

# SINTEF og Norsk Eiendom utarbeider kriterier for bokkvalitet

Målet har vært å videreutvikle en metode for å vurdere bo- og boligkvalitet i nye boligprosjekter.

**Karine Denizou og Lillian Rokseth**

På oppdrag fra Norsk Eiendom har vi sett på kriterier som bør være med i et vurderingssystem for bokkvalitet. "Bokkvalitetsrosen" fra Norsk Eiendom skal skille seg fra de etablerte vurderingssystemene ved at den har en enklere struktur, er bedre tilpasset byggeprosessen i Norge, og sist, men ikke minst, at den på en pedagogisk og lettfattelig måte synliggjør alle aspekter som bør tillegges verdi når boligkjøpere skal vurdere bokkvalitet.

## Slik definerer vi bokkvalitet og boligkvalitet

Bokkvalitet omfatter både fysiske og sosiale aspekter. Eksempler på fysiske aspekter er boligens plassering, tilgang til solfylte uterom og nærhet til viktige mål i hverdagen. I de sosiale aspektene inngår blant annet trygghet, inkluderende omgivelser og møteplasser, beboerinvolvering, og sanselige opplevelser skapt av lys, lyd, lukt, farger og materialbruk.

Boligkvalitet inngår i bokkvaliteten og representerer egenskaper ved selve boligen, for eksempel planløsningens funksjonalitet og tilpasningsmuligheter, materialbruk, inneklima, orientering og antall vegger mot fasade.

Bo- og boligkvalitet er dynamiske begreper som kan romme stadig ulike temaer i takt med samfunnsutviklingen. For eksempel prioriteres miljø og sosial bærekraft i flere nye boligprosjekter. Hvordan planløsninger oppleves, utvikler seg også i tråd med endrede bruksvaner og husholdningstyper. Pandemien bidro til å synliggjøre hvor sentrale en rekke kvaliteter er når vi må oppholde oss mye hjemme. Dette gjelder spesielt tilgjengelighet til grøntarealer, luftkvalitet, dagslys i oppholdsrom, tilpasningsmuligheter, skjerming, privatliv og fellesskap.

## Bør sikte høyere enn TEK17

SINTEF har gjennomgått ulike vurderingssystemer som finnes i dag, og identifisert syv temaer som bør med i et oppdatert vurderingssystem for bo- og boligkvalitet: prosess, boligprosjektet som helhet, utearealer (offentlige, felles, halvprivate og private), visuelle kvalite-



Utearealer bør være et tema i et vurderingssystem for bo- og boligkvalitet.

Foto: Karine Denizou

ter, brukskvalitet på bygningsnivå, boligens brukskvalitet og boligens inneklima.

Disse temaene ble diskutert med en ressursgruppe der flesteparten mente at verktøyet bør sikte høyere enn minstekrav i TEK17.

## Beregnet på nye boligprosjekter

Norsk Eiendom har kalt vurderingssystemet for Bokkvalitetsrosen. Det skal kunne brukes på nye boligprosjekter, inkludert utearealer med ulike boligtyper, som leilighetsbygg, blokker, rekkehus og andre flerfamiliehus. Målet er at Bokkvalitetsrosen skal være et lett tilgjengelig verktøy til å vurdere hele boligområdet på prosjektnivå, bygningsnivå og bolignivå.

I første omgang er målgruppen boligutviklere, arkitekter og kommunale planavdelinger. Verktøyet vil kunne ha stor betydning i dialogen mellom kommune og utbygger for å tilstrebe god bokkvalitet

i boligprosjekter. I motsetning til små kommuner, har storbykommuner som regel utviklet normer og veiledere til støtte i reguleringsarbeid og prosjektering som de kan vise til i en forhåndskonferanse for eksempel. Kvalitetsrosen kan derfor ha stor verdi særlig for små og mellomstore kommuner, som ikke har store fagmiljøer for boligutvikling og boligkvalitet, og som trenger desto mer støtte for å ivareta en bærekraftig stedsutvikling.

Verktøyet vil også være egnet til formidling av ønskede kvaliteter ved utvikling av boligprosjekter med tilvisingsleiligheter for vanskeligstilte. Teknisk etat og planavdeling er ikke nødvendigvis involvert i tidlig fase og bestilling av boligene - det er det boligavdelingen eller boligsosial etat som er. De kjenner godt til fremtidige beboeres behov og er de som tilviser boligene og sørger for avtaler med de private utbyggerne. De har imidlertid begrenset kompetanse om bolig- og

stedsutvikling, men er de som i størst grad kan påvirke kvaliteten i boligene på et tidlig tidspunkt, så sant de får riktige redskaper til det.

## Kan brukes gjennom hele byggeprosessen

Verktøyet bør og kan tilpasses de ulike fasene av byggeprosessen, spesielt i forbindelse med reguleringsplan og rammesøknad. Det kan inngå rutinemessig i forhåndskonferanser og i en fortløpende dialog med kommunen, hvor kommunen kan formidle sine forventninger om volumoppbygging, størrelse, tetthet og utearealer. Det kan også brukes som et verktøy i organisasjonen til byggherre eller boligutvikler, for å avklare ambisjoner.

I neste omgang vil Norsk Eiendom teste ut vurderingssystemet i noen utvalgte boligprosjekter, og deretter gjøre nødvendige tilpasninger slik at Bokkvalitetsrosen blir et formålstjenlig verktøy.