

SBF 2012 A0146 - Åpen

# Rapport

## Rimelige boliger fase 2

Forfatter Randi Nørvestad



**SINTEF Byggforsk**

Postadresse:  
Postboks 4760 Sluppen  
7465 Trondheim

Sentralbord: 73593000  
Telefaks: 73598285

byggforsk@sintef.no  
<http://www.sintef.no/Byggforsk/>  
Foretaksregister:  
NO 948007029 MVA

# Rapport

## Rimelige boliger fase 2

**EMNEORD:**  
Emneord

**VERSJON**  
Versjonsnummer

**DATO**  
2012-03-12

**FORFATTER(E)**  
Randi Narvestad

**OPPDRAGSGIVER(E)**  
Husbanken Trondheim

**OPPDRAGSGIVERS REF.**

**PROSJEKTNR**  
3B0215

**ANTALL SIDER OG VEDLEGG:**  
--

*For*

**UTARBEIDET AV**  
Randi Narvestad

**KONTROLLERT AV**  
Kari Kjelle

**GODKJENT AV**  
Randi Narvestad

**RAPPORTNR**  
SBF 2012  
A0146

**ISBN**  
978-82-14-05406-4

**GRADERING**  
Åpen

**SIGNATUR**

*Kari Høyland*

**SIGNATUR**

*Kari Høyland Kjelle*

**SIGNATUR**

**GRADERING DENNE SIDE**  
Åpen

## Innholdsfortegnelse

|  |           |
|--|-----------|
| <b>FORORD .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>1. BAKGRUNN.....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1 FASE 1 .....   | 3         |
| 1.2 STUDIE AV MIDTNORSKE KOMMUNER.....   | 3         |
| 1.3 SEMINAR OM RIMELIGE BOLIGER FOR VANSKELIGSTILTE.....                             | 4         |
| 1.4 FASE 2 .....   | 5         |
| 1.5 UTVIKLING AV PROGRAMGRUNNLAG FOR PILOTPROSJEKTER I<br>MIDTNORSKE KOMMUNER.....   | 6         |
| 1.6 ARBEIDSVERKSTEDER .....  | 6         |
| 1.7 SPØRSMÅL TIL ARBEIDSVERKSTEDENE .....  | 7         |
| <b>2. INTEGRERING OG MEDVIRKNING .....</b>   | <b>8</b>  |
| 2.1 INTEGRERING OG MEDVIRKNING.....  | 8         |
| 2.2 ERFARINGER FRA ST.OLAVS HOSPITAL.....  | 9         |
| 2.3 ERFARINGER FRA MELANDSPROSJEKTET .....   | 12        |
| 2.4 ERFARINGER FRA DALEGATA-PROSJEKTET I KRISTIANSUND .....                          | 14        |
| <b>3. SAMSPILLMODELLER.....</b>  | <b>17</b> |
| 3.1 VEISKILLET, ET EKSEMPEL PÅ SAMARBEID MELLOM IDEELL<br>STIFTELSE OG KOMMUNE ..... | 17        |
| 3.2 OPS; OFFENTLIG PRIVAT SAMARBEID.....   | 20        |
| 3.3 MOLDE UMLEIEBOLIGER, KOMMUNALT FORETAK SOM MODELL                                | 22        |
| <b>4. KVALITET OG KOSTNAD .....</b>  | <b>26</b> |
| 4.1 KOSTNADER VED LAVENERGI- OG PASSIVHUSSTANDARD .....                              | 26        |
| 4.2 KOSTNADER VED UNIVERSELL UTFORMING .....   | 29        |
| 4.3 KVALITET OG KOSTNAD, ERFARINGER FRA PROSJEKTET VALUTA<br>FOR PENGENE .....       | 33        |
| <b>5. LITTERATUR.....</b>  | <b>37</b> |

## Forord

Målet med prosjektet har vært å utvikle og formidle kunnskap som kan bedre fremskaffelsen av rimelige boliger for vanskeligstilte. Prosjektet har foregått i to faser.

Målet med fase 1 har vært å få frem relevant kunnskap om for etablering av et tilbud av rimelige boliger til befolkningsgrupper med begrensede økonomiske ressurser. Med utgangspunkt i denne kunnskapsbasen ble det i mai 2009 arrangert et miniseminar som tok sikte på å få fram interessante modeller for rimelige boliger som kunne være relevante for norske kommuner. Sentrale spørsmål var hvordan man kan tilby rimelige boliger til vanskeligstilte befolkningsgrupper og samtidig unngå segregering og boligbygging med dårlig kvalitet og lav bærekraft. (Narvestad, 2011)

I den oppfølgende fase 2 ble kunnskapen som var utviklet i fase 1 lagt til grunn for potensiell utvikling av pilotprosjekter. Representanter fra de fem midtnorske kommunene Malvik, Stjørdal, Hitra, Kristiansund og Rørøs deltok i løpet av 2009 og 2010 i tre arbeidsverksteder hvor det ble formidlet kunnskap knyttet til temaene:

- Integrering og medvirkning
- Samspillmodeller
- Kvalitet og kostnad

Den foreliggende rapporten er en oppsummering av de ulike foredragene som ble holdt i de tre arbeidsverkstedene.

På bakgrunn av kunnskapen som ble formidlet, arbeidet de ulike kommunale teamene med problemstillinger knyttet til utvikling av boligprosjekter for vanskeligstilte i sine hjemkommuner. Arbeidet med pilotkommunene utgjorde en viktig del av kunnskapsformidlingen i prosjektet.

Målgruppen for prosjektet var kommunale etater, Husbankens medarbeidere, KRD, MD, planleggere, prosjekterende arkitekter samt aktører i BAE næringen.

Prosjektet har blitt utført av SINTEF Byggforsk Avdeling Energi og arkitektur og NTNU samfunnsforskning AS ved prosjektleder/seniorforsker Randi A. Narvestad, seniorforsker Dag Kittang, forskningsleder Kari Kjølle, forsker Kristin Thorshaug og professor Berit Berg. Oppdragsgiver og finansieringskilde for "Rimelige boliger for vanskeligstilte" har vært Husbanken gjennom kontaktpersonene Inger Marie Holst, Rannveig Skansen og Kari Melhuus ved regionkontoret for Midt-Norge.

# 1. Bakgrunn

## 1.1 Fase 1

I fase 1 av prosjektet ble det tatt sikte på å innhente erfaringer fra midtnorske kommuner som ble oppsummert sammen med en oversikt over ulike modeller for rimelige boliger. Materialet lå til grunn for et arbeidsverksted med aktuelle aktører.

## 1.2 Studie av midtnorske kommuner

Studien av 10 midtnorske kommuner som ble utført av NTNU Samfunnsforskning AS, viste at kommunene uttrykker ulike behov for kunnskap om rimelige boliger for vanskeligstilte. Eksempler på temaer er: Hva som regnes som rimelige boliger, om lav pris betinger begrensninger i forhold til størrelse, standard, beliggenhet, hvem som er reelt vanskeligstilt på boligmarkedet, hva som sikrer god utnyttelse av offentlige bidrag, samt hvordan samarbeid med private aktører kan realisere egnede boliger.

Kommunene ønsket å studere ulike sider ved boligens kostnadsramme. I utviklingen av mulige modeller for rimelige boliger etterspørres lave bygge- og anskaffelseskostnader av boliger samtidig som vedlikeholdskostnadene holdes lave. Ifølge en av kommunene i utvalget ville kostnadene ved å bygge nye boliger ofte føre til høye leiepriser, og overskride ønsket husleietak for kommunale boliger. Dette ville innebære subsidiering som kan gjøres på ulike måter; blant annet gjennom tomt under markedspris og finansieringstilskudd. Et alternativ til subsidiering er å redusere fortjenestemarginen hos aktørene som bygger boligene. Kommunen opplevde imidlertid at det frem til nå ikke har vært rom for et slikt alternativ i markedet. Noe av utgiftene kan reduseres gjennom bruk av rasjonelle, repeterende bygge- og materialkonsepter.

I forhold til ulike former for kostnadsreducerende brukervedvirkning har kommunene hatt ulike erfaringer med dette. Flere har opplevd at ivaretagelsen av boligen fra beboernes side blir bedre dersom beboerne utvikler et eierforhold til boligen gjennom brukervedvirkning i prosessen. Andre kommuner meldte at de hadde liten tro på brukervedvirkning, fordi dette vil "fordyre prosjektene og tape tid". Flere etterspurte likevel modeller som inkluderer brukervedvirkning for enkelte beboergrupper, for eksempel unge i etableringsfasen, samt personer med rusproblemer.

Flere kommuner så det som viktig at private tiltak utfylte de kommunale tiltakene. Det ble understreket at kommunens ansvar bør være personer som er spesielt utsatt, og som ikke klarer å bo i det ordinære boligmarkedet, mens andre med behov for bolig kan hjelpes inn i private boliger gjennom Husbankens ordninger.

Kommunene i utvalget uttrykte et ønske om at flere grupper vanskeligstilte skulle komme seg fra et leieforhold til et eierforhold til boligen. Det er ønskelig med flere leiligheter for unge i etableringsfasen og andre vanskeligstilte som kan opparbeide seg en betalingsevne og overta boligen gjennom ulike modeller for "fra leie til eie".

### 1.3 Seminar om rimelige boliger for vanskeligstilte

På bakgrunn av studien utført i de 10 midtnorske kommunene ble det arrangert et seminar den 11.05.2009 i Trondheim med aktører fra kommunene, Husbanken, ideelle stiftelser og BAE-næringen. For å imøtekomme kommunenes informasjonsbehov innenfor temaet ble det utarbeidet et program med foredragsholdere som synliggjorde ulike innfallsvinkler til temaet rimelige boliger og hva slags tiltak som kan settes i verk for å oppnå dette. Hovedfokus for seminaret var *kvalitet til rimelig kostnad samt integrering og brukermedvirkning*. Foredrag om følgende prosjekter vinklet disse temaene på ulike vis.

- **"Selvbyggertjenesten, Stavanger eiendom"**

Rimelige selveier rekkehusleiligheter. Selvbygging som både har et kostnadsbesparende og integrerende perspektiv. Etablering av naboskap ved organisert dugnad. Målgruppe: folk som ikke eier egen bolig, også flyktninger og andre beboere i kommunale leiligheter. Kommunen har en aktiv byggherre og organisatorrolle pluss en aktiv tomtepolitikk. Lavenergistandard og universell utforming.

- **Svartlamon boligstiftelse**

Rimelige uteieboliger. Integrering av ulike beboergrupper. Nybygg: rimelig kvalitetsbyggeri med røffe materialer (Massivtre) Arealeffektive løsninger. Eldre bebyggelse: oppgradering med nøktern standard for å holde kostnadene nede Brukermedvirkning: dugnader etc som reduserer FDV-kostnader og samtidig bidrar til å utvikle bomiljøet.

- **"Bergensmodellen"**

Rimelige utleieboliger. Samarbeid mellom kommune og boligbyggelag for å fremskaffe rimelige boliger. Integrering mellom vanskeligstilt ungdom og annen ungdom. Nøktern standard men sentral beliggenhet. Jobber videre med en fra "leie til eie" modell.

- **Skanska BoKlok**

Selveier- og borettslagsleiligheter og rekkehus til små husholdninger og familier med barn. Boliger med kvalitet, design og funksjonelle løsninger til rimelige priser. Industrielt byggeri reduserer kostnadene og korter ned byggetiden. Reduksjon av infrastrukturkostnader ved hjelp av enkle veganlegg. Brukermedvirkning gjennom dugnader for etablering av utomhusanlegg.

- **Selvågruppen**

Selveier- og borettslagsboliger. Målet er å bygge gode kvalitetsboliger til en rimelig pris for unge, nyetablerte, enslige og andre med lav inntekt. Kostnadsbesparende virkemidler: Industrielt byggeri, moduler, rimelige tomter, parkering på terreng. Klausul mot videresalg.

I seminaret ble det lagt vekt på norske eksempler da disse har størst overføringsverdi i dagens norske bygge- og boligmarked. De utenlandske modellene som ble undersøkt i forbindelse med kunnskapsstatusarbeidet er ofte basert på ulike former for gunstig finansiering og subsidiering. I Norge fungerer de offentlige økonomiske støtteordningene relativt greit i forhold til de fleste andre land. Vi har derfor funnet det mer relevant å sette fokus på hvilke virkemidler som kan redusere byggekostnader og samtidig oppnå en ønsket kvalitet.

Det har også vært viktig å sette fokus på hvordan private aktører kan bidra i dette arbeidet. Samarbeidsmodeller mellom offentlig og privat virksomhet er svært aktuelle for å bidra til bedre fremskaffelse av rimelige boliger for vanskeligstilte. "Bergensmodellen", samarbeid mellom borettslag og kommune, viser et eksempel på dette. Også andre modeller som involverer andre grupper av aktører kan være aktuelle. Ideelle stiftelser har lange tradisjoner innen fremskaffelse og drift av boliger for vanskeligstilte grupper. I nyere tid har også private næringsdrivende meldt sin interesse innen omsorgsboligfeltet bl.a. gjennom å inngå OPS avtaler med kommuner.

Integreringstemaer er også et viktig i forbindelse med rimelige boliger for vanskeligstilte. Det er et ønske å skape et boligtilbud som integrerer vanskeligstilte med andre beboergrupper i ulike typer bydeler (sentralt og suburbant) og i ulike bygningstyper. Brukermedvirkning kommer inn som et viktig moment her. Flere av foredragene viste hvordan brukermedvirkning kan bidra både til kostnadsreduksjon, og ikke minst til bedre integrering mellom ulike beboergrupper.

#### **1.4 Fase 2**

På grunnlag av kunnskapen som ble utviklet gjennom eksempelsamlingen og seminaret, ønsket Husbanken og forskergruppen (SINTEF Byggforsk og NTNU Samfunnsforskning AS) at det skulle bli satt i gang pilotprosjekter i et utvalg norske kommuner. I fase 2 inviterte vi derfor inn interesserte kommuner til en serie arbeidsverksteder som hadde som mål å gi de kommunale aktørene kunnskapsgrunnlag for å utarbeide og forankre programgrunnlag for pilotprosjekter.

## **1.5 Utvikling av programgrunnlag for pilotprosjekter i midtnorske kommuner.**

Fase 2 hadde som målsetting å bruke kunnskap utviklet i fase 1 til å planlegge pilotprosjekter. Prosjektet hadde et hovedfokus på ny boligbebyggelse, men siden enkelte deltakerkommuner hadde utbyggingsområder hvor både rehabilitering og nybygging var aktuelt (F.eks Dalegata og Tollåsenga i Kristiansund) har det også vært et samarbeid omkring kompletterende problemstillinger i den eksisterende boligmassen med det Husbankfinansierte strategiske forskningsprogrammet "Bærekraftig oppgradering av mellom – og etterkrigstidens boligblokker". (REBO)

## **1.6 Arbeidsverksteder**

Gjennom en serie på 3 heldags arbeidsverksteder ønsket prosjektet å støtte de deltakende kommunene til å formulere og forankre målsettinger for sine pilotprosjekter og lete etter relevante løsningsmodeller. Arbeidsverkstedene ønsket også å legge til rette for interkommunalt samarbeid. De tre arbeidsverkstedene hadde ulike fokus:

### **Arbeidsverksted 1; Integrering og medvirkning.**

Gjennom foredrag og diskusjoner ville vi undersøke hvordan vanskeligstilte beboergrupper i boligmarkedet kan integreres gjennom gode medvirkningsprosesser som for eksempel deltagelse i byggearbeider og felles dugnader. Arrangert 26.10.2009

#### **presentasjoner:**

- Integrering og medvirkning ved Kristin Thorshaug, NTNU Samfunnsforskning AS
- Erfaringer fra St.Olavs Hospital ved Ragnhild Aslaksen, Helsebygg Midt-Norge
- Erfaringer fra Melandsprosjektet ved Roar Hansen, tidligere prosjektleder Meland kommune
- Erfaringer fra Dalegata i Kristiansund ved Svein Arve Sivertsen, Kristiansund kommune

### **Arbeidsverksted 2; Samarbeidsmodeller.**

Gjennom foredrag og diskusjoner ville vi undersøke hvordan nye samarbeidsmodeller mellom private og offentlige aktører, mellom ideelle stiftelser og kommuner, og mellom ulike kommunale etater kan bidra til nye og kostnadseffektive løsninger. Arrangert 14.01.2010

#### **Presentasjoner:**

- Veiskilletprosjektet ved Gunhild Roald, Kirkens Bymisjon
- OPS, offentlig-privat samarbeid ved Torer Frogner Berg, SINTEF Byggforsk
- Molde utleieboliger K F ved Torstein Fuglseth, Molde kommune



### **Arbeidsverksted 3; Kvalitet og kostnad.**

Gjennom foredrag og diskusjoner ville vi undersøke hvordan man kan bygge rimelige boliger med god kvalitet. Muligheter for å inkludere universell utforming og energieffektive løsninger til en rimelig kostnad ble demonstrert. Arrangert 07.04.2010

#### **Presentasjoner:**

- Kostnader ved lavenergi- og passivhusstandard ved Tore Wigenstad, SINTEF Byggforsk
- Kostnader ved universell utforming ved Jon Christophersen, SINTEF Byggforsk
- Kvalitet og kostnad ved Kirsten Arge, SINTEF Byggforsk

Det var et mål at deltakerne i verkstedet skulle ha utviklet sine pilotprosjektforslag frem til programmeringsfase ved avslutning av prosessen i arbeidsverkstedene. Rapportering fra kommunene viser at kommunene har hatt utbytte av seminarrekken, men at de sliter med egen kapasitet i forhold til å realisere konkrete pilotprosjekter.

### **1.7 Spørsmål til arbeidsverkstedene**

#### **Spørsmål til gruppearbeid om brukermedvirkning**

- Hvem er aktuelle brukere i prosjektet: Klienter/pasienter, interesseorganisasjoner eller en mer diffus beboergruppe?
- Hva slags former for brukermedvirkning ønsker vi i prosjektet og hva slags beslutninger kan brukerne ta?
- Hvilke resultater ønsker vi å oppnå med brukermedvirkning?

#### **Spørsmål til gruppearbeid om samspillmodeller**

- Har vår kommune tilstrekkelig kompetanse og kapasitet til å bygge og drifte rimelige boliger for vanskeligstilte uten ekstern assistanse?
- Hvilke samarbeidsaktører vil det eventuelt være ønskelig å trekke inn i vårt prosjekt?
- Hvilken rollefordeling er ønskelig mellom oss og eksterne aktører?

#### **Spørsmål til gruppearbeid om kvalitet og kostnad**

- Hvilke kvalitetsmål er det viktig for oss å prioritere når vi bygger rimelige boliger for vanskeligstilte?
- Hvilke kvalitetsmål synes vi er mindre viktige slik at vi er villige til å gjøre innsparinger?
- Hvilke tiltak ser vi for oss at vil gjøre vårt prosjekt mest mulig kostnadseffektivt?

## 2. Integrering og medvirkning

### 2.1 Integrering og medvirkning

**Foredragsholder:** Forsker Kristin Thorshaug, NTNU  
Samfunnsforskning AS

”Brukermedvirkning er en samlebetegnelse på en rekke ulike former for samhandling mellom de som mottar en offentlig tjeneste eller ytelse, og de som yter eller tilstår disse. Disse formene kan ha ulik formaliseringsgrad. Brukerens medvirkning kan begrenses til å uttrykke sine erfaringer eller meninger, eller den kan være så omfattende at beslutningsansvaret helt eller delvis ligger hos brukerne.”(Alm Andreassen 1995: 2)

Brukermedvirkning er et diffust begrep. Hvem er brukeren? Er det klienter/pasienter, interesseorganisasjoner eller en mer diffus beboergruppe? Type og antall brukere kan påvirke om man velger indirekte eller direkte brukermedvirkning; om man velger å forholde seg til hele beboergruppen (direkte) eller om man velger ut representanter fra brukerorganisasjoner (indirekte). Av og til vil et prosjekt ha ulike brukergrupper med ulike interesser. Hvordan håndterer man eventuelle interessekonflikter?

Det er også uklart hva vi legger i selve medvirkningsbegrepet og hvilken grad av medvirkning vi snakker om. Er det ren formidling av informasjon om prosjektet, eller har brukerne noen reell påvirkningsmulighet? Hva slags avgjørelser kan brukere ta, og hva bør overlates til faglig ekspertise?

Brukermedvirkning kan foregå i ulike faser av prosjektet; planleggingsfase, byggefase, drift og vedlikeholdsfasen. I hvilken fase av prosjektet medvirkningen foregår kan få betydning for hvilke beslutninger brukerne kan være med på å påvirke. Avgjørelser på overordnet nivå tas som regel tidlig i planprosessen, mens avgjørelser på detaljnivå tas senere. Medvirkning i form av praktisk arbeid er mest aktuelt i sene faser av prosessen: Under bygging og i byggets driftsperiode.

Brukermedvirkning kan dekke flere ulike behov:

- Praktiske behov: Funksjonell tilrettelegging
- Psykologiske behov: Identitet og kontroll
- Sosiale behov: Bygging av familie og naborelasjoner
- Økonomiske behov: Selvbygging som egeninnsats

Ved planlegging av brukermedvirkning er det derfor viktig å tenke igjennom hva man faktisk ønsker å oppnå gjennom medvirkning og hva slags resultater man forventer seg.

Viktige forutsetninger for å lykkes med brukermedvirkning er respekt og verdsetting av andres ulike erfaringsbakgrunner og kompetanse. Åpenhet og tydelighet omkring fellesinteresser og motstridende interesser er viktig for å unngå konflikter. Det samme er tydelighet omkring premisser og rammer for samarbeidet. Det må på forhånd være avklart hva slags beslutninger som tas av hvem og hvilken påvirkningsmulighet brukerne kan regne med å ha i prosjektet.

## 2.2 Erfaringer fra St.Olavs hospital

**Foredragsholder:** Sjefsarkitekt Ragnhild Aslaksen, Helsebygg Midt-Norge



*Sykehusområdet i 2013, Manipulert foto. Kilde: Ragnhild Aslaksen*

St.Olavs hospital er et stort og komplekst prosjekt som skal romme en stor organisasjon. St.Olavs hospital er *Regionsykehus* for Midt-Norge som har ca 650 000 innbyggere. I tillegg er det lokalsykehus for Trondheimsområdet som har ca. 200 000 innbyggere. Hele 5 500 personer er ansatt på sykehuset og det fremtidige sykehuset vil få ca 800 standardsenger og i tillegg pasienthotell. Daglig vil man behandle 1200 polikliniske pasienter. Foruten den rene sykehusfunksjonen rommer det nye St.Olavs hospital også det medisinske fakultetet ved NTNU. Det vil legge beslag på 55 000 m<sup>2</sup> areal, ca 25% av totalarealet. Fakultetet har 700 ansatte og uteksaminerer 120 leger i året

*Kunst i sykehuskorridorene.  
Kilde. Ragnhild Aslaksen*



Brukergruppen på St.Olavs hospital er derfor stor og mangfoldig. Den består av både pasienter, studenter, klinisk personale, teknisk personale, universitetsansatte, tilnyttet service, naboer og publikum forøvrig. Pasientene er representert av over 140 pasientorganisasjoner. Deres medvirkning omfatter de fleste nivåer av planlegging og prosjektering. De ansatte har over 1000 representanter inne i medvirkningsprosessen som omfatter alle nivåer av prosjektet.



Enerom til pasientene  
Kilde: Ragnhild Aslaksen



Kunst i oppholdsarealer. Kilde:  
Ragnhild Aslaksen

Brukermedvirkning er helt nødvendig for at arkitektene skal kunne tegne sykehuset. De er helt avhengige av å få del i brukergruppens kunnskap om fremtidig bruk av de ulike arealene. Oppstartfasen av prosjektet var preget av overordnede politiske beslutninger og ga lite rom for brukermedvirkning. Etter hvert som bygningene skulle begynne å ta form ble imidlertid brukermedvirkning mer og mer nødvendig.

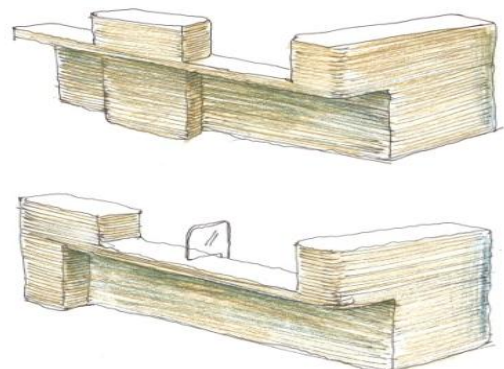
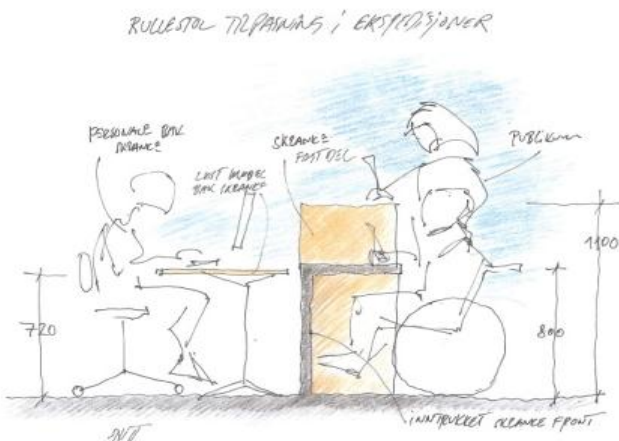
Det er viktig at brukermedvirkning er en transparent prosess. Brukerne må vite hva den kunnskapen de formidler skal brukes til og at de ikke alltid nødvendigvis vil få oppfylt de ønsker og behov som uttrykkes. I et så omfattende og komplekst prosjekt med så mange ulike brukerbehov vil det alltid være stor sjanse for behovskonflikter. Økonomiske begrensninger vil selvsagt også spille en rolle.

Brukermedvirkningen vil føre til at det oppstår en "kunnskapslinje" i organisasjonen som et motsvar til den formelle "maktlinjen" som allerede finnes der. Det er viktig å skille mellom brukermedvirkning og beslutningsprosess. Brukermedvirkning danner grunnlag for beslutninger, men beslutninger skal tas av de som har den formelle makten i organisasjonen. Hensikten med brukermedvirkning på St.Olavs hospital har primært vært å fremskaffe mer kunnskap for å :

- Utvikle et best mulig prosjekt basert på best mulig kunnskap om aktuelle funksjoner og brukergrupper
- Danne et best mulig grunnlag for prioriteringer
- Hente frem kvaliteter/egenskaper som er ukjente for byggherre/prosjekterende

Kunnskapen som fremskaffes gjennom brukermedvirkning må i tillegg suppleres av annen kunnskap, forskning og erfaring for å danne et komplett kunnskapsgrunnlag for sykehusutbyggingen.

Universell utforming har ligget som premiss ved utforming av fast møblering.  
Kilde: Ragnhild Aslaksen







*Tradisjonell, lukket pasientekspedisjon  
Kilde: Ragnhild Aslaksen*

Brukermedvirkningen har som vi ser primært hatt en rådgivende oppgave, og brukerne er med fordi de besitter viktig kunnskap ut fra sin spesifikke kompetanse. Beslutninger tas av de formelle maktthavere i organisasjonen. Det er imidlertid viktig å skape en balanse her. Man bør ikke be om råd der det ikke er reell påvirkningsmulighet, det ville i så fall være manipulasjon. "Forankring" av byggeprosjektet blant brukerne oppnås kun gjennom reell påvirkningsmulighet og deltakelse i beslutningsprosessene.

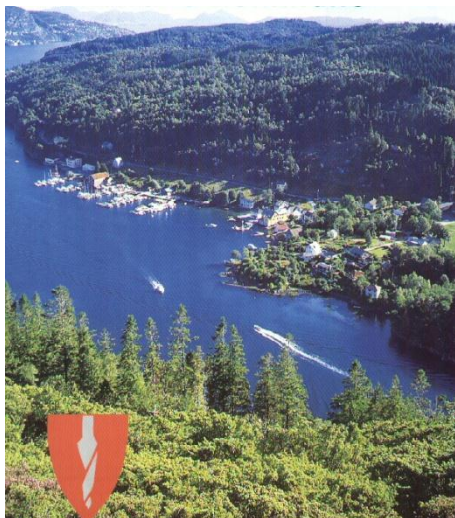
På flere områder har brukermedvirkningen på St.Olavs hospital konkret påvirket de ferdige byggene. Resultatene fra prosessen med pasientorganisasjonene ble kombinert med foreliggende kunnskap innen "evidence based design". St.Olavs hospital har hatt en målsetting om å utvikle et pasientfokust sykehus og viktige momenter som har blitt vektlagt for å oppnå dette er:

- Enerom; for å sikre pasienten privatliv, kontakt med pårørende og kontroll over egen situasjon
- Kontakt med natur og andre positive visuelle stimuli, f.eks. kunst, for å fremme helbredsprosess og trivsel.
- Enkelt tilgjengelig personale, f.eks. ved hjelp av åpne pasientekspedisjoner i det offentlige gangarealet i stedet for lukkede personalrom med glassfronter.
- Tilgjengelighet for alle ved hjelp av universell utforming.

Pasientene som brukergruppe har i hovedsak vært svært fornøyd med det nye sykehuset, mens reaksjonen hos de ansatte har vært mer blandet. Flere hevder at det pasientfokusterte sykehuset ikke legger tilstrekkelig til rette for mest mulig effektiv drift.



*Ny, åpen pasientekspedisjon gir bedre kontaktmuligheter  
Kilde: Ragnhild Aslaksen*



Meland kommune. Kilde: Roar Hansen

## 2.3 Erfaringer fra Melandsprosjektet

**Foredragsholder:** Roar Hansen, tidligere prosjektleder i Meland kommune

Meland kommune i Nordhordland har 6800 innbyggere og er en typisk pendlerkommune til Bergen. Kommunen er del av et større regionalt bolig- og arbeidsmarked og har høy tilflytting. Befolkningen er ung, ca 40% er under 25år. Boligtilbudet preges av eneboliger (84%) og boligmarkedet er tøft. Sammen med den generelle befolkningsøkningen har kommunen også fått et økende antall personer med rusrelaterte vansker, LAR, tung psykiatri og dobbel/trippeldiagnoser. Det eksisterende boligmarkedet gir få muligheter for å skaffe dem en egnet bolig.

Kommuneøkonomien er presset, og da en arkitekt utarbeidet et prosjektforslag for kommunale boliger for vanskeligstilte ble det for dyrt for kommunen å gjennomføre det. De måtte utvikle andre løsninger som var mer kostnadsbesparende. På denne måten oppsto ideen om selvbyggerprosjektet. Det ble svært mye rimeligere, og selvbyggingen kunne også bidra til rehabilitering av målgruppen unge vanskeligstilte.



Eksempel på selvbyggerbolig. Kilde: Roar Hansen

Selvbyggerprosjektet består av 17 små eneboliger, og er et av totalt 17 tiltak i boligsosial handlingsplan. Prosjektet startet i 2003 og målsettingen var å bruke bolig som middel til rehabilitering og integrering. Selvbygging skulle bidra til mestring, læring, samarbeid, utdanning og deltagelse. Kommunen jobbet mye med å sette sammen et godt nabolag. Av fire selvbyggere i en boliggruppe kunne bare en være rusmisbruker. De andre deltakerne var andre typer vanskeligstilt ungdom. Man benyttet seg av sosialantropologer

og samfunnsvitere i prosessen for å danne grunnlag for gode naborelasjoner.

Det ble en utfordrende selvbyggerprosess med svært ulike deltakere. Dokumentasjon av oppmøte var helt nødvendig. Parallelt med selvbyggerprosjektet måtte man drive organisasjonsutvikling i den kommunale organisasjonen hvor det var stort forbedringspotensial. Plan- og bygningsloven byr også på flere utfordringer når det gjelder selvbygging.

Erfaringene fra prosjektet viser at brukermedvirkning er et utfordrende begrep. Det er et tidsriktig og politisk korrekt ideal som ikke alltid er like lett å sette ut i praksis. Hvem har den reelle beslutningsmyndighet? Hvem er eksperten? "Brukermedvirkning" må alltid defineres, debatteres og enes om lokalt. En slik definisjon er ikke riktig eller gal, men mer eller mindre god.

Rammene for brukermedvirkning må være avklart før oppstart og det må være tydelig hva slags forventninger man har til hverandre og hvem som skal fatte endelige beslutninger. Det er en utfordring for kommunen å definere riktig nivå for brukermedvirkning i hvert enkelt prosjekt. Vi må tørre å diskutere hva vi egentlig legger i begrepet. Hvilken grad av brukermedvirkning som er realistisk er i stor grad avhengig av hva slags ressurser man har til rådighet. Uansett er man nødt til å sette grenser. Respekt for enkeltindividet og vilje til individuelle tilpasninger er viktig. Hvem er brukerne og hva ønsker de? Hvordan skal vi finne en riktig balanse mellom deres drømmer og virkeligheten vi må tilpasse oss når vi velger løsninger i prosjektet?

Brukerne deltok i møter med arkitekten. Boligrønnen i Meland er en 180 m<sup>2</sup> stor enebolig, mens boligene i selvbyggerprosjektet er på 95 m<sup>2</sup> med god kvalitet. Det ble laget en egen boligtype for prosjektet basert på moduler. Typen ga en viss mulighet for individuell variasjon. Det var et mål at det skulle være mulig å betjene lånet og husleien med en inntekt. Prisen for en bolig lå mellom 1 og 1,5 millioner kroner. Det hadde deltagerne råd til.

Omdømmebygging var en viktig del av prosjektet. Dette skulle være ordentlig arbeid utført av ordentlige mennesker. Verdien av byggeprosessen som terapi var enda viktigere enn det ferdige resultatet. Det har vært viktig å skille mellom likhet og likeverdighet. Folk er ikke like, men de er like mye verdt. Det kan være riktig å fordele noen grupper fordi de rett og slett har bruk for det.

Selvbyggingsprosjektet ble realisert innenfor planlagte økonomiske og tidsmessige rammer. Prosjektet resulterte i et boligfelt fritt for skadeverk, og med stolte deltagere hvorav flere fortsatte i tømmerfaget og er på vei mot fagbrev. Kommunen er derfor svært fornøyd med prosjektet.

## 2.4 Erfaringer fra Dalegata-prosjektet i Kristiansund

**Foredragsholder:** Prosjektleder Svein Arve Sivertsen, Kristiansund kommune

I Kristiansund kommunes boligsosiale program og handlingsplan for perioden 2006 til 2009 stadfestes det at:

*”Tiltak på boligsektoren er kanskje kommunens mest effektive virkemiddel for å nå allmenne og grunnleggende velferdsmål og de boligsosiale problemstillinger må derfor sees i en helhetlig sammenheng.”*

For å etablere og gjennomføre gode tiltak er det behov for nytenkning og vilje til å satse for å nå ønskede mål og oppnå gode resultater. Godt samarbeid med en viktig aktør som Husbanken er også en fordel.

Kristiansund kommune har satset på flere boligprosjekter for vanskeligstilte de senere årene. Et av de viktigste har vært rehabilitering av Dalegata, et nedslitt hybelhus for rusmisbrukere bygget i 1958. Bygget bestod tidligere av ettroms leiligheter som under ombyggingen har blitt slått sammen til toroms leiligheter for å tilfredsstille beboernes behov for et permanent hjem med oppdatert standard. Bygget har i dag 27 kommunale utleieleiligheter og brukergruppen er den samme som tidligere. En av de to oppgangene i bygget har fått heis og tilgjengelighet for rullestol for å tilrettelegge for eldre beboere.

Brukermedvirkning var en viktig premis ved oppgraderingen av Dalegata. Det ble valgt ut to beboerrepresentanter som deltok i byggemøter og møter med teknisk etat. Valget av representanter var enkelt; Det var kun to beboere som viste seg å være såpass balanserte at de kunne fylle en slik rolle. Rusmisbrukere er vanskelige å forholde seg til m.h.t avtaler og kommunikasjon. Ofte møter de ikke opp. Brukermedvirkningen ble derfor møtt med skepsis hos de kommuneansatte. Også hovedentreprenøren syntes brukermedvirkningen var en stor utfordring. Tross motstanden har imidlertid erfaringene stort sett vært gode.

Beboerrepresentantene ga beboerne en stemme ved valg av planløsninger og bygningsutforming. I tillegg har man satset på å la de øvrige beboerne få ta del i prosessen gjennom beboermøter. Her formidlet kommunen informasjon om oppgraderingsarbeidet og beboerne fremmet sine synspunkter.



Foto over og under: Dalegata 52 før oppgradering.

Kilde: Svein Arve Sivertsen







*Dalegata 52 etter oppgradering.*

*Kilde: Svein Arve Sivertsen*



*Inngangsparti etter oppgradering.*

*Kilde: Cecilie Øyen*

Ved hjelp av beboermedvirkningen ønsket kommunen å bidra til ansvarliggjøring og forsterket engasjement hos beboerne. Man ønsket at beboerne skulle få et eierforhold til prosjektet. I tillegg har relasjonsbygging vært et sentralt moment. I dag ser vi at dette har resultert i et bedre bomiljø hvor beboerne i større grad tar vare på hverandre. Vi ser også at brukermidvirkningen har bidratt til å skape bedre selvfølelse hos beboerne. Gjennom den sosiale kontakten med beboerne har kommunens egne folk også bedret sitt forhold til brukerne. I tillegg har de fått verdifull informasjon om beboernes ulike tjenestebehov, noe som forenkler videre oppfølging og tilrettelegging. Alt i alt er kommunen veldig godt fornøyd med brukermidvirkningen i Dalegata-prosjektet. Tillit og respekt skaper resultater.



*Felles oppholdsrom etter oppgradering.*

*Kilde: Cecilie Øyen*

For at beboermedvirkningen skal kunne forsvares er det viktig at den får synlige resultater i bygningen som oppgraderes. Beboerne må se at det nytter, og det er viktig at rollen som beboerrepresentant blir ivaretatt på en god måte. I Dalegata-prosjektet var det en tendens til at representantene opphøyet sin egen status på bekostning av andre beboere. De inntok en slags "direktørrolle". Dette er det viktig å være på vakt overfor i nye brukermidvirkningsprosjekter med denne typen brukere. Rollefortolkning og avgrensning er generelt et viktig tema også for de profesjonelle aktørene i prosjektet. Hvor går grensen mellom å være sosialarbeider og å være kompis?

Andre erfaringer som det er viktig å videreformidle er at man ivaretar forholdet til naboer på en god måte. Boligprosjekter med rusavhengige kan fort oppleves som en belastning for naboer og derfor er det viktig at disse informeres og høres.

Kristiansund kommune vil bygge videre på de gode erfaringene når de går i gang med planleggingen av Tollåsenga. Dette er et sentrumsnært boligområde med 105 enheter. Bebyggelsen er reist like etter krigen og er typisk for Kristiansunds gjenreisningsarkitektur. Dette byr også på antikvariske problemstillinger i tillegg til de boligsosiale.

På Tollåsenga ønsker kommunen å dreie i retning av en mer praktisk orientert brukermedvirkning hvor beboerne i større grad skal ta del i drift og vedlikeholdsoppgaver i boligområdet. På FDV-området har det tidligere blitt stilt altfor lite krav til brukerne. Støt av parkområdet og renholdsoppgaver er blant de aktuelle praktiske gjøremål som beboerne bør ta del i for å ta ansvar for sitt eget boligområde. Medvirkning i planleggingsarbeidet er vel og bra, men deltagelse i den daglige driften har faktisk enda større betydning for beboernes integrering.

### 3. Samspillmodeller

#### 3.1 Veiskillet, et eksempel på samarbeid mellom ideell stiftelse og kommune

**Foredragsholder:** Miljøterapeut Gunhild Roald fra Kirkens Bymisjon

Veiskillet er et bofellesskap for rusmisbrukere i Trondheim. Kirkens Bymisjon bygde huset og startet tiltaket i 2005. Erfaringer fra gateprestenes arbeid lå til grunn for ønsket om et slikt tiltak i regi av Bymisjonen. Både på gata og i fengselet traff prestene stadig mennesker som hadde falt tilbake til gamle handlings- og livsmønstre etter endt soning i fengselet. Ved innflytting i leilighet i kommunale boliger eller hybelhus ble mange ensomme. Naboene i disse boligene var ofte rusavhengige som dem selv, og dermed var veien tilbake til rusmisbruk og kriminalitet kort. Det var et tydelig behov for et botilbud hvor ønsket om rusfrihet og en ny levemåte kunne la seg realisere. Veiskillet er derfor en overgangsbolig med tanke på å etablere et liv uten rus og kriminalitet.



*Veiskillet bofellesskap på Moholt i Trondheim  
Kilde: Arkitekt Bård Helland*

En viktig premisse for Veiskillet var ideen om å bygge et støttende fellesskap rundt mennesker som ønsker å komme ut av sin rusavhengighet. Både de ansatte og de andre beboerne i botiltaket spiller en viktig rolle her. Bofellesskapet rommer seks selvstendige leiligheter og en fellesleilighet. Den primære målgruppen er menn og kvinner mellom 25 og 40 år som kommer ut fra soning og har en fortid med rusavhengighet.

Bygget ligger i et ordinært boligområde på Moholt, noen kilometer fra sentrum i Trondheim. Man har satset på en spennende



*Interiør fra leilighet. Foto: Mette Møller, Dagbladet*

arkitektonisk utforming med materialer av høy kvalitet. Omgivelser utformet med respekt og omtanke for beboerne skal være en støtte til å bygge en ny identitet som rusfri samfunnsborger. Valget markerer en bevisst kontrast til de vandalsikre omgivelsene man vanligvis tilbyr mennesker i en slik livssituasjon.

Veiskillet eies og drives av Kirkens Bymisjon, men har en driftsavtale med Trondheim kommune som dekker store deler av det totale driftsbudsjettet. Gunn-Sølvi Nyeggen, Prosjektleder for prosjekt bostedsløse i Trondheim kommune sier dette om Veiskillet: "Trondheim kommune anser et slikt botiltak som et viktig bidrag i bekjempelsen av bostedsløsheten blant målgruppa, og prosjektet er derfor et delprosjekt innen "Prosjekt bostedsløse" i Trondheim."

Veiskillet er finansiert ved hjelp av lån og boligtilskudd fra Husbanken, en låneavtale med Trondheim Røde Kors pluss gaver. Det er inngått tilskuddsavtale mellom Kirkens Bymisjon og kommunen som sikrer kommunen tildelingsrett i botiltaket.



*Leilighet før innflytting. Kilde: Arkitekt Bård Helland*

Kommunens tildelingsrett gjelder fem av seks leiligheter. Den siste står Kirkens Bymisjon fritt til å disponere. Vanligvis leier Bymisjonen denne leiligheten ut til en person som faller utenfor Trondheim kommunes tildelingskriterier. Dette gjelder i første rekke personer som ikke kan oppfylle kravet om minimum to års botid i kommunen. Det har vært en frustrasjon for de ansatte på Veiskillet at mange av søkerne ikke oppfyller dette kriteriet. For personer med en bakgrunn preget av rus og kriminalitet kan det være ønskelig med en ny start i en ny kommune hvor man ikke blir innhentet av sitt gamle nettverk.

For kommunens del er det selvfølgelig ikke ønskelig at folk fra andre kommuner belaster deres helse- og sosialbudsjetter, men ordningen slik den fungerer i dag bidrar til å gjøre det vanskelig for rusavhengige å bryte med sitt gamle rusmiljø. En mulig løsning på dette dilemmaet er å lage utvekslingsavtaler mellom kommuner hvor man leier eller kjøper plasser for egne rusavhengige i andre kommuners botiltak.

Også med hensyn til oppfølging av den enkelte beboer er det et nært samarbeid mellom kommunens fagfolk og de ansatte på Veiskillet. De som flytter inn på Veiskillet får en oppfølgingskonsulent fra kommunen og en ansvarsgruppe hvor blant annet en ansatt ved Veiskillet deltar. Det formelle oppfølgingsansvaret ligger imidlertid hos kommunen. Beboerne deltar oftest også i andre oppfølgingstiltak i kommunal regi, f. eks arbeidstreningstiltak ved Stavne Gård. Det er viktig at både bolig og arbeid er på plass hvis man skal lykkes med å komme seg ut av rusavhengighet.



*Interiør fra leilighet: Foto: Mette Møller, Dagbladet*

De ansatte ved Veiskillet henviser beboerne til aktuelle instanser i det offentlige hjelpeapparatet ved behov. Mange vil ha behov for terapi både med henblikk på rusmestring og personlige problemer. Veiskillet benytter også sitt nettverk innenfor andre tiltak i regi av Kirkens Bymisjon for å tilby beboerne ekstra oppfølging. På denne måten kan man gå forbi behandlingsskøer og byråkrati. Slike tilbud blir selvfølgelig alltid gitt i samråd med kommunens oppfølgingskonsulent.

De ansatte på Veiskillet ser først og fremst sin rolle i det å være miljøterapeuter. Rollen innebærer å være tilstede over tid, gi støtte og utfordringer. Man er sammen med beboerne på deres hjemmebane og kontinuiteten som dette skaper gir rom for endringsprosesser. De uformelle møtene i hverdagslivet har uverderlig betydning når det gjelder å finne retning og mål i livet.

Kirkens Bymisjon som driver Veiskillet bygger på et kristent verdigrunnlag. Et kristent menneskesyn står ikke i motsetning til et humanistisk selv om det forholder seg til et gudsbilde, og Veiskillet skal ikke være ekskluderende i forhold til mennesker som ikke har en kristen tro. Hverken beboere eller ansatte må bekjenne seg til den kristne tro, men for de ansatte kreves det at man deler Kirkens Bymisjons verdier og målsettinger.

Kirkens Bymisjon ønsker med sitt botiltak Veiskillet å gjøre en forskjell, ikke fordi man er bedre enn andre organisasjoner eller det offentlige til å drive et slikt tiltak, men fordi man ønsker å bidra til at det kan eksistere et mangfold av tilbud for den aktuelle brukergruppen. På denne måten er det håp om at flere finner et passende tilbud og kan få den hjelp de trenger.

### 3.2 OPS; Offentlig Privat Samarbeid.

**Foredragsholder:** Seniorforsker Torer F. Berg, SINTEF Byggforsk

SINTEF Byggforsk utførte for en tid tilbake et utredningsoppdrag for en mindre kommune som ønsket alternativ finansiering og samarbeid om bygging av omsorgsboliger. Bakgrunnen for oppdraget var at kommunestyret behandlet handlingsprogram for perioden 2010-2013 i juni 2009. I den forbindelse vedtok kommunestyret at man ønsket en utredning av ulike finansieringsmodeller for utbygging av heldøgns omsorgsboliger.

Eksempler på modeller som kommunen så som aktuelle var:

- Privat utbygging av utleieenheter
- Borettslagsmodell
- OPS (Offentlig-privat samarbeid)

Det var en forutsetning ved bruk av alle modellene at Husbankens låne- og tilskuddordninger kunne benyttes slik at kostnadene for beboerne kunne holdes lavest mulig. Videre var det en forutsetning at det var satt av areal til heldøgns tjenesteproduksjon innenfor bygningsmassen. I kommunen var det nylig opprettet private omsorgstjenester. Utredningen skulle derfor også omfatte eventuell privat drift av heldøgns omsorgstjenester tilknyttet boligene.

På oppdrag for kommunen gikk SINTEF Byggforsk derfor gjennom forutsetninger for bygging av omsorgsboliger. Viktige premisser som offentlig lovgivning og Husbankens regelverk knyttet til ulike finansieringsformer, utbyggingsformer og utbyggingsaktører (privat utbygger, borettslag og OPS) ble studert.

Utredningen viste at det var klare begrensninger på hvem som kunne stå for utbyggingen av omsorgsboliger gitt at det skulle utløses tilskudd fra Husbanken. Overføring av tilskudd til prosjekter bygget og/eller drevet av aktører som for eksempel boligbyggelag eller utbygging gjennom OPS, oppfylte ikke kravene til tilskudd etter nytt regelverk. Kommunen kunne kun videreføre tilskudd til "non-profit" aktører som ideelle organisasjoner og stiftelser.

Ullensaker kommune benyttet som en av de første kommunene i landet OPS ved en utbygging av sykehjem/omsorgsboliger i 2001. OPS betyr at staten over flere år (20-30 år) betaler private firmaer for å finansiere, bygge, samt vedlikeholde offentlige bygg eller anlegg. De private aktørene påtar seg den økonomiske risikoen. Samarbeidspartner for Ullensaker kommune var Elcon Finans, nå SG Finans.



Erfaringene med prosjektene er svært gode, både m.h.t. utbyggingsprosess, valget av løsninger og materialer/utstyr. Anlegget ble svært godt i forhold til daglig bruk og drift. En avgjørende faktor for valget av OPS var at Ullensaker kommune på dette tidspunktet ikke hadde mulighet for eller ønsket å øke låneopptaket for gjennomføring av prosjektene i egen regi. Erfaringene viser imidlertid at OPS er utfordrende og kompetansekrevene.

Ifølge Anne Marie Vidnes, enhetsleder for utbygging i Eiendomsavdelingen i Ullensaker kommune har bygningene og anlegget fungert godt ut fra krav og forventninger. OPS-opplegget sikret en forutsigbar standard og kvalitet som gjør det daglige arbeidet og ikke minst standarden på vedlikehold og renhold god. Den årlige budsjettbehandlingen av leiebeløpet er imidlertid krevende og uvant i kommunal sammenheng. Mye av grunnlaget for det gode resultatet ligger i omfattende og prioritert oppfølging før og under prosjekteringen, ikke minst sammen med foretaket som skulle drifte anlegget.

SINTEF Byggforsk har også studert OPS modeller innenfor andre offentlige sektorer. Undervisningsbygg KF i Oslo inngikk i likhet med Ullenskaper kommune et partnerskap med SG Finans. Siden partnerskapet innebar et samarbeid over bygningens livsløp, ønsket Undervisningsbygg å presisere dette med begrepet "livsløp OPS kontrakt". Dette medfører at private aktører prosjekterer, bygger og drifter bygget/anlegget for så å tilbakeføre bygget til det offentlige etter en lang tidsperiode, som regel 25 år eller mer. På engelsk bruker man begrepet "Build – Operate – Transfer" (BOT).

En gjennomgang av norske og utenlandske erfaringer med "livsløp OPS kontrakter" antyder at de ikke gir samme umiddelbare effektene innenfor undervisningssektoren som innenfor andre sektorer der tjenestene som kan legges inn i kontrakten er mer omfattende. Sammenlikninger er gjort med samme type kontrakter innenfor forsvaret, veivesenet og fengselssektoren. Forklaringen ligger sannsynligvis i at den pedagogiske virksomheten i skolen ikke har vært inkludert i OPS kontrakten, samtidig som lønnskostnader utgjør den vesentligste delen av kostnadsbildet. For å få fullt utbytte av en "Build – Operate – Transfer" kontrakt, bør "Operate" delen av kontrakten ha en viss tyngde.

### 3.3 Molde utleieboliger, Kommunalt foretak som modell

**Foredragsholder:** Torstein Fuglseth daglig leder i Molde utleieboliger KF

Molde utleieboliger er et kommunalt foretak som ble etablert i 2003. Det eier og forvalter i dag 460 boliger, har tre ansatte i administrasjonen og tre ansatte som driver med drift og vedlikehold. Forøvrig kjøper foretaket de fleste tjenester fra private leverandører. Foretaket investerer for ca 60 millioner kroner per år i nye boliger, og har en årlig driftsomsetning på ca 38 millioner kroner.

Bakgrunnen for at Molde utleieboliger ble etablert som et eget kommunalt foretak var et politisk ønske om bedre kontroll med kostnadene og en mer profesjonell boligadministrasjon. Man ønsket også å fjerne kryss-subsidieringen mellom avdelingene eiendom, helse, sosial og TFH bolig (boliger for funksjonshemmede). Husleien i Molde utleieboliger skulle ligge på markedsnivå, og man skulle tilstrebe en bedre utnyttelse av statlige tilskudd og boligfinansieringsmuligheter.

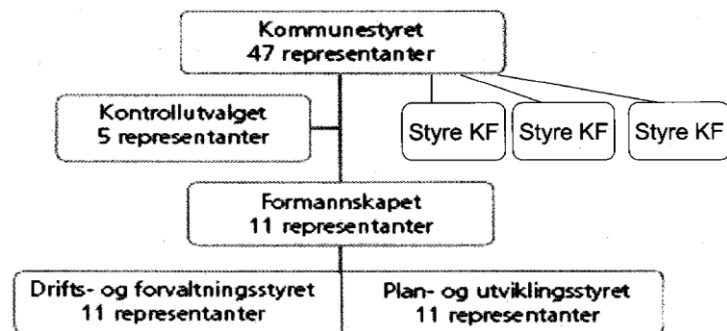


Diagram som viser politisk struktur med organisering av utvalg og kommunale foretak i Molde kommune. Kilde: Torstein Fuglseth

Foretakets formål er å leie ut boliger til prioriterte grupper, dvs. vanskeligstilte, ressursvake, eldre, psykisk utviklingshemmede, ungdom i etableringsfasen med mer. Molde Utleieboliger KF skal:

- Være kommunens redskap til å gjennomføre politisk vedtatte boligsosiale tiltak, slik at kommunen oppfyller sin plikt: Å skaffe boliger til prioriterte grupper av vanskeligstilte boligsøkere.
- Drive utleie iht. vedtatt tildelingsprosedyre som beskriver rollefordeling mellom Molde kommune og foretaket.
- Fremskaffe, ved å leie, bygge eller kjøpe, tilstrekkelige og hensiktsmessige boliger iht. behovet som kommunen og leiemarkedet etterspør.

(Ref: /www.molde.kommune.no/)



Ved årsskiftet 2009/ 2010 var fordelingen av foretakets 460 boliger slik:

- 92 gjennomgangsboliger i borettslag
- 149 omsorgsboliger
- 34 TFH boliger
- 49 psykiatri boliger
- 126 gjennomgangsboliger, bl.a. for flyktninger
- 10 andre boliger

Et Kommunalt foretak (KF) skal ifølge kommuneloven kap.11 ha et eget styre som rapporterer direkte til kommunestyret. Viktige formalia og redskaper for foretaket er:

- Vedtekter
- Virksomhetsplan
- Boligsosial handlingsplan
- Modell for beregning av husleie
- Budsjett. Rammebudsjett for investeringer
- Regnskap og årsmelding
- Årshjulet som koordinerer samhandling mot basisorganisasjon.

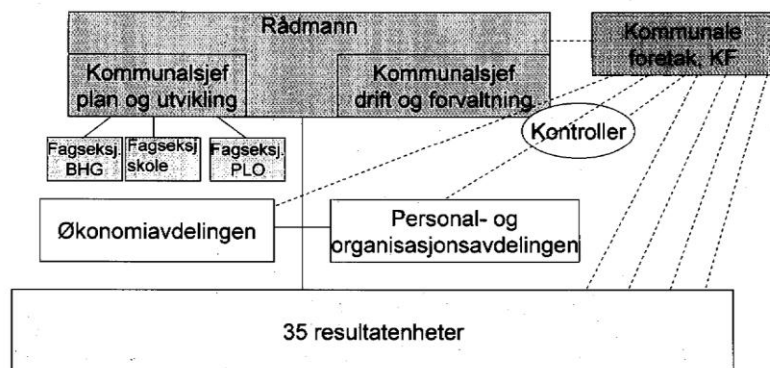


Diagram som viser organisering av Molde kommune.

Kilde: Torstein Fuglseth

Foretaket har blitt etablert i egne lokaler utenom rådhuset. Viktige oppgaver de første årene har vært å etablere administrative rutiner med hensyn til styre, økonomi og FDV. Videre har det vært viktig å kartlegge foretakets boligmasse og fremtidige oppgaver, foruten å bygge opp en hensiktsmessig stab. Det har også blitt opprettet formelle avtaler med de største samarbeidspartnerne innen kommunen slik som sosialavdelingen, PLO (pleie og omsorg), NAV, Flyktningsjenesten, TFH (boliger for funksjonshemmede), økonomiavdelingen og rådmannen.

Foretaksmodellen har hatt suksess på flere områder. Den har bidratt til profesjonalisering av utleievirksomheten og man har fått på

plass et styre med høy kompetanse. Det er også innarbeidet gode rutiner og etablert gode avtaler med andre etater. Foretaket har en flat struktur og fokus på teambygging og delegert ansvar til ansatte. De ansatte har gjennomgående høy motivasjon og lavt sykefravær. Det er imidlertid en utfordring for foretaket at innløsningsprisen på boliger har vært høy, noe som har ført til høy gjeldsgrad. Dette oppveies heldigvis til en viss grad av lavt rentenivå.

Foretaket har et omfattende samarbeid med andre kommunale instanser og etater, og tok derfor tidlig initiativ til å opprette formelle avtaler med de viktigste samarbeidspartnere innen kommunen. Molde utleieboliger samarbeider tett med Servicetorget, boligutvalget, PLO, sosialavdeling, TFH og NAV for tildeling av boliger til personer fra ulike brukergrupper. De ulike brukergruppene har varierende behov som skal ivaretas i hvert enkelt tilfelle. Når det gjelder regnskap og annen administrasjon har foretaket et nært samarbeid med stabsenheten i kommunen.

Boligmarkedet i Molde er preget av eneboliger og det er lite nybygging av mer konsentrerte boligtyper. Det er mangel på sentrumsnære leiligheter og boligtomter, noe som har ført til storbypriser på sentrumsnære boliger. Nye boligfelt mangler nødvendig service og kollektivdekning. Dårlig kollektivtransport er forøvrig et problem for byen som helhet. Boligutleie foregår i stor grad i privat regi og det er svært få som driver profesjonell utleievirksomhet.

Alle disse faktorene byr på utfordringer for ulike grupper av vanskeligstilte på boligmarkedet. Å fremskaffe rimelige boliger i Molde som er velegnede for de ulike vanskeligstilte brukergruppene er ikke enkelt. En rimelig bolig får man først til hvis man går ned på kvalitetskrav og størrelse og lokaliserer den langt fra sentrum (15 til 20 km) Bygging av konsentrerte boligtyper som blokk, lavblokk og seksjonsbygg kan også bidra til å redusere prisen. Samtidig melder NAV at løsninger med mange boliger samlet fungerer dårlig for personer med rusproblemer og unge vanskeligstilte.

Molde utleieboliger har satset på midlertidige boliger i småhus på 30 m<sup>2</sup> for beboere med rusproblemer, lav boevne og tilpasningsvansker. Disse er billige, prefabrikkerte bygg som reises på kommunal grunn. Byggekostnad er 600 000 kr, noe som gir en husleie på bare 4.800 kr. per måned.

Foretaket har også bygget varige boliger i småhus på 45 m<sup>2</sup> beregnet på samme brukergruppe, men som ledd i et opptrappingsprogram. Disse er plassert parvis på kommunale boligtomter og har byggekostnad 1.200 000 og husleie 6.000 kr per måned. Beboerne gis mulighet for å kjøpe huset etter noen år dersom boforholdet fungerer bra. Det er imidlertid vanskelig å skaffe egnede tomter til denne typen varige boliger.

Oppkjøp og ombygging av sentralt beliggende gamle villaer og tomannsboliger har også vært et satsingsområde. Husene bygges om slik at de rommer fire til seks små to- og treroms leiligheter, gjerne med separate innganger for å hindre konflikter mellom beboere. I disse byggene er det en fordel om man kan blande ulike brukergrupper slik at man unngår for stor konsentrasjon av beboere med problematferd. Det er en fordel med kun en leilighet per hus til personer som har dårlig boevne. På denne måten unngår man som regel problemer med nabolaget. Anskaffelseskostnad for en toroms leilighet er per 2009/2010 ca 1.400 000 kr. Den sentrale beliggenheten er en stor fordel for flere brukergrupper.

Molde utleieboliger har også satset på lavblokker som boligtype. Foreløpig er det bygget to blokker med åtte leiligheter i hvert bygg. Også her ønsker man å unngå felles innganger og trapperom og satser på separat inngang til flest mulig leiligheter. Ulike beboergrupper blandes for å unngå "gettofisering". Anskaffelseskostnad for en toroms leilighet er ca 1.400 000 kr. Utfordringer knyttet til blokkene er at det er vanskelig å finne egnede tomter med service, kollektivtilbud og akseptabel avstand til sentrum. Det har også vært problemer med naboprotester.

## 4. Kvalitet og kostnad

### 4.1 Kostnader ved lavenergi- og passivhusstandard

**Foredragsholder:** Seniorforsker Tore Wigenstad, SINTEF Byggforsk

Lavenergi og passivhus var ikke kjente begreper for 6-7år siden, og de er fortsatt under utvikling. For tiden (2010) jobber Norsk Standard med utvikling av definisjon og standarder for både lavenergi og passivhus.

Passivhuskonseptet er utviklet i Tyskland, der det også er utarbeidet kriterier for sertifisering av passivhus. Passivhus har et energibehov som er ca. 25% av normen for tradisjonelle boliger. Energibehovet reduseres gjennom passive tiltak som ekstra varmeisolasjon, ekstra god tetthet, gode vinduer, utnyttning av solenergi og varmegjenvinning. I den tyske standarden kreves det at årlig oppvarmingsbehov ikke skal overstige 15 kWh/m<sup>2</sup>år. I den norske standarden som er under utvikling forventes det at dette tallet kan bli noe høyere p.g.a. kaldere klima. Lavenergi standarden vil også bli definert i den nye norske standarden. For tiden opererer man med en grense for oppvarmingsbehov på 100 kWh/ m<sup>2</sup>år.

SINTEF Byggforsk har utviklet et økonomisk verktøy for å sammenlikne kostnader for lavenergi og passivhusboliger sett i forhold til boliger bygget etter gjeldende teknisk forskrift (TEK 07 i 2010). Verktøyet tar utgangspunktet i beregninger etter "nåverdimetoden" og forsøker å se på forholdet mellom økt investeringsnivå i dag kontra reduserte energikostnader i fremtiden for å beregne lønnsomheten av ulike energistandarder og tiltak. Med denne modellen kan man tilbakeføre årlige reduserte energikostnader til år "null", dvs. byggetidspunktet. Hvor mye økte investeringer kan vi tillate i forhold til energibesparingen? Hvor lang tid tar det å tjene inn de økte investeringskostnadene?

Et dilemma her er selvsagt at byggekostnader og driftskostnader belastes helt ulike budsjetter og personer. Investeringsbudsjettet betales av utbygger som ofte er en investor som bygger for salg og ikke selv skal drifte bygget. Driftskostnader betales av fremtidige eiere eller leietakere. Det er derfor ikke alltid så lett å sette disse to regnestykkene i en sammenheng.

De tre mest effektive lavenergitiltakene er:

- Passivhusvinduer
- Bedre vindtetting inkl. luftlekkasjemåling, (lekkasjetall n50 ≤ 0,6 1/h)

- Høyeffektiv varmegjenvinner, min. 80%, og SFP  $\leq 1,5$  kW/m<sup>3</sup>/s

En sammenligning av et bygg med TEK 07 standard og lavenergistandard viser at disse tre lavenergitiltakene er lønnsomme hvis man ser bygget i et 25 års perspektiv, forutsetter en rente på 4% og en energipris på 1 kr/kWh. Redusert energibehov i forhold til TEK 07 bygg vil være 28 kWh/ m<sup>2</sup> år i småhus og 21 kWh/ m<sup>2</sup> år i boligblokk. Tiltakene vil medføre en ekstrautgift på 250-400 kr/ m<sup>2</sup> BRA i småhus og 160-280 kr/ m<sup>2</sup> BRA i blokk. Reduserte energikostnader 28 kr/ m<sup>2</sup> BRA i småhus og 21 kr/ m<sup>2</sup> BRA i blokk.

| Energiltak  | Småhus<br>Kr/ m <sup>2</sup> BRA       | Boligblokk<br>Kr/ m <sup>2</sup> BRA  |
|---|--|---------------------------------------|
| Passivhusvinduer  | 200-250                                | 150-200                               |
| Luftlekkasjemåling (lekkasjetall n <sub>50</sub> $\leq 0,6$ 1/h)              | 50-100                                 | 10-50                                 |
| Høyeffektiv varmegjenvinner, min. 80%, og SFP $\leq 1,5$ kW/m <sup>3</sup> /s | 0-50                                   | 0-30                                  |
| U-verdi yttervegg $\leq 0,15$ W/(m <sup>2</sup> ·K)                           | 300-400                                | 200-300                               |
| U-verdi tak $\leq 0,13$ W/(m <sup>2</sup> ·K)                                 | 225-300                                | 150-250                               |
| U-verdi gulv $\leq 0,15$ W/(m <sup>2</sup> ·K)                                | 150-200                                | 100-150                               |
| U-verdi dør $\leq 0,80$ W/(m <sup>2</sup> ·K)                                 | 20-50                                  | 10-15                                 |
| Normalisert kuldebroverdi, $\Psi^p \leq 0,03$ W/(m <sup>2</sup> ·K)           | 150-300                                | 100-200                               |
| <b>Totalt</b>   | <b>1150-1650 Kr/ m<sup>2</sup> BRA</b> | <b>720-1195 Kr/ m<sup>2</sup> BRA</b> |

*Kostnadssammenlikning mellom TEK 07 standard og Passivhusstandard.*

*Kilde: Tore Wigenstad*

Ved passivhusstandard blir regnestykket noe annerledes. Vi forutsetter da følgende tiltakspakke:

- Passivhusvinduer
- Bedre vindtetting inkl. luftlekkasjemåling, (lekkasjetall n<sub>50</sub>  $\leq 0,6$  1/h)
- Høyeffektiv varmegjenvinner, min. 80%, og SFP  $\leq 1,5$  kW/m<sup>3</sup>/s
- U-verdi yttervegg  $\leq 0,15$  W/(m<sup>2</sup>·K)
- U-verdi tak  $\leq 0,13$  W/(m<sup>2</sup>·K)
- U-verdi gulv  $\leq 0,15$  W/(m<sup>2</sup>·K)
- U-verdi dør  $\leq 0,80$  W/(m<sup>2</sup>·K)
- Normalisert kuldebroverdi,  $\Psi^p \leq 0,03$  W/(m<sup>2</sup>·K)

Denne tiltakspakken er ikke i seg selv lønnsom hvis man ser bygget i et 25 års perspektiv, forutsetter en rente på 4% og en energipris på 1 kr/kWh. Merkostnadene for boligblokk er ikke så markante, men for småhus vil det bli en økonomisk lite gunstig løsning.

Redusert energibehov i forhold til TEK 07 bygg vil være 53 kWh/ m<sup>2</sup> år i småhus og 39 kWh/ m<sup>2</sup> år i boligblokk. Tiltakene vil medføre en ekstrautgift på 1150-1650 kr/ m<sup>2</sup> BRA i småhus og 720-1195 kr/ m<sup>2</sup> BRA i boligblokk. Reduserte energikostnader 53 kr/ m<sup>2</sup> BRA i småhus og 39 kr/ m<sup>2</sup> BRA i blokk. Med dagens tilskudd fra ENOVA (per 01.01 2010: 450kr/ m<sup>2</sup>) er tiltaket allikevel lønnsomt. Hvis tilskuddet faller bort er lavere investeringskostnader for tiltakspakken nødvendig for å sikre lønnsomhet over et 25 års driftsperspektiv.

Tabell C.1 Inntjeningstid forutsatt ingen økonomiske insentiver

| Nivå                    | Nybygg  |           | Rehabilitering |           |
|-------------------------|---------|-----------|----------------|-----------|
|                         | Boliger | Yrkesbygg | Boliger        | Yrkesbygg |
| Lavenerginivå 2012 (år) | 56 år   | 13 år     | 22 år          | 5 år      |
| Passivhusnivå 2017 (år) | 44 år   | 6 år      | 12 år          | 6 år      |
| Passivhus+ 2022 (år)    | 28 år   | 12 år     | 22 år          | 10 år     |

Tabell C.2 Tilbakebetalingstid forutsatt at staten dekker 40 % av merkostnaden

| Nivå                    | Nybygg  |           | Rehabilitering |           |
|-------------------------|---------|-----------|----------------|-----------|
|                         | Boliger | Yrkesbygg | Boliger        | Yrkesbygg |
| Lavenerginivå 2012 (år) | 19 år   | 7 år      | 11 år          | 3 år      |
| Passivhusnivå 2017 (år) | 17 år   | 3 år      | 6 år           | 3 år      |
| Passivhus+ 2022 (år)    | 13 år   | 6 år      | 11 år          | 6 år      |

Kilde: Tore Wigenstad

## 4.2 Kostnader ved universell utforming

**Foredragsholder:** Seniorforsker Jon Christophersen, SINTEF Byggforsk



Er universell utforming dyrt? Ikke nødvendigvis. Det finnes faktisk ikke noe sted i verden hvor man har gjort systematiske studier av kostnader knyttet til universell utforming. Påstandene blir derfor stående mot hverandre:

- Betydelig dyrere, sier byggebransjen
- Små eller ubetydelige kostnadsøkninger sier interesseorganisasjoner og forskere

Generelt er det vanskelig å undersøke dette av flere årsaker. Boliger er generelt lite sammenlignbare. De har ulik størrelse og standard og tomteforholdene varierer. Det samme gjør utbyggings- og kontraktsforhold. Ofte har vi liten tilgang til byggekostnader og byggebransjens regnskaper. Vi mangler også tilgang til detaljutførelser, prosedyrer og rutiner. Med andre ord mangler vi et tilstrekkelig datagrunnlag. Manglene er de samme både i Norge og internasjonalt. Foreliggende data tyder imidlertid på at det generelt er små ekstrakostnader for boligbygg.



Størrelsen på de minste rommene: Vindfang og badrom, er ofte utslagsgivende for om boligen kan oppnå full tilgjengelighet for rullestol. Etter finanskrisen i 1987 ble det gjort endringer og tilpasninger i ferdighusindustrien. Knallhard kostnadsstyring gjorde at man klarte å bygge billig. En tradisjonell, men lite brukt hustype ble plutselig nesten enerådende på småhusmarkedet: Eneboligen i halvannen etasje med tilnærmet kvadratisk grunnflate. En slik type ble Block Watnes billigste og mest solgte hustype. Den hadde livsløpsstandard, dvs at inngangsplanet var tilgjengelig for en rullestolbruker. Block Watne hadde to varianter av typen og beviste dermed at det er mulig både å bygge tilgjengelig og billig.



Tanken om universell utforming er bygget på likhetsprinsippet, dvs. *at alle mennesker skal ha:*

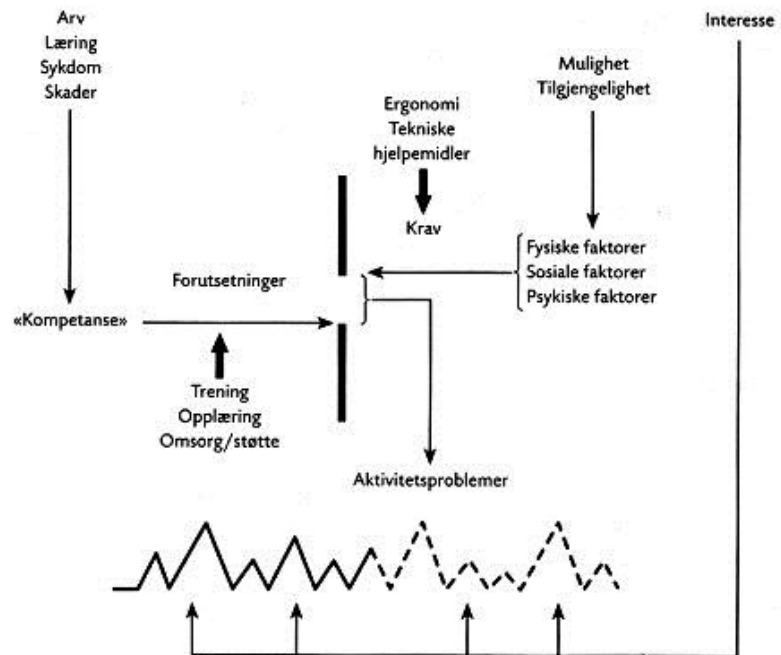
- Like rettigheter
- Like muligheter
- Like vilkår

De tradisjonelle dimensjoneringsforutsetningene var basert på uttesting med unge, friske mennesker. Likhetsprinsippet medfører imidlertid at alt vi planlegger, bygger og produserer skal kunne brukes av alle uansett brukernes fysiske eller mentale ferdigheter eller forutsetninger. Man må allikevel være realistisk nok til å fastslå at enkelte veldig skadede mennesker vil ha et funksjonsnivå som er for lavt til å beherske bruk av vanlige bygninger også i fremtiden.

*Kilde: Walter Shadow snr.  
Etter Alasdair Alldrige*

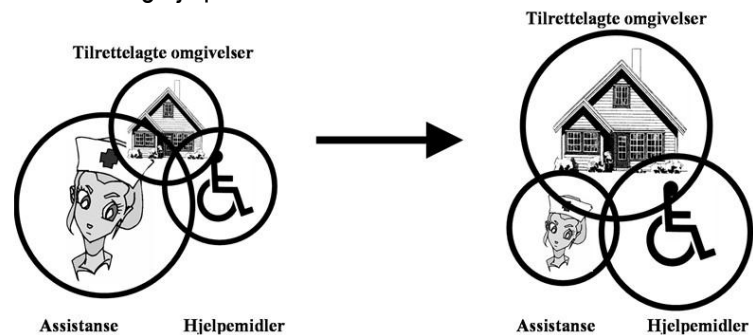


Illustrasjonsfoto: Jon Christophersen



GAP-modellen: Jon Christophersen (etter Ivar Lie)

GAP-modellen har som utgangspunkt at det er bygget som er funksjonshemmet og ikke mennesket. Ved hjelp av et samvirke mellom assistanse, hjelpemidler og tilrettelagte omgivelser kan mennesker med funksjonsnedsettelse klare seg i hverdagen. Ved å bedre tilretteleggingen i omgivelsene vil både behovet for assistanse og hjelpemidler bli redusert.



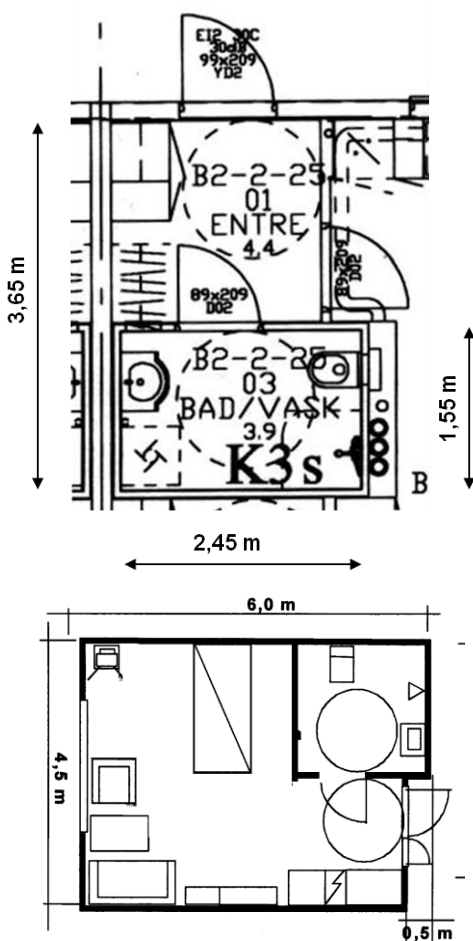
Interaksjon mellom assistanse, hjelpemidler og tilrettelegging  
Kilde: Jon Christophersen

Universell utforming griper inn i både sosialpolitikk, næringspolitikk og kulturpolitikk. Fra et etisk perspektiv kan vi spørre om vi bygger hus for alle eller nisjeprodukter. Fra et økonomisk perspektiv burde det være mest å tjene på å ha en størst mulig kundegruppe. Eiendomsmeglere appellerer oftest til unge mennesker på visning fordi de tilhører den største boligkjøpergruppen. Kjøpergruppen for universelt utformede boliger er i første rekke mennesker over 50 år som er på jakt etter en blokkleilighet.



Universell utforming er et fleksibelt begrep. Det finnes selvfølgelig ulike grader av tilrettelegging og kostnadene øker gradvis. Sykehusstandard for eksempel er dyrt, og skal man ha eget rom for assistent koster det naturligvis penger. Dette er ekstremcase, men disse menneskene har også krav på integrering. Det er flere terskler på veien dit, og det er alltid viktig å finne ut hvilket nivå som kreves. Livsløpsstandard har f. eks et helt annet kostnadsbilde enn institusjonsstandard. På tross av mangel på gode kostnadsdata kan vi gå ut fra at de viktigste kostnadsdriverne m.h.t. universell utforming påvirkes av:

- Graden av tilrettelegging
- Tomte- og terrengforhold
- Bygningstype og bebyggelsesform
- Utbyggingsform og produksjonstekniske forhold
- Kunnskap, kompetanse og rutiner hos prosjekterende og utbygger



Vindfang og bad er kritiske punkt for tilgjengelighet.

Illustrasjon: Jon Christophersen

En del av de kostnadene vi opplever nå kan vi regne som "overgangskostnader" fordi byggebransjen ikke behersker de løsningene og utførelsene som skal til for universell utforming ennå. Det gjelder både de prosjekterende og de som bygger. Når rutiner og kompetanse er på plass vil ekstrakostnadene synke, men noe merarbeid må de prosjekterende fremdeles påregne. Konkrete kostnadsdrivere for universell utforming er:

- **Arealøkninger:** atkomst, sirkulasjonsarealer, garasjer, boliger (gang/bad)
- **Spesielle utførelser:** terskelfrie løsninger, overdekninger, spesielle materialer, bygningsmessige forsterkninger, større skilt og tavler
- **Installasjoner/komponenter:** heiser og utstyr
- **Utarealer:** trinnfri utforming, ramper, materialbruk

Universell utforming skal tilgodese ulike arter av funksjonshemninger – og dermed også flere ulike typer av kostnadsøkninger. Noen eksempler relatert til noen hovedgrupper av funksjonsnedsettelse kan være:

- **Bevegelsehemning:** Økt plassbehov, nivåforskjeller (ramper), trinnfrie forbindelser, høyder på utstyr i fellesarealer, høyder på utstyr i boliger, innredning/utstyr i boliger, fleksibel kjøkkeninnredning, veggkonstruksjoner på kjøkken, støttehåndtak på bad (bygningsmessige forberedelser for de siste er langt på vei ivaretatt i TEK10)
- **Orienteringshemning:** Skilting, markeringer utendørs, spesial postkasser, store ringetablåer og heistavler med blindeskrift (ev. stemmestyring), ekstra belysning, ledelinjer i sirkulasjonsarealer inne og ute, kontrastfarger på vridere

- og håndtak, akustisk demping (trapperom), kontrastfarger på armaturer og utstyr
- **Miljøhemning:** ventilasjon, andre tiltak mot allergier (f. eks materialbruk)



Rømningsveier må utbedres  
Illustrasjonsfoto: Jon Christophersen

Arealøkninger er av flere betraktet som en av de mest problematiske og kostnadsdrivende konsekvensene av universell utforming. Man må imidlertid spørre seg hva som er de dimensjonerende faktorene, dvs. en arealøkning i forhold til hva?

Hva som er nedre grense for utforming av en tilgjengelig bolig er vanskelig å fastsette. Planløsning og geometri for den konkrete leiligheten vil være med på å avgjøre det. Vanligvis forventer man arealøkning i bygningens sirkulasjonsarealer som korridor, repos og heis. Inne i boligen forventer man økning i vindfang, gang og våtrom. I publikums- og næringsbygg må man legge inn handikoptoalett og tilgjengelige rømningsveier i tillegg til tilgjengelige kontorer og møterom – men mye av dette har lenge vært krav i TEK.

I butikker kan krav om fri gulvplass medføre tap av salgsareal. Merkostnader til heis nevnes også ofte som en viktig faktor. For næringsbygg er det ingen merkostnader idet krav til heis er ivarettatt i arbeidsmiljøloven og i PBL (plan- og bygningsloven). I publikumsbygg har det derimot vært flere uklarheter. I flerfamiliehus kommer heiskostnader som en økning. På den andre siden gjør kravene til stadig hardere utnyttelse – og dermed færre lave blokker og bygårder at andelen boliger i hus som etter PBL skal ha heis øker jevnt.



Salgsarealer er ofte dårlig tilrettelagt for rullestolbrukere  
Illustrasjon: Jon Christophersen

Som en konklusjon kan man påstå at universell utforming i nye boliger byr på små merkostnader forutsatt god planlegging, riktig kompetanse i alle ledd og innarbeidede rutiner og systemer. For publikums- og næringsbygg er det flere ukjente faktorer knyttet til bl.a. krav til rømningsveier og tap av salgsareal i butikker. Forsamlingslokaler vil bl.a. få krav om rullestolplasser, handikapgarderober og bedre lydforhold. I næringsbygg vil man måtte endre løsninger for fellesfunksjoner, f. eks møterom. Med hensyn til hovedombygginger av eksisterende bygg hvor man ønsker å tilstrebe universell utforming vil man kunne støte på en rekke problemer, avhengig av bygningstype, konstruksjoner og andre forhold på stedet. Universell utforming vil være umulig i noen bygninger, omfattende i andre, men kan også innebære bagatellmessige endringer. Kostnadene vil variere tilsvarende.

### 4.3 Kvalitet og kostnad, erfaringer fra prosjektet Valuta for pengene

**Foredragsholder:** Seniorforsker Kirsten Arge, SINTEF Byggforsk



Interiør fra rekkehus i Søra Bråde  
Kilde: SINTEF Byggforsk

Forskningsprosjektet "Valuta for pengene" studerte 15 ulike boligprosjekter bygget i perioden 2005 til 2008 for å finne ut hvilke sammenhenger som fantes mellom byggekostnad og boligkvalitet. Boligprosjektutvalget representerte ulike typer. Det besto av:

- 4 rekkehusområder med parkering på bakken
- 2 blokkprosjekter uten parkeringskjeller
- 8 blokkprosjekter med parkeringskjeller

Åtte ulike byggherrer hadde boligprosjekter i utvalget, av disse var:

- 4 private boligutviklingsselskap
- 2 boligbyggelag
- 1 borettslag
- 1 kommunalt selskap

Ved evaluering av boligkvalitet la forskerne spesielt vekt på de boligkvalitetene som Husbanken fokuserer på:

- Miljø- og energiriktig bygging
- Universell utforming
- God byggeskikk, dvs. god arkitektonisk kvalitet med bruksvennlige planløsninger, god standard på materialer og utstyr og god kvalitet på utomhusområder

Undersøkelsen viser at disse kvalitetene ofte men ikke alltid samsvarer med de kvalitetene beboerne er mest opptatt av. De kvalitetene som over 90% av beboerne synes er viktige er:

- Lydisolasjon mellom leiligheter (94%)
- God luftkvalitet (93%)
- Energibesparende løsninger (92%)
- Godt dagslys (92%)
- God teknisk standard (91%)

Bygget på denne studien kan man altså påstå at det er et marked for energiriktig bygging ut fra beboernes preferanser. Øvrige boligkvaliteter som får over 80% oppslutning er:

- God lydisolasjon mellom inne og ute (89%)
- Gode solforhold (88%)
- Gode lagringsmuligheter/bodareal (88%)
- Tiltalende material- og fargebruk (87%)
- Godt dimensjonerte og møblerbare rom (87%)

- Nærhet til butikker og kollektivtransport (84%)
- Parkering nær bolig (84%)
- Tiltalende arkitektur (82%)
- Skjerming mot innsyn (81%)
- Kvalitet i utomhusområdet (80%)



Rekkehus i området Sørå Bråde. Byggherre: Stavanger eiendom  
Kilde: SINTEF Byggforsk

Modell av rekkehusområdet Jåtten Øst.  
April Arkitekter.  
Byggherre: Stavanger eiendom  
Kilde: Stavanger eiendom



På denne listen finner vi flere av de kvalitetene vi vanligvis forbinder med god byggeskikk. Når det gjelder universell utforming er ikke oppslutningen like stor. Kun 53% av beboerne mente dette var viktig. Muligheter for å påvirke utformingen av egen bolig ble heller ikke sett på som spesielt viktig. 66% mente det var viktig å kunne påvirke utformingen av kjøkken og bad, mens kun 31% syntes det var viktig å påvirke planløsningen.

Studien viser ingen klare sammenhenger mellom en boligs kostnad og kvalitet. Kostnadene varierer mye og det er mange ulike faktorer som spiller inn. Følgende prisvariasjoner ble registrert:

**Rekkehus:**

- Prosjektkostnader ca 12.000 – 17.000 kr/m<sup>2</sup> BRA
- Salgspriser ca 12.000\* – 20.000 kr/m<sup>2</sup> BRA

**Blokker u/kjeller:**

- Prosjektkostnader ca 18.500 – 20.000 kr/m<sup>2</sup> BRA
- Salgspriser ca 21.000 – 23.500 kr/m<sup>2</sup> BRA

**Blokker m/kjeller:**

- Prosjektkostnader ca 19.000 – 31.500 kr/m<sup>2</sup> BRA
- Salgspriser ca 23.500 – 36.500 kr/m<sup>2</sup> BRA



Et generelt funn er at tungt byggeri (blokk med kjeller) var to til tre ganger så dyrt som de rimeligste rekkehusene. Det viktigste funnet var imidlertid at det er mulig å bygge boliger som både er rimelige og har mange kvaliteter.

De rimeligste boligene i utvalget er rekkehus bygget i regi av Stavanger eiendom, et kommunalt selskap. Stavanger eiendom benytter seg av byggherreadministrerte entrepriser, en entrepriseform som ser ut til å være økonomisk gunstig. Formen krever imidlertid at byggherres prosjektorganisasjon har nødvendig kapasitet og kompetanse og et stabilt produksjonsomfang. Byggherren har spesialisert seg på kun en hustype: Rekkehus, en bygningstype som bl.a. har den fordel at man kan benytte småentreprenører.

I tillegg bidrar boligkjøperne med egeninnsats på grunnmur og fundamenter samt gulvlegging og malerarbeider. Boligene selges til selvkost og det kommunale eiendomsselskapet tar ikke ut profitt. Det sier seg selv at dette er en ideell situasjon for å skape rimelige boliger, men også andre rekkehus bygget i regi av boligbyggelag og privat boligutviklingselskap har relativt gunstige kvadratmeterpriser.



*Husby Amfi, byggherre: Husby borettslag. Blokkprosjekt med parkeringskjeller, lavenergistandard og universell utforming.  
Kilde: Solvår Wågø*

To av rekkehusprosjektene i utvalget og et blokkprosjekt har lavenergistandard. Motivasjonen for rekkehusutbyggerne var først og fremst at det var en premiss for å få gunstig Husbanklån. Borettslaget som bygget blokkprosjektet hadde et miljøinteressert og idealistisk styre. I rekkehusprosjektene har lavenergistandard ført til mellom 70 og 100 000 kr. i ekstra byggekostnader. Med bakgrunn i surveyen som viser at 92% av beboerne synes energibesparende

løsninger er en viktig kvalitet, kan denne ekstrakostnaden sannsynligvis godt forsvares i et markedspektiv. Surveyen viser også at denne kvaliteten rangerer som nummer tre på listen over kvaliteter som beboere er villige til å betale ekstra for.

Ingen av rekkehusleilighetene har i utgangspunktet livsløpsstandard, men flere av prosjektene har leiligheter som med relativt enkle grep kan endres slik at de får livsløpsstandard på grunnplanet. Flest leiligheter med livsløpsstandard finner vi i blokker med parkeringskjeller og heis. Alle prosjektene i denne kategorien har en andel leiligheter med livsløpsstandard (fra 12% til 99%) I kategorien blokker uten parkeringskjeller har ingen av prosjektene leiligheter med livsløpsstandard. Det finnes en viss sammenheng mellom andel leiligheter med livsløpsstandard og Husbankfinansiering, men den er ikke like tydelig som for energibesparende løsninger.

Med hensyn til kvaliteter innen kategorien god byggeskikk, viser utvalget at flere av rekkehusprosjektene er av høy kvalitet, bl.a. de som er bygget av Stavanger eiendom. De viser at det er mulig å bygge boliger med gode planløsninger, velfungerende uteområder og god arkitektonisk utforming til en rimelig kostnad.

## 5. Litteratur

Andreassen, T.A (1995) *Brukermedvirkning – hva er det? Brukermedvirkning og klientinnflytelse - en utfordring for profesjonene*. Arbeidsforskningsinstituttet. Oslo

Arge, K. (2008) *Valuta for pengene*. Prosjektrapport 18. Sintef Byggforsk. Oslo

Berg Torer F., Edvardsen Dag F. (2009). *Livsløp/OPS-kontraktene Persbråten videregående skole og Høybråten grunnskole : Evaluering av første fase i livsløp/OPS-kontrakter mellom Undervisningsbygg Oslo KF og SG Finans AS*. (Prosjektrapport 33.SINTEF Byggforsk. Oslo

Bolstad & Skutle (2006) *Evaluering av sjølvbyggjarprosjektet i Meland kommune*. Forsknings- og dokumentasjonsavdelingen Stiftelsen Bergensklinikkene. Bergen

Brantenberg, T. & Mjøseth, T (1975)*Bruker og bolig: om påvirkning og medvirkning i praksis*. Norcem seminaret "Bygg reis deg". Oslo

Dokka et al. (2009) *Energieffektivisering i bygninger – mye miljø for pengene!* Prosjektrapport 40. Sintef Byggforsk. Oslo

Gulbrandsen & Christoffersen (2001) *Tilgjengelighet i nye boliger*. Prosjektrapport. Norges byggforskningsinstitutt. 322-2002. Oslo

Hansen R, Bjordal J, Wikne F (2009) *Rapport fra sjølvbyggjarprosjektet for ungdom i Meland kommune 2004-2008*. Meland kommune

Narvestad, Randi (2011) *Rimelige boliger for vanskeligstilte, Kunnskapsstatus og eksempelsamling*. Prosjektrapport 68 – 2011. SINTEF Byggforsk. Oslo

Nørve, Christophersen et al. (2005) *Kunnskapsoversikt: Universell utforming og tilgjengelighet* Prosjektrapport. Norges byggforskningsinstitutt. 392-2005. Oslo

Roald, Gunhild M. (2008) *Veiskilletts metodikk. Relasjoner og fellesskap som grunnmur i boligsosialt arbeid*. Kirkens Bymisjon / Husbanken. Trondheim

SINTEF Byggforsk & NTNU Samfunnsforskning. (2009). *Bærekraftig oppgradering av boligblokker med fokus på miljøvennlig energibruk og universell utforming*. In prog.

Thorshaug, K. & Berg, B. (2009) *Rimelige boliger for vanskeligstilte. En kartlegging av situasjonen i midtnorske kommuner*. NTNU Samfunnsforskning AS. Trondheim