

Tilfeldig rehabilitering eller planmessig oppgradering?

Hvilke løsninger vil være optimale mht å sikre en bærekraftig fornyelse av boligblokker?

Kari Hovin Kjølle, SINTEF Byggforsk



Bærekraft (sustainability) er et begrep som brukes for å karakterisere økonomiske, sosiale, institusjonelle og miljømessige sider ved det menneskelige samfunn.

Intet tap av
humankapital og
naturkapital

Bevaring av
biologisk mangfold

Rettferdighet mellom
generasjoner

Kontinuerlig
forbedring og behov
for god planlegging

Globalt perspektiv

Folkelig deltakelse i
beslutningsprosesser

Forpliktelse til bruk
av beste praksis

Samordning av miljømessige, sosiale og
økonomiske mål i planlegging og handling



Etterkrigstidens boligblokker har betydelige utfordringer knyttet til oppgradering av boligkvalitet.

En stor andel kommunale boliger som stilles til disposisjon for vanskeligstilte på boligmarkedet inngår i denne bebyggelsen.

Målet om en bærekraftig utvikling innebærer større fokus på livssykluskostnader, økt tetthet og energibruk.



**Kontinuerlig
forbedring og behov
for god planlegging**

Folk opplever de bygde omgivelsene forskjellig.

Det er viktig at man etablerer innsikt i ulike menneskers opplevelse og erfaringer.

Hvordan vi videreutvikler eksisterende boligområder og oppgraderer eksisterende boligblokker, bygårder og flerleilighetsbygg, vil derfor ha stor betydning for hverdagsliv fremover.

Rettferdighet mellom generasjoner

Folkelig deltakelse i beslutningsprosesser

Samordning av miljømessige, sosiale og økonomiske mål i planlegging og handling



Samspill mellom mennesker og bolig

Det vil være viktig å fastsette mål for brukskvalitet i forhold til ulike brukerbehov.

Hvilket nivå er godt nok, og for hvem?

Det blir sentralt å definere hvilke brukergrupper vi ser som viktigst å imøtekomme gjennom en eventuell oppgradering.





Bolignivå

Et bedre hverdagsliv – i dag og i morgen

Teknisk innovasjon og miljøtilpasning kan være avgjørende for lettstelthet og komfort og brukskvaliteten i boligen.

Bygningsnivå

Transformasjon av bygninger og endret bruksformål kan gjøre det mulig å legge til rette for en større grad av både universell utforming og høye ambisjoner for energieffektive løsninger.

I sameiet Åsjordet er opprinnelig heis og trapperom flyttet for å få de mest attraktive arealer inn i boligarealet. Gulvene er påforet og har fått trinnlydsmatte. Alle leilighetene har livsløpsstandard. Det er nye balkonger - de fleste tilgjengelige, men med variabel brukskvalitet.

Porttelefon og stengt ytterdør blir vurdert som viktige tiltak for økt trygghet.



Område nivå

Et blokkområde med variert botilbud som livsløpsboliger og tilgang til fellesfunksjoner for flere generasjoner, kan gi barn og eldre et bedre hverdagsliv og motvirke blant annet ensomhet.

Areal ute og inne for sosialt fellesskap, samt tilgjengelige og universelt utformede uteområder og adkomstforhold vil være viktige bidrag til å heve bokvaliteten for mange, unge som eldre.

Også boligområders infrastruktur vil utgjøre en viktig faktor for å lykkes med å gi et variert botilbud slik at også eldre kan leve og bo i hjemmet sitt så lenge som mulig.





Mangel på boligområders sosiale, symbolske og estetiske kvaliteter kan være av vesentlig betydning for at beboerne ikke identifiserer seg med området, og ikke ønsker å bli boende.

Oppgradering som øker tilhørighet kan føre til mindre gjennomtrekk av beboere, mer omtanke og ivaretagelse av fellesarealer.



Gode forbilder er viktig

Det finnes ulike svar på hva som vil være en bærekraftig eller helhetlig oppgradering eller fornyelse

Kommunalt boligområde Tollåsenga:

- en ambisiøs boligsosial plan ligger til grunn for den helhetlige planen og oppgraderingen av det boligområdet
- Inkludert i planen er høye ambisjoner for universell utforming
- I motsetning til flere andre caser og piloter i REBO har ambisjoner om energieffektiv oppgradering fått en lavere prioritet.



Å fastsette et ambisjonsnivå for en bygnings brukskvalitet etter oppgradering avhenger av mange forhold, blant annet:

- Hvilken tidsepoke boligblokka er fra og romløsninger og idealer som gjaldt da, kan ha mye å si for hvilket potensial den har til å oppfylle en gitt standard for brukskvalitet.
- Hvilket nivå for brukskvalitet som er ønskelig vil i like stor grad avhenge av:
 - hvem som bor der
 - hvilken nytte de (og samfunnet) vil ha av oppgraderingen og til
 - hvilken kostnad.

Hvilket nivå det er mulig å oppnå vil derfor avhenge av bygningstypen og bygningens tilstand, men også av beboernes og andre aktørers ønsker, behov og beslutninger i byggeprosessen



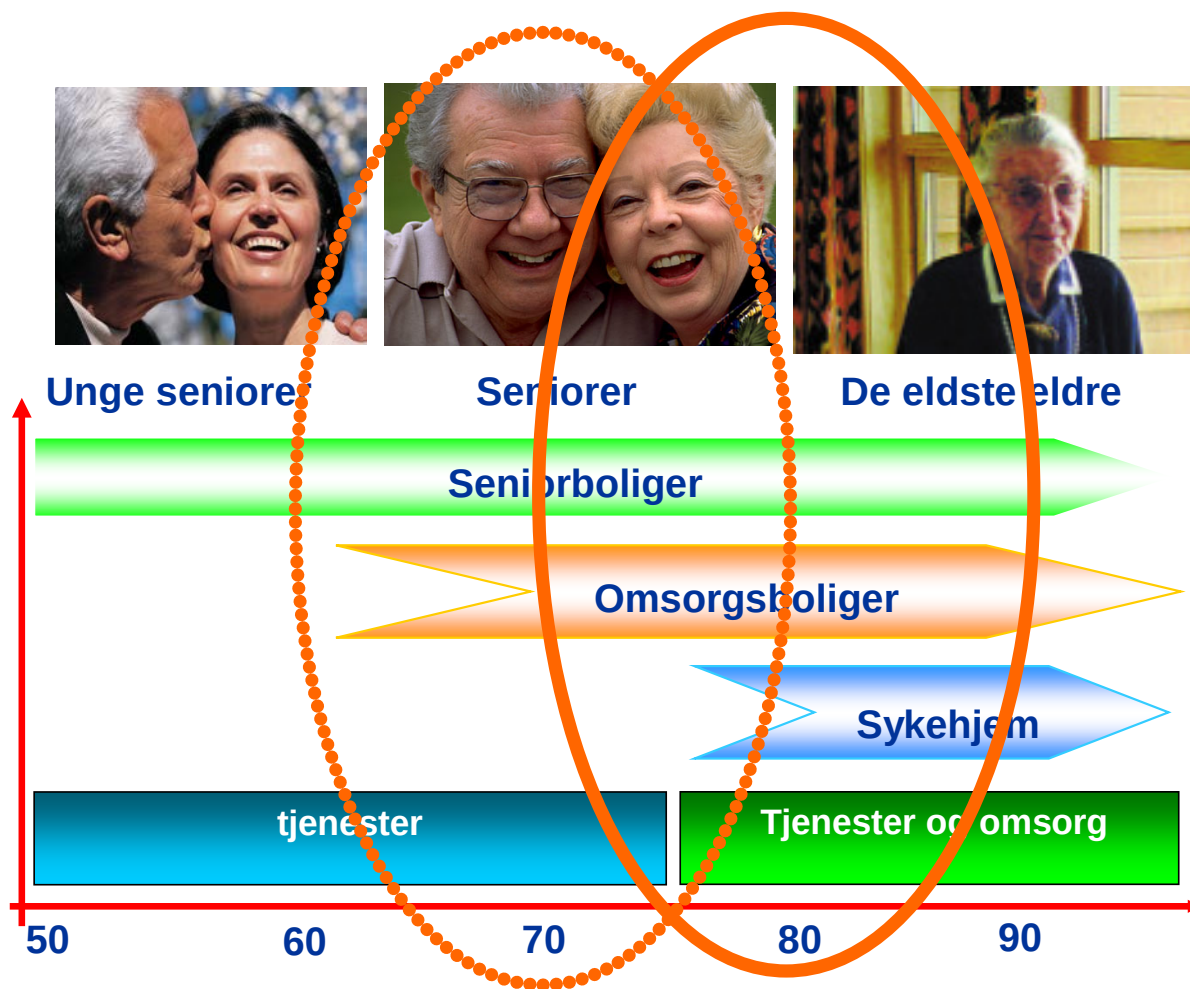
Smalheis i trapperom i Adolph bergs v 45-49



Transformasjon fra kontorbygg til bolig i Sameiet Åsjordet.

Hvilke boligløsninger kan bidra til et godt hverdagsliv for eldre?

(den nye livsløpsboligen)



Figuren viser at ulike boligtyper for eldre kan suppleres med helse og omsorgstjenester.

Tilgjengelighet og den fysiske utformingen av leiligheten gjør det mulig for eldre å bli boende hjemme lenger.

Trinnvis oppgradering kan planlegges slik at mangler rettes opp gjennom rutinemessig og nødvendig vedlikehold.

Enkle tiltak kan utføres uten merkostnader når man først er i gang med oppgradering.

En liste over tiltak, gjerne i form av en vedlikeholdsplan hvor tiltakene er kostnadsberegnet, som det kan kombineres tiltakspakker fra, kan gi frihet til å gjøre det beste ut av hvert prosjekt.



Ulike grupper av befolkningen og generasjoner av eldre vil ha **ulike boligpreferanser** som gjør at det uansett vil være en utfordring for norske kommuner å oppfylle behov og krav.

Derfor vil fremtidens boliger måtte bestå av ulike svar og ulike løsninger.

Det er behov for utvikling og studier av nye type boligløsninger, som ulike typer bofelleskap for eldre og løsninger for ulike familiemønstre.

Arkitektur handler om **brukskvaliteter, estetiske og tekniske kvaliteter** (Vitruvius).

I REBO har det handlet mer om tekniske kvaliteter og brukskvaliteter enn estetiske kvaliteter. Det er viktig å se de tre kvalitetsområdene innenfor arkitektur i sammenheng, hvordan romlig organisering, form og funksjon spiller sammen både på bolignivå, bygningsnivå og områdenivå.

