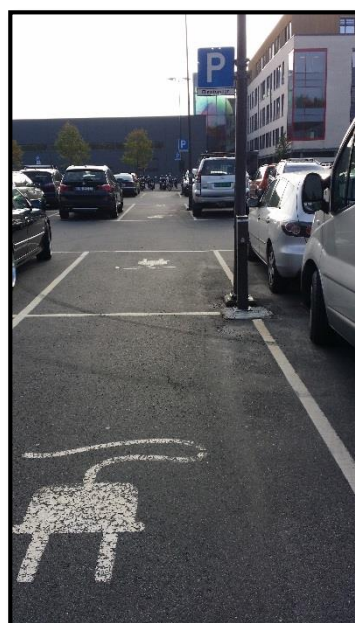


OPPSUMMERING FRA STUDIETUR 17.-18.SEPTEMBER

Sam Eyde videregående skole og Froland kommune



Lise Birgitte Øfeldt

14.10.2014



INNHOOLD

1.Bakgrunn og Formål.....	3
2.Deltakere	3
3.Program	4
4. Oppsummering fra møte Sam Eyde videregående skole i Arendal	4
5. Oppsummering fra møte med Froland kommune.....	7
6. Vurdering og overføringsverdi i forhold til Byggeløfte	11

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Alta kommune har inngått samarbeid med Alta videregående skole om å bygge småhus med passivhus eller lavenergistandard for brukere med rus og/eller psykiske vansker. Prosjektet Byggeløfte er i en planleggingsfase og tar sikte på byggestart høsten 2015.

Prosjektet har fått tilskudd fra Husbanken og er definert som et pilotprosjekt i Nord Norge i forbindelse med at det skal gjennomføres en regional kompetanseheving på passivhus/lavenergihus i Finnmark.

Froland kommune har i samarbeid med Sam Eyde, tidligere Blakstad vgs gjennomført et pilotprosjekt på bygging av småhus med passivhus standard for samme målgruppe. Erfaringene fra studieturen vil bli lagt til grunn i det videre arbeidet med prosjektet «Byggeløfte».



Formålet med turen var derfor:

- Innhente erfaring fra Froland kommune og Sam Eyde vgs i forhold planlegging og gjennomføring av et slikt prosjekt
- Innhente erfaringer med overgang fra prosjekt til drift av boligene.
- Dra på befaring av boligene og eventuelt snakke med beboerne der.

Oppsummeringen fra studieturen er nokså detaljert, dette har sammenheng med at «Byggeløfte» er et pilotprosjekt hvor det stilles større krav til dokumentasjon og rapportering.

2. DELTAKERE

Deltakerne på studieturen har- eller vil få en rolle i prosjektet basert på funksjon som den enkelte innehar. Til sammen var det 8 som deltok på turen, dette var representanter fra Alta kommune, Stiftelsen, utleieboliger (UBA), Alta vgs og NAV sosial. Dessverre hadde hverken nytilsatt prosjektleder ved UBA eller noen fra ledernivået i Alta kommune mulighet til å delta. De som deltok var:

Alta kommune:

- **Lise Birgitte Øfeldt**, prosjektleder boligsosialt arbeid. Sekretær i prosjektgruppa og styringsgruppe, ansvarlig for utforming av overordna prosjektbeskrivelse og utkast til kompetansehevingsplan for regional kompetanseheving på passivhus.
- **Torstein Dervo**, psykiatrisk sykepleier v/Rus- og psykiatritjenesten. Deltok på vegne av leder Ulla Britt Hansen som sitter i prosjektgruppa. Han har ikke vært involvert i forprosjektet.

Stiftelsen utleieboliger:

- **Kjell Iver Suhr**, leder for stiftelsen utleieboliger. Er medlem i prosjektgruppa og deltar på møter i styringsgruppa. Stiftelsen er ansvarlig for å lede byggeprosessen og drifte boligene når de er ferdigstilt. Har deltatt i arbeidsgruppa i forprosjektet.
- **Einar Mikalsen**, drift og vedlikehold i Stiftelsen utleieboliger. Har lang erfaring med drift- og vedlikehold av kommunale utleieboliger for personer med utfordringer innenfor rus- og psykiatri. Vil være ansvarlig for drift og vedlikehold av boligene når disse er ferdigstilt.

NAV sosial:

- **Marit Ørjebu**, NAV sosial. Prosjektleder for prosjektet «Boligdrømmen», har vært med i arbeidsgruppa i forprosjektet av «Byggeløfte», skal fremover inngå i faggruppe bestående av representanter fra NAV sosial og rus- og psykiatri.

Alta videregående skole:

- **Ivar Johannessen**, avd.leder industriell produksjon og byggfag Alta vgs. Sitter i styringsgruppa for prosjektet og har deltatt i forprosjektet.
- **Rune Thomassen**, lærer byggfag og prosjektansvarlig for Alta vgs. Er medlem i prosjektgruppa, og har vært i arbeidsgruppa for forprosjektet. Skal lede byggeprosessen av boligene.
- **Leif Helge Henriksen**, lærer byggfag v/Alta vgs og skal sammen med Rune gjennomføre opplæringen for elevene og delta i byggeprosessen av boligene.

3.PROGRAM

Det var satt av to dager til studieturen med et todelt program

- **17. September. Møte med Sam Eyde vgs og befaring av byggeplass:**

Alta vgs og prosjektleder for boligsosialt arbeid deltok denne dagen. Møte med skolen er relevant i forhold til Alta vgs sin rolle i prosjektet som entreprenør og opplæringsansvarlig samt at planlegging og gjennomføring av regional kompetanseheving inngår i prosjektet. Alta vgs skulle også se nærmere på skolens arkitektur og innhente informasjon om skolens organisering.

- **18.september. Møte med Froland kommune og befaring av boligene:**

Denne dagen deltok Alta vgs, Alta kommune, NAV sosial og UBA. Froland kommune og befaring av boligene.

4. OPPSUMMERING FRA MØTE SAM EYDE VIDEREGÅENDE SKOLE I ARENDAL

Sam Eyde videregående skole ligger i Arendal kommune. Dette er en ren yrkesskole, og består av flere skoler som er slått sammen. Skolen har 1400 elever, og har et areal på 18000 m2 og skal utvides med ytterligere 5000 m2.



Foto: Aust-Agder kommune



Ivar, Rune og Leif Helge på tur inn "bakveien".

Foto: Alta kommune

Vi startet dagen på skolen kl.10.00, hvor vi frem til ca. kl.12.00 hadde møte med Magne Knutsen avd.leder for Byggeteknikk, avd. Byggfag. Temaet var skolens erfaringer med byggeprosjektet i Froland.

Magne ledet Blakstadprosjektet og hadde derfor inngående kjennskap til prosjektet og delte villig erfaringer og svarte på våre spørsmål.



Her diskuteres "ansvarsrett". Foto: Alta kommune

Deretter overtok Aadne G. Sollid som er studierektor for Bygg og anlegg, design og håndverk samt service og samferdsel og landslinjer. Aadne tok oss med på en omvisning i skolen, vi var innom de fleste avdelingene inkludert fellesområder og personalområder.



I samtale med ansatte. Foto Alta kommune



Utteksling av erfaringer i lokalene til byggfag. Foto: Alta kommune

Vi lot oss imponere av arkitektur, flotte fasilitetene og ikke minst av det topp moderne utstyret som alle avdelingene hadde. Skolen har store fellesområder hvor det også er restaurant, bakeri, kantine, bibliotek, rådgiver, helsesøster, PPT og administrasjon.

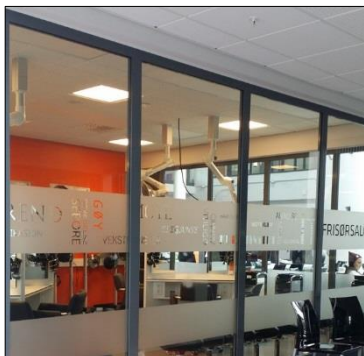
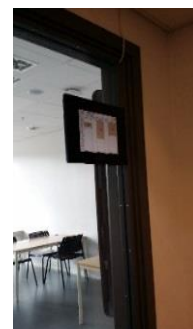


Foto: Alta kommune

Avdelingen ligger i ulike soner, hvor elevene har tilgang på garderobe, og mindre fellesområder. Undervisningsrommene var standardisert mht utforming og utstyr. Skolen har fotballbane samt flere spillflater for håndball og tennisbaner inne. Stilmessig kan kunnskapsparken i Alta være en god referanseramme mht fysisk utforming, interiør og fargebruk. Nedenfor er det noen glimt fra skolens fellesområder.



Foto: Alta kommune



Etter omvisningen informerte Aadne om skolens organisering, hvordan de ser for seg fremtiden og ikke minst om de ulike prosjektene som skolen og byggfag er involvert i.

I snitt er det 2.5 årsverk pr. klasse, assistentene er ikke miljøarbeidere men har fagutdanning eks, tømrer Skolen har fokus på identitet, samhold og positiv profilering. Lærerne på byggfag bruker bl.a klær med logo for avdelingen samt at elevene på byggfag får arbeidsklær og utstyr slik at de fremstår som en enhet. De har også egne biler som er merket på samme måte.

Skolen har flere prosjekt, og har innledet samarbeid med Bygningsvernssenteret i Aust-Agder hvor det er 1 årsverk er avsatt til formålet. I tillegg er de involvert i EØS-prosjektet "Den grønne synagogen i Rezekne" og «Byggkompetanse», som er et prosjekt for ungdom som ikke har fullført skolen.

Skolen har videreført erfaringene fra «Blakstadprosjektet», og inngått samarbeid med Arendal kommune om et renoveringsprosjekt, hvor oppgradering og fornybar energiløsninger er i fokus. Vi avsluttet besøket hos Sam Eyde vgs med en befaring på Moltemyrprosjektet.

Nedenfor er en oversikt over de erfaringene som vi tar med oss videre i prosjektet «Byggeløfte».

Oppsummering:

- I prosjektet bør kun lærere som har lyst delta bli valgt ut fordi prosjektet er utfordrende og krever stort engasjement.
- Kunnskap om passivhus har endret seg, dette gir bedre utgangspunkt for utforming og vurdering av tekniske løsninger.
- Tidsperspektiv på byggeprosess må være realistisk, viktig å huske at prosjektet også er et opplæringstiltak. Skoleferier må legges inn, slik at oppgaver som skal utføres av andre kan gjøres i disse periodene.
- Ansvarsrett kan i utgangspunktet ikke tillegges skolen, må derfor avklares hvordan dette skal gjøres hvis en lærer skal påta seg dette. Kan finnes andre løsninger.
- Felles planlegging av prosjektet med involverte aktører er viktig, mulige utfordringer og problemer må tas opp på et tidlig tidspunkt. Fagpersoner må gi råd og komme med vurdering mht funksjon og utforming av boligene jamfør tiltenkt brukergruppe.
- Skolen bør ikke utforme opplæringsplan før hustegninger foreligger.
- Det må settes av tid samt legges inn i planene at det skal gjennomføres en del forberedelser før elevene kan starte arbeidet på byggeplassen. Elevene må ha kunnskap om prosjektet, HMS og forventninger og plikter.
- Elevene må følges opp på byggeplassen
- Man må vurdere bygg på stedet versus i hall, eventuelt en kombinasjon av begge deler.
- Det er nødvendig med kontainer for innlåsing av verktøy, samt brakkerigg for å kunne gjennomføres undervisning byggmøter på byggeplassen.



Moltemyr prosjektet før oppstart.
Foto: Husbanken



Moltemyrprosjektet etter oppstart.
Foto: Alta kommune

5. OPPSUMMERING FRA MØTE MED FROLAND KOMMUNE

Froland kommune ligger i Aust- Agder. Kommunen har over 5300 innbyggere, og er på samme størrelse som Vadsø kommune. Kommunesenteret ligger i Osedalen, ca.15 minutters kjøring fra Arendal sentrum.

Vi startet dagen kl.10 i lokalene til Froland helse og sosialsenter. Tema for møte var gjennomgang av prosjektet «Blakstadmodellen» og de erfaringene kommunen hadde gjort i forhold til planlegging, gjennomføring og drift etter ferdigstillelse av boligene.

Vi ble tatt godt imot av Jarle Knutsen, leder for barnevern og velferd, Svein Setekleiv, Helse og sosialsjefen og Hogne Prestegård, teknisk sjef. Disse tre har vært involvert i alle faser av prosjektet og har mye kunnskap og erfaringer om både prosjektfasen og drift av boligene.



Foto: Froland kommune

Bakgrunnen for kommunens deltakelse i prosjektet var at kommunen manglet boliger for personer inne rus- og psykiatri, samt at det var vanskelig å finansiere nybygg. Etablering av felles prosjekt med Husbanken og Blakstad videregående skole gjorde det mulig for kommunen å komme i gang med boligfremskaffelse for målgruppa. Man hadde noen forventninger om en rask byggeprosess, at boligene skulle bli rimeligere å bygge. I tillegg skulle passivhus/lavenergistandard gi rimelige driftskostnader. Gjennom å bygge boliger tilpasset målgruppen hadde man som målsetting at å skape en stabil og forutsigbare bosituasjon for beboerne, og dermed bedre mulighet til å klare seg selv så langt som mulig.

Vi avsluttet møtet med en felles lunch på Frolandia idrettsanlegg. Her er Frolandia fysioterapi lokalisert sammen med badeanlegg, treningssenter, turnhall, flerbrukshaller og klatrevegg. I tillegg ligger fotballbaner, friidrettsanlegg, og utendørs treningsapparat i tilknytning til anlegget. En grunnskole ligger også i området.

Frolandia idrettsanlegg viser at økonomiske og organisatoriske grep gjør det mulig også for små kommuner å kunne tilby innbyggerne gode kommunale tjenester samt fremme bolyst gjennom gode fritid- og velferdstilbud. Froland kommune har bl.a lagt ned flere grunnskoler og etablert oppvekstsenter.



Foto: Froland kommune

Befaring av boligene

Etter lunch var det tid for befaring av boligene, samt få besøke en av beboerne. Vi har tatt få bilder under befaringen, dette fordi fotografering ikke var avtalt med beboere i forkant. På befaringen deltok Jarle Knutsen og Hågne Prestgård fra Froland kommune, dermed var det mulig å få svar på spørsmål underveis.



Bilder fra byggeprosessen Foto: Husbanken



De fire boligene er lokalisert til et lite område i et ordinært boligfelt hvor det er både private og kommunale utleieboliger. I tillegg er det nært til helse og sossialsenteret. Boligene ligger nært trafikkert vei hvor utbygging og endring av veitrasé er under planlegging. Dette vil blant annet gjøre at uteområdet til boligene vil bli noe redusert. Bildene ovenfor er tatt under bygging, og viser hvordan boenhetene er plassert på tomte, og i forhold til motorvei.

Det første huset som ble satt opp, er bygd med helt spesielle løsninger mht brannforebyggende tiltak. Enheten ble bygd på skolen, før det ble satt opp på tomte. Huset er satt opp med Isorast, det er plassert brannalarmsystem i ytterpanel (nede og øverst). Innvendig er boligen kledd med gipsplater og har vannrislingsanlegg samt at brannalarm er direkte koplet til brannvesenet. Beboeren flyttet inn umiddelbart etter at huset var ferdig og bodde da i realiteten på en byggeplass til de 3 andre enhetene var ferdigstilt. I følge kommunen og beboeren selv gikk det helt greit å bo på en «byggeplass» med bråk og mange fremmede mennesker.

De andre husene er bygd på plassen, ingen av husene ble satt opp i «telt» som var opprinnelig plan, tomte var for liten til dette. Noen av husene er elementhus, slik sett har elevene ved skolen fått prøve ut og lære om ulike byggeteknikker. Alle husene er definert som forsterket mht løsninger og materialvalg. Alle fire enhetene er universelt utformet og har passivhus standard, det er i tillegg spesialbygget solcellepanel til oppvarming av vann til alle enhetene. Hver enhet har også en egen utebod.

I dag når alle enhetene, og uteområdet er ferdig opparbeidet fremstår dette som et fint lite tun med boliger i et trivelig uteområde. Husene er plassert slik at uteområdet/inngangspartiet til hver enkel enhet er skjermet for innsyn fra nabohus. Uteområdet er opparbeidet med brusteinslagte gangveier og plen samt at det er ordnet felles parkeringsområde.

Det er ingen skilting som sier noe om hvilke type boliger dette er. Det er verdt å merke seg at dette ikke er omsorgsboliger, det er ikke fellesareal eller personaldel i direkte tilknytning til boligene. Dette er ordinære kommunale utleieboliger for vanskeligstilte, og da personer med særskilte behov innen rus og/eller psykiatri. Dette er boliger som er ment å være et hjem for de som bor der, det er ikke

tidsbegrenset leietid. Beboer betaler selv husleie og strøm, og kan hvis inntekt tilsier det ha krav på bostøtte.



Boligene er ferdige og beboere er på plass. Foto: Husbanken

I løpet av befaringen fikk vi treffe en av beboerne, snakke med personen samt komme inn å se på boligen. Beboeren gav uttrykk for å være fornøyd med boligen, men ønsket en mer åpen løsning mellom gang og stue slik at det ble mer oversiktlig. Han hadde ikke problemer med beliggenheten mht det å ha naboer tett på seg eller at boligene lå i et nokså trafikkert område.



Boligene består av kombinert kjøkken og stue, stort soverom, romslig bad, yttergang og bod. Interiøret er lyst, hvite vegger og tak, og gulvbelegg som gikk et stykke opp mot vegg og sluk i gulv som var lagt under kjøkkeninnredningen. Det er integrerte spotlights i taket i oppholdsrom. Kjøkkenet består av kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer inkludert oppvaskmaskin, Kjøkkenet er en oppgradert versjon av tradisjonell hybelkjøkken. Badet har fliselagt gulv og vegger, dusj er montert på vegg med dusjforheng. Tekniske løsninger er forsøkt skjult. Hver leilighet har en «stoppknapp» for brannalarm, ved falsk alarm.

Selv om dette er små boliger, gjør fargevalg, takhøyden og plassering av vindu at oppholdsrommet virket romslig. I tillegg er det mulig å møblere med både kjøkkenbord og sofagruppe. Rommene er generelt romslige, slik at boligene også kan benyttes av personer med nedsatt funksjonsnivå hvis det er behov for rullestol. Boligen er egnet for person, to personer kan gå for en kortere periode.

Gjennom å få se boligene i bruk, fikk man se hvordan leiligheten fungerte i praksis mht plass, mulighet for møbler, løsninger som fungerer/ikke fungerer. Basert på befaringen var vi enige om at dette er boliger som egner seg til personer med relativt god boevne. Slik sett vil ikke dette være boliger som eksempelvis passer å bygge på Dalebakken, men enheter som kan bygges på andre områder som er avsatt til boligsosiale formål.



1. Marit og Kjell Iver på besøk og
2. Leilighet som savner leietaker
Foto: Alta kommune

Oppsummering fra møte med Froland kommune og befaring av boligene:

- Det er viktig å sette av tid til planlegging slik at man har en klar plan for de ulike fasene av prosjektet fra begynnelse til slutt, samt at man må ta høyde at ting kan endre seg underveis.
- Ulike fagpersoner må gis en aktiv rolle i de ulike fasene av prosjektet. Det er viktig at behov og funksjoner som boligene skal imøtekomme er avklart før arkitektene starter sitt arbeid. Hvis mulig må brukerrepresentanter bli involvert allerede i denne fasen.
- Når byggingen skal utføres av elever, er det viktig å ta høyde for at elevene gjennom byggeprosessen skal lære faget, at det er opplæring som faktisk skal gjennomføres. Dette innebærer et litt annet tidsperspektiv i forhold til at man har en skolerute og forholde seg til, samt at dette også har betydning for sluttprodukt. I tillegg må fasene i byggeprosessen planlegges slik at oppgaver som skal utføres av andre fagpersoner blir gjort i skoleferiene slik at man unngår forsinkelser.
- Totalkostnadene for boliger bygd på denne måten skal i prinsippet være rimeligere enn ved bruk av ordinære entreprenører. Dette forutsetter reell budsjettering samt at materialbruken er kvalitetssikret.
- Mål om passivhusstandard kan være utfordrende både under byggeprosess og i forhold til materialvalg, man kan ende opp med produkter og løsninger som ikke imøtekommer beboernes behov.
- Passivhus skal i utgangspunktet bidra til lave driftskostnader, dette forutsetter mulighet til å styre energibruk for hver enkel boenhet, og at beboerne også er i stand til å bo på en slik måte at energien blir «innomhus».

6. VURDERING OG OVERFØRINGSVERDI I FORHOLD TIL BYGGELØFTE

Nedenfor er en oppsummering av vurderingene til deltakerne fra Alta om Blakstadprosjektet sett i forhold til prosjektet Byggeløfte.

Områder	Vurdering og overføringsverdi i forhold til Byggeløfte
Hvilken målgruppe passer boligene for, sett i forhold til målgruppen i boligsosial handlingsplan?	<p>Boligene passer for de som kan bo i boliger som ikke er forsterket, for personer innenfor psykiatri og personer som har gjennomgått avrusing/ettervern.</p> <p>Langvarig vanskeligstilte som har behov for stabilitet og forutsigbarhet, - men ikke den tyngste gruppen med dårlig boevne der det er høy risiko for å rasere boligen.</p>
Hvilke kvaliteter ved boligene kan være relevant å inndra i Byggeløfte? Hvis så, hvilke og hvordan?	<p>Dette er små enheter med skjermet uteområde for hver enkelt enhet/beboer.</p> <p>Boligene har passivhusstandard med opparbeidet og vedlikeholdt uteområde.</p> <p>Boligene kunne ha vært mindre uten at dette hadde gått på bekostning av beboeren.</p> <p>Prosjektet virket litt halvferdig.</p>
Hvordan er de tekniske løsningene i forhold til at dette er forsterkede boliger? Er disse relevant for Byggeløfte? Si noe om eventuelle muligheter/begrensinger /andre løsninger	<p>Det er alt for mange brytere, knapper og annet lett ødeleggbare ting for personer med dårlig boevne hvor det er påkrevd med forsterkede boliger.</p> <p>Altfor mye var synlig og tilgjengelig i boligene, vannskap, strømskap, termostater bør ikke være synlig.</p>
Er det forhold/faktorer knyttet til planprosess og gjennomføring som man bør ta høyde for i Byggeløfte? Hvilke og hvordan kan dette gjøres?	<p>God planlegging og koordinering er nøkkelord for at dette skal kunne bli suksess.</p> <p>Det må i plan og byggeprosess brukes tid på materialvalg. Både med hensyn til kvalitet, slitestyrke og vedlikehold, men ikke minst i forhold til at det er elever og skolen som skal bygge og det kan bli «ujevn» fremdrift og at ferdighetsnivået på elevene er variabelt.</p>
Er det mulig og ikke minst ønskelig å sikre brukermedvirkning? Hvordan kan dette i så fall gjøres	<p>I en tidlig fase kan det nok være både ønskelig og mulig å ta hensyn til momenter fra fremtidige brukere.</p> <p>Dette kan gjøres ved at man i første omgang kartlegger hvilken brukergruppe som skal inn i boligene.</p> <p>Det kan gjennomføres samtaler med personer i målgruppen, gjerne både via Nav og psyk-rus. Dette bør være oppgaver for arbeidsgruppa som skal etableres med bl.a. disse to enhetene. Arbeidsgruppa kan utforme intervjuguide med viktige punkter og gjennomføre intervjuene.</p>

<p>Er det spesielle forhold som dere anser som spesielt utfordrende i Byggeløfte?</p>	<p>Alle slike prosjekter med mange involverte, og til dels lange beslutningsveier tar tid. Utfordringen kan være å få tatt beslutninger såpass raskt at ikke det hele «koker bort i kålen».</p> <p>Byggetida vil måtte bli lang fordi produksjonstida blir liten i forhold til om en entreprenør skulle ført opp boligene.</p>
<p>Er det faktorer som vi har glemt å inndra i vårt prosjekt?</p>	
<p>Er det mulig å realisere Byggeløfte? Hva må til?</p>	<p>Alt er mulig! Det gjelder bare å bestemme seg, og få rammene rundt prosjektet på plass. Prosjektet må planlegges godt.</p>
<p>Annet?</p>	