og hvilke som ikke var det. Megleren foreslo også eieform (borettslag). I det første byggetrinne var det engasjert byggeleder. I annet byggetrinn har arkitekten vært byggeleder.

Valg av kvaliteter

En resonerte seg fram til et program: store leiligheter var ikke aktuelt, de som vil ha det ønsker å bo mer sentralt. Arkitekten definerte oppgaven som et lavkostnadsprosjekt. Det ble et ungdomsprosjekt hvor målet var å gjøre det attraktivt å bo i leilighet langt utenfor sentrum.

Prosjektet er husbankfinansiert opptil 90 %. Det tilfredsstillende ikke minstestandard eller livsløpsstandard men har andre kvaliteter, utviklet i dialog med HB, som for eks større bad. HB's nye veileder ligger til grunn og gode uteområder.

Det er valgt blokker med svalgangsløsning og det er ikke heis i de blokkene der TEK ikke krever det.

Prosjektet er husbankfinansiert opptil 90 %. Det tilfredsstillende ikke minstestandard eller livsløpsstandard men har andre kvaliteter, utviklet i dialog med HB, som for eks større bad. HB's nye veileder ligger til grunn.

Åpne løsninger for kjøkken ble valgt fordi det egner seg godt for unge familier.

Arkitekten har utviklet en "flexiløsning" mellom stuen og soverommet, med en arbeidsplass hvor skap kan flyttes etter eget ønske. Denne løsningen er også brukt i et referanseprosjekt i Oslo, der den ble diskutert med HB Oslo.

Besøksstandard

Det blir besøksstandard på trinn 2, med trinnløs atkomst fra gjesteparkering, inn til leilighetene og videre til badet. Trinnløs defineres som maks 25 mm, det fremkommer av spesifikasjoner som var del av kontrakten med entreprenør.

Badet er romslig, trinnløst og med 90-dør. Baderomskabiner tilfredsstillende våtromsnormen. De er montert i utsparrede hulldekk som sparkles opp til riktig nivå etter installasjon.

Balkong

Det er blitt terskel pga den tekniske løsningen/tetting.

Uteområder

Bilene er holdt utenfor boligdelene og det er lagt opp til et klart skille mellom trafikk og utearealer. Området er planlagt med tilstrekkelig lekearealer. HB belønnet prosjektet med tillegg for gode utearealer, selv om det ikke var lagt vekt på tilgjengelighet. Solforholdene er vanskelige fordi området ligger på feil side av elva.

4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav

Kvaliteter i prosjektet er beskrevet i eget vedlegg. Vi legger her ved oppsummeringen. Det som ligger til grunn for vurderingen er Teknisk forskrift

0: dårligere enn TEK

1: TEK

2: bedre enn TEK, livsløpsstandard

Atkomst	0	1	2	Bolig	0	1	2
Overflater fra kjørbare vei § 10-21		x		Dør inngang § 10-37	(x)		
Sprang og stigninger § 10-21	(x)			Enkelt å innpasse toalett § 10-32		x	
Overflater § 10-31		x		Belysning § 10-33 og utsyn § 8-35	(x)		
Sprang og stigning § 10-31		x		Boder		x	
Plassforhold inngangsparti							
Plassforhold foran heis							
Plassforhold svalgang		x					
Utstyr (dørpanel, døråpner)							
Skilt (nr, adresse)							
Inngangsdør							
Heis			x				
Trapp		x					
Parkering							
Belysning		x					

Andre kvaliteter	
Fortau med varmekabler	nei
Parkeringskjeller/garasje	ja
Privat uteareal	ja
Kjøkken som kan deles av (eget vindu) i 3-roms og større	nei
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	nei
Mer enn et våtrom	nei
Glassfelt fra gulv til tak	nei
Balansert ventilasjon	nei
Gasspeis/ildsted	nei
Sentral støvsuger	nei
Kabel TV, bredbånd tilknytting	?
Utsikt	Til elva

5. Avsluttende kommentarer

Tilgjengelighet

Vi finner at tilgjengelighet til boligene og utearealer, er noe blandet. Utearealene er tildels bratte og med trapper og er ikke brukbare for bevegelseshemmede. Derimot er det bygget heis i et bygg der det i TEK ikke er krav til det, dvs en høyere standard for tilgjengelighet. Ser vi på tilgjengelighet og brukbarhet inne i leilighetene, er det lagt vekt på å bygge et godt og terskelfritt bad. Plass og lysforhold på soverommet er derimot ikke gode og oppfyller ikke TEKs krav.

Andre kvaliteter

Som nevnt, har utearealet til dels svært gode kvaliteter for lek og opphold og alle boligene har utsikt mot elva, i alle fall fra balkong. Det følger med garasje til alle boligene.

De kvalitetene som er lagt inn, er valgt med tanke for markedet og kostnaden. Vi har her et prosjekt som er bygget billig og som ikke har lagt inn noen "ekstra" kvaliteter ut over uteområder og garasjer. Og som har lagt vekt på besøksstandard (i annet byggetrinn).

5. Bueslaget

Drammen kommune

1. Prosjekttype

- Fire lamellblokker i 7 etasjer i transformasjonsområde
- Sentral beliggenhet v/ Drammenselva
- Felles uteareal på lokk over parkeringskjeller
- Næringslokaler i sokkeletasje m² og boliger i 6 etasjer
- Variert målgruppe
- 154 boliger som varierer i størrelse fra 27 m² til 130 m²

2. Aktørene

Byggherre:

Lenken og bueslaget utvikling AS

Ansvarlig prosjekterende:

Kristiansen & Bernhard

Totalentreprenør:

Peab

Megler:

Eiendomsmegler 1



Kommunale føringer og saksbehandling

Prosjektet har fått dispensasjon fra reguleringsplanen mht høyde, parkering og minste tillatte boligstørrelse:

- Det tillates 7 etasjer i stedet for 6.
- Det heter i reguleringsplanen at de skal avsettes 100 parkeringsplasser i garasjeanlegg til bruk for kollektivreisende. Dette kravet er frafalt.
- Det heter i reguleringsplanen § 4 –H ”Det skal avsettes områder til felles uteoppholdsareal ikke mindre enn 15 kvm pr boenhet på bakkeplanet, eller på dekke over plan 1. Dette skal ikke utgjøre mindre enn 500 kvm som samlet areal. Privat oppholdsareal skal ikke være mindre enn 8 kvm pr boenhet. ...ett-romsleiligheter skal være på minst 35 kvm, og kan få franske vinduer i stedet for private uteoppholdsarealer...” (Reguleringsbestemmelser for Jernbanegata 4, Strømsø, Drammen. Vedtatt 17.12 02). Prosjektet fikk dispensasjon fra bestemmelsen om at ett-romsleiligheter måtte være 35 kvm. Bak denne dispensasjonen knytter det seg en utvikling av ett-romsleilighetene fra utbygger og en god dialog med kommunene om kvaliteter. Ett-romsleilighetene fikk privat balkong på 2-3 kvm, noe som ble vurdert en kvalitetsforbedring i relasjon til de opprinnelige ”franske dører”.

Det stilles krav om tilknytning til fjernvarme.

3. Utviklingen av prosjektet

Bakgrunn

Bak prosjektselskapet sto opprinnelig PEAB og ROM eiendomsutvikling. Tomten var anskaffet av ROM i 2001 og var da uregulert. ROM utlyste en arkitektkonkurranse da de eide tomten, og resultatet ligger til grunn for dagens prosjekt. Peab kom med samme år og sammen med ROM dannet de selskapet Lenken og Bueslaget. Peab har etter hvert kjøpt ut ROM.

Prosjektet har gått i to faser: første et prosjekt med høyt ambisjonsnivå og høy prisklasse (fram til 2004). Utbygger ble usikker på markedet og omprosjekterte for å rette seg mot et marked med lavere kjøpekraft. Det opprinnelige prosjektet ble redusert fra 5 til 4 blokker. I den perioden en omprosjekterte, skjedde det et fall i markedet, noe som førte til ytterligere endringer og omprosjektering for å spare.

Arealet i både to - og tre-romsleilighetene ble redusert og den siste blokka fikk 10 leiligheter ekstra (endring i rammetillatelse av 06.06.2005).

Prosjektet Bueslaget har to byggetrinn med til sammen 9500kvm boligareal og 500 kvm forretningsareal. Første byggetrinn består av 83 boliger og er ferdig sommeren 2006.

Prosjektorganiseringen – sentrale aktører

Ved oppstarten i 2001 ble det gjort en markedsanalyse og en konseptvurdering: Bygge for urbane mennesker og legge opp til høy grad av service med skjortevaske, catering, rengjøring, samt resepsjon der en kunne bestille tjenester. Utvikler oppfattet disse rådene som gale.

Videre brukte de Gjensidige som meglerkompetanse i starten, selv om det etter hvert ikke ble dem som sto for salget. De vurderte boligtyper og kvaliteter. Ut fra hvem de mente kundene ville være, ga de råd om f. eks planløsninger.

Målgruppe

Prosjektet har vært gjennom ulike faser, men det prosjektet som ble bygget, retter seg mot et publikum med moderat kjøpekraft. Dette er et sammensatt segment, med både unge og seniorer.

I utgangspunktet (planlegging mellom 2002 og 04) rettet prosjektet seg mot husstander med høy kjøpekraft.

Valg av kvaliteter

I byggherreprogrammet tar de først stilling til hvem som er de mulige kjøperne (målgruppen) for et prosjekt. Deretter kommer valget av bygningskropp. I volumstudie ser de på antallet kvm, antallet leiligheter, aronderingen av bygningsmassen på tomten, hva som ser ut til å gi god lønnsomhet.

Peab valgte en bygningskropp med en kjerne, med korridorløsning og ensidige belyste småleiligheter. De begynte å se løsningen i volumstudien og så nærmere på dette i skisseprosjektet. De sløyfet to trapperom pga kostnaden.

Omprosjektering – krymping av arealet

Byggekostnadene utgjør 60-65% av kostnadene. Det var i dette tilfellet lange forhandlinger for å få lav nok pris. De må tenke både på kvm pris og hvilke stykkpris som er slagbar i markedet. De la seg i dette prosjektet på et leilighetssnitt på 60 kvm. De har da bygget enkelte tre-rommere ned mot 53 kvm, ikke fordi de mener at dette gir optimale bokvaliteter, men fordi det er folk som trenger flere rom og ikke har råd til å betale mer. Det finnes for øvrig også tre-roms opp til 75 m² i prosjektet.

Det terskelfrie badet forsvant i prosessen

Det er brukt baderomskabiner som er montert oppe på dekket. Dette gir en høg oppkant og et ikke-tilgjengelig bad. Skulle det bygges et terskelfritt bad, måtte det gjøres forsenkninger i dekket. Dette var opprinnelig planlagt. Hulldekkene skulle leveres med nedsenkning for bad, men dette falt bort. Det ville være kostnadsdrivende. Denne vurderingen er gjort fordi prosjektet etter hvert retter seg mot et publikum med moderat kjøpekraft.

Lysfelt

Opprinnelig var det foreslått teglkledning på bindingsverksvegg. Det ble valgt betongelementer (kostnadsbesparende). Dette ga føringer til prosjekteringen og begrenset måtene å sette inn glassfelt. Det ble da ikke mulig å få til glassfelt til tak, men vinduene tegnet så høye som det var mulig. I gavlfasadene går vindusfeltene høyere, til 230. De ønsket takhøyde innvendig på 255, det ble 248. Arkitektene mener at litt ekstra takhøyde er en viktig kvalitet.

Mht rent bygg stiller Peab spesifikke krav. Disse ligger i PA-bokene (hos utførende som er Peab entreprenør) Det er her fokus på god uttørking, at materialer ikke avgir gasser og at en ikke bygger inne skitt og støv.

4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav

Kvaliteter i prosjektet er beskrevet i eget vedlegg. Vi legger her ved oppsummeringen, hvor Teknisk forskrift ligger til grunn for vurderingen.

0: dårligere enn TEK

1: TEK

2: bedre enn TEK, livsløpsstandard

Atkomst	0	1	2	Bolig	0	1	2
Overflater fra kjørbare vei § 10-21		-		Dør inngang § 10-37		x	
Sprang og stigninger § 10-21		-		Enkelt å innpasse toalett § 10-32	x		
Overflater § 10-31		x		Belysning § 10-33 og utsyn § 8-35		x	
Sprang og stigning § 10-31		x		Boder		x	
Plassforhold inngangsparti		x					
Plassforhold foran heis		x					
Plassforhold korridor		x					
Utstyr (dørpanel, døråpner)		-					
Brannør i korridor	x						
Inngangsdør		-					
Heis		x					
Trapp		x					
Parkering		x					
Belysning		x					

Andre kvaliteter	
Fortau med varmekabler	-
Parkeringskjeller/garasje	Ja
Privat uteareal	Ja, til alle boliger
Kjøkken som kan deles av (eget vindu) i 3-roms og større	nei
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	248
Mer enn et våtrom	nei
Glassfelt fra gulv til tak	Nei
Balansert ventilasjon	? Nei
Gasspeis/ildsted	Tilvalg i enkelte leiligheter
Sentral støvsuger	Nei
Kabel TV, bredbånd tilknytting	Ja
Utsikt	Til elva, fra noen leiligheter og fra de fleste balkongene

5. Avsluttende kommentarer

Tilgjengelighet

Ved befaring var ikke prosjektet ferdig og vi kunne ikke vurdere tilgjengeligheten fram til hovedatkomst. Inngangspartiet var heller ikke ferdigstilt.

Trapp og heis ligger i egen branncelle. Dette innebærer at en må gå gjennom brannører for å komme fram til boligens inngang. Disse dørene er tunge og er uten døråpner og har for høge

terskler. Det samme forholdet finner vi fra inngangsparti til trapperom/heis og fra parkeringskjeller til trapperom/heis.

Plassforhold i gang og i bad er tilstrekkelig for rullestolbruk. Men pga av montering av baderomskabiner opp på dekket og et opptrinn på 150 mm, er baderommet utilgjengelig og kan ikke med enkle grep gjøres tilgjengelig. Det er ikke forskjell på små og store leiligheter mht tilgjengelighetskvaliteter.

Andre kvaliteter

Vi ser at byggesaksmyndighetene i rammetillatelsen stiller betingelser overfor utbygger knyttet til kvalitet:

- Bygningsmyndighetene har påpekt TEKs krav om at soverom ikke kan være mindre enn 15 kbm.
- Videre har de stilt krav til planløsninger for kjøkkener i toppetasjen som de syntes hadde en dårlig planløsning

Det har i dette prosjektet vært jobbet mye med å lage gode løsninger i små leiligheter og det er utviklet en leilighet på 27 kvm med eget uteareal (balkong 3 kvm). Her har bygningsmyndighetene vært aktive i dialog med utbygger mht å ivareta kvalitet/ brukbarhet. Ett-romsleilighetene fikk privat balkong på 3 kvm, noe som ble vurdert av bygningsmyndighetene som en kvalitetsforbedring i relasjon til de opprinnelige ”franske dører”. Leiligheten har fått en god planløsning og har god brukbarhet. Den samme gjennomarbeiding og kvalitet finner vi ikke i de øvrige planløsningene. Vi ser at bygningsmyndighetene har gitt innspill knyttet til kvaliteten på planløsningene.

Oppsummering

Dette er et prosjekt som var planlagt som noe annet enn hva det ble. Det har vært omprosjekteringer og innsparing gjennom hele prosessen som følge av usikkerhet i markedet. Vi ser her hvordan økonomiske hensyn hele tiden har ført til endringer. Leilighetene er blitt mindre og flere og det har vært gjort innsparinger knyttet til materialvalg og produksjonstekniske løsninger. Dette har dels vært styrt av utbygger, dels av entreprenør.

Vi ser at dette har ført til at den planlagte nedsenkingen av baderomskabiner ble fraveket og at leilighetene slik mistet en vesentlig kvalitet. Med nedsenket baderom/trinnfri løsning ville spesielt de små leilighetene hatt en god kvalitet, selv om badene i disse leilighetene ville vært for små for rullestol. Det er interessant at små, gjennomarbeidede boliger kan få god kvalitet mht brukbarhet og tilgjengelighet, men er en diskusjon hva vi bør legge i brukbarhet for slike småboliger. Det er ikke gitt at snuplass for rullestol er en det mest vesentlige for en småboligs brukbarhet.

6. Pollenkvartalet, Union brygge

Drammen kommune

1. Prosjekttipe

- Åpen kvartalsbebyggelse i transformasjonsområde, i 7 etasjer, 3 "tårn" og 3 "langhus"
- Sentral beliggenhet v/ Drammenselva
- Felles uteareal på lokk over parkeringskjeller, elvepromenade
- Næringslokaler i første etasje
- Målgruppe: 50+
- 135 leiligheter fra hybler til 4 – roms, med overvekt av to- og treromsleiligheter (hhv. 42 og 59 stk). Enkelte leiligheter på 2 plan.



Union Brygge, Pollen kvartalet (nr 4)



Et av langhusene og to av punkthusene mot elva.

2. Aktørene

Byggherre:	Union eiendomsutvikling.
Ansvarlig søker:	Lund Hagem arkitekter
Totalentreprenør:	Veidekke

Kommunale føringer og saksbehandling

Reguleringsplanen for Union brygge, området der Pollen-kvartalet er ett av flere kvartaler, ble godkjent i 2002. Reguleringsplanen er lite detaljert og ikke basert på konkrete prosjekter. Den angir høyder, men ikke utnyttingsgrad.

Det har i dette prosjektet vært en omfattende diskusjon om atkomsten for bevegelseshemmede og om den valgte løsningen tilfredsstiller teknisk forskrifts § 10-21. Leilighetene er ikke tilgjengelige for funksjonshemmede fra hovedinngangene på gateplan. Heisen ligger en halv etasje opp. For å oppnå trinnfri atkomst må en stor andel av leilighetene nytte atkomsten via parkeringskjelleren. Det er reist innvendinger mot denne løsningen. Kommunen har akseptert atkomsten under forutsetning av at hovedatkomsten kan fungere som sikker rømmingsvei, men slik den nå var prosjektert kunne denne hovedatkomsten ikke godkjennes. (mars 06). Her sto saken ved avslutningen av empiriinnsamlingen. For gjennomgangen av hele saken, se kap. 6, s. 105.

3. Utviklingen av prosjektet

Bakgrunn

Hele området var eid av papirfabrikken Union fram til 1999. Det ble i 1997/98 opprettet et datterselskap Union Eiendomsutvikling. Da norske skog overtok Union, solgte de ut alt som ikke var treforedling. Eiendomsselskapet ble fra 1999 overtatt av Aspelin-Ramm gruppen og Selvaag-gruppen gjennom Selvaag eiendom. Selskapet er primært et utviklingsselskap. De produserer boliger for salg. Næringseiendom bygger de for å forvalte og drifte selv, men dersom prisen er riktig, selger de ut.

Pollenkvartalet er det første av flere store boligprosjekter. Prosjektet skulle bli det første i en ny bydel. Det måtte kunne assosieres med skikkelig kvalitet. Det skulle gies et attraktivt image og huse mennesker som kunne etterspørre de tilbudene som ble søkt etablert (kafeer og lignende). Prosjektet skulle bære preg av at de som bodde der var mennesker som levde godt.

Selskapet

Utviklingsselskapet har 9 ansatte. Det er bare leder og en ansatt byggeleder som direkte driver med utvikling. Selskapet kjøper ellers alle tjenester. Leder av utviklingsselskapet har vært aktivt med gjennom hele byggeprosessen.

Prosjektutviklingen

Prosjektutviklingen startet med en markedsundersøkelse av boliggetterspørselen og sammen-setningen av etterspørselen på dette stedet. På bakgrunn av resultatene hadde styret diskusjoner som resulterte i en arkitektkonkurranse. De utlyste en idekonkurranse der det bare skulle vises hovedgrep. På bakgrunn av denne konkurransen ble arkitekten engasjert. På dette stadiet engasjerte de markeds konsulenter som også hadde gjort egne undersøkelser av boliggetterspørselen (flyttekjedeundersøkelser). Konsulentene hadde oppfatninger om alt fra planløsninger til valg av vegghengt toalett. Styret var også aktive i diskusjonen av hvilke kvaliteter deres målgrupper forventet i et nytt prosjekt.

Ved oppstart av markedsføringen av prosjektet, ble det gjort lister over interessenter. Disse ble senere kontaktet mht leilighetsfordeling og kvalitetsvalg, fra badromsløsninger til båt plass. Ut fra resultatene av denne undersøkelsen ble de endelige valgene gjort, noe som førte til omprosjekteringer like før søknad om rammetillatelse.

Målgruppe

I dette prosjektet tenkte de ikke primært i aldersgrupper. De tenkte mer på evne til å etterspørre og livsstil. De har fått en blanding av yngre mennesker og middelaldrende. Det bor omtrent ikke barnefamilier i prosjektet.

Valg av kvaliteter

Utbygger var opptatt av god kvalitet. I god kvalitet lå det flere elementer. Det skulle være god arkitektur, der en var opptatt av volum komposisjoner, fasader og planløsninger. Det ble lagt inn kvaliteter som ekstra takhøyde og hele glassfelt (også en preferanse fra arkitekten). Videre ble det lagt vekt på designkjøkken med gode muligheter for å bytte ut elementer og gjennomlys i leilighetene. Det ble gitt mulighet for peis som tilvalg. Videre ble toppleiligheten tilbudt med store takterrasser. Det ble ikke lagt opp til livsløpsstandard.

4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav

Kvaliteter i prosjektet er beskrevet i eget vedlegg. Vi legger her ved oppsummeringen, hvor Teknisk forskrift ligger til grunn for vurderingen.

0: dårligere enn TEK

1: TEK

2: bedre enn TEK, livsløpsstandard

Atkomst	0	1		Bolig	0	1	2
Overflater fra kjørbare vei §10-21		x		Dør inngang §10-37		x	
Sprang og stigninger §10-21	(x)			Enkelt å innpasse toalett § 10-32		(x)	
Overflater § 10-31		x					
Sprang og stigning § 10-31		x					
Plassforhold inngangsparti		x					
Plassforhold foran heis		x		Belysning §10-33 og utsyn §8-35		x	
Plassforhold korridor		x		Boder		x	
Utstyr (dørpanel, døråpner)		x					
Skilt (nr, adresse..)		x					
Inngangsdør		x					
Heis		x					
Trapp		x					
Parkering		x					
Belysning		x					

Andre kvaliteter	
Fortau med varmekabler	Nei
Parkeringskjeller/garasje	Ja
Privat uteareal	Ja, til alle boligene
Kjøkken som kan deles av (eget vindu) i 3-roms og større	Nei
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	Ja
Mer enn et våtrom	Nei, men badet rommet har to atkomster.
Glassfelt fra gulv til tak	Ja
Balansert ventilasjon	Nei
Gasspeis/ildsted	Ja
Sentral støvsuger	Nei
Kabel TV, bredbånd tilknytting	Ja
Utsikt	Ja, til elva

5. Avsluttende kommentarer

Tilgjengelighet

Hovedgrepet i prosjektet har vært å legge første etasje en halv etasjehøyde opp for å få bedre kvalitet på leilighetene i første etasje. Dette medfører i dette tilfellet at en fra hovedatkomsten får en halvetasjes innvendig trappeatkomst til heis. Den arkitekturprosjekterende har planlagt som om atkomsten via parkeringskjeller var byggets hovedatkomst. For flere av oppgangene går den trinnfrie atkomsten til leilighetene via parkeringskjeller. For to av oppgangene kunne en komme trinnfritt til leilighetene (og heisen) via den indre gården (uten å gå via parkeringskjeller) Atkomsten gikk via en rampe som i utgangspunktet ikke tilfredsstilte kravene i teknisk forskrift, men er blitt utbedret med repos etter vår befaring.

I ettertid er det stilt spørsmål om denne løsningen er lovlig ut fra teknisk forskrift. Det er foreslått ulike løsninger, med det ser ut til at atkomsten via parkeringskjeller vil bli godkjent av kommunen: ”øvre parkeringskjeller kan aksepteres som hovedatkomst, selv om vi fremdeles mener at dette er en uheldig løsning”⁸. Men atkomsten må utbedres ma i relasjon til brannkrav. .

Når en først er inne i bygget på etasjeplan, er boligene stort sett tilgjengelige. Unntaket er terskel med nedtrinn til balkong/uteplass og trange bad som gjør det tvilsomt å komme i dusjen for en person som trenger hjelpemidler for å bevege seg. Som vi har sett av prosjektets bakgrunn, var god tilgjengelighet heller ikke en prioritert kvalitet fra byggherren. Rammen for prosjekteringen har for arkitekten vært å holde seg innenfor kravene i teknisk forskrift og der vi finner at atkomstløsningen er diskutabel og uheldige.

Andre kvaliteter

Prosjektet preges av godt utsyn og gode lysforhold. En stor del av leilighetene vil ha utsikt til Drammenselva, enten fra leiligheten eller fra balkongen. Det er generelt gode dagslysforhold, med stor takhøyde og glassfelt fra gulv til tak. Gasspeis ble tilbudt som tilvalg og mange har valgt peis.

⁸ Brev av 01.03.2006 fra Drammen kommune til Lund Hagem Arkitekter

Det er også valgt et kjøkken og en kjøkkenprodusent som gjør det billig og enkelt å bytte ut kjøkkenelementer. Det bidrar til at beboerne har fått stor medvirkning i utformingen av leilighetene.

Det har vært stor diskusjon og engasjement i ulike planløsningsspørsmål, der byggherren og hans styre har vært aktive.

7. Kirsebærskogen Trondheim kommune

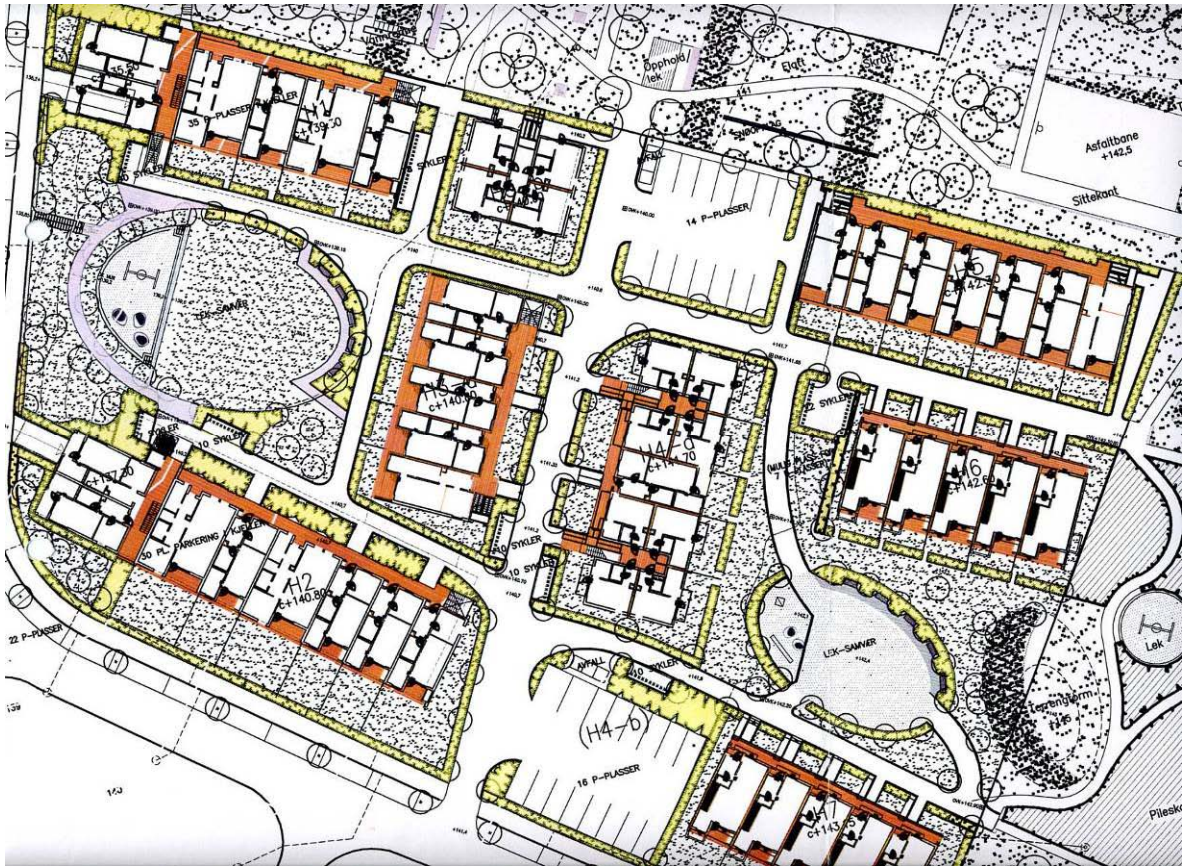
1. Prosjekttype

- Nybyggområde bestående av lavblokker i 2-3 etasjer, og rekkehus i 2.etasje.
- Ligger mindre sentralt i Granåslia ca 6 km fra sentrum. Kort vei til Universitetet på Dragvoll. Prosjektets beliggenhet, sammensetning av leilighetsstørrelser og boligtyper gjør at det appellerer både til studenter, barnefamilier, 50+ og 70+ gruppen.
- Et rent boligområde uten nærliggende service. God offentlige transport til byen.
- Målgruppe: variert
- Ca 100 boliger med varierende størrelser. De minste leilighetene er ettroms leiligheter på 36,6m².

2. Aktørene

Byggherre:	Heimdal Utbygging, Trondheim
Ansvarlig søker og prosjektleder:	Heimdal Utbygging, Trondheim
Ansvarlig prosjekterende:	Pir II arkitektkontor AS, Trondheim
Totalentreprenør:	Heimdal Entreprenør, Trondheim
Megler:	Heimdal Eiendom, Trondheim

Kirsebærskogen er del av et større nybyggområde. Utbygger inngikk en intensjonsavtale med områdets tre grunneiere. Området var på det tidspunktet uregulert, og ikke satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanen ble godkjent sommeren 2002.



Situasjonsplan



Atkomst til boligområdet.



Beplantning med Kirsebærtrær



Lekeplass i byggeområdet



Inntrukne balkonger i fasaden

3. Utviklingen av prosjektet

Prosjektorganiseringen – sentrale aktører

Heimdalgruppen har både utbygger, entreprenør og megler i samme organisasjon. Heimdal Eiendom benytter i all hovedsak Heimdal Entreprenør og Heimdals meglerforetak i sine utbyggingssaker, men kan også kjøpe tjenester fra konkurrenter der dette er hensiktsmessig. Heimdal Eiendom har egen markedsavdeling og salgssjef som er bindeledd mellom Heimdal Utbygging og meglerforetaket Heimdal Eiendom.

Heimdal utbygging jobber tett sammen med eiendomsmeglere i utviklingen av byggeprosjekt. Meglerne er med fra oppstarten av prosjektet. Meglerne blir også brukt til prising av prosjektet.

Reguleringsplanen til Kirsebærskogen ble utarbeidet i et samarbeid mellom Bjørbeek og Lindheim og Div A arkitekter. Div A arkitekter tegnet Kirsebærskogen til og med forprosjekt. Deretter overtok Pir II arkitektkontor detaljprosjekteringen.

Prosjektet er organisert som en totalentreprise.

Målgruppe

Størrelse på leiligheter, og sammensetning av ulike leilighetstyper var viktig for Heimdal Utbygging. De ønsket med prosjektet å appellere til en bred kjøpergruppe. Prosjektet innehar boliger som passer for ungdom, småbarnsfamilier, 50+ og 70+ gruppen. Alle kjøpergruppene er representert i prosjektet.

Finansiering og salg

Heimdal Utbygging selger 80 % av leilighetene før bygging blir igangsatt. Prosjektene selges på grunnlag av salgstegninger basert på forprosjektet, samt en ytelsesbeskrivelse.

Utbygger opplever ikke at kundene etterspør Husbankfinansiering. De ser selv ikke lenger behovet for Husbanken som finansieringskilde.

”Når vi er klar til å selge forprosjektet trenger Husbanken to måneder til saksbehandling.”



Leilighet 36,5m². Vinduer til himling gir gode lysforhold

Valg av kvaliteter

Ved tomtekjøp er infrastruktur, utsikt og solforhold sentrale utvelgelseskriterier for utbygger. I reguleringsprosessen blir området bevisst formet i forhold til hvilken kjøpergruppe utbygger anser som aktuell for området både i forhold til dets beliggenhet, og andre områdekvaliteter.

Utbygger vurderer kvaliteter i forhold til hvilken målgruppe prosjektet retter seg mot. For 50+ og 70+ gruppen er parkeringskjeller og heis viktig.

I småleiligheter er prisen viktig. Det er viktig om leiligheten koster 1,0 eller 1,2 mill. Da kan det være greit med bakkeparkering for å spare kr 100.000,-.

Heimdals Utbygging har levert leiligheter komplett med hvitevarer de siste 3-4 årene. De har også merket seg en trend mot at kundene ønsker bredbånd og kabel-TV:

”Vi vurderer kvaliteter i forhold til den totale utsalgsprisen. Er det viktig i markedsføringen av leiligheten at den er komplett? Hvilken målgruppe søker vi?”

Heimdals er en av Trondheims største boligutbyggere. De har i egen organisasjon utviklet 7-9 ulike leilighetstyper som arkitekt får i oppgave å sette sammen. Byggherren bestemmer, i samarbeid med megler, en fordeling mellom ulike leilighetsstørrelser og typer.

Sammensetningen av leilighetsstørrelser i Kirsebærskogen er delvis drevet av kommunen. Utbygger hadde innrettet prosjektet mot småbarnsfamilier og store leiligheter. Kommunen krevde på reguleringsnivå at 20 % av boligene skulle være ungdomsleiligheter.

Heimdals boliger har ofte svalgangsløsninger. Dette er også tilfelle i Kirsebærskogen. Valg av svalgangsløsning blir begrunnet med at dette er rasjonelt i forhold til stabling av

forhåndsdefinerte leiligheter og en rimelig måte å bygge på. Med forholdsvis få heiser nås alle leiligheter.

”Det handler om livsløpsstandard. Det kan være et viktig salgsargument i noen sammenhenger. Vi legger ikke så mye vekt på livsløpsstandard, men du skal slippe å gå trapper med bærepozer”

I Kirsebærskogen har ikke utbygger vært opptatt av livsløpsstandard. Prosjektet har fire bygninger uten heis, noe utbygger beskriver som uvanlig.

Utbygger opplever begrepet universell utforming som vanskelig. De forstår med UU at leiligheten skal kunne benyttes av bevegelses- og orienteringshemmede.



Oppholdsrom i leilighet 84m².



Trinnfri atkomst i deler av prosjektet.

Finansiering og salg

Leilighetene blir i hovedsak solgt på grunnlag av forprosjekttegninger. Utbygger selger 80 % av leiligheten før bygging blir igangsatt.

Utbygger er ikke opptatt av Husbanken som finansieringskilde. De opplever ikke at kundene etterspør Husbankfinansiering, og ser ikke selv behovet lenger.

”Når vi er klare til å starte salget, trenger Husbanken to måneder til saksbehandling”

4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav

Kvaliteter i prosjektet er beskrevet i eget vedlegg. Vi legger her ved oppsummeringen, hvor Teknisk forskrift ligger til grunn for vurderingen.

0: dårligere enn TEK

1: TEK

2: bedre enn TEK, livsløpsstandard

Atkomst

Atkomst	0	1	2	Bolig	0	1	2
Overflater fra kjørbare vei		x		Dør inngang § 10-37		x	
Sprang og stigninger		x		Enkelt å innpasse toalett § 10-32	(x)	x	
Overflater		x		Belysning og utsyn § 10-33 Lys § 8-35		x	
Sprang og stigninger		x		Boder § 10-34		x	
Plassforhold inngangsparti		x					
Plassforhold foran heis		x					
Plassforhold korridor							
Skilt (nr, adresse)		x					
Hovedinngangsdør		x					
Utstyr (dørpanel, døråpner)		x					
Brannør i korridor		x					
Heis		x					
Trapp		x					
Parkering		x					
Belysning		x					

Andre kvaliteter

Fortau med varmekabler	Nei
Parkeringskjeller/garasje	delvis
Privat uteareal	Samtlige leiligheter har balkong
Kjøkken som kan deles av (eget vindu) i 3-roms og større	Mulig i store leiligheter
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	Nei
Mer enn et våtrom	Store leiligheter har kombinert vaskerom og bod.
Glassfelt fra gulv til tak	Ja
Balansert ventilasjon	Nei
Gasspeis/ildsted	Nei
Sentral støvsuger	-
Kabel TV, bredbånd tilknytting	-
Utsikt	Ja

5. Avsluttende kommentarer /vurderinger

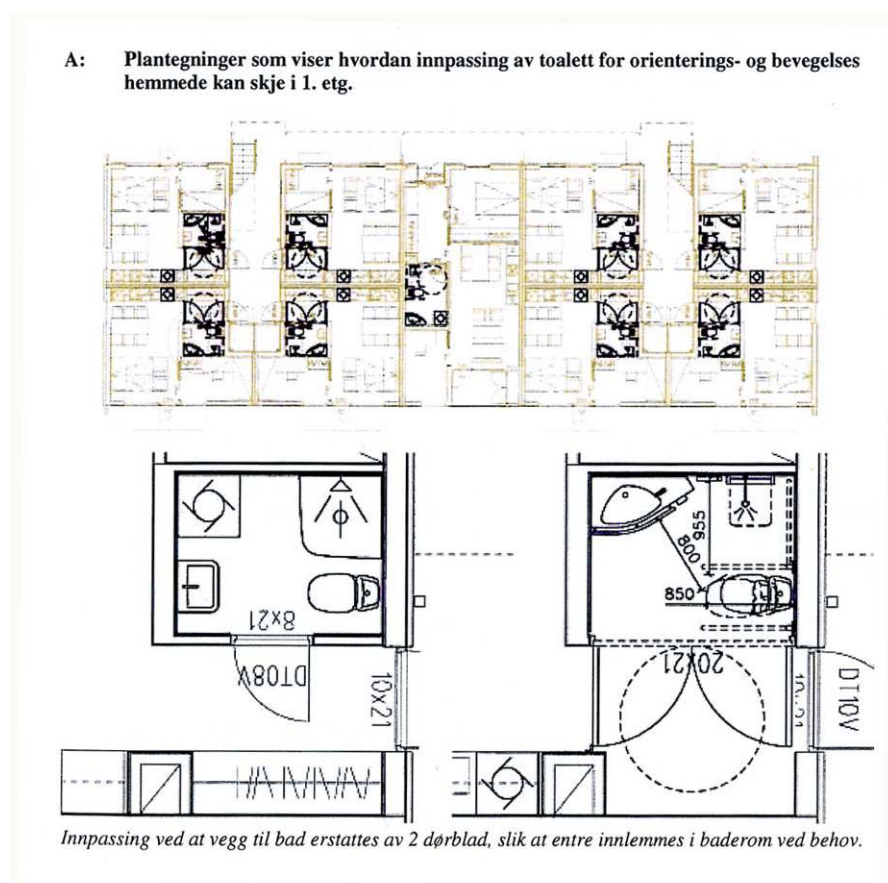
Tilgjengelighet

Avvik fra TEK:

§10-32 Toaletter, garderober mv, 5.ledd: Bolig skal ha planløsning og være tilrettelagt slik at det er enkelt å innpasse toalett som kan benyttes av orienterings- og bevegelsehemmede.

Hus 4 inneholder småleiligheter på 29,9m². Prosjekterende arkitekt har dokumentert overfor kommunen at badet kan bygges om og oppnå en tilfredsstillende størrelse ved å innlemme vindfanget i badet. Dette er fysisk mulig, men vi stiller oss tvilende til at dette er en brukbar løsning.

Baderom i større leiligheter vil kunne benyttes av bevegelses- og orienteringshemmede ved mindre flytting av sanitærutstyr. Dør på 8M kan eventuelt skiftes.



Dokumentasjon av mulig ombygging av bad i 1.etg for å tilfredsstille forskriftskrav.

Dagslys

Hus 4 inneholder i 2.etasje små ensidig belyste leiligheter mot svalgang. Behov for skjerming mot innsyn fra svalgang er forsøkt løst ved å nytte vertikale skjermer og etablering av benk. Prosjekterende mener at skjermer, benk og plattning foran vinduer til sammen vil lage en privatsone som gjør det naturlig å benytte planter og lignende som en buffersone mellom offentlig og privat sfære, og at dette vil dempe behovet for å skjerme innvendig med gardiner og lignende ytterligere.

Etter Plan-og bygningsenhetens vurdering er forelagte løsning under tvil akseptabel siden det bare er forbigående til en nabo-leilighet foran leilighetenes private sone mot svalgangen.

Under befaring ble det registrert heldekkende gardiner i samtlige tre leiligheter som vender ut mot svalgang. For de to leilighetene som er ensidig orienterte innebærer dette lite dagslys i leiligheten.

Andre kvaliteter

Prosjektet har mange kvaliteter både knyttet til utomhus og innomhus.

Områdets topografi gir sammen med bebyggelsens plassering og høyde solrike og skjermede utearealer. Utearealene er pent opparbeidet. Det er lagt vekt på å etablere uterom med ulik karakter. Utearealene fremstår som grønne, med plen, bunker og utstrakt bruk av Kirsebærtrær langs atkomstveier.

Med unntak av de overfor nevnte leiligheter har leilighetene som helhet gode lysforhold med utstrakt bruk av vinduer fra gulv til tak både i oppholdsrom og på soverom. Leilighetene er godt dimensjonert, med møblerbare soner for garderobe, kjøkken, stue og soving.

Livsløpsstandard har ikke vært en målsetting i prosjektet fra utbygger. Det er flere steder i prosjektet valgt en detaljutførelse som har gjort boligene mindre tilgjengelig og brukbare for personer med funksjonsnedsettelse. Dette omfatter i hovedsak forhold som er enkle å utbedre i ettertid.

I utearealene er det flere steder mindre nivåforskjeller som kunne vært unngått ved en bevisst bearbeiding av terrenget. Dette gjelder spesielt rekkehusene i Kirsbærskogen hvor det er en nivåforskjell på 5 – 10 cm mellom terreng, og treplating foran inngang.

En del boliger har atkomst til parkeringskjeller fra terreng hvor det er 15 cm høydeforskjell mellom parkeringsnivå og terreng. Brukere med nedsatt gangfunksjon eller barnevogn må dermed bruke inn- og utkjøring til parkering. Det finnes dermed løsning som sikrer tilgjengelighet, men brukbarheten kunne vært hevet dersom det hadde vært en rampe mellom bakkenivå og parkeringsplanet.

I hus 1 er det i befart leilighet bad med tilstrekkelig størrelse for å snu en rullestol. En mindre justering av sanitærutstyrets plassering og bruk av 9M dør i stedet for 8M ville hevet badets brukbarhet.

Atkomst til heisrom både fra svalgang og i parkeringskjeller har terskel på om lag 3cm og harde dørpumper. I praksis vil mange rullestolbruker trenge hjelp for å bruke heisen. Lavere terskel kunne vært løst ved å frese del av dørterskel ned i betongdekke, samt montere automatisk døråpner.

8. Mellomila 88 og 92

Trondheim kommune

1. Prosjekttype

- Nybyggområde bestående av blokker i 4 og 5 etasjer.
- Ligger i Ila, ca 1 km fra sentrum. Kort vei til sentrum. Prosjektets beliggenhet, sammensetning av leilighetsstørrelser og boligtyper gjør at det appellerer både til enslige førstegangsetablerere og 50+ gruppen.
- I nærområdet ligger mindre næringsvirksomhet som kafé, renseri, bakeri. I 1.etasje på en av blokkene er det ikke utleide næringslokaler.
- Målgruppe: førstegangsetablere
- Mellomila 88 (64 boliger) og 92 (22 boliger) utgjør 86 boliger. Prosjektet utgjør del av utvikling av en bydel i Ila. Området har tidligere vært et industriområde. Utbyggingen består av nybygg, samt eksisterende bygg som er transformert til boliger.

2. Aktørene

Byggherre:	Maja Eiendom, Trondheim
Ansvarlig søker og prosjektleder:	Maja Eiendom, Trondheim
Ansvarlig prosjekterende:	HUS Arkitektkontor, Trondheim
Totalentreprenør:	Teknobygg, Trondheim
Megler:	Maja Eiendom, Trondheim

Tomtearealet ble kjøpt av grunneier sommeren 2001. Reguleringsplanen ble ferdigbehandlet i 2003. Bygging ble startet i august 2003.

Mellomila 88 som i hovedsak består av 1-roms på 30m² ble solgt i løpet av to måneder. Mellomila 92 besto opprinnelig av 72m² leiligheter. Grunnet manglende salg ble leilighetene omprosjektert til 1-roms på 42,5m². I tillegg ble eierformen endret fra selveier til borettslag. Dermed nådde selger kundegruppen uten stor egenkapital. Etter omprosjekteringen gikk salget raskt.



Bebyggelsesplan



Mellomila 88



Mellomila 88



Mellomila 92 vestfasade



Mellomila 92, østfasade

3. Utviklingen av prosjektet

Prosjektorganiseringen – sentrale aktører

Maja Utvikling ble startet høsten 2005 og har overtatt porteføljen til Maja Eiendom på utbyggingssiden. Maja Eiendom eier og driver eiendom.

Maja Utvikling samarbeider med totalentreprenøren Teknobygg på 90 % av utbyggingssakene.

Totalentreprenør overtar byggesaken når rammetillatelse foreligger.

I prosjektet Mellomila 88 og 92 ble HUS arkitekter kontrahert i januar 2002 etter en begrenset arkitektkonkurranse. Prosjektet er organisert som en totalentreprise.

Ansvarlig prosjekterende arkitekt, rådgivende ingeniører og kjøkkenleveransen ble tiltransportert totalentreprenøren etter at rammetillatelsen forelå.

Maja Utvikling har autorisert eiendomsmegler i egen organisasjon. De samarbeider med meglernæringen, og de kjøper markedsundersøkelser for å kartlegge hvilke boligtyper som etterspørres i markedet.

Målgruppe

Prosjektet består i hovedsak av små 1-roms leiligheter på 30m² og 42,5m². Disse boligene er rettet mot målgruppe unge førstegangsetablerere. Prosjektet innehar også en mindre andel av større 3-roms leiligheter beregnet på 50 segmentet. Begge kjøpergrupper er representert i prosjektet.

Finansiering og salg

Maja Utvikling selger 70 % av leilighetene før bygging blir igangsatt. Prosjektene selges på grunnlag av salgstegninger basert på reguleringsplan, skisseprosjekt, deklarasjon, samt fremdriftsplan.

Grad av forhåndssalg blir begrunnet med en kombinasjon av krav fra finansieringsinstitusjon, samt interne krav i bedriften.

Maja Utvikling har ikke funnet Husbanken formålstjenlig for seg og sine kunder. Husbanken oppleves som ugunstig fordi de ikke tilbyr fullfinansiering. Utbygger vurderer Husbanken fortløpende og velger det som er mest gunstig for kundene og seg selv.



Kjøkken/oppholdsrom



Stue/opphold



Balkong med utsikt mot nord

Valg av kvaliteter

Utbygger understreker at basis for deres valg av kvaliteter er kundefokus.

Utbygger fremholder årskostnader som en viktig kvalitet med vedlikeholdsvennlige materialer. Sol og utsiktsforhold er viktige kvaliteter.

Standard med parkett på gulv, flis på bad, og HTH kjøkken.

Bæresystemet er i plassbygd betong.

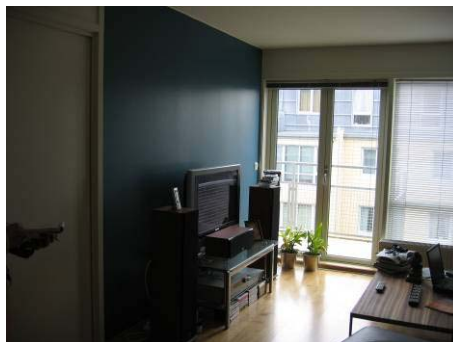
Utbygger vurderer kvaliteter i forhold til hvilken målgruppe prosjektet innretter seg mot. I Ilsvika er TU=150-220 %. Det er arbeidet med kvalitet i opparbeidelse av utearealene, med belegningsstein, grøntarealer og møblering.

Utbygger opplever begrepet universell utforming som vanskelig. De forstår med UU at leiligheten skal kunne benyttes av bevegelses- og orienteringshemmede.

De større leilighetene i prosjektet har 9M dører i leiligheten og mulighet for å snu rullestol på baderom.



Kjøkken/opphold



Stue/opphold



Bad

4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav

Kvaliteter i prosjektet er beskrevet i eget vedlegg. Vi legger her ved oppsummeringen, hvor Teknisk forskrift ligger til grunn for vurderingen.

0: dårligere enn TEK

1: TEK

2: bedre enn TEK, livsløpsstandard

Atkomst

Atkomst	0	1	2	Bolig	0	1	2
Overflater		x		Dør inngang		x	
Sprang og stigninger	(x)	x		Enkelt å innpasse toalett (§ 10-32)	(x)	x	
Plassforhold inngangsparti		x		Belysning og utsyn Dagslys		x	
Plassforhold foran heis		x		Boder	(x)	x	
Plassforhold korridor		x					
Skilt (nr, adresse)		x					
Hovedinngangsdør		x					
Utstyr (dørpanel, døråpner)		x					
Brannør i korridor		x					
Parkering		x					
Belysning		x					

Andre kvaliteter

Fortau med varmekabler	Nei
Parkeringskjeller/garasje	Delvis
Privat uteareal	Ja
Kjøkken som kan deles av (eget vindu)	Delvis
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	Nei
Mer enn et våtrom	Nei
Glassfelt fra gulv til tak	Ja
Balansert ventilasjon	Nei
Gasspeis/ildsted	Nei
Sentral støvsuger	-
Kabel TV, bredbånd tilknytting	-
Utsikt	Ja

5. Avsluttende kommentarer /vurderinger

Tilgjengelighet

Avvik fra TEK:

§ 10-32 Toaletter, garderober mv, 5.ledd: Bolig skal ha planløsning og være tilrettelagt slik at det er enkelt å innpasse toalett som kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede.

Nr 88: For leiligheter på 30m² vil det være mulig å utvide badrom gjennom i ta i bruk innvendig bod, samt skifte til 9M dører

Nr 92: For leiligheter på 42,5m² er ombygging av badrom vanskelig. En nødvendig utvidelse i bredden vil gå på bekostning av lys i naboens soverom. Badrom med nødvendig størrelse kan etableres gjennom å bygge om eksisterende soverom til bad. Dette anses ikke som en enkel ombygging.

For større leiligheter er nødvendig størrelse på bad, og bredde på baderomsdør ivaretatt i eksisterende løsning både i nr. 88 og i nr. 92.

Stigning på rampe i nr 92 er i følge prosjekterende arkitekt blitt brattere enn 1:20. Ved befaring opplevdes rampen som bratt. Stigningen er ikke etterkontrollert av oss.

Andre kvaliteter

Utearealene er pent opparbeidet med belegningsstein, beplantning og benker.

Bebyggelsens orientering sikrer sol og utsikt til beboerne.

Innomhus er det lyse oppholdsrom. Soverom, særlig soverom mot svalgang har lite dagslys. Dagslysforholdene er dokumentert, og tilfredsstillende TEK. Spesielt i 30m² leiligheter er plassen godt utnyttet, og det er skapt tydelige romsoner for stue og kjøkken i oppholdsrommet. Garderobeplassen er ikke godt løst i de minste leilighetene. Det er ingen naturlig sone for plassering av utesko ved innenfor inngangsdøren.

Atkomst til heisrom både fra svalgang og i parkeringskjeller har terskel på om lag 3cm og harde dørpumper. I praksis vil mange rullestolbrukere trenge hjelp for å bruke heisen.

9. Prinsens gt. 61

Trondheim kommune

1. Prosjekttype

- Ombygging av det gamle Sentralbadet, samt tilbygg.
- Ligger midt i sentrum. Prosjektets beliggenhet, sammensetning av leilighetsstørrelser, gjør at det appellerer til enslige førstegangsetablerere. Prosjektet ble markedsført som boliger til ungdom. I nærområdet ligger alle byens fasiliteter.
- Målgruppe: ungdom
- Sentralbadet har 118 boliger. 70 boenheter i eksisterende bygning, samt 48 boenheter i nybygg. Prosjektet består av småleiligheter fra 22m² til 43m², med en hovedtyngde på 37m² leiligheter.

2. Aktørene

Byggherre:

Ansvarlig søker og prosjektleder:

Ansvarlig prosjekterende:

Totalentreprenør:

Megler:

Veidekke Eiendom, Region Nordvest

Veidekke Eiendom, Trondheim

ARC Arkitektkontor, Trondheim

Veidekke Entreprenør, Trondheim

Eksternt meglerforetak, Trondheim



Situasjonskart, Prinsens gt. 61

ARC arkitektkontor gjorde en mulighetsstudie av Prinsens gt. 61 og viste hvordan bygget kunne transformeres til henholdsvis hotell, kontorer eller boliger. Det ble startet en reguleringsprosess for å avdekke hvilke føringer som ville bli lagt til grunn fra kommunen. Mulighetsstudien ble politisk behandlet. Kjøper av bygget, Badet ANS, sto for omregulering av Prinsens gt. 61 til boliger og parkeringshus.

Etter at reguleringsplanen var godkjent ble boligdelen i prosjektet solgt videre til Veidekke Eiendom.

Boligdelen i prosjektet ble omarbeidet flere ganger, både for å tilfredsstille utbyggers krav til antall boenheter og bokvalitet, og kommunens krav til dagslys og utsyn.

Utbygger har i ettertid tatt ut stevning mot ansvarlig prosjekterende arkitekt. ARK hadde prosjektert et prosjekt som ikke var i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Nødvendig omarbeiding medførte at 16 leiligheter, som allerede var solgt, måtte tas ut av prosjektet.

Prinsens gt. 61 består hovedsakelig av 2-roms leiligheter på 37m² og 40m². Det er også enkelte mindre 1-roms leiligheter på 22m².



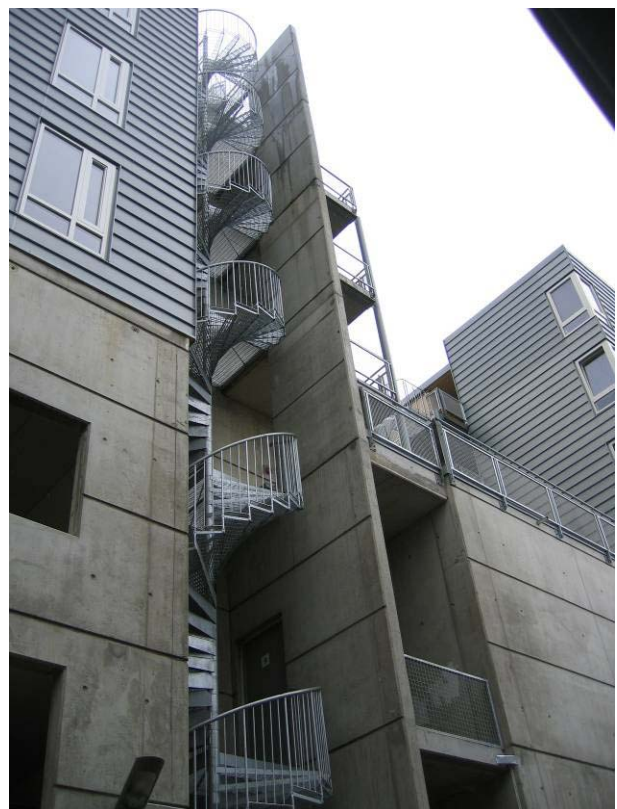
Sykkelparkering langs fasaden



Trapp og rampe til hovedinngang



Innkjøring til parkeringshus i 3 etasjer



Leiligheter over parkeringshus

3. Utviklingen av prosjektet

Prosjektorganiseringen – sentrale aktører

Veidekke Eiendom, Region Nord eies av Veidekke ASA. Veidekke ASA består av Veidekke Eiendom, Veidekke Entreprenør, Veidekke Industri, samt selskap i Sverige og Danmark.

Veidekke Eiendom er eiendomsutviklere med ansvar for tomteakkvisisjon, offentlig saksbehandling fram til rammetillatelse, salgs-, markedsføring og finansiering. Veidekke Entreprenør har ansvaret for den fysiske gjennomføringen med fagpersonell, konsulenter og underleverandører.

I prosjektet Prinsens gt. 61 inngikk Veidekke Eiendom en totalentrepriseavtale med Veidekke Entreprenør etter at rammetillatelse forelå. Arkitekt ble tiltransportert totalentreprenøren. For Prinsens gt. 61 benyttet Veidekke Eiendom et eksternt meglerforetak. De har tidligere benyttet flere meglerforetak i Trondheim, men har nå tilsatt megler i eget firma, som skal forestå salg av egenutviklet eiendom.

Megleren er inne tidlig i prosessen med prosjektutforming, standardvalg og sammensetning av leilighetsstørrelser og – typer. Utbygger er opptatt av tidlig å etablere en utviklingsgruppe bestående av utbygger, megler, arkitekt og entreprenør som. Dette for å skape engasjement, eierfølelse omkring sluttproduktet.

Målgruppe

Prosjektet består i hovedsak av 2-roms leiligheter på 37m² og 40m². Både i størrelse og i markedsføringen er boligene rettet mot målgruppe unge førstegangsetablerere. Utbygger anslår at 95 % av beboerne er unge.

Finansiering og salg

Veidekke Eiendom selger mellom 40 % og 70 % av boligene før bygging blir igangsatt. Interne krav til risikoeksponering som bestemmer grad av forhåndssalg. Salgsprosessen starter når rammetillatelsen er gitt. Plantegninger som legges til grunn for salg tilsvarer forprosjektnivå. Som grunnlag for kjøp får kjøper plantegning, deklarasjon, reguleringsplan, målebrev, kjøpekontrakt og fasadetegninger.

Veidekke Eiendom har ikke funnet Husbanken formålstjenlig. Utbygger benytter en finansieringsmodell med 40 % egenkapital, for å få et mer solid borettslag. Finansiering av 60 % fellesgjeld skjer med 30 års avdragsfrihet. Denne modellen har ikke Husbanken tilbudt. Utbygger uttrykker at de ønsker en bank som fokuserer på å låne ut penger, ikke på å stille krav.



Nybygde, inngang via svalgang



Utsikt over fjorden fra takterrasse

Valg av kvaliteter

I Prinsens gt. 61 er rettet mot en ung kundegruppe. Utbygger var opptatt av at størrelse og standard på leilighetene i forhold til pris.

Takhøyde, optimal planløsning, turn-key løsning med høy ferdigstillingsgrad, og bredbånd. Byggets plassering gir sammen med orientering og etasjetall god utsikt og solrike leiligheter mot sør og vest. Takhøyden i leilighetene er 2,7m, og det er balansert ventilasjon i leilighetene.

En romslig felles takterrasse med utsikt over byen og fjorden blir fremhevet som kvalitet ved bygget.

Utbygger uttrykker at universell utforming har vært lite i fokus ved utbygging av Prinsens gt. 61. Det er ikke lagt aktivt til rette, men utbygger benytter 9M dører og lave terskler til alle rom i leiligheten. I andre prosjekter jobbes det mye med tilgjengelighet og livsløpsstandard. Husbanken, Plan- og bygningsloven, utbyggere og markedet er sammen drivere i forhold til økt tilgjengelighet og brukbarhet.

Universell utforming oppleves som et ”ullent” begrep, som ingen har en klar definisjon av.

Prinsens gt. 61 består av leiligheter i eksisterende bygg, samt nybygg. Leilighetene i nybygdelen har mulighet for å snu rullestol i entrésone, kjøkken og på baderom. Her er det valgt 9M dører.



Soverom i eksisterende del



Kjøkken langs gangsone



Oppholdsrom og soveplass i hemsløsning i leilighet på 22m².

4. Kvalitet – registrering i relasjon til normer og krav

Kvaliteter i prosjektet er beskrevet i eget vedlegg. Vi legger her ved oppsummeringen, hvor Teknisk forskrift ligger til grunn for vurderingen.

0: dårligere enn TEK

1: TEK

2: bedre enn TEK, livsløpsstandard

Atkomst

Atkomst	0	1	2	Bolig	0	1	2
Overflater		x		Dør inngang		x	
Sprang og stigninger		x		Enkelt å innpasse toalett (§ 10-32)	(x)	x	
Plassforhold inngangsparti		x		Belysning og utsyn Dagslys		x	
Plassforhold foran heis		x		Boder		x	
Plassforhold korridor		x					
Skilt (nr, adresse)	(x)	x					
Hovedinngangsdør		x					
Utstyr (dørpanel, døråpner)		x					
Brannør i korridor							
Parkering		x					
Belysning		x					

Andre kvaliteter

Fortau med varmekabler	Nei
Parkeringskjeller/garasje	Ja
Privat uteareal	Delvis
Kjøkken som kan deles av (eget vindu)	Nei
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	Ja
Mer enn et våtrom	Nei
Glassfelt fra gulv til tak	Delvis
Balansert ventilasjon	Ja
Gasspeis/ildsted	Nei
Sentral støvsuger	-
Kabel TV, bredbånd tilknytting	Ja
Utsikt	Ja

5. Avsluttende kommentarer /vurderinger

Tilgjengelighet

Avvik fra TEK:

§ 10-32 Toaletter, garderober mv, 5.ledd: ”Bolig skal ha planløsning og være tilrettelagt slik at det er enkelt å innpasse toalett som kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede.”

I eksisterende bygg vil bad som kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede kunne innpasses, men dette vil forringe kvaliteten av garderobe eller soverom.

§ 10-43 Manøverknapper, skilt: *"Manøverknapper, hendler, håndtak, kraner, brytere og kontakter eller lignende som er vanlige for bygningens bruk skal være utformet, plassert og ha en betjeningskraft slik at de lett kan brukes av orienterings- og bevegelseshemmede"*.

Callingapparatet ved hovedinngangsdøren krever at besøkende slår en tresifret kode for å komme i kontakt med beboer. Leilighetsoversikten er skrevet ut på et A4 ark med liten skrift, noe som sammen med behovet for å slå en tresifret kode bidrar til at løsninger er lite brukbar for synshemmede.

For bevegelseshemmede er det positivt at hovedinngangsdør har automatisk døråpner. Denne var dessverre koblet ut for å unngå at uønskede besøkende sniker seg inn etter gjester og beboere.

Heisen er romslig med god plass foran dør. Manøverknappene er gamle og uten taktil merking for synshemmede.

Andre kvaliteter / kommentarer

Innomhus er det gode dagslysforhold i oppholdsrom. Planløsningen er effektiv med godt dimensjonerte rom for møblering. Selv i de minste leilighetene er det etablert klare soner for entre, kjøkkenfunksjon, stue og soveplass. Tak høyde på 2,7m gir en ekstra romkvalitet når grunnflaten er liten.

Felles takterrasse er romslig, med flott utsikt. Den brukes mye av beboerne. Dessverre går ikke eksisterende heis opp til takterrassens plan. Heisen går heller ikke ned til parkeringskjeller. En bevegelseshemmet beboer/besøkende må dermed gå ut av parkeringskjelleren og inn gjennom byggets hovedinngang for å komme til leiligheten.

Kapittel 6 Utbyggere, marked og kvaliteter

Innledning

Vi har i kapittel 5 vist som case de ni prosjektene vi har studert. Casene viser både hva som er bygd, hvilke kvaliteter som utbygger har lagt vekt på og hvilke kvaliteter prosjektene holder i henhold til Teknisk forskrift og som kan knyttes til universell utforming.

Prosjektene vi har undersøkt er forskjellige på flere måter. Det eneste som i utgangspunktet er felles, er at de er planlagt og bygget i om lag samme periode. De fleste er sentralt beliggende. Prosjektene er rettet mot ulike segmenter i markedet, har ulik størrelse og ulik miks av boligtyper. Utbyggerne har også ulike utgangspunkt og mål for sin utbygging. Vi har her å gjøre med engangsbyggere og representanter for de store profesjonelle utviklerne som utbyggere.

I kapitlene 6 og 7 skal vi se nærmere på disse prosjektene og gjøre en analyse av ulike aspekter ved dem, knyttet til vår problemstilling. I dette kapitlet tar vi for oss hvilke kvaliteter som er produsert. I kapittel 7 vil vi se på hvilke rådgivere byggherren nytter og som kan ha innflytelse på valg av kvaliteter. Vi vil i kapittel 7 spesielt se på eiendomsmeglernes og arkitektens rolle som rådgivere for byggherren.

Prosjekter og kvaliteter

I dette kapitlet ser vi nærmere på hva slags utbyggere og prosjekter vi har med å gjøre og hvilke kvaliteter som er produsert. Hvilke kvaliteter er det som tilbys i markedet? Er det slik at kvaliteter knyttet til universell utforming inngår i boligkonseptene? Eller er det helt andre kvaliteter utbygger legger vekt på mht til sitt marked? Er det slik at vi finner ulikheter i kvaliteter som kan knyttes til universell utforming avhengig av hvilket markedssegment utbyggingen er myntet på?

- Hvilke kvaliteter er det en betaler for i prosjekter i høy prisklasse?
- Er disse kvalitetene knyttet til miljø og tilgjengelighet?
- Er det vesentlige forskjeller i tilgjengelighetsstandard mellom prosjekter rettet mot ulike økonomiske segmenter?

Framgangsmåte

Vi vil oppsummere de kvalitetene vi har funnet i prosjektene. Dette gjør vi to trinn:

- Vi ser først på prosjektene og kvaliteter som kan knyttes til universell utforming
 - Standard mht universell utforming som er høyere enn hva forskriften krever
 - Merknader knyttet til manglende ivaretagelse av kravene
- Deretter ser vi på hvilke andre kvaliteter som er lagt inn i de samme prosjektene

Samlet gir dette materialet et bilde av hva som er prioritert av kvaliteter og hvordan kvaliteter som kan knyttes til universell utforming står i dette bildet.

Føringer

Vi skal også se nærmere på de føringer som legges på prosjekter. Vi viste på s. x en modell med tre hovedføringer på et prosjekt, utbyggers beslutninger og referanser, kommunale vilkår og Teknisk forskrift. Vi har tidligere gjennomgått Teknisk forskrift og vi vil i dette kapitlet kort oppsummere prosjektenes status i forhold til forskriftskravene. Videre vil vi peke på hvilke kommunale føringer som foreligger, men hovedvekten vil ligge på beslutninger og føringer i prosjektene. Her er eiendomsutvikleren som byggherre den sentrale aktøren.

Vi vil derfor starte med å se på kommunale føringer. Hva foreligger i disse kommunene av plandokumenter? Legger kommunene føringer på plan eller byggesaksbehandling? Er forhold eller tema knyttet til universell utforming tema for forhåndskonferanse eller tilsyn?

6.1 Kommunale føringer

Vi skal her gjennomgå de kommunale planer som foreligger og der universell utforming eller tilgjengelighet er et tema. Dersom dette har vært et tema, er prinsippene videre innarbeidet i reguleringsplaner? Har kommunene noen strategi i byggesaksbehandlingen for å fremme gode kvaliteter på miljø- og tilgjengelighetsområdet? Tar de temaet opp i forhåndskonferanser? Gjennomfører de tilsyn med universell utforming som tema?

Skedsmo kommune

Plan

Tilgjengelighet er et tema i planprosessen. Det tas inn en standardformulering i reguleringsplanene knyttet til tilgjengelighet ”Ved rammesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, det vises til TEK, Kap X. Heis tilpasses båretransport” (reguleringsbestemmelser for Strømsvn 76 m.fl) Det foreligger ikke noen overordnede føringer utover standardformuleringen i reguleringsplanene.

Byggesak

Temaet tas opp i forhåndskonferansen. De har en egen mal knyttet til tilgjengelighet. I saksbehandlingen og ved rammesøknad ser kommunen på utomhusarealene og på planløsningene. Dersom de ser noe som direkte er i strid med forskriftskravene, vil de bemerke det i saken og de vil ta kontakt med arkitekten. I Skedsmo kommune blir alle større saker behandlet som estetikkaker av planutvalget. Utomhusplanene tas sammen med estetikk i den politiske behandlingen. Det innebærer at tilgjengelighet blir et tema under estetikk. De har en målsetting om å føre tilsyn på 7 prosent av sakene.

Kommunen bygde i 2004-05 en kino og denne byggesaken førte til mye støy og mer fokus både i plan- og byggesaksbehandling på tilgjengelighet og forskriftskravene. Problemet var at kinoen lå i et bygg med andre funksjoner og foajeene ble lagt til annen etasje og med dårlig atkomst for funksjonshemmede. Tilgjengelighet hadde ikke vært noe tema i prosjekteringen. Det ble gjennomført tilsyn med tema tilgjengelighet i denne byggesaken. Kommunen har Råd for funksjonshemmede. Kommunen har senere gjennomgått med rådet kommunens rutiner for behandling av byggesaker. De har også hatt et møte med eiendomsavdelingen for å finne ut hvordan rådet kan komme med innvendinger i kommunale byggeprosjekter. Det er etter denne saken at en har tatt inn de nevnte formuleringer i nye reguleringsplaner og stilt kravet om bæreheis for større prosjekter.

De to prosjektene som vi har som case i Skedsmo var ferdig regulert før den nye oppmerksomheten om tilgjengelighet kom opp på dagsorden.

Drammen kommune

Plan

Drammen kommune vedtok i juni 2004 en kommuneplan for perioden 2003-2004. Under boligdelen heter det ”Det bør spesielt tilrettelegges for boliger som kan fungere i ulike livssituasjoner, ”livsløpsboligen” (Kommuneplan for Drammen 2003-2004, s 26).

Det foreligger foreløpig ingen overordnede planbestemmelser knyttet til universell utforming/tilgjengelighet i Drammen kommune. Det er heller ingen spesielle krav eller henvisninger i reguleringsplaner.

Byggesak

Når det gjelder å ivareta kravene i Teknisk forskrift knyttet til tilgjengelighet og miljø, forventer kommunen at utbygger selv klarer å forholde seg til dem. I forhåndskonferansen er ikke tilgjengelighet noe tema. Det som følges opp i forhåndskonferansen er forhold knyttet til planbestemmelsene. Men det kan bli aktuelt å ta opp dette temaet, samt estetikk. I saksbehandling ser de nøye på prosjektet, de ser på snitt og fasader, boder og om parkeringen er romslig nok. De gir tilbakemelding dersom de ser noe spesielt.

Tilsynet er under utvikling. Før 1997 var de på befaring på byggeplasser. Nå skjer dette sjelden. Men det hender at de får mistanke om at noe er ureglementert og tar en tur og kikker før bygget er ferdig. De kan for eksempel få kontrollklæring på utføring, utstedt ferdigattest og finner på byggeplassen at brystingen på balkongen ikke er reist (ferdigattest utstedt på galt grunnlag).

Byggesaksavdelingen har også hatt en spesiell sak på et av utvalgsprosjektene, Pollenkvarartalet. Etter at det første bygget var innflyttet, fikk de en henvendelse fra en beboer. Den trinnfrie atkomsten til hans bolig gikk via parkeringskjeller. Ved atkomst fra gateplan må alle opp et halvplan med trappeatkomst for å nå heisen. Det framgår av § 10-21 at innganger som er uten hinder og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede skal være likeverdige med andre innganger. Problemstillingen er om atkomst via parkeringskjeller kan sies å være likeverdig med inngangpartiet som normalt er boligens hovedatkomst. Kommunen ba de ansvarlig prosjekterende om dokumentasjon i saken.

Avdelingen ønsker etter denne episoden å se mer nøye på tegningene og ønsker å utvikle tilsyn på prosjekteringen.

De prosjektene vi studerer i Drammen er behandlet etter planer vedtatt før 2003. Målet om økt andel livsløpsboliger i Kommuneplanen, vedtatt i 2004, har derfor ingen betydning for våre prosjekter og ser ikke foreløpig ikke ut til å være nedfelt i annet planarbeid.

Trondheim kommune

Plan og boligprogrammet

Trondheim kommune vedtok i juni 2005 et nytt boligprogram for perioden 2005-2008. I dette programmet er Universell utforming gitt et eget avnitt. Det utformes her en målsetting og en strategi. "Universell utforming skal prioriteres i all planlegging og byggeaktivitet ut fra prinsipper trukket opp i sak om "Trondheim – en funksjonsvennlig by". Der forutsetningen ligger til rette for det skal alle nybygde boliger i 1. etasje, og på alle plan der det skal være heis, fyller brukbarhetskravene til tilgjengelighet i Teknisk forskrift. Tilgjengeligheten skal styres gjennom bestemmelser/retningslinjer i kommuneplanens arealdel og bruk av reguleringsbestemmelser. Sjekkliste utarbeides for å ivareta universell utforming i planer/prosjekter og denne brukes i alle oppstartsmøter for planer og forhåndskonferanser. Målet er å komme over 50 prosent andel boliger med universell utforming av nybygde boliger (Boligprogrammet s. 32)

6.2 Hva er bygd?

Vi har tidligere gjennomgått prosjektutvalget og informasjonen om hvert prosjekt finnes i casebeskrivelsen. For å sammenfatte hva som er bygd, har vi satt opp følgende matrise:

Matrise 1. Prosjekter, boligtyper, antall boliger og beliggenhet.

Utbygger/prosjekt	Innslag næring?	Boligtype	Beliggenhet	Antall boliger
Skedsmo: Strømmen torg	Ja	Leiligheter i blokk, 5 etasjer	Sentralt	78
Skedsmo: Brånåsen	nei	eneboliger	Perifert	22
Drammen Høgtorget eller Engene	Ja	Leiligheter i blokk 3 og 4 etasjer	Sentralt	45
Drammen Jarlsberg elvepark	nei	Leiligheter i blokk, 3-4 etasjer	Perifert	79 (i de to først byggetrinnene)
Drammen Bueslaget	Ja	Leiligheter i blokk 7etg	Sentralt	154
Drammen Pollenkvarartalet	Ja	Leiligheter i blokk, 4- 7 etasjer	Sentralt	135
Trondheim Kirsebærskogen	nei	Leiligheter i blokk, 2-3 etasjer og rekkehus i 2 etasjer	Perifert	100
Trondheim Mellommila	ja	Leiligheter i blokker, 4-5 etasjer	Sentralt	86
Trondheim Prinsensgt. 61	nei	Leiligheter i blokk, 4-7 etasjer	Sentralt	70

Sentrale prosjekter med næringsdel

Vi ser av oversikten at de seks sentrale boligprosjektene, bortsett fra ett, også har næringsvirksomhet i deler av første etasje/sokkelen. De er alle innfyllsprosjekter i bysentrum eller transformasjonsprosjekter. Mellommila består både av nybygg og eksisterende bygg som er transformert til boliger. Prinsensgate er ombygging av det gamle sentralbadet i Trondheim. Pollenkvarartalet kan kalles et transformasjonsprosjekt fordi det utnytter eiendom og områder som tidligere var nytt til industri. Men det er lite som er tilbake av den opprinnelige eiendomsmassen. Det aller meste av bygningsmassen er revet og boligene ligger i nybygg. Pollenkvarartalet må heller betraktes som første etappe i en omfattende nybygging, der Pollenkvarartalet bare er ett av flere områder eller byggetrinn.

De tre mindre sentrale prosjektene er lavblokk, lavblokk og rekkehus og enebolig i rekke.

6.3 Hvem er byggherrene?

Boligmarkedet forsynes med boliger av svært forskjellige utbyggere. Vi har her gjort en kategorisering av prosjektene ut fra hva slags byggherrer vi har med å gjøre. Dette har i neste omgang betydning for hvilken organisasjon byggherren rår over eller må bygge opp.

Matrise 2. Prosjekter fordelt etter en byggherretypologier

Utbygger	Prosjekt	Formål
Ikke prof. byggherre		
Folkets Hus (fagbevegelsen og Ap)	Strømmen torg	Prosjektet er utnytting av egen eiendom for å skaffe seg inntekter til videreutvikling av Folkets hus
Risus AS /Honda motor	Jarlsberg elvepark	Utvikler egen eiendom som ikke lenger er i bruk til det opprinnelige formålet
Eiendomsselskapene		
Sparebanken Øst eiendom	Høgtorget eller Engene	Eiendomsselskapet sitter av ulike grunner på forskjellige eiendommer som utvikles. Sparebankes første boligprosjekt
Union Eiendomsutvikling	Pollenkvartalet	Utvikler det området som tidligere var papirfabrikken til Union. De første prosjektene besto av næringsbygg. Første boligbygg.
Konseptentreprenør/"ferdighus"		
AS Selvaagbygg	Brånåsen	Kjøper opp eiendommer og utvikler boliger for salg. Er selv entreprenør.
Vertikalt integrerte selskaper		
Lenken og bueslaget utvikling /PEAB	Bueslaget	Kjøper opp eiendommer og utvikler boliger for salg. Ofte gjennom samarbeid i singel purpose-prosjekter. Er selv entreprenør
Heimdal utbygging	Kirsebærskogen	Kjøper opp eiendommer og utvikler boliger for salg. Er selv entreprenør
Maja Eiendom	Mellommila	Kjøper opp eiendommer og utvikler boliger for salg. Samarbeider med fast entreprenør
Veidekke eiendom, region Nordvest	Prinsensgt. 61	Kjøper opp eiendommer og utvikler boliger for salg. Er selv entreprenør

Ikke-profesjonelle byggherrer.

Vi har i dette materialet to byggherrer som ikke er kommersielle boligutbyggere.

Folkets hus AS var byggherre for Strømmen Torg. Folkets hus er en organisasjon eid av ulike fagforeninger og det lokale laget av Arbeiderpartiet. Bygget Folkets hus ble bygget i 1935 og trengte midler for å oppgraderes og videreutvikles.

Risus AS driver normalt ikke eiendomsutvikling. Det er et familieeid selskap som eier dette området. Området ble tidligere brukt til annen næringsvirksomhet som nå var delvis avvirket og delvis flyttet. Selskapet valgte så å utvikle sin egen eiendom til boligformål.

Dette er byggherrer som ikke har noen organisasjon eller etablerte rådgivere og som må bygge opp denne. I disse to prosjektene er dette løst på ulike måter.

Videre framkommer det av intervjuene at det er byggeprosjekter der det ikke er annen sikkerhet bak prosjektet enn verdien i eiendommene og byggherrene må gjennomføre prosjektet med lavest mulig risiko. Dette er også utbyggere som har en sterk eierfølelse til sine prosjekter og stolt av dem (på en annen måte enn profesjonelle utbyggere).

Forvaltere av eiendom

Både Sparebanken øst Eiendom og Union Eiendomsutvikling sitter på eiendommer som de skal utvikle. Union Eiendom er tidligere omtalt. De sitter med store områder og med stor frihet mht når disse skal utvikles og solid finansiering. Bryggen er selskapets første boligprosjekt.

Sparebanken øst Eiendom har tidligere utviklet næringseiendom. Deres eiendom i Drammen sentrum skulle opprinnelig utvikles til næringslokaler for bankens selv. Bankens planer ble imidlertid endret. Samtidig falt markedet for næringseiendom og prosjektet ble endret til bolig. Dette er selskapets første boligprosjekt. Eiendomsselskapet har god finansiering i egen bank.

Dette er rene byggherreselskaper som kjøper tjenester, men som selv tar prosjektledelsen gjennom hele prosessen.

Konseptentreprenør – ”Ferdighus”

Selvaagbygg AS tar hånd om hele prosessen fra tomtekjøp til markedsføring og salg. Det spesielle i relasjon til andre vertikalt integrerte selskaper er at det her ikke gjennomføres prosjektering i vanlig forstand. Det legges til rette for prototyper som er utviklet tidligere. Prosjekteringen handler om tilpasning mellom tomt og bolig. Dette innebærer lite arkitekturprosjektering. Prosjektering er i hovedsak teknisk og knyttet til arondering av tomteområder og opparbeiding av teknisk infrastruktur.

Vertikalt integrerte selskaper – eiendoms- og entreprenørselskap i samme selskap/konsern

Vi har fire prosjekter som er utviklet innenfor denne modellen. I ett tilfelle eies ikke eiendomsselskapet og entreprenørselskapet av samme konsern, men de jobber fast sammen. I prinsippet dekker selskapet alle ledd i utviklingen fra tomteevaluering, oppkjøp, utvikling, prosjektering og produksjon. Utviklingsavdelingen kan i enkelte tilfeller kjøpe entreprenørtjenester av andre selskaper, for eksempel dersom de ikke har kapasitet selv.

Eiendomsselskapet kan også inngå samarbeid med andre selskaper om å utvikle et prosjekt (singel purpose). Lenken og Bueslaget er et slikt selskap opprettet for formålet, men ble etter hvert heleid av PEAB.

6.4 Kvaliteter i bygd miljø

Vi har pekt på at de boligtyper og kvaliteter som bygges, blir til i et samspill mellom Teknisk forskrift, kommunale vilkår og etterspørsel i markedet. Vi er spesielt på jakt etter kvaliteter som kan knyttes til universell utforming og hva som synes å fremme valg av slike kvaliteter i nyproduksjonen av boliger. Men fordi vi har et markedsperspektiv på kvaliteter som tilbydes, må vi i utgangspunktet gå litt bredere ut. Vi må se på hvilke kvaliteter som ligger i de nye boligprosjektene, hva det er som leveres i forhold til markedet og se miljø og tilgjengelighetskvaliteter i relasjon til disse.

Hvilke kvaliteter legges inn i prosjektene ut over de krav som Teknisk forskrift stiller på dette området? Vi må derfor starte dette avsnittet med en oppsummering av hvilke kvaliteter vi finner i prosjektene som kan knyttes til universell utforming.

Er det videre slik at vi finner ulikheter i kvaliteter som kan knyttes til universell utforming avhengig av hvilket markedssegment utbyggingen er myntet på? Vi må derfor se de registrerte

kvalitetene i relasjon til markedssegmenter. Hvilke kvaliteter for øvrig finner vi at utbyggerne prioriterer i ulike prosjekttyper?

Markedssegmenter

Å definere og avgrense markedssegmenter er ikke enkelt. Markedssegmenter er dels definert ut fra kjøpekraft, dels ut fra etterspørselsgrupper. I intervju med utbyggerne går det fram hvordan definisjonen av markedssegmenter varierer med hvor i/hvilket distrikt en befinner seg.

Utbyggerne tenker i delmarkeder. Innen hvert delmarked har de en oppfatning av hva som er høy eller lav pris. Prisen refererer ikke direkte til kvm pris, men til den grense ("smertegrensen") en tror ligger i markedet for leiligheter på henholdsvis 2, 3 og 4 rom. Det vil være slik at den prisen som er "høy prisklasse" for en 3-roms, kan være forskjellig for Drammen sentrum, perifert i Drammen eventuelt i Trondheim.

Vi kan derfor ikke segmentere etter boligens pris eller pris pr kvm.

Ser vi på Peabs segmenter, tar de utgangspunkt i kjøpekraft:

1. Husstander med høy kjøpekraft. Moden kundegruppe
2. Husstander med moderat kjøpekraft. Sammensatt segment med både unge og seniorer
3. Husstander med lav kjøpekraft, ofte ungdom
4. Investorer i utleiemarkedet.

Det går videre fram av kommentarene at det kan være liten skilnad mellom de to første gruppene.

Vi har også av empirien sett at flere av prosjektene er sammensatte, ett prosjekt med ulike boligtyper og flere prosjekter med en slik leilighetsmiks at prosjektet sannsynligvis retter seg mot mer enn en kjøpergruppe. Flere informanter peker også på at ved utbygging av større områder, klarer de ikke å selge alt til en målgruppe. De planlegger derfor for flere målgrupper i samme område/prosjekt.

For å klassifisere prosjektene, tar vi utgangspunkt i *utviklernes egen vurdering* av hvilken prisklasse og kundegruppe prosjektet henvender seg mot. Vi finner at flere prosjekter har gjennomgått omprosjekteringer og i ett tilfelle er prosjektets ambisjoner blitt redusert under vegs. Den opprinnelige målgruppen forsvant da ut av fokus. Vi tar da utgangspunkt i resultatet ved klassifiseringen. I de tilfellene der prisklasse eller målgruppe ikke er så tydelig, har vi kategorisert prosjekter med småboliger og mindre sentrale boliger som sikter mot barnefamilier, i klasse 3 ut fra Peabs modell.

Universell utforming – tilfredsstillende bygginger krav ut over Teknisk forskrift?

Vi har i det følgende laget en oppstilling som oppsummerer noen hovedtrekk. En mer detaljert oversikt finnes i befaringsrapportene. Vi vil i teksten kommentere forhold som ikke er tatt inn i matrisen.

Matrise 3 Boligprosjektene inndelt etter prissjikt, målgruppe og kvaliteter knyttet til UU

Utbygger/prosjekt	Målgruppe	Merknader i relasjon til TEK	TEK + I forhold til kap.10
Høg prisklasse			
Sparebanken Øst eiendom <i>Høgtorget eller Engene</i>	50+	OK For høg stigning på rampe, sekundæratkomst	Heis uten krav.
Union Eiendomsutvikling <i>Pollenkvartalet</i>	50+	Tvilsom løsning på atkomst, hovedinngang Rampe ved atkomst via parkering mangler reproer. Er senere utbedret.	Nei
Middels prisklasse			
Folkets Hus (fagbevegelsen og Ap) <i>Strømmen torg</i>	50+, men ikke noe sykehjem	Nesten OK En rampe med for høg stigning, atkomst til få leiligheter Lysforhold inngangsparti	nei
Lenken og bueslaget utvikling /PEAB <i>Bueslaget</i>	Unge og seniorer	Problem knyttet til branndør i atkomstareal og mulig tilpasning av badet	nei
Lav prisklasse/prisgunstig bolig			
AS Selvaagbygg <i>Brånåsen</i>	Småbarns-familier	Avvik, planløsning og bad	nei
Heimdalen utbygging <i>Kirsebærskogen</i>	Alle kjøpegrupper - sammensatt prosjektet	I hovedsak OK Noe tvilsom med evt tilpasning av bad i enkelte små leiligheter	nei
Maja Eiendom <i>Mellommila</i>	Førstegangs etablerere	For bratt rampe mot inngangsparti i ett bygg Noe tvilsom med evt tilpasning av bad i enkelte leiligheter	nei
Veidekke eiendom, region Nordvest <i>Sentralbadet Prinsensgt. 61</i>	Ungdom	Noe varierende med evt tilpasning av bad Ikke trinnfritt fra heis til parkeringskjeller	
Risus AS /Honda motor <i>Jarlsberg elvepark</i>	Førstegangs etablerere	Nesten OK Utilgjengelig utearealer for bevegelseshemmede For høg terskel for inngangsdør	Heis uten krav

Dersom vi først tar for oss prosjekter som på miljø og /eller tilgjengelighetssiden har bedre standard enn hva Teknisk forskrift krever, ser vi at det er to prosjekter som har heis i bygg der det ikke er krav om dette.

Ett av disse prosjektene utpeker seg mht standard og løsninger som kan knyttes til universell utforming, prosjektet Høgtorget eller Engene i Drammen. Dette er et prosjekt i høg prisklasse og med overveiende store leiligheter. Det er gode plassforhold i alle rom og leilighetene er terskelfrie. I forhold til livsløpsstandarden er det problemer med overgangen mellom stue og balkong. Vi fant i dette prosjektet den beste løsningen, men den er likevel ca 40mm.

Men det andre boligprosjektet med heis der det ikke er krav om det, er et lavkostprosjekt der det er bygget leiligheter utenfor sentrum for unge familier. Det er lagt inn en felles heis for bygg 3 og 4 i byggetrinn 2. Prosjektet er Husbankfinansiert og Husbankens nye veileder ligger til grunn ved låneutmålingen av annet byggetrinn. Boligene tilfredsstiller ikke minstestandard eller livsløpsstandard, men i dialogen mellom bank og utbygger er det forhandlet fram andre kvaliteter som ekstra store bad uten terskel. Byggetrinn 2 vil med heis ha besøksstandard, dvs trinnfritt fra parkering, fram til leiligheten og videre inn i badet. Husbanken har belønnet prosjektet med tillegg for gode utearealer (gode lekearealer), selv om det i utearealene ikke er lagt vekt på tilgjengelighet i det hele tatt.

Oppsummering – prisklasse og standard knyttet til universell utforming

Det ser ikke ut til at det er noen sammenheng med prisklasse og standard som kan knyttes til universell utforming.

I lavkostprosjektet Sølvmast/Jarlsberg elvepark⁹ ligger det føringer fra Husbanken knyttet til grunnlånet der ulike kvalitetskrav kan knyttes til prosjektet og låneutmålingen. Som vi ser, har ”forhandlingene” ført til besøksstandard i annet byggetrinn og gode utearealer for lek. Ved befaring i byggetrinn 1 fant vi at terskelhøyden for inngangsdører i første etasje var varierende og noe for høye i relasjon til kravene i Teknisk forskrift. Prosjektet har ekstrakvaliteter som kan knyttes til universell utforming, men ikke noe egentlig fokus på tilgjengelighetsspørsmål forøvrig. Noen av problemene i relasjon til Teknisk forskrift lå i detaljeringen knyttet til terskelhøyder som i dette tilfellet kan knyttes til utførelsen.

Når det gjelder høykostprosjektet Høgtorget/Engene framgår det av intervju med byggherren at byggherren selv hadde klare krav til hvilke kvaliteter som skulle tilbydes i et høykostprosjekt, i hovedsak rettet mot personer eller husholdninger som flyttet fra eneboliger og inn til sentrum. Boligene skulle ikke ha svalgangsløsning, men trapperom og heis. Det skulle bygges flest mulig gjennomgående leiligheter og leilighetene skulle være terskelfrie. I tillegg hadde utbygger en rekke andre kvalitetskrav/valg. Samlet sett handlet det om kvaliteter som utbygger mente burde tilbydes i et prosjekt av med høy standard. Disse valgene inngikk i en diskurs om kvalitet, ikke en diskurs om universell utforming.

Ser vi på det andre høykostprosjektet, Pollenkvarartalet, er det ikke lagt inn ekstra kvaliteter som kan knyttes til universell utforming. Dette prosjektet har atkomstløsninger som er tvilsomme i relasjon til Teknisk forskrift: For alle leiligheter i bygningen er det krav om trinnfri atkomst fram til boligens inngangsdør. Det er forskriftsmessig rampe fra fortau og fram til inngangspartiene. Men i alle inngangene er det en halv etasje opp til heis og derfor ikke tilgjengelig for rullestolbruker. Den trinnfrie atkomsten til hoveddelen boligene går via parkeringsanlegget i kvartalets innside. Forskriften krever at den tilgjengelige atkomsten er en likeverdig atkomst, dersom den er en av flere (§ 10-21). Det er i utgangspunktet tvilsomt om inngang fra parkeringskjeller/anlegg kan kalles en likeverdig inngang.). Forøvrig er bygget terskelfritt til og med i leilighetene. Det går fram av intervju med byggherren at han ønsket et prosjekt som skulle assosieres med kvalitet, men som vi i et senere avsnitt skal se, er det andre kvalitetstyper det er lagt vekt på i dette prosjektet.

⁹ Det eneste Husbankfinansierte prosjektet i denne studien. Prosjektet ble finansiert i en periode der låneordningene i Husbanken var under omlegging og vilkårene var i dette tilfelle ikke knyttet til det nye grunnlånet.

Vi skal i neste avsnitt se nærmere på de ulike prosjektene og hvilke andre kvaliteter utbyggerne har lagt inn, samt deres målgruppeforståelse. Vi skal imidlertid først se litt på hvordan prosjektene generelt oppfylte kravene i Teknisk forskrift knyttet til tilgjengelighet.

Universell utforming – tilfredsstillende byggekrav i Teknisk forskrift?

Empirien viser at det som bygges i hovedsak tilfredsstillende Teknisk forskrift. Vi finner imidlertid at det er problemer spesielt på tre områder: Branndører, lysforhold og belysning samt for bratte ramper. Det er også problemer knyttet til løsninger av § 10-32, Toaletter, garderober mv. Videre vil vi se litt på (manglende) trinnfri atkomst fra stue/kjøkken til balkong eller uteplass. Dette er imidlertid ikke brudd på Teknisk forskrift, men sentralt i forhold til universell utforming. Videre vil vi se nærmere på diskusjonen om atkomst, knyttet til Pollenkvarteret.

Mangler i relasjon til Teknisk forskrift

Branncelledelingen er ulik i de forskjellige prosjektene. Men vi finner problemet med tunge branndører med terskler høyere enn 26 mm både i parkeringskjellere, i trapperom og korridorer. Dett er et gjennomgående problem. Det viser seg vanskelig å regulere dørpumpene. Det er i de fleste tilfellene valgt dørløsninger som gir før høye terskler.

Videre finner vi ramper med ofte før høg stigning og manglende repos. Det kan også mangle rekkeverk eller håndlist. I ett tilfelle fant vi en innvendig rampe fra trapperommet til svalgang der svalgangen tjente som atkomst for et fåtall boliger. Svalgangen var her lagt på en inntrukket terrasse. Ved isolering mot underliggende boliger oppsto det en høydeforskjell fra trapperom til svalgangen som ble delvis løst gjennom en rampe. Denne var både for bratt, manglet håndlist og repos ved utgang til svalgang. Denne høydeforskjellen kom som "en overraskelse" midt i prosjekteringsprosessen.

Videre finner vi at boliger på inngangsplanet, både enebolig og første etasje i blokk, ikke var brukbar for bevegelsehemmede. For blokkboligene dreier det seg om for høye terskler.

Vi finner at det i inngangsonen ofte er jobbet lite med belysning og kontraster, korridorer kan ha dårlig belysning og trappeneser er ikke markert. Veiledning til TEK sier om § 10-5 Generelle krav til kommunikasjonsveier: "Generelt må dagslys, kunstig belysning og fargevalg planlegges samtidig for å fremheve omgivelsenes hovedformer og interessepunkter. Viktige steder bør markeres med spesiell farge, samt kunstig belysning". I casene fant vi mye "flat" belysning i kommunikasjonsveier, og svært lite bruk av fokusbelysning.

Innpassing av toalett

Det heter i § 10-32 at boligen skal ha planløsning og være tilrettelagt slik at det er enkelt å innpasse toalett som kan nyttes av orienterings- og bevegelsehemmede. I noen tilfeller er dette ikke en praktisk mulighet. F. eks er det i tilfellet Branåsen, se case 2 i befæringsrapporten ikke plass for snusirkel på badet. For å få snusirkel foran baderommet, må garderoben fjernes. Terskelen for dør er også 40 mm innenfra.

I andre tilfeller kan plassforholdene i gang og bad være greie, men terskelen er for høg. I ett tilfelle er en baderomsmodul montert på et dekke som ikke er nedsenket, noe som gir et opptrinn til baderommet på 150mm. Her er endringer vanskelige.

I andre tilfeller skaper verken plassforhold og terskel noe problem, men det er brukt en 8M dør til badet. En dør på 80 cm er ifølge veiledningen ikke anbefalt, men kan i praksis i noen

tilfeller holde. Her er det også en diskusjon om bytte fra 8M til 9Ms dør er en enkel tilrettelegging eller et større inngrep.

På den ene siden kan det se ut som kravet i § 10-32 er lite kjent, evt er det uklart hvordan det skal tolkes. Når er det enkelt å tilpasse toalett til orienterings- og bevegelseshemmede? Er det enkelt å skifte dør? Er det enkelt å overkomme opptrinn eller nedtrinn? Er det enkelt å foreta endringer i planløsningen for å gi rom eller tilgang til toalett, når det f. eks innebærer inngrep i andre rom, som omgjøring av boligens eneste soverom til bad?

Småboliger, tilpasning og arealeffektivitet

Men vi har også andre problemstillinger knyttet til tilrettelegging av badrom. Ett av Trondheimsprosjektene består av to bygg og der det ene i hovedsak består av småleiligheter på 30 kvm, det andre med hovedvekt på leiligheter på 42,5 kvm. For deler av disse boligene er det ikke mulig å lage et tilgjengelig bad (livsløpsstandard) uten å bygge om soverommet til bad. For andre boliger kan badene bygges om ved å ta boligens bod. Et annet småboligprosjekt har 118 boliger med leiligheter mellom 22 og 43 kvm. De minste av disse boligene kan ikke tilpasses i følgene kravene. I ett tilfelle kan badet tilpasses ved å innlemme leilighetenes vindfang! Dette reiser forskjellige problemstillinger.

Dersom vi tar utgangspunktet i kravene om tilpasning av toaletter, er disse boligene egentlig ulovlige? Forskriften stiller i § 10-32 krav til planløsningen. Når det produseres boliger der toalett ikke lar seg tilpasse uten vesentlige inngrep, innebærer ikke dette at boligene er ulovlige? Setter Teknisk forskrift indirekte en standard for hvor arealeffektive løsninger det er mulig å lage?

Men det heter også i § 10-32 at for hybelbygg er det tilstrekkelig at 1/10 av boligene er tilgjengelige. Våre case er ikke kategorisert som "hybelbygg". Det er uklart hva som er et hybelbygg, en hybel eller hybelleilighet. Tar vi utgangspunkt i likningsetatens veiledning (regler knyttet til beskatning av utleie av egen bolig)¹⁰ er en hybelleilighet negativt definert. En hybelleilighet er en boligenhet som ikke tilfredsstiller kravene til en familieilighet. I følge likningsetaten vil normalt en leilighet med boareal under 40 kvm ikke ansees som familieilighet. En selvstendig hybelleilighet skal videre minst ha egen inngang og eget WC. Det er ikke noe krav om at boenheten skal ha kjøkken eller bad. Når vi har prosjekter med et stort innslag av småboliger, som det ene Trondheims-caset, kan det betraktes som et hybelbygg, noe som innebærer at bare 1/10 av badrommene har krav om tilrettelegging?

Det produseres i dag en rekke småboliger etter ulike konsept og det bør derfor avklares hvilke krav som egentlig gjelder for disse boligene mht planløsning, størrelse og tilrettelegging for toalett for bevegelseshemmede.

Atkomst til utearealer og balkonger

Det er ikke noe krav i Teknisk forskrift om at balkonger og terrasser på marken skal være tilgjengelige fra boligen. Dette kommenterer også en utbygger i et intervju. Men tar vi utgangspunkt i boligbygg der det er heiskrav, er det tilgjengelighetskrav helt fram til og med inngangsdør, samt krav om mulig tilpasning av toalett, og da begynner vi å nærme oss livsløpsstandard. Det som livsløpsstandard inneholder som går ut over Teknisk forskrift, handler om krav til boligens rom, samt atkomst til privat uteplass. Det heter i denne at atkomsten til privat uteplass skal være trinnfri. I de prosjektene vi har studert, har en

¹⁰ <http://www.Huseierforeningen.com/index.php?action=view&id=64>

overveiende del av boligene privat uteplass. Selv svært små leiligheter har egne balkonger. Ikke alle er godt skjermet, men svært mange av de balkongløsningene vi har funnet har mange kvaliteter knyttet til f. eks utsikt. Men bortsett fra i ett tilfelle vil balkongene være vanskelig tilgjengelige for brukere av rullestol. Vi finner opptrinn eller nedtrinn på 35 til 45mm og i ett tilfelle tre trappetrinn opp til balkong. I noen tilfeller ligger gulv på balkong og stue på samme nivå, men terskelen er ikke felt ned i gulvet. I noen tilfeller er det også valgt 8M dører. Dette innebærer at leiligheter som forøvrig har gode tilgjengelighetskvaliteter, ikke har god atkomst til utearealer. Atkomst til balkong må eventuelt tilpasses. Grunnen til at det er valgt løsninger med opptrinn/nedtrinn, er vanninntrengning fra uteareal/balkong til stue. Det er derfor valgt robuste løsninger som aktørene (her entreprenøren) har god erfaring med.

Hovedatkomst – case Pollenkvartalet

Det har i dette prosjektet vært en omfattende diskusjon om atkomsten for bevegelseshemmede og om den valgte løsningen tilfredsstillende Teknisk forskrifts §10-21. For å oppnå trinnfri atkomst må en, for en stor del av leilighetene, nytte atkomsten via parkeringskjeller. Denne løsningen ble kommentert av byggesaksavdelingen ved søknad om rammetillatelse for første byggetrinn i 2002.

Etter at flere av byggene var innflyttet, rettet en beboer en henvendelse til kommunen om saken. Kommunen rettet deretter en henvendelse til ansvarlig søker om at atkomsten til den enkelte leilighet ikke tilfredsstilte kravene i teknisk forskrift. Det ble så holdt et møte mellom ansvarlig søker og bygningsmyndighetene der en så på flere alternative løsninger. (okt 05).

Utbygger inviterte Rådet for funksjonshemmede til et møte¹¹ og rådet gjorde senere en befaring. På denne bakgrunn sendte rådet en henvendelse til Drammen kommune der de påpeker at ikke ”reglene for tilgjengelighet for funksjonshemmede er oppfylt ved denne utbygging” Om de avbøtende tiltakene sier rådet ”De løsninger som utbygger har foreslått, vil ut fra rådets mening bli særløsninger, ikke universell utforming med tilgjengelighet for alle (des 05). Ut fra hva som foreligger i saken konkluderer kommunen i mars 2006: ”øvre parkeringskjeller kan aksepteres som hovedatkomst, selv om vi fremdeles mener at dette er en uheldig løsning”. Kommunen aksepterer atkomsten under forutsetning av at hovedatkomsten kan fungere som sikker rømmingsvei, men slik den var prosjektert kunne denne hovedatkomsten ikke godkjennes.

Som det fram går av saken er det ikke lett å finne gode løsninger som ikke er særløsninger i etterkant.

Miljøkravene

Ut fra prinsippet om universell utforming er det viktig at bygget ikke får fuktskader, mugg eller soppvekst som kan fremkalle ubehag og sykdom hos beboerne. De generelle kravene for å sikre seg mot fukt, gjelder alle bygg. For boliger nevnes våtrommene spesielt. Spørsmål

¹¹ På bakgrunn av møtet skrev utbygger et ensidig referat som ble sendt kommunene. Råd for funksjonshemmede skrev deretter et brev til kommunene og redegjorde for gjennomføringen av møtet og rådets oppfatning av de foreliggende forhold. Deretter engasjert utbygger et annet arkitektkontor for å vurdere tilgjengeligheten og de valgte løsningene. Denne skriver: ”Kravet om tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er ivaretatt slik loven krever, ved at minst en av atkomsten til boligene er tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Denne atkomsten er i fra parkeringsanlegget som ligger sentralt midt i prosjektet” (2 feb06). Ansvarlig søker sender deretter en redegjørelse til Drammen kommune med kommentarer knyttet til tilgjengelighetsdiskusjonen og foreslåtte forbedringer. Ansvarlig søker legger ved utredningen levert av annen arkitekt samt utbyggers referat fra sitt møte med Råd for funksjonshemmede.

knyttet til miljøkvaliteter som rent og tørt bygg og materialbruk ble tatt opp i intervjuene med aktørene. Av intervjuene framgår det at utbygger forutsetter at entreprenøren har gode rutiner som blir fulgt opp ut fra entreprenørens systemer. For et par av byggene vet vi at byggherren har fulgt opp entreprenøren mht fuktproblemer. Når de gjaldt valg av malingstyper (med ulike lang avdunstingstid) og materialvalg er dette entreprenørens valg dersom ikke noe bestemt er avtalt eller kontraktfestet. Vi har ikke gått videre med disse problemstillingene fordi dette ble for omfattende.

Oppsummering

Vi har i dette prosjektet ikke befart alle boliger eller gjort en vurdering av de ikke-befarte boligene ut fra det tilsendte tegningsmaterialet. Vi har befart et fåtall boliger som ut fra tegningsmaterialet synes å være typiske for prosjektet. Vi har heller ikke befart alle oppganger.

Vår hovedoppsummering basert på foreliggende data er at vi finner få kvaliteter knyttet til universell utforming som har fått en høyere ytelse enn hva som kreves av Teknisk forskrift. Videre finner vi at Teknisk forskrifts krav til tilgjengelighet oppfylles stort sett. Om vi finner noen feil og mangler, kan vi ikke uten videre si at byggene er totalt utilgjengelige eller totalt bryter med kravene i Teknisk forskrift.

Vi finner noen mangler som stort sett dreier seg om forhold som lar seg rette opp, som belysning, håndlister og monteringshøyder for postkasser og skilt med for liten skrift. Videre finner vi varierende og noe for høye terskler for boliger for en del boliger med inngang fra bakkenivå og fra svalganger. Dette handler om feil eller unøyaktighet i utføringen, og er entreprenørens ansvar.

Videre fant vi mangler knyttet til lyssetting i inngangspartier og korridorer. Belysning skal ikke bare gir tilstrekkelig LUX (lysstyrke). Det anbefales at det brukes belysning som fremhever viktige steder, f. eks heis, trapp, inngangsdør til boliger, informasjonstavler. Her har rådgivende ingeniør innen elektro sammen med arkitekt viktige roller for sammen å prosjektere løsninger som letter orienteringen.

De klareste feilene ligger på rampers stigning. Videre fant vi to spesifikke saker: I det ene tilfelle var det sterk tvil om bygget som hadde trinnfri atkomst bare fra parkeringskjellerne kunne sies å tilfredsstillende kravene i Teknisk forskrift. I det andre tilfellet var det helt klart gjort en prosjekteringsfeil som ble søkt utbedret ved hjelp av rampe fra oppgangen til svalgang. Begge disse to sakene er knyttet til arkitekturprosjekteringen.

Videre er det en diskusjon om hva det innebærer at en bolig må være utformet slik at et toalett for orienterings- eller bevegelsehemmede lett kan la seg innpasse. Enten er bestemmelsen dårlig kjent eller så tøyes muligheten for tilpasning langt. Men vi påpeker også at det er en egen diskusjon hvordan kravene skal forstås og praktiseres i relasjon til småleiligheter.

Vi finner også at balkonger og terrasser ikke er tilgjengelige for bevegelsehemmede. Dette er det heller ikke krav om. Det var imidlertid påfallende at en del boliger er fullt tilgjengelige, men mangler den kvaliteten det er å kunne komme ut i boligens private uterom uten hindringer, enten det er balkong eller markterrasse. Av intervjuene framgår det at dette ikke skyldes en tilfeldighet, men handler om beviste valg av løsninger i relasjon til å påføre boligen vannskader. Her er det entreprenøren som velger robuste løsninger.

Hvilke kvaliteter tilbydes markedet forøvrigt?

Vi har funnet at ekstra kvaliteter i relasjon til universell utforming ikke er de egenskaper som utbygger har vektlagt spesielt i forhold til markedet, uansett prisklasse eller målgruppe. Vi vil dette avsnittet gjøre en oppsummering av hvilke kvaliteter som er lagt inn i prosjektene og deretter gå inn på de prioriteringer og vurderinger de enkelte utbyggerne har gjort i relasjon til sine prosjekter.

Balkonger og uteareal

Matrise 4 viser at det er noen kvaliteter som alle har bestrebet seg på å levere. Det er lagt stor vekt på at boligene skal ha utsikt eller fritt utsyn og privat uteareal på bakken eller som balkong. Ett prosjekt (småboliger) består av både eldre og nytt bygg og det er bare i det eldre bygget det ikke er egen balkong. Men prosjektet har i tillegg felles takterrasse. Også andre prosjekter inneholder småboliger som alle er utstyrt med samme balkong som de øvrige boligene. Men alle balkongløsningene er ikke like gode. I ett av prosjektene som er bygget med svalgangsløsning, har ikke alle leilighetene egen balkong, men har svalgangen inne i karreen som terrasse.

8 av prosjektene utgjøres av blokkbebyggelse i by. Disse boligene har alle terrasser eller balkonger, bortsett fra ett lite unntak. Ett prosjekt består av eneboliger i kjede. De ulike husene har noe ulike kvaliteter avhengig av på hvilken side av veggen de ligger, se case 2. For det huset vi befarte, lå utearealet på husets sydside. Dette arealet var svært lite og utgjorde også husets hovedatkomst. Balkonger kan monteres utenfor stue/kjøkken, men for dette huset ville balkongen da orienteres mot nord. Prosjektet med kjedede eneboliger hadde de dårligste og minst gjennomarbeidede utearealene. Her forutsettes det egeninnsats. Det var likevel ikke mye å få ut av utearealene på huset sydside (det huset vi befarte).

Lys og utsikt

Videre er utsikt en viktig kvalitet. I de to prosjektene som er bygget som en karré, vil de nedre etasjene som har fasaden vendt inn mot karréen ha begrenset utsikt. De øvre etasjene har derimot usedvanlig fin utsikt. I de frittliggende blokkene vil alle ha noe utsikt, men for noen av boligene vil utsikten være fra terrassen eller balkongen. Også det kjedede eneboligprosjektet hadde utsikt. Det framgår også av intervju med arkitekter i prosjektene at lysforhold og utsikt er av de sentrale kvaliteter som de søker å tilføre disse prosjektene.

Matrise 4 Boligprosjektene inndelt etter prissjikt, målgruppe og kvaliteter knyttet til markedet.

Utbygger/prosj-	Målgruppe	Andre kvaliteter
Høg prisklasse		
Sparebanken Øst eiendom <i>Høgtorget eller Engene</i>	50+	Gasspeis - øverst. Tilvalg Balansert ventilasjon Store terrasser Glassfelt fra gulv tiltak Utsikt Parkeringskjeller
Union Eiendomsutvikling <i>Pollenkvartalet</i>	50+	Gasspeis – tilvalg i alle større enn 2 rom Privat uteareal/balkong Glassfelt fra gulv tiltak Kjøkken kan avdeles i store leiligheter Utsikt Parkeringskjeller
Middels prisklasse		
Folkets Hus (fagbevegelsen og Ap) <i>Strømmen torg</i>	50+, men ikke noe ”sykehjem”	Peis øverst - tilvalg Sjøpelsug Balkonger og terrasser Kjøkken kan avdeles i stor del av leilighetene Delvis utsikt Parkeringskjeller
Lenken og bueslaget utvikling /PEAB <i>Bueslaget</i>	Unge og seniorer	Gasspeis – øverst. Tilvalg Privat uteplass - alle har balkong Utsikt fra alle balkonger Parkeringskjeller
Lav prisklasse/prisgunstig bolig”		
AS Selvaagbygg <i>Brånåsen</i>	Småbarnsfamilier	Uteplass? Skorstein (mulig m. peis) Kjøkken kan avdeles Utsikt Garasjer
Heimdahl utbygging <i>Kirsebærskogen</i>	Alle kjøpegrupper-sammensatt prosjektet	Alle har balkong Kjøkken kan avdeles i store leiligheter Glassfelt fra gulv tiltak Utsikt Delvis parkeringskjeller
Maja Eiendom <i>Mellommila</i>	Førstegangs etablerere	Alle har balkonger Utsikt Glassfelt fra gulv tiltak Delvis parkering i kjeller
Veidekke eiendom, region Nordvest <i>Sentralbadet Prinsensgt. 61</i>	Ungdom	Privat uteareal/balkong i nybygget Utsikt Balansert ventilasjon Glassfelt fra gulv tiltak Delvis parkeringskjeller
Risus AS /Honda motor <i>Jarlsberg elvepark</i>	Førstegangs etablerere	Alle har balkong/egen uteplass Utsikt, i alle fall fra balkong/uteplass Parkeringskjeller

Flere av prosjektene har spesielle utfordringer. Tre av Drammens-prosjektene og deler av det kjedede eneboligprosjektet i Skedsmo kommune har tomter med utsikt mot nord. Tre av tomtene i Drammenscasene ligger på "feil side" av elva. Leilighetene med den beste utsikten (mot elva) er orientert mot nord-nordøst. I det ene caset skråner tomta i tillegg ned mot nord og elva, noe som fører til enda vanskeligere solforhold. I to av prosjektene fører nærhet til jernbanelinje og vei til støynivåer over grenseverdier angitt i rundskriv T-8/79. Likevel er løsningene håndtert på en slik måte at de fleste leilighetene har balkonger med utsyn mot elva, men med ulik kvalitet i solforhold. Der det er gjennomgående leiligheter får leilighetene i tillegg til god henvendelse til elva også tilgang på ettermiddagssol.

For å få gode lysforhold i leilighetene, er det i fem av prosjektene glassfelt fra gulv tiltak i stuen. Flere andre prosjekter hadde store lysflater i stuen.

Peiskos

Vi finner ellers at peis er en kvalitet som flere ønsker å tilby. Alle prosjekter som retter seg mot målgruppen 50+ har leiligheter med peis. Peis har vært tilvalg. Vi finner noe ulike peisløsninger. I ett prosjekt har gasspeis vært tilvalg i alle leiligheter på 2 rom og større. I de tre øvrige leilighetsprosjektene med peismulighet, er denne begrenset til de øverste etasjene. De kjedede eneboligene er ikke levert med peis, men de har pipe.

Kan kjøkkenet avdeles som eget rom?

I denne undersøkelsen har vi tatt tak i de krav og anbefalinger som minstestandarden stiller til kjøkken. Kravet er stilt for boliger med 3 rom eller mer. Dersom kjøkkenet kan avdeles kan det brukes som eget rom, og dette vil øke rommets bruksmuligheter. For at det skal være mulig må kjøkkenet har vindu som kan åpnes og som gir gode lys- og utsynsforhold.

I denne undersøkelsen finner vi bare åpne stue- kjøkkenløsninger, uavhengig av boligens størrelse. Mange av boligene er mindre enn tre rom og minstestandardens krav er derfor ikke like relevant. Men vi finner i tre av leilighetsprosjektene at kjøkkenet kan avdeles i noen av de større leilighetene. Dette er også mulig i de kjedede eneboligene.

I denne undersøkelsen er det mange småboliger. I små boliger kan det også være vanskelig å dele av et kjøkken. Et kjøkken må regnes som et rom for varig opphold, og i følge Teknisk forskrift (§ 10-31.1) må et rom for varig opphold ha et volum på minst 15 kubikkmeter. Ved en takhøyde på 2,4m innebærer dette at et avdelt kjøkken ville ta minst 6 kvm av arealet.

Ut fra hva som bygges og de endringene som var gjort før innflytting, ser det ut til at åpen stue-kjøkkenløsning er akseptert av markedet som den normale planløsningen, både i små og større boliger.

Parkeringsstandard.

Vi ser at i hovedsak tilbys parkering i parkeringskjeller. Det er bare i de tre prosjektene rettet mot ungdom og førstegangsetablerere i Trondheim at en fant det greit å tilby parkering på bakken. Både prosjektene i høg og middels prisklasse har det tilfelles at mange av leilighetene tilbys med "heis, peis og garasjekjeller".

Ventilasjon og søppelsug

To av prosjektene er levert med balansert ventilasjon. Det var flere som hadde vurdert dette. En utbygger mente at mekaniske avtrekk ikke var en god løsning i små leiligheter og denne utbyggeren hadde nå gått over til bare å levere prosjekter med balansert ventilasjon i små

leiligheter. Av intervjuene framgår det at i valg av ventilasjonsløsninger lå det ingen spesiell etterspørsel i markedet. Men det var stor interesse i fagmiljøene omkring disse spørsmålene. Sjøpelsug var heller ikke noe som markedet etterspurte, men var resultatet av byggherrens utviklingsinteresse.

Overflater

Vi ser for øvrig at det ikke er forskjeller på ”dyre” og ”billige” prosjekter mht overflater. Alle boligene leveres med flislagte bad, parkett på alle gulv og for øvrig malte flater.

Oppsummering av kvaliteter

Når en skal oppsummere de kvalitetene som ligger i prosjektene, må vi starte med det overordnede. Vi har her fått et prosjektutvalg der mange av kvalitetene er knyttet til beliggenhet. Når vi spør utbygger om hva som er viktige kvaliteter ved et prosjekt, blir svaret ”beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet”. I dette tilfelle handler det om *sentral beliggenhet* og der mange av prosjektene samtidig har hatt mulighet til å få til sol og utsikt, noe som ikke alltid er enkelt i sentrale prosjekter. ”Utsikt er veldig viktig. Hovedfokuset for arkitekten var å ivareta sol og utsiktsforholdene til Munkholmen”. I Drammen var det Drammenselva utsikten var orientert mot. Og på Strømmen var det Sagelva og jordbrukslandskaper som utgjorde utsikten. Både langs Drammenselva og Sagelva er det opparbeidet turveier og ryddet opp etter mange års industriproduksjon.

På disse sentrale tomtene har en bygget ulike konsepter, store leiligheter for eldre, mindre leiligheter for 50+ og småleiligheter for ungdom. Vi ser at det er mange av de samme kvalitetene som etterstrebes, uansett målgruppe og prisnivå. I alle prosjektene prøver en å få til private utearealer, enten på markterrasser eller på balkonger. En prøver å få til gode lysforhold ved bruk av store glassflater. Det normale er parkeringskjeller, med unntak av de enkleste boligene. Parkett og fliser er blitt en grunnstandard. Her skiller det lite. Men det ligger forskjeller i valg av kjøkkeninnredning. Og det ligger forskjeller i hvilken medvirkning det er lagt til rette for fra kjøperen. Her synes det å være best tilrettelagt i høykostprosjektene, men dette har vi ikke undersøkt systematisk.

Hvilke ventilasjonsløsninger som skal tilbydes, er en diskusjon og er mer knyttet til hva utbyggere og de byggfaglige aktørene mener er gode løsninger enn impulser fra markedet. Ellers finner vi en nyutvikling av sjøpelsug, en løsning som gir bedre utnyttelse av uteområder når en blitt kvitt de store sjøpelscontainerne. Dette utviklingsarbeidet var ikke markedsstyrt, men et resultat av en ikke-profesjonell byggherre som også var spesielt interessert.

Når vi går nærmere inn i prosjektene, ser vi at det er stor *kvalitetsdifferensiering innen* det enkelte prosjekt. På toppen finner vi de største leilighetene, den beste utsikten og der en kan få peis som tilvalg. De øvrige leilighetene har ikke alltid de samme kvalitetene. De fleste prosjektene inneholder leiligheter der lysforholdene er dårligere, utsikten mindre bra osv. I blokker der atkomsten er løst via svalganger, vil noen boliger få mer innsyn enn andre.

Vi har ikke vurdert arkitektonisk kvalitet. Her ligger det nok også forskjeller.

Kapittel 7 Prosjektutviklingen av boligprosjektene

Innledning

Vi har tidligere laget en oversikt over hvilke byggherrer vi har i disse prosjektene. De ulike byggherretypene starter med svært ulike ressurser og forutsetninger. Noen har en organisasjon som kan gjennomføre byggesaken fra A til Å, andre må bygge opp en organisasjon selv ved innkjøp av tjenester. Byggherren er fri til å bygge opp sin organisasjon som en ønsker.

Det er sentralt for oss å vise hovedtrekkene i byggherrens organisering av prosessen og hvem som er de viktige rådgiverne, både når de kjøpes som tjenester og når en henter tjenestene i egen organisasjon. Videre må vi vise hvilken innflytelse vi må anta at de har hatt i disse prosjektene. Dette må igjen knyttes til når ulike valg i en byggeprosess treffes og hvem som treffer valgene. Vi fokuserer ikke på hvilke som helst valg, men de valg som er vesentlige mht kvaliteter som kan knyttes til universell utforming.

Det framgår av foreliggende litteratur at *eiendomsmeglere* med sin markedskompetanse har vesentlig innflytelse på de valg byggherren foretar. Er det riktig at eiendomsmeglerne har en så sentral rolle i prosjektutviklingen som foreliggende litteratur kan tyde på (Orderud 2006, Isdahl 2004)? Eller er det slik at de gir innspill i en prosess på linje med andre rådgivere, men at tolkning av markedet og markedsutviklingen er blitt en mer sentral kunnskap og slik mer fokusert i prosessen de siste årene?

Videre er det rettet oppmerksomhet mot *arkitekters* kompetanse og mot arkitekter som pådrivere for å framskaffe bedre kvaliteter i nybygg, kvaliteter som kan knyttes til universell utforming. Det framgår av Manneråkerutvalget (NOU 2001:22) at det fokuseres på kompetansen hos arkitekt og den utførende når en skal forklare mangler knyttet til tilgjengelighet. Kompetanse er viktig, men kompetansen hos aktørene må knyttet til den rollen og myndigheten de har i et prosjekt, noe som bestemmes av gjennomføringsmodellen. Arkitekten som arkitekturprosjekterende utfører et oppdrag der denne verken står fritt mht hvilke kvaliteter som skal legges inn, kostnaden eller det arbeidet som kan nedlegges i prosjekteringen.

Vi skal i det følgende prøve å belyse meglere og arkitekters innflytelse og rolle i utviklingsprosessen og belyse hvilke kvaliteter og beslutninger de medvirker til. Dette vil vi gjøre gjennom intervju med byggherrer/utviklere og de arkitekturprosjekterende i de enkelte prosjektene. I denne tilnærmingen ligger naturligvis de begrensinger at de selv framstiller sin rolle og at deres fortellinger kommer etter at bygget er bygget. Skulle vi ha studert dette temaet pr se burde vi ha fulgte et utvalg av byggeprosesser som følgeforskning. Men vårt fokus er ikke kartlegging av byggeprosessen i seg selv, men å komme et steg videre mht å avklare meklers rolle i relasjon til byggherrens organisasjon og hvilke typer beslutninger arkitekter medvirker til. Deres roller i ulike faser må deretter kobles til valg som har hatt betydning for valg av kvaliteter som kan knyttes til universell utforming.

Vi vil starte med en generell gjennomgang av byggeprosessen og en forenkelt modell av denne (bygger på totalentreprise). Modellen vil tydeliggjøre byggherrens innflytelse og hvordan byggherrens styrer i ulike deler av prosjektet.

Vi vil deretter gjennomgå noen hovedtrekk ved prosjektutviklingen i de gjennomførte prosjektene og lage en revidert modell (empirisk modell) der vi forenkler og legger inn de aktuelle funksjoner/profesjoner i ulike faser av utviklingen. I denne gjennomgangen må vi spesielt tydeliggjøre entreprisformene og arkitektens ulike roller.

Deretter vil i gjennomgå casene mht prosjektenes utviklingsprosess og hvem som har vært inne når i prosessen. Deretter vil vi ved hjelp av våre intervju belyse hvordan utbyggere og arkitekter forstår sine roller og arkitektene forstår som deres bidrag.

Videre vil vi oppsummere empirien langs to linjer:

- Hva er det som besluttes i de ulike fasene?
- Hvem er det som beslutter og har innflytelse i de ulike fasene?

Vi vil her legge inn de sentrale aktørene/funksjonen i de ulike faser i den modellen vi startet med. Avslutningsvis vil vi knytte dette til beslutninger som har betydning for kvaliteter knyttet til universell utforming. Hva er de viktige fasene? Og hvem er de viktige aktørene?

7.1 Organiseringen av byggeprosessen

Alle aktører har sine roller, ut fra hvordan byggeprosessen er organisert. Vi vil starte med en kort og generell gjennomgang av byggeprosessen. Denne framstillingen av byggeprosessen bygger på Eikeland mfl (2000) og Arge m.fl. (2003). Deretter vil vi på bakgrunn av våre data lage en modell (med variasjoner) som beskriver utviklingsprosessen for boligprosjekter. Både utgangsmodellen og den reviderte modellen bygger på Arge, Berg, Billett og Landstad (2003). Ut fra denne modellen vil vi oppsummere de ulike rådgiveres rolle i tidlige fase av byggeprosessen.

Byggherren og byggeprosessen

Den sentrale funksjonen i en byggeprosess, er byggherrefunksjonen. Byggherren er den organisasjon eller person som er bestilleren og som styrer utviklingen av byggesaken. Dersom byggherren ikke selv har organisasjon og kompetanse til å gjennomføre byggesaken, vil det leies inn kompetanse.

Byggeprosessen omfatter alle prosesser som fører fram til eller er en forutsetning for det planlagte byggverket. Byggeprosessen omfatter tre kjerneprosesser, den tidlige fasen der prosjektets rammer avklares, prosjekteringsprosessen og produksjonsprosessen. Disse fasene kan ikke legges ut lineært i tid. Den tidlige fasen vil ofte overlape litt med prosjekteringsfasen og prosjektering kan foreløpe parallelt med produksjonen.

Konseptfasen

I figuren har vi delt den tidlige fasen i tre piler, utrede behov, vurdere gjennomføringsstrategi og utvikle forprosjektet. Det er ikke egentlig en fasedeling, men en tydeliggjøring av at det i tidlig fase inngår tre ulike funksjoner.

Byggherren vil ut fra et gitt bygg eller evt tomtekjøp vurdere tomtens muligheter, hva slags bygningskropper som gir en god tomteutnyttelse og hvilke målgrupper som kan være de

aktuelle. Mange kaller denne fasen for konseptfasen (Støa 1999:27) Hva som inngår i fasen vil variere avhengig av om f. eks rammebetingelser som planspørsmål er avklart.

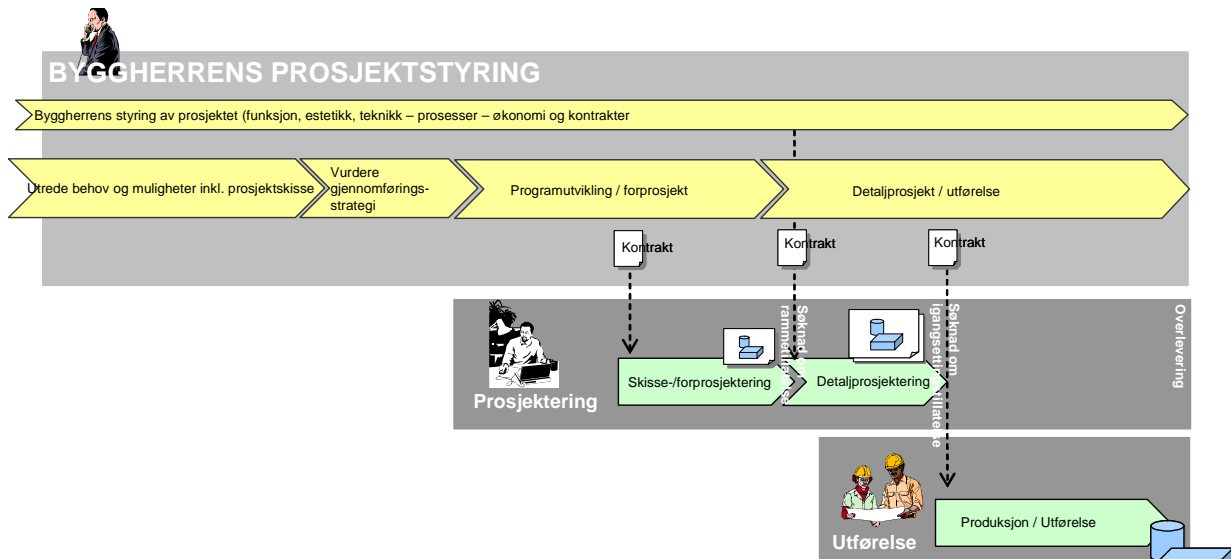


Fig 1 Byggherrens prosjektstyring. Forenklet, med utgangspunkt i Arge m.fl 2003

Gjennomføringsstrategi

Videre vil byggherren vurdere hvordan han skal gjennomføre byggesaken. En gjennomføringsmodell består av prosjektets organisasjonsform, entreprisemodell, kontraheringsform og kontraktstyper (Arge 2001) Gjennomføringsmodell angir organisering og ledelsesstrukturen i et byggeprosjekt. Organiseringen definerer fordelingen av arbeidsoppgaver, byggherrens rolle, ledelsesstruktur og hvilke roller og ansvar de øvrige aktørene har i byggeprosjektet. Gjennomføringsmodellen vil tydeliggjøre byggherrens innflytelse og hvordan byggherrens styrer i ulike deler av prosjektet. Det er gjennomføringsmodellen som synes å ha avgjørende betydning for utfallet i en byggesak. Entrepriseformen sier noe om hvem som skal få innflytelse på byggeprosessen og hvor stor del den enkelte part skal få ansvaret for (Haugen 1999). Entreprisemodellen har betydning for hvordan oppgavene løses, men den er først og fremst et spørsmål om fordeling av ansvar og dermed risiko (Haugen *ibid*).

Forprosjektet

Den tredje funksjonen i en tidlig prosjekteringsfase der konseptet utvikles gjennom skisser og videreutvikles fram til søknad om rammetillatelse. Ved søknad om rammetillatelse er ikke bygget ferdig prosjektert, men rammene knyttet til høyder, utforming av bygningskropper og fasader foreligger. Skal det gjøres endringer av disse forholdene senere, må det søkes på nytt (noe som gir forsinkelser). Vi er da inne i neste fase som er detaljprosjekteringen.

I modellen har vi lagt byggherrens styring som en pil som følger hele byggeprosessen. Hva byggherren styrer og hvor direkte han styrer, avhenger av gjennomføringsmodellen. Byggherren og dennes organisasjon er normalt direkte inne i tidlig fase, helt fram til detaljprosjekteringen (når en velger totalentreprise som i ulike varianter synes å en vanlige entreprisemodellen). Men byggherren vil fortsatt følge opp at det som leveres er i tråd i med inngåtte avtaler og kontakter og følge opp administrative og økonomiske forhold. Det kan i løpet av prosessen måtte gjøres endringer som byggherren må vurderer ut fra de økonomiske, estiske eller funksjonelle krav som ligger til grunn for prosjektet. Dette innebærer at byggherrens styring ligger der hele tiden og byggherren bestemmer selv hvor direkte han vil være involvert.

Videre har vi lagt prosjektering og utførelse i to linjer, parallelt til byggesakens faseforløp. Prosjektering og produksjon foregår normalt utenfor byggherreorganisasjonen. Symbolet med piler viser til de kontrakter som styrer de ulike deler av prosjekteringen og utføringen. Disse kontraktstidspunktene er også knyttet til faser i den offentlige saksbehandlingen.

Ved søknad av rammetillatelse får byggherren godkjent forprosjektet og kan på dette grunnlaget fortsette detaljprosjekteringen. For å få starte bygging, få inngangsettingstillatelse, må (deler av) detaljprosjekteringen foreligge. Igangsettingstillatelsen gis ofte i flere etapper fordi en av fremdriftsmessige grunner kjører prosjektering og produksjon parallelt, men faseforskjøvet. Rammetillatelsen gir dermed oppstarten av resten av byggesaken og med en parallell bygging og prosjektering ligger det knappe tidsrammer for arkitektens detaljprosjektering og produksjon av tegningsmateriale.

7.2 Prosjektutviklingen i våre caseprosjekter

Vi vil her gjennomgå bakgrunnen for de ulike prosjektene og den utviklingshistorie de har vært gjennom. Vi vil spesielt se på hvilke aktører og beslutninger som ble tatt tidlig i utviklingsforløpet og hvilke entreprisreformer som er benyttet. Vi har i gjennomgangen samlet prosjektet i knipper ut fra hvilke type byggherre vi har med å gjøre, jf matrise 2 fordi ulike byggherrer har ulike organisatoriske behov og hensyn å ta.

Ikke-profesjonelle byggherrer

Folkets hus AS

Folkets Hus ved styret engasjerte en profesjonell prosjektleder og den første prosjektgruppen nedsettes. Den første avklaringen handlet om en skulle bygge i egen regi eller om eiendommen skulle selges osv. Deretter utarbeidet dette foretaket en reguleringsplan. Her ble arkitekt engasjert som utarbeidet illustrasjonsplan til reguleringsplanen. Arkitekten utarbeidet prosjektet videre med bygningskropp og leilighetsplaner. Prosjektet var vanskelig å finansiere fordi den markedsmessige sikkerheten i prosjektet ble vurdert som svak.

Finansieringsinstitusjonen griper derfor inn tidlig i prosjektutarbeidelsen.

Finansieringsinstitusjonen setter sine meglere inn som rådgivere i tidlig fase og krever at prosjektet blir gjennomført som totalentreprise (gir større økonomisk sikkerhet).

Nå kommer den egentlige prosjektgruppen på plass og det inngås en åpen samarbeidsavtale mellom byggherren, arkitekt og entreprenør, med bankens meglere som rådgivere mht markedsforhold. Meglerne mente at det foreliggende konseptet med korridorløsninger ville gi mange vanskelig omsettbare leiligheter og ønsket andre løsninger. På dette tidspunktet i prosjektet skjer det et skifte av arkitekt. Totalentreprenøren ønsket å bruke eget prosjekteringsteam for å få riktig leilighetsmiks og rasjonell bygging. Den (ny)engasjerte arkitekten går inn i entreprenørens prosjekteringsteam som prosjekteringsleder. Etter råd fra både meglere og entreprenør/arkitekt ble det valgt svalgangsløsninger og en leilighetsmiks med et stort innslag av (små) treroms leiligheter. Arkitektens skisser gjennomgås av bankens meglere mht arealutnyttelsen (kvm salgbart areal). Det ble ikke utarbeidet noe grunnlag for totalentreprisen. Et annet boligbygg bygd av samme entreprenør ble brukt som referanseprosjekt mht standard og detaljer. Samarbeidet videre bygget på tillit. Herfra går byggesaken raskt fram til rammesøknad.

Oppsummering

Byggherrens prosjektleder styrer prosjektet gjennom hele byggeprosessen. I dette prosjektet ser vi at både entreprenør og megler er inne i en tidlig fase og arkitekten er valgt av entreprenøren. Både finansieringsinstitusjonen og dennes megler spiller en betydelig rolle i prosjektutviklingen. Det skjer et skifte av arkitekt tidlig i prosessen. Totalentreprise.

Risus /Skotvedt

Eieren av området tok kontakt med et lokalt arkitektfirma som både driver med rådgiving og prosjektutvikling, regulering og prosjektering. Arkitekten har her vært både byggherrens prosjektleder og stått for regulering og prosjektering. Arkitekten har på byggherrens vegne definert prosjektet som et lavkostprosjekt. Arkitekten har i hele prosjektutvikling hatt tett kontakt til megler for å definere hva som var riktig å legge inn i prosjektet. Under prosjekteringen har også entreprenøren vært rådgiver ihht økonomien i prosjektet. Prosjektet ble gjennomført som en totalentreprise.

Oppsummering

Arkitekten er både byggherrens prosjektleder, gjennomfører selv regulering og prosjektering. Meglere er inne i hele prosessen for å avklare forhold til markedet og entreprenøren er inne som byggøkonomisk rådgiver.

Eiendomsutviklingselskapene

Sparebanken øst Eiendom

Prosjektet har vært utviklet i to runder, først som et næringsprosjekt, deretter som et boligprosjekt. Utviklingen startet med en arkitektkonkurranse og ut fra dette utkastet ble det utarbeidet et prosjekt. Området var imidlertid ikke regulert, men bygningsmyndighetene ga i forhåndskonferansen aksept for å fremme søknaden (uten regulering). Det ble fremmet en rammesøknad. Det ble imidlertid fremmet en klage: Prosjektet var for stort til at det kunne behandles uten regulering. Reguleringsplan ble utarbeidet og fremmet innen tre måneder. I denne fasen skjedde det et skifte av arkitekt. Denne arkitekten fikk en økonomisk ramme for å utarbeide rammesøknaden. Deretter ble arkitekten engasjert på timebasis for å utarbeide prosjekteringen fram til søknad om iverksetting. Byggesaken ble videre gjennomført som en forhandlet totalentreprise der entreprenøren var med og beskrev detaljene.

Prosjektutviklingen begynte med en ”synserunde” der tre ulike meglere i området gjorde vurderinger av forhold som leilighetssammensetning, pris og kvalitet ut fra foreliggende rammesøknad. Ut fra hvem prosjektet skulle rettes mot, vurderte meglerne også forhold som utforming av våtromsdelen, badrom, vaskerom og atskilt toalett. I neste runde fikk meglerne i oppdrag å prise leilighetene ut fra de byggemeldte tegningene.

Oppsummering

Eiendomsutvikleren er selv prosjektleder og styrer prosjektet gjennom hele prosessen. Meglerne deltar som rådgiver i to faser av prosjektet, leilighetssammensetning og kvaliteter rettet mot målgruppen og prising. Totalentreprise.

Union Eiendom

Prosjektleder startet utviklingen ved å gjøre en markedsundersøkelse ved hjelp av konsulent. Undersøkelsen belyste spørsmål som kundegruppens sammensetning, hvilke leilighetsstørrelser de etterspurte, arealdisponeringen av boligplanen samt en del kvaliteter av

typen callinganlegg, parkett osv. På bakgrunn av disse innspillene og omfattende styrediskusjoner, ble det utarbeidet et grunnlag for arkitektkonkurranse. Dette var ingen vanlig konkurranse, men skulle bare vise hovedgrep. Ut fra konkurransen ble arkitekten engasjert. Som bakgrunn for videre prosjektering har eiendomsutvikleren utarbeidet en rekke funksjonskrav.

I neste fase (prosjektering - forprosjektet) blir megler engasjert som ut fra sin markeds-kunnskap vurderte ulike kvaliteter ved planløsning (for eksempel åpen stue - kjøkkenløsning) og utstyrsstandard. Mot slutten av forprosjektfasen startet markedsføringen av prosjektet. De ble sendt ut en markedsundersøkelse til personer som hadde meldt sin interesse for prosjektet. Den tester på nytt leilighetsmiksen i prosjektet, våtromsløsninger, boliger over to etasjer, interessen for gasspeis og båtplass! På bakgrunn av denne undersøkelsen ble det gjennomført omprosjekteringer like før byggestart.

Oppsummering

Eiendomsutvikleren er selv prosjektleder og styrer prosjektet gjennom hele prosessen. Det blir gjennomført markedsundersøkelser i to runder, samt benyttet megler til vurdering av dels de samme forhold som ble behandlet i undersøkelsene. Styret konsulteres i flere faser og er en aktiv partner i utviklingen. Totalentreprise.

Konseptentreprenør

AS Selvaagbygg

Grunnleggende er deres tomtestudier og tomtekjøp. Hele Selvaagkonseptet er avhengig av å bygge ut felt som kan tilrettelegges for industriell produksjon. Bak tomtekjøpet ligger viktig planlegging med budsjett og beslutningsgrunnlag.

Utbygger starter prosjektet med en undersøkelse av hva det lokale markedet etterspør. Her bruker de konsulenter til å gjennomføre intervjuer av folk i området. De ser også på kommunens boligprogrammer for å se hva kommunen ønsker. I dette tilfellet gjelder undersøkelsen et stort område med mange felt og der de kjedede eneboligene utgjør en liten del av utbyggingen. Selve hustypene er velprøvde og Selvaag har gjennomført egne undersøkelser av brukererfaringene med hustypen. I denne undersøkelsen inngår for eksempel erfaringer med planløsningen.

Oppsummering

Selvaag har det meste av den kompetansen de trenger i egen organisasjon, men kjøper konsulenttenester for å kartlegge etterspørselen i det lokale markedet.

Selskaper med både utviklingsavdeling og entreprenørvirksomhet.

PEAB

Dette prosjektet er vært utviklet i to faser. Tomten var opprinnelig uregulert og det ble utlyst en arkitektkonkurranse som ligger til grunn for dagens prosjekt. I første fase (oppstart 2001) ble det gjort en markedsanalyse og en konseptvurdering. Her hadde de inne to konsulenter. Et utviklingsfirma ga råd om konsept og et meglerforetak ga råd om boligtype og kvaliteter avhengig av kundegrupper. Disse ga råd om f. eks planløsninger ut fra hvilken kundegruppe prosjektet rettet seg mot. Det ble samtidig utlyst en arkitektkonkurranse.

Konseptfasen

I byggherreprogrammet tar de stilling til hvem som er målgruppen. I prosjektets første fase, fram til 2004, siktet utbygger på husstander med høy kjøpekraft. Deretter kom valg av bygningskropp. I volumstudien ser de på antallet kvm, antallet leiligheter, aronderingen av bygningsmassen på tomten og hvilke valg som vil gi god lønnsomhet. Her bruker de arkitektkompetanse (innkjøpt) i utredningen. Dersom området ikke er regulert, engasjeres det en arkitekt til å gjennomføre denne. Deretter vil byggherren gjøre en kalkulasjon på byggets lønnsomhet. Her bruker de sin entreprenørkompetanse.

Denne byggherreanalysen og volumstudien er grunnlaget for skisseprosjektet og videre valg avklares nærmere i skisseprosjektet. Da engasjeres arkitekt. I dette tilfellet var arkitekt valgt på bakgrunn av tidligere konkurranse og arkitekten kom i dette prosjektet inn tidligere enn hva som ofte er vanlig i PEABs prosjektutvikling. Reguleringen foregår parallelt med skisseprosjektet.

Etter skisseprosjektet (som ikke ser på tekniske forhold) gjøres det en bred gjennomgang av prosjektet i byggherreorganisasjonen av folk med markedskompetanse og i prosjektering før en gjør beslutninger om å gå videre til forprosjekt.

I forprosjektfasen nedsettes det en prosjekteringsgruppe, og her kommer de tekniske fagene inn. Det kan da komme endringer. Her kan arkitekten være skiftet ut, men det ble ikke gjort i dette prosjektet.

PEAB har selv generell markedskompetanse, men bruker også et nett av meglere. De har også gode verktøy i sine markedsvurderinger som nettbaserte databaser med markedsinformasjon. Megleren som står for salget, behøver, som i dette prosjektet, ikke være den som har stått for markedsvurderingene i en tidlig fase.

Allerede ved vurderingen av tomten settes det ned et team sammensatt av markedsjefen, prosjektutvikleren og entreprenørkompetanse (som vil ta prosjekteringsledelsen). Etter rammesøknad overtar PEABs entreprenørselskap og prosjektledelsen vil normalt skifte etter rammesøknaden.

Oppsummering

Allerede ved tomte vurderingen var det trukket inn både markedskompetanse og teknisk/økonomisk kompetanse fra egen organisasjon. Også ekstern markedskompetanse blir brukt. Deretter ble det utlyst en konkurranse og på denne bakgrunn ble arkitekten engasjert. På grunn av markedsforholdene ble det gjort en konseptendring og en omprosjektering i 2004. Prosjektet ble gjennomført som totalentreprise. Etter forprosjekt og rammesøknad, ble arkitekt tiltransportert eget entreprenørselskap. Deretter ble det gjort ytterligere endringer som måtte omsøkes.

Heimdal utbygging

Heimdalgruppen har både utbygger, entreprenør og megler i samme organisasjon. Heimdal eiendom utvikler prosjekter sammen med megler og har egen markedsavdeling som står for denne kontakten. De tar tidlig i utvikling et møte med meglere i forhold til etterspørselen i markedet. De kjøper også andre typer undersøkelser (intervjubarerte) samt har løpende samtaler med ulike meglere. På denne bakgrunn bestemmes leilighetstypene. I forprosjektfasen ble det engasjert arkitekt som også har innspill mht leilighetstyper. Etter

rammetillatelse skjedde det et arkitektskifte. Konseptet var de gitt og leilighetene (planene) solgt på bakgrunn av rammetillatelsen. Prosjektet var organisert som en totalentreprise der detaljprosjekteringen var underlagt entreprenøren. Prosjektet ble solgt av egne meglere.

Maja Eiendom

Maja eiendom er ikke del av et horisontalt integrert eiendomsselskap, men de samarbeider relativt fast en med entreprenør (90 % av utbyggingene).

Det blir gjort økonomiske og markedsmessige vurderinger før et område kjøpes. Det ble kjøpt en markedsundersøkelse av et konsulentfirma og denne undersøkelsen ga deler av grunnlaget for valg av boligtyper. Maja eiendom har også megler/markedskompetanse i sin egen organisasjon. Det ble så gjennomført en begrenset arkitektkonkurrans. Denne arkitekt var så med i konseptfasen ved diskusjon av svalgangsløsninger kontra innvendig korridor, gjennomlys og lignende. Prosjektet er organisert som en totalentreprise. Ansvarlig prosjekterende ble tiltransportert entreprenøren etter at rammetillatelse forelå. Maja eiendom sto selv for salget ved egen megler.

Veidekke

Veidekke har både utbygger, entreprenør og megler i samme organisasjon. De har tidligere benyttet eksterne meglerforetak til salg.

Dette prosjektet er utviklet i flere runder. Et arkitektkontor gjorde først en mulighetsstudie av det eksisterende bygget og tomten på oppdrag av Trondheim eiendom. Det ble startet en reguleringsprosess for at en potensiell kjøper av eiendommer skulle vite hva som kunne forventes godkjent. Bygget ble solgt og på bakgrunn av mulighetsstudien kunne kjøperen av bygget gjennomføre en omregulering. Deretter ble prosjektet splittet i to deler og Veidekke kjøpte boligdelen. Derfor har det ikke vært en vanlig prosjektutvikling i Veidekkes regi i dette tilfelle.

Men generelt er Veidekke opptatt av å få med megler, arkitekt og entreprenør inn i en planleggingsgruppe tidlig i prosjektet for å få fokus på sluttproduktet. Megler er med i prosjektutformingen og vurderer spørsmål som leilighetsmiks og standardvalg.

7.3 Aktører og faser i utviklingen

Våre utbyggere noe ulike utgangspunkt for sin prosjektutvikling. På den ene siden har vi byggherrer som sitter med en eiendom og skal finne best mulig utnyttning av denne. Her finner vi de to rene eiendomsselskapene og de to ikke-profesjonelle byggherrene (4 case). På den andre siden har vi de vertikalt integrerte selskapene, med både eiendoms/utviklingsenhet, entreprenørselskap og med egne meglere eller salgsavdeling (5 case).

Tidlig fase og konseptutvikling

Ser vi først på de integrerte selskapene, starter konseptvurderingen allerede i tomte vurderingen. Ved tomtekjøpet eller overtagelsen av bestående bygg, er det sentrale at tomten passer til de konseptene som utbygger bruker. Disse utbyggerne har flere konsepter. De er alle knyttet til deres produksjonssystemer. For Selvaag er det viktig at tomten er stor og tillater feltutbygginger med industrielle produksjon.

Ser vi på de to rene eiendomsselskapene og de to ikke-profesjonelle utbyggerne, står de friere. For de fire casene var det ikke i starten av utviklingen klart om det skulle bygges og ikke nødvendigvis at det skulle bygges boliger.

Vurderinger av hva markedet i området etterspør, starter evt før tomtekjøpet. Utbyggerne bruker både konsulentfirmaer som foretar markedsundersøkelser, og kontakt med eksterne meklere samt egne meglere. Disse er rådgivere for eiendomsselskapet som selv sitter med markedskompetanse. Her foregår det en løpende vurdering også etter tomteervervelsen og igangsetting av regulering. Det som vurderes er mao hvem som skal være målgruppen og hvilke leilighetstyper og kvaliteter denne gruppen etterspør.

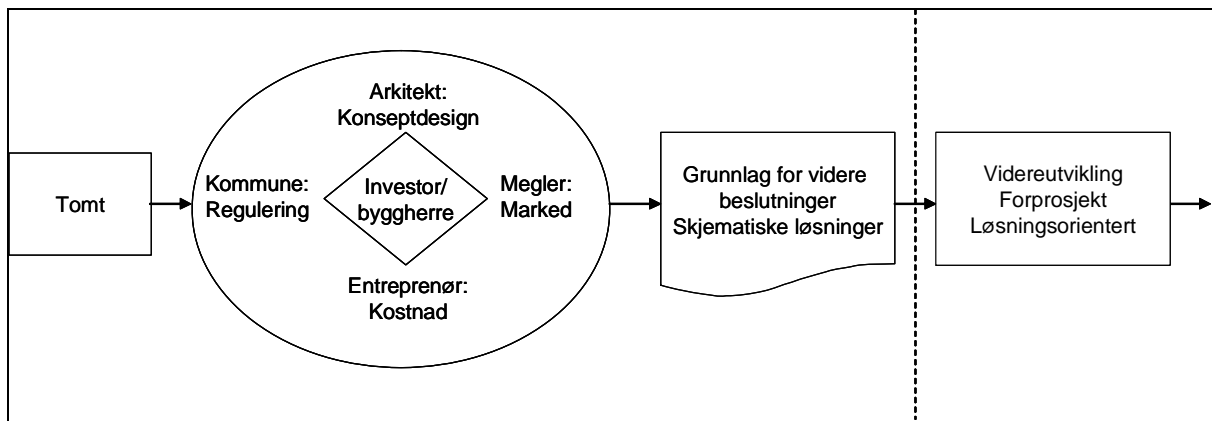
Men det gjøres samtidig vurderinger av hvordan en skal uforme bygningsvolumet, hvilke prinsipper for atkomst en skal nytte og hvilke leilighetstyper og planløsninger de ulike alternativene gir. I arbeidet med å finne løsninger, ligger markedsvurderinger til grunn. Den som arbeider med volumer og løsninger er byggherrens engasjerte arkitekt. Arkitekten vil naturligvis også ha oppfatninger om hva som er gode løsninger, både med leilighetsplaner, hva som gir beste lys og utsiktsforhold med mer. Men her innhentes også råd og synspunkter fra entreprenør (evt entreprenør i eget selskap) mht produksjonstekniske og økonomiske forhold knyttet til ulike konsepter. Vi finner at flere av de integrerte selskapene prøver å nedsette en planleggingsgruppe tidlig i prosjekt der både markedskompetanse, arkitekt og entreprenør er med.

Den arkitekten som deltar i konseptutviklingen og som gjennomfører forprosjektet kan ha kommet inn i prosjektet på ulike tidspunkt. I flere av prosjektene ser vi at arkitekten er blitt engasjert på grunnlag av en mer eller mindre begrenset konkurranse. En konkurranse kan komme svært tidlig i prosjektutviklingen eller noe senere. Her bidrar konkurransen til å avklare hvilke konsepter som er mulige, hvilke valg byggherren står overfor.

Vi ser at i flere av casene er det gjennomført konkurranse tidlig i prosessen (Bueslaget, Pollenkvartalet, Mellommila og Engene). I de øvrige prosjektene har utbyggerne engasjert arkitekt uten foregående konkurranse.

I den tidlige fasen vil eiendomsselskapet/byggherren normalt også ha kontakt med kommunen knyttet til utarbeidelse av reguleringsplan, andre rammebetingelser og evt kommunenes boligprogrammer. Denne kontakten vil følges opp i for prosjektfasen når prosjektet begynner å ta form.

Det som slår oss ut fra casene og intervjuene, er at utviklingen av prosjekter i tidlig fase ikke består av atskilte trinn og prosesser, men at utviklingen mer kan beskrives som en hermeneutisk sirkel:



Figur 2 Tidlig fase med flere samtidige avveininger

Vi finner vi en svært sammenvevd tidligfase der utviklingen av prosjektet på mange måter er sirkulær: Det legges inn input fra meglere om preferanser i markedet og salgspriser, arkitekten engasjeres av utvikler/byggherren som ser på en mulig bebyggelse og skisserer en skjematisk leilighetssammensetning. Entreprenørkompetanse trekkes inn for å gi råd knyttet til kostnader og produksjon. Vi har sett eksempel på at det i denne fasen blir stilt krav av långiver knyttet til entreprisform.

Denne prosessen gir grunnlag for byggherrebeslutninger og prosjektet bringes videre til forprosjektfasen. Det som går klart fram av våre data, er at det ikke er noen rådgivere som står i en spesiell posisjon som ”sannhetsvitner”. De profesjonelle byggherrene henter inn ulike råd som de veier mot egne erfaringer og vurderinger. I de store byggherreorganisasjonene har de metoder og verktøy og prosedyrer og beslutningsprosesser der en avveier både egne utredninger og innhentede råd. Byggherreorganisasjonen mener selv at de har god markedskompetanse og flere av de vertikalt integrerte foretakene har den siste tiden utviklet sin egne markedsavdeling.

Før en går over i forprosjektfasen forelegger de da en konseptvurdering som omhandler målgruppe, leilighetssammensetning, kvaliteter eller standard som etterspørres og et bygningskonsept med ulike atkomstprinsipper (svalgang contra mating via korridorløsninger, heis/ikke heis, antallet heiser/opp ganger). Dette konseptet bearbeides videre i forprosjektet.

Forprosjektfasen

Forprosjektet gjennomføres av den arkitekten som byggherren har engasjert og styres av byggherren (kontrakt og kontakt direkte mellom arkitekt og byggherre). Konseptet er da valgt og i prosjekteringen utarbeides dette grunnlaget videre fram til en rammesøknad. Av rammesøknaden framgår leilighetssammensetningen, prinsipper for atkomst, hvilke planløsninger som er valgt lysforhold, fasader, branncelledeling med mer. Plantegninger i målestokk 1:100 som leveres til rammesøknad viser plassforhold i de enkelte rom, passasjebredder, sideplass v/dører dvs. i hvilken grad boligene kan benyttes av rullestolbruker. På bakgrunn av rammetillatelsen kan detaljprosjekteringen igangsettes.

Ved søknad om rammetillatelse vil det i byggesaksbehandling kunne komme kommentarer knyttet til ulike forhold. I flere av casene finner vi at det kommer kommentarer på leilighetsplaner og lysforhold i leilighetene, samt til kvaliteter på utearealet.

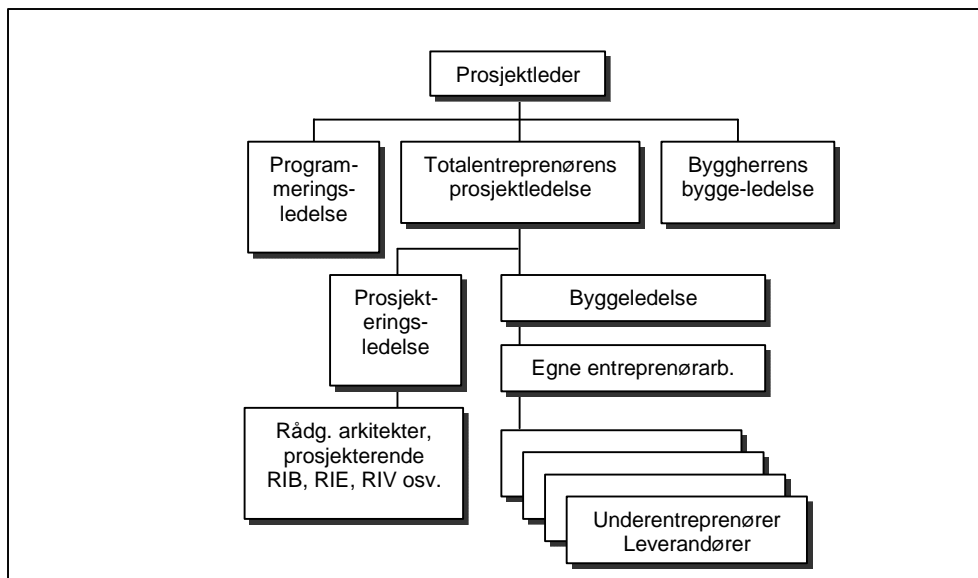
Samtidig med søknad om rammetillatelse, starter salgsprosessen. På bakgrunn av ramme-søknaden prises leilighetene. Her kommer salgssavdelingen eller ekstern megler på nytt inn i prosjektet.

Detaljprosjektering

I denne fasen bringes også de tekniske fagene inn i prosjekteringen. I detaljprosjekteringen skal en tegne ut løsninger og arbeidstegninger for produksjonen, velge materialer med mer. Her ligger arkitektens detaljering. Hvem som styrer denne prosessen, avhenger av entreprisformen. I alle casene er det valgt totalentrepriser.

Figuren gir en oversikt over styringsprinsippene i en totalentreprise. I denne figuren er utvikleren/byggherren representert ved sin prosjektleder og som vi tidligere har vist, har en styringsfunksjon ut hele prosjektperioden. Entreprenøren er den som har kontaktene med byggherren og styrer både detaljprosjekteringen og utførelsen. Entreprenøren kontraherer underentreprenører og/eller leverandører.

Arkitekt er ofte tiltransporter fra forprosjektet. Dette innebærer at arkitekten først arbeider for byggherren og at byggherren etter første fase krever at totalentreprenøren skal benytte seg av den samme arkitekten. Alternativt kan totalentreprenøren kontrahere egne arkitekter.



Figur 3 Modell av en totalentreprise Kilde: Nørve og Øyen 2004

I tre case fant vi at den arkitekten som hadde medvirket i konseptfasen og forprosjektet var skiftet ut. I ett tilfelle krevde entreprenøren (som kom inn tidlig i prosessen) å få skifte ut prosjekteringsteamet for å få riktig leilighetsmiks og rasjonell bygging. Forprosjektet ble derfor avsluttet og nytt prosjekt og rammesøknad fremmet av "entreprenørens" arkitekt. I et annet tilfelle ble arkitekten utskiftet fordi byggherren og arkitekten nok hadde ulike ambisjoner for prosjektet.

7.4 Hvem har innflytelse hos byggherren?

På bakgrunn av den empirien vi presenterte i forrige avsnitt, har vi prøvd å sammenfatte deler av informasjonen i en modell. Vi har ikke like mye informasjon i alle casene, men noen hovedmønstre er helt tydelige.

Vi vil i dette kapitlet komme nærmere inn på arkitekter og meglers roller. Vi vil her oppsummere hvilke valg de har innflytelse på i relasjon til hvilken fase av byggeprosessen de deltar i. Denne deltagelsen vil vi se i relasjon til når de sentrale valgene av kvaliteter knyttet til universell utforming skjer.

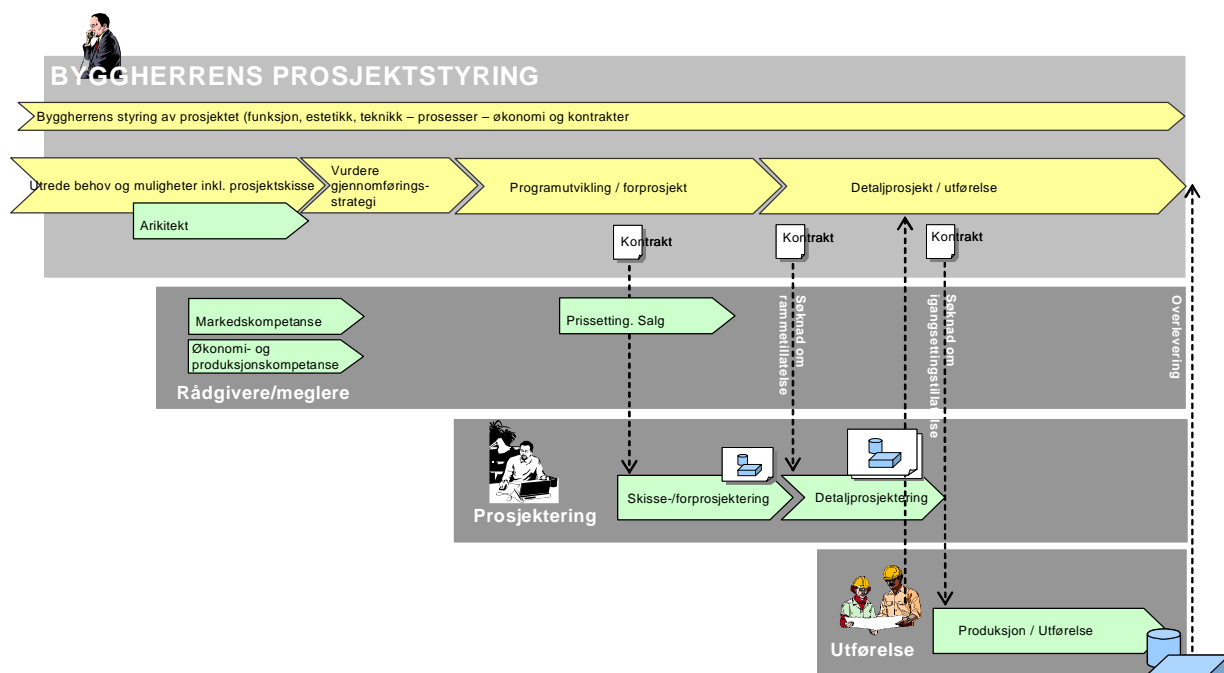
Deretter vil vi se på hva som synes å være typisk for prosessen med å utvikle boligprosjekter i relasjon til utvikling av andre byggeprosjekter.

Vi har tatt utgangspunkt i den forenklede modellen av byggherrens organisering og styring av sine byggeprosjekter henter fra Arge mfl. (2003). Modellen er basert på totalentreprisen som er entreprisformen i alle våre case.

Vi har lagt inn arkitekten i ulike faser og langs to ulike linjer. Vi har lagt arkitekten inn som en grønn pil nær knyttet til byggherrens organisasjon i tidlig fase, knyttet til konseptutviklingen. Videre er arkitekten som *prosjekterende* lagt inn som en egen linje fordi arkitekten da er engasjert av henholdsvis byggherren i forprosjektet og entreprenøren i detaljprosjektet. Dette innebærer at arkitekten i forprosjektet er byggherrens mann og styres av denne gjennom kontrakter, byggemøter og lignende. Arkitekten har derfor direkte innflytelse mot den som treffer beslutninger. I detaljprosjekteringsfasen arbeider arkitekten normalt innefor en fast honorarramme og underlagt entreprenørens styring.

Markedskompetansen ligger også langs to linjer. I flere av casene ligger også meglerkompetansen knyttet både til markeds- og konseptvurdering og til salg i selve byggherreorganisasjonen. Men meglere er også lagt ut som grønne piler blant rådgiverne utenfor byggherrens organisasjon. Vi har markert disse aktørene som to piler. Kontakten med megleren er nok ganske løpende gjennom prosessen, men det de to pilene markerer at det er litt ulike oppgaver de har i løpet av prosessen.

Vi har også markert økonomi og produksjonskompetanse blant rådgiverne i tidlig fase. I vertikalt integrerte foretak vil denne kompetansen hentes i egen organisasjon. Men i de øvrige casene var også entreprenøren tidlig inne som rådgiver.



Figur 4. Empirisk basert modell over utvikling av boligprosjekter med utgangspunkt i figur 1.

Meglere og markedskompetanse

Det blir brukt meglere i ulike faser av prosjektutviklingen. Ser vi på konseptfasen blir det ofte brukt ulike meglere og deres råd blir avveid mot andre forhold som angir rammer for byggherrebeslutningene. Megleren er ekspert på markedet, men som en byggherre uttykte det: ”De vet hva de solgte i går”. Vi ser at byggherren også bruker andre typer markedsundersøkelser, samt ulike verktøy i vurderingen. Ikke alle utviklerne arbeider like systematisk. De mener selv å ha god markedskompetanse. Meglere, eksterne og evt fra egen markedsavdeling, kommer inn igjen i prising av prosjektet.

De ikke-profesjonelle byggherrene har ikke selv kompetanse til å avveie råd fra ulike rådgivere og må i stor grad stole på sine prosjektledere. Disse innhenter råd fra meglere på samme måte som andre utbyggere.

Hva er det de diskuterer? Et diskusjonstema var utformingen av badetrom. Det var en erfaring fra markedet/meglerne at godt voksne som flyttet fra eneboligen ønsket atskilt badetrom og toalett. Og at mange objekter i markedet manglet separat toalett. Alle boliger i prosjektet, unntatt de minste ble så bygget med atskilt toalett. I et annet prosjekt kom megler med innspill til planløsning, størrelse på terrasser, at toalettet skulle være vegghengt og at åpen kjøkkenstue-løsning var akseptabelt.

Den nære og hyppige kontakten med eiendomsmeglerne betyr ikke nødvendigvis at de har stor innflytelse, som Isdahl antar (Isdahl 2004) Ut fra våre data ser det ut til at markedet er omskiftelig og at utbyggerne derfor ligger tett på markedet helt fram til salg. Vi så f. eks at i Pollenkvartalet ble det gjort ulike tester av markedet nesten helt fram til rammesøknadstidspunktet og det ble gjort omprosjekteringer like før rammesøknad. Prosjektet Bueslaget ble også omprosjektert som følge av antatte endringer i markedet. I flere av de øvrige prosjektene finner vi omprosjekteringer fordi en ikke hadde truffet med leilighetssammensetningen. Det sentrale er å treffe et omskiftelig og nervøst markedet, og derfor blir markedskompetansen sentral. Men det betyr ikke nødvendigvis at utbygger tar *den*

enkelte meglers råd til følge, verken mht til leilighetssammensetning, hvilke kvaliteter som bør tilbydes markedet eller pris. Markedsmakten er en realitet, men meglermakten er begrenset.

Noe av problemet med bruk av eksterne meglere, er at utbygger ikke oppfatter dem som forpliktet nok overfor prosjektet. Dette gjaldt spesielt ved prising og ved salg. ”Vi er ute etter salg til markedspris, ikke de lette salgene. Meglerbransjen tenker hyllevarer. På MAXI har de alt. Det er viktig med stort utvalg for da kommer folk. De er opptatt av innsalg”. Derfor ønsket utbyggeren å knytte meglere til seg, med fokus på eget prosjekt og dette gjør de ved å bygge ut egen organisasjon. ”Selgeren vår skal følge med i markedet, følge med på nett. Dette krever et annet fokus av han enn om han hadde jobbet i et meglerfirma”.

Arkitekten, konsept og forprosjekt

Av figuren ser vi at det er arkitekter inne i prosessens ulike faser. Arkitekten er normalt med i konseptfasen, både gjennom konkurranser og engasjert av byggherren. Videre bringer arkitekten konseptet videre gjennom forprosjektet fram til rammesøknad. Deretter tiltransporters arkitekten totalentreprenøren for detaljprosjekteringen. Vi skal i dette avsnittet se nærmere på arkitektens rolle, sett fra byggherrens side og fra arkitektens side.

Intervjuene viser at utbygger ikke tillegger arkitekten noen markedskompetanse. Når leilighetssammensetning og planløsninger blir bestemt ut fra antatt etterspørsel og atkomstprinsipper ut fra kostnader, er det klare rammer for arkitektens arbeid. Deres innflytelse er tydeligst avgrenset i prosjekter der det står vertikalt integrerte selskaper bak:

”Det er megler og vi som i samråd bestemmer hva vi skal ha for type leiligheter. Arkitekten får i oppgave å stable dem sammen. Vi har et standardutvalg av leiligheter som arkitekten får i oppgave å stable på en fornuftig måte.....Arkitekten har ansvaret for orientering, for utsikt og sol, fasader, trappeløsning og parkering” (Eiendomsavdeling i vertikalt integrert selskap). I dette prosjektet ligger svalgangsløsninger i konseptet. ”Dette er ofte rammene fra dette selskapet. Det er noe som man kan sloss mot eller akseptere og gjøre det beste ut av det” (arkitekt). Det var videre gitt at det skulle bygges i tre. ”Vår innsats var knyttet til å tegne trehusdetaljer”

En annen utbygger sier på spørsmålet om arkitektens innflytelse på valg av leilighetstyper mm. ”Lite. Vi har diskusjoner om konsept. Gjennomlys, utvendig svalgang, innvendig korridor. Der er vi inne tidlig og legger de diskusjonene bak oss... Fasader er arkitektens ansvar.”

Arkitekten deltar i konseptfasen, men i mange prosjekter ligger det sterke føringer som de ikke kan gjøre noe med. I flere av caseprosjektene lå svalgangsløsninger som et premiss. I bygg der det er heiskrav, gir svalgangsløsninger på en rimelig måte heis til alle. Trapperomsløsninger gir flere heiser og blir dermed fordyrene og derfor ikke valgt av utbygger.

Kutting i kvalitet

Om entreprisen sier en utbyggeren: ”Vi får det materialvalget og elementene som er beskrevet. Hvis ting blir for dyrt, hender det at arkitekten blir overkjørt. Da er jeg suveren for å få prosjektet i gang.” En annen utbygger er inne på samme tema: ”Sikkert et hjertesukk fra mange arkitekter at ”Vårt firma” utfører sparekutt uten å rådføre oss med dem. Ofte er det hektisk. Vi sliter med å få kalkylen til å gå sammen og diskuterer sparetiltak med entreprenør.

Jeg skjønner at arkitekten synes at det er uheldig. Kvalitetene i leilighetene er i stor grad definert. Men ofte blir veldig små svarte mosaikkfliser endret til 20x20cm standard Osloflis.....Ute kan det være rekkverksdetaljer, antallet heiser, åpne eller lukka trappeløsninger. Kvalitet på svalganger: flis eller kostetet betong”.

7.5 Valg knyttet til universell utforming

Tidlig fase - konseptet

Det ligger mange sentrale valg i konseptfasen. Her ligger beslutninger om atkomstprinsipper. Sentralt her er heis – ikke heis. Antallet heiser vil også ha betydning for hvor langt det er fram til egen bolig. Videre ser en på valg av energi og ventilasjonsløsninger. Her treffer en også beslutninger om parkeringskjeller eller parkering på mark. I mange av våre prosjekter på sentrale tomter, har det her ikke vært noe valg. Med de snøproblemene en har i Norge, er det åpenbart at parkering utendørs er problematisk for mange brukergrupper. Vi ser at viktige valg knyttet til atkomst og miljøkrav gjøres i denne fasen.

I denne fasen er utbyggeren den sentrale aktøren og han støtter seg på egen kompetanse og prioritering, meglere og entreprenørers råd. Arkitekten er med, men tillegges ikke så stor innflytelse på disse valgene.

Forprosjektet – prosjektering fram til rammesøknad

I denne fasen kan det gjøres noen endringer knyttet til atkomst, f. eks kan nærmere byggherrevurderinger finne ut at løsningen ble for dyr, og det bør kuttes to heiser. Det skjer også en prosjektering av utearealer og atkomst. Ut fra tilpasning mellom bygning og terrenget prosjekteres det ramper og rapper. Prosjekteringen viser også atkomsten til evt heisene og fram tileden enkelt bolig.

Gjennom arkitekturprosjekteringen skjer den videre utforming av leilighetsplanene. Prosjekteringen viser størrelser på rom og romforbindelser, dørbredder og vindusformater. Romstørrelser, romforbindelser og dørbredder har naturligvis stor betydning for både generell brukbarhet og tilgjengeligheten.

Arkitekten fremmer søknaden overfor bygningsmyndighetene og ved søknaden ligger mao tegninger i 1:100. På bakgrunn av det innsendte materialet behandles byggesøknaden. Byggesaksmyndighetene skal ikke vurdere de valgte løsningene i henhold til forskriftskravene. De er forutsatt ivaretatt gjennom arkitektens egne kvalifikasjoner og kvalitetssikring. Men byggesaksmyndigheten kan ”kikke arkitekten i kortene” ved å foreta tilsyn på prosjektering. Tilsyn kan foretaes på mange måter, men det er mulig å foreta tilsyn på prosjektering med tilgjengelighet eller miljø som tema og derigjennom se på de prosjekterte løsningene i relasjon til Teknisk forskrift.

I prosjektering fram til rammesøknad arbeider arkitekten innenfor byggherrens rammer knyttet til valg av konsept og de rammer som legges av Teknisk forskrift. Som ansvarlig prosjekterende er arkitekten(foretaket) direkte ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at kravene i Teknisk forskrift er ivaretatt gjennom løsninger som tilfredsstillter forskriftens funksjonskrav.

Detaljprosjektering

I detaljprosjektering kommer flere fag inn. Ulike ingeniørfag kommer inn for å gjøre prosjektering knyttet til brann, byggeteknikk, elektor, VVS osv. Det gjøres materialvalg og

arkitekten tegner og beskriver prosjektering innen sitt område. Vi har sett at spesielt valg av branndører har hatt betydning for atkomst i bygget, både i inngangspartier, korridorer og i alle garasjeanlegg. Her gjøres valg knyttet til dørtyper og terskler samt belysning. Arkitekten er også i denne fasen ansvarlig for at han prosjektering er i henhold til forskriftskravene. Når søknad om iverksetting sendes bygningsmyndigheten, er det ikke krav om at det skal legges ved tegninger eller beskrivelser. Det som skal vedlegges er den ansvarlige søkers erklæring og at prosjektering er kontrollert (av dem selv eller en tredje part). Bygningsmyndighetene har derfor på dette stadiet av byggeprosessen ikke noe innsyn uten at de selv ber om det (tilsyn).

Universell utforming - byggherrens valg og arkitektens kompetanse

Vi ser at valg som kan knyttes til universell utforming velges stegvis, der de store føringene legges i konseptfasen. Her er det byggherrens valg som er det sentrale og føringene ligger i markedsetterspørselen og økonomien i prosjektet (flest mulig salgbare kvm. og enheter). Byggherren har naturligvis andre mål enn de økonomiske, men de ligger i bunnen. Disse målene vil byggherren styre inn gjennom sine kontrakter og øvrig styring av prosjekteringsprosessen.

I forprosjektet er det arkitekten som legger inn kvalitet knyttet til rom og romforbindelser ut over de kravene som Teknisk forskrift stiller samt er ansvarlig for å ivareta disse kravene. Som vi har sett av empirien er planlegging knyttet til baderommet et sentralt punkt både i forhold til forskriften og for å kunne oppnå livsløpsstandard. Videre legger arkitekten inn kvaliteter i detaljprosjekteringen.

Det er to forhold som intervjuene tydeliggjør:

Dersom en utbygger ønsker spesielle kvaliteter som f. eks romslige baderom uten terskel og bred dør, så har de ikke noe problem med å styre dette inn. Men der de ikke har spesifikke preferanser i forhold til kvalitet i relasjon til målgruppe, overlates valgene til andre. Det behøver ikke å være til arkitektens vurderinger. Som vi har sett kan arkitektens prosjektering bli overprøvd av entreprenøren ut fra økonomiske vurderinger. Dette vil normalt være i samråd med utbyggeren.

Når arkitekten prosjekterer, er det mange kvalitetstyper som skal inn i prosjektet. Vi har i dette prosjektet sett at det legges stor vekt på fasadeutforming, utsikt og lysforhold. Dette er prioriterte kvaliteter som nok ligger i deres forståelse av arkitektonisk kvalitet. Videre skal atkomstarealer og boliger gis kvaliteter. Byggherrens føringer overfor arkitektene synes å ligge sterkest på lys, utsikt og fasade. Vi ser av prosjektene at arkitekten har jobbet mye med bygningens orientering, med store glassfelt og lignende. Det blir da kanskje mindre oppmerksomhet mot andre kvalitetstyper. Men det går også fram av empirien at arkitekten har jobbet spesielt med planløsningen av de minste leilighetene. Her har kommunene krevd dokumentasjon. Arkitektene viser ingen spesiell entusiasme for kvaliteter knyttet til universell utforming, de legger vekt på det som etterspørres av oppdragsgiver og holder seg forøvrig stor sett til forskriften krav.

Samlet sett innebærer dette at det er byggherren som er nøkkelen i valg av kvaliteter også i spørsmål knyttet til universell utforming. Utbygger velger og styrer inn de kvaliteter de til enhver tid ønsker. Dette gjør de delvis gjennom direkte styring, men også ved at oppmerksomheten i prosjekteringen blir størst der utbygger har sitt fokus.

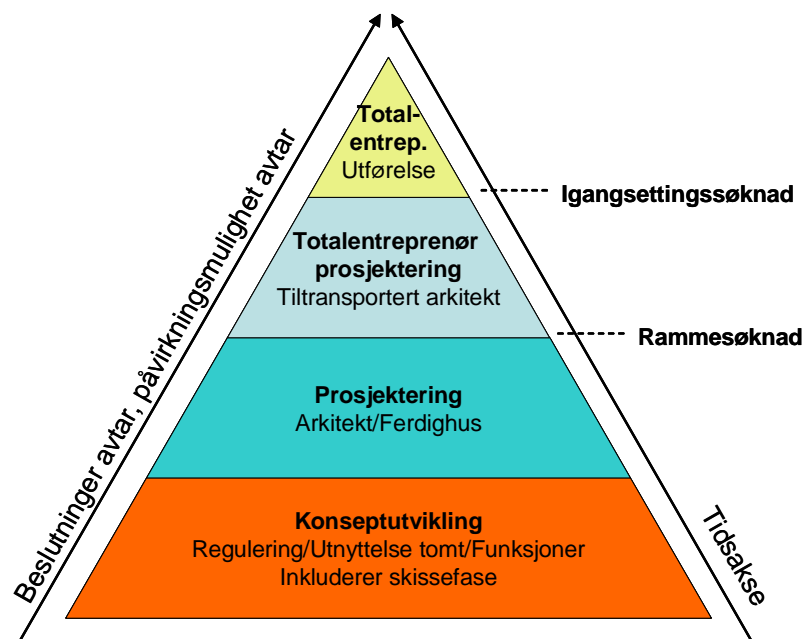
Når det gjelder å følge opp de kravene som ligger i teknisk forskrift, er det de ansvarlig prosjekterendes domene (og også andre med ansvarsrett). Her ser vi at det er problemer spesielt i relasjon til å ivareta kravene for synshemmede.

7.6 Trekk ved utviklingsmodellen for boliger

Vi startet opp dette kapittelet med en modell for prosjektutvikling hentet fra yrkesbyggsektoren (Arge mfl. 2003). Vi har senere lagt inn funksjoner og aktører som er sentrale i tidlig fase av byggeprosjektet.

Det som videre slår oss er at utviklingen er forskjellig for bolig og yrkesbygg. Yrkesbyggmodellen har i sin opprinnelige form er sterk oppdeling av funksjoner knyttet til de ulike fasene og fasene lå planmessig etter hverandre. Nå er nok det ikke helt riktig, det er nok mer sirkulære prosesser i avklaringen i tidlig fase også innen planlegging av yrkesbygg. Men noe som slår oss i planlegging av boligbygg, er at den tidlige fasen er så viktig og det treffes så mange sentrale avgjørelser raskt. Vi har prøvd å fremstille det som ligger i dette i en modell.

Modellen illustrerer hvordan beslutninger fattes og påvirkningsmuligheter avtar ettersom den går gjennom de ulike faser i byggeprosessen. Dette gjelder påvirkning på de fleste sentrale



Figur 5 Avtagende påvirkningsmuligheter i byggeprosessen knyttet til UU-kvaliteter

kvaliteter, også kvaliteter knyttet til universell utforming.

Dette tydeliggjør også at offentlig politikk må legge føringer knyttet til universell utforming på en slik måte at betingelsene må innreflekteres tidlig i prosessen.

Kapittel 8 Sluttkapittel

8.1 Innledning

Overordnede problemstillinger

Bakgrunnen for denne studien er at det har vist seg at det er vanskelig å få byggebransjen til å tenke tilgjengelighet utover heis. Studier viser at de prosjektene som bygges ikke er direkte utilgjengelige, men at ikke har en tilgjengelighet ut over kravene i Teknisk forskrift (Vista 2005). Det er også en trend at gjennomsnittsstørrelsen på de nye boligene som omsettes, krymper. Dette skjer på to måter: i en periode med bygging på sentrale (og dyre tomter) har vi mange små boliger og samtidig skjer det en gjennomgående reduksjon av arealet for alle leilighetstyper (Isdahl 2004). Boligene selger på andre kvaliteter som ekstra takhøyde, materialstandard og lignende. Livsløpsstandard eller miljøkvaliteter var ikke virksomme salgsargumenter (ibid). Sett i relasjon til brukbarhet og tilgang til alle funksjoner i en bolig, er det i seg selv betenkelig at leilighetsstørrelsen krymper for alle leilighetstyper, noe som fører til at rom og romforbindelser blir trangere og kan gi begrenset framkomst og brukbarhet for alle, spesielt for dem som må bruke hjelpemidler for å komme fram. Dette er kvaliteter som i begrenset grad er normert gjennom Teknisk forskrift. Slike kvaliteter var tidligere ivaretatt gjennom husbankens minstestandard og livsløpsstandard, standarder som i dag kan knyttet til Husbankens nye lån som en del av normeringsgrunnlaget.

Vi har tidligere gjennomgått hovedtrekkene for boligpolitikken der universell utforming av boliger er et sentralt mål. Vi pekte på at politikken, så langt, ikke hadde valgt å styrke kravene, men satset på at kvaliteten skal framkomme gjennom prosesser i boligmarkedet. Her har Husbanken og Statens bygningstekniske etat fått oppgaven å veilede markedsaktørene, både på tilbuds- og etterspørselssiden. Den dokumenterte utviklingen tyder på at vi er langt fra noe markedsgjennombrudd mht kvaliteter som kan knyttes til universell utforming.

Denne studien har tatt for seg tilbudssiden gjennom studier av ni prosjekter. Studien har stilt seg to overordnede spørsmål:

1. Er det virkelig riktig at det sjelden eller aldri tilbydes boliger der kvalitetene mht tilgjengelighet og andre kvaliteter som kan knyttes til universell utforming ligger over kravene i Teknisk forskrift? Er det estetiske eller teknologiske kvaliteter som selger og selges?
2. Hvordan skal vi forklare utviklingen på tilbudssiden?

Tilbudssiden med utgangspunkt i byggeprosessen

Vi har her tatt utgangspunkt i byggeprosessen. Den sentrale funksjon i enhver byggeprosess, er byggherrefunksjonen. Byggherren er den organisasjon eller person som er bestilleren av et bygg og som styrer gjennomføringen av byggesaken. Byggherren kjøper inn den kompetanse og de medarbeideren denne ønsker og er fri til selv å organisere sin prosess og gjennomføringen. Alle medarbeideres roller og bidrag må derfor sees i relasjon til byggeprosessen. Vi har derfor sett på hvordan byggherren bygger opp sin organisasjon og fra hvem de innhenter råd og kunnskap i ulike spørsmål som kan knyttes til universell utforming.

I vår utdyping av studien problemstillinger, er det spesielt to aktører vi har i fokus, *eiendomsmeglerne og arkitektene* som rådgivere for byggherren.

Meglermakt?

Foreliggende empiri tyder på at meglerne eller kompetansen fra salgsleddet trekkes tidlig inn i prosessen og legger føringer på byggherrens beslutninger (Isdahl 2004, Orderud 2006). Vi vet imidlertid ikke om de er de eneste rådgiverne eller hvordan byggherrene gjennom sine organisasjoner avveier ulike råd eller hvordan de vurderer meglernes kunnskaper og kompetanse. Vi har derfor lagt vekt på å belyse hvordan meglerne brukes og hvordan deres kompetanse vurderes.

Arkitekten – mangel på makt, interesse eller kompetanse for universell utforming?

Det har vært reist spørsmål om både om arkitektens vurdering og prioritering av kvaliteter som kan knyttes til universell utforming og deres kompetanse på dette feltet. Men mer overordnet er spørsmålet om hva som er arkitektens rolle i byggeprosessene og hva han eller hun faktisk har mulighet til å påvirke. Hva som faktisk prosjekteres kan ikke bare knyttes til arkitektens faglige verdier og kompetanse, men i like stor grad til hva som har vært deres rolle i prosessen. I hvilke posisjon har de arkitekturprosjekterende stått? Hvordan beskriver byggherrene og arkitektene selv sine roller og arbeidsoppgaver?

Andre spørsmål for studien – teknologiutvikling og bransjemotivasjon

Teknologi og kostnad

Husbanken ønsket også å få belyst i hvor stor grad eksisterende og kostnadsbesparende teknologi begrenser utviklingen av universell utforming. Vi kan ikke i en slik studie tar for oss bygningsteknologi generelt sett. Vi har valgt å fokusere på to forhold: kostnadsbesparelser gjennom industrialisering og valg av terskelløsninger for utgangsdører/terrasedører.

Det er i dag stor interesse for industrialisering av byggeprosessen, både for å bedre kvaliteten og senke kostnadene. Industrialisering består mao av bygging av moduler i fabrikker (dels i andre land) og import av moduler som byggevarer som monteres på byggeplassen. I vår sammenheng har det vært aktuelt å se på innkjøp og montering av baderomskabiner.

Et alminnelig problem er nivåforskjell f. eks mellom terrassegulv og gulvet i leiligheten (se også Tennøy 2002:50). Her finnes det løsninger uten terskler, jmf Byggdetaljer 525.304 ”Terrasse på etasjeskiller av betong”. Prinsippet er også vist i Planløsning 361.501: ”Utforming og bruk av balkonger og terrasser”. Problemet er hvorfor en ikke velger terskelfrie løsninger.

Bransjemotivasjon

Husbanken ønsket også å få belyst hva som kan motiverer bransjen til å tenke universell utforming, herunder bruken av Husbankens låneordninger. Denne problemstillingen vil bli tatt opp i sluttdiskusjonen.

8.2 Hvilke kvaliteter som kan knyttet til UU-finner vi?

Vi har i denne rapporten gjennomgått ni prosjekter mht hva de bygger, hvem boligene er myntet på og hvilke kvaliteter utbyggeren har lagt inn i boligene. Videre har vi gjennomgått byggprosessen og sett på kvaliteter, rådgivere og beslutninger. Vi har søkt å sette rådgiverne inn i byggeprosessen som kontekst, og slik belyse hans eller hennes innsats ut fra den rolle, det spillerom og den tid de har til rådighet.

Vi vil starte denne sluttdiskusjonen med en oppsummering av hvilke kvaliteter vi finner i nyproduksjonen som kan knyttes til universell utforming, i betydningen bedre ytelser enn kravene i teknisk forskrift.

Universell utforming – bedre enn kravene i Teknisk forskrift?

Vi finner få kvaliteter knyttet til universell utforming som har fått en høyere ytelse enn hva som kreves av Teknisk forskrift. Vi fant at der slike kvaliteter var lagt inn i prosjektet, hadde det ingen direkte sammenheng med markedssegmenter. Vi fant ”heis uten krav” i et høg – og et lavprisprosjekt.

Videre finner vi at Teknisk forskrifts krav til tilgjengelighet stort sett er oppfylt. Om vi finner noen feil og mangler, kan vi ikke uten videre si at byggene er totalt utilgjengelige eller totalt bryter med kravene i Teknisk forskrift. Det er noen problemstillinger knyttet både til baderom og småleiligheter som vi skal komme tilbake til. Hovedoppsummeringen er at våre funn bekrefter tidligere undersøkelser (Isdahl 2004, Vista 2005), nyere boliger holder stort sett forskriftskravene, men gir sjelden bedre kvalitet knyttet til universell utforming ut over hva forskriften krever.

Vi fant feil og mangler i relasjon til Teknisk forskrift, større og mindre. De to større sakene var knyttet til arkitekturprosjekteringen. Vi fant også en rekke mangler som lar seg rette opp. Dette handlet om dårlig detaljering, spesielt knyttet til lyssetting, skilt, postkassehøyder og opptrinn til inngangsdør. Videre var det problemer knyttet til branndører med for høge terskler og tunge dører. I de prosjektene som var ferdige og lot seg befare, var det også problemer med detaljering i atkomsten fra veg til hovedinngang. De klareste feilene ligger på rampers stigning.

Planløsninger

For at en bolig skal være brukbar og tilgjengelig, kreves det kvaliteter ut over hva som kreves i Teknisk forskrift. En skal ikke bare kunne komme inn døren. Det må være gode passasjer- og betjeningsarealer til alle funksjoner. Slike krav til boligen lå i Husbankens minstestandard og livsløpsstandard, men kravene av denne typen dekkes i begrenset grad gjennom Teknisk forskrift. Husbanken finansierte etter hvert en mindre andel av nye boliger og minstestandarden er falt bort. Dette innebærer at det bare blir Teknisk forskrift som styrer standarden. Kapittel X Brukbarhet i Teknisk forskrift har en generell bestemmelse om at enhver bygning ut fra sitt formål skal gi gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede (§ 10-1), men hva dette innebærer er ikke nærmere operasjonalisert i forskriften (med unntak av § 10-32).

Isdahl (2004) fant at boligarealene krympes, dels ved at vi får mange småleiligheter, dels ved krympende arealer i to og tre romsleiligheter. Videre finner han at ved krympende arealer skjæres ofte elementære plankvaliteter bort. Romforbindelser og entreens arealer krymper og dermed svinner også mulighetene for at boligene vil få livsløpsstandard eller besøksstandard selv om leilighetene skulle ha atkomst med heis.

Vi har ikke hatt mulighet til å vurdere de generelle plankvalitetene og gjøre plananalyser i dette prosjektet. Men vi har sett på planløsninger knyttet til baderommet. Her er det også krav i Teknisk forskrift. Det heter i forskrift § 10-32 at boligen skal ha en planløsning og være tilrettelagt slik at det er enkelt å tilpasse toalett som kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede. For en del boliger hadde ikke boligen en god nok planløsning og det er

vanskelig å si at tilretteleggingen ville være enkel. Det kan synes som at § 10-32 har vært lite påaktet.

Hvor små kan boliger være?

Vi finner også at § 10-32 reiser spesielle problemstillinger knyttet til småboliger. En del småboliger kunne ikke tilpasses uten å flytte badet til soverommet eller ved å ta vindfanget i bruk. Vi har pekt på at dersom vi tar utgangspunktet i kravene om tilpasning av toaletter, kan det være at noen av de minste boligene er ulovlige i henhold til Teknisk forskrift.

Livsløpsstandard?

Livsløpsstandarden krever at det skal være terskelfritt til terrasse eller balkong. Vi fant at balkonger og terrasser ikke er tilgjengelige for bevegelseshemmede. Dette er det heller ikke krav om i Teknisk forskrift. Det var imidlertid påfallende at en del boliger er fullt tilgjengelige, men mangler den kvaliteten det er å kunne komme ut i boligens private uterom uten hindringer, enten det er balkong eller markterrasse.

Kvaliteter for markedet

Beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet.....

Men hvilke kvaliteter var det utbyggerne markedsførte og fremmet som de gode kvalitetene ved prosjektet? Når utbyggere skulle beskrive det som var godt med prosjektet, ble svaret ofte ”beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet”. Selv om vi først oppfattet prosjektene som forskjellige, fant vi likevel at de hadde mange fellestrekk. I dette tilfelle handler det om *sentral beliggenhet* og der mange av prosjektene samtidig har hatt mulighet til å få til sol og utsikt, noe som ikke alltid er enkelt i sentrale prosjekter. Det framgikk av intervju med utbyggere en hovedoppgave for arkitekten var å vareta lys og utsikt i prosjektene. Ser vi på beliggenheten og utsynet, handlet det om ivareta sol og utsiktsforholdene til Munkholmen (Trondheim), mot Drammenselva og mot Sagelva (Strømmen). Der er klare felles trekk knyttet til omdanningen av gamle industrielle områder ved Strømmen og Drammen med vekt på opparbeidelse av kulturlandskap langs elvebreddene og lokalhistoriske initiativer. Mange av prosjektene og deres image var bygget opp rundt de samme verdier. For flere av Drammensprosjektene ble stedet (og beliggenheten) skapt i utviklingsprosessen.

På disse sentrale tomtene har en bygget ulike konsepter, store leiligheter for eldre, mindre leiligheter for 50+ og småleiligheter for ungdom. Vi fant at det er mange av de samme kvalitetene som etterstrebes, uansett målgruppe og prisnivå. I alle prosjektene prøver en å få til private utearealer, enten på markterrasser eller på balkonger. En prøver å få til gode lysforhold ved bruk av store glassflater. Det normale er parkeringskjeller, med unntak av de enkleste boligene. Parkett og fliser er blitt en grunnstandard. Her skiller det lite.

Hvilke ventilasjonsløsninger som skal tilbydes, var under diskusjon og er mer knyttet til hva utbyggere og de byggfaglige aktørene mener var gode løsninger enn impulser fra markedet. Ellers finner vi en nyutvikling av søppelsug, en løsning som gir bedre utnyttelse av uteområder når en blitt kvitt de store søppelcontainerne. Dette utviklingsarbeidet var ikke markedsstyrt, men et resultat av en ikke-profesjonell byggherre som også var spesielt interessert.

Kvalitetsdifferensiering

Når vi går nærmere inn i prosjektene, ser vi at det er stor *kvalitetsdifferensiering innen* det enkelte prosjekt. På toppen finner vi de største leilighetene, den beste utsikten og der en kan få peis som tilvalg. De øvrige leilighetene har ikke alltid de samme kvalitetene. De fleste

prosjektene inneholder leiligheter der lysforholdene er dårligere, utsikten mindre bra osv. I blokker der atkomsten er løst via svalganger, vil noen boliger få mer innsyn enn andre.

Kvaliteter i nyere boligbebyggelse

Denne studien bekrefter tidligere funn (Isdahl 2004, Vista 2005). Nyere boliger holder stort sett forskriftskravene, men gir sjelden bedre kvalitet knyttet til universell utforming ut over hva forskriften krever. Hva som skal til for å styrke tilbudet kommer vi tilbake til i siste avsnitt i kapittelet.

Men vi finner også feil og mangler. De er av noe ulike slag. Når det gjelder prosjektering av lys i atkomstarealer, kan det være at både kravene kan være tydeligere og løsningene mer gjennomarbeidede. Her kan det ligge noe mangel på både fokus og kompetanse. Men noen av de øvrige feil og mangler vi finner, kunne vært korrigert dersom tilsynet hadde vært mer utbredt. Diskusjonen om atkomsten til Pollenkvarteret (se s. xx) kunne blitt tatt på et tidlig stadium dersom kommunen hadde foretatt tilsyn på prosjekteringen. Tilsyn av utførelsen ville også ha avdekket at skjevheter i dekket (både på bakkeplan og svalganger) gir ulike terskelhøgder til inngangsdøren, der flere innganger får et ulovlig høgt opptrinn.

8.3 Byggeprosessen og byggherrens rådgivere

Byggeprosessen

Vi har gjennomgått byggeprosessen for å tydeliggjøre oppgaver og aktørenes roller. Gjennomgangen viser at det skjer mye tidlig i planleggingen av et byggeprosjekt. Byggherren bruker mange rådgivere for å komme fram til et konsept som gir god økonomi og salgbarhet. De ulike rådgiverne er inne relativt samtidig, men har ulike kompetanser og oppgaver. I en tidlig fase innhentes råd både fra meglere, fra entreprenører og fra arkitekt og evt andre innenfor egen organisasjon. Ut fra foreliggende litteratur og forestillinger om roller og kompetanser, har vi spesielt fokusert på eiendomsmegleren og arkitektens oppgaver og roller.

Meglere og markedsrett

Vi finner at eiendomsmeglere brukes som rådgivere i ulike faser, både knyttet til rådgiving i tidlig fase om sammensetningen av leilighetstyper og ulike bolig- og utstyrskvaliteter som etterspørres og til prising av leiligheter i en senere fase.

Ser vi på tidlig fase, innhentes det normalt råd fra flere eiendomsmeglere. I de vertikalt integrerte byggeforetakene har de ofte ansatt egne meglere som er med i hele prosessen. Meglernes råd og kunnskaper er en sentral input for byggherren, men vi ser at profesjonelle byggherrer også har en rekke andre hjelpemidler for sine markedsanalyser. De foretar ulike typer av markedsundersøkelser og bruker ulike databaser m.m. De profesjonelle aktørene har også prosedyrer for hvordan de utreder og treffer vedtak og hvem i organisasjonen som deltar eller godkjenner i beslutninger. Vi finner også aktive styrer som selv har oppfatninger om så vel kvalitetsspørsmål som markedsforhold.

Denne testen av markedet foregår ikke bare i den tidlige fasen, men helt fram til salget av boligene (på bakgrunn av rammesøknaden). Markedet var hele tiden i bevegelse. Vi fant at noen av våre prosjekter var stanset og omprosjektert eller delvis endret fram mot byggestart. Å treffe markedet på et gitt tidspunkt er naturligvis uhyre viktig. Derfor videreutvikler flere av foretakene sin organisasjon for bedre å kunne ligge tett på markedet, både mht til hvilke produkter som etterspørres og hva som er riktig pris.

Det er derfor ikke riktig å si at de ulike meglerforetak i seg selv har så stor innflytelse på byggherrens beslutninger mht valg av kvaliteter for markedet. Men i et nervøst og omskiftelig marked er det sentralt å ha god markedskompetanse og oversikt gjennom hele prosessen. Det er derfor riktigere å si at markedsmakten er en realitet, men meglermakten er mer begrenset.

Arkitektens rolle og bidrag

I forståelsen av markedet og hva det etterspør, tillå ikke byggherrene arkitekten noen kompetanse eller rolle. Arkitektens "hovedrolle" lå i forprosjektet i å gi konseptet form. Han eller hun skal sørge for å utnytte mulighetene for sol og utsikt, gode uteplasser og andre kvaliteter som er viktige for konseptet. Arkitektene deltok i konseptutformingen, dels gjennom arkitektkonkurranser og dels som del av byggherrens team i tidlig fase. Men det er ikke slik at arkitektene har noen selvstendig innflytelse på f. eks valg av heis i lavblokk uten heiskrav og i mange tilfeller ikke på atkomstprinsipper (som svalgangsløsninger med få heiser). Valgene er i stor grad styrt av økonomien i prosjektet og utgjør forutsetningene for arkitektens videre arbeid.

Men når det gjelder arkitektens prosjektering, står han som ansvarlig prosjekterende ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for å ivareta de kravene som ligger i Teknisk forskrift, mao kravene i forskriftens kap. X. Det er de ansvarlige prosjekterendes ansvar å planlegge og kontrollere sin prosjektering opp mot disse kravene. Vi har ikke gjennomgått deres arbeidsform i prosjekteringen. Dette hadde vært nødvendig for å se hvordan de sikret seg at kravene var ivaretatt og at løsningene f. eks knyttet til tilgjengelighet var gode (nok).

Det vil også være slik at ikke alle detaljer er vist. Det innebærer at enkelte ting må løses på byggeplassen og overlates da til den faglige kunnskap og det gode skjønn hos den utøvende. Vi vet f. eks ikke om arkitekten har vist montering av postkassehøyder i alle bygg m.m.

Vi fant i våre prosjekter bare totalentrepriser. Det innebærer at etter forprosjektet ble arkitekten tiltransportert entreprenøren for å gjennomføre detaljprosjektering (eller han ble bytte ut). Arkitekten sitter da normalt med et fast honorar og knappe frister og skal gjennomprosjekttere tiltaket. Når en arkitekt sier at de ikke hadde lagt så mye vekt eller omtanke for synshemmede, er det ikke bare et uttrykk for hans (ned)prioritering. Det er ikke sikkert at det er rom for mye prosjektering innen honorarrammen, bare "nødvendig prosjektering". Da må noe bli mindre viktig. Og det er åpenbart at det byggherren har trykk på, blir viktig. Likeså der det er klare forskriftskrav.

Universell utforming og kompetanse

Det framgår av intervjuene at verken utbyggere eller arkitekter har noe klart bilde av hva universell utforming "er". Arkitektene var heller ikke idealister som kjempet for spesifikke verdier og normer, men fagpersoner som gjorde det beste ut av oppgaven. Men når en kom inn på Teknisk forskrift, var både byggherrer og arkitekter på mer kjent grunn. En arkitekt sier om atkomst: "Tilgjengelighet har ikke vært et tema, fordi det er jo TEK som bestemmer i forhold til atkomst". Eller fritt oversatt: her er det ikke nødvendig å tenke spesielt på universell utforming for disse forholdene styres av Teknisk forskrift. Og det er også delvis riktig: I boligbygg der heiskravet utløses, er det krav til trinnfri atkomst fra kjørbær veg, via byggets hovedatkomst, gjennom boligens inngangsdør og noe krav til mulig tilrettelegging av bad og toalett.

Det ble også av arkitektene ofte referert til begreper som livsløpsstandard og minstestandard. De arkitektene vi har intervjuet, var erfarne og hadde mange prosjekter bak seg som stiller

særlige krav til utformingen, som sykehjem, skoler og omsorgsboliger. Teknisk forskrift og BE' hjemmesider var flittig brukt. Likeså Byggforskserien. Bortsett fra krav § 10-32, var de orientert om kravene knyttet til tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Når det gjaldt synshemmede, ble det innrømmet at her var ikke løsningene gjennomarbeidede, dette hadde de ikke lagt så stor vekt på. "Svaksynte? Det har vi ikke brydd oss om" (arkitekt). Dette gjenspeilte seg også i resultatene med mye dårlig og flat belysning i inngangspartier og korridorer. Men vi må også trekke inn de forhold arkitekten arbeider under, med tidspress og knappe honorarrammer når vi skal forklare resultatene.

Fokus på byggherren

Vi har tidligere pekt på at enhver byggesak starter med byggherren som har myndighet til å styre sitt prosjekt. Vi har pekt på hvilke roller byggherrens sentrale rådgivere har i prosessen. I prosessen avveies deres råd mot annen informasjon i byggherrens organisasjon og byggherren treffer selv de sentrale valgene. Noen av disse valgene berører også kvaliteter som kan knyttes til universell utforming.

Dersom en utbygger ønsker spesielle kvaliteter som f. eks romslige baderom uten terskel og bred dør, så har ikke han eller hun noe problem med å styre dette inn. Men der de ikke har spesifikke preferanser i forhold til kvalitet i relasjon til målgruppe, overlates valgene til andre. Det behøver ikke å være til arkitektens vurderinger. Som vi har sett i empirien, kan arkitektens prosjektering bli overprøvd av entreprenøren ut fra økonomiske vurderinger. Denne overprøvingen vil normalt skje i samråd med byggherren.

Vi fant to prosjekter med tilgjengelighetskvaliteter ut over Teknisk forskrift. Det ene tilfellet av "heis uten krav", var et Husbankfinansiert prosjekt der heis og besøksstandard inngikk i forhandlingen. Det andre prosjektet var et høyprisprosjekt rettet mot 50+, de som skulle ut av eneboligene og hadde mulighet til å kjøpe en sentral og dyr bolig. Det er klart at heisene gir god tilgjengelighet og det burde denne gruppen verdsette. Men samtalen med utbygger viste at utbygger først og fremst tenkte *Høy kvalitet* og i dette lå en rekke kvaliteter som han mente burde ligge i produktet. I dette lå romslighet, gode sol og lysforhold, heis var selvsagt, oppvarmede fortau, balansert ventilasjon mm. Også andre av de intervjuede utbyggerne ga uttrykk for det samme og kunne vise til andre prosjekter som var under bygging der f. eks baderommene var store og terskelfrie og liggende.

Samlet sett innebærer dette at tilbudssiden styres av byggherrene og at fokus i større grad må rettes mot byggherrens fortolkning av sitt marked: De produserer de kvaliteter som de mener bør ligge til et gitt konsept. De bygger ikke boliger og velger kvaliteter ut fra normative oppfantninger om hva som er samfunnsøkonomiske lønnsomt eller nyttig å produsere, men ut fra hva det er betalingsvillighet for i markedet.

8.4 Teknologi og kostnader

Industrialisering – en trussel mot økt tilgjengelighet?

Det er stor interesse for økt industrialisering i byggebransjen, både for å senke kostnadene (rasjonell produksjon, flytting av produksjonen til lavkostland) og for å øke kvaliteten (tørr byggeprosess, minske byggefeil). Av prosjektmaterialet ser vi at det spesielt er bruken av baderskabiner som foreløpig er utfordringen. Hvilke resultater finner vi mht tilgjengelighet? Hva er problemstillingen knyttet til bruk av slike kabiner?

I ett av våre prosjekter der det ble valgt prefabrikkerte bad, var det i følge arkitekten et premiss at hulldekket kunne leveres med nedsenkning. På grunn av markedssituasjonen ble prosjektet omprosjektert og nedsenkning av baderomskabinene falt bort. I følge utbyggeren ville forsinkinger i dekket være kostnadsdrivene. Fordi prosjektet var omgjort og nå rettet seg mot publikum med moderat kjøpekraft, tok de ikke denne kostnaden.

I et annet prosjekt ble det også brukt slike kabiner, men her ble hulldekket forsenket og vi fikk et baderom uten terskel og godt brukbart for bevegelseshemmede. Dette var et lavkostprosjekt.

Empirien tyder på at industrialisering, som bruk av baderomskabiner, ikke er noe egentlig problem for tilgjengeligheten. Samme om en bruker kabiner eller plassbygd bad, må en gjøre valg og planlegge for dette. Å bygge terskelfritt er et planleggingsproblem. Men planlegging koster noe. Vi ser at slik planlegging i noen prosjekter ikke blir prioritert, enten badet er prefabrikkert eller plassbygd.

Robuste løsninger

Vi fant at balkonger og terrasser stort sett ikke er tilgjengelige for bevegelseshemmede fordi terskelløsningene ga høye opp- eller nedtrinn. Det er heller ikke krav i Teknisk forskrift på dette punktet. Av intervjuene framgår det at terskelløsningene ikke skyldes en tilfeldighet, men handlet om beviste valg av løsninger i relasjon til vannskader. Her var det entreprenøren som valgte robuste løsninger.

Videre fant vi at store toleranser ved bygging, som ved støp av betongdekker, fører til skjevheter (både på bakkeplan og svalganger) som gir ulike terskelhøgder til inngangsdørene. På den ene enden av svalgangen er TEK oppfylt, mens det på den andre enden er flere innganger med terskelhøyde som ikke oppfyller TEK.

Det å produsere mindre skjeve dekk og andre terskelløsninger er ikke en teknisk utfordring, men en produksjonsteknisk utfordring.

8.5 Hva skal til for å få større andel universelt utformede boliger på markedet?

Husbanklån som virkemiddel?

Vi fant at husbankfinansiering hadde vært et tema i tre av prosjektene og ble valgt i ett av dem. Dette prosjektet ble tilført flere kvaliteter som kan knyttes til universell utforming, som ekstra god tilgjengelighet til leilighetene og baderomsløsning som var terskelfri (montert baderomskabin).

Vi fikk en del innspill i relasjon til husbankfinansiering. En utbygger mente at når Husbanken la opp til en finansieringsmodell med 90 % felles gjeld og 10 % innskudd, ga dette ikke en tilstrekkelig soliditet. De foretrakk å danne borettslag og der en la egenkapitalen på 40 %. En annen utbygger ønsket seg derimot fullfinansiering fra Husbanken.

Det framkom også helt andre momenter. En utbygger mente at det gikk for sakte å få finansieringstilsagn. Når prosjektet var ferdig (til salg) tok det Husbanken ytterligere 2 måneder å avklare finansieringen. Dette var de ikke villige til å vente på.

En mer generell kommentar var at det for tiden ikke var finansieringsproblemer for boligprosjekter, men at de nok vurderte finansieringen fortløpende for å treffe de valg som var mest gunstig for byggherren og hans kunder. Deres kommentarer gikk ikke på de kvalitetskrav som har vært knyttet til husbankens låneordninger. Det gjorde derimot noen arkitektkommentarer. Flere var lei av det de oppfattet som detaljert styring.

Markedsgjennombrudd for mer universelt utformede boliger?

Vi stilte innledningsvis spørsmål ved hvilke tiltak skal til for at det skal produseres en større andel boliger med god tilgjengelighet og andre kvaliteter som kan knyttes til prinsippet om universell utforming. Handler dette bare om endringer i de offentlige rammer og reguleringer av boligproduksjonen eller handler det også om strategier for å få et markedsgjennombrudd for mer brukervennlige bygg og uteområder?

Vi vil her peke på et dilemma i markedsføringen av universell utforming som prinsipp: Det er i dag i stor grad politikk for funksjonshemmede som har vært forekjempere for universell utforming. Den normeringen som i dag foreligger knyttet til tilgjengelighet og brukbarhet for funksjonshemmede, har rullestolens snusirkel som normeringsgrunnlag for passasjebredden og høyder og romforhold. Fokus ligger, i folks bevissthet, på universell utforming som et gode for funksjonshemmede og eldre (som blir funksjonshemmede med alderen). Fokus ligger ikke på kvalitetenes betydning for "vanlige mennesker", på heisen betydning for småbarnsfamilier med vogn og mye å bære.

Men hvem og hva er det en bygger for? En bygger for "Det gode liv". Flere av prosjektene skal ha et preg av at de som bor der skal leve godt. Dette forbindes med aktive og funksjonsfriske mennesker, som er i "sin beste alder" og har kapasitet som forbrukere. I ett av prosjektene ble det direkte uttrykt at de ikke ønsket å få inn gamle mennesker og hadde derfor med vitende og vilje ikke tilrettelagt spesifikt for denne gruppen. Dette har ikke bare med bygget å gjøre. I dette tilfelle var bygget det første av flere byggetrinn med en bebyggelse basert på bolig og næring. Utbygger ønsket å utvikle et urbant miljø med forretninger, kafeer og kulturtilbud. For å få til en slik utvikling burde det første byggetrinnet tiltrekke seg beboere som kan være en første kundegruppe, ikke eldre med rullator og en begrenset etterspørsel. Andre har mer tanke for bomiljøet når de uttrykker at "dette ikke skal bli noe sykehjem".

Det er ikke noe galt med de kvalitetene som vi diskuterer under begrepet universell utforming – mange av de attraktive kundene i boligmarkedet hadde sikkert satt pris heis i bygg der det ikke var krav om det, osv. Men det kan være et problem hvordan kvalitetene presenteres og frontes. Kvalitetene knyttes til personer som er i en situasjon som ingen ønsker å komme i og ikke ønsker å planlegge for (før en er der). Videre knyttes forestillingen om et tilrettelagt miljø til at alle beboerne vil være i denne situasjonen jmf referanser til "ikke noe sykehjem". Et homogent miljø av eldre og hjelpetrequende sees ikke som ønskelig eller attraktivt bomiljø.

Men med slike forestillinger kan det være vanskelig å få til et markedsgjennombrudd for mer universelt utformede boliger.

Bruk av Teknisk forskrift

Dersom det ikke skjer et markedsgjennombrudd for kvaliteter som kan knyttes til universell utforming, kan en se på andre muligheter. Det er da lite nyttig å spille på universell utforming som et normativt grunnlag som aktørene bør ivareta. Ser vi på arkitektene som yrkesgruppe, kan det sikkert være flere som mener at universell utforming er viktig. Men som vi har sett, er

det ikke i deres lodd å gjøre grunnleggende valg. Men de har ansvaret for at Teknisk forskrift blir fulgt, uansett hva de selv måtte mene om innholdet i forskriften. Og som vi har sett, blir forskriften i stor grad fulgt og kan følges opp bedre med større innsats fra det kommunale tilsynet.

Det åpenbart enkleste er å utvikle kravene i Teknisk forskrift. Men som vi har pekt på, har en også i dag krav som bør klargjøres. Spesielt bør en se på hva en "småbolig" er, hvilke krav som bør stilles til den og hva som er enkelt når en i ettertid skal tilrettelegge baderom.

Det er også åpenbart at kommunalt tilsyn både med prosjektering og utførelse med tilgjengelighet som tema, både vil sette fokus på denne kvaliteten generelt og på brukbarheten av de løsningene som i dag brukes.

Litteratur

Litteratur

- Arge, Kirsten (2001) Samspill og konflikter i byggeprosessen. Elforlaget og Norges byggforskningsinstitutt.
- Arge, Kirsten, Torer Berg, T Billett og Kikkan Landstad (2003) *Byggherrens prosjektstyringsnøkkel*
<http://www.byggherrenifokus.no/Web7%2032%20filer/Sluttrapport%20Byggherrens%20prosjektstyringsnøkkel.pdf>
- Barlindhaug, Rolf (2003) *Eldres boligkarriere og formuesforvaltning*. Prosjektrapport 350. Norges byggforskningsinstitutt
- Barlindhaug, Rolf og Berit Nordahl (2005) *Markedsstyrt boligproduksjon i Osloregionen*. Skriftserie nr. 9. Norges byggforskningsinstitutt
- Bygg for alle. Temaveiledning om universell utforming av byggverk og uteområder. TEK, SAK. Statens bygningstekniske etat og Husbanken HO – 3/2004
- Christophersen, Jon (2004) ”*tilgjengeligheten i eksisterende boliger – kan den bedres?* Plan nr1 2004
- Christophersen, Jon og Karine Denizou (2000 a) *Klassifisering av tilgjengelighet: tilgjengelige universiteter del 1*. Prosjektrapport 271. Norges Byggforskningsinstitutt.
- Christophersen, Jon og Karine Denizou (2000 b) *Tilgjengelighet ved universiteter og studentbyer: tilgjengelige universiteter, del 2*. Prosjektrapport 272. Norges byggforskningsinstitutt
- Christophersen, Jon, Ole Gulbrandsen og Rolf Barlindhaug (2000) *Boligpris og brukskvalitet*. Prosjektrapport 384, Norges byggforskningsinstitutt
- ECON (2005) *Prising og transaksjoner av boligtomter*. Rapport 2005-055
- Eikeland, Per, Eigil Stang, Kikkan Landstad, Torer F. Berg og Knut Borgen (2000) *Byggeprogrammering og programmeringsprosessen. En forprosjektrapport*. Prosjektrapport 268. Norges byggforskningsinstitutt
- Follette Story, M., Mueller, J- L., Mace R. L. *The Universal Design File*. North Carolina State University, The Center for Universal Design. 1998
- Grue, Lars og Lars Gulbrandsen (2006) ” *Boligmassens tilgjengeighet og funksjonshemmedes boforhold*” i Gulbrandsen (red) *Bolig og levekår i Norge. En artikkelsamling*. Rapport 3/06 NOVA
- Gulbrandsen, Ole og Jon Christophersen (2001) *Funksjonshemmede og tilgjengelighet* Byggforsknotat 47, Norges byggforskningsinstitutt
- Gulbrandsen, Ole og Jon Christophersen (2002) *Tilgjengelighet i nye boliger*. Prosjektrapport 322. Norges Byggforskningsinstitutt.
- Haugen, Tore (1999) *Gjennomføringsmodeller i byggesaker. Avtaleformer og kontrakter*. EEU-kurs 1999 Prosjekteringsledelse NTNU
- Holsen, Terje (1993) *Kjøpesentra og kommunal planlegging. en analyse av utviklingen av eksterne kjøpesentra og kommunal plan- og beslutningsprosesser i siste halvdel av 1980-tallet*. Doktorgradsavhandling. Norges Landbrukshøgskole
- Holte, Kristin og Rolf Barlindhaug (2004) *Status for livssyklus kostnader i tilknytning til boliger*. Prosjektrapport 374 Norges Byggforskningsinstitutt.
- Isdahl, Bård (2004) *I hodet på utbyggerne. Samtaler med ni utbyggere av byboliger*. Husbanken. 65 s.
- Lange, Tore og Jon Christophersen (1990) *Byggeforskrifter for tilgjengelighet. Intensjoner og praksis*. Prosjektrapport 71. Norges Byggforskningsinstitutt.

Lånetillegg fra Husbanken. HB 7.B.1.1. 02.2001

Norges offentlige utredninger (1992:1) *Trygghet – Verdighet – Omsorg*. Gjærevollutvalgets innstilling

Norges offentlige utredninger (2001:7) *Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven*. Miljøverndepartementet.

Norges offentlige utredninger (2001:22) *Fra bruker til borger. En strategi for nedbygging av funksjonshemmende barrierer*. Sosial- og helsedepartementet

Norges offentlige utredninger (2002:22) *Boligmarkedet og boligpolitikken*. Kommunal- og regionaldepartementet

Norges offentlige utredninger (2003:14) *Bedre kommunal og regional planlegging etter Plan- og bygningsloven 2. Planutvalgets utredning med lovforslag*. Miljøverndepartementet.

Norges offentlige utredninger 2004:22 *Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren*. Kommunal- og regionaldepartementet

Norges offentlige utredninger (2005:8) *Likeverd og tilgjengelighet. Rettslig vern mot diskriminering på grunnlag av nedsatt funksjonsevne. Bedret tilgjengelighet for alle*. Justis- og politidepartementet

Norges offentlige utredninger (2005:12) *Mer effektiv bygningslovgivning 2. Bygningslovutvalgets andre delutredning med lovforslag*. Kommunal- og regionaldepartementet

Nordvik, Viggo, Xiaoming Chen og Karine Denizou (2000) *Husbankens oppføringslåneordning. Virkinger på kvalitet og kostnad*. Byggforsknotat 22 Norges Byggforskningsinstitutt

Nørve, Siri og Cecilie Flyen Øyen (2004) *Tilgjengelighet og levekår. Hvordan blir tilgjengeligheten ivaretatt etter PBL-reformen av -97?* Prosjektrapport 359. Norges Byggforskningsinstitutt

Nørve, Siri (2005) *Bedre kontroll av byggevirksomheten? En evaluering av kommunal iverksetting og foretakenes endrede kontrollpraksis*. Prosjektrapport 390 Norges byggforskningsinstitutt.

Nørve, Siri, Jon Christophersen, Karine Denizou, Dag Edvardsen og Cecilie Flyen Øyen (2005) *Kunnskapsoversikt. Universell utforming og tilgjengelighet*. Prosjektrapport. 392. Norges Byggforskningsinstitutt

Orderud, G.I. (2005): "Boligproduksjon som næring – aktører og nettverk." I Barlindhaug, Rolf (red.): *Storbyens boligmarked – drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg*. Oslo: Scandinavian Academic Press – Spartacus Forlag

REN (2003): *Veiledning til Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997*, utgave april 2003, Statens bygningstekniske etat.

Skjerdal, Nicolai V. (2005) *Universell utforming – Fra ideal til rettsnorm*. Vedlegg 1 NOU 2005:8 Likeverd og tilgjengelighet.

Støa, Eli (1999) *Byggeprosessen og kvalitet – studier av tre boligprosjekter*. Delrapport 2 SINTEF Bygg og miljøteknikk. STF22 A99501

Støa, Eli, Karin Høyland og Solvår Wågø (2006) *Bokvalitet i småboliger. Studier av fem boligprosjekter*. SINTEF Teknologi og samfunn. Rapport SBF51 A06004

SOU (2002:29) *Tilgängelighet och boende. Bilagedel D til diskussionsbetänkande "Riv ålderstrappan! Livslopp i förändring"*

St.meld. nr. 34 (1988-89) *Boligpolitikk for 90-årene*

St.meld. nr. 23 (2003-2004) *Om boligpolitikken*.

St.meld. nr. 40 (2002-2003) *Nedbygging av funksjonshemmende barrierer. Strategier, mål og tiltak i politikken for personer med nedsatt funksjonsevne*

Strategisk plattform for Husbanken.15.09.05

- Teknisk forskrift(2003): Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) av 22. januar 1997 nr. 33. Ajourført med endringer ved forskrift 29. august 2001 nr. 1069 og forskrift 24. juni 2003 nr 751, i kraft 1. juli 2003, Statens bygningstekniske etat.
- Tennøy, Aud (2002) *Tilgjengelighet for funksjonshemmede. Med fokus på nybygg og eksisterende bygg*. NIBR-rapport 2002:8
- Veileder til Husbankens grunnlån*. Husbanken HB 7.B.14 6.4.2006
- Vestergaard, Hedvig (2001) *Boligpolitiske problemer og utfordringer*. Interview med nøglepersoner på boligmarkedet. Statens byggeforskningsinstitut, 63 s.
- Vista Utredning AS (2005) *Kartlegging og dokumentasjon på tilgjengelighet i nybygde boliger i Oslo – ”hvem bygger vi for?”*
- Yin, Robert K (1989) *Case Study Research. Design and Methods*. Applied Social Research Methods Series. Volume 5. Sage
- Ytrehus, Siri (1997) *Beboere i nye omsorgsboliger*. Prosjektrapport 217. Norges Byggforskningsinstitut.
- Ytrehus, Siri (2004) *Mellom modernitet og tradisjon. Unge eldres syn på flytting*. Avhandling for dr.polit.-graden, Universitetet i Bergen
- Aarsæther, Nils (1986) *Kommunalpolitisk budsjetting. Tverrsektoriell beslutningsprosesser i ein innstrammingsfase*. Doktoravhandling, Universitetet i Tromsø

Vedlegg – befaringsrapporter

Registrering og evaluering av kvaliteter

Vi har vurdert kvaliteter ved brukbarheten av boligprosjektet i forhold til kravene i TEK, Kap.7 og 10 og Husbankens livsløpsstandard, jmf metodekapittel.

Oppsummering

Vi oppsummerer registreringene i tabellsform, med en tabell for atkomst, en tabell for selve boligen og en tabell med oversikt over andre kvaliteter som er lagt inn i prosjektene, uavhengig av tilgjengelighet.

Tabellen 1 viser hvorvidt krav til atkomst i TEK § 10-21 og § 10-31 er oppfylt

- TEK § 10-21 gjelder for boligbygning med felles inngang til flere enn 4 boliger
- TEK § 10-31 gjelder for bolig på inngangsplanet eller bolig i bygning der det er krevet heis

Tabell 2 viser hvorvidt krav til brukbarhet i TEK er oppfylt i den befarte boligen.

Vi har valgt å angi 3 nivåer, hvor:

0: dårligere enn TEK

1: TEK er oppfylt

2: bedre enn TEK, ev. tilsvarende livsløpsstandard

1. Strømmen Torg

Skedsmo kommune

1.1 Prosjekttype

- Innfyll i gammel bebyggelse. Kwartalsbebyggelse i 5 etasjer knyttet til Folkets hus.
- Felles uteareal på lokk over parkeringskjeller
- Sentral beliggenhet,
- Målgruppe: middelaldrende og eldre (også for yngre?)
- Bibliotek, kontorer og kafé i første etasje. Kontorer mot hovedgaten i 2.etasje.
- 78 boliger fordelt på 3 hybler, 28 2-roms, 43 3-roms og 4 4-roms. Areal mellom 38 – 70 kvm, men med noen større leiligheter i 5 etg.

1.2 Aktørene

Byggherre: Folket hus, Strømmen

Ansvarlig prosjekterende: Fossen og Aasen AS

Landskapsarkitekt:

Totalentreprenør:

Megler:

1.3 Registrering atkomst

Inngangsparti

Stort felt med fotskraperist foran dør, kantet med lys stein, god kontrast, trinnfritt.

Dør: Døråpner: nei, terskel ok

Utadslående dørblad med store glassfelt, refleks, ikke merket. Blålakkert karm i kontrast.

Liten vertikal bøyle.

UK calling panel ca 1200, de laveste ringeklokkene er tilgjengelige.

Postkasser: underste rekken i tilgjengelig høyde, søppelsjakt tilgjengelig

Den befarte inngangen er også rømningsvei for virksomheter i 1.etg. derfor er det branndør til trapperom/heis, noe de andre inngangene ikke har. Branndør har høy terskel, 45 mm, ikke avfaset. Sto åpen, ellers tung.



Inngangsparti mot torget. Glassfeltene i dørene er ikke merket.



Trapperom med gode kontraster mellom elementene, men har det andre kvaliteter?

Trapp

Tre trapperom, befart et av dem.

Håndløper i kontrastfarge, på to sider, men ikke sammenhengende, og ikke forbi siste trinn. Trappenese i alu som både kjøles og ses. Mørk sokkelflis og kantiing av trinn ved vegg markerer trappeløpet godt.

Heis

Teleskopdør i kontrast, 800 lysåpning, gap 30 mm,

Taktilt panel i tilgjengelig høyde, speil og håndløper på kabinvegg vis-a-vis dør.

Gap på 30 mm mellom repos og kupé.

Korridor, innvendig

1400 mm, lite belysning, kontrast mellom gulv og vegger, dørblad i kontrast. Tunge branddører med 30 mm terskel, uten døråpner. I annen etg. rampe 1:10, uten håndløper, lengde ca 2,0 m.



Dårlig belysning i korridor. Dørmatter ol. i gangbanen

Svalgang

Rampe 1:7 uten håndløper, lengde ca 2,0 m, mellom heis og dør til svalgang (på takterrasse).

Dør til svalgang: Slagdør 10M med lite glassfelt som kan virke blendende, terskel 90 mm utside, 40 mm innside.

Terskler til boliger fra svalgangen varierer fra 40 mm til 50 mm +.



Rampe til terrasse. Brannør i forgrunn.



Svalgang på takterasse. Alle vinduer er blendet med persiener eller gardiner

Atkomst fra parkeringskjeller

Tunge dører i sluse til heis, terskel 30 mm. To plasser er satt av til HC, men den ene ligger langt fra trapp/heis og den andre er vanskelig å kjøre inn i pga bæreskiver midt på p-plassen.

1.4 Registrering bolig

Befaring av to-roms på 50 m² i 4.etg. Inngang fra innvendig korridor.

Inngangsdør 10M, terskel 30 mm.

Bad med tilnærmet livsløpsstandard, snusirkel 140 går med et ”skrik”, flat terskel 15 mm, dørblad slår ut og kommer i konflikt med dør til bad.



Lav terskel til bad

Dør til uteplass/balkong: 50 mm innside, 90 mm utside

Plassforhold på kjøkken: snusirkel 140 kan gå dersom det er åpent under deler av kjøkkenbenken. Kjøkkenet er noe inneklemt, men får godt med lys gjennom stuen. Ca 3,5 lm kjøkkenbenk.

Plassforhold på soverom: 1,60 m med skap, ikke livsløpsstandard med dobbeltseng men mulig å tilpasse ved å fjerne noe skap.



Plan to-roms, 50 m2 BRA



Fra stuen i to-roms leilighet. Gardinstangen er montert slik at beboer rekker opp uten å stå på krakk.

1.5 Oppsummering Strømmen Torg**Skedsmo kommune***Tabell 1.5.1: Atkomst*

§ 10-21	0	1	2	Kommentar
Overflater fra kjørbare vei		x		
Sprang og stigninger		x		
§ 10-31				
Overflater		x		Sklisikre, faste og jevne
Sprang og stigninger	x			Overgang til trapperom/ bratte ramper
Plassforhold inngangsparti		x		God plass til manøvrering av rullestol
Plassforhold foran heis		x		
Plassforhold korridor		x		
Skilt (nr, adresse..)		x		
Hovedinngangsdør	(x)			Refleks i glass, ingen markering
Utstyr (dørpanel, døråpner)		x		Ingen døråpner
Brannør i korridor	x			Tunge dører uten døråpner i kjeller og korridorer
Heis		x		God kontrast heisdør/vegg
Trapp		x		
Parkering		x		2 HC park (av dårlig kvalitet)
Belysning		x		

Tabell 1.5.2: Bolig (tabell viser hvorvidt krav til brukbarhet i TEK er oppfylt)

	0	1	2	Kommentar
Dør inngang § 10-37		x		
Enkelt å innpasse toalett § 10-32		x		Er innpasset, dør til bad 9M plassforhold i gang og på bad tilsvarer besøksstandard
Belysning og utsyn § 10-33 Lys § 8-35		x		Ensidig orientert, kj. uten vindu, får lys fra stue (klemt mellom soverom og bad)
Boder § 10-34		x		

Tabell 1.5.3: Andre kvaliteter

Fortau med varmekabler	nei
Parkeringskjeller/garasje	x
Privat uteareal	x
Kjøkken som kan deles av (eget vindu) i 3-roms og større	Mulig i stor del av dem
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	nei
Mer enn et våtrom	nei
Glassfelt fra gulv til tak	nei
Balansert ventilasjon	nei
Gasspeis/ildsted	Tilvalg i øverste etasjer
Sentral støvsuger	nei
Kabel TV, bredbånd tilknytting	nei
Utsikt	Øverste etasjer

2. Brånåsen

Skedsmo kommune

2.1 Prosjekttype

- Småhusprosjekt med eneboliger i kjede i vestvendt skrånende terreng
- Randsone. Typisk prosjekt for barnefamilier, et stykke utenfor sentrum.
- Målgruppe: småbarnsfamilier
- 22 boliger fordelt på 3 typer:
 - Boliger uten underetg ca 120 kvm, 8 hus
 - Boliger med underetg. 180 – 200 kvm på oversiden av veien, 6 hus
 - Boliger med underetg. 180 – 200 kvm på nedsiden av veien, 8 hus

2.2 Aktørene

Byggherre: Selvaagbygg as

Ansvarlig prosjekterende: Selvaagbygg as

2.3 Registrering atkomst

Husene er lagt på begge sider av vegen (tosidig veg). I bratt terreng fører dette til at boligene på oversiden av vegen i liten grad blir tilgjengelige for bevegelsehemmede.

Husene som ligger på nedsiden av vegen har et rom/bod i tillegg under garasjen. Det hadde vært enkelt og fått til trinnfri atkomst til disse husene. Det er et tiltak som kan gjøres etter at husene er tatt i bruk, dersom det blir et behov.



Boliger på nedsiden av vegen, sett fra nord-vest



Boliger på oversiden av vegen, sett fra nord-vest.

Seks av husene ligger på oversiden av vegen. Disse har carport med flate tak. Takene er sikret med rekkverk for å hindre atkomst dit. Carportene ligger til veien, i underetasjen, mens hovedinngang er i 1.etg. For disse seks boligene utgjør m.a.o. området foran underetasjen hovedatkomsten. Atkomst til hovedinngang fra vei skjer med utvendig trapp, kalt ”terrengtrapp”. Det er bare underetasjen i disse husene som ev. kan få trinnfri atkomst. Hovedinngangen er ikke tilgjengelig og kan heller ikke tilrettelegges på et senere tidspunkt.

To nærlekeplasser er innpasset i feltet, med lekeutstyr for de minste førskolebarna.

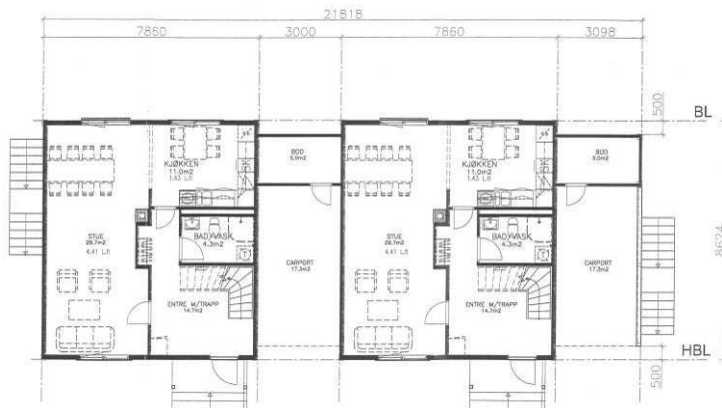
2.4 Registrering bolig

Befaring av bolig med underetasje, på nedsiden av veien.



Hovedinngang

Tre trinn opp til en tram foran inngangsdør. Inngangsdør 10M, terskel 30 mm, inn til 14 m² stor entré med trapp til 2. etg. Det er ingen intern forbindelse med underetasjen. Underetasjen er levert uinnredet. Utvendig trapp (kalt "terrengtrapp") til nedre del av tomte, dvs at eneste tilgjengelige uteplass er mellom veien og inngangsdør, foran huset og ved innkjørsel (sydsiden).



Plan 1.etg

Balkong kan i teorien monteres i forbindelse med stue/kjøkken, men den ville for dette huset være orientert mot nord (kan være aktuelt for flere andre av boligene som er orientert mot vest). Det er heller ikke tilrettelagt for det uten å måtte skifte ut glassfeltet.

Det er ikke plass til snusirkel på badet. 9 M dør, men terskel på 100 mm utenfra og 40 mm innenfra, dørblad slår inn. Badet inneholder dusjkabinett, servant, klosett og vaskemaskin. Mulig med snusirkel foran baderom dersom garderoben fjernes.

Plassforhold på kjøkken: snusirkel 140 kan gå dersom det er åpent under deler av kjøkkenbenken eller at det brukes mindre kjøkkenbord. Kjøkkenet kan deles av. Ca 4,5 lm kjøkkenbenk der kjøkkenet brukes som prosjektert. Eier i boligen vi besøkte har valgt å stenge en dør og har fått 1 lm benk i tillegg.

Plassforhold på soverom: 2,0 lm med skap, god plass men store deler av rommet har lav høyde (skråtak med knevegg på 1,40 m).

2.5 Oppsummering Brånåsen

Skedsmo kommune

Tabell 2.5.1: Atkomst

	0	1	2	Kommentar
Kan tilrettelegges etter at bygningen er tatt i bruk, § 10-21		(x)		Gjelder for huset vi kom inn i, men ikke for husene som ligger på oversiden av vegen (0)

Tabell 2.5.2: Bolig (viser hvorvidt krav til brukbarhet i TEK er oppfylt i boligen)

	0	1	2	Kommentar
Enkelt å innpasse toalett § 10-32	x			Plassforhold i gang og på bad tillater ikke snuareal
Belysning og utsyn § 10-33 Lys § 8-35		x		
Boder § 10-34		x		
Skorstein § 10-62		x		

Tabell 2.5.3: Andre kvaliteter

Fortau med varmekabler	nei
Parkeringskjeller/garasje	Garasje og gjesteparkering på felles parkeringsplass
Privat uteareal	Ikke skjermet
Kjøkkenen som kan deles av (eget vindu)	ja
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	247 i 1.etg, 248 i 2.
Mer enn et våtrom	Ja, et i hver etasje
Glassfelt fra gulv til tak	nei
Balansert ventilasjon	nei
Gasspeis/ildsted	skorstein
Sentral støvsuger	nei
Kabel TV, bredbånd tilknytting	ja
Utsikt	Mot Nittedal

3 Høgtorget eller Engene 17 – 19 Drammen kommune

3.1 Prosjekttype

- Kvartalsbebyggelse, i 3 etasjer + underetasje mot Engene, i 4 etasjer mot Rådhusgaten
- Sentral beliggenhet
- Felles uteareal på lokk over parkeringskjeller (50 plasser)
- Næring og bolig. Full underetasje mot Engene med næringsarealer.
- Målgruppe: 50+ og yngre
- 45 boliger fordelt på 29 fire-romsleiligheter, 2 tre-romsleilighet og 14 to-romsleiligheter. Den største delen av 4-romsboliger ligger rundt 150 kvm. De åtte toppleilighetene har terrasser på 30-50 kvm

3.2 Aktørene

Byggherre:	Sparebanken Øst Eiendom
Ansvarlig prosjekterende:	Arkitektgruppen Drammen
Landskapsarkitekt:	Hindhammer
Totalentreprenør:	Strøm Gundersen
Megler:	Dialog Eiendomsmegling, Drammen



Inngang fra Rådhusgata

3.3 Registrering atkomst

Innvendig gårdsrom

Over garasjekjeller ligger et innvendig gårdsrom med flere funksjoner:

- Privat uteareal for boligene i 1. etg
- Felles uteområde for boligene, med opparbeidet gangareal og sittegrupper
- Hovedatkomst til leilighetene mot Engene. Disse boligene har også inngang fra Engene, men denne er en bi-inngang. I forbindelse med inngangen er det sykkelparkering.

Det går en ca 14 m lang rampe med fall 1:10 som forbinder gatenivå, øverst i Swenckegata, og terrassen over garasjekjelleren.



Rampe fra gatenivå til terrasse over parkeringskjeller

Inngangsparti

Fire inngangspartier med trapp og heis, to fra gaten og to fra innvendig gårdsrom. Befart et av dem, med inngang fra Rådhusgaten.

Bygning mot Rådhusgata: Hvert trapperom fører til tre og fire leiligheter i 1. etg, til fire leiligheter i 2. etg., til tre leiligheter i 3. etg, og til to leiligheter i 4. etg. Totalt 25 leiligheter.

Bygning mot Engene: Hvert trapperom fører til fire leiligheter i 1. og 2. etg, til to leiligheter i 3. etg. Totalt 20 leiligheter.

Felt med fotskraperist foran dør, innfelt i betongstein, lite kontrast, to opptrinn uten markering av trappene og en rampe med fall 1:15, (foreløpig?) uten rekkverk

Dør: Døråpner: nei, terskel 40 mm +.

Utadslående dørblad med glassfelt, refleks. Lite kontrast til overflaten på bakken, men god kontrast til fasaden. Døren syns godt selv om fargebruken er forsiktig. Liten buet bøyle.

UK calling panel ca 1400, ikke tilgjengelig for barn eller rullestolbruker.

Postkasser montert over 1200, ikke tilgjengelige (god arbeidshøyde for stående postmann)



Rampe ved inngangsdør. Ingen markering av nivåforskjell

Trapperom



Ringetablået er montert for høyt for barn og rullestolbrukere

Rommet ligger ut mot fasaden, med stort glassfelt. Det gir svært lyse innvendige kommunikasjonsveier. Svartmalt rekkverk i stål og håndløper i børstet rustfritt stål, gir god kontrast, på to sider. Trappeneser er ikke merket.



Håndløper i kontrast, men ingen markering av trinnene



Dørblad i kontrast og rikelig med dagslys

Heis

Teleskopdør i rustfritt stål, 800 lysåpning.

Panel i tilgjengelig høyde, speil og håndløper på kabinvegg vis-a-vis dør.

Korridor

1400 mm, rikelig med dagslys, kontrast mellom gulv og vegger, dørblad i kontrast.

Atkomst fra parkeringskjeller

Tunge dører i sluse til heis, for høye terskler. Tre plasser ved trapp/heis er brukbare for rullestolbrukere. To av disse "låner" plass av felles kjøreareal, den tredje låner av gangareal til trapperom.

3.4 Registrering bolig

Befaring av gjennomgående fire-romsleilighet på 130 m² BRA i 2.etg.

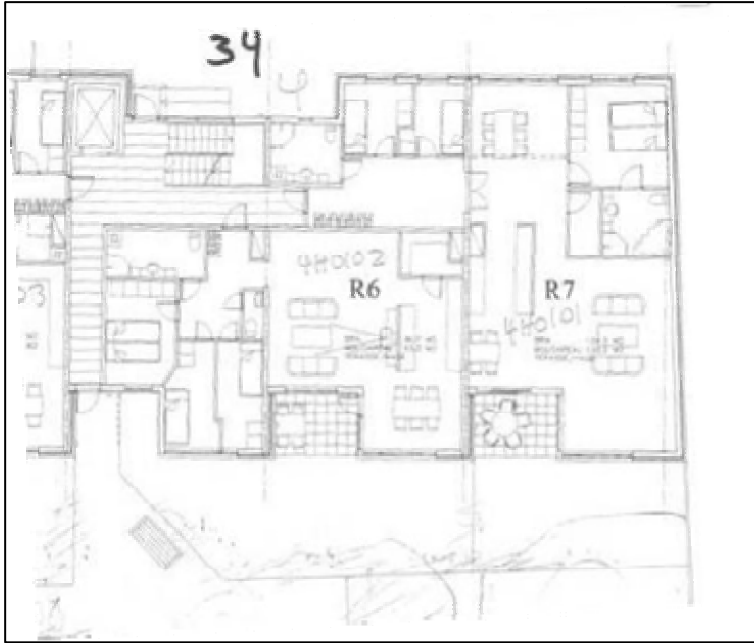
Inngangsdør 10M, terskel 24 mm. Alle dører i leiligheten er 8M, utenom tofløyet glassdør mellom entré og stue.

Leiligheten har to bad med god plass til snusirkel og flat terskel 15 mm. Det største badet har dusj og badekar, det minste brukes også som vaskerom.

Dør til uteplass/balkong: 40 mm innside, 60 mm utside

Plassforhold på kjøkken: snusirkel 1,40 m kan gå dersom det er åpent under deler av kjøkkenbenken. Kjøkkenet har to parallelle benker med 1,20 m mellom. Det får godt med lys fra to sider, men kan ikke deles av. Ca 5,5 lm kjøkkenbenk.

Plassforhold i parsengsrom: 2,50 lm med skap, livsløpsstandard dersom dør hadde vært 9M.



Plan fire-rooms (R7), 130 m² BRA

3.5 Oppsummering Høgtorget

Drammen kommune

Tabell 3.5.1: Atkomst

§ 10-21	0	1	2	Kommentar
Overflater fra kjørbare vei		x		
Sprang og stigninger	(x)			Rampe 1:10 uten repos til gårdsrom
§ 10-31				
Overflater		x		Sklisikre, faste og jevne
Sprang og stigninger		x		
Plassforhold inngangsparti		x		God plass til manøvrering av rullestol
Plassforhold foran heis		x		Kommer i konflikt med dør til leilighet
Plassforhold korridor		x		
Skilt (nr, adresse..)		x		
Hovedinngangsdør	(x)	x		Refleks i glass
Utstyr (dørpanel, døråpner)		x		Ingen døråpner
Heis			x	Dårlig kontrast, Ikke krav om heis, derfor bedre enn TEK
Trapp		x		TEK § 7-41 delvis oppfylt? (markering av trinn mangler, men godt belyst)
Parkering		x		3 HC park
Belysning		x		

Tabell 3.5.2: Bolig (viser hvorvidt krav til brukbarhet i TEK er oppfylt)

	0	1	2	Kommentar
Dør inngang § 10-37		x		
Enkelt å innpasse toalett § 10-32		x		Dør til bad 8M Plassforhold i gang og på bad tilsvarer besøksstandard
Belysning og utsyn § 10-33 Lys § 8-35		x		Gjennomgående leilighet
Boder § 10-34		x		

Tabell 3.5.3: Andre kvaliteter

Fortau med varmekabler	ja
Parkeringskjeller/garasje	ja
Privat uteareal	Ja, skjermet
Kjøkken som kan deles av (eget vindu) i 3-roms og større	nei
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	Nei, nedforet himling
Mer enn et våtrom	ja
Glassfelt fra gulv til tak	ja
Balansert ventilasjon	ja
Gasspeis/ildsted	Tilvalg i øverste etg.
Sentral støvsuger	ja
Kabel TV, bredbånd tilknytting	ja
Utsikt	Øvre etg med god utsikt

4. Sølfast eller Jarlsberg elvepark Drammen kommune

4.1 Prosjekttype

- Transformasjonsområde (Jarlsberg papirfabrikk). Fire blokker med svalgang i tre og fire etasjer, to av dem bygget inntil eksisterende parkeringshus. Blokk 3 og 4, i fire etasjer, har tilgang til felles heis.
- Mindre sentralt, v/ Drammenselva
- Målgruppe: yngre familier i etableringsfase
- 70 leiligheter fra 46 til 76 kvm
- Finansiering i Husbanken, besøksstandard i byggetrinn 2

4.2 Aktørene

Byggherre:	Jarlsberg Elvepark (RISUS AS)
Ansvarlig prosjekterende:	Halvorsen og Reine AS
Landskapsarkitekt:	Gullik Gulliksen landskapsarkitekter AS
Totalentreprenør:	Bauer og Bech AS
Megler:	DnB NOR

4.3 Registrering atkomst

Utearealer

Tomta ligger på "feil side" av elva og skråner mot Nord, noe som fører til vanskelige solforhold. Det er en høydeforskjell på godt over en etasje. Nærhet til jernbanelinje og vei fører til støynivå over grenseverdier angitt i rundskriv T-8/79. Det er derfor gjort nødvendige skjermingstiltak med støyskjermer mot trafikken. Det er lagt opp til et klart skille mellom trafikk og utearealer, med noen få biloppstillingsplasser ute ved blokk 1 (5 stk?) og parkeringshus.

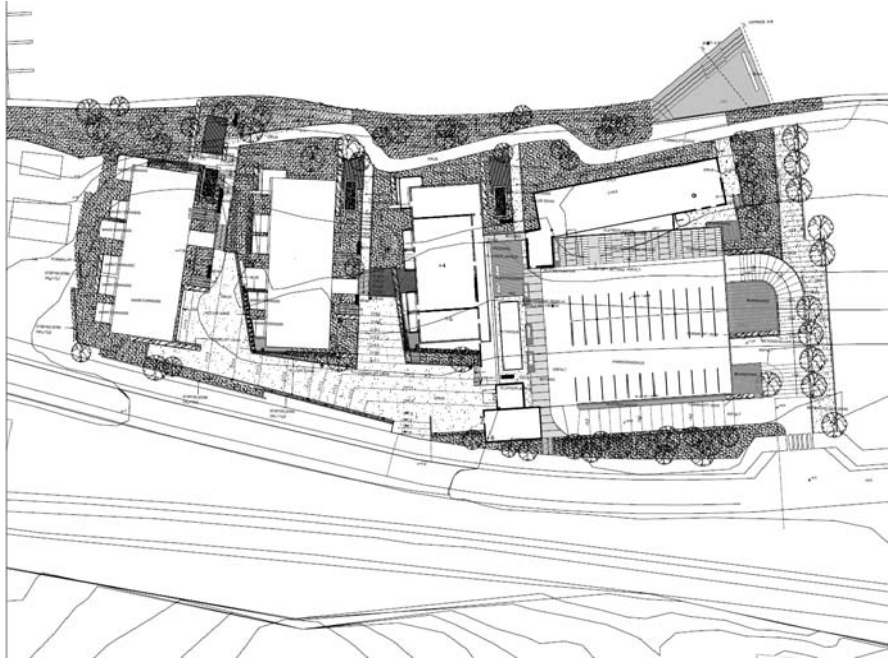
Nærhet til naturreservatet Sølfastøya er en viktig kvalitet. Det er opparbeidet turvei langs Drammenselva. Eksisterende gang- og sykkelvei er utbedret i henhold til utbyggingsavtale.

Utearealene var preget av at det fortsatt var byggeplass da vi var på befaring. Det lå også en del snø. Håndverkernes biler sto parkert ved innkjørselen til området, der det egentlig ikke er planlagt parkering..

Atkomst

Det er fast og jevnt dekke fra asfaltert område til svalgang i 1. etg, med unntak av et felt på ca 20 cm med grus i overgangen til svalgangen. I blokk 1 og 2 er det bare boligene i første etasje det er aktuelt å undersøke tilgjengeligheten til, siden det ikke er heis.

Dørene til boligene og de bærende galvaniserte stolpene står i kontrast til ytterveggen og til betongen i dekke. Svalgangen har bredde på 1,85 m.



Situasjonsplan



Overgang i grus mellom betongheller og støpt betong i svalgang – hindring for rullestolbruker



Svalgang i 1.etg



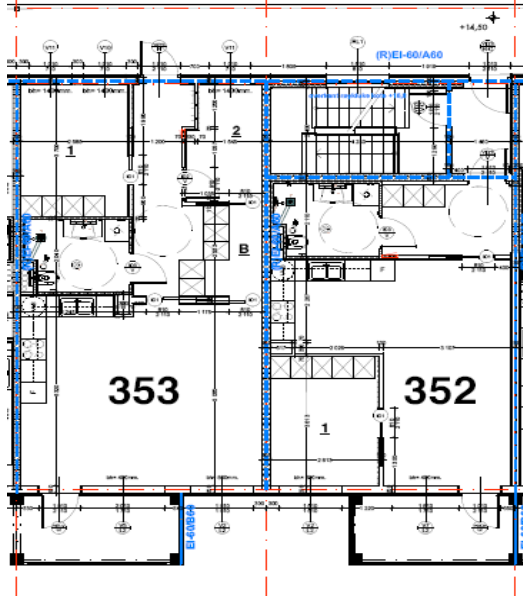
Parkeringshus, blokk 3 og 4 med heisen mellom dem

4.4 Registrering bolig

Befaring av 3-roms på 65 m² i 1.etasje, blokk 3.

Inngangsdør 10M. Under bygging, derfor vanskelig å måle høyder inn til leilighetene. (Sprang til boligene fra svalgangen i byggetrinn 1 varierer fra 30 mm til 100 mm + under karm.)

Antagelig vil man være mer opptatt av å få til lav terskel i byggetrinn to, ettersom det skal oppfylle besøksstandard.



Plan av to-roms (352) og tre-roms (353) i blokk 3.
Leilighet 353 med "flexi-løsning" til gangen

Baderomskabiner med plass til snusirkel 140 er levert fra Sverige (Part AB). Det er brukt hulldekker med $h = 320$, og med $h = 265$ der det skal passes inn bad. Det sparkles opp til riktig nivå etter installasjon. Dette var ikke gjort ferdig ved befaringen, men det var høydeforskjell på to til fire cm. Plass til vaskemaskin.

Dør til uteplass/balkong: 50 mm fra innsiden, 90 mm fra utsiden.

Plassforhold på kjøkken er uproblematisk, dersom kjøkkenet er en del av stua. Ca 4,5 lm kjøkkenbenk.

Plassforhold på soverom: parsensrommet har ca 2,5 lm med skap, ikke plass til snusirkel, men mulig ved å fjerne noe skap. Soverom 2 er 1,50 på det smaleste og i underkant av 15 m³ (ca 14 m³) dersom takhøyden er 2,40 m.

Hver leilighet skal være en branncelle med utgang til svalgang, som igjen er tilknyttet til trapp eller trapp/heis. I blokk 2, 3 og 4 er det to rømningsmuligheter.

Soveromsvinduene mot svalgangen har høy brystning (1,40 m) og er så små at soverommene har svært dårlige lysforhold. Som kompensierende tiltak for at byggene ikke er sprinklet, er vinduene levert:

- Med brannklasse EI 30 (tungt spesialglass)
- Med vaktmesternøkkel, slik at de helst står lukket (bunnhengslet). Meningen er at beboere helst bare bruker ventilasjonsluken.
- Høytsittende

Det er utviklet en såkalt "flexiløsning" mellom stuen og soverommet. Ved å kombinere skapene på ulike måter kan en f.eks få arbeidsplass og gang på den ene siden og utvidelse av

entréen, med plass til snusirkel, på den andre siden. Det er skyvedører mellom rommene. Det er dessverre dårlig med dagslys i den delen av boligen.

Øvrige boliger

Endeleilighetene i hver blokk har større dybde enn de som ligger i midten, ettersom de får svalgangsbredden i tillegg. Det fører til bedre inngangsforhold og to soverom på 9 og 10 m². Det er brukt samme små vinduer som i svalgangen på det ene soverommet, selv om brannkravet ikke er det samme (her hadde det vært mulig å prosjektere med større vinduer).

En leilighetstype, som ligger til rømningstrapp i blokk 3, er ensidig belyst. Det kunne vært laget hybler, men ark valgte å lage en "fullverdig liten 2-romsleilighet", selv om noen viktige kvaliteter uteble (spesielt i forhold til inneklemt plassering av kjøkken bak soverom).



4.5 Oppsummering Sølfast

Drammen kommune

Tabell 4.5.1: Atkomst

§ 10-21	0	1	2	Kommentar
Overflater fra kjørbar vei		x		
Sprang og stigninger	(x)			Utilgjengelige utearealer
§ 10-31				
Overflater		x		Sklisikre, faste og jevne
Sprang og stigninger		x		
Plassforhold svalgang		x		God plass til manøvrering av rullestol
Plassforhold foran heis				heis ikke montert v/befaring
Skilt (nr, adresse..)				Ikke montert
Heis			x	Ikke krav om heis, derfor bedre enn TEK
Trapp		x		
Parkering				Parkeringshus ikke ferdig
Belysning		x		

Tabell 4.5.2: Bolig (viser hvorvidt krav til brukbarhet i TEK er oppfylt)

	0	1	2	Kommentar
Dør inngang § 10-37	(x)			Terskel for høy v/befaring. Kan utbedres m/påstøp?
Enkelt å innpasse toalett § 10-32		x		Er innpasset, dør til bad 9M, skal bli trinnfri (påstøp manglet v/befaring), plassforhold i gang og på bad tilsvarer besøksstandard
Størrelse soverom	(x)			Minste soverom mindre enn 15 m ³
Belysning og utsyn § 10-33 Lys § 8-35	(x)			Dagslys til soverom oppfyller ikke TEK
Boder § 10-34		x		Erstattet med skap utenom i endeleil.

Tabell 4.5.3: Andre kvaliteter

Fortau med varmekabler	nei
Parkeringskjeller/garasje	ja
Privat uteareal	ja
Kjøkken som kan deles av (eget vindu) i 3-roms og større	nei
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	nei
Mer enn et våtrom	nei
Glassfelt fra gulv til tak	nei
Balansert ventilasjon	nei
Gasspeis/ildsted	nei
Sentral støvsuger	nei
Kabel TV, bredbånd tilknytting	?
Utsikt	Til elva

5. Bueslaget

Drammen kommune

5.1. Prosjekttype

- Fire lamellblokker i 7 etasjer i transformasjonsområde
- Sentral beliggenhet v/ Drammenselva
- Felles uteareal på lokk over parkeringskjeller
- Næringslokaler i sokkeletasje m² og boliger i 6 etasjer
- Variert målgruppe
- 154 boliger som varierer i størrelse fra 27 m² til 130 m²

5.2. Aktørene

Byggherre:

Lenken og bueslaget utvikling AS

Ansvarlig prosjekterende:

Kristiansen & Bernhard

Totalentreprenør:

Peab

Megler:

Eiendomsmegler 1



Østfasade

5.3 Registrering atkomst

Inngangsparti

Under bygging. Utomhusarbeider ikke påbegynt. Vanskelig å registrere evt trinnfrihet.. Overdekket utvendig inngangsparti. Søppelrom ligger til inngangspartiet. Slagdør inn, over 12 m til trapperom og nesten 20 m til heis. Brannjør til trapperommet, som også er gjennomgangsrom til parkeringskjeller.

Trapp

Et trapperom i kjernen av hvert bygg, befart et av dem. Trapp og heis ligger i egen branncelle, dvs at en må gjennom flere brannjører for å komme til leilighetene. Fondvegg i trapperommet er malt i kontrasterende klar farge, trappeløp i kontrast til vegg. Håndløper i grålakkert stål, på to sider.



Trapperom uten dagslys



Vegger i kontrastfarge

Heis

Ikke mulig å befare, teleskopdør 800 mm, knapt med plass foran heisen, man står og venter i gangarealet.

Korridor, innvendig

1400 mm, lite belysning (fortsatt bygging), kontrast mellom gulv og vegger, dørbblad i kontrast. En firkantet innvendig "plass" på hver side av trapperommet fører til boligene.

Atkomst fra parkeringskjeller

Trinnfri adkomst til heis fra kjeller.

Brannjører i sluse til heis, det kan antas at disse blir tunge å bruke og med terskel over 25 mm. Det skal bli noen HCplasser i kjeller.

5.4 Registrering bolig

Befaring av tre-roms på 68 m² BRA i 4.etg.

Inngangsdør 10M, terskel ok.

Badekabin med terskel på 150 mm, 9M dør, dørbildet slår inn. Plass til snusirke 140 går så vidt. Det er satt av plass til vaskemaskin.





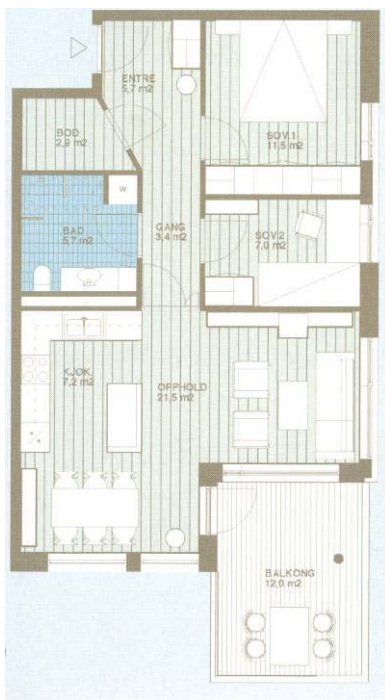
Terskel til bad

Terskel til balkong

Dør til uteplass/balkong: 60 mm innside, 140 mm utside

Plassforhold på kjøkken: snusirkel 140 er mulig der kjøkkenet er levert uten "øy". Kjøkkenet er en del av stua, og får godt med lys selv om den ligger i bakkant og uten "eget" vindu. Ca 4,5 lm kjøkkenbenk.

Plassforhold på soverom: ca 3,0 lm skap på det største rommet, ikke livsløpsstandard med stor parseng men mulig å tilpasse ved å fjerne noe skap/mindre seng.



Plan tre-roms, 68 m2 BRA



Spisestue i forlengelse av kjøkken



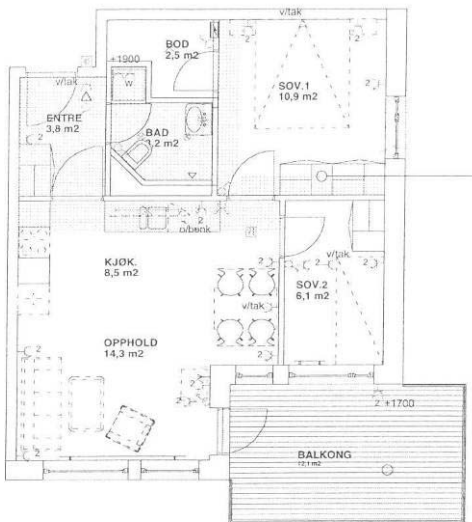
Stuedelen av oppholdsrommet

Øvrige boliger

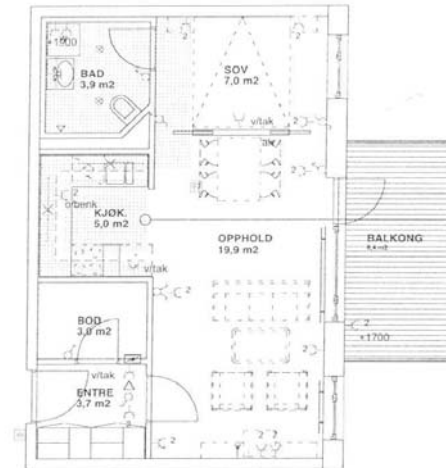
De minste leilighetene, som kalles "microflat" (engelsk konsept, 32 m²) har egen balkong. Soverommet er litt smalere enn 2 m i bredden, noe som reduserer mulighetene for plassering av seng. Disse leilighetene er blitt kompakte, med god utnyttelse av arealet. Tekjøkkenet er plassert i entréen og badet ligger til soverommet.

Det tilbys noen flexible boliger: ved å slå sammen en ett-roms og en tre-roms kan man få en bolig på 113 m², med to balkonger, 2 bad og et lite atskilt wc.

Tre-roms leiligheter på 52 m² har kjøkken som er blitt "offret": gjennomgangsrom og del av stua, uten sammenhengende arbeidsbenk.



Plan tre-roms, 52 m² BRA



Plan to-roms, 45 m² BRA

Uteområde

Felles uteoppholdsareal er lagt på et lokk over parkeringen, mellom blokkene. Det gir utearealer med høy grad av innsyn (fra boligene og ned). Avstanden mellom blokkene (ca 23 m) gir gode siktlinjer og reduserer innsynsproblematikken mellom boligene.

Uteoppholdsarealet skal ha vekstjorddekke fordi kommunen har krevd det gjennom reguleringsplanen, men uten å presisere hvor stort areal det skulle være.

Det er store utfordringer forbundet med støy, særlig mot jernbanen. Balkongene som vender direkte mot støykilden har fått tett flate, som hjelper noe mot støy.

Reguleringen krever 15 m² felles uteoppholdsareal/leilighet. Dette var oppfylt ved rammesøknad. Endringer underveis har ført til litt underskudd av uteareal. Dette kompenseres ved å etablere balkonger på 3 m² til ettroms leilighetene. (Reguleringen krever minst 8 m² privat uteplass for alle boligene, utenom ettroms leilighetene som kunne løses med franske balkonger.)

5.5 Oppsummering Bueslaget

Drammen kommune

Tabell 5.5.1: Atkomst

§ 10-21	0	1	2	Kommentar
Overflater fra kjørbare vei		-		Ikke opparbeidet v/befaring
Sprang og stigninger		-		Ikke opparbeidet v/befaring
§ 10-31				
Overflater		x		Sklisikre, faste og jevne
Sprang og stigninger		x		
Plassforhold inngangsparti		x		Stor avstand mellom inngangsdør og heis
Plassforhold foran heis		x		
Plassforhold korridor		x		
Skilt (nr, adresse..)		-		Ikke montert v/befaring
Hovedinngangsdør		-		Ikke montert v/befaring
Utstyr (dørpanel, døråpner)		x		Ikke montert v/befaring
Brannør i korridor	x			Tunge dører uten døråpner i kjeller og korridorer
Heis		x		
Trapp		x		God kontrast til vegg
Parkering		x		
Belysning		x		

Tabell 5.5. 2: Bolig (viser hvorvidt krav til brukbarhet i TEK er oppfylt)

	0	1	2	Kommentar
Dør inngang § 10-37		x		
Enkelt å innpasse toalett § 10-32	x			Plassforhold gang og bad tillater snusirkel, men terskel på 150 mm gjør endring vanskelig
Belysning og utsyn § 10-33 Lys § 8-35		x		Ensidig orientert, kj. uten vindu, får lys fra stue (klemte mellom soverom og bad)
Boder § 10-34		x		

Tabell 5.5.3: Andre kvaliteter

Fortau med varmekabler	-
Parkeringskjeller/garasje	Ja, reg.best. krever 100 pl for kollektivreisende
Privat uteareal	Ja, til alle boliger
Kjøkken som kan deles av (eget vindu) i 3-roms og større	nei
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	248
Mer enn et våtrom	nei
Glassfelt fra gulv til tak	Nei
Balansert ventilasjon	Nei
Gasspeis/ildsted	Tilvalg i enkelte leiligheter
Sentral støvsuger	Nei
Kabel TV, bredbånd tilknytting	Ja
Utsikt	Til elva, fra noen leiligheter og fra de fleste balkongene

6. Union Brygge

Drammen kommune

6.1 Prosjekttype

- Åpen kvartalsbebyggelse i transformasjonsområde, i 7 etasjer, 3 "tårn" og 3 "langhus"
- Sentral beliggenhet v/ Drammenselva
- Felles uteareal på lokk over parkeringskjeller, elvepromenade
- Næringslokaler i første etasje
- Målgruppe: 50+
- 135 leiligheter fra hybler til 4 – roms, med overvekt av to- og tre-roms leiligheter (hhv. 42 og 59 stk). Enkelte leiligheter på 2 plan.

6.2 Aktørene

Byggherre: Union eiendomsutvikling
Ansvarlig prosjekterende: Lund Hagem arkitekter AS
Totalentreprenør: Veidekke
Megler:

6.3 Registrering atkomst

Inngangsparti

Inngangspartiene fra utsiden av kvartalet er overdekket. De er utstyrt med slagdør med langt dørhåndtak, som gjør det mulig å gripe i valgfri høyde. Mot elva, står de sortlakkerte dørene i kontrast til platekledd yttervegg, men glassfeltet i dørblad mangler markering. Godt belyst ringetablå i riktig høyde. Det er trapp opp en halv etasje til heis, dvs at ingen av inngangene fra utsiden av kvartalet er tilgjengelige for rullestolbruker.

Det er likevel utvendig rampe med fall 1:14 opp til inngangsparti, selv om ikke tilgjengeligheten videre fra dør til heis er ivaretatt.



Inngang fra elvesiden, med rampe 1:14 (under bygging)



Fra innsiden av kvartalet. Til høyre, utvendig atkomst på nivå 1(øvre parkeringsplan). Innvendig atkomst under det snødekte dekket.

Atkomst for rullestolbrukere er gjennom kvartalets innside. Alle heiser er tilgjengelige fra begge parkeringsplan. Atkomstforhold iht TEK har vært gjenstand for drøfting med kommunen. For en videre diskusjon av atkomsten, se s.71-73 og s.105

Det er i TEK krav til atkomst fra kjørbar vei til hovedinngang. Inngangene fra elvesiden er fra regulert turvei, som ikke er kjørbare og der det ikke er vintervedlikehold. Bruk av disse som atkomst for bevegelseshemmede er derfor ikke mulig.

Det er en bred utvendig rampe med fall 1:14 fra kjørbare vei til øvre parkeringsplan, med separat gang og kjørefelt og et horisontalt hvilerepos. (Med en høydeforskjell på ca 1,80 skulle det vært to mellomreposer) Det var ikke montert håndløper. Snøsmelteanlegg. Det etableres merkede parkeringsplasser for funksjonshemmede ved hovedatkomsten. Postkassene plassert ved heisene.

Parkeringsarealet er egen branncelle. Brann dørene er utstyrt med pumpe og lukkemekanisme. I tillegg er de låst, pga tyverisikring. Det gjør det vanskelig for besøkende å komme inn, men det gjelder alle. Besøkende må uansett bli låst opp for. Dørene er forberedt for ev. installasjon av døråpner dersom en beboer skulle ha behov for det.

Trapp

Vegg i trapperommet er malt i kontrasterende farge, trappeløp i kontrast til vegg. Håndløper på to sider, i en høyde.



God kontrast mellom trapp og vegg, og mellom håndløper og vegg. Kontrast mellom opptrinn og inntrinn, men ingen markering av trinnforkant

Heis

Store heiskupeer med snuplass for rullestol, teleskopdør 900 mm, gode plassforhold ved venteareal i gang og ved inngang til leilighetene.

Innvendige fellesarealer, korridor

Korridorene er 1400 mm på det smaleste, ellers 1800 mm, og svært korte ettersom det er to til fire leiligheter per oppgang i hver etasje. Kontrast mellom gulv og vegger, dørblad i kontrast. Ikke dagslys, men god belysning.

Atkomst fra parkeringskjeller

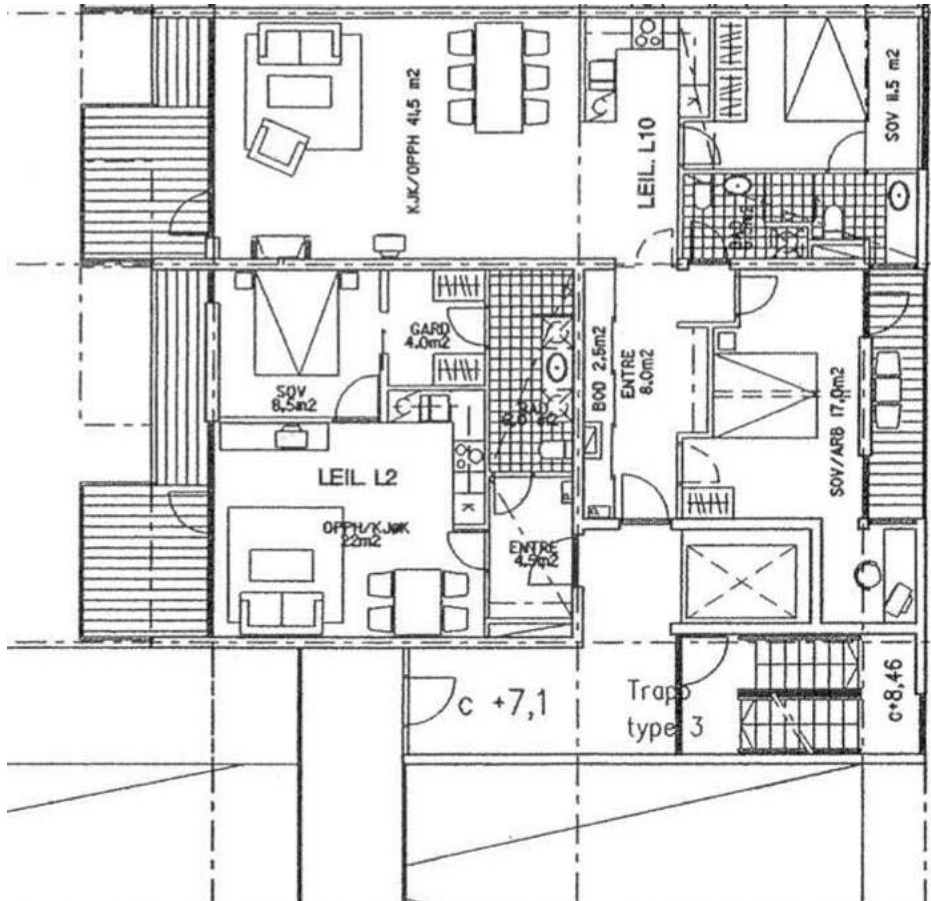
Se 1. avsnitt.

6.4 Registrering bolig

Befaring av tre/fire-roms på 90 m² BRA og to-roms på 47 m² BRA på plan 2

Inngangsdør 10M, terskel 35 mm.

Plassbygd bad med 8M dør og terskel på 15 mm. Badene er gjennomgang mellom entré og soverom. Det er mulig med snuplass i to-roms leiligheten dersom møblering endres. Det er vanskeligere å få til i den største leiligheten, der det er bygget nisje til vaskemaskinsøyle. Det er en liten oppkant til dusjen (som er "gjennomgangsdusj" i 3-4 roms leiligheten)



Plan av to-roms og av tre/fire-roms leilighetene hvor det er mulig å dele store soverom



Bad i to-roms leiligheten



Bad i fire-roms, med to klosett



Dagslys på badet!

Plassforhold på kjøkken: snusirkel 140 uten problem ettersom kjøkkenet er en del av stua og L-formet i toroms leiligheten. I fire-roms leiligheten er kjøkkenet U-formet, også med plass til snusirkel. Det får godt med lys selv om den ligger i bakkant og uten "eget" vindu. I underkant av 4 lm kjøkkenbenk.

Plassforhold på soverom: ca 3,0 lm skap på det største rommet, ikke livsløpsstandard med stor parseng men mulig å tilpasse ved å fjerne noe skap/mindre seng.

Det er generelt svært gode dagslysforhold, med stor takhøyde og glassfelt fra gulv til tak.



Dør til uteplass/balkong: 60 mm innside, 100 mm utside

Uteområde

Felles uteoppholdsareal er lagt på et lokk over parkeringen, mellom blokkene. Det er gode siktlinjer mellom bygningene og til elva. Da vi var på befaring var det indre gårdsrommet dekket med snø og uferdig.



Privat uteplass på nivå med felles uteareal



Øvre del av felles uteareal over garasjekjeller

6.5 Oppsummering Union Brygge**Drammen kommune***Tabell 6.5.1*

§ 10-21	0	1	2	Kommentar
Overflater fra kjørbær vei		x		Snø v/befaring
Sprang og stigninger	(x)			Rampe til hovedinngang, utbedret med to repos
§ 10-31				
Overflater		x		Sklisikre, faste og jevne
Sprang og stigninger		(x)		Se avsnitt om atkomst
Plassforhold inngangsparti		x		
Plassforhold foran heis		x		
Plassforhold korridor		x		
Skilt (nr, adresse..)		-		Ikke montert v/befaring
Hovedinngangsdør		x		
Utstyr (dørpanel,døråpner)		x		
Brannør i korridor		(x)		Tunge dører uten døråpner i kjeller
Heis		x		
Trapp		x		
Parkering		x		
Belysning		x		

Tabell 6.5.2: Bolig (viser hvorvidt krav til brukbarhet i TEK er oppfylt)

	0	1	2	Kommentar
Dør inngang § 10-37		x		Mangler merking av glass
Enkelt å innpasse toalett § 10-32		(x)		Plassforhold gang og bad tillater snusirkel, men dør 8M
Belysning og utsyn § 10-33 Lys § 8-35		x		Stor overvekt med gjennomgående leiligheter
Boder § 10-34		x		Erstattet med skaplass

Tabell 6.5.3: Andre kvaliteter

Fortau med varmekabler	Varmekabler i rampe til hovedinngang
Parkeringskjeller/garasje	Ja
Privat uteareal	Ja, til alle boliger
Kjøkken som kan deles av (eget vindu) i 3-roms og større	Nei
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	Ja
Mer enn et våtrom	Nei, men atkomst fra entré og soverom
Glassfelt fra gulv til tak	Ja
Balansert ventilasjon	Nei
Gasspeis/ildsted	Ja
Sentral støvsuger	Nei
Kabel TV, bredbånd tilknytting	Ja
Utsikt	Ja, til elva

7. Kirsebærskogen

Trondheim

7.1 Prosjekttype

- Nybyggområde bestående av lavblokker i 2-3 etasjer, og rekkehus i 2.etasje.
- Ligger mindre sentralt i Granåslia ca 6 km fra sentrum. Kort vei til Universitetet på Dragvoll. Prosjektets beliggenhet, sammensetning av leilighetsstørrelser og boligtyper gjør at det appellerer både til studenter, barnefamilier, 50+ og 70+ gruppen.
- Et rent boligområde uten nærliggende service. God offentlige transport til byen.
- Målgruppe: variert
- Ca 100 boliger med varierende størrelser. De minste leilighetene er ett-roms leiligheter på 36,6m².

7.2 Aktørene

Arkitekt:	I skisseprosjektfasen: Div A Arkitekter I detaljprosjektfasen: Pir II Arkitekter
Byggherre:	Heimdal Utbygging, Trondheim
Ansvarlig søker og prosjektleder:	Heimdal Utbygging, Trondheim
Ansvarlig prosjekterende:	Pir II arkitektkontor AS, Trondheim
Totalentreprenør:	Heimdal Entreprenør, Trondheim
Megler:	Heimdal Eiendom, Trondheim

7.3 Registrering atkomst

To leiligheter er befart; felt H4, og felt H1.

Felt H4: Lavblokk i 2 etasjer med utvendig svalgang. Småleiligheter på 36,6m².

Felt H1: Lavblokk i 3 etasjer med utvendig svalgang og heis. Leiligheter fra 54m² til 104m².



Adkomst til heis fra bakkeplan.



Nivåforskjell mellom svalgang og bakkenivå

Inngangsparti

H4: 1.etasje: Inngang på bakkeplan til hver enkelt leilighet via inntrukket inngangsparti. God kontrast mellom dør og vegg, men lite lys i inngangspartiet. Terskel ca 2,5-3cm. Asfaltert helt inn mot inngangsdør.

2.etasje: Trapp i pusset betong med håndløper i galvanisert stål til 2.etasje. Det er frest inn spor i trappetrinn for å unngå at disse blir glatte på vinteren. Ingen kontrast i trapp. Håndløper

på begge sider. Inngang til hver enkelt leilighet fra trapperom og svalgang. I trapperommet er det som i første etasje lite lys. Leiligheter som har adkomst via svalgang går like forbi ensidig belyste ett-roms leiligheter. Ulempen er forsøkt kompensert med benk og mulighet for beplantning utenfor vinduene. Svalgang har overflate i pusset betong.

H1: Adkomst via toløpstrapp og svalgang. Trapp og svalgang har samme utførelse som i bygg H4. Håndløper kun på den ene siden.

Inntrukket inngangsparti med kontrast mellom dør og vegg. Mørk grå dør med hvitmalt listverk.



Trappeløp

inngang til ensidig orienterte leiligheter

Adkomst til heis fra bakkeplan

Heis

Heis er plassert i enden av svalgangen på hus H1. Flere av de andre lavblokkene har ikke heis. Teleskopdør i kontrast, 800 lysåpning.

Panel med opphøyde, belyste knapper.

Heis er i eget rom. Det er høye terskler ca 3 cm , ikke avfaset dørterskel inn til heisrom. Ikke dørpumpe.

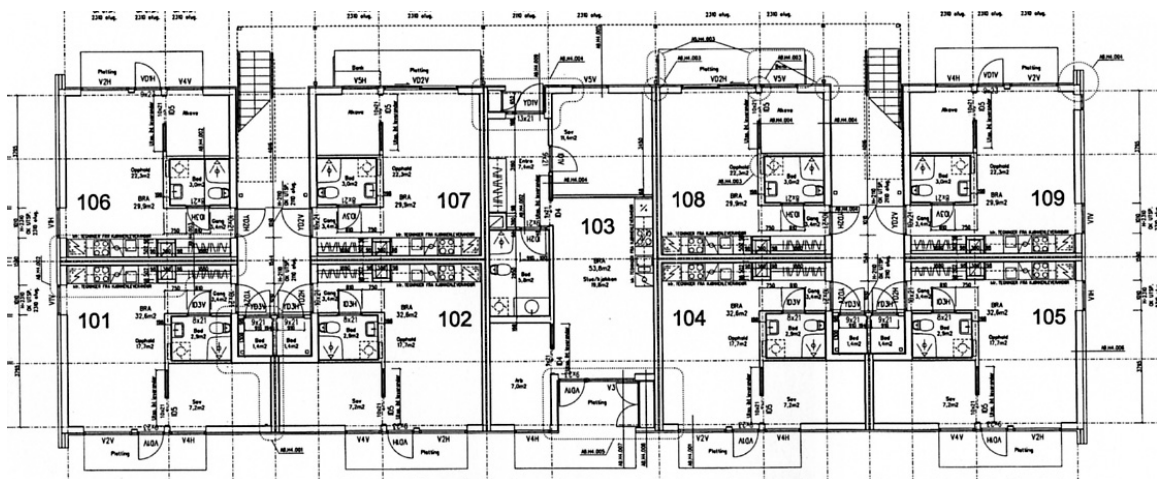
Atkomst fra parkeringskjeller

Tunge dører i sluse til heis, terskel 30 mm. Bred parkeringsplass nær heis.

7.4 Registrering bolig

H4, ett-roms leilighet på 36,6m².

Inngangsdør 10M, terskel 25 mm.



Leilighet tilsvarende 101 er befart.

Badet har inngangsdør på 8M. Badet rommer toalett, vask, vaskemaskin og dusj. Badet har ikke livsløpsstandard.

Kommunen har krevd dokumentert hvordan livsløpsstandard skal kunne innlemmes for bolig på bakkeplan. Dette er planlagt løst ved at entrèen tas i bruk! Se illustrasjon.

Dør til uteplass er 9M, og har en terskel på ca 3 cm. Balkonger er trekonstruksjon, innfestet i bygget.

Kjøkkenet utgjør en vegg i oppholdsrommet. Ca 80cm avstand mellom innredning og spisebord.

Plassforhold på soverom: Seng er plassert fra vegg til vegg på soverom med str. 7,2m2. Beboeren har selv satt inn skap på 1,2lm.



Inngangsparti

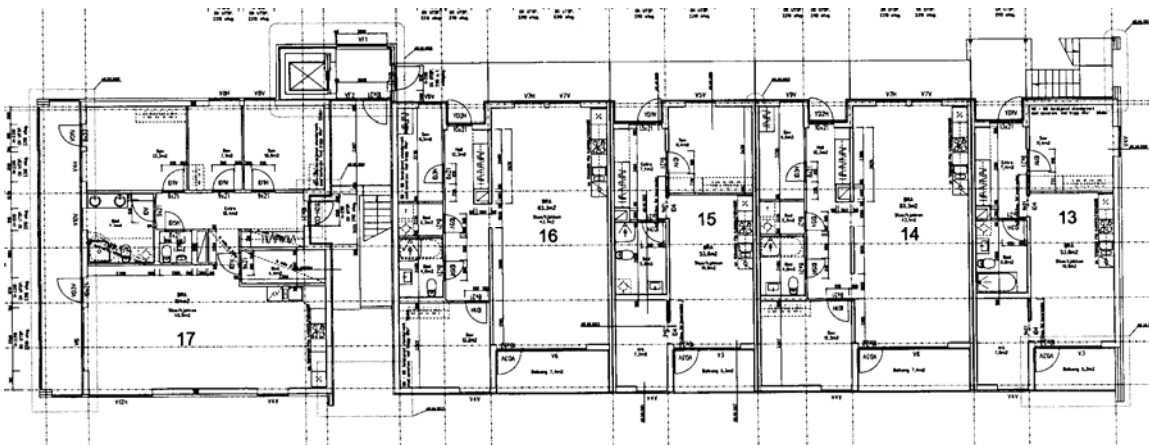


Soverom



Kjøkkenet med spise plass

H1: 3-roms leilighet på 83,3m2.



Leilighet 16 er befart.

Inngangsdør 10M, terskel ca 25 mm.

Badet har inngangsdør på 8M, og avfaset terskel på 1,5cm. Badet rommer toalett, innredning med vask, og dusj. Livsløpsstandard vil kunne oppnås ved å fjerne dusjkabinett og sette inn en bredere dør. Leiligheten har eget vaskerom

Dør til uteplass er 10M, og har en terskel på ca 3 cm opp til balkong. Balkonger er trekonstruksjon, innfestet i bygget.

L-formet kjøkken. Romslig kjøkken med plass til snusirkel.

Plassforhold på soverom: Parsensrom er 3,4x3,6m. Ved bruk av parseng 1,5m bredde vil man oppnå tilstrekkelig snuplass for rullestol ved siden av seng.



Entré



Bad



Soverom



Kjøkken/opphold

Øvrige boliger i byggeområdet

Generelt for leilighetene i boligfeltet gjelder følgende:

I mange av leilighetene er det høye vindusfelt som går fra golv til tak, både på kjøkken, i oppholdsrom/stue og i soverom. Dette gir godt dagslys inn i rommet, og gir godt lys både på golv og i tak. Store åpningsvinduer i vindusfeltene gjør det enkelt å komme til for å vaske hele vindusfeltet også utvendig.

Leilighetene er levert med flis på golv og vegger på bad, parkett på golv ellers og kjøkkeninnredning med hvitevarer. Boligkjøperne fikk velge mellom tre typer parkett, tre typer kjøkkeninnredning, noen flistyper etc.

El.punkter er plassert et lite stykke over golvlister.

Leilighetene er utstyrt med 1 brannvarsler pr.leilighet, samt 1 brannslukkingsapparat.

Det er mekanisk avtrekk i leilighetene.

Sent i prosjektet ble de pålagt å legge tilrette for termostatstyrt fjernvarme, noe som har ført til en litt klønete løsning hvor kontroll/tilkomst til rør for leiligheten er plassert rett bak toalettet, tildekket av en plate. Beboerne virker ellers fornøyd med en slik oppvarming. Sameiet vil i nær fremtid installere målere for hver leilighet, slik at alle belastes etter størrelsen på eget forbruk.

Leilighet 36,6m² kostet kr 1,3 mill for ett år siden, og selges nå for kr 1,5 mill. Til sammenligning betalte leder Lundemo vel kr 1,9 mill for sin leilighet på 83 m² for ett år siden, tilsvarende leilighet selges nå for 2,3 mill.

Uteområder

Privat/for leilighetene

Ut til balkonger er det stålterskler på 2,5-3 cm. Likeledes er det terskler med samme høyde for ståldører inn til forrom heis, og inn til parkeringskjeller, hvor også dørene er påmontert hard dørpumpe.

For alle husene bortsett fra rekkehusene 6 og 7, er uteplassene relativt små, enten det er balkong eller terrasse i tre. med leiligheterteplass for leiligheter i første etasje er for hus 1 og 2

gjennomført med helt rekkverk i stål. Dette gjør det umulig å gå direkte fra terrassen og ut på fellesareal. Det krevdes enstemmighet blant beboerne i 1.etasje om det skulle være rekkverk eller ikke.

For hus 5 mot fellesareal i nordvest, fellesareal mellom husene 1, 2 og 5, har beboerne i første etasje valgt å ikke ha rekkverk. Nivåforskjellen mellom terrasse og felles plen er to-tre opptrinn. Ingen har trinn ned til plen.

For hus 4, 5 og 6 med småleiligheter, er det en liten, lavere treplattung utenfor stue/opphold, med ett trinns nivåforskjell til felles plen.

I tillegg har balkonger for hus 4, med mest småleiligheter, mot fellesareal i sørøst blitt utført i mindre bredde enn planlagt på tidlig stadium i prosjektet.

For flere av byggene er rekkverk på balkong i andre og tredje etasje trukket ca 20 cm inn fra fasaden. Dette har ført til at balkongen er tilsvarende mindre dyp, og lett kan oppleves noe trang.

Halvoffentlig og offentlig/fellesareal

Det er laget til fint med beplantning, som foreløpig ikke har vokst seg så godt til, men spirer og gror. Lekeplasser er opparbeidet i begge fellesarealene/hustunene, med huske og sandkasse i nordvest, både huske, sandkasse og lekeapparater i sørøst.

I sameiets fellesutgifter er det lagt inn dekning av utgifter til drift og vedlikehold av utomhusanlegget, samt snøbrøyting. Et innleid firma utfører vaktmestertjenester og gartnertjenester. Sameiet har valgt å ikke arrangere dugnader før garanti-tiden er over.

7.5 Oppsummering Kirsebærskogen

Trondheim

Tabell 7.5.1: Atkomst

§ 10-21	0	1	2	Kommentar
Overflater fra kjørbær vei		x		
Sprang og stigninger		x		”Unødige” trinn i rekkehusene kunne vært unngått dersom terrenget hadde vært bearbeidet
§ 10-31				
Overflater		x		
Sprang og stigninger		x		
Plassforhold inngangsparti		x		
Plassforhold foran heis		x		
Plassforhold korridor				Uaktuell
Skilt (nr, adresse..)		x		
Hovedinngangsdør		x		God kontrast mellom vegg og gulv, ingen markering i bakken
Utstyr (dørpanel, døråpner)		x		Ingen felles inngangsdør.
Brannør i korridor		x		Tunge dører uten døråpner, og med høy terskel i kjeller
Heis		x		
Trapp		x		Trapper til 2.etasje i pusset betong og ingen markering av start, slutt, eller trinnforkanter.
Parkering		x		
Belysning		x		

Tabell 7.5.2: Bolig (viser hvorvidt krav til brukbarhet i TEK er oppfylt)

	0	1	2	Kommentar
Dør inngang § 10-37		x		
Enkelt å innpasse toalett § 10-32	(x)	x		I store leiligheter er det mulig å lage livsløpsstandard med en mindre ombygging av badet, for små leiligheter har kommunen akseptert en løsning der bad utvides med å ta i bruk entré.
Belysning og utsyn § 10-33, Lys § 8-35		x		Gode dagslysforhold.
Boder § 10-34		x		

Tabell 7.5.3: Andre kvaliteter

Fortau med varmekabler	Nei
Parkeringskjeller/garasje	delvis
Privat uteareal	Samtlige leiligheter har balkong
Kjøkken som kan deles av (eget vindu) i 3-roms og større	Mulig i store leiligheter
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	Nei
Mer enn et våtrom	Store leiligheter har kombinert vaskerom og bod.
Glassfelt fra gulv til tak	Ja
Balansert ventilasjon	Nei
Gasspeis/ildsted	Nei
Sentral støvsuger	-
Kabel TV, bredbånd tilknytting	-
Utsikt	Ja

8 Mellommila 88 og 92

Trondheim

8.1 Prosjekttype

- Nybyggområde bestående av blokker i 4 og 5 etasjer.
- Ligger i Ila, ca 1 km fra sentrum. Kort vei til sentrum. Prosjektets beliggenhet, sammensetning av leilighetsstørrelser og boligtyper gjør at det appellerer både til enslige førstegangsetablerere og 50+ gruppen.
- I nrområdet ligger mindre næringsvirksomhet som kafè, renseri, bakeri. I 1.etasje på en av blokkene er det ikke utleide næringslokaler.
- Målgruppe: førstegangsetablere
- Mellomila 88 (64 boliger) og 92 (22 boliger) utgjør 86 boliger. Prosjektet utgjør del av utvikling av en bydel i Ila. Området har tidligere vært et industriområde. Utbyggingen består av nybygg, samt eksisterende bygg som er transformert til boliger.

8.2 Aktørene

Byggherre:	Maja Eiendom AS, Trondheim
Ansvarlig søker og prosjektleder:	Maja Eiendom AS, Trondheim
Ansvarlig prosjekterende:	HUS Arkitekter, Trondheim
Totalentreprenør:	Teknobygg, Trondheim
Megler:	Maja Eiendom, Trondheim

8.3 Registrering atkomst

To leiligheter er befart; en i Mellomila nr. 88 og en i nr. 92..

Mellomila 88: Blokk i 5 etasjer med innvendig midtkorridor og heis. Hovedsakelig småleiligheter på 30m², men også noen få på om lag 40m² og 50m².

Mellomila 92: Blokk i 4 etasjer med utvendig svalgang og heis. Hovedsakelig leiligheter på 42,5m², men også noen få leiligheter som er større, på 60m² og 95m².

Atkomst til boligen, fra utearealer

Ca 50-60m fra HC parkering på bakken til hovedinngangsdør. Trinnfri adkomst til begge bygg. I nr. 88 må bevegelsehemmede ta en omvei for å komme til hovedinngang for å unngå nivåforskjeller. 4,5 cm høy fortauskant må forseres.

Ingen fysiske hinder er registrert frem til hovedinngangsdør. Det er ramper opp til begge byggene. På tegning er rampe til nr. 92 merket 1:20. Ved befaring oppleves rampen som brattere.



4,5 cm fortauskant



Stengt rampe

Inngangsparti

Overflatemateriale er støpt betong. Ingen markeringer i bakken eller markering av retningsendring.

God snuplass til rullestol foran hovedinngangsdør.

Markering av hovedinngangsdør med kontrastfarge. Ingen høydeforskjell mellom ute og inne, men dørterskel på 2,5 cm og hard dørpumpe på hovedinngangsdør.

I entresonen er det grå farger og liten kontrast mellom vegg og gulv. Tilstrekkelig lys, men det er ikke jobbet med belysning av fokuspunkt.



Rampe til hovdinggang



Inngang Mellomila 92

Heis

Heis er i begge bygg plassert like ved inngangsdør. Plass til rullestol ved heis.

Teleskopdør, 800 lysåpning.

Panel med opphøyde, belyste knapper og blindeskrift.

Nr.88

Lang, gjennomlyst midtkorridor, blanding fra dagslys, liten kontrast mellom vegg og gulv. Generell og "flat" kunstig belysning. Ingen ventilasjon i felles korridor.

Nr. 92:

Adkomst via bred, utvendig svalgang.

Atkomst fra parkeringskjeller

Hard dørpumpe og terskel på 3 cm mellom HC parkeringsplass nær heis og sluse inn til heis.

8.4 Registrering bolig

Mellomila 88, ett-roms leilighet på 30m².



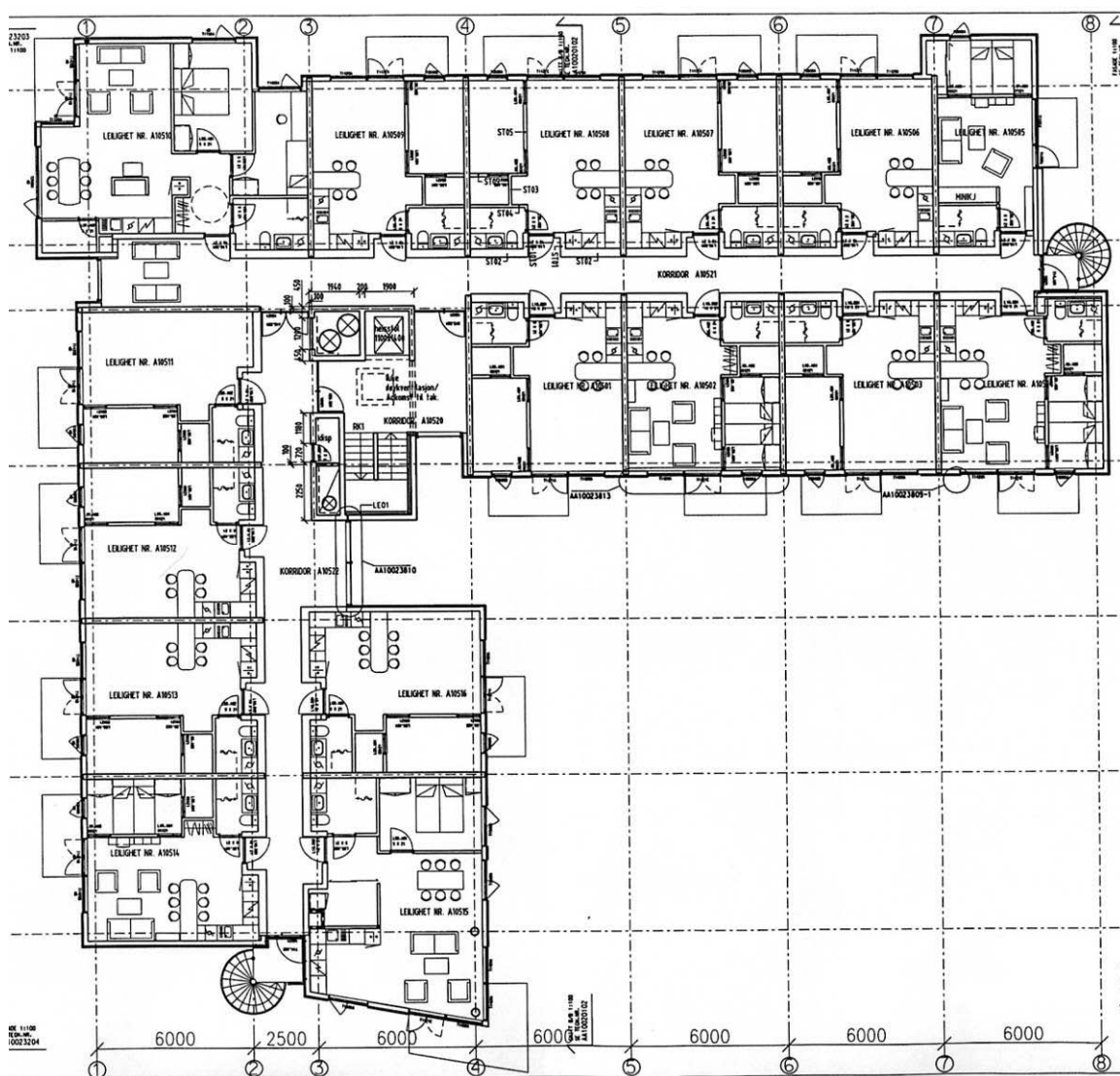
Kjøkken og entrèdør



Soverom



Terskel til balkong



Planløsning, Mellomila 88

Inngangsdør 10M, terskel 25 mm.

Badet har inngangsdør på 8M, og terskel på ca 1,5 cm. Badet rommer toalett, vask, vaskemaskin og dusj. Badet har ikke livsløpsstandard.

Dør til balkong har bredde 8M, og har en terskel på 6,5 cm. Balkonger er en betongkonstruksjon, innfestet i bygget.

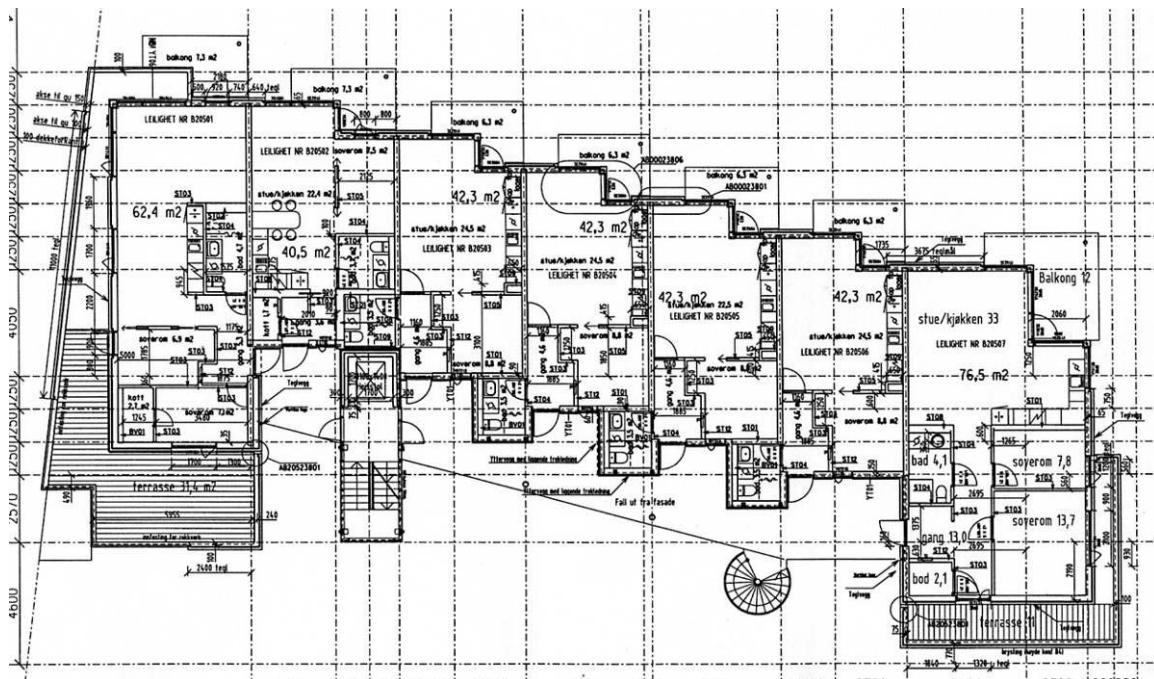
Kjøkkenet er formet som en L, med plass til å snu rullestol.

Plassforhold på soverom: Seng er plassert fra vegg til vegg på soverom. Skap på 1,21m.

Dersom parseng har bredde 1,5m vil det være mulig å få til livsløpsstandard på soverom.

Boligen har ingen naturlig entrèsoner med plass til utesko og klær. Garderobeskap er plassert lenger inn i oppholdsrommet.

Mellomila 92, ett-roms leilighet på 42,5m².



Planløsning Mellomila 92

Inngangsdør 10M, terskel 2,5 cm.

Badet har inngangsdør på 8M, og terskel på 1,5cm. Badet rommer toalett, innredning med vask, vaskemaskin og dusj. Ikke livsløpsstandard på bad.

Dør til uteplass er 8M, og har en terskel på 6,5 cm opp til balkong. Balkonger er betongkonstruksjon, innfestet i bygget.

Kjøkkenet utgjør hele den ene langveggen i oppholdsrommet. Plass til å snu rullestol.

Plassforhold på soverom: Ikke livsløpsstandard.



Bad



Soverom mot svalgang



Kjøkken/opphold

Øvrige boliger i byggeområdet

Generelt for leilighetene i boligfeltet gjelder følgende:

Gode lysforhold i stue/kjøkken. Soverom mot svalgang i nr. 92 har høye vindu til gulv, men utenforliggende svalgang er dyp og tar mye lys.

Leilighetene er levert med flis på golv og vegger på bad, parkett på golv ellers og kjøkkeninnredning med hvitevarer. Boligkjøperne fikk velge parkett, kjøkkeninnredning fra fast leverandør, noen flistyper etc.

El.punkter er plassert et lite stykke over golvlist.

Leilighetene er utstyrt med 1 brannvarsler pr.leilighet, samt 1 brannslukkingsapparat.

Det er mekanisk avtrekksventilasjon i leilighetene.

Oppvarming via fjernvarme og radiatorer.

Uteområder

Privat/for leilighetene

Nr 88: Balkong er liten, 4,5m². Den har ingan avskjerming og oppleves som utrygg fra 5.etasje.

Nr 92: Balkongen er L-formet og 6,5m². Byggets form bidrar til at samtlige leiligheter får utsikt mot fjorden og Munkholmen.

Halvoffentlig og offentlig/fellesareal

Pent opparbeidete utearealer. Fra nr 92 vil bevegelseshemmede måtte trille en stor omvei for å komme seg ned til gangvei langs sjøen.

8.5 Oppsummering Mellommila

Tabell 8.5.1: Atkomst

§ 10-21 og 10-31	0	1	2	Kommentar
Overflater		x		Sklisikre, faste og jevne
Sprang og stigninger	(x)	x		Bratte ramper til nr 92. Til nr. 88 må rullestolbruker trille en omvei fra besøkparkering for å komme til hovedinngang.
Plassforhold inngangsparti		x		God plass til manøvrering av rullestol
Plassforhold foran heis		x		
Plassforhold korridor		x		
Skilt (nr, adresse..)		x		Svært liten skrift på navneskilt ved hovedinngangsdør.
Hovedinngangsdør		x		Ingen markering i dekket.
Utstyr (dørpanel, døråpner)		x		Ingen døråpner
Brannør i korridor		x		Tunge dører i kjeller og korridorer
Parkering		x		HC parkering nær heis.
Belysning		x		

Tabell 8.5.2: Bolig (viser hvorvidt krav til brukbarhet i TEK er oppfylt)

	0	1	2	Kommentar
Dør inngang		x		
Enkelt å innpasse toalett (§ 10-32)	(x)	x		Nr. 88 har ingen gang. Mulig å etablere livsløpsstandard på bad gjennom utvidelse av bad på bekostning av bod, samt sette inn bredere dør. Nr 92: Ikke mulig å lage livsløpsstandard på bad, i praksis ikke mulig å snu rullestol i gang dersom det skal være skap. Må evt. bygge nytt bad på soverom.
Belysning og utsyn Dagslys		x		
Boder	(x)	x		Sportsbod i kjeller < 5m ² . Har muligens sammenheng med at noen av leilighetene kan ha blitt definert som hybel.

Tabell 8.5.3: Andre kvaliteter

Fortau med varmekabler	Nei
Parkeringskjeller/garasje	delvis
Privat uteareal	Samtlige leiligheter har balkong
Kjøkken som kan deles av (eget vindu) i 3-roms og større	Mulig i store leiligheter
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	Nei
Mer enn et våtrom	Nei
Glassfelt fra gulv til tak	Ja
Balansert ventilasjon	Nei
Gasspeis/ildsted	Nei
Sentral støvsuger	-
Kabel TV, bredbånd tilknytting	-
Utsikt	Ja

9 Sentralbadet, Prinsens gt. 61

Trondheim

9.1 Prosjekttype

- Ombygging av det gamle Sentralbadet, samt tilbygg.
- Ligger midt i sentrum. Prosjektets beliggenhet, sammensetning av leilighetsstørrelser, gjør at det appellerer til enslige førstegangsetablerere. Prosjektet ble markedsført som boliger til ungdom. I nærområdet ligger alle byens fasiliteter.
- Målgruppe: ungdom
- Sentralbadet har 118 boliger. 70 boenheter i eksisterende bygning, samt 48 boenheter i nybygg. Prosjektet består av småleiligheter fra 22m² til 43m², med en hovedtyngde på 37m² leiligheter.

9.2 Aktørene

Byggherre:	Veidekke Eiendom, Region Nordvest
Ansvarlig søker og prosjektleder:	Veidekke Eiendom, Trondheim
Ansvarlig prosjekterende:	ARC Arkitektkontor, Trondheim
Totalentreprenør:	Veidekke Entreprenør, Trondheim
Megler:	Eksternt meglerforetak, Trondheim

9.3 Registrering atkomst

Fire leiligheter er befart, tre i eksisterende bygg og en i tilbygg.

Sentralbadet er 7 etasjer. Bebyggelsen danner en U-form. Mot Prinsens gt. ligger eksisterende bygg i 7 etasjer, med boliger fom. 2.etasje. Adkomst til boligene skjer via midtkorridor. I bakkant ligger to nybygde fløyer med boliger i 4-7 etasje. Adkomst til boligene skjer via eksisterende bygg og svalgang. Leilighetene er i hovedsak 37m²-40m².

1-3 etasje i nybygdelen er det parkering. Parkeringsdelen med 240 p-plasser eies av firmaet Badet AS. Parkeringsplasser kan leies av beboerne i Prinsens gt. 61.

Akdomst til boligen, fra utearealer

Trinnfri adkomst via rampe til hovedinngangsdør. Ingen fysiske hinder er registrert frem til hovedinngangsdør.



Automatisk døråpner ved hovedinngang

Inngangsparti

Overflatemateriale er skifer. Ingen markeringer i bakken av inngangsparti.

God snuplass til rullestol foran hovedinngangsdør.
Markering av hovedinngangsdør med kontrastfarge. Ingen høydeforskjell mellom ute og inne, men dørterskel på 2,5 cm.

Automatisk døråpner på hovedinngangsdør. Svært liten skriftstørrelse på beboeroversikten. Tre-sifret kode som må tastes inn for å få kontakt med beboer. Lite brukervennlig for synshemmede.

I entresonen er det liten kontrast mellom vegg og gulv. Det er tilstrekkelig lys, men ikke jobbet med belysning av fokuspunkt. Nederste rekke av postkasser er greit plassert ift. bevegelseshemmede.

Heis

Vanskelig å orientere seg i entrèsonen. Heisen ligger gjemt bortover en korridor. Plass til rullestol ved heis, og plass til bære i heisen.

Teleskopdør, stor lysåpning, bredde ikke målt .

Kvadratiske knapper med lys som aktiveres når de blir trykket på. Ingen opphøyde knapper eller blindeskrift.

Eksisterende bygg –gangsonen

Midtkorridor med liten kontrast mellom vegg og gulv. Generell og ”flat” kunstig belysning. Ingen ventilasjon i felles korridor.

Nybygg, gangsonen

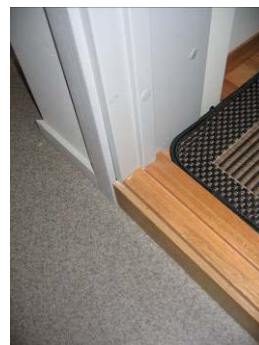
Adkomst via utvendig svalgang, overflate pusset betong. Rekkverk i galvanisert stål



Overgang mellom ute og inne.



Gårdsrom i nybyggdel

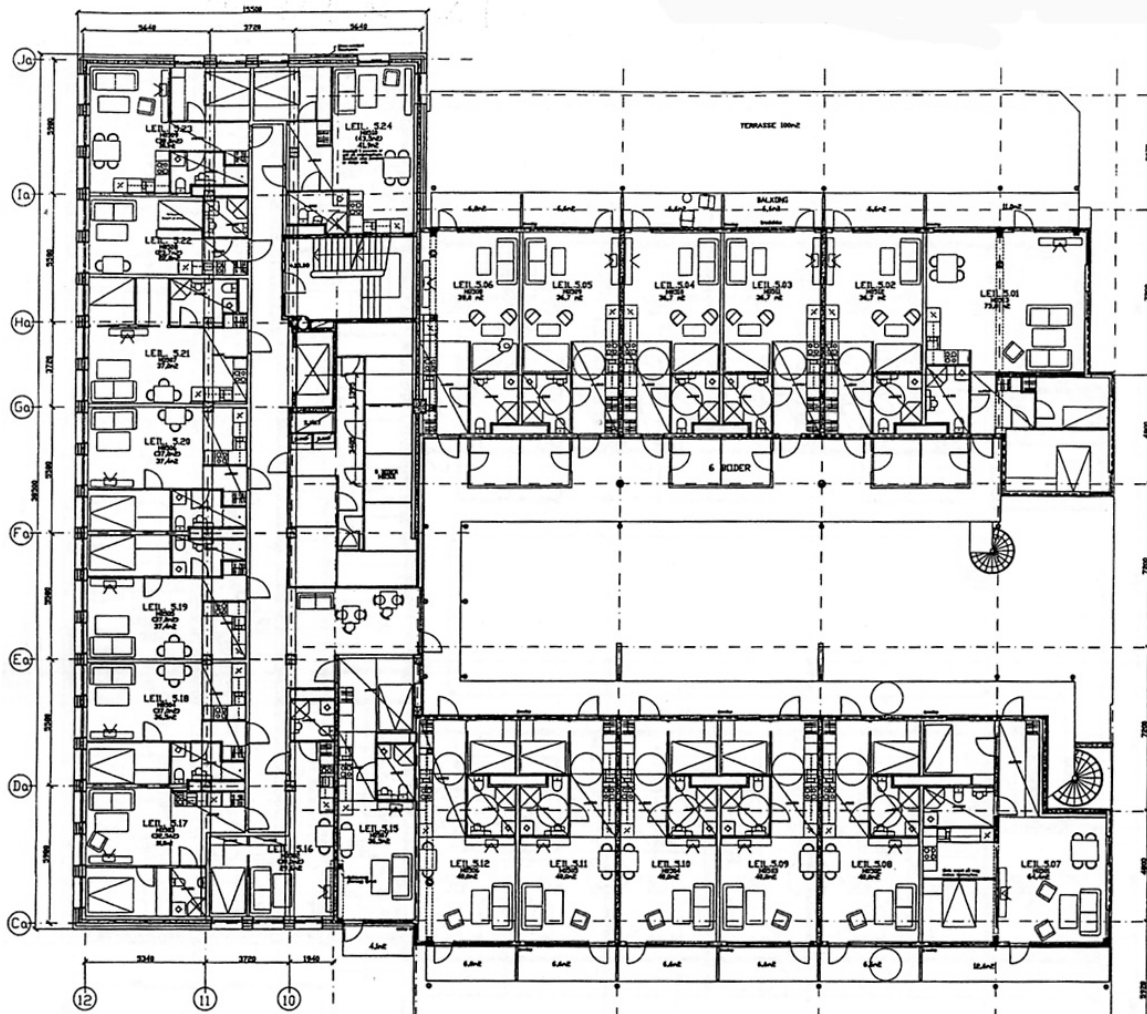


Overgang korridor/bolig i ombygd del

Atkomst fra parkeringskjeller

Om lag 5 trappetrinn fra nivået heisen stopper på og ned til inngangen til parkeringskjeller. Bevegelseshemmede må evt. trille ut på gateplan og nå parkeringen via inn/utkjøring. Hard dørpumpe og terskel på 3 cm inn til parkeringskjeller.

9.4 Registrering bolig



Typisk etasjeplan
Eksisterende bygg

To nybygde fløyer inn mot gårdsrom

3 leiligheter er befar i eksisterende bygg:

Ett-roms leiligheter på 22m², 36m² og 42,5m².

Samtlige inngangsdører er 10M. Terskelhøyden varierer mellom 3 cm og 6 cm.

Badet har inngangsdør på 8M, og terskel på ca 2 cm. Badet rommer toalett, vask, vaskemaskin og dusj. Badet har ikke livsløpsstandard.

Leiligheter i eksisterende bygg har ikke balkong.

Kjøkkenet er formet som en L eller som en I. I 42,5 m² leilighet med L-formet kjøkken er det plass til å snu rullestol. I leilighet på 36m² og 22m² med I-formet kjøkken er kjøkkenet plassert langs gangsonen. Det er ikke plass til å snu en rullestol.

Plassforhold på soverom: Bredde på soverom varierer fra 1,9m til 2,4m. Parseng er plassert med en langside og en kortside fri. Plass til skap på 1,21m. Ikke livsløpsstandard på soverom. I boenhet på 22m² hadde beboer valgt seng heist opp under taket.



Bad



Spisebord med barkraker



Hemsløsning soveplass

Nybyggdel:

Ett-roms leilighet på 40m².

Inngangsdør 10M, terskel 2,5 cm.

Badet har inngangsdør på 8M, og terskel på 2 cm. Badet rommer toalett, innredning med vask, vaskemaskin og dusj. Ikke livsløpsstandard på bad.

Dør til uteplass er 8M, og har en terskel på 4 cm opp til balkong. Balkonger er betongkonstruksjon, innfestet i bygget.

Kjøkkenet er plassert langs gangsone inn til oppholdsrom. Snuplass for rullestol.

Plassforhold på soverom: Bredde på soverom 2,1m. Seng har en fri langside. Plass til 1lm skap på soverom. Ikke livsløpsstandard.



Soverom



Bad



Kjøkken/opphold

Øvrige boliger i byggeområdet

Generelt for leilighetene i boligfeltet gjelder følgende:

Boligene både i eksisterende del og nybyggdel har ekstra takhøyde på 2,7m. Dette oppleves av beboerne som en ekstra kvalitet i små leiligheter.

I eksisterende bygg er dagslysforholdene OK. I nybyggdelen er det store glassfelt fra gulv til tak i oppholdsrom. I nybyggdelen vender soverom ut mot svalgang.

Leilighetene er levert med flis på golv og vegger på bad, parkett på golv ellers og kjøkkeninnredning med hvitevarer.

Leilighetene er utstyrt med 1 brannvarsler pr.leilighet, samt 1 brannslukkingsapparat. Brannvarslerne er seriekoblet til et sentralt varslingsanlegg I bygget. Beboerne har opplevd mange falske alarmer grunnet røykvarslerens plassering nær kjøkkenfunksjonen i en del leiligheter.

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leilighetene. Det er noe støy fra anlegget, og anlegget funksjon avhenger av at alle beboerne har det påslått samtidig.

Oppvarming via vannbåren varme og radiatorer.

Uteområder

Privat/for leilighetene

Eksisterende bygg har ikke balkonger. I nybyggdelen har samtlige leiligheter på 4,2mx1,5m.

Halvoffentlig og offentlig/fellesareal

Beboerne deler felles takterasse. Det er en trapp opp fra øverste stopp for heis og ut til stor takterasse.



Felles takterasse



Rømning via branntrapp

9.5 Oppsummering Sentralbadet, Prinsens gt. 61

Trondheim

Tabell 9.5.1: Atkomst

§ 10-21	0	1	2	Kommentar
Overflater fra kjørbar vei		x		
Sprang og stigninger		x		
§ 10-31				
Overflater		x		
Sprang og stigninger		x		Trapp fra heis til parkeringskjeller.
Plassforhold inngangsparti		x		
Plassforhold foran heis		x		
Plassforhold korridor		x		
Skilt (nr, adresse..)	(x)	x		Liten skrift på oversiktsplan. Må trykke tresifret kode for å kontakte leilighet.
Hovedinngangsdør		x		
Utstyr (dørpanel, døråpner)			x	Automatisk døråpner
Brannør i korridor		x		Tunge dører uten døråpner til parkeringskjeller
Heis		x		God kontrast heisdør-vegg. Gammelt styringspanel i heis. Problematisk for synshemmede.
Trapp		x		
Parkering		x		Ikke mulig å komme direkte fra parkeringskjeller til heis for bevegelsehemmede. De må ta en omvei via gateplan ute.
Belysning		x		

Tabell 9.5.2: Bolig (viser hvorvidt krav til brukbarhet i TEK er oppfylt)

	0	1	2	Kommentar
Dør inngang § 10-37		x		
Enkelt å innpasse toalett § 10-32	(x)	x		Varies. I enkelte leiligheter må kun dør skiftes, i de minste leilighetene på 22m2 vil det ikke være mulig.
Belysning og utsyn § 10-33, Lys § 8-35		x		Gode lysforhold i befarte leiligheter.
Boder § 10-34		x		

Tabell 9.5.3: Andre kvaliteter

Fortau med varmekabler	nei
Parkeringskjeller/garasje	x
Privat uteareal	Kun i nybyggdelen
Kjøkken som kan deles av (eget vindu) i 3-roms og større	Nei. Småleiligheter
Ekstrahøyde (over 240) i boligen	Ja, 2,7m
Mer enn et våtrom	nei
Glassfelt fra gulv til tak	I nybyggdel
Balansert ventilasjon	ja
Gasspeis/ildsted	nei
Sentral støvsuger	-
Kabel TV, bredbånd tilknytting	Ja
Utsikt	Ja

