

Sammen er vi mindre alene Generasjonsboliger



-et forprosjekt i samarbeid med

Melhus
KOMMUNE

NORGESHUS
- det du vil ha
Husbanken

Et forprosjekt drevet fram i samarbeid mellom Melhus kommune, Husbanken og Norgeshus AS.

«Sammen er vi mindre alene» er arbeidsnavnet på et prosjekt som ønskes utviklet i hjertet av Melhus sentrum. I prosjektet vil vi se på hvordan å legge til rette for at innbyggere skal kunne bo hjemme uansett mestringsnivå, hvordan god planlegging kan redusere ensomhet og berike både enkeltindividet og samfunnet som helhet.

Dato: 15.11.2024

Innhold

Bakgrunnsteppet.....	3
Utfordringsbildet.....	3
Ensomhet.....	4
Boligsosiale tiltak i fremtidens helse- og velferdstjenester	4
«Generationenes Hus»- eksempel fra Danmark	5
Norges hus og utvikling av generasjonsbolig	5
Programmering.....	7
Intervjuer	7
Menneskene i en generasjonsbolig.....	8
Program	10
Workshop.....	10
Konsept.....	12
Intensjon	12
Møteplasser	13
Organisering.....	24
Planløsninger og byggets innhold	25
Offentlige tjenester	25
Næring.....	26
Leiligheter	26
Materialer	30
Konstruksjon	30
Materialer eksteriør.....	30
Materialer interiør- møteplasser	32
Velferdsteknologi	33
Definisjon	33
Grupper av velferdsteknologi.....	34
KI – mulighetenes ord	35
Digital kompetanse	35
Oppsummering teknologi	36
Økonomiske modeller	36
Finansieringsløsninger for boligdelen i prosjektet.	37
Vedlegg	38
Kilder.....	39

Bakgrunnsteppet

Utfordringsbildet



Bilde 1

Befolkningsframskrivingene for Trondheimsregionen viser for Melhus kommune en betydelig økning i innbyggertallet i målgruppen for pleie- og omsorgstjenester til eldre. Sammenlignet med 2021 er andelen innbyggere over 67 år anslått å øke progressivt framover:

2025: 11%

2030: 25%

2040: 53%

2050: 74%

Denne demografiske utviklingen gir kommunen tre hovedutfordringer:

1. Vi vil på sikt mangle kapasitet til å ivareta alle innbyggere.
2. Vi vil ha begrenset tilgang på helsepersonell med rett kvalitet (mer behov for spesialisert kompetanse, konkurranse om helsepersonell med rett kompetanse).
3. Økt ressursbruk vil stille større krav til å prioritere mellom tjenestesektorer.

Ensomhet

Én av fire over 60 år føler seg ensomme. Ensomhet er forbundet med en rekke fysiske og psykiske helseproblemer. Ensomme eldre spiser mindre, sover dårligere, beveger seg mindre, og har økt risiko for kognitiv svikt og demens. Ensomhet koster, for de det gjelder, men også i kroner og øre for det norske samfunnet. ([Ny studie: Ensomhet blant eldre i Norge –andelen har gått ned, men antallet vil øke \(dagensmedisin.no\)](#))



Bilde 2

Boligsosiale tiltak i fremtidens helse- og velferdstjenester

Både den demografiske utviklingen og ensomhet blant eldre er utfordringer som kommuner ellers i landet også står overfor. Vi må se på nye måter å møte alderdommen. Vi ønsker at de eldre fortsatt skal ha et rikt liv, klare seg selv så lenge som mulig og få den hjelpen de trenger når de har behov for det. Den eldre delen av befolkningen er ikke en homogen masse – de er like forskjellige og har like ulike egenskaper og ressurser som befolkningen ellers. De kan ha mye å gi til menneskene rundt seg. Derfor tror vi på at et av svarene på fremtidens utfordringer for helse- og velferdstjenestene ligger i hvordan menneskene bor.

«Generationenes Hus»- eksempel fra Danmark



Bilde 3 og 4

I Danmark har de lenge lagt til rette for alternative boformer der generasjoner kan bo sammen og ha glede og nytte av hverandre. Både representanter fra Melhus kommune og Norgeshus har vært på befaring i «*Generationenes Hus*» i Aarhus.¹

Her lever barn, unge, voksne og eldre sammen og deler hverdagene sine. Her er det både barnehage, boliger for studenter, familier og mennesker med handicap samt eldre med og uten behov for pleie. Mennesker i ulike generasjoner kan være en ressurs for hverandre. Målsettingen er at de som bor der kan knytte bånd på tvers av alder og ulikheter. Dette gjøres gjennom utforming av bygget og gjennom felles aktiviteter.

Vi tror på denne modellen, og ønsker å jobbe fram et forprosjekt som har disse kvalitetene i seg.

Norgeshus og utvikling av generasjonsbolig

Norgeshus er en av Norges største boligbyggere med 140 lokale byggmestre som bygger ca. 1000 enheter rundt om i landet i løpet av et år, fordelt på eneboliger, småhus og leiligheter.

Norgeshus jobber aktivt med utvikling og kompetanseheving for å stå godt rustet i et marked med konjunkturer. Norgeshus sitt hovedkontor ligger i Melhus kommune, og herfra drifter vi og utvikler konseptet Norgeshus for de 140 bedriftene som selger og bygger boliger/leiligheter lokalt. Norgeshus bygger lokalt rundt om i store, mellomstore, men også i mindre distriktskommuner landet rundt. At Norgeshus er med på å utvikle lokalsamfunn kan man trygt si, og det er nedtegnet i strategien at det vi skal fortsette med.

Våre arkitekter er levende opptatt av å skape prosjekter som er godt integrert i omgivelsene de plasseres i. De ønsker å skape gode rom for menneskene som skal leve livene sine i boligene. Å få være med på utviklingen av dette forprosjektet er meningsfullt. Vi har virkelig troen på at et slikt prosjekt kan gi rom for gode hverdager. Bygget legger til rette for møter mellom mennesker, kan dermed motvirke ensomhet og berike livet til mennesker i alle aldre.

¹ Generationernes Hus Aarhus

Selv om dette spesifikke prosjektet ligger på en tomt i Melhus kan idéene og konseptet benyttes i hvilken som helst kommune – spesielt etter den enkelte kommunes behov og ønsker. Under er den spesifikke plasseringen av dette prosjektet vist – i innkjøringen til Melhus sentrum.



Situasjonsplan Pottenveien



Prosjektet sett i fugleperspektiv

Programmering

Intervjuer

I arbeidet med å gi prosjektet innhold har det vært viktig for oss å innhente informasjon fra mennesker som kjenner godt de aktuelle brukergruppene som prosjektet kan være aktuelt for.

Vi har intervjuet ansatte i ulike etater i Melhus kommune. Disse vet mye om mennesker som kan ha glede av både boligene og aktivitetene som prosjektet i Pottenveien kan romme. Vi har også intervjuet flere eldre for å få deres syn på hva som vil være viktig i et slikt prosjekt.

Våre intervjuobjekter som arbeider i Melhus kommune:

- Heidi Skorstad (NAV)
- Merete Nilsson (NAV)
- Olaug Volden (Helse og Velferdskontoret)
- Randi Havdal (Nedre Melhus Hjemmetjeneste)

Referat fra intervjuene er vedlagt i sin helhet. Her er en kort oppsummering av resultatene fra disse intervjuene:

- **Hvem er de vanskeligstilte som kunne hatt glede av å bo her?** Økonomisk vanskeligstilte. De som har vanskelig for å komme inn på arbeidsmarkedet. Ungdommer med lav inntekt/enslige forsørgere/arbeidsledige. Andelsleilighet er en form som tvinger seg fram i Norge. Det kan være både fysisk og psykisk vanskeligstilte. Mennesker som trenger boveiledning. Mange er ensomme og ville hatt stor nytte av et slikt prosjekt. Må favne de som har få pårørende.
- **Forslag til innhold i et slikt prosjekt:** Arbeidstrening for innvandrerkvinner, «Skattkammeret», NæringsHUB, Frivillighetsentralen, fritidstilbud til ungdom, døgnapent treningssenter, frivillige organisasjoner, dans og språkkafe.
- **Størrelser på leiligheter:** Ha noen små til ungdommer. Ofte uhensiktmessig å ha store leiligheter til disse. Finnes for lite små leiligheter i Melhus. Eldre bør ha leiligheter som er så store at de kan bli i de livet ut. Ikke for små så de må flytte.
- **Utforming av leiligheter:** Lurt å ha noen leiligheter som er dimensjonert for rullestol. Kunne få hjelp fra begge sider av toalettet. Pleieseng. Så en ikke må flytte om en får funksjonsfall.
- **Tilrettelegging for mennesker med demens:** Unngå endringer. Ikke direkte utgang til gate/samfunnet.
- **Hjelpemidler:** Husk å sette av nok plass til lagring av disse. Gjerne ha en liten base for førstehjelpsutstyr. WC og bod til hjemmetjenesten.
- **Visjon:** Ikke så på diagnose, men heller funksjonsnivå. Rom for alle. Rom nok for de unge. Husk at de eldre er en ressurs. Unge og gamle kan hjelpe hverandre gjensidig. Mennesker blomstrer i fellesskap – lag rom for møteplasser.

Vi har også intervjuet flere eldre mennesker som kunne vært beboere i et slikt prosjekt. Våre intervjuobjekter har vært:

- Ingrid Moum (89) og Kjell Moum (88)
- Turid Moe (78 år) og Asbjørn Moe (78 år)
- Dagrun Fikkan Slørdal (82) og Johan Slørdal (82)
- Kristin Stormo (70)
- Bjørg Ruud (90) og Håkon Ruud (92)
- Jan Thomas Flosand (61)

Referat fra intervjuene er vedlagt i sin helhet. Her er en kort oppsummering av resultatene fra disse intervjuene:

- **Møteplasser:** De eldre synes det er en god ide med fellesarealer der en kan møtes og lage seg en kaffe. De ønsker ikke et fullstendig kjøkken i disse møteplassene da det blir mye å holde orden i. I tillegg til disse små møteplassene kunne de også tenke seg større lokaler som kunne leies til bursdager og for eksempel høstfest/julebord for alle beboerne.
- **Fasiliteter:** De nødvendige fasiliteter innen kort avstand, som dagligvare, apotek, frisør og legesenter. Aktivitetstilbud som hundebesøk, dyr, hagearbeid, demenskor, samtale, bingo og lettere sang/musikk med gamle melodier hadde vært fint. Treningsmuligheter (både i regi av f.eks fysioterapeut, men også et sted der man kan gå når man vil og drive med egentrening). Steder for å treffes og ta en kaffe. Frisør. Butikk (også for å treffe folk). Fotpleie. Tannlege. Sansehage.
- **Størrelse på leilighetene:** De eldre har ulike preferanser, men alle har vært positive til ideen om felles gjesterom som kan leies og tror at de ved dette kunne klart seg med en mindre leilighet.

Vi stilte alle de eldre spørsmålet: Hva gjør at du trives i hverdagen? Felles for alle intervjuobjektene var at de svarte: *felleskap og aktivitet*.

Til sammen har vi fått mye nyttig informasjon som har vært med på å forme prosjektet både i programmeringsfasen og selve arkitekturprosjekteringen.

Menneskene i en generasjonsbolig



Bilde 10

I Adresseavisa ble det 28.2.2024 publisert en artikkel med overskriften: «Nå er jeg klar! Jeg kunne godt ha tenkt meg kollektiv». Solveig Sandsør (72) sier der: «*Et fellesskap det er godt å være i, med god nok plass og fine uteområder, sammen med likesinnede det er god aldersspredning på. Det virker fristende.*»

Vi slutter ikke å nyte, spille, synge og leve fordi om vi blir pensjonister. Ikke har vi mistet kunnskap, interesser, engasjement eller evne til å tenke heller!».

Det er viktig å ikke begrense de eldre til hjelpetrengende. Variasjonen er stor, og mange har store menneskelige ressurser. Noen klarer seg selv. Noen kan hjelpe andre.

I overnevnte artikkel skrives det at de eldres interesseforeninger er opptatte av trygghet:

- Trygghet for både økonomien, for helsa og for sine sosiale liv.
- Noen nevnte bemannede resepsjoner, for praktisk hjelp.
- Samarbeid om hjemmehjelps- og måltidsløsninger.
- Andre viste interesse for samløsninger med studenter, hvor hjelp, småjobber og gode relasjoner sto sentralt.
- Fellesløsninger for samvær, med intime og hyggelige rom var det stor enighet om.
- Aktiviteter på stedet eller i nærområdet.
- Uteområder som er tiltalende og mulige å bruke selv når kroppen svikter, og turstier med natur tett på.
- Kollektivtransport nært og lett tilgjengelig.
- Leiligheter som allerede er tilpasset et fremtidig behov for hjelpemidler og teknologi.²

Alle disse punktene er tema som har vært oppe og diskutert i forprosjektet så langt og som vi har med oss videre i utformingen av prosjektet.

Vi har sett til andre prosjekt som aktivt har jobbet med kombinasjonen av ulike aldersgrupper i samme boligkompleks:

- I Bø i Midt-Telemark kommune tilbyr sykehjemmet studentene å leie leiligheter for 4000kr. pr. mnd. I gjengjeld må de arbeide 15 timer gratis i måneden med de eldre som bor på sykehjemmet.³
- I Generasjonsboligprosjektet PiiR på Skøyen bor to studenter rimeligere ved å arbeide litt med de eldre. I tillegg er det en nabovert ansatt som tilbyr tjenester som besøksvenn, oppbevaring av post når en reiser bort, bestille mat, blomster mm, aktiviteter for beboerne, booking av fellesarealer og bestille vaskehjelp.⁴
- Aftenposten skriver 17.3.2021 om at studenter flyttet inn på Paulus sykehjem. «Bli med til kollektivet der boligkrisen for Oslos studenter løses og sykehjemsbeboere kommer seg ut av ensomhet»⁵

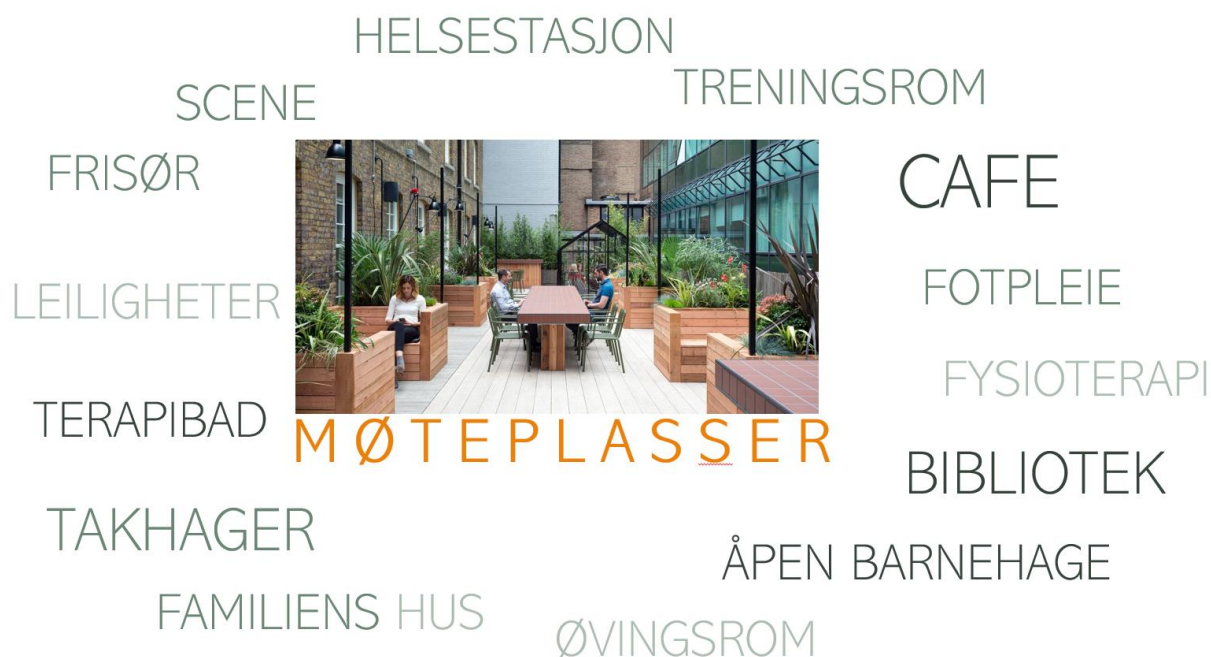
² Adressavisen. «Nå er jeg klar! Jeg kunne godt ha tenkt meg kollektiv»

³ NRK. Studenter kan bo på sykehjem mot å jobbe.

⁴ PiiR – fra å bo til å leve, boligkompleks

⁵ Aftenposten. Er dette fremtidens boform? Her bor både eldre unge og eldre sammen.

Program



I prosjektet «Sammen er vi mindre alene» er det planlagt at en kan finne en blanding av næring, offentlige tjenester, areal for frivillig arbeid og boliger. I mellomrom og overgang mellom disse dannes møteplasser for de som bor her, men også andre mennesker som bruker bygget.

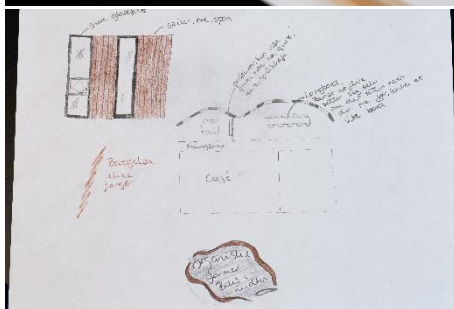
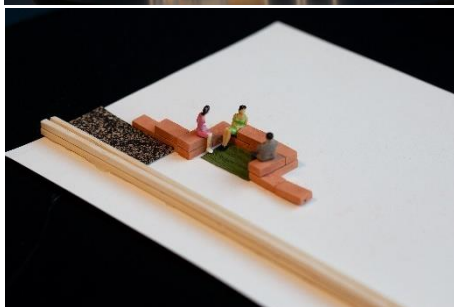
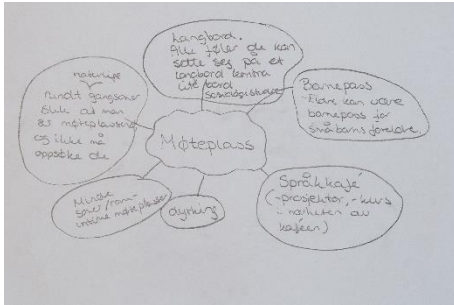
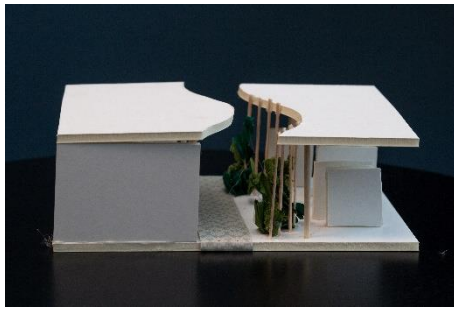
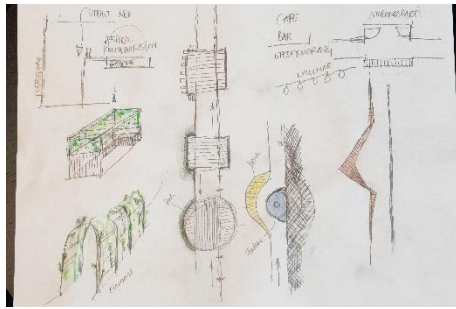
Med bakgrunn i intervjuer som er gjort i programmeringsprosessen foreslår vi følgende aktører til å ha rom i prosjektet:

OFFENTLIGE TJENESTER	NÆRING	BOLIG
Helsestasjon	Treningsrom	Leiligheter
Familiens hus	Kafé	Overnattingsrom
Festsal	Fotpleie	Møteplasser
Bibliotek	Terapibad	
	Frisør	
	Fysioterapi	

De ulike aktørene beskrives nærmere i kapittelet «Planløsninger».

Workshop

For å komme litt dypere inn i begrepet «møteplasser», ble det i anledning programmeringsfasen holdt en workshop med dette som tema. Hensikten med workshopen var å se på hva møteplasser er og hvordan disse kan brukes av ulike grupper mennesker. Et viktig poeng vi kom fram til, er at møter ikke alltid må oppsøkes, men skje tilfeldig. På den måten vil man komme i kontakt med nye mennesker, selv på dager man trodde man ikke ønsket det. Ved å skape mindre soner, vil det oppfattes som enklere å ta i bruk et fellesareal, enn om det fremstod som en stor og åpen plass.



En møteplass kan være sosial med noe godt i glasset sammen med en god venn, å ferdes i spennende omgivelser eller å vandre i samme som rom andre mennesker mens man lar kunst gå innover seg. Bildene viser et utvalg av resultatet fra workshopen.

Konsept

Intensjon



Bilde 5

Det grunnleggende ønsket med prosjektet er at arkitekturen skal kunne bidra med å redusere ensomhet og berike både enkeltindividet og samfunnet som helhet. Hjertet i prosjektet er møteplassene. Generasjonene kan gjennom å bidra med sine ressurser, skape et mangfold og fellesskap på tvers av aldersgrupper. Med generasjonsboligen i Pottenveien ønsker vi å legge til rette for at dette kan realiseres.



Bilde 6

Møteplasser

Det er behov for møteplasser i alle bygninger som skal være tilgjengelige for publikum, både steder for man kan møtes og vente, samt steder for mer fortrolige samtaler. Møtestedene skal ivareta forskjellige funksjoner avhengig av typen bygning, og vil i mange sammenhenger være viktige for å skape rom for sosialt liv.⁶ Her i Pottenveien vil det være behov for ulike møteplasser for besøkende og for beboere.



Stemningsrapport fra offentlig takhage H02 i Potten Sør.

I intervjuene vi har hatt med eldre mennesker spurte vi hva det er som gjør at de trives i hverdagen. På dette svarte alle entydig at felleskapet med venner og familie samt det å ha noe å gjøre, aktiviteter å gå på, er viktig. Vi mennesker er sosiale vesen og det gjør oss godt å føle felleskap med andre mennesker. For å kunne bygge relasjoner og kjenne på dette fellesskapet må vi møtes.

Møteplassene er av ulike karakterer:

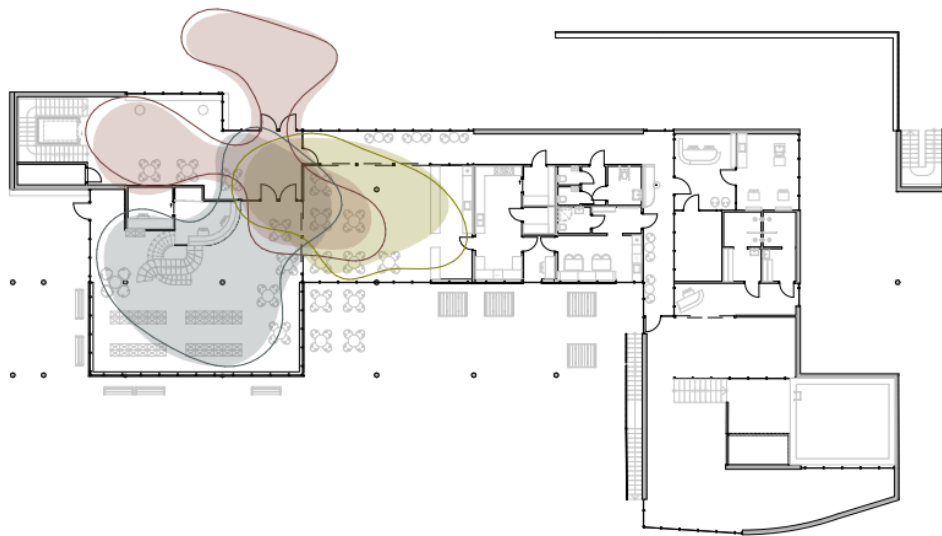
- **Offentlige møteplasser** (for eksempel: cafe/bibliotek/treningsrom)
- **«Peisestuer»:** Private møteplasser inne. Dette er møteplasser beboerne må passere når de går til leilighetene sine. Noen av disse har små tekjøkken, som bidrar en lav terskel til å kunne lage seg en kaffe sammen.
- **«Allrom»:** Private møteplasser inne. Rom som kan leies av beboere og bygdefolket, lag eller forsamlinger. Her er det tilgang til kjøkken.
- **«Hager»:** Møteplasser ute. Dette er møteplasser hvor beboerne finne en lun krok og nyte vårsola eller områder en kan arbeide med dyrking og hagestell på.

⁶ Byggforskserien. 379.101 Vestibuler og fellesarealer

Diagrammer og illustrasjoner under viser hvordan vi ser for oss at de ulike møteplassene vil fungere:

Et vesentlig element i planleggingen av det fysiske bygget er å legge til rette for møteplasser. Både inne og ute. Dette gjør det mulig for menneskene å slå av en prat på nøytral grunn, ta med seg kaffen ut på en takterrasse og møte noen andre, sette seg ned i kafeen og se på livet, gå en tur i biblioteket og lese et magasin. De aller fleste mennesker er sosiale vesener. Vi finner mening og glede i å være sammen med andre mennesker. Gjøre noe vi liker sammen. Det kan være seg å snekre, strikke, drikke kaffe, dyrke grønnsaker, samtale om ulike tema, danse eller spille bridge. Møteplassene vil være selve hjertet i prosjektet.

Offentlige møteplasser: Første diagram viser de offentlige møteplassen i første etasje. Møteplassene i hovedinngang, bibliotek og cafe kan gli over i hverandre og berike hverandre:



Flyttdiagram inngang/bibliotek/cafe



Illustrasjon av offentlig møteplass: I foajeen ved hovedinngangen til «Bygg sør» møtes mennesker som skal på cafetur, er på vei til biblioteket, fotbleie, frisør eller trening og de som er på vei til eller fra leiligheten sin.



Illustrasjon av bibliotek med hovedinngang i bakgrunn og cafe til høyre.



Illustrasjon av takhage i H06 Potten Sør. Takhagen er delvis overdekt og kan slik benyttes i alt slags vær. Her er det rom for sommerfest, lek, bursdagsfeiring, dyrking og hagestell. Takhagen er knyttet til det offentlig tilgjengelige allrommet. Dette kan leies av enkeltpersoner eller lag og foreninger som trenger et sted og møtes. I allrommet er det kjøkken så beboere har mulighet til å gå sammen om middagslagingen her og nyte den enten inne i allrommet eller ute i takhagen.



Offentlig møteplass: Kafe på inngangsplanet. Kafeen har store glassfelt både mot bibliotek og foaje. Om en velger foldedører kan disse settes opp og kommunikasjonsflyten mellom arealene vil gli over i hverandre. Slik kan de dra nytte av hverandre og ha muligheten til å skape rom for små og store tilstelninger.



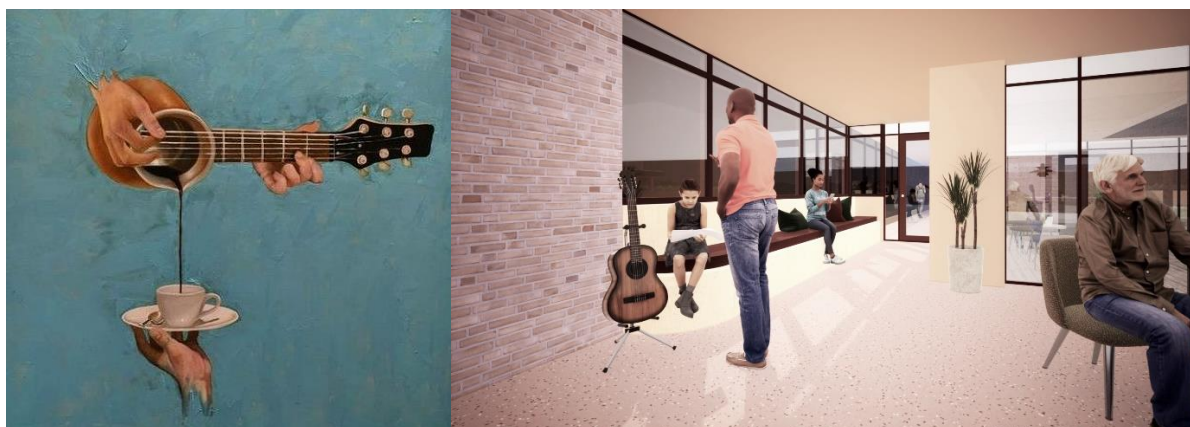
Gangbro knytter de to byggene sammen. Fellesarealer i tilknytning til gangbroen i begge bygg. Gangbro kan bli brukt til kunstutstillinger, aktiviteter og arrangement i regi av kulturskolen, drivhus osv.

“Peisestuer”: Andre diagram viser bevegelsesmønsteret til menneskene som bor i Pottenveien og hvordan kommunikasjonsarealene utvider seg på enkelte punkter og skaper rom for møteplasser.



Flytdiagram møteplasser i kommunikasjonsarealer

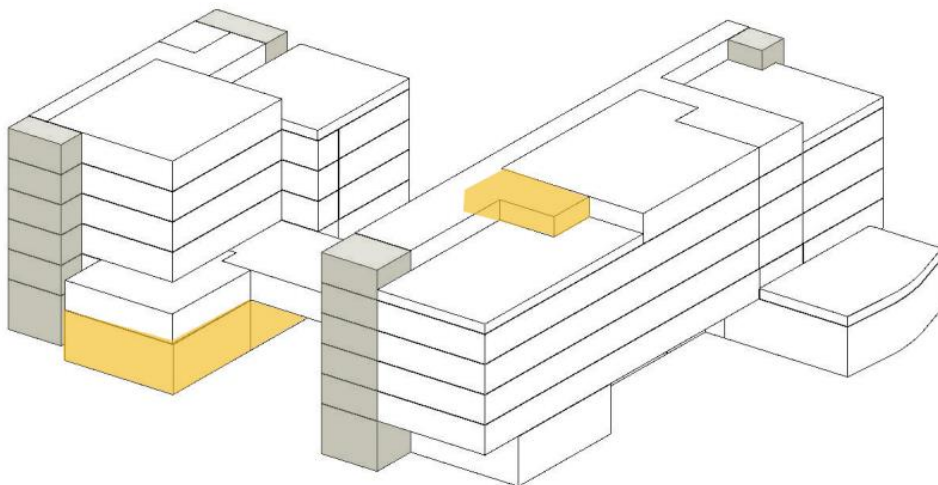
Ved å utvide arealene der menneskene uansett beveger seg legger en til rette for små møter i hverdagen – enten tilfeldige eller planlagte. Med eller uten gitaren og kaffekoppen.

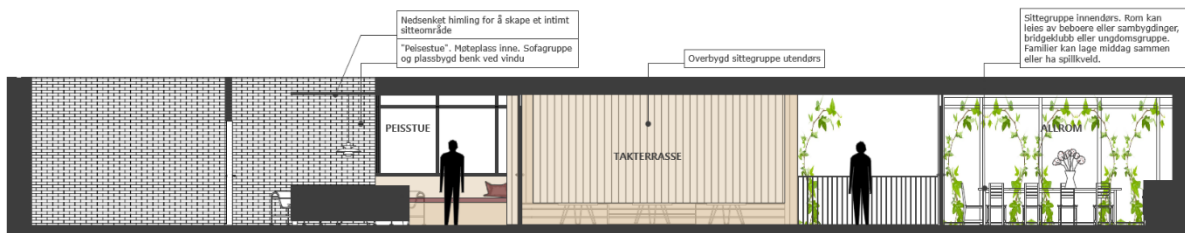


Bilde 7 + illustrasjon av møteplass “peisestue”.

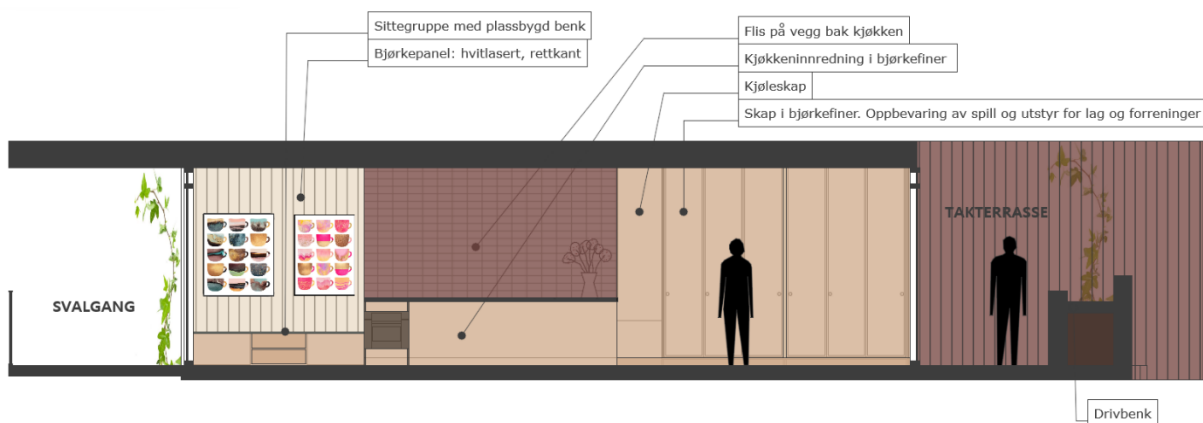


“Allrom”: Det tredje typen møteplasser er allrommene som beboere og bygdefolk kan leie til små og store sammenkomster og festligheter. Allrommene er markert i gult i diagrammet under. Her kan for eksempel ungdomsklubben ha samlinger, dansekvelder arrangeres, flere beboere lage og spise middag sammen, bridgeklubben møtes, 50-årslaget feires eller Åpen barnehage kan invitere til treff.





Snitt av tre ulike møteplasser i H06, Potten Sør: «peisestue» i trapperom, utendørs overbygd møteplass, innendørs allrom som kan leies av beboere eller sambygginger.



Snitt av allrom i H06 i Potten Sør. Vegg mot leilighet inneholder møbler som danner sittegruppe, kjøkken og låsbare skap som kan benyttes av beboere og ulike lag og organisasjoner som vil leie lokalet til samlinger.



Festsal i Potten Nord som kan romme både store og mindre festligheter, dansefest, kurs, konserter og forestillinger. Her ser en begge byggene og koblingen i gangbroen. Det er fellesarealer i tilknytning til gangbroen i begge bygg.

Hager”: Den siste typen møteplasser vi har planlagt er takhagene. Diagrammene under viser de tre takhagene i H06. Disse er tenkt for beboere eller andre som har leid Allrommet som ligger her. Hagene er vendt mot ulike himmelretninger og er planlagt med litt vegger og overbygde områder som kan skjerme mot vær og vind. Her er det store muligheter for å så og dyrke. Takterrasse mot sørøst har også en stor vinterhage knyttet til seg som kan brukes som drivhus på sommerhalvåret.



Bilde 8 – inspirasjon til drivhus på takhage sørøst

I tillegg til de mer private takhagene har vi et stort offentlig grøntområde på bakkeplan utenfor bibliotek og cafe. Herifra kan en via en utvendig trapp komme opp på takterrasse over treningsrom. Disse arealene er allment tilgjengelige og kan benyttes alle som måtte ha lyst å besøke Pottenveien.

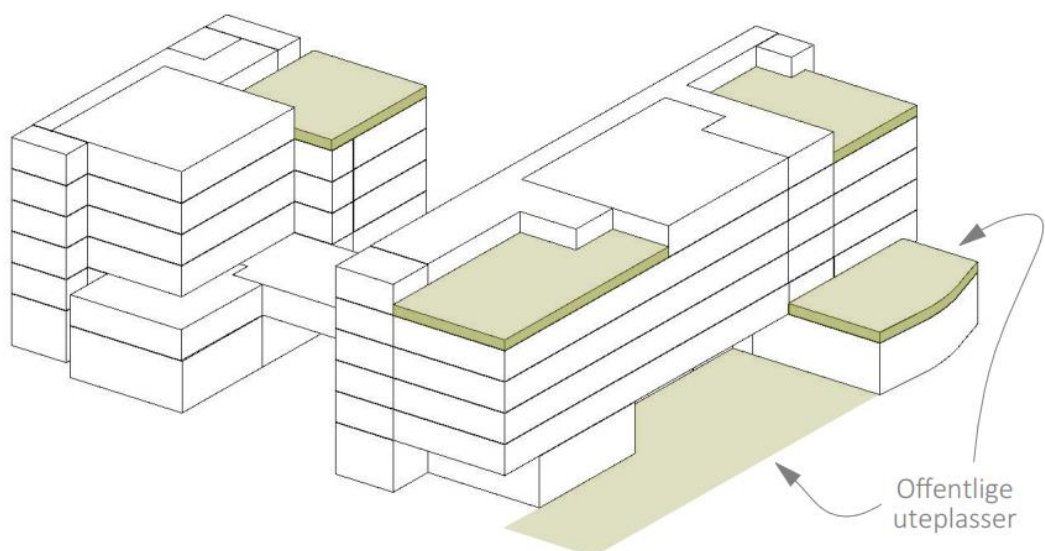


Diagram "hager"



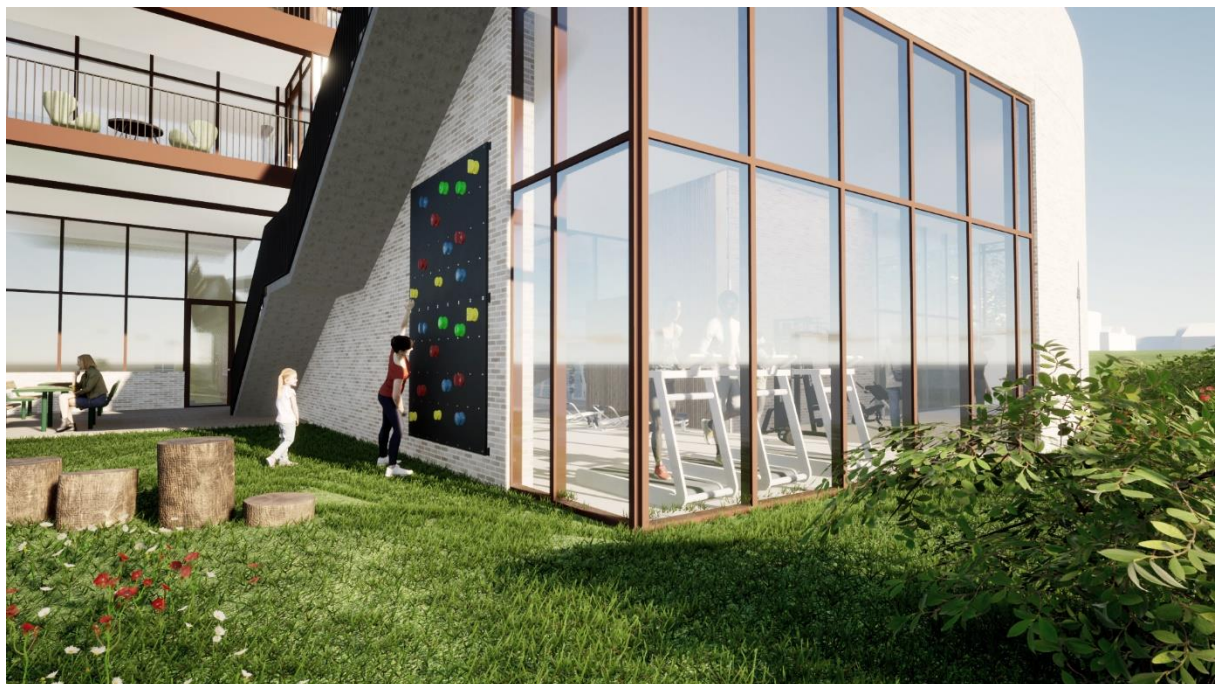
Illustrasjon av uteområde utenfor bibliotek/cafe



Illustrasjon av takhage i Potten Sør H06. Takhagen er delvis overbygd, gir rom for aktivitet av mange slag: dyrking, måltid, sommerfester, lek mm. Det er tilknyttet allrommet som er offentlig tilgjengelig å leie. I allrommet er det kjøkkenfasiliteter så en har mulighet til å gå sammen med naboer og venner og lage middagen i felleskap for så å nye den på taket.



Illustrasjon av privat takhage i Potten Nord.



Illustrasjon av treningsrom med klatrevegg på yttervegg. Trapp opp til offentlig takhage.



Utendørs møteplass: Sykkelparkering og adkomst til offentlig uterom



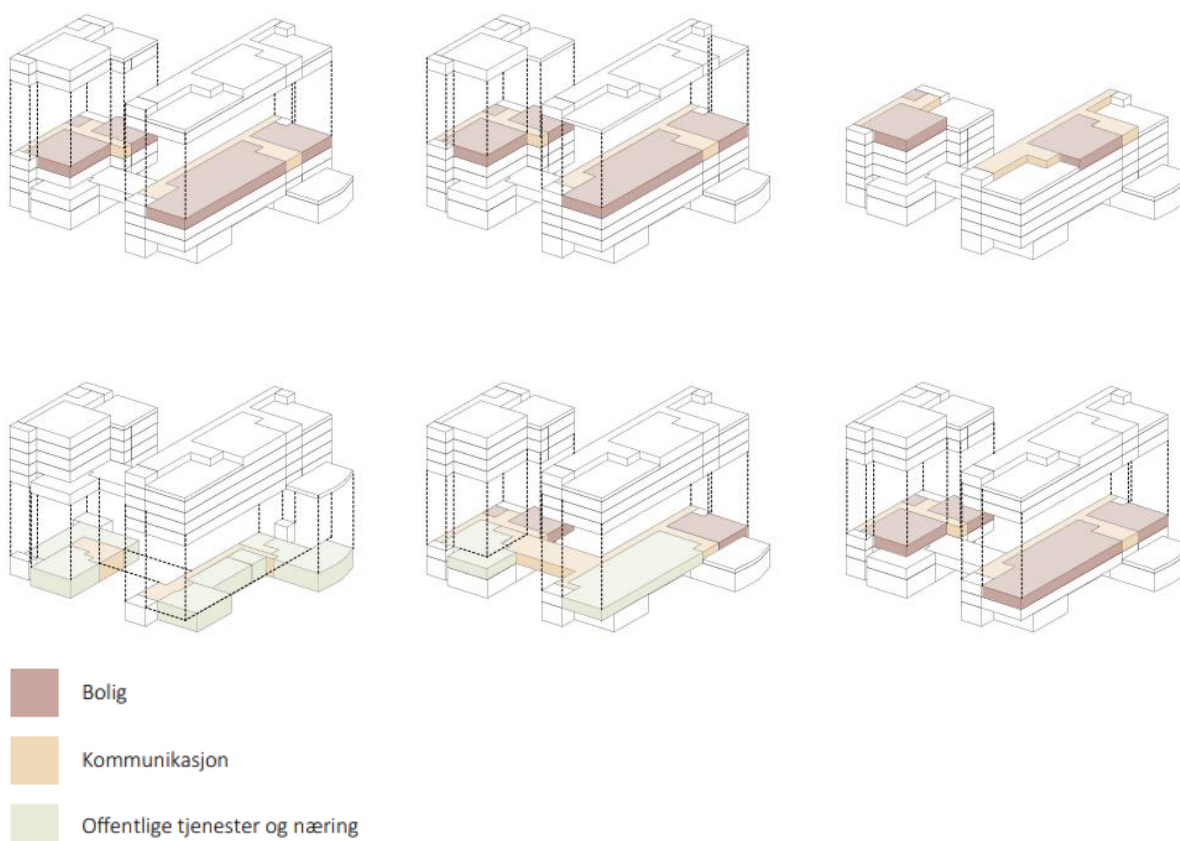
Utendørs møteplass ved biblioteket med mulig adkomst til offentlig takhage over treningsrom/terapiad.

Organisering

For at offentlige arealer og næringsarealer skal være lett tilgjengelig for befolkningen i kommunen, legges disse i 1. og 2. etasje. Dette gir muligheten for mer åpne gårdsrom, og man får mer private områder oppover i etasjene til de menneskene som skal bo i bygget.

	MØTEPLASSER	OFFENTLIGE TJENESTER	NÆRING	BOLIG
1. ETASJE	x	x	x	
2. ETASJE	x	x	x	x
3. ETASJE	x			x
4. ETASJE	x			x
5. ETASJE	x			x
6. ETASJE	x			x

Organiseringen av bygget blir vist i de følgende diagrammene.



Planløsninger og byggets innhold



Forprosjektets frontfasade

Planløsningene er vedlagt i eget dokument. Disse er ment som et utkast til videre diskusjon når prosjektet skal konkretiseres.

Om konseptet skal benyttes i andre kommuner vil det alltid være variasjon på behov. Prosjektet må derfor sees på som en mulighetsstudie en kan forme videre i samspill med den enkelte kommune, på deres spesifikke tomter.

Av innspill vi har fått på utforming av bygget gjennom intervjuene våre kan vi nevne:

- Nok areal til hjelpemidler som tar stor plass
- Rikelig med lademuligheter for tekniske hjelpemidler
- Mulighet for å spyle skitne hjelpemidler
- Møteplasser – gjerne med et enkelt tekjøkken
- Treningsrom
- Leiligheter som er store nok til at en kan bo i dem hele livet

Offentlige tjenester

Helsestasjon

Det å få lagt helsestasjon i bygget vil være gunstig med tanke på at eldre i lengst mulig grad skal mestre det å selv oppsøke den hjelpen de trenger. Det kan være for eksempel være vaksiner og sårstell. Helsestasjonen vil også bli brukt av foreldre med småbarn, barn og ungdom, som i tillegg bidrar til at det blir mer liv i bygget. Helsestasjonen har også mulighet for inngang fra baksiden av bygget, dersom det skal være behov for det.

Familiens hus

Familiens hus er en samlokalisering av flere tjenester: BUP, barnevern, familievernkontor mm. Vi tror det vil oppleves lettere for mange å oppsøke tjenestene i et slik bygg i stedet for å oppsøke det på Rådhuset. Rådhuset virker mer formelt, og en kan få følelsen av at «alle ser en». På bakgrunn av dette er arealet til Familiens hus lagt i 2. etasje og dermed noe mer tilbaketrukket.

Bibliotek

Biblioteket i Melhus har behov for større arealer og vi tenker at dette er en genial funksjon å ha i et slikt bygg. Biblioteket kan gi rom for mange gode møter, det kan ha både organiserte møtepunkt og legge til rette for tilfeldige møter. Her er det grupperom og foredragsrom av ulike størrelser. Samlokaliseringen med kafeen kan også utnyttes til begges fordel. Her ser vi for oss at det vil være liv i store deler av døgnet.

Festsal

Vi har satt av et ganske stort areal i bygget mot nord til «Festsal». Dette tenker vi er et fleksibelt rom som kan benyttes både av kommune, kulturskole og frivillige organisasjoner. Et sted for åpen barnehage, ungdomsklubb, dansekurs, forestillinger og samlinger. Her er det bare fantasien som setter grenser for hvilke treff en kan invitere inn til!

Næring

Helserelaterte tjenester

Det er planlagt å ha både frisør, fotpleie, fysioterapi, terapibad og treningsrom i bygget. Dette er tilbud som mange av beboerne kan ha stor glede av og som vil bringe liv til bygget.

Kafé Potten

Det er også planlagt en kafe i hjertet av hovedetasjen i bygget. Her er det mange muligheter: kaféen kan gi rom for arbeidstrening for mennesker som trenger det, den kan levere mat til beboerne i bygget som har behov for hjelp til matlaging, den kan samarbeide med biblioteket om arrangement. Med umiddelbar nærhet til biblioteket er kaféen også et godt bidrag til bibliotekets besøkende som vil ta en kaffepause med en god bok, eller slå av en prat med for eksempel en gammel nabo eller tidligere kollega.

Kaféen har store glassfasader ut mot et grøntareal sør for bygget. Uteområdet ligger mellom biblioteket, kaféen og frisør/fotpleie/treningsrom, og vil være tilgjengelig for offentligheten. På denne måten vil det alltid være noe å se på om en setter seg i kafeen og tar en kopp kaffe. Om beboerne føler seg ensomme kan de ta en tur ned i kaffen og være i et levende miljø. Fra uteområdet har man også tilgang til en offentlig takhage. Kanskje kan dette være et sted der barnehagen kan utforske dyrking av grønnsaker?

Leiligheter

I prosjektet i Pottenveien vil leilighetsstørrelsene variere. Dette er vesentlig for å befolke bygget med beboere i ulike aldre og livssituasjoner. Vi ser for oss at alt fra unge studenter, til familier, enkelte grupper av vanskeligstilte og eldre kan ha hjemmene sine her. Slik kan barn, unge, voksne og eldre leve sammen og dele hverdagene sine. Målet er at de kan ha både glede og nytte av hverandre.

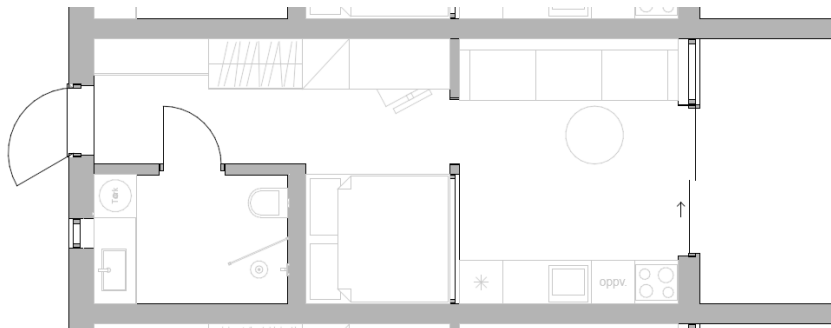
Et tema som kom opp i programmeringsprosessen er at arealet i flere av leilighetene med fordel kan holdes nede med tanke på kostnad for kjøper. Spesielt i kommuner som Melhus, kan det være utfordrende å tjene nok penger på salg av enebolig til å kjøpe en sentral leilighet. Et grep som er gjort for å holde arealet nede, uten at det skal gå på bekostning av brukbarhet og behov, er å etablere

utleierom. Disse består av et oppholdsrom med seng og et eget bad, og gir mulighet for beboerne å leie disse når de har behov for gjesterom. Det er ikke vits i å ha et gjesterom stående som en bare benytter noen dager i året.

Under Bo trygt hjemme-konferansen ble det holdt et innlegg av Jan Hjelle, administrerende direktør i Husbanken. Han sier at det er mangel på gode, egnede boliger for eldre, som er lettstelte og utformet slik at eldre kan bo hjemme lenger, i tillegg til å være i stand til å opprettholde livet utenfor boligen. En egnet bolig gir reduserte kostnader for samfunnet, blant annet fordi behov for hjemmetjenesten potensielt vil reduseres dersom boligene er tilpasset brukerne i større grad.⁷ Ved å utforme leilighetene i tråd med kravene til tilgjengelighet i TEK17 vil man komme langt på vei, da dette er krav som ivaretar det nødvendige dersom man skulle få en funksjonsnedsetning.

1-roms

Gjennom intervjuene vi hadde, kom det fram at Melhus kommune har for få små leiligheter. Små leiligheter er hensiktsmessige for ungdom og enslige, og vil naturligvis ha en lavere kjøpesum enn større leiligheter. Leilighetene er ca. 30 m² og har nest størst andel av leiligheter i prosjektet. Med fasade mot friluft kun på én side, er det etablert oppholdsrom med utgang til veranda på denne siden. I tilknytning entreen er det gjort plass til en sovealkove, og det finnes mulighet for oppbevaring og kontorplass – alt etter behov! Det er også verdt å nevne at de minste leilighetene er direkte tilknyttet en felles møteplass, som gir mulighet for besøk og samvær, selv om man bor på lite areal! For å optimalisere arealet er ikke tilgjengelighetskravet oppfylt i disse leilighetene, med unntak av på baderom. Dette gir innholdsrike leiligheter, som er godt egnet for de som ikke trenger eller ønsker så mye plass.



Eksempel på planløsning i 1-roms leilighet

2-roms

Den største andelen av leilighetene i prosjektet, er 2-roms leiligheter. Størrelsene varierer mellom ca. 40 til 55 m². Enkelte av leilighetene er rundt 65 m² og oppfyller krav til universell utforming, og kan dermed gjøres om til omsorgsbolig med pleieseng på stue, ved behov. Det gir beboerne mulighet til å bo hjemme så lenge som mulig, også selv om de skulle få et funksjonsfall.

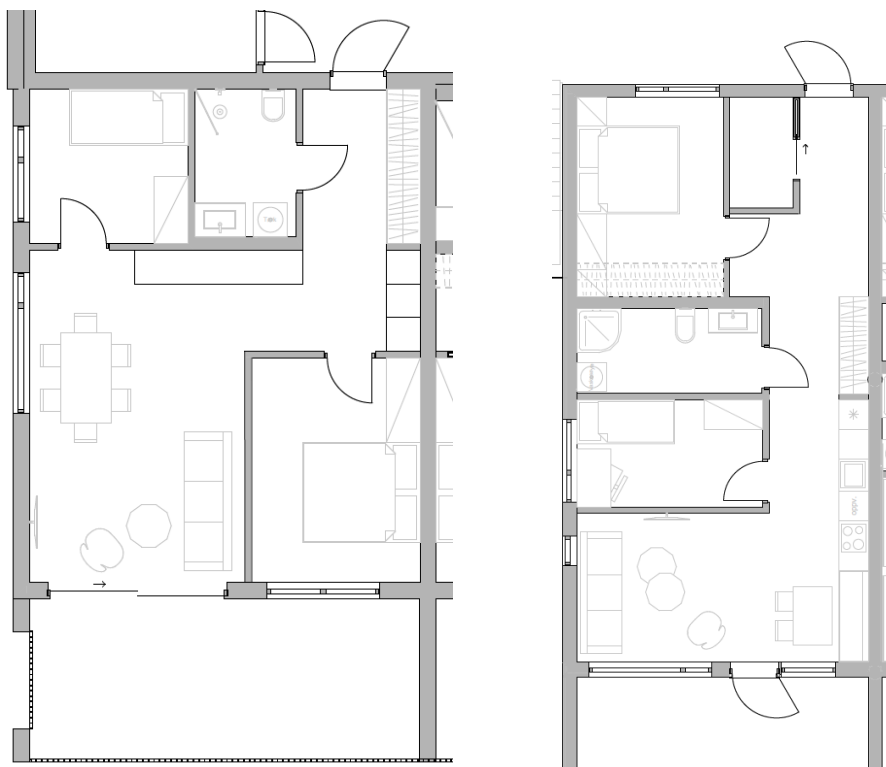
⁷ Bo trygt hjemme – nasjonal konferanse i regi av Husbanken



*Eksempel på planløsning i 2-roms leiligheter.
Nederst til høyre vises leilighet som kan omgjøres til omsorgsleilighet.*

3-roms

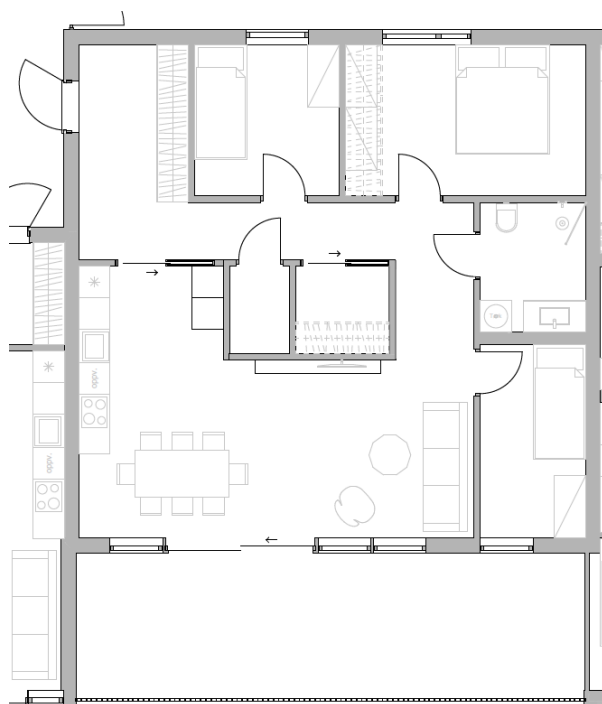
For de som har behov for et ekstra soverom på permanent basis, finnes 3-roms leiligheter. Med størrelser fra ca. 60 til 75 m². Leilighetene har tilgang til fasade mot friluft fra flere sider, noe som gir mer fleksibilitet og bedre inneklima når en tenker på dagslys.



Eksempel på planløsning i 3-roms leiligheter.

4-roms

For de som trenger aller mest plass er det lagt til rette for noen større leiligheter i prosjektet. Størrelsene er i hovedsak på 92 m², og det finnes en større leilighet på 108 m². Leilighetene er spesielt egnet til større familier som ønsker å bo sentralt, alternativt om kommunen skal disponere hvis vanskeligstilte eller flyktningfamilier har behov for bolig.



Eksempel på planløsning i 3-roms leiligheter.

Materialer

Konstruksjon

Under videre utvikling av prosjektet må det tas en vurdering av type konstruksjon. Valg av konstruksjon vil ha innvirkning på planlegging, økonomi, byggetid, miljø og inneklima.

Vanligvis planlegges bygg av denne størrelsen med en konstruksjon av stål og betong, og det er ikke uten grunn. Betong er et velegnet og velbrukt materiale til bygg, særlig med tanke på styrke, brann og lyd, og lages ofte lokalt av kortreiste råstoffer. Utgraving av bestanddeler til sement og betong gir også et lite inngrep i naturen, om man sammenligner det med trehogst i større områder. I tillegg finnes det mange prosjekterende og utførende som kjenner godt til produktet, som bidrar til god planlegging og effektiv oppføring. Materialet gir også bygninger lang levetid med lite vedlikeholdsbehov. Med armering gir det også god fleksibilitet til utforming. Selv om betong har mange fordeler, har det lenge vært forbundet med store klimagassutslipp. De siste årene har miljøavtrykket til betong blitt sterkt redusert, og det jobbes for å gjøre betongen mer miljøvennlig.⁸

Massivtre på den andre siden, har blitt en nasjonal trend, og kanskje ikke uten grunn. Med bakgrunn i kravet som er satt til kutting av klimagasser fram mot 2030, betyr det at vi må bygge annerledes og med et betydelig lavere CO₂-avtrykk enn vi har gjort hittil. Flere beregninger og undersøkelser viser at massivtre kommer godt ut. I tillegg til miljøaspektet, trekkes bygging i massivtre også fram positive sider som bæreteknisk frihet, lav egenvekt og godt inneklima. Bygging i massivtre vil kunne gi en kortere byggetid, som reduserer investeringskostnadene og sikrer en raskere inntektsstrøm. Det er heller ingen overraskelse at massivtre kommer godt ut på miljøavtrykk og beregninger av livssyklus. Massivtre har andre egenskaper enn stål og betong, og setter dermed andre føringer for planlegging. Særlig trekkes frem ulikheter på egenskaper knyttet til styrke og stivhet, samt lyd og brann.⁹

Sammenligningen viser til at det finnes fordeler og ulemper med begge konstruksjonsmaterialene. Kanskje kan de kombineres for å finne den beste balansen mellom økonomi, miljø og sosiale aspekter.

Materialer eksteriør

Vi har valgt å vise bygget i en materialpalett som hører hjemme i Melhus sentrum: det vil bli kledd med en kombinasjon av teglstein, trekledning og platekledning. Under vises moodboard som gir et inntrykk av stemning og atmosfære vi ønsker at bygget skal ha. Det skal være varme toner, holdbare og solide materialer.

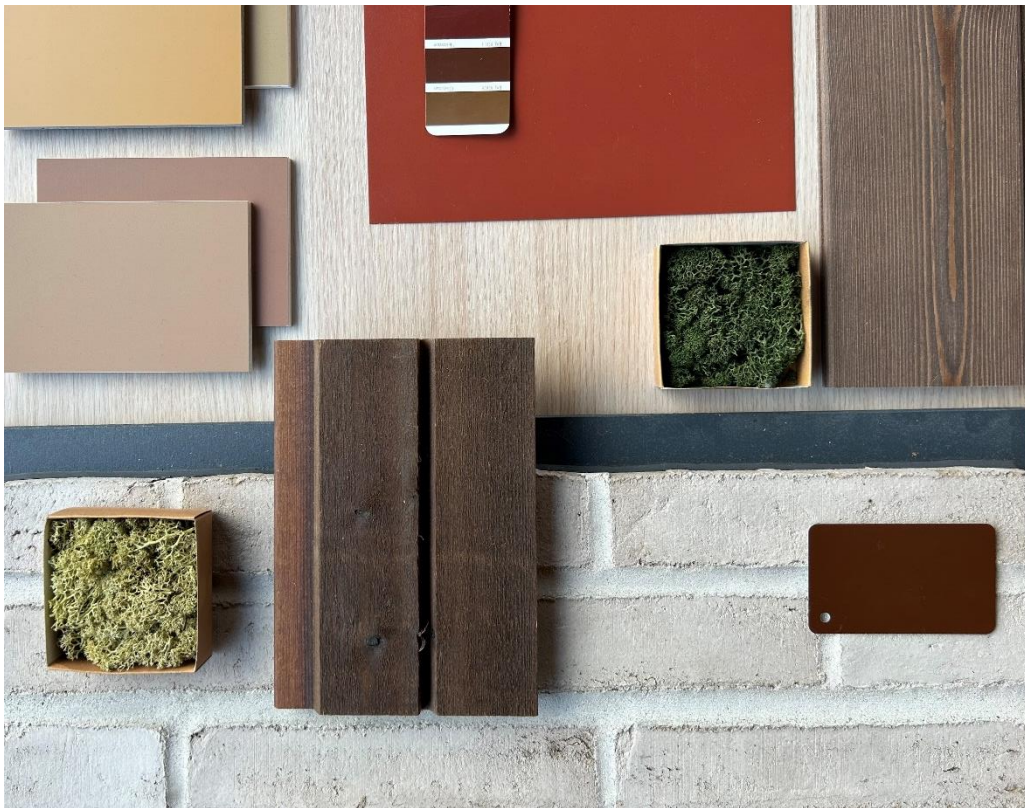
⁸ Fremtidens bygg. *Bør vi bygge med tre eller betong?*

⁹ Norsk Byggebransje. *Ny studie sammenligner kostnader ved betong- og trebygg*



EKSTERIØR

Bygget skal utstråle trygghet, men det skal også være lekent. Med store glassfasader i H01 og H02 åpner bygget seg mot bygda. Det vil gi rom for felleskapet, åpne for møter mellom mennesker og oppfordre til aktivitet.

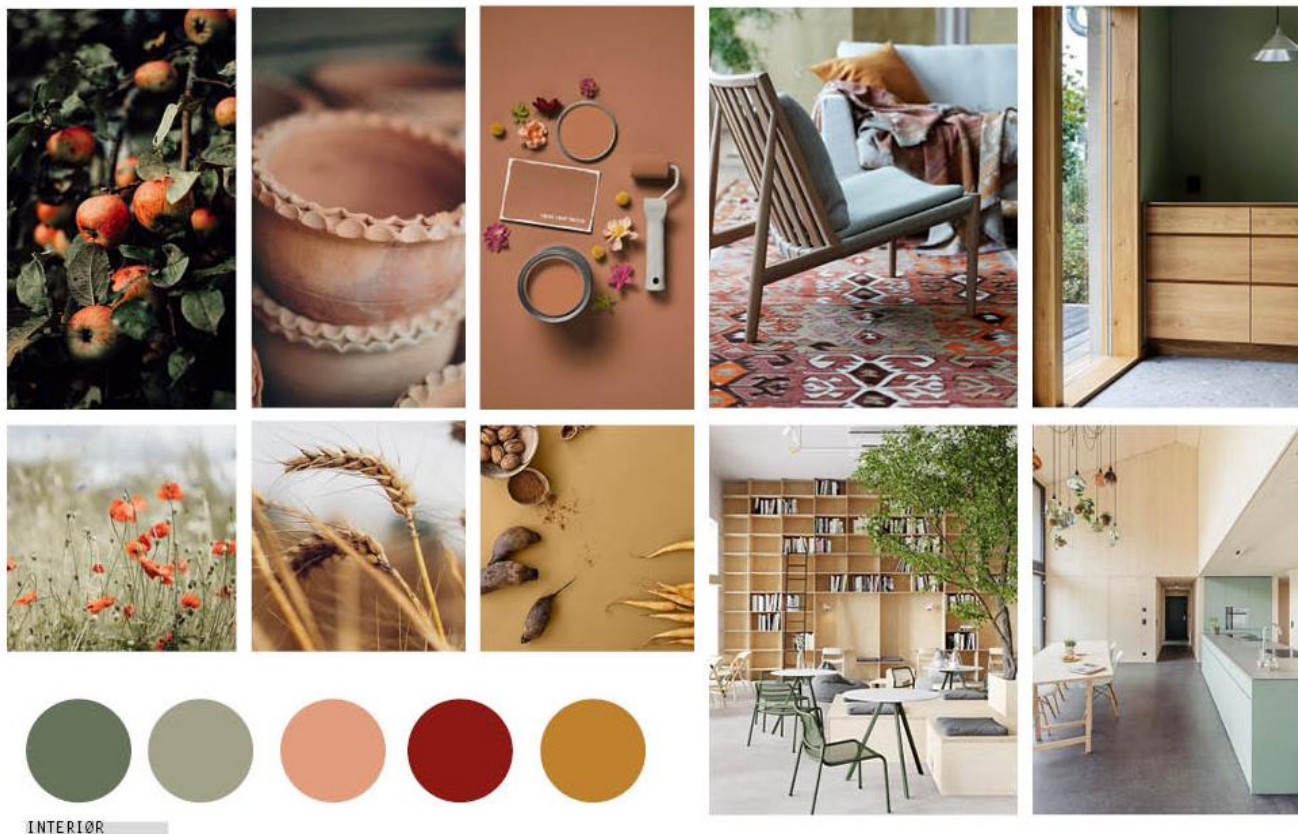


Materialpalett for eksteriør i Pottenveien

Teglsteinen utstråler soliditet og trygghet. Treverket er behandlet i varme, brune farger og knytter bygget til naturen. Platekledning og puss er gitt fargetoner som er med på å gi bygget et varmt, lekent og personlig preg.

Det grønne får mye plass på alle takterrassene. Villvin kan klatre oppover teglsteinsmurene. Bygget skal være rota. Selv om det er stort, vil det er inviterende og raust. Den menneskelige faktor skal ikke glemmes.

Materialer interiør- møteplasser

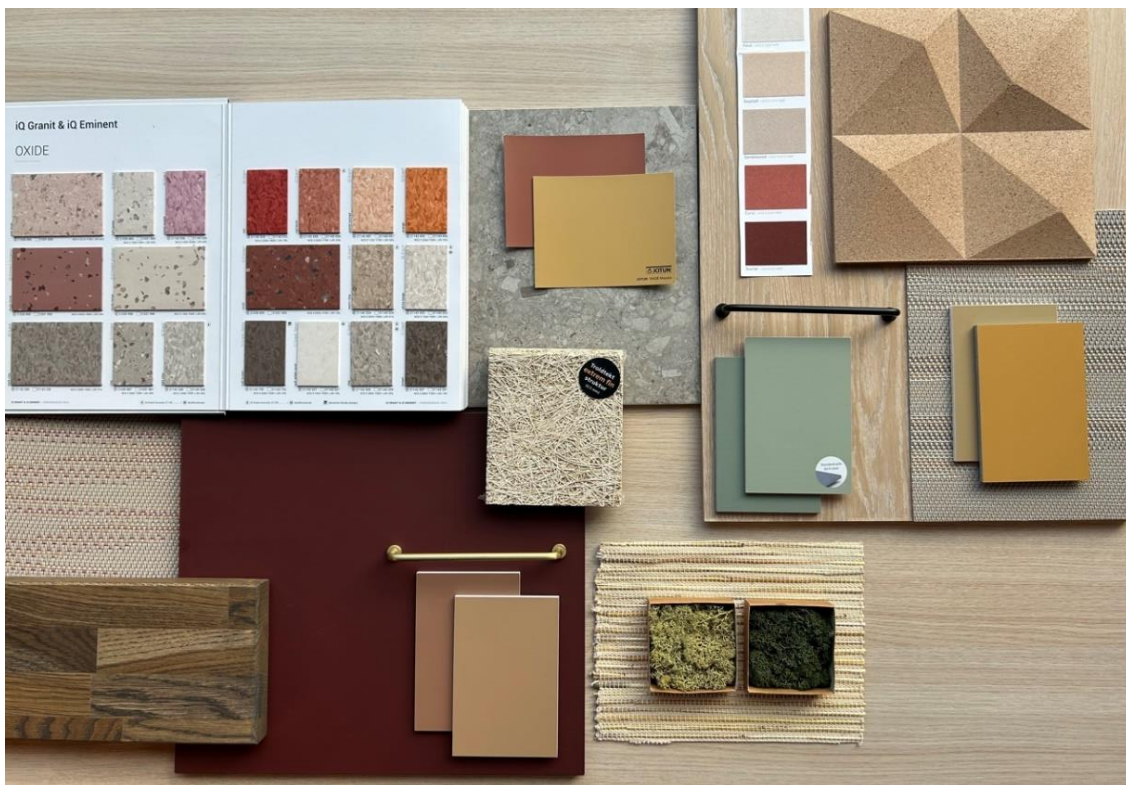


Møteplassene i bygget skal være varme og lune. Fargepaletten vi har valgt ut er farger som kan knytte seg til naturen og landskapet rundt bygget; fra kornet på åkeren, grønne enger, røde blomster og treverk med ulik overflatebehandling. Bjørkene i skråningene mot Vassfjellet skal ha ressonans inne i bygget.



Materialpalett for interiør i Pottenveien

Med treverk, varme naturfarger, god belysning og myke tekstiler skal møteplassene bli steder der en ønsker å være. Det blir viktig å også tenke på de akustiske forholdene i disse rommene. Lyden i møteplassene skal være dempet.



Materialpalett for interiør i Pottenveien. Et tydelig fokus på lune farger og naturmaterialer.

Velferdsteknologi

Definisjon

Den vanligste definisjonen for velferdsteknologi finner vi i NOU 2011:11 som kalles "Innovasjon i omsorg". Her defineres velferdsteknologi som: «Teknologisk assistanse som bidrar til økt trygghet, sikkerhet, sosial deltakelse, mobilitet og fysisk og kulturell aktivitet, og styrker den enkeltes evne til å klare seg selv i hverdagen til tross for sykdom og sosial, psykisk eller fysisk nedsatt funksjonsevne.» (NOU 2011:11)¹⁰

Store Norske Leksikon har denne definisjonen: «Velferdsteknologi er teknologisk assistanse som bidrar til økt trygghet, sikkerhet, sosial deltakelse, mobilitet og fysisk og kulturell aktivitet, og styrker den enkeltes evne til å klare seg selv i hverdagen til tross for sykdom og sosial, psykisk eller fysisk nedsatt funksjonsevne. Velferdsteknologi kan også fungere som teknologisk støtte til pårørende og ellers bidra til å forbedre tilgjengelighet, ressursutnyttelse og kvalitet på tjenestetilbudet. (...) Velferdsteknologi omfatter således et bredt spektrum av innsatsfaktorer som dels kan benyttes som enkeltstående virkemidler, eller inngå i et mer omfattende tjenestesystem, der mennesker, organisatoriske ordninger og tekniske tiltak spiller sammen. Et vanlig brukt virkemiddel som faller innenfor definisjonen av

¹⁰ Regjeringen. NOU 2011:11, *Innovasjon i omsorg*.

velferdsteknologi, er trygghetsalarm som for eksempel mange eldre har for om nødvendig å tilkalle assistanse fra den kommunale helse- og omsorgstjenesten.»¹¹

Noen deler av velferdsteknologien har vi allerede tatt i bruk og er godt implementert i brukernes liv. Men mulighetene er fortsatt store. Vi er i starten av en utvikling vi ikke vet hvor vil ende.¹²

Grupper av velferdsteknologi

1. Teknologi for trygghet og sikkerhet (fallalarm, trygghetsalarmer, komfyrvakt). Målet her er at brukeren skal føle seg trygg på at om noe skjer, så blir han eller hun, eller andre som kan hjelpe, varslet.
2. Mestringsteknologi (automatisk medisindosett, spill og smarthus). Målet er å gi brukeren mulighet til å mestre egen helse og ta ansvar selv.
3. Utrednings- og behandlingsteknologi (KOLS-koffert, blodsuktermåler). Målet er å gjøre utredning og eventuell behandling i hjemmet mulig.
4. Velværeteknologi (treningsapplikasjoner, smartklokker, roboter). Målet er å hjelpe brukeren i hverdagen.¹³

Den 22. oktober 2024 deltok vi på den nasjonale konferansen «Bo trygt hjemme» i regi av Husbanken. Under Innsatsområde 4 – «Trygghet for brukere og støtte til pårørende» var det flere foredrag om vår digitale framtid. Dette var foredragsholderene/paneldebattantene:

- Marianne Hornnes, ass. direktør Helsedirektoratet
- Gro Rosvold Berntsen, professor Nasjonalt senter for e-helseforskning
- Markus Rumpsfeld- Senterleder for E-helse, Samhandling og Innovasjon i UNN
- Brit Krøvel, leder USHT Møre og Romsdal
- Anita Vatland, leder Pårørendealliansen
- Luisa Klaveness, helsepolitisk rådgiver Nasjonalforeningen for folkehelsen
- Lucie Aunan, divisjonsdirektør Helsedirektoratet.
- Kristin Standal, spesialrådgiver i avdeling eHelse

Selv om den menneskelige omsorgen aldri kan byttes ut kan ny teknologi være personellbesparende. KI har potensial til å endre rollene i offentlig sektor og relasjonen mellom offentlige virksomheter og brukerne.

¹¹ Store norske leksikon. *Velferdsteknologi*

¹² Regjeringen. *Meld.St.29 Morgendagens omsorg*

¹³ NDLA. *Grupper av velferdsteknologi*



Utklipp fra Marianne Hornnes sin presentasjon i Bo trygt hjemme-konferansen 2024

KI – mulighetenes ord

Hvordan skal vi møte KI og få god effekt av dette? Kunstig intelligens har et stort potensial, og har nok kommet for å bli. Det er viktig at vi får i gang et stort sektorsamarbeid om KI, og det er et håp om at KI kan være med på å effektivisere og gjøre arbeidshverdagen vår enklere. Vi aner ikke ennå hva dette kan hjelpe oss med, så det blir spennende å følge utviklingen. Vi må jobbe oss framover og skape gode og trygge rammer for bruken av KI.

Velferdsteknologi pekes på som en viktig faktor for bærekraft i kommunene. En forutsetning er at vi har bredbånddekning. Det er mye arbeid som skjer på sensorsiden for at skal kunne føle at en bor trygt og godt hjemme. Eventuelle fall vil kunne fanges opp, og hjelp tilkalles.

Digital kompetanse

Mange har et utenforskap i forhold til digital kompetanse. Dette må vi møte på en god måte. Vi må ha fokus på å bygge digital kompetanse, og samtidig gjøre det lett for de pårørende å få fullmaktsordninger for det ikke-digitale, slik at det er enkelt å hjelpe. Når et menneske fort blir rammet av for eksempel demens kan det bli vanskeligere å ta ansvar for egen helse. Da er det avgjørende at det er lett for pårørende å ha de nødvendige tilganger slik at de har innsikt i de nødvendige digitale plattformene.

Det finnes et tilbud om GPS for mennesker med demens, men bare 5% med demens som bor hjemme har tilbud om dette. GPS vil gi trygghet til menneskene med demens og pårørende.

Oppsummering teknologi

Vi må ha en felles strategi for hvordan vi skal møte fremtiden og legge til rette for at flest mulig kan ha et godt liv hjemme – lengst mulig.

Det er viktig at enkeltindividet opplever både trygghet og mestring. Teknologiske hjelpemidler må være enkle å bruke.

Fremtidens ledere må være endringsvillige og åpne for mulighetene som ligger i teknologien. Det digitale må redusere hjelpen vi har behov for i dag. Nøkler er egenmestring og det å ha innsikt i egne data så lenge en har kapasitet til det. En må ha oversikt over sitt eget sykdomsbilde. Pårørende må få være delaktige og ha tilgang til de nødvendige plattformene for å bistå sine nærmeste. Informasjonsflyten mellom kommuner, spesialisthelsetjenester og legene må være god.

Ennå forstår vi ikke hva dette kan gi oss. Hvilke muligheter som ligger her. Vi må være nysgjerrige! ¹⁴



Bilde 9

Økonomiske modeller

Prosjektet er planlagt med en boligdel og en større del som blir noe næringsareal, fellesareal og noe areal til allmenntilrette/offentlige formål. Dette gjør prosjektet til et bra sted å bo, men det må i en tidlig fase av prosjektet avklares bruken, disposisjonsretter og eierforhold til alt annet areal enn boligdelen. Om boligsameiet blir eiere av alt areal i byggene vil prosjektet trolig ikke kunne la seg realisere, da den totale byggekostnaden blir for høy og boligene vil få en pris som blir altfor høy. At Melhus kommune kommer inn i prosjektet, som eiere (alternativt leietakere) av deler av arealet i første etasje vil være avgjørende for om prosjektet kan la seg gjennomføre. I prosjektet er det foreslått at deler av arealet kan være for eksempel bibliotek og helsestasjon, kanskje kombinert med en bydelskafe, noe som vil gi området og ikke minst prosjektet ekstra kvaliteter som gjør at kjøperne av leiligheter kan være villige til å betale litt ekstra for å bo i akkurat dette prosjektet.

Det kan også være naturlig å se på hvordan man kunne hatt felles nytte av eventuelle ansatte i prosjektet, med en kostnadsfordeling mellom kommune, næringsareal og boligsameie. Eksempelvis vaktmester og andre servicefunksjoner, som utleie av overnattingsrom i prosjektet, mv.

Dette vil være et viktig element for å holde fellesutgiftene til boligsameiet så lave som mulig.

¹⁴ Bo trygt hjemme – nasjonal konferanse i regi av Husbanken

Finansieringsløsninger for boligdelen i prosjektet.

Prosjektet er planlagt med ca. 60 leiligheter i ulik størrelse. Dette kan organiseres som et eierseksjonssameie eller som et borettslag. Det finnes også ulike finansieringsløsninger i markedet som kan brukes i slike boligsameier.

Borettslag har en lang historie i Norge og historien startet tidlig på 1900-tallet, med særlig vekst fra 1920-årene og de første borettslagene ble stiftet av boligkooperativer, som OBOS (Oslo Bolig og Sparelag) som ble etablert i 1929. Boligkooperativene ble en viktig aktør i utviklingen av boliger for folk flest og svært viktig i etterkrigstiden, hvor borettslagsbygging var et politisk prioritert område for å møte den store etterspørselen av rimelige boliger i byene. Borettslagsboliger var inntil 1982 prisregulerte og det ble satt et tak på hvor mye en andelsleilighet i et borettslag kunne selges for. Dette skulle sikre at boligene forble rimelige og tilgjengelige for flere. Opphevingen av prisreguleringen åpnet for markedsbaserte priser, noe som bidro til en økning i boligprisene og endret boligdynamikken i boligmarkedet betraktelig. Dette har siden preget boligmarkedet, med en veldig vekst i boligprisene siden, noe som har tvunget bransjen til å se på alternative løsninger på finansiering av boligkjøp.

For borettslag så er det vanlig at borettslaget tar opp en felles gjeld, som fordeles på andelene i borettslaget. Fordelen med fellesgjeld er at dette er attraktive lån for bankene, og borettslagene oppnår ofte en veldig god rente på denne gjelden. Resten av kjøpesummen har tidligere vært kalt innskudd og må finansieres av kjøper enten i form av egenkapital eller lån i bank. For eierseksjonssameier er det ikke vanlig med fellesgjeld, her betaler kjøper ut hele kjøpesummen selv, uten noen form for delfinansiering fra borettslaget.

De siste tiårene har den mest vanlige organiseringen av nye boligsameier vært **eierseksjonssameier**. Dette har appellert best i markedet, selveierboliger. Borettslagsloven har vært ganske rigid og ikke gitt beboerne like store rettigheter som i et eierseksjonssameie. Eksempler på dette er utleie av boligen. Dette må i stor grad søkes om til styret i borettslaget, og man får stort sett ikke drive med utleie av bolig i borettslag. En del eldre borettslag har også vedtekter og ordensregler som kan virke utdaterte. Da er eierseksjonsloven bedre og mer tilpasset dagens marked. Blant annet ovenfor investorer som ofte kjøper nye leiligheter i nye prosjekter.

Leie før eie og **deleie**, er konsepter som har kommet på markedet de siste 5-10 årene. Dette er konsepter som gjør at boligkjøpere kan flytte inn i nye boliger, før de er i stand til å imøtekomme de krav som stilles av finansdepartementet ovenfor bankene (utlånsforsikriften), pr i dag, så stilles det krav om 15% egenkapital og maks belåning kan være 5X husstandens årsinntekt.

Gjennom konseptene leie før eie og deleie, er det lagt opp til at utbygger eller investor, er med som eier i prosjektet etter at boligen overtas av kjøper. Det er lagt opp til at kjøper leier enten hele eller deler av leiligheten av utbygger og gjennom prisvekst og sparing, så kan boligen kjøpes ut i sin helhet av kjøper. Fordelen er at man leier en leilighet som man planlegger å erverve i sin helhet på sikt. Ved deleie så vil noe av sparingen være verdøkning på den andelen kjøper eier av leiligheten. Det er vanlig at kjøpere av deleie eier minst 40% av leiligheten. Ulempene med begge disse modellene er at dette faktisk medfører en merkostnad på veien mot å eie sin egen bolig. De som tilbyr denne typen konsepter, skal naturligvis ha sin avkastning, både på kjøpesum, investert beløp og verdistigning.

For prosjektet «Sammen er vi mindre alene» så tror vi at det beste er at boligdelen av prosjektet blir organisert som et **borettslag**, hvor det er lagt opp til at de som trenger delfinansiering får dette fra borettslagets felles gjeld. Bakgrunnen for dette er flere faktorer:

- Kjøperne i dette prosjektet vil vi tro i stor grad besitter egen bolig i dag og dermed har en god egenkapital.
- Vi legger opp til at inntil 50% av kjøpesummen av leiligheten kan finansieres gjennom fellesgjelden fra sameiet. De fleste forretningsførere i dag som forvalter boligsameier og borettslag har systemer for individuelle nedbetalingsordninger på fellesgjeld. Så kan kjøper selv bestemme hvor mye de ønsker belånt via borettslaget.
- Det vil medføre at investorer ikke kjøper boliger i prosjektet med tanke på utleie og langsiktig gevinst, men at boligene blir kjøpt av de som ønsker eller trenger denne formen for bolig.
- Man bør om mulig søke Husbanken om lån til fellesgjeld.

Konklusjon

Å arbeide fram generasjonsboligen i Pottenveien har vært en givende og spennende oppgave. Vi tror at denne boformen vil kunne være god for mennesker i alle aldre og vi har tro på at en boform med arbeidstittelen «sammen er vi mindre alene» er et svar på flere av utfordringene samfunnet står over for. Som vi innledet med er både den demografiske utviklingen og ensomhet blant eldre er utfordringer som kommuner ellers i landet også står overfor. Vi må se på nye måter å møte alderdommen. Vi ønsker at de eldre skal ha et rikt liv, klare seg selv så lenge som mulig og få den hjelpen de trenger når de har behov for det. De eldre er også en stor ressurs og kan ha mye å gi til andre generasjoner. Dette kan en lettere dra nytte av om en bor tett sammen og legger til rette for at menneskene som bor sammen møtes.

Vedlegg

Vedlegg 1: Referat fra intervjuer

Vedlegg 2: Situasjonsplan

Vedlegg 3: Plantegninger

Vedlegg 4: Fasader

Vedlegg 5: BRA-regnskap

Vedlegg 6: Moodboard eksteriør

Vedlegg 7: Moodboard interiør

Vedlegg 8: Møteplasser

Vedlegg 9: Forhåndsvurdering brannKilder

Litteratur og nettsider

Adresseavisa. (2024. 28. august). *Nå er jeg klar! Jeg kunne godt ha tenkt meg kollektiv.*

<https://www.adressa.no/nyheter/trondheim/i/8JegjQ/naa-er-jeg-klar-jeg-kunne-godt-ha-tenkt-meg-kollektiv>

Aftenposten. (2021. 17. mars) *Er dette en fremtidig boform? Her bor både unge og eldre sammen.*

<https://www.aftenposten.no/bolig/i/wenMQP/er-dette-en-fremtidig-boform-her-bor-baade-unge-og-eldre-sammen>

Byggforskeren. 379.101 *Vestibylar og fellesarealer*. Sending 1 – 2003.

Fremtidens bygg. (2019, 19. juli). *Bør vi bygge med tre eller betong?*

<https://www.fremtidensbygg.no/bor-vi-bygge-med-tre-eller-betong/>

Generationernes Hus Aarhus: <https://generationerneshus.aarhus.dk/>

Konferanse. Bo trygt hjemme – nasjonal konferanse 22.oktober 2024. *Innsatsområde 4: Trygghet for brukere og støtte til pårørende.* <https://www.helsedirektoratet.no/konferanser/bo-trygt-hjemme-konferansen>

NDLA. (2020, 03. april). *Grupper av velferdsteknologi.* [Grupper av velferdsteknologi- Yrkesliv i helse- og oppvekstfag- NDLA](#)

Norsk Byggebransje. (2022, 20. oktober). *Ny studie sammenligner kostnader ved betong- og trebygg.*

<https://norskbyggebransje.no/nyheter/betong-vs-massivtre>

NRK. (2024. 8. juli) *Studenter kan bo på sykehjem mot å jobbe.*

<https://www.nrk.no/vestfoldogtelemark/studenter-kan-bo-pa-sykehjem-mot-a-jobbe-1.16956330>

Piir – fra å bo til å leve <https://moller-piir.no/>

Regjeringen.no. (2012-2013): *Meld.St.29 Morgendagens omsorg.*

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld-st-29-20122013/id723252/?ch=8>

Regjeringen. (2011. 16. juni). *NOU 2011:11, Innovasjon i omsorg*.
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-11/id646812/>

Store norske leksikon. (2020. 17. April). *Velferdsteknologi*. <https://sml.snl.no/velferdsteknologi>

Bilder

Bilde 1: <https://www.behance.net/gallery/98944601/Elderly-People-Illustration-Bundle4?action=moodboard>

Bilde 2: <https://untrustyou.tumblr.com/post/123060105881/justin-clifford-rhody>

Bilde 3: <https://no.pinterest.com/pin/8022105580327635/>

Bilde 4: <https://www.sweco.dk/en/showroom/generationernes-hus/>

Bilde 5: <https://no.pinterest.com/pin/1618549862807477/>

Bilde 6: <https://no.pinterest.com/pin/368239707062577128/>
<https://no.pinterest.com/pin/368239707062577110/>
<https://no.pinterest.com/pin/368239707062577120/>
<https://no.pinterest.com/pin/368239707062577107/>
<https://no.pinterest.com/pin/368239707062577114/>
<https://no.pinterest.com/pin/368239707062577109/>

Bilde 7: <https://no.pinterest.com/pin/368239707062577261/>

Bilde 8: <https://no.pinterest.com/pin/368239707062596082/>

Bilde 9: <https://no.pinterest.com/pin/937452478671891683/>

Bilde 10: <https://www.adressa.no/nyheter/trondheim/i/8JegjQ/naa-er-jeg-klar-jeg-kunne-godt-ha-tenkt-meg-kollektiv>

Kontakt

Dersom dere har spørsmål om prosjektet eller har interesse av å diskutere lignende prosjekter i deres egen hjemkommune med oss så ta gjerne kontakt med oss:

Ragnhild Godø Slørdal

Master i arkitektur

Tlf.: 99 61 35 80

ragnhild@norgeshus.no

Monica Moum

Master i arkitektur

Tlf: 488 85 821

monica.moum@norgeshus.no

Snorre Bjørkum

Teknisk sjef

Tlf: 928 45 329

snorre@norgeshus.no