



Stavanger  
kommune



# Småhus i Stavanger

Veileder for etablering av botilbud til personer med langvarig bostedsløshet og rusproblematikk.

## Hensikten med veilederen er å samle relevant kunnskap og gi føringer til administrasjonen ved etablering av småhus i Stavanger kommune.

Veilederen beskriver målgruppen, egenskaper ved botilbudet, kriterier for valg av tomter, sentrale hensyn i forhold til plassering, arkitektonisk utforming, forankring av lovverk og forhold til nærmiljø. I veilederen gis det også en beskrivelse av ulike boligtyper, samt metoder for framskaffelse av tomter.

Saken om småhus har vært behandlet i utvalg for helse og velferd, utvalg for utbygging og formannskapet før bystyret i Stavanger vedtok bygging av småhus i juni 2024 (sak 69/2024).

### **Bystyret vedtok blant annet:**

- at det skal utarbeides en veileder for småhus, både for å sikre forankring av lovverk og boligkvalitet, og sikre beboergruppen gode bomiljø og bostabilitet.
- at det skal sees på løsninger med modulbaserte småhus med god kvalitet som kan oppføres raskt.
- at kravet om at minimum 10 % skal være universelt utformet ikke fravikes.



Eksempel: At bo i ro. Behandlingsstedet Egedal, Danmark. Arkitekt: Tegnestuen Stedse. Foto: Stine Heilmann

Kommunen forventes å ta en stadig større del av tjenesteoppgaver og behandlingsansvar innen rus og psykisk helse. Kommunen overtar også stadig flere oppgaver fra spesialisthelsetjenesten. Det fører til behov for mer kompetanse, mer bredde i tjenesteinnretningen og større tilgang til boliger som passer for den enkelte i kommunen.

Basert på ventelistene til kommunale boliger og antall bostedsløse, er det estimert et behov for 100 nye småhus. Det er urealistisk at kommunen kan bygge 100 småhus på kort tid. Anbefalingen er å bygge 20 småhus i perioden 2024-2027. Investerings- og oppfølgingsbehovet for de resterende 80 småhusene vurderes i fremtidige handlings- og økonomiplaner.

### **Strategi for helse- og velferdsområdet 2023-2030**

Kommunen har hovedansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, og sørge for at ingen skal bo i midlertidig bolig mer enn tre måneder.

Stavanger kommune vil bidra til at innbyggere kan bo og leve selvstendig, og ha en stabil bosituasjon i et godt nærmiljø.

Bolig er den fjerde velferdspilaren, i tillegg til helse, inntektssikring og utdanning. Hvordan vi bor, påvirker i stor grad måten vi lever på. Et godt tilrettelagt botilbud bidrar til tilhørighet og fysisk trygghet, skaper identitet og er en viktig sosial arena. En egnet bolig i et godt bomiljø kan ha stor betydning for muligheten til god helse, arbeid og utdanning.

Alle trenger et trygt hjem. Vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg en egnet bolig. Tjenestene må innrettes slik at de styrker bo-kompetansen hos de som har utfordringer med å bo og bidrar til en stabil bosituasjon over tid.

### **Innsatsområdene i Boligsosial temaplan:**

- gode bo- og nærmiljø
- arbeid mot bostedsløshet
- fremskaffelse av kommunale og kommunalt disponerte boliger
- fra leid til eid bolig

Personer med rusproblemer er særlig utsatt for å bli bostedsløse. Sammenlignet med andre bostedsløse har de oftere tilbakevendende boligproblemer. Den største årsaken til bostedsløshet er utkastelser og tap av bolig som følge av skade eller uro.

### **Etablering og bestemmelser**

Etablering av småhus involverer mange av kommunens avdelinger, og krever god koordinering og godt samarbeid for å lykkes.

Veilederen er etablert for å gjøre planleggings- og byggeprosessen så smidig som mulig, gjennom entydig plassering av ansvar, klare rammer for utforming av bolig og standardisering av saksbehandlingsprosesser.

Plan- og bygningslovens bestemmelser forholder seg til bygninger, og tar ikke hensyn til egenskaper ved livssituasjonen til personene som til enhver tid bor i bygningene. Siden småhus er kommunalt eide utleieboliger særlig tilpasset og rettet mot en svært spesifikk målgruppe, vil det likevel være riktig å dispensere fra enkelte lov- og forskriftskrav for denne typen bygg. Eksempelvis skal småhus ikke bli leid ut til personer med omsorg for barn, eller personer som er i stand til å eie egen bolig.

Samtidig gir veilederen klare føringer for andre egenskaper ved huset og husets lokalisering. Noe som er viktig for å skape gode boforhold og mulighet for mestring av boforhold for brukergruppen.

Brukermedvirkning fra brukerorganisasjonen må sikres i byggeprosjektet. Så langt i prosessen har det vært dialog med det brukerstyrte Huset Stavanger (som eies av tre brukerorganisasjoner). Direktør helse og velferds brukerråd innen rusfeltet er også orientert. Behovet for ytterligere dialog med brukerorganisasjoner vurderes løpende.

### Om boligene

Småhusene i Stavanger blir bygget på ulike måter. Boligene er små og frittliggende og skal være fullverdige hjem med kjøkken, bad, soverom og stue. Noen av småhusene vil ha en bemannet base på tomten.

Småhusene leies ut på ordinære husleiekontrakter. Husene er ment for varig bosetting, og er derfor også bygget med sikte på lang levetid.

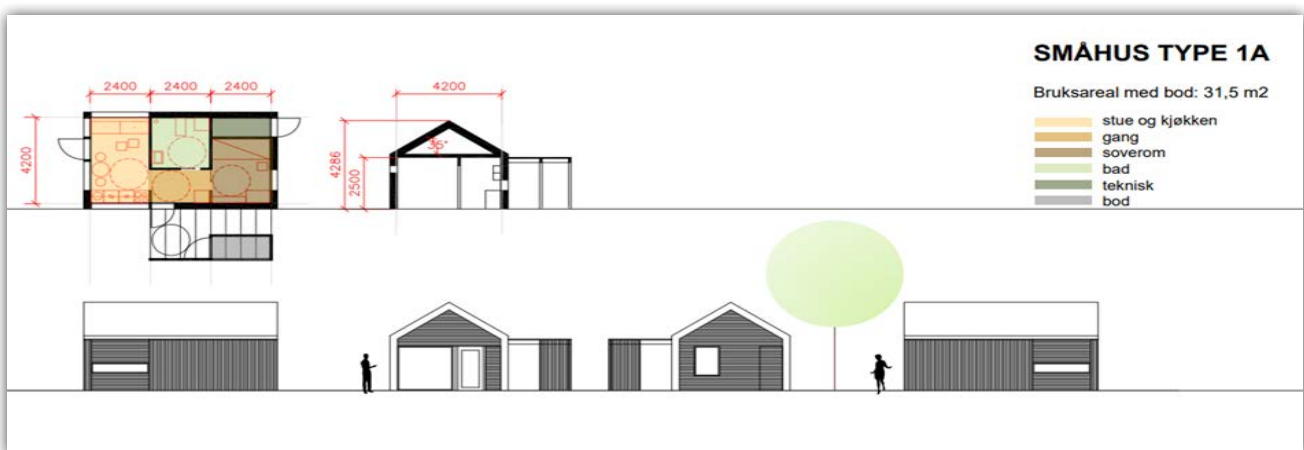
Noen av boligene skal være universelt utformet, slik at de kan brukes av personer med fysiske helseutfordringer. Materialene som skal brukes skal være av god kvalitet, og skal være lette å rengjøre/vedlikeholde uten å virke stigmatiserende. Boligene skal utformes på en slik måte at de hindrer innsyn fra naboer, og slik at beboeren føler seg trygg i hjemmet sitt. Det tekniske utstyret skal styres fra utsiden

av boligen, i eget teknisk rom. Boligen skal ha risikoklasse seks for brannsikring og rømningsvei direkte til det fri fra leiligheten.

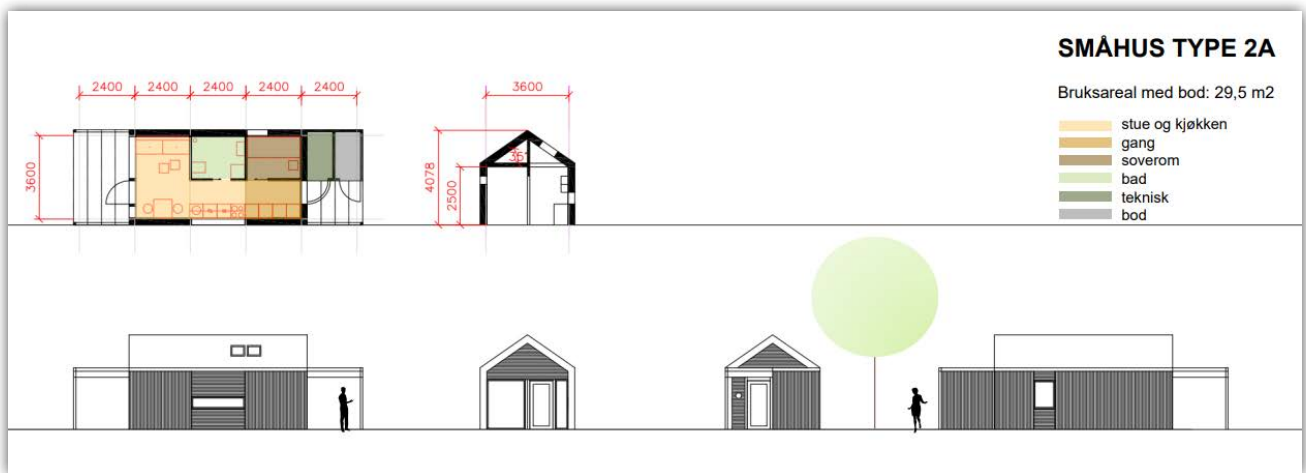
I utformingen av småhusene vil god arkitektonisk kvalitet bli vektlagt. Boligene skal tilpasses omgivelsene, slik at de opprettholder kvaliteter i bomiljøet. Boligene skal fremstå som integrert med øvrig bebyggelse, og oppleves som attraktive for beboerne.

Siden leietakerne ikke vil ha omsorg for barn, er vurderingen at det ikke vil være behov for lekeplass. Det vil imidlertid bli tilrettelagt for oppholdsareal ute. Boligene etableres ikke med egne parkeringsplasser for leietakerne. Det vil likevel være behov for parkeringsmuligheter for tjenestebiler og besøkende.

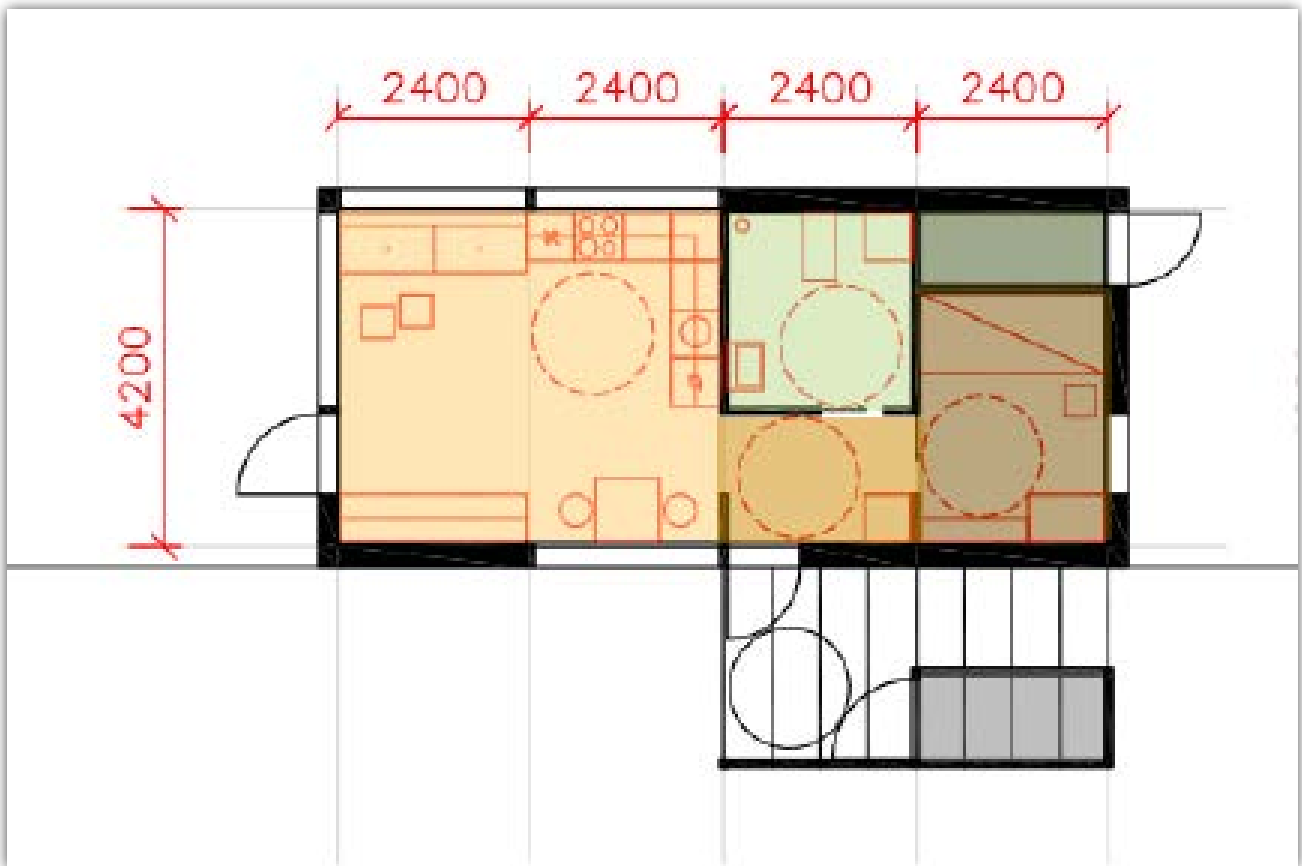
Byggteknisk forskrift (TEK 17) gjør unntak fra noen krav i forskriften for frittliggende mikrohus under 30 m<sup>2</sup>. Mikrohuset kan bare ha en etasje, og mønehøyden må ikke overstige 4,5 meter over bakken. Slike hus trenger for eksempel ikke være universelt utformet, eller ha bod, men skal ha innendørs toalett, sovemulighet, kjøkkenfunksjon, baderomsfunksjon og oppholdsareal. Alle hovedfunksjonene må være på inngangsplanet. Dersom huset er større enn 30 m<sup>2</sup>, eller er kjedet sammen med andre mikrohus, må man følge reglene for vanlig helårsbolig.



Skisse: Inger Lise Faltinsen, sivilarkitekt, Byggeprosjekter, Stavanger kommune



Skisse: Inger Lise Faltinsen, sivilarkitekt, Byggeprosjekter, Stavanger kommune



Planløsning type 1B. Areal 41,5 m<sup>2</sup>



### Arkitektonisk utforming

Byggene skal stå i nabolag med andre bygg, og bør integreres i bebyggelsen. Bokvalitet for beboer, arkitektoniske løsninger og tilpasning til omgivelsene skal ivaretas i det enkelte prosjekt, og innenfor nøkterne økonomiske rammer. Arkitektoniske løsninger, som takform, mønehøyde, og fasadens utforming, kan variere fra prosjekt til prosjekt, avhengig av egenskaper ved tomt og omkringliggende nabolag.

På noen tomter passer det best at boligene står hver for seg som eneboliger, mens på andre tomter er det bedre å sette dem sammen til tomannsboliger eller rekkehus. Å bygge i skrått terreng er annerledes enn å bygge på flatmark. Det betyr at småhusprosjektene får ulike ytre uttrykk, selv om fotavtrykket og planløsningen kan være den samme.

### Om leietakerne

Småhus uten tilknyttet base på tomten er beregnet for personer med rusproblematikk og eventuelt fysiske eller psykiske helseutfordringer.

Småhus med tilknyttet base på tomten er beregnet for personer som kan ha samtidig rus- og psykisk lidelse (ROP).

Personer som kan være aktuelle leietakere for småhus kan ha lang botid på hospits, eller har bodd seg ut av leieforhold i ordinære boligtilbud. Gruppen mestrer dårlig å bo i ordinære boligformer, men er i stand til å bo selvstendig i et tilrettelagt botilbud.

Før innflytting i småhus inngår beboer en frivillig avtale om oppfølging av leieforholdet og boligen.

Noen leietakere ønsker å bo sentralt, men for noen vil det passe med en mindre sentral bolig. Tilbud om særlig tilrettelagte kommunale boliger er et sentralt virkemiddel for å bistå denne gruppen. Det er stor variasjon i behov for tilrettelegging i denne gruppen av boligsøkere, og kommunen må tilsvarende ha en bred portefølje av boliger og lokasjoner for å sikre gode løsninger.



Eksempel: At bo i ro. Behandlingsstedet Egedal, Danmark. Arkitekt og illustrasjon: Tegnestuen Stedse

### Rett bolig til rett person

Kommunen har ansvar for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet med egnet bolig, og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Som vanskeligstilt på boligmarkedet regnes personer som av økonomiske, sosiale, eller helse- og omsorgsmessige årsaker, ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe og/eller beholde egnet bolig.

De fleste vanskeligstilte på boligmarkedet kan bo i alle former for boligtyper, inkludert sameier og borettslag. Tilbud til denne gruppen løses gjennom kjøp eller framleie av boliger i det ordinære boligmarkedet.

Kommunalt eide frittliggende boliger, det vil si småhus, benyttes for den gruppen som har en livssituasjon eller helseutfordringer som gjør det krevende å bo i sameier eller borettslag.

### Valg av tomter

Det er utfordrende å finne egnede tomter til dagens småhus, både med tanke på plassering og nærmiljø. Samtidig viser erfaringene at boligene fungerer svært godt når de først er tatt i bruk. Det legges stor vekt på å tilpasse boenhetene til omkringliggende nabolag, for å unngå at husene fremstår som fremmedelementer eller virker forslummende i forhold til øvrig bebyggelse.

Småhus bør som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse i kommunen. Det er ulike faktorer som må vektlegges ved valg av tomt til småhus.

### Krav i plan- og bygingsloven (PBL):

PBL har en rekke bestemmelser og retningslinjer som har betydning for valg av tomter som kan brukes til småhus. Avhengig av status og formål for det konkrete området, vil det stilles forskjellige krav til hvordan kommunen må gå fram.



Eksempel: Eksisterende småhus på Dybingen. Sandnes kommune.



### Krav til nærmiljøet:

- nærhet til kollektivtransport (hva finnes/tilgjengelighet)
- tilgang til kommersiell og offentlig service, f.eks. butikk/legekontor/Nav-kontor e.l
- kommunens ønske om geografisk spredning av tomtene
- tilgang til friluftsområder
- tilgang til aktuelle fritidstilbud/aktivitetstilbud
- tilgang til aktuelle helsetjenester
- mulighet for skjerming mellom småhus og øvrig bebyggelse, f.eks. rekkverk/gjerde osv.

Svært få av tomtene vil innfri alle kriteriene/ønskene. Det må derfor gjøres en helhetsvurdering der fordelene blir vurdert opp mot ulempene.

Denne vurderingen må også sees i sammenheng med den enkelte tomtens reguleringsstatus, tomtepris og opparbeidelseskostnader.

### Vedlikehold

Boligene må være robuste med gode tekniske løsninger, slik at vedlikeholdskostnadene blir minimale. Oppfølging fra kommunen vil føre til færre skader på boligene og uteområdene, og bedre vedlikehold.

### Informasjon og dialog med nærmiljøet

Erfaring viser at omkringliggende nabolag ofte er bekymret i forbindelse med plassering av småhus. For å unngå at eventuelle konflikter eskalerer, er det viktig å gi informasjon til berørte naboer så tidlig som mulig i prosessen. I henhold til plan- og bygningsloven gis nabolag mulighet til medvirkning, enten gjennom høringer i reguleringsplaner eller gjennom høringer i byggemelding. I tillegg skal kommunen gjennomføre kontordager i områder der småhusene skal bygges.

Tidspunkt for kontordag må vurderes fra prosjekt til prosjekt. Om prosjektet krever egen reguleringsplan, må det vurderes om informasjonen bør komme samtidig med varsling av planoppstart. Stavanger kommune

kommer til å ha varsling i et større område enn det som plan- og bygningsloven krever. I tilfeller hvor det kun er krav til byggesøknad, må det vurderes kontordag samtidig med nabovarsel.

Leder for prosjektet har ansvar for å kalle inn til kontordag, informere om og presentere prosjektet og legge til rette for dialog.

Det er viktig å få fram at ingen beboere med særlig hjelpebehov overlates til seg selv og nabolaget uten oppfølging. Stavanger kommune skal være tilgjengelig for naboer og andre som har behov for informasjon, og skal ta tak i de problemer som måtte oppstå. Samtidig må kommunen ivareta beboernes personvern og rett til privatliv.

### Tildeling

For å ivareta gode bomiljø, skal kommunen ta hensyn til beboersammensetning ved etablering av flere småhus på samme tomt. Dette er avgjørende for beboernes trivsel, det sosiale liv og omfanget av konflikter beboerne imellom.

Ved tildeling vil det bli vurdert nøye hvilke leietakere som kan bo i hvilke småhus/nabolag. Dette vil variere fra nabolag til nabolag. I noen nabolag vil småhus ligge i randsoner, skjermet fra annen bebyggelse, mens i andre nabolag vil småhus være tettere på ordinære bomiljø med f.eks. nærhet til skoler og barnehager. De enkelte nabolagenes tålegrense vil også variere. Det blir viktig å gjennomføre ROS-analyser i forbindelse med de enkelte innflyttingene, for å ivareta både den enkelte leietaker og det enkelte nabolag. Det vil bli utarbeidet en intern rutine som skal brukes i forbindelse med tildeling av småhus.

### Oppfølging

Leietakere i småhus vil få nødvendige helse- og omsorgstjenester etter vedtak fra helse- og velferdskontorene. Tjenestene blir individuelt tilpasset etter behov.

Det vil bli lagt opp til at leietakere som ønsker det, kan delta i enkelt vedlikehold av





Eksempel: Herre i eget hus (Asker) for å illustrere hvordan boenhetene kan settes sammen i variasjon og fargepalett. Bildet er hentet fra rapporten «Ville jeg bodd her selv?»

uteområdene for å øke eierskapet til boligen. Veiledning og opplæring vil bli gitt ut fra behov.

Stavanger kommune har positive erfaringer med bruk av miljøvaktmester for å øke bostabiliteten til enkelte brukergrupper. Kommunen vil se på muligheter for at dette tilbudet også kan benyttes overfor leietakere av småhus, jf. bystyrets vedtak.

Kommunen legger vekt på rask oppfølging av bekymringsmeldinger fra nabolaget. Dette er med på å skape god dialog og samarbeid i nabolaget. Erfaringer fra andre kommuner med allerede etablerte småhus er at forholdet mellom beboere og nabolag gjerne normaliseres over tid.

### **Kvaliteter ved utforming av småhus og uteareal.**

I tabellen på side 11 beskrives de kriterier som bør oppfylles ved utforming av småhus, samt den sosialfaglige vurderingen som ligger til grunn. Tabellen skiller mellom byggesakkyndige

hensyn jf plan- og bygningsloven i en byggesaksprosess, og øvrige sosialfaglige hensyn som bør søkes ivaretatt ved etablering av småhus.

### **Tomt og opparbeidelse**

Tomtekostnadene kan utgjøre en stor andel av de samlede kostnadene for småhus. Det er derfor viktig å ha fokus på de samlede kostnadene for erverv og opparbeidning av tomt i forkant av tomteanskaffelse.

Materialer brukt til opparbeidelse av tomt skal ha nøktern standard, men være tilpasset omkringliggende omgivelser. Det skal legges vekt på at uteområdet skal være enkelt å vedlikeholde, samtidig som det gir tilstrekkelig skjerming mellom småhus og omkringliggende bebyggelse.

### **Anskaffelse og erverv av nye tomter**

Under beskrives mulige framgangsmåter for framskaffelse av flere egnede byggeklare tomter til småhus.

### Tomt i eksisterende bebyggelse

For å oppfylle kriteriene for bolig og sentral plassering (eks nærhet til god kollektivdekning), vil boligtomter i etablerte områder være særlig egnet. Kommunen kan kjøpe tomter/ eiendommer i markedet, eller omdisponere kommunal eiendom. I begge tilfeller vil etablering av småhus innebære noen endringer fra gjeldende bruk av tomten, med tilhørende dispensasjons-/byggesaksprosess.

### Tomt utenfor eksisterende bebyggelse

Det kan være aktuelt å vurdere tomter som ligger utenfor områder regulert til bolig. Slike tomter vil kreve en mer omfattende søknadsprosess for å godkjennes. Det må vurderes fra sak til sak om det er anledning til å søke avvik fra gjeldende reguleringsformål gjennom dispensasjon, eller om det vil være behov for reguleringsendring eller detaljregulering av eiendommen.

### Tomt i framtidig utbyggingsområde

Ved å inkludere småhus i planlegging av et utbyggingsområde er det mulig å legge godt til rette for beboere og nærmiljø. Dette gjelder både med tanke på fysiske tilpasninger og krav til infrastruktur, men også forutsigbarheten som en reguleringsplanprosess medfører. Oppstartsmøter til reguleringsplaner er en viktig arena for å avklare slike kommunale behov med private utbyggere.

Plassering av småhus vil måtte baseres på frivillig avtale med utbygger i utbyggingsavtalen. Gjennom tomteselskap Stavanger utvikling, har kommunen gode forutsetninger for etablering av småhus på denne måten.

### **Erfaringer fra andre kommuner**

Erfaringer fra andre kommuner er at boformen er svært egnet, og har ført til varig og god bosetting av målgruppen. Beboere får ofte for første gang et stabilt boforhold. Helse og livskvalitet blir bedre, også fordi en stabil bosituasjon gjør det enklere for kommunen

å komme i posisjon for endringsarbeid.

Konfliktnivå og uro rundt bosituasjonen blir lavere, noe som gir kommunen en klar reduksjon i ressursbruk til midlertidige botilbud.

### **Ordforklaringer**

**Bostedsløs:** Som bostedsløs regnes personer som ikke disponerer egen eid eller leid bolig, men som er henvist til tilfeldige eller midlertidige botilbud, oppholder seg midlertidig hos slektning, venner eller kjente og personer som befinner seg under kriminalomsorgen eller i institusjon og skal løslates eller utskrives innen to måneder og ikke har bolig. Som bostedsløs regnes også personer uten ordnet oppholdssted kommende natt. (NIBR, Norsk Institutt for By- og regionforskning).

**Midlertidig botilbud:** Etter lov om sosiale tjenester § 27 er kommunen forpliktet til å finne midlertidig botilbud for de som ikke klarer det selv. Med midlertidig botilbud menes det som formidles via Nav: hospits, kommunens akutt-tilbud ved Lagård dag- og nattsenter, hotell, samt kortidsleiligheter via profesjonelle utleiery.

## Hensyn ved utforming av bygg, plan- og byggesaksbehandling

| Kvaliteter                             | Kommentar   |
|--|---|
| <b>God arkitektonisk kvalitet</b>      | Boligene bør tilpasses omgivelsene, slik at de opprettholder kvaliteter i området, framstår som integrert med øvrig bebyggelse og oppleves som attraktive for beboerne.   |
| <b>30-45 kvm</b>                       | Målgruppen har behov for oversikt i boligen. Begrenset areal hindrer bekjente i å flytte inn, noe som ofte også er uønsket av beboer. Det demper også tendens til storsamling av ting (brannvern).  |
| <b>Innvendig bod</b>                   | Innvendig bod er ikke hensiktsmessig av hensyn til personalets sikkerhet, forebygging av oppsamling og at boden ikke brukes som gjesterom (brannvern). Utvendig bod er ok.  |
| <b>Universell utforming</b>            | Personer som er avhengig av rullestol bosettes normalt ikke i småhus, men beboeren kan bli fysisk dårligere over tid og bli avhengig av rullestol. Dersom det er mulig å få til på tomten bør det tilrettelegges for snusirkel i boligen. Husbanken har ikke strengere krav til tilgjengelighet ved kommunale utleieboliger enn øvrig boligmasse. |
| <b>Oversiktlig og kompakt uteareal</b> | Uteareal blir fort uoversiktlig og uhåndterlig for beboer, da det ofte brukes til samling av ting. Privat og skjermet uteareal med plass til sittegruppe er ønskelig. Småhus har ikke behov for lekeplass og felles uteoppholdsareal. Aktuell beplantning skal være lite vedlikeholdskrevende.  |
| <b>Parkering</b>                       | Beboer disponerer ikke egen bil. Parkeringsnorm kan derfor fravikes. En parkeringsplass per prosjekt vurderes tilstrekkelig for å ivareta besøkende. Der det etableres base, må parkeringsbehovet for ansatte vurderes individuelt.   |
| <b>Brannsikker avfallshåndtering</b>   | Avfallsløsningen for småhusene må ta hensyn til at målgruppen ikke vil klare å ivareta kildesortering. Målgruppen vil også kunne ha mer brannfarlig materiale i avfall enn normale husholdninger. Hvert enkelt småhus må ha egen brannsikker avfallsbeholder.   |

### Øvrige hensyn ved utforming av småhus

| Kvaliteter  | Kommentar  |
|---|--|
| <b>Oversiktlig inngangsparti og eget inngangsparti</b>      | Av sikkerhetshensyn har både beboerne og personalet behov for god oversikt over inngangsparti, uten at det medfører innsyn i boligen. Ved samlokalisering av småhus skal det ikke være felles, men individuelle inngangsparti/oppgang.   |
| <b>Romløsning</b>   | Småhus skal ha følgende standard romløsning: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soverom</li> <li>• Bad</li> <li>• Åpen stue- og kjøkkenløsning. (Kjøkkenet bør være fullverdig)</li> <li>• To innganger (for eksempel inngangsdør og terrassedør) av hensyn til personalets sikkerhet</li> </ul> <p>Virkemidler som økt takhøyde og større vindusflater kan benyttes for å gi økt bokvalitet</p> |
| <b>Materialer som er robuste () og lette å vedlikeholde</b> | Innredningen i småhus bør ha overflater som er slitesterke og enkle å rengjøre. Byggkomponenter må være enkle å erstatte. Materialbruken må ikke være stigmatiserende, eller gi assosiasjoner til institusjon.   |
| <b>Brannsikkerhet</b>                                       | Småhus er klassifisert som risikoklasse 6, da målgruppen er svært utsatt ved boligbrann. Dette innebærer strenge krav til det byggt tekniske. Alle småhus bør ha sprinkleranlegg med direkte varsling til brannvesenet.  |
| <b>Egen atkomst til teknisk rom med utvendig inngang</b>    | Driftsoperatør/miljøvaktmester skal ha fri adgang til teknisk rom (hovedvannkran, vedlikehold sprinkleranlegg osv.) fra utsiden av bygget.   |



Stavanger  
kommune