

SBF BY A07006 - Åpen

RAPPORT



Seniorboliger i Trolla Beboermedvirkning

Milepælsrapport. Fase I

Solvår Wågø og Eli Støa

***SINTEF Byggforsk Arkitektur og byggteknikk /
NTNU Institutt for Byggekunst prosjektering og forvaltning***

April 2007



SINTEF RAPPORT

SINTEF Byggforsk
Arkitektur og byggteknikk

Postadresse: 7465 Trondheim
Besøk: Alfred Getz vei 3
Telefon: 40 00 67 22
Telefaks: 73 59 82 85

Foretaksregisteret: NO 948 007 029 MVA

TITTEL

Seniorboliger i Trolla
Beboermedvirkning
Milepælsrapport. Fase 1

FORFATTER(E)

Solvår Wågø og Eli Støa

OPPDRAGSGIVER(E)

Husbanken

RAPPORTNR. SBF BY A07006	GRADERING Åpen	OPPDRAGSGIVERS REF. Solveig Kornstad	
GRADER. DENNE SIDE Åpen	ISBN 978-82-536-0944-7	PROSJEKTNR. 51003700	ANTALL SIDER OG BILAG 13s + 4vedlegg(tot 52s)
ELEKTRONISK ARKIVKODE 3B001700_Seniorboliger i Trolla	PROSJEKTLEDER (NAVN, SIGN.) Eli Støa <i>Eli Støa</i>	VERIFISERT AV (NAVN, SIGN.) Karin Høyland <i>K. Høyland</i>	
ARKIVKODE	DATO 2007-04-17	GODKJENT AV (NAVN, STILLING, SIGN.) Siri Blakstad <i>Siri Blakstad</i>	

SAMMENDRAG

En gruppe huseiere / beboere i Trolla har tatt initiativet til å være tiltakshavere for å utvikle og etablere Seniorboliger i Trolla i egen regi. De ønsker å opprettholde et naboskap som de betrakter som et verdifullt nettverk, kanskje nettopp i en fase av livet hvor de har tid og overskudd til å ha glede av det. Gruppen er opptatt av potensialet som ligger i å ta styring med sin egen situasjon i samspill med naboer som man har kjent i en mannsalder, og samtidig ha mulighet til å være knyttet til de neste generasjonene som overtar boligene i Trolla.

Interesse for å undersøke alternative boformer i form av fellesskapsløsninger, egne løsninger med hensyn til organisasjonsformer og eieformer, kvaliteter knyttet til energi- og miljøvennlige løsninger samt universell utforming var bakgrunnen for at gruppen bak initiativet og Svein Skibnes arkitektkontor as ønsket et samarbeid med Husbanken og SINTEF Byggforsk/ NTNU.

Prosjektet er planlagt i to faser. Parallelt med prosjektets fase I har det ved NTNU, Fakultet for arkitektur og billedkunst vært gjennomført et videregående kurs med seniorboliger i Trolla som tema. SINTEF Byggforsk og NTNU har deltatt i prosessen med formidling av inspirasjon og kunnskap om ulike løsninger, samt bidratt til å skape bevissthet om aktuelle problemstillinger.

Arbeidet har vært gjennomført som et samarbeidsprosjekt mellom SINTEF Byggforsk, NTNU Fakultet for byggekunst, prosjektering og forvaltning, Husbankens regionkontor i Trondheim, beboerne i Trolla og Svein Skibnes Arkitektkontor as.

STIKKORD	NORSK	ENGELSK
GRUPPE 1	Arkitektur	Architecture
GRUPPE 2	Boliger	Housing
EGENVALGTE	Brukermedvirkning	User participation
	Seniorer	Seniors

INNHold

Forord	3
1 Innledning	4
1.1 Bakgrunn	4
1.2 Målsetting	5
1.3 Overføringsverdi	5
1.4 Aktuelle tema	6
1.5 Prosjektfaser og aktiviteter	6
2 Aktiviteter gjennomført i fase 1. Dokumentasjon av prosessen.	7
2.1 Etablering av brukergruppe	7
2.2 Gjennomføring av spørreundersøkelse	8
2.3 1. workshop	9
2.4 Studentprosjektet – et viktig bidrag i prosessen	10
3 Oppsummering: Grunnlag for videre arbeid	11
3.1 Veien videre.. Hvordan bør prosessen følges opp?	12
4 Vedlegg:	13
Vedlegg 1: Referat fra workshop 1/ Åpent beboermøte i Trolla 26.09.2006.	
Vedlegg 2: Utdrag av innlegg på workshop 1:	
▪ Fellesskapsløsninger v/ Karin Høyland.	
▪ Miljø- og energivennlige boliger v/ Tommy Kleiven.	
▪ Universell utforming v/ Solveig Kornstad.	
▪ Inntrykk fra studieturen v/ studentene.	
Vedlegg 3: Oppsummering av studentprosjektet ”Trolla kurset”.	
Vedlegg 4: Referat fra utstilling og presentasjon av studentprosjektene i Trolla 15.01.2007.	

Forord

Gjennomsnittlig levealder øker stadig, alderssammensetningen i dag og antallet friske eldre i de høyere aldersgrupper tilsier at vi vil få en sterk økning i antallet eldre de neste 30 årene. Antall personer 80 år og eldre vil trolig øke med 60-70 prosent fram til 2030. Vi vil trolig få en stor gruppe eldre som er fysisk spreke med en aktiv livsstil og som er konsumenter av mange typer tjenester. For en god del av befolkningen vil årene etter fylte 70 komme til å utgjøre nesten fjerdeparten av livet. Morgendagens eldre utgjør en ressurssterk gruppe som i større grad enn tidligere stiller krav til og har meninger om hvordan de ønsker å tilbringe alderdommen.

En gruppe beboere i Trolla er del av et godt nabolnettverk, har sterk tilknytning til Trolla som sted og ønsker å ta grep om sin egen alderdom. Gruppen bak initiativet til "Seniorboligene i Trolla" gjorde derfor en henvendelse til Svein Skibnes Arkitektkontor as for å få råd og bistand. Svein Skibnes Arkitektkontor as ønsker å knytte viktige kvalitetskriterier i prosjektet til Husbankens satsningsområder innenfor miljø- og energivennlige boliger samt universell utforming. Husbanken foreslo derfor å involvere SINTEF Byggforsk og NTNU som medløper og inspirator i en medvirkningsprosess.

Prosjektorganisering

Prosjektets fase 1 har hatt som hovedmål å bringe interesserte beboere på banen samt å få oversikt over hvilke tema som de interesserte beboerne kan tenke seg å arbeide videre med.

Arbeidsgruppen har i fase 1 bestått av en aktiv initiativgruppe blant beboerne, en prosjektgruppe fra NTNU/ SINTEF Byggforsk og Husbanken, samt 9 arkitektstudenter som høsten 2006 har hatt som oppgave å prosjektere seniorboliger på den aktuelle tomte i Trolla.

Initiativgruppen ("Firerbanden + 1") består av:

Børre Sandnes
Bjarne Berg
Kjell Husby
Tom Wefring
Kolbjørn Meland

Børre Sandnes har vært kontaktleddet mellom beboerne i Trolla og prosjektgruppa.

Medarbeidere i prosjektgruppa:

Eli Støa, NTNU
Karin Høyland, NTNU/ SINTEF Byggforsk
Svein Skibnes, Svein Skibnes Arkitektkontor AS / NTNU
Solveig Kornstad, Husbanken
Solvår Wågø, SINTEF Byggforsk

Eli Støa har vært prosjektleder og har hatt faglig ansvar for arkitektstudentenes boligkurs i Trolla. Svein Skibnes har undervist på samme kurs. Svein Skibnes Arkitektkontor as er engasjert av beboerne i å utarbeide utkast til reguleringsforslag. Solvår Wågø har koordinert prosessen i fase 1.

Fotografiene i rapporten er tatt av medarbeiderne i prosjektgruppa og studentene.

Trondheim 17.april 2007
Solvår Wågø og Eli Støa

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

En gruppe huseiere / beboere i Trolla har tatt initiativet til å utvikle og etablere Seniorboliger i Trolla i egen regi. Bakgrunnen er at mange nærmer seg en alder hvor de ser at de trenger boliger som er bedre tilrettelagt for dette. Samtidig som neste generasjon melder sitt ønske om å overta barndomshjem, så vil initiativtakerne unngå selv å bli spredt ”over hele byen”. De ønsker å opprettholde et naboskap som de betrakter som et verdifullt nettverk i en fase av livet hvor de tror de vil kunne ha tid og overskudd til å ha glede av det. Gruppen er opptatt av potensialet som ligger i å ta styring med sin egen situasjon i samspill med naboer som man har kjent i en mannsalder og samtidig ha mulighet til å være knyttet til de neste generasjonene som overtar boligene i Trolla. I dette ligger det også en interesse for å undersøke alternative fellesskapsløsninger i boformen.

De er også opptatt av å være en ”ikke-kommersiell utbygger”. Dette for at de som flytter inn skal få mest mulig for pengene, og ikke betale mye til en ekstern utbygger. Dette krever egne løsninger med hensyn til organisasjonsformer og eieformer. Beboergruppen ønsker at innflytterne skal kunne kjøpe bolig til selvkost. Senere vil prisene reguleres i forhold til byggekostnadsindeksen.

Essensen bak beboernes initiativ er ønsket om selv å ta ansvar for egen framtid. De ønsker selv å ta hånd om organiseringen av prosjektet ut fra ønsket om både å minimere kostnadene og selv legge premissene og skape rammene rundt framtidig alderdom.

I tillegg til ønsket om å opprettholde det sosiale fellesskapet, setter beboerne stor pris på Trollas mange kvaliteter som fantastiske lysforhold og panoramautsikt over fjorden. Boligområdet i Trolla består i hovedsak av eneboliger og trenger derfor en variasjon i boligtyper for å møte blant annet seniorsegmentets boligbehov. Initiativgruppen mener ”Texacotomta”, ei tomt som ligger litt nærmere byen på nedsiden av Bynesveien, er det eneste reelle alternativ for seniorboliger i bratte Trolla. ”Texacotomta” eies av Trondheim Kommune som det er etablert kontakt med i forhold til eventuelt kjøp. Tomten er imidlertid regulert som friområde, og en utbygging forutsetter omregulering til boligformål.



Kart som viser Trolla og tomtas beliggenhet.

Gruppen har innledet samarbeid med Svein Skibnes Arkitektkontor AS som har foreslått å knytte viktige kvalitetskriterier i prosjektet til Husbankens hovedmål og NALs satsingsområder innenfor;

- Miljø- og energivennlige boliger
- Universell utforming

Forsommeren 2006 ble det arrangert beboermøte i Trolla for å lodde stemningen for prosjektet. Det møtte ca. 50 personer på møtet og de fleste av disse skrev seg på listen som interessenter. I påvente av en avklaring av tomtespørsmålet, ble det høsten 2006 arrangert et videregående kurs for arkitektstudenter på NTNU. Dette har fungert som en oppstart på en prosess der beboerne sammen med arkitekten skal ta stilling til hvilke løsninger som skal velges i prosjektet. Samtidig har det hatt stor pedagogisk verdi for studentene å kunne motta innspill direkte fra aktuelle beboere gjennom samtaler og intervjuer, og gjennom observasjoner av og deltakelse i faglige diskusjoner, følge en virkelig prosess.

1.2 Målsetting

Overordnet mål:

Utvikle et kvalitetsprogram for seniorboliger gjennom en prosess med stor grad av medvirkning fra fremtidige beboere og med omfattende faglige innspill fra kompetansemiljøene ved SINTEF Byggforsk og NTNU.

SINTEF Byggforsk og NTNU har deltatt i prosessen med formidling av inspirasjon og kunnskap om ulike løsninger, samt bidra til å skape bevissthet om aktuelle problemstillinger som kan diskuteres og arbeides med i framtidige temasamlinger/arbeidsmøter.

Ved å tilføre prosjektgruppen faglige innspill fra det boligfaglige miljøet ved NTNU/ SINTEF Byggforsk, legges det et grunnlag for å utvikle et boligprosjekt gjennom en medvirkningsprosess som kan stå fram som pilotprosjekt innenfor temaene som er valgt.

Mål for fase 1:

Starte opp prosessen gjennom en første workshop, samtidig som det gjennomføres et studentprosjekt ved NTNU.

Delmål for fase 1:

- Formidle inspirasjon og kunnskap om aktuelle løsninger
- Skape bevissthet om aktuelle problemstillinger
- Definere (og prioritere) temaer for videre arbeid

1.3 Overføringsverdi

Erfaringer fra medvirkningsprosessen og med det endelige prosjektet vil være av allmenn interesse for andre tilsvarende grupper av beboere som ønsker å ta styring med egen boligsituasjon på sine eldre dager.

Det vil derfor bli utarbeidet en artikkel der erfaringer fra fase I vil formidles.

NTNUs rolle i prosjektet, gjennom blant annet et videregående kurs høsten 2006, sikrer også at erfaringer både fra prosessen og det endelige resultatet blir formidlet gjennom undervisningen til framtidige arkitekter.

1.4 Aktuelle tema

Prosjektet berører flere tema i Husbankens kvalitetsprogram og NAL / ECOboks satsingsområder:

1. Miljø- og energivennlige boliger
2. Universell utforming
3. Felleskapsløsninger
4. Medvirkning / prosess
5. Organisering / Økonomi / Selskapsform / Eieform
6. Helhetstenkning: Sosialpolitikk / Byplan / Individ / Samfunn / Sosial og teknisk infrastruktur

1.5 Prosjektfaser og aktiviteter

Medvirkningsprosjektet er planlagt i 2 faser. Avhengig av resultatet etter beboernes arbeid med å informere politikerne i Trondheim kommune og forhåndskonferanse med kommunens byplanavdeling vil prosjektet kunne videreføres i fase 2, forutsatt at Husbanken bevilger midler til dette.

Aktiviteter fase 1 og framdriftsplan for fase 2 er framlagt i oversikten under:

Aktiviteter gjennomført i fase 1:

- 1. workshop/ Åpent beboermøte (26 september)
Kort presentasjon av ulike tema.
Utdeling av skjema til beboerne for å lodde stemningen for aktuelle tema.
- Studentprosjekt. (Presentasjon og utstilling i Trolla januar 2007.)
- Dokumentasjon og oppsummering etter gjennomført fase 1; Milepælsrapport. (April 2007)

Målet for fase 2 er å utvikle et kvalitetsprogram for nye seniorboliger med særlig fokus på felleskapsløsninger, energi- og miljø og universell utforming. Aktuelle økonomi og eieformer vil også bli utredet. Gjennomføringen forutsetter en positiv tilbakemelding på reguleringsforespørselen. SINTEF Byggforsk/ NTNU vil lede prosessen, samt delta med faglige innspill underveis. De vil også oppsummere erfaringer med medvirkningsprosessen.

Planlagte aktiviteter i fase 2:

- Temasamlinger/ workshops: 4 prioriterte tema.
Beboergruppen ønsker å knytte viktige kvalitetskriterier til prosjektet. Husbankens kvalitetsprogram har ligget til grunn for valg av tema som universell utforming og energi- og miljø.
- Oppsummerende møte beboere og arbeidsgruppe.
- Åpent møte. Invitere pressen og ulike avd. i kommunen.
- Formidling: Artikler. Kommunenettverk.

(For mer detaljert gjennomgang se pkt. 2 og pkt 5, samt vedlegg)

2 Aktiviteter gjennomført i fase 1. Dokumentasjon av prosessen.

2.1 Etablering av brukergruppe

Invitasjon til alle beboerne i Trolla ble sommeren 2006 lagt i postkassene av initiativgruppen under overskriften:

Alternativ bolig i Trolla? Drøm eller virklighet?

Vi som bor i Trolla vet at vi deler en perle av et boområde med ren luft, fin natur og kort veg til byen. Flere av oss er derimot "vokst fra" boligen, ungene har flyttet ut, behovet for vedlikehold er økende og hagen gir stadig dårlig samvittighet.



Tidligere rekreasjon og gleder blir til ork og tanken på noe mer lettstelt dukker stadig oftere opp. Men hvor skal vi flytte? Til en annen bydel hvor leilighetene er små og ofte svært kostbare. Hvor vi ikke kjenner noen? Med økt støy og forurensning?

Hva er så alternativet?
Hva med å bygge nye lettstelte boliger i Trolla? Hvor det sosiale nettverket er på plass?

Noen av oss har arbeidet med disse tankene i flere år og utreder nå muligheten for en alternativ boform / senior boliger på gamle "Texaco tomte" ved Trollafjæra.

Det gode liv.
Vi tenker oss moderne lavenergiboliger uten utbygger-profit, med bruk av fornuftige byggematerialer. Livsløpsstandard med parkering i kjeller og heis opp til egen leilighet, fellesarealer med trim og hobbyrom. Lokal kafe? Tilgang til omsorgspersonell? Selvfølgelig med forkjøpsrett for beboere fra Trolla. Dere som beboder av Trolla vil få muligheten til å være med på planleggingsprosessen.

Hvilket tidsperspektiv har prosjektet?
Vi kan ikke i dag si når boligene kan stå ferdig, mye er ennå ikke på plass. I første runde handler det om å få kommunen i tale slik at ønsket område kan frigis. (Se kart på baksiden) I løpet av året derimot, bør dette være avklart.

På møtet i klubbhuset var interessen stor, men kanskje nådde vi ikke alle? Vi trenger derfor din respons!

Har du noen spørsmål til prosjektet eller dette skjemaet, ring Kjell Husby på telefon 73 51 62 65 / 92 25 82 24

Svar til Bjørne Berg, Brukseier Olsens v. 57B. Tlf.: 73 63 29 55 / 41 61 18 64. Epost: bjørne-berg@online.no

Er dette et boligprosjekt som kan bli et godt tilbud til Trollasamfundet? JA NEI

Er du/dere nå eller i løpet av noen år interessert i å eie en leilighet nede på "Texaco-tomta" JA NEI

Om ja, kryss av hvor stor leilighet som er ønskelig. 70m² 90m² 110m²

Hvilken aldersgruppe tilhører du/dere?
 Under 40 40-50 50-60 Over 60

Andre synspunkter eller kommentarer? _____

Invitasjonen førte til at 33 interesserte beboere skrev seg på en liste. Totalt ble 220 husstander kontaktet.

2.2 Gjennomføring av spørreundersøkelse

Av 220 som fikk skjema i postkassen (se 2.1) kom det svar fra 33:
Spørsmålene ble besvart som følger:

Spørreundersøkelse i Trolla om:

- Hvem er interessert i prosjektet.
- Hvilke aldersgrupper.
- Hvilke leil. str. ønsker man

LEIL. STØRRELSE \ ALDER	← 40	40-50	50-60	60 →	TOTAL
70	/	1	1	2-10%	4 12%
90	2	1	2	5 4 -20% ^{10%}	9 27%
110	/	4	3	13-70%	20 60%
TOTAL	2 6%	6 18%	6 18%	20 79% ^{58%}	33 34

170 hus
220 postkasser

Føli / HES 2006
 7/8/2006

Resultatene er i tillegg oppsummert og referert i referat fra den 1. workshopen som ble arrangert som et åpent beboermøte i Trolla 26.09.06. (se vedlegg 1)

2.3 1. workshop

I samarbeid med initiativgruppen ble første workshop/ arbeidsmøte planlagt. Initiativgruppen distribuerte invitasjonene:

<p>INVITASJON TIL WORKSHOP - ÅPENT MØTE FOR TROLLABEBOERE SENIORBOLIGER I TROLLA</p> <p>Sted: "Brakka" i TROLLA Dato: Tirsdag 26. september 2006, kl. 17.00 – 20.00</p>  <p>Husbanken har gitt kompetansetilskudd til å utvikle et kvalitetsprogram for seniorboliger i Trolla med stor grad av beboermedvirkning og med faglige innspill fra kompetansesemijøene på NTNU og SINTEF Byggforsk as.</p> <p>Målet for fase 1 er å starte opp denne prosessen i Trolla gjennom en første workshop, samtidig som det gjennomføres et studentprosjekt ved NTNU.</p> <p>Følgende delmål vil gjelde for denne fasen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formidle inspirasjon og kunnskap om aktuelle tema/ løsninger • Skape bevissthet om aktuelle problemstillinger • Definere og prioritere tema for videre arbeid.  <p>Vi ser for oss at dette er den første workshop av totalt seks samlinger. Den første samlingen skal gi smakebiter på aktuelle problemstillinger og gjøre det mulig for beboere å melde seg på tema-workshops senere. De påfølgende samlinger (4) vil derfor omhandle de ulike tema mer inngående. Til slutt vil vi arrangere et avsluttende og oppsummerende møte.</p>  	<p>Agenda:</p> <p>17.00- 17.10 Kort innledning v/ sivilarkitekt Svein Skibnes: Målet med prosjektet Opplegg for dagen</p> <p>17.10- 17.20 Oppsummering spørreundersøkelse v/ beboerne</p> <p>17.20- 17.30 Oppsummering intervju v/ studentene</p> <p>17.30-18.40 Introduksjon/ smakebiter fra ulike tema: Fellesskapsløsninger v/ Karin Høyland (NTNU/SINTEF Byggforsk as) Energi og miljø v/ Tommy Kleiven (SINTEF Byggforsk as) Universell utforming v/ Solveig Kornstad (Husbanken) Ulike økonomi- og organiseringsformer v/ Bjarne Berg (Revisor og beboer i Trolla)</p> <p>18.40-19.00 Kaffe og kaffemat</p> <p>19.00- 19.30 Eksempler fra studieturen v/ studentene</p> <p>19.30- 20.00 Avslutning og oppsummering av hva som skal skje framover</p>
--	--

Oppsummering etter 1. workshop:

(Fullstendig referat, se vedlegg 1

Innlegg og formidling av inntrykk fra studietur, se vedlegg 2)

Ved siden av en innledning om prosjektet og en oppsummering av spørreundersøkelsen ble det som inspirasjon gitt smakebiter i form av korte innlegg om noen prioriterte tema. Studentene viste i tillegg bilder fra sin boligekskursjon til Tyskland, Sveits og Østerrike.

Beboerne ble oppfordret til å melde sin interesse for å delta i arbeidsmøter på de ulike tema. Totalt har det til nå kommet svar fra 19 husstander, de fleste har meldt seg på flere enn ett tema.

Fordeling på prioriterte tema:

- Fellesskapsløsninger	17	interesserte
- Energi og miljø	8	”
- Universell utforming	10	”
- Økonomi- og organiseringsformer	11	”

2.4 Studentprosjektet – et viktig bidrag i prosessen

(Oppsummering av studentprosjektet ”Trolla kurset”, se vedlegg 3.

Referat fra utstilling og presentasjon av studentprosjektene i Trolla 15.01.2007, se vedlegg 4.)

Parallelt med fase 1 har studenter ved NTNU gjennomført et særkurs med nettopp seniorboliger i Trolla som tema. Studentene har gitt uttrykk for at det har vært spennende og utfordrende å jobbe med en konkret situasjon og med en konkret byggherre; seniorenene i Trolla. Studentene har vært på tomtebefaring, de har intervjuet beboere, informert om studentprosjektet på velforeningens årsmøte og formidlet sine inntrykk fra studieturen på den 1. workshopen.

Prosjektet ble avsluttet med et åpent beboermøte i Trolla der studentene presenterte prosjektene sine. Utstillingen ble stående en uke slik at flest mulig skulle få anledning til å se den.

Intervjuer med beboerne

Studentene foretok intervjuer med 11 Trolla-beboere. Dette er deres oppsummering etter intervjuene:

”Det første som samtlige nevnte var det sosiale fellesskapet i Trolla. (bla feiring av 17. mai og juletreff på brakka. Arrangering av gaukrenn, høstfest, sankthansfeiring i fjæra i tillegg til en rekke dugnader). Et sånt fellesskap gir et nettverk som skaper trygghet. Og den tryggheten vil dere selvfølgelig beholde når dere blir gamle. En annen ting som har gått igjen er begeistringen for de fantastiske lysforholdene i Trolla, og panoramautsikten over fjorden med båttrafikken. Alt dette er kvaliteter ved Trolla som dere tydeligvis er veldig glad i, og som dere vil ha med dere inn i de nye seniorboligene. Den nye tomte har en flott beliggenhet, med enda bedre solforhold enn Trollahaugen, og er selveste ”indrefiletten” ifølge Børre.

Her kommer en del andre ting som gikk igjen i de fleste intervjuene.

- *De nye boligene skal ha livsløpsstandard*
- *De skal helst være bygd av vedlikeholdsfrie materialer, eller i alle fall materialer som trenger lite vedlikehold*
- *Det er ytret ønske om peis/vedovn i fellesstua*
- *Gjennomlys i leilighetene*
- *Store vindusflater mot fjorden*
- *Det skal være en egen balkong/veranda i tillegg til en felles uteplass (der dere kan ha frihet til å velge felleskap eller privat)*
- *Ønsker plass til overnattingsgjester både i leiligheten og et felles overnattingsrom som alle kan benytte ved behov*
- *Mulighet for felles goder som for eksempel; vaskehjelp og handlehjelp*
- *Felles bibliotek hvor man kan låne hverandres bøker, felles TV-stue (med storskjerm), datarom, te-kjøkken, trimrom, verksted, boccia, skotthyllbane og eventuelt bildeleordning.*

Når det gjelder sammensetningen av beboere har det kommet fram litt ulike synspunkter, noen vil ikke ha ”hylende unger springende omkring” men derimot at leilighetene skal være forbeholdt 50+. Mens andre igjen mener at man bør bevare aldersmangfoldet fra Trollahaugen også i de nye boligene. Det er også litt uenighet om hvorvidt det kun skal være seniorboliger eller også tilknyttet omsorgsboliger.

Men alt i alt tror vi vi har klart å skape oss et godt bilde av hvordan dere ser for dere prosjektet, å vi har definitivt fått et godt grunnlag for å klare og tegne gode seniorboliger i Trolla, så hvis det er noe vi har glemt eller misforstått må dere bare si fra.”

3 Oppsummering: Grunnlag for videre arbeid

I tillegg til å sette fart på prosessen og diskusjonene, er bidraget fra studentprosjektet at den aktuelle tomta har blitt undersøkt og beskrevet, ulike boligkonsepter er prøvd ut og presentert. Beboerne sier selv at dette har bidratt til å sette i gang og videreføre diskusjonen blant beboerne. Representanter for initiativgruppen sier at de opplever en sterkt økende interesse for boligprosjektet i Trolla. I begynnelsen var det kun få som trodde at noen ville ta tak i et slik prosjekt, mens i dag er holdningen helt annerledes. Studentprosjektet har bidratt til å vekke beboernes egne evner til å tenke kreativt. På det siste møtet der studentene presenterte prosjektene sine gikk beboerne aktivt inn i prosjektene, diskusjonen kom i gang og de gikk sammen om å tenke planlegging for framtida.

Beboerne "kjøpte" ikke nødvendigvis studentenes løsninger, men studentprosjektet fikk i gang en prosess der hver enkelt beboers egne erfaringer, tanker og kreative evner ble vekket slik at de selv kan bidra i prosjektet fram mot å gjøre boligene funksjonelle og brukervennlige. At beboerne fikk muligheten til å prate direkte med de enkelte studentene oppleves som en kjærkommen mulighet til å få fart på den kreative siden hos den enkelte.

"I prat med enkeltbeboere hører vi den samme entusiasmen og interessen for selv å bidra, noe som vi ser som en bekreftelse på at studentprosjektet for oss har vært særdeles vellykket."
(ref. Initiativgruppen i Trolla)

Studentprosjektet kan på den måten sies å ha hatt en generatoreffekt i prosessen.

På workshop 1 ble det presentert smakebiter på ulike tema som beboerne kan fordype seg videre i gjennom arbeidssamlinger og befaringer. Videreføring i form av temasamlinger og befaringer til ferdigstilte boligområder der disse tema er godt ivaretatt er planlagt i fase 2.

Fra workshop 1 vet vi at ca 20 husstander meldte sin interesse for å delta på temasamlinger. De aller fleste meldte seg på flere enn ett tema og mange av husstandene består av par.

Fra fordelingen av interesserte på tema ser vi, ikke uventet, at tema "fellesskapsløsninger" scorer høyest. Med utgangspunkt i Trolla-samfunnets nabonettverk er ønsket om fellesskap en viktig drivkraft i prosessen bak prosjektet. Kunnskap og vurderinger knyttet til hvor mye som skal være felles, hvor mye som skal være privat og hvordan man planlegger for både fellesskap og privatliv er derfor viktig for de fleste.

Husbankens satsingsområder innenfor universell utforming og energi- og miljøvennlige boliger ligger omtrent likt med ønsket om å orientere seg innenfor hvilke muligheter som finnes når det gjelder økonomi- og organisasjonsformer.

(se pkt. 2.3 Oppsummering etter 1. workshop)

Den aktuelle tomta har mange kvaliteter og studentprosjektene viser at den også har mange muligheter. Trondheim kommune har fått presentert planer og ideer bak prosjektet, og skal nå ta stilling til forespørsel om omregulering. Svar vil tidligst foreligge sommeren 2007.

SINTEF Byggforsk ønsker ikke å gå inn i diskusjonen om omregulering, men vi synes initiativet i Trolla er positivt og noe som kan være til inspirasjon for andre nabolag med en ensidig boligsammensetning og en aldrende befolkning. På den måten kan prosessen ha en verdi også dersom Trondheim kommune er negative til omreguleringsforslaget.

For initiativtakerne er det selvfølgelig aller viktigst å få realisert prosjektet, de ser ingen andre mulige tomtealternativ i Trolla. Prosjektgruppens vurdering er at det ville være synd hvis prosjektet og beboergruppens initiativ skulle strande dersom svaret fra Trondheim kommune er negativt. Seniorboligene i Trolla som prosjektidè har fått en "flying start" og det er viktig å holde høyden og ta vare på de positive prosessene i lokalmiljøet.

3.1 Veien videre.. Hvordan bør prosessen følges opp?

Avhengig av når svaret kommer fra kommunen og når vi får svar på søknad for fase II som er sendt Husbanken ser vi for oss følgende framdrift:

Estimert framdrift i fase II:

Reguleringsforespørsel:	februar 2007
Svar fra kommunen:	juni 2007
Søknad Husbanken:	mars 2007
Svar fra Husbanken:	juni 2007
Forberedelse studietur og temasamlinger:	august 2007
Studietur, temasamlinger/ workshops/ befaringer innenfor 4 prioriterte tema:	høst/ vinter 2007
Oppsummerende møte etter temasamlinger beboere og arbeidsgruppe:	februar 2008
Oppsummere prosessen:	april 2008
Åpent møte.	
Invitere pressen og ulike avd. i kommunen	mai 2008
Formidling: Artikler. Kommunenettnverk.	Underveis i prosessen I etterkant av prosessen

Formidling:

Overførbarheten er stor og det vil derfor være aktuelt å presentere og formidle erfaringer fra prosessen i ulike fora. Eksempler på formidlingskanaler kan være via KS, kommuneplankonferanser, Boligkonferanser, Storbysamarbeidet, Husbankens formidlingskanaler (nettsiden, Husbankbladet, FoU -cafeen osv.) samt "Vi over 60" og andre tidsskrifter.

4 Vedlegg:

Vedlegg 1: Referat fra workshop 1/ Åpent beboermøte i Trolla 26.09.2006.

Vedlegg 2: Innlegg på workshop 1:

- Fellesskapsløsninger v/ Karin Høyland.
- Miljø- og energivennlige boliger v/ Tommy Kleiven.
- Universell utforming v/ Solveig Kornstad.
- Inntrykk fra studieturen v/ studentene.

Vedlegg 3: Oppsummering av studentprosjektet ”Trolla kurset”.

Vedlegg 4: Referat fra utstilling og presentasjon av studentprosjektene i Trolla 15.01.2007.

Vedlegg 1: Referat fra workshop 1/ Åpent beboermøte i Trolla 26.09.2006.

MEDVIRKNINGSPROSJEKT SENIORBOLIGER I TROLLA
REFERAT FRA ÅPENT MØTE FOR TROLLABEBOERE

Dato: 26.09.2006

Kl: 17.00 – 19.30

Sted: "Brakka" i Trolla

Initiativtagere/ Beboere i Trolla:

Bjarne Berg, Børre Sandnes, Kjell Husby, Tom Wefring, Kolbjørn Meland (deler av møtet)

Andre beboere i Trolla: ca 28 personer.

Fra prosjektgruppen:

Eli Støa, NTNU

Karin Høyland, NTNU/ SINTEF Byggforsk

Svein Skibnes, Svein Skibnes Arkitektkontor AS / NTNU

Solveig Kornstad, Husbanken

Solvår Wågø, SINTEF Byggforsk

Fra NTNU, Fakultet for arkitektur, plan og billedkunst:

9 arkitektstudenter som høsten 2006 har som oppgave å prosjektere senior boliger på den aktuelle tomte i Trolla.

Ekst. innleder: Tommy Kleiven, SINTEF Byggforsk

Innledning

Velforeningens formann Lars Juberg innledet møtet med å gi en kort redegjørelse for velforeningens holdning til prosjektet.

I tiden 2001-2005 har velforeningen (på vegne av beboerne i Trolla) gitt innspill til ulike planforslag fra Trondheim kommune. (Grøntplan, strandsonenplan, planer angående deponi, trafikk -30 sone osv) Lars Juberg presiserte at velforeninga ikke ønsker å mene noe om saken (seniorboliger i Trolla) ut over de innspill de har gitt til kommunen på konkrete planforslag, men sa at området er et av syv prioriterte friluftsområder, og at "kommunen har planer for området".

Velforeningens årsmøte skulle avholde valg 16. oktober. Velforeningens representanter velges av beboerne i Trolla.

Formulering angående trafikkplan i 2005 ble etterspurt fra en av beboerne. Summarisk oversikt og kopi av alle uttalelser er innhentet fra velforeningens leder Lars Juberg.

Orientering om prosjektet

Svein Skibnes orienterte om bakgrunnen for studentprosjekt og en første fase av et medvirkningsprosjekt som har fått støtte av Husbanken.

Solvår Wågø presenterte seg og SINTEF Byggforsk sin rolle i medvirkningsprosjektet. Gjennom dette prosjektet kan SINTEF Byggforsk bidra i prosessen i form av å formidle inspirasjon og kunnskap om ulike løsninger, samt bidra til å skape bevissthet om aktuelle problemstillinger som kan diskuteres og arbeides med i framtidige temasamlinger/arbeidsmøter. Beboerne ble oppfordret til å melde sin interesse for ulike tema. Skjema for dette ble delt ut. Initiativtagerne tok ansvar for å levere ut skjema også til de som ikke deltok på møtet. Så langt har 19 husstander meldt sin interesse, jevnt fordelt på følgende prioriterte tema:

- Fellesskapsløsninger
- Energi og miljø
- Universell utforming
- Økonomi- og organiseringsformer

De fleste av de 19 interessentene har krysset av for flere enn ett tema. Medvirkning og prosess vil være en rød tråd i hele prosjektet og et overordnet tema. Helhetstenking: Sosialpolitikk/ Byplan/ Individ/ Samfunn/ Sosial- og teknisk infrastruktur er et viktig tema som naturlig må dekket av de prioriterte tema. Ved å tilføre gruppen faglige innspill fra det boligfaglige miljøet ved NTNU/ SINTEF Byggforsk, vil det legges et grunnlag for å utvikle et medvirkningsprosjekt som kan stå fram som et pilotprosjekt innenfor noen av Husbankens fokusområder.

Husbanken har foreløpig bevilget midler til oppstart av prosessen, der dette første møtet inngår. Signal fra Trondheim kommune om at det kan være mulig å foreta en omregulering av den aktuelle tomte, utløser planlegging av fase 2 og søknad til Husbanken om støtte til videreføring av medvirkningsprosjektet.

Fase 2 vil omfatte temasamlinger/ workshops (arbeidsmøter) som vil danne grunnlag for utforming av program for et nye seniorboliger i Trolla.

Resultater fra en spørreundersøkelse

Gruppen bak initiativet hadde selv formulert og sendt ut en forespørsel til alle beboere i Trolla (220 husstander). En kort innledning og et kart videreførte og presenterte ideen som tidligere var blitt lagt fram på åpent beboermøte i Trolla.

Spørsmålene var som følger:

- Er dette et boligprosjekt som kan bli et godt tilbud til Trollasamfunnet?
- Er du /dere nå eller i løpet av noen år interessert i å eie en leilighet nede på "Texaco-tomta"?
- Om ja, kryss av hvor stor leilighet som er ønskelig (70 m²/ 90 m²/ 110 m²)
- Hvilken aldersgruppe tilhører du/ dere? (-40, 40-50, 50-60, 60+)
- Andre synspunkter eller kommentarer?

Børre Sandnes oppsummerte spørreundersøkelsen slik:

- 33 personer er interesserte i å delta i prosjektet
- 6 % av de interesserte er 40 år eller yngre
- 18 % er mellom 40 og 50 år.
- 18 % er mellom 50 og 60 år.
- 58 % er over 60 år.

Fordeling interesserte på alder og leilighetsstørrelser:

- 70 m2 leilighet: 12 % (jevnt fordelt i aldersgruppene)
- 90 m2 leilighet: 27 % (noen få i alle aldersgrupper, flest i 60+)
- 110 m2 leilighet: 60 % er interessert i det (flest i aldersgruppen 60+)

Konklusjon:

De fleste ønsker en leilighet på 110 m2, noen kan tenke seg en mindre på 90 eller 70 m2.

Det er i spørreundersøkelsen ikke tatt hensyn til kostnader, evt. fellesfunksjoner som kan redusere behovet for en del funksjoner i egen leilighet og lignende.

(Ref: Dokumentert oppsummering v/ Børre Sandnes.)

Presentasjon av beboerintervjuer

Arkitektstudentene ved NTNU oppsummerte sine inntrykk etter intervjuer med beboerne som er interesserte i seniorboligprosjektet. 11 Trollabeboere var blitt intervjuet i 4 runder.

Fellestrekk som studentene trakk fram fra intervjumaterialet:

- De som er intervjuet vektlegger det sosiale fellesskapet og nettverket som gir trygghet.
- Lysforhold, utsikt og båttrafikk ble også nevnt som positive kvaliteter ved det å bo i Trolle. Den nye tomte beskrives av beboerne selv som selve "indrefilèten" i Trolle; det vil si: Enda mer av det som allerede er bra; eksempelvis enda bedre solforhold.

Noen ønskede kvaliteter for de nye boligene:

- Livsløp, gjennomlys, vedlikeholdsfrie materialer, privat balkong i tillegg til felles, gjesterom både i privat- og fellesarealer, bibliotek, bildeleordning.

Ønsker med hensyn til beboersammensetning:

- Noen vil gjerne at sammensetningen også skal inkludere barn/ barnefamilier, noen vil ha en ren seniorprofil.
- Seniorboliger som kan knyttes opp mot omsorgsfunksjoner (omsorgsboliger) er et ønske fra noen.

(Basert på studentenes notater etter intervjuene.)

Aktuelle temaer for videre arbeid

De aktuelle temaene ble presentert som korte innlegg for å gi en kort innføring i problemstillinger og på den måten gi et grunnlag for videre arbeid.

Fellesskapsløsninger

(Innlegg ved Karin Høyland, forsker SINTEF Byggforsk/ PhD stipendiat NTNU)

Det gode liv i Trolle:

Bofellesskap tilrettelagt for eldre betyr ikke at man skal fjerne alle gjøremål, det er viktig å spørre seg selv: Hva liker jeg å gjøre? Liker jeg å måke snø? Liker jeg å arbeide i hagen? Fysisk aktivitet og muligheter til deltakelse er viktig, selv om man må se i øynene at man kanskje ikke skal stå på snowboard "till the bitter end"..

Felles soner:

Det er en utfordring å legge til rette for fellesskap i overgangsonen mellom privat bolig og offentlig rom. Det blir viktig å tenke gjennom hva som skal være felles, hva som skal være privat og i hvor stor grad en ønsker å skjerme private områder

Ved planlegging av fellesfunksjoner er det viktig å ta hensyn til hvilke funksjoner som er viktige for beboeren i dag, og hvilke funksjoner som kan foregå i fellesrom?

Noen eksempler:

- Felles middag?
- Ski-smørebod?
- Trimrom?
- Badstu?
- Stue med TV?
- Verksted?
- Vaskeplass for bil?

Kostnader:

Det er snakk om relativt få bo-enheter. Det betyr at det blir få husstander til å dele kostnadene for fellesanlegg. Et viktig spørsmål spesielt når det gjelder felles goder blir derfor hvor mye det skal koste

Eksempler som kan være aktuelle for befarings på temasamling ble vist:

- Fredriksberg i København (samt flere prosjekter i Danmark).
- Hasselbacken, Charlottenlund.
- Jarla Sjö, Stocholm

Miljø- og energivennlige boliger:

(Innlegg ved Tommy Kleiven, forsker SINTEF Byggforsk)

Det gode og miljøvennlige liv i Trolla:

For å møte energikrisen har vi følgende valg:

- Produsere mer energi?
- Bygg smartere?

Det er uttrykt bekymring over knapphet på egenprodusert elektrisitet og økende import av kraft som er produsert fra forurensende og CO₂-belastende fossile brensler og atomkraft. I Soria Moria-erklæringen er det satt som mål å redusere bruken av elektrisitet til oppvarming, stimulere til økt bruk av nye, fornybare energikilder og gjøre lavenergiboliger til standard.

For nye boligprosjekter, som for eksempel det som er under planlegging i Trolla, vil det innebære at man bygger smartere enn det som er vanlig praksis i dag.

En designstrategi for bygninger med lavt energibehov omfatter følgende punkter:

1. Reduser varmetapet
(*godt isolert og tett bygningskropp. Effektiv varmegjenvinning av ventilasjonsluft*).
2. Reduser elektrisitetsforbruket
(*energieffektiv belysning og utstyr. Lavt trykkfall i ventilasjonssystemet*).

3. Utnytt solenergi
(optimer vindorientering og størrelse, solrom/atrium, solfanger (termisk) og solceller (elektrisk))
4. Vis og kontroller energiforbruket
(behovsstyrt belysning, oppvarming og ventilasjon. Tilbakemelding av forbruk til bruker)
5. Velg energikilde
(solfanger, varmepumpe, fjernvarme, pellets/ved, gass, elektrisitet)

Lavenergiboliger øker i popularitet. Det kan henge sammen med disse faktorene:

- Høy komfort
- Ingen arkitektoniske kompromisser eller begrensinger
- Lave energiregninger (kWh/m²)
- Brukere som fokuserer på miljøvennlighet

Det ble vist eksempler på gode lavenergiboliger både i Trondheimsområdet og i Østerrike som utgangspunkt for en temasamling og befarung:

- Passivhus (rekkehus) i Feldkirch, Østerrike
- Huseby Amfi, Stjørdal

Universell utforming

(Innlegg ved Solveig Kornstad, sivilarkitekt Husbankens regionkontor i Trondheim.)

Solveig redegjorde for Husbankens arbeid:

- Alle skal kunne bo trygt: Boligsosialt arbeid
- Alle skal kunne bo godt: Bokvalitetsarbeid

Begrepet universell utforming oppsto på 1980-tallet og ble initiert av amerikanske arkitekter og produktdesignere.

Bakgrunn for begrepet:

- gjennomsnittsmennesket finnes ikke!
- nei til særløsninger for funksjonshemmede
- særløsninger gir dårlig arkitektur og design
- brukbarhet for flere må bli et alminnelig tilbud
- produkter tilpasset alle blir billigere og penere

Definisjon:

Universell utforming er utforming av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming.

Universell utforming er en strategi der målet er et samfunn som er bedre for alle. Livsløpsstandarden er en viktig standard for å nå dette målet. Forskjellen mellom de to begrepene (livsløpsstandard og universell utforming) er at livsløpsstandarden gir *tilgjengelighet* og utelukkende dekker bevegelseshemmedes behov, mens universell utforming har et bredere brukerperspektiv. Universell utforming skal dekke alle

menneskers behov i alle livsfaser, og for å unngå stigmatisering av brukergrupper skal hovedløsningen være brukbar for alle.

Viktig å tenke på når man planlegger felles goder for alle:

- tilgang på sosiale møteplasser
- oversiktighet og trygghet
- tilpassa fysiske utfordringer
- god kontakt med "det grønne"
- korte nok avstander (service, sosialt, skole/jobb, kollektivtransport...)

Ulike økonomi- og organisasjonsformer:

(Innlegg ved Bjarne Berg, beboer i Trolla.)

Alternative drifts- og organisasjonsformer er diskutert og vurdert. Ut fra det som er framkommet gav Bjarne Berg uttrykk for at beboerne ønsker å etablere en stiftelse. Stiftelsen skal være øverst i organisasjonspyramiden. Beboerne ønsker lokal styringsrett og dette mener de ivaretaes best ved at det opprettes en stiftelse som ivaretar beboernes interesser. Det er et mål at boligene ikke skal bli investeringsobjekter. Ved omsetning av leiligheter får eierne tilbake det de har betalt inn pluss byggekostnadsindeksen.

Stiftelsen skal være øverste ledd i pyramiden og stiftelsens styre leder organisasjonen. Stiftelsen skal tilpasses Borettslagsformen som organisasjonsform med noen unntak: Borettslagsloven hjemler at endringer og vedtak skal fattes i en samlet generalforsamling, men initiativtagerne foreslår at det opprettes en stiftelse med et styre som består av 5 personer der endringer og vedtak fattes.

Stiftelsens styre skal være sammensatt av:

- 2 beboere
- 1 fra velforeningen
- 2 uavhengige fagpersoner (jus og regnskap)

Kommentarer underveis:

- Solveig Kornstad fra Husbanken anbefaler å undersøke alternative organisasjonsformer.
- Beboer påpeker at med en prisregulering kan man risikere å låse seg fast i en situasjon der prisene i resten av boligmarkedet stiger. I en tenkt situasjon der man må flytte ligger det en risiko ved at man ikke har råd til å bytte bolig med en slik ordning.

Diskusjonen viser at dette åpenbart er et felt som må utredes nærmere.

Solveig Kornstad sier at Husbanken er i ferd med å utarbeide en veileder. Ved temasamlingen vil det være aktuelt å invitere til en bredere orientering og en diskusjon. Husbanken har engasjert en person til denne utredningen som vi kan få navn på.

Bilder fra en studietur i Tyskland, Sveits og Østerrike

(Ved studentene)

Studentene viste inspirerende inntrykk fra sin studietur.

Noen inntrykk som ble notert ned med hensyn til fellesskap og deltakelse:

- Vaskeri, butikk og bibliotek i felles entre (aktivisere, naturlig møteplass)
KRAFTWERK 1 – Bünzli & Courvoisier, Zurich
- Alders- og pleiehjem som nærmiljøsentre med kafe
ALTERS- UND PFLEGHEIM – Noldin & Noldin, Feldkirch, Østerrike
- Boligkompleks med blandet beboergruppe: unge og eldre sammen. Byttering av tjenester
"AM RATHAUS", Immenstaas, Tyskland

Veien videre

- Oppsummeringsnotat etter 1. samling og innhenting av interesse for temasamlinger.
- Framdriftsplan
- Avklaring tomtesituasjon
- Planlegging fase 2
- Presentere studentoppgavene

Ansvar:

Solvår Wågø
Solvår Wågø
Initiativtagerne
Solvår Wågø og Eli Støa
Eli Støa og studentene

Se vedlagte forslag til framdriftsplan.

Vedlegg 2: Utdrag av innleggene på workshop 1:
 • Fellesskapsløsninger v/ Karin Høyland.

Seniorboliger Trolla. Seminar 26.09.06

Karin Høyland PhD NTNU/Forsker SINTEF

SINTEF Bygg og miljø

SINTEF Bygg og miljø

Ung seniorer Seniorer De eldste eldre

Seniorboliger

Omsorgsboliger

Sykehjem

Tjenester Tjenester og omsorg

90 60 70 80 90

SINTEF Bygg og miljø

- Hjelp til selvhjelp. Mestring av eget hverdagsliv.
- Forebyggende
- Tilrettelegging for fysisk aktivitet
- Tilrettelegge for sosial kontakt
- Meningsfull hverdag

SINTEF Bygg og miljø

- "Jeg trivdes ikke der jeg bodde før, var ikke et menneske å se, ingen å snakke med, jeg var så ensom. Så fra til guttene mine at jeg ønsket meg til gamlehjemmet. De fant ut at jeg ikke passa der." Fra intervju med beboer i omsorgsbolig"

SINTEF Bygg og miljø

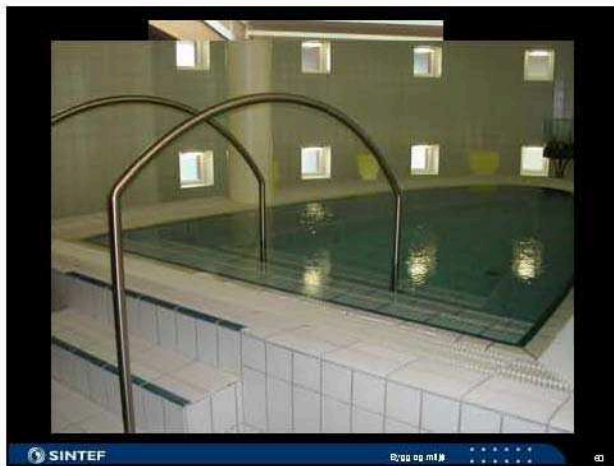
- Jahn Gehl: Funksjonelt understøttes den sosiale struktur gjennom etablering av fellesrom – inne og ute på de forskjellige nivåer i den hierarkiske struktur. Et motstykke er der det ikke finnes noe mellom boligen og den helt store byen eller innkjøpscenteret.
- Privat
- Halvprivat
- Felles for en gruppe boliger
- Halv offentlig
- Offentlig

SINTEF Bygg og miljø

■ Jahn Gehl:

Omvendt kan de fysiske rammer også utformes så de gir et stort spillerom av muligheter som kan benyttes å prosesser og prosjekter får muligheter for å støtte hverandre. Det er i denne sammenheng at arbeidet med fellesrommene og livet mellom husene må ses... (1+1=3?)

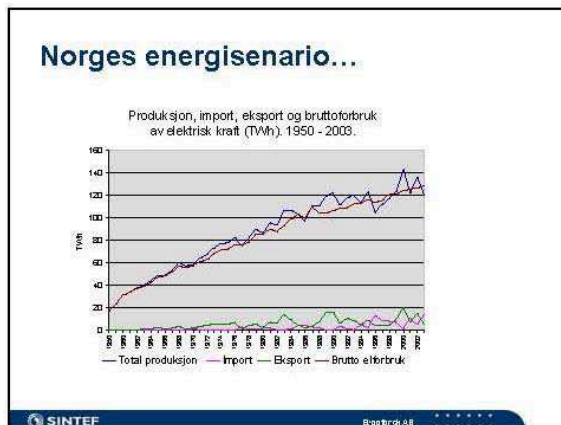




- Miljø- og energigivnlige boliger v/ Tommy Kleiven.

Seniorboliger i Trolle
– Energi og miljø

Tommy Kleiven SINTEF Byggforsk AS, Trolle 26.09.06



Revisjon av TEK, høringsforslag juni 2006

NYE ENERGIKRAV – hovedtrekk i forslag til nye krav

I forslaget legges det opp til at nye bygg innrettes med:

- Økt isolasjonsnivå (25 cm i yttervegg) og strengere krav til tetthet
- Vinduskvalitet tilsvarende dagens 3-lagsvinduer, mindre glassareal
- Effektive ventilasjonsanlegg og varmegevinnning av ventilasjonsluft
- Tiltak for å unngå behov for kjøling
- Behovsstyring av belysning, ventilasjon, temperatur

http://odin.dep.no/filarkiv/283635/horing_snotat_TEK.pdf

Forslag til rammekrav juni 2006

BYGNINGSKATEGORI	Beregnet energibehov [kWh/m ²]		
	Referanse TEK '97	Forslag til rammekrav	
SMÅHUS utv. utstikk i referanse	173	125	28%
BOLIGBLOKKER	149	110	
KORTTIDSBYGG	202	140	
BARNEHAGE	216	130	
SKOLE	188	105	44%
SYKEHUS	391	285	
SYKEHJEM	317	220	
HOTELL	276	200	
RESTAURANTBYGG	315	210	
ISRETTISBYGG	256	160	
FORETAKSBYGG	345	235	
KULTURBYGG	231	145	
LETT INDUSTRITIL, VERKSTEDER	220	155	



Lav-energi bygninger – popularitet

- Høy komfort
- Ingen arkitektoniske kompromisser eller begrensinger
- Lave energiregninger (kWh/m²)
- Brukere som fokuserer på miljøvennlighet

Passivhus i Fieldkirch, Østerrike



Husby Amfi – Energimål

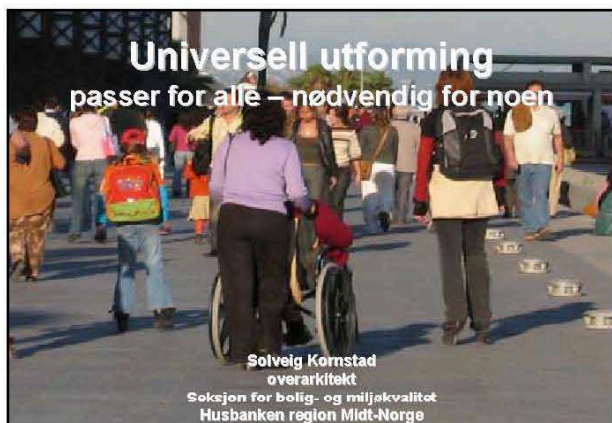
- Totalt energiforbruk under 80 kWh/m² per år.
- Romoppvarmingsbehov inkl oppvarming av ventilasjonsluft under 25 kWh/m² per år.
- Elektrisitetsforbruk under 65 kWh/m² per år, som tilsvarer 45% av det en standard leilighet bruker.

Kategori	Referanseleilighet	Energimåling
Totalt	80	65

Tilbakemelding på energibruken

- Sentralt plassert bryter ved inngangen som setter leiligheten i "hvile modus" når du forlater leiligheten.
- Energovervåkingsystem som viser faktisk energibruk i forhold til forventet (simulert) energibruk.

• **Universell utforming v/ Solveig Kornstad.**



Hvorfor universell utforming?

- Begrepet "universal design" – planlegging for alle – universell utforming –
 - oppsto på 1980-tallet
 - initiert av amerikanske produktdesignere
- Bakgrunn:
 - gjennomsnittsmennesket finnes ikke!
 - nei til sær løsninger for funksjonshemmede
 - sær løsninger gir dårlig arkitektur og design
 - brukbarhet for flere må bli et alminnetlig tilbud
 - produkter tilpasset alle blir billigere og penere



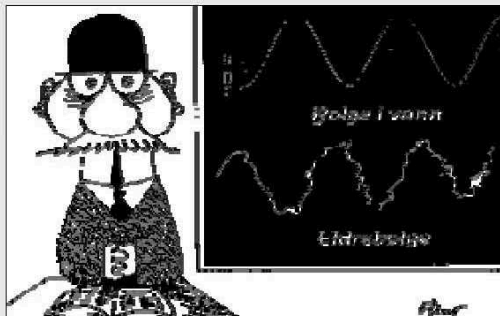
Husbanken

Godt argument I:




Husbanken

Godt argument II:



Husbanken

Godt argument III:



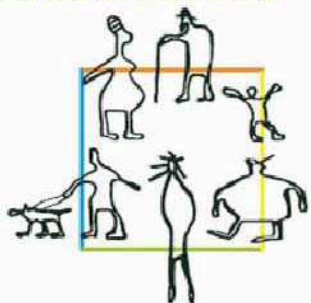
Husbanken



Universell utforming er utforming av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og spesiell utforming.

Husbanken

Det universelle menneske – ?



Livsløpsstandard – en viktig brikke

- En universell løsning:
 - Alle viktige rom på samme plan som hovedinngangen
 - Brede dører, ingen / lave terskler
 - Snuplass for rullestol i alle nødvendige rom – $\Phi=150$ cm
 - Trinnfri atkomst fra garasje / veg
 - Andre bofunksjoner kan ligge på annet etasjeplan



God tilgjengelighet til utearealer og natur



lett å glemme

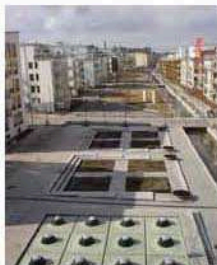


Orienteringshemmede



Ryddighet i planene

- Planer må være enkle, logiske og tydelige
- Synshemmede orienterer seg lettest i rette linjer
- Unngå utstikkende elementer i gangbanen
- Standardutforming der det er mulig (gatekryss)
- Fri bredde 150 cm
- Fri høyde 220 cm
- Syklende og gående skilles



Miljøhemmede

- har krav i forhold til;
 - tørt og rent bygg
 - nok isolasjon
 - ventilasjon; nok/ren luft
 - materialvalg
 - overflatebehandling
 - utforming og innredning som reduserer støv



Tørt, rent bygg med nok & god luft

- Fukt og muggvekst største fiende;
- Godt renhold under byggeprosessen
- Kanaler lett tilgjengelige for renhold
- Overflater er enkle å holde rene
- Innredning samler ikke støv...
- Svanemerka materialer



Utendørs

- Unngå
 - bjørk, hassel, ask...
 - syrin og hegg
 - gress
- ved
 - uteplass
 - inngang
 - nær vinduer og luftinntak



Eldre

- har behov for
 - oversiktighet
 - trygghet
 - bomiljø tilrettelagt for aktivitet
 - korte avstander og hvile
 - mer og bedre lys
 - bedre akustikk
 - trinnfrihet og livsløp
 - forståelige omgivelser

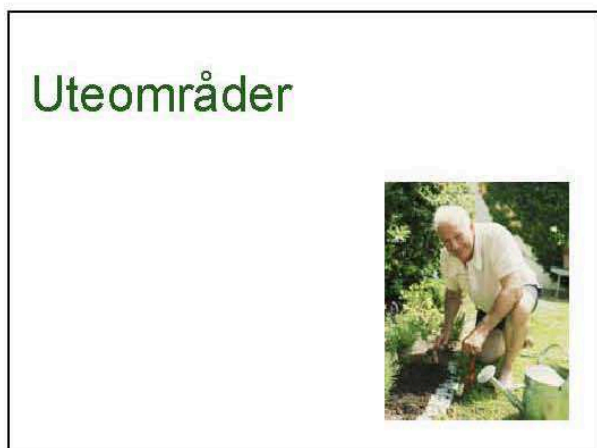
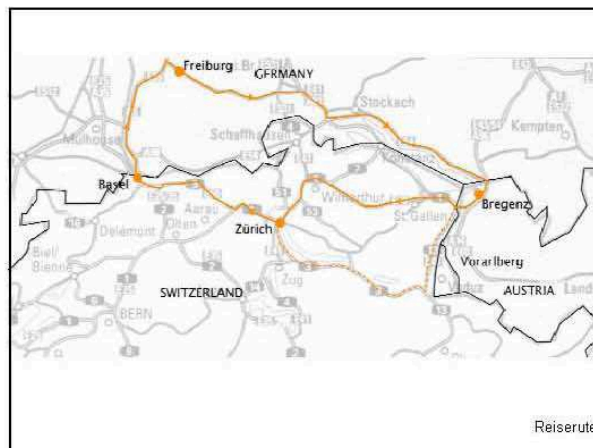
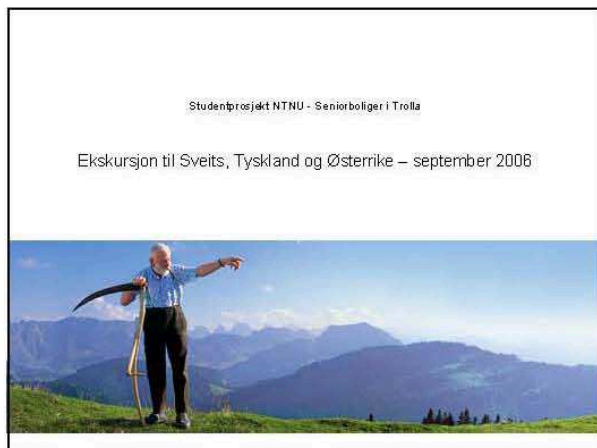


Planlegging for alle

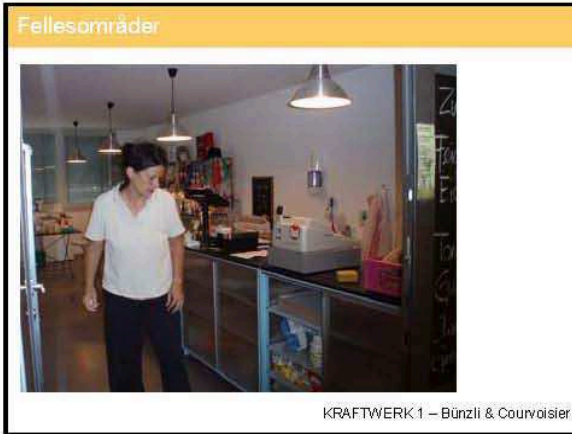
- felles goder:
 - tilgang på sosiale møteplasser
 - oversiktighet og trygghet
 - tilpassa fysiske utfordringer
 - god kontakt med "det grønne"
 - korte nok avstander
(service, sosialt, skole/jobb, kollektivtransport...)



- **Inntrykk fra studieturen v/ studentene.**









Materialer



Kapell i Batschuns




GEMEINDEZENTRUM – Johannes Kaufmann

Materialer



Vauban boligområde, Freiburg



Småstein ved grunnmur absorberer overflatevann

Vedlegg 3:

Oppsummering fra Trolla kurset

Ni studenter prosjekterte seniorboliger på "Texaco-tomta" i Trolla som del av videregående kurs i boligprosjektering høsten 2006

Prosjektene viste en stor bredde, spesielt når det gjaldt hvordan de tok i bruk tomta, hva slags bebyggelsesstruktur, hvor stor tetthet og hva slags bygningstyper som ble valgt. Også når det gjaldt leilighetstyper var det en del ulikheter. Alle studentene foreslo også en eller annen form for felleslokaler og felles uteområder.

STED

De første ukene ble brukt til å gjøre seg kjent på tomta. Blant annet tilbrakte studentene 24 timer på stedet for å oppleve på kroppen hvordan stedet endrer seg i løpet av et døgn. Videre ble tiden brukt til registreringer, analyser, lese om Trolla og ikke minst til å snakke med beboerne i området.



Eksempler på presentasjoner fra den første fasen av studentprosjektet da studentene gjorde seg kjent med tomta og lokalmiljøet.

STEDSKVALITETER

Arkitekturprosjektering må ta utgangspunkt i de kvalitetene og egenskapene en tomt har. Dette gjelder sol, utsikt, vind, vegetasjon, veier, stier, murer og karakteristiske "steder" eller "områder" på tomta. Kvaliteter i nærområdet er også viktig: Skog, strand, fiskeplass, stier, fjorden osv. Registreringer av hvordan nærområdene blir brukt har betydning. (Kilde: Egne registreringer, opplevelser på tomta)

HISTORIKK / SOSIALE KVALITETER

Studentene ble oppmuntret til å innhente mest mulig kunnskap om tomteområdets og bydelens historikk, fra å være et industristed med arbeidsboliger på nedsiden av veien til å etter hvert bli et mer ensidig sammensatt boligområde med en overvekt av eneboliger i helningen oppover mot Marka. Gjennom intervjuer med beboerne fikk de også innblikk i sosiale aspekter ved Trolla-samfunnet: Et aktivt nærmiljø, med tette sosiale bånd og rikt organisasjonsliv. Idéen om seniorboliger på Texaco-tomta har nettopp sitt utspring i dette naboskapet, og tankene og visjonene rundt dette er en del av bakgrunnsbildet studentene tok utgangspunkt i da de startet prosjekteringen (Kilder: litteratur, møte m/informasjon om Trolla og historisk tilbakeblikk, intervjuer)

UTFORDRINGER

En del av stedsanalysen er å kartlegge særlige utfordringer man må ta hensyn til ved planlagging av boliger på tomte. Dette gjelder terrenget, forholdet mellom sol og utsikt, begrenset sol om vinteren og en viss utsatthet mht vind. I tillegg ble forhold knyttet til lokaliseringen generelt diskutert. Hva betyr avstanden til resten av Trolle bebyggelsen? Og hva med avstanden til butikker og annet service dersom beboernes mobilitet blir redusert? Et sentralt tema var dessuten å drøfte hvordan et seniorboligprosjektet kan gi noe tilbake til resten av byens befolkning i form av tilrettelagte natur- og friområder, stier, parkanlegg, aktiviteter og tilbud. Dette er særlig relevant ettersom den valgte tomte i dag er regulert til friområde. Men det kan også ha betydning for Trollasamfunnet generelt at folk trekkes til området og at det framstår som et attraktivt sted for rekreasjon, friluftsliv og kulturelle aktiviteter.

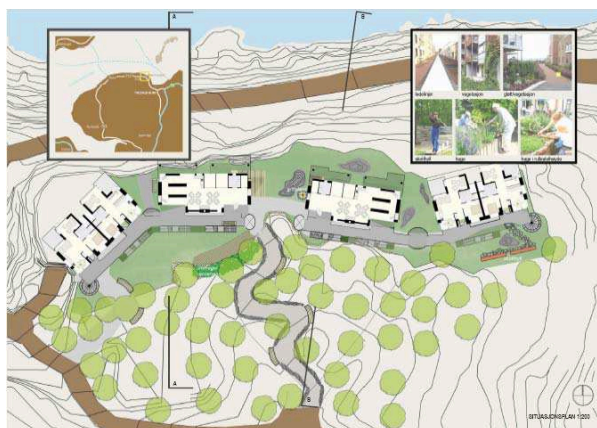
SITUASJON

Studentene har valgt ulike prinsipper for bebyggelsesplan og ulike bygningstyper. De har også jobbet på forskjellige med uterom og med overgangssoner mellom offentlig tilgjengelige, halvoffentlige, og private områder.

BEBYGGELSESPAN

Prinsipper for å ta i bruk tomte / bebyggelsesstruktur

Det vanligste var en lineær bebyggelse – som følger terrenget (enten organisk eller mer geometrisk). Noen la seg ytterst ute på kanten, for å frigjøre mest mulig av terrenget mot sør. Andre la seg litt mer fritt innenfor kanten, og beholdt deler av terrenget mot nord til uteareal – både privat og felles.



Martin Strømstad (til venstre): Bebyggelsen mot nord langs en felles "gate" med felleshus og felles uteområder mot sør. Kristian Erlandsen (høyre): Bebyggelsen som en husrekke. To og to hus knyttet sammen med svalganger mot sør. Atkomst med bil fra vest til parkeringskjeller. Fellesrom i 1. etasje

Noen av prosjektene har konsentrert bebyggelsen om en lineær struktur, mens andre har laget en gate med boliger i to rekker eller med boliger på den ene siden og felleslokaler på den andre.



*Therese Haugseth:
Situasjonsplan*

Det var også et eksempel på en mer sammensatt løsning av delvis husrekker og "tun". En av studentene hadde valgt seg landsbyen som motiv. Hun grupperte bebyggelsen rundt to ulike tun eller torg, det ene offentlig tilgjengelig for alle, og det andre mer privat for boligene rundt. Stier og forbindelser mellom tunene ga muligheter for varierte bevegelsesmønstre, aktiviteter og kvaliteter på forskjellige deler av området.



*Orsolya Gaspar:
Situasjonsplan*

Graden av tomteutnyttelse har vært et sentralt diskusjonstema for de fleste studentene. I oppgaven var det foreslått et totalt antall på 30 boligenheter, bygget i to trinn. I prosjektene varierer tettheten fra 18 til 30 leiligheter. Kun en av studentene har fått plass til 30 leiligheter.

Alle studentene var opptatt av å håndtere motsetning mellom sol og utsikt best mulig. Det innebar blant annet at man ikke skulle skape situasjoner der deler av bebyggelsen skygget for andre deler. De var også opptatt av å ta vare på mest mulig eksisterende vegetasjon. Dette har gjort at de fleste fant det vanskelig å få inn det ønskede antallet

enheter. Det har også vært viktig for flere å gi flest mulig boliger direkte kontakt til terrenget.

Parkering var et tema som ble drøftet i ulik grad. Noen har berørt det relativt overflattisk, og har henvist til noen få plasser ved atkomsten til området. De viser til at enkelte av intervjupersonene var opptatt av å få til bildeleordninger som kan bidra til redusert bilhold i området. Andre har jobbet mer aktivt for å integrere parkeringen i situasjonsplanen. Flere har også vært opptatt av å gjøre det mulig (ved behov) å kjøre og parkere rett ved boligen, men de fleste har lagt opp til bilfrie boligater og felles uteområder.

BYGNINGSTYPER

Blant besvarelsene var det ulike former for rekkehus, firemannsboliger og lavblokker i 3 og 4 etasjer. Men variasjonen er stor innenfor de ulike kategoriene, og flere av prosjektene er preget av forsøk på å videreutvikle tradisjonelle bygningstyper. Et eksempel på dette er Raquel Jimenez sitt prosjekt. Hun har lagt leiligheter over hverandre i tre etasjer på en måte som sikrer mest mulig private og solrike uterom for alle bo-enhetene, samtidig som uttrykket er blitt variert. Atkomsten til leilighetene er fra svalganger som også er forskjøvet i forhold til hverandre slik at de kaster minst mulig skygge på etasjen under og kontakt mellom etasjene muliggjøres. Raquel har fått inn 30 boligenheter i prosjektet sitt, men har likevel unngått et for kompakt uttrykk.



Raquel Jimenez: Modeller

Helene Sørhoel har valgt et bebyggelsesmønster med firemannsboliger der 2.etasjen er knyttet sammen med en svalgang. Svalgangen muliggjør trinnfri atkomst til denne etasjen og knytter samtidig boligene sammen med et felleshus.

Therese Haugseth foreslår en to og tre etasjes rekkehusbebyggelse på hver side av en felles "gate". For at alle skal få best mulig sol- og utsiktsforhold er tomten planert i to nivåer.



Til venstre: Helene Sørhoel: situasjonsplan. Over: Snitt gjennom rekkehusbebyggelse, Therese Haugseth

UTEROM

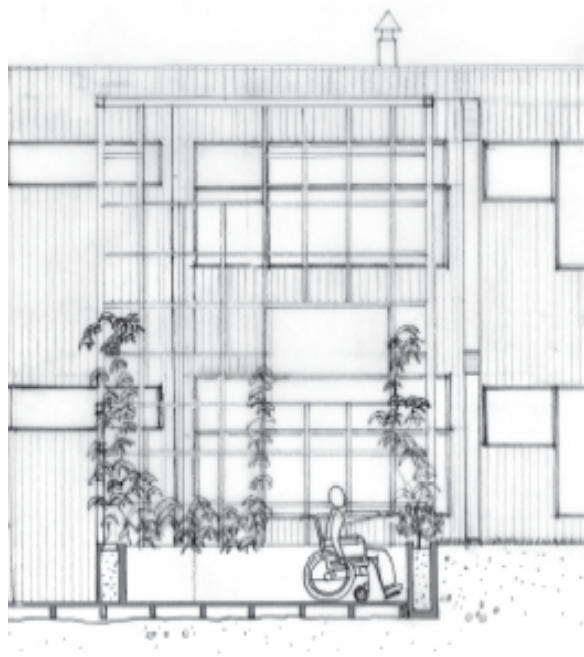
De aller fleste har begrenset private hager og uteplassene, og lagt vekt på å skape gode felles utendørs oppholdssoner for beboerne. Flere er også opptatt av at området skal være åpent og tilgjengelig for de andre beboerne i Trola og for Trondheims befolkning for øvrig. Det er foreslått en rekke ulike tilbud og aktiviteter som kan bidra til trivsel, fellesskap, rekreasjon og mosjon. Studentene har ideer om stier tilrettelagt for mennesker med bevegelseshemninger, blomsterbed som er løftet fra bakken med tanke på rullestolbrukere, sansehager for svaksynte osv. Det skrånende terrenget er en klar utfordring, men er løst ved hjelp av terrassering, stier som snor seg langs terrenget osv.



Raquel Jimenez: Park med benker der man kan nyte utsikten, samt for vekslende utstillinger av skulpturer, plass for utendørs trimapparater for eldre, skotthyllbane



Sofie Hegli: Stier tilgjengelige for rullestolsbrukere, plasser for ulike aktiviteter: Skotthyll, kjøkkenhager, boccia og grilling



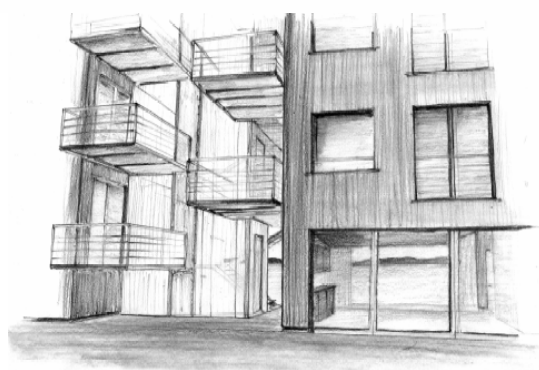
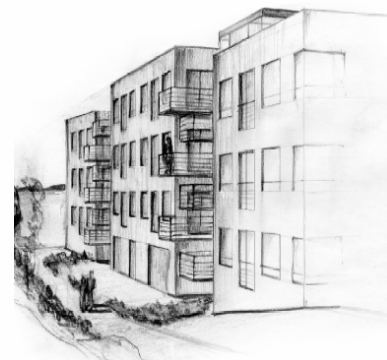
Helene Sørhoel: Opphevet blomsterbed som gjør det mulig for rullestolbrukere å stelle blomstene, samtidig som der gir en mer skjermet uteplass

OVERGANGSSONER

Med overgangssoner mener vi grenser eller overganger mellom offentlige områder (som kan brukes av alle) og de arealene som tilhører nabolaget / beboergruppen og overganger mellom det som tilhører eller kan brukes av hele nabolaget eller en mindre beboergruppe og det som er privat for den enkelte familie eller beboer.

Det er knyttet særlige utfordringer knyttet til utformingen av slike soner. De skal på den ene siden bidra til å skjerme en gruppe (større og mindre) eller en person fra omgivelsene (mot innsyn, forstyrrelse med mer). I tillegg fungerer slike soner nettopp som møteplasser mellom enkeltmennesker og naboer eller mellom beboere i et område og verden utenfor.

Svalganger er benyttet som atkomst arena flere av prosjektene og fungerer både som uformelle møteplasser og overgang mellom felles og privat. Det samme gjelder trappe- og heisrom og atkomstarealer på bakkeplanet. Godt planlagte og bevisst utformede overgangssoner er viktig for sikre at beboerne skal oppleve at de har kontroll over eget private territorium samtidig som de skal føle at det er enkelt å benytte fellesområdene.



Matthias Loth: Mellomrommet mellom husene er utformet med balkonger i tilknytning til trapp og heis forskjøvet en halv etasje i forhold til hverandre

Sofie Hegli: Solrommet mot sør fungerer både som atkomstareal til boligene og til felles oppholdsrom

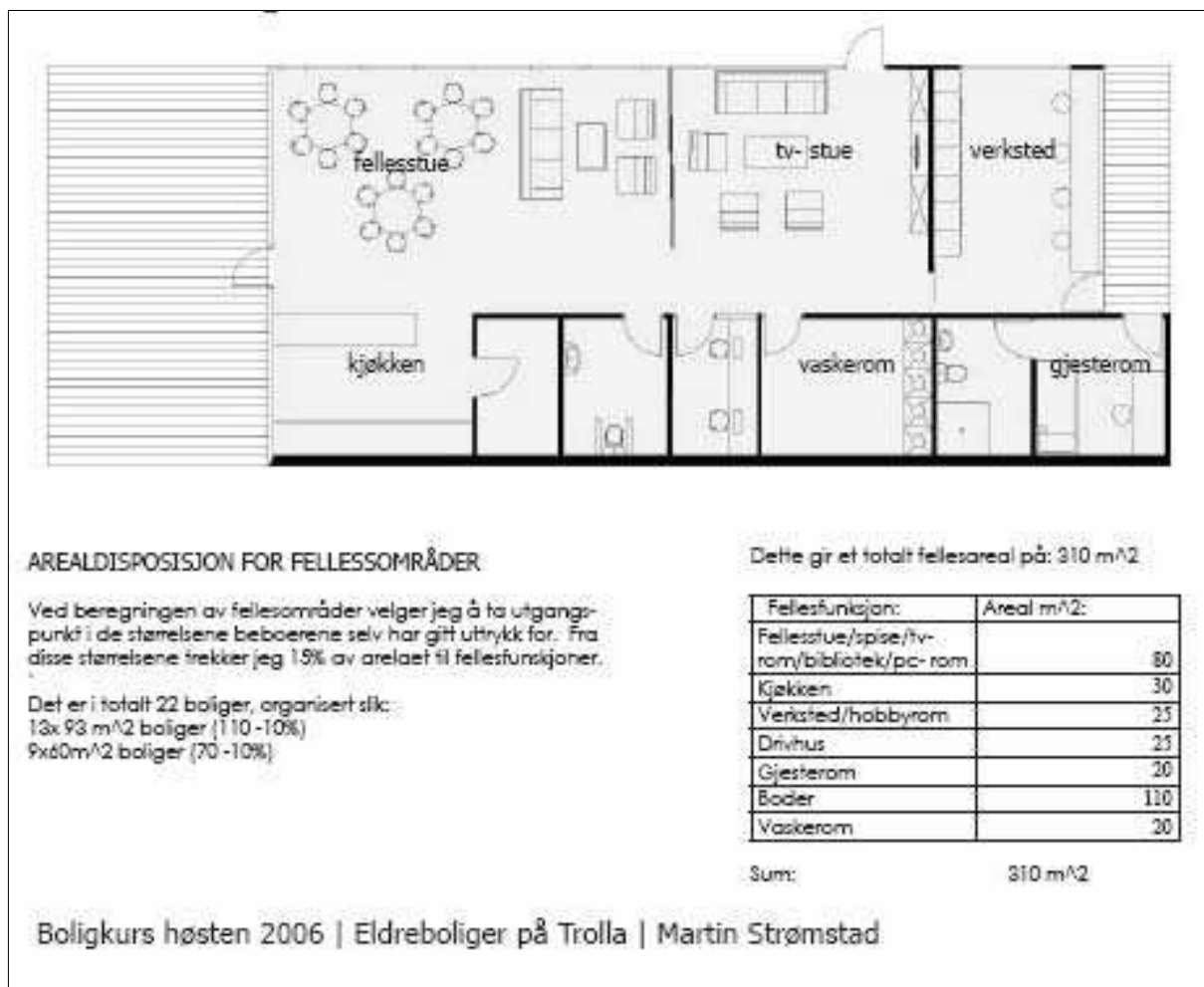


FELLESLOKALER

Alle prosjektene har en eller flere former for felleslokaler. Noen har planlagt egne felleshus, andre har fellesrom i første etasje av boligbygget. En har som vi har sett foreslått en felles glass gård (solrom) som fungerer både som atkomstareal og oppholdsareal. Noen har også foreslått at deler av felleslokalene kan være offentlig tilgjengelig – for eksempel kan de benyttes som kafé i helgene. Et av forslagene har til og med et offentlig bade- og velvære anlegg som en del av prosjektet.

SOSIALE ROM

De aller fleste har tenkt seg at det er behov for rom for sosiale aktiviteter, felles måltider, fester, spill, tv, film osv. innenfor området. Det har også vært et uttalt ønske fra beboerne i Trolla at prosjektet skal gi mulighet for å vedlikeholde tette sosiale nettverk, og for å kunne ta vare på hverandre i alderdommen.



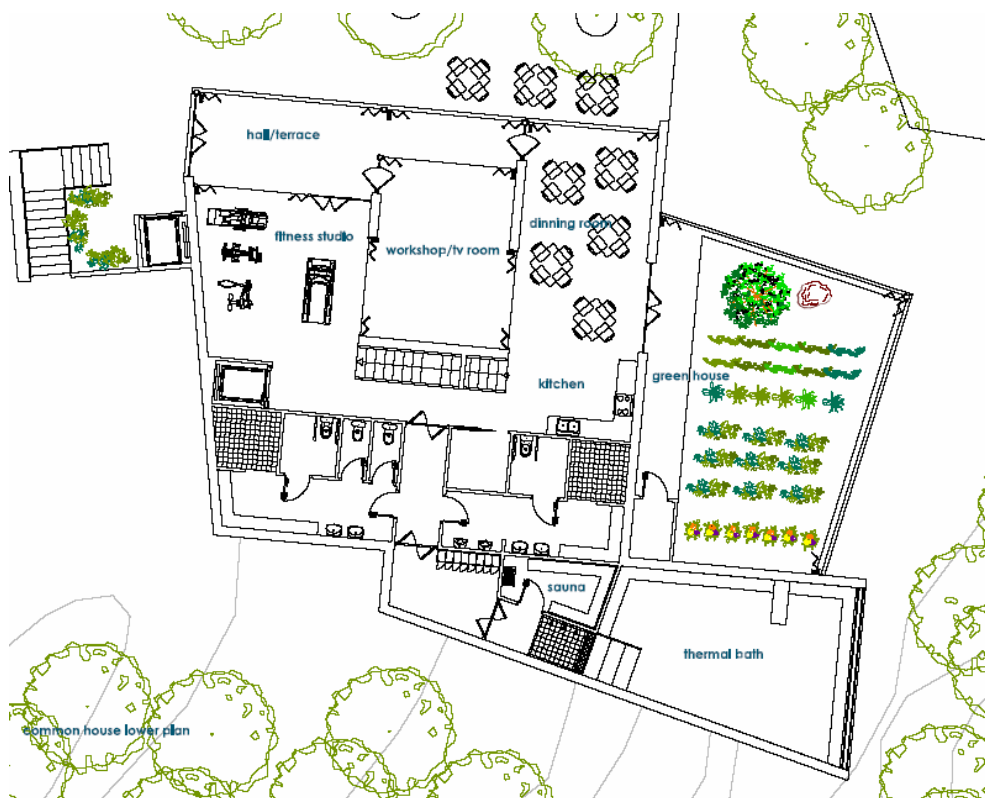
Martin Strømstad har trukket 15 % av arealbehovet fra de private enhetene og valgt å legge disse i et felleshus på ca. 300 m².

REKREASJON

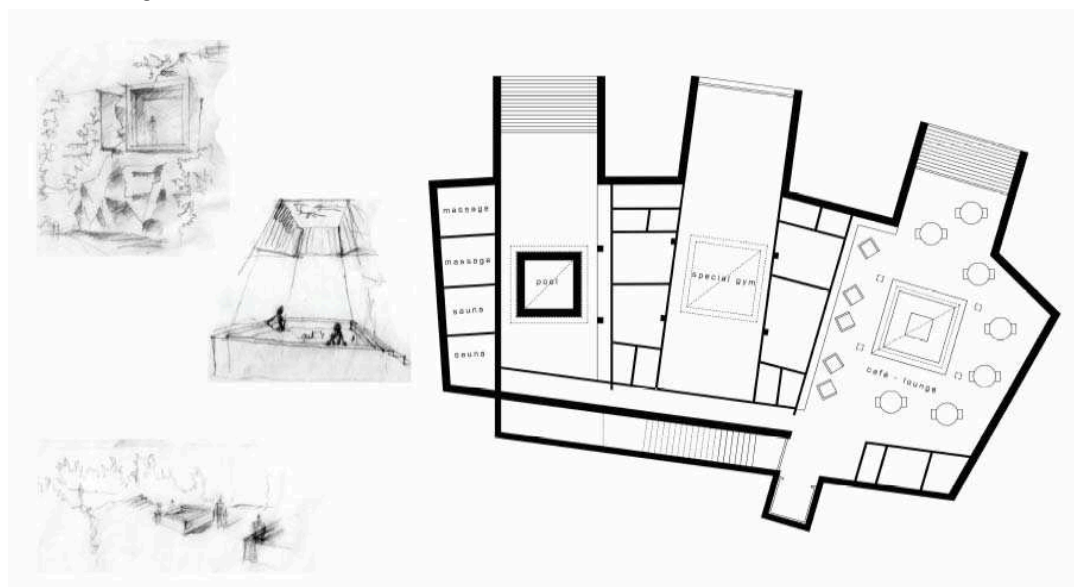
Det er også flere som har foreslått fellesarealer til trim, sauna, basseng, bibliotek og andre rekreasjonsmuligheter. Felles husene er i noen av prosjektene lokalisert mot sør, på den mest solrike delen av tomta og henvendt mot atkomst. Andre er lagt mot nord på en del av tomta der utsikten og lyset er den viktigste kvaliteten. Disse lokalene vil være mer tilbaketrukket fra offentligheten, og er forbeholdt beboerne i seniorboligene på en annen måte enn de lokalene som henvender seg mot atkomsten.

PRAKTISKE FUNKSJONER

Flere av prosjektene inneholder også felles lokaler for mer praktiske funksjoner som verksted, vaskerom, varmesentral /teknisk rom, søppel, post, boder osv

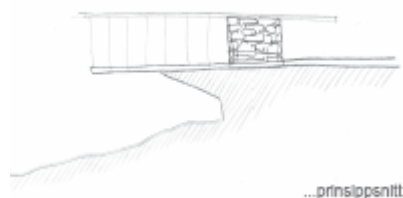


Raquel Jimenez: Det rikholdige felleshuset består av felles oppholdsrom oppe med adkomst direkte fra terrenget og med uteplass mot sør. I underetasjen er det blant annet spiserom, trimrom, verksted / tv-rom, drivhus og termisk bad med sauna.



Orsolya Gaspar: Dette prosjektet har det mest spektakulære fellesanlegget: Et offentlig tilgjengelig bade- og velværesenter gravet ned i bakken, med lyssjaker som slipper ned sol og utsikt over fjorden. Kanskje et sted som kan bli byens nye attraksjon og som kan trekke folk fra hele Trondheim til Trolle for å oppleve et helt spesielt bomiljø.

Therese Haugseth: Bibliotek / peisestue med tre glassvegger mot utsikten og kveldssolen kan også bli en attraksjon for beboerne i de nye seniorboligene. Utendørs grillplass er foreslått i tilknytning



BOLIGEN

De aller fleste boligtypene er på ett plan (med unntak av et prosjekt). Ingen har eksperimentert med å ta i bruk volumet, for eksempel ved å la noen rom få større takhøyde og på den måten gi mulighet for å utnytte både sollyset fra sør og utsikten og kveldshimmelen mot nord. Dette kan både ha å gjøre med fokus på universell utforming, og med ønsket om å få inn flest mulig boligenheter.

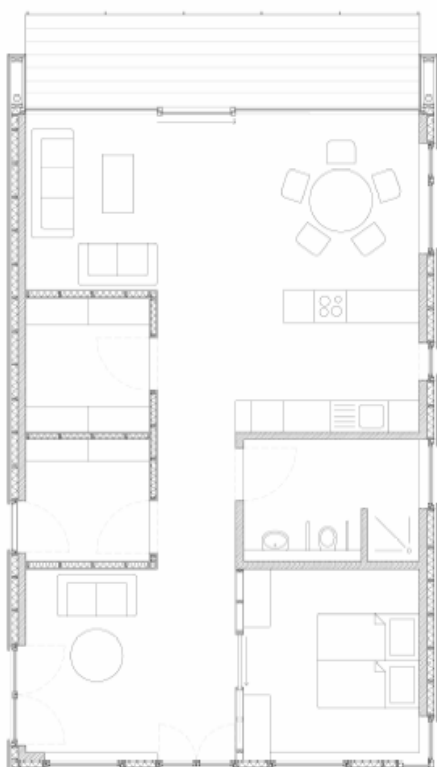
Noen har kommet fram til én leilighetstype, og har valgt å konsentrere seg om denne. Andre har utviklet flere typer. Størrelsene varierer fra ca. 50 – 110 m².

TILPASNINGSDYKTIGHET

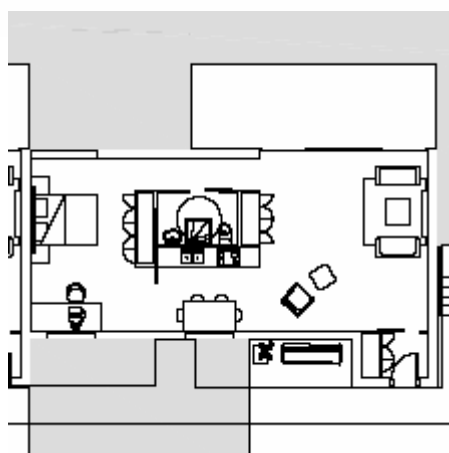
Flere av studentene har vært opptatt av å utvikle generelle planer som gir flere innredningsmuligheter.



Martin Strømstad har vist alternative måter å innrede en av leilighetene på. Denne leilighetstyper er på 93 m².



Matthias Loth (til venstre): Rommenes generelle størrelse gjør det mulig å innrede boligen på forskjellige måter. Denne leiligheten er på 90 m². Også Alexandre Jezequel (over) har arbeidet med generelle romstørrelser på hver side av de faste rommene (bad og kjøkken).



Raquel Jimenez: Planløsningen har en fast kjerne med bad, kjøkken og skaplass. Arealet er for øvrig åpent og kan tas i bruk på ulike måter etter ønsker og behov. Raquel utformet flere leilighetstyper, men denne generaliteten gikk igjen i alle

TO PLAN

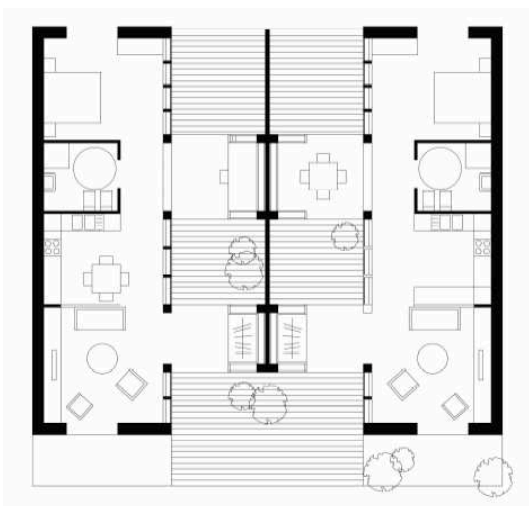
Som nevnt var det én av studentene som foreslo leilighetstyper som går over to plan. Dette kan klart diskuteres i forhold til den aktuelle brukergruppen, men hun argumenterer med at inngangsplanet har livsløpsstandard. Det vil si at det er mulig å bo i leiligheten dersom man skulle få problemer med å bevege seg i trapper. Ved behov er det også mulig å installere trappeheis slik at det også blir mulig å benytte 2. etg. og takterrassen. Hun mener at fordelene som oppnås ved denne løsningen (mulighetene til å få lyse og åpne takterrasser, relativt smale leiligheter osv) oppveier ulempene. Dessuten finnes det leiligheter innenfor området som er på ett plan, slik at beboere med varige handikap kan søke seg til en av disse.



Therese Haugseth: Rekkehus leilighet over to plan, planer og snitt.

PRIVATE UTEROM

Selv om de fleste har prioritert felles uterom, har alle private boligenheter også egne private uteplasser. Flere av studentene har lagt mye arbeid i å sikre størst mulig grad av skjerming mot innsyn, samtidig som behovet for sol og utsikt ivaretas.



Orsolya Gaspar har utviklet et rekkehus med et lite skjermet atrium samt en inntrukket og privat uteplass mot nord og utsikten.

Studentene har også jobbet mye med å få til best mulig funksjonelle og estetiske løsninger for beboerne i Trolla. Kvaliteter som gjennomlys, det at utsikten mot fjorden møter deg når du kommer inn i leiligheten, det at kjøkken og spiseplass er plassert slik at man kan få morgensol og samtidig kontakt med fellesarealer har vært viktig for mange.



Kristian Erlandsen har utviklet en leilighetsplan som tar vare på mange av kvalitetene på tomten gjennom plassering av vinduer og uteplasser. Han har også vært opptatt av å gi boligene karakter gjennom en bevisst bruk av naturmaterialer. Bildene til venstre viser noen av hans inspirasjonskilder.

ANDRE TEMAER

Flere av studentene valgte å legge ekstra arbeid i temaer som energi og miljø eller universell utforming. Begge deler er krevende felt, som skapte klare utfordringer.

ENERGI OG MILJØ

Det var et mål for mange å oppnå en lavenergistandard på boligene de planla. Dette innebærer at det er foreslått å benytte ekstra god isolasjon, gode vinduer og en reduksjon av kuldebroer. Videre har enkelt jobbet med elementer som termisk lagring (ved bruk av tunge materialer i dekker og vegger), solrom, felles varmesentral som muliggjør mer økonomisk bruk av fornybare energikilder (som f.eks varmepumpe).

Ellers har det vært et tema for flere at de ønsker å benytte fornybare og sunne materialer, og at uteområdene kan benyttes til grønnsakshager, kompostering osv.

Flere har også vært opptatt av å legge til rette for redusert bilbruk. De ønsker å inspirere til kollektive ordninger som bildeling, og foreslår en lav parkeringsdekning med tanke på dette. For øvrig er det i stor grad forhold utenfor prosjektet som er med og styrer folks behov for bil, for eksempel bussforbindelser til byen, avstand til service osv.

Energi- og miljøaspekter er generelt sett kommet relativt kort i de fleste studentprosjektene, selv om mange har startet på interessante diskusjoner om mulige løsninger. Dette burde vært fulgt opp med nærmere analyse av hva man oppnår, for eksempel i redusert energibruk, godt inn klima osv. En kunne også tenkt seg at prosjektene tok inn over seg flere / andre miljørelaterte temaer som for eksempel avfallshåndtering / kildesortering, alternative energikilder, behandling av overflatevann med mer.

UNIVERSELL UTFORMING

Det har vært sentralt i oppgaven å sikre best mulig tilgjengelighet for rullestolbrukere og bevegelseshemmede til alle leiligheter og til felleslokaler. Dette har lyktes for de aller fleste prosjektene. Utendørs og når det gjelder atkomst til boligene er dette gjort ved hjelp av heiser, ramper og bearbeiding av terrenget. Innendørs i leilighetene handler det om å sikre tilstrekkelig bredde på dører, terskelfrie løsninger osv. Det er likevel noen problemer knyttet til det å ha tilstrekkelig plass ved siden av dører, oppbevaring av rullestoler og andre hjelpemidler med mer. Her kunne det vært kommet noe lenger i enkelte prosjekter.

Også når det gjelder uteområder, har studentene vært opptatt av å behandle terrenget slik at bevegelseshemmede kan komme seg fritt rundt i området og også ta nærområdet (blant annet skogen) i bruk.



Det kan være en tilsynelatende konflikt mellom ønsket om å bidra til redusert bilbruk og behovet for tilgjengelighet for folk som er dårlige til beins. Flere av disse vil ha behov for å kunne kjøre til døra, og gjerne rett inn i kjelleren for å parkere. Noen av studentene har lagt til rette for at dette skal være mulig ved behov, men dette er nok et tema som burde vært utredet nærmere.

Når det gjelder universell utforming, har dette for de fleste studentene først og fremst handlet om tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Svært få har tatt inn over seg problemstillinger knyttet til svaksynte (med unntak av at flere foreslår sansehager som et tiltak), hørselshemmede, miljøhemmede (allergikere). Dette er derfor temaer som bør drøftes nærmere i en videre utvikling av seniorboligprosjektet på Trolla.

Vedlegg 4:**Referat fra utstilling og presentasjon av studentprosjektene i Trolla 15.01.2007.**

MEDVIRKNINGSPROSJEKT SENIORBOLIGER I TROLLA

REFERAT FRA ÅPENT MØTE FOR TROLLABEBOERE:

- Erfaringer etter møter med politikere
 - Presentasjon og gjennomgang av studentprosjekter
 - Orientering om reguleringsforespørsel og planlagt framdrift
-

Dato: 15.01.2007

Kl: 17.00 – 19.30

Sted: "Brakka" i Trolla

Initiativtagere, beboere i Trolla, prosjektgruppe og arkitektstudenter:

Totalt 47 personer.

Erfaringer etter møter med politikere

Kjell Husby orienterte om avholdte møter med politikere, samt respons og råd som var mottatt i forbindelse med prosessen mot en avklaring av tomtespørsmålet.

Noen av politikerne har vært litt tilbakeholdne, ingen har vært direkte negative og enkelte har møtt godt forberedt, vært interesserte og kommet med gode spørsmål.

Møtet med ordfører Rita Ottervik var veldig positivt. Ottervik mente det var et gunstig tidspunkt da kommuneplanens arealdel er under revisjon og innspill derfor er velkomne.

Hun mente også dette var politisk viktig og "riktig" ut fra ønsket om ikke-kommersiell utbygging og beboernes ønske om å ta et grep for egen framtid.

Presentasjon og gjennomgang av studentprosjekter

9 arkitektstudenter har høsten 2006 hatt som oppgave å prosjektere senior boliger på den aktuelle tomte i Trolla. Et stort materiale med modeller og tegninger var stilt ut. Beboerne var tydelig imponert over arbeidsinnsatsen. De fleste fikk en del tid til å gå rundt på egen hånd for å studere og diskutere prosjektene også før møtet og en samlet gjennomgang.

Eli Støa, professor NTNU, Fakultet for arkitektur, plan og billedkunst innledet studentenes presentasjon av egne prosjektforslag for seniorboliger i Trolla. Kurset har vært internasjonalt sammensatt da studenter fra Ungarn, Frankrike, Tyskland og Norge har deltatt. Studentene ga uttrykk for at dette har vært et av de beste kursene (for noen DET beste!) i hele studiet, og noe av grunnen til det er at studentene har forholdt seg til levende mennesker og en konkret situasjon.

Eli la også vekt på at prosjektene er studentprosjekter der studentene har måttet foreta egne valg for hva de ønsket å fokusere på i prosjekteringsprosessen. I den "virkelige verden" ville dette kanskje vært de første skissene som ble diskutert med en oppdragsgiver.

Utstillingen er bygd opp og ble gjennomgått tematisk; sted, situasjon, bolig, fellesområder.

Studentene presenterte prosjektene og beboerne stilte spørsmål. I dialogen var det plass for både humor og kritiske spørsmål.

9 studenter har tolket beboernes behov, interesser og drømmer, og vi fikk inntrykk av at mye av dette var blitt materialisert og ble gjenkjent i studentprosjektene.

Utstillingen blir stående til søndag 21. januar.

Orientering om reguleringsforespørsel og planlagt framdrift

Arkitekt Svein Skibnes orienterte om reguleringsforespørselen som vil bli forelagt Trondheim kommune for behandling i løpet av februar.

En reguleringsforespørsel er mindre omfattende både i forhold til utarbeiding og behandling enn et forslag til reguleringsendring. På dette nivået er det derfor riktig å utarbeide en forespørsel som består av en utredning for å vise hvilke tanker som ligger bak før et forslag til reguleringsendring/ forslag til reguleringsplan utarbeides. Ved positivt signal på en reguleringsforespørsel (forventet behandlingstid er ca 4-6 mnd) kan man så gå i gang med å utarbeide forslag til reguleringsendring evt. forslag til reguleringsplan parallelt med at boligprosjektet utvikles. Reguleringsplanen/ -endringen må imidlertid være godkjent og vedtatt før man kan levere rammesøknad.

En av målsettingene i prosjektet er å aktivisere og gjøre området som friområde mer attraktivt også for allmennheten. Prosjektet vil derfor ivareta og videreutvikle området som offentlig friareal.

Det vil også være klokt å selge inn ideen som det ideelle tiltak det er.

Engasjementet til beboerne må synliggjøres da det er en viktig del av prosjektet.

Studentprosjektet og SINTEF Byggforsks engasjement gjennom Husbanken som aktør knyttet til medvirkning og Husbankens fokusområder kan også være viktig å nevne. Kan hende kan noe av studentmaterialet ligge ved.

I forhold til revisjon av kommuneplanens arealdel ble Svein Skibnes oppfordret til å sjekke fristen for innspill.

Solvår Wågø fra SINTEF Byggforsk orienterte om Husbankens finansiering av SINTEF Byggforsk sin deltakelse i medvirkningsprosjektet.

Solveig Kornstad fra Husbanken var forhindret fra å delta, men signalene fra Husbanken er at et "solid napp i tomta"; det vil si: positivt svar på reguleringsforespørselen vil utløse muligheter for å søke om finansiering av vårt engasjement i fase 2.

En viktig del av fase 2 blir å arrangere temasamlinger. Til det forrige møtet (i september) ble det utdelt skjema for påmelding til ulike temasamlinger. Til de ulike temasamlingene planlegger vi å invitere forelesere som kan gi verdifulle innspill samt foreta studiebesøk til prosjekter som har fokus på det aktuelle tema. Samlingene vil få preg av arbeidsmøter der beboerne har en aktiv rolle.

Det har kommet svar fra 19 husstander, de fleste har meldt seg på flere enn ett tema. Fordeling på prioriterte tema:

- Fellesskapsløsninger	17	interesserte
- Energi og miljø	8	"
- Universell utforming	10	"
- Økonomi- og organiseringsformer	11	"

Det er fortsatt plass for flere. Blir det for mange deltagere på noen tema, i forhold til et ideelt antall deltakere i en arbeidsgruppe, kan vi lage flere samlinger. Børre kan ta i mot påmeldinger og videreformidle til Solvår.

Oppstart av fase 2 er avhengig av Trondheim kommunes behandling av reguleringsforespørselen. Det antas at det vil kunne foreligge et svar før sommeren. Da vil en revidert framdriftsplan for medvirkningsprosjektet se omtrent slik ut:

Reguleringsforespørsel:	februar 2007
Svar fra kommunen:	juni 2007 ??
Planlegging av fase 2 og søknad Husbanken:	juni 2007 ??
Temasamlinger:	høst/ vinter 2007

Spørsmål om forventet innflytting ble tatt opp og tid til planlegging, mulig byggestart og innflytting ble drøftet.

Planlegging tar ca 1 år. Bygging tar også ca 1 år. Hvis alt går på skinner kan det da være mulig med innflytting om ca 2,5 år.

Referent:

Solvår Wågø, SINTEF Byggforsk
Trondheim 19.01.2007