

Kunnskapsrapport:

Samlokaliserte boliger med base og småhus

Sammenfatning av forsknings- og erfaringsbasert kunnskap om samlokaliserte boliger med base og skjermede boliger/småhus



«Nytt bolig- og finansieringskonsept for bostedsløse med rusproblemer»

PRIOslo/Velferdsetaten

Innhold

1. Bakgrunn	3
2. Inndeling av ROP-gruppene og matrise for ROP	4
3. Funn	8
4. Suksessfaktorer	9
5. Om botiltakene	11
6. Oppsummering	20
7. Litteraturliste og vedlegg	21

1

Bakgrunn

Det er politisk vedtatt i Oslo at antall institusjonsplasser for personer med langvarige rus- og eventuelt psykiske helseproblemer skal reduseres fra dagens 657 plasser til 475 i 2030¹. Det er behov for et mer differensiert botilbud i bydelene for målgruppen for å kunne bosette flere i bydel. Boligbehovskartleggingen 2020 anslår et behov for totalt 282 samlokaliserte boliger² i Oslo. Hvis vi bare ser på for personer i hovedforløp 3³, er det behov for 130 samlokaliserte boliger med bemanning (40 boenheter med delvis bemanning og 90 med døgnbemanning). De siste ti årene har kun tre av ti planlagte samlokaliserte botiltak med base blitt realisert i bydel (Arveset, Skogvollveien og Brenneriveien). De resterende syv er avsluttet eller satt på vent. Det kan ta fem til ti år å realisere et tiltak.

Denne rapporten sammenfatter forsknings- og erfaringsbasert kunnskap om samlokaliserte boliger med base og småhus. Vi har innhentet erfaringer fra 19 botiltak for personer med samtidige rus- og psykiske helseproblemer (ROP)⁴ i ulike kommuner og bydeler i Oslo. Rapporten er en del av et større prosjekt under Program for rusfeltet i Oslo 2020-2024 (PRIOslo)⁵. Prosjektet heter «Nytt bolig- og finansieringskonsept for bostedslø-

se med rusproblemer» og er delfinansiert av Husbanken. Målet er å utvikle et konsept for samlokaliserte boliger med base for personer som skal bosettes fra institusjon til egen bolig i bydel. Prosjektet skal bidra til å forenkle planleggingsprosessen for boliger for de ulike ROP-gruppene.

MakersHub, TAG Arkitekter og Growlab ble engasjert for å utarbeide en idealløsning og planløsninger på to case. En egen arbeidsgruppe har deltatt på befaringer og workshoper med representanter fra Kirkens Bymisjon, Frelsesarmeen, Oslobygg KF, Boligbygg Oslo KF (heretter kalt Boligbygg), bydelene Vestre Aker, Nordre Aker og Bjerke og Velferdsetaten. En egen gruppe av fem erfaringskonsulenter (direkte informanter) fra bydeler og Velferdsetaten har hatt egne workshoper med MakersHub.

Vi gjennomførte semi-strukturerte intervjuer basert på et intervjukjema sendt ut i forkant⁶. Vi intervjuet ledere og ansatte fra 13 tiltak med samlokaliserte boliger med base og seks tiltak med småhus. Botiltakene ligger i Oslo, Trondheim, Bergen, Stavanger, Sandnes, Asker og Karmøy. Prosjektgruppen har vært på befaring hos sju botiltak og institusjoner i Oslo. I tillegg har vi sett på KVVU-er, planskisser og rapporter fra flere tiltak. Oversikt over botiltakene finnes i hovedrapport kapittel 3.

Forskningsrapporter fra Sintef og NORCE omhandler hovedsakelig småhus. Disse er brukt til å understøtte og fylle ut informasjonen vi har fått fra intervjuene.

1 Byråds sak 226/20 Institusjonsplan til rett tid og rett sted - Temaplan for Oslo kommunes rusinstitusjoner 2021-2030.

2 Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2021-2030, som bygger på Boligbehovskartlegging 2020.

3 Hovedforløp 1 (HF1) er person med milde og kortvarige rusproblemer og psykiske helseutfordringer. Hovedforløp 2 (HF2) er person med kortvarige alvorlige rusproblemer og psykiske helseutfordringer eller langvarige mildere rusproblemer og psykiske helseutfordringer. Hovedforløp 3 (HF3) er person med alvorlige langvarige rusproblemer og psykiske helseutfordringer, Sammen om mestring, Helsedirektoratet 2014.

4 ROP er forkortelse for samtidig ruslidelse og psykisk lidelse (ROP-lidelser), Helsedirektoratet 2021. I vårt materiale bruker vi ROP-begrepet basert på funksjonsnivå, uavhengig av om personen er diagnostisert av spesialisthelsetjenesten.

5 Om PRIOslo <https://www.oslo.kommune.no/helse-og-omsorg/rusomsorg/program-for-rusfeltet-i-oslo-2020-2024-prioslo/#gref>. I styringsgruppen for programmet deltar byrådsavdelingen AIS, fem bydelsdirektører (en fra hver DPS-sektor), lederne i Velferdsetaten, Helseetaten, Sykehjemsetaten, Boligbygg Oslo KF og Velferdsetatens brukerråd.

6 Se vedleggene 11.8 og 11.9 i hovedrapporten.

2

Inndeling av ROP-gruppene og matrise for ROP

Inndeling av ROP-gruppene

Personer med ROP har ulike alder, kjønn, utfordringer, ressurser og ønsker. Funksjonsnivå og behov vil variere over tid. Selv om det er store individuelle forskjeller mellom personer med samtidige rus- og psykiske helseproblemer, så er det enkelte fellestrekk som gjør det mulig å gruppere personene. Helsedirektoratet har delt personer med ROP inn i hovedforløp 1 til 3. Vi har funnet det nødvendig å dele inn i syv grupper basert på funksjonsnivå. Uten en bedre forståelse for ulikhetene innen ROP-gruppene, risikerer man å opprette tiltak der beboerne må tilpasses tiltaket, og ikke et tiltak som er tilpasset beboerne.

Personer i de ulike gruppene har følgende utfordringer:

- Gruppe 1: Moderate utfordringer knyttet til rus og/eller psykiatri (HF 1-2)
- Gruppe 2: Moderate til alvorlige og langvarige utfordringer knyttet til rus og/eller psykiatri (HF 2-3)
- Gruppe 3: Atferdsutfordringer, i stadig konflikt med naboer (offer eller konfliktskaper), autonom, alvorlige psykiske lidelser og angst, asosial, i aktiv rus, dekker egne primærbehov i bolig (HF 2-3)
- Gruppe 4: Alvorlige psykiske lidelser, rus, innadventt, kan utnyttes, selvdestruktiv atferd (HF 3)
- Gruppe 5: Rusutløst, grenseløs atferd, personlighetsforstyrrelser, uberegnelig, skremmende atferd, verbal vold og trusler (HF 3)

- Gruppe 6: Sikkerhetsrisiko, utagerende, grenseløs atferd, personlighetsforstyrrelser, samtidige, alvorlige psykiske lidelser, i aktiv rus, verbal og fysisk vold og trusler (HF 3)
- Gruppe 7: Svært høy sikkerhetsrisiko, utagerende, personlighetsforstyrrelser, alvorlige psykiske lidelser, utestengt fra lavterskeltilbud, i aktiv rus, verbal og fysisk vold og trusler (HF 3)

For enkelthets skyld vil vi i resten av rapporten også bruk «ROP-gruppene» som betegnelse når vi snakker generelt om målgruppen.

Matrise for ROP

Basert på de syv gruppene, har vi utarbeidet en matrise for samlokaliserte boliger med base og småhus, der både bemanningsgrad og tekniske spesifikasjoner for boligene blir beskrevet, samt hvilket bomiljø boligene bør ligge i. Matrisen vil være et viktig og ressursbesparende verktøy i planleggingen av nye tiltak, og sikre mer egnede boliger til målgruppen.

- Gruppene 1 og 2 er personer som kan bo i ordinære kommunale boliger med eller uten ambulante tjenester.
- Gruppe 3 har behov for å bo skjermet i småhus uten base med ambulante tjenester.
- Gruppene 4-7 gjelder personer med større utfordringer og behov for samlokaliserte boliger med base.

Tabellen viser inndeling i gruppene 1–7:

Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3	Gruppe 4	Gruppe 5	Gruppe 6	Gruppe 7
<p><u>Utfordringer:</u> Moderate utfordringer knyttet til rus og/eller psykiatri.</p>	<p>Moderate til alvorlige utfordringer knyttet til rus og/eller psykiatri.</p>	<p>Atferdsutfordringer, autonom, alvorlige psykiske lidelser, dekker egne primærbehov i bolig.</p>	<p>Alvorlige psykiske lidelser, sårbar, innadvendt, kan utnytted, selvdestruktiv atferd.</p>	<p>Rusutløst, grenseløs atferd, personlighetsforstyrrelser, uberegnelig, skremmende atferd.</p>	<p>Sikkerhetsrisiko, utagerende, grenseløs atferd, samtidige, alvorlige psykiske lidelser.</p>	<p>Svært høy sikkerhetsrisiko, utagerende, samtidige, alvorlige psykiske lidelser, utestengt fra lavterskeltilbud.</p>
HF 1–2	HF 2–3	HF 2–3	HF 3	HF 3	HF 3	HF 3
<p><u>Målgruppen som bor i:</u> Ordinære kommunale boliger</p>	<p>Ordinære kommunale boliger</p>	<p>Tidl. Flexbo</p>	<p>Skogvollveien</p>	<p>Arveset gård</p>	<p>Schandorffsgate</p>	<p>Ljabruveien boliger</p>
<p><u>Boligbehov:</u> Ordinære kommunale boliger, innskutte boliger el. private utleieboliger</p>	<p>Ordinære, kommunale boliger, bomiljø med mer aksept, gjerne heleide gårder</p>	<p>Småhus uten base, ikke for mange småhus samlet, eksempelvis 1–3.</p>	<p>Samlokaliserte boliger med base</p>	<p>Samlokaliserte boliger med base</p>	<p>Samlokaliserte boliger med base</p>	<p>Samlokaliserte småhus/ boliger med base</p>
<p><u>Boligstandard:</u> Ordinær standard</p>	<p>Ordinær standard</p>	<p>Forsterket standard</p>	<p>Ordinær standard</p>	<p>Forsterket standard</p>	<p>Ekstra forsterket standard</p>	<p>Ekstra forsterket standard</p>
<p><u>Beliggenhet:</u> Ordinært bomiljø</p>	<p>Ordinært bomiljø</p>	<p>Skjernet fra ordinære bomiljø, ev. ved næringsvirksomhet</p>	<p>Ordinært bomiljø</p>	<p>Skjernet fra ordinært bomiljø, ev. ved næringsvirksomhet</p>	<p>Skjernet fra ordinært bomiljø, ev. ved næringsvirksomhet</p>	<p>Skjernet fra annen bebyggelse, randsone</p>
<p><u>Tjenestebehov:</u> Individuelt tilpasset tjenestebehov, periodevis og ambulant</p>	<p>Individuelt tilpasset tjenestebehov, ambulante tjenester</p>	<p>Ambulante tjenester</p>	<p>Dagtid + ambulant</p>	<p>Dag/(kveld) + ambulante tjenester døgn</p>	<p>Døgn</p>	<p>Døgn</p>



Bemanning og tekniske spesifikasjoner for gruppene 4-7

Gruppene 4-7 har behov for samlokaliserte boliger med base eller småhus med bemanning. Personene har eller kan ha følgende utfordringer:

- rød score i brukerplan på sosial fungering⁷
- alvorlige og langvarige rusproblemer og eventuelt alvorlige psykiske helseplager
- lavt funksjonsnivå
- stadig tap av bolig grunnet atferd, som resulterer i hyppige flyttinger
- befinner seg i HF3

De kan ha følgende behov:

- fleksibel, individuelt tilpasset oppfølging
- tverrfaglig, ambulans oppfølging og koordinerte tjenester
- større eller mindre grad av skjerming mot nabolag og nærmiljø
- somatisk oppfølging⁸
- bolig på 30-40 m² netto, pluss utvendig bod

Noen forhold rundt tiltakene:

- Tabellen gjelder drift. Ved oppstart bør høyere bemanning vurderes.
- Det anbefales suksessiv innflytting.
- Tiltakene bør ligge nær offentlig kommunikasjon, matbutikk og apotek.
- Viktigste innhold i tjenestene for alle grupper er relasjonsarbeid, koordinering av øvrige tjenester, mattilbud og ernæring, aktivitet og arbeid og samarbeid med spesialhelsetjenesten⁹.

Tabellen viser bemanningsgrad fordelt på henholdsvis 10, 8 og 6 boenheter. Vi har ikke differensiert på kjønn.

Tabellen er et utgangspunkt, og tiltaket må vurdere bemanningsgrad etter behov til enhver tid. Nederst vises et utvalg tekniske spesifikasjoner.

Grad av hardbruk er fargekodet: Grønt er ordinær standard, gul er forsterket standard og rødt er ekstra forsterket.

⁷ Rød score på sosial fungering vil si at personene har svært dårlig fungering i alle typer sammenhenger, BrukerPlan Årsrapport 2020, Regionalt kompetansesenter for rusmiddelforskning i Helse Vest (KORFOR).

⁸ For personer med alvorlig og omfattende somatikk er det aktuelt med institusjonsplass på omsorgssenter i regi av Velferdsetaten eller sykehjemsplass. Dette ligger utenfor denne matrisen.

⁹ Samarbeidet kan bla. gjelde diagnostisering og behandling.

		Gruppe 4	Gruppe 5		Gruppe 6	Gruppe 7
Standard		Ordinær boligstandard	Forsterket bolig		Ekstra forsterket bolig	Ekstra forsterket bolig
Beboere Bemanning		Bygård eller boliger med egne innganger	Bygård ¹⁰	Boliger med egne innganger	Bygård eller boliger med egne innganger	Småhus/to under et tak
10	dag	2 + ambulante tjenester	2 + ambulante		Minst 2 ¹¹ + ambulante tjenester	Minst 3 ¹²
	kveld	Ambulante tjenester	Minst 2 + ambulante tjenester	Ambulante tjenester	2-3 + ambulante tjenester	Minst 3
	natt	-	Ambulant/veker		2 våkne	2 våkne
8	dag	1-2 ¹³ + ambulante tjenester	2 + ambulante tjenester		2 + ambulante tjenester	Minst 3
	kveld	Ambulante tjenester	2 + ambulante tjenester	Ambulante tjenester	2 + ambulante tjenester	3
	natt	-	Ambulant/veker		2 våkne	2 våkne
6	dag	1-2 ¹⁴ + ambulante tjenester	2 + ambulante tjenester		2 + ambulante tjenester	3
	kveld	Ambulante tjenester	2 + ambulante tjenester	Ambulante tjenester	2 + ambulante tjenester	3
	natt	-	Ambulant/veker		1 våken + 1 hvilende	2 våkne
Noen tekniske spesifikasjoner		Ordinær boligstandard	Ytre: <ul style="list-style-type: none"> › stålbeslag på ytterdører/innbruddsikring › vinduer; forsterket og pulveriseres ved knusing › innfelt overrings- eller vanntåkeanlegg › unngå blinkende lys i brannvarsler/ventilasjon › teknisk rom utenfor bolig, ikke tilgang Innvendig: <ul style="list-style-type: none"> › vinyl gulvbelegg opp 10-15 cm på vegg, kan gjerne se ut som parkett › doble gipsplater på vegger › sluk i gulv på bad og kjøkken › ikke lister eller objekter som kan skrus ned › skjulte ledninger › «vandalsikre» uttak til tv og data › ordinære stikkontakter › solid konstruksjon på kjøkkeninnredning › åpne skapløsninger › garderobeskap montert til vegg › unngå dusjforheng eller glassdører til dusjen › porselen på bad, ikke stål › inventar som er lett utskiftbart 		Samme som under forsterket (gul), men i tillegg: Ytre: <ul style="list-style-type: none"> › forsterkede ytterdører › plexiglass dersom vinduer stadig knuses › betongvegger, eventuelt doble gipsplater › stoppekran på utsiden av bolig › vaskerom i tilknytning til base, ikke i bolig Innvendig: <ul style="list-style-type: none"> › epoxy på gulv eller overflater ved stadige ødeleggelser, ellers vinyl › rømningsvei › så åpen romløsning som mulig – god oversikt, lett å ta seg ut › skjulte rør under vask på kjøkken › fastmontert dusjhode på vegg › trykknapp for bestemt mengde vann › unngå skuffer på kjøkken – kun hyller og åpne løsninger 	

10 For denne gruppen har vi skilt mellom bemanningsgrad i «Bygård» og «Boliger med egne innganger». Intervjuene viser at det kan være ulik bemanning basert på utformingen av tiltaket. Med mer spredte boliger og egne innganger fra bakkenivå, har beboerne mer skjerming fra hverandre og andres gjester. Dette vil være svært forskjellig i en bygård, der alle beboere og gjester går inn samme hoveddør, trapp og ganger. Uro og utrygghet kan i større grad forekomme i en bygård, og det er viktigere å ha tilstedeværelse også om kveldene.

11 Merk at for gruppe 6 med ti enheter bør det alltid være minimum to på jobb dag og kveld. Skal beboere følges til avtaler eller det er spesiell oppfølging, bør det være flere til stede. På dette nivået bør det også være lav terskel for å øke bemanningen raskt ved behov.

12 Ljåbruveien boliger har klart å få tiltaket til å fungere med ti beboere, men i utgangspunktet anbefaler vi 6-8 småhus/boenheter for gruppe 7.

13 Dersom det er en bemanning med kun én på vakt, kan dette gjelde dersom personen skal ha en slags portvaktfunksjon for å følge med på hva som skjer på huset og varsle ved uroligheter. Dersom det er to på vakt, er det for å kunne drive miljøterapeutisk arbeid.

14 Se sluttnote 13.

3

Funn

Gjennom prosjektet har vi erfart følgende:

1. Behov for differensiering av personer med ROP

Det kreves en mer nyansert inndeling av ROP-gruppene enn Helsedirektoratets inndeling i hovedforløp 1–3. Vi har delt inn i syv grupper basert på funksjonsnivå.

2. Økt bostabilitet etter innflytting

Når målgruppen bosettes i egnede botiltak med base oppnår de generelt mye høyere bostabilitet enn før¹⁵. Dette gjelder også personer i gruppe 6 og 7 som tidligere har opplevd gjentatte utkastelser og utestengelse fra lavterskeltiltak. Botiltakene forteller også om færre innleggelses på institusjoner¹⁶ og mindre kriminalitet¹⁷. Gjennom tettere oppfølging og relasjonsarbeid får beboerne bedret adferd og ordninger rundt økonomi.

3. Få tiltak realiseres i Oslo

I Oslo har kun tre av ti planlagte prosjekter for målgruppen blitt realisert. Årsaken er ofte økonomi i bydelene eller uenighet om fordeling av FDV-kostnader mellom bydel og Boligbygg. Andre årsaker er et krevende investeringsregime i Oslo kommune, naboklager, få og dyre tomter og Husbankens regelverk som fordyrer boligene. Prosjektene tar dessuten lang tid. Når det kan ta mellom fem og ti år å opprette tiltak, kan forhold i bydelene ha endret seg underveis og føre til at prosjektene avsluttes eller settes på vent.

4. Bemanning endres fra plan til oppstart

I flere botiltak har bemanningstettheten blitt redusert fra plan til oppstart. Dette har for noen tiltak ført til at beboergruppen er en annen enn

tiltenkt. Et tiltak i Oslo måtte legges ned på grunn av lavere bemanning enn planlagt/ønsket da dette førte til uro og utrygghet, og ble et uegnet tilbud for beboerne.

5. Forsterkede tiltak når ordinær standard er nok

Noen av de nybygde tiltakene vi har intervjuet er opprettet med forsterkede eller ekstra forsterkede elementer i boligene tilpasset gruppe 6 og 7, selv om beboerne er i gruppe 4 eller 5¹⁸. Det er også tilfeller der forsterkningen kan være en blanding av svært forsterket og ordinær standard, noe som gjør boligene uegnet både for personer med behov for hardbruk, som kan oppleve unødvendige ødeleggelse, og for personer uten behov for forsterkning, som kan føle seg stigmatisert i en delvis forsterket bolig.

6. Tidlig dialog med Husbanken

Det er viktig å gå tidlig i dialog med Husbanken når kommunen har behov for å etablere botiltak for ROP-gruppene. Oslo kommune må kunne dokumentere særskilte behov for personene, og argumentere for eventuelle tilpasninger. Det er en stor grad av skjønn knyttet til tilsagn på investeringstilskuddet og Husbanken ønsker å være tett på gjennom hele prosessen.

7. Bruk av gjenbruksmaterialer

Et prosjekt er per i dag avhengig av svært god økonomi for kunne anvende gjenbruksmaterialer i selve konstruksjonen av bygget. Det mangler en sertifiseringsordning for gjenbruksmaterialer. Det er mer hensiktsmessig å ha fokus på gjenbruk og ombruk i interiør og møblering av boligen. På sikt, hvis man får opp en gjenbruksordning, kan muligens kjøkkeninnredning mm. gjenbrukes. Men per i dag er det ikke gjennomførbart økonomisk sett.

15 Informantene generelt erfarer dette, og det underbygges med oversikt over alle beboeres leieforhold gjennom tiltakenes levetid i Schandorffsgate, Arveset og Ljabruveien.

16 Eksempelvis Schandorffsgate.

17 Eksempelvis Ljabruveien.

18 Eksempelvis Arveset og Skogvollveien.

4

Suksessfaktorer

I tabellen under beskrives suksessfaktorer som er sentrale for å skape gode botilbud for beboerne:

Organisering:

- forankring på øverste nivå i bydel/kommune og vilje til gjennomføring
- høy bemanningsgrad
- faste ansatte i høye stillingsprosenter
- suksessiv innflytting
- ekstra ansattressurser i oppstartfasen
- ambulante tjenester tilknyttet boligen
- gjerne samarbeid med andre samlokaliserte boliger med kompetanse på målgruppen
- varig bolig – høy terskel for utkastelse
- beboersammensetning

Tjenester:

- bemannet base
- helhetlige og koordinerte tjenester
- individuelt tilpasset tilbud
- gratis mattilbud
- aktivitet og arbeid
- egnede og fleksible ansatte med bred kompetanse, både innen helse/somatikk og praktiske ferdigheter/være «handy»
- rask reparasjon ved ødeleggelser i boligene
- høy terskel for utkastelser, fokus på varig bolig

Boligene:

- ikke for mange samlet: 6–10 enheter
- skjerming fra naboer og bomiljø (gruppene 3 og 5–7)
- egne innganger og helst kun to etasjer i tiltaket
- ikke for store eller små enheter, blanding av ett- og toroms
- fullverdig boenhet med eget kjøkken og bad
- låst teknisk rom med tilgang fra utsiden
- utendørs bod
- tilpasning av bolig

For nærmere beskrivelse av hvert punkt i tabellen over, se hovedrapport kapittel 6.



Negative erfaringer

Aspekter som bør unngås:

- etablering på uregulerte tomter. Høy risiko for å måtte flytte tiltaket, noe som koster nesten like som å bygge nye boliger.
- for tett på ordinære bomiljø
- for sentrumsnært, tiltrekker seg bostedsløse fra miljøet og omsetning av rusmidler
- ikke oversikt over eller «kontroll» på gjester
- for store boliger gjør det vanskelig å holde orden for en del beboere
- for små boliger (under 25 m²) skaper mistriivsel og kan være u hensiktsmessig dersom badene skal møte krav til omsorgsboligstandard og være varige boliger
- for mange etasjer
- uoversiktlige fellesarealer inne
- fellesarealer uten bemanning
- smarthus og balansert ventilasjonssystem uten mulighet til individuelle tilpasninger og med lukt sivende mellom boenheter og base
- for mye eller lite hardbruk, eller en blanding, som ikke passer «noen»
- manglende rømningsveier
- spesialiserte løsninger som er dyre og tidkrevende å skifte ut
- boenhet som ødelegges på grunn av manglende sluk i gulv
- blinkende lys og piping fra varslingsanlegg

5

Om botiltakene

Antall boenheter, base og beliggenhet

Antall: Botiltakene vi har intervjuet har fra 3 til 33 boenheter. Det bør ikke være flere enn 6–8 enheter samlet, uavhengig av om det er samlokaliserte boliger med base eller småhus. Enhetene bør helst ligge på bakkeplan. Vi anbefaler ikke flere enn to etasjer i tiltaket. Ved flere enheter og annen utforming av boligmassen er det helt essensielt med skallsikring (inngang kun til egen etasje), inndeling i mindre avdelinger, samt nok og kompetent bemanning.

Tabell 8 i kapittel 7.1.1 i hovedrapport viser at de store botiltakene er delt inn på ulike måter, slik at de består av flere mindre avdelinger eller etasjer som er skjermet fra hverandre.

Selv om tiltakene i seg selv er kostbare å opprette og drifte, er det potensielt store besparelser i det totale regnestykket både for stat og kommune. Velfungerende botiltak kan resultere i en mindre kaotisk tilværelse med færre flyttinger, mindre kriminalitet, og færre og kortere innleggelses på institusjoner¹⁹.

Base: Vi anbefaler å opprette base i tiltaket. Det er viktig at basen er stor nok, og at den plasseres slik at de ansatte kan ha god oversikt over boligene og uteområdet.

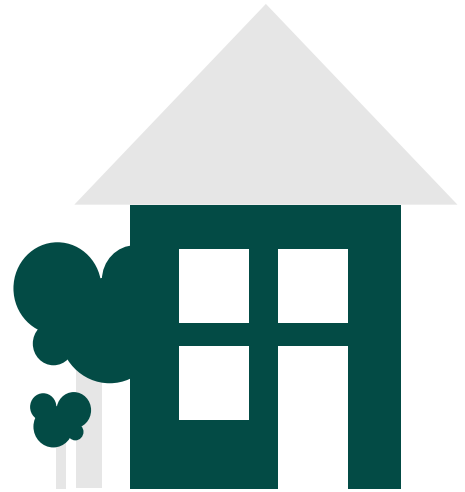
Ikke fellesrom: For gruppene 6 og 7 anbefaler vi ikke å opprette fellesarealer uten at dette er bemannet og i et stabilt tiltak, der fellesarealet ikke anses å bli en kilde til konflikter og fare for beboere og ansatte. For gruppene 4 og 5 bør det være et bemannet fellesareal for å kunne komme i posisjon til å drive miljøarbeid.

Beliggenhet: Gruppe 4 kan bo i ordinært bomiljø. Gruppe 5 bør ha noe skjerming fra ordinære bomiljø. For gruppene 5–7 er det avgjørende å skjerme både beboere og nabolag fra hverandre. Husbanken fraråder opphopning av spesialiserte boligløsninger generelt, eksempelvis omsorgsboliger, institusjoner og kommunale utleieboliger²⁰.

Nabolag: Erfaring tilsier at botiltak for vanskeligstilte alltid møter sterk motstand i forkant av etablering, men at motstanden reduseres etter innflytting. Enkelte bydeler informerer om at det er vanskeligstilte på boligmarkedet som skal flytte inn, uten å spesifisere målgruppe. Bergen sier at naboer uansett vil få informasjon om målgruppen gjennom dokumentinnsyn. Hvordan ansatte jobber med nabolaget er avgjørende for aksepten for tiltaket, og det kreves kontinuerlig innsats. Enkle tiltak kan redusere konfliktnivået. Flere kommuner anbefaler å ha naboråd for å dempe konflikter. Nabolaget bør ha en fast kontaktperson i bydel som kan kontaktes.

¹⁹ Blant annet Schandorffsgate erfarer dette.

²⁰ <https://vimeo.com/250741953> fra 03:15 minutt og utover. Lest 8.11.2021.



Selve boligen

Størrelse: Boligene bør være mellom 30 og 40 kvm. For gruppene 4 og 5 anbefaler vi en blanding av ett- og toroms i et tiltak, siden beboerne vil ha ulike behov og ønsker. I matrisen anbefaler vi ettroms boenheter med sovealkove for gruppe 6 og 7 av sikkerhetshensyn.

Sikkerhet: Det må være skjerpede sikkerhets-tiltak for gruppene 6 og 7, der det er en reell og stadig sikkerhetsrisiko. For gruppene 4 og 5 må sikkerheten ivaretas, men uten like strenge tiltak.

Forsterkning: Gruppe 4 kan ha ordinære boliger uten spesielle forsterkninger. Gruppe 5 bør ha forsterket bolig, mens gruppene 6 og 7 må ha ekstra forsterket bolig. Utbygger kan ha vansker med å på hvilke måter en bolig kan ødelegges. Trondheim sier det har vært en utfordring at: «Utbygger ikke har fantasi nok til å skjønne hva forsterket er.» Wågø (2019) påpeker at robusthet er viktig for å hindre tilgang på materialer som brukes til selvskading. Informantene understreker at selv om hardbruksmaterialer benyttes, behøver det ikke ha institusjonspreg. Dette blir også trukket fram i rapporten til MakersHub.

Brannvern: Brannvern er særs viktig i botiltakene, da beboerne er en av målgruppene som er ekstra utsatt for dødsbranner. Boligene for gruppene 4–7 anbefales å være i risikoklasse 6.

Teknisk rom: Vi anbefaler å ha tilgang til teknisk rom fra utsiden, i hvert fall for gruppene 5–7. Dette for å redusere ødeleggelse, minimere eksponering for lyder og blinking for beboere, samt at ansatte får tilgang uten å forstyrre.

Standard løsninger: Standard løsninger må velges på eksteriør med tanke på funksjonalitet og rask og rimelig utskiftning.

Kjøkken: Boenhetene bør ha et fullverdig kjøkken. Det kan være uhensiktsmessig og stigmatiserende å mangle matlagingsmuligheter.

Bad: Vi anbefaler å bruke porselensvask og -toalett på bad, og ordinær dusj. Porselen er rimeligere og enklere å erstatte enn stål hvis det blir ødelagt. Stål gir også assosiasjoner til fengsel og kan virke stigmatiserende og fremmedgjørende for eierskap til boligen.

Møblering før innflytting: Det er viktig at boligen er klargjort med hvitevarer, seng og skap/kommode slik at beboer kan flytte rett inn i en funksjonell bolig. Vi anbefaler at beboerne selv får mulighet til selv å velge resten av møblene og eventuelt male for å utvikle et større eierskap til boligen. Dette bør eventuelt gjøres sammen med ansatte, som en relasjonsbyggende aktivitet.

Leiekontrakt: Vi anbefaler ordinære husleiekontrakter for samlokaliserte boliger med base eller småhus. Utgangspunktet er varighet i leieforholdet og høy terskel for utkastelse. Alle har også en eller annen form for samarbeidsavtale/bo- og oppfølgingsavtale i tillegg.

Tekniske spesifikasjoner

Boligens planløsning kan være lik for samlokaliserte boliger og småhus, men forsterkningen bør differensieres i forhold gruppe i ROP-matrisen. Den første tabellen tar for seg generelle forhold, deretter følger rommene bad, kjøkken og stue/soverom.

	For gruppene 3 og 5	For gruppene 6 og 7
Generelle forhold	Forsterkede tiltak:	Ekstra forsterket = som forsterkede tiltak + følgende:
Rammene		
Inngangsparti med egne innganger fra utsiden	<p>Skjermet fra naboens inngang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Best mulig skjerming når man kommer eller går <p>Overbygg over døren²¹:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skjerming mot regn og snø • Kunne stå utenfor å røyke eller for rekreasjon <p>Egen terrasse/platting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ha et eget uteområdet rett utenfor boligen hvis mulig²² 	
Universelt utformet	<p>Terskelfritt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tilrettelagt for rullestolbrukere m.m. 	
Ytterdør	<p>Robuste dører:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jernbeslag mot innbrudd <p>Standard type og farge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mer økonomisk og lettere å få tak i ved skader 	
Vinduer	<p>Standard vinduer mtp størrelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mer økonomisk og lettere å få tak i ved skader <p>Unngå store vinduer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mulighet for å skjerme seg mot innsyn, finne gardiner som passer, forhindre innbrudd. <p>Unngå vindu i og ved ytterdør:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mulighet for skjerming. Blir lett knust. Heller kikkhull i døren. 	<p>Forsterkede vinduer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vanskeligere å knuse. Pulveriseres. <p>Plexiglass:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ved gjentakende knusing.

21 Meland 2019

22 Meland 2019

Vegger	Doble gipsplater²³: <ul style="list-style-type: none"> • Gips er raskt, enkelt og rimelig å reparere 	Betong: <ul style="list-style-type: none"> • Er solid, men kostbart og vurderes i hvert tilfelle. Kan eventuelt være i deler bygg, eksempelvis mellom boliger dersom de deler vegg. Ev. harde våtromsplater på vegg også i oppholdsrom.
Gulv	Vinyl: <ul style="list-style-type: none"> • Legges 10–15 cm opp på vegg²⁴, kan gjerne se ut som parkett Sluk: <ul style="list-style-type: none"> • i gulv også på kjøkken/oppholdsrom for å forhindre vannskader. Bør legges under f.eks. kjøkkenskap for å unngå at det er synlig²⁵. Sluk i gulv gjør omfattende rengjøring med mye vann enklere 	(Epoxy – kun i spesielt utsatte tilfeller: <ul style="list-style-type: none"> • Svært robust, vann- og brannbestandig, lett å rengjøre, tåler høy temperatur, tar lite lukt. Kan brukes på gulv og overflater på interiør²⁶)
Lister	Listefritt: <ul style="list-style-type: none"> • Unngå at listene blir demontert/ødelagt²⁷ 	
Interiør	Hvitevarer og seng: <ul style="list-style-type: none"> • Anbefaler at komfyr, kjøleskap, seng og kommode/skap kjøpes inn av ansatte (etableringsstøtte fra NAV) og at dette er på plass før innflytting. • Resten av møblene skaffes gjerne sammen med personalet for å utvikle eierfølelse til boligen – en fin relasjonsbyggende aktivitet. 	
Brannvern	Innfelt overrislingsanlegg eller helst vanntåkeanlegg: <ul style="list-style-type: none"> • Bør være innfelt i tak, slik at det ikke lett kan demonteres. Innfelt brannvarslere: <ul style="list-style-type: none"> • Blir lett demontert dersom varsleren står ut fra tak, særlig ved aktivering og piping/uling Varsling ved fjerning: <ul style="list-style-type: none"> • Utdfordring at varslere tas ned eller ødelegges. Kan varsles via brannsentral eller sensor (magnet- eller nærhetssensor)²⁸ Unngå at det blinker: <ul style="list-style-type: none"> • Beboerne kan bli trigget av dette og demontere/ødelegge Brannhemmende materialer: <ul style="list-style-type: none"> • Flammehemmende ull, lær eller belagt (coated) nylon²⁹ 	Brannslange: <p>Lett tilgjengelig utenfor småhusene³⁰</p>

23 Noen bruker sponplater, men doble gipsplater er solid, enkelt å skifte ved skader og lite tids- og kostnadskrevende å skaffe.

24 Standard anbefaling fra de intervjuede tiltakene

25 Anbefaling fra de fleste intervjuede tiltakene. Angående skjult sluk, jf. MakersHub

26 Ramsen 2019: ulempen er at det er et kostbart alternativ. I intervjuene vi har gjennomført har ikke annet gulv enn linoleum vært tema, men dersom dette ikke anses robust nok, kan epoxy være et alternativ

27 Trondheim samlokaliserte boliger, Sandnes, Ljabruveien, Meland 2019

28 Ramsen 2019

29 Ramsen 2019

30 Erfaring fra Ljabruveien om at dette er svært nyttig for ulike formål.

<p>Ventilasjon og varme</p>	<p>Luftvinduer er nødvendig. De fleste tiltakene har balansert ventilasjon. Ulemper ved slike systemer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det lager lyd • Det kan være lys i tilknytning til anlegget • Det siver røyklukt mellom enhetene og base • Det er begrensede muligheter for differensierte temperaturer i enhetene, ofte kun få justeringer fra satt temperatur • Vinduer kan ikke åpnes <p>Gulvvarme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Med mulighet for å regulere. 	
<p>Teknisk</p>	<p>Bod med teknisk utstyr:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utsiden av boligen, kun tilgang for teknikere og ansatte (ev. gruppe 3 og 4 kan få tilgang til sikringsskap, eventuelt fra egen bolig, men ikke annet teknisk utstyr) <p>Skjulte ledninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unngå at de blir dratt ut eller ødelagt. Fare for at beboer kan skade seg eller skape brannfare³¹ <p>Nøkkelbrikke til ytterdør:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bør kunne erstattes, aktiveres og deaktiveres i basen³² 	<p>Sikringer i låst bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sammen med annet teknisk utstyr på utsiden av boligen
<p>Vannskade</p>	<p>Varmtvannsbereder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vurdere mindre beholdere for de som har utfordring med vann, for andre viktig at berederen er stor nok³³ <p>Vannmåler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Varsel ved unormalt vannforbruk. Det krever at vannet går gjennom teknisk rom, eventuelt også at det kan stenges derfra ved hjelp av stoppekran eller sensorer³⁴ 	<p>Stoppekran:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stoppekran i teknisk rom på utsiden av bolig – å skru av vann bør kun gjøres unntaksvis da det anses som inngripende tiltak³⁵ <p>Skjulte rør:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skap under vask på kjøkkenet bør være avstengt med tilgang kun for teknisk personal/rørlegger (her er gjerne mer røropplegg inn og ut fra bolig enn på badet + eventuelt stoppekran) • Eller flytte vannlås til teknisk bod³⁶ <p>Fastmontert dusjhode på vegg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se under om bad.

31 Blant annet Holmestrandgata, Ljabruveien, T2 og Sandnes

32 Blant annet Ljabruveien, Asken, Bjerke

33 Schandorffsgate har erfaring med å gå ned i 30 liter for en beboer med store utfordringer når det kommer til vannbruk. Arveset har 30 liters varmtvannsberedere generelt. Dette erfares som for små til vanlig bruk og frarådes. Meland 2021 påpeker at det er viktig at berederen er stor nok.

34 Meland 2021

35 Erfaring fra Ljabruveien – kun i svært sjeldne tilfeller det skal benyttes

36 Ramsen 2019 og Ljabruveien

Bod	Innvendig eller utvendig: <ul style="list-style-type: none"> • Ulempe ved innvendig er at det kan være fare for utleie dersom det er plass til seng der³⁷ • Utvendig bod må være fastmontert og helst del av bygget • Det kan anbefales å ha samme nøkkelbrikke til boden som til boligen for å unngå hengelåser som brytes opp 	Utvendig bod: <ul style="list-style-type: none"> • Lettere å parkere sykkel³⁸ • Lettere å bistå til å tømme når den blir full³⁹
Sprøyteboks	Sprøyteboks for innsamling av brukt utstyr: <ul style="list-style-type: none"> • Unngå at sprøyter kastes f.eks. i toalett og tetter⁴⁰ 	
Kamera- overvåkning	Kamera: <ul style="list-style-type: none"> • Hindre innbrudd og ødeleggelse, og trygger beboere⁴¹ <p>Vurderes i hvert enkelt tilfelle, for kan virke inngripende. Viktig å skille på hvorvidt det skal trygge beboerne eller være et kontrollerende tiltak for de ansatte.</p>	

Bad	For gruppene 3 og 5 ⁴²	For gruppene 6 og 7
WC	Porselen: <ul style="list-style-type: none"> • Vegghengt 	
Vask	Porselen	
Dusj	Montert på løs slange Eventuelt fastmontert på vegg	Fastmontert dusjhode på vegg: <ul style="list-style-type: none"> • Dersom det er slange kan denne fjernes • Vann kan sprutes utover eller opp i ventilasjonsanlegg⁴³

37 Trondheim småhus, Ljabruveien, Arveset, Schandorffsgate, Trondheim samlokaliserte boliger, Sandnes og Bergen

38 Ljabruveien

39 Trondheim, småhus

40 Meland 2019

41 Trondheim samlokaliserte boliger, Ø7 og Stavanger. Frelsesarmeen har i samtale rundt samlokaliserte boliger med base vist til positive erfaringer de har hatt med kameraovervåkning i sine boliger

42 Jmf. ROP-matrisen kan gruppe 4 ha ordinær standard.

43 Ljabruveien – utfordring i starten.

Blande-batteri dusj	Ordinært eller trykknapp på vegg: <ul style="list-style-type: none"> • For bestemt mengde vann⁴⁴ 	Trykknapp på vegg: <ul style="list-style-type: none"> • For bestemt mengde vann for å unngå vannskade og mye damp
Speil	Fastmontert til vegg	
Vaskemaskin	Opplegg for vaskemaskin på bad: <ul style="list-style-type: none"> • Standard størrelse 60 cm⁴⁵ 	I vaskerom i tilknytning til basen: <ul style="list-style-type: none"> • De ansatte bistår ved klesvask⁴⁶
Rømningsvei		To dører: <ul style="list-style-type: none"> • Unngå å bli «fanget» i rommet⁴⁷

Kjøkken	For gruppe 3-5	For gruppe 6 og 7
Generelt	Ordinært kjøkken ⁴⁸ med mulighet til å lage mat	
Innredning	<p>Solid konstruksjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ødelegges ikke så lett <p>Standard utforming av skap og benker:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kan enkelt og rimelig erstattes. • Ved bruk av spesialproduserte løsninger tar det tid å skaffe og er kostbart å erstatte <p>Standard skap:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Må være dype nok til å passe ordinære kjøkkenartikler⁴⁹ <p>Fullverdig kjøkken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mulighet for matlaging <p>Standard størrelse komfyr og kjøleskap:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unngå at det tar tid å skaffe og er kostbart å erstatte⁵⁰ 	

44 Bør ha mulighet for å velge om det skal være begrensning på mengde vann – se an beboerne.

45 Sandnes hadde så små bad at de første småhusene måtte ha 40 cm vaskemaskiner. Disse var dyrere og ofte bestillingsvare.

46 Karmøy og Ljabruveien.

47 I småhus i København ble en ansatt knivstukket pga. manglende rømningsmulighet på bad

48 Så godt som alle tiltakene hevder at dette er viktig. Unntak er 6. etasje i Ø7 der beboerne er eldre og får mat servert. For disse beboerne er det ikke installert fullt kjøkken. Meland 20219a skriver «Beboere med lav bokompetanse har ikke behov for ordinært kjøkken.» (s. 33). Erfaringene fra tiltakene vi har intervjuet viser at kjøkken som tidligere ikke har vært ordinært utstyrt er blitt endret til å inneholde vanlig og full kjøkkenstandard. Eksempler er Skogvollveien og Sandnes. Beboernes funksjonsevne er svært ulik, og mange får tilbud om matservring på huset eller lavterskeltilbud. Like fullt erfares det at mulighetene for å lage egen mat på kjøkkenet er viktig.

49 Sandnes erfarte at de første løsningene var så smale at ordinære tallerkener ikke passet og måtte endre dette.

50 Sandnes erfarte at de første kjøkkenene med hybelkomfyr med kun kokeplate og mikrobølgeovn ble defekt og vanskelig ved flytting når det var lang leveringstid. Har nå standard 60 cm komfyr.

Benker	<p>Baderomskvalitet, robust⁵¹:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Må tåle mye vann og hardbruk <p>Standard type og størrelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lett og rimelig å fremskaffe nytt 	
Skap	<p>Åpne hylleløsninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ikke bruk av skapdører da disse lett ødelegges 	<p>Vurder hyller, ikke skuffer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skuffer ødelegges lett og kan brukes som stige⁵² • Dette kan ses an – eventuelt sette inn skuffer som lett kan skiftes ut
Rørøpplagg under vasken ekstra forsterket		<ul style="list-style-type: none"> • Skap under vasken med vannrør bør være avlåst⁵³: kan skrues på, demonteres og ødelegges
Varmtvannsbereder	<p>Stor nok tank:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bør ikke gå tom så raskt. 30 liter er generelt for lite <p>30 liter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I de tilfeller det er fare for vannskader kan det benyttes mindre varmtvannsbereder⁵⁴ 	
Komfyrvakt	<p>Er et krav: Utfordring i de fleste boliger at komfyrvakten utløses og utsettes for ødeleggelse</p> <p>Enkel betjening</p>	
Tidsstyring strømuttak ekstra forsterket		<p>Bør ha tidsstyring på stikk på kjøkken⁵⁵:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forhindre brann. Må samtidig være enkel å håndtere for å unngå frustrasjon og ødeleggelse
Ventilator	<p>Enkel betjening</p>	<p>Mest mulig innebygget</p> <p>Gjerne med automatisk start</p> <ul style="list-style-type: none"> • Særlig ved mye røyking inne vil kjøkkenviften kunne ta av for en del røyklukt⁵⁶. Er det balansert ventilasjon kan røyklukt sive til andre enheter eller base.

51 BBY i forbindelse med Arveset og Meland 2019

52 Ljabruveien

53 Ljabruveien

54 Schandorffsgate

55 Tidsstyring vil si tidsbestemt for hvor lenge strømuttaket er aktivert. Eksempelvis 15 minutter for vannkoker, en halvtime eller time for komfyr. Eksempelvis Ljabruveien har dette.

56 Meland 2019

Belegg vegg	<p>Fliser over kjøkkenbenk, vask og komfyr:</p> <ul style="list-style-type: none"> • standard fliser som lett kan fremskaffes og byttes <p>Doble gipsplater:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rimelig, og lett å reparere hull ev. sponplater <p>Glatte vegger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lette å rengjøre 	<p>Våtromsplater på vegg</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er veldig harde og vanskelige å ødelegge
-------------	---	--

Stue og soverom	For gruppe 3 og 5	For gruppe 6 og 7
Garderobe-skap	<p>Montert til vegg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unngå at det rives ned <p>Ikke skyvedører⁵⁷:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skyvedører og dører blir ofte fjernet/ødelagt 	<p>Hyller, ikke skuffer i skapet⁵⁸:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skuffer blir lett fjernet/ødelagt • (kan eventuelt vurdere enkle og lett utskiftbare skuffer i noen tilfeller)
TV og data	<p>Vandalsikre uttak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I stue og soverom⁵⁹ 	

57 Ljabruveien, Trondheim småhus, Sandnes, Meland 2019

58 Ljabruveien

59 BBY i forbindelse med bygging av Arveset

6

Oppsummering

Det er stort behov for flere samlokaliserte boliger med base i Oslo. Få tiltak er realisert de siste ti årene.

For å planlegge mer egnede boliger, trengs det en bedre inndeling av personer med ROP. Vi har gjort en inndeling i syv grupper basert på funksjonsnivå. I matrisen er det foreslått en bemanningstetthet for hver av de syv gruppene. I tillegg har vi beskrevet antall enheter som bør være samlokalisert, lokalisering og grad av forsterkning. Matrisen er ment som et utgangspunkt, og det må gjøres vurderinger i hvert enkelt tilfelle på bemanningsgrad. Basert på erfaringene til informantene er det utarbeidet en oversikt over tekniske spesifikasjoner for boligene.

Flere av tiltakene er ikke optimalt utformet og har for høy, for lav eller blandet forsterkning i boligen, noe som gir et lite hensiktsmessig botilbud. Vi har sett at beboergruppen tilpasses tiltaket fremfor at tiltaket tilpasses beboerne. Dette har ofte økonomiske årsaker. Tiltak kan være planlagt for brukere i gruppe 6, men tilbys til gruppe 4, fordi det ikke avsettes tilstrekkelig ressurser til den bemanningstettheten som beboere i gruppe 6 trenger.

Vi ser at forankring på høyt nivå er nødvendig for å få bygget boliger for personer med ROP. Når Boligbygg engasjeres til prosjekter, brukes det gjerne kr 3–5 millioner på planlegging. Dette går tapt dersom tiltaket ikke realiseres.

For bydelene vil det være svært utfordrende å etablere tiltak for gruppene 6 og 7. Disse krever høy bemanningstetthet og bred kompetanse, og det er vanskelig å finne egnede tomter for denne målgruppen i mange bydeler. Det er behov for en tydelig ansvarsfordeling mellom bydelene og Velferdsetaten: Hvilke grupper kan bo i bydel og hvilke er avhengig av et bolig- og institusjons-

tilbud i regi av Velferdsetaten. Matrisen er et godt utgangspunkt for å diskutere ansvarsfordelingen. Det må også avklares om det er bydel eller Boligbygg som skal dekke FDV-kostnader for målgruppen.

Arbeidet har gitt svært nyttige resultater allerede i konseptfasen av prosjektet.

- Inndelingen i de syv ROP-gruppene gir mulighet for en mer spesifikk boligbehovskartlegging i Oslo kommune. Det blir enklere å ha en felles forståelse for hvilke målgrupper vi snakker om og deres behov.
- Matrisen for ROP vil forenkle dialogen mellom bydeler og institusjoner/ideell sektor når personer skal tilbys plass i egnet tiltak.
- De tekniske spesifikasjonene blir viktige inn i arbeidet med ny Standard Kravspesifikasjon for Oslo kommune (S-KOK).
- Prosjektet vil kunne bidra til bedre planlegging og mer egnede boliger for ROP-gruppene ved etablering av nye botiltak.
- Samme planløsning kan brukes både for småhus og for samlokaliserte boliger med base. Planløsningen kan brukes både for modulbygg og for plassbygde løsninger. Modulbygg er mer økonomisk, og kan kles med trepanel, slik at det blir godt inn i omgivelsene.
- Bruk av én modul kan bli småhus. Ved å bygge to og to moduler sammen blir det samme utforming som Ljabruveien boliger. Ved å sette sammen 7–8 moduler, i én eller to etasjer, kan man få samlokaliserte boliger med base.

Vi ser fram til å søke Husbanken om midler i 2022 til planleggingsfasen av prosjektet. Det kan da bli snakk om å søke midler til prosjektering av idealløsningen. Det bør sees på hvordan en modul med enkle grep kan endres fra ordinær boligstandard til forsterket standard eller ekstra forsterket standard.

7

Litteraturliste og vedlegg

Litteraturlisten ligger i hovedrapportens kapittel 10. I kapittel 11 i hovedrapporten ligger følgende vedlegg:

I kapittel 11 i hovedrapporten ligger følgende vedlegg:

- 11.1 Sintef's anbefaling til planleggingsfase av boliger for personer med ROP
- 11.2 Om Boligbehovskartleggingen Oslo kommune 2020
- 11.3 Boligtrapp laget av Bydel Stovner
- 11.4 Anbefalinger fra kommuner med småhus, fra veiviseren.no
- 11.5 Eksempel på sjekklister for vurdering av tomter, Sandes
- 11.6 Arkitektoniske og kvalitetsmessige hensyn småhus, Sandnes
- 11.7 Eksempel på plan for informasjonsarbeid i Sandnes kommune
- 11.8 Intervjuguide til samlokaliserte boliger med base
- 11.9 Intervjuguide småhus



Oslo