

# Evaluering av byggtekniske krav til studentboliger

---

Fra Implement Consulting Group  
Direktoratet for Byggkvalitet

03. desember 2015

Implement Consulting Group  
Munkedamsveien 35  
N-0122 Oslo

Tel +47 2389 7260  
Email [info@implement.no](mailto:info@implement.no)  
[implementconsultinggroup.com](http://implementconsultinggroup.com)

CVR 32 76 77 88  
Bank 4845-3450018236  
SWIFT DBADKK  
Iban DK3030003450018236

## OM RAPPORTEN

Denne rapporten er utarbeidet av Implement Consulting Group på oppdrag for Direktoratet for Byggkvalitet.

Rapporten er skrevet i perioden august-desember 2015. Kjell Ove Kalhagen har vært prosjektleder sammen med Christin Krohn. Malin Walday og Maren Myre Baksaas har utarbeidet rapporten.

Siri Nørve og Torer Berg har veiledet og kvalitetssikret, og også bidratt med verdifull kompetanse og tekst til rapporten.

Vi vil takke alle samarbeidsvillige i studentsamskipnadene, studentene som har svart på spørreundersøkelsen og de som har latt seg intervju, samt våre faglige informanter. En spesiell takk til Terje Høgmo i Husbanken som lot oss få tilgang til deres informasjon, og som har svart på henvendelser raskt underveis.

Oslo, desember 2015  
Implement Consulting Group  
Kjell Ove Kalhagen

## Sammendrag

### Bakgrunn:

Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) trådte i kraft 01.07.2010,<sup>1</sup> etter nye EU-krav om energiytelse.<sup>2</sup> Forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.<sup>3</sup> Forskriften kalles også TEK 10. Det er viktig å poengtere at forskriften definerer et *minimum* for hvilke egenskaper et nybygg må ha for å oppføres lovlig i Norge, og det oppfordres generelt til å prosjektere for en høyere standard enn den TEK 10 krever.<sup>4</sup>

En sentral del av TEK 10 er krav om tilgjengelig utformede boenheter. §12-2, første ledd, spesifiserer at 50 prosent av boenheter på inntil 50 kvm BRA i en bygning skal oppfylle krav om tilgjengelig boenhet, samt krav til tilgjengelig utforming av bad og toalett.<sup>5</sup>

Grunnet et stadig økende behov for studentboliger, samt at tilgjengelighetskravene blant annet kan føre til lite hensiktsmessig arealbruk i studentboliger og derigjennom høyere leiekostnader fant det i 2012 sted en endring i kravene til studentboliger i TEK 10. For å møte det økende behovet etter studentboliger ble det vedtatt at man skulle fritta en større andel av nybygde studentboliger fra tilgjengelighetskravene enn det som var tilfellet ved oppføring av ordinære boliger. Andelen enheter som skal bygges tilgjengelig ble dermed senket fra 100 prosent til 20 prosent for studentboliger. Samtidig ble det, for å sikre like besøksmuligheter, tilføyd et krav om besøkstoalett på hver etasje. Unntaket trådte i kraft 01.04.2012.

Formålet med denne utredningen har vært å evaluere hvordan disse unntaksbestemmelsene har påvirket bygging av studentboliger, opplevd bokvalitet og brukbarhet i boligene, samt kostnader knyttet til oppføring av nye studentboliger. Videre gjør vi en vurdering av, og gir anbefalinger til, hvordan vi, med bakgrunn i utredningen, mener at byggteknisk forskrift best kan tilpasses fremtiden. Både for å møte det fremtidige behovet for studentboliger, herunder tilgjengelig utformede studentboliger, og for å sikre god kvalitet og rimelige leiepriser for studentene.

### Metode:

Den nevnte problemstillingen er sammensatt og krever ulike tilnærminger og bruk av en rekke ulike datakilder og metoder. Prosjektet bygger derfor på følgende materiale:

- Dokumentstudier – bruk av husbankens materialer og data knyttet til søknader om tilskudd og lån.
- Samtaler med de ulike samskipnadene knyttet til andel og bruk av tilgjengelige boenheter.
- Samtaler med bransjerepresentanter knyttet til kostnader og produksjonstekniske forhold ved bygging av ulike studentboligkonsepter.

---

<sup>1</sup> Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift):

[https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-489#KAPITTEL\\_4](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-489#KAPITTEL_4). Oppsøkt 27.10.15

<sup>2</sup> Paroc: [http://www.paroc.no/knowhow/byggforskrifter/byggeregler-tek10?sc\\_lang=nb-NO](http://www.paroc.no/knowhow/byggforskrifter/byggeregler-tek10?sc_lang=nb-NO). Oppsøkt 27.10.15

<sup>3</sup> § 1-1.

<sup>4</sup> Direktoratet for byggkvalitet: <http://dibk.no/no/BYGGEREGLER/Gjeldende-byggeregler/Veiledning-om-tekniske-krav-til-byggverk/>. Oppsøkt 27.10.15

<sup>5</sup> Dette er en endring som trådte i kraft fra nyttår 2015. Før denne datoen skulle 100% av små boliger bygges tilgjengelig.

- Spørreundersøkelse til studenter som bor i de nybygde boligene, knyttet til vurdering av bokkvalitet. Vi fikk 295 respondenter.
- Semi-strukturerte intervjuer med 23 studenter fordelt på tre ulike boligprosjekter.

Med bakgrunn i det innsamlede materialet belyser vi problemstillingene. Vi knytter også paralleller til situasjonen i Sverige og Danmark. Dette er land som, i likhet med Norge, sliter med å få bygget nok studentboliger, men som har valgt en annen tilnærming enn vi har gjort her til lands.

### Funn:

1. Med utgangspunkt i våre analyser synes det å være spesielt fire faktorer som påvirker byggingen av studentboliger og kvaliteten på disse boligene:
  - Den første er forekomsten av økonomiske tilskudds- og finansieringsordninger. Norge har et velutviklet system her, og det blir bevilget penger over statsbudsjettet hvert år til bygging av nye studentboliger.
  - Den andre er tilgangen til og prisen på tomter, som vi ikke kommer ytterligere inn på i denne rapporten.
  - Den neste faktoren er tilgjengelighetsstandard. 20 prosent av de norske studentboenhetene skal oppfylle denne, som tar utgangspunkt i en rullestolsirkel på 1,50 meter. Sverige har, i likhet med Norge, et krav om at boligene skal være tilgjengelige, men beregner dette ut ifra en rullestolsirkel på 1,30 meter. Danmark skiller seg igjen fra dette ved at de ikke har noen krav til tilgjengelighet.
  - Til sist kommer arealstandard, som i Norge betyr at en studentbolig burde være på 12 kvm + bad + gang – altså 17-18 kvm. I Sverige bygger de derimot etter en arealstandard på ca. 25 kvm.
2. Utviklingen i antall nybygde studentboliger ser ikke ut til å ha endret seg i vesentlig grad etter at kravene om tilgjengelighet ble senket. Det er bevilgningene over statsbudsjettet og det faktum at det tildeles tilskudd per hybelenhet som i større grad ser ut til å styre dette. Endringen i TEK 10 ser heller ut til å være et middel for å kunne bygge billigere, og dermed tilby rimeligere leiepriser til studenter.
3. For opplevd bokkvalitet i studentboligene finner vi:
  - i. At det er mangler med hensyn til oppbevaring for ulike formål i boligen, uten at vi finner grunnlag til å endre forskriften på dette punktet. Vi henviser her til Husbankens arealnorm som fremgår av Husbankens Veileder for tilskudd til studentboliger.
  - ii. At våre data tyder på at bodplass er romslig dimensjonert og at det på dette området finnes muligheter for kravsendringer.
  - iii. Fremstillinger av (noen steder) lite brukbare tilgjengelige boenheter. Funnet bygger kun på to tilbakemeldinger og må derfor ikke dras for langt, men kan likevel være tegn på at visse tilgjengelige boenheter ikke oppfyller behovene til studenter med slike behov.
  - iv. En diskrepans i tolkningen av TEK 10 mellom Husbanken og forskriftseier DiBK angående besøksstandard på resterende hybler. Man kan da stille spørsmålsteget ved hensikten med besøksstolett dersom personer med tilgjengelighetsbehov ikke kommer inn på hyblene.

4. Innenfor kostnadsområdet bygger funnene i stor grad på samtaler med entreprenører og leverandører av studentboligkomplekser, samt på resultatene fra studentsamskipnadens egen rapport knyttet til teknisk forskrift. Her finner vi:
- i. Et ønske om enklere form for oppvarming som er lik og uavhengig av hvor i landet prosjektet skal gjennomføres. Spesielt ønskes det å kunne benytte panelovner da tette bygninger krever minimalt med oppvarming.
  - ii. Videre oppleves kravet om sprinkling i bygg over tre etasjer som strengt. Man antar at svært få beboere i studentboliger ikke kommer seg ut på egenhånd – dette gitt deres unge alder og korte botid.
  - iii. Også kravet om parkering oppgis som noe som gjerne kan lempes på, og da særlig inne i byene, der dette sjelden kan løses med parkering i dagen.
  - iv. Til slutt oppgis en endring i lydkrav mellom boenheten og fellesareal/korridor som hensiktsmessig. Her underbygges informantenes erfaringer med studentsamskipnadens rapport.

#### **Anbefalinger:**

Når vi skal trekke sammen de funn vi har gjort og se dem i relasjon til TEK 10, må vi samtidig trekke frem forskriftens formålsparagraf. Det heter at forskriften skal sikre ulike hensyn, blant annet at prosjekter planlegges og utføres ut fra hensynet til universell utforming. Dette innebærer at hensynet til funksjonshemmedes likestilling og bruk må vektlegges. Forskriften gjør dette i dag ved at 20 prosent av boenhetene i studentboliger skal tilfredsstille de ordinære tilgjengelighetskravene i TEK 10; krav til tilgjengelig boenhet. Fordi det er usikkert om en slik enhet tilfredsstiller brukbarhetskravene til de som er bevegelseshemmede, foreslår vi at krav til studentboliger endres på følgende måte:

1. Alle hybler må kunne motta besøk. Dette innebærer at kravene til en besøksstandard må konkretiseres i forskriften. Det må stilles krav til atkomst til den enkelte boenhet og toalett for besøkende.
2. Det bygges et tilstrekkelig antall enheter egnet for bevegelseshemmede; enheter med en høyere tilgjengelighetsstandard enn det som kreves i TEK 10.
3. Med disse forutsetningene kan kravet om 20 prosent tilgjengelige boenheter sløyfes.

Dette innebærer at flere enheter kan bygges med mindre baderom enn kravet om snusirkel på 1,50 meter ville innebære.

Hva gjelder brukbarheten i hyblene, knyttet til ulike funksjoner, har vi her fokusert på oppbevaring. Når det gjelder bod, kan kravene reduseres.

Oppbevaring i boligen for øvrig er knyttet til ulike funksjoner som mat, klær o.l. og ikke like klart normert, jf. §12-7 i teknisk forskrift. Her synes det å være ulike mangler i boligene. Mangelen handler om uheldige planløsninger og utilstrekkelig dimensjonering av f.eks. kjøkkenkrok, samt manglende oppbevaring i inngangspartiet. Vi er i tvil om hvor hensiktsmessig det vil være å regulere slike forhold i en generell teknisk forskrift.

Vi vil derfor anbefale at DiBK vurderer studentsamskipnadens forslag om å definere studentboliger som et særskilt tiltak i lov og forskrift, slik at studentboliger kan bygges etter Husbankens regler for studentboliger. Den videre utvikling av studentboliger (konsepter, krav til «normale» studentboliger samt boliger med forhøyet standard) skjer så i samarbeid mellom Husbanken og samskipnadene.

Med hensyn til tekniske forhold viser undersøkelsen både blant studentsamskipnadene og den avgrensede undersøkelse blant entreprenører/utbyggere at hovedeffekten med unntakene i TEK 10 oppnås. Det er likevel et par forhold som vi ønsker å trekke fram:

1. Endring av lydkrav spesielt mellom boenheter og fellesarealer / fellesgang o.l. fra  $R'(w) > 55$  dB til  $R'(w) = 40-45$  dB (også foreslått av Studentsamskipnadene).
2. Åpne for enklere former for oppvarming, særlig nå, med ytterligere skjerpede krav om isolering/passive tiltak fra 2015.

# Innholdsfortegnelse

---

Sammendrag .....	II
1. Bakgrunn og mandat for prosjektet .....	1
1.1 Bakgrunn.....	1
1.2 Studentboliger i TEK 10 og Husbankens regelverk.....	2
1.3 Mandat .....	3
1.4 Design og metode .....	3
2. Historisk utvikling og dagens situasjon .....	5
2.1 Historisk tilbakeblikk på tilgjengelighet i boligpolitikken .....	5
2.2 Dagens situasjon for studentboliger .....	6
3. Gjennomføring .....	10
3.1 Kartlegging – studentboligprosjekter rammesøkt etter april 2012 .....	10
3.2 Behovskartlegging og opplevelse av kvalitet i boligen .....	11
3.3 Kartlegging av kostnader .....	13
4. Analyse .....	14
4.1 Funn fra kartlegging av studentboligprosjekter .....	14
4.2 Generell dekningsgrad – tilgjengelige boenheter .....	16
4.3 Funn fra kartlegging av opplevd bokvalitet knyttet til byggtekniske krav .....	17
4.4 Kostnader, produksjonsteknologi og tekniske krav .....	24
5. Oppsummering og anbefalinger .....	35
5.1 Hva synes å påvirke bygging av studentboliger .....	35
5.2 Opplevd bokvalitet og brukbarhet .....	36
5.3 Kostnadene ved oppføring av studentboliger .....	39
5.4 Hvordan byggteknisk forskrift kan tilpasses for å møte fremtidens behov... ..	40
6. Referanseliste .....	44

# 1. Bakgrunn og mandat for prosjektet

## 1.1 Bakgrunn

Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) trådte i kraft 01.07.2010,<sup>6</sup> etter nye EU-krav om energiytelse.<sup>7</sup> Forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.<sup>8</sup> Forskriften kalles også TEK 10. Det er viktig å poengtere at forskriften definerer et *minimum* for hvilke egenskaper et nybygg må ha for å oppføres lovlig i Norge, og det oppfordres generelt til å prosjektere for en høyere standard enn den TEK 10 krever.<sup>9</sup>

En sentral del av TEK 10 er krav om tilgjengelig utformede boenheter. §12-2, første ledd, spesifiserer at 50 prosent av boenheter på inntil 50 kvm BRA i en bygning skal oppfylle krav om tilgjengelig boenhet, samt krav til tilgjengelig utforming av bad og toalett.<sup>10</sup> Dette innebærer at alle boenheter i bygninger med heis skal ha alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på inngangsplanet som skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. Tilsvarende regler finnes også for bygninger uten krav om heis.

Videre stilles det krav til

- rom og andre oppholdsareal (§12-7, annet og tredje ledd). Boenheten skal være dimensjonert for rullestol, dvs. at rommene skal ha trinnfri adkomst og snuareal med diameter på minimum 1,5 meter. Det skal være fri passasje på 0,9 meter til dør og vindu utenfor møbleringssone.
- bod og oppbevaring (§12-10, annet ledd). Krav om tilgjengelighet impliserer trinnfri adkomst til oppbevaringsplass, samt at nødvendig oppbevaringsplass skal være tilgjengelig ved bruk av rullestol.
- balkong og terrasse (§12-11, tredje ledd). Adkomst til balkong/terrasse/uteplass skal være trinnfri fra hovedplan. I tillegg skal uteplassen ha fri gulvplass for rullestol, med plass til snusirkel utenfor dørens slagradius.
- skilt, styrings- og betjeningspanel (§12-21, tredje ledd). Håndtak og betjeningspanel skal plasseres med betjeningshøyde mellom 0,8 meter og 1,1 meter over gulvet. Stikkontakter skal plasseres minimum 0,5 meter fra et hjørne. Armatur på servant og i dusj skal ha ettgrepshendel, og i dusjen skal det være termostat. Der det skal være åpningsbare vinduer må minst ett kunne åpnes med én hånd og kunne nås fra sittende stilling.
- bad og toalett (§12-9, første ledd). Her er det krav om snusirkel med en diameter på minimum 1,5 meter foran toalettet, minimum 0,9 meter fri gulvplass på den ene siden av toalettet og minimum 0,2 meter på den andre siden. Det skal være fri passasjebredde på 0,9 meter frem til fri plass ved siden av toalett.

---

<sup>6</sup> Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift):

[https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-489#KAPITTEL\\_4](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-489#KAPITTEL_4). Oppsøkt 27.10.15

<sup>7</sup> Paroc: [http://www.paroc.no/knowhow/byggeforskrifter/byggeregler-tek10?sc\\_lang=nb-NO](http://www.paroc.no/knowhow/byggeforskrifter/byggeregler-tek10?sc_lang=nb-NO). Oppsøkt 27.10.15

<sup>8</sup> § 1-1.

<sup>9</sup> Direktoratet for byggkvalitet: <http://dibk.no/no/BYGGEREGLER/Gjeldende-byggeregler/Veiledning-om-tekniske-krav-til-byggverk/>. Oppsøkt 27.10.15

<sup>10</sup> Dette er en endring som trådte i kraft fra nyttår 2015. Før denne datoen skulle 100% av små boliger bygges tilgjengelig.



Det skal være mulighet for trinnfri dusjsone, og festemulighet for ettermontering av eventuelt nødvendig utstyr.

Et skille det her er hensiktsmessig å trekke frem er skillet mellom *universell utforming* (UU) og *tilgjengelighet*. Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i vanlig bruk skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.<sup>11</sup>

Universell utforming omfatter alle mennesker og alle typer redusert funksjonsevne (blinde, døve, kortvokste osv.), mens tilgjengelighet i hovedsak handler om å ikke legge hindringer i veien for bevegelsehemmede. TEK 10 krever *ikke* universelt utformede boliger, da universell utforming kun gjelder i publikums- og arbeidsbygninger.<sup>12</sup> Ved tilgjengelig utforming forutsettes det at man er kjent i egen bolig, og ikke trenger hjelp til å finne frem på samme måte som man trenger i publikums- og arbeidsbygninger.<sup>13</sup>

## 1.2 Studentboliger i TEK 10 og Husbankens regelverk

Det finnes ikke egne byggtekniske bestemmelser for studentboliger. Bygninger som oppføres som studentboliger er underlagt samme krav til tilgjengelighet og andre byggtekniske krav som andre nye boligbygg. Husbanken, som finansierer studentboliger gjennom lån og tilskudd, har imidlertid noen «skal-krav» og noen «bør-krav» i sin veiledning for tilskudd til studentboliger.<sup>14</sup> Boligen skal ha tilgang til kjøkken, bad og WC, og oppholdsrommet (privatenheten) bør ikke være mindre enn 12 kvm BRA (bruksareal). Husbankens veileder for tilskudd for studentboliger angir også anbefalte arealrammer for ulike typer studentboliger, og sier at en hybelleilighet bør ikke være under 20 kvm BRA.

Veiledningen tar også for seg boliger tilrettelagt for studenter med nedsatt funksjonsevne. I forbindelse med godkjenning av forprosjekter for studentboliger skal studentsamskipnadene godtgjøre at de har et tilfredsstillende tilbud. Hver studentsamskipnad må vurdere behovet for boliger som går ut over minstekravene (TEK 10). Dette innebærer at dersom behovet for boliger som oppfyller kravet til tilgjengelighet i TEK 10 ikke er dekket i den eksisterende studentboligmassen, bør de øke sin andel ut over 20 prosent i det planlagte prosjektet.

Etter at TEK 10 hadde virket i drøyt ett år mente det daværende Kommunal- og regionaldepartementet, grunnet et stadig økende behov for studentboliger, at det var behov for å lempe på og justere noen av kravene til tilgjengelighet for denne typen boliger, og et forslag til endring ble sendt ut på høring 14.12.2011.<sup>15</sup>

Tilgjengelighetskravene kan, i følge høringsnotatet, føre til en lite hensiktsmessig arealbruk for studentboliger,<sup>16</sup> som videre kan føre til høye leiekostnader.

Tilgang på rimelige boliger er viktig for studenter økonomi, og for å møte det økende behovet ble det vedtatt at man skulle frita en større andel av nybygde studentboliger fra tilgjengelighetskravene enn det som var tilfellet ved oppføring av ordinære boliger. Andelen enheter som skal bygges tilgjengelig ble senket fra 100 prosent til 20 prosent og

<sup>11</sup> DiBK: <http://dibk.no/no/Tema/Universell-Utforming/Hva-er-universell-utforming/> Oppsøkt 10.11.15 § 12-1.

<sup>13</sup> DiBK: <http://dibk.no/no/Tema/Universell-Utforming/Nyheter-universell-utforming/Ny-anvisning-om-krav-til-tilgjengelighet-i-boliger/>. Oppsøkt 27.10.15

<sup>14</sup> Husbanken: <http://www.husbanken.no/tilskudd/tilskudd-til-studentboliger/veileder/beregning/>. Oppsøkt 05.11.15

<sup>15</sup> Høringsnotat: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forslag-til-endring-av-krav-til-studentb/id668235/>. Oppsøkt 05.11.15

<sup>16</sup> Høringsnotat: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forslag-til-endring-av-krav-til-studentb/id668235/>. Oppsøkt 27.10.15

det ble samtidig tilføyd et krav om besøkstolett som skal være åpent for alle på hver etasje.<sup>17</sup> Dette for å sikre likestilte besøksmuligheter. Unntaket trådte i kraft 01.04.2012.

Blant høringsinstansene var det varierende oppfatninger om unntaksbestemmelsen. Samskipnader, entreprenører og andre bransjeaktører var positive, og mente helt klart at dette ville føre til bygging av flere studentboliger til en rimeligere pris.

Interesseorganisasjoner for funksjonshemmede og Husbanken var på den andre siden ikke like positive, dette med grunnlag i frykt for at tilbudet til de studentene som faktisk trenger tilgjengelige utformede boliger blir for dårlig. De peker også på at problemstillingene om at det er for få studentboliger og at det er for dyrt å bygge, som i stor grad brukes som argument for vedtaket, alle er problemstillinger som har vært tilstede i markedet lenge før kravet om tilgjengelighet i utgangspunktet ble innført.

### 1.3 Mandat

Mandatet for denne utredningen tar utgangspunkt i at unntaksbestemmelsen for tekniske krav til studentboliger har virket siden april 2012. Det er et politisk mål å bygge flere studentboliger, og et ønske fra studentorganisasjonene at disse enhetene skal være så rimelige at studentene har råd til å leie dem. Flere studentboliger bidrar i tillegg til å lette trykket på den øvrige delen av boligmassen, spesielt i tettbygde strøk og i byene. Prosjektet skal derfor evaluere unntaksbestemmelsene for studentboliger, samt kravsnivå for bod, lydkrav i boenhet og lignende for å belyse effekten av unntaksbestemmelsene og erfaringer med brukbarhet i studentboligene.<sup>18</sup>

Vi skal evaluere hvordan disse unntaksbestemmelsene har påvirket bygging av studentboliger, opplevd bokvalitet og brukbarhet i disse boligene, samt kostnadene ved oppføring av nye studentboliger. Videre skal vi vurdere hvordan byggt teknisk forskrift best kan tilpasses i fremtiden i håp om å møte det fremtidige behovet for studentboliger, herunder tilgjengelig utformede studentboliger, samt hvordan god kvalitet og rimelige leiepriser for studentene kan sikres.

### 1.4 Design og metode

Oppgaven som gis i leveransebeskrivelsen er sammensatt og krever ulike tilnærminger og bruk av en rekke ulike datakilder og metoder. En forutsetning for å vite hvor mange tilgjengelige boenheter som er bygget etter revisjonen av TEK 10 i 2012, er å kartlegge hva som faktisk er bygget. Vi har i vår kartlegging vært i kontakt med flere av samskipnadene. Videre tok vi kontakt med Husbanken som gjorde alle låne- og tilskuddssøknader i perioden 2012-2015 tilgjengelig for oss. Våre analyser av tilgjengelige boenheter som andel av de bygde boenhetene totalt, bygger på dette materialet. Søknadene inneholder i tillegg kostnadstall som er grunnlaget for våre analyser knyttet til dette temaet. Vi så umiddelbart at det var stor variasjon i kostnader både per hybelenhet og per kvm og ønsket å kunne belyse årsaken til at prisene varierte mellom de ulike prosjektene. Videre ønsket vi å belyse hvordan entreprenørene tilpasser seg de kostnadsrammene de er underlagt. På dette punktet er Husbankens data supplert med intervjuer med sentrale entreprenører / totalentreprenører, noe som ble mulig gjennom en tilleggsbestilling.

Det tilsendte tegningsmaterialet viste også at det var stor variasjon i hvilke konsepter som var valgt i de enkelte prosjektene, noe som også Husbankens regelverk åpner for.

<sup>17</sup> § 1-2., sjettede ledd, avsnitt b.

<sup>18</sup> Hentet fra konkurranseutlysningen *Konkurransegrunnlag for kjøp av evaluering av byggt tekniske krav til studentboliger* fra DiBK

Variasjoner mellom konseptene kan også ha betydning for kostnader, og vi vil i rapporten trekke fram noen varianter. Vi har ikke hatt mulighet til å gå i detalj på forholdet mellom konsept og kostnader, men vil her trekke inn noen momenter av betydning.

Vi har ønsket å vurdere opplevd bokkvalitet av de nye studentboligene og gjøre en sammenlikning mellom boliger som er bygget som tilgjengelige boenheter og enheter som er bygget etter unntaksbestemmelsene, dette for å knytte ulike kvaliteter til ulike typer av krav i Teknisk forskrift, og gjennom dette belyse hvordan dagens forskriftskrav fungerer. Dette viste seg problematisk av to grunner. For det første er mange av kravene like for de tilgjengelige boenhetene og de øvrige enhetene. Det som avviker er i hovedsak knyttet til krav til oppbevaring og til areal / utforming av baderom.

Men hvordan oppbevaring er løst, og baderom er utformet, kommer også an på hvilket konsept som er valgt. Som det kommer frem av utredningen er de kvaliteter som studentene er minst fornøyd med, løst knyttet til Teknisk forskrift (kjøkken). Da vi skulle gjennomføre spørreundersøkelsen om bokkvalitet i studentboligene hadde vi ikke anledning til å sende ut disse selv da samskipnadene, grunnet personvern, ikke har anledning til å dele beboernes e-postadresser med oss. Vi var derfor avhengige av at samskipnadene sendte ut spørreskjemaet for oss til sine beboere.

Studentsamskipnadene hadde selv ikke kapasitet til å dele opp utsendingen til enheter med og uten tilgjengelighet. Dette er heller ikke noe vi kan spørre den enkelte respondenten om, da vi ikke kan anta at de vet dette.

For å eventuelt kunne sjekke hva slags bolig den enkelte respondent bor i, har vi bedt om informasjon knyttet til boligkomplekset studentene bor i. Det innebærer at vi kan gå tilbake til tegningene for finne ut om den enkelt bor i en tilgjengelig eller ikke tilgjengelig boenhet, men å sjekke alle respondenter via tegningsmaterialet er en meget stor jobb. Vi har derfor valgt å først gjøre en generell analyse av opplevd bokkvalitet. Deretter tar vi ut bokkvaliteter der det rapporteres spesielt misnøye eller fornøydhet og bokkvaliteter som spesielt etterspørres i leveransebeskrivelsen og som er knyttet til TEK 10.

For å gå nærmere inn på bakgrunnen for respondentenes svar, går vi inn og ser hvordan disse kvalitetene fordeler seg på prosjekter. Dersom det er spesifikke prosjekter som peker seg ut, går vi videre inn på plantegninger og sjekker hva som ligger bak og om responsen kan knyttes til forhold som størrelse av enheten, konsept eller spesifikke løsninger. Samlet vil en slik analyse gi indikasjoner på hvilke kvaliteter som er viktige for opplevd bokkvalitet.

Undersøkelsen skal også se på den totale dekningsgraden av tilgjengelige boenheter hos samskipnadene, samt bruken av tilgjengelige hybelenheter ved for høy dekningsgrad. Dette er gjennomført gjennom telefonsamtaler med representanter for samskipnadene.

Undersøkelsen bygger dermed på følgende materiale:

- Dokumentstudier – bruk av husbankens material er knyttet til søknader om tilskudd og lån.
- Samtaler med de ulike samskipnadene knyttet til andel og bruk av tilgjengelige boenheter.
- Samtaler med bransjerepresentanter knyttet til kostnader og produksjonstekniske forhold ved bygging av ulike studentboligkonsepter.
- Survey til studenter som bor i de nybygde boligene knyttet til vurdering av bokkvalitet; 295 respondenter.
- Semi-strukturerte intervjuer med 23 studenter fordelt på tre ulike boligprosjekter.

Vi vil i et senere avsnitt gjøre nærmere rede for gjennomføring og datakilder.

Med bakgrunn i det samlede materialet vil vi til slutt søke å diskutere hvordan byggeteknisk forskrift best kan tilpasses i fremtiden i håp om å møte det fremtidige behovet for studentboliger, herunder tilgjengelig utformede studentboliger, samt hvordan god kvalitet og rimelige leiepriser for studentene kan sikres.

## 2. Historisk utvikling<sup>19</sup> og dagens situasjon

I dette kapittelet forsøker vi å gi et raskt overblikk på hvordan utviklingen rundt tilgjengelighet har forløpt i boligpolitikken, hvordan utviklingen har vært på studentboligfronten, samt at vi gir et innblikk i hvordan situasjonen er håndtert i sammenliknbare land som Sverige og Danmark.

### 2.1 Historisk tilbakeblikk på tilgjengelighet i boligpolitikken

Før 1960 bodde funksjonshemmede i institusjoner. Disse var gjerne plassert i store monumentale bygninger, langt unna annen bebyggelse. I 1962 ble det første kategoribygget tatt i bruk på Sogn i Oslo, og dette satte en ny standard for funksjonshemmede. Kategoribyggene gjorde det mulig for dem å bo i tilrettelagte boliger, utenfor institusjonene, og de kunne nå få leve selvstendige liv. De slapp dermed å isoleres på institusjon, og de slapp å måtte bo i vanlige, og dermed lite hensiktsmessige, boliger. I 1972 kom det en ny boligmelding, og krav til tilgjengelighet og brukbarhet for funksjonshemmede i offentlige bygninger og utearealer ble tatt inn i byggeforskriften. Kommunene fikk en aktiv rolle i arbeidet med å skaffe riktige boligløsninger og med å tilrettelegge bomiljøet for funksjonshemmede. Husbanken ble det viktigste instrumentet for å gjennomføre målsettingene.

I 1981 ble konseptet *livsløpsboligen* introdusert. Tanken bak dette var å innpasse tilgjengelige boenheter i den alminnelige bygningsmassen. Målet var at en bolig skulle kunne forbli ditt hjem gjennom hele livet, selv om du skulle havne i rullestol, bli blind eller trenge annen form for tilrettelegging eller hjelp. Dette betyr ikke at boligen skal være tilgjengelig utformet fra første stund, men ulike behov skal enkelt kunne tilfredsstilles ved en omdisponering av arealene. Et annet viktig prinsipp er prinsippet om at alle boligens hovedfunksjoner skal finnes på inngangsplanet.

Ikke før i Regjeringens Handlingsplan for Funksjonshemmede 1994-1997 kom de klart formulerte offentlige målsettingene om full likestilling og deltagelse. Både psykisk og fysisk utviklingshemmede var omfattet av planen, og det som var igjen av institusjoner ble bygget ned til fordel for bygging av tilgjengelige boliger i den alminnelige boligmassen. Dette skjedde omtrent samtidig som FNs medlemsland vedtok standardreglene for like rettigheter for funksjonshemmede. Disse har som hovedprinsipp at funksjonshemmede skal ha de samme rettighetene som andre i alle deler av samfunnet.<sup>20</sup>

Ser vi på bygningslovgivningen, har det også skjedd en utvikling. Teknisk forskrift 1997 har ingen formålsbestemmelse, men i kapittel 10, Brukbarhet, heter det (§ 10-1):

*«Bestemmelsen om brukbarhet skal sikre at en hver bygning kan nyttes til sitt formål og at utformingen av bygningen gir gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede.»*

<sup>19</sup> Christophersen, J. & Gulbrandsen, O. (2001); «Studentboliger for funksjonshemmede: Behov, tilgjengelighet, brukbarhet og universell utforming», s. 7-8. Prosjektrapport 293-2000, Byggforsk.

<sup>20</sup> Christophersen & Gulbrandsen (2001), s. 8.

Det ble da stilt krav til tilgjengelighet, men kravene var ikke tydelige.

I perioden 2000-2005 ble det gjort et større utredningsarbeid i forbindelse med revisjonen av Plan- og bygningsloven. I samme periode ble det satt ned et utvalg (Syse-utvalget) for å utarbeide forslag til lov om styring av det rettslige vernet mot diskriminering av funksjonshemmede. Innstillingen ble levert i 2005 (NOU 2005:8), samtidig som Bygningslovutvalget leverte sin siste delinnstilling (NOU: 2005:12). Den nye Plan- og bygningsloven ble vedtatt i 2008 og iverksatt i 2010. Loven har et formulert formål der fem hensyn nevnes. Det heter i §1-1; Lovens formål:

*«Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak».*

Dette presiseres i den nye tekniske forskriften, TEK 10, der det i §1-1; Formål, heter:

*«Forskriften skal sikre at tiltak planlegges prosjekters og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø helse og energi».*

Vi ser her at hensynet til likestilling av funksjonshemmede tydeliggjøres i lov- og forskriftsarbeidet.

Både TEK 97 og TEK 10 har noen unntaksbestemmelser, uten at de spesifikt nevner studentboliger. I TEK 97 heter det blant annet om hybelbygninger at det er tilstrekkelig at 1/10 er brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede (§ 10-32, siste ledd). Studentboliger ble ikke trukket frem i forskriften før endringen av TEK 10 i 2012. Frem til da var det kun Forskrift om tilskudd til studentboliger som eksplisitt tok for seg studentboliger.<sup>21</sup> Generelle krav til oppføring av nybygg, regulert i TEK, gjaldt imidlertid, og frem til 2012 skulle altså 100 prosent av boenhetene fylle kravet til tilgjengelig boenhet. Med revisjonen av TEK 10 i 2012 ble det, for studentboliger, innført dispensasjoner fra visse deler av forskriften. Kravet ble da at kun 20 prosent av denne type boliger trenger å oppfylle kravene til tilgjengelighet.

## 2.2 Dagens situasjon for studentboliger

Norsk studentorganisasjon oppgir i sin studentboligundersøkelse for 2015 at den nasjonale dekningsgraden for studentboliger er 14,54 prosent, og at det mangler 13 251 boliger for å nå deres mål om 20 prosent dekning.<sup>22</sup> Videre leser vi at Studentsamskipnaden i Østfold er den samskipnaden med lavest dekningsgrad, kun 9,35 prosent. Studentsamskipnaden i Hedmark følger hakk i hel, med 9,82 prosent dekning. Indre Finnmark og Ås kommer best ut med hhv. 40,4 prosent og 33,78 prosent dekning.<sup>23</sup> Den nasjonale dekningsgraden har stått mer eller mindre stille siden 90-tallet, og har ligget på ca. 12-15 prosent.<sup>24</sup>

I NSOs rapport oppgis det også at studenter bruker omtrent 75 prosent av inntektene eller studielånet på boustgifter, og 9 av 10 studenter er avhengige av deltidsjobb eller støtte hjemmefra.<sup>25</sup> Disse tallene er med på å understøtte viktigheten av flere billige boliger for studenter i Norge.

<sup>21</sup> Lovdata, <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2004-01-28-424?q=tilskudd%20til%20studentboliger>. Oppsøkt 01.03.2016

<sup>22</sup> Norsk Studentorganisasjon, "Studentboligundersøkelsen 2015", s. 5, <http://student.no/content/uploads/2015/07/Studentboligunders%C3%B8kelsen-2015-110779-110921.pdf>

<sup>23</sup> NSO 2015, s. 8

<sup>24</sup> NSO 2015, s. 10

<sup>25</sup> NSO 2015, s. 6

Studentsamskipnadene (og studentboligstiftelsene) søker om tilskudd til oppføring av studentboliger til Kunnskapsdepartementet. Det er kunnskapsdepartementet som prioriterer og gir tilsagn om tilskudd i form av antall hybelenheter til den enkelte studentsamskipnad. Videre er det Husbanken som godkjenner prosjektene, leverer en rådgivende innstilling til KD og til slutt utbetaler pengene når tildeling av tilskudd har funnet sted.<sup>26</sup> I statsbudsjettet settes det av en sum til bygging av studentboliger, og det er denne som fordeles som tilskudd til nye prosjekter. I regjeringens statsbudsjett for 2016 er det satt av 717,4 millioner kroner til bygging av 2200 nye studentboliger.<sup>27</sup>

For å få utbetalt tilskudd, må prosjektene forholde seg til en kostnadsramme per hybelenhet. Denne er fastsatt av Kunnskapsdepartementet og satt til kr. 800 000 i de store byene (Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Tromsø, Drammen, Kristiansand og Bodø), som på bakgrunn av boligsituasjonen defineres som pressområder. Rammene for studentboligbygging er derfor noe høyere i disse områdene enn for resten av landet, der rammen er satt til kr. 700 000.<sup>28</sup> Kostnadstaket regulerer kostnadene ved utbygging av studentboliger, og meningen er at byggekostnadene ikke skal bli for høye, og dermed sikre at husleieprisene holdes på et akseptabelt nivå for studentene som ofte er i en presset situasjon økonomisk. Kostnadsrammen fungerer som en makspris for tiltakshaverne, og det blir dermed nødvendig å finne utbyggere som kan, og er villige til å, gjennomføre prosjektet innenfor disse oppgitte kostnadsrammene.

Tilskuddene det søkes om er faste og ligger på kr. 300 000 per hybelenhet i pressområdene og kr 240 000 per hybelenhet utenfor disse områdene.<sup>29</sup>

Kostnadsrammen per hybelenhet som legges til grunn for utbetaling av tilskudd inkluderer også tomtekostnadene, og dette er noe av grunnen til at denne er satt høyere i pressområder enn i andre områder. Også tjenester knyttet til elektrisk anlegg, montasje o.l., samt drift av bygningen er dyrere i pressområder. Dersom prosjektene ikke holder seg innenfor kostnadsrammen skal de heller ikke få tilskudd av staten. Det er heller ikke anledning for Samskipnadene å finansiere resterende beløp over kostnadsrammen med egenkapital. Den eneste måten de kan gå utover kostnadsrammen er dersom det innbakes spesielle kvaliteter i prosjektet, og merkostnaden finansieres med tilskudd fra andre aktører. (Dette er bekreftet i samtaler med vår informant i Husbanken.)

Resten av prosjektkostnadene finansieres gjennom gunstige lån i Husbanken, med mulighet for lang nedbetalingstid. For noen prosjekter er det imidlertid kommunene som donerer tilgjengelige tomter eller tilgjengelig byggemasse til samskipnadene, som får disponere dette til studentboliger. Slike donasjoner påvirker den endelige prosjektkostnaden til et boligkompleks, og det vil være lettere for prosjekteier å holde prosjektet innenfor den øvre rammen om dette er tilfellet. Kostnadsbildet presenteres ytterligere i kapittel 4.4 vedrørende kostnader.

### 2.2.1 Sverige

Alle de nordiske landene har lignende utfordringer med byggingen av tilstrekkelig antall studentboliger, og det er en del forskjeller i måten de angriper slike utfordringer. Tar vi utgangspunkt i svenskens utfordringer, slik det er lagt frem i en rapport fra Stiftelsen Stockholms Studentbostäder fra 2012,<sup>30</sup> viser den en kraftig reduksjon av ferdigstilte

<sup>26</sup> Retningslinjer for tilskudd til studentboliger, Husbanken, s.5; <http://nedlasting.husbanken.no/Filer/8b15.pdf>.

<sup>27</sup> Regjeringen: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/tilskudd-til-studentboliger-for-2016/id2457796/>

<sup>28</sup> Retningslinjer for tilskudd til studentboliger, Husbanken, se fotnote 19

<sup>29</sup> Retningslinjer for tilskudd til studentboliger, Husbanken, s.7

<sup>30</sup> Stiftelsen Stockholms studentbostäder: [https://www.sssb.se/wp-content/uploads/Bostadsrapport\\_SSSB\\_130624\\_2a\\_uppl.pdf](https://www.sssb.se/wp-content/uploads/Bostadsrapport_SSSB_130624_2a_uppl.pdf)

studentboliger de siste 10-15 årene, fra 4000 enheter i 2002 ned til godt under 500 per år fra 2010 og fremover.

Fra den samme rapporten har vi også tatt med noen nøkkeltall (Finland er også med i oversikten):

Tabell 1: Oversikt over studenter i nordiske land, 2012

	Sverige	Danmark	Finland	Norge
<b>Antall studenter</b>	443 540	215 000	310 000	204 727
<b>Befolkning</b>	9 415 570	5 560 628	5 375 276	4 920 305
<b>Andel studenter</b>	4,6 prosent	3,9 prosent	5,8 prosent	4,2 prosent
<b>Antal studentboliger</b>	83 000	50 000	35 000	31 529

Vi tar også med følgende fra sammendraget på side 6:

*”De svenske förutsättningarna för at bygga studentbostäder avviker kraftigt från de andra länder på några punkter, både vad gäller ekonomiska förutsättningar och byggregler.*

*Alla de jämförda länderna utom Sverige har någon form av ekonomisk styrmedel – investeringsstöd eller skattesubventioner – som gynnar byggande av studentbostäder.*

*Det finns goda exempel på hur förenklingar i byggreglerna stimulerar flera studentbostäder och ger bättre ekonomi i byggprojekten, som då blir genomförbara.”*

I Sverige har man altså, i likhet med Norge, også et økende behov for studentboliger, og det har vært behov for regelendringer for å øke byggingen av disse. Kravet i Sverige er at *alle* nye boliger skal være tilgjengelig utformet.<sup>31</sup> I 2013 utarbeidet Boverket et forslag til regelendringer for å få til bygging av flere boliger til unge og studenter,<sup>32</sup> der de – i stedet for å lempe på tilgjengelighetskravene – anbefalte å endre på de generelle arealkravene ved bygging av nye, små boliger. Dette for å gjøre det mulig å bygge boenheter som er små nok. Disse nye reglene trådte i kraft fra 1. juli 2014.

En liten bolig defineres i Sverige som en bolig på inntil 35 kvm, og de fleste studentboliger faller inn i denne kategorien. I disse er det nå mulig å bruke samme plass til opphold, søvn og hvile, matlaging, måltider og hjemmearbeid. Alt, foruten badet, kan altså finnes i samme rom – uten skiller imellom. Det er også blitt mulig å flytte badet ut i fellesarealet, men her er det et krav om at maks tre personer får dele bad. I student- og ungdomsboliger større enn 55 kvm var det opprinnelig et krav om at minst ett soverom måtte kunne romme en dobbeltseng, men dette kravet er siden fjernet.<sup>33</sup>

Med de nevnte endringene i krav til areal kan man redusere hver boenhet med ca. 7 kvm sammenlignet med tidligere. Flytter man badet til fellesområdene kan man redusere arealbehovet med ytterligere 3 kvm. Ikke bare gjør dette at man kan bygge nye student- og ungdomsboliger på mindre areal, men det åpner også for flere typer boliger. Man er imidlertid klar over at dette gir en viss risiko for trangboddhet, men boligene forutsettes brukt av studenter og andre unge for en relativt kort periode av livet.

<sup>31</sup> Statens Byggeforskningsinstitut, ”Ungdomsboliger i lille størrelse”, s. 76. SBI 2014:23, Aalborg Universitet København

<sup>32</sup> Boverket, «Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter», Rapport 2013:20

<sup>33</sup> Boverket: <http://www.boverket.se/sv/byggande/tilgjengelighet--bostadsutformning/bostadsutformning/>. Oppsøkt 02.11.15

Ved å lempe på arealkravene kom svenskene frem til at en ytterligere lemping på kravene til tilgjengelighet *ikke* vil gi en betydelig arealforminsking (0,3-0,7 kvm), og at dette ikke er tilstrekkelig for å motivere å gå vekk fra dem.

### 2.2.2 Danmark

I Danmark er det derimot *ikke* krav til tilgjengelig utformede student- og ungdomsboliger.<sup>34</sup> I det danske bygningsreglementet, BR 10, kap. 3.3.1, første avsnitt, heter det at

*«En bolig skal være udformet på en sådan måde og de enkelte rum have en sådan størrelse og udformning, at både helhed og de reelle rum er hensigtsmæssige under hensyn til den tilsigtede brug».*<sup>35</sup>

Det er imidlertid like fullt mangel på slike boliger, og det vurderes fortløpende hvordan man kan øke byggingen av små, billige boenheter for studenter og unge grupper. I forbindelse med dette arbeidet har det danske statlige byggeforskningsinstitutt utarbeidet rapporten «Ungdomsboliger i lille størrelse», der de ser på hvordan de kan utvikle ungdomsboliger med en husleie som ikke får overstige 3000 kr. per mnd.<sup>36</sup>

I Danmark skiller de generelt mellom besøks- og botilgjengelighet, der det første forutsetter at det er adgang for alle til boligen. Dette er også et grunnleggende krav i bygningsreglementet,<sup>37</sup> og gjelder alle bygninger. Det er imidlertid flere nivåer på tilgjengeligheten, og det laveste, kvalitetsnivå C, krever kun at det finnes en adgang, selv om denne er vanskelig å bruke.<sup>38</sup> Kvalitetsnivå C presiserer også minimumsbredde på adgangsveier, dørkarmer mv. Det er krav til toalett i adgangsetasjen, men ikke krav til at dette skal kunne brukes av en rullestolbruker. Det er heller ikke krav til bad på adgangsetasjen.<sup>39</sup> For at en bolig skal være besøkstilgjengelig må imidlertid badet kunne brukes av en rullestolbruker, eller det må finnes et toalett i bygningen som kan fylle dette formålet.<sup>40</sup>

For å oppnå botilgjengelighet må boligen blant annet ha et bad eller WC på adgangsetasjen med trinnfri adgang og hensiktsmessig innretning og størrelse.<sup>41</sup> Kvalitetsnivå B krever et snuareal på 1,5x1,5 meter mellom installasjonene, hvilket er nødvendig når badet skal brukes av en selvhjulpen rullestolbruker. Dette vil i praksis gi et bad som er 4-5 kvm stort. (I Sverige er rullestolsirkelen definert som 1,3 meter i diameter, og man kan dermed klare seg med et bad på 3,2 kvm.)<sup>42</sup>

Kvalitetsnivå A er Danmarks høyeste tilgjengelighetsstandard, og skal dekke behovene til personer med et stort pleiebehov.<sup>43</sup>

Til tross for at det ikke finnes generelle tilgjengelighetskrav for ungdoms- og studentboliger i Danmark, klarer man ikke heller der å dekke etterspørselen etter denne typen boliger. Dette understøtter argumenter om at det å fjerne tilgjengelighetskrav til studentboliger ikke vil være avgjørende for å få bygget nok slike boliger.

<sup>34</sup> SBI 2014:23, s. 76

<sup>35</sup> Bygningsreglementet: [http://bygningsreglementet.dk/br10\\_05\\_id56/0/42](http://bygningsreglementet.dk/br10_05_id56/0/42). Oppsøkt 29.10.15

<sup>36</sup> SBI 2014:23, s. 4

<sup>37</sup> SBI 2014:23, s. 72

<sup>38</sup> SBI 2014:23, s. 72

<sup>39</sup> SBI 2014:23, s. 73

<sup>40</sup> SBI 2014:23, s. 74

<sup>41</sup> SBI 2014:23, s. 73

<sup>42</sup> SBI 2014:23, s. 74

<sup>43</sup> SBI 2014:23, s. 72



### 3. Gjennomføring

I dette kapittelet redegjør vi for hvilke metoder vi har benyttet oss av, og hvordan vi har gått frem for å kartlegge studentboliger oppført etter at kravet til tilgjengelighet for denne typen boliger ble redusert. Videre presenterer vi hvordan vi har samlet data både knyttet til opplevd boligkvalitet og til kostnadsforhold.

#### 3.1 Kartlegging – studentboligprosjekter rammesøkt etter april 2012

Kravene til nyoppførte studentboliger ble endret i april 2012, og for å kunne evaluere hvordan disse endringene har påvirket bygging, bokvalitet og kostnader, ønsket vi en oversikt over hvilke prosjekter som er rammesøkt etter at denne kravsendringen trådte i kraft. Vi begynte med å kartlegge alle studentsamskipnadene i Norge. For å kunne søke om tilskudd til bygging av studentboliger må søkeren ha status som studentsamskipnad. Det er Kunnskapsdepartementet som beslutter om studentsamskipnader skal opprettes.<sup>44</sup>

Vi ønsket å få dekket et så representativt utvalg som mulig av prosjekter, dvs. prosjekter på store og små studiesteder, i nord, sør, øst og vest. Dette skulle vise seg vanskeligere å få tilfredsstillt enn først antatt. For det første var ikke alle samskipnadene like lette å få tak i (dette var i midten/slutten av august – kanskje studentsamskipnadenes absolutt travleste tid gjennom året) og for det andre er det ikke alle samskipnadene som har hatt nye boligprosjekter etter 2012.<sup>45</sup> Det var derfor noen samskipnader som naturlig falt ut av utvalget.

Av de som *ikke* har rammesøkt noen prosjekter etter 2012 finner vi Studentsamskipnaden i Harstad (nå slått sammen med, og blitt en del av, Sito), Studentsamskipnaden i indre Finnmark, Studentsamskipnaden i Nord-Trøndelag, Studentsamskipnaden på Nesna og Studentsamskipnaden i Bergen. Disse falt dermed ut på et tidlig tidspunkt av prosjektet. De resterende samskipnadene som er dekket i denne rapporten følger i listen nedenfor:

- Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus (SiO)
- Studentsamskipnaden i Ås (SiÅs)
- Studentsamskipnaden i Oppland (SOPP)
- Studentsamskipnaden i Telemark (SiTel)
- Studentsamskipnaden i Buskerud og Vestfold (SiBV)
- Studentsamskipnaden i Østfold (SiØ)
- Studentsamskipnaden i Stord/Haugesund (SSH)
- Studentsamskipnaden i Stavanger (SiS)
- Studentsamskipnaden i Hedmark (SiHe)
- Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT)
- Studentsamskipnaden i Nordland (Studentinord)
- Studentsamskipnaden i Agder (SiA)
- Studentsamskipnaden for Sunnmøre (SfS)

---

<sup>44</sup> Lovdata, Lov om studentsamskipnader (studentsamskipnadsloven), <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2007-12-14-116?q=studentsamskipnad>. Oppsøkt 01.03.16

<sup>45</sup> Det er usikkert akkurat hva dette skyldes, men noe forklaring kan være at disse har havnet nederst på prioritert liste hos KD eller at de ikke hadde noen prosjekter som tilfredsstillende for tilskudd.

- Norges arktiske studentsamskipnad (Sito)

For disse samskipnadene bidro Husbanken med søknadene de hadde fått inn i forbindelse med søknad om tilskudd til ulike prosjekter. I disse søknadene er både kostnader, plantegninger og prosjektering lagt frem.

## 3.2 Behovskartlegging og opplevelse av kvalitet i boligen

For å danne oss et bilde av hvilke krav studentene stiller til sine boliger, samt hvordan bokvaliteten oppleves i de studentboligene som er oppført etter at kravene til tilgjengelighet ble senket, ønsket vi å komme i kontakt med studentene som bor i disse boenhetene. Gjennom en spørreundersøkelse kan man nå mange respondenter. Dersom antallet respondenter blir stort nok, og i tillegg representerer et representativt utvalg av populasjonen, kan man trekke generelle konklusjoner fra svarene, og vi har derfor valgt denne metoden.

For å bekrefte eller avkrefte tendensene som tegner seg fra undersøkelsen ønsket vi i tillegg gjennomføre noen mer inngående semi-strukturerte intervjuer, der vi fikk muligheten til å prate ansikt til ansikt med beboerne og utforske ulike tilbakemeldinger ytterligere.

### 3.2.1 Spørreundersøkelse

Spørreundersøkelsen var delt inn i flere kategorier. I første del spurte vi om bakgrunnsvariabler:

- fødselsår
- kjønn
- hvilken samskipnad vedkommende leier av
- navnet på boligkomplekset
- hvilket studieår og
- hvor mye vedkommende betaler for å bo i boligen

Videre stilte vi spørsmål knyttet til behov til bolig, herunder:

- hvor lenge vedkommende har bodd i studentbolig
- hvor lenge det planlegges å bli boende
- om vedkommende har bodd i andre studentboliger før
- om vedkommende har behov for å benytte seg av rullestol, rullator, barnevogn eller lignende hjelpemidler i hverdagen
- eller om vedkommende ofte får besøk av personer med slike behov

Neste kategori var opplevelse av boligen, der respondentene ble bedt om å krysse av, fra svært dårlig til svært bra, for hvordan følgende variabler oppleves:

- generell plass
- bodplass
- oppbevaringsmuligheter inne i boligen
- plass på badet
- mulighet til å oppbevare og lage mat
- innsyn
- boligens lysforhold
- ytre støy
- støy fra korridor/svalgang
- støy fra annet bruk
- mulighet til å få besøk og

- generell bokkvalitet

Videre ba vi dem vurdere – på en 5-trinns skala – hvor viktig er følgende:

- prisnivå
- nærhet til studiested
- annen beliggenhet
- rask mulighet til å flytte
- mulighet til å få besøk
- mulighet til å sosialisere med andre
- plass/størrelse
- oppbevaring
- bodplass
- lavt støynivå
- balkong

Til slutt ba vi studentene stadfeste hvor enige/uenige de var i de følgende påstandene:

- det er enkelt å få besøk
- jeg har god lagringsplass til det jeg ikke bruker til daglig
- jeg har god lagringsplass til det jeg bruker til daglig
- jeg har enkel tilgang til uteområdene
- den generelle bokkvaliteten er god
- jeg trives i boligen min
- jeg opplever at jeg får det jeg betaler for

Endelig var det et åpent felt til fritekst der studentene kunne kommentere/tilføye dersom de ønsket å utdype noe eller legge til noe.

Samskipnadene kunne dessverre ikke distribuere e-postlister for beboerne i deres boliger. Vi var derfor avhengig av deres hjelp da det kom til å få distribuert spørreundersøkelsen til studentene. Basert på hvilke samskipnader som har rammesøkt prosjekter etter 2012, som er oppført og i bruk, samt hvilke av disse som var interesserte i å hjelpe oss, fikk vi sendt ut undersøkelsen til 12 boligkomplekser i 8 samskipnader. Baksiden med denne metoden var at vi ikke kunne purre på studentene som ikke svarte på første utsending. Vi har heller ikke eksakte tall på hvor mange studenter som mottok undersøkelsen, men totalt kan disse 12 boligkompleksene huse 1806 studenter. Med våre 295 fullstendige svar gir dette en svarprosent på 16 prosent. Vi kan imidlertid anta at denne blir noe lav, da det er mulig at noen boligkomplekser ikke er helt fulle, at noen av beboerne ikke har oppgitt en (fungerende) mailadresse, samt at det er noen ikke-norskspråklige som har mottatt undersøkelsen, men som ikke har noen forutsetning for å svare på den. I tillegg har lenke til undersøkelsen også vært markedsført i Norges Handicapforbunds sosiale medier for unge. Dette for å fange opp studenter med behov for tilgjengelig utformede boliger.

10/12 av boligkompleksene som har mottatt undersøkelsen ligger på Østlandet, ett ligger i Haugesund og ett på Svalbard. Vi skulle gjerne hatt en noe større geografisk spredning på undersøkelsen, men tatt i betraktning at de respektive studiestedene tilbyr et variert utvalg av studier, og det bor studenter fra hele landet på samtlige av disse stedene, mener vi allikevel at utvalget er representativt nok til at vi kan trekke noen generelle konklusjoner basert på de 295 fullstendige svarene vi fikk.

### 3.2.2 Semi-strukturerte intervjuer

For å få en grundigere innsikt i studentenes opplevelse av å bo studentboligen, etterlyste vi, i sammenheng med distribusjon og markedsføring av undersøkelsen, 20 frivillige til å være med på et litt mer inngående intervju. Her fikk vi svært liten respons, og så oss

nødt til å oppsøke studentene der de er i stedet. Grunnet prosjektets relativt korte tidsramme og begrensede ressurser, kunne vi ikke reise for langt, men måtte allikevel ut av Oslo. Valget falt på Rodeløkka studenthus i Oslo, Olympiaparken studentboliger på Lillehammer og Palisaden studentboliger på Ås. Med de samme argumentene til grunn som i det foregående avsnittet, mener vi at dette var tilstrekkelig til å danne et representativt utvalg av studenter i studentboliger.

Sammenlignet med det andre alternativet er det nærliggende å tro at vi – ved å være tilstede på de ulike studiestedene – har fått tak i en mer nøytral gruppe studenter enn dersom vi kun brukte de som meldte seg frivillig. Av erfaring vet vi for eksempel at de som har en forutinntatt (som regel negativ) mening i større grad svarer på spørreundersøkelser fordi de har noe å melde eller en mening de ønsker skal bli hørt.

Intervjuguide til de semi-strukturerte intervjuene ble utarbeidet på grunnlag av tendensene i svarene fra spørreundersøkelsen. Vi ønsket å stille spørsmål og snakke mer rundt svarene fra spørreundersøkelsen, samt at de skulle få muligheten til å spontant komme med tanker, meninger og ideer rundt boligen sin. Det ble gjennomført i alt 23 intervjuer, jevnt fordelt på de tre studiestedene.

### 3.3 Kartlegging av kostnader

Søknaden til Husbanken var tiltenkt for å kunne kartlegge kostnadene ved oppføring av studentboliger. Det var svært varierende hva vi mottok fra samskipnadene. Noen ville ikke sende fra seg slik informasjon, noen sendte bare litt mens andre sendte fulle søknader med alle vedlegg. Vi var klar over at det kunne bli vanskelig å få tak i detaljert informasjon rundt dette, og for å komplementere det vi hadde fikk vi ytterligere informasjon fra Husbanken.

I arbeidet med kostnadene ble det klart at det hadde vært interessant å prate med entreprenørene, og vi har derfor intervjuet noen entreprenører/totalentreprenører for å i mer detaljert grad kartlegge hvordan disse forholder seg til forskriften – hva som driver forskjellene i kostnader knyttet til de ulike prosjektene, samt hvilke krav de mener ytterligere bør kunne lempes på i forhold til studentboligprosjekter. Gjennom intervjuene har vi fått dekket leverandører som har stått for 13 av de totalt 24 boligprosjektene som er gjenstand for utredningen, noe vi anser som et godt grunnlag.

## 4. Analyse

I dette kapittelet sammenstiller vi informasjonen vi har hentet inn, og redegjør for hvilke funn vi har gjort. Noen funn er rent tekniske, andre er kvalitative, mens noen leder til nye, interessante problemstillinger.

### 4.1 Funn fra kartlegging av studentboligprosjekter

#### 4.1.1 Tilgjengelighet i de nyoppførte studentboligene

På bakgrunn av den informasjonen vi har samlet inn og kan bruke videre, har vi endt opp med en liste over boligprosjekter som vi tar med videre i analysen. Denne er presentert i vedlegg 3.

Det er lite konsekvens i måten enheter i et studenthus telles opp. Det varierer også om det oppgis antall boenheter (BE) eller hybelenheter (HE) i søknaden. For å kunne få en så troverdig sammenligning som mulig – prosjektene mellom – har vi, hus for hus, gått gjennom de tegningene vi har hatt tilgang til. Måten vi har gjennomført tellingen av hybelenheter og boenheter i disse tegningene er presentert i Vedlegg 1a.

Vår telling gir et noe annet bilde enn det samskipnadene selv oppgir i søknadene sine. Ved å telle de tilgjengelig utformede enhetene i forhold til antall hybelenheter, og ikke i forhold til antall boenheter, reduseres prosentandelen tilgjengelige enheter. Derimot går prosentandelen tilgjengelige enheter opp ved at man teller tilgjengelige parleiligheter som to tilgjengelige enheter. Vi mener denne tellingen gir det mest realistiske bildet av situasjonen, da det gir et tall på hvor mange mennesker, med og uten behov for tilgjengelighet, som faktisk kan bo i studentboligene. Dessuten vil det at vi har vært konsekvente i tellingen kalibrere sammenligningen mellom husene, og gi en mer korrekt sammenstilling. Resultatet av gjennomgangen av tegningene vises i tabellen på neste side. En fullstendig sammenstilling av optellingene finnes i vedlegg 1b.

Tabell 2: Opptelling fra tegninger

Boligprosjekt	Antall HE	Antall tilgjengelige HE	prosent tilgjengelige HE	Besøkstoalett på hver etasje	Samskipna d
Rodeløkka	157	3	2 %	nei	SiO
Sandakerveien 99	199	33	17 %	ja	
Kringsjø	109	22	20 %	nei	
Palisaden 1	254	32	13 %	ja	SiÅs
Palisaden 2	225	61	27 %	nei	
Olympiaparken	300	64	21 %	ja	SOPP
Kallerud	97	20	21 %	ja	
Kjølnes	126	28	22 %	nei	SiTel
Bakkenteigen 1	100	20	20 %	ja	SiBV
Bakkenteigen 2	141	34	24 %	ja	
Kaldnes Brygge	118	19	16 %	ja	
Campus Ringerike	140	32	23 %	nei	
Remmen 1	208	70	34 %	nei	SiØ
Sørhauggata 100	91	17	19 %	ja	SSH
Sandnes studentboliger	73	53	73 %	nei	SiS
Meierigata 18	122	36	30 %	ja	SiHe
Sjøskrenten	88	0	0 %	ja	Sito

Fra tabellen ser vi at de aller fleste prosjektene oppfyller kravet om 20 prosent tilgjengelige utformede enheter. Unntakene er Rodeløkka og Sandakerveien i Oslo, Kaldnes Brygge i Tønsberg og Sørhauggata i Haugesund. Palisaden 1 oppfyller heller ikke kravet om 20 prosent, men Palisaden 2 dekker opp for dette ved å ha en dekningsgrad på 27 prosent. Så lenge disse er søkt om samtidig er dette innenfor regelverket, og ikke gjenstand for dispensasjon.

#### 4.1.2 Krav om besøkstoalett og dagens praksis

Samtidig som at unntaket for studentboliger ble innført, ble det tilføyd et krav om besøkstoalett tilgjengelig for alle på hver etasje. Dette for å sikre likestilte besøksmuligheter for alle. Vi tolker TEK 10 til at selv om det finnes tilgjengelig utformede

toaletter inne i en av boenhetene på etasjen, f. eks. inne i et kollektiv, skal det finnes et besøkstolett på gangen. Dette fordi et tilgjengelig toalett inne i en boenhet ikke kan defineres som et besøkstolett åpent for alle. Et besøkstolett må ha nøytral adkomst.

Der samskipnader og utbyggere generelt har vært gode på å få til minimum 20 prosent total dekning, finner vi at de ikke har vært like gode til å tilrettelegge for dette kravet om besøkstolett. Dette kan enten skyldes

(1) at de lokale plan- og bygningsetatene i kommunene har gitt egne dispensasjoner til samskipnadene. I intervju med Husbanken ble dette trukket frem som et særlig problem de har sett en del av, eller

(2) at det er unntatt uten dispensasjon, det vil si, ulovlig bygd.

Knapphet på ressurser har gjort at vi ikke har hatt anledning til å følge opp kommunene i forhold til dispensasjoner som har vært gjort lokalt.

## 4.2 Generell dekningsgrad – tilgjengelige boenheter

Total dekningsgrad av tilgjengelige hybelenheter i studentboligene varierer rundt i landet, fra 2 prosent i de boligene Studentsamskipnaden i Oslo har, til 30 prosent i Studentsamskipnaden i Stavangers boliger. Vi har ikke lyktes i å få tak i oppdaterte tall fra hver enkelt samskipnad, men presenterer her det materialet vi har:

- Studentsamskipnaden i Agder: 12 %
- Studentsamskipnaden i Indre Finnmark: 0 %
- Studentsamskipnaden i Molde: 5 %
- Studentsamskipnaden i Stavanger: 30 %
- Studentsamskipnaden for Sunnmøre: 25 %
- Studentsamskipnaden i Nesna: 0 %
- Studentsamskipnaden i Oppland: 13 %
- Studentsamskipnaden i Trondheim: 23 %
- Studentsamskipnaden i Hedmark: 11 %
- Studentsamskipnaden i Buskerud og Vestfold: 10 %
- Studentsamskipnaden i Telemark: 10,5 %
- Studentsamskipnaden i Oslo: 2 %
- Studentsamskipnaden i Bergen: 0,8 %

Tallene for Stavanger har vi selv regnet ut basert på søknaden til Husbanken og informasjon på nettet, mens de andre samskipnadene selv har rapportert antall hybelenheter de har, og hvor mange av dem som er tilgjengelige eller universelt utformet. I tilfellet Bergen oppgir de at de har 4 396 hybelenheter, og 36 av disse er rullestoltilpasset. De oppgir videre at de har 1 343 hybelenheter med besøksstandard. Tilsvarende for Molde som presiserer at de har 166 hybelenheter med besøksstandard i tillegg til de 15 som er tilpasset rullestol.

Felles for de vi har pratet med er at de sier at de har overkapasitet. I Bergen f.eks. er det nå 6 brukere med tilgjengelighetsbehov. Det meste de har opplevd på ett semester er 8 brukere. De sier også at de som har et behov ofte er veldig tidlig ute med å søke bolig, og at det derfor ikke er noe problem å kunne tilby dem en passende bolig. Oslo, med 2 prosent dekning, sier også at de har overkapasitet. Alle samskipnadene leier ut tilgjengelige boenheter til studenter uten tilgjengelighetsbehov når de står tomme, og det til samme pris som ikke-tilgjengelige hybelenheter.

## 4.3 Funn fra kartlegging av opplevd bokvalitet knyttet til byggtekniske krav

### 4.3.1 Spørreundersøkelsen

I alt hadde vi 298 respondenter på spørreundersøkelsen. Det var noen ufullstendige svar, og disse har vi tatt ut. Vi sitter dermed igjen med 295 respondenter, og disse fordeler seg på åtte samskipnader; Norges Arktiske Studentsamskipnad (Sito), Buskerud og Vestfold (SiBV), Hedmark (SiHe), Oslo (SiO), Telemark (SiTel), Ås (SiÅs), Oppland (SOPP) og Stord og Haugesund (SSH). Noen av samskipnadene er representert med to boligkompleks, andre bare med ett.

Tabell 3: Respondenter på spørreundersøkelsen, etter studentsamskipnad og boligkompleks

Samskipnaden	Antall respondenter	prosent av total	Boligkompleks	Antall respondenter	prosent av total
SiBV	72	24 prosent	Campus Bakkenteingen	53	18 prosent
			Kaldnes Brygge	19	6 prosent
SiHe	35	12 prosent	Meierigata	35	12 prosent
SiO	8	3 prosent	Rodeløkka	2	1 prosent
			Kringsjø	6	2 prosent
SiTel	24	8 prosent	Kjølnes	23	8 prosent
			Skiensgata	1	0 prosent
Sito	4	1 prosent	Sjøskrenten	4	1 prosent
SiÅs	109	37 prosent	Palisaden	109	37 prosent
SOPP	30	10 prosent	Kallerud	19	6 prosent
			Olympiaparken	11	4 prosent
SSH	13	4 prosent	Sørhauggata	13	4 prosent

Det er 112 menn og 183 kvinner som har svart. Kvinner er med andre ord svakt overrepresentert. Studentenes alder spenner fra 18-52 år. Det er helt klart en overvekt av studenter født fra 1992-1997 (18-23 år). Disse representerer 74 prosent av respondentene. De litt eldre er den nest største gruppen; studenter født fra 1987-1991 (24-28 år) utgjør 20 prosent av respondentene, mens de som er født fra 1963-1986 (29-52 år) kun utgjør 7 prosent av respondentene. Inndelingen i aldersgrupper gir ikke jevne kohorter, men er en hensiktsmessig oppdeling, da det vanligste er å starte studiene de første årene etter videregående. Deretter blir det mindre og mindre vanlig å være student etter hvert som man blir eldre. I tillegg er det gjerne de yngre og nye studentene som bor i studentboliger. Det er nærliggende å anta at tendensen er at studentene flytter ut av

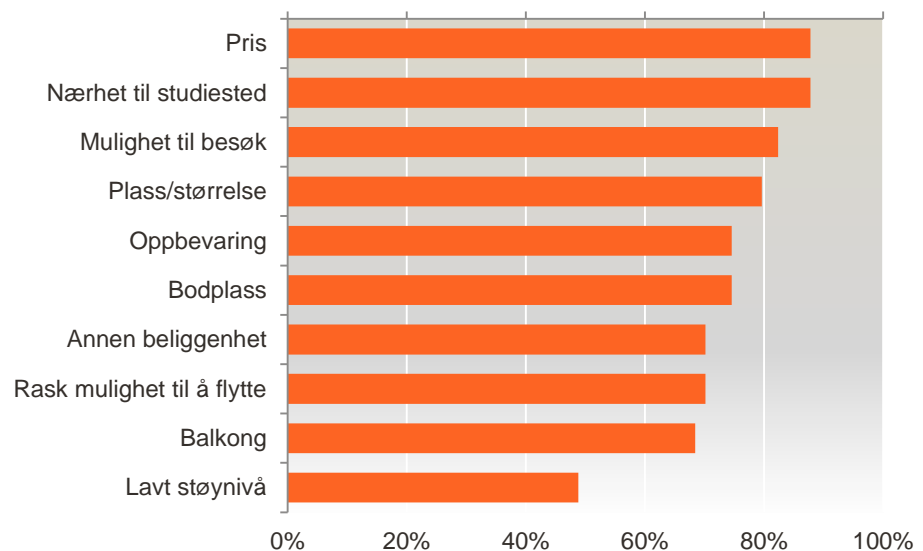


studentboligene og finner seg andre steder å bo etter hvert som de blir eldre, kjenner flere og lokalområdet, samt at preferansene endrer seg.

#### 4.3.2 Hva studentene vektlegger ved valg av bolig

I rangeringen av hva som er viktig og mindre viktig for respondentene presenteres dette i diagrammet nedenfor der fordelingen av det studentene har rangert som «viktig» og «svært viktig» er rangert etter hvor mange som har svart at dette er viktig:

Figur 1: Hva studentene rangerer som "viktig" eller "svært viktig"



Fra figuren kan vi lese at pris og nærhet til studiested blir ansett som «viktig» eller «svært viktig» av flest respondenter (88 prosent). Mulighet til å få besøk er også viktig for mange, mens lavt støynivå i og rundt boligen anses som viktig av kun halvparten av respondentene. Fordelingen er viktig i relasjon til hvilke krav man hensiktsmessig kan lempe på uten at dette går ut over det som er viktig i relasjon til god kvalitet på en bolig for en student.

I det følgende har vi sett på hvordan svarene til respondentene kan knyttes til ulike krav i Teknisk forskrift. Videre har vi forsøkt presentert noen av de løsningene til boenheter som ligger bak svarene.

#### 4.3.3 Kravspesifikasjoner i TEK 10 knyttet til opplevelse av bolig og forskjellige løsninger

##### § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal

§ 12-7. første ledd heter det at

*«rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning».*

Videre er 80 prosent av studentboligene fritatt fra annet og tredje ledd, som følge av at de ikke bygges tilgjengelig. Disse lyder som følger:

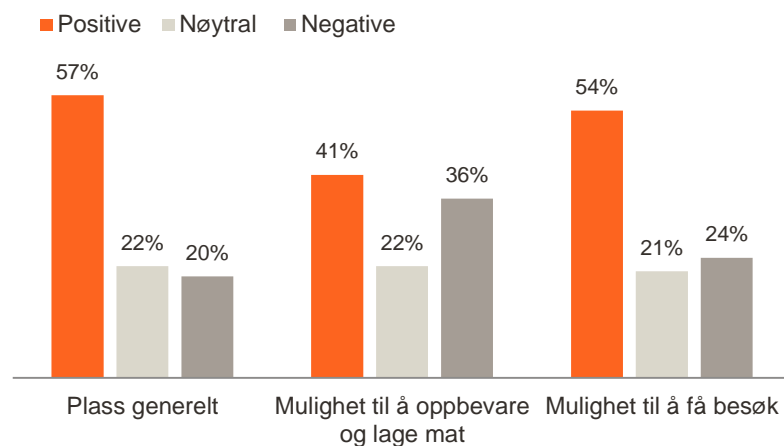
*«(2) Tilgjengelig boenhet skal være dimensjonert for rullestol på inngangsplanet. Rom skal ha trinnfri tilgang og snuareal med diameter på*

*minimum 1,5m. Rom skal utformes slik at rullestolbruker kan betjene nødvendige funksjoner på en tilfredsstillende måte.*

*(3) I tilgjengelig boenhet skal det i rom for varig opphold være fri passasje på 0,9m til dør og vindu utenfor møbleringssone.»*

For de 80 prosent som er unntatt kravene til tilgjengelighet er det ingen ytterligere arealkrav. Spørsmål i spørreundersøkelsen som dekker denne paragrafen er spørsmålene om «plass generelt», «mulighet til å oppbevare og lage mat» og «mulighet til å få besøk». Figuren under viser hvor stor prosentandel av respondentene som har svart positivt (bra eller svært bra), nøytralt og negativt (dårlig eller svært dårlig) på disse spørsmålene. De som har svart «vet ikke» er utelatt.

*Figur 2 Fordeling av svar på spørsmål om generell brukbarhet*



#### Mulighet til å oppbevare og lage mat

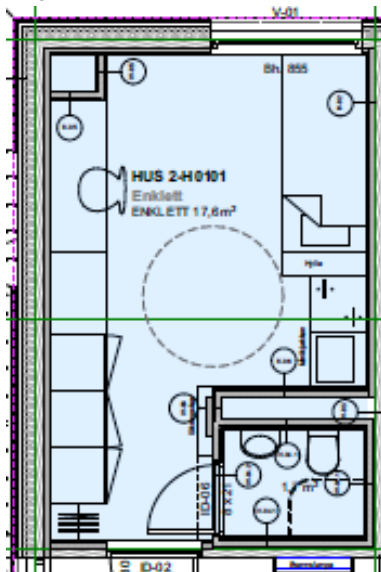
Av diagrammet kan vi lese at det er «mulighet til å oppbevare og lage mat» respondentene er minst fornøyd med. 71/106 av de som svarer negativt på dette har eget kjøkken eller bor i parleilighet, mens resten deler kjøkken. Det er altså de som har eget kjøkken som er minst fornøyde med kjøkkenet sitt. Av de boligkompleksene som har flest respondenter i undersøkelsen ( $\geq 11$ ) er det Kjølnes som kommer dårligst ut. Her svarer kun 17 prosent positivt, mens 65 prosent av respondentene her svarer negativt. Dette komplekset består utelukkende av enkleter, par- og familieleiligheter, og har dermed ingen hybelenheter med delt kjøkkenløsning. De ordinære enklettene er 17,6 kvm med et minikjøkken satt inn i forlengelsen av sengen. De enklettene som er tilgjengelig utformet er litt større (18,3 kvm-19,2 kvm), og her får minikjøkkenet plass i en liten krok. Parleilighetene har også kun et minikjøkken, men her er det et eget soverom plassert på hems. Familie- og UU-leilighetene har et noe større kjøkken.

Kjøkkenet og matlagingsmuligheter blir også kommentert i fritekstfeltet. Kommentarene her er av mer teknisk karakter, som at det er for små kjøleskap og at det mangler komfyr og fryser.

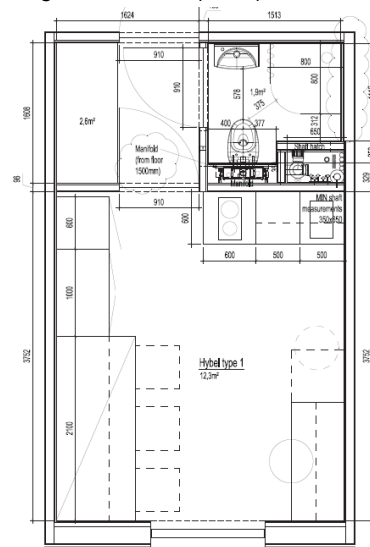
Kaldnes er det boligkomplekset som kommer best ut på spørsmålet om muligheten til å oppbevare og lage mat, hvor 63 prosent sier at de er bra eller svært bra. Her er det heller ingen løsninger med delt kjøkken, og komplekset består hovedsakelig av enkleter og parleiligheter. Kjøkkenet er imidlertid satt på en egen vegg og ser ut til å være noe større enn på Kjølnes. I parleilighetene ser det også ut til å være noe større enn i enklettene. De tilgjengelige hybelenhetene er likt utformet som de ordinære enklettene,

men noe større i totalt areal. De følgende plantegningene presenterer disse to løsningene.

Figur 3 Kjølnes (SiTel), enklett



Figur 4 Kaldnes (SiBV), enklett



#### Muligheten til å få besøk

Når det kommer til «muligheten til å få besøk» er 54 prosent av respondentene fornøyde og 24 prosent misfornøyde. Kjølnes og Kaldnes har størst andel fornøyde respondenter, hhv. 70 prosent og 63 prosent. Den største andelen negativt svarende finner vi i Meierigata, der 43 prosent av respondentene svarer negativt på dette spørsmålet.

#### Plass generelt

«Plass generelt» er det spørsmålet som har størst andel positive og minst andel negative respondenter totalt, med hhv. 57 prosent fornøyde og 20 prosent misfornøyde respondenter. Kallerud og Olympiaparkens andel fornøyde beboere er hhv. 74 prosent og 73 prosent, mens Meierigata har en andel på 29 prosent som svarer negativt på dette. Både Meierigata og Kallerud er modulbygg fra Moelven ByggModul, men de ordinære enklettene er 1 kvm større på Kallerud enn på Meierigata.

Generell planløsning var det temaet som gikk igjen oftest i fritekstfeltet. 23 personer har kommentert dette, og kommentarene går oftest ut på at det er lite hensiktsmessig arealfordeling i leiligheten. Kjøkkenet blir f. eks. veldig lite på bekostning av et stort (tilgjengelig) bad. Også i de semistrukturerte intervjuene kom dette ofte opp. Mange sa at de heller skulle hatt et litt mindre bad dersom det hadde gjort oppholdsrommet større.

#### **§ 12-8. Entre og garderobe**

I §12-8, første ledd, heter det

*«Entre/inngang i tilgjengelig boenhet skal ha fri passasje utenfor møblingsone og plass til snusirkel med diameter 1,5 meter for rullestol utenfor dørens slagradius.»*

80 prosent av nybygde studentboliger fritas fra dette leddet. For de ordinære hybelene finnes det ingen spesifikke krav til entre og garderobe, men legger vi den

mer generelle §12-7 til grunn, skal rom og annet oppholdsareal ha «*utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning*», hvilket også legger føringer for inngangspartiet. Vi har ikke hatt spørsmål direkte knyttet til denne paragrafen i spørreundersøkelsen, da «plass generelt» og spørsmål om oppbevaring også treffer her. Vi snakket imidlertid med studentene om dette da vi var ute og gjennomførte semistrukturerte intervjuer, og mange ga uttrykk for at de har liten eller ingen naturlig plass til å henge fra seg jakke og sette fra seg sko idet de kommer inn døren. På Palisaden på Ås etterlyste særlig studentene i kollektiv en bedre løsning på dette da det er mange personer inn og ut til enhver tid, skoene stenger for døren som skal opp og igjen o.l.

### § 12-9. Bad og toalett

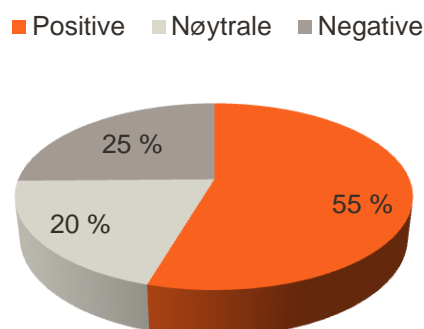
I denne paragrafen spesifiseres det hvordan bad og toalett skal utformes. Første ledd lyder:

*«Boenhet skal ha minst ett bad og toalett der følgende skal være oppfylt:*

- a. *Størrelse og planløsning skal være slik at det er fri gulvplass til en snusirkel med diameter på minimum 1,5m foran toalett, minimum 0,9m fram til fri plass ved siden av toalett*
- b. *Det skal være mulighet for trinnfri dusjsone*
- c. *Vegg i dusj og toalettsone skal gi festemuligheter for ettermontering av ekstrautstyr.»*

80 prosent av nybygde studentboliger fritas fra denne paragrafen, hvilket betyr at det ikke ligger andre føringer til grunn enn at rommet skal tilpasses sin funksjon, for de enhetene som ikke er tilgjengelig utformet. I spørreundersøkelsen har vi spurt om hvordan beboerne oppfatter plassen på badet, og svarene fordelte seg slik:

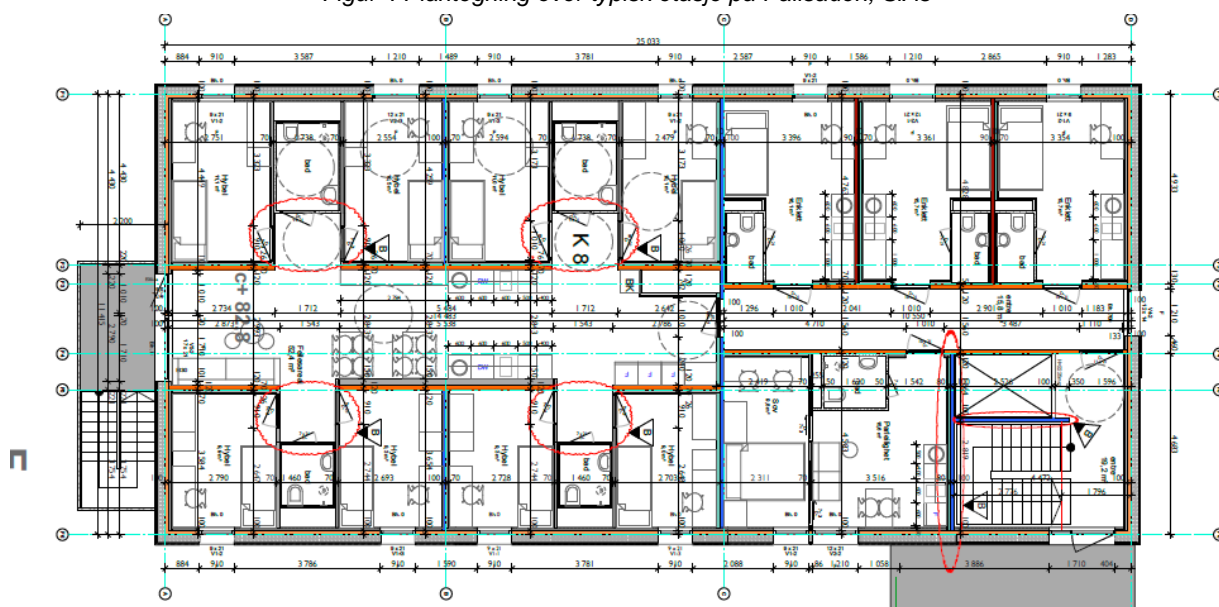
Figur 3 Oppfatning om plass på bad



55 prosent oppga at de synes plassen på badet er bra eller svært bra, og 58 prosent av disse er kvinner. 25 prosent sier at den er dårlig eller svært dårlig, og av disse er 61 prosent kvinner. Alle de nøytrale er menn. Olympiaparken kommer best ut, med en positiv svarprosent på 73 prosent. Her har heller ingen sagt at de synes plassen på badet er dårlig. På Olympiaparken er alle enkleter like store, men de tilgjengelige hybelene har et større bad, slik at dette oppfyller kravene til snusirkel på 1,5 meter i diameter. Boligkomplekset Palisaden på Ås er det boligkomplekset som har høyest negativ svarprosent, og denne ligger på 41 prosent. Drøyt halvparten av de som er misfornøyde med størrelsen på badet har eget bad, enten i en enklett, hvor de også har eget kjøkken, eller i en hybel som deler kjøkken med andre. Det er ikke helt enkelt å anslå eksakt størrelse ut fra tegningene, men det ser ut som om disse løsningene har

samme type bad, og at dette måler 1,8 kvm. Ca 32 prosent av de som er misfornøyde bor i kollektiv hvor de deler bad med én annen og kjøkken med flere. I disse kollektivene finnes det både ikke-tilgjengelige og tilgjengelige bad, og disse måler hhv. 2,85 kvm og 4,5 kvm. De tilgjengelige badene er klart større, og flere av de studentene vi snakket med sa at dersom de selv hadde skadet seg og vært avhengig av f.eks. en rullestol for en begrenset periode, hadde de måttet låne det andre badet i kollektivet. Noen av beboerne i parleilighetene er også misfornøyde, og disse har et bad på størrelse med det ikke-tilgjengelige i kollektivene, altså 2,85 kvm.

Figur 4 Plantegning over typisk etasje på Palisaden, SiÅs



Tegningen viser en typisk etasje i et av husene på Palisaden, med et 8-manns kollektiv til venstre, hvor to og to deler bad. De øverste enhetene har tilgjengelige bad, mens de nederste har ikke-tilgjengelige bad. Nede høyre finner vi en parleilighet, og øverst til høyre tre enkleter.

“Badet er [...] veldig lite, og man kan ikke dusje uten at hele badet blir vått.”

I fritekstfeltet er også badet hyppig gjenstand for kommentarer. Respondentene sier at badet er enten (for) lite eller (for) stort i forhold til resten av leiligheten. De som har et stort bad skulle gjerne hatt et mindre bad, og heller litt mer plass i oppholdsrommet, og motsatt for de som har et lite bad. Dette kom også frem i de semistrukturerte intervjuene.

## §12-10. Bod og oppbevaring

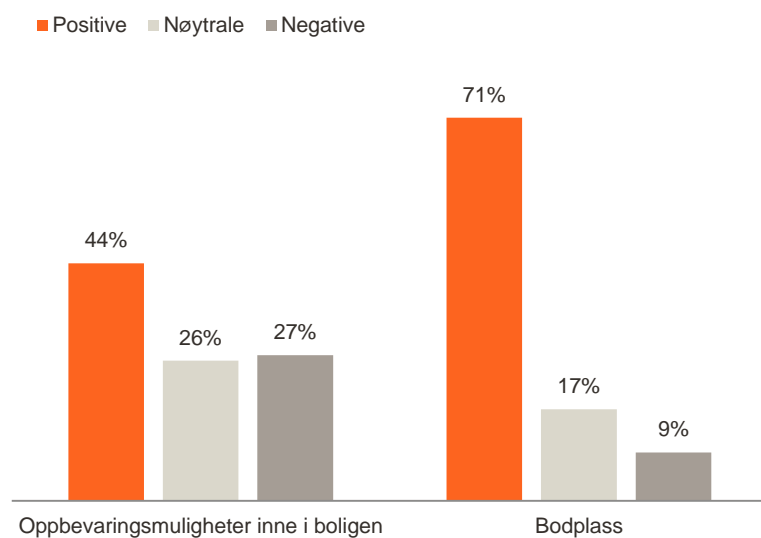
§12-10 tar for seg bod og oppbevaring og der heter det:

- (1) «Boenhet skal ha tilstrekkelig plass for oppbevaring av klær, mat sykler, barnevogner, sportsutstyr, hagemøbler mv. Følgende skal minst være oppfylt:
  - a. Boenhet skal, i tillegg til oppbevaringsplass for mat og klær, ha innvendig oppbevaringsplass eller bod på minimum 3 kvm BRA. For 1-roms leiligheter kan innvendig oppbevaringsplass eller bod være 1,5 kvm BRA eller minimum 2 løpemeteter skap. Innvendig oppbevaringsplass eller bod som er i tillegg til oppbevaringsplass for mat og klær, skal plasseres internt i boenhet eller internt i bygningen.

- b. *Boenhet skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5 kvm BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner m.m. For 1-roms leiligheter kan arealet for den enkelte boenhet halveres.*
- (2) *Boenhet med krav om tilgjengelighet skal ha trinnfri atkomst til oppbevaringsplass. Nødvendig oppbevaringsplass skal være tilgjengelig ved bruk av rullestol.»*

De studentboligene som fritas fra tilgjengelighetskravene fritas dermed fra andre ledd. For å belyse studentenes oppfatning av dette har vi spurt dem om hvordan de oppfatter oppbevaringsmulighetene inne i boligen sin og bodplass. Svarene fordelte seg slik:

Figur 5 Fordeling av svar på spørsmål om oppbevaring og bod



Relativt få er fornøyde med oppbevaringsmulighetene inne i boligen. Kun 44 prosent sier at de er bra eller svært bra. Kaldnes skiller seg klart ut her, hvor hele 84 prosent svarer at de er fornøyde. I den andre enden av skalaen finner vi Sørhauggata der 62 prosent svarer at oppbevaringsmulighetene inne i boligen er dårlige eller svært dårlige. Fra tegningene kan vi se at det er satt av vesentlig mer skaplass på Kaldnes enn i Sørhauggata.

Hva gjelder bod, er studentene i undersøkelsen jevnt over veldig fornøyde. Dette ble bekreftet da vi gjorde de semistrukturerte intervjuene, hvor svært mange sa at de ikke bruker boden, for de har ikke noe å ha i den. Flere visste ikke engang at de hadde en bod. Studentene rapporterer i stor grad at de fortsatt lagrer ting hjemme hos foreldrene sine, og at det er naturlig å gjøre «sesongsbytter» hva gjelder utstyr, klær osv. De ser altså på studentboligen som en midlertidig bopel, og tar ikke med seg alt de eier når de drar for å studere.

### § 13-6. Generelle krav om lyd og vibrasjoner og §13-7. Lydisolasjon

Disse kapitlene tar for seg ytre og «indre» støy. § 13-6, første og annet ledd:

*«(1) Byggverk og bruksområde som er del av byggverk med tilhørende uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek, skal planlegges, prosjekteres og utføres slik at personer sikres tilfredsstillende lyd- og vibrasjonsforhold ut fra forutsatt bruk. Det skal sikres mulighet for arbeid, hvile, rekreasjon, søvn, konsentrasjon, kommunikasjon, god taleforståelse, oppfattelse av faresignaler og mulighet for orientering.*

(2) Der det forventes særlig høyt lydnivå, skal særskilte lydisolerende tiltak vektlegges i prosjektering og utførelse.»

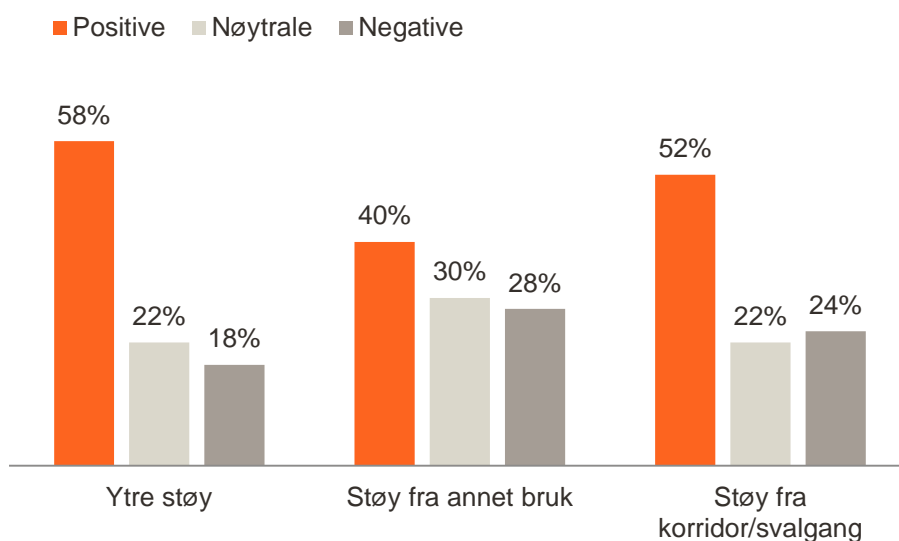
Videre lyder §13-7, første og annet ledd:

«(1) Skille mellom brukerområder skal ha lydisolerende egenskaper som sikrer tilfredsstillende lydforhold med hensyn på luftlyd i brukerområder og på omliggende arealer.

(2) Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at lydnivå fra trinnlyd og strukturlyd fra et brukerområde dempes slik at andre brukerområder sikres tilfredsstillende lydforhold.»

Studentene i undersøkelsen fikk svare på tre spørsmål angående lyd; «ytre støy», «støy fra annet bruk», herunder feststøy, og «støy fra korridor/svalgang». De svarte slik:

Figur 6 Fordeling av svar på spørsmål om lyd



«Eneste ulempe er bråk pga musikk. Tykkere vegger hadde vært bedre.»

Gjennomsnittlig er 23 prosent misfornøyde med en eller annen form for støy. I friteksten var det også mange som påpekte dette, men da stort sett «indre støy», som festbråk, pling fra heisen, at de kan høre alt det naboene gjør osv. Det er også flere som kommenterer at ventilasjonsanlegget bråker. Når det kommer til «støy fra annet bruk» er det Palisaden som har flest misfornøyde beboere. Her er 41 prosent av respondentene negative. Når det gjelder «støy fra korridor/svalgang» er det studentene på Bakkenteigen og Kallerud som har høyest negativ svarprosent, med 32 prosent.

#### 4.4 Kostnader, produksjonsteknologi og tekniske krav

I dette avsnittet vil vi se nærmere på kostnader, produksjonsteknologi og tekniske krav. Vi går fra det overordnede ned i detaljer, så langt det har latt seg gjøre gjennom det generelle materialet vi har fått tilgang til, samtaler med personer i samskipnadene og informanter fra entreprenører/leverandører. Dessverre er det såpass stor variasjon i detaljeringsnivået i søknadene til Husbanken, at vi ikke har kommet så langt om ønskelig i å begrunne ulike variasjoner og forskjeller.

Forskjeller, samt innvirkningen ulike prosjektkonsept har på løsningsvalg og kostnader, er behandlet i det følgende. Det er også hvordan våre informanter forholder seg til ulike sider av forskriftene, herunder krav eller forhold de er kritiske til.

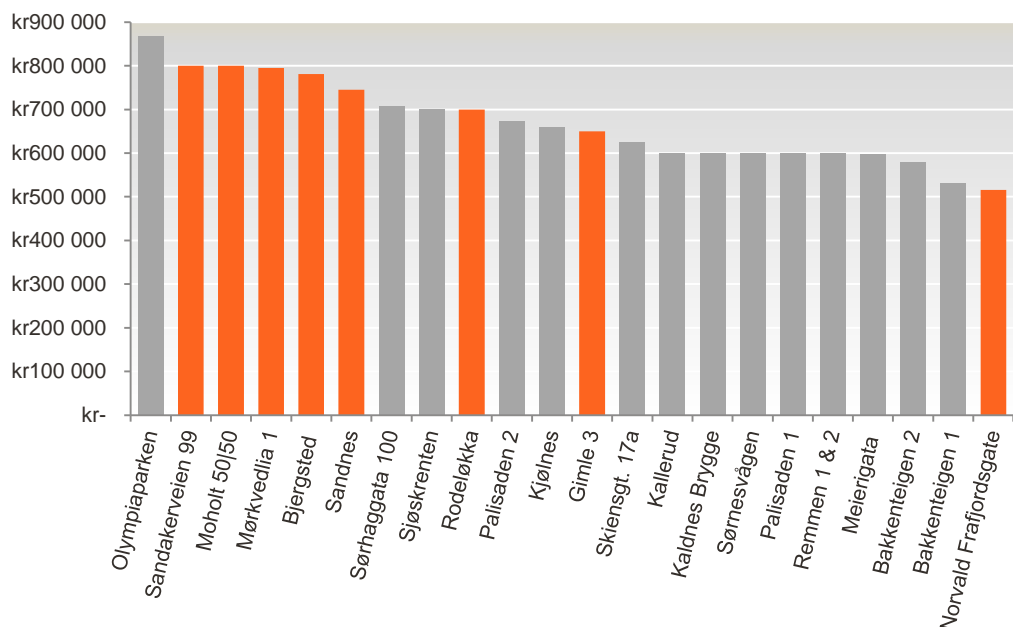
Til slutt i kapitelet tar vi for oss hvordan TEK 10s krav om tilgjengelighet løses på ulike måter, avhengig av rammebetingelser, konseptvalg og prioriteringer innenfor boenheter.

#### 4.4.1 Kostnadsrammer og huskostnader<sup>46</sup>

Søknadene til Husbanken redegjør for et prosjekts kostnader, <sup>47</sup> delt opp i flere poster. Da kostnadstaket per hybelenhet, for å få tilskudd fra Husbanken, er 700 000 eller 800 000 kroner, har vi valgt å plukke ut denne posten. For å få noe innblikk i om reduserte krav til tilgjengelig utforming fører til lavere byggekostnader har vi også sett på huskostnad per kvm bruksareal (BRA).

Informasjonen fra søknadene er samlet i en oversikt der vi viser hva de siste års studentboligprosjekter har kostet, både totale prosjektkostnader, huskostnader (kostnader knyttet til oppføring av husene) og kostnader brutt ned på kvadratmeter og boenheter, se vedlegg 2. I figuren under viser vi prosjektkostnad per hybelenhet for de prosjektene vi har fått dekket i vårt datamateriale, sortert fra dyrest til billigst. De røde søylene representerer boliger som ligger i pressområder.

Figur 7: Enhetskostnad pr. hybelenhet, etter boligkompleks



Vi ser at fleste prosjektene holder seg litt under sitt respektive kostnadstak. Et prosjekt går merkbart over, dette er Olympiaparken på Lillehammer. Forklaringen på dette følger i et senere avsnitt.

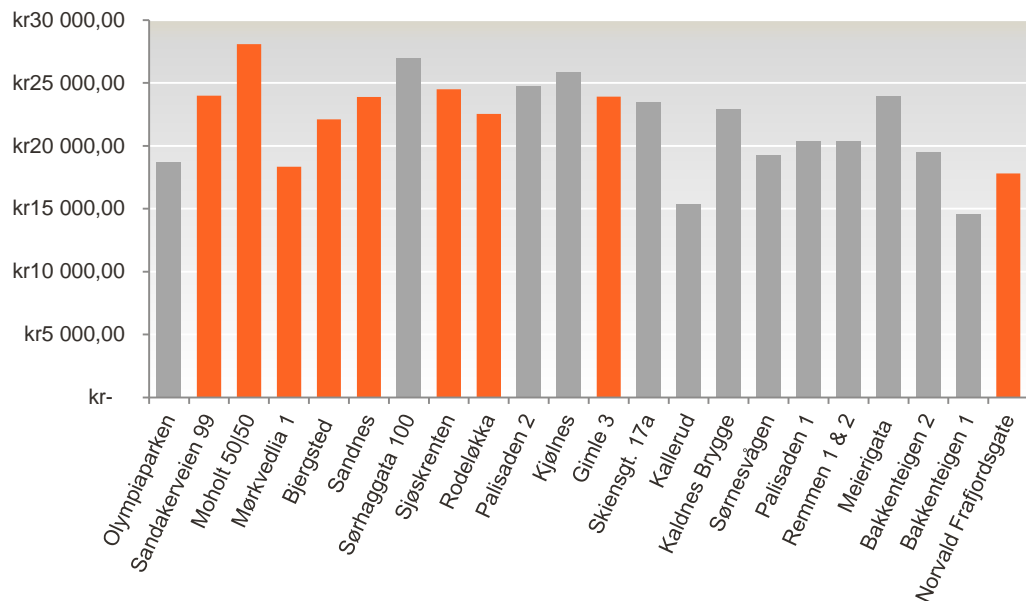
<sup>46</sup> Huskostnad består av de kostnadene som er knyttet til oppføring av husene og må ikke forveksles med entreprenørkostnad. Vi velger å bruke begrepet huskostnad, da det er dette som benyttes av samskipnadene og Husbanken.

<sup>47</sup> Det skiller ikke mellom lånesøknad og tilskuddssøknad for de prosjektene som får godkjent tilskudd. Vår informant i Husbanken kjenner heller ikke til prosjekter fra samskipnadene eller studentboligstiftelser som bare er finansiert med grunnlån og som derfor ikke har søkt om tilskudd. Med bakgrunn i dette mener vi at tilskuddssøknadene derfor bør gi et godt kostnadsbilde.



Ser vi på huskostnad per kvm BRA i stedet (som i diagrammet som følger på neste side) ser bildet annerledes ut.

Figur 8: Kostnad pr. kvm BRA



Sammenligner vi de to diagrammene ser vi at det ikke er noen systematisk sammenheng mellom enhetskostnad per hybelenhet og huskostnad per kvm BRA. Man kan tenke seg at noe av grunnen til dette er at noen har greid å få flere kvadratmeter inn til samme pris. Det kan være flere andre grunner til denne variasjonen, blant annet kan dette bero på ulike løsninger som er valgt satset på av prosjekteiere, forskjeller i løsninger i forhold til bygging (modulløsninger eller mer tradisjonelle byggesystem).

Variasjonen er stor og svært interessant. Gjennom intervjuer med enkelte entreprenører/leverandører har vi derfor forsøkt å kartlegge årsaken til dette. Vi har dessverre ikke kunnet gjøre en fullstendig analyse av forskjellene, men vi kommer inn på forhold og faktorer i senere avsnitt.

Blant informantene vi intervjuet var det ulikt syn på det økonomiske taket satt av Kunnskapsdepartementet. For prosjekter i større byer, med høye tomtepriser og et høyt kostnadsnivå kan det å rette seg inn mot utvikling og gjennomføring av studentboligprosjekter være av blandet interesse. Men dersom en entreprenør/leverandør får benyttet sitt produksjonsapparat optimalt (f.eks. samme produksjonsteam og system ved bygging av råbygg, spesielle produksjonsmetoder / elementsystem / modulsystem) kan det likevel være interessant. Som en av informantene sa det: «Dette er det siste vi har igjen av sosial boligbygging i Norge, og følgelig svært krevende å komme under pristaket».

#### 4.4.2 Ulike produksjonssystem – ulike løsninger

Selv om dagens maksimalrammer oppfattes som knappe, har enkelte entreprenører og leverandører (og rådgivere) sett muligheter i å spesialisere/standardisere rasjonelle konsepter som ivaretar de grunnleggende kravene til studentboliger. Av listen over realiserte prosjekter har modulprodusenter markert seg, særlig i prosjekter med mange like enheter, og der ferdigstilling av tekniske installasjoner (i bad og kjøkken) kan gjøres på fabrikk. Byggetiden fra ferdig fundament/grunnmur til innflytting blir svært kort. Vi har

blant annet et eksempel på «ferdig bygg» 7 dager etter at fundament var klart. Slike løsninger blir da gunstige for bestiller som ønsker å minimere byggetid, eller der boligene skal stå klare til en spesifikk tid (for eksempel semesterstart).

Prosjekter med større variasjon i leilighetstypene har vist seg mer krevende, særlig for arkitekter og prosjekteringsteam. I enkelte av disse har man også valgt prefabrikkerte vegg/dekkeelementer som prinsipp for å få ned byggetiden. Prosjektene holder rammene for prosjektkostnader, men hele prosessen fra skisseprosjekt, via forprosjekt og detaljprosjektering, må styres eller ledes stramt av samskipnaden/bestiller for å få til den effektiviteten og fleksibiliteten som kreves.

Et av prosjektene i Oslo viser noe av utfordringene i en større by. Prosjektet var først utviklet for annen type bruk, men kunne ikke realiseres i denne formen. Det ble solgt videre til Studentsamskipnaden i Oslo og, så langt som mulig, tilpasset endrede krav etter 2012. Beliggende i et sentralt område i byen, var det både krav til spesielle fasader og tilpasning til nabobebyggelse. I prosjektet greide man ikke kravet om en 20 – 80 prosent fordeling, men den foreslåtte fordelingen og løsningene ble til slutt godkjent og prosjektet gjennomført.

Av utfordringer for dette prosjektet kan vi nevne fjerning av forurensede masser i grunnen pga. en bensinstasjon på eiendommen fra 1930-tallet, et belte av svartskifer som sveller og må holdes under grunnvannstand, nødvendig med stålpløyer mot fjell, forsterkning mot naboeiendom og leie av riggområde på naboeiendom

Til tross for utfordringene ble prosjektet – en totalentreprise – levert etter kontraktens spesifikasjoner og innenfor pristaket.<sup>48</sup>

#### 4.4.3 Kravene i TEK 10 som utgangspunkt

Entreprenører og leverandører i Norge kjenner alle til kravene i lover og forskrifter og har innarbeidet løsninger og produksjonsprinsipper i tråd med disse. Kravene ligger såpass høyt at de færreste går ut over disse og bygger med høyere kvalitet, selv om enkelte studentboligprosjekter er gjennomført til passivhusstandard. Man går da ut over kravene i TEK 10 mht. varmeisolering, tetthet og energiforbruk, og greier å holde pristaket, riktignok med støtteordningene som gis til slike prosjekter. Andre støtteordninger har også bidratt til at f.eks. massivtre har blitt brukt i flere av prosjektene, som støtte fra Innovasjon Norge til rådgiving i et av dem.

Våre informanter ser ingen tekniske eller produksjonstekniske problemer med å variere mellom enheter tilpasset TEK 10 kombinert med andelen enheter som er fritatt fra disse kravene.

Informantene var klare på utfordringene med å utvikle gode og funksjonelle enheter innenfor kravene og ambisjonene til studentsamskipnadene – maksimalt antall enheter på minst mulig areal og innenfor trange kostnadsrammer. Materialet vårt viser at alle har lyktes med dette, men på forskjellig måte.

#### 4.4.4 Kostnadsreduksjon pga. fritak fra deler av TEK 10

Implement fant det ikke mulig å få fremlagt detaljerte kostnader fra informantene. Men alle la vekt på at «det er areal som koster». Ved endring av arealer er det ikke bare kostnaden for gulv og himling/tak som endres, men også ytter- og innervegger, isolasjon, bjelkelag, bindingsverk, inner- og ytterkledning, overflatebehandling o.l. Informantene

<sup>48</sup> Byggeindustrien Bygg.no om Rodeløkka studenthus  
<http://www.bygg.no/article/1200205?image=dp-image51174-1200224> (Hentet 11.11.2015)

fokuserte også på kostnader knyttet til «stykk». Eksempel på dette er kjøkken, bad, teknisk sentral/rom kjeller, parkeringsplasser, boder, heis, trapper, o.l.

Isolert sett vil likevel ikke en økning som f.eks. en modulprodusent velger for å oppfylle krav om tilgjengelighet – å øke en «modul-hybel» fra bredde 3,0 meter til 3,6 meter – utgjøre mer enn 1,5 kvm.

Men ser man for eksempel på et prosjekt som Kallerud på Gjøvik<sup>49</sup> (se bildet) ville man, innenfor samme fotavtrykk, få plass til 2 modulbredder eller fire hybler mindre per etasje, eller (grovt regnet) 12 hybler mindre per blokk med tilgjengelige enheter. Slike endringer går følgelig ut over tilskuddene da disse blir regnet per hybelenhet. Planløsningen på Kallerud (med fem tilgjengelige enheter) er vist i figuren nedenfor.

*Boligkompleks på Kallerud, Moelven ByggModul*



*Figur 9 Plantegning av en etasje i prosjektet på Kallerud, modulbasert, Moelven ByggModul.*



Ser en på «stykk-priser» vil kostnadene til kjøkken og bad, heiser, tekniske rom o.l. være relativt like for løsninger med TEK 10-krav og for løsninger med fritak. Informantene mente at det heller er krav om variasjon, arkitektonisk løsning og/eller forhold som bryter

<sup>49</sup> Bilder av Kallerud-prosjektet på Gjøvik <http://jaf.wpixel.dk/prosjekter/kallerud-studenthybler/> (Oppsøkt 12.11.2015)

med grunnkonseptet, eller som kommer inn sent i prosjekterings-/utviklingsprosessen, som er med på å drive kostnadene opp. Dette gjør det vanskelig å «kna» prosjektet slik at produksjons- og byggeprosessene blir like rasjonelle og kostnadseffektive.

Før vi ser nærmere på andre konsepter enn de modulbaserte, vil vi ta med noe om årsaken til den økte kostnadsrammen for Olympiaparken på Lillehammer, som lå på i underkant av kr 900 000 per hybelenhet.

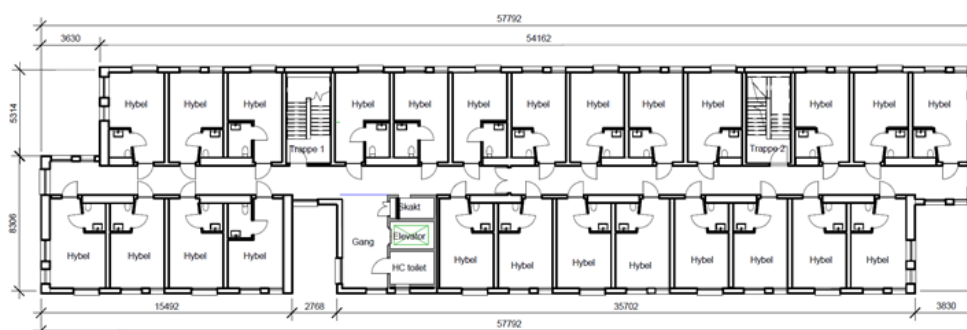
Olympiaparken boligkompleks, Veidekke



Moelven ByggModul og Veidekke ble her sammen invitert til å tilby en totalløsning for prosjektet. Men de greide ikke å holde seg innenfor den nødvendige kostnadsrammen og Studentsamskipnaden i Oppland sammen med USBL valgte å utlyse en åpen konkurranse om prosjektet. Veidekke vant denne alene. Videre var en utbygging av boliger til deltakerne i Ungdoms-OL et krav for at Lillehammer skulle få arrangementet og studentboligprosjektet kunne brukes til å tilfredsstille dette kravet.

Prosjektet består av fire like bygg med fem etasjer, USBL leier ut det ene bygget bestående av 60 hybler til elever ved Norges Toppidrettsgymnas, mens Studentsamskipnaden i Oppland disponerer de resterende tre byggene med 300 hybler for studenter ved Høgskolen i Lillehammer. Husbanken og departementet godkjente kostnadsrammen – med tilskudd fra IOC – og løsningen med USBL og Norges Toppidrettsgymnas. Mer informasjon om selve utbyggingsprosjektet og Veidekkes tradisjonelle måte å gjennomføre det på er beskrevet i Byggeindustrien, bygg.no.<sup>50</sup>

Figur 10 Bildet viser en typisk etasje i en av blokkene i Olympiaparken



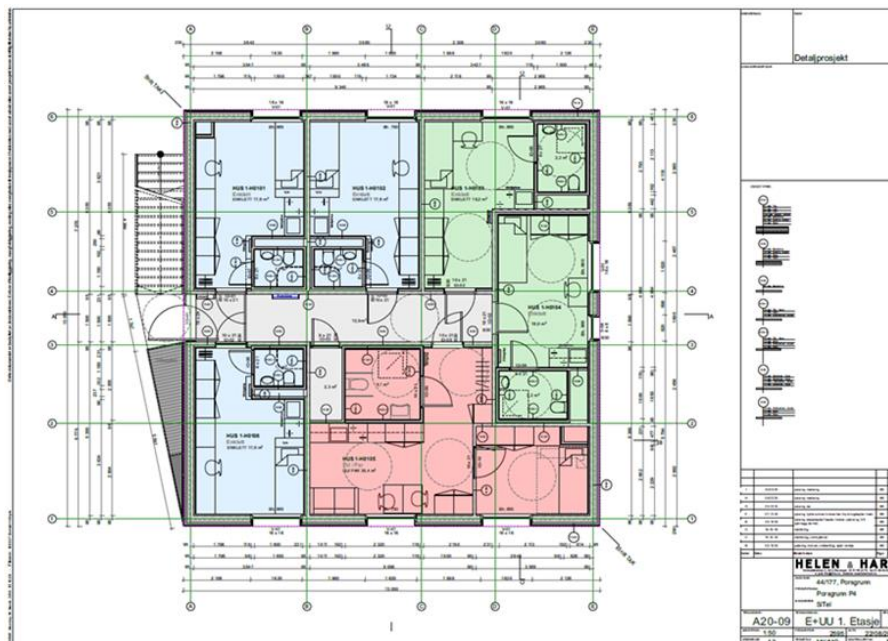
#### 4.4.5 Variasjon i konsept og kostnader

De to eksemplene over er hentet fra prosjekter som er sterkt standardisert, med enkleter eller hybler med eget bad og kjøkken. Det er flere prosjekter som har større variasjon

<sup>50</sup> Byggeindustrien Bygg.no om Olympiaparken Studentboliger <http://www.bygg.no/article/1243818> (Oppsøkt 11.11.2015)

enn disse, der løsningene bygger på ulike typer med dubletter, familieleiligheter og kollektive løsninger. Når en velger slike varianter og bryter ned kostnadene på «hybelenheter», utgangspunktet for støtte og kostnadstak, vil en kunne få noe mer rom for variasjon og valg av andre løsninger enn dem med sterkt industrialisert/standardisert preg. Prosjektet på Kjølnes i Porsgrunn er et eksempel på dette.

Figur 11 Planløsning for en førsteetasje i prosjektet på Kjølnes (SiTel).



Sammen med iTre som utvikler har Studentsamskipnaden i Telemark (SiTel), med Helen&Hard som arkitekter og Buer Entreprenør AS (nå Backe Vestfold Telemark AS), bygget 8 hus med 2 etasjer (2 ½ med mesanin) samt et teknisk bygg med vaskeri og boder. Det er 82 boenheter (eller 127 ½ hybelenheter).

Man valgte et konsept med massivtre-elementer, greide å få til enkle, komprimerte og funksjonelle bygg som både av entreprenøren som oppførte byggene og av andre har fått svært gode tilbakemeldinger.

Våre informanter hevdet at det er vanskelig å beregne den økonomiske effekten av leilighetsmiksen, men med et antall boenheter og beregnede hybelenheter som her på Kjølnes, ser en at det gir rom for løsninger og valg som vanskelig lar seg gjøre i sterkt industrialiserte/standardiserte prosjekter.

Av grafene som viser kostnader per kvm ligger Kjølnes likevel blant de høyeste med noe under 26 000 kr/kvm, Kallerud nede på 15 400 kr/kvm og Olympiaparken på 18 700 kr/kvm. Vi må også legge til at tomt og utgangspunkt for byggingen var svært enkel på Kjølnes, da man bygget på en parkeringsplass med svært enkel fundamentering. Mer om dette i prospekt fra Porsgrunn Utvikling som sammen med SiTel samarbeidet om å omregulere tomte til boligformål og parkering.<sup>51</sup>

<sup>51</sup> «Bygging av studentboliger i gang» et prospekt fra Porsgrunn Utvikling <http://porsgrunnutvikling.no/bygging-av-studentboliger-i-gang> (Hentet ned 12.11.2015)

Oppvarming av boligene og av tappevann er nå mindre utfordrende med de byggemåter og krav til isolering som følger av kravene i TEK 10. På Kjølnes valgte man å benytte fjernvarme inn til den tekniske sentralen og oppvarmet ventilasjonsluft ut til boenhetene. I tillegg en elektrisk panelovn for spisslast. Til sammenligning var oppvarmingen på Kallerud (Moelven ByggModul) panelovner i hver hybel og balansert ventilasjon med aggregat i hver etasje.

#### 4.4.6 Illustrasjon av ulike løsninger av arealtilpasninger for å etterleve tilgjengelighetskravene

Ved bygging av studentboliger ser vi at entreprenørene eller prosjekterende arkitekt faller ned på forskjellige løsninger hva gjelder tilpasning av hybler til tilgjengelighetskravene.

Her har, som nevnt tidligere, Husbanken satt opp noen «skal- og bør-krav» til boligene, også for areal. «Skal-kravene» er i samsvar med TEK, mens «bør-kravene» går ut over kravene i TEK. Dersom man følger disse skal dette gi en høyere standard på boligen enn dersom man følger minstekravet. I «bør-kravene» heter det blant annet at oppholdsrommet (privatenheten) ikke *bør* være mindre enn 12 kvm BRA (bruksareal) og en hybelleilighet ikke *bør* være under 20 kvm BRA.<sup>52</sup> I det følgende presenteres noen ulike løsninger på møtet med tilgjengelighetskravene. Disse løsningene relateres så til «bør-kravene» fra Husbanken.

Når de ytre rammene for (studentbolig) byggingen av ulike årsaker er gitt (gjennom reguleringsbestemmelser, tomtas begrensninger o.l.) står man overfor to valg:

1. å bygge en viss andel tilgjengelige hybelenheter større enn den andelen som er fritatt fra tilgjengelighetskravet
2. å velge samme størrelse på begge typer, men utvide badet på de hyblene med tilgjengelighetskrav. En slik løsning går på bekostning av det øvrige arealet og kvm BRA blir likt i tilgjengelige og ikke tilgjengelige hybler.

Om man velger den første løsningen vil man «stjele» kvm fra andre hybler. Det vil si at dersom man skal beholde de resterende hyblene på norm-størrelsen til Husbanken blir det færre hybler på hver etasje. Siden tilskuddet fra Husbanken er et fast tilskudd per hybelenhet vil dette bety at man får mindre i tilskudd. Totalentreprenører som vi har snakket med trekker dette frem som et problem, da byggekostnaden for det totale bygget ofte vil bli det samme uansett.

Om man derimot velger å kun forstørre badet, men holde totalt antall kvm BRA konstant, vil man måtte «stjele» kvadratmeter fra hybelen som er tilhørende til badet. Dette vil kunne resultere i en mindre gunstig planløsning på etasjen.

Nedenfor er to ulike prosjekter der dette er løst på de ulike måtene presentert. Vi har lagt inn plantegningene for de to prosjektene for å illustrere dette. at badet her er gjort større.

*Figur 12* viser planløsningen for hyblene på Olympiaparken. Her er det bygg 3, etasjeplan 1, som er illustrert. Selv om tegningene er små og av relativt lav kvalitet ser vi likevel at de tilgjengelige hyblene (her 3., 4., 5. og 6. fra venstre, øverste rad og 4. og 5. fra venstre på nederste rad) ikke totalt sett er større enn de resterende, men at badet her er gjort større.

<sup>52</sup> Husbankens veileder for tilskudd til studentboliger, s. 6-7



I sammenligningen av de to ulike måtene å løse arealtilpasningen for tilgjengelighetskravene på, blir det naturlig å knytte dette til tilskuddsordningen som pt. gir faste tilskudd til prosjekter dersom man klarer å holde seg innenfor kostnadsrammen som er satt. For de prosjektene der det bygges studenthybler inn i et allerede eksisterende bygg, eller der man har strenge arealkrav som løsningen må skisseres innenfor, kan det, ut i fra hvilken løsning man legger seg på, være store kostnader knyttet til kravet om tilgjengelighet. Som nevnt trekker informantene frem at «byggkostnaden for hele bygget blir ofte den samme uansett». Så dersom man får plass til færre studenthybler på det gitte arealet, grunnet arealtilpasninger til tilgjengelighet, vil dette både føre til en høyere enhetskostnad per hybel (altså vanskeligere å holde seg innenfor kostnadstaket) og mindre statlig tilskudd, da disse gis per hybelenhet. Man kan dermed se for seg at det er en større tilbøyelighet til å legge seg på den første løsningen, med lik arealstørrelse på de hyblene som tilfredsstillende og de som ikke tilfredsstillende tilgjengelighetskrav, i slike prosjekter.

I de prosjektene der man står mer fritt med hensyn til totalt areal, for eksempel fordi prosjektet kan disponere en større tomt på den måten det ønskes, har vi gjennom informantene kartlagt at det ikke nødvendigvis er i kvm-størrelsen de store kostnadene ligger. Det blir dermed lettere for slike prosjekter å også forstørre tilhørende oppholdsareal, i tillegg til badet, i byggingen av hybler som tilfredsstillende tilgjengelighetskravet.

Bør-kravene fra Husbanken sier som nevnt at en hybelleilighet ikke bør være på under 20 kvm BRA. Ut ifra plantegningene fra Olympiaparken er det ikke så lett å lese målene, men vi finner at hybelens totale BRA ligger på omtrent 18 kvm, litt under «bør-kravet» for en slik hybelleilighet. Det er videre relativt vanskelig å se hvor stort kvm-areal som «stjeles» av oppholdsrommet for å dekke krav om tilgjengelighet på bad i de hyblene der dette er et krav, men basert på intervjuer og generelle krav til tilgjengelig bad kan man regne med at dette er omtrent 1,5 kvm. I de hyblene uten krav om tilgjengelighet ser badet ut til å ha en størrelse på i underkant av 3 kvm. Det resterende arealet på oppholdsrommet blir da 13,5 kvm i de tilgjengelige hybelenhetene og 15 kvm i hybelenhetene uten krav til tilgjengelighet. Hyblene lever dermed ikke opp til «bør-kravet» til husbanken om at en hybelleilighet ikke bør være på under 20 kvm.

«Skal-kravene» til Husbanken legger føringer for hvilke boligtyper og variasjoner det er mulig å tilby, mens arealkravene kun er «bør-krav» og begrenser dermed ikke boligtypene på samme måte.

Gjennom spørreundersøkelsen har vi sett at flere studenter oppgir at de synes det er en merkelig planløsning på hybelen sin. Dette gjelder parleiligheter så vel som enkleter. Blant de respondentene som trekker frem planløsningen som underlig er det flere som trekker frem unødvendig stort bad, samtidig som de oppgir at oppholdsarealet er alt for lite.

Per dags dato heter det i § 12-7, Krav til rom og annet oppholdsareal:

*«(1) Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning.»*

Denne spesifiseringen gir i stor grad rom for tolkning og kan dermed tilpasses. Vi anser derfor problemer knyttet til dårlig arealløsning som mulig å løse ved å tilføre et arealkrav for oppholdsrom / oppholdsareal i forskriften.

#### 4.4.7 Bestillers rolle i kostnadsspillet

Studentsamskipnadene og boligstiftelsene velger selv om de ønsker å bygge hybelleiligheter, parleiligheter, bofellesskap eller familieeiligheter basert på en



behovskartlegging.<sup>53</sup> Vi mener derfor det er viktig å trekke frem bestillers eller prosjekteiers rolle i genereringen av, og størrelsen på, kostnadene knyttet til hvert enkelt prosjekt. Som informantene har pekt på, skiller byggekostnadene seg mellom to typer kostnader. Dette er kostnader knyttet til areal og kostnader knyttet til «stykk», der pris per stykk omfatter blant annet bad og kjøkken. I prosjekter der man har mulighet til å knytte flere hybelenheter til samme kjøkken eller samme bad vil dette derfor kunne senke byggekostnadene i større grad enn man vil klare ved å kutte ned på kvm BRA. Bestiller vil derfor kunne ha en stor påvirkning på kostnadene ved å bestille andre typer hybelenheter enn enkleter. Dersom man ønsker flest mulig hybelenheter til lavest mulig kostnad, vil man måtte gjøre en avveining slik det er drøftet over. Med hensyn til huskostnaden ser man imidlertid – på prosjekter basert på industrialisert bygging eller en sterk grad av standardisering – at valg av slike løsninger kanskje kan slå mer ut på kostnadene enn variasjonen i sammensetning av boenheter.

Et hovedskille her blir om man ønsker seg en leverandør som benytter seg av tradisjonell byggeteknikk eller om man ønsker seg en leverandør som benytter seg av modulløsninger. Som det har vært påpekt tidligere vil enkleter med eget bad og kjøkken kunne leveres billig, mens tilpasset utforming med andre arkitektoniske løsninger vil være fordyrende for sistnevnte.

Å i større grad tilpasse utlyst prosjekt til byggets utgangspunkt vil dermed kunne ha store påvirkninger på kostnadene knyttet til de ulike prosjektene.

---

<sup>53</sup> Veiledning for tilskudd til studentboliger (2015), Husbanken, s. 6

## 5. Oppsummering og anbefalinger

### 5.1 Hva synes å påvirke bygging av studentboliger

I Husbankens veileder for tilskudd til studentboliger (2015, s.5) fremheves det at *det er et sterkt politisk ønske om bygging av rimelige og kvalitetsmessig gode studentboliger. De generelle kravene i TEK 10 gjør det vanskelig å bygge studentboliger innenfor gjeldende kostnadsnormer. Fra 1. april 2012 er det derfor gjort unntak i forskriftene for studentboliger når det gjelder kravene til tilgjengelighet (...).* Videre i veilederen heter det at *det er tilstrekkelig at 20 prosent av boenhetene i hvert bygg oppfyller kravene til tilgjengelighet, og at det skal for besøkende være likestilt tilgang til toalett i hver etasje i bygning med krav om heis.*

Med utgangspunkt i våre analyser synes det å være fire faktorer som påvirker byggingen av studentboliger, samt kvaliteten på disse:

1. Den første er forekomsten av økonomiske tilskudds- og finansieringsordninger. Norge har et velutviklet system her, og det blir bevilget penger over statsbudsjettet hvert år til bygging av nye studentboliger.
2. Den andre er tilgangen til og prisen på tomter, som vi ikke kommer ytterligere inn på i denne rapporten.
3. Den neste faktoren er tilgjengelighetsstandard. I følge denne skal 20 prosent av de norske studentboenhetene oppfylle denne, som tar utgangspunkt i en rullestolsirkel på 1,50 meter. Sverige har, i likhet med Norge, et krav om at boligene skal være tilgjengelige, men beregner dette ut ifra en rullestolsirkel på 1,30 meter. Danmark skiller seg igjen fra dette ved at de ikke har noen krav til tilgjengelighet.
4. Til sist kommer arealstandarden som i Norge betyr at en studentbolig burde være på 12 kvm + bad + gang – altså 17-18 kvm. I Sverige bygger de derimot etter en arealstandard på ca. 25 kvm.

Norsk studentorganisasjon ønsker at den nasjonale dekningsgraden av studentboliger skal være 20 prosent. Det er imidlertid et stykke igjen dit, og dekningsgraden har stått mer eller mindre stille de siste årene. Tabellen under viser utviklingen i byggingen av nye studentboliger, fra 2012 og til i dag. Tallene er hentet fra Norsk Studentorganisasjons studentboligundersøkelse 2014 og 2015.<sup>54</sup>

**Tabell 4: Oversikt over bygde studentboliger i Norge og dekningsgrad**

År	Antall HE	Antall nye	Dekningsgrad
2010	28 687	-	13,82 prosent
2011	29 407	720	14,10 prosent
2012	30 174	767	13,84 prosent
2013	32 303	2 129	14,20 prosent
2014	32 941	638	13,83 prosent
2015	35 304	2 363	14,54 prosent

<sup>54</sup> NSO, Studentboligundersøkelsen 2014:

<http://student.no/content/uploads/2014/07/Studentboligunders%C3%B8kelsen-2014.pdf> og 2015:

<http://student.no/content/uploads/2015/07/Studentboligunders%C3%B8kelsen-2015-110779-110921.pdf>. Oppsøkt 06.11.15

Tatt i betraktning den store variasjonen i tallene som foreligger, er det vanskelig å vurdere hvilken påvirkning endringene til tilgjengelighetskrav i TEK 10 har hatt på antallet nybygde studentboliger. I tillegg varierer det hvor lang tid det tar fra et studentboligprosjekt er søkt om til det faktisk oppføres, men her det er rimelig å anta at de boligene som ble bygget fra 2012 til 2013 og tidligere er søkt om før endringene i TEK 10 trådte i kraft, og er dermed bygget etter «gamle regler». Noe mer usikkert er det med de boligene som er ført opp fra 2013-2014, mens de som er oppført fra 2014-2015 nok er søkt om etter april 2012.

Det synes som at utviklingen i antall nybygde studentboliger ikke har endret seg nevneverdig etter at kravene om tilgjengelighet ble senket, og at det er bevilgningene over statsbudsjettet, og det faktum at det tildeles tilskudd per hybelenhet som styrer hvor mange nye hybelenheter det føres opp. Endringen i TEK 10 var snarere ment som et middel til å kunne bygge billigere, og dermed tilby rimeligere leiepriser til studenter, ved at man kan spare inn på areal.

I Norge fremkommer «arealstandarden» ved å addere det minste arealkravet for hovedrom og bad, og med krav om tilgjengelig bad blir totalarealet større enn uten tilgjengelig bad. Her er det altså noen kvm å spare. I Sverige har man, i stedet for å gå vekk fra krav om tilgjengelighet, valgt å lempe på arealkravene for andre rom, og mener at det er lite igjen å hente på gå vekk fra å bygge tilgjengelige bad. Det hører med her at dimensjoneringskravet for tilgjengelig utforming er mindre i Sverige enn i Norge, og man kan også stille seg spørsmålet om hvor brukbare disse leilighetene faktisk blir.

## 5.2 Opplevd bokkvalitet og brukbarhet

Vi skal i denne rapporten vurdere hvilke krav i TEK 10 som ikke er relevant for studentboliger og hvilke krav som kan gis en bedre tilpasning. I et tidligere kapittel har vi relatert ulike krav i TEK 10 til opplevd bokkvalitet. I dette avsnittet skal vi se nærmere på funnene og relatere oss til andre datakilder.

Når vi har gjennomgått opplevd boligkvalitet, finner vi noen punkter som vi vil gå videre på. Vi finner at den kvaliteten som er hyppigst kritisert, er mulighetene for å oppbevare og lage mat. Vi finner her at enkelte løsninger ser ut til å fungere dårligere enn andre. Dette er på den ene siden et utformingsspørsmål, men det kan også være et spørsmål om rommet og enhetens størrelse.

### Mat

I det boligkomplekset der 65 prosent er misfornøyd med mulighetene til å lage og oppbevare mat, er enklettene 17,6 kvm. Ser vi på Husbankens veileder for tilskudd til studentboliger anbefaler den at en enkleetts BRA ikke bør være under 20 kvm (et børkrav). Vi har ikke undersøkt kjøkkenløsninger i andre små enheter og vil derfor ikke konkludere med hensyn til arealspørsmålet.

### Bad og toalett

Når det gjelder bad og toalett, har 20 prosent av enhetene krav knyttet til tilgjengelig boenhet. Det innebærer normalt at disse badene er noe større og har en noe annerledes planløsning. Vi ser at over 50 prosent er fornøyd eller svært fornøyd med plassen på badet og i noen prosjekter er over 70 prosent fornøyd. Dette innebære at både de tilgjengelige og ikke-tilgjengelige badene i hovedsak fungerer godt. En studentby utmerker seg med mange negative svar. Her er det to forhold vi peker på. Boligkomplekset har en konseptløsning med mange kollektivboliger der flere deler bad, noe som kan slå negativt ut. Videre er badene i enklettene oppfattet som svært små og ikke helt funksjonelle. Samlet sett fungerer baderommene godt, men det synes også å

finnes en nedre grense mht. areal. Utformingen av knappe arealene er naturligvis viktig for brukbarheten.

Studentsamskipnadene skriver i sin rapport at de har gode erfaringer med å bygge små ettromsleiligheter og bofellesskap som er tilgjengelige for rullestolbrukere, men hvor badene er for små for snusirkel. Besøksstolett med snusirkel er da tilgjengelig i rimelig nærhet. Dette innebærer at de bygger med en besøksstandard. Et annet alternativ de trekker fram i sin rapport er løsninger der flere deler (flere) bad og der bare ett av badene har snusirkel. Våre data synes å gå i samme retning som samskipnadenes erfaringer og taler i retning av endring av andelen tilgjengelig boenheter. Dette kommer vi tilbake til under avsnittet om tilgjengelighet.

#### Inngangspartiet

Den store delen av boligene vi har undersøkt, har ingen spesifikke arealkrav til entre og inngangspartiet. Men for alle gjelder det at rom og annet oppholdsareal skal ha *«utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning»* (§12-7), hvilket også legger føringer for inngangspartiet.

Undersøkelsen tyder på at inngangspartiene kan få en bedre utforming og at noe av oppbevaringen har sin plass i inngangspartiet. Men mulighetene for dette er igjen knyttet til arealdisponeringen. Oppbevaring i inngangspartiet kan igjen komme i konflikt med tilgjengelighet også knyttet til en besøksstandard.

#### Bod og oppbevaring

Alle boligene har krav til bod og oppbevaring som følger av §12-10, første ledd. Dette innebærer at alle ettromsleiligheter/enheter skal ha innvendig oppbevaringsplass eller bod på 1,5 kvm eller minimum 2 løpemeter skap. Mange er misfornøyde med skaplassen, men svært fornøyde med bodplassen og flere oppgir i tillegg at de har for mye bodplass i forhold til behov.

Studentsamskipnadene skriver at en vanlig løsning i deres boliger har vært å bygge 1 løpemeter skap og mener at dette er tilstrekkelig. De mener derfor at forskriftens krav ligger for høyt. Våre data støtter ikke dette. Når det gjelder bodplass og anbefalinger til dette er deres erfaring at det i de fleste prosjekter er tilstrekkelig med en sportsbod på 1 kvm, pluss sykkelparkering.

#### Brukbarheten i tilgjengelige hybler

Blant våre respondenter fikk vi kun tilbakemelding fra én rullestolbruker. Denne erfaringen skal derfor ikke trekkes for langt, men bør nevnes for å belyse mulige problemer med brukbarhet. Brukeren fikk ikke plass nok i en enkelt og så seg dermed nødt til å leie en parleilighet for å få nok plass til å kunne fungere normalt i boligen sin. Videre rapporterte respondenter at boligen ikke var godt nok brukbar på grunn av betjening av skap og lignende fra rullestol. Dette innebærer egentlig at studenten trengte en spesielt tilpasset bolig, som går ut over kravene i TEK. Vi har også kommet over erfaringer fra en annen samskipnad der de ønsket å bygge store tilgjengelige hybler på første etasje i et bygg. Dette ble ikke godkjent av Husbanken og de endte med en løsning der noen av hybelenhetene i delte kollektivløsninger ble gjort tilgjengelige i stedet. Da de så fikk en student i rullestol som skulle flytte inn i en av disse hybelenhetene var rullestolen for stor for hybelen, og han hadde ikke mulighet til å bo i denne. Dette kan tyde på at brukbarheten til de tilgjengelige hybelenhetene noen steder ikke er god nok.

Det er ikke nødvendigvis slik at en bolig er brukbar selv om denne er tilgjengelig. Vi vil her minne om tenkningen bak Husbankens minstestandard. Denne formulerer funksjonskrav der tilgjengelighet er ett av flere krav. Eksempler på slike krav er at kjøkkenet skal ha hensiktsmessig plass for matlaging, stua skal ha innredning som er

egnet for opphold og samvær og soverommet skal ha plass til seng, skap og av- og påkledning . Ut fra vårt materiale har vi ikke klart å samle indikasjoner på opplevd bokvalitet for funksjonshemmede knyttet til de tilgjengelige boenhetene.

#### Besøksstandard

Gjennom prosjektet finner vi at det for flere studentboligkomplekser finnes besøkstoalett på ulike etasjer i bygget. I Husbankens «Veileder for tilskudd til studentboliger» (2015) heter det blant annet

*«(...) Det skal for besøkende være likestilt tilgang til toalett i hver etasje i bygning med krav om heis.»*

Likevel finner vi at flere studenter ved noen av disse prosjektene har uttalt at de ikke ser mulighet for en bevegelsehemmet i rullestol å komme inn på hybelen der de bor (enten grunnet høye terskler eller krappe svinger). Andre steder kommer de inn, men har ingen mulighet til å gå på toalettet da det ikke finnes besøkstoalett på etasjen.

Gjennom samtaler med Husbanken har det kommet frem at de mener kommunene i enkelte tilfeller gir dispensasjon for dette toalettkravet. I slike tilfeller har Husbanken ofte gått i kompromiss med prosjekteier om en løsning, for eksempel at de legger inn besøkstoalett i øverste og nederste etasje i et bygg. Besøkende med behov for tilgjengelig toalett må da i visse tilfeller ta heisen for å komme seg på toalettet. Dette virker ulogisk og urimelig. Det burde være en felles norm knyttet til en besøksstandard som muliggjør at bevegelsehemmede har lik adgang til å komme på besøk, sammenliknet med funksjonsfriske. Det ville være rimelig at slike krav eller standarder ble innarbeidet i den tekniske forskriften.

I dette har vi også avdekket en diskrepans i tolkningen av TEK 10 hos Husbanken, relativt til forskriftseier DiBKs tolkning. Husbanken krever besøksstandard på de hyblene som er unntatt kravet om tilgjengelighet, mens DiBK ikke gjør dette. Det virker imidlertid rart å skulle kreve besøkstoalett på hver etasje hvis besøkende med behov for tilgjengelighet ikke kommer inn på hyblene i etasjen det er snakk om. Her virker det dermed som at det for det første bør skje en avklaring mellom direktoratet og Husbanken om hva som faktisk gjelder og for det andre en avveining mellom krav om besøkstoalett og hybler med besøksstandard eller om man bør se etter en annen løsning for denne gruppen der det ikke er besøksstandard på hyblene.

#### Oppsummering

Dersom vi ser samlet på responsen vi har fått på muligheter til å oppbevare og lage mat, oppbevaring i boligen og adkomstforholdene, tyder dette på det er mangler med hensyn til oppbevaring for ulike formål i boligene. Det skal oppbevares mat og klær, samt annet en har behov for. På dette punktet finner vi ikke noe grunnlag for å endre forskriftskravene. Vi vil også peke på at oppbevaringen må utformes slik at en best mulig løser forskriftens krav om at rom og annet oppholdsareal skal utformes slik at det er «tilpasset sin funksjon og har tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning» (§12-7). En bolig bør også ha tilstrekkelig areal til at disse kravene lar seg løse. Vi har derfor pekt på den arealnorm som ligger i Husbankens veileder for tilskudd til studentboliger som synes å være en god norm.

Våre data tyder på at bodplass er romslig dimensjonert og at det på dette området finnes muligheter for kravsendringer. Med hensyn til baderom vil vi konkludere under avsnittet om tilgjengelighet.

I tillegg stiller vi spørsmålstegn ved at noen av de tilgjengelige boenhetene kan være lite brukbare. Dette bygger kun på to tilbakemeldinger og må derfor ikke dras for langt, men

kan likevel være tegn på at visse tilgjengelige boenheter ikke oppfyller behovene til studenter med slike behov.

Videre påpeker vi en diskrepans i tolkningen av TEK 10 mellom Husbanken og forskriftseier DiBK angående besøksstandard på de ikke-tilgjengelige hyblene. Man kan stille spørsmålstegn ved hensikten med besøkstolett på hver etasje dersom personer med tilgjengelighetsbehov ikke kommer inn på hyblene.

### 5.3 Kostnadene ved oppføring av studentboliger

Synspunktene her bygger på informantenes utsagn og erfaringer dels underbygget i en utredning fra Studentsamskipnadene fra 2011.

Det alle entreprenørene nevnte var ønsket om *en enklere form for oppvarming* som er lik og uavhengig av hvor i landet prosjektet skal gjennomføres. De ønsker å kunne benytte enkle panelovner da de nye byggene er svært godt isolerte og tette (bygd etter kravene i TEK 10), og krever minimalt med romoppvarming. Ytterligere begrunnelser og beregninger finnes på side 14 til 18 i «Studentsamskipnadenes rapport knyttet til Teknisk forskrift 2010 (TEK 10) fra 2011.<sup>55</sup> Vi gjengir anbefalingene om luftkvalitet, energieffektivitet/rammer og energiforsyning, da disse bør ses i sammenheng:

*«Kravet i TEK 10 bør vurderes endret for små boenheter som studenthybler. Lavere krav til luftmengder vil kunne medføre at det kan benyttes mindre anlegg med besparelser både i kostnader og i areal – både i tekniske rom og sjakter. Dette vil påvirke økonomien i både investerings- og driftsfasen.»*

*«Ut fra energirammen for boligblokk (og resonnementer over), bør energirammen for studentboliger evalueres og eventuelt revideres. Konsekvensen av å ikke få redusert behovet vil være at ventilasjonsmengden vil oppleves for høy, og det brukes unødvendig mye energi og kostnader til dette formålet. I tillegg vil de være vanskelig å bygge studentboliger med samme krav som boligblokk.»*

*«Kravet til energiforsyning er kostbart der fjernvarme ikke er tilgjengelig, og dette er tilfelle i mange deler av landet. Under disse forutsetningene bør det i større grad åpnes opp for å fravike kravet. Forskriftenes formulering om fritak fra krav «dersom det er praktisk mulig» er lite presist og lite forutsigbart med hensyn til kommunal saksbehandling.»*

Kravet om *sprinkling i bygg over tre etasjer* ble av noen av informantene vurdert som strengt, og det ble stilte spørsmål ved om ikke dette kravet også burde endres/lempe. Vi finner det imidlertid riktig også her, å støtte oss på Samskipnadenes rapport s. 19

*"Brannsikkerhet er viktig, og samskipnadene vil ikke be om endring av krav som påvirker sikkerheten til personer".*

Det kom også et ønske om å *droppe kravet om parkering* da de færreste (som studerer i de større byene) har eller benytter bil. I enkelte prosjekter utenbys løses parkeringsbehovet med parkering i dagen, noe som er vanskeligere å få aksept for i byer. Da dette er forhold som reguleres av lokale myndigheter, ligger problemstillingen på siden av oppdraget overfor DiBK, men vi ønsker å ta det med, da garasjering/parkering kan utgjøre en vesentlig kostnadsfaktor i byer/tettbygde strøk.

<sup>55</sup> Studentsamskipnadenes rapport til NBEF og KUD  
<http://www.nbef.no/fileadmin/Dokumenter/Studentsamskipnadene-Rapport-TEK10.pdf> (Oppsøkt 11.11.2015)

En av informantene møtte *kravet om strømmålere i hver boenhet* – noe han fant merkelig og unødvendig, da samskipnaden leier ut studentboligene inkludert strøm. Dette reguleres heller ikke gjennom TEK, men vi ønsker å ta også dette med, da det virker inn på kostnader og praktiske løsninger.

Det siste de ønsket endret var *lydkrav mellom boenheter og fellesareal/korridor*. Igjen vil vi bruke Studentsamskipnadens rapport til å underbygge informantenes erfaring:

Tabell 5 Tabell over anbefalte lydkrav

Bruksareal	Krav Klasse C	Anbefaling
Mellom selvstendige boenheter	$R'(w) > 55$ dB	$R'(w) > 55$ dB
Mellom hybler <b>uten</b> dørforbindelse 1)	Ingen krav	$R'(w) > 52$ dB
Mellom hybler <b>med</b> dørforbindelse og mellom hybler og internt fellesrom	Ingen krav	$R'(w) > 45$ dB
Mellom boenheter og fellesarealer / fellesgang / trapperom og lignende 2)	$R'(w) > 55$ dB	$R'(w) = 40 - 45$ dB

1) Lydkravet på 52dB tilsvarer lydkravene som for hotell mellom enkeltrom.

2) Når det gjelder skille mellom boenhet og gang er det normalt med henvisning til NBI 524.361 og av brukerhensyn å søke dette kravet redusert. Ved bruk av lydklasse 40 dør (enkelt dør uten sluse) og en skillekonstruksjon av høy kvalitet vil en praktisk oppnåelig lydisolasjon ligge mellom 40 og 45 dB.

I rapporten hevder studentsamskipnadene at de i lengre tid har praktisert lydkravene på 52 dB mellom hybler og 40-45 dB mellom boenheter og fellesgang. De hevder å ha mottatt få klager på støy mellom hybler innenfor et bofellesskap med normal bruk av "stemmer" og lydanlegg. Når det gjelder støy fra korridorer til boenheter har dette ikke vært et aktuelt tema. De anbefaler at lydkravene i NS 8175 tilpasses studentboligbruken vist i tabellen ovenfor hvor anbefalte lydkrav er angitt.

## 5.4 Hvordan byggteknisk forskrift kan tilpasses for å møte fremtidens behov

### Behov for tilgjengelige studentboliger

Vi finner at de undersøkte prosjektene, med ett unntak, oppfyller forskriftens krav om 20 prosent tilgjengelige boenheter og vi finner gjennom samtaler med ulike samskipnader, at de opplever at behovet for tilgjengelig boenheter er dekket. Tilgjengelige enheter tildeles i dag på linje med andre enheter. Dette kan tyde på at det pt. ikke er behov for flere tilgjengelige enheter, da disse for det meste fylles av beboere uten tilgjengelighetsbehov.

I vår spørreundersøkelse hadde vi svært få respondenter med behov for tilgjengelig utformede enheter. Det var også svært få som oppga at de regelmessig fikk besøk av personer med slike behov. Studentsamskipnadene oppgir at de generelt har få beboere med behov for tilgjengelighet, men vi vet at det må finnes studenter med redusert funksjonsevne og blant dem bevegelseshemmede med behov for tilgjengelighet i sine boliger.

Det finnes imidlertid ikke en oversikt eller enkel registrering av unge funksjonshemmede og heller ingen oversikt over typer av hemninger. For å få en indikasjon på andelen studenter med funksjonshemming har vi tatt utgangspunkt i en levekårsundersøkelse

blant funksjonshemmede.<sup>56</sup> Dette er en utvalgsundersøkelse. Av deres utvalg definerer 14 prosent i aldersgruppen 20-24 år seg som funksjonshemmede. Av aldersgruppen 25-29 år var 16 prosent funksjonshemmede. Hvor mange av disse som er bevegelsehemmede går ikke frem av undersøkelsen.

Av undersøkelsen går det også frem at 19 prosent av gruppen 20-29 år har høyere utdanning og har dermed vært studenter på ett eller annet tidspunkt. Vi vet altså at det er bevegelsehemmede studenter i studentmassen, men vi vet ikke hvordan de er bosatt i studietiden. At vi ikke finner dem i vårt materiale, kan bero på flere forhold. Vi skal ikke gå for langt i antagelser om disse studentene, men før en gjør vurderinger knyttet til endring i kravene i TEK, knyttet til andelen tilgjengelige boenheter, bør en gjøre noen undersøkelser og vurderinger. For det første burde det gjøres en liten undersøkelse, gjerne gjennom de funksjonshemmedes organisasjoner, om hvordan studenter med nedsatt funksjonsevne, herunder bevegelsehemning, faktisk er bosatt.

#### Mulige løsninger

Behovet for tilgjengelige hybelenheter i studentboligkompleksene ser, med utgangspunkt i det ovenstående, ut til å være lite da vi ser at få studenter med slike behov søker seg til disse leilighetene. Samtidig har vi pekt på at brukbarheten til de tilgjengelige hyblene som til nå er bygget noen steder fremstår som mangelfulle i situasjoner der personer med tilgjengelighetsbehov har (forsøkt) bosatt seg i disse.<sup>57</sup>

Men er det fornuftig å sløyfe tilgjengelige boenheter i kommende studentboligprosjekter? Som vi tidligere har vært inne på står Sverige i en liknende situasjon som Norge der de søker å senke kostnaden per enhet for å få opp volumet av nye studentboliger. Deres utgangspunkt avviker fra vårt ved at hver enhet i utgangspunkt var større enn norske studentboliger, samt at deres dimensjoner knyttet til tilgjengelighet bygger på en rullestolsirkel på 1,3 meter. Den svenske utredningen anbefalte å endre de generelle arealkravene i stedet for å lempe på tilgjengelighetskravene. Lemping på tilgjengelighetskravene ville gi en arealforminskning på 0,3-0,7 kvm.

Studentsamskipnadene har, i sin rapport knyttet til teknisk forskrift i 2011, også vurdert tilgjengelighetsspørsmålet og kravene til nye boliger. De peker på at hensynet til personer med funksjonsnedsettelse allerede i dag er bedre ivaretatt ved at de i aktuelle tilfeller tilbyr boliger som «skreddersys» til den enkelte brukers behov i langt større grad enn det som er minstekravet til tilgjengelig boenhet. De ser for seg at alle/hoveddelen av boenheter har besøksstandard. Dette innebærer at en rullestolbruker får tilgang til, og kommer inn i, boligen, men at vedkommende må benytte WC utenfor enheten. I tillegg må det bygges boliger på et høyere tilgjengelighetsnivå. Dette er boliger som er større og som gir et høyere tilgjengelighetsnivå enn det som kreves i dag av tilgjengelig boenhet.

Dersom en skal redusere areal gjennom endringer som berører tilgjengelighet, står en prinsipielt overfor to ulike løsninger. En kan gjøre, som i Sverige, redusere normeringen for rullestol til 1,3 eller 1,4 meter og i hovedsak bygge tilgjengelige enheter. Alternativet er å følge den linjen som ligger i Samskipnadens rapport knyttet til teknisk forskrift: Å bygge med besøksstandard, samt å bygge spesielle tilpassede boliger for de som trenger det. Dette er boliger som gir et høyere tilgjengelighetsnivå enn dagens krav til tilgjengelig boenhet. En forutsetning er imidlertid at kravene til besøksstandard gjøres tydelige.

<sup>56</sup> Molden, T. H., Wendelborg, C., & Tøssebro, J. (2009): «Levekår blant pr.soner med nedsatt funksjonsevne. Analyse av levekårsundersøkelsen blant pr.soner med nedsatt funksjonsevne 2007 (LKF)». NTNU Rapport, 2009, Trondheim: NTNU Samfunnsforskning

<sup>57</sup> Dette er basert på relativt få observasjoner og vi kan ikke konkludere med tilstanden til slike hybelenheter generelt gjennom disse, men mener at dette peker på mangelfull brukbarhet.



Hvordan tilgjengelighetskravet skal tilpasses i fremtiden er et vanskelig spørsmål. Sett i forhold til hvordan disse hybelenhetene pt. fylles opp av studenter uten tilgjengelighetsbehov kan det synes som at en dekningsgrad på 20 prosent tilgjengelige hybelenheter er mye. Samskipnadene oppgir i tillegg at de opplever veldig lite behov. Om dette skyldes at de studentene som faktisk har behov for tilgjengelighet søker seg til andre typer boliger er vanskelig å få belyst, særlig siden statistikken på området er mangelfull.

Ved å bygge noen tilgjengelige, godt brukbare boliger med en høyere tilgjengelighetsstandard enn det som kreves i TEK 10, samtidig som man sørger for at det faktisk er de studentene med behov for tilgjengelig utformede boliger som får tildelt disse, vil man kunne dekke det reelle behovet for tilgjengelige hybler med en lavere prosentandel enn det som pt er kravet.

Vi har tidligere funnet at badetrom uten snusirkel fungerer greit for de mange og at det er forsvarlig å ha et større innslag av disse, forutsatt at det generelt bygges med besøksstandard, og at det bygges enheter med bedre brukbarhet enn kravene i TEK 10 for de som trenger det. Ut fra vår undersøkelse virker samskipnadenes anbefalinger å gi en rimelig løsning.

#### Anbefalinger

Hvilke krav i TEK 10 er ikke relevant for studentboliger og hvilke krav kan gis en bedre tilpasning? Når vi skal trekke sammen de funn vi har gjort og se dem i relasjon til TEK 10, må vi samtidig trekke fram forskriftens formålsparagraf. Det heter at forskriften skal sikre ulike hensyn blant annet at prosjekter planlegges og utføres ut fra hensynet til universell utforming. Dette innebærer at hensynet til funksjonshemmedes likestilling og bruk må vektlegges. Forskriften gjør dette i dag ved at 20 prosent av boenhetene i studentboliger skal tilfredsstille de ordinære tilgjengelighetskravene i TEK 10, krav til tilgjengelig boenhet. Fordi det er usikkert om en slik enhet tilfredsstiller brukbarhetskravene til de som er bevegelseshemmede, foreslår vi at krav til studentboliger endres på følgende måte:

1. Alle hybler må kunne motta besøk. Dette innebærer at kravene til en besøksstandard må konkretiseres i forskriften. Det må stilles krav til atkomst til den enkelte boenhet og toalett for besøkende.
2. Det bygges et tilstrekkelig antall enheter egnet for bevegelseshemmede, enheter med en høyere tilgjengelighetsstandard enn TEK 10.
3. Med disse forutsetningene kan kravet om 20 prosent tilgjengelig boenheter sløyfes.

Dette innebærer at flere enheter kan bygges med mindre badetrom enn kravet om snusirkel på 1,50 ville innebære.

Hva gjelder brukbarheten til hyblene knyttet til ulike funksjoner har vi her fokusert på oppbevaring. Når det gjelder bod, kan kravene reduseres.

Oppbevaring i boligen for øvrig, er knyttet til ulike funksjoner, som mat, klær ol. og ikke like klart normert, jf. §12-7 i teknisk forskrift. Her synes det å være ulike mangler i boligene. Mangelen handler om uheldige planløsninger og utilstrekkelig dimensjonering av f.eks. kjøkkenkrok, samt manglende oppbevaring i inngangspartiet. Vi er i tvil om hvor hensiktsmessig det vil være å regulere slike forhold i en generell teknisk forskrift.

Vi vil derfor anbefale en vurdering av Studentsamskipnadenes forslag om å definere studentboliger som et særskilt tiltak i lov og forskrift og hjemler at studentboliger bygges etter Husbankens regler for studentboliger. Den videre utvikling av studentboliger (konsepter, krav til «normale» studentboliger samt boliger med forhøyet standard) skjer så i samarbeid mellom Husbanken og samskipnadene.

Med hensyn til tekniske forhold viser undersøkelsene, både blant studentsamskipnadene og blant entreprenører/utbyggere, at hovedeffekten med unntakene i TEK 10 oppnås.

Det er likevel et par forhold som vi ønsker å trekke fram:

1. Endring av lydkrav, spesielt mellom boenheter og fellesarealer/fellesgang o.l. fra  $R'(w) > 55$  dB til  $R'(w) = 40-45$  dB (også foreslått av Studentsamskipnadene).
2. Åpne for enklere former for oppvarming, særlig nå, med ytterligere skjerpede krav om isolering/passive tiltak fra 2015.

## 6. Referanseliste

Boverket: «Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter», Rapport 2013:20

Boverket: Konsekvensutredning BBR 2014, "Ändring av Boverkets byggregler (BBR)", juni 2014.

Boverket: "Tekniska egenskapskrav på tillgänglighet för studentbostäder med tidsbegränsat bygglov", Rapport 2014:3

Christophersen, J. & Gulbrandsen, O. (2001); «Studentboliger for funksjonshemmede: Behov, tilgjengelighet, brukbarhet og universell utforming». Prosjektrapport 293-2000, Byggforsk

Husbanken, «Retningslinjer for tilskudd til studentboliger fra Husbanken», HB 8.B.15 – gjeldende for 2014. 26.03.2014

Husbankens minstestandard HB 7.B 1.3. 02.2000

Molden, T. H., Wendelborg, C., & Tøssebro, J. (2009): «Levekår blant personer med nedsatt funksjonsevne. Analyse av levekårsundersøkelsen blant personer med nedsatt funksjonsevne 2007 (LKF)». NTNU Rapport, 2009, Trondheim: NTNU Samfunnsforskning.

Studentsamskipnadens rapport knyttet til Teknisk forskrift 2010 (TEK 10).

Studentsamskipnadens kommentarer til Teknisk forskrift 2010 (TEK 10). 2011

### Internettsider:

Adresseavisa: [http://www.adressa.no/nyheter/okonomi/article1116753.ece?S\\_prosentC3\\_prosentB8k=Send+foresp\\_prosentC3\\_prosentB8rselhttps://www.sssb.se/wp-content/uploads/Bostadsrapport\\_SSSB\\_130624\\_2a\\_uppl.pdf](http://www.adressa.no/nyheter/okonomi/article1116753.ece?S_prosentC3_prosentB8k=Send+foresp_prosentC3_prosentB8rselhttps://www.sssb.se/wp-content/uploads/Bostadsrapport_SSSB_130624_2a_uppl.pdf)

Boverket: <http://www.boverket.se/sv/byggande/tillganglighet--bostadsutformning/bostadsutformning/>

Bygningsreglementet: [http://byggningsreglementet.dk/br10\\_05\\_id56/0/42](http://byggningsreglementet.dk/br10_05_id56/0/42)

Direktoratet for byggkvalitet: <http://dibk.no/no/BYGGEREGLER/Gjeldende-byggeregler/Veiledning-om-tekniske-krav-til-byggverk/>

Direktoratet for byggkvalitet: <http://dibk.no/no/Tema/Universell-Utforming/Nyheter-universell-utforming/Ny-anvisning-om-krav-til-tilgjengelighet-i-boliger/>

Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift): [https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-489#KAPITTEL\\_4](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-489#KAPITTEL_4)

Husbanken: <http://www.husbanken.no/tilskudd/tilskudd-tilskudd-til-studentboliger/veileder/beregning/>

Husbanken: Retningslinjer for tilskudd til studentboliger fra Husbanken; <http://nedlasting.husbanken.no/Filer/8b15.pdf>

Norsk Studentorganisasjon: Studentboligundersøkelsen 2014: [http://student.no/content/uploads/2014/07/Studentboligunders\\_prosentC3\\_prosentB8kelsen-2014.pdf](http://student.no/content/uploads/2014/07/Studentboligunders_prosentC3_prosentB8kelsen-2014.pdf)

Norsk Studentorganisasjon: Studentboligundersøkelsen 2015: [http://student.no/content/uploads/2015/07/Studentboligunders\\_prosentC3\\_prosentB8kelsen-2015-110779-110921.pdf](http://student.no/content/uploads/2015/07/Studentboligunders_prosentC3_prosentB8kelsen-2015-110779-110921.pdf)

Paroc: [http://www.paroc.no/knowhow/byggeforskrifter/byggeregler-TEK\\_10?sc\\_lang=nb-NO](http://www.paroc.no/knowhow/byggeforskrifter/byggeregler-TEK_10?sc_lang=nb-NO)

Regjeringen: Høringsnotat: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forslag-til-endring-av-krav-til-studentb/id668235/>

Regjeringen: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/tilskudd-til-studentboliger-for-2016/id2457796/>

Statens byggeforskningsinstitutt: <http://www.sbi.dk/boligforhold/boliger/ungdomsboliger-i-lille-storrelse/ungdomsboliger-i-lille-storrelse-1>

Stiftelsen Stockholms studentbostäder: [https://www.sssb.se/wp-content/uploads/Bostadsrapport\\_SSSB\\_130624\\_2a\\_uppl.pdf](https://www.sssb.se/wp-content/uploads/Bostadsrapport_SSSB_130624_2a_uppl.pdf)