

SBF51 A06004

RAPPORT



Bokvalitet i små boliger

Studier av fem boligprosjekter i Trondheim

Eli Støa, Karin Høyland og Solvår Wågø

SINTEF Teknologi og samfunn

Arkitektur og byggteknikk

Mai 2006

www.sintef.no



SINTEF RAPPORT

SINTEF Byggforsk
Arkitektur og byggteknikk

Postadresse: 7465 Trondheim
Besøksadresse: Alfred Getz vei 3
Telefon: 73 59 26 20
Telefaks: 73 59 82 85

Foretaksregisteret: NO 948 007 029 MVA

TITTEL

Bokkvalitet i små boliger

FORFATTER(E)

Solvår Wågø, Eli Støa og Karin Høyland

OPPDRAGSGIVER(E)

Den Norske Stats Husbank avd. Trondheim
Trondheim Kommune

RAPPORTNR. SBF51 A06004	GRADERING Åpen	OPPDRAGSGIVERS REF. Solveig Kornstad, Helge Raaen og Ingrid Risan	
GRADER. DENNE SIDE Åpen	ISBN 82-14-03429-9	PROSJEKTNR. 22416500	ANTALL SIDER OG BILAG 125 +vedleggsrapport
ELEKTRONISK ARKIVKODE Document1		PROSJEKTLÉDER (NAVN, SIGN.) Karin Høyland	VERIFISERT AV (NAVN, SIGN.) Eli Støa
ARKIVKODE	DATO 2006-05-03	GODKJENT AV (NAVN, STILLING, SIGN.) Siri Blakstad	

SAMMENDRAG

Prosjektet har hatt som mål å utvikle kompetanse om nye småboliger. Hvem bor der, hvilke kvaliteter verdsetter de og hvilke kvaliteter er ivaretatt? Boligområdene som ligger til grunn for undersøkelsen er valgt ut i samarbeid med Husbanken og Trondheim kommune, og representerer ulike modeller for småleiligheter: BL Nedre Bergheim (Startbo), Parkbygget, Nedre Elvehavn: Isvika Garden; Innherredsveien 51, BL Otto (Ingeborg Ofstads v. 51/52):

Beboergruppen er stort sett ungdom mellom 18 og 30 år. De har i liten grad et langt fremtidsperspektiv på det å bo, og betrakter boligen som en midlertidig bolig der de skal bo i maks 5 år. Dette er uavhengig av eierform. Det å delta på boligmarkedet er ikke lenger det samme som å etablere seg. De som har kjøpt bolig ser på den som en investering og et skritt mot en høyere boligstandard senere. De nye småboligprosjektene har flere funksjonelle svakheter vurdert ut fra kravene til en varig fullverdig bolig. Undersøkelsen viser imidlertid at beboerne verdsetter den selvstendigheten det gir å ha sin egen bolig. Sett i lys av den livsfasen disse beboerne er i, samt at mange bor alene, oppleves kvaliteten som akseptabel.

Undersøkelsen viser for øvrig at det er relativt store kvalitetsforskjeller innenfor samme areal og kostnad. Det er derfor viktig å styrke boligkvalitetsarbeidet (HB, kommunen) rettet mot de små boligene. Små boliger trenger bodareal og 30m² bør være et minimum hvis alle bofunksjoner skal inn. Selv med dette arealet må man akseptere kompromisser som soverom på stua/ på hems osv. Andre kvaliteter enn areal er viktig å vektlegge så som ekstra takhøyde, felles uteareal og atkomstsoner. Beboernes midlertidige forhold til det å bo preger områdene og gjør at antallet små boliger (30-50m²) bør begrenses til ikke å omfatte for store områder.

Det er en boligpolitisk utfordring å skaffe boliger som ungdom har råd til å bo i og som samtidig har kvaliteter som samfunnet på lang sikt er tjent med og ønsker å stimulere til. Dette gjelder for eksempel fleksibilitet over tid, tilgjengelighet for rullestolbrukere og miljøvennlige løsninger. Problemstillingen er sammensatt og omhandler både boligkvalitet, boligfinansiering og kommunal byutvikling. Det er lite som tyder på at markedet selv vil etterspørre langsiktige kvaliteter – i hvert fall når målgruppen er ungdom i etableringsfasen. Det bør derfor vurderes mer aktive boligpolitiske tiltak (evt. i form av subsidier) for å stimulere til slike kvaliteter.

STIKKORD	NORSK	ENGELSK
GRUPPE 1	Arkitektur	Architecture
GRUPPE 2	Boligkvalitet	Housing quality
EGENVALGTE	Brukerperspektiv	User perspective

Innhold

	side
Forord	7
1. Innledning	
1.1 Bakgrunn	8
1.2 Målsetting	8
1.3 Begrepsdefinisjoner	9
1.3.1 Bokkvalitet / Boligkvalitet	9
1.3.2 Små boliger	10
1.4 Metode og gjennomføring	10
1.4.1 Casestudier	10
1.4.2 Utvalg	11
1.4.3 Gjennomføring	12
1.4.4 Metodiske overveielser	14
1.4.5 Avgrensninger	14
2. Sammendrag	16
2.1 Målsetting	16
2.2 Metode og gjennomføring	16
2.3 Utvalg	16-17
2.4 Resultater	17
2.4.1 Beboersammensetning	17
2.4.2 Kvalitetsvurdering	17
2.4.3 Beboernes oppfatninger	18
2.4.4 Konklusjoner	18-19
3. Fem boligprosjekter i Trondheim	
3.1 BL Nedre Bergheim	20-21
3.2 Ilsvika Garden	22-23
3.3 Innherredsvn	24-25
3.4 BL Otto	26-27
3.5 Parkbygget	28-29
4. Faglig kvalitetsvurdering av prosjektene	
4.1 Beliggenhet	30-34
<i>Vurderingskriterier, vurdering de enkelte områder</i>	
4.2 Estetisk kvalitet og samspill med omgivelsene	34-38
<i>Vurderingskriterier, vurdering de enkelte områder</i>	
4.3 Felles og private uteplasser	38-45
<i>Vurderingskriterier, vurdering de enkelte områder</i>	
4.4 Atkomst og inngangsparti	45-50
<i>Vurderingskriterier, vurdering de enkelte områder</i>	
4.5 Boligfunksjoner	50-59
<i>Vurderingskriterier, vurdering de enkelte områder</i>	
4.6 Tilpasningsdyktighet	59-65
<i>Vurderingskriterier, vurdering de enkelte områder</i>	
4.7 Oppsummering	65-69

5. Om beboerne

5.1 Faktaopplysninger	
5.1.1 Alderssammensetning	70-71
5.1.2 Husstandstyper	71
5.1.3 Arbeidssituasjon og økonomiske forhold	71-73
5.2 Boligkarriere	73
5.2.1 Tidligere bolig	74
5.2.2 Årsaker til flytting fra tidligere bolig og til valg av nåværende	74-76
5.2.3 Framtidsperspektiv	76-77
5.3 Boligidealer	78
5.3.1 Boligpreferanser	78-79
5.3.2 Ønsket eieform	79
5.3.3 Boligens betydning	79-81
5.4 Oppsummering	81-82

6. Oppfatninger av bokkvalitet - beboerperspektivet

6.1 Samlet vurdering av bokkvalitet – alle områdene drøftet under ett	83-84
6.1.1 Hvilke kvaliteter er viktigst ?	84-86
6.1.2 Hvilke kvaliteter er ivaretatt der du bor nå ?	86-87
6.1.3 Innfridde forventninger – totalt sett.	87-88
6.2 Funksjonalitet og areal – hvor stort er stort nok?	88
6.2.1 Funksjonalitet og opplevd kvalitet	89-90
6.2.2 Stort nok ?	90-92
6.3 Bomiljø og nabolag	92
6.3.1 Bomiljø	92-94
6.3.2 Nabokontakt ?	94-95
6.3.3 Felles utearealer	95-97
6.4 Ekstra kvaliteter / løsninger	97
6.4.1 Lys og luft i Ilsvika	97-98
6.4.2 Bofellesskap i Parkbygget	98-99
6.5 Oppsummering	99

7. Eieform og økonomi

7.1 Beskrivelse	100
7.1.1 Eieform	100
7.1.2 Finansiering	100
7.1.3 Kostnader	101

7.2 Beboernes synspunkter	106
7.2.1 Boligen som investeringsobjekt	106
7.2.2 Leiligheter med utleiemuligheter - Startbokkonseptet	107-109
7.2.3 Borettslag m/prisregulering	109-111
7.3 Oppsummering	111
8. Konklusjon	
8.1 Hvem er beboerne i de nye småboligprosjektene?	112
8.2 Hva forteller erfaringene fra de fem prosjektene?	112-114
8.3 Innspill til drøfting av kriterier for kvalitet i småleilighetsprosjektet.	114-115
8.3.1 Kriterier – ut fra beboernes behov.	115-116
8.3.2 Kriterier – ut fra et samfunnsmessig perspektiv.	116-119
8.4 Boligpolitiske konsekvenser	120
8.5 Behov for mer kunnskap	120-122
Referanser	
Referanseliste	124-125
Vedlegg (egen vedleggsrapport)	
Vedlegg 1: Faktaopplysningene til hvert prosjekt	
Vedlegg 2: Spørreskjema (alle 5 prosj)	
Vedlegg 3: Intervjuguide	
Vedlegg 4: Sjekkliste for evaluering av kvalitet	
Vedlegg 5: Tabeller og diagrammer	

Forord

Prosjektet er gjennomført av SINTEF Teknologi og samfunn, avdeling Arkitektur og byggteknikk på oppdrag fra Husbanken og Trondheim kommune.

Prosjektleder har vært Karin Høyland. I tillegg har forskerne Eli Støa og Solvår Wågø ved samme avdeling jobbet på prosjektet. Gjennomføringen av den kvantitative spørreundersøkelsen har foregått i samarbeid med forsker Thomas Hugaas Molden ved SINTEF-IFIM.

En referansegruppe for prosjektet som har bestått av representanter for Husbanken, Trondheim kommune og en representant fra utbygger /entreprenør av de ulike prosjektene har gjennom informasjon og diskusjon bidratt i gjennomføringen av prosjektet.

I denne gruppa har følgende deltatt:

Solveig Kornstad	Husbanken, regionkontor Trondheim
Helene Slagstad	Husbanken, regionkontor Trondheim
Helge Raaen	Tr.heim kommune, Bolig- og byfornyelseskontoret
Ingrid Risan	Tr.heim kommune, Plan- og bygningsenheten
Ellen Tveit Klingenberg	Heimdal Utbyggingsselskap
Olav Opøien	Kjeldsberg Eiendom
Rune Forbord	Veidekke Eiendom / Startbo as
Pål By	Boligbygg Trondheim as

I tillegg har Studentsamskipnaden ved eiendomsdirektør Terje Bostad og stipendiat Judith Thomsen v/ NTNU (studentboliger) deltatt på et referansegruppemøte.

I løpet av prosjektperioden har referansegruppa hatt 1 møte. Foreløpige resultater ble lagt fram og drøftet på et åpent halvdagsseminar i regi av Trondheim Bolig og Byplanforening, Husbanken, Trondheim kommune og SINTEF i april 2005.

Vi takker deltakerne i referansegruppa for velvillig innsats i form av informasjon og engasjement i arbeidet med prosjektet.

Der ikke annet er oppgitt er foto tatt av forfatterne.

Trondheim 04.05.2006
Forsker Karin Høyland

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

De siste årene er det bygget en rekke prosjekter i Trondheim (og i andre byer) med småleiligheter først og fremst rettet mot ungdom. Markedet (og behovet) for rimelige leiligheter er stort, og prisen påvirkes på ulike måter: Valg av beliggenhet (tomtekostnader) areal, bygningsmessig standard og finansierings-/ eieform. Fokus i dette prosjektet ligger på reduksjon av areal.

Det er krevende å lage boliger på 25-40 m² der grunnleggende boligkvaliteter er ivaretatt, og det er ingen kvalitetsgaranti at leilighetene er lettsolgte. Fra en rekke hold (både offentlige etater og private aktører) reises det spørsmål ved hvorvidt de nye småboligprosjektene i Trondheim tilfredsstillende nødvendige kvalitetskrav – sett både fra beboernes perspektiv og i et større samfunnmessig perspektiv.

Målsettingen om å dekke opp den økende etterspørselen etter små leiligheter er også forankret i Trondheim kommunes plandokumenter. I kommuneplanens arealdel (2001-2012) heter det at minst 20 % av alle nye boliger, som etter Boligprogrammet skal være minst 1000 årlig, skal være små utleieboliger eller lavinnskuddsboliger. (Trondheim kommunes Boligprogram 2005-2008) Det offentlige (kommunen og Husbanken) har et ansvar for å sikre kvaliteten på nye boligprosjekter. Med den reviderte Plan- og bygningsloven, og bortfallet av Husbankens minstestandard, er imidlertid det offentliges virkemidler betydelig svekket. Det er nødvendig å samarbeide med private aktører for å sikre en akseptabel boligkvalitet. Et slikt samarbeid må imidlertid være basert på kunnskap om hvordan kvaliteten faktisk blir vurdert av den aktuelle beboergruppen over tid, hva som påvirker oppfatningen av kvalitet, og videre hvilke kvaliteter som bør sikres ut fra et samfunnmessig perspektiv. Slik kunnskap vil også være nyttig for bransjen, fordi den gjør det i større grad mulig å synliggjøre kvalitet (og kvalitetsforskjeller) – og dermed gi grunnlag for å konkurrere på kvalitet og ikke bare på pris.

1.2 Målsetting

Prosjektet har som mål å utvikle kompetanse om bokkvalitet i nye boligtyper, som kan danne grunnlag for utvikling av veiledningsmaterieell eller forslag til vurderingskriterier til bruk for offentlige myndigheter, utbyggere o.a. Med utgangspunkt i en evaluering av ulike aspekter av bokkvalitet i et utvalg småboligprosjekter i Trondheim, blir det drøftet hva slags kvaliteter som bør forventes i nye småleiligheter.

Formålet med casestudiene har ikke først og fremst vært å evaluere kvaliteten på de utvalgte prosjektene, men å bruke erfaringene fra disse til å drøfte generelle kriterier for bokkvalitet i småleiligheter.

1.3 Begrepsdefinisjoner

1.3.1 Bokkvalitet

Hva som ligger i "grunnleggende boligkvaliteter" vil være avhengig av individuelle ønsker og behov, livsfase, hvilke tilbud som finnes utenfor den private enheten osv. Sett fra brukernes side vil dessuten vurderingen av bokkvalitet normalt være basert på en avveining mellom pris, beliggenhet, nærmiljøets kvaliteter og selve boligenhetens egenskaper. Dette innebærer at en evaluering av kvalitet må omfatte alle disse aspektene. Tradisjonelt har vurdering av boligkvalitet først og fremst vært knyttet til areal eller kriterier ut fra funksjonskrav i minstestandarden¹. Det er imidlertid grunnlag for å tro at boligkjøperne av nye småboliger verdsetter andre kvaliteter enn de som tradisjonelt har vært vurdert i minstestandarden. Det er derfor viktig å finne frem til beboernes egne prioriteringer og vurdering av kvalitet.

"En bolig skal fylle de nødvendige funksjoner, og gi de nødvendige forutsetninger for beboerens trygghet, deltakelse og integrasjon i samfunnet"
(Trondheim kommunes boligprogram 2005-2008)

En permanent bolig skal normalt dekke følgende behov – sett fra et brukerperspektiv.

- Fysiologiske: Varme, lys, luft
- Praktiske: Brukbar i forhold til å utføre daglige aktiviteter, for lager m.m. i ulike livsfaser og for ulike husholdningstyper.
- Sosiale: Samvær med venner, familie, andre husholdningsmedlemmer og mulighet for å være alene.
- Psykologiske: Trygghet, estetikk, identitet, selvstendighet.

Boligen har også et viktig økonomisk aspekt for beboerne. For mange er den et viktig investeringsobjekt og en måte å spare boligkapital på.

I et samfunnsperspektiv er det ønskelig med bærekraftige, holdbare boliger og bomiljø, og derfor bør nye boliger i tillegg vurderes ut fra et samfunnsmessig perspektiv:

- Estetikk – samspill med omgivelsene.
- Nærmiljøkvaliteter – Levende, varierte og stabile bomiljø.
- Tilgjengelighet – Universell utforming
- Tilpasningsdyktighet
- Ressurs og miljø

¹ Husbankens minstestandard skulle sikre alminnelig god boligkvalitet og satte en boligstandard for vanlige 2-, 3- og 4- roms leiligheter. Minstestandarden var oppbygd av tre nivåer: Funksjonskrav (tilsv. TEK) Norm (tilsv. REN) og deretter anbefalinger. Minstestandarden ble avvirket ved årsskiftet 2004/2005.

I prosjektet vil hovedfokus ligge på beboernes egne oppfatninger av kvaliteten på boligene sine. Vi vil imidlertid stille disse opp mot en faglig vurdering av både prosjektenes bruksverdier og noen sentrale kvaliteter sett fra et samfunnsfaglig perspektiv, først og fremst estetikk, tilgjengelighet og tilpasningsdyktighet.

Prosjektenes tekniske kvaliteter, og egenskaper knyttet til ressursbruk og miljø vil ikke bli drøftet i denne sammenheng.

1.3.2 Små boliger

Med små boliger mener vi leiligheter som er mindre enn 55 m² – dvs. mindre enn Husbankens tidligere minstestandard. Dette er vanligvis ett- og to-roms leiligheter som er beregnet for en- og to-personers husholdninger, men det kan også omfatte kollektive boformer der flere bor sammen og deler fellesarealer.

1.4 Metode og gjennomføring

1.4.1 Casestudier

Prosjektet er gjennomført som casestudier av 5 aktuelle småboligprosjekter i Trondheim. Casestudier innebærer at det gjøres helhetlige analyser basert på ulike metoder for innhenting av data.

Følgende metoder har vært benyttet i dette prosjektet:

- Innhenting og gjennomgang av skriftlig dokumentasjon og tegninger for hvert av områdene
- Samtaler med utbyggere for utdypende informasjon om prosjektene
- Befaringer
- Beboerintervjuer
- Postal spørreundersøkelse til beboerne

Undersøkelsen har tre hovedelementer:

1. Beskrivelse av prosjektene:

- a) Bakgrunnen for prosjektene, områdebeskrivelse, beskrivelse av selve prosjektene.
- b) Beskrivelse av økonomiske aspekter for hvert prosjekt (kostnader, finansieringsform, eieform).
- c) Basert på spørreundersøkelsen presenteres data som beskriver beboersammensetningen i de ulike prosjektene.

Beskrivelsene av prosjektene finnes i kap 3 (pkt. a og b), kap. 5 (pkt. c) og kap. 7 (pkt b).

2. Faglig vurdering av prosjektenes kvaliteter

Denne drøftingen er basert på befaringer i områdene og skjer på grunnlag av gitte vurderingskriterier som beskrives nærmere i kap. 4 og i vedlagte sjekklister.

3. Beboernes oppfatninger av prosjektenes kvaliteter:

Her har vi benyttet resultatene fra kvalitative intervjuer og den postale spørreundersøkelsen som grunnlag for analyser og konklusjoner som gjengies i kap. 6.

Disse tre elementene vil, sammen med innspill fra diskusjoner med oppdragsgiverne i Trondheim kommune og Husbanken, danne grunnlag for den avsluttende drøftingen av generelle kriterier for kvalitet i småleiligheter. Konklusjonen av disse drøftingene vil bli gitt i det avsluttende kap. 8.

1.4.2 Utvalg

Boligområdene som ligger til grunn for dette prosjektet er valgt ut i samarbeid med Husbanken og Trondheim kommune, og representerer ulike modeller for småleiligheter:

BL Nedre Bergheim: Små leiligheter med utleieenhet (borettslag)

Parkbygget, Nedre Elvehavn: Bofellesskap for unge, utleie (privat)

Ilsvika Garden: Små leiligheter med ekstra takhøyde (selveie)

Innherredsveien 51: Små, utleieboliger forbeholdt ungdom (kommunale)

BL Otto: Små, prisregulerte innskuddsboliger (borettslag)



Valget av områder/ prosjekter er begrunnet i ønsket om at ulike bokonsepter skal være representert ut fra:

- Eieform. (Selveie, borettslag, kommunalt leie, privat leie, bofellesskap, prisregulering)
- Type boform (parleilighet, familie, singel, fellesskap)
- Beliggenhet (urbant, "landlig", i forstedene)

1.4.3 Gjennomføring

I gjennomføringen av prosjektet har vi vært avhengig av informasjon fra utbyggerne, arkitektene og beboerne selv, samt fra de som drifter eiendommene.

Innhenting og gjennomgang av skriftlig dokumentasjon og tegninger for hvert av områdene

Materialet som er gjennomgått:

- reguleringsplan og bebyggelsesplan
- tegninger og beskrivelse fra arkitektene
- konkurranseprogram og vurdering av premierte forslag (arkitektkonkurransene)
- korrespondanse med Husbanken og Trondheim kommune, saksoversikt, lånesøknader, søknader om tilskudd og ferdigrapporter
- salgsoppgave / prospekt (inkl. utbyggers forslag til finansiering)
- prislister og navnelister
- artikler i fagtidsskrift og aviser
- studentoppgaver /-analyser
- informasjon fra nettet

Samtaler med utbyggere for utdypende informasjon om prosjektene

Representanter for alle prosjektene har vært til stede på møter i referansegruppa. Vi har i tillegg kontaktet disse pr. mail, telefon og gjennom intervjuer for utfyllende opplysninger underveis og for verifisering av informasjon.

Befaringer

Det er gjennomført 2-3 befaringer til hvert av prosjektene gjennomført i kombinasjon med beboerintervjuene. Hver befarings, inkludert intervju, tok ca 2 timer. Befaringene ble benyttet til å fotografere utendørs og gjøre oss kjent med områdene. For hvert område ble en sjekkliste for vurdering av kvalitet fylt ut, samt at umiddelbare inntrykk ble notert.

Sjekklisten for vurdering av kvalitet (vedlegg 4) danner, sammen med tegningsmateriale og annen skriftlig informasjon, grunnlag for den faglige vurderingen som gjøres i kap. 4. Sjekklisten omfatter et bredt spekter av kvaliteter – på områdenivå så vel som leilighetsnivå. Den er basert på en semantisk miljøbeskrivelse (SMB, Birgit Cold, NTH 1985/ 1988) samt relevant litteratur². I tillegg har vi tatt med kvaliteter fra Byggforskerseriers planløsningsserie og Husbankens gamle minstestandard. Dette for å undersøke den gamle standardens relevans i forhold til så små boliger. Det ble også foretatt en vurdering i forhold til om prosjektene oppfylte generelle funksjonskrav, krav om brukbarhet og krav til utearealer beskrevet i TEK og veileder til TEK.

² Guttu m. fl.: Metode for vurdering av områdekvaliteter. Husbanken: Div. veiledningsmateriale.

Beboerintervjuer

På neste befaring ble intervju 2 (og evt. 3) foretatt.

Det er foretatt 2-3 intervjuer på hvert prosjekt.

Vi la vekt på å finne informanter i ulike leilighetstyper, ulike husholdningstyper (single, par, par m/ barn), beboere av ulikt kjønn og alder, og med ulik plassering i bygget i forhold til ulike kvaliteter som sol, utsikt, atkomst mm. Vi la også vekt på å finne fram til beboere som hadde bodd i prosjektet en stund.

Intervjuenes varighet var på 1-2 timer. Tema som ble tatt opp i tillegg til rene faktaopplysninger (når innflyttet, månedlige boutgifter o.l.) var eksempelvis hva som var det viktigste når beboeren valgte boligen, hva han / hun satte mest/ minst pris på ved boligen, om framtidsperspektiv, hvordan boligen benyttes, hvor mye han/hun oppholder seg i boligen osv. (vedlegg 3)

Umiddelbart etter at intervjuet ble foretatt ble det skrevet en sammenfatning av notatene etter intervjuet. Denne sammenfatningen har , sammen med resultatene fra spørreundersøkelsen, dannet grunnlag for drøftinger og analyser av beboernes oppfatninger av prosjektenes bokkvaliteter.

Postal spørreundersøkelse til beboerne

Spørreskjema ble utformet på grunnlag av informasjon om prosjektene fra utbygger, beboerintervjuer og befaringer. Skjemaet ble forsøkt utformet med tanke på å kunne sammenlikne de fem prosjektene, men på grunn av ulikheter i prosjektene; blant annet med tanke på ulike eie/ leieforhold måtte skjema tilpasses hvert enkelt prosjekt på enkelte punkter. Vi har dessuten ønsket å få vite hvordan beboerne oppfatter de kvalitetene som er spesielle for sitt område (som for eksempel beliggenhet, utleieenhet, fellesarealer, ekstra takhøyde osv).

Spørreskjema med følgeskriv (vedlegg 2) ble sendt ut eller lagt direkte i hver enkelts postkasse. På første befaring ble det hengt opp en informasjonsplakat på et lett synlig sted i hvert område med en beskrivelse av prosjektet og en oppfordring til å delta i spørreundersøkelsen. For å motivere ekstra til deltakelse ble alle som leverte inn ferdig utfylt skjema dessuten med på trekningen av 10 gavekort på cd-er. Skjemaene ble sendt ut 03.11.04. Fristen for innsending ble satt til 14 dager etter. Det ble foretatt en purrerunde med en ukes svarfrist.

Som vi ser av tabellen var svarprosenten totalt i underkant av 50 %. Dette er lavt, spesielt for de to utleieprosjektene der vi er nede i rundt 35 %, men allikevel akseptabelt da det forekommer lite skjevheter i materialet, skjemaene for alle områdene er stort sett fullstendig utfyllt osv. For de minste områdene (Innhærdsveien og BL Otto) gir dette imidlertid et svært lite antall respondenter.

Resultatene fra spørreundersøkelsen gir derfor ikke tilstrekkelig representativitet i seg selv, og må derfor tolkes med varsomhet. Sammen med de kvalitative intervjuene mener vi at vi likevel har et godt nok grunnlag for å drøfte prosjektets sentrale spørsmål. Undersøkelsen viser tross alt en spredning mht. boligprosjekt der alle (bortsett fra Parkbygget og Innherredsveien) er jevnt over godt representert.

	<i>Antall boligheter</i>	<i>Antall svar</i>	<i>Svarprosent</i>
BL Nedre Bergheim	110	49	44,50 %
Ilsvika Garden	130	70	53,80 %
Innherredsvn	23	8	34,80 %
BL Otto	20	11	55 %
Parkbygget	60	22	36,70 %
Totalt	342	160	46,60 %

1.4.4 Metodiske overveielser

Oppfatning av bokkvalitet er et komplekst og subjektivt tema som i stor grad også er avhengig av rammebetingelser og alternativer. Hva man prioriterer vil f.eks være styrt av hva man har råd til. Komplexiteten i prosjektet forsterkes ved at casene, i tillegg til å ha ulik beliggenhet og utforming, har forskjellige eieformer, finansieringsformer og bokostnader og dermed er vanskelige å sammenligne.

Dette, sammen med den lave svarprosenten, innebærer nødvendigheten av å drøfte hvert av casene kvalitativt ut fra sin egen kontekst. Kvantitative spørreundersøkelser har dessuten sine begrensninger når det gjelder å innhente informasjon om vanskelig definerbare forhold som oppfatninger av bokkvalitet er. Det har dessuten vist seg at det var vanskeligere å få en god svarprosent i boligprosjekter der det hovedsakelig bor unge mennesker i etableringsfasen³, særlig der de ikke eier boligen sin selv. Dette innebærer at en kanskje burde vurdere andre typer innhetning av informasjon, for eksempel kortere enquirer på e-post eller telefon supplert med flere og grundigere kvalitative intervjuer⁴

1.4.5 Avgrensninger

Dette prosjektet fokuserer først og fremst på bokkvalitet på små arealer. Det er som nevnt vanskelig å vurdere kvalitet uten å ta kostnadsaspektet i betraktning. Vi har derfor innhentet informasjon om både totale byggekostnader og månedlige bokostnader for prosjektene. Det har imidlertid ikke vært rom for å gå nærmere inn på hvordan ulike finansieringsformer, utbyggingsmodeller/

³ Til sammenligning var svarprosenten i tilsvarende spørreundersøkelser blant mer etablerte husholdninger gjennomført ved SINTEF i 2002 og 2003 på mellom 60 og 70 %. (Tilpasningsdyktige boligområder, Byggeprosess og kvalitet)

⁴ Prosjektet var i utgangspunktet planlagt med en større vekt på grundige kvalitative intervjuer av både beboere og utbyggere. Pga. reduserte bevilgninger lot dette seg imidlertid ikke gjøre.

utbyggingsprosesser (konkurranse, totalentreprise, delt entreprise) ulike byggherrer (kommunal eller privat utbygger), ulike eieformer (leie eller eie gjennom selveie eller i borettslag) og ulike driftsformer påvirker bokostnadene.

Vi har heller ikke hatt mulighet til å gå grundig inn i hvilke faktorer som særlig har påvirket byggekostnadene i de enkelte prosjektene.

Mer kunnskap om begge disse to aspektene ville gitt nyttig informasjon til drøftingen av kvalitet i små boliger for ungdom i etableringsfasen. Dette kan evt. gjøres som en senere videreføring av prosjektet.

2. Sammendrag

De siste årene har det vært bygget en rekke boligprosjekter i Trondheim og andre byer med små leiligheter først og fremst rettet mot ungdom. Fra flere hold reises det spørsmål ved hvorvidt de nye prosjektene tilfredsstillende nødvendige kvalitetskrav, både sett fra beboernes perspektiv og fra et samfunnsmessig perspektiv.

På denne bakgrunn tok Husbankens regionkontor i Trondheim og Trondheim kommune initiativ til et prosjekt som skulle belyse disse problemstillingene.

2.1 Målsetning

Prosjektet har som mål å utvikle kunnskap om bokkvalitet i nye boligtyper som kan danne grunnlag for utvikling av veiledningsmateriell eller forslag til vurderingskriterier til bruk for offentlige myndigheter, utbyggere o.a. Med utgangspunkt i en evaluering av ulike aspekter av bokkvalitet i utvalgte småboligprosjekter i Trondheim, blir det drøftet hva slags kvaliteter som bør forventes i nye småleiligheter.

Formålet med casestudiene har ikke først og fremst vært å evaluere kvaliteten på de utvalgte prosjektene, men å bruke erfaringene fra disse til å drøfte generelle kriterier for bokkvalitet i småleiligheter.

2.2 Metode og gjennomføring

Prosjektet er gjennomført som casestudier av 5 aktuelle småboligprosjekter i Trondheim. Beskrivelser og analyser er basert på innhenting av informasjon og data fra tegninger og annen skriftlig dokumentasjon, samtaler med utbyggere, befaringer, beboerintervjuer og en postal spørreundersøkelse til alle beboere. Undersøkelsen har tre hovedelementer:

1. *Beskrivelse av prosjektene*
2. *Faglig vurdering av prosjektenes kvaliteter*
3. *Beboernes oppfatninger av prosjektenes kvaliteter*

2.3 Utvalg

Boligområdene som ligger til grunn for dette prosjektet er valgt ut i samarbeid med Husbanken og Trondheim kommune, og representerer ulike modeller for småleiligheter:

BL Nedre Bergheim (Startbo-konsept): 110 leiligheter (60-80 m²) med en eller to utleieenheter. Borettslag
 Parkbygget, Nedre Elvehavn: 12 bofellesskap for unge med til sammen 60 hybler. Privat utleie
 Ilsvika Garden: 130 leiligheter, hvorav en stor andel på 33-36 m² med ekstra takhøyde. Selveie.

Innherredsveien 51: 23 leiligheter (24-30 m²) forbeholdt ungdom. Kommunalt utleie.

BL Otto (Ingeborg Ofstads v. 51/52): 20 leiligheter (43-50 m²). Prisregulerte lavinnskuddsboliger i borettslag.

2.4 Resultater

2.4.1 Beboersammensetning

Mer enn 80 % av beboerne i prosjektene er mellom 18 og 30 år, og nesten halvparten av dem er studenter. De fleste er enslige, men det bor også en del par i leilighetene. Det er få barn og få eldre. Inntektsnivået varierer noe, men over 60 % har en samlet inntekt på under 300 000. De med lavest inntekt bor i utleieboligene. Her har ca 60 % under 100 000 i inntekt.

Ungdommen har i liten grad et langt fremtidsperspektiv på det å bo. De betrakter boligen som et sted de skal bo i maksimalt 5 år. Dette er uavhengig av både eierform og hvilke kvaliteter boligen har. De som har kjøpt bolig ser den først og fremst som en investering og et skritt mot en boligstandard de evt. ønsker senere.

2.4.2 Kvalitetsvurdering

Kvaliteten på prosjektene er generelt ikke god nok – vurdert ut fra faglig aksepterte vurderingskriterier for permanente boliger.

Leilighetene har en rekke funksjonelle svakheter, spesielt knyttet til entré og lager, men også i forhold til kjøkken og soverom for enkelte av leilighetstypene. For kun få av leilighetstypene er det lagt til rette for tilpasning til funksjonshemmede, og det finnes få muligheter for endring over tid til endrede behov og evt. nye beboergrupper.

Mange av leilighetene har dessuten mangler mht skjerming av privatliv (innsyn og manglende mulighet for å lukke døra til soverommet). Private uteplasser har dessuten i noen av prosjektene dårlige solforhold.

Prosjektene har ujevne estetiske kvaliteter. Flere av dem bærer preg av et lite bearbeidet formspråk og detaljering. De bidrar i liten grad til å styrke eller videreutvikle kvaliteter i nærmiljøet. De gir dessuten få muligheter for beboerne til å sette sitt eget preg på inngangssoner og uteområder.

Undersøkelsen viser for øvrig at det er relativt store kvalitetsforskjeller innenfor samme areal og kostnad. Dette gjelder spesielt opplevde kvaliteter knyttet til lys og romslighet innendørs og estetisk karakter for prosjektet som helhet. Det er interessant å merke seg at kvalitetsforskjellene i disse prosjektene ikke har gitt seg utslag i økte kostnader.

2.4.3 Beboernes oppfatninger

Det viktigste for beboerne er å få sin egen bolig innenfor de økonomiske mulighetene de har. De er med andre ord fornøyd og er villige til å redusere kvaliteten for å komme inn på boligmarkedet.

Beboerne ser på boligen som midlertidig. De aksepterer dårlige løsninger fordi de ikke ser for seg at de blir boende særlig lenge. Mange er dessuten studenter og sammenlignet med studentboliger har leilighetene i småboligprosjektene en relativt god standard.

Til tross for at man kunne fått mer areal for samme pris i eldre boliger mer usentralt velger disse ungdommene å redusere arealstandarden. Dette skjer trolig ut fra en totalvurdering, blant annet av kostnader til både bolig og transport (bl.a. det å slippe å eie bil). Mens preferanser til sentrum varierer noe, skårer nærhet til service og kollektiv transport høyt hos de fleste.

Beboerne betrakter boligen som et investeringsobjekt og en måte å spare til en mer varig bolig.

Undersøkelsen gir ikke grunnlag for å si at ungdom generelt bruker boligene annerledes enn andre mer etablerte beboergrupper. Tvert i mot ser vi at de vektlegger mange av de samme kvalitetene som andre grupper – og de verdsetter også det som fagfolk vurderer som best ivaretatt i prosjektene. De ønsker å eie selv, og drømmer om enebolig i framtiden.

2.4.4 Konklusjoner

Det er en boligpolitisk utfordring å skaffe boliger til ungdom som både er billige nok til at de har råd til å bo der og som samtidig har kvaliteter som samfunnet på lang sikt er tjent med og ønsker å stimulere til.

Undersøkelsen viser at opplevde bokvaliteter ikke bare er knyttet til antall kvadratmeter men påvirkes av "ekstra" kvaliteter som lys og luft, fleksibilitet, tilgang på uteplasser, lokalisering osv. Mye tyder imidlertid på at det ligger en smertegrense på 30-35 m² for å kunne ivareta grunnleggende kvaliteter. Beboernes midlertidige forhold til det å bo gjør dessuten at antallet små boliger (30-50m²) bør begrenses til ikke å omfatte store områder.

I hvor stor grad midlertidigheten henger sammen med størrelsen på boligen og den opplevde kvaliteten, og hvor mye som er knyttet til den livsfasen beboerne er i, er vanskelig å si. Undersøkelsen viser imidlertid at kvaliteten tross mangler, oppleves som akseptabel for noen år.

Beboerne er på å kort sikt ute etter å oppnå best mulig kvalitet for en overkommelig pris. For eierboligene er kjøp av leilighet i stor grad økonomisk motivert. På lang sikt kan beboerne derfor være

interessert i at boligen/området har egenskaper som gjør at verdien stiger hvis de har kjøpt den selv.

Ut fra et samfunnsperspektiv er det et overordnet mål at flest mulig ungdom får mulighet til å skaffe seg egen bolig (uavhengig av eieform). De undersøkte boligprosjektene bidrar, til tross for flere mangler, til å nå dette målet. Uten andre offentlige virkemidler må man trolig akseptere en del boliger med redusert areal – og dermed noe reduserte kvaliteter.

På lang sikt er det samtidig en målsetning at det utvikles en boligmasse som er fleksibel, robust, tilgjengelig, miljøvennlig og brukbar for alle. Videre er det ønskelig at vi har mest mulig attraktive bydeler med stabile og trygge bomiljøer. Vi har ikke grunnlag for å si at noen av prosjektene skaper utrygge bomiljø, men de undersøkte prosjektene bidrar kun i liten grad til å nå målet om stabilitet da ungdom i undersøkelsen oppfatter boligen som midlertidig.

Det er lite som tyder på at markedet selv vil etterspørre langsiktige kvaliteter – i hvert fall når målgruppen er ungdom i etableringsfasen. Det bør derfor vurderes mer aktive boligpolitiske tiltak (evt. i form av subsidier) for å stimulere til denne typen langsiktige kvaliteter (områdekvaliteter, miljøtiltak og lignende).

Eier: BL Nedre Bergheim
Utbygger: Veidekke Bolig
Hovedentreprenør: Veidekke as
Arkitekt: Voll arkitekter AS
Landskapsarkitekt: Agraff as

Byggestart/ferdigstillelse:
 September 2002 - Des 2003

Antall boligenheter: 110
 80 stk type A à ca 60 m² BRA/BOA
 30 stk type B à ca 80 m² BRA/BOA

Boligareal totalt: 7200 m² BOA

Kostnader:

Total byggekostnad: 165.600.000,-

Derav

-Tomtekjøp: 13 mill

-Opparbeiding tomt: 3.mill

-Prosjekteringskostnad: 1 mill

Byggekostnad pr. bolig:

1.505.000,-

Byggekostnad pr. m² BRA:

22.860,-

Investeringskostnad / innskudd:

80 m² (2003): 750.000,-

60 m² (2003): 540.000,-

**Eksempler på månedlige
 boutgifter:**

(inkl nett og p. Eks strøm)

-80 m² m/ 2 leieboere: 700,-

-60 m² u/ leieboere: 4.449,-

Husleie: 6.000,- inkl nett.

Totale boutgifter, regne-eksempel:

80 m² u/ leieboere:

Husleie: kr 6000,-

Strøm: kr 1000,-

P-kjeller: kr 300,-

Tot. Mnd boutg.: **kr 7300,-**

80 m² m/2 leieboere:

- leieinntekter: kr. 6600 **kr 700,-**

60 m² u/ leieboere:

Husleie: kr 4449,-

Strøm: ca kr 1000,-

P-kjeller: kr 300,-

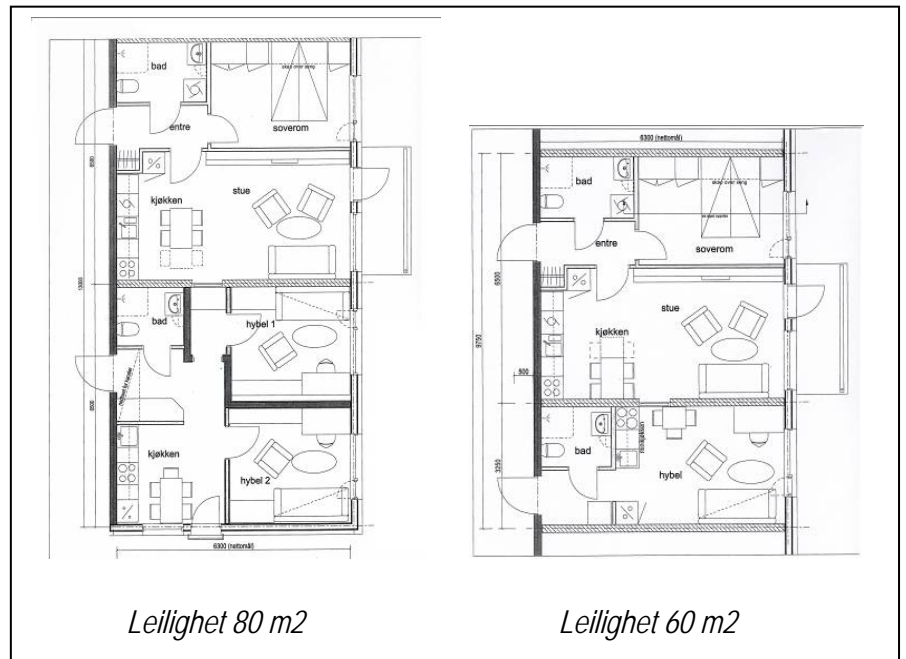
Tot. Mnd boutg.: **kr 5.749,-**

Mnd. bokostnader /m²: 91,- -96,-/ m²
 (2005)

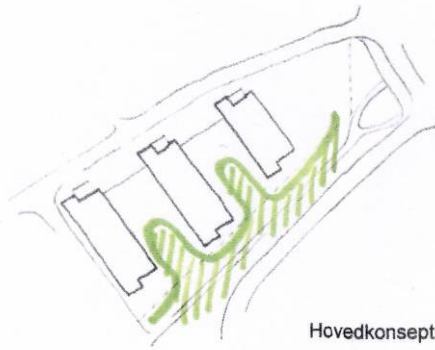
3. Fem boligprosjekter i Trondheim⁵

3.1 BL Nedre Bergheim

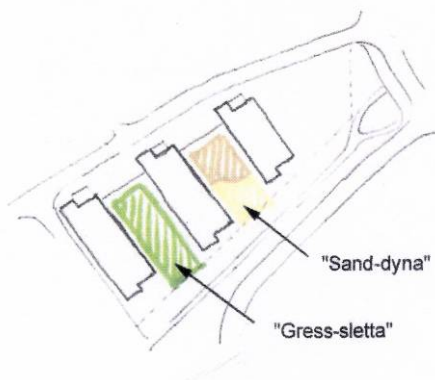
BL Nedre Bergheim representerer et boligkonsept for unge, der andelseier kan finansiere kjøpet ved utleie av deler av leiligheten. Dette konseptet (Startbo) er utviklet av Veidekke Bolig, og BL Nedre Bergheim var det første realiserte prosjektet. Flere Startbo-prosjekter er under utbygging også i Oslo, Bergen og Stavanger. Leilighetene er totalt på 60 eller 80 m² der eier kan bo på 40 m² og enkelt skille ut selvstendige boenheter for utleie. (40 privat + 20/40 utleie.) Eiernes skiftende arealbehov og økonomiske situasjon bestemmer hvor mye av leiligheten som ønskes utleid.



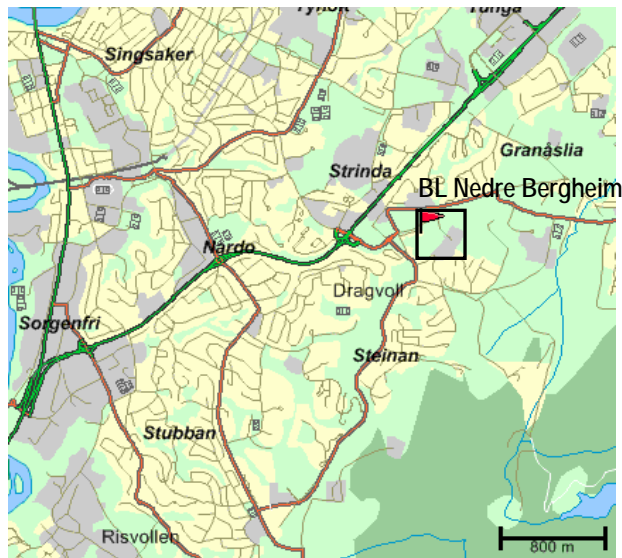
⁵ I dette kapitlet vil vi først gi en kort beskrivelse av alle fem områdene. For mer utfyllende informasjon, se vedlegg 1



Startbo på Bergheim består av tre 5-etg. blokker med felles uteområde mellom blokkene. Parkering og bodarealer er lagt i kjellerplanet. Prosjektet er organisert som frittstående borettslag.



Formspråk og materialbruk både ute og inne er enkel. Hver blokk har sin egen farge gjennom detaljering rundt vindusfeltene. Leilighetene er ensidig belyst og nåes via en felles innvendig korridor.



Området ligger ca. 6 km fra Trondheim sentrum, men NTNU Dragvoll, samt servicefunksjoner på Moholt ligger innenfor gangavstand. Boligene har dessuten kort vei til turområder i Estenstadmarka.

Eier: Selveierne er org. i et sameie

Utbygger:

Heimdal utbyggingselskap as

Totalentreprenør:

Heimdal utbyggingselskap as

Arkitekt:

Bente Rødal Arkitekter as

Byggstart/ferdigstillelse: 2003-2004

Antall boligheter: 130 leiligheter

Boligareal totalt: 6270 m² BRA

Kostnader:

Total byggekostnad: 125 mill

Derav

- Tomtekjøp: 10 mill
- Opparbeiding tomt: 10 mill
(inkl. utskifting av forurenset masse)
- Prosjekteringskostnad: 6 mill

Byggekostnad pr. BRA: 19.900,-

Investeringskostnad / innskudd:

33 m² inkl. P. (2004): 995.000,-

33 m² eks. P. (2003): 825.000,-

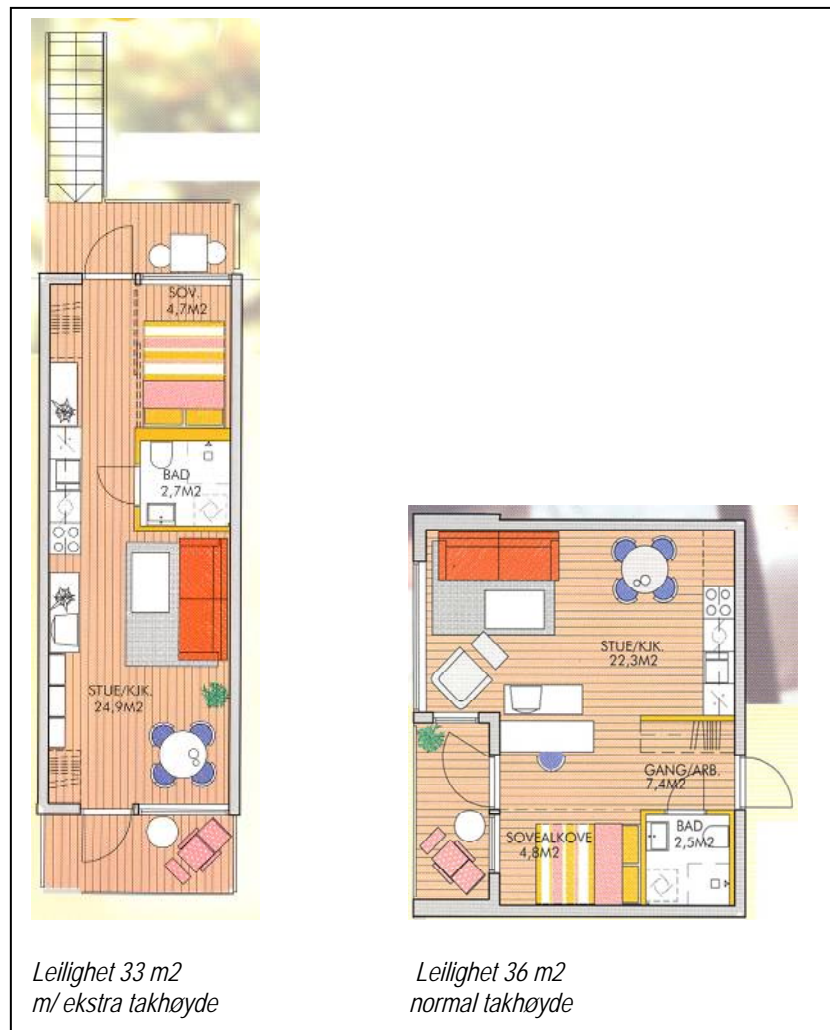
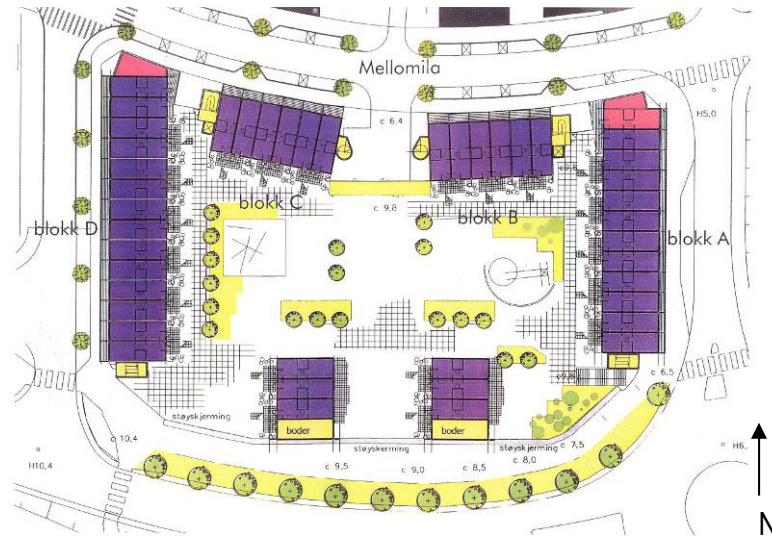
**Eksempler på månedlige
boutgifter:**

Husleie, strøm, garasje etc 700,-
+ utg. lån (i dette eks. 4183,-)
Totale mnd boutgifter: 4883,-

Mnd. bokostnader /m²: kr 148,-/ m²
(2005)

3.2 Ilsvika Garden

Området utgjør et eget kvartal i bydelen Ilsvika. Fire bygningsvolumer, alle på 4 etg., danner en U-form orientert mot sør med felles sørvendt uteområde. Ytterligere to bygg som vil avgrense gårdsrommet mot sør, vil bli bygget når Nordre avlastningsvei er ferdig utbygget.



Leilighet 33 m²
m/ ekstra takhøyde

Leilighet 36 m²
normal takhøyde

Detaljeringen er enkel, med et minimalistisk, men allikevel fargesterkt og materialbevisst formspråk. Leilighetene varierer i størrelse (33 m² – 69 m²) der de minste på 33 m² har ekstra takhøyde. De minste leilighetene (på 33 m²) har adkomst på bakkenivå fra gårdsrommet eller via utvendig svalgang og er derfor gjennomlyst, mens andre har adkomst via en felles korridor og er ensidig belyst.

Parkeringsarealene i kjellerplanet er ikke inkludert i leiligheten, men kan kjøpes i tillegg. Det finnes butikk i underetg. Kafe, bakeri og legekontor/ eldresenter ligger rett over gata.



Det er kort vei (ca 500 m) til buss og rekreasjonsarealer i Ilaparken, sjøen (ca 25 m) eller Bymarka (ca 1 km) samt sentrum (ca 1 km).

Eier: Trondheim kommune
Utbygger: Trondheim kommune
Hovedentreprenør:
 Heimdal utbyggingsselskap as
Arkitekt: ARC arkitekter as
Landskapsarkitekt:

Byggestart/ferdigstillelse: 2002-2003
Antall boligheter: 23

Boligareal totalt: 636 m² BOA

Kostnader:

Total byggekostnad: 13.970.000,-
 Derav

- Tomt (gave-verdi): 560.000,-
- Opparbeiding tomt: 107.780,-
- Prosjektledelse mm: 821.520,-

Byggekostnad pr. bolig: 607.391,-
Byggekostnad pr. BRA: 22.280,-

(Total byggekostnad eks tomt:
 13.410.000,-

Byggekostnad pr. bolig: 583.043,-
Byggekostnad pr. BRA: 21.387,-

Månedlig husleie:

(eks strøm, kabel, nett og P-sone)

Husleie:	
24 m ²	3400,-
30 m ²	4287,-

Boutgifter Bolig 24 m²: (2005)

Husleie:	3.400,-
Strøm:	250,-
Kabel	150,-
Nett trådløst (delt)	100,-
P-sone:	217,-
Tot:	4.117,-

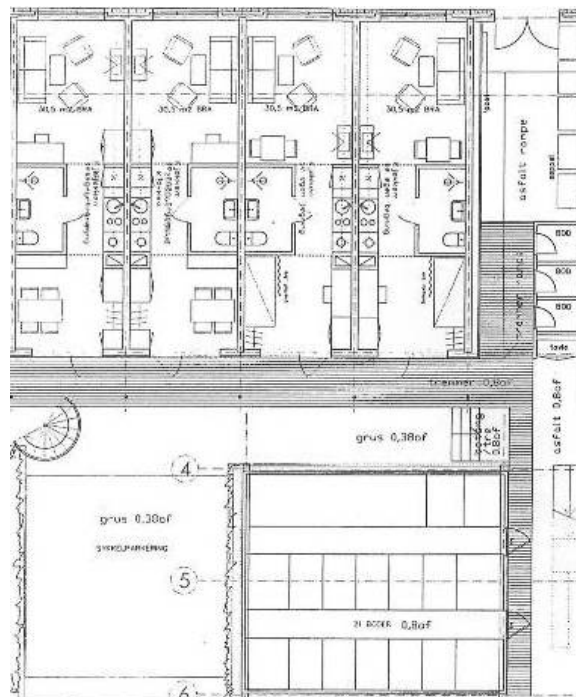
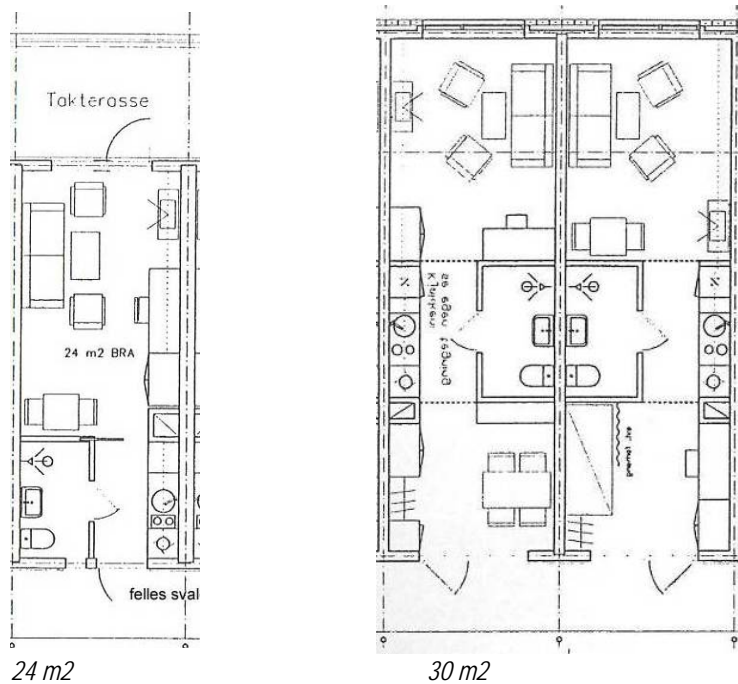
Boutgifter Bolig 30 m²: (2005)

Husleie:	4.287,-
Strøm:	250,-
Kabel	150,-
Nett trådløst (delt)	100,-
P-sone:	217,-
Tot:	5.004,-

Mnd. bokostnader /m ² inkl. strøm, kabel, nett og P-sone:	
24 m ² :	171,-/ m ² (2005)
30 m ² :	167,-/m ²

3.3 Innherredsveien

Dette er et "infill"-prosjekt i en av de mest trafikkerte gatene i Trondheim. Gården består av 23 ett-roms leiligheter for kommunalt utleie med bakgård og takterasse. Leilighetene er på 24 m² (9 stk) og 30 m² (14 stk), har normal takhøyde, adkomst er via en felles utvendig svalgang og er i prinsippet gjennomlyst, men pga innsyn har beboerne skjermet av denne muligheten. Bygget er på 4 etasjer og leilighetene i 4. etg har en felles balkong mot gata. Leilighetene over bodarealet i bakgården mangler utsikt.



Situasjonsplan





Fasade mot Innherredsveien



Fra takterasse og svalganger

Prosjektet er resultat av en arkitektkonkurranse i regi av Husbanken og Trondheim kommune der målet var å oppnå best mulig kvalitet til en gitt pris. Standard i materialbruk og detaljering er holdt på et minimum.

Området ligger like ved Ladeparken, og i gangavstand til sentrum og Festningsparken. Friområdet på Lade ligger ca 1,5 km unna. Det er sykkelparkering i bakgården og soneparkering i nærområdet.



Eier: Trondheim kommune

Utbygger:

Boligbygg Trondheim as

Totalentreprenør:

Boligbygg Trondheim as

Arkitekt: HSØ arkitektkontor as

Landskapsarkitekt:

Byggstart/ferdigstillelse:

2002-2003

Antall boligenheter: 20

Boligareal totalt: 952 m² BOA
900 m² BRA

Kostnader:

Total bk/ salgspris: 17.100.000,-

Derav

-Tomtekjøp (gave-verdi): 1,9 mill

-Opparbeiding tomt:

-Prosjekteringskostnad:

Byggekostnad pr. bolig: 855.000,-

Byggekostnad pr. BRA: 19.000,-

(Total bk/ salgspris eks tomt:

15.200.000,-

Byggekostnad pr. bolig: 760.000,-

Byggekostnad pr. BRA: 16.889,-)

Investeringskostnad / innskudd:

43 m²: 234.000,- - 274.000,-

50 m² 284.000,- - 384.000,-

Månedlig husleie:

(eks nett, inkl. parkering, kabel og fjernvarme)

Regneeksempel 50 m²:

Husleie: 3890,-

Strøm: 1200,-

Tot: 5090,-

+ betjening av lån

Mnd. bokostnader /m²: kr 100,-/ m²
(2005)

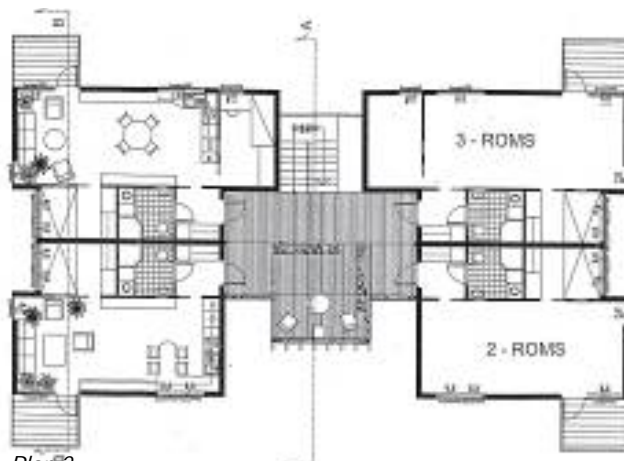
3.4 BL Otto

BL Otto i Ingeborg Ofstads v. 51/52 består av små, lavinnskuddsboliger i borettslag. Prosjektet har totalt 20 leiligheter; 8 stk 2 roms på 43 m² og 12 stk 3-roms på hhv 50 m².

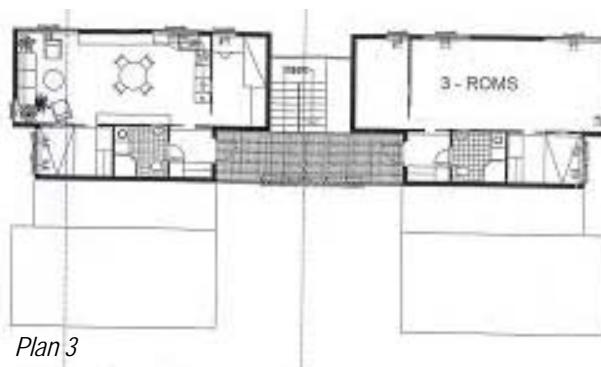
Leilighetene er fordelt på to store bygningsvolum, hver på 3 etasjer, brutt opp til småhusskala. Adkomst til leilighetene skjer fra et felles område i en midtsoner; et slags tun der bodene også er plassert. Adkomst og fellesareal er orientert mot sør, lekeareal mot nord/nordøst.



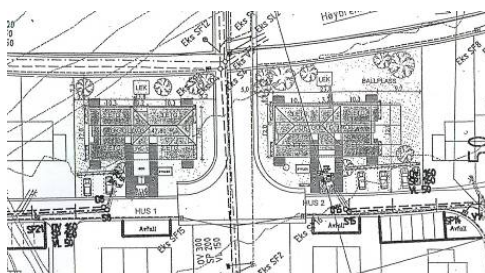
Plan 1



Plan 2



Plan 3



Situasjonsplan

Leilighetenes private uteareal og balkong er orientert i alle himmelretninger; noen mot øst og noen mot vest. Det er planlagt en P-plass pr. leilighet samt en gjesteplass for hvert "hus", men dette er ikke realisert slik at enkelte mangler P-plass.

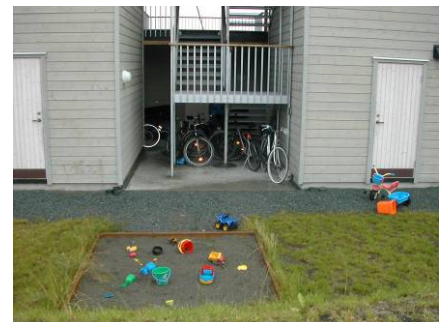
Leilighetene selges med prisregulering. Hovedidéen med prisreguleringen er at unge nyetablerte skal kunne skaffe seg en rimelig bolig. Prisreguleringen medvirker imidlertid til at leilighetene ikke blir investeringsobjekter. Når beboeren flytter sitter de ikke igjen med mer enn de betalte for leiligheten. Alle har like muligheter til en rimelig bolig og det å bo her blir en slags tvungen sparing, men ingen investering for framtida. De får ingen gevinst av evt. prisstigning og taper heller ikke penger hvis markedet blir dårlig.

I likhet med Innherredsveien 51 er dette prosjektet resultat av en arkitektkonkurranse utlyst av Husbanken og Trondheim kommune der målsettingen var å hjelpe unge førstegangsetablere inn på boligmarkedet.

Prosjektet består av to like bygningsvolumer som ligger på hver sin side av veien (se situasjonsplan). Bygningsvolumet er brutt ned til småhusskala. Materialbruk, fargebruk og detaljering er knapp, nøktern og litt gold. Grøntareal består av kun en liten stripe rundt huset. Mot felles atkomst i sør/ sørvest er det kilt inn et volum bestående av boder. Lekeareal i nord/ nordøst og felles uteområde er lite bearbeidet. Det som er opparbeidet av lekeareal har beboerne selv gjort.

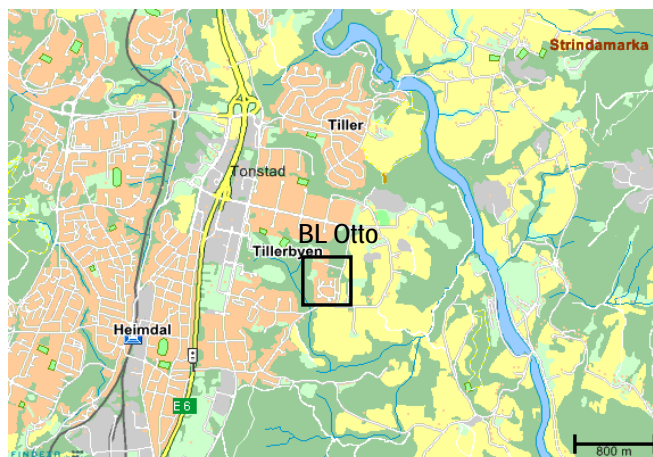


Atkomst og boder mot sør/ sørvest



Lekeareal mot nord/ nordøst

Området ligger på Tiller, i forstadsomgivelser med nærbutikk og kjøpesenter rett ved. Det er god bussforbindelse til sentrum som ligger ca 1 mil unna.



Eier: Kjeldsberg Eiendom as
Utbygger: Nedre Elvehavn as
Totalentreprenør: NCC
Arkitekt:
 Svein Skibnes Arkitektkontor as

Byggstart/ferdigstillelse:
 2000 - 2001

Antall boligenheter:
 12 bofellesskap / 60 hybler
Boligareal totalt: 1195 m2 BRA

Kostnader:

Total byggekostnad: 23.500.000,-
 (inkl. rålokale restaurant i 1. etg.)

Derav

-Opparbeiding tomt: 850.000,-
 -Prosjekteringskostnad:
 950.000,-

I tillegg kommer:

-Tomtekjøp: 1.286.900,-
 - verdi eks. Bygg: 2.943.700,-

Byggekostnad pr. bolig:
 (75 % er bolig. Øvrig restaurant)

Fordelt på 12 bofellesskap:
 2.310.883,-

Fordelt på 60 hybelenheter:
 462.176,-

Byggekostnad pr.m2 BRA:
 14.750,-

Månedlige boutgifter:

Husleie:

9 m2: 3048,-
 20 m2: 3600,-

Regneeksempel hybel 9m2 +
 fellesarealer, totalt 20 m2:

Husleie: 3048,-
 Strøm: 220,-
 Nett: 175,-
 P sone: 217,-
 Tot: 3443,-

+ evt P-sone (217,-)

Mnd. bokostnader /m2: kr 172,-/ m2

3.5 Parkbygget

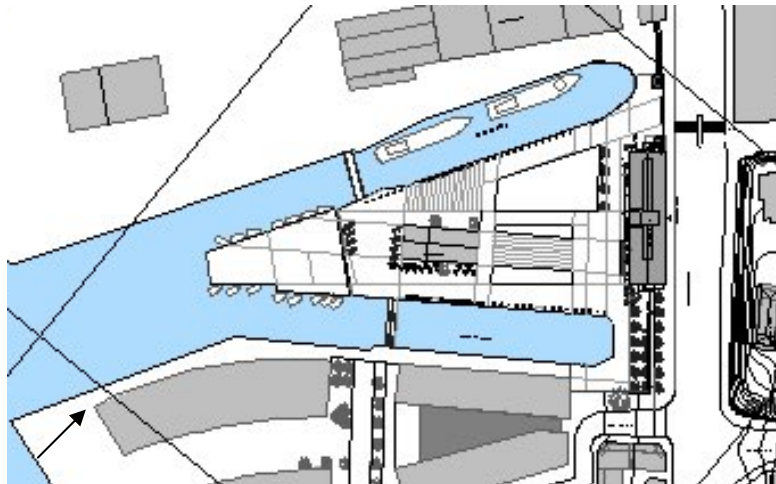
Parkbygget på Nedre Elvehavn er et 4 etg. rehabilitert og ombygd lagerlokale som i dag består av 60 utleie-hybler (9-20 m2) fordelt på 12 bofellesskap (100-136 m2). Bofellesskapene har stort felles kjøkken- og oppholdsareal og to felles bad.

1. etg disponeres til restaurant- og kafedrift. Kjeldsberg Eiendom as eier bygget og har ansvar for utleie og drift.



Fasade mot Dokkparken

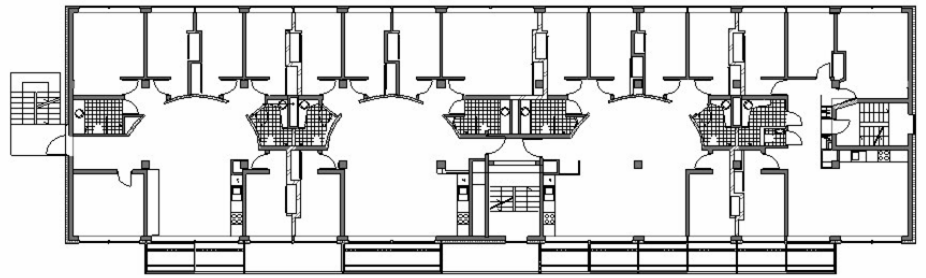
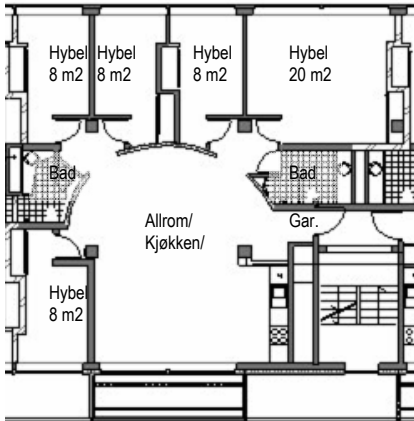
Bygget har fortsatt et industrielt preg. Materialbruken er enkel og robust, men gjennomført.



Situasjonsplan

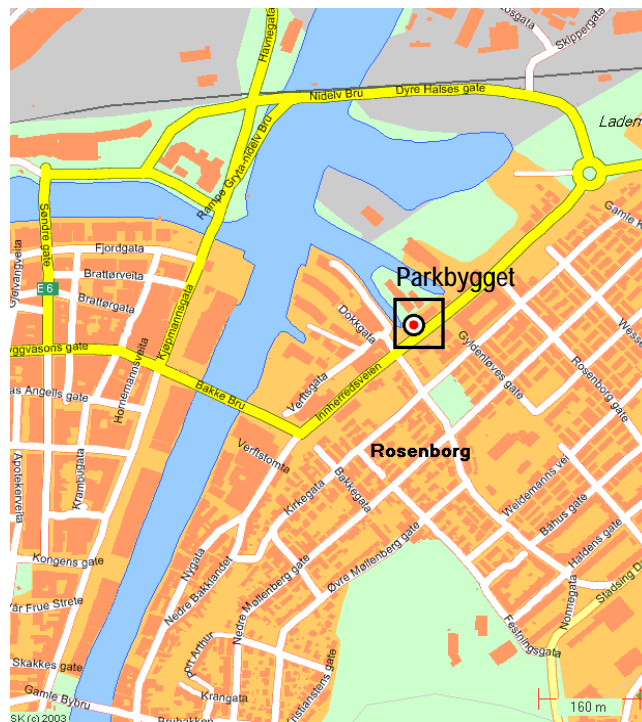
Det er ikke opparbeidet et eget uteområde som tilhører Parkbygget, men Dokkparken benyttes i tillegg til at hvert bofellesskap har felles balkong mot Dokkparken, Solsiden, vannspeilet og Kanalen.

Parkbygget har ikke egen parkering men benytter soneparkeringen i området. Arealer for sykkelparkering, boder og felles vaskerom er lagt i kjellerplanet.



Plan 2, 3 og 4 (12 bofelleskap, 4 i hver etasje)

Bofellesskap for 5.
Ett rom er på 20 m² mens de øvrige
er på 9 m²



Området ligger sentralt på Nedre Elvehavn med kort vei til både uteliv og butikker. Det er gangavstand til Festningsparken og Lademoparken. Friområdet på Lade ligger ca 1,5 km unna.

4. Faglig kvalitetsvurdering

Hovedfokus i prosjektet ligger på beboernes oppfatninger av bokkvalitet i de fem case områdene. Som et grunnlag og utgangspunkt for analysen av dette, basert på intervjuene og spørreskjemaundersøkelsen, vil vi gjennomgå de fem prosjektene mer i detalj. Dette vil vi gjøre først gjennom å gi en mer detaljert beskrivelse av de fysiske rammene, prosjekt for prosjekt, og deretter ved å gjøre en faglig vurdering av kvaliteten på dem.

Den faglige vurderingene av de fem prosjektene er basert på befaringer i alle områdene. Det ble tatt utgangspunkt i en sjekkliste (se vedlegg 4 i vedleggsrapport) for vurderingen som delvis var basert på Husbankens tidligere minstestandard og kriterier for låneutmåling, samt teknisk forskrift til PBL. Selv om minstestandarden ikke gjelder i dag, tror vi de gir et godt utgangspunkt for å drøfte kvalitetene i prosjektene som ble planlagt og finansiert enda mens standarden gjaldt. Dette kan også gi et godt utgangspunkt for den senere drøftingen av beboernes holdninger til bokkvalitet. Byggforsk's planløsningsserie har også vært et hjelpemiddel i å utvikle sjekklister og vurdere kvalitet i boligfunksjoner.

Der det finnes slike, har vi benyttet mest mulig målbare kriterier, uten å gå inn i en debatt her om verdier eller brukbarheten av kriteriene.

For en rekke aspekter er det ikke mulig å tallfeste måloppnåelsen, og vi har valgt å heller gi en begrunnet kvalitativ vurdering. En slik vurdering vil nødvendigvis måtte være basert på skjønn og dermed innebære en viss grad av subjektivitet. Ved å tydeliggjøre argumentasjonen for vurderingen sikrer vi likevel en åpenhet om hvilke aspekter som er lagt til grunn og gjør det mulig for andre (som evt. vektlegger annerledes) å imøtegå evt. kritikk. I tillegg vil bilder bli brukt for å underbygge argumentene.

Sjekklisten berørte ulike nivåer ved prosjektene, fra den helhetlige situasjonen boligene inngår i, via felles utearealer til en drøfting av hvordan leilighetene ivaretar de enkelte boligfunksjonene. Vi har ikke hatt mulighet innenfor dette prosjektet til å gjøre en teknisk tilstandsanalyse eller en vurdering av tekniske løsninger knyttet til for eksempel miljøaspekter som energi- og materialbruk, inneklima og lignende.

4.1 Beliggenhet

4.1.1 Vurderingskriterier

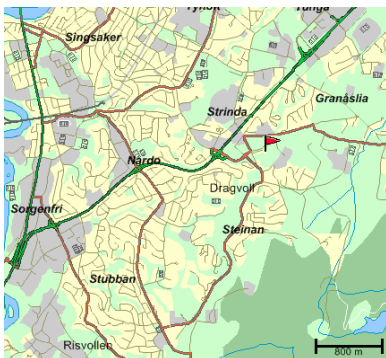
Det vil være ulike oppfatninger av hva som god beliggenhet, avhengig av tilhørighet, preferanse, arbeids- og studiested og



De fem områdenes plassering på kartet.

lignende. Ut fra et miljø- og bærekraftsperspektiv er det ønskelig at så mange som mulig bor slik at de ikke er avhengig av privatbil for å komme seg til butikk, arbeidsplass eller for å delta i kulturliv og fritidsaktiviteter. Disse funksjonene og/ eller bussholdeplass / annen offentlig kollektivtransport bør dermed ideelt sett befinne seg innenfor gangavstand fra boligen, dvs. ca. 500 m.

Av hensyn til helse og rekreasjonsbehov anbefaler Husbanken at avstanden fra bolig til større sammenhengende grøntområder eller grønne områder ikke bør overstige 500 m (Husbanken, 2000 (HB 7.F.3:27). Atkomsten til grøntområdene bør være trafikksikker. (KRD/ HB Gode byboliger)



4.1.2 BL Nedre Bergheim

BL Nedre Bergheim ligger på Moholt ca. 6 km sør-øst for Trondheim sentrum. Det er flere dagligvarebutikker, kafé, frisør, apotek, post, bibliotek med mer nærmere enn 500 m fra området. Bydelen mangler imidlertid attraktive offentlige utendørs møteplasser. Bussforbindelsen til sentrum er god med en hyppighet på mer enn 6 busser per time på dagtid. Det er også mulig å spasere eller sykle til sentrum på en trafikksikker måte. (fortau og delvis gang/ sykkelvei) Det er gode muligheter for å komme seg ut i større sammenhengende grøntområder siden det går turveier og skiløyper innover i Estenstadmarka fra Lohove, ca. 500 m nord for området.

Universitetssenteret på Dragvoll (NTNU) ligger om lag 1 km nord-øst for BL Nedre Bergheim. Dette er gunstig med tanke på etterspørselen etter hybler i området.

BL Nedre Bergheim tilbyr boliger i et område der beboerne finner den nødvendige service, samt rekreasjon i natur innenfor bydelen, men kulturtilbud og / eller andre offentlige møteplasser må man ta buss, bil eller sykkel for å oppleve. Det dreier seg om mange beboere, 6 km vil for mange bety at de bruker bilen og ut fra et bærekraftsperspektiv vurderes det derfor som negativt at det ikke finnes offentlige møteplasser eller andre kulturtilbud innen bydelen. Det vurderes imidlertid som positivt at beboerne har lett atkomst til større sammenhengende grøntområder (mindre enn 500 m).





4.1.3 IISVika Garden

IISVika Garden ligger i underkant av 2 km vest for Trondheim sentrum (Torget). Prosjektet inngår i en ny bydel bygget på tidligere industriområder i løpet av de siste 5 årene.

Totalt er det bygget nesten 700 nye boliger her. I bydelen inngår også arbeidsplasser, matbutikker, bakeri, legekantor, kafe, bydelshus og lignende.

Bussforbindelsen fra Ila (6-700 m unna) til sentrum er god med over 6 avganger per time på dagtid. I tillegg går en buss i timen rett forbi IISVika. Gang- og sykkelforbindelse mot sentrum er godt tilrettelagt langs kanalen.

Beboerne i IISVika har i tillegg til servicetilbud, møteplasser og kulturtilbud også god tilgang på varierte rekreasjonsområder. Det er felles gress-sletter for lek og opphold langs fjorden, Ila-parken med lekeapparater ligger 6-700 m unna, og turveinettet i Bymarka starter mindre enn 1 km unna. Trafikkstøy er ikke et problem enda, men det er noe anleggsstøy fra byggingen av Nordre avlastningsvei. Situasjonen kan endre seg når Nordre Avlastningsvei er ferdig. Beliggenheten legger svært godt til rette for en redusert bilbruk og dette vurderes som positivt. Beboerne her har muligheter til å nå både kulturtilbud og større rekreasjonsområder til fots.



4.1.4 Innherredsveien 51

Ungdomsboligene i Innherredsvn 51 ligger ca. 2 km øst for Trondheim sentrum (Torget). Prosjektet ligger langs en av de mest trafikkerte innfartsårene til Trondheim fra nord. Dette medfører støy og støvproblematikk.

Det ligger en rekke butikker og servicetilbud i Buran/Lademoen området. I tillegg ligger det nye kjøpesenteret på Nedre Elvehavn (Solsiden) med mange butikker og restauranter mindre enn 500 m fra prosjektet. En rekke busser går forbi i Innherredsveien og sikrer svært god forbindelse til sentrum.

Lademo-parken ligger også innenfor 500 m avstand fra boligene. Beboerne har i tillegg andre tur- og rekreasjonsområder, som Ladestien og Festningsparken, innenfor en radius på 1-2 km.



For å komme til større sammenhengende grøntarealer og skiterreng i Estenstadmarka eller Bymarka må de imidlertid bruke offentlige transportmidler, bil eller sykkel.

Dette er urbane boliger som har alle byens fasiliteter i umiddelbar nærhet, men også byens ulemper i form av trafikkstøy og –støv.



4.1.5 BL Otto

BL Otto ligger i et nybyggingsfelt på Tiller, ca. 10 km sør for Trondheim sentrum. Det går buss fire ganger i timen (buss nr 46) på dagtid, med holdeplass mindre enn 500 m fra området.

Dagligvarebutikk ligger innenfor gangavstand (ca. 500 m fra området). I tillegg er det en rekke kjøpesentre med ulike servicetilbud på Tiller i 1-1,5 km avstand fra borettslaget. Selv om kjøpesentrene sannsynligvis fungerer som sosiale møtesteder, mangler bydelen attraktive utendørs offentlige møteplasser (parker).

Det finnes turveier og grøntområder i nær avstand til området. Bymarka ligger ca. 3 km vest for området, mens Strindamarka, også ca 3 km fra området, ligger i øst.

Til tross for at området ligger landlig er marka og større grøntområder utenfor gangavstand. Bydelen er et typisk forstadsområde, men mangler positive urbane kvaliteter og møteplasser. Asfalterte parkeringsplasser, utbyggingsfelt og kjøpesentre preger bydelen.





4.1.6 Parkbygget

Parkbygget ligger ved Innherredsveien på Nedre Elvehavn, mindre enn 500 m fra Midtbyen via gangbro. På Nedre Elvehavn finnes kjøpesenter med en rekke butikker, servicetilbud og utesteder.

Innherredsveien er en av Trondheims mest trafikkerte innfartsårer og dette medfører støy og støvplage for beboerne. De fleste hyblene vender mot Innherredsveien, mens fellesarealene vender mot Dokkparken og utelivet på Nedre Elvehavn.

Dokkparken på Nedre Elvehavn grenser direkte inntil Parkbygget og utgjør en viktig rekreasjonsmessig ressurs for beboerne i Parkbygget. Det finnes også andre parker og rekreasjonsområder innenfor en radius på ca. 1 km: Marinen, Lademoparken, Festningsparken. Turveien Ladestien, med en rekke friområder og badeplasser, ligger 2-3 km unna.

For å komme til større sammenhengende grøntarealer og skiterreng i Estenstadmarka eller Bymarka må beboerne imidlertid bruke offentlige transportmidler eller bil.



4.2 Estetisk samspill med omgivelsene

4.2.1 Vurderingskriterier

Under denne overskriften ligger en kvalitativ vurdering av hvordan de ulike prosjektene inngår i sitt nærområde, om de bidrar til å utvikle steds karakteren på en positiv måte eller ikke og hvorvidt stedets kvaliteter er utnyttet på en god måte. Vi vurderer også prosjektenes estetiske kvaliteter, både når det gjelder bygninger og uteområder. (skjønnhetsparagrafen i PBL .)

Følgende spørsmål har vært aktuelt å avdekke i forbindelse med vurdering av estetisk samspill med omgivelsene:

1. Tilfører prosjektet estetiske kvaliteter til området ?
2. Tilpasning til terreng, landskap og vegetasjon ?
3. Bygningen/ området i seg selv:
 - masse/ volumoppbygging
 - farge-, materialbruk og detaljer

I Husbankens tidligere minstestandard heter det at *"Bygningen skal, i utforming og plassering på tomte, være tilpasset terrenget på en slik måte at omfattende uttak og forflytting av masser unngås, og slik at eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på. Plasseringen skal sikre gode lysforhold og gode utearealer"* (HB 7.B.1.3 pkt 3).

I tillegg til å vurdere terrengetilpassing har vi vurdert prosjektets estetiske kvaliteter ut fra om prosjektet tilfører området positive estetiske kvaliteter, om dette er et bygg/ område vi legger merke til i positiv eller negativ forstand og om prosjektet bidrar til enhet eller kaos.

(Husbanken, 2000.HB 7.F.3:44.)

(Mitt hus er din utsikt)

(KRD/MD 1997: Estetikk i plan og byggesaker. Veileder.)

4.2.2 BL Nedre Bergheim

Prosjektet består av tre frittliggende blokker plassert på tvers av et svakt hellende landskap med utsyn mot Trondheimsfjorden i nord. Situasjonen er preget av lys, sol og utsikt, men disse kvalitetene er noe redusert for en del av leilighetene fordi leilighetene er ensidig belyst (halvparten fra nord/ nordøst) og fordi blokkene står parallelt plassert og med liten avstand.



Mellomrommene er gitt ulik karakter gjennom beplantning, valg av belegningsmaterialer, møblering, stativer for slyngplanter og lignende. Foreløpig er de relativt golde og upersonlige, med kun forsiktig lavtvoksende beplantning. Bygningene tar imidlertid opp i seg terrenget på en god måte, ved å løfte utearealene mellom blokkene opp en etasje (med garasje under), og ha inngangen på et lavere plan.



Landskapet rundt blokkene er ubearbeidet og bærer preg av å være utbyggingsområde uten helhetlige føringer. Bygningsvolumene er pregløse og unyanserte, de bidrar ikke til å knytte terrasseblokkene og barnehagen på oversiden sammen med rekkehus og spredte små hus på nedsiden. Men dette skyldes like mye at området totalt sett er preget av et manglende helhetsgrep som utformingen av akkurat disse blokkene.

Fargebruken bidrar til å gi bygningene egenart. Den spenstige fargebruken er sannsynligvis ment å appellere til ungdom, men kan også vekke negative følelser; det avhenger av om man liker signalfarger.

Trappehuset øverst i den nedre gavl-veggen som lyser i mørket, bidrar også til at byggene er godt synlige på avstand og blir lagt merke til.



Området totalt sett er kaotisk og prosjektet medvirker heller ikke til et helhetlig grep på området. Prosjektets visuelle uttrykk bidrar i liten

grad til å styrke eller tilføre området kvaliteter. Blokkene er tunge og karakterløse, og moderne materialer og fargebruk er ikke nok til å utvikle denne bygningstypen i positiv retning. Materialbruk og detaljering bærer preg av at enkleste, rimeligste løsninger er valgt.



4.2.3 IISVika Garden

IISVika er utbygd over flere perioder og består av et konglomerat av ulike stiler og bygninger fra ulike epoker. Dette kunne fort gitt et kaotisk område, men pga en helhetlig områdeplanlegging blir det et spennende boområde med et mangfold av uttrykksformer. Området er også i sin helhet formelig i støpeskjeen gjennom etableringen av Nordre avlastningsvei og diverse tiltak rundt utforming av området og Ilavassdraget.



IISVika Garden inngår tilforlættelig i kvartalstrukturen i IISVika og bidrar positivt til å styrke "den helhetlige mangfolden" i området.

Den u-formede bygningsstrukturen åpner seg mot sol, lys og landskap mot sør og lukker seg mot gata og mot fjorden i nord. Samtidig er utsikten mot Munkholmen, mellom to av bygningene, ivaretatt fra deler av utearealet.



Terrangfallet mot nord er tatt opp gjennom en gradvis nedtrapping av den ene fløyen. Eventuell eksisterende vegetasjon er ikke tatt vare på, men det er plantet rikelig med nye busker og trær.

Bebyggelsen er nøytral og lite oppsiktsvekkende sett utenfra. Fra gata kan bygningene virke tunge og monotone i et ellers mer sammensatt bygningsmiljø preget av store og små bygningsvolumer. Gårdsrommet har imidlertid en sterk karakter og egenart som har gitt rammer for et frodig og rikt "indre liv". Det er preget av en variert og omsorgsfull utforming både når det gjelder overflater, beplantning og overganger mot bebyggelsen. Trappene skaper skjermede, halvprivate soner ved adkomsten til leilighetene.



Detaljeringen er enkel, med et minimalistisk men allikevel fargerstekt og materialbevisst formspråk.



4.2.4 Innherredsveien

Bygningen ligger langs en trafikkert innfartsåre til Trondheim, noe som naturlig nok gir klare begrensninger mht. lys, sol og utsikt. Leiligheten i 4.etg har imidlertid noen av disse kvalitetene. Det samme gjelder den felles takterassen som er sørvendt og som har flott utsikt over bylandskapet. Leilighetene i bakgården har den dårligste situasjonen når det gjelder sol, lys og utsikt. Gårdsrommet, på bakkeplan og i svalgangene er preget av trange rom og stor tetthet. Framkommeligheten er dårlig pga overfylte søppelcontainere og tilfeldig sykkelparkering. Mangel på utsyn fra gårdsrommet bidrar også til at gårdsrommet oppleves trangt. Prosjektet har en tradisjonell utforming i positiv forstand; port mot gata, gårdsrom, svalgang og "uthus" inne i bakgården. Bygningen glir greit inn i gatebildet, men uten å løfte kvaliteten på området. Det er veldig anonymt – dette bygget passerer man uten å legge merke til det.

Murfasaden mot gata er enkel og visuelt rolig, men gir også et flatt og tungt uttrykk. Detaljeringen er enkel. Inne i gårdsrommet virker løsningene billige, uartikulerte, simple og tilfeldige. Fasaden i bakgården er preget av skjematisk repetisjon.

Hele konseptet kunne med hell vært ofret mer omtanke og kvalitet.



4.2.5 BL Otto

Prosjektet ligger som to bygningsvolumer på hver sin side av innkjøringen til et større boligfelt i en nedsenkning i et relativt flatt område (tidligere myrområde)

ca. 1 mil sør for Trondheim sentrum. Eksisterende landskapskvaliteter er begrensede, men lys- og solforhold er gode. Utsikten er relativt bra fra 2. og 3. etg.

Tomta er flat slik at omfattende masseuttak ikke har vært nødvendig. Evt. eksisterende vegetasjon er ikke tatt vare på. Det er heller ikke plantet noe nytt.

Det er gjort forsøk på å skape en identitet gjennom å samle inngangene rundt et felles tun, selv om dette til dels er "motarbeidet" av sportsbodene som stenger for tunet på bakkeplan.

I forhold til nabobebyggelsen som består av ordinære småhus, gir de komplekse bygningsvolumene dette prosjektet en viss karakter. Byggene skiller seg fra den omliggende småhusbebyggelsen gjennom høyde, volum og formspråk, men på grunn av volumoppbyggingen som er variert og sympatisk, medfører det ikke et brudd med eksisterende bebyggelse. Byggene bidrar til å "stramme opp" i forhold til en mer "utflytende" nabobebyggelse. Prosjektet skjemmes imidlertid av tilfeldige og lite bearbejdede utearealer og av en dominerende bodrekkje og søppelspann ved adkomsten. Fargebruken er relativt tung og unyansert. Detaljeringen er enkel og grov, og bidrar ikke til å løfte prosjektet.



4.2.6 Parkbygget

Bygningen er del av den aktive bydelen Nedre Elvehavn som på 1990-tallet ble omregulert fra industri til bolig/ næringsformål. Nedre Elvehavn har i dag ulike typer boliger, mange urbane kvaliteter som butikker, kafeer, folkeliv, et aktivt uteliv i umiddelbar nærhet og et maritimt preg.

Parkbygget, som er et frittliggende bygg, ligger langs en trafikkert innfartsåre til Trondheim. Bygningen åpner seg på motsatt side mot utsikten i vest til Midtbyen, pirområdet, vannet, parken og livet langs dokkene og på utestedene langs kjøpesenteret Solsiden.

Situasjonen er derfor preget av lys, luft og utsikt til tross for den urbane situasjonen.



Parkbygget er en ombygging av et tidligere lagerbygg til boligformål. Det er beholdt en stram, lukket og anonym fasade mot Innherredsveien – her er lagerbyggets karakter beholdt. Fasaden mot parken er imidlertid åpnet opp og artikulert mer med balkonger, store vindusåpninger, stativ for slyngplanter og annet som har tilført kvaliteter som tydeliggjør omgjøringen til boligformål.

Bygningen har et tydelig og enkelt volum som bidrar til å definere og avgrense Dokkparken mot gata på en god måte. Den har et rolig og harmonisk uttrykk, og bygget er relativt anonymt i situasjonen både i størrelse og formspråk.



4.3 Felles og private uteplasser

4.3.1 Vurderingskriterier

Bestemmelsene i PBL §69 krever at: *“Når en eiendom skal bebygges skal kommunen påse at det blir avsatt tilstrekkelig ubebygd areal slik at tomten får tilstrekkelig lysforhold og brannsikring. Det skal også i nødvendig utstrekning sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn og for avkjøring og parkering av biler, motorsykler og sykler.”*

I tillegg til disse kriteriene, har vi vurdert hvordan atkomsten til uterommene er for bevegelseshemmede, også beskrevet i §69 og i REN veiledning til TEK: *“Skal bomiljøene bli fullverdige, må også utearealene i størst mulig grad være tilgjengelige og brukbare for alle.”*

Som nevnt over skal det i følge Husbankens tidligere minstestandard sikres ”gode utearealer”.

Husbankdokumentet (2004): HB 7.B.1.1: Lånetillegg fra Husbanken 11.3.3⁶ har et eget avsnitt som omhandler utomhuskvaliteter.



⁶ Systemet med lånetillegg gikk ut fra nyttår 2006

Der er følgende tre temaer berørt:

- Terreng og vegetasjon
- Utearealer
- Trafikksikkerhet

Under hvert av disse er det nevnt "særlige vurderinger ved fortetting i bymessige strøk" som kan gi relevante vurderingskriterier for våre fem prosjekter.

Her heter det blant annet at "På tomter med lite eksisterende vegetasjon, anbefales å etablere et 50 - 100 cm jordsmonn på minimum 6 m² areal pr. bolig. Dette er nødvendig hvis området skal sikres god tilvekst av trær og annen vegetasjon. Bevaring av eventuelle verdifulle enkelttrær eller annen verdifull vegetasjon vil bli tillagt spesiell stor betydning".

Når det gjelder størrelsen på felles utearealer heter det: "Det kan aksepteres at fellesarealene er vesentlig mindre enn 50 m² pr. bolig, avhengig av områdets grad av tetthet. Fellesarealet skal fortrinnsvis ikke være mindre enn 25 m² pr. bolig"

Og til slutt når det gjelder trafikksikkerhet, er hovedkriteriet "at det er mulig å nå felles utearealer/friarealer fra boligen uten å krysse trafikkfarlige gater".

Når det gjelder privat uteplass var Husbankens minstestandard konkret. Her het det, i tillegg til at uteplassen skal være "egnet for rekreasjon og opphold" at boligen skal ha privat uteplass på bakken på minst 3 x 3 m eller som balkong på minst 1,5 x 2 m. Videre heter det at "Uteplassen skal skjermes mot innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter, og den må ha solinnfall. Hovedorienteringen skal derfor normalt ikke være mellom nord og nordøst" (HB 7.B.1.3 pkt 11 samt KRD/HB: Gode byboliger)

Areal felles ute: 1600 m²

Pr. andel: 14,5m²

Areal privat ute:

-leil. på bakken: ca 9,75 m²

-leil. m balkong: 4 m²

4.3.2 BL Nedre Bergheim

De tre blokkene er orientert slik at uteområdene mellom blokkene åpner seg mot sør samtidig som utsikten mot fjorden i nord ivaretas. Det er til sammen 1600 m² felles utendørs oppholdsareal fordelt på de to mellomrommene (utendørs parkeringsplass ikke medtatt). Arealet per boligenhet er på 14,5 m², altså mer enn 10 m² mindre enn anbefalt. Det ene "mellomrommet" er utformet med lekeapparater og benker for opphold i tilknytning til lekeplassen. Det andre med gress og oppholdsareal utformet med tanke på voksne beboere.

Mot øst foran den første blokka er det parkeringsplass. Og mot sør og vest er det en stripe med gress – relativt ubearbeidet men med noen nyplantede trær.

Uteområdene i tilknytning til servicefunksjoner som parkering, søppelcontainere og sykkelparkering er preget av store





parkeringsplasser og det er gjort lite for å gjøre uteområdene mer attraktive. De felles uteområdene er beplantet, men kun med lavtvoksende arter. Vi vet ikke om jordsmonnet oppå garasjetaket er tilstrekkelig for store trær. Noen trær er imidlertid plantet i bakken mot sør. Uteområdene virker foreløpig golde og ubrukte, men dette kan endre seg når plantene får vokst til. De har trafikkisikker adkomst fra boligene. Det er lagt opp spor for rullestol/barnevogn i trappene til felles utearealer. Disse er imidlertid svært bratte, og det kan være nødvendig å bevege seg rundt anlegget, der tilgangen til fellesarealene er planfri. Uteområdets belegning er gress og grus, noe som er vanskelig å trille på for både barnevogn og rullestol.

Alle leilighetene har enten uteplass på bakken (ca 1,5 x 6,5 m ~ ca 9,75 m²) eller balkong (1,2 x 3,3 m ~ 4 m²). Halvparten av de private uteplassene vender mot nordøst og er sånn sett ikke i tråd med anbefalingen i minstestandarden. Den andre halvparten mot sørvest. Balkongene som er hengt utenpå blokkene vender mot mellomrommene mellom blokkene og er i liten grad skjermet mot innsyn fra naboblokka og forbipasserende. Utformingen med transparent rekkverk gir i tillegg en opplevelse av utsatthet.

Balkongene er store nok i forhold til minstestandarden, selv om de ikke har den anbefalte dybden på 1,8 m. Avgrensingen mellom den private uteplassen på bakken og det felles utearealet består kun av overgang i belegg (fra gress til tredekke) og et espalier uten nevneverdig vegetasjon, noe som blir for uklart til at den private uteplassen oppleves som privat. Dette gir heller ikke tilstrekkelig skjerming mot innsyn. De private uteplassene bærer også preg av å være lite brukt.

Valgt hovedform / bygningsstruktur i prosjektene har betydning for utearealenes kvalitet. Lamellene i 5 etg. i BL Nedre Berghheim fungerer i så måte dårligere enn kvartalsstrukturen i Ilsvika Garden.

Areal felles ute: 2500 m²

Pr. andel: 19,2 m²

Areal privat ute:

-balkonger: 3,85 m²

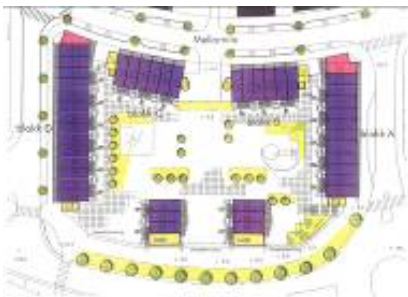
-svalganger: 4,55 m²



4.3.3 Ilsvika Garden

Ilsvika Garden har ett felles uterom: ett sørvendt rektangulært gårdsrom formet av omkransende bygningsvolum. Gjennom den valgte bygningsstrukturen (kvartalsløsning) har man klart å skape et samlende uterom der bygningenes dimensjoner er i godt samspill med uterommets utstrekning. Bygningene skaper et naturlig rom med gode dimensjoner det føles godt å oppholde seg i. Sommerstid er solforholdene gode og man har også utsikt mot fjorden og Munkholmen fra gårdsrommet.

Uterommet er opparbeidet med trapper /amfi i tre, benker og bord samt beplantning og belegning. Det er også anlagt en sone for basketball. Gårdsrommet er avgrenset i sør med en støyskjerm som avgrenser mot anleggsarbeider i forbindelse med nye Nordre



De to bygningene mot sør i gårdsrommet vil bli bygget når Nordre avlastningsvei er ferdig.



avlastningsvei. Totalt utendørs oppholdsareal er 2500 m² (utendørs parkering ikke medtatt). Dette utgjør 19,2 m² per boligenhet noe som er mindre enn anbefalt for byboliger. På grunn av gode offentlige utearealer i nærheten vurderes ikke dette som for lite. Bygningene omkranser utearealet og former et gårdsrom der utearealet er sammenhengende og kan utnyttes bedre.

Gårdsrommet er preget av omsorgsfull planlegging og oppleves som rikt og frodig selv kort tid etter ferdigstillelse.

Det er for tiden ulemper knyttet til støy og støv fra anleggsarbeidene, men dette problemet ventes å avta når arbeidene er avsluttet fordi veien blir lagt lavt i terrenget. Det siste byggetrinnet vil dessuten bidra til å skjerme uterommet for støy fra veien. Utsikten mot sør er mot et rikt vegetasjonsbelte og nedre deler av Bymarka. Mot nord har man et glimt av Munkholmen mellom boligblokkene. Uterommet har trafiksikker adkomst fra boligene. Atkomst til fellesarealene fra Mellomila (ikke direkte men via tverrveg) og trapperom/ heis er dessuten planfri.

I tillegg til felles uteareal på bakkeplan har alle leilighetene egen balkong. Noen vender mot gata og noen mot gårdsrommet. Noen av leilighetene har atkomst via utvendig svalgang som vender mot gårdsrommet. Svalgangen utgjør et privat uteareal nr 2. og nås via en trapp fra gårdsrommet. Trappen deles av to leiligheter slik at ingen må passere en annen leilighets inngangsdør for å komme til sin egen.

Balkongene er trukket inn i vegglivet, og er på den måten skjermet mot vind og mot innsyn fra både naboer og fra uterommet og forbipasserende. Atkomstsonene til leilighetene på bakkeplan er også delvis avgrenset mot fellesarealene ved trappene som går opp til 2. etasje.

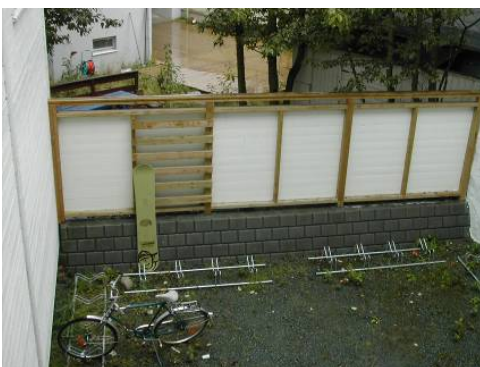
En del balkonger vender mot nord og nord-øst, men i de fleste tilfellene er det søkt å bøte på dette ved at boligene har en ekstra uteplass på svalgang eller på bakken.



Størrelsen på balkongene (1,1 x 3,5 m og svalgangen 1,3 x 3,5 m) tilfredsstillers Husbankens tidligere minstestandard. Selv om de ikke har den anbefalte dybden på 1,8 m, oppleves størrelse og utforming tilfredsstillende.

Areal felles ute: 47 m²
 Pr. andel: 2 m²
 - pr andel i 4 etg 10 m²

Areal ute felles for en etasje:
 -balkonger
 (kun 4.): 3,85 m²
 -svalganger: 4,55 m²



4.3.4 Innherredsveien

Boligene i Innherredsveien har en felles, sør/sør-vest vendt takterrasse på 47 m². Det vil si at hver boenhet har i overkant av 2m² uteareal. I tillegg har de fem leilighetene i 4.etg en felles balkong mot nord på til sammen 39 m², slik at disse enhetene får nesten 10 m² uteareal til sin disposisjon. Ingen av leilighetene har privat uteplass og tilfredstiller dermed ikke HB gamle minstestandard. Svalgangen er atkomstzone, preges av gjennomgangstrafikk og er i tillegg for smal til å kunne tjene som privat uteplass.

Takterrassen har en flott utsikt over hustakene mot sør. Solforholdene er gode. Den er også skjermet mot innsyn fra nabobebyggelsen, og støy fra trafikken i Innherredsveien, og skaper dermed muligheter for uforstyrret opphold og rekreasjon. Terrassen er ikke tilgjengelig for rullestolsbrukere.

Utformingen av takterrassen (dekke, rekkverk og møblering) bærer preg av at enkleste og rimeligste løsning er valgt. Her er ingen ekstra kvaliteter i form av beplantning og lignende.

Balkongen mot nord har også god utsikt, men er i mindre grad skjermet mot trafikkstøy fra gata. Balkongen er dessuten bare tilgjengelig fra de fem leilighetene i 4. etg.

Bakgården (ca. 46 m²), som er grusbelagt og beregnet for sykkelparkering, er ikke medregnet i felles uteareal. Det er heller ikke trapper, portrom og svalganger.

Areal felles ute: 463 m²
 Pr. andel: 23 m²

Areal privat ute:
 -balkonger / uteplass på
 bakkenivå/ ved inngang: 5 m²

4.3.5 BL Otto

Utomhusområdene som omgir de to byggene er lite bearbeidet og upersonlig og bærer verken preg av omsorgsfull planlegging eller vedlikehold. I tillegg til at de er for små, ligger arealene rett ut mot veien og er lite egnet for opphold. Lekeplassen ligger mot nordøst, og har en dårlig adkomst under trappen.



Valgt hovedform med inngangene samlet mot et felles gårdsrom legger opp til et felles uterom. Men dette uterommet er punktert av uteboden. Den luneste og mest solrike delen av tomten på bakkeplan er okkupert av utebod og søppelbeholdere.



Det er anlagt en "stripe" rundt med gress, og et areal mot nordøst er nytt til sandkasse. Uteområdene på bakken er for øvrig ikke utformet med tanke på felles opphold. De er heller ikke utnyttet til andre aktiviteter som ballspill eller lignende, selv om det på tegningene er tegnet inn en ballplass for det sørligste bygget. Utearealet mot sørvest er nytt til adkomst, parkering og boder, samt teknisk rom. Begge byggene har en felles terrasse i 2. etg. på ca. 13 m²



Totalt fellesareal ute (unntatt parkering og adkomst/trapper til leilighetene, samt ubrukbare "striper" av plen):

Grønt/ lekeplass: ca 450 m²

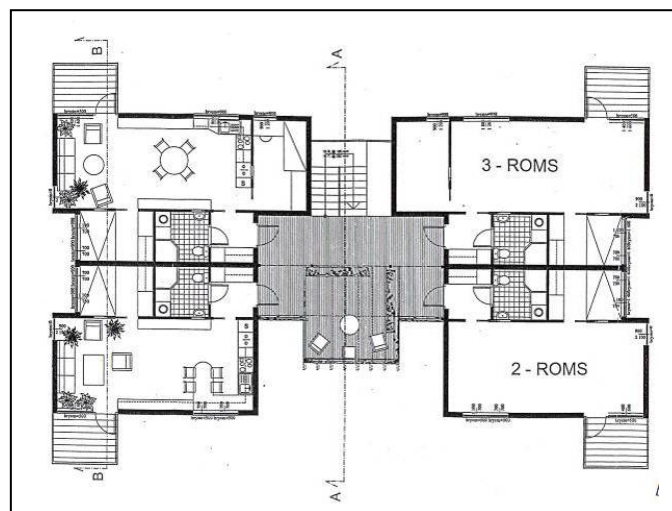
+ Felles terrasse i 2. etg 13 m²

= Totalt felles uteareal: ca 463 m²

Per enhet (20 stk) blir dette ca 23 m² som er litt i underkant av hva som angis i HB lånekriterier for uteområder i "bymessige strøk".



Terrassen i 2. etasje er ment å erstatte et brukbart felles uteareal på bakkenivå. Denne er imidlertid noe privatisert av de som har sine inngangsdører fra terrassen, og er dermed ikke så tilgjengelig og brukbar for andre enn disse. Den er solrik, men har ingen ekstra kvaliteter, som for eksempel beplantning, møblering og lignende som gjør den attraktiv for beboerne. En slik innredning er indikert på plantegningen men foreløpig ikke realisert.

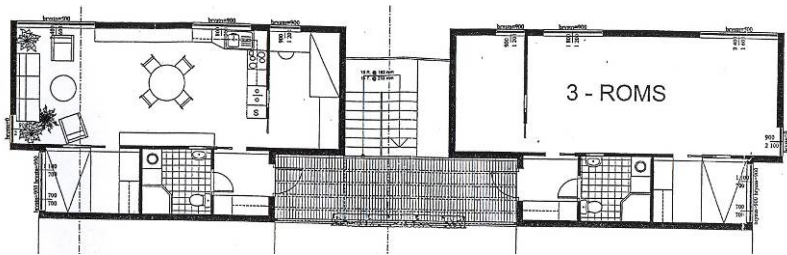


Leke og utomhusareal på bakken er tilgjengelig for rullestolbrukere selv om grov grus kan være til hinder for denne gruppen. Felles terrasse i 2. etg er imidlertid ikke tilgjengelig for rullestolbrukere.

Leilighetene i 2 etg. har private balkonger (2 x 2,5 m), mens de i



1. etg. har tilsvarende store private uteplasser på bakken. Leilighetene i 3.etg. har ikke privat uteoppholdsplass, men deler en sørvendt atkomstzone med en annen leilighet. (se foto og plan)



De private balkongene har tilfredsstillende størrelse i henhold til minstestandarden. Uteplassene på bakken er noe mindre enn det som er anbefalt for private uteplasser på bakkenivå. Kun halvparten av de private uteplassene vender mot sørvest. De øvrige er mot nordøst. Balkongene er i liten grad skjermet mot vind og innsyn.



Areal felles ute: 0 m²
Pr. andel: 0 m²

Areal privat ute: 0

Areal felles balkong: 6-12 m²
Areal pr. beboer: 1,2 -2,4 m²

4.3.6 Parkbygget

Parkbygget har ingen egne utearealer som er felles for hele bygget, men beboerne har enkel tilgang til en av byens offentlige parker (Dokkparken), og har i tillegg balkonger som de deler med de andre i bofellesskapet. Tilgangen på utearealer må dermed sies å være akseptabel.

Bygningsvolumet skjermer Dokkparken mot støy fra Innherredsveien og skaper et solrikt areal omkranset av Elvehavnas utekafeer og vannet.

Balkongene vender mot vest med utsikt mot Dokkparken, Solsiden, vannet, pir-områdene og Midtbyen. Størrelsen varierer fra 6 til 12 m², noe som gir fra ca. 1,2 til 2,4 m² pr. person.

Balkongenes viktigste kvalitet er utsikten. De er i liten grad skjermet for innsyn fra andre balkonger eller fra forbipasserende på bakken. De er også i minste laget dersom alle beboerne ønsker å benytte seg av dem samtidig. Det er montert stålvaiere for klatreplanter på



fasaden som ville kunne bidra til å skjerme balkongene, og dessuten myke opp det visuelle inntrykket noe. Disse er ikke tatt i bruk.

Bofellesskapene i Parkbygget er ikke tilgjengelige for rullestolbrukere, dette er dermed heller ikke ivare tatt for balkongene.



"Verdien av å få stelle utenfor døra si er med på å gi folk verdighet og identitet."

Beboer i IIsvika.

4.4 Atkomst og inngangsparti

Atkomsten til boligen har stor betydning både funksjonelt og når det gjelder tilhørighet og identitet.

Funksjonelle aspekter er først og fremst knyttet til tilgjengelighet, til muligheter for å sette fra seg sykler, barnevogner, sølete sko o.l. og til beskyttelse mot vær og vind. For mange boligene vil inngangspartiet også kunne benyttes som et mer eller mindre skjermet uteområde.

De mer følelsesmessige aspektene ved atkomstforholdene handler om mulighetene til å markere privat sfære (overgang mellom offentlig og privat område) og til å gi inngangspartiet et personlig preg. Utformingen av inngangspartier har betydning for hvor enkelt det er å finne fram i et boligområde, både for besøkende, barn og andre med orienteringshemninger.

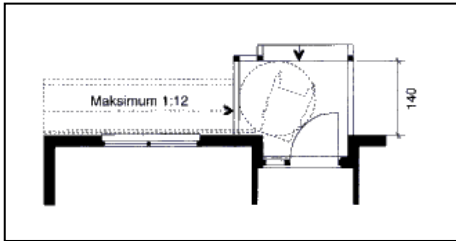
4.4.1 Vurderingskriterier

Byggeforskriftene stiller krav om tilgjengelighet til boligbygning med felles inngang for flere enn fire boliger. Her heter det: *"Atkomst fra kjørbær vei til hovedbygning, inklusive inngangen, skal være lett å finne, lett å bruke, være uten hindre og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede"* (§10-21)

Husbankens minstestandard omfatter ikke kriterier for atkomstforhold. I det tidligere gjeldende regelverket for lånetillegg ⁷(HB. 7.B.1.1: Lånetillegg fra Husbanken) er imidlertid atkomstforhold nevnt under avsnittet om Livsløpstandard og Besøksstandard.

⁷ Gikk ut ved årsskiftet 2006

Her er kravene at "Atkomst fra offentlig eller kjørbær vei og biloppstillingsplass til boligens inngangsdør, skal være trinnfri. Avstanden til inngangsdør kan være inntil 100 m, høydeforskjellen maksimum 5 m og stigningen ikke brattere enn 1:12, fortrinnsvis 1:20. I skrånende atkomster skal det være en horisontal hvileplass med snuplass for rullestol for hver 60 cm i nivåforskjell.



Eksempel på repos foran inngangsdør hvor høydeforskjell mellom inngangsplan og terreng er 30 cm. Snuplass skal gå klar av rekkverk, søyler og andre sidehinder.

Foran inngangsdør til bygning/bolig skal det være et horisontalt plan med snuplass for rullestol og nødvendig friplass for betjening av dør." (HB. 7.B. 1. 1. 12).

Det gis imidlertid rom for at utførelsen av trinnfri adkomst kan utsettes dersom høydeforskjellen mellom terreng og inngangsplan ikke er mer enn 30 cm, men det må vises på tegninger hvordan trinnfri adkomst kan etableres.

For boliger med adkomst i 2. etg og høyere skal det etableres heis for å tilfredsstille kravene til livsløpstandard.

Det poengteres i Husbankens veiledning at veiføring, tomteform, bearbeiding av terreng og plassering av bygning må samstemmes for å oppnå en trinnfri adkomst.

Når det gjelder andre funksjonelle aspekter ved atkomsten og inngangsforholdene til boligene, som beskyttelse for vær og vind og nødvendig lagerplass, er disse i liten grad berørt. Riktignok heter det i Husbankens retningslinjer for lånetillegg for klimatilpassing i spesielt værharde strøk at inngangspartier bør være nedbør- og vindbeskyttet. Dette er imidlertid noe som også burde gjelde i Trondheim.

Inngangspartier bør også utformes med tanke på muligheter for å sette fra seg sko og utstyr, og for å kunne oppholde seg utendørs dersom boligen har inngang direkte utenfra.

Når det gjelder den estetiske utformingen av inngangspartiet, er det vanskeligere å definere konkrete vurderingskriterier. Vi ønsker likevel å drøfte hvordan de ulike boligprosjektene ivaretar behovet for å markere overgangen mellom offentlig og privat område. Dette kan skje både gjennom bevisst arkitektonisk utforming og gjennom beboernes egen "personliggjøring" (møblering, blomster, "pynt").



4.4.2 BL Nedre Bergheim

Leilighetene i BL Nedre Bergheim har trinnfri adkomst og heis. Det er mulig å komme direkte fra parkeringskjeller med heis til leilighetsplanet. Inngangspartiene på bakkeplan domineres imidlertid av parkeringsarealer for biler og sykler, samt søppelcontainere.



Trapperommet i alle blokkene vender mot nord-vest og er lyst og romslig. De store glassfeltene i øverste etasje er med på å gi blokkene karakter, spesielt i mørket når lyset står på. Materialbruk innvendig er enkel og bærer allerede preg av slitasje (og noe hærverk). Heisene er for små til syketransport og transport av større møbler.

Det er sykkelparkering under tak utenfor inngangene, men her er ikke plass til alle. I tillegg finnes plass for sykler i kjelleren. Det er ikke lov å sette fra seg barnevogn i trappeoppgangen. Barnevogner må da taes med inn i leiligheten eller plasseres i kjelleren.



Alle leilighetene har atkomst fra midtkorridor. Korridoren har teppebelagte golv, og framtrer temmelig monoton med en rekke anonyme dører, nesten uten dørskilt. Her er ikke plass til å sette fra seg yttersko, paraplyer og lignende.

Atkomsten oppfyller Byggeforskriftenes krav om tilgjengelighet. Når det gjelder beskyttelse mot vær og vind er det et lite tak over inngangspartiet.

Overgangen mellom offentlig og privat er ikke ivaretatt. Det er i den arkitektoniske utformingen ikke lagt til rette for at den enkelte beboer skal kunne personliggjøre sitt inngangsparti. Enkelte av beboerne har så vidt klebet opp en liten merkelapp med navnet sitt, men de fleste dørene er anonyme dører i en tom og pregløs korridor.

4.4.3 Ilsvika Garden

Om lag 30 % av leilighetene i Ilsvika Garden har egen inngang fra bakkeplan. Tilsvarende mange har atkomst via utvendig trapp fra gårdsrommet. Det er to heiser i anlegget. Disse betjener leilighetene i 3. og 4. etasje. De fleste av disse leilighetene har derfor også trinnfri atkomst. Dette gjelder imidlertid ikke for fløyen lengst mot vest (hus D), der terrengfallet er tatt opp i en avtrapping som gir to innvendige trapper i korridoren.

Alle leilighetene som ikke har atkomst fra korridor, har overdekket inngang. Fordi ingen har atkomst fra svalgang forbi en annen





leilighet, er det plass foran inngangsdøra til oppbevaring av utstyr, barnevogner og lignende. Dette gir også større grad av mulighet for å privatisere inngangspartiet gjennom møblering, opphold og lignende.

I korridorene er det begrenset plass til oppbevaring, selv om vi i Ilsvika ser flere eksempler på at beboerne har satt ut blomster og satt fra seg utstyr utenfor inngangsdøra.



Den estetiske utformingen av korridorene er for øvrig svært monoton og anonym. De utvendige inngangspartiene som vender mot gårdrommet er langt mer artikulerte. Inngangspartiene er trukket inn, dørene er gitt en kraftig rødfarge, og rettløpstrappene er med på å skjerme sonen innerst mot bygningen slik at den blir mer privatisert.

Vi ser også at beboerne har tatt disse inngangspartiene i bruk i større grad enn hva som er tilfellet i de andre prosjektene. Dette kan ha sin årsak i at det her er gitt rom for å ta inngangspartiet i bruk og gi det identitet.

4.4.4 Innherredsveien

Leilighetene har atkomst via et låst portrom mot Innherredsveien. I portrommet finnes postkasser, søppelcontainere og plass for oppslag og lignende.



Det er ingen heis i anlegget slik at kun leilighetene på bakkeplan har mulighet for trinnfri atkomst. Leilighetene på bakkeplan mot gata er derfor tilgjengelige for rullestolbrukere, men vil ikke kunne fungere som bolig for en rullestolbruker da wc/ bad ikke er tilgjengelig. Inngangsdørene til leilighetene som vender mot gata, ligger mot en svalgang (bredde 1,5 m). De fire leilighetene i bakgården har sine inngangsdører mot trappa.

Det er satt av plass for sykkelparkering i den gruslagte bakgården, men de fleste beboerne ser ut til å foretrekke å sette sykkelen under tak, dvs i trapperommet.



Alle leilighetene, bortsett fra de fem leilighetene som ligger i 4. etasje har overdekket inngangsdør. Fem leiligheter deler på samme smale svalgang og det må derfor være passasje forbi alle inngangsdørene. Det er derfor liten plass til å sette fra seg utenfor inngangsdøra. Det er heller ikke mulig å privatisere inngangspartiet i



særlig grad – annet gjennom dørskilt, gardiner i ytterdøra og lignende.

Utforming og materialbruk i svalgangen og atkomstarealene til leilighetene er svært grov og enkel. Her er ikke gjort forsøk verken på å skape en felles identitet eller gi rom for at de enkelte beboerne kan prege adkomsten til boligen sin.



I første etasje er grusen ført helt fram til inngangsdørene, og kun en enkel treplattning markerer det private området



I 2. etasje har enkelte beboere tatt området utenfor inngangsdøra i besittelse gjennom møblering og pynt



*Inngang til leilighet i 3.etg.
Inngangspartiet fungerer her som leilighetens eneste private uteplass.*

4.4.5 BL Otto

Atkomsten til leilighetene på bakkenivå er forsøkt tilpasset rullestolbrukere. Det er nedsenket kantstein ved alle atkomster. Det er anlagt rampe ved inngangspartiet med stigning 1:12,⁸ noe som er for bratt for rullestolbrukere. Grov grus og trinn inn til leilighetene er også hinder for denne gruppen, men dette kan avhjelpes med annet belegg og rampe langs veggen inn til leilighetene.

Inngangsdørene i 1. og 2.etasje er beskyttet mot vær og vind gjennom terrassen/inngangspartiet i etasjen over.

I første etasje gir den grove grusen helt inntil døra et upersonlig inntrykk. Her er ikke lagt omtanke i å legge til rette for å sette fra seg sko, støvler, paraplyer og lignende utenfor døra. Dette er derfor noe beboerne selv må finne løsninger for. På grunn av at beboerne i de øvre etasjene passerer her på veien til trappa er det også litt for trangt (mellom bod og inngangsparti) til å privatisere inngangspartiet. Ingen av beboerne i 1. etasje har benyttet noe av plassen i tilknytning til inngangsdøren til oppbevaring av utstyr, og det er heller ingen her som har "personliggjort" inngangen sin – selv ikke med navneskilt.

I 2. og 3. etasje har beboerne i større grad annektert inngangspartiene gjennom hyller, blomster, navneskilt med mer. I 3. etasje er det også satt opp utemøbler, noe som sannsynligvis henger sammen med at dette er den eneste uteplassen de har.

Utformingen av adkomsten/ tunet (med bodarealet skviset inn på det solrike arealet mot atkomsten) bærer preg av manglende omtanke for å skape private og skjermete inngangssoner.



⁸ Virkelig stigningsgrad er ikke målt, men står oppført på situasjonsplan som maks 1:12



4.4.6 Parkbygget

Ingen av boligene i Parkbygget ligger på bakkeplanet, og bygget har ingen heis. Tilgjengelighetsaspektet er derfor ikke ivaretatt her.

Det er et inngangsparti (med atkomst både fra Innherredsveien og fra Dokkparken) sentralt i bygget med postkasser til alle hyblene. I tillegg er det en trapp i hver kortende av bygget med atkomst til endeleilighetene. Fra gata har disse inngangene en relativt anonym utforming og de er ikke enkle å finne.



Det sentrale atkomstrommet er gitt spesielle kvaliteter gjennom bevisst materialbruk og formgivning, og er med på å formidle at bygget har fått en ny bruk og en ungdommelig beboergruppe. Rommet har imidlertid fått et litt goldt preg, og ser ikke ut til å fungere som et møtested for beboerne.



Bokollektivene har atkomst fra trapperom, to leiligheter for hver etasje. Trapperommene har, i likhet med bygget for øvrig fått et røft preg. Her er lite rom for verken lagring av støvler eller annet, og heller ikke for å sette personlig preg på inngangssonene.

4.5 Boligfunksjoner

Leilighetene i de utvalgte boligprosjektene er mindre enn det som tidligere var vurdert som minimumsareal for permanente boliger. Det er derfor interessant å undersøke nærmere om dette har gått ut over sentrale boligfunksjoner, og i så fall hvilke og hvordan. I senere avsnitt vil vi drøfte dette opp mot beboernes egne vurderinger og deres måte å bruke leilighetene på.

4.5.1 Vurderingskriterier

Husbankens tidligere minstestandard stiller en rekke funksjonskrav til de ulike boligfunksjonene⁹. I tillegg angis en rekke målbare kriterier:

Stue og kjøkken: 2 roms leilighet skal ha minst 25 m² og 3 roms leilighet skal ha minst 30 m² til disse to funksjonene samlet. Rommet skal være skjermet mot innsyn og ha vindu til det fri. Stue/spisestue eller kjøkken med spiseplass skal ikke være ensidig orientert mot nordøst.

Stue/opphold: Skal ha hensiktmessig areal for møblering, arbeid, hvile, besøk. Stuebredden bør være 3,5 m målt langs vindusvegg. Lysflaten bør være 10 % av gulvflaten. Det bør være 4-5 m veggplass til fjernsyn, seksjoner med mer.

⁹ Dette innebærer at vi vurderer leilighetene ut fra at dette er permanente boliger og ikke midlertidige studentboliger. Hvor riktig dette er kan diskuteres, både fordi vi ser at en stor andel beboere i prosjektene faktisk er studenter, og fordi mange av dem ser på boligen sin som svært midlertidig. Spesielt de to utleieprosjektene Innherredsveien og Parkbygget er i realiteten hybelhus, og burde kanskje vært vurdert som det (se Husbankens veiledning om studentboliger.).

Kjøkken: Skal ha hensiktsmessig plass for matlaging, matskap, komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin, minst 4 lm kjøkkenbenk og minst 2 lm overskap. Det bør være vindu som kan åpnes som gir gode lys- og utsynsforhold. Lysflate bør være 10 % av golvflaten.

Bad/vask: Det skal være plass til wc, vask, dusj, vaskemaskin og tørk av tøy. Atkomst til wc skal alltid være skjermet fra stue og kjøkken.

Soverom: Rommet skal ha plass til seng, skap til av- og påkledning. For hver soveplass skal det være plass til 1 lm skap og passasjebredde foran skap og ved siden av seng på minst 70 cm, og ved fotenden minst 60 cm. Bør ikke planlegges med direkte atkomst fra stue. Soverom skal være skjermet mot støy og innkikk.

Entre: Det skal være plass til minst ett entrémøbel, sitteplass og garderobe, samt fri golv plass for av- og påkledning og for passasje. To-roms leiligheter bør ha plass til 1 lm garderobeskap. Det skal være to dører mellom oppholdsrom og friluft eller uoppvarmet fellesareal. Det bør være forbindelse mellom alle oppholdsrom i boligen uten passering av yttertøysgarderobe (skittensone).

Innvendig bod: 2 roms leilighet skal ha minimum 2 lm garderobeskap. Større leiligheter skal ha innvendig bodareal på minst 3 m².

Sportsbod: Det skal være bodareal på minst 5 m² som bør ligge på bakkeplan nær inngang. Ved trappeadkomst til sportsbod skal det i tillegg være plass for barnevogn, sykler med mer under overdekket areal på inngangsplanet.

Lysforhold: Lysflaten skal tilsvare minst 10 % av golvarealet, helst 15-20 % i stue/kjøkken. Det skal være tilfredsstillende utsyn fra alle oppholdsrom.

I tillegg stilles det i TEK generelle krav til planløsning og størrelse i §10-31: "Oppholdsrom, soverom og kjøkken skal ha et volum på minst 15 m².. "takhøyde på min 2.40". Videre skal boligen "være så stor og planlagt slik at den kan fungere for det antallet personer den er planlagt for."

I Husbankens veiledning til studentboliger (midlertidige boliger) stilles det ulik og mer generell veiledning avhengig av om boligen defineres som hybel for en, parleilighet eller familiebolig. Våre prosjekter faller inn under kategoriene hybelleilighet, bofellesskap, parleilighet eller liten familieleilighet. I veiledningen er anført:

Hybelleilighet er primært planlagt for en, men kan ha plass til to, har eget kjøkken, bad og wc. Ingen veiledning med hensyn til størrelse. (Innherredsveien, Ilsvika)

Bofellesskap skal være tilrettelagt for tre eller flere som har egen hybel men som deler kjøkken og bad. Ingen veiledning med hensyn til størrelse. (Parkbygget)

Parleilighet skal være tilrettelagt for par uten barn. Leiligheten skal ha oppholdsrom, soverom eller sovealkove, kjøkken, bad og wc. Bruksarealet bør være 35 -45 m². (Ilsvika, Bergheim, BL Otto)

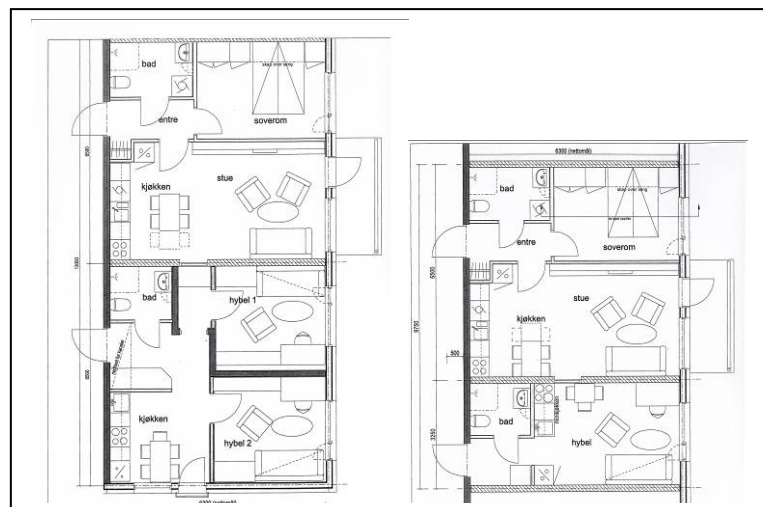


Liten familieleilighet skal være tilrettelagt for familie med minst ett barn. Leiligheten skal ha oppholdsrom, soverom (med plass til dobbeltseng, barneseng og garderobeskap), kjøkken, bad og wc. Bruksarealet bør være 45 -55 m². (Bergheim, BL Otto)



4.5.2 BL Nedre Bergheim

Leiligheten som vurderes her er hovedleiligheten på ca. 40 m² i de to typene (med en eller to hybler til utleie). Utformingen av hyblene er ikke vurdert. Vi har heller ikke vurdert leilighetene slik de blir ved å inkludere en eller to hybler i hovedleiligheten da den da vil bli på 60 / 80 m² og ikke vil dekkes under begrepet småbolig. Dette aspektet taes med når det gjelder boligens elastisitet og når det gjelder finansiering av bokostnader.



Leilighetsplanene tilfredsstillere arealkravet til stue- og kjøkkenfunksjon på minst 25 m² for to-roms leiligheter. Det er tilstrekkelig bredde på rommet for å møblere det hensiktsmessig. Kjøkkenbenken er noe kortere (2.70 lm) enn anbefalt i Husbankens minstestandard (4 lm), men er lang nok til å kunne fungere for det antall personer som bor der. Mest negativt er at mange av leilighetene har innsyn fra naboblokken rett inn i oppholdsrommet. Utsikten er tilsvarende begrenset.

Utforming og plassering av bad og vaskerom tilfredsstillere anbefalingene. Det samme gjelder soverommet, bortsett fra problemene med innsyn fra naboblokken.





Entre er trang og har liten plass til skitne ytterklær. Entreen oppfyller ikke kravet om plass til 1 lm garderobeskap i 2-roms bolig. (satt av plass til 0.6 lm) Det er heller ikke plass til entremøbel eller sitteplass.

Innvendig bod mangler og er ikke kompensert for med ekstra skapplass. Sportsbod finnes i kjeller.

Lysforholdene i leilighetene tilfredsstillers minstestandardens anbefalinger, men blir redusert dersom man foretrekker å ha fortrukne gardiner eller persiener for å redusere innsynet.

Entreforhold, innvendig bodplass og lysforhold/ utsikt trekker ned i funksjonsvurderingen av BL Nedre Bergheim.

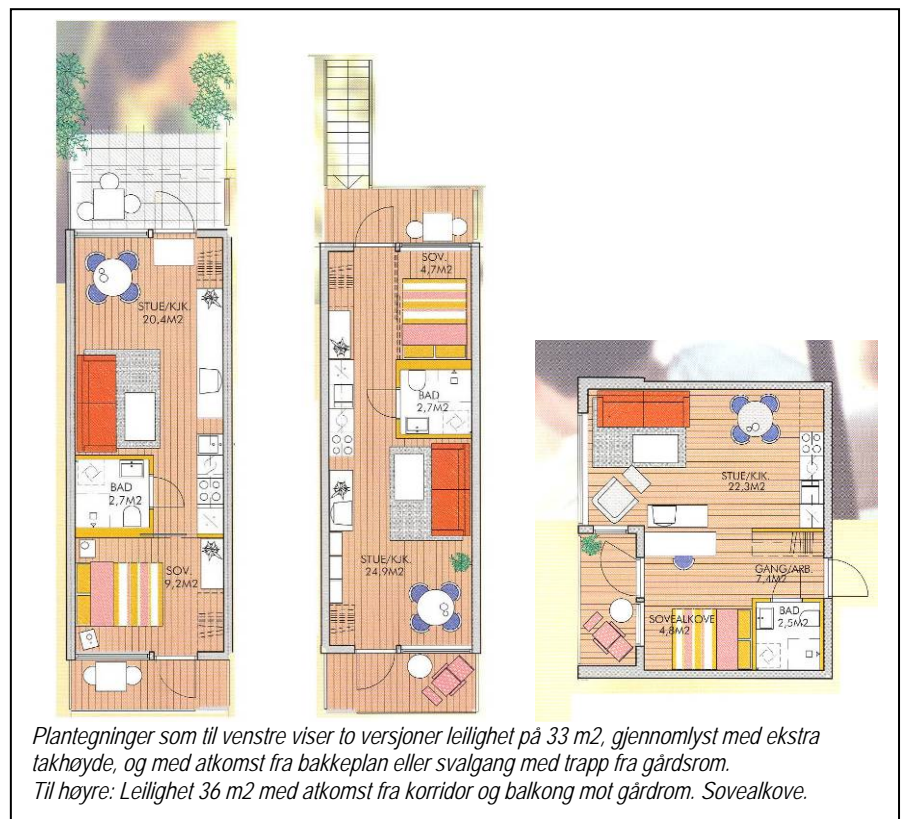


Langsmal leilighet på 33 m² u/ hems



4.5.3 Ilsvika Garden

Vurderingene blir her gjort for de to leilighetstypene vist i figuren under:



Den langstrakte og gjennomlyste leiligheten på 33 m² er i utgangspunktet en ett-roms leilighet, men med mulighet for å sette opp en skillevegg for separat soverom som vist på plantegningen til venstre. En skyvedør som kan stå åpen om dagen gjør at gjennomlyset likevel kan utnyttes.

Stue/kjøkken-arealet utgjør i overkant av 20 m² og er dermed under Husbankens norm på 25 m². Bredden på rommet (3,40 m) er også



"Oppiseng" over arbeidsplass.



Seng i entre.



Leilighet på 36 m² m sovealkove.



mindre enn anbefalingene. Den ekstra takhøyden og store glassflater gir imidlertid en større opplevelse av romslighet enn kvadratmeterne skulle tilsi. Høyden gir også en fleksibilitet ved at det er mulig å ha en løsning med seng opp under taket med arbeidsbord under ("oppi-seng").

Kjøkkenbenken er kun på 2,3 m, men med mulighet for utvidelse – selv om det vil gå på bekostning av oppholdsarealet. Det er relativt trangt mellom kjøkkenbenk og badersdør. Dette gir redusert funksjonaliteten ved kjøkkenet. Det kan også stilles spørsmålsteget ved at døra til toalettet åpner seg rett mot kjøkkenbenken.

Badet og kjøkkenet deler leiligheten i to soner der den største benyttes som stue og spiseplass, mens den minste fungerer som soverom og evt. arbeidsrom. Alt etter leilighetens orientering vender denne delen mot inngangen og gårdsrommet eller mot balkongen som vender ut fra kvartalet. Leilighetene har ingen egen entre. Man kommer enten direkte inn i stua eller på soverommet. Garderobe må derfor løses ved å sette opp knagger, skap og lignende rett innenfor døra. Dette går ut over plassen og mulighetene til å innrede oppholdsrommene. Ingen har trafikk forbi sin inngangsdør da bare to og to leiligheter deler svalgang. Leilighetene som har soverom mot inngangsdøra og svalgangen har allikevel innsyn fra felles svalgang som følge av dette. Dersom beboerne velger å ha seng på golvet (og ikke som hems) kommer man rett inn i soverommet utenfra. Dette er ingen god løsning for en permanent bolig. Det er imidlertid mulig å løse dette med en skillevegg med skyvedør. (se plantegning)

Det finnes ingen innvendig bod i leilighetene men det er mulig å sette opp skap med 60 cm dybde langs hele den ene langveggen. Slike skap vil kunne dekke en god del lagringsbehov, men vil samtidig redusere bredden på rommet og opplevelsen av romslighet. Det er i tillegg boder i kjelleren.

Den andre leilighetene som er vist på tegningen over (til høyre) er noe større (36 m²), og mer tradisjonelt utformet enn den første. Den er ensidig belyst, med inngang fra korridor, men har en større fasadebredde (7,4m), og har dermed også rikelig med dagslys. Den har ordinær takhøyde (2,4m).

Leiligheten har en romslig entré og atkomst til badet herfra. Det er foreslått en liten sovealkove på under 5 m², atskilt fra stuen med en glassvegg med skyvedør (matt glass). Men det er også mulig å sette opp en tett vegg og evt. gjøre soverommet større dersom man ønsker det.

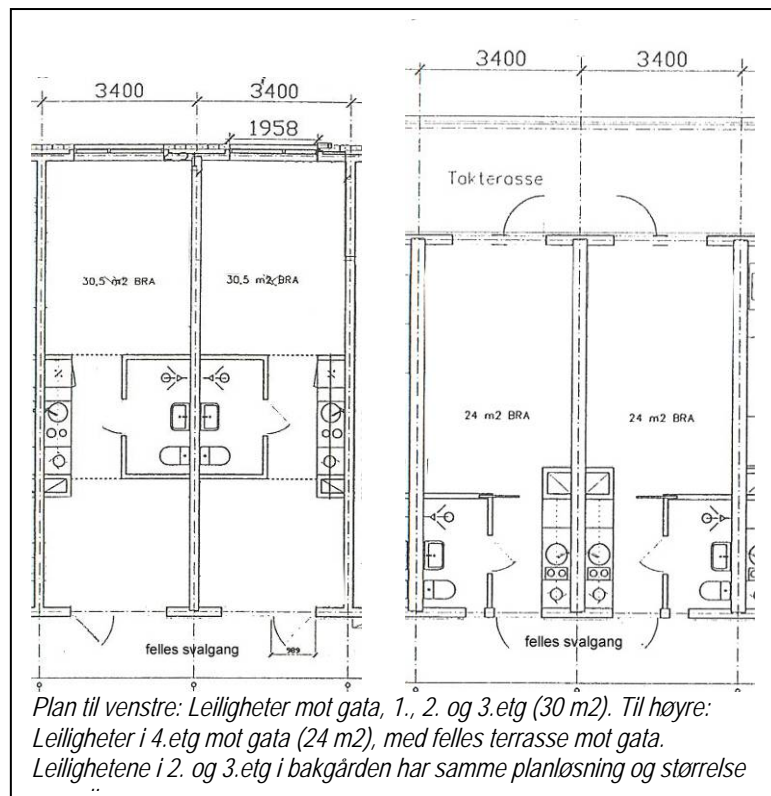
Stue/kjøkken arealet er på til sammen 22,3m², og dermed også i underkant av det Husbanken tidligere anbefalte. Kjøkkenbenken er 3,5 m lang og gir langt bedre arbeidsforhold enn i leiligheten

beskrevet over. Formen på rommet gir ulike møbleringsmuligheter, blant annet er det antydning av en arbeidsplass i forlengelsen av entreen. Dette vil også bidra til å skjerme soveplassen. Døren til balkongen er plassert slik at man unngår gjennomgang forbi oppholdsarealet i stua.



4.5.4 Innherredsveien

Målgruppen for ungdomsboligene i Innherredsveien er ungdom mellom 18 og 25 år, maks botid er tre år med mulighet for å søke forlengelse av leiekontrakt med to år. Prosjektet i Innherredsveien har to leilighetstyper, en på 24 m² og en på 30 m². Den siste av disse er tilsvarende den første leiligheten beskrevet for Ilsvika Garden. Forskjellen er imidlertid at den er litt smalere (3,2 m), 2,5 m² mindre, mangler privat uteplass og privat atkomstzone og at den ikke har ekstra takhøyde.



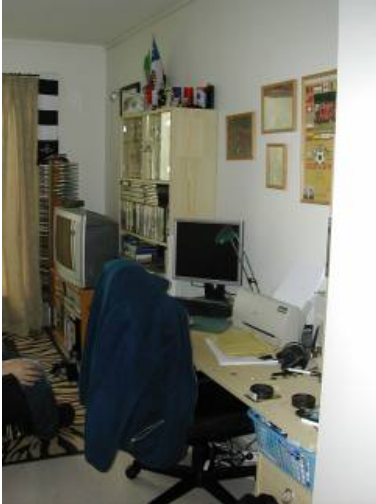
Stue og oppholdsrommet i den største leiligheten er på ca 14 m², mens det i den minste er på ca. 16 m². I det siste tilfellet, skal dette rommet fungere som oppholdsplass, spise plass og soverom. Den største leiligheten har mulighet for å ha en egen sovealkove eller spise plass på ca. 9 m² ved inngangen.

Kjøkkenbenken er ca. 2,5 m lang, og badersdøra åpnes rett mot denne. For den minste leilighetstypen er dessuten kjøkkenet også entré til leiligheten.



Løsningene er svært knappe, og ligger langt under Husbankens tidligere anbefalte minstestandard. Det er heller ikke tilført andre (tilleggs) kvaliteter som kan kompensere for dette, som for eksempel ekstra takhøyde, felles oppholdsrom og lignende.

Leilighetene har i utgangspunktet gjennomlys, men fordi det er trafikk til naboleiligheter på svalgangen forbi de fleste inngangsdørene, har beboerne i stor grad fortrukne gardiner i denne retningen. Lysforholdene blir derfor for dårlige for de dypeste leilighetene (på 30,5 m²) da lysflaten i den andre retningen alene er mindre enn 10 % av golvarealet.

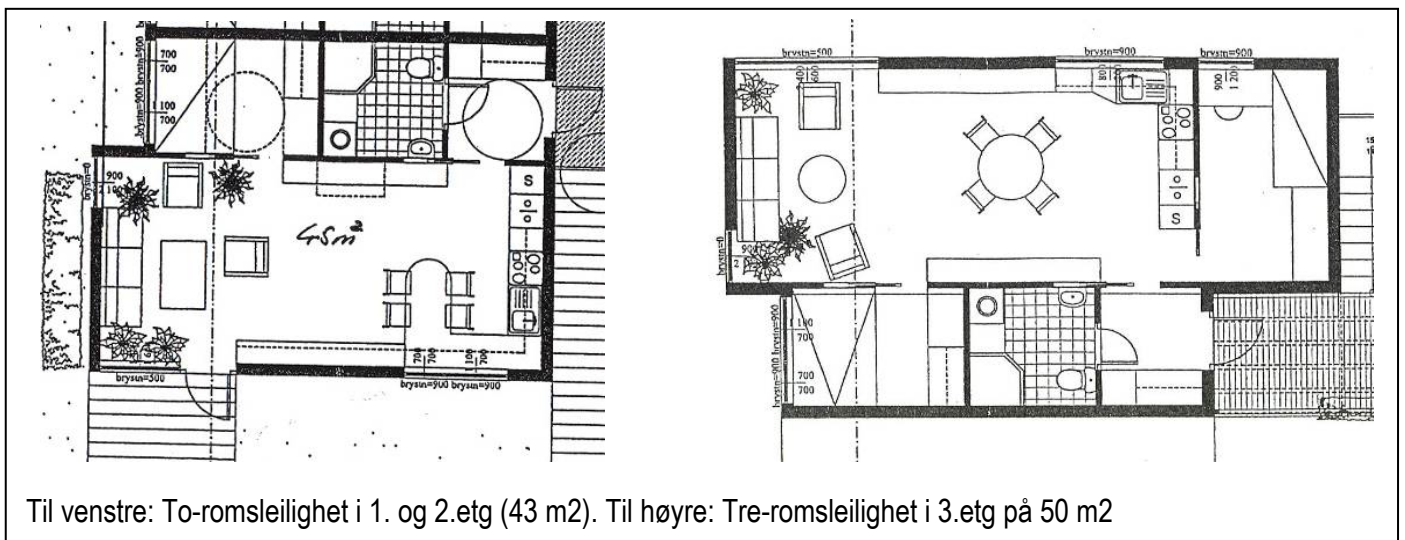


Utsikt fra bakgårdsleiligheten

Standarden på disse leilighetene er etter vår vurdering for dårlig som permanente boliger. De hører mer hjemme under kategorien midlertidig hybelleilighet. Det at botiden er begrenset til 3 år (med mulighet for utvidelse til 5 år) underbygger dette.

4.5.5 BL Otto

BL Ottos målgruppe er ungdom under 35 år som ikke har eid egen bolig tidligere. BL Otto har to leilighetstyper; en toroms på 43 m² og en tre-roms på 50 m².



Til venstre: To-romsleilighet i 1. og 2.etg (43 m²). Til høyre: Tre-romsleilighet i 3.etg på 50 m²



Oppholdsarealet (stue, kjøkken, spiseplass, arbeid) er det samme for alle leilighetsstørrelsene; totalt 28 m². Allrommets bredde er på 3,6 m og tilfredstiller dermed tidligere minstestandard som var 3,5m. Kjøkkenbenken er på 4,5 lm, noe som er litt i overkant av minstestandarden. (4 lm)
Kjøkkenet er romslig og skyvedører inn til soverom er plassbesparende og gir mulighet for gjennomlys.

Bad/ wc/ vaskerom er romslig og har atkomst fra entre.



To-roms leilighetene har ett soverom med plass til 1.50-seng, passasje på en side og 2 lm skap. Den oppfyller dermed normen i minstestandarden bortsett fra størrelse seng (normen sier 1,80 x 2.10) Hvis man skal kunne plassere sengen som inntegnet, må den plassbygges med lengde 2 m. Soverommet er på 5.6 m² (2 x 2.8 m). I prosjektet er det prioritert større plass til allrom, et funksjonelt bad og en romslig entre. Soverommet har plass til en seng (1.20 + passasje på en side) og nødvendig garderobeplass. Det oppleves allikevel som en riktig prioritering av tilgjengelig areal.



Tre-roms leilighetene på 50 m² har to soverom; ett på 5.6 m² og ett på 7.5 m². Begge soverom har atkomst fra allrommet, ett fra stuesonen og ett fra kjøkkensonen.

Entreen er i likhet med badet like store i 2- og 3-roms leilighetene. Entreen har plass til entremøbel / sittemøbel og 1.70 lm garderobe. Dette er tilfredsstillende for begge leilighetstyper.

Innvendig bod er kompensert gjennom 2 lm garderobeskap på soverom og 1.70 lm garderobe i entre. Dette er tilfredsstillende for 2-roms leilighetene, men ikke for 3-roms leiligheter som i hh til normen skal ha innvendig bod på min. 3 m².



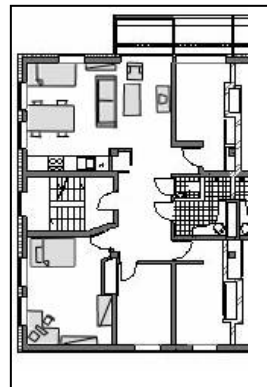
Sportsbod / utvendig bod på 3.24 m²/ leil. er samlet i et felles bodanlegg i tilknytning til atkomsten, men er for lite i hh til normen (5m²).

Lysforhold og utsikt oppfyller kravene. Stue og spiseplass har dagslys fra flere sider og oppleves som romslige. For leilighetene med egen balkong ligger denne inntil stuearealet og gjør at dette oppleves større. For leilighetene i 1.etg. er det noe innsyn fra veien utenfor.

Hvis vi ser bort fra disponeringen av uteområdet (som allerede er tatt opp) vil disse leilighetene sannsynligvis fungere tilfredsstillende for et par (43 m²) eller en liten familie med ett barn (50 m²). Allrommet på 28 m² skal fungere til matlaging, sosialt samvær, gjester, måltider, tv-titting, arbeid og lek og vil etter hvert bli for lite for fler enn to voksne og ett barn. Det som i tillegg gjør den største leiligheten uegnet for større familier er mangelen på bodplass. Som for flere av de andre prosjektene er mangelen på praktisk lagringsplass for støvsugere o.a. et savn.

4.5.6 Parkbygget

Parkbygget består av 12 bofellesskap for ungdom mellom 18 og 35 år. Hvert bofellesskap er på 100 – 136 m² fordelt på 4 -6 hybler med fellesarealer.



To planløsningsvarianter

De fleste rommene er små (8 -9 m²), men fellesarealene er romslige. Allrommet inkluderer entre, kjøkken og spiseplass, samt stue/ tv-avdeling og har et areal på ca 46 m². Kjøkkenbenken er planlagt min 4 m, men den er ikke bygget slik. Den er på ca 3 m. I de fleste bofellesskapene finnes en såkalt "parhybel" på 15 – 20 m². Til fellesarealene hører også to bad av god standard.

Felles vaskerom (klippekorstystem) ligger i kjelleren. 2 maskiner skal betjene 60 hybelboere og det virker tungvint at man må besøke et eget kontor på dagtid for å fylle opp kortet. Noen av bofellesskapene har egne vaskemaskiner og tørketromler på badene, noe det er lagt opp til. Klestørk foregår i fellesarealene eller



Både kjøkkenbenk og overskap benyttes til lagring og det blir på den måten liten plass til matlaging.



på hyblene. Vask og tørk av tøy er derfor ivaretatt i disse ungdomsboligene.

Hyblene sies å ha god lydisolasjon mellom rommene og mot fellesrom, men dårlig mot gata.

Entreen er planlagt avgrenset fra resten av allrommet som skyvedørsgarderobe eller lignende, men dette var ikke gjennomført i noen av de bofellesskapene vi var inne i. Entreen flyter ut i allrommet. Det er ingen skap i entreen, kun en knaggerekke og ymse skohyller som også fungerer som lagerplass for rengjøringsartikler og annet som ikke har noe system å settes i.

Atkomst til bofellesskapene skjer fra trapperom i begge kortsidene og midt på bygget.

Innvendig bod mangler. Dette er heller ikke kompensert med skapplass for lagring og skaper en rotete situasjon i inngangspartiet. Beboerne har lagerplass for sportsutstyr samt sykler i kjelleren.

Stue- / kjøkkenareal er ensidig belyst (vendt mot vest), men lysforholdene er gode da en stor del av fasaden mot Dokkparken har glassfelt delvis fra golv til tak med skyvedør ut til balkong.

Hvordan slike bofellesskap fungerer er først og fremst avhengig av sammensetningen av beboere. Videre er lagerplass et krav i alle små boliger, og kanskje spesielt i de som man oppfatter som midlertidige. Gode systemer for oppbevaring vil gi mindre konflikter og medvirke til et bedre bofellesskap.

Kjøkkenbenken på 3m skal betjene 4-7 beboere (4-6 husholdninger) og samtidig som det er i underkant av HB minstestandard ser vi at det i sammenheng med manglende oppbevaring fungerer dårlig. (jmf foto)

En skittensone i tilknytning til inngangspartiet finnes ikke og derfor må skittent og vått yttertøy/ -sko tørkes på badet, i entreen eller på egen hybel og det er ingen god løsning.



Enkelthybel og "parhybel".



Parkbygget: Oppbevaring av julepynt i en pappkartong i trapperommet

4.6 Tilpasningsdyktighet

Muligheten til å transformere bygninger over tid tilpasset behovet knyttet til bygningsmasse eller enkeltmennesker er viktig sett i samfunnmessig perspektiv. Det er derfor relevant å spørre seg om småleiligheter som bygges i dag er planlagt og utformet på en måte som gjør at de kan endres i henhold til endrede behov og nye beboergrupper.

4.6.1 Vurderingskriterier

Det er vanlig å snakke om tre forskjellige former for tilpasningsdyktighet: *Generalitet*, *fleksibilitet* og *elastisitet* (GRIP, 1998). Disse begrepene kan defineres slik:

Generalitet: Begrepet innebærer at bygningen eller boligområdet er utformet på en måte som gjør at den brukes på ulike måter og til forskjellige formål uten at det gjøres bygningsmessige endringer. Livsløpsstandard kan ses som en form for generalitet fordi utgangspunktet med den er å gjøre boligen brukbar for alle – uansett alder og fysisk førlighet.

Fleksibilitet: Begrepet *fleksible boliger* brukes ofte synonymt med tilpasningsdyktighet. Fleksibilitet dekker imidlertid ikke alle former for tilpasninger, men kan avgrenses til å bety at bygningen kan tilpasses nye behov og bruksmåter gjennom *fysiske endringer*. Gjennom bevisst utforming av bygget kan slike endringer skje med minimale investeringskostnader og ressursbruk. Dette forutsetter bevisst bruk av bærende konstruksjoner/lettvegger, plassering av tekniske installasjoner m.m.

Elastisitet: Dette begrepet innebærer at bruksarealet kan øke eller minke ettersom behovene endrer seg. Det forutsetter at det er lagt til rette både for eventuelle framtidige påbygninger, og for å fradele boligheter (f.eks. ved utleie) dersom plassbehovet minsker i perioder. Både utvidbarhet og oppdelbarhet faller inn under dette begrepet. Ideelt sett kan en tenke seg løsninger hvor begge deler er mulig (dynamiske boliger), men vi har valgt å også inkludere løsninger der utvidelsesmuligheter er mest aktuelt i begrepet elastisitet.

Hver av disse løsningskategoriene kan gi seg utslag i flere former for konkrete løsninger, avhengig av om vi snakker om et boligområde som helhet eller den enkelte boligheten. I tabellen under presenteres en systematisering av aktuelle løsningsstyper og løsninger i forhold til hvilket nivå de gjelder (Høyland og Støa, 2002).

		Generalitet	Fleksibilitet	Elastisitet*
Bolig-område	Uten fysiske endringer	- Områder med ulike boligtyper og størrelser som er tilpasset forskjellige beboergrupper og som gjør det mulig å flytte internt når behovene endrer seg		- Områder med fellesarealer som kan fungere som avlastning/ buffersone for knappe private arealer
	Med fysiske endringer	-Områder med lokaler som kan benyttes til ulike formål – både til boliger og andre funksjoner	- Bebyggelse som er utformet på en måte som gjør at individuelle endringer tåles uten at det skaper visuelt kaos	- Bebyggelsesplan og -struktur som er tilrettelagt for utvidelser, fortetting og oppdeling i mindre enheter
Bolig-enhet	Uten fysiske endringer	- Multifunksjonelle rom: Rom som kan endre bruk både på kort og lang sikt, midlertidig og permanent. - Tilgjengelighet for alle brukergrupper (universell utforming)		- Enheter kan brukes sammen eller hver for seg uten ombyggingstiltak (dynamiske boliger)
	Med fysiske endringer	- Tilpasning ved bruk av skyvevegger, flyttbare innredningselementer o.l.	- Ombygging innenfor eksisterende arealrammer/ bygningsstruktur - Endring av fasadeuttrykk, arkitektonisk karakter på egen enhet	- Utvidelse av boligheten gjennom påbygging - Utvidelse gjennom innredning av rimelige sekundærarealer (loft o.l.)

* Omfatter både utvidbarhet og oppdelbarhet

I denne sammenhengen vil vi kun fokusere på et utvalg av temaer som vi mener er mest relevante for denne typen boligområder:

Generalitet

Boligområde: Varierte boligtyper som muliggjør flytting internt i området

Boligenhet: Multifunksjonelle rom
Universell utforming

Fleksibilitet

Boligenhet: Ombyggingsmuligheter innenfor eksisterende rammer

Elastisitet

Boligområde: Fellesarealer som kan fungere som avlastning for knappe private arealer

Boligenhet: Enheter som kan brukes sammen eller hver for seg (dynamiske boliger)
Utvidelse av boligenheten gjennom påbygging
Utvidelse av boligenheten gjennom innredning av rimelige sekundærarealer (kjeller, loft, boder og lignende)

4.6.2 BL Nedre Bergheim



Generalitet

Området har en viss grad av variasjon i leilighetssammensetning i og med at typene spenner fra hybler på 20 m² til 3-roms leiligheter på 80 m².

Planløsningene er tradisjonelle, der soverommet utgjør en stor andel av et relativt lite areal. Sannsynligvis foregår det meste av aktivitetene i stue -/ kjøkkenarealet: matlaging, spising, arbeid, sosialt samvær, tv-titting etc. En mer åpen planløsning kunne gitt en mer fleksibel bruk av rommene.

Alle blokkene har trinnfri atkomst og heis, men livsløpsstandard er ikke gjennomført på leilighetsnivå.

Fleksibilitet

Det er begrensede muligheter til ombygging innenfor leilighetene, for eksempel til å fjerne eller flytte veggen mellom soverom og stue.

Elastisitet

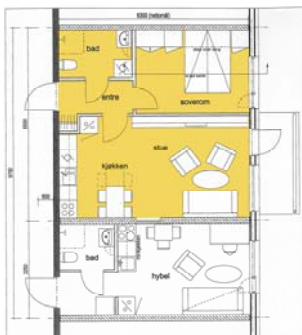
BL Nedre Bergheim har med utleiemuligheten en praktisk mulighet for å øke boarealet med opptil 20 m² på leilighetene på 60 m² (40 +20) og 40 m² på leilighetene på 80 m² (40+40); en dobling av boarealet.



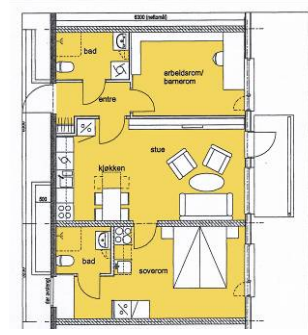
Leilighet 60 m2



Her er "bi-leiligheten" i en 60 m2 leilighet tatt i bruk som gjesterom, i tillegg til lager. Badet benyttes som vaskerom, kjøkkenet som strykerom.



Fase 1



Fase 2

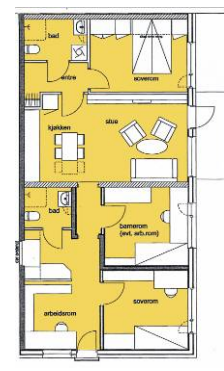
Leilighet 80 m2



Fase 1



Fase 2



Fase 3

Muligheten for å øke boarealet etter behov er en viktig del av Startbokkonseptet. Om dette i realiteten vil skje gjenstår å se. Det at hver leilighet har to våtrom og ekstra kjøkkenbenk drar kostnadene opp, og øker kanskje terskelen for å bygge om til en stor leilighet.

Andre former for elasticitet, som mulighet for påbygging eller innredning av boder og lignende er ikke ivaretatt i prosjektet.

4.6.3 Ilsvika Garden

Generalitet

Ilsvika Garden tilbyr leiligheter i flere størrelser; Fra ett-roms på 33 m2 til tre-roms på 69 m2. Målgruppene er i hovedsak unge enslige og unge par uten barn, samt godt voksne. Variasjonen i leilighetstyper gjøre det likevel mulig å flytte internt dersom man ønsker eller får behov for en større leilighet.

Leilighetene på samme nivå som heisen vil kunne beboes av bevegelsehemmede. Vi så at dette fungerte i praksis. Tilgjengelighet for rullestolbrukere er imidlertid ikke ivaretatt på alle nivå. Den bevegelsehemmede møter terskler flere steder, men noen av leilighetene er tilgjengelig for rullestolbrukere.





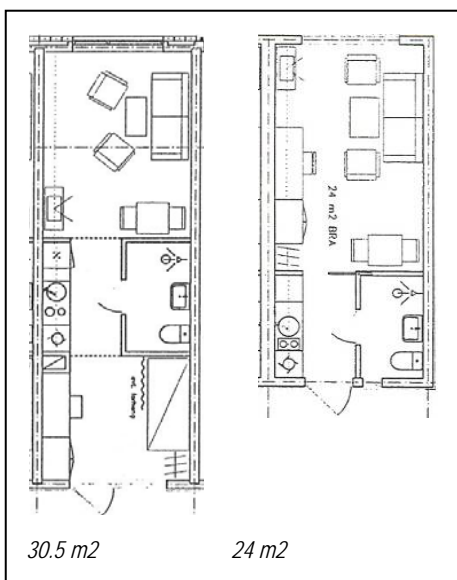
Leilighetene, spesielt de små, langstrakte på 33 m², har multifunksjonelle rom som kan møbleres og brukes på ulike måter. Se eksemplene på møblerte planer til venstre.

Fleksibilitet

De fleste leilighetene har få muligheter for ombygginger og fysiske endringer. Det er likevel mulighet til å sette opp en skyvedør / vegg (evt. i glass) for å dele opp det langstrakte rommet i et soverom og et oppholdsrom hvis det er ønsket.

Elastisitet

Leiligheten i Illsvika Garden har ingen elastisitet i form av felleslokaler og heller ikke gjennom muligheter for utvidelse gjennom påbygging eller innredning av boder og lignende. Teoretisk er det mulig å slå sammen to og to leiligheter, men med en selveierstruktur er det lite gjennomførbart i praksis.



4.6.4 Innherredsveien

Generalitet

Det finnes to leilighetsstørrelser i prosjekter slik at det er mulig å flytte internt til en større leilighet, eller til en leilighet med andre kvaliteter (f.eks fra bakgården til gata) dersom man ønsker det.

Under utarbeidingen av programmet ble det forsøkt å få til livsløpsstandard i 1. etg. men det viste seg umulig innenfor gitt pris. Ingen av leilighetene er derfor tilrettelagt for bevegelseshemmede eller rullestolbrukere.

På samme måte som i Illsvika Garden har rommene i de største leilighetene en viss grad av generalitet. Det innebærer at beboerne kan velge om de vil ha sove- eller oppholdsrom mot svalgangen eller gata. Den lave takhøyden gjør det imidlertid mindre aktuelt å velge sengehems med arbeidsplass under slik flere i Illsvika har gjort.

Fleksibilitet

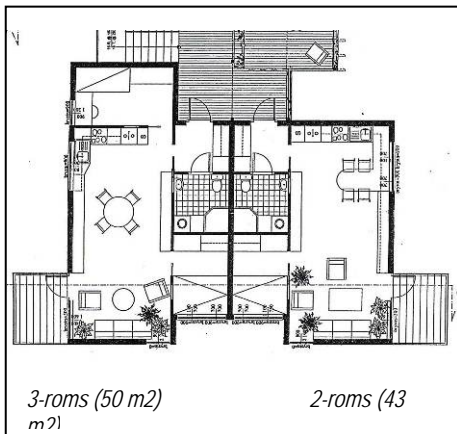
På grunn av det lille arealet, er det få eller ingen muligheter til å gjøre ombygginger innenfor den enkelte boligheten.



24 m² leilighet med kjøkken til venstre, bad til høyre og seng i entreen.

Elastisitet

Det er teoretisk mulig å slå sammen de to midtleilighetene i hver etasje for å få til en større leilighet (48 m² og 60 m²). I og med at dette er et utleiebygg er det også mer gjennomførbart dersom behovet endrer seg, enn for eksempel IIsvika Garden som er selveierleiligheter.



4.6.5 BL Otto

Generalitet

Det er en viss grad av variasjon i leilighetsstørrelser innenfor prosjektet, men sannsynligvis ikke tilstrekkelig til at det er verdt å flytte internt dersom behovet for mer plass melder seg. Økningen i areal betyr ett ekstra soverom på 7.5 m²

Det er i programmet lagt opp til at leilighetene i 1. etg. skal ha livsløps-standard. Atkomsten er imidlertid ikke tilrettelagt for dette med grov grus og trinn inn til leilighetene. Dette kan avhjelpest med annet belegg og rampe langs veggen inn til leilighetene. Rampen fra veien/ parkeringen og opp til gårdsplassen kan også være et problem for rullestolbrukere.

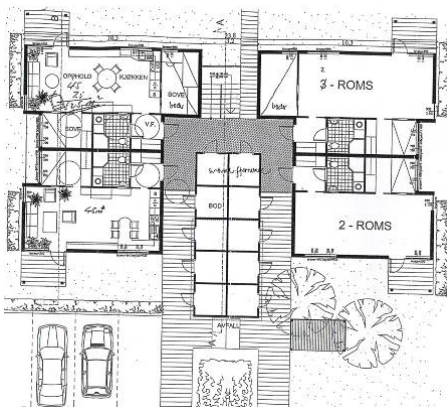
En av de viktigste kvalitetene ved prosjektet ligger i det store oppholdsrommet som hver av leilighetene har. Det er relativt stort og er belyst fra to sider. Det har stor grad av generalitet og kan møbleres og brukes på ulike måter.

Fleksibilitet

Det er små muligheter til å gjøre interne ombygginger i leilighetene.

Elastisitet

Det er ingen felleslokaler i BL Otto som kan tjene som avlastning for knappe private leiligheter.



Leilighetene er kompakte på hhv. 43 m² og 50 m² fordelt på seks to-roms og fire 3-roms leiligheter i hvert hus (totalt 12 stk. 2-roms og 8 stk. 3-roms). Volumene er satt sammen på en slik måte at det ikke vil være verken praktisk mulig og eller hensiktsmessig å slå sammen eller utvide noen av leilighetene. Tomta er utnyttet til det ytterste og en utvidelse vil heller ikke være mulig innenfor rammene.

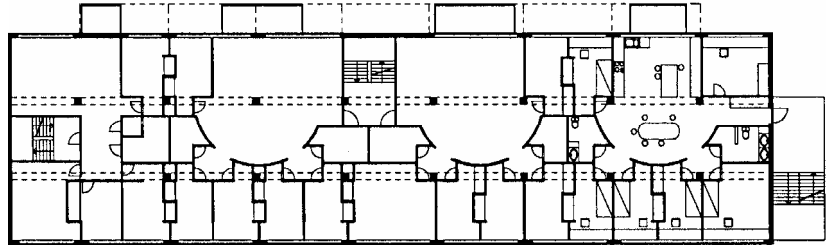
Det eneste unntaket er for innerste (nordligste) leilighetene i 1.etg., der det ene soverommet er definert som bod fordi det ikke var tilstrekkelig med uteboder. Her har beboerne mulighet til å innrede hele eller deler av dette til boligareal, men dette vil da i så fall gå på bekostning av lagerplass.



4.6.6 Parkbygget

Generalitet

Prosjektet tilbyr ulike størrelser hybler (de minste på 8 m² og opp til "parhybler" på 20 m²) innenfor den kollektive botypen. Dette gir dermed mulighet til å flytte internt dersom behovene endrer seg.



De fleste privatrommene i bofellesskapene er relativt små, og gir derfor begrenset rom for ulik bruk og ulike møbleringer. Fellesrommet derimot er romslig og kan fungere som et multifunksjonelt rom til matlaging, spising, sosialt samvær og avslapping. Søylene bidrar til å dele opp rommet i soner.

Leilighetene er ikke tilgjengelig for bevegelsehemmede / rullestolbrukere. Det finnes ikke heis og alle bofellesskap ligger i 2., 3. og 4. etasje.

Fleksibilitet

Parkbygget, Nedre Elvehavn er planlagt som et bofellesskap. Det heter imidlertid i beskrivelsen at "Bofellesskapenes planløsning muliggjør konvertering til mer tradisjonelle leilighetsplaner" uten at dette er vist. Størrelsen på hvert bofellesskap varierer mellom 100 – 136 m². Privatrommene er små. En transformering av leilighetene til familiestandard vil være mulig selv om familieleiligheter av en slik størrelse vil bli kostbare og heis vil måtte vurderes som en tilleggskostnad.

Elastisitet

Fellesrommet gir boligene en form for elastisitet ved at det fungerer som en avlastning og utvidelse av små private hybler. Beboerne kan flytte en rekke boligfunksjoner ut fra sine egne rom til fellesrommet.



4.7 Oppsummering – faglig vurdering av arkitektonisk kvalitet

Arkitektonisk kvalitet er et sammensatt begrep med mange aspekter.

Hvordan man definerer kvalitet kan være subjektivt. Det kommer an på hvilken fase i livet man er i, hvilke interesser man har og hva man har behov for. Vi har forsøkt å ha fokus på en mest mulig objektiv oppfatning av kvalitet; hva forskriftene sier, hva som er definert i den tidligere Husbankstandarden, NBI`s planløsningsserie, HB`s kriterier for låneutmåling og ulike veiledere

eksempelvis fra KR/ MD og Norges handikapforbund. Selv om dette ikke nødvendigvis er målbare kvaliteter, er det egenskaper som fagmiljøet har en felles oppfatning om, utviklet gjennom en offentlig debatt om bokkvalitet.

Kvalitetsvurderingen må i tillegg skje på bakgrunn av om boligen er tilpasset målgruppen; ungdom i etableringsfasen. Det beste svaret på dette vil ungdommen selv ha. Hvor godt leilighetene i de utvalgte casene svarer på ungdommens behov, vil bli drøftet i kapittel 6: Oppfatninger av bokkvalitet –beboerperspektivet.



Beliggenhet

Det er vanskelig å si noe objektivt om hva som er ”god beliggenhet”. Det vil være bestemt av preferanser, livssituasjon osv. Den objektive må derfor handle om miljø- og bærekraft i tillegg til helse og rekreasjonsmuligheter for alle. En bærekraftstankegang innebærer imidlertid at sentrumsnære boliger er gunstig. Og ut fra helsesynspunkt vil det være ønskelig å sikre tilstrekkelig nærhet mellom bolig og rekreasjonsområder.



De urbane prosjektene (Ilsvika, Innherredsveien og Parkbygget) er derfor i en særstilling når det gjelder å minke behovet for bruk av privatbil. Hvis disse i tillegg har grønne områder /sammenhengende grøntarealer innen gangavstand (500m) kommer disse best ut i forhold til beliggenhet i dette perspektivet. Alle de nevnte byprosjektene har disse kvalitetene, men Ilsvika ligger i tillegg mindre enn 1 km fra Bymarka, med enda større muligheter for rekreasjon enn grønne lunger og parker i byen.



Korte avstander til byens fasiliteter, kommunikasjon og rekreasjon er målbare kriterier i beskrivelse av beliggenhet som bokkvalitet.

Prosjektene som ligger i byens randsone; BL Nedre Bergheim og BL Otto har begge service; butikker, post osv innen gangavstand, men begge mangler kulturtilbud og offentlige møteplasser. Bussforbindelsene er allikevel gode. BL Nedre Bergheim har umiddelbar kontakt med grøntarealene i Estenstadmarka, mens beboerne i BL Otto bor 3 km fra stisystemene i Bymarka/ Strindamarka, noe som sannsynlig medfører en barriere og bruk av bil for å komme på tur.

Estetikk og samspill med omgivelsene

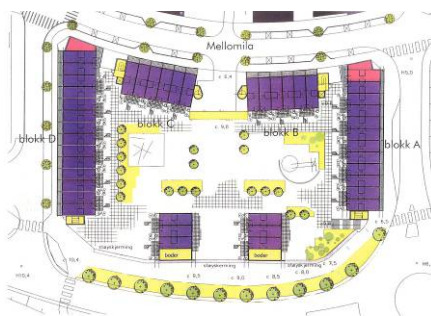
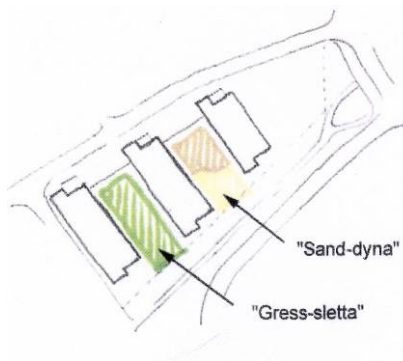
Oppfatning av kaos versus mangfold vil være delt i forhold til alle prosjektene; eksempelvis Ilsvika. Vi mener dette prosjektet inngår tilforlåtelig i kvartalstrukturen og bidrar positivt til estetisk mangfold og utvikling i bydelen.

Innherredsveien er et infill-prosjekt som ved en overfladisk betraktning verken bidrar positivt eller negativt i bysituasjonen det er en del av. Det er imidlertid ikke med på å løfte kvaliteten i området og kommer man innenfor porten er løsningene kritikkverdige.

Parkbygget opptrer anonymt og stramt i situasjonen langs Innherredsveien og fungerer som en god buffer med sine kafeer og balkonger mot Dokkparken.



Fargene er det som gir blokkene på BL Nedre Bergheim karakter, men også det som skaper harme...



De ulike konseptene BL Nedre Bergheim og Ilsvika gir ulike situasjoner for både felles og privat opphold.

Blokkene i BL Nedre Bergheim lever sitt eget estetiske liv slik resten av området ser ut til å gjøre. Prosjektet bidrar ikke til helhet; noe som sannsynligvis uansett ville vært vanskelig å oppnå i dette kaotiske området. Fargebruken og glassfeltene i trappetårnet er det som gir prosjektet karakter og stramhet, men det er nettopp fargebruken som diskuteres både blant beboere og forbipasserende.

De sammensatte volumene i BL Otto forholder seg til den omliggende småhusbebyggelsen i volumoppbygging, samtidig som det har en mer stram og urban karakter. Bodene med søppelcontainerne foran ødelegger det som kunne ha vært frodige atkomstsoner mot gata. Fargebruk og detaljering er tung og unyansert og bidrar ikke til å løfte det visuelle inntrykket.

Bortsett fra Ilsvika er det ingen av prosjektene som bidrar positivt til å høyne arkitektonisk kvalitet i området.

Felles og private uteplasser

Ilsvika Garden og BL Nedre Bergheim har begge felles uteplass med mye sol. Forskjellen på disse to prosjektene ligger i selve hovedgrepet; 3 lamellblokker danner to felles uterom som beskrives som "overvåket" av beboerne. Kvartalsstrukturen i Ilsvika gir en langt romsligere situasjon. På Bergheim er de private uteplassene plassert mot nordøst eller sørvest. Avhengig av hvilken side man har leilighet på, kan man få morgensol eller kveldssol. I Ilsvika har de minste leilighetene to uteplasser i to ulike himmelretninger og med ulik karakter i og med at man har et svalgangsparti som fungerer som uteplass nr 2 mot felles uteområde. Leilighetene som ikke har denne tosidigheten, men atkomst via korridor har en uteplass mot en av himmelretningene, men ingen har balkong kun mot nord.

Parkbygget har ikke felles uteområde men Dokkparken benyttes og oppfattes slik av beboerne. Hvert bofellesskap har i tillegg en liten balkong mot parken og vannet i sørvest. Innherredsveiens beboere mangler privat uteplass, men har en felles takterasse med sol til langt på kveld. I BL Otto har alle leilighetene egne uteplasser eller felles inngangssone mot sør som fungerer som uteplass, men bare halvparten av disse vender mot sørvest. Felles oppholdssone ligger på baksiden mot nordøst, noe vi mener er for dårlig både sett i forhold til at dette er boliger for barnefamilier og fordi muligheten til å løse dette bedre synes nærliggende.

Atkomst og inngangsparti

BL Nedre Bergheim, Parkbygget og noen av leilighetene i Ilsvika har det til felles at beboerne har atkomst fra korridor, og dermed redusert mulighet til å prege inngangspartiet i tillegg til at skittensonen mangler.

Innherredsveien og de minste leilighetene i Ilsvika har løst dette med atkomst fra svalgang. Det er imidlertid ulikt løst; i



Innherredsveien er svalgangen på 1.5 m bredde atkomst for 5 leiligheter og det gir ikke rom verken for hyggelige møteplasser eller privat opphold i tillegg til problemet med innsyn, mens på IIsvika er dette løst ved at det bare er 2 leiligheter som deler en svalgang som selv om den bare er 1.30 m bred også fungerer som uteplass og skittensone. Noen bærer til og med sykkelen opp dit ! Vi ser i disse løsningene at beboerne preger inngangspartiet sitt og veggene i det felles uterommet blir dermed et frodig bilde på hvem som bor der.

I BL Otto på Tiller er det stor forskjell på atkomstene i 1. etg og i etg. over på hvilke muligheter som er gitt. Hvordan beboerne har tatt mulighetene i bruk er et resultat av dette. På bakkeplan er det ikke lagt til rette for å prege inngangen sin, sette fra seg støvler eller annet og inngangspartiene har blitt deretter; pregløse og anonyme. I etg. over er det et annet gulv (tre i stedet for grus), ingen må passere forbi inngangsdørene og beboerne har i større grad tatt inngangspartiet i bruk gjennom navneskilt, blomster og oppbevarings- / sittemøbler.

Boligfunksjoner

Det aktuelle spørsmålet her har vært: Hvor relevant er Husbankens gamle minstestandard i forhold til å vurdere kvalitet i så små boliger?

Minstestandarden var oppbygd av tre nivåer; først et funksjonskrav (tilsvarende TEK) så en norm (tilsvarende REN) og deretter anbefalinger. Minstestandarden kunne dermed være oppfylt, selv om ikke normen ble fulgt.

Den gamle minstestandardens relevans i forhold til så små boliger har vært gjenstand for drøfting. Den setter primært en standard for 2- og 3-roms leiligheter. I forhold til at flere av våre case er 1-roms leiligheter ville Husbankens veiledning i forhold til midlertidige boliger (studentboliger) vært mer relevante hvis veiledningen ikke hadde vært så generell. Minstestandarden trekker allikevel opp noen kriterier som er universelle i forhold til størrelser, men normen i minstestandarden blir for kategorisk og mister noe av sin relevans når bo-arealet går ned. Det blir da for snevert å vurdere bokvalitet ut fra for eksempel antall løpemeter kjøkkenbenk og om stuen er ensidig orientert mot nord/ nordøst.

Når det er sagt har vi sett at følgende av normene i HB minstestandard ikke er oppfylt i flere av prosjektene:

- Stue/ spis er ensidig orientert mot nord /nordøst
- Bredden på stue/ opphold er mindre enn 3,5 m
- Løpemeter kjøkkenbenk er mindre enn 4 m
- Innsyn soverom
- Manglende plass til skap og sittemøbel i entre
- Manglende vf/ skittensone

Da har vi sett bort fra minstestandardens krav til totalareal av stue og kjøkken for den minste ett-roms leiligheten på 24 m².

Generelt har alle leilighetene svakheter når det gjelder lagerkapasitet (innvendig bod/ skap) og entre. Dagslys, åpenhet og utsikt veier delvis opp for funksjonelle svakheter i Ilsvika og BL Otto.

Tilpasningsdyktighet

Alle prosjektene har svakheter når det gjelder tilpasningsdyktighet. Unntaket når det gjelder elasticitet er BL Nedre Bergheim. Startbo realisert i BL Nedre Bergheim har et konsept som er elastisk gjennom at boligen kan vokse eller krympe etter eierens behov og økonomi. Det server også behovet for hybler i nærheten av studiestedet Dragvoll . Ut over tilrettelagt omdisponering er ikke boligen fleksibel. Den er heller ikke tilrettelagt eks. for rullestolbrukere og har ingen universelle kvaliteter.

Generalitet er best ivaretatt i Ilsvika Garden som består av ulike leilighetstyper slik at man kan flytte innen området eller teoretisk; slå sammen to leiligheter hvis man får behov for større plass. De minste leilighetene er de mest fleksible i.o.m at man kan dele av rom, møblere opphold, sov og arbeidsareale på ulike måter grunnet den gode takhøyden. Noen av leilighetene er tilpasset rullestolbrukere.

Parkbyggets tilpasningsdyktighet ligger i muligheten for omdefinering av boformen; mellom bokollektiv og familieleiligheter hvis markedets behov for type boliger endrer seg. Som familieleiligheter i byen vil kan hende en leilighet på 100 – 136 m² være litt stor. Bygget har ikke heis og universelle kvaliteter for øvrig er ikke ivaretatt.

Midleilighetene i Innherredsveien er i likhet med de minste i Ilsvika mulig å slå sammen til større leiligheter. Ombygging i den enkelte boenhet er umulig ut fra størrelsen. Den enkeltes mulighet til ommøblering av funksjoner innenfor leiligheten er til stede, men mer begrenset enn i Ilsvika. Leilighetene i 1.etg. er tilgjengelige for bevegelseshemmede.

Leilighetene i BL Otto kan tilpasses bevegelseshemmede. Det er begrensede muligheter til både ombygging av leilighetene og ommøblering av boligfunksjoner. Variasjonen i leilighetsstørrelser innenfor prosjektet er til stede, men den er så liten at intern flytting sannsynligvis ikke vil løse plassproblemer på sikt.

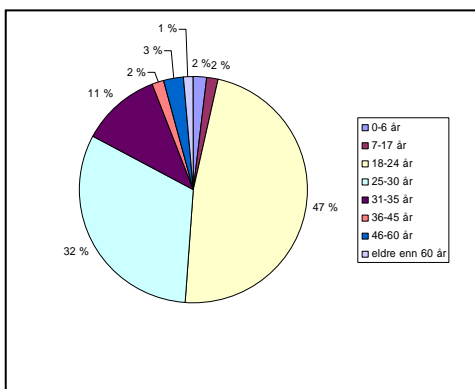
5. Om beboerne

Opplysningene om beboerne er basert på spørreundersøkelsen der de som har svart representerer totalt 160 husstander. Det bor til sammen 219 personer i disse husstandene. I tillegg la vi med spørreskjema til hybelboerne i Nedre Bergheim. Her fikk vi inn 16 svar. Disse inngår ikke i felles framstillinger av beboergruppen i de fem prosjektene, men blir beskrevet separat. Svarprosenten er i underkant av 50 % for alle prosjektene. Vi viser til 1.4.3 når det gjelder vår vurdering av dette.

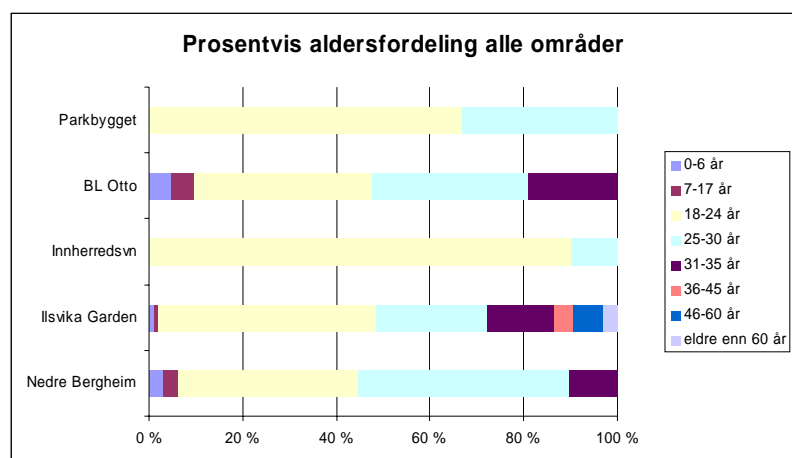
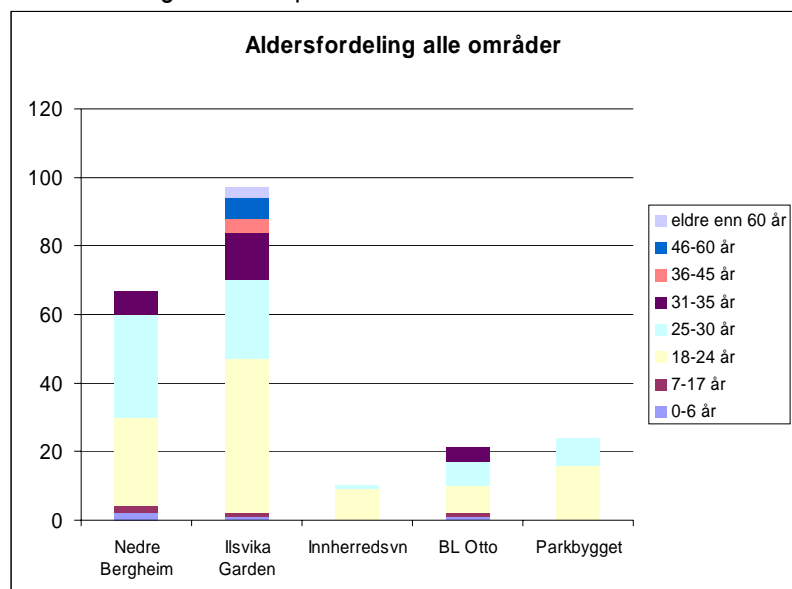
5.1 Faktaopplysninger

5.1.1 Alderssammensetning

Felles for alle fem områdene er at det er overveiende unge folk som bor der. Nesten halvparten av de som har svart (47,5 %) er mellom 18 og 24 år, og nesten en tredel (31,5 %) er mellom 25 og 30 år. Kun åtte av de 219 er barn under 17 år, og bare tre personer er over 60 år (alle bor i IIsvika Garden). Figuren under viser aldersfordelingen i antall personer i hvert av områdene.



Alderssammensetning områdene samlet

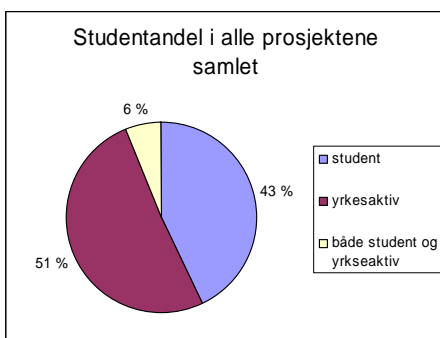
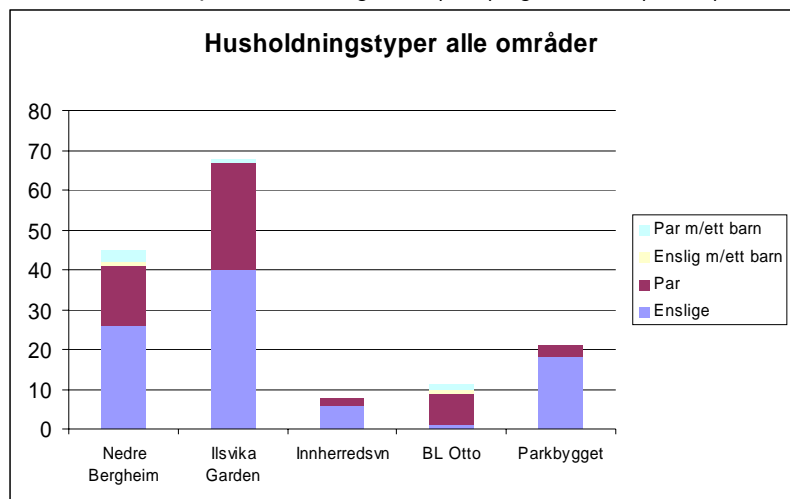


Blant hybelboerne i Nedre Bergheim er 13 av 15 (over 80 %) mellom 18 og 30 år gamle. Hovedvekten av disse er under 24 år. Vi har ikke undersøkt hvor mange hybelboere det er totalt på Nedre Bergheim, men det er totalt mulig å leie ut 140 enheter som hybler. (80 leiligheter har en utleie-enhet og 30 leiligheter har to.)

5.1.2 Husstandstyper

I vilkårene for å leie eller kjøpe bolig er det i alle prosjektene unntatt IIsvika lagt begrensninger i forhold til at kjøper/ leietaker skal være under 35 år og ikke ha eid egen bolig tidligere. Det er ikke tatt stilling til hvor stor husstanden kan være.

Den gjennomsnittlige husstandsstørrelsen for de som har deltatt i undersøkelsen er på ca. 1,4 personer. Til sammenligning er gjennomsnittlig husstandsstørrelse i Trondheim 2,2 personer for alle boliger og 1,7 i blokker og leiegårder (SSB, 2001). Med unntak av BL Otto, består et flertall av husholdningene av én person. Det er kun sju husholdninger (av totalt 160) som har hjemmeboende barn under 17 år. Av disse er 4 seks år eller yngre, og 3 er mellom sju og sytten. Flest barn er det på Nedre Bergheim (6 %) og BL Otto (9,5 %).

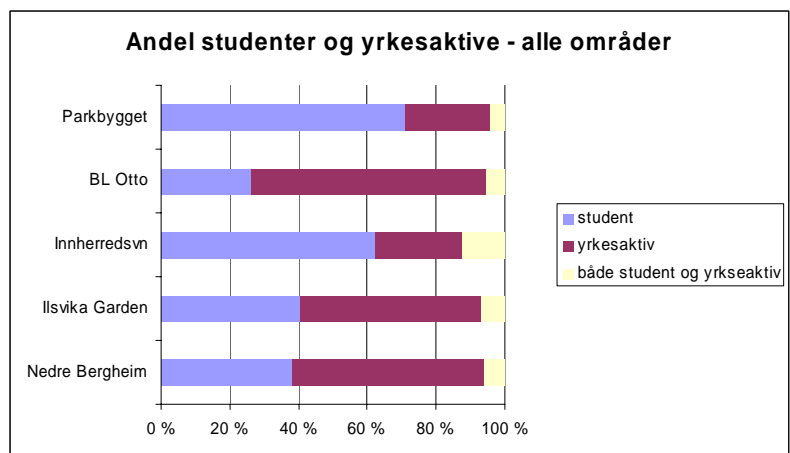
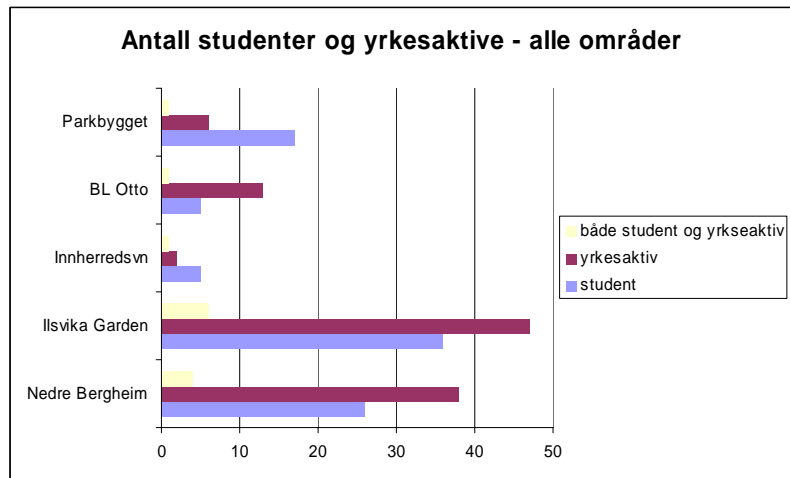


5.1.3 Arbeidssituasjon og økonomiske forhold

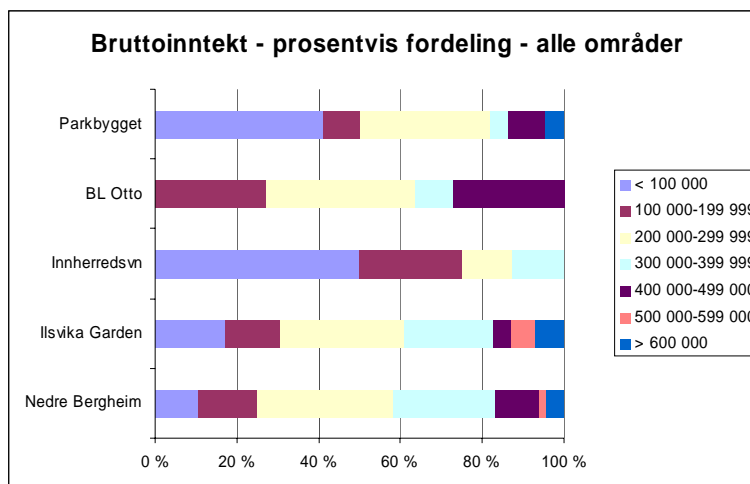
I to av områdene, nærmere bestemt de to utleieprosjektene Parkbygget og Innherredsveien, er et flertall av beboerne studenter (hhv 72 og 67 %). Det er imidlertid interessant å merke seg at studentandelen også er stor i de tre eierprosjektene. Mer enn 40 % av beboerne i både IIsvika Garden og Nedre Bergheim er faktisk studenter. Ved å gå nærmere inn på tallene, ser vi at noen av disse (til sammen 13 beboere hvorav 6 i IIsvika Garden og 4 i Nedre Bergheim) oppgir å være både studenter og yrkesaktive. Dette er med andre ord ingen stor andel (ca. 6 % av alle voksne). Det er imidlertid en relativt stor andel av parene i undersøkelsen som består av en student og en yrkesaktiv (21 av til sammen 60 par dvs. 35%¹⁰ - åtte av disse parene bor i Nedre Bergheim, og ti i IIsvika Garden).

¹⁰ I og med at hver beboer kan være både yrkesaktiv og student, er det mulig at det er dobbelttelling i disse tallene.

Blant hybelbeboerne på Nedre Bergheim er 12 av respondentene studenter, 3 er yrkesaktive, og én oppgir å være begge deler.



Den høye studentandelen reflekteres i husholdningenes samlede bruttoinntekt. Parkbygget og Innherredsvneien har en relativt stor andel husholdninger med inntekt under 100 000 per år. Denne andelen er imidlertid noe mindre enn andelen studenter – noe som kan tyde på at flere av studentene arbeider ved siden av studiene. I de tre øvrige områdene har rundt 40 % av husholdningene en inntekt på over 300 000 i året. Kun Nedre Bergheim og Iisvika Garden har husholdninger som tjener mer enn 500 000 brutto.



Kun ett av prosjektene er organisert som sameie (Ilsvika Garden). Her var vi interessert i å få avdekket om det finnes en tendens til at flere har kjøpt leiligheten og leier den ut eller har kjøpt den som en bolig nr. 2 ("hytte i byen") og bor mesteparten av tiden et annet sted. Svarene fra spørreundersøkelsen viser at 15 husholdninger er leietakere (21 %). Av disse oppgir 6 (8,6 %) av husholdningene at de leier av foreldre eller andre i nær familie. Selv om dette ikke noen stor andel, bidrar det sannsynligvis til å forklare den høye andelen av studenter vi har i dette området¹¹.

Kun én av respondentene oppgir at de bor i boligen bare deler av tiden. Hun skriver følgende kommentar på skjemaet: *"Vi bruker og denne boligen som hytte. Vi bor jo i Bjugn som er "avsidet", så dette er perfekt. Nært til byen. Kan spasere. Spaserer til arbeid 2 ganger i uka"*. Men spørreundersøkelsen i Ilsvika Garden gir altså ikke noe grunnlag for å si at dette er en voksende tendens.

5.2 Boligkarriere

Vi har ønsket å danne oss et bilde av hvordan leilighetene i de fem case-områdene inngår i beboernes boligkarriere. Det innebærer at vi har spurt om hva slags bolig de flyttet fra, hvor lenge de ser for seg at de blir boende, og hva slags bolig de evt. kan tenke seg å flytte til senere. Vi har også vært interessert i å vite hvorfor de flyttet fra forrige bolig, og hva som gjorde at de valgte den boligen de bor i i dag. Hvilken eieform de foretrekker er også en del av dette bildet.

¹¹ Eierforhold i Ilsvika:

77 % eier selv og bor der fast.

1,4 % eier selv og bor der delvis; bruker boligen som "hytte"

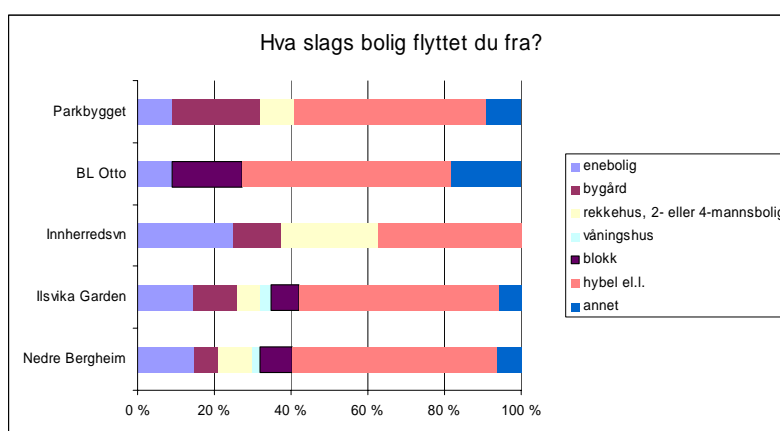
8,6 % leier av foreldre eller andre i familien

12 % er vanlige leietakere.

Eie- og boforhold på BL Nedre Bergheim er regulert i vedtektene.

5.2.1 Tidligere bolig

For de tre prosjektene med selveie eller borettslag, er dette den første boligen beboerne eier selv. De kommer i de fleste tilfeller flyttende fra et leieforhold, og gjerne fra en hybel. Det er også en relativt stor andel i disse prosjektene (ca. 20 % for IIsvika Garden og Nedre Bergheim, og nesten 50 % i BL Otto) som har dette som sin første bolig etter at de flyttet hjemmefra. IIsvika Garden har den største andelen som har eid bolig tidligere (ca. 15 %). I de to utleieprosjektene kommer nesten alle beboerne fra tidligere leieforhold eller hjemmefra. Ikke uventet er det flest beboere i BL Otto og Innherredsveien som har dette som sin første bolig etter de flyttet hjemmefra, og ingen her har eid egen bolig tidligere. Dette var også en av forutsetningene for å bli tildelt leilighet i BL Otto.



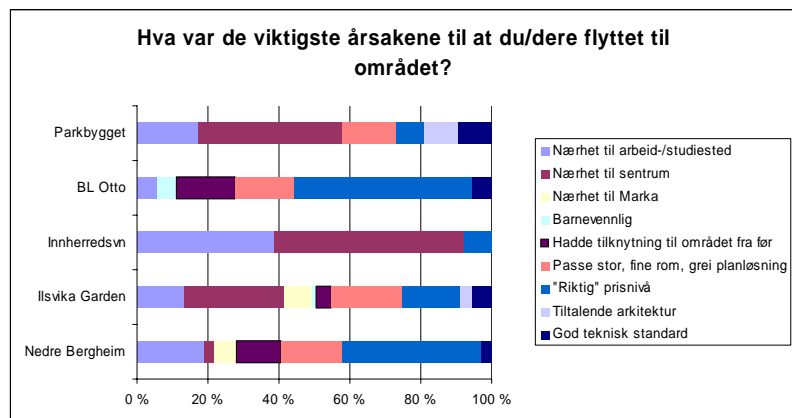
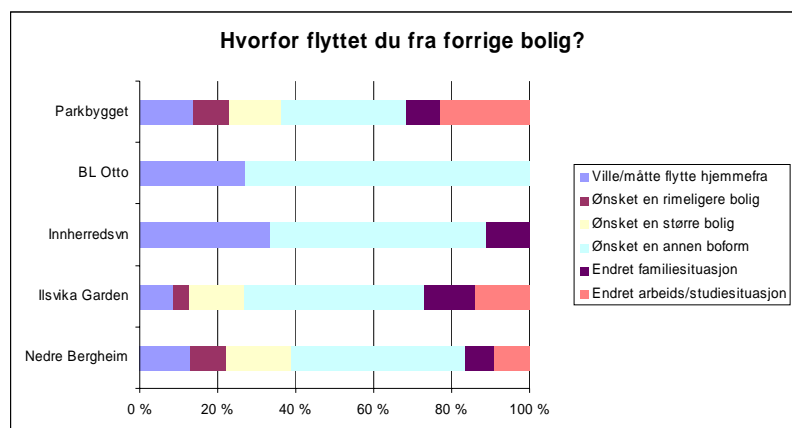
5.2.2 Årsaker til flytting fra forrige bolig og til valg av nåværende

Vi spurte både om hvorfor beboerne flyttet fra forrige bolig, og hvorfor de valgte akkurat det området de bor i nå. På det første spørsmålet svarte de fleste at de ønsket seg en annen boform, og i kommentarfeltet her har mange (18 av 25 kommentarer) svart at de ønsket å eie noe selv som forklaring på hvorfor de flyttet fra forrige bolig. For en del var det også ønsket om å flytte hjemmefra som var viktig. Dette gjelder både Innherredsvn og BL Otto.

Ønsket om en annen boform er sammen med ønsket om å flytte hjemmefra de årsakene som synes viktigst for ungdommene totalt sett i alle områdene. Dette henger naturlig sammen med ønsket om selvstendighet og egen etablering.

Årsakene til at de valgte å flytte til området de bor i i dag, varierer fra prosjekt til prosjekt. For Parkbygget og Innherredsveien var nærheten til arbeids-/studiested og til sentrum viktig. Dette gjaldt til dels også for IIsvika Garden, om enn i noe mindre grad. "Riktig" prisnivå var særlig viktig for de som bor i BL Otto og Nedre Bergheim. Felles for alle områdene er at barnevennlighet og nærhet til Marka har vært lite viktig. At barnevennlighet var lite fokusert er ikke uventet sett i lys av at andelen husholdninger med barn er svært lav i alle prosjektene. Heller ikke ser det ut til at de

bygningsmessige og arkitektoniske kvalitetene ved selve prosjektet har spilt en viktig rolle. "Passe stor, fine rom, grei planløsning", "Tiltalende arkitektur" og "God teknisk standard" har i liten grad vært årsaker til valg av område. Et unntak her er IIsvika Garden der "Passe stor, fine rom, grei planløsning" får relativt høy skår. Her kan det bemerkes at *ingen* av beboerne i BL Otto, Innherredsvn og Nedre Bergheim har valgt å kjøpe leilighet der pga "Tiltalende arkitektur". I Innherredsvn var det heller ingen som vektla "God teknisk standard". Om dette skyldes at dette var aspekter beboerne ikke synes var godt ivaretatt i de aktuelle prosjektene eller om dette var noe de ikke var opptatt av, framkommer ikke her. Dette er imidlertid noe som blir utdypet i andre spørsmål i spørreskjemaet, og som vi vil komme tilbake til senere i rapporten.



På spørsmålet om hvorfor de flyttet fra forrige bolig kunne de sett flere kryss hvis nødvendig. På spørsmålet om hva som var de viktigste årsakene til at de flyttet til det aktuelle området kunne respondenten sett inntil tre kryss. Her hadde vi i tillegg flere "spesial"-spørsmål for de ulike områdene.

Beboerne i IIsvika og Nedre Bergheim ble spurt om "God investering" var en viktig årsak for valg av leilighet. Til dette svarte 46 % i de to områdene samlet sett bekreftende. På Bergheim svarte dessuten 76 % av respondentene at "finansieringspakke" med utleiemulighet var en viktig årsak til at de valgte å kjøpe leilighet her.

I BL Otto spurte vi om det hadde betydning at investeringen var liten. 5 av 22 respondenter (ca. 23 %) svarte bekreftende på dette. Her spurte vi også om dette med prisregulering hadde vært viktig for valg av leilighet. Ingen av beboerne her svarte faktisk at dette var en av årsakene til at de valgte dette området. De kvalitative intervjuene har bekreftet usikkerheten en del av beboerne føler i forhold til eventuelle fordeler med en slik prisregulering. Se avsnitt 7.2.3

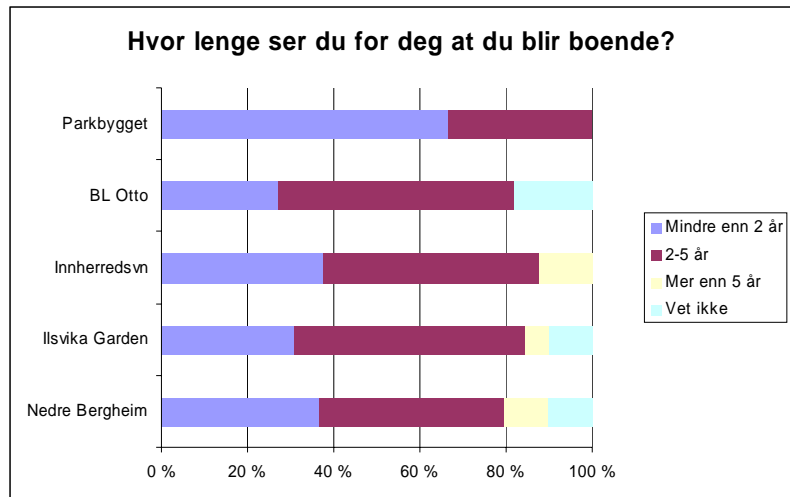
Vi lurte også på om kommunalt eierskap var noe som talte til fordel for å velge leilighet i Innherredsveien. Kun én av åtte respondenter krysset imidlertid av for at dette var en av de viktigste årsakene for valg av bolig.

I de to utleieprosjektene Parkbygget og Innherredsveien ba vi beboerne krysse av for om det at de kjente noen i bygget fra før eller at de så for seg at det var et "ungt og urbant miljø" var viktig for deres valg. Her svarte i underkant av 25 % (i begge områdene) at det hadde betydning at de kjente noen i bygget fra før, og hhv 27 og 50 % at det var viktig at det var et ungt og urbant miljø i bygget¹². I Parkbygget var vi interessert i å finne ut om boformen med bofellesskap var noe som fristet beboerne i dette prosjektet. Kun 5 av 22 respondenter (ca. 23 %) krysset av for dette.

5.2.3 Framtidsperspektiv

Det kommer klart fram at beboerne i alle fem prosjekter har et midlertidig forhold til leiligheten sin. Mest tydelig er dette i Parkbygget der nesten 70 % tror de blir boende i mindre enn 2 år. For de fire andre områdene ligger den tilsvarende andelen på 33 % (totalt), og over 80 % ser ikke for seg at de blir boende mer enn 5 år i områdene. Det mest interessante her er at eieformen ikke ser ut til å spille særlig stor rolle for hvor lenge beboerne tror de blir boende. Eier-prosjektene (Ilsvika Garden, Nedre Bergheim og BL Otto) blir faktisk sett på som like midlertidige som utleieprosjektene, selv om noen av disse (spesielt BL Otto, men til dels også Ilsvika Garden) har en noe mindre andel som tror de blir boende i mindre enn 2 år.

¹² Det bør bemerkes at svarprosenten for disse to områdene er relativt lav slik at det er en god del usikkerhet heftet til disse resultatene.

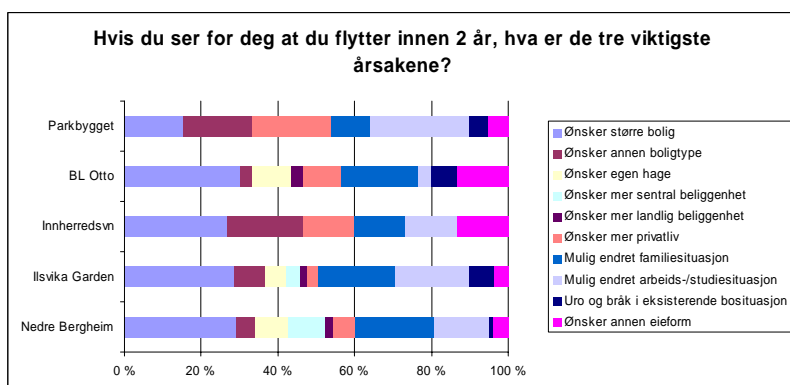


Eieform er ikke utslagsgivende for oppfatning av midlertidighet.

På spørsmålet om hvorfor de tror de kommer til å flytte innen 2 år, er det særlig ønsket om en større bolig som slår ut. Ellers er det mange som krysser av for "mulige endringer i livssituasjon (familieforhold, arbeids- og studiesituasjon)", - ikke uventet siden dette er unge mennesker som befinner seg tidlig i etableringsfasen. For øvrig gis det ikke noe entydig bilde av andre årsaker til evt. flytting, dette varierer fra område til område. Vi ser for eksempel at ønsket om mer privatliv er viktig for noen av beboerne i Parkbygget. Det kan også være verdt å merke seg at beboerne stort sett ser ut til å være fornøyd med beliggenheten av boligene. I BL Otto er det faktisk ingen som svarer at de ønsker mer sentral beliggenhet. Dette, samt informasjon gjennom dybdeintervju kan tyde på flere ting:

- at ikke alle unge vil bo midt i byen.
- at unge tilpasser seg eksisterende situasjon
- at etablering med barn synes bedre og rimeligere litt utenfor sentrum

Det kan også bemerkes at det er få av beboerne som ser uro og bråk i eksisterende bosituasjon som en årsak for at de evt. vil flytte etter kort tid.



5.3 Boligidealer

Vi har prøvd å danne oss et bilde av hvem som er beboerne i de fem områdene som inngår i denne undersøkelsen. I dette ligger også hva slags forhold de har til boligen sin, hva som er idealboligen og hva boligen betyr for dem. *Er det slik at målgruppen for småleiligheter (dvs. ungdom) har andre preferanser og holdninger til det å bo enn andre grupper?* Dette er et komplekst spørsmål som det er vanskelig å få tak i gjennom en kvantitativ spørreundersøkelse. Det er derfor noe som må drøftes i større bredde på bakgrunn av kvalitative intervjuer¹³.

5.3.1 Boligpreferanser

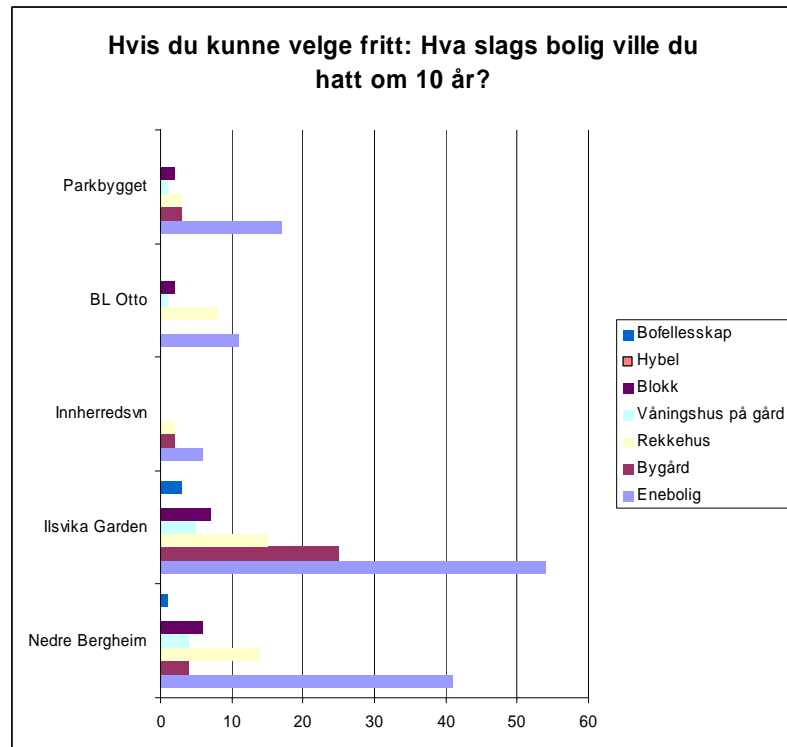
I spørreundersøkelsen spurte vi blant annet om hva slags bolig beboerne kunne tenkt seg om 10 år, dersom de kunne velge fritt¹⁴. Vi ba dem også ta stilling til en rekke utsagn om boligens betydning.

Det kommer tydelig fram at eneboligen fortsatt har en sterk posisjon, også blant unge mennesker. Ungdom tenker tradisjonelt. (ref: Eget hjem for første gang, M.E Ruud) 80 % av beboerne i de fem områdene har krysset av for at de kunne ønske seg enebolig om 10 år (som ett av inntil tre alternativer) hvis de kunne velge fritt. I BL Otto har alle som deltok i undersøkelsen krysset av for dette alternativet. Til sammenligning, kunne 26 % tenke seg rekkehus og 32 % enten bybolig eller blokk. Svært få har krysset av for at de kan tenke seg en eller annen form for bofellesskap (ingen i Parkbygget).

Det ser ut som eneboligen har en særlig sterk posisjon blant beboerne i Nedre Bergheim (82 %) i tillegg til BL Otto, altså de to prosjektene med minst sentral beliggenhet. Det kommer også fram at beboerne i Ilsvika Garden skiller seg fra de andre områdene ved å ha en stor andel som kan tenke seg å bo i bybolig eller blokk (46 % har krysset av for disse alternativene, 36 % har krysset av for bybolig). Her ser det altså ut som at vi har en noe mer "urban" beboergruppe enn i de andre prosjektene (der andelen ligger på mellom 18 og 25 % for bybolig og/eller blokk). BL Otto skiller seg på den andre siden ut med å ha størst andel som kunne tenke seg å bo i rekkehus (72 %), i tillegg til at alle her har krysset av for enebolig når det gjelder hva slags bolig de ville hatt om 10 år. (Mulig å sette inntil tre kryss.) I de andre områdene ligger den tilsvarende andelen på mellom 13 og 28 %. Beboerne i BL Otto ser sånn sett ut til å være blant de minst urbane. Dette er ikke så uventet, tatt i betraktning at de har valgt en bolig på Tiller. Utsagn fra intervjuene underbygger dette inntrykket.

¹³ Dette har det ikke vært rom for i prosjektet.

¹⁴ De fikk mulighet til å krysse av for tre svaralternativer



Antall personer som har krysset av. (Mulighet for tre kryss pr. person)

5.3.2 Ønsket eieform

Et stort flertall av beboerne (nesten 92 %) ønsker å eie boligen sin selv. Under 3 % ønsker å leie og knapt 6 % kan tenke seg borettslag. Andelen som ønsker å eie selv er minst i Innherredsveien som har den største andelen yngre "førstegangsbeboere". Mer om dette i 7.2.4.



5.3.3 Boligens betydning

For å kunne danne oss en enda bedre forståelse av hvem beboerne i de fem prosjektene er, ba vi dem ta stilling til noen utsagn som kan fortelle noe om hvilken betydning boligen har for dem. Målet med dette er å avdekke om denne gruppen har et annet forhold til det å bo enn andre grupper¹⁵.



*Boligen er en del av vår identitet.
Øverst leilighet i Innherredsveien 51 og
nederst balkong i BL Otto.*

Også her må vi ta et forbehold om at en kvantitativ undersøkelse har sine begrensninger. Den fanger for eksempel ikke opp at de ulike utsagnene kan oppfattes forskjellig hos ulike respondenter. Det er derfor ikke mulig å trekke bastante konklusjoner om sammenhengen mellom de foreslåtte utsagnene og boligens betydning for beboerne. Til det kreves mer inngående kvalitative undersøkelser enn det vi har hatt mulighet til innenfor dette prosjektet. Likevel antyder svarene på disse spørsmålene noen

¹⁵ I forbindelse med andre boligundersøkelser, har vi stilt tilsvarende spørsmål til andre beboergrupper slik at vi har et sammenligningsgrunnlag. Ref.: Tilpasningsdyktige boligområder. 3 casestudier. Støa, E. og Narvestad, R. Byggeprosess og kvalitet – studier av tre boligprosjekter. Støa, E.

tendenser når det gjelder hva beboerne vektlegger i sitt forhold til det å bo og ikke minst det å kanskje ha egen bolig for første gang.

Svarene viser at det utsagnet som får høyest tilslutning totalt sett er "For meg er egen bolig viktig for min selvstendighet". Dette underbygger antakelsen om at det er av stor betydning for ungdom å få anledning til å flytte for seg selv. Det ser ikke ut som at eierformen er avgjørende for opplevelsen av selvstendighet i og med at beboerne i Innherredsveien er de som i størst grad er enig denne påstanden. Det er imidlertid interessant å merke seg at for Ilsvika Garden og Nedre Bergheim er boligens betydning som investeringsobjekt¹⁶ enda viktigere enn, eller like viktig, som uttrykk for selvstendighet. For BL Otto er dette vurdert som noe mindre viktig. Utsagnet om at "boligen er en del av min identitet" får relativt høy skår i de fleste områdene – bortsett fra hos beboerne i Parkbygget der praktiske og sosiale aspekter ved boligen teller noe mer. Her ser det heller ikke ut til at eierformen eller boligens fysiske egenskaper i særlig stor grad påvirker svarene. Selv om dette utsagnet ikke kommer like langt opp på lista som de som angår selvstendighet og boligkarriere, er det likevel verdt å merke seg at følelsesmessige og symbolske aspekter ved boligen også har stor betydning for unge mennesker – selv om boligen både er liten og midlertidig.

"De`e` ikke typisk mæ de`her nei... Hadde de` vært mæ hadde æ hatt bilda på væggen..."

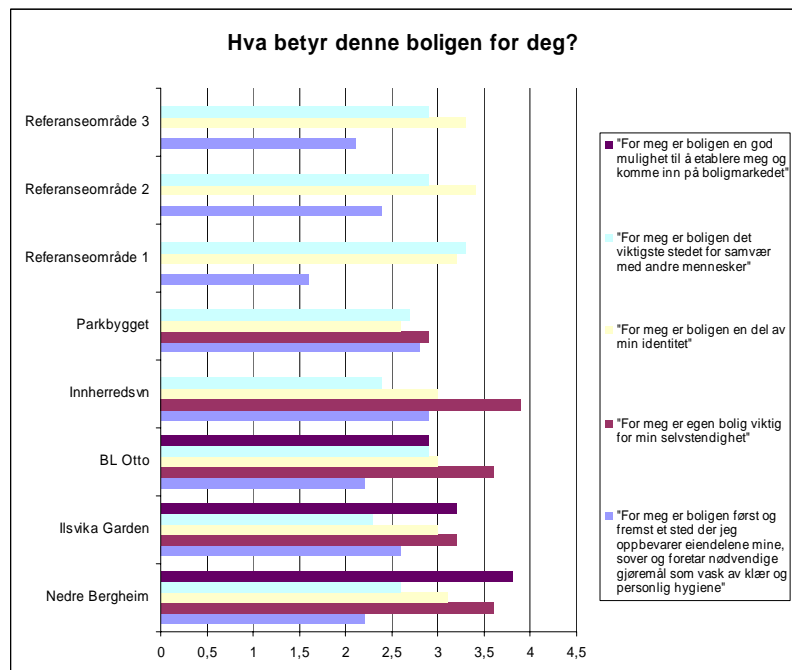
"Stua liker jeg best. Liker å sitte hjemme med et håndarbeid."

"Jeg savner hage da jeg elsker å stelle med blomster."

"Jeg liker best å sitte hjemme i stua og brodere".

"Jeg vil gjerne ha byens støy litt på avstand."

Beboere i Innherredsveien og i BL Otto.



Forklaring til figuren: Jo nærmere 4, desto større andel som har svart "helt enig" med utsagnet.

Til sammenligning, viser tall fra en spørreundersøkelse gjennomført i tre andre boligområder i forbindelse med andre boligundersøkelser¹⁷ at beboerne her i noe mindre grad enn i de fleste

¹⁶ Dette utsagnet var ikke oppgitt som svaralternativ for de to utleieprosjektene.

¹⁷ Referanse prosjekt 1: Nytt småhusområde utenfor Bergen, mange barnefamilier

småleilighetene i vårt prosjekt vektlegger boligens betydning som et sted der de oppbevarer eiendeler, sover og foretar nødvendige gjøremål som vask av klær og personlig hygiene. De er også mer opptatt av boligens funksjon som sosial arena.

De er også noe mer enige i utsagnet om at ”boligen er en del av min identitet”, men forskjellen her er mindre enn for de to andre utsagnene. Mye tyder derfor på at også for unge mennesker som nettopp har flyttet hjemmefra er boligens symbolske betydning viktig. De identifiserer seg med boligen sin – selv om den er liten og enkel.

Også de kvalitative intervjuene underbygger inntrykket av at ungdom ikke skiller seg så mye fra eldre og mer etablerte beboere som vi kanskje skulle trodd.

Beboerne trekker fram beliggenhet og standard (spesielt på kjøkken og bad), som noe av det viktigste og i enkelte tilfeller fineste ved egen bolig. Smarte og plassbesparende løsninger, samt romformer som gir fleksibilitet og romfølelse er andre ting som verdsettes. Noen er også opptatt av hva nærmiljøet kan tilby ut over service; ”å høre kyrne raute en søndag morgen...” eller at man er vokst opp i området og har familie / venner i nærområdet. Når det gjelder lager og plass til fryser samt vask og tørk av tøy er unge og nyetablerte beboere i likhet med mer etablerte beboere opptatt av dette. Dette vil bli utdypet i neste kapittel.

”Matlaging er en hobby, og det er viktig med et godt kjøkken.”
Beboer Ilsvika.

”Det må være høy standard, helst så nytt som mulig. Man drar med seg hjemmefra hvordan man vil ha det.”
Beboer BL Nedre Bergheim.

”Som ungkar hadde det nok vært bedre å bo nærmere byen. Det er så dyrt med taxi når jeg skal hjem... Men det er fint å høre kyrne raute søndag morgen...”
Beboer BL Nedre Bergheim.

5.4 Oppsummering – Om beboerne

Undersøkelsen viser at beboere i småleiligheter er en like sammensatt gruppe som andre beboere. Den både bekrefter og avliver en del myter. Når det gjelder beliggenhet er det ikke slik at alle ungdommer vil bo i sentrum. Riktig beliggenhet kan være nærhet til familien og det man har vokst opp med eller nærhet til studiested. Nærhet til service og kollektive transportmidler angies imidlertid som viktig for alle. Et viktig funn er imidlertid at det ser ut til at ungdom tilpasser seg; at der de bor blir riktig. Mange uttaler også at de vil flytte internt i bydelen der de allerede bor. Videre når det gjelder ønsker for framtidig bolig, drømmer de fleste om enebolig.

Etterfulgt av gunstig pris er praktiske boliger og god teknisk standard de kvaliteter som beboerne er mest opptatt av. Dette skiller seg heller ikke mye fra hva vi ser fra beboerundersøkelser i mer etablerte områder.

Ref.prosjekt 2: Nye leiligheter på Lade (lavblokker i 2 etasjer), mange eldre
Ref.prosjekt 3: Eldre rekkehusområde i Oslo, mange barnefamilier og eldre.

Oppsummering arbeidssituasjon og økonomiske forhold

Det er en stor andel studenter i de fem prosjektene. Det gjelder også i eierprosjektene der mer en 40 % er studenter. Det er relativt få som oppgir å være deltidsstudenter, men ca. 35 % av alle par består av en student og en yrkesaktiv.

Et flertall av husholdningene (65 %) oppgir å ha mindre enn 300.000 i bruttoinntekt. De med høyest inntekt (500.000 eller mer) bor i Ilsvika Garden eller Nedre Bergheim, men disse utgjør en relativt liten andel (ca. 8 %)

Undersøkelsen gir ikke grunnlag for å si at omfanget av at foreldre har kjøpt leilighet som leies ut til eller evt. disponeres fritt av egne barn, er stort i småleilighetsprosjekter. Vi finner heller ikke mange eksempler på at folk kjøper små urbane boliger som "hytte i byen"

Oppsummering, årsaker til valg av bolig

For beboerne i eierprosjektene var årsaken til flytting fra forrige bolig i stor grad knyttet til ønsket om å eie noe selv. Om lag halvparten av beboerne i Ilsvika Garden og Nedre Bergheim la også vekt på investeringsaspektene ved kjøp av leiligheten, og 3 av 4 kjøpere av leilighet i Nedre Bergheim svarte at finansieringspakken med muligheter for utleie var viktig for valget.

For øvrig ser det ut til at beliggenheten og prisen på leilighetene er viktigere enn egenskapene ved selve prosjektet.

6. Oppfatninger av bokkvalitet – beboerperspektivet

En vesentlig del av prosjektet har vært å innhente kunnskap om hvordan beboerne i nye boligprosjekter oppfatter bokkvaliteten. Dette har vi gjort både gjennom kvalitative intervjuer med beboere i alle områdene, og gjennom en postal spørreundersøkelse.¹⁸

6.1 Samlet vurdering av bokkvalitet – alle områdene

Før vi begynner drøftingene av beboernes vurderinger av ulike aspekter ved de fem boligprosjektene, tema for tema, vil vi forsøke å tegne et samlet bilde av hva beboergruppen i områdene vektlegger i sin nåværende livsfase og hvilke kvaliteter de opplever i særlig grad er ivaretatt der de bor i dag. I spørreskjemaet ber vi informantene krysse av på en skala fra 1 til 5 hvor viktig en rekke egenskaper ved en bolig er, og i samme tabell skal de krysse av for hvor godt ivaretatt de opplever at de samme egenskapene er.

Følgende temaer er nevnt:

Bruksverdier (praktiske og funksjonelle):

God teknisk standard

Praktiske boliger

Godt tilrettelagt for bruk av bil

Godt sosialt miljø blant beboerne

Ressurs- og miljøvennlig arkitektur

Private uteområder

Trafikksikkerhet

Mulighet til å tilpasse boligen til endret bruk over tid

Variert beboersammensetning

Nærhet til service og kollektivtrafikk

Nærhet til sentrum

Nærhet til friområder

Brukbare felles uteområder

Brukbare fellesrom

God tilgjengelighet for funksjonshemmede

Estetiske kvaliteter:

Stedstilpasset arkitektur

God estetisk helhet på området

Moderne arkitektur

Tradisjonell arkitektur

Tiltalende utforming av bygninger

Tiltalende utforming av uteområder

Andre kvaliteter:

"Riktig" beliggenhet

Gunstig pris

¹⁸ På grunn av den begrensede rammen prosjektet har fått, er det først om fremst resultatet fra sistnevnte som ligger til grunn for presentasjonen og konklusjonene som trekkes i dette kapittelet.

Mulighet til flytte til en annen leilighet/bolig i huset/området

Mulighet til å utvide boligarealet

Mulighet til å leie ut hybel/hybelleilighet

God investering

Spørsmålet om viktighet vil sannsynligvis være en god del påvirket av egenskapen til det aktuelle området. Dette henger både sammen med at folk velger bosted ut fra hva de synes er viktig, men også at deres oppfatning sannsynligvis blir påvirket av området de bor i. For eksempel kan det være flere som ikke har tenkt på at det kan være lurt eller gunstig å kunne leie ut en egen hybel, men etter å ha flyttet til BL Nedre Bergheim har de sett fordelene med det.

6.1.1 Hvilke kvaliteter er viktigst?

I tabellen under er resultatene på spørsmålet "Hvilke kvaliteter i en bolig er viktig for deg akkurat nå." Kolonnen til venstre viser en samlet framstilling av svarene der høyest tall viser hva beboerne i alle fem områdene oppfatter som viktigst, og dernest følger resultatene for de enkelte områdene¹⁹.

Tabellen under viser beboernes vurdering av kvalitet på en skala fra 1-5 der 5 er de aller viktigste kvalitetene.

	Samlet	BL Nedre Bergheim	Ilsvika Garden	Parkbygget	BL Otto	Innherredsvn
Gunstig pris	4,5	4,6	4,4	4,4	4,9	5
Praktiske boliger	4,5	4,5	4,6	4,3	4,9	4,1
God teknisk standard	4,4	4,3	4,5	4,5	4,6	4,6
Nærhet til service og kollektivtrafikk	4,4	4,3	4,3	4,3	4,6	4,6
Private uteområder	4,3	4,3	4,2	4,3	4,6	4
God investering	4,2	4,7	4,2	3,4	4,5	3,4
"Riktig" beliggenhet	4,2	4,1	4,2	4,5	4	4,5
Nærhet til sentrum	4,1	3,5	4,4	4,6	3,1	4,3
Nærhet til friområder	3,9	3,9	3,9	3,6	4	4
Tiltalende utforming av uteområder	3,8	3,9	3,7	3,8	4,1	3,4
Brukbare felles uteområder	3,6	3,5	3,6	3,7	3,7	4
Tiltalende utforming av bygninger	3,5	3,6	3,5	3,3	3,9	3
God estetisk helhet på området	3,5	3,5	3,5	3,4	3,8	3,1
Godt sosialt miljø blant beboerne	3,5	3,4	3,2	4,6	3,5	3,8
Trafikksikkerhet	3,4	3,8	3,2	2,9	4,8	2,7
Mulighet til å tilpasse boligen til endret bruk over tid	3,3	3,5	2,9	3,4	4,2	3,5
Ressurs- og miljøvennlig arkitektur	3,2	3,2	3,3	2,9	3,2	3
Godt tilrettelagt for bruk av bil	3,2	3,4	3,1	2,0	4,5	3,3
Stedstilpasset arkitektur	3,1	3,4	3	3,3	3,6	2,7
Moderne arkitektur	3	2,9	3	3,3	2,5	2,6
Brukbare fellesrom	2,9	2,8	2,6	4,6	2,7	2,2
Mulighet til å leie ut hybel/hybelleilighet	2,8	4,5	1,8	2,6	3,1	1,8
Variert beboersammensetning	2,7	2,7	2,5	3	3	3,2
Mulighet til å utvide boligarealet	2,7	2,9	2,1	3,0	4,1	3,5
Tradisjonell arkitektur	2,6	2,7	2,5	2,5	2,7	2,4
God tilgjengelighet for funksjonshemmede	2,5	2,7	2,2	2,5	3,6	2,5
Mulighet til flytte til en annen leilighet/bolig i huset/området	2,2	2,0	1,7	2,9	3,6	3,8

Det framkommer av tabellen at åtte egenskaper er oppfattet som særlig viktige (har en skår høyere enn 4). Det aller viktigste er prisen: Både "Gunstig pris" og "God investering" kommer høyt opp. Årsaken til at investerings-aspektet kommer lavere enn selve prisen kan være at dette i mindre grad er betraktet som viktig blant de som bor i utleieprosjektene (Parkbygget og Innherredsvn).

Blant beboerne i de tre eierprosjektene er det særlig de som bor i BL Otto som vektlegger økonomiske aspekter som pris og investering.

For øvrig er det tekniske og praktiske kvaliteter, samt beliggenhet som peker seg ut som særlig viktige for beboerne i de undersøkte prosjektene. Her er bildet relativt likt for alle områdene, med noen unntak: Beboerne i Innherredsveien er litt mindre opptatt av å ha praktiske boliger enn de andre. Og de som bor i BL Nedre Bergheim og BL Otto er mindre opptatt av nærhet til sentrum. Dette gjelder også til dels for "Riktig beliggenhet" når det gjelder beboerne i BL Otto.

Når det gjelder selve boligene er det kun "Private uteområder" som kommer opp i tillegg til praktiske boliger og god teknisk standard.

De kvalitetene som peker seg ut som minst viktige er:

- Mulighet til å flytte internt
- God tilgjengelighet for funksjonshemmede
- Tradisjonell arkitektur
- Mulighet til å utvide boligarealet
- Variert beboersammensetning
- Mulighet til å leie ut hybel/hybelleilighet (her skiller Nedre Bergheim seg ut ved å tillegge dette stor vekt)
- Brukbare fellesrom

Hvis vi sammenligner disse resultatene med tilsvarende undersøkelser fra andre boligområder, ser vi at det er noen forskjeller i prioriteringer:

<i>Småboligprosjektene</i>	<i>Andre beboergrupper²⁰</i>
1. Gunstig pris	1. Praktiske boliger
2. Praktiske boliger	2. God teknisk standard
3. God teknisk standard	3. Nærhet til friområder
4. Nærhet til service og kollektivtrafikk	4. Trafikksikkerhet
5. Privat uteplass	5. "Riktig" beliggenhet
6. God investering	6. Gunstig pris
7. "Riktig" beliggenhet	7. Godt sosialt miljø
8. Nærhet til sentrum	8. Salgbarhet

Vi ser at begge grupper er opptatt av å ha praktiske boliger med god teknisk standard. Ellers ser vi at beboerne i småboligprosjektene er mer opptatt av pris og investeringsaspekter enn de andre beboerne.

Beliggenhet er viktig for alle, men preferansene er ulike. Nærhet til service og sentrum er viktigere for beboerne i småboligprosjektene – de andre er mer opptatt av nærhet til friområder. Og til slutt: Det kan se ut som beboerne i småboligprosjektene er mindre opptatt av godt sosialt miljø enn i de andre områdene. Dette kan ha sammenheng med det midlertidige forholdet vi har sett at mange av disse beboerne har til boligen sin²¹.

6.1.2 Hvilke kvaliteter er særlig ivaretatt der du bor nå?

En samlet framstilling av hvilke kvaliteter som er best ivaretatt i de fem boligprosjektene vil gi begrenset verdi, fordi områdene er såpass forskjellige, og ulike kvaliteter er vektlagt.

	<i>BL Nedre Bergheim</i>	<i>Ilsvika Garden</i>	<i>Innherredsveien</i>	<i>Parkbygget</i>	<i>BL Otto</i>
1	Mulighet til å leie ut hybel/hybelleilighet	God estetisk helhet på området	Nærhet til service og kollektivtrafikk	Nærhet til sentrum	Mulighet til flytte til en annen leilighet/bolig i huset/området
2	Nærhet til friområder	Praktiske boliger	"Riktig" beliggenhet	Nærhet til service og kollektivtrafikk	Nærhet til service og kollektivtrafikk
3	Nærhet til service og kollektivtrafikk	Nærhet til friområder	Nærhet til sentrum	"Riktig" beliggenhet	Nærhet til friområder
4	Mulighet til å utvide boligarealet	God teknisk standard	Brukbare felles uteområder	Brukbare fellesrom	Gunstig pris
5	Mulighet til å tilpasse boligen til endret bruk	Nærhet til sentrum	Godt sosialt miljø blant beboerne	Godt sosialt miljø blant beboerne	Praktiske boliger

²⁰ Resultater fra andre boligundersøkelser gjennomført i fem relativt tette forstadsområder med variert beboersammensetning (Høyland og Støa, xxx og Støa, xxx). Prosjektene er ikke valgt ut fra krav til representativitet men som del av kvalitative case-studier der spesielle egenskaper har vært undersøkt (arkitektonisk kvalitet, tilpasningsdyktighet, miljøkvaliteter etc). Resultatene må derfor tolkes med varsomhet.

²¹ Se avsnitt 5.2.3

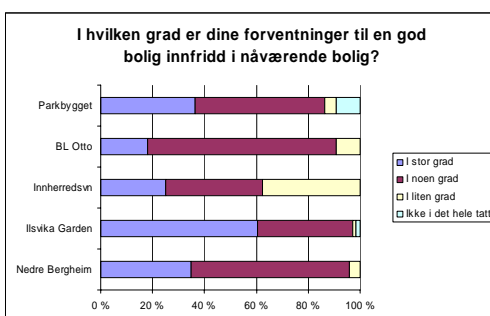
I tabellen over viser vi hvilke kvaliteter de forskjellige områdene har "fem på topp". Det som framkommer i tabellen over er at beboerne i stor grad ser ut til å ha satt pris på det vi i den faglige vurderingen trekker fram som de ulike prosjektenes styrke. Dette gjelder fleksibiliteten i Nedre Bergheim, samt beliggenheten i forhold til friområder og service/kollektivtrafikk. For Ilsvika gjelder det estetisk utforming, teknisk standard og beliggenhet – både nær friområder og sentrum. Her er det imidlertid noe overraskende at "praktiske boliger" får såpass høy skår, når vi vet at for en stor del av leilighetene mangler for eksempel vindfang og garderobe, at mange har inngang rett inn i soverommet, at døra til badet åpner seg rett mot kjøkkenbenken osv. Det kan virke som at beboerne vektlegger andre praktiske kvaliteter enn det fagmiljøet tradisjonelt har vektlagt.

Både Innherredsveien og Parkbygget skårer ikke overraskende høyt på beliggenhet. Samtidig er det verdt å merke seg at beboerne her setter pris på hhv brukbare felles uteområder (takterrassen i Innherredsveien) og brukbare fellesrom (Parkbygget). Disse to prosjektene utmerker seg også ved at "Godt sosialt miljø blant beboerne" er godt ivaretatt.

Beboerne i BL Otto har gitt høyest skår på ivaretakelse til "Mulighet til å flytte til en annen leilighet/bolig i huset/området". Det er litt usikkert hvordan dette skal tolkes i og med at slike muligheter ikke er spesielt vektlagt i prosjektet. Muligens tenker beboerne på at de har mulighet til å flytte over i en større leilighet i nærmiljøet, og at svarene er et uttrykk for at del av dem har tilknytning til bydelen og ønsker å bli boende. For øvrig er BL Otto det prosjektet som har med flest av de "viktigste" kvalitetene: "Nærhet til service og kollektivtransport", "Gunstig pris" og "Praktiske boliger".

Det er i for øvrig verdt å merke seg at flere av de kvalitetene beboerne samlet sett legger mest vekt på (se oversikt) i relativt liten grad er ivaretatt. Dette gjelder de tre kvalitetene som skårer høyest på viktighet: "Gunstig pris" er kun på listen til BL Otto, "Praktiske boliger" og "God teknisk standard" er kun på listen til Ilsvika Garden. Der hvor vi finner størst sammenfall mellom ivaretakelse og viktighet er når det gjelder "nærhet til service og kollektivtrafikk"²²

Det er også interessant å se på hvilke fem kvaliteter som i minst grad betraktes som ivaretatt i områdene.



6.1.3 Innfridde forventninger – totalt sett

Avslutningsvis i spørreskjemaene ba vi informantene krysse av for i hvilken grad de oppfatter at deres forventninger til en god bolig for dem er innfridd i nåværende bolig på en skala fra "I stor grad" til "Ikke i det hele tatt". Her framkommer det relativt store forskjeller mellom områdene. Ilsvika Garden skiller seg ut som det området

²² Denne kvaliteten kommer som nr. 6 for Ilsvika Garden.

der de aller fleste (nærmere 100 %) synes forventningene til en god bolig er innfridd enten i stor eller noen grad. Faktisk svarer over 60 % at forventningene i stor grad er innfridd. Innherredsveien er det området med den største andelen som svarer at forventningene i liten grad er innfridd (nesten 40 %). Det som er interessant å merke seg er at disse to områdene er gjennomført av samme utbygger. Planløsningene er også ganske like (dvs. den største leilighetstypen i Innherredsveien og den minste i Illsvika Garden). Forskjellen er at leilighetene i Illsvika Garden er 3 m² større enn de tilsvarende i Innherredsveien (33 i stedet for 30 m²) og at takhøyden er større. Videre er adkomsten til leilighetene mer privat og alle har egen balkong i Illsvika Garden²³. På mange måter kan man kanskje si at leilighetene i Illsvika Garden er en videreutvikling av de vi finner i Innherredsveien. Særlig interessant er det å merke seg at kostnadene for Illsvika Garden har vært lavere enn for Innherredsveien²⁴. Det viser at god kvalitet og fornøyde beboere ikke nødvendigvis innebærer høye kostnader.

6.2 Funksjonalitet og areal – hvor stort er stort nok?

Et vesentlig mål med prosjektet har vært å undersøke hvorvidt små leiligheter tilfredsstillende beboernes krav til brukbare boliger. Det sier seg selv at de fleste ideelt sett kunne ha ønsket seg større plass, og at en del funksjoner "lider" under arealbegrensningene. Samtidig er målgruppen for disse leilighetene avhengig av lave bokostnader for å kunne etablere seg med egen bolig, og en effektiv måten å begrense kostnadene på er å redusere arealet. Spørsmålet er om dette har gått utover bokvaliteten i stor grad eller om løsningene er slik at de viktigste funksjonene likevel er ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Det er også et spørsmål om beboerne verdsetter andre kvaliteter enn areal (som for eksempel beliggenhet, mye lys og luft, sosiale arenaer og lignende), slik at de aksepterer enkelte funksjonelle mangler.

Spørsmålene vi reiser er komplekse, og umulig å gi entydige svar på. Oppfatninger av bokvalitet vil i stor grad være avhengig av forventninger og rammebetingelser. For eksempel viser intervjuer med beboere i Innherredsveien at det aller viktigste har vært å få mulighet til å flytte hjemmefra, og at de derfor aksepterer trange og ufunksjonelle løsninger. Samtidig kommer det klart fram at denne innstillingen endrer seg over tid. Det er ikke noe problem å bo slik et år eller to, men så "vokser man ut av leiligheten".

Resultatene fra spørreundersøkelsen må tolkes i dette perspektivet – hvem er målgruppen for boligene og hvilken fase er de i, økonomisk og sosialt.

"Syntes det var passe for et år siden, men nå begynner det å bli litt trangt. Det går greit, men det blir litt .. overlesset.

Det er jo ikke akkurat barnevennlig heller..."

(Beboer på 24 m² i Innherredsveien)

" Vi har fått flere barn og behovene er derfor endret. Har fungert greit til nå, men ikke så mye lenger. -Later som vi er på hyttetur !"

(Familie med 2 voksne og 2 barn i 3-roms på 50 m² (u/ balkong) i BL Otto.)

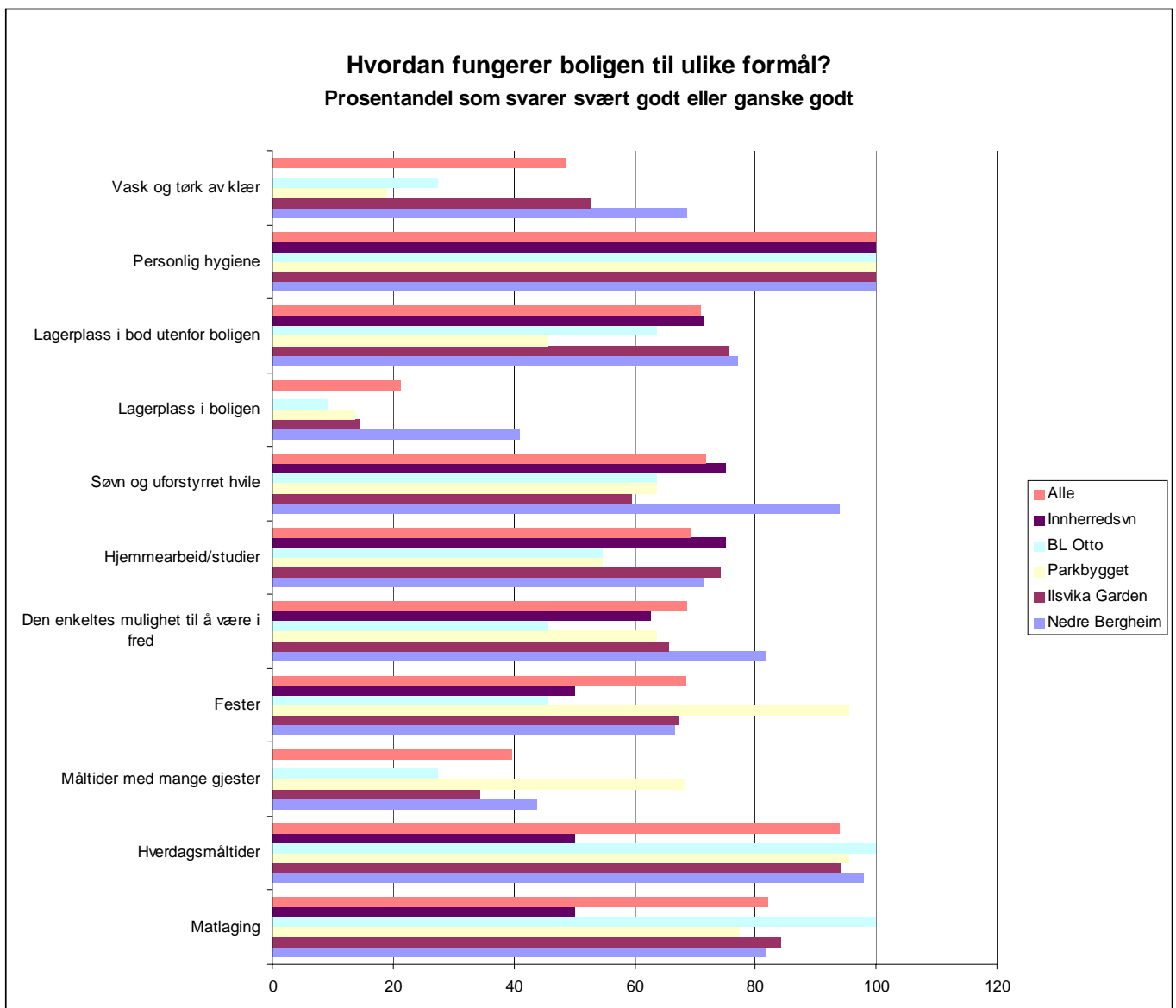
²³ Se kap. 3 og 4 for nærmere beskrivelse av leilighetene

²⁴ Se kap 3 og 7 for nærmere beskrivelse av økonomien i prosjektene.

6.2.1 Funksjonalitet og opplevd kvalitet

Beboerne i alle områdene ble spurt om hvordan de oppfatter at leiligheten fungerer til ulike formål. Vi ser av figuren under at de fleste beboerne jevnt over synes leiligheten fungerer bra. Det som slår ut på den negative siden er ikke overraskende vask og tørk av klær, lagerplass i boligen og måltider med mange gjester. Mest positivt er personlig hygiene. Faktisk svarer alle beboerne i alle prosjektene at badet fungerer svært godt eller ganske godt. Ellers er beboerne særlig godt fornøyd med hvordan boligen fungerer til matlaging og hverdagsmåltider (med unntak av Innherredsveien, der oppfatningene er mer delte). For øvrig kan det bemerkes at Parkbygget utmerker seg positivt når det gjelder hvordan boligen fungerer til å arrangere fester.

Figuren viser at det er relativt store forskjeller fra område til område på hvordan beboerne opplever ulike kvaliteter. Dette henger sannsynligvis både sammen med at kvaliteten løsningene er forskjellige og med at beboerne til dels vektlegger ulike kvaliteter.



Følgende resultater kan nevnes:

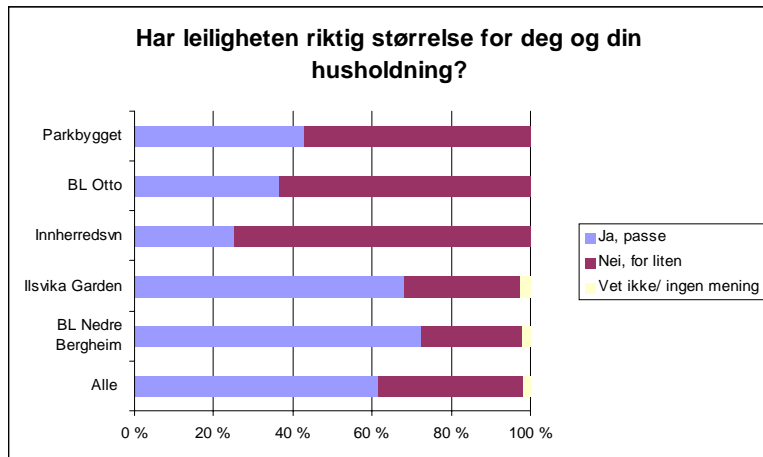
- Beboerne i Innherredsveien og IIsvika Garden er mest fornøyd med de felles utearealene.
- BL Otto skårer dårligst på lydisolasjon (mindre enn 50 % synes det er bra)
- Innherredsveien skiller seg ut med lavest skår på luftkvalitet og ventilasjon (mindre enn 30 % er fornøyd)
- Begge utleieprosjektene (Innherredsvn og Parkbygget) skårer lavest år det gjelder muligheter til å sette sitt personlige preg på boligen
- BL Otto og BL Nedre Bergheim kommer dårligst ut mht innsyn (hhv 18 og 35 % er fornøyd).
- Mer enn halvparten er fornøyd med utsikten fra boligen sin. BL Otto mer enn 60 % og Parkbygget mer enn 90 %
- De aller fleste er fornøyd med solforholdene på balkongen. Parkbygget minst fornøyd (65 %), dernest kommer Nedre Bergheim (men nesten 70 % av beboerne her svarer at de er fornøyd)²⁵
- Mellom 80 og 100 % av beboerne i fire av områdene (alle unntatt Innherredsveien) svarer at de er godt fornøyd med dagslysforholdene inne i leiligheten. I Innherredsvn svarer over 70 % det samme.
- Mer enn 60 % på Bergheim, IIsvika og Innherredsveien er fornøyd med atkomstforholdene (faktisk over 70 % på Bergheim). BL Otto skårer dårligst (ca. 45 %)

6.2.2 Stort nok?

Et betimelig spørsmål er om beboerne, til tross for relativt små leiligheter, likevel synes de er store nok for den fasen de er i. Faktisk svarer over 60 % at de synes leiligheten er passe stor. Andelen er størst i BL Nedre Bergheim og i IIsvika Garden. For førstnevnte skyldes dette at leilighetene totalt sett er relativt store (60 og 80 m²), og at beboerne sannsynligvis har tatt utgangspunkt i dette arealet – uansett om de har leid ut deler av det eller ikke²⁶. Det er derfor interessant å merke seg at beboerne her er mer fornøyd med størrelsen enn beboerne i BL Otto, selv om de der faktisk har større leilighet til egen bruk. En forklaring ligger sannsynligvis i at det bor flere par og husholdninger med barn i BL Otto. Men det er også mulig at beboerne i BL Nedre Bergheim opplever at konseptet med hybelutleie (og den muligheten for å utvide boarealet på sikt) gjør at de i mindre grad føler på trangbodddhet.

²⁵ Vi spurte også mer detaljert om hvordan de private uteplassene ble brukt. Resultatene på dette spørsmålet er presentert i vedlegg 2

²⁶ Vi har ikke kontrollert for avvik mellom de som har hybelboere og de som ikke har. 90 % av informantene har hybelboere.



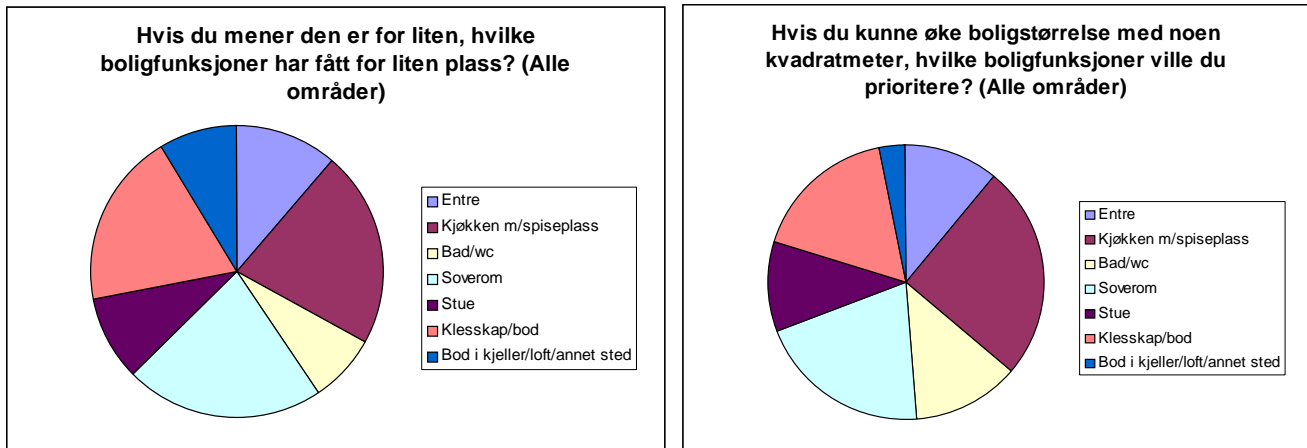
I Ilsvika Garden har 16 av 70 informanter leiligheter på mer enn 50 m². Dette kunne man tro bidrar til at færre føler at de bor trangt. Hvis vi ser kun på beboerne i de minste leilighetene (lang smal leilighet på 33 m²), ser vi imidlertid at det er samme andel av disse (68 %) som mener at leiligheten er passe stor, som det er hos alle 70 informantene i prosjektet. I Innherredsveien ligner den største leiligheten på den minste typen i Ilsvika Garden. Forskjellen er at den er 3 m² mindre (dvs. 50 cm smalere), og at den har normal takhøyde (2,4 m). Blant de fem informantene som bor i denne leilighetstypen i er det tre som mener at den er for liten, mens to mener at den er passe stor.

Vi spurte også om hvilke boligfunksjoner som har fått for liten plass, og samtidig hva beboerne ville prioritere dersom de fikk noen kvadratmeter ekstra.

Hvis vi ser områdene samlet er det særlig de tre funksjonene Kjøkken m/spiseplass, soverom og klesskap/bod som både oppleves som for lite, og som beboerne ville ha prioritert. En god del synes også entréen er for liten, men ville ikke ha prioritert å legge ekstra kvadratmeter til denne funksjonen.

På disse spørsmålene er det noen avvik områdene imellom. Det er særlig beboerne i Parkbygget og i BL Otto som synes soverommet er for lite og vil prioritere dette dersom de fikk flere kvadratmeter. Beboerne i BL Nedre Bergheim og Ilsvika Garden synes kjøkken og klesskap/bod er for lite (og på Bergheim synes de at dette også gjelder stua). I Innherredsveien mener de at soverom og kjøkken har fått for lite plass. Alle tre områdene ville prioritere større kjøkken, eller kunne de på Ilsvika ønske seg mer lagerplass, på Bergheim særlig større stue og i Innherredsveien større soverom²⁷.

²⁷ Her må det bemerkes at tre av åtte informanter i Innherredsveien ikke har eget soverom.



Figur xx og xx

6.3 Bomiljø og nabolag

Fra et samfunnsmessig perspektiv er det ønskelig at nye boligprosjekter i størst mulig grad bidrar til å skape mangfoldige og stabile bomiljø og nabolag. Mange spør seg om det å bygge mange små enheter på et sted, med en ensidig beboersammensetning, virker negativt inn på dette. Det at beboerne i slike prosjekter har et midlertidig forhold til boligen sin, er med på å styrke en forestilling om at de i liten grad er interessert i å investere i nærmiljøet sitt, verken sosialt eller praktisk.

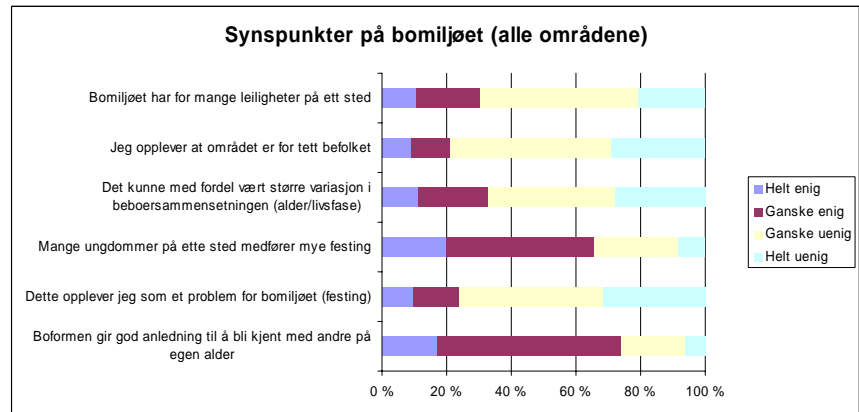
Vår undersøkelse gir ikke svar på hvordan de aktuelle boligprosjektene faktisk påvirker bomiljø og nabolag. Det vi likevel kan si noe om, er hvordan beboerne selv oppfatter dette. I spørreskjemaet spør vi både om den sosiale aktiviteten i nabolaget og om hvordan de oppfatter bomiljøet.

6.3.1 Bomiljø

Hvis vi tar det siste først, så framkommer det av svarene at rundt 30 % er helt eller ganske enig i at bomiljøet har for mange leiligheter på ett sted, og at noe over 20 % opplever området som for tett befolket. Her er det noe variasjon mellom områdene²⁸. BL Nedre Bergheim og Parkbygget skiller seg ut ved det her er flest som synes bomiljøet har for mange enheter på ett sted (40 % på Bergheim er helt eller ganske enig). Det er også flere i BL Nedre Bergheim (mer enn 30 %) som opplever området som tett befolket enn i de andre områdene. I Ilsvika Garden (130 enheter mot 110 i BL Nedre Bergheim og 60 i Parkbygget) er andelen som er helt eller ganske enig i den først påstanden ca. 25 % og i den andre påstanden ca. 15 %. Det er interessant å merke seg at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom antall enheter og oppfatningen av tetthet.

²⁸ Diagrammer for hvert enkelt område finnes i vedlegg 5

Mer enn 30 % av beboerne i områdene samlet sett er helt eller ganske enig i påstanden om at det med fordel kunne vært større variasjon i beboersammensetningen. På dette spørsmålet er det enda større variasjon områdene imellom. I Parkbygget er alle ganske eller helt *uenig* i denne påstanden, mens i BL Nedre Bergheim er over halvparten ganske eller helt *enig*.



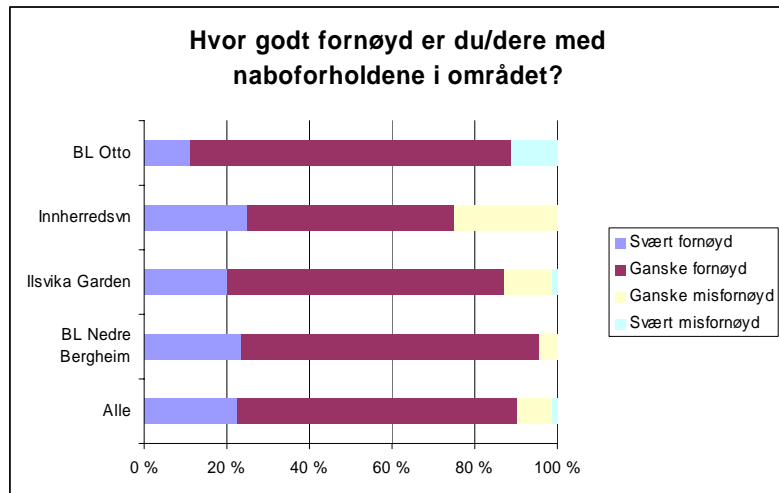
Når det gjelder spørsmålet om boformen fører til mye festing, er det nesten 70 % som bekrefter dette, men det er under 25 % som oppfatter dette som et problem. BL Otto skiller seg ut både ved at kun 40 % er ganske eller helt enig i det første utsagnet, og ved at like mange opplever festing som et problem. Det kommer også fram av resultatene fra de enkelte områdene at det særlig er i Parkbygget og Innherredsveien at boformen, i følge beboerne, fører til mye festing, men også her at de i minst grad oppfatter dette som et problem for bomiljøet. I Parkbygget er faktisk alle helt eller ganske uenig i påstanden om at festing oppleves som et problem for bomiljøet.

Over 70 % prosent av beboerne i alle områdene er helt eller ganske enig i påstanden om at boformen gir god anledning til å bli kjent med andre på egen alder. Her skårer Innherredsveien høyest med 100 %, mens BL Nedre Bergheim skårer lavest med i underkant av 70 %.

Svarene på disse spørsmålene tyder på at beboerne først og fremst ser det positive i at det bor mange ungdommer på ett sted. De opplever det i liten grad som et problem at det er tett, og de fleste er positive til mulighetene boformen gir for festliv og for å bli kjent med andre.

Figuren under viser også at 90 % er svært eller ganske godt fornøyd med naboforholdene i området²⁹.

²⁹ Beboerne i Parkbygget fikk ikke dette spørsmålet



"Vi treffes mest hjemme hos hverandre."

"Vi er 4 beboere som tar klokka 6-røyken nede hos ei jente i 3.

"-det meste som har vært på besøk hos meg samtidig var 17 stykker..."

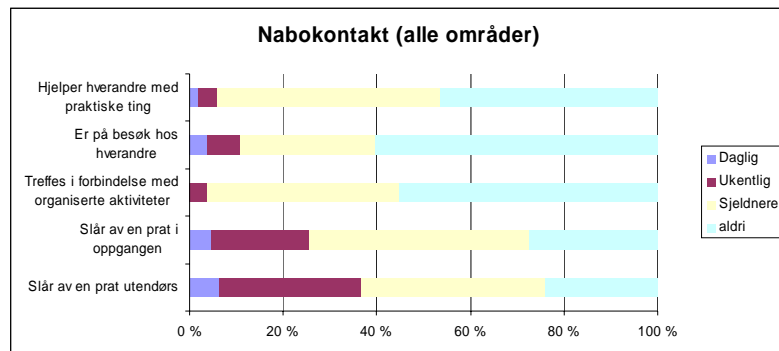
(Beboer på 24 m² i Innherredsveien)

"Styret har det veldig artig sammen. Bortsett fra det er det ikke mye sosial kontakt, men vi arrangerer dugnad med påfølgende grillfest."

(Beboer i BL Nedre Bergheim)

6.3.2 Nabokontakt

Vi spurte videre mer konkret om hvor mye og hva slags kontakt beboerne har med naboene sine.

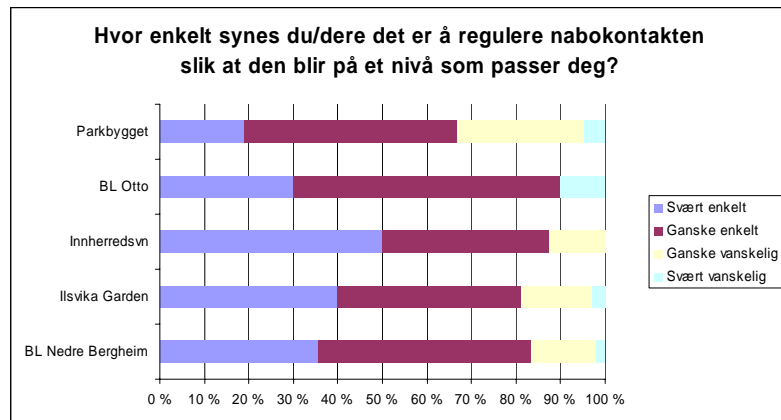


Figuren over viser svarfordelingen for alle områdene samlet. Bildet som tegnes, er at det er relativt lite kontakt – med unntak av det å slå av en prat utendørs eller i oppgangen. Men mellom 20 og 30 % svarer at de faktisk aldri har denne typen kontakt heller. Ca. 10 % oppgir at de er på besøk inne hos hverandre daglig eller ukentlig. Dette kan forklares med at alle områdene er relativt nye, og at mange ennå ikke har rukket å bli kjent med hverandre. Beboernes midlertidige forhold til boligen tilsier også relativt hyppig utskifting av folk, noe som også kan gjøre det vanskelig å bygge opp vennsksapsrelasjoner til naboene. Det forteller kanskje også at festingen som tydeligvis foregår i alle områdene ikke nødvendigvis er noe naboene gjør sammen. Det er kanskje like gjerne involvere folk utenfra, men at boformen likevel oppfattes å gi aksept for dette. Og at selv om beboerne oppfatter at boformen gir god anledning til å bli kjent med andre på egen alder, er det ikke sikkert at de benytter seg av denne muligheten i praksis.

Det kan for øvrig bemerkes at Innherredveien skiller seg ut ved at halvparten av informantene oppgir at de er på besøk hos hverandre daglig eller ukentlig. Hva som er årsaken til dette vet vi ikke.

Kanskje det har å gjøre med at beboergruppen her er mer ensartet både aldermessig og kanskje også på andre måter?

Det framkommer at beboerne stort sett synes det er enkelt å regulere nabokontakten slik at den blir på et nivå som passer dem. For fire av områdene synes mer enn 80 % at dette er svært eller ganske enkelt. Unntaket her er Parkbygget der 67 % svarer det samme. To av tre må likevel sies å være en relativt stor andel i bofellesskap der alle private hybler har inngang via felles atkomst og oppholdsrom.



6.3.3 Felles utearealer

Alle prosjektene (unntatt Parkbygget) har felles utearealer av ulike type og karakter. Vi spurte både hvor mye arealene ble brukt til ulike aktiviteter og om beboernes oppfatninger av arealenes kvaliteter. For Parkbygget fungerer den offentlige parken, Dokkparken, som et tilgjengelig uteareal, og vi stilte derfor tilsvarende spørsmål til beboerne her knyttet til dette arealet.

Når det gjelder bruken av utearealene framkommer det særlig er i Parkbygget og Innherredsveien utearealene benyttes til sosiale aktiviteter (som for eksempel grillfester). Mellom 40 og 50 % i disse to områdene svarer at de benytter utearealet til grillfester og sosiale aktiviteter daglig eller ukentlig i sommerhalvåret. I BL Otto og Ilsvika Garden er det tilsvarende andelen 10 % eller mindre, og i BL nedre Bergheim faktisk ingen. Også når det gjelder soling og avslapping, er det Dokkparken og takterrassen i Innherredsveien som blir brukt mest. Mer enn 50 % av beboerne i de to områdene benytter arealene til dette formålet daglig eller ukentlig i sommerhalvåret. Her er det noen flere i de tre andre områdene som benytter sine uteområder på tilsvarende måte (mellom 17 og 28 %).

Mindre enn 20 % benytter de felles utearealene til lek, ballspill og liknende i sommerhalvåret (dette spørsmålet fikk de ikke i Innherredsveien og Parkbygget).

Det er interessant å merke seg at et offentlig areal som Dokkparken, fungerer like mye (og mer) som et areal for både sosiale aktiviteter og for soling og avslapping, som de arealene som er halvprivate og forbeholdt beboerne i de aktuelle områdene. Det kan også virke som utearealer som er "overvåket" på to eller flere sider (som i Ilsvika Garden og BL Nedre Bergheim) blir brukt i mindre grad enn for eksempel takterrassen i Innherredsveien som kun har direkte kontakt med de fire leilighetene som ligger i 4.etasje.

Når det gjelder spørsmålet om beboerne føler seg "overvåket" når de oppholder seg på utearealene, var i underkant av 50 % i Ilsvika Garden helt eller ganske enig i denne påstanden, mens mellom 60 og 70 % svarte det samme i BL Otto og BL Nedre Bergheim³⁰.

Svarene på hvordan beboerne oppfatter de felles utearealene bekrefter dette inntrykket. Samtidig svarer over 80 % i alle områdene (unntatt BL Otto) at helt eller ganske enig i at uteområdene er lett å ta i bruk. I BL Otto er det under 50 % som svarer det samme. Og det er langt flere i BL Nedre Bergheim og Ilsvika Garden som oppfatter utearealene som sosiale møtesteder enn de som faktisk oppgir at de benytter dem til dette formålet. Det kan tyde på at de ser potensialet, men kanskje det at de ikke (ennå) har et sosialt nettverk blant naboene gjør at det ikke fungerer slik. På spørsmålet om det festes og rotes for mye i fellesarealene, og at dette er en kilde til konflikt, er det under 20 % som er helt eller ganske enig i dette i fire av områdene. I BL Otto er det derimot mer enn 60 % som oppfatter det slik. Her er det også mange (over 80 %) som synes utearealene er upersonlige og tilsvarende få (under 10 %) som synes de er grønne og frodige. Over 90 % i Ilsvika Garden er helt eller ganske enig i at de felles utearealene der er grønne og frodige.

Beboerne i Innherredsveien er de som i minst grad oppfatter utearealene som upersonlige (under 25 %), selv om de ut fra en faglig vurdering er relativt ubearbeidede (se 4.3). Dette har kanskje sammenheng med at de faktisk brukes mye og at beboerne dermed har opparbeidet et personlig forhold til arealene?

Svarene på spørsmålene vedrørende de felles utearealene er interessant av flere årsaker. For det første viser det seg at offentlige parker kan erstatte mer halvprivate utearealer i urbane boligområder slik vi ser det for Parkbyggets del.

Videre så tyder mye på at graden av "overvåking" og "kontroll" av utearealene kan ha betydning, dvs. plassering og skjerming.

BL Otto peker seg ut med de dårligste uteområdene når det gjelder utforming, lokalisering, avgrensning osv (se 4.3). Svarene på spørreundersøkelsen tyder på at det er en sammenheng mellom

³⁰ Beboerne i Parkbygget og Innherredsveien fikk ikke dette spørsmålet

disse egenskapene og det at områdene brukes relativt lite. Her kan vi imidlertid ikke trekke bastante konklusjoner, fordi det kan være flere årsaker til at områdene ikke benyttes mer.

"Utsikt ????"

Æ sjer da så my`når æ e`ut` så æ træng da itj` å sitt` innj og glan i tillægg."

(Beboer på 24 m² i Innherredsveien)

"Bodde trangt, ville over i noe nytt. Så ikke for meg at jeg skulle bo så trangt igjen, men luftigheten, lagringskapasiteten og uteplassen avgjorde.

Jeg er aktiv og har ikke så mye tid til bolig. "

(Beboer på 33 m² i Illsvika)

" Jeg liker å trekke fram takhøyden som noe av det fineste med boligen.

"..vi får kommentarer fra besøkende; "Det e jo itj` så lite jo."

Årsaken er plassbesparende løsninger og gjennomlys."

(Par på 33 m² i Illsvika)

6.4 "Ekstra" kvaliteter/løsninger

Bokkvalitet er ikke kun definert av areal og beliggenhet. Jo mindre leilighetene er desto viktigere blir kanskje andre kvaliteter som lys, åpenhet, utsikt, takhøyde, materialbruk, skjerming mot innsyn, fargevalg, "lure" løsninger for lagring, møblering og lignende (ref. "Smått og flott"). De fem boligprosjektene som har vært undersøkt i den studien, har grepet fatt i dette på ulik måte og i ulik grad.

Vi vil se litt nærmere på to temaer. Det første er bevisst bruk av lys og luft i de minste leilighetene i Illsvika Garden, og det andre er bruk av fellesarealer som i Parkbygget.

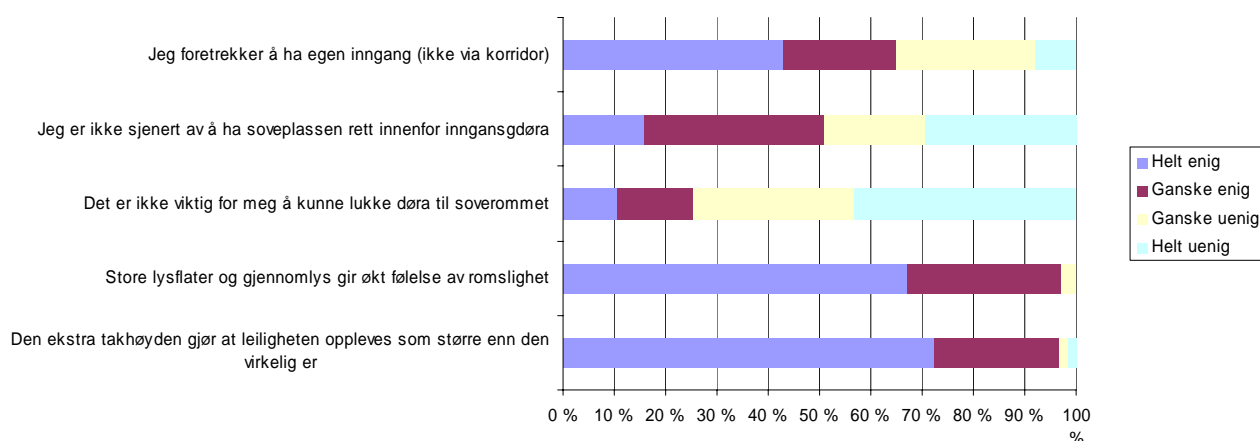
6.4.1 Lys og luft i Illsvika

De minste leilighetene i Illsvika Garden er på 33 m². De har ikke egen entré/garderobe, men man kommer rett inn i enten stue eller soverom.

Som vi allerede har vært inne på, tyder undersøkelsen på at beboerne her i stor grad oppfatter leiligheten som passe stor – i større grad enn tilfellet er i Innherredsveien, selv om leilighetene i sistnevnte prosjekter er bygget over samme prinsipp. Forskjellen på de to leilighetene er først og fremst av kvalitativ art, selv om arealet er økt fra 30 til 33 m² ved å legge til 50 cm i bredden. I Illsvika er det større takhøyde (3 m i stedet for 2,40 m) og bedre dagslysforhold. Det siste er sikret gjennom større vindusflater, men også gjennom det faktum at atkomstforholdene gjør at det ikke er samme behov for å ha fortrukne gardiner slik som i Innherredsveien. Videre har leilighetene privat balkong.

Figuren under viser at beboerne i Illsvika Garden i stor grad setter pris på kvaliteter som store lysflater, gjennomlys og ekstra takhøyde. Dette er også understreket av kvalitative intervjuer med beboere her.

Oppfatninger av kvaliteter i leiligheter i Ilsvika Garden



"Jeg savner et soverom..."

(Beboer på 24 m² i Innherredsveien)

"Hvis vi fikk 5 m² ekstra ville vi lagt dem i soverom med seng på gulvnivå og med data-arbeidsplass."

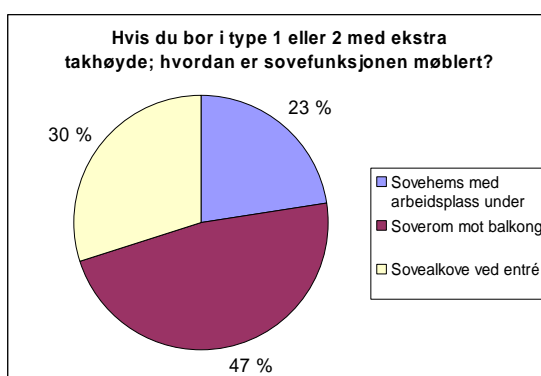
"Det er upraktisk med "oppiseng" når vi er syke. Da har vi en "oppkastseng" (flatseng på gulvet)."

(Par på 33 m² m/ arbeidsplass under sovehems i Ilsvika)

"Jeg savner et sted der vi kan samles og se fotball på storskjerm eller favorittprogrammet."

Jeg ønsket å bo i bokollektiv for å få venner og skape meg et nettverk.... jeg var ny i byen."

(Beboer i Parkbygget)

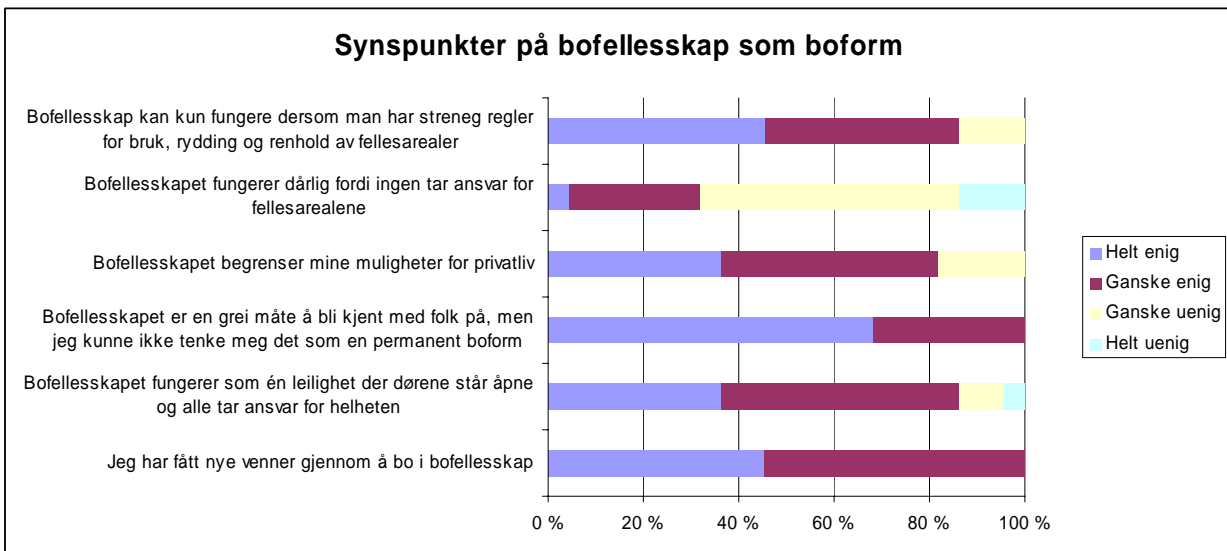


Over halvparten er dessuten helt eller ganske enig i påstanden om at de ikke er "sjenert over å ha soveplassen rett innenfor inngangsdøra". Det de i størst grad er misfornøyd med er imidlertid den begrensede muligheten de har til å lukke døra til soverommet. Tre av fire svarer at de er ganske eller helt uenig i påstanden om at dette *ikke* er viktig for dem.

6.4.2 Bofellesskap, Parkbygget

Ved at flere deler på felles oppholdsarealer, kan bofellesskap gi beboerne økt bokvalitet – samtidig som arealet per person holdes nede. I Parkbygget deler 5-6 personer på et samlet areal på ca. 120 m², noe som tilsvarer 20-24 m² per person. Dette er mindre enn den minste leiligheten i Innherredsveien. Samtidig har beboerne her private soverom og tilgang på et romslig oppholdsrom, kjøkken og felles balkong. Dersom bofellesskapet fungerer bra, kan det i tillegg være sosiale fordeler knyttet til denne boformen.

Dette er også noe som resultatene fra spørreundersøkelsen bekrefter. Boformen er en grei måte å bli kjent med folk på, og mange har fått nye venner gjennom å bo her. Slik leilighetene er organisert i Parkbygget skaper imidlertid boformen begrensede muligheter for privatliv, uten at dette nødvendigvis oppfattes som negativt.



" Alle rydder og vasker i leiligheten når det trengs. Ingen vaskelister eller formelle regler for det. Det fungerer godt og det er for det meste ryddig og fint. "

"...Vi tar sosial omgang som det kommer.
...Vi lager ikke middag sammen, fordi alle har forskjellig døgnrytme. Men alle prater veldig hyggelig sammen når de treffes."

(Beboer i Parkbygget)

"Det sklir litt ut. Vi har en som har meldt seg ut og bare rydder etter seg selv. Det kan da ikke være så farlig om en må rydde etter andre..men det er jo greit hvis alle tar sitt.."

(Beboer i Parkbygget)

Mye tyder derfor på at beboerne her ser dette som en midlertidig boform som fungerer greit i en fase av livet, men at det ikke vurderes som en varig boform. På spørsmålet om hvilken bolig informantene ville hatt om ti år, er det ingen i Parkbygget som svarer at de kunne tenke seg bofellesskap.

Det kommer også klart fram gjennom intervjuene at konflikter kan oppstå knyttet til hvem som har og tar ansvar for fellesrommene. Ansvar for rydding og vasking i fellesarealene er ulikt løst i de forskjellige kollektivene. Vi intervjuet to kollektiv der det ene med lister og formelle regler hadde en del konflikter, mens det andre som ikke hadde noe system for det mente det fungerte godt og at alle ryddet og vasket når det var nødvendig. Svar fra spørreundersøkelsen underbygger dette inntrykket.

6.5 Oppsummering

Det er ikke sammenheng mellom kostnad og kvalitet (samlet vurdering av hvordan boligen ivaretar forestillinger om en god bolig)

- Sammenfall mellom beboernes vurdering av hvilke kvaliteter som er ivaretatt og hva vi ser som de enkelte prosjektenes styrke ut fra faglige vurderinger
- Generelt lite sammenfall mellom hva som er ivaretatt og hva som er vektlagt. Unntak: Nærhet til service og kollektivtransport og for noen temaer i enkelte områder (Praktiske boliger – Ilsvika og Otto; Gunstig pris – Otto, God teknisk standard Ilsvika Garden)
- Oppfatningen av areal (opplevelsen av trangboddhet) ser ut til å være påvirket av fleksibilitet (utleiemulighet) og ekstra takhøyde og andre kvaliteter
- Ikke nødvendigvis samsvar mellom antall enheter pr. område / pr. arealenhet og oppfatningen av tetthet.

7. Eieformer og økonomi

Beboerne gir uttrykk for at den aller viktigste kvaliteten er at man kan bo for seg selv. Lukke sin egen dør!

Påstand: "For meg er egen bolig viktig for min selvstendighet". (87% Helt eller Ganske enig).

(Beboerne samlet)

Siden de fleste av beboerne er førstegangsetablere og at kostnadene til å bo er utslagsgivende for om denne gruppen kan flytte for seg selv eller ikke, bør eieform og bokostnader også vurderes som en bokvalitet. I dette prosjektet har det ikke vært rom for inngående analyser knyttet til dette temaet. Vi vil likevel kort gjøre rede for eieform, finansieringsform og framskaffede kostnadstall for prosjektene, samt presentere beboernes holdninger til økonomiske forhold slik det har framkommet gjennom spørreundersøkelsen.

7.1 Beskrivelse av økonomiske aspekter

7.1.1 Eieform

De 5 casene består av både eie- og leiekonsepser.

Innherredsveien er kommunale utleieboliger og Parkbygget er privat utleie av hybler i bokollektiv.

Andelseierne i BL Nedre Bergheim er organisert i et borettslag. Gjennom vedtektene for BL Nedre Bergheim er det fastsatt at kjøper skal være mellom 18 og 35 år og at hver andelseier bare kan eie én andel. Dette reduserer muligheten for spekulasjon og oppkjøp for videre leie og medvirker til at ungdom blir reelle eiere.

I Ilsvika Garden er selveierne organisert i et sameie. 80 % av beboerne i Ilsvika Garden eier leiligheten selv, kun én person av disse bruker leiligheten som deltidsbolig ("hytte i byen" eller i forbindelse med pendling) og 20 % er leietakere.³¹

Borettslaget Otto harr lavinnskuddsboliger med prisregulering. Det ble konstituert ved at kommunen solgte andelene til beboerne. For å få disse boligene var det ventelister. I dag eksisterer ikke ventelistene lenger. Boligene selges på det åpne marked, men fortsatt er prisreguleringen og kravet om at andelseierne ikke skal ha eid bolig tidligere og være under 35 år nedfelt i vedtektene for borettslaget. Reglene håndheves av styret og Basale eiendom as som styret har oppnevnt som forretningsfører.

7.1.2 Finansiering

Finansieringsmodellene er ulike i de valgte casene³².

BL Nedre Bergheim er husbankfinansiert (60 %) med avdragsfrihet for andelseiere de første fem årene. Det spesielle med dette

³¹ 77 % av beboerne i Ilsvika eier leiligheten selv og bor der fast, 1,4 % eier den selv og bor der deler av tiden, 8,6 % leier av foreldre/ andre i nær familie og 12 % er vanlig leietaker.

³² Inngående analyser av de ulike finansieringsmodellene har ikke inngått i prosjektet (skattefordeler, usikkerhet knyttet til framtidig renteøkning etc)

prosjektet er imidlertid at andelseierne kan finansiere det meste av bokostnadene gjennom utleie. Andelseier bor rimelig hvis han /hun leier ut, men modellen forutsetter egenkapital og/ eller lån.

Ilsvika Garden består av ordinære selveierleiligheter. Kjøperne tilbys lånefinansiering (fra 60 - 100 %) gjennom Nordea Bank.

BL Otto har prisregulerte lavinnskuddsleiligheter. Prosjektet er Husbankfinansiert med inntil 80 % av totalkostnadene. Lånet har en løpetid på 25 år og ingen avdragsfri periode.

Innherredsveien og Parkbygget er utleieobjekter, henholdsvis kommunalt og privat. Innherredsveien er Husbankfinansiert.

7.1.3 Kostnader

Bokostnader i de ulike casene er vanskelige å sammenlikne siden det handler om kostnader knyttet til både eie- og leieforhold.

Tall som imidlertid kan sammenlignes er:

- Total byggekostnad inkl. tomt og prosjekteringskostnader (ref. HB søknad/ byggherre)
- Byggekostnad pr bolig og pr. BRA (m²) bolig (ref. HB søknad/ byggherre)
- Direkte månedlige boutgifter³³: (ref. beboere; intervju)
 - Husleie pr mnd og pr m²
(For sammenlignende tall viser vi til Leiekvartalsrapporten 2001/ 2003 som tar for seg leiekvartalskrav i det private annonsemarked.)
 - Boutgifter i eieforhold pr mnd og pr m²
 - Innskudd (her er det litt sprik mellom opplysninger fra eier og de som har stått for salget (Basale))

Tallene er fra utbygger oppgitt i 2004 –tall. Entreprisereform er oppgitt uten at vi har hatt anledning til å se på hvordan dette innvirker på kostnadene. Vi har heller ikke regnet med skattefordeler som følge av eieformen.

BL Nedre Bergheim (Startbo)

Prosjektet er organisert med andelseie i borettslag. Bokostnadene skal delvis kunne bli finansiert gjennom utleie. Prosjektet er gjennomført som hovedentreprise. Andelseiere er gitt avdragsfrihet på fellesgjeld de fem første årene. Deretter må andelseierne påregne husleieøkning avhengig av borettslagets egenkapital. Stipulert husleie i 2009 for en leilighet på 80 m² er kr. 8044,- mot kr 6000,- i 2004.

Startbokkonseptet som er benyttet i BL Nedre Bergheim har rent økonomisk både sine klare fordeler og ulemper.

³³ Strøm, kabel, nett og parkering er elementer vi har regnet med som selvfølgelig deler av boutgiftene og tatt med der vi har hatt opplysninger om dette.

BL Nedre Bergheim	
Total byggekostnad inkl. tomt og prosjekteringskostnader:	
	165.600.000,-
Pr. bolig: (110)	1.505.000,-
Pr. m ² : BRA:	22.860,-
Pris pr. m ² BRA 2004:	
(60 m ²):	1.505.000,- : 60
=	22.860,-
(80 m ²)	1.505.000,- : 80
=	18.812,-
Boutgifter	
Bolig 60 m ² u/ leieboere:	
Innskudd:	540.000,- (2003)
(2004)	
Husleie:	4.449,-
Strøm:	1.000,-
Kabel	inkl
Nett	inkl
P-kjeller:	300,-
Tot. u/ leieboer	5.749,-
→	95,- /m ²
Tot. m leieboer	2.449,-
(leieinntekt 3.300,- /mnd)	
Boutgifter Bolig 80 m²:	
Innskudd:	
750.000,- (2003) /	
830.000,- -990.000,- (2004)	
2004	
Husleie:	6.000,-
Strøm:	1.000,-
Kabel	inkl
Nett	inkl
P-kjeller	300,-
Tot:u leieboere	7.300,-
→	91,- /m ²
Tot.m/2 leieboere	700,-
(leieinntekt 6.600,- /mnd)	

Innherredsveien 51**Total byggekostnad**

inkl. tomt og prosjekteringskostnader:

Pr. bolig: (23) 607.391,-

Pr. m2: BRA 22.280,-

Boutgifter Bolig 24 m2:

(2005) Husleie: 3.400,-

Strøm: 250,-

Kabel 150,-

(etabl.gebyr 1.300,- og lisens 2480,- / år ikke medtatt)

Nett trådløst (delt) 100,-

P-soner: 217,-

Tot: 4.117,-

→ 171,- /m2

Boutgifter Bolig 30 m2:

(2005) Husleie: 4.287,-

Strøm: 250,-

Kabel 150,-

(etabl.gebyr 1.300,- og lisens 2480,- / år ikke medtatt)

Nett trådløst (delt) 100,-

P-soner: 217,-

Tot: 5.004,-

→ 167,- /m2

Ilsvika Garden**Total byggekostnad**

inkl. tomt og

prosjekteringskostnader: 125.000.000,-

Pr. bolig: ulike størrelser

Pr. m2: BRA: 19.900,-

Boutgifter Bolig 33 m²

m ekstra takhøyde

og garasje i kjeller:

Kjøp: 995.000,- (sommer 2004)

1.250.000,- (høst 2004)

(2004)

Utgifter lån eks: 4.183,-

(ulik grad av lånefin./ tilbakebet.tid)

Husleie:

Felles strøm:

Vaktmester: 700,-

Strøm: 500,-

Kabel inkl

Nett 300,-

P-kjeller: inkl.

Tot: 4.883,-

→ 148,- /m2

Fordeler:

- Leieinntekten blir en del av det økonomiske fundamentet.
- Flere leiligheter tilpasset ungdom både på eie- og leiesiden.
- Tilpasningsdyktighet
- Krever liten egenkapital i forhold til andre typer boliger av samme standard og størrelse.

Ulemper:

- Dobbelt sett bad/ kjøkken / inngang medfører høy byggekostnad pr. m2
- Bokostnadene er ekstra følsomme for svingninger i rentemarkedet.
- Krever et stabilt utleiemarked. Regnestykket der andelseier har boutgifter på 700,- / mnd forutsetter utleie i 12 mnd. / år

Det er også andre problemstillinger knyttet til utleiekonseptet som vil bli drøftet ytterligere i pkt. 7.2.2.

Innherredsveien 51

Innherredsveien er et utleieprosjekt som eies av Trondheim kommune som leier ut til ungdom etter visse kriterier (ungdom mellom 18 og 25 år med trang økonomi).

Prosjektet ble gjennomført som hovedentreprise etter en prosjektkonkurranse arrangert av Husbanken og Trondheim kommune der man konkurrerte på kvalitet mens prisen var gitt. Målet var å kunne tilby rimelige og midlertidige³⁴ boliger for ungdom.

Husleien er på 3.400 – 4.287 per måned (+ strøm, kabel og nett). Dette er ikke spesielt høyt sammenlignet med gjennomsnittspriser for Trondheim sentrum som lå på 4.447,- i 2002/2003 for ett-roms leiligheter (Trondheim kommune, 2003). Tatt i betraktning at målgruppen er ungdom med trang økonomi, og at halvparten av beboerne som deltok i spørreundersøkelsen hadde under 100.000 i brutto årsinntekt, må det stilles spørsmålstegn ved om dette kan betraktes som rimelige boliger.

Sammenlignet med eieboligene har man ikke her fordelene av å eie sin egen bolig og i den forstand betale inn på sin egen startkapital på boligmarkedet. På den annen side er det å leie en uforpliktende måte å bo på som ikke krever egenkapital.

Ilsvika Garden

Selveierne i Ilsvika Garden er organisert i et sameie. Prosjektet ble gjennomført som en totalentreprise. Eierne har ulik grad av privat lånefinansiering

³⁴ 3 år med mulighet til å søke om ytterligere 2 år.

Eksempelvis vil en leilighet som kostet 775.000,- ved kjøp i tillegg til fellesutgifter / dekning av fellesgjeld få husleie på (ref. Prospektet):

Ved 100 % lånefinansiering (0 i egenkapital):	husleie/ mnd: 4.183,-
Ved 90 % lånefinansiering:	husleie/ mnd: 3.390,-
Ved 80 % lånefinansiering:	husleie/ mnd: 2.922,-
Ved 60 % lånefinansiering:	husleie/ mnd: 2.156,-

Så vidt vi vet, har det vært en reell prisstigning på disse leilighetene (i regneeksemplet til venstre har denne vært på over 255.000,-).

BL Otto

BL Otto ble i likhet med Innherredsveien gjennomført som totalentreprise etter en prosjektkonkurranse om rimelige ungdomsboliger. Hensikten var å bygge rimelige boliger for litt eldre ungdom. Konseptet er lavt innskudd slik at inngangsbilletten til boligmarkedet blir lav. Gjennom prisregulering sikres nye boligkjøpere samme lave inngangsbillett.

Når andelseierne selger får de ikke mer igjen enn det de kjøpte for. Råtomta er subsidiert av Trondheim kommune, men avgifter kommer inn med samlede kostnader på kr 335.000,-

Trondheim kommune v/ Trondheim Eiendom var byggherre og fulgte prosjektet helt til de første beboerne ervervet sin andel. Etter at BL Otto hadde konstituert seg og Basale Eiendomsforvaltning hadde overtatt som forretningsfører, trakk kommunen seg ut.

Prisreguleringen styres av vedtektene for borettslaget og tildeling skjedde først gjennom ventelister og senere gjennom annonsering på det frie markedet men i henhold til vedtektene. Basale er administrerer videresalg av leiligheter og ivaretar at vedtektene blir etterfulgt på vegne av Styret i Borettslaget Otto. Takstmann oppnevnes eller godkjennes av Basale. Leilighetene selges gjennom megler eller privat.

Prisreguleringen får en rekke konsekvenser ved videresalg:

- Ved salg får kjøperen igjen kjøpesum + indeksregulering + innbetalt til dekning av fellesgjeld + evt. påkostninger utenom vanlig vedlikehold (for eksempel nytt bad, nytt kjøkken osv)
- Kostnader knyttet til reparasjon av evt skader ut over vanlig slitasje trekkes fra. En takstmann kontaktes før salg. Lenger botid = større innbetalt fellesgjeld = bedre pris på boligen.
- Andelseierne går glipp av fordeler en generell prisøkning på boligmarkedet ville utgjort ved salg. De får ikke mer igjen, enn det de har betalt inn.

BL Otto

Total byggekostnad

inkl. tomt og prosjekteringskostnader:

Pr. bolig: (20)	855.000,-
Pr. m2 BRA:	19.000,-

Boutgifter Bolig 43 m2: (2004)

Innskudd varierer mellom:

	234.000,- - 274.000,-
+ dok. avgift:	6.200,-
Tot.:	240.200,- - 280.200,-

Månedlige boutgifter

Husleie:	3.890,-
Parkering:	inkl.
Kabel:	inkl.
Strøm/fjernvarme:	1.100,- / 1.200,-
Nett:	?
Tot:	4.990,- / 5.090,-

→ 116,- /m2

+ betjening av evt. lån til innskudd.

Boutgifter Bolig 50 m2: (2004)

Innskudd varierer mellom:

	284.000,- - 384.000,-
+ dok. Avgift:	6.200,-
Tot.:	290.200,- - 390.200,-

Månedlige boutgifter

Samme som for bolig på 43 m2

→ 100,- /m2

- Indeksreguleringen består i at opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen. Hvis prisfall i markedet blir det også regulert av konsumprisindeksen gjennom fradrag på innskuddet; dvs. at selger får mindre igjen enn han ga.

Å kjøpe bolig i BL Otto er ikke først og fremst en investering, men kan heller betraktes som tvungen sparing. Dette vil bli drøftet nærmere i avsnitt 7.2.3.

Parkbygget

Parkbygget har utleieenheter organisert i bokollektiv. Prosjektet er gjennomført som totalentreprise.

Utbygger Nedre Elvehavn as solgte bygget like etter ombygging til Kjeldsberg Eiendom as som eier og drifter Parkbygget.

Husleie prisene tilsvarer omtrent det som beboerne i de minste leilighetene i Inneherredsveien må betale kr. (3.048 – 3 600 + strøm, nett og parkering) og har omtrent samme beliggenhet. Arealmessig disponerer beboerne her ca. 24 m² hver inkludert andelen i fellesarealer – dvs. like mye som de minste leilighetene i Innherredsveien. Det at prosjektene har en forskjellig boform (selvstendige småleiligheter versus bofellesskap) og at Innherredsveien er nybygg mens Parkbygget er et ombyggingsprosjekt gjør det vanskelig å sammenligne prosjektene direkte.

Kostnader – alle prosjektene samlet

Oversikten på neste side viser en samlet framstilling av byggekostnadene i de fem prosjektene. Tallene er basert på opplysninger mottatt fra utbyggere. De er basert på noe ulikt grunnlag, og må derfor brukes med forsiktighet. Blant annet er tomteverdien inkludert for Innherredsvn og BL Otto mens byffekostnadene pr. m² BRA for Parkbygget er verken medregnet tomtekostnader eller kjøp av eksisterende bygg. Hvis vi ser bort fra Parkbygget (som er et ombyggingsprosjekt), ligger kostnadene per m² fra kr 19.000 til ca. 23.000. Ikke uventet er det BL Nedre Bergheim som er dyrest. Med såpass mange små utleieenheter i tillegg til hovedleilighetene blir det relativt mange bad og kjøkken per m² og dette vil naturlig nok øke kostnadene. Mer overraskende er det kanskje at Innherredsvn er dyrere enn både IIsvika Garden og BL Otto. Det vil kreve mer inngående analyser av kostnadstallene for å kunne forklare årsakene til dette. Det kan imidlertid se ut som at prosjektkonkurransformen som er benyttet i Innherredsvn og BL Otto ikke nødvendigvis fører til lavere byggekostnader. Det virker heller ikke som om det er en direkte sammenheng mellom prosjektenes kvaliteter (både slik de er vurdert av oss og av beboerne) og kostnadene. Eksempelvis har Innherredsveien høyere byggekostnader per m² enn IIsvika Garden, til tross for at man i sistnevnte prosjekt i henhold til undersøkelsen har oppnådd bedre kvaliteter (til og med med samme utbygger). Et

<u>Parkbygget</u>	
Total byggekostnad	
inkl. rålokale restaurant	
og prosjekteringskostnader:	
	23.500.000,-
Tomtekjøp:	1.286.900,-
Verdi eks bygg:	2.943.700,-
<u>Total byggekostnad: 27.730.600,-</u>	
Pr. bofellesskap: (12): 2.310.883,-	
Pr. hybel (60)	462.176,-
Pr. m ² : BRA	14.750,-
Boutgifter Bolig 9 m ²	
+ fellesareal ca 10 m ² /pers: Tot ca 20 m ²	
(2004)	
Husleie:	3.048,-
Strøm:	220,-
Kabel	inkl
Nett	175,-
P-sone:	217,-
Tot:	3.660,-
→	<u>183,- /m²</u>
Boutgifter Bolig 20 m ²	
+ fellesareal ca 10 m ² / pers: Tot ca 30 m ²	
(2004)	
Husleie:	3.600,-
Strøm:	220,-
Kabel	inkl
Nett	175,-
P-sone:	217,-
Tot:	4.212,-
→	<u>140,- /m²</u>

forklarende moment som har vært trukket fram for å forklare dette, er at et infill-prosjekt som Innherredsveien med relativt få enheter er dyrere å bygge enn et stort prosjekt som IISVika Garden. Dette er imidlertid spørsmål som krever med inngående analyser for å kunne besvare³⁵.

Byggekostnader per m2 BRA

BL Nedre Bergheim:	22.860 kr (2003)
IISVika Garden:	19.900 kr (2004)
Innherredsvn:	22.280 kr (2003)
Parkbygget:	14.750 kr (2001)
BL Otto:	19.000 kr (2003)

Månedlige boutgifter

BL Nedre Bergheim (80 m² m/2 leieboere): **kr 7.000**
– **kr. 6.600** (leieinntekter) + betjening av lån
(Innskudd: 750.000)

BL Nedre Bergheim (60 m² u/ leieboere): **kr 5.300** +
betjening av lån (innskudd: 540.000)

IISVika Garden (33 m²): **kr 700** + betjening av lån
(Kjøpesum: 825.000 - 995.000)

Innherredsvn: **kr. 4.287** (30 m²) eller **kr. 3.400** (24
m²). Utleie

Parkbygget: **kr. 3.048** (9 m²) eller **kr. 3.600** (20 m²).
Utleie

BL Otto: **kr 3.890** + betjening av lån
(Innskudd: 234.000 - 384.000)

Til de månedlige boutgiftene er det knyttet enda større usikkerhet enn for byggekostnadene. I noen husleietall inngår f.eks. fjernvarme, mens for andre er strømavgifter holdt utenfor. Den største usikkerheten gjelder imidlertid kostnadene til betjening av lån (tilbakebetalingstid, evt. avdragsfrihet, leieinntekter, markedsutvikling, renteutvikling, egenkapital med mer vil spille inn). I tallene over er ikke utgifter til strøm, kabel og parkering medtatt.

³⁵ Prosjektet "Valuta for pengene" finansiert gjennom Byggekostnadsprogrammet, vil søke å belyse sammenhengen mellom kostnader og kvalitet i boligprosjekter

- Under 3 % ønsker å leie
- Knappt 6 % ønsker borettslag
- Knappt 92 % ønsker å eie selv

7.2 Beboernes synspunkter

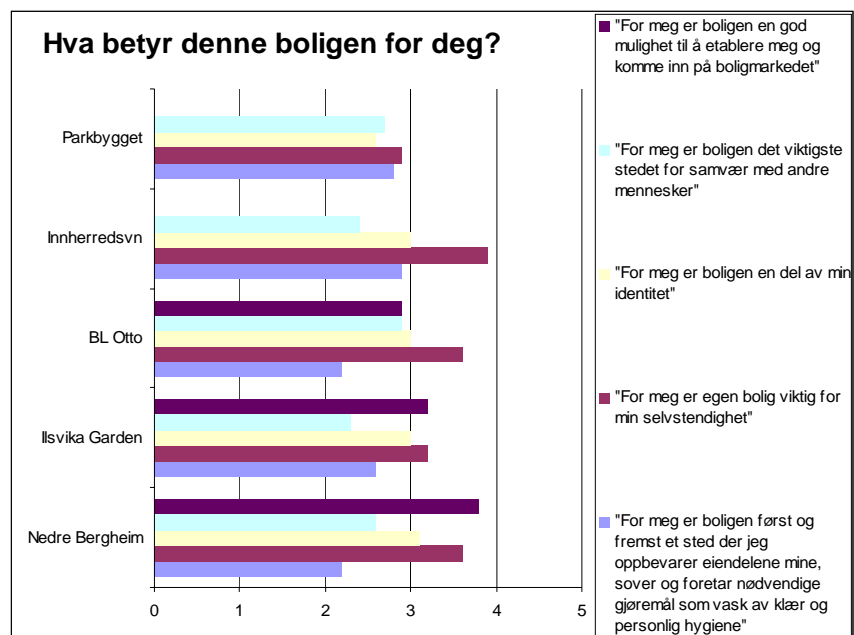
Flere av spørsmålene i spørreundersøkelsen er knyttet til økonomiske aspekter ved det å bo. Vi har allerede vært inne på at det å skaffe seg et rimelig sted å bo var en av de viktigste årsakene til valg av bolig (se blant annet pkt. 5.2.2). Vi har også sett at de aller fleste ønsker å eie boligen sin selv. Dette innebærer at boligen for mange av dem har en viktig betydning som investeringsobjekt.

For alle prosjektene er lave kostnader søkt løst gjennom å oppnå mest mulig arealeffektive løsninger. I tillegg er det særlig to av prosjektene, som har prøvd ut finansieringsmodeller spesielt med tanke på å redusere boutgiftene for målgruppen. Den ene er det såkalte "startbo-konseptet" som er benyttet for BL Nedre Bergheim, som innebærer at andelseierne har mulighet til å leie ut en eller flere hybler. Den andre er prinsippet om prisregulering av innskudd, som er benyttet for BL Otto. Vi har vi spurt beboerne i disse områdene direkte om synspunkter på den aktuelle finansieringsløsningen.

7.2.1 Boligen som investeringsobjekt

Det å etablere seg på boligmarkedet er ikke lenger det samme som "å etablere seg" i tradisjonell forstand med familie, hund og stasjonsvogn. Vi ser at ungdom er opptatt av å eie sin egen bolig selv om de har et midlertidig forhold til den og tror de kommer til å flytte i løpet av 2-5 år³⁶.

I alle eieobjektene, og især i de to der man kan snakke om en reell investering (Ilsvika Garden og BL Nedre Bergheim), oppgir beboerne at de ser på nåværende bolig som en viktig investering på boligmarkedet. Faktisk er dette en viktig årsak for valg av leilighet.

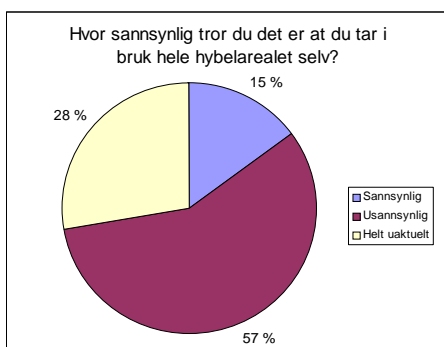
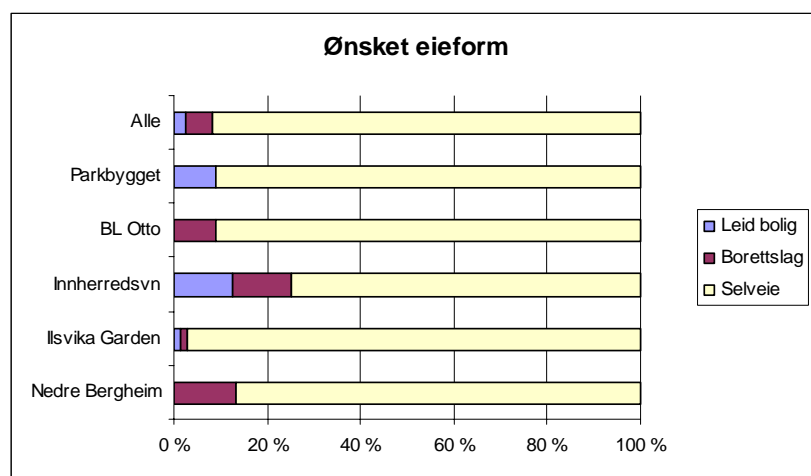


³⁶ Det er en rekke forhold som har bidratt til selveieformen står såpass sterkt i Norge. Dette er et tema vi ikke kan gå inn på i sin bredde her. Det at stadig flere

Selveierne i Iisvika Garden kommer fra leid bolig eller hjemmefra og ønsker å eie noe selv. 47 % oppgir "god investering" som grunn til flytting.

Når det gjelder de som leier i Parkbygget sier 90 % av beboerne at de hadde ønsket å bo i selveid bolig hvis mulig. Over halvparten av de som svarte på spørreundersøkelsen sier at boligen ikke er et viktig investeringsobjekt i nåværende livsfase, mens de resterende 45 % sier at det er viktig og at dette ikke kan ivaretaes ved å leie bolig i Parkbygget.

Det samlede bildet av hvilke kvaliteter beboerne i de fem områdene vektlegger (se pkt. 6.1), viser at både "Gunstig pris" og "God investering" er blant de åtte viktigste.



7.2.2 Leiligheter med utleiemuligheter – Startbo-konseptet

Selve prinsippet med utleiemuligheter i BL Nedre Bergheim er kort beskrevet i kap. 3 og er mer utførlig drøftet tidligere i dette kapitlet. Her vil vi først og fremst beskrive hvordan beboerne selv oppfatter denne løsningen og hvordan de benytter den.

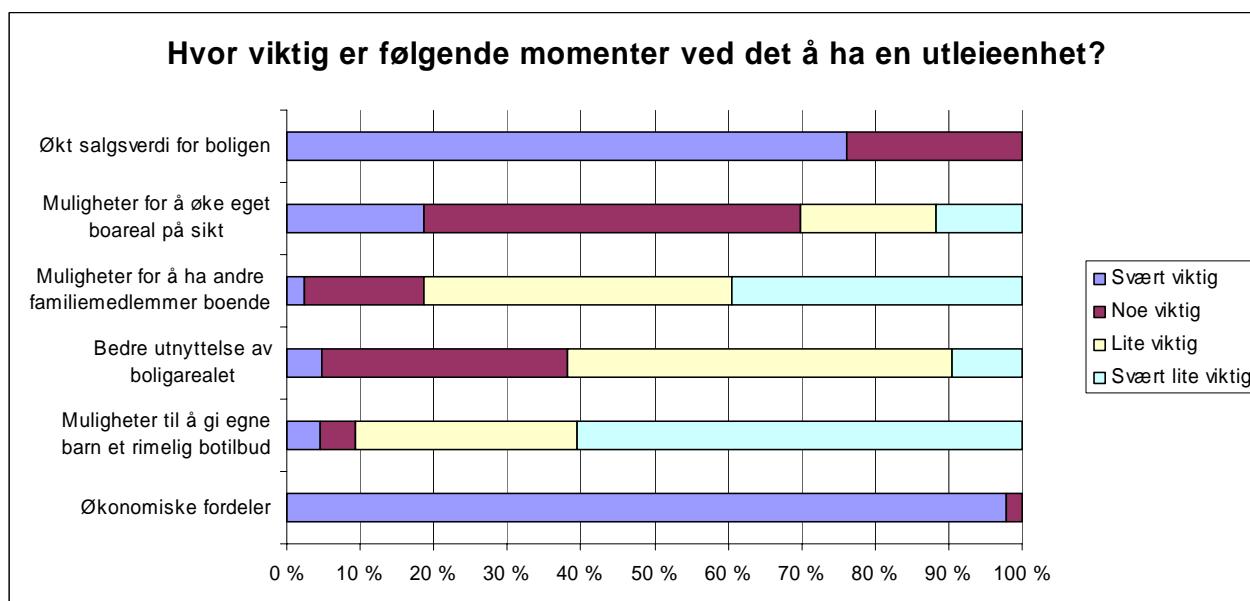
Figurene ved siden av og på neste side viser ganske entydig at beboerne er opptatt av de økonomiske aspektene med løsningen. Mer enn tre av fire ser det som svært viktig at utleieenheten antas å gi økt salgsverdi for boligen, og nesten 100 % av informantene ser generelle økonomiske fordeler som svært viktig. Som nevnt i kap. 5 svarte dessuten mer enn tre av fire respondenter at "finansieringspakken" med utleiemulighet var en viktig årsak til at de valgte å kjøpe leilighet nettopp her.

Samtidig ser vi at beboerne ikke er spesielt opptatt av fordelene knyttet til muligheten denne modellen gir for å øke boligarealet ved å ta i bruk utleieenheten selv.

yngre blir selveiere reiser imidlertid noen problemstillinger som bør driftes ytterligere gjennom videre forskning. Se kap. 8 (Konklusjoner)

Riktignok vurderer et stort flertall (70 %) det som svært eller noe viktig at utleiemuligheten gir mulighet for å øke eget boareal på sikt. Men dette står ikke i forhold til det at bare 15 % av informantene ser det som sannsynlig at de noen gang selv kommer til å ta i bruk hele hybelarealet. Kanskje er vissheten om at de har mulighet til dette hvis behovet skulle dukke opp, nok til at de vektlegger det såpass høyt.

Andre aspekter ved utleiemuligheten, som for eksempel det å kunne gi egne barn eller andre familiemedlemmer et botilbud, er ikke noe som vektlegges spesielt høyt.



"Hybelboere er ikke valgt med omhu og vi er redde for at borettslaget får et dårlig rykte."

"..hvis ei ungjente på 19 får trøbbel med en rusa hybelboer på 35 er det ikke så greit for henne å få kastet ham ut..."

"Ærlig talt; hvis jeg slipper å leie ut, så lar jeg det være..."

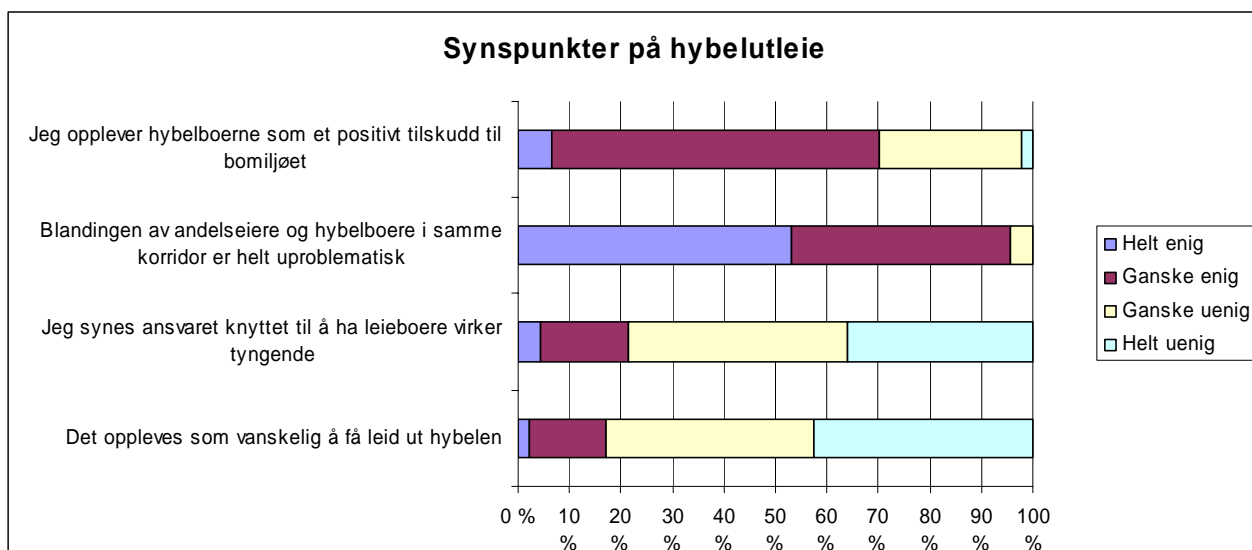
(Beboer på Bergheim.
-Leier ikke ut i dag, men synes det er viktig at det er mulighet for det hvis det kniper økonomisk i en periode.)

Prinsippet med utleiemulighet som vi finner i BL Nedre Bergheim tilsvarer det som har vært vanlig i en del eneboliger, der inntekter fra hybler i sokkelen er en del av "finansieringspakken". I en enebolig har man likevel en relativt oversiktlig situasjon med en huseier som bor i hovedleiligheten og en eller flere hybelboere i sokkelen, oftest med egen inngang. I BL Nedre Bergheim er situasjonen litt annerledes fordi både hovedleiligheter og hybler har inngang fra en felles korridor, og der utleiedelen i noen tilfeller er nesten like stor som hoveddelen. Hvis flere leier ut to hybler, kan det også hende at antall leietakere faktisk blir større enn antall andelseiere. Vi har vært interessert i å finne ut om dette forholdet mellom eiere og leiere på BL Nedre Bergheim oppleves som uklart eller problematisk. Som det framkommer av figuren på neste side, er det ingen ting som tyder på at dette er tilfelle. Over 95 % er helt eller ganske enig i at "blandingen av andelseiere og hybelboere i samme korridor er helt uproblematisk".

Et annet aspekt som kom fram gjennom intervjuer med beboere er imidlertid at det å leie ut hybler kan føles som et tungt ansvar for unge mennesker som selv er ute på boligmarkedet for første gang.

Mange av dem er selv tidlig i 20-årene. Dette gjelder det å til enhver tid måtte skaffe hybelboere, men først og fremst gjelder det å hankses med leietakere generelt. Hva gjør de dersom hybelboerne ikke betaler husleie eller misligholder leieforholdet på andre måter?

Resultatene fra spørreundersøkelsen tyder imidlertid ikke på at dette heller oppfattes som et stort problem i området. Under 20 % opplever det som vanskelig å få leid ut hybelen. Og 70 % er helt eller ganske enig i utsagnet om at hybelboerne oppleves som et positivt tilskudd til bomiljøet. At det likevel er 30 % som helt eller ganske uenig i det samme utsagnet, kan tyde på at bildet ikke er helt entydig, og at noen faktisk har negative erfaringer med hybelboere slik materialet fra enkelte av intervjuene indikerer.



Beboere i BL Otto om prisreguleringen:

"Kunne gjerne tenke meg å få igjen mer enn jeg har betalt. Men sett utenfra så ser jeg poenget med at leilighetene skal være billige for ungdom. Dette er ikke et investeringsobjekt."

"Usikker på om det er lov og på om det lønner seg for beboerne. Hva ligger i indeksreguleringen? Naboene fikk igjen 10.000 etter å ha bodd ett år; omtrent det vi har betalt inn i ett år. Hva med utgifter til megler?"

7.2.3 Borettslag med prisregulering

Prisene på innskuddene i BL Otto er regulert for å redusere inngangsbilletten for ungdom som skal ut på boligmarkedet for første gang og for å sikre at offentlige subsidier (i dette tilfellet gratis tomte) også kommer framtidige eiere til gode. Dette fører imidlertid til at andelseiere her ikke får den samme muligheten som andre boligkjøpere til å bygge opp sin boligkapital ved hjelp av inflasjon. I vedtektene for BL Otto heter det i § 8 Prisregulering og takstplikt: "Ved salg av leilighet får selger igjen det som er innbetalt av fellesgjeld og konsumprisindeksregulert innskudd. I tillegg kommer godtgjøring av eventuelle utbedringer ut over vanlig vedlikehold, og fradrag for skader i boligen eller boder etc som disponeres av selger. Godkjent takstmann oppnevnes av forretningsfører. Kostnadene ved salg dekkes av selger."

Vi har ikke hatt anledning til å gå inn i drøftinger av juridiske og økonomiske aspekter ved en slik prisregulering, samt hva konsumprisindeksreguleringen vil bety for andelseiere som skal selge andel under ulike rentenivåer.

Beboere om prisreguleringen:

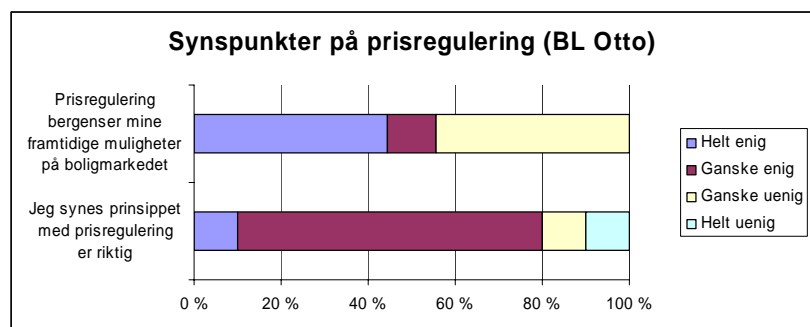
“..Vil ikke lønne seg å pusse opp.

Hva om vi går i tap pga av utgifter til megler? Ble forespeilet at dette var en lur måte å spare penger på. Hadde ikke egenkapital, bodde hos slekta og måtte si ja eller nei til tilbudet over telefon uten å ha fått diskutert og tenkt gjennom tilbudet først.”

Det som imidlertid synes klart er at med dagens lave rentenivå vil ikke andelseierne gå med tap ved et salg, men de vil heller ikke tjene på salget. Det blir en form for tvungen sparing. Ved en renteoppgang eller prisfall i markedet vil andelseier ved et salg gå med tap i forhold til investert innskudd. Indeksreguleringen består i at opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen.

Beboerne mener at å kjøpe bolig skal være en god investering og at dette ikke er godt ivaretatt i BL Otto. 81 % av de som svarte hadde til hensikt ”å komme inn på boligmarkedet”. De flyttet til BL Otto pga prisen. Ingen nevner prisregulering som årsak til at de flyttet dit, men lav ”inngangsbillett” i form av det lave innskuddet var en viktig årsak. 80 % er ”ganske enig” i prinsippet om prisregulering, men 55 % mener at det begrenser videre muligheter på boligmarkedet. .

Det som ikke kommer fram gjennom spørreundersøkelsen, er hvor mye beboerne faktisk vet om konsekvensene av prisreguleringen for deres egen del. I intervjuene kommer det fram en del usikkerhet om hva dette betyr i det øyeblikket de skal videre på boligmarkedet. Her hersker det også en del usikkerhet blant fagfolk.



Vår kontaktperson i Basale Gruppen as ga utrykk for at salg med tap som følge av rentenedgang/ nedgang i markedet var en ny tanke, men at hun hadde vært borti dette i 1992/1993.

Problemstillinger knyttet til lavinnskuddsboliger er tatt opp i NBBLs hefte Lavinnskuddsboliger for ungdom (NBBL, 2001). Der oppsummeres følgende momenter for videre drøfting:

- *“Det er derfor behov for å gjennomføre nærmere drøftinger av ordningen og for å formidle informasjon om dette til aktuelle framtidige boligkjøpere, beboere og styrer i eksisterende borettslag som er underlagt prisregulering.*
- *...Konstrueres imidlertid vedtektene på en god måte, og lavinnskuddsborettslagets størrelse ikke blir for stor, kan de positive sidene veie opp for potensielle negative sider.*
- *..Det viktigste må være at de unge gies et godt og rimelig botilbud som tar dem ett steg videre i boligkarrieren.*
- *...Det konkrete grunnlaget i prisreguleringsmodellen bør revideres etter en viss tid , avhengig av utviklingen i*

boligmarkedet generelt, slik at beboerne i lavinnskuddsboliger med prisregulering ikke taper penger når de skal videre på boligmarkedet. ”

Erfaringene fra BL Otto underbygger behovet for å klargjøre konsekvensene av lavinnskuddsmodellen på sikt, og videre for å formidle denne informasjonen til dem det først og fremst gjelder – nemlig beboerne.

7.3. Oppsummering

Ut fra vurderinger av kostnader og kvalitet, har vi sett at kvalitet og kostnad ikke nødvendigvis henger sammen, selv der byggherre og prosjekteier er en og samme bedrift. Det er ikke slik at prosjektene med gode kvaliteter er de med høyest byggekostnad, og beboernes og den faglige vurderingen er i stor grad sammenfallende når det gjelder oppfatning av kvalitet. Det som oppleves som best er ikke nødvendigvis det dyreste. Vi har også sett at konkurranseformen; å konkurrere på kvalitet til en gitt pris (HB og Trondheim kommune) har ikke gitt bedre kvalitet i hh til undersøkelsen. Det er imidlertid behov for å gjennomføre grundigere analyser av sammenhengen mellom kostnader, oppnådde kvaliteter og forhold ved byggeprosessen.

Boutgiftene påvirkes ikke bare av byggekostnader, men også av finansieringsform. Erfaringene fra BL Nedre Bergheim viser at Startbo konseptet *kan* bidra til svært lave boutgifter, men de viser også at det er problemstillinger og usikkerhetsmomenter knyttet til denne modellen som bør evalueres nærmere over tid.

Undersøkelsen viser også at det er knyttet stor usikkerhet knyttet til modellen med lavinnskuddsleiligheter med prisregulering som er benyttet i BL Otto. Her er det behov både for klargjøring av konsekvenser over tid og bedre informasjon til beboerne.

8. Konklusjoner

8.1 Hvem er beboerne i nye småboligprosjekter?

Det bor stort sett ungdom i prosjektene og en stor andel av dem er studenter (43 % i tillegg til 6 % som kombinerer jobb med studier). De fleste er enslige, men det bor også en del par i leilighetene. Det er få barn og få eldre, noe som henger sammen med at tre av prosjektene var forbeholdt ungdom. Det er kun i IIsvika Garden at det bor beboere over 35 år.

Inntektsnivået varierer noe, men over 60 % har en samlet inntekt på under 300 000. Ikke uventet bor de med lavest inntekt i utleieboligene. Her har ca 60 % under 100 000 i inntekt.

Ungdommen har i liten grad et langt perspektiv på det å bo. De betrakter sin nåværende leilighet som midlertidig og ser ikke for seg at de blir boende i mer enn 5 år. Dette er uavhengig av eieform. De som har kjøpt bolig, ser den først og fremst som en investering og et skritt mot en bedre boligstandard i fremtiden.

8.2 Hva forteller erfaringene fra de fem prosjektene?

Kvaliteten er generelt ikke god nok – vurdert ut fra faglig aksepterte vurderingskriterier for permanente boliger

Redusert areal fører til redusert kvalitet i de undersøkte prosjektene.

De nye småboligprosjektene har flere mangler vurdert ut fra faglige kriterier (se pkt 1.3.1 og kap.4). For det første har leilighetene en rekke funksjonelle svakheter. Disse er spesielt knyttet til entré og lager. Entréen er gjerne trang eller mangler helt, og oppbevaringsplassen i leilighetene er generelt for liten. Også kjøkken og soverom har svakheter i enkelte av leilighetstypene. Kjøkkenet er ofte lite og mangler dagslys. Flere leiligheter har ikke eget soverom med luftemuligheter.

Videre er få boligheter lagt til rette for bevegelseshemmede. Det er også generelt få muligheter til å tilpasse boligheten til endrede behov. Unntaket er BL Nedre Bergheim der leilighetene har utleieenheter som kan inkluderes i hovedleiligheten ved behov.

Mange av leilighetene har mangler mht skjerming av privatliv. Det er problemer med innsyn og manglende mulighet for å lukke døra til soverommet. Private uteplasser har i noen av prosjektene svært dårlige solforhold. Der er i liten grad lagt til rette for mulighet til å uttrykke personlig identitet gjennom for eksempel å personliggjøre inngangssoner og uteområder. Dette er for øvrig ikke uttrykt som et ønske fra beboerne, men der dette har vært mulig (som i IIsvika), har beboerne satt sitt preg på innganger og terrasser. Prosjektene har ujevne estetiske kvaliteter. Flere av dem bærer preg av dårlig

Vanlige kvalitetsmangler i de undersøkte prosjektene:

- Manglende eller for liten entré
- For lite lagerplass
- For lite kjøkken
- Ikke eget soverom
- Ikke tilrettelagt for bevegelseshemmede
- Ikke tilpasningsdyktig til endrede behov
- Dårlig skjerming av privatliv
- Dårlige solforhold på privat uteplass
- Små muligheter til å prege private uteområder
- Dårlige estetiske kvaliteter

formspråk og detaljering. De bidrar i liten grad til å styrke eller videreutvikle kvaliteter i nærområdene og det offentlige rom.

Stramme økonomiske rammebetingelser fører ikke nødvendigvis til dårlig kvalitet

Store kvalitetsforskjeller innenfor samme areal og kostnad.

Dersom vi vurderer de nye småboligprosjektene etter tradisjonelle faglige kriterier, avdekker undersøkelsen som nevnt flere mangler, men også at det finnes relativt store variasjoner i kvalitet. Dette gjelder spesielt opplevde kvaliteter knyttet til lys og romslighet innendørs og estetisk karakter for prosjektet som helhet. Det er interessant å merke seg at kvalitetsforskjellene blant prosjektene ikke har gitt seg utslag i økte byggekostnader.

Den viktigste lærdommen vi kan trekke av dette er at det finnes et spillerom av løsninger innenfor stramme økonomiske rammebetingelser. Hva som gjør at man i noen av prosjektene har oppnådd høyere arkitektonisk kvalitet for pengene er vanskelig å gi entydige svar på. Mye tyder på at vilje og kompetanse hos sentrale aktører (utbyggere og arkitekter) spiller en viktig rolle (Støa, 1999; Arge og Bleiklie, 2003), men også andre faktorer kan spille inn. Dette har vi ikke hatt anledning til å undersøke nærmere i dette prosjektet.

To av prosjektene var del av en kvalitets- og kostnads konkurranse i regi av Husbanken og Trondheim kommune. Vi kan ikke se at disse prosjektene skiller seg ut ved å ha høyere kvalitet enn de andre. De er heller ikke vesentlig billigere.

Beboerne er stort sett fornøyde!

Undersøkelsen viser at beboerne verdsetter den selvstendigheten det gir å ha sin egen bolig. Sett i lys av den livsfasen de er i, samt at mange bor alene, oppleves kvaliteten på leilighetene som akseptabel for noen år – til tross for mangler.

Hvorfor er beboerne fornøyde?

- *Det viktigste for ungdom er å få sin egen bolig innenfor de økonomiske mulighetene de har: De er med andre ord fornøyd og er villige til å redusere kvaliteten for å komme inn på boligmarkedet.*
- *De ser på boligen som midlertidig. De aksepterer dårlige løsninger fordi de ikke planlegger å bli boende særlig lenge. Mange er dessuten studenter og sammenlignet med mange studentboliger har leilighetene i småboligprosjektene en relativt god standard.*
- *Til tross for at de kunne fått mer areal for samme pris i eldre boliger mer usentralt, velger ungdom redusert arealstandard. Dette skjer trolig ut fra en totalvurdering av kostnader til både bolig og transport (bl.a. det å slippe å eie bil). Mens ønske om en sentral lokalisering varierer noe, skårer nærhet til service og kollektiv transport høyt hos de fleste.*

Til tross for manglende kvaliteter er beboerne fornøyde fordi:

- Egen bolig gir selvstendighet
- Boligen er midlertidig
- Den har sentral beliggenhet
- Den fungerer som investeringsobjekt

Ungdom vektlegger generelt de samme bokkvalitetene som andre beboergrupper

De ønsker å eie selv, og drømmer om enebolig i framtiden

Ungdom er mer opptatt av pris og investeringsaspekter enn andre beboergrupper

- *De betrakter boligen som et investeringsobjekt og en måte å spare til en mer varig bolig.*

Hva er beboernes oppfatning av en god bolig? Undersøkelsen gir ikke grunnlag for å si at ungdom generelt bruker boligene annerledes enn andre mer etablerte beboergrupper. Tvert i mot ser vi at:

- De vektlegger mange av de samme kvalitetene som andre grupper – og de verdsetter også det vi som fagfolk vurderer som best ivaretatt i prosjektene
- De har stort sett de samme boligvanene som andre grupper. Det innebærer blant annet at de lager de fleste av sine måltider selv og spiser hjemme (det vil si at de har behov for plass til både fryser og støvsuger). Eksisterende veiledningsmateriell som for eksempel Husbankens tidligere minstestandard er derfor egnet som veiledning også for boliger for denne målgruppen
- Beboerne er villige til å akseptere kompromisser for å redusere arealet. Man må derfor prioritere løsninger som er arealeffektive og som kan brukes på flere måter
- Ungdom ønsker å eie selv – og drømmer om enebolig i framtiden

Studien tyder på at på at ungdom på enkelte områder kan ha preferanser og behov som gir grunnlag for å drøfte særskilte kvalitetskriterier for denne beboergruppen. Våre data er likevel ikke entydige på dette, og det vil være nødvendig med mer omfattende undersøkelser for å trekke bastante konklusjoner.

- Offentlige utearealer blir vel så mye brukt som fellesarealene. Om dette skyldes beboergruppens spesielle behov og vaner, eller om det har sammenheng med at de felles uteområdene i flere av prosjektene har en dårlig utforming, har vi ikke grunnlag for å si med sikkerhet
- De private uteplassene blir relativt lite brukt. Dette kan bety at det å ha egen balkong ikke er avgjørende for opplevd bokkvalitet, men det kan også henge sammen med dårlig formgivning (manglende skjerming for innsyn og vind, dårlige solforhold og lignende).
- Festing er vanlig i områder hvor det bor mange unge. Beboerne ser i liten grad på dette som et problem. De anser det som en kvalitet at flere med like boligvaner bor i samme blokk.

8.3 Innspill til drøfting av kriterier for kvalitet i småleilighetsprosjekter

Som tidligere nevnt, vil vurderingen av kvalitet være avhengig av perspektivet. Vi kan skille mellom beboernes perspektiv og et samfunnsperspektiv. Og innenfor begge disse perspektivene kan det være nødvendig å skille mellom behovet på kort og lang sikt.

Beboerne er på å kort sikt ute etter å oppnå best mulig kvalitet for en overkommelig pris. På lang sikt kan de som eiere være interessert i at boligen/området har egenskaper som gjør at verdien stiger.

Ut fra et samfunnsperspektiv er det et overordnet mål at ungdom får mulighet til å skaffe seg egen bolig (uavhengig av eieform). På lang sikt bør det samtidig være en målsetning at det utvikles en boligmasse som er tilpasningsdyktig, robust, tilgjengelig og brukbar for alle. Videre er det ønskelig å skape attraktive bydeler med stabile og trygge bomiljøer. Det må også være et overordnet mål å bidra til en mer bærekraftig boligutvikling gjennom redusert forbruk av ressurser (blant annet energi, areal og materialer). I Bondevik II regjeringens boligmelding (KRD, 2004) angis det å øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og bomiljøer som boligpolitiske hovedmål. Høy arkitektonisk kvalitet både bygningsmessig og i det offentlige rom nevnes også som viktige forhold som må ivaretas.

8.3.1 Kriterier – ut fra beboernes behov

Innledningsvis (se pkt.1.3.1) slår vi fast at en permanent bolig normalt skal dekke følgende behov – sett fra et brukerperspektiv.

- Fysiologiske: Varme, lys, luft
- Praktiske: Brukbar i forhold til å utføre daglige aktiviteter, for lagring m.m.
- Sosiale: Samvær med venner, familie, andre husholdningsmedlemmer og mulighet for å være alene
- Psykologiske: Trygghet, estetikk, identitet, selvstendighet

Fysiologiske behov vil ikke bli drøftet nærmere her. Disse forventes ivaretatt av bygningslovgivning og forskrifter.

Når det gjelder de øvrige kategoriene, mener vi at det må aksepteres at små etableringsleiligheter ikke fullt ut dekker alle behovene. Vi vil likevel understreke at det er mulig å oppnå akseptable kvaliteter på disse områdene på rundt 30-35 m². Dette forutsetter at blant annet følgende forhold ivaretas på en best mulig måte:

Praktiske behov:

- Lure løsninger for lagring bør utvikles og fokuseres. Det bør være plass for "hverdagslig" utstyr som langkost, støvsuger, fryser og lignende - ikke bare klesskap.
- Tilpasningsdyktighet: Boligene bør ha generelt brukbare rom som kan møbleres og brukes på forskjellige måter, flyttbare elementer og skap, skyvedører osv. Også andre former for tilpasningsdyktighet (elastisitet og fleksibilitet) er viktig i små leiligheter. Plantegninger bør dokumentere muligheter

Det er mulig å oppnå tilfredsstillende bokkvalitet for målgruppen i leiligheter ned mot 30-35 m².

Dette forutsetter at blant annet følgende forhold ivaretas på en best mulig måte:

- *Oppbevaringsplass*
- *Tilpasningsdyktighet*
- *Soveplass med muligheter for privatliv og lufting*
- *Støyskjerming*
- *Skjerming mot innsyn*
- *God arkitektonisk utforming*
- *Personlige atkomstforhold*

Sosiale behov:

- Soveplass aksepteres i entréen så lenge man kan lukke døra mot stua og kan holde rommet kjølig
- Det at det foregår en del festing i småboligprosjektene tilsier at det bør tas spesielt hensyn til støy i formgivingen
- Tiltak for skjerming av innsyn – bevisst utforming av inngangssoner, plassering av vinduer og lignende – er særlig viktig når folk bor tett

Psykologiske behov:

- God arkitektonisk utforming som for eksempel ekstra takhøyde og gode dagslysforhold kan kompensere for redusert areal
- Direkte atkomst utenfra til leiligheten kan gi rom for å sette personlig preg på boligen – mørke, trange korridorløsninger gir dårlige atkomstforhold.

Private og felles uteområder:

Utforming og tilgang på utearealer vil berøre alle de tre overnevnte behovene – i større eller mindre grad. Vi har derfor valgt å samle noen innspill knyttet til dette temaet:

- Tilgang på private uteplasser er en viktig kvalitet. Balkongers brukbarhet er likevel avhengig av plassering, utforming og størrelse. Ressurser brukt på dårlige balkongløsninger kunne kanskje heller vært benyttet til andre formål hvis alternativet er utenpåhengte åpne balkonger med manglende skjerming mot innsyn og dårlige solforhold.
- Kravet om 25 m² felles uteareal kan trolig reduseres for denne typen prosjekter. Størrelsen på felles utearealer er mindre avgjørende for bruk enn muligheten for skjerming (redusere graden av "overvåking") samt en utforming som gir flere oppholdssoner. Takterrassen i Innherredsveien er kanskje den felles uteplassen i de fem områdene som er mest vellykket – til tross for estetiske mangler. Dette henger sammen med kvaliteter som sol og utsikt, samt at beliggenheten er relativt godt tilbaketrukket fra naboer og inngangssoner.
- Det kan vurderes om uteplasser delvis kan erstattes av god tilgang på offentlige utearealer som parker osv.

8.3.2 Kriterier – ut fra et samfunnsmessig perspektiv

Når man skal vurdere kvaliteten på boligprosjekter, er det ikke nok å spørre seg om de dekker beboernes behov. Vi må også stille spørsmål ved om prosjektet er samfunnstjenlig på lang sikt. Prosjektets kvaliteter vil også påvirke hvilken risiko den enkelte tar. At boligen og området har egenskaper som gjør at verdien stiger, vil kunne komme den enkelte beboer økonomisk til gode dersom vedkommende eier leiligheten selv.

Følgende momenter ble nevnt innledningsvis (se pkt 1.3.1):

- Estetikk og samspill med omgivelsene.

- Nærmiljøkvaliteter – Levende, varierte og stabile bomiljø.
- Tilgjengelighet – Universell utforming
- Tilpasningsdyktighet
- Ressurs og miljø

Estetikk – samspill med omgivelser

Den arkitektoniske utformingen av prosjektene kan bidra til å skape tiltalende og trivelige fysiske omgivelser. Dette vil ha positiv betydning for naboer, og befolkningen generelt. Dette er noe offentlige myndigheter har ansvar for å ivareta gjennom plan- og bygningsloven. Undersøkelsen viser at estetiske kvaliteter er for dårlig ivaretatt i flere av prosjektene, men også at det er mulig å oppnå høyere kvalitet uten at det fører til økte kostnader.

- Beboerne etterspør i liten grad estetisk kvalitet, men verdsetter den der den finnes
- Estetisk kvalitet behøver ikke medføre ekstra kostnader

Nærmiljøkvaliteter – levende, varierte og stabile bomiljø

Målsetningen om mest mulig variert beboersammensetning bør kanskje revurderes når det er snakk om boliger for ungdom. Holdningen til for eksempel festing og støy, i tillegg til terskelen for "orden" i utearealer og atkomstsoner, innebærer at det kan være en fordel å samle ungdomsboliger i egne bygninger eller oppganger.

Hensynet til nærmiljøkvaliteter generelt tilsier på den andre siden at det kan være ugunstig med for mange småleiligheter på ett sted – ikke minst fordi beboerne betrakter boligen som midlertidig. Undersøkelsen gir ikke grunnlag for å si noe om hvor grensen går for "hvor mange" – men beboerne i det største prosjektet (BL Nedre Bergheim der det er 110 leiligheter + ca. like mange hybler) er de som i størst grad synes det er for mange enheter på ett sted, og kunne ha ønsket seg større variasjon i beboersammensetningen.

- Ut i fra beboernes vurdering er en viss samling av småboliger ønskelig. Dette bidrar positivt til det sosiale miljøet.
- Målgruppens midlertidige forhold til boligen tilsier at antall boligheter på ett sted bør være begrenset.
- Enkelte beboere ser det som aktuelt å flytte innen bydelen når nåværende leilighet blir for liten.

Tilgjengelighet for fysisk funksjonshemmede.

Tilgjengelighet er i liten grad ivaretatt og heller ikke etterspurt blant beboerne. Dette er en kvalitet som kan få økonomiske konsekvenser for prosjektene, blant annet ved at arealbehovet per enhet vil øke, eller ved at det kan være nødvendig å installere heis med mer. Det er sannsynligvis ikke å forvente at ungdom med små økonomiske ressurser, og som i tillegg ikke ser for seg å bli boende i særlig mange år, vil være villige til å betale denne ekstrakostnaden. Ved å innføre en såkalt "besøksstandard" med

Ungdom ønsker å bo sammen med andre i samme livsfase så lenge de andre har de samme vanene som de selv.

Beboernes midlertidige forhold til boligen tilsier at antall småleiligheter på ett sted bør begrenses.

Undersøkelsen gir ikke grunnlag for å slå fast et maksimalt antall leiligheter

tilgjengelighet til oppholdsrom og bad/toalett på inngangsnivået, ville en kunne øke brukskvaliteten for flere uten at det vil medføre vesentlig økning i arealkrav og kostnader.

- Vektlegge universell utforming på områder der det ikke medfører økte kostnader
- Etablere stimuleringsordninger i form av offentlige subsidier til tiltak som vil kunne bedre langsiktige boligbehov og bruk av flere.

Tilpasningsdyktighet

Ut fra et samfunnsperspektiv vil det være et mål å ha en mest mulig robust og tilpasningsdyktig boligmasse. Vi har sett at nye småboligprosjekter i liten grad bidrar til denne målsetningen. Beboernes midlertidige forhold til boligene tilsier heller ikke at tilpasningsdyktighet er en kvalitet de vektlegger i særlig grad.

I BL Nedre Bergheim er det lagt inn en form for tilpasningsdyktighet ved at det er mulighet for fremtidig utvidelse gjennom innlemming av en eller flere hybler i hovedleiligheten. Dette er markedsført først og fremst fordi det gir økonomiske fordeler for kjøper. Det er også dette aspektet som særlig blir verdsatt av beboerne. Som i de andre prosjektene, har beboerne også her et midlertidig forhold til boligen sin. De vurderer det likevel som en kvalitet at det finnes muligheter for å utvide leiligheten. Hvis rammebetingelsene skulle endre seg, har beboerne her en langt større fleksibilitet i forhold til å justere sitt boligareal avhengig av personlig økonomi. Ved selv å ta i bruk utleieenheter vil beboerne ha en bolig som trolig vil være attraktiv for en bredere målgruppe.

Vi har ikke tilstrekkelig grunnlag for å si hvorfor beboerne heller ikke her ser for seg å bli boende lenger enn fem år. Det er kanskje ikke å forvente at en 22-åring har et lenger perspektiv enn fem år? Sannsynligvis har også egenskaper ved prosjektet og nærområdet betydning for ønsket om å bli boende. Et område med dårlige arkitektoniske kvaliteter, trang og litt utrivelig atkomstkorridor, samt lite brukbare uteareal, vil trolig påvirke ønsket om å bli boende i boligen ut over 5 år.

En annen form for elastisitet kan være tilgang på fellesarealer. Det innebærer at beboerne har mulighet til å flytte noen boligfunksjoner ut fra private enheter og inn i fellesrom. På denne måten kan de få tilgang på større rom enn om alle har hver sin stue og hvert sitt kjøkken. Samtidig gir bofellesskap (som Parkbygget) muligheter for å bygge sosiale nettverk. Undersøkelsen viser at de som bor i bofellesskap både ser fordeler og utfordringer knyttet til en slik boform. Ingen av dem ser på dette som en langsiktig måte å bo på, men de fleste synes den har fordeler når man er ung og spesielt dersom man kommer flyttende til byen uten å kjenne mange fra før.

- Ungdom i denne fasen av livet har i liten grad et langsiktig perspektiv på det å bo. De er derfor ikke opptatt av muligheter for tilpasning av areal og planløsning over tid når de velger bolig
- Bofellesskap gir beboere tilgang på større rom og muligheter for sosialt samvær – enn om samme antall kvadratmeter var fordelt på selvstendige boenheter. Boformen er imidlertid krevende, særlig når det gjelder organisering av bruk av fellesarealene.

Ressurs og miljø

Dette temaet har ikke inngått i våre vurderinger av boligprosjektenes kvaliteter, bortsett fra når det gjelder beliggenhet. Tre av de undersøkte prosjektene er lokalisert nær sentrum – noe som er gunstig i et ressurs- og miljøperspektiv fordi det bidrar til å redusere bruk av privatbil. De to øvrige prosjektene er også lokalisert nær butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Dette kan tyde på at beboerne er villige til å redusere areal for å klare seg uten bil. Av intervjuene kommer det frem at motivasjonen til dette først og fremst er økonomi.

Ressurs- og miljøvennlig arkitektur er for øvrig noe som kommer relativt langt ned på listen for hva beboerne betrakter som viktige kvaliteter.

- Når det gjelder lokalisering av småboligprosjekter er det stort samsvar mellom beboernes preferanser og samfunnsmessige målsetninger om å øke andelen sentrumsnære boliger
- Selv om preferansene til sentrumsnærhet varierer for ungdommen er alle opptatt av nærhet til service og kollektiv transport. Mye tyder også på at de har mer miljøvennlige transportvaner enn befolkningen generelt.
- Arealeffektivitet er generelt vurdert som positivt sett i et ressursperspektiv
- Høye tomtepriser nær sentrum kan komme i konflikt med å bygge billige boliger for ungdom. Tomtealternativer nær bydelssentra og kollektivnett bør derfor utredes.
- Offentlige stimulerings tiltak er trolig nødvendig for å sikre miljøkvaliteter i småboligprosjekter.

Ungdom i etableringsfasen etterspør ikke langsiktige boligkvaliteter.

Dette tilsier at markedet ikke er i stand til å ivareta slike kvaliteter for denne målgruppen

Aktive boligpolitiske tiltak (for eksempel i form av subsidier) bør derfor vurderes

8.4 Boligpolitiske konsekvenser?

Hvem skal ivareta boligkvaliteter som vil komme hele samfunnet til gode på kort og lang sikt? Hvem skal iverksette tiltak og bære kostnadene? Mye tyder på at markedet er dårlig egnet, særlig når målgruppen er ungdom som skal ut i boligmarkedet for første gang. Dette gjelder både universell utforming, tilpasningsdyktighet og ressurs- og miljøaspekter.

Slik det er nå, er det lite som tyder på at markedet selv vil etterspørre slike kvaliteter – i hvert fall når målgruppen er ungdom i etableringsfasen. Mer aktive boligpolitiske tiltak (evt. i form av subsidier) bør vurderes for å stimulere til denne typen langsiktige

kvaliteter (områdekvaliteter, energisparetiltak og lignende). Det kan gjøres i form av å etablere felles uteareal og parkområder som kan komme flere til gode.

Det er også grunner til å tro at hvis man ønsker et variert bysentrum med folk i ulike livsfaser er mulighetene større for dette hvis det også finnes eierboliger i sentrum med et prisnivå som er oppnåelig for ungdom i etableringsfasen. Det er trolig en del av disse ungdommene som også senere vil foretrekke å bo sentrumsnært (også i småbarnsfasen). De vil da trolig kunne ha boligkapital til kunne investere i en mer fullverdig bolig i sentrale strøk.

Det er imidlertid en utfordring for kommunen å ivareta mer langsiktige kvaliteter som variert beboersammensetning og grønne lungesom gjør bydelene attraktive over tid. Mye tyder på at markedet alene ikke greier å ivareta dette.

8.5 Behov for mer kunnskap

Kostnader og kvalitet

Som det framkommer av undersøkelsen er det først og fremst billige (ikke små) boliger ungdom etterspør. Denne undersøkelsen har ikke fokus på byggekostnader. Den viser likevel interessante funn knyttet til kvalitet og kostnader. Bedre kvalitet på samme areal er ikke nødvendigvis dyrere. Samtidig vet vi at midlertidige boliger (kort botid/ stor slitasje) krever høy kvalitet på materialstandard (teknisk standard/lyd) og fellesarealer. Finnes det byggemetoder eller prosesser som øker muligheten for å ivareta kvalitet og samtidig bygge billig? Hvilke faktorer er kostnadsdrivere? Denne problemstillingen vil bli videre undersøkt og drøftet i prosjektet "Valuta for pengene" finansiert av byggekostnadsprogrammet³⁷.

Mer kunnskap om ungdoms boligbehov

Casestudiene har gitt interessant innsikt i ungdoms boligbehov. En del er imidlertid ikke generaliserbart på landsbasis og ytterligere casestudier bør gjøres i flere byer. Myten om ungdom som "en enhetlig gruppe" er nyansert. Det er behov for både kvalitativ og kvantitativ forskning som kan gi økt kunnskap om ungdoms boligbehov, holdninger, vaner og preferanser. Ut fra et byutviklingsperspektiv er det også behov for å vite mer om hvordan denne boligkulturen påvirker nærmiljø og offentlige rom. Hvordan bruker ungdom nærområdene?

Boligpolitikk

Undersøkelsen reiser flere spørsmål ved dagens boligpolitikk og viser at problemstillingen er kompleks. Det er en målsetting å skaffe boliger til ungdom, men hvilke eieform, hvilke finansieringsordninger og hva slags boligpolitiske modeller det er mulig å etablere for å nå

³⁷ Se prosjektbeskrivelse på Byggekostnadsprogrammets nettsider: <http://www.byggekostnader.no/>

dette målet er åpent. Vi ser at det er motstridende interesser mellom ungdoms kortsiktige behov for bolig og samfunnets mer langsiktige behov for boligområder med gode kvaliteter. Småleiligheter har også først og fremst blitt et investeringsobjekt på vei mot en mer varig bolig.

Et boligmarked basert på eierboliger har en del nye utfordringer. For bare en generasjon siden var etablering på boligmarkedet for de aller fleste basert på lån. I dag er boligkjøp i større grad basert på oppspart boligkapital, ofte med utgangspunkt i arv. Hvor dine besteforeldre har bodd blir med andre ord utslagsgivende for om du evner å komme inn på boligmarkedet. Dette er en relativt ny problemstilling som bør drøftes i lys de fordelingspolitiske utfordringene det gir.

Et markedsstyrt eierboligmarked forutsetter et boligmarked i relativt god balanse. Store svingninger vil gi uforholdsmessig "urettferdige" konsekvenser særlig for de som etablerer seg for første gang. Hvilket tidspunkt man trenger bolig første gang, er uavhengig av hva som er gunstig i forhold til boligmarkedet. Undersøkelsen viser at ungdom har relativt lite kjennskap til hvilke risiko de egentlig tar og hvilke konsekvenser store investeringer faktisk kan få på sikt. Flere av ungdommene som ble intervjuet, ga uttrykk for at de litt tilfeldig endte opp med den ene eller den andre løsningen.

Dette krever en mer helhetlig boligpolitisk diskusjon om hvilke boligtilbud man ønsker å stimulere til i denne litt "midlertidige" fasen av livet. Målgruppen har dessuten et klart behov for veiledning og kunnskap for å ta "riktige" valg.

Boligpolitikk og byutvikling.

Boliger i bysentrum baserer seg til en viss grad på etablerte offentlige byromskvaliteter i form av parker og eksisterende rekreasjonstilbud. Disse er utviklet over lang tid av "fellesskapet" og oppgradert og finansiert av byfornyelsestilskudd på 1970-80 tallet. Byen har blitt et attraktivt sted å bo for mange grupper, og det er høyt press på sentrumsnære tomter. Dette har igjen ført til høye tomtepriser som igjen gir økende boligpriser. Ulike boligpolitiske tiltak kan benyttes for å dempe dette. En mer offensiv kommunal tomtepolitikk er et mulig tiltak. Et annet er at det etableres knutepunkter i byens randsoner som ivaretar noen av de samme kvalitetene som blant annet denne målgruppen etterspør, nemlig boliger med nærhet til transport og service, opparbeidede felles møteplasser og rekreasjonsområder.

Det finnes internasjonale eksempler på at investering i denne typen infrastruktur fra det offentliges side øker attraktiviteten på flere typer arealer og dermed reduserer prispresset mot få sentrumsnære tomter. Det er viktig å se nærmere på internasjonale erfaringer på

boligpolitiske tiltak for å ivareta mer langsiktige kvaliteter i et markedsstyrt boligmarked.

Utfordringen er å skaffe boliger for ungdom som både er billige nok til at de har råd til å bo der samtidig som de har kvaliteter som samfunnet på lang sikt er tjent med. Dette krever nye svar og omfattende drøftinger i tiden framover. Det trengs kunnskap som ikke bare handler om nye planløsninger, men som omhandler boligkvalitet i bred forstand i tillegg til boligfinansiering og kommunal byutvikling. Dette er utfordringer som ikke markedet løser alene.

Referanser

Arge, Kirsten og Siv Bleiklie (2003): Arkitektonisk kvalitet. En studie av samspillet mellom byggherre og arkitekt. Formskrift, Norsk Form, Oslo.

Bolig og byfornyelseskontoret (2003): Leiekvassrapporten 2001/2003. Leiekvass i det private annonsemarkedet.

Boligmeldingen 2004: Om Boligpolitikken. St. melding nr 23 (2003-2004)

Den Norske Stats Husbank (2000): HB 7.B.1.3 Husbankens minstestandard.

Den Norske Stats Husbank (2000): HB 7.F.3 Gode boligområder

Den Norske Stats Husbank (2000): Mitt hus er din utsikt. HB 7.F.3:44.

Den Norske Stats Husbank (udatert): Veiledning om studentboliger

GRIP (1998): Miljøriktig bygg –prosjektering. Veileder.

Høyland, K. og Støa, E (2002): Modeller for tilpasningsdyktighet. SINTEF Arkitektur og byggteknikk

KRD/MD 1997: Estetikk i plan og byggesaker. Veileder.

NBBL (2001): Lavinnskuddsboliger for ungdom. En drøfting av problemstillinger. Boligsamvirket.

Ruud, M.E.(2001) Eget hjem for første gang. Å flytte hjemmefra blant et utvalg av ungdommer i Oslo. Byggforsk prosjektrapport 311.

SSB (2001): Folke- og bolig telling.

St. meld. nr. 23 (2003-2004): Om boligpolitikken. Det kongelige kommunal- og regionaldepartement.

Støa, E. (1999) Byggeprosess og kvalitet – studier av tre boligprosjekter. Delrapport 2. SINTEF Arkitektur og byggteknikk

Støa, E. og Narvestad, R. (2000) Tette boligområder og bærekraftighet – Problemstillinger for videre forskning. SINTEF Arkitektur og byggteknikk

Støa, E. og Narvestad, R. (2002) Tilpasningsdyktige boligområder. Delrapport 2. 3 casestudier. SINTEF Arkitektur og byggteknikk

Støa, E. m.fl. (2002): Smått og flott, arealeffektive boliger for ungdom. SINTEF Arkitektur og byggtknikk, TOBB

Støa, E. og Aune, M. (2003): Byboliger, boligkvalitet og bærekraft – Urbane boligkulturer sett i lys av ressursbruk og miljøadferd. SINTEF Arkitektur og byggtknikk.

Trondheim kommune, plan- og bygningsenheten (2001): Kommuneplanens arealdel 2001-2012.

Trondheim kommune, plan- og bygningsenheten (2004): Boligprogram 2005-2008