

Omsorgsboliger på Korpåsen

Asker kommune skal bygge 12 nye omsorgsboliger på Korpåsen. Kommunen ønsker at boligene skal bli et foregangsprosjekt for klimavennlig materialbruk og smarte ventilasjons- og energiløsninger.

Dette betyr blant annet at boligene skal ha innovativ bruk av tre- og biomassebaserte løsninger i konstruksjoner og inn- og utvendige overflater. Boligene skal ha nær-nullenergistandard og gode, forenklede ventilasjonsløsninger som reduserer byggets energibehov. I byggenes fundamenter skal det benyttes lavkarbonbetong.



Illustrasjon: Linje Arkitektur AS

Leilighetene er fullverdige toroms boenheter. Boligene er organisert i tre bogrupper med fire boliger som er plassert rundt et felles gårdstun. Bebyggelsen er prosjektert i én etasje. Det legges en plan for grønn mobilitet som ser hele området i sammenheng.

Reduserte utslipp av klimagasser

Målet er 50 prosent reduksjon av klimagassutslipp fra stasjonær energi, transport og materialbruk i forhold til referanseprosjektet (TEK 17). Boligene vil bruke 70 prosent mindre energi over sin levetid enn TEK 10 nivå (2016). Til sammen fører materialvalg, energiltak og transport til at utslippet reduseres med cirka 18 tonn CO₂-ekvivalenter per år i forhold til et referansebygg med mindre bruk av tre og større energibehov.

I tillegg forventes prosjektet å ha andre positive effekter som redusert byggetid, lite støy og støv på byggeplassen og et godt inneklima i bygget. Byggeperioden skal gjennomføres som fossilfri byggeplass.

Støtte fra Klimasats

Asker kommune fikk i 2017 støtte fra Klimasats til forprosjektet på boligene. Utstrakt bruk av tre er relativt nytt for Asker kommune, og medfører behov for gode rådgivere med spisskompetanse. Det er også noen merkostnader i prosjekteringen sammenlignet med et mer tradisjonelt bygg på denne størrelsen per i dag. I tillegg vil klimaambisjonene medføre noe økte investeringskostnader.



Illustrasjon: Linje Arkitektur AS

Noen lærdommer fra forprosjektet

Miljørådgiver Elisabeth Kolrud mener Asker kommune allerede har fått nyttig kunnskap gjennom forprosjektet. Det ble avdekket flere klimavennlige alternativer som utbygger kanskje ikke hadde tenkt på ellers. Blant annet et forenklet ventilasjonssystem som bruker mer naturlige prinsipper enn mekanisk ventilasjon, og bruk av trefiberisolasjon og eksponert massivtre innvendig.

Kommunen fikk inn anbud for prosjektet i juni, men det har vært ute på en ny runde nå fordi prisene i første runde var for høye. Kolrud mener kommunene kan lære av dette til senere prosjekter.

- *Vi har måttet justere noe for å få prisene ned på akseptabelt nivå i forhold til vårt budsjett. Sett i ettertid burde vi nok allerede i starten hatt et mer bevisst forhold til hva som var et tilstrekkelig nivå for materialkvalitetene i bygget, og hvilke energiløsninger som var viktigst for oss. Til sammen ble det kanskje litt "smør på flesk", sier Kolrud.*

Hun anbefaler andre kommuner å foreta en tydelig prioritering av krav før prosjektet sendes ut på anbud første gangen.

- Vi hadde med mange opsjoner, og det kan ofte dra opp prisen. Jeg vil heller anbefale å velge ut hva som er viktigst å prioritere, og så gå for det, sier hun.

Elisabeth Kolrud har noen flere råd til andre kommuner som skal starte planlegging av nybygg innen pleie- og omsorgssektoren:

- Det er viktig med arkitekt og rådgivere som har god innsikt i bygg knyttet til pleie- og omsorgssektoren.
- Avklar planene tidlig med Husbanken dersom dere skal søke støtte derifra – de har ofte innspill til prosjektene.
- Det er viktig å ha en god brukerprosess da det er mange særskilte behov å ivareta i slike bygg.
- Skaff en god trerådgiver dersom det skal bygges med mye tre/massivtre. Det er flere svært gode fagmiljøer på dette i Norge i dag.
- Dersom det er andre særskilte miljømål i prosjektet, sørg for gode rådgivere som kan koordinere tverrfaglig mot alle faggrupper i prosjekteringen, i utarbeidelse og evaluering av tilbudet og oppfølging i byggefasen.

Kunnskapsoverføring til andre kommuner

Asker er partner i FutureBuilt, og boligene skal gjennomføres som et forbildeprosjekt i programmet. Erfaringene fra prosjektet vil bli formidlet via FutureBuilt i prosjektbeskrivelsen på deres hjemmeside. FutureBuilt tilbyr også befaringer i byggeperioden og når bygget er ferdig.