

Erfaringer fra Ulsholtveien 31

Stiftelsen Betanien Oslo utlyste en begrenset arkitektkonkurranse som et forbildeprosjekt i FutureBuilt. Prosjektet ble innlemmet i områdetløftet Furuset i Bydel Alna i 2012. Det ble lagt til grunn at FutureBuilts kriterier og prinsipper skulle følges for utformingen av prosjektet U 31.

FutureBuilt arrangerte befaring for å se på massivtre løsninger og dette ble betegnet som helt avgjørende for å ta i bruk massivtrekonstruksjoner. En engasjert byggeledelse og prosjekteringsteam var viktig i planleggingen. Plan- og bygningsetaten var med i planleggingsfasen og under oppføringen. Det ga smidig kommunal saksbehandling, løpende oppfølging, kvalitetssikring med støtte fra FutureBuilt gjennom alle fasene.

Boligene

Det er et viktig mål at boligene skal legge til rette for at mennesker kan kjenne trygghet og tilhørighet. Arbeidstittelen på prosjektet ble «førstehjemboliger». Vi så tidlig at mange falt inn under denne kategorien; flyktninger, unge voksne og aleneforsørgere. Det har vist seg at den gruppen som faller best til ro og gir uttrykk for høy trivsel blant beboerne, er enslige med barn. Boligene med den store og trygge hagen, er spesielt godt egnet for barn. Et godt grep er også at alle boligene har egen inngang. Boligene leies ut til gjengs leie.

Hagen

Det har tatt tid å få oversikt og engasjement rundt potensialet hagen kan ha for beboerne. Utearealet krever mye kunnskap og stell og beboerne har i liten grad tatt ansvar for dette til nå. En av beboerne er nå engasjert for å ta ansvar for jevnlig stell. Dette har resultert i engasjement blant flere beboere der det ses på mulighet for å stelle, dyrke og høste av hagen. Hagen har til nå blitt mye brukt av barna. Blomsterengen på nedsiden av rekkehusene er beplantet med ettårige planter som dessverre forsvant etter første året.

Sosialt

Beboere ser ut til å trives godt i boligene. Det er lav gjennomtrekk, og mange gir uttrykk for at de ønsker å bli boende lenge. Per 2020 bor det ca 80 personer i boligene, hvorav ca. 40 barn. Med det store hageanlegget hvor barna samles, oppleves det som et godt oppvekstmiljø. Felleslokalene er i aktiv bruk, og det arrangeres jevnlig beboermøter som har god oppslutning. Beboere har formidlet ønsker og initiativ til Betanien, og man legger nå til rette for oppstart av kunstgruppe for barn, aktiviteter i hagen og dugnader. Tilgangen til felleslokalene har midlertidig opphørt under Covid-19.

Tekniske løsninger

Drift og vedlikehold har gitt uventede utfordringer som har vist seg etter en tid.

Dette har sammenheng med anlegget som et forbildeprosjekt. Det er valgt flere nye, lite utprøvde løsninger. Det er få utførere/operatører med nødvendig erfaring og kunnskap. Det har derfor vært oppstartsproblemer over tid, knyttet til flere av de tekniske innretningene.

Noen av løsningene gir forholdsvis store driftskostnader i form av serviceavtaler og ettersyn, herunder blant annet sedumtak, solcelleanlegg, varmepumpe, ventilasjonsanlegg, kloakpumpe, sprinkelanlegg. Det har vært avgjørende i perioder å ha en person med driftserfaring som kan følge opp den daglige driften og bistå beboerne. Samlet sett er vi fornøyd med tiltakene varme og ventilasjon. Nedenfor beskrives erfaringene til nevnte installasjoner med bakgrunn i at dette er et nytt fagområde og utfordrende også for de som står for installasjonene.

- Solceller

Solcelleanlegget var feilmontert og ute av funksjon første halvår. Det produseres til sammen solstrøm tilsvarende årsforbruket til fire leiligheter.

Solcellepanelene på taket til sykkelverkstedet er plassert i skyggen av en allé med fredede trær. Produksjonen blir dermed mindre enn med en mer optimalisert plassering på eiendommen.

- Solfangere

Solfangerne fungerer fint og produserer effektivt varme til vannbåren romoppvarming og tappevann i boligene.

- Varmepumpe

Som resultat av en teknisk feil i anlegget (for lite vann som gikk over veksleren) ble det svært varmt i boligene vinterstid. Det krevde mange eksperter og lang tid før feilen ble oppdaget og korrigert.

- Radiatorer

Det er valgt radiatorer med glatte fronter. Dette gir mindre overflate og dårligere varmeeffekt enn tradisjonelle radiatorer. Radiatorene er også montert med lufteventil nederst, noe som fører til søl når radiatorene skal luftes.

- Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget i fellesrommet er overdimensjonert, trolig fordi anlegget er planlagt for funksjonen «grendehus», en betegnelse som ikke stemmer overens med bruken. Det er et dyrt og plasskrevende anlegg. Det tok tid før det ble installert driftsovervåkningsanlegg.

I leilighetene er det montert Lunos-ventilatorer. De fungerer godt, men er enkelte steder plassert tett på senger, noe som gir støyproblemer for beboerne. Ventilatorene må renses to ganger årlig. I rom med stor høyde er ventilatorene plassert så høyt at de krever stige for tilkomst. Det har ført til at vedlikeholdet ikke alltid gjennomføres og det blir dårligere ventilasjonseffekt i leiligheten.

- Kloakkpumpe

Det er installert kloakkpumpe på grunn av fallforholdene på tomte. Pumpa har gått tett ved tre anledninger grunnet nedskylling av fremmedelemer i toaletter, noe som gir ekstrakostnader til utrykninger. Dette er en løsning som tiltakshaver ønsker å gå bort fra i framtidige prosjekter.

- Annet

Det er valgt en type servantskap som gjør det vanskelig å komme til vannlåsene på servantene. Dette hever terskelen for daglig vedlikehold for beboerne.

Avfallshåndtering er gjennomgående en utfordring. Store avfallsartikler som skulle vært kjørt bort, blir hensatt ved søppelkassene. Det er lagt opp til at leietakerne ikke skal ha bil og det er kun en håndfull som har det. Dette vanskeliggjør fjerning av stort avfall, og fører til kostbare løsninger for eier.

Susanne Kralik, daglig leder, Stiftelsen Betanien Oslo