

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Forord

Oppgaven markerer avslutningen på min to-årige mastergrad i eiendomsutvikling ved institutt for landskapsplanlegging, Universitetet for miljø- og biovitenskap.

Jeg ville skrive om et dagsaktuelt og interessant tema, og valgte derfor temaet universell utforming innenfor eiendomsutvikling. Formålet med oppgaven er å se hvordan eiendomsutviklere forholder seg til universell utforming etter gjeldende regelverk, og da med fokus på hvordan de forstår og hva de mener om universell utforming, i hvilken grad og hvordan de gjennomfører det, hvilke utfordringer de opplever knyttet til prinsippet og hvordan de mener at disse kan løses.

Jeg vil rette en stor takk til min hovedveileder, Sigmund Asmervik, professor ved institutt for landskapsplanlegging, for gode råd og tilbakemeldinger. En takk går også til min biveileder Håvard Steinsholt, førsteamanuensis ved institutt for landskapsplanlegging, som var rådgivende og åpen for samtaler på veien mot en problemstilling. Jeg vil også takke mitt gamle studiested, Høgskolen i Buskerud, avdeling Hønefoss, for å gjøre oppgaveprosessen betydelig enklere ved å stille kontor og printer til disposisjon. Oppgaven kunne ikke latt seg gjennomføre uten alle informantene mine – en stor takk rettes derfor til dem for velvillig å dele av sin tid, erfaring og kunnskap.

Ås, 18. mai 2010

Henriette Stiansen

Innhold

Forord	1
Sammendrag	4
Summary	5
1. Innledning	6
1.2 Kildesøk	7
2. Teori	10
2.1 Beskrivelse av gjeldende regelverk og sentrale begrep.....	10
2.2 I hvilken grad universell utforming bør gjennomføres	23
2.3 Hvordan eiendomsutviklerne kan oppnå god universell utforming	29
2.4 Oppsummering av teorien	37
3. Metode	39
3.1 Forskningsdesign.....	39
3.2 Etikk og krav om anonymitet	41
3.3 Forundersøkelse	42
3.4 Utvalg	43
3.5 Intervjuguide	43
3.6 Intervjusituasjon	44
3.7 Undersøkelsens kvalitet.....	45
3.8 Analysemetode	48
4. Analyse	51
4.1 Forståelse av og meninger om universell utforming	51
4.2 I hvilken grad og hvordan universell utforming gjennomføres.....	59
4.3 utfordringer som oppleves og løsninger på disse	72
5. Diskusjon	88
5.1 Forståelse av og meninger om universell utforming	88
5.2 I hvilken grad og hvordan universell utforming gjennomføres.....	96

5.3 Utfordringer som oppleves og løsninger på disse	109
6. Hovedkonklusjon, egenrevisering av oppgaven og tanker om videre forskning.....	127
6.1 Hovedkonklusjon	127
6.2 Egenrevisering av forhold ved oppgaven	134
6.3 Tanker om videre forskning	135
Referanseliste.....	136
Oversikt over vedlegg.....	140

Figurliste

Figur 1 Eiendomsutviklingsprosessen med faser av ulike oppgaver

Figur 2 GAP-modellen: Misforholdet mellom individets forutsetninger og miljøets krav

Figur 3 Wijks fire sirkler om forholdet mellom mennesker og miljø

Figur 4 Brukbarhetspyramiden

Figur 5 Eiendomsutviklingsprosessen

Vedleggsliste

Vedlegg 1 Tredelingen av tilgjengelighetskvaliteter i bolig (NS 11001-2: 2009)

Vedlegg 2 Intervjuguide

Sammendrag

Oppgaven viser hvordan eiendomsutviklere forholder seg til universell utforming etter gjeldende regelverk. Dette undersøkes gjennom fire underspørsmål der jeg ser på hva deres forståelse av og meninger om universell utforming er, i hvilken grad og hvordan de gjennomfører universell utforming, hvilke utfordringer de opplever knyttet til universell utforming og hvordan de mener disse utfordringene kan løses.

Dette er en kvalitativ undersøkelse basert på intervjuer av syv informanter og studie av sentrale dokumenter om universell utforming og eiendomsutvikling. Intervjuene ble gjennomført ved hjelp av en intervjuguide med relativt åpne spørsmål, for å få mest mulig av utviklernes egne betraktninger og poenger. Etter min vurdering og erfaring, anser jeg undersøkelsen som troverdig, bekreftbar og overførbar. Et lite forbehold tas likevel om dens overførbarhet til hele bransjen, da informantene hovedsakelig er fra store, kjente og profesjonelle selskap med generell god kompetanse på virksomhetsområdet sitt.

Teorikapittelet danner rammen for oppgaven, der en sentral avgrensning er at jeg kun ser på forhold knyttet til eiendomsutviklerne, med mindre utviklerne tar opp enkeltforhold knyttet til myndighetene i analysen. Analysen viser flere interessante funn som utgjør det empiriske grunnlaget for å besvare hovedproblemstillingen. Denne besvares etter en diskusjon av funnene opp mot teorien. Hovedkonklusjonen viser at utviklerne hovedsakelig forholder seg positive til universell utforming, forstår begrepet i tråd med teorien og at de aller fleste gjennomfører prinsippet i tråd med gitte føringer. Hvordan de forholder seg til prinsippet ved gjennomføringen viser også mange interessante funn, for eksempel at de fleste likestiller prinsippet med etablerte hensyn i prosjektutviklingen, at mange benytter medvirkning fra ulike aktører og at Regjeringens overordnede mål om et universelt utformet Norge innen 2025, operasjonaliseres i ulike dokumenter gjennom eiendomsutviklingsprosessen.

Hovedkonklusjonen viser også at når de forholder seg til universell utforming, oppleves flere utfordringer, og de har selv flere løsninger på disse når man ser alle informantenes uttalelser over ett. Eksempler på to utfordringer og to tilhørende løsninger er: Det oppleves at reglene er komplekse og har lite konkrete føringer og at universell utforming kan føles motstridende med estetikk, vernehensyn og symbolikk/tradisjon. Løsninger på dette er henholdsvis det nye regelverket som er vedtatt halvåret 2010 med tydeligere krav og endring av personlig innstilling gjennom kunnskapstilegnelse, kritisk spørsmålsstilling, tilvenninger og gjenbruk – man må se *mulighetene* ved universell utforming, og ikke begrensningene.

Summary

The main problem to be addressed is how real estate developers relate to universal design according to current regulations. This is examined through four questions:

1. How do they understand universal design and which opinions do they have about it?
2. To what extent and how do they implement universal design?
3. Which challenges do they experience when they implement it?
4. Which solutions do they present to solve these challenges?

This is a qualitative study based on interviews of seven informants and documents about universal design and real estate development.

The conclusion shows among other things that the developers are mainly positive towards universal design, and that nearly all fulfill the requirements of the law. They give many interesting remarks and reflections related to the implementation of universal design. For instance they equalize universal design with established principles, such as environment and security. They also, in various documents, operationalize the national goal: A universal designed Norwegian community within 2025. When implementing universal design, they experience a number of challenges, which they present several solutions to; two examples are that they feel the regulations are complex and have no evident requirements, which will hopefully be solved by the new regulations that have been passed during the first six months of 2010. Another example is that universal design can conflict with aesthetics, preservation and symbolism/tradition. This challenge can be solved with a change in attitude, which can be done with increased knowledge about universal design, a critical attitude towards established circumstances, habituations and reuse of good universal design.

1. Innledning

Regjeringen har igangsatt den største satsningen på universell utforming noensinne – innen 2025 skal det norske samfunn være universelt utformet. Det er to fordeler ved universell utforming: For det første bidrar *likeverdige tilgjengelige omgivelser* til økt likestilling for personer med nedsatt funksjonsevne og økt samfunnsdeltakelse for alle. For det andre bidrar det til fysiske omgivelser som er mer robuste overfor samfunnsendringer. Prinsippet øker dermed kvaliteten på samfunnet til glede for alle (Regjeringen, 2009). Man kan dermed si at universell utforming er *nødvendig for noen og bra for alle*. Ole Jacob Frich, leder i Rådet for funksjonshemmede i Oslo, gir en god beskrivelse av hva universell utforming innebærer i realiteten: ”Nå river vi rullestolskiltene og erstatter dem med løsninger som fungerer for alle [-]. Utviklingen har gått fra særtiltak for de få, til universelle løsninger for de mange”¹ (Solberg, 2009 s. 13). Likeverdsaspektet viser at prinsippet dermed innebærer *integrerte* løsninger i omgivelsene.

Mange ulike aktører må bidra til å nå regjeringens mål ettersom universell utforming retter seg mot både bygg og anlegg, uteområder, transport og IKT (Regjeringen, 2009). Denne oppgaven har fokus på eiendomsutviklere innenfor byggebransjen. I eiendomsutvikling er det mange regler og hensyn som må ivaretas, og implementeringen av et nytt prinsipp og nye regler kan dermed reise mange spørsmål og oppleves utfordrende – særlig når prinsippet går på den grunnleggende utformingen av våre omgivelser.

Jeg har derfor valgt å undersøke følgende hovedproblemstilling med fire underproblemstillinger:

Hvordan forholder eiendomsutviklere seg til universell utforming etter gjeldende regelverk?

1. Hva er deres forståelse av og meninger om universell utforming?
2. I hvilken grad og hvordan gjennomfører de universell utforming?
3. Hvilke utfordringer opplever de knyttet til universell utforming?
4. Hvordan mener de at disse utfordringene kan løses?

I oppgaven anvender jeg både begrepet eiendomsutvikler, utvikler og informant. Hva ”gjeldende regelverk” innebærer, fremgår av punkt 2.1.1 om regelverket knyttet til prinsippet.

¹ Se eventuelt punkt 3.7.1 om troverdighet for hvordan hakeparentes er brukt.

Oppgaven avgrenses til å gjelde utvikling av bygninger, herunder boliger og arbeids- og publikumsbygninger. Jeg går ikke inn på myndighetenes rolle opp mot eiendomsutviklingsprosessen i forhold til prinsippet, for eksempel deres kontroll- og tilsynsoppgaver. Fokuset på empirien er stort ettersom oppgaven har et kartleggende preg, jf. problemstillingens karakter.

1.2 Kildesøk

Før oppgavens struktur vises i slutten av innledningen, vil jeg redegjøre for kildesøket. Dette er foretatt for å finne tidligere forskning på området og et teorifundament for oppgaven. Her vil det kort nevnes hva slags kilder som er funnet, hva de går ut på og hvordan de står i forhold til hovedproblemstillingen. Jeg gikk bredt ut med overordnet fokus på eiendomsutvikling og universell utforming. Det var relativt begrenset med teori om eiendomsutvikling etter norske forhold. Noe mer informasjon var det om universell utforming, men likevel var det relativt begrenset, da jeg følte mange kilder sa mye likt.

1.2.1 Tidligere forskning

To undersøkelser er relevante å peke på. Den ene er NIBR-rapport 2007: 14 om ”Universell utforming i nye boligprosjekter – Byggebransjens erfaringer”. Denne ser på hvorfor det er vanskelig å realisere universell utforming i nye boligprosjekter med hovedfokus på hva som hemmer universell utforming. Den kartlegger også hva som må til for å fremme realiseringen av prinsippet. Det som skiller rapporten fra min, er at denne går mye bredere ut med flere hovedproblemstillinger, har et perspektiv om at universell utforming er vanskelig å realisere og ser også på samhandlingen mellom ulike aktører i byggeprosessen (Vestby et al., 2007), mens jeg går mer åpent og søkende ut og har hovedfokus på eiendomsutviklerne alene. Denne rapporten er også skrevet på bakgrunn av data innhentet før 2007, altså minimum 3-4 år tilbake.

Den andre er en masteroppgave ved Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi ved Universitetet i Oslo. Oppgavens tema er ”Universell utforming som idé, strategi og praksis” og er en konseptanalyse og en casestudie av universell utforming av Bjørvika i Oslo kommune. Denne har fokus på universell utforming i en teoretisk sammenheng, hovedperspektiv på de teoretiske implikasjonene samt fokus på ett bestemt case (Elvestrand, 2008). Skillet dannes dermed ved at jeg på den annen side, har hovedfokus på de empiriske forholdene rundt prinsippet i eiendomsutvikling og tar for meg syv ulike eiendomsutviklere i fire ulike utviklingsselskaper.

1.2.2 Artikler

Det er særlig tre forfatters artikler jeg har anvendt i oppgaven. Det er Randi Røed Andersen (2003) med *"Universell utforming – utopi eller realitet?"*, Edel Heggem (2003) med *"Åpne bygninger"* og til slutt Finn Aslaksen (2003a, 2003b) med *"Utbyggingsområder og utearealer – lokalisering og utforming"* og *"Samfunnsplanlegging. Hensyn til ulike behov krever økt planleggerkompetanse"*. Alle disse går på universell utforming relatert til ulike forhold ved utvikling av bygninger og har relevans både i forhold til prinsippets kjerneinnhold og gjennomføringen av prinsippet.

1.2.3 Lover, forskrifter og norske standarder

I forhold til oppgavens problemstilling er det til fire regelverk det er naturlig å se nærmere på. "Regelverk" omfatter både lover, forskrifter og norske standarder;

- Lov av 20. juni 2008 nr. 42 om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven/dtl.)
- Lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven/pbl.)
- Forskrift av 22. januar 1997 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK)
- NS 11001: 2009 om universell utforming av byggverk med sine to deler for henholdsvis arbeids- og publikumsbygg og boliger (Standard Norge, 2009a, 2009b)

Disse er nærmere redegjort for som del av teorikapittelet, se punkt 2.1.1 om gjeldende regelverk. Her begrunner jeg også hvorfor den nevnte utgaven av TEK tas i betraktning og ikke den nyeste (Forskrift av 26. mars 2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift)).

1.2.4 Forarbeider

Jeg har brukt forarbeidene til de to ovennevnte lovene en del; NOU 2005: 8 om likeverd og tilgjengelighet knytter seg til diskriminerings- og tilgjengelighetsloven og viser behovet for rettslig vern mot diskriminering på grunnlag av nedsatt funksjonsevne og bedre tilgjengelighet for alle. Denne har jeg benyttet særlig i forhold til redegjørelsen av hva universell utforming går ut på. Den andre er ot.prp. nr. 45 (2007-2008) om byggesaksdelen i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), og har vært særlig nyttig for redegjørelsen av hva reglene knyttet til prinsippet innebærer.

I det følgende redegjøres det først for oppgavens teorifundament, ved at jeg ser på hva regelverket og teoretikere sier om temaet. Deretter fremstilles de metodiske valgene som ligger til grunn for oppgaven. Videre presenteres de empiriske funnene i analysen, som deretter diskuteres opp mot teorien i det neste kapittelet. Jeg avslutter med en konklusjon på diskusjonen som besvarer hovedproblemstillingen. Avslutningsvis angir jeg også egne vurderinger knyttet til noen forhold ved oppgaven og fremmer forslag til videre forskning.

2. Teori

Teorien danner utgangspunktet og rammen for problemstillingen. Strukturen følger hovedsakelig temaene i hoved- og underproblemstillingene. Først angis oppgavens hoveddramme gjennom en oversikt over det gjeldende regelverket og en beskrivelse av sentrale begrep, jf. hovedproblemstillingen og underproblemstilling 1. Deretter redegjøres det for i hvilken grad universell utforming bør gjennomføres og hvordan det kan gjennomføres, jf. underproblemstilling 2. Underveis i kapitlet vil jeg både direkte og indirekte se på mulige utfordringer og løsninger på mulige utfordringer knyttet til universell utforming, jf. underproblemstilling 3 og 4.

2.1 Beskrivelse av gjeldende regelverk og sentrale begrep

Som utgangspunkt for oppgaven vil dette delkapitlet beskrive hvilket regelverk som gjelder for eiendomsutviklerne i forhold til universell utforming, hva eiendomsutvikling innebærer og hva universell utforming vil si.

2.1.1 Gjeldende regelverk

I utviklingsprosessen må man forholde seg til et regelverk for hvordan de fysiske omgivelsene skal utformes universelt. På tidspunktet oppgaven blir skrevet (våren 2010) er det en utvikling av regelverket rundt prinsippet, og regelverksituasjonen kan virke noe uoversiktlig. Som del av utgangspunktet for oppgaven og utviklernes gjennomføring av prinsippet, vil jeg derfor klargjøre hvilket regelverk som gjelder og hvordan de ulike regelverkene gjelder i forhold til hverandre. De nærmere reglene om prinsippet går jeg inn på underveis i teorikapitlet.

Utviklingen gjør at informantene snakker ut fra regelverkssituasjonen på intervjutidspunktet (februar 2010), mens oppgaven som sådan går ut fra regelverket slik det har blitt *etter* dette (med ett unntak, jf. om TEK nedenfor). Dette skaper uansett lite problemer da utviklingen innebærer en *innstramning* for å øke implementeringen av *likeverdig* tilgjengelighet, blant annet ved å innta begrepet ”universell utforming” i plan- og bygningsloven. Derfor omfatter ”gjeldende regelverk” også regelverket som er vedtatt etter februar, jf. hovedproblemstillingen.

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven trådte i kraft 1. januar 2009 og var den første loven som begrepet ”universell utforming” ble tatt inn i. I lovsammenheng er derfor begrepet relativt nytt. Lovens formål går jeg inn på under punkt 2.1.3.

§ 9 hjemler prinsippet, og angir *virksomheters* plikt til å ivareta universell utforming innenfor deres alminnelige funksjon, altså ikke *utviklernes* ansvar for universell utforming. Dtl. § 10 innebærer imidlertid en henvisning til pbl. som skal synliggjøre at universell utforming også gjelder for tiltak etter pbl., som utviklerne hovedsakelig handler etter: ”*For bygninger, anlegg og uteområder rettet mot allmennheten gjelder kravene til universell utforming i eller i medhold av plan- og bygningsloven*” (Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 153). I praksis har derfor ikke dtl. § 10 så mye relevans, fordi den nye pbl. og TEK gir mer konkrete regler knyttet til likeverdig tilgjengelighet for utviklerne (NOU 2005: 8). Henvisningen innskrenker likevel ikke § 9 sitt virkeområde, noe som viser at dtl. angir de *overordnede* føringene på området (Tveter, 2010).

Realiteten i regelverkssituasjonen er derfor at begrepene i og innholdet etter dtl. § 9, for eksempel ”universell utforming” og ”uforholdsmessig byrde”, gir de overordnede og prinsipielle føringene, mens pbl., TEK og NS 11001: 2009 gir de mer detaljerte føringene (jf. nedenfor)². Dette vises særlig under punkt 2.2 om i hvilken grad prinsippet bør gjennomføres.

Plan- og bygningsloven

Loven består av to deler, der den nye plandelen er trådt i kraft, mens den nye byggesaksdelen forventes å tre i kraft 1. juli 2010. Tidligere har pbl. hatt regler for tilgjengelighet i forhold til personer med funksjonsnedsettelse, men nå settes fokus på *likeverdig* tilgjengelighet ved at begrepet ”universell utforming” uttrykkelig nevnes i loven. Formålsbestemmelsen har fått et sentralt tillegg om at universell utforming ”*skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak*”, jf. pbl § 1 (5).

² Det er *plan- og bygningsmyndighetene* som sikrer at kravene til universell utforming overholdes av utviklerne (selv om de overordnede føringene gis av dtl. som håndheves av Likestillings- og diskrimineringsombudet og Likestillings- og diskrimineringsnemnda (Knutsen, 2009). Dette gjøres ”*ved behandling av planer og søknad om tillatelse til tiltak*” etter pbl.. Samme myndighet håndhever også brudd på prinsippet og da etter de håndhevsreglene som gjelder for andre bygningskrav etter pbl. Reglene i dtl. kommer derfor ikke inn ved håndheving av § 10 (NOU 2005: 8: 17).

Kravene til universell utforming etter pbl. retter seg mot *tiltakshaver*, som kan være både eier/utleier og leietaker, avhengig av omstendighetene (Skaar et al., 2010). Her ser man skillet mot dtl. § 9 som gir *virksomheten* i bygningen ansvaret for at kravene til universell utforming er oppfylt (jf. over).

Loven skiller mellom universell utforming av nye og eksisterende bygninger. Når det gjelder eksisterende bygg gir pbl. § 31-2 adgang til å gi forskrifter om oppgradering av bestemte typer bygninger, anlegg og uteområder for å få en standard tilsvarende universell utforming. Slike er foreløpig ikke foreslått, selv om en gradvis og prioritert innføring av krav til prinsippet er planlagt. Da bør offentlige tjenester prioriteres (Ot.prp. nr. 45. (2007-2008)), for eksempel skoler. Reglene vedrørende *nye* bygg går jeg inn på nedenfor under punkt 2.2 om i hvilken grad universell utforming skal gjennomføres.

De nærmere kravene til prinsippet etter pbl. fremgår av TEK (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)), jf. neste punkt.

Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK)

TEK har hatt krav til tilgjengelighet siden 1975 (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008), 298), men nå er også TEK endret slik at man oppnår *likeverdig* tilgjengelighet. Den nye forskriften, med korttittelen byggteknisk forskrift, er vedtatt og forventes å tre i kraft 1. juli 2010. Denne ble imidlertid ikke kunngjort før 9. april (2010) (jf. forskriften på lovdata.no). Jeg har derfor ikke hatt muligheten til å ta denne med i oppgaven. Det som sies om TEK i oppgaven, rettes derfor mot den gamle TEK. Dette bør ikke være en ulempe ettersom utviklerne snakker ut fra regelverkssituasjonen med gamle TEK og endringene i nye TEK utgjør en innstramning og klargjøring av reglene knyttet til universell utforming – for det første er begrepet ”universell utforming” inntatt og for det andre er reglene mer detaljerte og oversiktlige.

(Gamle) TEK konkretiserer reglene om universell utforming i byggesaksdelen i pbl., og angir minstestandarden for universell utforming i samsvar med den rettslige forståelsen av begrepet etter dtl. (jf. det som er sagt om dtl. over) (Miljøverndepartementet, 2009).

Det er kapittel 10 om brukbarhet som må følges for å oppfylle minstestandarden for universell utforming, jf. § 10-1, som sier at bestemmelsene om brukbarhet ”skal sikre at enhver bygning kan nyttes til sitt forutsatte formål og at utformingen av bygningen gir gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede”. Et eksempel på en nærmere regulering er § 10-31

om planløsning og størrelse som sier at: ”*Ethvert byggverk og ethvert rom skal ha planløsning og størrelse som er egnet til formålet*”.

I samsvar med begrepet ”uforholdsmessig byrde” i dtl. § 9, som jeg går inn på nedenfor, er TEK utarbeidet på bakgrunn av et prinsipp om en uforholdsmessighetsvurdering, der vurdering av kost/nytte og andre viktige hensyn, for eksempel verneverdi, inngår (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)).

Reglene om brukbarhet i TEK, herunder reglene for universell utforming i pbl. og dtl., jf. over, oppfylles ved bruk av Norske Standarder, jf. TEK § 6-1 (1), se neste punkt.

Norsk Standard for universell utforming av byggverk og tilliggende uteområder

Januar 2010 kom NS 11001: 2009 Universell utforming av byggverk og tilliggende uteområder. Standarden har to deler som går på universell utforming av henholdsvis arbeidsbygg og publikumsbygg (del 1) og boliger (del 2). Der jeg skriver om et forhold som knytter seg til en av de to delene, refereres det til enten NS 11001- 1: 2009 eller NS 11001- 2: 2009.

I tråd med det som er sagt over vil bruk av standarden oppfylle kravene til universell utforming og gi et likeverdig og inkluderende fysisk samfunn (Miljøverndepartementet, 2009), ved at den spesifiserer kravene i mer konkrete løsninger.

Standardisering er et av de viktigste verktøyene for å oppnå et inkluderende samfunn (Skaar et al., 2010). Betydningen av standarden som hjelpemiddel ved gjennomføringen av prinsippet blir større ettersom formuleringene i det ovennevnte regelverket er relativt vide. En norsk standard er imidlertid en *anbefaling* og har derfor ingen direkte rettslig virkning. Det betyr at man først plikter å følge standarden når det er bestemt i avtaler, for eksempel i rene private avtaler og utbyggingsavtaler, eller når kommunen bruker standarden som referanse i planarbeidet (NS 11001-2: 2009). Sier for eksempel kommunen at NS 11001-2: 2009 skal følges ved et konkret byggetiltak, innebærer det at tillatelse til å bygge og bruke bygget kun kan gis dersom vilkårene i detaljreguleringen, herunder NS 11001-2: 2009, overholdes (Skaar et al. 2010).

Selv om norske standarder er frivillig å bruke, har de ”*stor tyngde da de er utviklet gjennom konsensus blant involverte parter*”, blant annet Funksjonshemmedes fellesorganisasjon, Samarbeidsforum for funksjonshemmedes organisasjoner, Husbanken, Boligprodusentene,

Statsbygg, Universitetet for miljø- og biovitenskap og Sosial- og Helsedirektoratet ved Deltasenteret (Tveter, 2010, NS 11001: 2009)

Jeg vil vise to eksempler på konkrete universelle løsninger fra standarden samt en tredeling av anbefalingene knyttet til boligutforming.

Snusirkel er et sirkelformet område *”som gjør det mulig for en rullestol å snu 360°”* (NS 11001-1: 2009 s. 11). I diameter skal denne være på minimum 1500 mm og 1600 mm i henholdsvis boliger og publikums- og arbeidsbygg. På badet i en bolig skal man for eksempel ha en snusirkel utenfor møbleringssonen på badet, og i inngangspartiet skal man ha fri passasje utenfor møbleringssonen og plass til en snusirkel utenfor dørens slagradius (NS 11001-2: 2009). I arbeids- og publikumsbygninger skal man for eksempel ha fri gulvplass innenfor en snusirkel på ethvert cellekontor, foran heisdører i etasjene og en hinderfri snusirkel på toalettrom som skal brukes av alle (NS 11001-1: 2009). Det siste eksempelet viser særlig likeverdighetsaspektet ved universell utforming.

Trinnfri atkomst defineres som *”atkomst som er uten terskler eller nivåforskjeller (gjeldende også innendørs atkomst). MERKNAD: Heis kan inngå i trinnfri atkomst”*. I verken boliger og arbeids- og publikumsbygg skal man ha terskler der det er mulig å unngå, men dersom døren må ha terskel, skal den være maks 25 mm høy over gulvnivå og være avfaset (NS 11001-1: 2009 s. 12).

For boligutbygging kan det være behov for ulike boligtyper. Derfor gir standarden for bolig tre alternativer som gir ulik grad av tilgjengelighet og brukbarhet – universelt utformet bolig, livsløpsbolig og bolig forberedt for universell utforming. Det er for eksempel utfordrende å få til universell utforming i små boliger med liten grunnflate som går over flere plan (for eksempel rekkehus). Om ikke man gjennomfører alle kvalitetskravene som kreves for å oppnå universell utforming, er det imidlertid vesentlig at visse tilgjengelighetskvaliteter legges inn ved oppføringen av boligen (NS 11001-2: 2009 s. 62). Se vedlegg 1 for hva alternativene innebærer. Slik inndeling gir kommunene og utviklerne noen utviklingsalternativer.

I innledningen sa jeg kort hva universell utforming innebar, og teorien fram til nå har vist den rettslige rammen for universell utforming i forhold til problemstillingen. I neste delkapittel gis den siste delen av rammen for hvor universell utforming kommer inn i denne oppgaven.

2.1.2 Eiendomsutvikling

Før jeg går inn på universell utforming og hva det innebærer for eiendomsutviklere, faller det naturlig å definere eiendomsutvikling og si hvordan eiendomsutviklingsprosessen foregår.

Definisjon

Det finnes flere definisjoner på eiendomsutvikling. Ulike forfattere kan ha noe ulike perspektiv og fokus på hva det er. Her vises to definisjoner som er relativt like, men hvor den siste kan fremstå noe mer detaljert:

Børrud sier at eiendomsutvikling dreier seg om en *”sammenblanding av økonomisk verdiskapning, visjonær tenkning, håndfaste resultat og samfunnsmessig forankring”* (Børrud, 2005 s. 79).

Bøvre mener eiendomsutvikling dreier seg om *”idéer og konsepter, planformell håndtering, teknisk endring og transaksjoner med fast eiendom med sikte på verdistigning/verdiskapning fra et forretnings- eller samfunnsmessig perspektiv”* (Mastergrad i eiendomsutvikling ved UMB, 2008 s. 3).

Det er Bøvres definisjon jeg sikter til når jeg henviser til definisjonen av eiendomsutvikling nedover.

Bøvre sier videre at eiendomsutvikling er en *”tverrfaglig prosess der de involverte fagretningene spiller forskjellige roller, avhengig av hvor man er i prosessen”*. Involverte fagområder er makroøkonomi, samfunnsforståelse, demografi, byggetekniske fag, juss og arkitektur. Eiendomsutvikling i sin praktiske organisasjonsform er derfor preget av mye samarbeid, noe som forutsetter at samtlige deltakere må ha grunnleggende forståelse av hele utviklingsprosessen (jf. figur 1 nedenfor) (Mastergrad i eiendomsutvikling ved UMB 2008 s. 3). Eiendomsutviklere består dermed av en heterogen gruppe. Som nevnt i metodekapittelet under har jeg informanter/eiendomsutviklere med ulike funksjoner - både prosjektledere og arkitekter som jobber i utviklingsselskaper som definerer seg som byggherre og arkitekter som jobber på egne arkitektkontor opp mot byggherreselskap.

Eiendomsutviklingsprosessen

Universell utforming er ingen egen designretning, men et prinsipp som veileder og påvirker formgivningsprosessen, og er et ledd i en kvalitetssikringsprosess *”som følger prosjektet fra begynnelsen av planleggingsprosessen til det endelige resultatet”* (Heggem, 2003 s. 71). Før

jeg går nærmere inn på prinsippet, vil jeg derfor vise eiendomsutviklingsprosessen hvor prinsippet dermed berører flere av fasene.

Jeg benytter meg av en norsk modell, fordi oppgavene knyttet til eiendomsutviklingsprosessen avhenger sterkt av samfunnsmessige forhold og institusjonelle faktorer knyttet til eiendomssystemer og offentlig planlegging. Modellen viser eiendomsutviklingsprosessen over åtte faser, men det påpekes at innholdet, antall faser og fasenes rekkefølge kan variere avhengig av modellens brukere og av oppgavens karakter (se figur 1) (Røsnes og Kristoffersen, 2009).

Oppgaven avgrenses til kun å berøre de fem første fasene. Røsnes og Kristoffersen beskriver de første fire da de tar for seg tidlig fase i eiendomsutvikling. For å beskrive den femte fasen, vises det til andre kilder som beskriver norske forhold på vedkommende område.

I fase 1 struktureres prosjektidéen, som er grunnlaget for forberedelsene til tomteakkvisisjonen. Her må man vurdere om idéen vil lønne seg ut fra markedet og situasjonen for øvrig. Når det er gjort kan tomtesøket starte og grunneier kan kontaktes om et eventuelt kjøp.

I fase 2 foretas en mulighetsstudie der man analyserer hvilke konsept som kan utvikles på tomten ut fra om *”prosjektet er fysisk, finansielt og legalt gjennomførbart for alle medaktører”*. Hvordan mulighetsstudien gjennomføres avhenger som regel av eksisterende reguleringsstatus. Man må derfor kontakte myndighetene for å kartlegge gjeldende planstatus. Et prosjekts risiko må også vurderes tidlig og avhenger av mange faktorer, blant annet planstatus, økonomisk evne og innspill fra ulike aktører som kan påvirke prosjektets risiko og utviklingsalternativer. Utviklingsalternativene fremkommer gjerne gjennom forhandlinger. Mulighetsstudien kan strekke seg over de to neste fasene.



Figur 6: Eiendomsutviklingsprosessen med faser av ulike oppgaver (Røsnes og Kristoffersen, 2009)

Fase 3 går på blant annet den formelle overdragelsen av tomten. Overdragelsen foretas vanligvis ikke før etter endelig reguleringsplan og søknad er godkjent (se fase 4). Her bør utvikleren ta stilling til hvordan prosjektet skal gjennomføres og finansieres med hensyn til organiseringen av oppgaveløsningen, ulike lovbestemmelser som må følges og lignende.

I fase 4 må utvikleren planlegge prosjektet ut fra en vurdering av gjeldende reguleringsstatus ved enten å utarbeide en byggesøknad og et planforslag (dersom de benytter sin rett til regulering, jf. nedenfor om pbl. § 12-2 og 12-3 (2)), eller ved å følge reguleringen kommunen har på området, jf. nedenfor om pbl. § 12-1, jf. § 12-7 (1) nr. 4. Både byggesøknad og planforslag kan bli enten godkjent eller endret av myndighetene (kilden for fase 1-4 er Røsnes og Kristoffersen, 2009). Fase 4 er noe revidert i tråd med lovendringer som pågår.

Fase 5 går på prosjektering, avtaleinngåelse og markedsføring. Her må utviklerne foreta mer detaljutforming av prosjektet, inngå ulike kontrakter vedrørende for eksempel entreprisformer med entreprenør og utleie med fremtidige leietakere, og salgsarbeid/markedsføring av konseptet mot tenkt målgruppe (Johansen et al., 2008).

Selv om jeg avgrensner mot noen faser, vil jeg påpeke at for å realisere formålet med universell utforming (jf. innledningen og nedenfor), er det veldig viktig å ivareta prinsippet i *hver* fase det inngår i (Aslaksen, 2003a). Det hjelper ikke at prinsippet var godt ivaretatt i planleggingsfasen hvis utførelsen av bygget ikke realiserer planen, og det hjelper ikke med god utbygging hvis forvaltningen gjør at de universelle løsningene forsvinner, for eksempel ved uforutsigbar plassering av løst interiør. Dette viser viktigheten av bevisst gjennomføring av prinsippet i alle faser der prinsippet inngår – det er på den måten man til slutt oppnår et likeverdig tilgjengelig bygg.

I resten av teorikapittelet vil jeg henvise til definisjonen av eiendomsutvikling og eiendomsutviklingsprosessen ved å si hvor de ulike emnene om universell utforming som jeg tar for meg, kommer inn i forhold til eiendomsutviklingsprosessen og de ulike elementene i definisjonen.

2.1.3 Hva er universell utforming?

Vellykket implementering av universell utforming i eiendomsutviklingsprosessen, forutsetter forståelse av hva universell utforming innebærer. Jeg vil derfor se på definisjonen av og formålet med universell utforming og deretter hva som skal utformes universelt og hvem utformingen rettes mot.

Definisjon og formål

Man har en ideell og en formell definisjon av begrepet – forskjellen ligger i målgruppens størrelse:

Den ideelle er at universell utforming vil si at *”produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler”* (Universell utforming Bolig og bygg, 2010).

Den formelle er at universell utforming betyr *”utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forholdene slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan benyttes av flest mulig”*, jf. dtl. § 9(2).

Den ideelle definisjonen sier at universell utforming skal gi likestilt bruk for ”alle”, mens den formelle sier ”flest mulig”. Førstnevnte har imidlertid en reservasjon ved at det er lagt til ”så langt det er mulig”. Dette viser at man har et overordnet mål om en ønskelig tilstand, men at man må reservere seg noe i rettslig henseende, fordi virkeligheten byr på mange utfordringer som gjør det vanskelig å tilfredsstille alle.

Formålet fremgår definisjonene, men i lys av dtl. sitt formål i § 1(2) tydeliggjøres det:

Formålet er å oppnå et likeverdig samfunn med likestilling der alle, uavhengig av funksjonsevne, kan delta ved å ha like muligheter og rettigheter, og å forhindre diskriminering.

Med dette er det en forskjell på universell utforming og tilgjengelighet (som kort vært inne på tidligere). Førstnevnte sørger for likeverd gjennom inkluderte løsninger som kan brukes av alle, mens sistnevnte er tiltak gjennom sær- og tilleggsløsninger, som kun er for en bestemt gruppe (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)). Da slike løsninger kan medføre segregering (Andersen, 2003), ser man viktigheten av universell utforming, som alternativt kan kalles *likeverdig tilgjengelighet*.

Vellykket universell utforming forutsetter at utviklerne nå spør seg: Hva kreves for å få et likeverdig tilgjengelig samfunn? Dette er perspektivet for den videre redegjørelsen av objektet for utformingen og utformingens målgruppe.

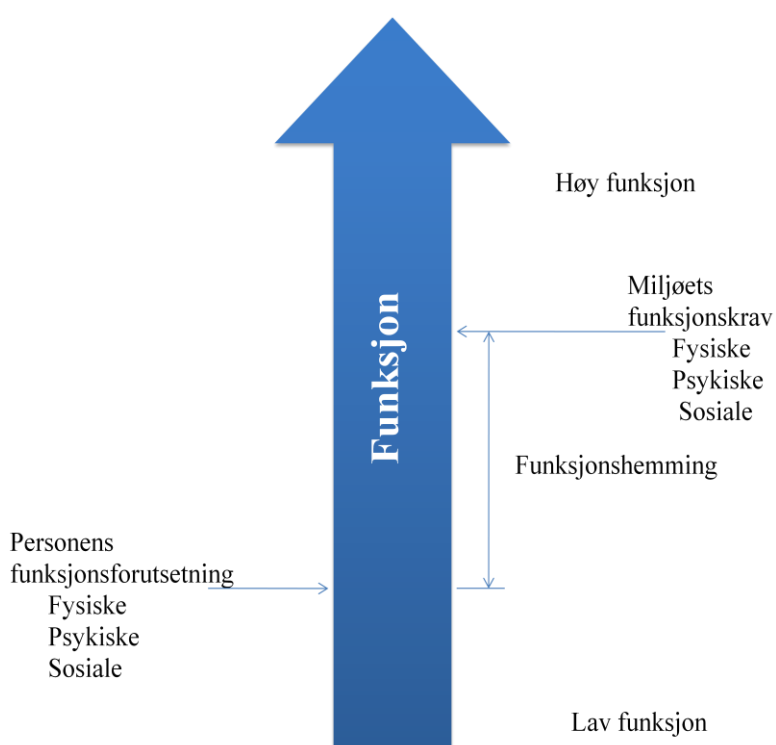
Objekt for utformingen

Det første man må være bevisst, for å oppnå likeverdig tilgjengelighet, er hva som skaper utilgjengelighet. Formålet i dtl., som hjemler universell utforming, sier at loven skal bidra til å nedbygge og hindre nye ”funksjonshemmende barrierer”. Hvordan oppstår så slike barrierer? Det sentrale ordet er funksjonshemming.

Funksjonshemming oppstår når det foreligger ”et gap mellom individets forutsetninger og omgivelsenes utforming eller krav til funksjon”.

Funksjonshemming er altså ikke en egenskap ved en person, men et forhold eller en situasjon som kan oppstå i møtet mellom individet og samfunnet (NOU 2005: 8 s. 37). Funksjonsnivået beror dermed ikke bare ”på det enkelte menneskets ferdigheter, men også på hvilke ferdigheter som er nødvendige i den situasjonen man befinner seg i”, jf. figur 2.

Individets evne til å fungere avhenger derfor i stor grad av omgivelsenes utforming (NOU 2005: 8 s. 272). Omgivelsenes utforming bidrar derfor mye til hvor utilgjengelig samfunnet er. Eiendomsutviklerne må dermed endre funksjonskravene i det fysiske miljøet for å nedbygge/hindre funksjonshemmende barrierer, da det er lite de kan gjøre for å styrke personers egne funksjonsforutsetninger (jf. figur 2). Dette kan gjøres ved hjelp av universell utforming, og individuelle tiltak der universell utforming eventuelt ikke strekker til (jf. punkt 2.2.3 om grensen for universell utforming (Andersen og Bergh, 2003). Hva ”personens funksjonsforutsetning” i figur 2 nærmere innebærer, vises under neste punkt om prinsippets målgruppe.

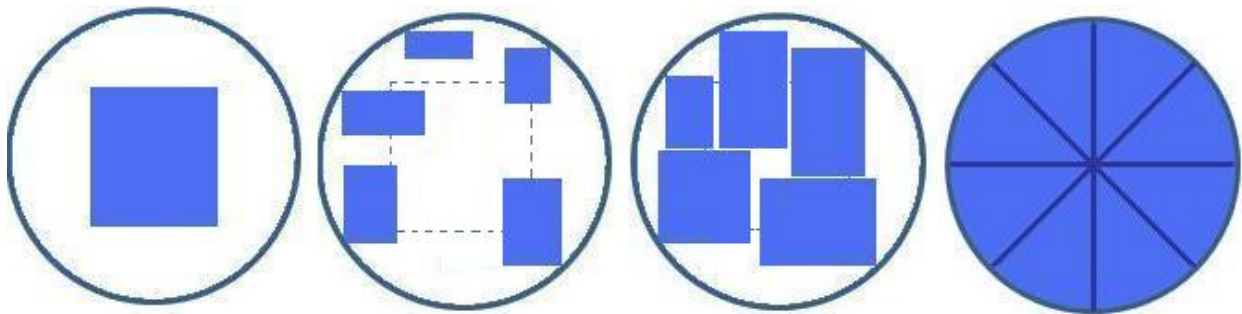


Figur 7: GAP-modellen: Misforholdet mellom individets forutsetninger og miljøets krav (basert på Aslaksen et al. (1997))

Med dette må utviklerne være bevisst at en persons samfunnsdeltakelse avhenger av de fysiske omgivelsene og hvilke funksjoner som kreves i den konkrete situasjonen. Et eksempel er at en synshemmet kan gå i trapper og en rullestolbruker kan se på kino. Om rullestolbrukeren imidlertid får sett på kino, avhenger av de fysiske omgivelsene fra og med sin bolig og til og inn i kinosalen.

Prinsippets målgruppe

Det neste utviklerne må være bevisst, for å oppnå et likeverdig samfunn gjennom universell utforming, er hvilke personers behov prinsippet skal ivareta. Over er det sagt at prinsippet rettes mot ”alle”/”flest mulig”. Hvem disse egentlig er, tydeliggjøres gjennom Maarten Wijk's fire sirkler. Ved at sirklene viser hvordan menneskers behov og omgivelsene kan nærme seg hverandre ved å redusere fysiske hindringer (gjengitt etter Andersen, 2003, Wijk, 2002), er tanken bak modellen mye lik GAP-modellen. Wijk går imidlertid dypere ned i dette og bevisstgjør behovet for likeverdig tilgjengelighet.



Figur 8: Wijk's fire sirkler om forholdet mellom mennesker og miljø (Andersen, 2003)

Sirkelen og firkant(e) representerer henholdsvis menneskers behov og omgivelsenes ytelse. Dette illustrerer forholdet mellom miljø og behov, se sirkel 1 i figur 3 (sml. GAP-modellen i figur 2).

Firkantene i sirkel 2 representerer ulike grupper som (særlig) opplever funksjonshemninger i samfunnet, for eksempel hørselshemmede, bevegelseshemmede og astmatikere/allergikere. Ved å bedre omgivelsenes ytelse gjennom utformingen, ivaretas behovene til disse gruppene (gjengitt etter Andersen, 2003). At misforholdet mellom omgivelsene og behovene blir mindre, reduserer også funksjonshemningene man kan oppleve i samfunnet, jf. definisjonen av funksjonshemming. For å kunne kalle utformingen universell/likeverdig, må det imidlertid mer til enn å kun imøtekomme noen konkrete funksjonsnedsettelse (jf. neste sirkel).

Universell utforming og prinsippets målgruppe vises i sirkel 3. Denne utformingen tar høyde for å tilfredsstille flere behov enn de som tilfredsstilles i sirkel 2 – *i tillegg* til behovene hos personer med funksjonsnedsettelse, tilfredsstilles behovene til blant annet barn, eldre, personer med barnevogn, bagasje og rengjøringstralle, osv. (gjengitt etter Andersen, 2003). Etter konteksten omfatter derfor uttrykket ”personens funksjonsforutsetning” i figur 2 mer enn personer med tradisjonelle funksjonsnedsettelse. Det blir interessant å se hvem utviklerne anser som prinsippets målgruppe.

Omgivelser som brukes av alle/flest mulig, vil si at de brukes på *likeverdige betingelser*; individuelle forutsetninger skal ikke avgjøre om omgivelsene kan brukes eller ikke. Mye av tanken bak prinsippet, er at universell utforming nettopp skal *nøytralisere* betydningen av personers funksjonsevne, noe som vil si at en eventuell funksjonsnedsettelse, herunder type, årsak og varighet, er irrelevant. Nøytraliseringen fjerner derfor den stigmatiserende følelsen man kan få ved ikke å beherske omgivelsene uten hjelp fra andre eller særskilte innretninger (NOU 2005: 8). Med så mange ulike brukere i målgruppen, kan det lett oppstå utfordringer med å finne den beste løsningen som fungerer bra for flest mulig, da ulike brukere kanskje kan ha ulike, herunder motstridende, løsninger som fungerer best for den enkelte.

Det er først i sirkel 4 at misforholdet mellom omgivelsene og behovene er helt borte. Eliminering av misforholdet skjer ved å slå sammen alle de menneskelige behovene, for så og dele de opp i ulike *funksjoner*. Funksjonene tilfredsstilles ved å utforme omgivelsene slik at alle ytterpunktene på alle funksjonsområdene tilfredsstilles, og gjøres da ved å velge riktig lys, akustikk, tekstur, temperatur og romforhold (gjengitt etter Andersen, 2003). Her ser jeg at Wijk støtter opp om nøytraliseringstanken i forrige avsnitt. I nær sammenheng med dette, ser jeg at Wijk fremhever at mange forbinder tilgjengelighet med handikap (gjengitt etter Andersen, 2003). I måten eiendomsutviklerne uttaler seg på vil det være interessant å se om noen forbinder universell utforming med handikap/funksjonsnedsettelse.

Sirklene viser at man må *starte* med en gruppetenkning, for å finne hvilke behov som skal tilfredsstilles, for å kunne nå *målet* om en ikke-eksisterende gruppetenkning (Wijk gjengitt etter Andersen, 2003), der man heller fokuserer på hvilke funksjoner som må være godt utformet for å oppnå likeverdig tilgjengelighet for alle, for eksempel gode lysforhold, akustikk og romforhold. Dette er funksjoner som kommer alle til gode, jf. innledningen, og øker kvaliteten på bygningene, særlig ved at det er snakk om *integrerte* løsninger.

Regjeringen er en av mange, som sier nettopp dette: ”*Universell utforming tilfører kvaliteter i*

menneskeskapede omgivelser som er positive for alle innbyggere og for Norge som samfunn” (Miljøverndepartementet, 2009). Noe som underbygger kvalitetsstempelet er at universell utforming ”omfatter krav til helse, miljø, og sikkerhet” (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008), 342). Om utviklerne anser universell utforming som en kvalitet gjenstår å se i analysen og diskusjonen.

Setter man det som er sagt her om universell utforming i sammenheng med Bøvres definisjon av eiendomsutvikling, ser man at prinsippet kan innebære et konsept om likeverdig tilgjengelige bygninger som bidrar til teknisk endring, herunder økt kvalitet. Dette vil igjen bidra til verdistigning og verdiskapning da økt kvalitet og likeverdig tilgjengelighet forutsetningsvis øker objektets verdi både forretnings- og samfunnsmessig. Som del av et konsept, inngår prinsippet særlig tidlig i eiendomsutviklingsprosessen – i fase 1 inngår det som en del av utviklingsidéen og i fase 2 inngår det i mulighetsstudien (som også kan gå over i fase 3 og 4) ved at man finner ut hva som er mulig å utvikle i det konkrete tilfellet. I tillegg vil prinsippet som del av et konsept, komme inn under fase 4 i forhold til reguleringsstatus/-planer, men dette kommer jeg innpå i neste kapittel, der jeg vil se på i hvilken grad prinsippet bør gjennomføres.

2.2 I hvilken grad universell utforming bør gjennomføres

Ut fra media kan man lett få følelsen av at ”alt” skal utformes universelt. Det kan gjøre at utviklerne vegrer seg for å gjennomføre prinsippet. Her vil jeg derfor redegjøre for i hvilken grad regelverket legger opp til at prinsippet bør gjennomføres i henholdsvis boligbygg og arbeids- og publikumsbygninger.

Før jeg går inn på dette, vil jeg kommentere utformingen av den nye plan- og bygningsloven, for plasseringen av og tydeligheten i føringene for universell utforming føles forvirrende og uklar. For det første må man lete etter føringene for boliger; etter lovens struktur får man inntrykk av at den nye bestemmelsen i § 23-3 med tittelen ”Universell utforming og forsvarlighet” gir hovedregelen om universell utforming uansett bygningstype. Føringene for bolig gis imidlertid ikke her, men i lovens kapittel 12 (se punkt 2.2.1). For det andre skiller det mellom arbeids- og publikumsbygg, men et slikt skille kan være forvirrende da publikumsbygg også er arbeidsbygg og at lovformuleringene for de to bygningstypene er nesten like (se bestemmelsen under punkt 2.2.2), men at det kreves et dypdykk i forarbeidene for å finne hva som egentlig er forskjellene og regelen. Det er disse bygningstypene § 23-3 regulerer.

2.2.1 Universell utforming i boligbygg

I hvilken grad utviklerne skal utforme boligen på en likeverdig måte fremgår av kommunens reguleringer av prinsippet; etter pbl. § 12-1, jf. § 12-7 (1) nr. 4 er det opp til kommunen å gi slike reguleringer for boligutformingen i reguleringsplaner, og da enten gjennom områderegulering eller detaljregulering, jf. pbl. § 12-1 (4). Som sett over kan kommunene henvise til NS 11001-2: 2009 i planen og si at for eksempel et visst antall av boligene i et utviklingsprosjekt skal være universelt utformet eller ha livsløpsstandard i tråd med denne (NOU 2005: 8).

Unntaksvis kan utviklerne komme med *forslag* til reguleringsplan, som sier noe om grad av universell utforming, enten etter en tillatelse fra kommunen om å utarbeide områderegulering eller ved å benytte seg av sin rett til å utarbeide detaljregulering, jf. § 12-2 og 12-3 (2).

Avgjørende ord ligger imidlertid hos kommunen.

Selv om reguleringen av universell utforming følger av planene i prosjektet, gjelder det en grense for i hvilken grad prinsippet skal gjennomføres. Grensen er felles for de bygningstypene jeg ser på, og behandles derfor i punkt 2.2.3.

2.2.2 Universell utforming i arbeids- og publikumsbygninger

Pbl. § 29-3 (1) er en ren forskriftshjemmel og sier at:

”Tiltak etter kapittel 20 [om søknadspliktige tiltak] skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Tiltak etter kapittel 20 som omfatter arbeidsbygg skal være universelt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet”.

Bestemmelsens 2. setning viser tydelig at den gjelder arbeidsbygg og at denne skal være universelt utformet i tråd med forskrift. Bestemmelsens 1. setning er imidlertid mer uklar. Forarbeidene viser at *”[i]nnenfor sin funksjon”* betyr at denne gjelder *”bygninger og anlegg rettet mot publikum”*³, og videre at det er *hovedløsningen* i publikumsbygningen som skal være universelt utformet. Lignende begrensning nevnes ikke for arbeidsbygg. Utformingen av hovedløsningen vil si at *”tilgang til et bygg skal sikres gjennom hovedinngangen, og at tilgangen inne i et bygg og muligheten for bruk av et produkt, hovedsakelig skal være den samme for brukere med ulike forutsetninger”* for eksempel ved hjelp av sentrale kommunikasjonsområder, hovedheis m.m.. Utformingen av hovedløsningen skal vurderes i forhold til funksjonen det skal oppfylle (sml. med Wijks 4. sirkel i figur 3) (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 199). *”[I] samsvar med forskrift(er) gitt av departementet”* vil si at det nærmere innholdet i plikten til universell utforming kun følger av forskrifter. Det vil si at utviklerne må gå i TEK for å se reguleringen av sin plikt (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)). De nærmere føringene i TEK er relativt vide, og det er rimelig å spørre seg: Hvor går grensen for gjennomføringen av prinsippet?

2.2.3 Grensen for gjennomføringen

Som nevnt over gir begrepene i dtl. og dens forarbeider føringer for utviklerne. Det innebærer at grensen går der utviklerne påføres en *”uforholdsmessig byrde”*, jf. dtl. § 9 (3) og NOU 2005: 8.

Om en slik byrde foreligger, avgjøres etter en konkret helhetsvurdering der særlig vekt skal legges på *”tilretteleggingens effekt for å nedbygge funksjonshemmende barrierer, hvorvidt virksomhetens alminnelige funksjon er av offentlig art, de nødvendige kostnadene ved tilretteleggingen, virksomhetens ressurser, sikkerhetsmessige hensyn og vernehensyn”*, jf. dtl.

³ Fellesarealer for boligbygninger kan også omfattes av forskrifter om universell utforming, jf. ot.prp. nr. 45 (2007-2008)

§ 9 (3). I praksis innebærer dette en avveining av utformingens ulemper og fordeler og en interesseavveining mellom rettighetssubjektet (målgruppen) og pliktsubjektet (utviklerne). Det er altså ikke snakk om å tilrettelegge alt eller ingenting (NOU 2005: 8).

Slike skjønnsbestemmelser kan være vanskelige å praktisere, fordi reglene føles uklare i forhold til å si hva som faktisk gjelder. Dette er særlig tilfellet når regelen er relativt ny, for da er det lite med rettspraksis og erfaring hos utviklerne. På den annen side gjør skjønnsbestemmelsene at man unngår rigide regler, som ikke ville gitt muligheten til å finne de beste løsningene for de mange forskjellige enkelttilfellene man kan møte. Denne oppfattelsen støttes av Nicolai V. Skjerdal (NOU 2005: 8). Det vil være interessant å se hvorvidt eiendomsutviklerne oppfatter reglene som utfordrende, fordi de er uklare e.l. slik at det kan være vanskelig å sette grensen for hvilke universelle løsninger som skal gjennomføres.

Det finnes noen momenter som kan gjøre det noe lettere å fastlegge grensen;

For det første settes grensen ved en vurdering av *”hvilke funksjoner ved virksomheten som er rettet mot allmennheten”* der det er snakk om publikums- og arbeidsbygg.

For det andre er det ikke krav om samme løsning for alle. Man kan for eksempel ha både trapp og rampe, og alle toaletter i bygget må ikke være såkalte HC-toalett. Bakdør med særlig tanke på bruk for ulike funksjonsnedsettelse, er imidlertid ikke tilstrekkelig da det *avgjørende* er at *hovedløsningen* har et *inkluderende* preg (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)).

For det tredje må man vite at der det er åpenbart umulig å utforme hovedløsningen universelt, er prinsippet likevel ivarettatt der *”den beste av mulige løsninger er valgt”*, men det avgjørende er likevel at løsningen er tilstrekkelig inkluderende gitt de konkrete forholdene (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)). Det er derfor den beste mulige likeverdige løsningen som skal velges i slike tilfeller. Ved vurderingen av de konkrete forholdene er det avgjørende for vurderingen av i hvilken grad universell utforming skal gjennomføres, er om det ved tilrettelegging av omgivelsene er mulig å imøtekomme typene av funksjonsnedsettelse man mener kan forekomme på stedet (NOU 2005: 8).

I tillegg til dette kan det være hjelp for utviklerne å være bevisst at det rettslig sett er *flest mulig* brukerforutsetninger som skal tilfredsstilles, og ikke alle. Dette gir noe fleksibilitet når de skal finne løsninger som tar høyde for ulike brukerforutsetninger (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)). Jeg mener likevel det er viktig at de har den ideelle tankegangen klart for seg – at

prinsippet skal tilfredsstillende alle, for det er fokuset på brede målgruppen som er en vesentlig del av filosofien bak prinsippet om likeverdig tilgjengelighet for alle.

Etter å ha sett både prinsippets formål (jf. punkt 2.1.3) og reguleringene av prinsippet, blir det interessant å se om informantene gjennomfører universell utforming på grunn av reguleringene som pålegger prinsippet og/eller om de gjør det på grunn av prinsippets formål.

Økonomiske vurderinger

Man skal særlig vektlegge *”de nødvendige kostnadene ved tilretteleggingen”*, jf. dtl. § 9 (3), ved vurderingen av hvor grensen for universell utforming går i det enkelte tilfellet. Debatten rundt universell utforming går mye rundt økonomispørsmålet; mange mener prinsippet er utfordrende å gjennomføre, fordi det øker kostnadene.

I nybygg øker normalt ikke kostnadene ved å implementere prinsippet. I eksisterende bygninger koster det imidlertid mer, og ofte veldig mye mer avhengig av tiltakets størrelse. Tidlig implementering i planleggingen vil redusere ekstraomkostningene betraktelig (NOU 2005: 8). Generelt ser man da at kostnadenes størrelse avhenger av når prinsippet implementeres i utviklingsprosessen.

Jeg ser at forarbeidene til pbl. til og med ikke nevner noe om kostnader i forhold til nybygg, i motsetning til ved eksisterende bygg, der det sies at myndighetene krav til rehabiliteringer og oppgraderinger for å oppnå universell utforming, vil skje gradvis på grunn av *”den store økonomiske belastningen”* (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 205). Det blir interessant å se om utviklerne sier at prinsippet innebærer utfordringer på grunn av økonomiske forhold og om de da peker på forskjellen mellom nybygg og eksisterende bygg.

Dersom man vurderer å ikke gjennomføre universell utforming (i pålagt grad), kanskje på grunn av økonomiske spørsmål, bør utvikleren være klar over at selv om ansvarsretten etter pbl. opphører ved utstedelse av ferdigattest, kan kommunen likevel pålegge utbedring eller retting av *”vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for”*. Dette kan skje innen fem år etter at ferdigattesten er gitt, jf. § 23-3 (2). Tilleggsløsninger må altså til der prinsippet ikke er ivaretatt, og det koster penger – ved vurderingen av i hvilken grad prinsippet skal gjennomføres, må man derfor huske på at *”det koster mer å lage to løsninger enn en”* (Heggem, 2003 s. 60).

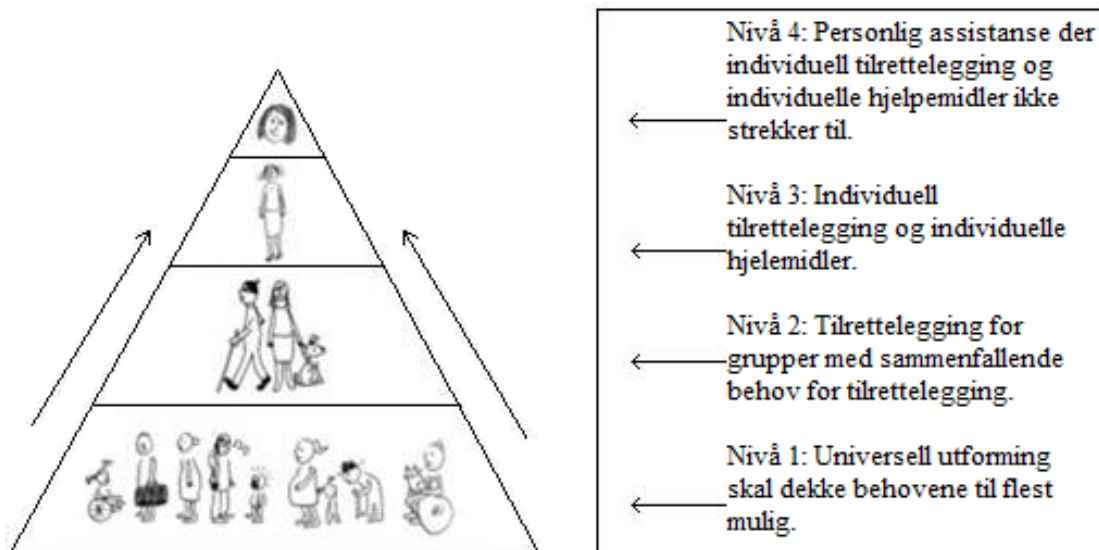
Over et lengre tidsperspektiv kan man anta at eventuelle økonomiske bekymringer reduseres som følge av at ansvarssubjektene betrakter kostnadene knyttet til prinsippet like nødvendige

som andre anskaffelseskostnader (NOU 2005: 8). Med denne holdningen vil jeg anta at utviklerne opplever kostnadsspørsmålet mindre utfordrende.

Individuell tilrettelegging

Forskjellen på universell utforming og tilleggsløsninger er kort nevnt over. Som avrundning på grensen for i hvilken grad man skal gjennomføre prinsippet, vil jeg påpeke at individuelle tilleggsløsninger må til der det blir en uforholdsmessig byrde å gjennomføre prinsippet eller der det pålegges retting eller utbedring for manglende universell utforming (jf. over).

I denne sammenhengen er det viktig at utviklerne er klar over den reelle forskjellen mellom universell utforming/generell tilrettelegging (jf. dtl. § 9) og individuell tilrettelegging. Figur 4 om brukbarhetspyramiden illustrerer denne forskjellen, herunder fremhever viktigheten av universell utforming.



Figur 9: Brukbarhetspyramiden (Deltasenteret, 2004)

Universell utforming dekker flest mulig brukerforutsetninger og utgjør dermed nivå 1, mens individuell tilrettelegging rettes kun mot individet og hva det har behov for (NOU 2005: 8), og utgjør dermed nivå 3. Individuell tilrettelegging bidrar derfor ikke til ønsket nøytralisering av betydningen av personers funksjonsevner, jf. over. Dette bør utviklerne ta i betraktning når de vurderer i hvilken grad universell utforming skal gjennomføres. Det vil være interessant å se om eiendomsutviklerne påpeker likeverdighetsaspektet når de forteller hvordan de forstår universell utforming.

Ser man universell utforming og individuell tilrettelegging i forhold til definisjonen av eiendomsutvikling, ser man her at universell utforming er verdiskapende for samfunnet på en

helt annen måte og i vesentlig større grad enn individuell tilrettelegging – her opplever *flere* tilgjengelighet gjennom *likeverdige* løsninger. Den potensielle forretningsmessige verdistigningen ved universell utforming reduseres dersom prinsippet ikke gjennomføres fullt ut og optimalt, for da må man ha to løsninger i stedet for en, og det blir fordyrende. Avgjørelse om eventuell individuell tilrettelegging antar jeg kommer noe senere i utviklingsprosessen, etter man først har prøvd det man kan for å oppnå universell utforming, jf. kravet over om at prinsippet likevel er tilfredsstillt der den beste likverdige mulige løsningen er valgt.

I og med jeg føler at mange fokuserer på økonomi knyttet til universell utforming, vil jeg sette også dette spørsmålet i perspektiv av eiendomsutviklingsprosessen og definisjonen av eiendomsutvikling. Vurderinger av prinsippet i forhold til økonomi inngår i fase 2 og 3 i eiendomsutviklingsprosessen om vurdering og drøftelsen av henholdsvis risiko og finansielle rammevilkår. I tråd med flere sin antakelse om at prinsippet har en fordyrende effekt, kunne man isolert si at prinsippet medfører økte kostnader og dermed økte kvadratmeterpriser og igjen økte salgspriser, og at bygningen dermed blir vanskeligere å få solgt. I forhold til definisjonen av eiendomsutvikling og det som er nevnt i avsnittet om økonomi, vil jeg imidlertid si at prinsippet fører til en verdistigning og verdiskapning både i et forretningsmessig og samfunnmessig perspektiv; for det første gir prinsippet økt kvalitet, og kanskje også økt konkurransefortrinn (jf. nedenfor), som igjen øker eiendommens verdi, noe som igjen kan gi bedre inntjening. Økt inntjening vil jeg imidlertid si avhenger av at virksomheter som har plikt etter dtl. § 9, vet om plikten sin og at folk etterspør boliger de kan bo i resten av livet, uavhengig av funksjonsnedsettelse de kan oppleve. For det andre kan universell utforming bidra til at flere kan jobbe lenger, bo hjemme lenger og at skader og sosiale tjenester, som staten finansierer, reduseres, noe som gir økt verdistigning i et samfunnmessig perspektiv. For det tredje vil jeg si at prinsippet bidrar til samfunnmessig verdiskapning ved at prinsippet bidrar til et mer likeverdig tilgjengelig samfunn.

Ser man hele dette delkapittelet om i hvilken grad man bør gjennomføre universell utforming, i forhold til definisjonen av eiendomsutvikling, ser man at vurdering og avgjørelse om graden inngår i den planformelle håndteringen og påvirker den endelige graden av tekniske endringer/universelle løsninger. Slike vurderinger og avgjørelser kommer dermed særlig inn i fase 4 om reguleringsstatus og planlegging og fase 5 om prosjektering og avtaleinngåelser.

2.3 Hvordan eiendomsutviklerne kan oppnå god universell utforming

Når utviklerne skal utvikle de enkelte universelle løsningene, må de ha bevisst kjennskap til de to konsekvensene en *halvgod* løsning har; for det første er den *ubrukelig* for mange, og for det andre skaper den *uforutsigbarhet*. Disse konsekvensene skaper nye hindre, og på den måten er man tilbake til utgangspunktet med manglende universell utforming (Aslaksen, 2003a). Halvgod ”universell” utforming er derfor ikke universell. Målet må derfor være gode/optimale løsninger uansett. Det er dermed viktig at utviklerne er bevisst hva som må til for å oppnå optimal universell utforming. Dette delkapittelet vil vise hva man bør gjøre ved gjennomføringen av prinsippet for å komme fram til de gode/optimale universelle løsningene.

Aslaksen peker på fem sentrale momenter som må vektlegges i samfunnsplanleggingen i forhold til universell utforming (Aslaksen, 2003b). Momentene viser kunnskap og metoder eiendomsutviklerne bør ha og ta med seg i eiendomsutviklingsprosessen – både for å for å oppnå formålet med universell utforming og overholde reguleringer om utformingen av bygninger. De fem momentene er:

1. Kunnskap om hvilke ulike grupper befolkningen består av, og hvordan disse kan berøres av ulike tiltak.
2. Overordnede mål som grunnlag for konkretisering av operative mål i ulike planer.
3. Metodikk for å ivareta hensynet til ulike befolkningsgrupper og å analysere konsekvensene gruppevis.
4. Planfremstilling og beslutningsgrunnlag som konkretiserer og synliggjør kravene til universell utforming i den enkelte plan og viser hvordan kravene er ivaretatt.
5. Medvirkning fra ulike befolkningsgrupper som blir berørt av planleggingen.

Når jeg redegjør for disse momentene, vil jeg i tillegg til Aslaksens mening bak de, også se på forhold fra annen teori som relateres til emnene som momentene omhandler.

2.3.1 Kunnskap om ulike befolkningsgrupper

Momentet har sammenheng med det jeg sa under punkt 2.1.3 om at en forutsetning for å oppnå et likeverdig tilgjengelig samfunn, er å vite hva som gjør et samfunn utilgjengelig, jf. figur 2. Her går det et skritt videre ved å se på behovet for kunnskap om ulike befolkningsgrupper i målgruppen til universell utforming (sml. ”personens funksjonsforutsetninger” i figur 2). Her tydeliggjøres også det generelle behovet for kunnskap om prinsippet og forhold relatert til dette.

Utviklerne må ha kunnskap om hvilke utstøttings- og diskrimineringsmekanismer og praktiske konsekvenser som oppstår når ulike brukere møter fysiske hindringer. Slik kunnskap gjør det enklere å utforme løsninger som ivaretar en bredere brukergruppe. Bevissthet om brukernes behov er nøkkelen til suksess (Aslaksen, 2003b). Jeg vil undersøke om utviklerne opplever igangsatte tiltak for å forbedre kunnskapen på området, og eventuelt hvilke.

Når man vet at *”likestillingstenkningen tvinger oss til å tenke helhetlig og sammenhengende”* (Andersen, 2003 s. 17) og at eiendomsutvikling er en tverrfaglig prosess, jf. punkt 2.1.2 om eiendomsutvikling, ser man viktigheten av samarbeid mellom de ulike aktørene for å nå målet om et universelt utformet samfunn innen 2025. Forutsetningen for at et slikt samarbeid skal fungere og gi et godt sluttprodukt, er ikke bare at de involverte har grunnleggende forståelse av hele utviklingsprosessen (jf. over om eiendomsutvikling), men også at de har relativt lik kunnskap om universell utforming samt en kunnskapsformidling faggruppene i mellom (NOU 2005: 8). Den nye norske standarden om universell utforming i boliger påpeker behovet for felles kunnskapsplattform uttrykkelig: *”Det er viktig å ha en grunnforståelse for utfordringene som ligger i å utforme bygninger som skal kunne brukes av alle. Slik grunnforståelse bør inkludere alle ledd i verdiutviklingskjeden fra oppdragsgiver/tiltakshaver til utførende og driftsansvarlige”* (NS 11001-2: 2009 s. 3). Det vil være interessant å se om noen av eiendomsutviklerne påpeker behovet for en felles kunnskapsplattform og formidling av kunnskap faggruppene i mellom.

Heggem (2003) setter kunnskap om prinsippet i et konkurranseperspektiv og påstår at kunnskap om universell utforming er og vil bli stadig mer etterspurt i konkurransen om fremtidige byggeprosjekter. Det vil være interessant å undersøke om eiendomsutviklerne mener universell utforming, herunder kunnskap om prinsippet, anses som et konkurransefortrinn. Hun påpeker også at fokuset på og videreutviklingen av prinsippet allerede har ført til flere prosjekter i regi av det offentlige der universell utforming blir vektlagt.

Jeg har merket meg en innvending mot prinsippet om at universell utforming går utover estetiske kvaliteter, og at det gjør at noen nedprioriterer prinsippet. Dette har også Heggem gjort: *”Å planlegge våre omgivelser slik at de skal være brukbare for alle, blir ofte sett på som en begrensning for kreativ utfoldelse, spennende formgivning og estetikk”* (2003 s. 60). Hun begrunner de halvgode ”universelle” løsningene med manglende kunnskap om og forståelse for ulike gruppers behov, og at dette oppstår som følge av en nedprioritering av

prinsippet i fagmiljøet og ved utdanningsinstitusjonene til fordel for kreativitet, formgivning og estetikk (Heggem, 2003). Når jeg tenker på arkitekters rolle i forhold til estetikk, mener jeg at prinsippet representerer noe grunnleggende som griper rett inn i en arkitekts hovedfunksjon, som en sentral aktør ved utformingen av omgivelsene. Det kommer stadig nye reguleringer som må ivaretas, der universell utforming er enda ett hensyn som skal bidra til å øke kvaliteten på samfunnet. Om utviklerne synes universell utforming er utfordrende i forhold til estetikk/arkitektur, vil kunne komme fram når jeg spør om hvilke utfordringer de opplever knyttet til prinsippet.

I forlengelsen av det Heggem sier, ser man at det er mange ulike faktorer som påvirker kvaliteten på en bygning, herunder både estetikk og universell utforming, slik Andersen påpeker; disse må samkjøres for å skape et godt sluttprodukt, der universell utforming da *”bør være et kvalitetskriterium på lik linje med estetikk, stedstilpasning, holdbarhet og bruk av miljøvennlige materialer”* (Andersen, 2003 s. 72). At prinsippet skal implementeres på lik linje med andre, samsvarer med formålet om å innta prinsippet i pbl. § 29-3 som angir samtlige krav til et tiltak; her fremstår prinsippet likestilt med øvrige krav, og at det skal integreres som en del av den endelige utformingen slik at kravet til arkitektonisk kvalitet oppnås. I tillegg viser sammenhengen mellom § 29-3 og § 29-1, som sier at ethvert søknadspliktig tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får *”god arkitektonisk utforming”*, at universell utforming ikke kan sies å måtte vike for eksempel visuelle kvaliteter (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)). Plasseringen av prinsippet i lovverket forsterker fokuset på universell utforming som et likestilt hensyn. Det blir interessant å se hvorvidt utviklerne implementerer universell utforming i prosjektene på lik linje med andre etablerte hensyn.

Ved utvikling av et prosjekt bør man vite hvor mange som kan bli berørt av visse løsninger. Kunnskap om dette må imidlertid ikke misbrukes ved å prioritere/nedprioritere noen brukergrupper, da det anses som diskriminering, uansett om det er få eller mange som rammes av nedprioriteringen. Slik kunnskap benyttes for å finne løsninger som inkluderer alle i så stor utstrekning som mulig (Aslaksen, 2003b). Noen løsninger vil som regel innebære fordeler for noen og ulemper for andre. Det blir interessant å se om noen av utviklerne prioriterer visse brukergrupper og om det nevnes noe om antall personer i forhold til hvor mye de ser behov for å utforme universelt.

En teknikk for å få bedre kunnskap rundt prinsippet og dermed skape nye og bedre universelle løsninger, er å ikke føle seg bundet av tradisjoner og kjente elementer, men heller stille

kritiske spørsmål ved etablerte forhold. Et eksempel er å stille de omvendte spørsmålene – hvilke løsninger holder folk utenfor (Aslaksen, 2003a). Ved å stille kritiske spørsmål reflekterer man rundt tidligere aksepterte forhold slik at man får et bredere perspektiv i hvordan man ser på disse forholdene. Dette er også tanken bak spørsmålet mitt innledningsvis under punkt 2.1.3 om universell utforming, der jeg sier at man bør starte implementeringen av prinsippet med å spørre hva som skaper *utilgjengelighet*, framfor å spørre hva som gjør samfunnet tilgjengelig.

Kunnskap om de ulike gruppene som befolkningen består av og hvordan disse kan berøres av ulike tiltak, påvirker idéene og konseptene som skal utvikles, jf. definisjonen av eiendomsutvikling. Slik kunnskap er derfor av særlig betydning i fase 1 ved struktureringen av utviklingsidéen og fase 2 ved mulighetsstudien. Vurdering av antall personer som blir berørt bør også gjøres tidlig, for eksempel i fase 1 og 2, jf. forrige setning, i tillegg til ved vurderingen av risikoen i prosjektet i fase 2. Tiltak for å forbedre kunnskapen kan rettes mot og skje i alle fasene i eiendomsutviklingsprosessen.

2.3.2 Overordnede mål

Neste metoden for å oppnå god/optimal universell utforming er å ta med generelle mål om prinsippet i overordnede planer. Dette legitimerer, og dermed påvirker, målfastsettelsen vedrørende universell utforming nedover i planhierarkiet (se punkt 2.3.4 om bedre planfremstilling og beslutningsgrunnlag) (Aslaksen, 2003b). Regjeringens nye mål om et universelt utformet samfunn innen 2025, jf. innledningen, og pbl. § 1 (5) sitt nye tillegg om at prinsippet *”skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak”* er overordnede nasjonale mål vedtatt for å få fremgang i den universelle utformingen i Norge og som ikke gir direkte inn som en oppgave for utviklerne selv (sml. punkt 2.3.4). Slike nye mål vil kunne påvirke det øvrige prosjektarbeidet. Det blir derfor interessant å høre om og eventuelt hvordan implementeringen av prinsippet påvirker det øvrige arbeidet i prosjektet, for eksempel om markedsføringen blir endret og om prinsippet tas hensyn til i ulike dokumenter i utviklingsprosessen. Aspekter ved dette kommer jeg nærmere inn på i punkt 2.3.4 om bedre planfremstilling og beslutningsgrunnlag.

Etter slik dette momentet er definert (overordnede mål som grunnlag for konkretisering av operative mål i ulike planer), forstår jeg at dette er mål satt av andre aktører enn utviklerne og at det er aktører som heller har en overordnet styrende hånd over utviklerne. Overordnede mål får mange konsekvenser for utviklernes gjennomføring av universell utforming, blant annet

ved at grobunn skapes for flere idéer og konsepter, utformingen av planene påvirkes, tekniske løsninger endres og transaksjonene av eiendommene kan påvirkes (både negativt og positivt?) ved at det tilbys noe nytt og at det til slutt medfører en samfunnsmessig verdiskapning med tanke på å oppnå et likeverdig tilgjengelig samfunn (jf. definisjonen av eiendomsutvikling). Overordnede mål påvirker dermed de fleste av fasene i eiendomsutviklingsprosessen, jf. figur 1.

2.3.3 Metodikk for å vurdere behov

Dette momentet til Aslaksen blir kun brukt som utgangspunkt for å stille og se nærmere på følgende spørsmål: Hvordan skal man vite hvilke behov som må dekkes og hvilke løsninger som tilfredsstiller disse? Post-Occupancy Evaluation (POE) er en vurderingsmodell som kan brukes under hele byggeprosessen (her: eiendomsutviklingsprosessen) for å evaluere bygningers ytelsesevne i forhold til å dekke behovene til brukerne av bygningen. Etter POE kan evalueringen enten rette seg mot flere hensyn der universell utforming er en av mange retningslinjer eller den kan rette seg mot kun universell utforming. Ulike metoder kan benyttes ved slik evaluering. Her rettes fokuset mot to av metodene (Andersen, 2003):

- Brukermedvirkning
- Sjekklistor

Brukermedvirkning er nøkkelen til en effektiv evaluering etter POE. Slik medvirkning retter seg mot ulike brukergrupper som representerer brukerne av omgivelsene man evaluerer. Sjekklistor benyttes ved observasjoner og befaring i bygningene, gjerne kombinert med foto (Andersen, 2003).

Evalueringemetodene kan dermed benyttes for å se hvordan bygningen fungerer med hensyn til universell utforming – hva som er henholdsvis bra og dårlig universelt utformet og hva som er særlige problemområder osv.. Kunnskapen de får fra dette bør brukes til forbedring av utformingen i eventuelt pågående prosjekt og i fremtidige prosjekt (Andersen, 2003). I forlengelsen av dette sier Aslaksen at de gode løsningene må videreføres, herunder at de gode løsningene oppnås ved å unngå kompromissløsninger og justeringer av kjente gode løsninger, for da taper man mye brukbarhetskvalitet: *”Helhet og kvalitet er dermed nøkkelen til et samlet godt resultat”* (2003a s. 53). I denne sammenhengen vil jeg høre hvordan eiendomsutviklerne går frem og avgjør hvilke universelle løsninger som må til i det enkelte prosjektet, og da med fokus på sjekklistor og (bruker)medvirkning (sml. punkt 2.3.5 om medvirkning nedenfor).

Dette tredje momentet om metodikk for å ivareta behovene til ulike befolkningsgrupper og analyse av konsekvensene gjennom brukermedvirkning og sjekklister, påvirker konseptene og de tekniske løsningene ved at man får innspill til og blir bevisst hvordan den universelle utformingen bør være. I forhold til fasene jeg har avgrenset oppgaven til å gjelde, inngår bruk av sjekklister og brukermedvirkning i fase 2 om mulighetsstudie, fase 4 om planlegging og fase 5 om prosjektering.

2.3.4 Bedre planfremstilling og beslutningsgrunnlag

God implementering av universell utforming innebærer endringer for utarbeidelsen av planer og det endelige beslutningsgrunnlaget ved at operative mål må formuleres og i hvilken grad målene oppnås må drøftes. Dette skal jeg se på her.

Formulering av operative mål

Det generelle målet om universell utforming i overordnede planer (jf. punkt 2.3.2 om overordnede mål), må nå operasjonaliseres ved at de videreføres i planer nedover i planhierarkiet, arbeidsdokumenter og i vurderingene av alternative løsninger. Mangler operative mål i sektor- og handlingsplaner blir virkningen av de overordnede målene mindre og innsatsen knyttet til realiseringen av universell utforming mer fragmentert. Detaljplanene bør også poengtere de mange ulike behovene som finnes i befolkningen og målet med universell utforming om likeverd for alle (Aslaksen, 2003b). En måte å operasjonalisere målene på, er å sette som vilkår i avtaler eller planer at NS 11001 -1 eller -2: 2009 skal følges, jf. punkt 2.1.1 under ”Norsk Standard for universell utforming av byggverk og tiliggende uteområder”.

Nær sammenheng med det Aslaksen sier her, påpeker Heggem (2003) at det er først når man implementerer universell utforming i den ordinære planleggingsprosessen at filosofien bak prinsippet blir ivaretatt. Jeg vil anta at når utviklerne stadig møter bestemmelser vedrørende universell utforming i ulike formelle dokumenter, vil man (eventuelt) gradvis oppfatte prinsippet som en naturlig del av arbeidet, forhåpentligvis på lik linje med andre hensyn som må ivaretas, for eksempel miljø og sikkerhet. På den måten utpeker kanskje ikke prinsippet seg som en særlig utfordring. Som kort nevnt over vil det være interessant å se om og i hvilken grad utviklerne opplever at universell utforming blir tatt inn i for eksempel byggeprogram, kontrakter, interne dokumenter som sjekklister og lignende.

I hvilken grad målene oppnås må drøftes

Ved gjennomføringen av prinsippet må man også drøfte i hvilken grad målene oppnås. Som jeg viste over er det ikke snakk om å utforme alt eller ingenting universelt, men man må vurdere graden av gjennomføringen i det konkrete tilfellet. Beslutningstakerne og andre involverte i planprosessen bør imidlertid få innsikt i de vurderinger og beslutninger som tas. I tillegg bør avvik fra prinsippet drøftes spesielt og begrunnes (Aslaksen, 2003b). Ved å gjøre dette blir man bevisst erfaringen man har gjort seg og forbedring av kunnskapen på området, som man bør ta med seg til neste prosjekt, jf. forrige punkt. Økt kunnskap og erfaring vil bedre sjansen for å finne gode løsninger på utfordringer knyttet til prinsippet.

Ved drøftelsen av om målene om likeverdighet oppnås, må flere spørsmål besvares: Hvem berøres negativt/positivt av tiltaket? Hvem kan benytte/ikke benytte løsningen? Hvor mange kan benytte løsningen? Her forutsettes kunnskapskrav som fremsatt i punkt 2.3.1 om kunnskap om ulike befolkningsgrupper (Aslaksen, 2003b).

I forbindelse med drøftelsen av i hvilken grad målene oppnås, vil jeg peke på betydningen av å ta bygningens forventede levealder i betraktning (Haugen, 2008). Utviklerne må vurdere og drøfte hva som vil ivareta de ulike behovene i denne levetiden, slik at man kan unngå store rehabiliteringer. Universell utforming er som vist over god for alle, og vil da kunne forlenge en bygnings levealder. Som det ble sagt i innledningen bidrar universell utforming til robuste bygninger i forhold til samfunnsutviklingen, for eksempel med tanke på eldrebølgen som er beregnet å komme. Prinsippet er dermed en del av et livsløpsperspektiv (Tveter, 2010). Å ta forventet levealder i betraktning samsvarer med to forhold; for det første med pbl. § 1-1 (4), som sier at det ved planlegging og vedtak *”skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives”*, og for det andre med Børruds antakelse om at profesjonelle eiendomsaktører styres av teorier som beskriver eiendomsinvestering som en langsiktig, strategisk og kalkulerende virksomhet (Børrud, 2005). Kortsiktige løsninger kan gå på bekostning av kvaliteten blant annet ved å medføre tilleggs løsninger, som ikke er integrerte løsninger. Det blir interessant å se om noen utviklere vurderer gjennomføringsgraden av prinsippet opp mot bygningenes levealder.

Bedre planfremstilling og beslutningsgrunnlag gjennom operasjonalisering av prinsippet og drøftelse av avvik, påvirker blant annet den planformelle håndteringen og transaksjonene. Drøftelsene om i hvilken grad prinsippet oppnås påvirker også konseptene og idéene. Dette momentet inngår derfor særlig i fase 1 om strukturering av utviklingsidéen, fase 2 om

mulighetsstudien, fase 4 om reguleringsstatus og planlegging og fase 5 om prosjektering, avtaleinngåelse og markedsføring for salg.

2.3.5 Medvirkning

I punkt 2.3.3 om metodikk for å vurdere behov snakket jeg om brukermedvirkning som evalueringsmetode. Her skal jeg se nærmere på medvirkning som sådan.

I planleggingen og avgjørelsen av utformingen av en bygning etter pbl. skal eiendomsutviklerne sørge for medvirkning av alle berørte interesser og myndigheter, jf. pbl. § 1-1 (4). Istedenfor å søke medvirkning ut fra et ønske om bedre beslutningsgrunnlag og bedre planer, sier Aslaksen at mange søker medvirkning hovedsakelig for å unngå konflikter. Medvirkning er imidlertid ønskelig, fordi det øker kunnskapen om behovene som finnes. Den er også ønsket tidlig i prosessen for det øker muligheten for universell utforming som jo er *integrerte* løsninger. For jo lengre ut i prosessen medvirkningen kommer, jo større er sannsynligheten for tilleggsløsninger og kompenserende særløsninger. Ulike berørte befolkningsgrupper må derfor inviteres til å delta i medvirkningsprosessen uansett ferdigheter eller faglig bakgrunn (Aslaksen, 2003b). Det vil være interessant å se om og i hvilken grad eiendomsutviklerne benytter seg av medvirkning, og da også om de har medvirkning fra andre aktører enn bare brukergrupper. Å søke medvirkning og råd fra andre aktører i tillegg, vil by på ytterligere perspektiv på hvordan utviklerne bør gjennomføre universell utforming for å oppnå gode løsninger.

Medvirkning fra ulike rådgivere kan imidlertid medføre at utvikleren kun gjør det som anbefales uten å foreta egne faglige vurderinger. Dette gjør at innsikten i de faktiske problemstillingene begrenses, og dermed også at den reelle hjelpen blir mindre. I tillegg gjør dette at utviklerne ikke holder seg oppdatert på endringer og dermed viderefører dårlige/mindre gode løsninger (Aslaksen, 2003b). Som jeg viste over er det viktig å stille kritiske spørsmål for å få et godt beslutningsgrunnlag. Dette bør også gjøres overfor rådgivere o.l.. Det blir interessant om noen påpeker behovet for å stille spørsmål ved rådene som gis og at disse ikke må tas for gitt.

Medvirkning fra ulike aktører med ulik erfaring med universell utforming påvirker særlig idé- og konseptutformingen og den planformelle håndteringen, som igjen vil medføre tekniske endringer for den endelige utformingen. Medvirkning fra ulike aktører inngår særlig i de tidligste fasene 1 og 2 om henholdsvis utviklingsidé og mulighetsstudie, men også fase 4 og 5 om planlegging og prosjektering.

2.4 Oppsummering av teorien

Etter at pbl. og TEK er endret og NS 11001: 2009 har kommet, har regelverket om universell utforming blitt mer utfyllende. Dette kan redusere utfordringer som utviklerne opplever knyttet til regelverket. I tillegg medfører dette at dtl. §§ 9 og 10 i seg selv har mindre relevans for eiendomsutviklerne som iverksetter tiltak etter pbl.. Begrepene i dtl. legger imidlertid føringer for utviklernes praktisering av universell utforming.

Når eiendomsutviklerne forholder seg til universell utforming bør de være bevisst hva som skaper et utilgjengelig samfunn – eller sagt med andre ord, hvordan en funksjonshemming oppstår. Gjennom GAP-modellen viste jeg at utviklerne kan redusere graden av funksjonshemninger ved å utforme omgivelsene våre universelt. Vellykket implementering av prinsippet forutsetter at de vet hvem som er prinsippets målgruppe, slik at man vet hvilke behov utformingen skal ivareta. Målgruppen er ideelt sett alle uavhengig av funksjonsevne, og omfatter derfor både de med tradisjonelle funksjonsnedsettelse og funksjonsfriske med for eksempel barnevogn, renholdstralle, eldre og barn. Den formelle målgruppen etter dtl. § 9 er imidlertid flest mulig.

I hvilken grad eiendomsutviklerne skal utforme boliger universelt avhenger av reguleringsplanene, som etter lovendringene i pbl., i all hovedsak fremsettes av kommunene. I planene (og andre avtaler) kan det henvises til NS 11001-2: 2009, som gir tre (anbefalte) alternativer med ulik grad av universell utforming: universell utforming, livsløpsbolig og forberedt for universell utforming, jf. vedlegg 1. Grad av universell utforming i arbeids- og publikumsbygg retter seg kun mot byggets hovedløsning og bestemmes nærmere av TEK og eventuelt NS 11001-1: 2009. Grensen for grad av gjennomføring går der utviklerne pålegges en uforholdsmessig byrde etter en konkret vurdering. Det avgjørende er at den *best mulige* likeverdige løsningen velges. Man skal dermed gjøre det man kan for å unngå individuell tilrettelegging, som ikke medfører likeverdig tilgjengelighet.

For å unngå ubrukelige og uforutsigbare løsninger må målet med gjennomføringen av universell utforming være gode/optimale universelle løsninger. God gjennomføring av universell utforming forutsetter for det første kunnskap om ulike grupper befolkningen består av, hvilke utstøtnings- og diskrimineringsmekanismer de fysiske omgivelsene kan by på, samt en felles kunnskapsplattform blant de som bidrar til implementeringen av prinsippet. For det andre forutsetter god implementering overordnede mål som grunnlag for konkretisering av operative mål, sml. regjeringens mål om et universelt utformet samfunn innen 2010 og pbl. §

1-1 (5). For det tredje bør sjekklister og brukermedvirkning brukes for å få et bedre grunnlag for å ivareta brukerne av bygningene på best mulig måte. For det fjerde bør man sørge for bedre planfremstilling og beslutningsgrunnlag gjennom å operasjonalisere prinsippet i ulike dokumenter, som kan fremheve prinsippet som en naturlig del av utviklernes arbeidsoppgaver. Gjennom drøftelser av i hvilken grad målene oppnås vil utviklerne få bevisst erfaring og kunnskap om temaet. For det femte kan man oppnå gode universelle løsninger ved å få innspill og råd fra ulike aktører med ulik erfaring og kunnskap om prinsippet. Alle disse momentene kan dermed forbedre gjennomføringen av prinsippet når de forholder seg til universell utforming etter gjeldende regelverk, jf. hovedproblemstillingen.

Underveis har jeg også vist at universell utforming relaterer seg til alle elementene i definisjonen av eiendomsutvikling og til alle fasene i eiendomsutviklingsprosessen som jeg tar for meg. Det viser at prinsippet går rett i kjernen på eiendomsutvikling.

I teorien har jeg påpekt en rekke forhold underveis som det vil være spennende å se hvordan utviklerne forholder seg til, for eksempel hvem de anser som målgruppen, om de mener universell utforming er en positiv kvalitet, om de gjennomfører prinsippet på grunn av formålet eller reguleringene, om de implementerer prinsippet på lik linje med etablerte hensyn, om de opplever utfordringer knyttet til forholdet mellom universell utforming og for eksempel estetikk og om de operasjonaliserer overordnede mål om universell utforming i ulike dokumenter gjennom eiendomsutviklingsprosessen. Dette gjenstår å se i analysen og diskusjonen.

3. Metode

Metoden vil vise de metodiske valgene jeg har tatt i oppgaven. Valgene knytter seg hovedsakelig til fremgangsmåter for datainnsamling og analyseopplegg. Å vise hvordan jeg har arbeidet og tenkt i forskningsprosessen for å komme fram til svaret på problemstillingen min, er av betydning for forskningsresultatets troverdighet og overførbarhet (Thagaard, 2003).

3.1 Forskningsdesign

Man kan velge kvantitativ og/eller kvalitativ metode/tilnærming, som viser en forskers plan for undersøkelsen med tanke på teknikk for datainnsamling og analyse (Ringdal, 2001).

Hvilken metode man velger avhenger av hva man skal undersøke og ønsker å få svar på. Jeg må velge den metoden som er hensiktsmessig for å gi svar på hvordan eiendomsutviklere forholder seg til universell utforming etter gjeldende regelverk, og da hvordan de forstår og hvilke meninger de har til prinsippet, i hvilken grad og hvordan de gjennomfører prinsippet, hvilke utfordringer de opplever knyttet til prinsippet og til slutt hvordan de mener disse kan løses. Formålet med oppgaven er å oppdage og beskrive et sosialt fenomen (Ringdal, 2001).

3.1.1 Kvantitativ metode

Kvantitativ metode benyttes mye innen samfunnsforskning og bygger på den mening at *”sosiale fenomener viser en så stor stabilitet at måling og kvantitativ beskrivelse er meningsfylt”*. Måling vil si tallfesting av fenomen, og i denne sammenhengen vil det si måling av kvantitative spørsmål. Kvantitativ undersøkelse munner derfor ut i talldata som beskriver fenomenet som studeres. Kvaliteten av en kvantitativ undersøkelse vurderes etter begrepene reliabilitet (pålitelighet) og validitet (gyldighet), noe som henholdsvis betyr at *”gjentatte målinger med samme målinstrument gir samme resultat”* og at *”en faktisk måler det en vil måle”*. (Ringdal, 2001 s. 107 og 166). I tillegg vurderes undersøkelsen etter dens generaliserbarhet som betyr at resultatet kan gjelde for andre enn det aktuelle utvalget. Denne tilnærmingen krever et stort representativt utvalg og er velegnet der man vil kartlegge årsakssammenhenger (Ringdal, 2001).

Hensikten med min studie er å komme i dybden på et tema som er lite forsket på tidligere – universell utforming innenfor eiendomsutvikling. Ettersom kvantitativ metode kartlegger årsakssammenheng og genererer talldata, og jeg ønsker å oppdage og beskrive eiendomsutviklernes erfaringer og synspunkter knyttet til dette temaet, er det ikke hensiktsmessig å velge kvantitativ metode.

3.1.2 Kvalitativ metode

I motsetning til kvantitativ metode, beror kvalitativ metode på en mening om at sosiale fenomener konstrueres av individers tolkninger og at disse er ustabile og situasjonsbetingede (Ringdal, 2001). Kvalitativ metode benyttes derfor for *”å oppnå en forståelse av sosiale fenomener på bakgrunn av fylldige data om personer og situasjoner”*. Forståelsen som oppnås baseres på tekstdata om hvordan informantene, de som studeres, forstår det fenomenet forskeren studerer. Metodeformen er velegnet på temaer som er lite forsket på, for i slike tilfeller kreves fleksibilitet og åpenhet (Thagaard, 2003 s. 11). Jeg søker å forstå og beskrive hvordan eiendomsutviklere forholder seg til et relativt nytt begrep (i lovsammenheng) som skal implementeres i eiendomsutviklingsprosessen. Kombinasjonen av universell utforming og eiendomsutvikling er et tema som er lite forsket på.

For å kunne forstå hvordan de forholder seg til universell utforming ved å benytte kvalitativ tilnærming, må man ha et *”vidvinkelperspektiv”* og se etter *”nye mønstre”* ved å begynne undersøkelsen med *”svært generelle begrep”* som gjennom forskningsprosessen fylles med mening og blir *”mer presist definert”*, for eksempel gjennom en type klassifisering til slutt (Ringdal, 2001 s. 107). Dette gjør jeg ved å starte med en ganske vid formulering i hovedproblemstillingen ved bruken av uttrykket *”forholde seg til”*. Denne åpne formuleringen valgte jeg nettopp fordi jeg ville se etter nye mønstre innenfor temaet universell utforming i eiendomsutvikling. De mønstrene jeg søker å finne gjenspeiles i underproblemstillingene, der jeg spisser inn hovedproblemstillingen. Underproblemstillingene har fortsatt en relativt åpen tilnærming gjennom bruken av de generelle begrepene *”meninger”*, *”gjennomføre”*, *”utfordringer”* og *”løses”*. Datainnsamlingen og analysen av datamaterialet vil fylle begrepene med mening gjennom informasjon fra informantene om hvordan de i virkeligheten forholder seg til disse temaene i underproblemstillingene. Jeg ender da opp med et mer konkret svar på hvilke meninger utvalget har til universell utforming som sådan, i hvilken grad og hvordan de gjennomfører prinsippet, hvilke utfordringer de opplever knyttet til prinsippet og hvordan de mener at disse kan løses.

Ut fra det som er sagt over, om blant annet beskrivende og oppdagende formål, ser man at kvalitativ metode krever *”nærhet til det fenomen som skal studeres”* og små utvalg av informanter (Ringdal, 2001 s. 108). Jeg skulle ut i feltet for å foreta undersøkelsen, og da er det to teknikker for datainnsamling som kan benyttes innen kvalitativ metode for å få nærhet til objektet – observasjon og/eller intervju. Observasjon benyttes ved behov for informasjon om *”personers handlinger og hvordan de forholder seg til hverandre”*, mens intervju

benyttes der det ønskes informasjon om *”hvordan informanten opplever og forstår seg selv og sine omgivelser”* (Thagaard, 2003 s. 58-59). For å få besvart problemstillingen var jeg avhengig av informasjon om eiendomsutviklernes opplevelser, synspunkter og erfaringer, og det var derfor mest hensiktsmessig å velge intervju. Dokumentanalyse er en annen datainnsamlingsmetode som kan benyttes ved kvalitativ metode, men denne skiller seg fra intervju og observasjon, som innebærer datainnhenting i feltet, ved at *”dokumentene er skrevet for et annet formål enn det forskeren skal bruke dem til”* (Thagaard, 2003 s. 59). For å få et teorifundament og en ramme for opplegget mitt, benyttet jeg meg derfor også av dokumentanalyse ved å undersøke ulike dokumenter.

Om kvalitetsmålene til kvalitativ metode, se punkt 3.7 om undersøkelsens kvalitet.

3.2 Etikk og krav om anonymitet

Når kvalitativ metode krever nærhet mellom forsker og informant, oppstår flere etiske og metodiske utfordringer man må være bevisst (Thagaard, 2003). Samtlige informanter ga muntlig samtykke til å delta i undersøkelsen etter å ha takket ja til å være informant og blitt informert enten pr. e-post eller ved samtale om hva jeg skulle undersøke. Jeg påpekte at dette ikke er en undersøkelse med ømtålige spørsmål, men tilbydde likevel anonymitet, noe de ønsket, selv om flere sa de uansett sto for det de sa. I tillegg til å holde informantene anonyme, har jeg også valgt å anonymisere bedriftene de kommer fra. Da oppgaven ikke behandler personopplysninger er den ikke meldepliktig etter personopplysningsloven. I analysen refereres det til informantene i tilfeldig rekkefølge, uavhengig av rekkefølgen for når de ble intervjuet.

Analysen viser mye bruk av sitater for å gjenspeile virkeligheten så godt som mulig og da for å unngå å tolke det informantene sier feil. Jeg må imidlertid avveie behovet for sitering med tanke på undersøkelsens troverdighet (se punkt 3.7.1) opp mot behovet for anonymisering og letthet i forhold til lesbarhet. Både for å øke lesbarheten og unngå identifisering gjengis innholdet i uttalelsen som en vanlig setning, og ikke som et sitat, der jeg føler formuleringen eller dialekten er typisk for en informant. Det samme gjøres for å lette lesbarheten.

Utfordring med tanke på anonymisering finnes der informantene refererer til gode eksempler; ofte kan slike eksempler knyttes til utviklingsprosjekter som få eiendomsutviklingsbedrifter kan relateres til. Dette må jeg løse ved en konkret avveining om i hvilken grad slik identifisering er reell og om det er spesiell, eventuell ømfintlig, informasjon som gis. Faren for at informantene kjenner igjen hverandre er imidlertid relativt liten, da tre par kommer fra

samme bedrift, og dermed vet at den andre også ble intervjuet, i tillegg til at et av parene ble intervjuet sammen og dermed naturligvis hørte hva den andre tildelte i intervjuet (Thagaard, 2009).

3.3 Forundersøkelse

Prosessen med masteroppgaven begynte ett halvt år før den formelle starten i januar 2010. Den startet med valg av tema for oppgaven. På bakgrunn av et kurs om universell utforming som jeg hadde tatt på UMB, valgte jeg nettopp dette temaet. Begrunnelsen for valget er at dette var et tema jeg kunne noe om, i tillegg til at det er dagsaktuelt og interessant samtidig som det tilfører eiendomsutvikling et særlig verdiaspekt, jf. likeverdighetsformålet til prinsippet.

For det videre arbeidet mot en problemstilling tok jeg også utgangspunkt i et masterforberedende kurs på UMB og et dokument fra studiestedets side med forslag til emner innen universell utforming.

Innenfor dette temaet ville jeg skrive om noe eiendomsutviklerne selv fant aktuelt. Derfor valgte jeg å kontakte flere bedrifter for tips om nærmere problemstillinger. Etter å ha kommet i kontakt med fire selskaper som sa seg villige til å stille opp, avtalte jeg et formøte med hvert av dem. Formøtet skulle da være en eksplorerende/oppdagende forundersøkelse som gjerne brukes på *"spørsmål det i liten grad er forsket på"*. Formålet med formøtene var derfor å ha en åpen og fleksibel samtale for å se hva utviklerne selv tenkte rundt temaet universell utforming innenfor eiendomsutvikling. På den måten nøstet jeg opp tråder til hvilken problemstilling jeg fant aktuelt å skrive om (Ringdal, 2001 s. 103).

De som deltok på formøtene hadde ulike roller knyttet til eiendom; de fleste var eiendomsutviklere, som senere også ble informantene mine (se punkt 3.4 om utvalg nedenfor), i tillegg til én eiendomsforvalter og to som jobbet med kunnskapsøkning innen eiendomsbransjen gjennom seminararbeid, der de blant annet hadde holdt seminarer om universell utforming flere ganger den siste tiden. Ett av formøtene ble noe mangelfullt på relevante opplysninger da det hadde oppstått en misforståelse, men dette ble kompensert for da de øvrige formøtene ga mye informasjon. I tillegg ble dette også kompensert for da den endelige informanten jeg fikk i denne bedriften har særlig innsikt om temaet og en sentral rolle knyttet til prinsippet i sin bedrift.

På formøtene benyttet jeg en notatbok som har blitt den faste notatboken gjennom hele arbeidsprosessen for å ha alle notatene vedrørende oppgaven samlet oversiktlig på ett sted.

3.4 Utvalg

Utvalgets størrelse anses tilstrekkelig stort når man ser at datanivået når et ”metningspunkt” ved at flere informanter ikke gir ytterligere forståelse av det man studerer (Thagaard, 2003). Utvalget mitt består av syv informanter fra fire ulike bedrifter, herunder tre private og én offentlig, hvor jeg hadde hatt formøte med tre av disse. Utvalget var stort nok da jeg så at informantene etter hvert ga relativt likelydende svar.

Et utvalg kan være enten typisk eller spesielt, hvor man velger informanter som er henholdsvis typiske eller spesielle i forhold til det fenomenet som studeres (Thagaard, 2003). Da eiendomsutvikling defineres som et tverrfaglig yrke med mange ulike aktører involvert (se punkt 2.1.2), har jeg valgt et heterogent og typisk utvalg bestående av prosjektledere og arkitekter. I analysen har jeg bevisst valgt verken å skille mellom hvem som er henholdsvis prosjektledere og arkitekter eller å skille mellom hvilke bedrifter og type bedrift informantene kommer fra. Dette gjorde jeg, fordi formålet med masteroppgaven er å undersøke hvordan eiendomsutviklerne forholder seg til temaet på et *individnivå* i *deres rolle* som eiendomsutviklere, og ikke undersøke hvordan ulike bedrifter og grupper innenfor et overordnet yrke forholder seg til prinsippet.

3.5 Intervjuguide

Jeg laget en intervjuguide som jeg anvendte under alle intervjuesamtalene (se vedlegg 2). Formålet med guiden var å forberede hvilke spørsmål jeg ville stille for å oppnå ønsket informasjon med ønsket dybde og bredde i forhold til det jeg undersøker. Ved utformingen av guiden er det mange forhold man må være bevisst:

Først satt jeg meg godt inn i informantenes rolle og situasjon i forhold til temaet ved å bruke informasjonen fra formøtene og teorien om temaet (jf. punkt 2 om teori), som igjen dannet utgangspunktet for intervjuguiden. En annen viktig faktor er at jeg måtte utforme relativt åpne spørsmål som innbydde til utfyllende, reflekterende og nyanserte svar/informasjon.

Intervjusamtalen åpnet jeg blant annet med å oppfordre informanten til å være gavmild med informasjon, herunder eksempler. I tillegg hadde jeg lite sensitive spørsmål slik at de kunne føle seg mer komfortable i intervjusituasjonen (Thagaard, 2003).

I tillegg måtte jeg være oppmerksom på intervjuguidens struktur og dramaturgi når jeg laget den, fordi rekkefølgen på spørsmålene bestemmer hvordan intervjuet forløper seg. Man bør ha en naturlig overgang og et rom for tenkepause mellom spørsmålene. I tillegg bør man sørge for at informanten får tillit til situasjonen og intervjueren ved at rekkefølgen bestemmes av det emosjonelle nivået i spørsmålene; jeg startet derfor med nøytrale emner som var lette å svare på, som for eksempel hvor universell utforming kom inn i forhold til vedkommendes arbeidsoppgaver. Etter hvert stilte jeg noe mer emosjonelt ladede spørsmål, for eksempel om hvilke meninger og reaksjoner vedkommende hadde rundt prinsippet universell utforming og hvorfor vedkommende hadde disse og hvilke utfordringer vedkommende opplevde knyttet til prinsippet. Jeg avsluttet så med et mer generelt og nøytralt spørsmål om hvor de mente universell utforming kom i inn i forhold til en definisjon av eiendomsutvikling.

Ved å ha forberedt meg på hvilke emner jeg ville ha informasjon om, herunder skrevet stikkord under noen av spørsmålene som en påminnelse om dette, var jeg bevisst bruken av oppfølgingsspørsmål (stikkordene fremgår ikke av den vedlagte intervjuguiden). I tillegg ga jeg informantene små oppmuntrende tilbakemeldinger eller korte responser for å vise min interesse i det vedkommende sa og at jeg ønsket mer informasjon (Thagaard, 2003).

3.6 Intervjusituasjon

Det er viktig å være bevisst intervjusituasjonen for man er avhengig av å skape en atmosfære som gjør at informanten blir tillitsfull og fortrolig i forhold til både meg som intervjuer og til situasjonen, slik at vedkommende åpner seg (Thagaard, 2006). Da jeg møtte informantene var tonen åpen og lett, og jeg startet intervjusamtalen med å takke for at de stilte opp samtidig som jeg stilte noen generelle spørsmål for å ivareta deres interesse, blant annet om anonymitet. I den forbindelse informerte jeg også om at spørsmålene ikke var av særlig sensitiv karakter. Jeg sa også at jeg hadde en intervjuguide, men at vi tok det som en samtale rundt denne.

Intervjuene ble jevnt fordelt over to påfølgende dager. Det gjorde det enklere å huske intervjusituasjonene mer detaljert med tanke på reaksjoner og svar hos alle informantene. Da jeg transkriberte intervjuene like etterpå, ble det derfor lettere å notere meg likheter/ulikheter i forhold til informantene.

Bruk av diktafon under intervju har både fordeler og ulemper. Jeg ville gjerne benytte en diktafon for det gjør det lettere å konsentrere seg fullt og helt om intervjuet og informanten, samtidig som jeg får med all informasjon, herunder gode sitater til analysen. Ulempen er at

intervjuet kan få et uønsket formelt preg og at informanten føler seg hindret av den (Thagaard 2003). Jeg fant fordelene større enn ulempene, og med samtykke fra informantene valgte jeg å bruke diktafon under alle intervjuene. Jeg merket ingenting til at informantene var berørt av den.

Alle intervjuene, bortsett fra ett, foregikk på møterom uten ytre forstyrrelser. Dette ene intervjuet foregikk i en stor kantine, men etter slik jeg oppfattet situasjonen skapte det ingen forstyrrelser som påvirket intervjuet og informanten; kantineen var tilsvarende tom, vi satt nederst i et hjørne hvor informanten satt med ryggen ut mot kantine-lokalet og informanten virket konsentrert gjennom hele intervjuet.

På ett av intervjuene var det to informanter som ble intervjuet samtidig. Dette var ikke planlagt. Som regel svarte begge på spørsmålene, men ofte kunne det være svar av utfyllende karakter. Der kun den ene svarte og den andre ikke ga noen svar og konteksten for øvrig tilsa at den tause stilte seg bak den andres uttalelser, har jeg tolket det slik at den andre sa seg enig i vedkommendes uttalelser. Det var et par ganger det var vanskelig å høre hva som ble sagt, på grunn av samtidig tale, men det skapte likevel få problemer. Når dataene skulle analyseres kunne det imidlertid være noe utfordrende å skille på hva hver av dem mente. Jeg har tatt ”forbehold” mot dette, ved å vise at det er en av disse som gir en uttalelse ved å kalle de ”den ene av de som ble intervjuet sammen”/”den andre av de som ble intervjuet sammen” e.l..

Det falt naturlig at intervjuet foregikk rundt intervjuguiden, men der vi kom inn på et spørsmål som i følge intervjuguiden kom senere, fulgte jeg opp tråden og stilte oppfølgingsspørsmål som i prinsippet forgrep et senere spørsmål. På den måten forløp intervjuene naturlig og jeg fikk den informasjonen jeg ønsket. I noen av intervjuene kom vi inn på emner som vi ikke kom inn på i andre, noe som ikke er til å unngå når det er snakk om syv ulike personer som intervjues og intervjusituasjonene blir tilsvarende ulike.

3.7 Undersøkelsens kvalitet

Kvaliteten av en kvalitativ undersøkelse vurderes etter dens troverdighet, bekreftbarhet og overførbarhet (Thagaard, 2003). Her vil jeg vise denne undersøkelsens status i forhold til disse tre kriteriene.

3.7.1 Troverdighet

Troverdighet vil si at *”den kritiske leser skal bli overbevist om at forskningen er utført på en tillitsvekkende måte”*. Troverdighet er derfor knyttet til fremgangsmåten for utviklingen av data (Thagaard, 2003 s. 169-170).

I analysen av den innsamlede dataen har jeg bevisst brukt sitater fra lydopptakene for å gjengi virkeligheten slik eiendomsutviklerne opplever den i forhold til undersøkelsens tema.

For å øke troverdigheten ytterligere har jeg en konsekvent og nøyaktig bruk av hakeparentes i sitatene for å vise at en del av sitatet er utelatt eller at jeg skriver noe som ikke er en direkte del av sitatet for å få frem rette mening ut fra konteksten sitatet er hentet fra. Også der setningen blir opphakkert, fordi informantene har ”snublet i ordene” og for eksempel brukt dobbelt av ord, er hakeparentes anvendt for å gjøre setningen mer lesbar. Slikt tegn er også brukt der sto bokstav i starten av en setning settes som liten, og motsatt, slik at setningen skal skli inn i sammenhengen. Hakeparentes anvendes ikke der jeg bruker et utsnitt av sitatet og meningsinnholdet fortsatt bevarer. Dette er riktig bruk av hakeparentes, men jeg vil likevel påpeke hvordan jeg har brukt de, for dette er en parentestype mange kan være ukjent med.

Aktiv sitatbruk for å øke troverdigheten kan kompensere for det faktum at jeg foretar undersøkelsen alene og at det ikke er andre forskere som kan se til at personlige syn og forutsetninger ikke farger undersøkelsen. Det at jeg igjen er bevisst dette forholdet, viser at jeg er oppmerksom på at slik påvirkning ikke må skje.

I diskusjonen der jeg reflekterer rundt utviklernes uttalelser ved bruk av teori og mine egne vurderinger, skiller jeg tydelig mellom deres meninger og erfaringer, teorien og mine vurderinger.

Når det gjelder relasjonen til informantene, kjente jeg ingen av dem, noe som også er med på å øke troverdigheten. Veilederen min kjente én av dem, og denne informanten visste at vedkommende var veilederen min. Jeg merket imidlertid ingenting som skulle tyde på at dette påvirket informasjonen vedkommende ga, da jeg oppfattet informanten som åpen, oppriktig og profesjonell.

Informantene fikk kun vite hovedproblemstillingen på forhånd da vi avtalte intervjuene, og ikke underproblemstillingene. Det er ingenting som tyder på at dette påvirket informantens svar, ved at svarene for eksempel hadde vært konstruerte, spesielt forberedt eller lignende. I tillegg er denne hovedproblemstillingen relativt åpen, noe som gjør det vanskelig å vite hva

man kan vente seg av nærmere intervju spørsmål (jf. over om formuleringen av kvalitative problemstillinger).

I tråd med dette vil jeg si at forskningen min er utført på en troverdig måte.

3.7.2 Bekreftbarhet

Bekreftbarhet innebærer at *”forskeren forholder seg kritisk til egne tolkninger og at prosjektets resultater kan bekreftes av annen forskning”* (Thagaard, 2003 s. 179-180) og knytter seg således til tolkningen i undersøkelsen. Universell utforming og eiendomsutvikling er to temaer som jeg kunne en del om før jeg begynte med undersøkelsen. Det er en fordel, for da kjenner jeg til noe av materien jeg skal jobbe med og orientere meg i. I tillegg har jeg særlig interesse for disse temaene, noe som gjør at jeg ikke vil la noen funn gå til spille gjennom feiltolkninger. På den annen side ser jeg det som positivt at jeg selv ikke har praktisert prinsippet i eiendomsutviklingssammenheng i arbeidslivet, for da reduseres faren for at tolkningene mine kan bli farget av egne erfaringer.

Når det gjelder annen forskning som eventuelt kan være med på å bekrefte resultatene i undersøkelsen min, finnes det teori og undersøkelser knyttet til henholdsvis universell utforming og eiendomsutvikling alene, som hver for seg eventuelt kan bidra til å bekrefte en del av funnene mine.

Etter dette kan jeg si at undersøkelsens tolkninger er bekreftbare.

3.7.3 Overførbarhet

Dette kvalitetskriteriet dreier seg om at *”forståelsen som utvikles innenfor rammen av et enkelt prosjekt, også kan være relevant i andre situasjoner”* (Thagaard, 2003 s. 170).

Prosjektet må derfor ha relevans utover dette enkelte prosjektet. I undersøkelsen har jeg fokus på et prinsipp som har fått stort fokus i flere bransjer, herunder i bygg- og anleggsbransjen hvor eiendomsutviklerne hører til. Veldig mange må forholde seg til universell utforming, og fokuset vil antagelig øke i den nærmeste fremtid med nye lover og forskrifter som må følges samt nye standarder som gir veiledning på området. De underproblemstillingene jeg har valgt går på grunnleggende emner og spørsmål som lett oppstår ved eiendomsutviklernes implementering av prinsippet. Det er derfor mange eiendomsutviklere, uavhengig av om de jobber i de bedriftene jeg har informanter fra, som kan kjenne seg igjen i denne undersøkelsen. Jeg må imidlertid ta et lite forbehold ved undersøkelsens direkte overførbarhet, fordi informantene er fra store, kjente og profesjonelle selskaper i en bransje

med stor variasjon blant de ulike aktørene (se punkt 6.2 om egenvurdering av forhold ved oppgaven for kommentarer om informantene i forhold til undersøkelsens resultater).

Ser jeg undersøkelsen fra et mer generelt overordnet perspektiv kan jeg si at undersøkelsen viser hvordan eiendomsutviklere forholder seg til et relativt nytt begrep (i lovsammenheng) som skal ivaretas og implementeres i en etablert prosjektutviklingsprosess; selv om man er vant til at regelverk og hensyn endres over tid, er det noen spørsmål som oppstår oftere enn andre, for eksempel knyttet til temaene jeg ser på (utviklernes forståelse, meninger, gjennomføring, utfordringer og løsninger), og da er det en fordel å ha et oppslagsverk for å se hvordan andre har forholdt seg til de samme spørsmålene og å få tips av dem.

På bakgrunn av dette vil denne undersøkelsen være overførbart til andre situasjoner hvor andre eiendomsutviklere skal gjennomføre universell utforming, men et lite forbehold må tas da informantene er fra de største og kjente selskapene i bransjen, og at overførbareheten til lignende selskap dermed kan være bedre enn til andre typer.

3.8 Analysemetode

Analysen min har en temasentrert tilnærming. Det betyr at datamaterialet presenteres etter ulike temaer og at forskeren sammenligner informasjonen fra informantene om hvert tema (Thagaard, 2003), fremfor en personsentrert fremstilling der *”[r]esultatene presenteres i tilknytning til typer av personer eller situasjoner som illustrerer viktige tendenser i dataene”* (Thagaard, 2009 s. 217) – og som nevnt over skiller jeg ikke mellom om informantene er prosjektledere eller arkitekter eller i hvilken type bedrift de jobber i.

Temaene i analysen er inndelt etter underspørsmålene og er derfor forståelse/meninger, gjennomføring, utfordringer og løsninger. Når man deler inn undersøkelsens innhold på denne måten får man en ryddig oversikt og et helhetlig perspektiv på det man studerer (Thagaard, 2003). Dette gjør at det blir lettere å se sammenhenger mellom temaene man studerer.

En annen forutsetning for å ivareta dette helhetsperspektivet er å sørge for at dataene som skal analyseres ikke blir tatt ut av sin kontekst. Dette tok jeg hensyn til da jeg benyttet meg av matriser som verktøy i analysearbeidet; her tok jeg med tilstrekkelig tekst utover de direkte sitatene jeg ønsket å ha med i selve analysen, i tillegg til alltid å ha de helhetlige intervjuene ved siden av meg når jeg jobbet. I intervjuene hadde jeg også notert hvor informantene nøyte, lo, var ironiske og vektla visse ord/uttrykk, i tillegg til at jeg bet meg merke i hvilken tone informantene hadde på de ulike spørsmålene. Dette anbefaler også Thagaard; matriser er et

nyttig hjelpeverktøy dersom *"et fortolkende perspektiv ivaretas ved å benytte matriser i kombinasjon med helhetsorienterte tilnærminger"* (Thagaard, 2003 s. 155). Hensikten med matriser er å få oversikt over dataene og gjøre det lettere å sammenligne informasjon fra de ulike informantene.

Matrisene utgjorde en tidlig del av analysearbeidet og var da utgangspunktet for den videre analysen som fremstår i punkt 4. I matrisene sorterte jeg dataene ved å benytte begrepene kategori, som representerte temaet som ble analysert, og kode, som representerte emnene som ble analysert innenfor vedkommende kategori/tema (Thagaard, 2003). Horisontalt delte jeg matrisen inn etter de syv informantene, men funnene til de to som ble intervjuet sammen ble vist i én kolonne nettopp for å bevare konteksten, da det den ene sa kunne avhenge/spille videre på det den andre sa.

I kvalitative tekster er fokuset på meningen i det informantene sier og ikke på mengde; det interessante er derfor selve innholdet i det de sier og ikke hvor mange som sier noe (Ringdal, 2001). Noen steder sier jeg hvor mange som har en lik mening e.l., men det er for ordens skyld og ikke for å formidle kvantitativ informasjon.

I selve analysen presenteres de interessante funnene som vil besvare hovedproblemstillingen gjennom underproblemstillingene. Forholdet mellom teori og empiri varierer mellom ulike studier (Thagaard, 2009). Da dette er en oppgave der fokuset rettes mye mot empirien, både på grunn av problemstillingens karakter, oppgavens formål (jf. innledningen) og vanskeligheter med tilgang til relevant teori, brukes sitater aktivt, herunder eksempler, for å tydeliggjøre empirien på området. Der jeg ikke bruker sitater forsøker jeg i størst mulig grad å gjengi eksakt meningsinnhold.

Analyseprosessen i kvalitativ metode er lang og man kan ikke unngå at forskerens subjektive meninger og valg vil påvirke hvordan analysen til slutt blir; *"analyser av kvalitative data er en fortløpende prosess, som kan knyttes til de beslutningene forskeren foretar i løpet av datainnsamlingen. De valgene forskeren tar, kan betegnes for analytiske valg, i den forstand at de kan knyttes til den forståelsen forskeren utvikler i løpet av feltarbeidet"* (Thagaard, 2003 s. 109). I diskusjonskapittelet diskuterer jeg disse funnene opp mot teorien fremstilt i teorikapittelet, for å se blant annet hvordan disse samsvarer, for så å besvare problemstillingen. Teorien, analysen og diskusjonen følger samme oppbygning for å gi en helhetlig og oversiktlig struktur gjennom hele oppgaven. Overskriftene for emnene i analysen og diskusjonen er imidlertid ikke helt like da jeg har valgt overskrifter som sier noe om hva

det konkrete avsnittet/emnet viser, slik at det gir bedre lesbarhet. Rekkefølgen på emnene i analysen og diskusjonen er imidlertid helt lik.

4. Analyse

Analysen viser undersøkelsenes interessante funn gjennom en sammenligning av informantenes svar, som skal besvare hovedproblemstillingen om hvordan eiendomsutviklere forholder seg til universell utforming etter gjeldende regelverk. Underproblemstillingene danner analysens hovedstruktur. Under hver underproblemstilling deles analysen igjen opp i ulike emner, som oppsummeres i et lite avsnitt, unntatt der det skrives kort om emnet. Det er derfor ingen deloppsummering for hvert underspørsmål. De fire underproblemstillingene som skal undersøkes for å besvare hovedproblemstillingen er:

1. Hva er deres forståelse av og meninger om universell utforming?
2. I hvilken grad og hvordan gjennomfører de universell utforming?
3. Hvilke utfordringer opplever de knyttet til universell utforming?
4. Hvordan mener de at disse utfordringene kan løses?

Problemstilling 3 og 4 integreres i fremstillingen, for å gjøre teksten mer oversiktlig og lesbar. Jeg velger likevel å ha de som to separate underproblemstillinger, for å tydeliggjøre dem begge. Noen underemner kan relatere seg til flere emner, men i ulike perspektiv, men unødvendig dobbeltbehandling vil forsøkes å unngås.⁴

I neste kapittel vil disse funnene bli diskutert opp mot teorien for å se hvordan utviklernes virkelighet knyttet til universell utforming er i forhold til teorien, for så å komme fram til en endelig konklusjon på hvordan eiendomsutviklere forholder seg til universell utforming etter gjeldende regelverk.

4.1 Forståelse av og meninger om universell utforming

Universell utforming har eksistert i flere år, men det var først i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven av 2009 begrepet ble tatt inn i en norsk lov relatert til utforming av byggverk. I 2010 blir begrepet også inntatt i plan- og bygningsloven og TEK som er to sentrale regelverk for eiendomsutviklerne. Både dette og de mange omtalene av prinsippet i fagmiljøet og media viser hvilket fokus universell utforming har fått og hvilken betydning det er og vil få for utviklerne. Det er derfor interessant å undersøke eiendomsutviklernes forståelse av universell utforming og dets formål, deres meninger knyttet til det og hva som får de til å gjennomføre prinsippet.

⁴ Jeg minner om mine kommentarer til bruken av hakeparentes under punkt 3.7.1 om troverdighet.

4.1.1 Forståelse av universell utforming

En viktig forutsetning for å kunne gjennomføre prinsippet og oppnå god universell utforming, er at man vet hva det innebærer og har som formål.

Da informantene ble spurt om hvordan de forstår prinsippet universell utforming og dets formål, svarte de veldig likt ved å peke på likeverdighetsformålet, de fysiske omgivelsene som objekt for prinsippet og ”alle” som målgruppe. De svarte henholdsvis at:

”man [-] skal ha relativt like vilkår til å kunne bo og oppholde seg i samfunnet”,

”det skal være for flere enn den gjennomsnittspersonen som bor i leiligheten”,

”tilgjengelig for alle. Bygget skal ikke legge føringer for brukeren ut fra brukerens handikap på en generell måte”,

”likhet for alle å komme frem”, herunder at personer med funksjonsnedsettelse likestilles med funksjonsfriske,

”en særlig prioritert strategi [og politikk] for å sikre personer med ulike former for funksjonsnedsettelse lik rettighet til bygde omgivelser og samfunnsdeltakelse”,

og til sist svarte en av de to som ble intervjuet sammen at *”formålet er at [-] du skal kunne ferdes fritt og med ulike former for handikap”.*

Tre informanter ga presiseringer i forbindelse med dette;

Den siste av de nevnte informantene presiserer uttalelsen om formålet med at *”folk skal slippe å flytte eller være henvist til spesielle boliger og”* de skal slippe å bli hindret i å dra *”på besøk til andre”.*

En annen presiserer uttalelsen sin om prinsippets målgruppe: man tenker fort på *”handikap[-] og bevegelseshemmede”,* men *”det er jo mer enn det”* – prinsippet skal gjøre forholdene *”bedre for, kall det, friske, normale gjennomsnittspersoner”* også, ved å *”gjøre ting behagelig”,* for eksempel å ha en hensiktsmessig planløsning, god størrelse på korridorer og lesbare forhold (se om kvalitet under punkt 4.1.2 om meninger om universell utforming).

En annen presiserer at prinsippets målgruppe omfatter vel så mye *”mennesker som har brukket et ben og går på krykker, eldre mennesker som går med rullatorer”.* Samme forhold påpeker også en annen informant i en annen sammenheng.

Samtlige mener at prinsippets formål er å sikre likestilling og likeverd gjennom utformingen av de fysiske omgivelsene. Helheten og konteksten viser også at utviklerne mener målgruppen består av både personer med funksjonsnedsettelse og funksjonsfriske, jf. bruken av uttrykkene ”alle”, ”like vilkår”, ”for flere enn gjennomsnittspersonen” osv.. En av dem peker også uttrykkelig på at prinsippet retter seg mot de med midlertidige funksjonsnedsettelse og mot de som trenger hjelpemiddel på grunn av alderdom.

4.1.2 Meninger om universell utforming

Som tidligere nevnt har fokuset på prinsippet og begrepets innhold økt de siste årene og debatten om universell utforming har vist et spekter av meninger, tanker og reaksjoner rundt prinsippet. Når det er snakk om et såpass nytt begrep i lovsammenheng og et prinsipp som griper inn i den grunnleggende utformingen av en bygning, syns jeg det er interessant å se hvilke meninger utviklerne har om prinsippet. Dersom noen av meningene knytter seg til utfordringer ved prinsippet, går jeg nærmere inn på disse under punkt 4.3 om hvilke utfordringer de opplever knyttet til prinsippet.

De fleste er positive

Da jeg spurte utviklerne om deres meninger rundt universell utforming var nesten alle veldig positive til det, men de hadde likevel noen interessante bemerkninger;

To av informantene viser seg særlig positive:

En informant sier seg ”*enig i [dtl.s formål med universell utforming -] at det bør være [likeverd for alle] i alle kanter*”, og mener at prinsippet ”*kan også skape muligheter rent arkitektonisk – du får nye utfordringer*”.

Den andre svarer med at prinsippet innebærer at ”*rom generelt blir større [-] og det er i seg selv bra*” siden ”*leilighetene har blitt stadig mindre de siste 20 årene*”.

Tre andre informanter stiller seg også positive til prinsippet, men nevner samtidig noe av det de opplever utfordrende:

Den ene mener prinsippets formål er veldig bra og at ”*det [-] bare [er] rett og rimelig at alle skal ha like vilkår*”, men vedkommende opplever likevel at man får ”*et litt ambivalent forhold til det*” som følge av at det er ”*for mange sterke interesseorganisasjoner som ikke blir enige om hvilket handikap som skal veie tyngst*”.

Den neste sier at det var behov for *"denne loven"* for *"å få dette gjennom overalt"* (virker som vedkommende refererer til dtl.) og at det er *"positive holdninger [her]"* til prinsippet, så sant *"man kan bli enig [med interesseorganisasjonene] og integrere det på en fin måte"*. Vedkommende fremhever et poeng om at dersom man utformer universelt slik at det blir *"veldig påfallende, så diskriminerer du kanskje da også"*.

Den tredje av disse informantene sier at hun/han har *"den anerkjennelsen av stor menneskelig mangfold som [-] møter en stor urettferdighet i møte med fysiske omgivelser"* og stiller seg bak dagens lovutvikling, og mener at det er *"til dels kritikkverdig at man har latt det gå veldig lenge med å bygge på en slik måte som ekskluderer veldig mange mennesker"*. Videre viser vedkommende en interessant tankerekke: *"jo mer du kan om[-] [prinsippet], og jo mer du jobber med det, jo lettere er det jo å stille seg bak utviklingen og bidra i riktig retning. Og så er det en lang vei å gå, og det vil ta tid. Og så vil jeg jo tro at for mange av oss, så ser man etter hvert at det er ikke bare en plikt, men at det er generelt mange kvaliteter som følger med, men det kan jo godt ta litt tid før man erfarer det da"*.

En av informantene går noe bort fra den utpregede positive holdningen over: *"som arkitekt har jeg nok en gjennomsnittlig forståelse for"* prinsippet, fordi han/hun sitter på et kontor med mye fokus på universell utforming og bestående av ulike fagfolk, og ikke et rent arkitektkontor, men han/hun sier også at: *"Men samtidig så ser jeg jo reelle problemer innenfor"* prinsippet.

Den siste informanten viser på sin side relativ stor skepsis til prinsippet flere steder i intervjuet: *"det er en selvfølge at bygg skal være tilgjengelig for brukeren, men samtidig så er mennesker som har et handikap – [de] har et handikap. Og noen ganger kan det bli for mye av det gode" – "nice-to-have er et passende begrep på det – det er veldig mye fint bak tanken, [-] [men] så koster det veldig mye og så er det strengt talt ikke viktig å prioritere det"* (min understrekning for å vise hvor informanten la trykk). Vedkommende er *"litt redd for dette med universell utforming, for det er ingen som tørr å utfordre det"*, og illustrerer poenget sitt gjennom et eksempel der *"en anbefaling [-] [om en løsning ble] hørt på av arkitekten, uten at det [kom] [-] noen vurdering bak"* det, og som da resulterte i *"en blanding av halvgode og kostbare løsninger i stedet for å optimalisere det"*.

Seks av eiendomsutviklerne ser totalt sett positive til prinsippet og mener at universell utforming er nødvendig. Her inkluderer jeg også den utvikleren som kun sier at han/hun har en gjennomsnittlig forståelse for prinsippet, da jeg opplever han/hun mer positiv enn

skeptisk/negativ ut fra konteksten og vedkommendes tone. Den siste informanten var særlig skeptisk til prinsippet grunnet mangel på kritisk vurdering og kostnadsspørsmålet. Samtlige kom med viktige poeng man bør merke seg: prinsippet kan gi henholdsvis arkitektoniske muligheter, større boareal og bidrag til et likeverdig fysisk utformet samfunn. Jeg vil også fremheve uttalelsen til en av informantene om at jo mer du har kunnskap om og jobber med prinsippet, jo lettere er det å oppleve prinsippet som noe positivt og stille seg bak utviklingen og bidra i riktig retning. Mer negative meninger er at prinsippet og forholdene rundt er for komplekse til å kunne få frem det positive med prinsippet, manglende samarbeid med og enighet blant interesseorganisasjonene og vanskeligheter med å unngå halvgode og kostbare løsninger på grunn av manglende utfordring av prinsippet (se mer under punkt 4.3 om utfordringer).

Prinsippet utgjør en kvalitet og til en viss grad et konkurransefortrinn

I forbindelse med deres meninger kom jeg i noen av intervjuene inn på spørsmål om de anså universell utforming som en kvalitet og om de mente implementeringen av prinsippet kan gi et konkurransefortrinn.

Fire uttaler som om prinsippet utgjør en kvalitet og mener i det store og hele at prinsippet utgjør en positiv kvalitet:

”Ja ja, i aller høyeste grad”,

”[h]elt klart”,

”på en måte kan man si at det er en kvalitet” og

”stort sett at det er en positiv kvalitet”.

De to siste utdyper og vurderer imidlertid litt nærmere: Førstnevnte sier at man på den ene siden oppnår at for eksempel trange korridorer blir *”litt mer romsligere”*, men på den annen side kan det også gi *”en begrensning i kjøpegruppene”* som følge av at økt arealbehov som øker prisene. Den andre sier at hun/han ikke kan si at *alle* elementene ved og all ivaretagelse av prinsippet *”uansett [-] er en generell kvalitet som kommer alle til gode”*, men peker på *”et symbolsk nivå”* om at mange *vil* nok leve i et samfunn som ivaretar alle folks preferanser, *”så sånn sett så er det en kvalitet for meg at det er en teleslynge, men for akkurat [meg] personlig, merker jo ikke jeg noen forskjell, med mindre jeg skal være sosial med en som har behov for det da”*.

Alle som sier noe om kvalitet sier også noe om konkurransefortrinn, i tillegg til én til som kun uttaler seg om konkurransefortrinn. Samlet sett sier de fleste at prinsippet i det store og hele utgjør et konkurransefortrinn, men avhengig av visse forhold:

”[D]et kan være større villighet til å betale mer, for det kan jo være gode løsninger som kommer av, ikke universell utforming som krav, men [at man] ser på det som muligheter”.

”[T]otaliteten er en konkurransefordel”, der prinsippet er ett av flere ivarettatte hensyn. Vedkommende sammenligner miljø og universell utforming for å vise hvordan prinsippets markedsstatus er i dag og vil kunne bli framover: Ved et prosjekt opplevde vedkommende at kommunen på sin side var veldig innovative innenfor miljø, mens *”forbrukerne [-] overhodet ikke [fantas] interessert”,* med få unntak, men *”[i] dag ser man at det har snudd totalt. Jeg tror vel det også vil skje i forhold til universell utforming”,* og avslutter med et særlig poeng: *”Men jeg tror at alle ting trenger å modnes i samfunnet”.*

Prinsippet bidrar til konkurransefortrinn dersom man med *”tyngde og troverdighet kan tilby lokaler som er universelt utformet”* og *”i den grad [kundene] [-] er oppmerksomme på sine forpliktelser”.*

Neste informant er imidlertid usikker på om prinsippet bidrar til konkurransefortrinn, da *”dette [-] jo [er] lovpålagt for andre [arkitekt]kontorer”* også.

Vedkommende som kun uttaler seg i forhold til konkurransefortrinn, vurderer veldig fram og tilbake om prinsippet bidrar til dette, og ender opp med at *”konkurransefortrinnet forsvinner”,* fordi man hovedsaklige *”ikke har noe å hente på”* å tilrettelegge universelt *”i en vanlig bedrift, [-] for alt blir jo revet”* når man får en ny leietaker, men også fordi byggeier heller *”tjener på å ha et fleksibelt bygg”* og at *”[v]anlige mennesker [ikke] bryr seg [-] om det [for eksempel] er terskelfritt eller ikke, [men] heller”* at man har terskler for å hindre støy.

To av informantene sier ingenting om kvalitet eller konkurransefortrinn.

Totalt kan man si at de fire som uttaler seg om kvalitetsspørsmålet mener prinsippet utgjør en positiv kvalitet. Av bemerkelser tar de fram fordelene ved å ha større arealer å leve på, men at dette igjen gir økte priser som kan begrense kjøpegruppen (mer om dette under punkt 4.2.6 om selvmotigelse mellom prinsippets intensjon og konsekvens), samt at det er en kvalitet å bo i et samfunn der man vet at samfunnet er fysisk likeverdig, selv om man personlig kanskje ikke opplever noen forskjell, med mindre man er sosial med noen som *trenger universell*

utforming. Om de mener prinsippet bidrar til et konkurransefortrinn varierer noe mer; en mener at prinsippet gir muligheter til å gi gode løsninger, en annen mener at prinsippet som en del av totaliteten utgjør et fortrinn, en annen at prinsippet gir et konkurransefortrinn når utvikler virkelig klarer å levere et universelt utformet produkt samtidig som kunden er oppmerksom på sin forpliktelse etter loven (jf. dtl. § 9). En av utviklerne er imidlertid usikker da prinsippet også gjelder for andre utviklere, mens en annen mener konkurransefortrinnet forsvinner hovedsakelig, fordi *"alt blir jo revet"* ved leietakerbytte.

4.1.2 Varierende motiv for gjennomføringen av prinsippet

Begrepet er som nevnt relativt nytt i lovsammenheng, men prinsippet i seg selv har likevel vært en realitet over lengre tid med den følgen at flere eiendomsutviklere til en viss grad har implementert det i sine prosjekter (jf. gamle TEKs regler om brukbarhet). Fokuset har imidlertid økt betraktelig den siste tiden som nevnt over ved at begrepet blir inntatt i lovverket og utgjør en plikt i flere tilfeller. I denne sammenheng syns jeg at det er interessant å høre om eiendomsutviklerne gjennomfører prinsippet på bakgrunn av prinsippets formål eller lovkravene/reguleringsbestemmelsene (for henholdsvis publikums- og arbeidsbygninger og boliger).

På dette spørsmålet er svarene av varierende karakter, alt fra kun formålet, til både formålet og reglene og til kun reglene/jobben, mens en henviser til brukeren som grunn til gjennomføringen:

"Jeg er av den helt klare oppfatning at det er en menneskerett" å ha tilrettelagte fysiske omgivelser "for at alle skal kunne komme dit man mer eller mindre vil", og sier dermed at formålet alene er hovedbegrunnelsen for implementeringen.

Det er "vel gleden over å se at man kan finne gode og konstruktive løsninger, som kanskje er litt utradisjonelle" og "tilrettelegge for alle sånn at alle kan være der", som er et svar som er ganske nært formålet.

Neste begrunner sitt bidrag til implementeringen av prinsippet ut fra både jobben sin, da hun/han *"sitter i en forvalterrolle"*, og ut fra *"engasjementet"* sitt.

En annen begrunner også ut fra jobben sin, der prinsippet er *"et tema"* og det *"av og til er [-] helt konkret at her skal det være universell utforming, og da er det sånn og sånn føringsveier som settes"* og må følges.

”Det er vel en blanding” av at man drives av både reglene og formålet, svarer de to som ble intervjuet sammen. En presiserer svaret: Der de tenker på å gjøre det *”tilgjengelig for alle”*, og da *”ikke for bare en i rullestol, men en mamma med barnevogn eller en dame med tralle som hun kjører”*, så *”tar vi det inn i prosjektet uten av vi skal følge lovverket”*, men i andre tilfeller så *”hadde du kanskje ikke valgt den planløsningen hvis ikke det hadde vært et lovverk som sa at du må plassere den sånn”* og henviser til et eksempel om å plassere en dørkarm minimum 300 mm fra veggen.

Den siste av informantene peker verken på reglene eller formålet, men sier at prinsippet gjennomføres *”[f]or å tilfredsstillle leietakeren”*.

Svarene varierer med både like og ulike begrunnelser for gjennomføringen. En peker kun på formålet og stiller seg bak prinsippets tankesett, mens en annen drives av gleden ved å finne gode løsninger som kan brukes av alle. To henviser til både formålet og reglene, mens to andre begrunner ut fra jobbens karakter med videre henvisninger til reglene, jf.

”forvalterrolle” og *”føringsveier”* som settes. Siste begrunnelsen går på tilfredsstillelsen av leietakeren.

4.2 I hvilken grad og hvordan universell utforming gjennomføres

Det er først endringene og tilleggene i regelverket fra januar 2009 til juli 2010 som gir føringer for i hvilken grad universell utforming skal gjennomføres og hvordan dette kan gjøres. Det er dermed interessant å se i hvilken grad og hvordan utviklerne gjennomfører prinsippet i dag. Problemstillingen analyseres gjennom ulike emner relatert til gjennomføringen; jeg vil undersøke grad av gjennomføring, hvilke metoder som eventuelt brukes, i hvilken grad prinsippet likestilles med godt etablerte hensyn, gjennomføringens påvirkning på det øvrige prosjektarbeidet og om det iverksettes tiltak for å forbedre kunnskapen om prinsippet. Til slutt fremheves også tre særlige betraktninger relatert til gjennomføringen.

4.2.1 Hovedsakelig stor gjennomføringsgrad

Teorien viste at det er ulike regler for i hvilken grad man skal utforme universelt i henholdsvis bolig og arbeids- og publikumsbygninger. Med tanke på en oversiktlig diskusjon skilles det derfor her på hva de ulike informantene utvikler av bygningstyper. Dette er det eneste emnet dette gjøres.

Totalt er det fire-fem som gjennomfører prinsippet i stor grad, der alle bortsett fra en er utvikler av boliger. De tre førstkommende avsnittene tar for seg boligutviklerne.

Vi ”prøver så langt det er mulig på utomhus – litt avhengig av tomtens beskaffenhet”, og vi ”klarer 60 % universell utforming på samtlige leiligheter”, herunder ”[100 % på] alle våre bad”.

Ved et konkret prosjekt var det krav om at ”10 % av leilighetene skulle ha livsløpsstandard og uteområdene skulle ha universell utforming”, sier en av de to som ble intervjuet sammen. Vedkommende kommenterer dette ved å si at i utgangspunktet mente de det var bedre å ha disse kravene ”som en forutsetning for all planlegging av alle leiligheter”, men etter hvert som de jobbet ble dette vanskelig å opprettholde, fordi man også har ”arealstørrelser [-] [og leilighetens form] som skal holdes, og universell utforming flytter jo areal fra et sted til et annet sted” – ”altså du kan begynne med det som norm, men du ender ikke med det som resultat”.

”Det jobbes mye med det i prosjekter”, og jeg ”tror det er rimelig bra fokus på det”.

Selskapet søker ”kanskje [å] være en av de som ligger litt lenger framme i løypa” ved å ta

”høyde for at både nye tekniske krav og [-] [plan- og bygningsloven] vil bli strammere”, samtidig som den norske standarden for universell utforming i bolig er i fokus.

”[Jeg kommer fra] en betydelig statlig virksomhet” som har ”krav” og mange føringer på seg fra sitt departement om å ”overoppfylle kravene til universell utforming” og være ”en foregangsvirksomhet når det gjelder å implementere universell utforming”. Dersom de imidlertid bygger for noen andre som skal eie og bruke bygget selv og som ”sier sterkt at de skal ikke ha det og ikke ha det [-], så er jo det begrenset hva vi kan si”. På et annet spørsmål viser vedkommende særlig innsyn i reglene knyttet til dette spørsmålet: Prinsippet gjelder primært å finne løsninger i ”en hovedløsning, som favner videst mulig – som favner alle mennesker uavhengig av funksjonsnedsettelse i den generelle formgivningen”, og sekundært innebærer prinsippet ”å gjøre tilpasninger eller legge til rette for fleksibel bruk sånn at personer med ulike forutsetninger kan bruke [omgivelsene] på en likeverdig måte”.

De to siste informantene som utvikler arbeids- og publikumsbygninger gir uttrykk for en henholdsvis varierende og mindre grad av gjennomføring:

”Jeg tror vi er ganske bevisste på det”, men skiller videre på graden av universell utforming etter antall virksomheter og hvilke virksomheter som skal inn i bygget: Er det en bedrift ”har [det] vært lite fagfokus på det”, er det flere bedrifter ”er det mer fokus på det – spesielt inngangsarealene”, og der virksomheten er en offentlig aktør ”så har det vært høyt fokus på det”.

Den siste er veldig tvetydig - *”Jeg synes jo vi i stor grad tar hensyn til det – vi er inne på det i hvert fall”,* men viser videre gjennom eksempler at gjennomføringsgraden ikke er særlig stor og at den avhenger av type funksjonsnedsettelse: På et boligprosjekt, der de hadde en landskapsarkitekt, valgte de bevisst bort bjørketrær av hensyn til astmatikere. I forhold til rullestolbrukere sier vedkommende at *”man tenker veldig fort på rullestolbrukere – og kanskje litt for mye på det også i forhold til andre handikap”.* De tenker at rullestolbrukerne *”skal komme deg rundt i huset”* og ha HC-toalett i hver etasje, men sier også at *”vi må nok bli flinkere til å få det mer likverdig sånn at ikke nødvendigvis at rullestolen – ”det er dør der borte – rundt hjørnet kan du gå inn”.* For svaksynte er det *”kanskje ikke godt nok tilrettelagt”* og sier deretter at: *”Vi har vel alltid dette med kontraster på trappeneser, eller i hvert fall så skal vi ha litt fokus på det, men jeg vet jo at vi ikke har tatt med det”(!).* Tilrettelegging for hørselshemmede *”tenker vi rett og slett ikke noe særlig på. Med unntak av selvsagt [-] knutepunktskole[n] for døve”* som vedkommende jobber med nå, men *”det med døve løser du*

gjærne med teleslynger i lokale skranker der [-] det er nødvendig". Denne informanten sier for øvrig at med offentlige leietakere går de *"litt bredere ut enn akkurat den som er leietakeren"* i forhold til behovet for universell utforming. Denne informanten har en tendens til å gå relativt sterkt ut for så å moderere utsagnene sine (betydelig). Dette tas i betraktning både i analysen og diskusjonen.

I tillegg til dette legger flere av informantene til at man må foreta vurderinger i det enkelte tilfellet i forhold til hvilken grad av universell utforming som må tid. Vurderingene avhenger av hvem som er brukeren/målgruppen, hva slags bygning det er (bolig, kontor, universitets- eller høgskoleanlegg, publikumsbygning), hvordan bygningen skal brukes, hvilke andre hensyn som må ivaretas (for eksempel kulturminnehensyn), kostnader/investeringer (hvor en særlig refererer til kost/nytte-vurderinger). Dette er en bredere vurdering enn det en av informantene over, nevner som sitt vurderingsgrunnlag for grad av gjennomføring, som kun ser på forhold rundt brukeren.

Fire-fem utviklere gjennomfører prinsippet i stor grad. Noen interessante poeng fremmes: For det første begrenses graden av universell utforming av kundens ønsker og krav når det er kunden selv som skal eie og bruke bygningen. For det andre er det hovedløsningen som skal utformes universelt slik at flest mulig av målgruppen omfattes, mens der det ikke er mulig, skal man gjennomføre det nest beste av likeverdige løsninger. For det tredje avhenger graden av universell utforming av utomhus av tomtens beskaffenhet. For det fjerde kan det være krevende å opprettholde ønsket gjennomføringsgrad dersom man har gått for høyt ut fra starten av; andre hensyn som også må ivaretas, gjør at det kan dukke opp uante vurderinger og avgjørelser som endrer den opprinnelige planen. For det femte har en av informantene gjort en smart manøver med å forsøke å ta høyde for de strengere kravene og føringene de antar vil komme med lovendringene og anbefalingene i NS 11001-2: 2009. For en av informantene avhenger graden av universell utforming av om det er en enkeltbedrift, flere bedrifter eller en offentlig aktør som skal bruke bygningen – og da er fokuset henholdsvis *"lite"*, *"mer"* og *"høyt"*. Siste informanten er tvetydig, men i det hele kan man si at graden av universell utforming avhenger veldig fra tilfelle til tilfelle, at den er relativt lav og at det er lett at fokuset rettes mest mot rullestolbrukere. Også vedkommende sier at målgruppen vurderes bredere når leietakeren er offentlig. Flere sier at gjennomføringsgraden må vurderes i det enkelte tilfelle etter type målgruppe/bruker, type bygning og bruk som skal foregå i bygningen, kostnader og andre mulige motstridende hensyn som skal ivaretas.

4.2.2 Metoder – medvirkning og sjekklister

Hvordan gjennomfører de så universell utforming? Det er to metoder jeg vil sette fokus på her – om de anvender medvirkning og sjekklister.

Medvirkning fra mange ulike aktører benyttes

Fem har hatt kontakt med eksterne aktører for å få råd i forhold til gjennomføring av prinsippet, men i ulik grad:

De som ble intervjuet sammen kontaktet Husbanken, entreprenør og byggherre på et prosjekt for å få veiledning om ulike løsninger, men boligkjøperne har de ikke hatt direkte kontakt med.

En annen har hatt kontakt med Norges Handikapforbund gjennom en tilgjengelighetskonsulent og har selv opprettet en arbeidsgruppe bestående av *”en pen blanding av de som skal bruke bygget, jobbe i bygget og fagfolk”* som kommer med sine forslag.

Neste informant har kontakt med brukerorganisasjoner, og sier at de prøver å legge opp til møte med slike regelmessig i utviklingsprosessen for å gi innsyn i prosjektet, vise arbeidet med prinsippet, se på konkrete løsninger og motta innspill, noe som kan *”utløse endringer i enkelte prosjekt, og andre ting kan man jo kanskje ta lærdom av [ved] at man kanskje ville gjort annerledes senere”*.

På et prosjekt tok siste informant kontakt med NAV Hjelpemiddelsentral, Norges Handikapforbund og Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon, men *”normalt”* tas det *”ikke kontakt med”* slike organisasjoner *”hvis det ikke er noe spesielt med brukeren”*, samt at kontakten *”avhenger litt av byggets karakter”*. Selskapet har imidlertid *”tett dialog med [-] leietaker”* når det er snakk om *”næringsbygg”*.

De to gjenstående utviklerne har henholdsvis ingen og indirekte kontakt med brukerorganisasjonene:

Den ene har *”veldig liten”* kontakt med brukerorganisasjoner etter å ha opplevd *”veldig liten interesse”* fra deres side etter å ha tatt kontakt. I tillegg blir slik kontakt krevende når brukerne ikke er enige seg i mellom om prioriteringer av løsninger (se punkt 4.3.2 om uenighet blant brukerorganisasjonene, i perspektiv som en utfordring).

”I min jobb er jeg ikke i direkte kontakt med slike grupper”, men selskapet har en relativt nyopprettet markedsavdeling som fungerer som en markeds- og kundeinnsiktsgruppe – det er de som skal ”analysere og da bruke slike grupper og andre referansegrupper, og da finne ut og jobbe faktabasert med å definere målgruppa, finne kundepreferanser - hva vil de ulike målgruppene ha og hva er de villig til å betale for”.

De fleste har medvirkning fra eksterne aktører, men type aktør og graden varierer: De ulike aktørene er Husbanken, NAV hjelpemiddelsentralen, Norges Handikapforbund, Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon, byggherre, entreprenør og kjøperne/leietakerne. Aktørene har ulik kunnskap om og erfaring fra gjennomføringen av prinsippet. En benyttet en tilgjengelighetskonsulent fra en brukerorganisasjon, mens en annen opprettet en arbeidsgruppe bestående av personer med ulike erfaringer og perspektiver i forhold til prinsippet. En annen sier at de eksterne innspillene kan medføre endringer i pågående prosjekter og at man *”kanskje”* tar med seg lærdom til fremtidige prosjekter. Det blir også sagt at brukerorganisasjoner benyttes der karakteren av bygget og brukeren krever det, og at vedkommende har tett dialog med leietakeren når det er næringsbygg som skal utvikles. Etter å ha erfart liten interesse ved forsøk på å få kontakt med brukerorganisasjoner samt uenighet brukerorganisasjonene seg i mellom, tar en av informantene ikke lenger kontakt. En annen har selv ikke direkte kontakt, men henviser til selskapets egen markeds- og kundeinnsiktsgruppe som skal ta kontakt med slike brukerorganisasjoner.

Sjekklistene benyttes av flertallet av de som uttalte seg

Tre av de fire som uttaler seg om sjekklistene, bruker slike:

Vi bruker sjekklistene og krysser av ”i forhold til TEK og [-] det nye lovverket som har kommet”, sier de to som ble intervjuet sammen.

Vi ”har det på alle våre sjekklistene når vi starter prosjekteringen”, der prinsippet er en av ”mange andre forhold” som skal ivaretas i prosjektet.

Den fjerde sier uttrykkelig at de *”ikke har noen sjekklistene”* på universell utforming, men kun på *”det grunnleggende – fleksibilitet, elastisitet, generalitet”*, og avslutter med å si at *”[d]et er en form for sunn fornuft som rår i grunnen der”*.

4.2.3 Universell utforming likestilles i relativ stor grad med godt etablerte hensyn

De mange hensynene som må ivaretas i eiendomsutvikling kan være enten motstridende eller sammenfallende i ulik grad. Det er da interessant å se i hvilken grad universell utforming eventuelt likestilles med godt etablerte hensyn.

Fem informanter fikk dette spørsmålet direkte, mens de tre øvrige svarte indirekte andre steder i intervjuet.

Fire sier at prinsippet blir inntatt på linje med andre etablerte hensyn:

”Ja, vi gjør egentlig det”.

”Ja, det gjør vi”.

”Ja, det vil jeg si”, og legger til at *”jeg vil nærmest si det er en veldig viktig forutsetning”*, noe den andre som vedkommende ble intervjuet sammen, sier seg uttrykkelig enig i.

Universell utforming står på lik linje med *”mange andre forhold som vedrører prosjektet – for eksempel økonomisk resultat, og alle disse forholdene som vi går gjennom”*. Dette er et indirekte svar gjennom utviklerens svar vedrørende sjekklister over.

To av informantene har mer betingende svar:

”Det varierer sikkert litt. [-]. Det kan sikkert være litt tilfeldig óg for så vidt” om prinsippet blir implementert på lik linje med andre hensyn.

”Jeg vet ikke om vi kan si mer eller mindre. [-] [F]ør denne loven kom [-] [har det] vært med i planleggingen [-] hos oss i hvert fall sånn noenlunde vil jeg si”. Vedkommende er med dette litt tvetydig.

Den siste svarer også indirekte gjennom svaret om bruk av sjekklister: De eneste sjekklister de har, går *”på det grunnleggende – fleksibilitet, elastisitet, generalitet”*, og ikke på universell utforming. Dette, og konteksten for øvrig i intervjuet, kan tyde på at prinsippet ikke likestilles med i hvert fall de grunnleggende elementene vedkommende finner avgjørende for å oppnå gode bygg.

De fleste likestiller prinsippet med andre hensyn som skal ivaretas i et prosjekt. To sier det varierer litt og avhenger av tilfeldighetene i hvilken grad slik likestilling skjer, herunder den

ene som er litt tvetydig. En som svarer på spørsmålet indirekte, likestiller det uansett ikke med det vedkommende anser som de grunnleggende hensynene til å utvikle en god bygning.

4.2.4 Konsekvenser av prinsippets gjennomføring

Når et relativt nytt begrep som universell utforming kommer i såpass stort fokus og reglene for prinsippet innstrammes, kan man tenke seg at implementeringen av prinsippet får konsekvenser for det øvrige prosjektarbeidet. Jeg syns derfor det blir interessant å se om og eventuelt hvordan eiendomsutviklerne opplever at prinsippet påvirker det øvrige arbeidet i prosjektutviklingen. Slik påvirkning kan være av både positiv og negativ karakter. Om og eventuelt hvordan prinsippet påvirker estetikk, er redegjort for under punkt 4.3.7 om at det er mange hensyn å ta, herunder motstridende hensyn.

Ulike meninger om konsekvensenes størrelse og type

Når jeg spør hvordan implementeringen av prinsippet påvirker det øvrige arbeidet i prosjektutviklingen, svarer tre umiddelbart at den negative påvirkningen er ingen eller liten:

”Det er helt uproblematisk”.

”Du, det krasjer ikke så mye”.

”[J]eg kan ikke helt se at det [påvirker] [-] i så veldig stor grad jeg”.

Uten at det forandrer svarene deres i særlig grad, utdyper de to første svarene noe, ved å henholdsvis si at:

”Det er klart det hender jo at vi må bruke litt tid på å finne ut hvordan vi skal få nok plass”, men det har løst seg og vært helt uproblematisk.

Ved nybygg *”da er ingenting vanskelig”* hvis du planlegger godt i tidlig fase. Viktigheten av tidlig implementering nevner også to andre nedenfor. På rehabilitering og ombygging er det imidlertid *”mye banning og sverting”* særlig knyttet til snusirkler og høydeforskjeller.

De øvrige fire peker umiddelbart på flere ulike forhold når de får spørsmålet:

En sier at den største påvirkningen er at hvis det blir altfor dyrt, må de *”kna og skrelle bort ting som koster ekstra”*, herunder fasiliteter ved inngangspartiet, materialer og vinduer, og det er *”da klart at ting som for eksempel er lagt inn i forhold til universell utforming som ikke må være der, så er det veldig fort å se at det forsvinner”*. Det blir at man *”må låse det man vet er salgbart og det som er riktig for målgruppa”*. *”[S]amarbeid mellom byggherre og*

entreprenør [-] i tidlig fase” gjør at løsninger som gir *”prosjektene kvalitet*” lettere forblir i prosjektet.

Fremdriften påvirkes ikke, så lenge prinsippet er *”med i prosjektet fra starten i grunnleggsdokumentene*” og det er *”noenlunde lik kunnskap hos de involverte, slik at det på en måte tas med integrert*”. I forlengelse av det sistnevnte, mener vedkommende at prinsippet påvirker det øvrige arbeidet *”kanskje på den måten at man må ha flere aktører, i den grad kompetansen ikke er hos de som ellers hadde vært med*”. I tillegg sier hun/han at det blir et *”litt annet bygg*” enn om prinsippet ikke hadde vært med.

Det økte fokuset gjennom utføring og kontroll av prinsippet *”tar tid fra prosjekterings totale pott*”.

Prinsippet gjør at de kommer opp i diskusjoner henholdsvis med *”investor*” og om *”arealer på de enkelte rom, opp mot bruttoareal totalt*”, som følge av at prinsippet forskyver areal og *”kjøkkenbenken kommer veldig opp i sofaen*”. I tillegg mener vedkommende at *”det påvirker forholdet mellom inne og ute og mulighetene til å lage varierte leiligheter over to plan [-], [noe] som nå kommer til å bli veldig begrenset*”.

Tre mener prinsippet har ingen eller liten påvirkning på det øvrige prosjektarbeidet. I motsetning til rehabiliteringer, som er mer krevende når det skal tas hensyn til snusirkler og høydeforskjeller, er det ingen påvirkning ved nybygg når prinsippet er ivaretatt tidlig i planleggingen av nybygg. Dette har nær sammenheng med det en annen sier om at fremdriften ikke påvirkes når prinsippet tas med i *”grunnleggsdokumentene*” *”fra starten*”. I tillegg sies det at fremdriften heller ikke påvirkes der de involverte har omtrent lik kunnskap om prinsippet (mer om dette under punkt 4.3.6 om kunnskapsbehov og treghet). Ulike påvirkninger som nevnes er mer diskusjoner med investor, diskusjoner om fordeling av areal på enkeltrom opp mot bruttoareal, vanskeligheter med å lage varierte leiligheter, flere aktører trengs der de involverte ikke har tilstrekkelig kunnskap om prinsippet, ekstrakvaliteter skrelles vekk for å holde økonomiske rammer og at det påvirker forholdet mellom innom- og utomhus. For å forhindre at ekstrakvaliteter fjernes sier vedkommende at tidlig kontakt med byggherre og entreprenør lettere forhindrer dette. Det sies også at prinsippet gjør at bygget til slutt blir et *”litt annet bygg*”, noe som er ganske opplagt, men som nettopp også er poenget med prinsippet.

Noe begrenset bruk av begrepet universell utforming

I et intervju kom vi inn på om og eventuelt hvordan prinsippet påvirker markedsføringen av et ferdig prosjekt. Vedkommende sier at i hvilken grad begrepet universell utforming brukes i markedsføringen *"kommer litt an på prosjektet"*, for eksempel om det er snakk om en omsorgsbolig eller enebolig, men sier de har det med på *"webside[ene] på prosjektene og [-] i prospektet, men det er ikke det vi fronter mest. Men vi tar det med som et viktig element [i totaliteten]"*. Den noe begrensede bruken skyldes at begrepet er knyttet *"for mye opp mot handikap"*. De forsøker derfor å fjerne seg litt fra begrepet ved heller å si at vedkommende bygg er *"et sted du kan bli gammel"*.

Flere opplever at begrepet operasjonaliseres i ulike dokumenter

I flere intervjuer kom vi inn på i hvilken grad utviklerne opplever at universell utforming blir tatt inn i ulike dokumenter. Flere sier at de opplever dette:

En forteller at prinsippet utgjør et vilkår for alle nybygg i handlingsplanen deres.

En annen sier at føringene for universell utforming, som andre kvaliteter i et prosjekt, tas inn i byggherreprogrammet laget av prosjektledelsen.

Neste har vilkår knyttet til begrepet med i flere leverandørkontrakter, der de bestiller kjøkken som kan *"heve[s]/senke[s]"*, *"sklisikre"* fliser, belysning med en viss mengde *"lux og watt"* osv.. Kommunene setter også *"krav i reguleringsbestemmelsene"* til universell utforming i forhold til utomhus og boliger (samt krav til livsløpsbolig), noe som de *"da redegjør [-] for i søknadene"* sine.

De som ble intervjuet sammen sier at universell utforming er et avtalevilkår i et pågående prosjekt samt i noen kontrakter vedrørende *"noen eneboliger"*, der kundene var *"eldre [personer] som ønsker å legge til rette for å kunne bli boende"*. Den ene sier at den tror ikke det er *"den nye NS [11001-2: 2009]"* medkontrahenten har vært opptatt av når de har ønsket et nytt hjem, men nettopp det faktum at de vil ha et hjem som de kan bli gamle i.

Neste informant sier på sin side at han/hun opplever at selv om *"noen har fokus på dette med et handikaptaolett"* (min understrekning for trykk), så har ikke medkontrahentene *"stilt så veldig strenge krav"*, og *"de er ikke så veldig opptatt av det. [-]. Så sant de ikke har noen som har et handikap i sin egen bedrift, så er det fraværende i stor grad altså"*. I et prosjekt der de tilrettela med et såkalt HC-toalett, som jo er større enn et gjennomsnittlig toalett, fikk de

negativ tilbakemelding for ikke å ha dusj for syklistene istedenfor. Vedkommende legger til at de tenker *"nok mer, som utbygger, [-] på det, enn det generelle markedet"*.

En informant sier at en mulig konsekvens av manglende konkrete avtalevilkår om universell utforming kan gjøre at sluttresultatet ikke blir bra nok, og peker på den Norske Opera & Ballet som et eksempel: *"Det er et så gammelt prosjekt at det ikke hadde universell utforming som et begrep i sine kontraktsdokumenter"*, og selv om det var *"mye samarbeid med funksjonshemmedes organisasjoner"* ved utviklingen, har bygget likevel *"fått mye kritikk"* for mangel på gode universelle løsninger.

Utviklerne opplever at prinsippet tas med som vilkår/reguleringer i flere ulike dokumenter, for eksempel leverandørkontrakter, kundekontrakter, reguleringsbestemmelser, søknader og byggherreprogram. En utvikler begrunner et avtalevilkår fra noen enkeltpersoner som ønsket tilrettelagt bolig, med at det var faktumet om å kunne bo hjemme lenger som var grunnlaget for kundens ønske, og ikke NS 11001-2: 2009. En annen sier at utbyggerne tenker nok mer på prinsippet enn det generelle markedet, og at i hvilken grad kundene uttrykkelig ønsker universell utforming avhenger av om de selv har ansatte som har tydelig behov for slik utforming. Manglende operasjonalisering av begrepet kan også medføre at den endelige universelle utformingen ikke blir bra nok.

4.2.5 Flere tiltak er iverksatt for å forbedre kunnskapen om prinsippet

Forutsetningen for å oppnå god universell utforming er kunnskap om prinsippet og om hvordan det kan gjennomføres. Jeg vil derfor se om og eventuelt i hvilken grad utviklerne opplever tiltak for å øke kunnskapen deres om prinsippet.

Seks gir direkte og indirekte svar på spørsmålet. Flere opplever tiltak for å forbedre kunnskapen, men i ulik type og omfang:

To av informantene svarer ganske likt på dette spørsmålet; de har henholdsvis *"hør[t] litt"* og lest seg opp *"litt innimellom"* om prinsippet, og vært på *"seminarer"/"halvdagsseminar"* og begge støtter seg til arkitekten som rådgiver/konsulent, hvor de får *"in-put"*, da begge mener at universell utforming er *"arkitektens fag"* da det er *"gjærne de som primært skal kjenne [prinsippet] [-] for oss da, for de tegner jo byggene"*. Den ene av disse sier også at vedkommende ikke har *"kjent noe til [prinsippet] [-] egentlig"* og at NS 11001-1: 2009 nå er

anskaffet, men at den *"ikke [-] [er] åpnet ennå, men det blir spennende. [-]. For jeg føler det er litt i blinde altså egentlig"*.

Et tiltak som en av de ovennevnte selv gjennomførte på et prosjekt, var at han/hun tok med seg *"formenn, anleggsmenn og prosjektleder for å besøke"* en bygning som var veldig dårlig universelt utformet, slik *"at de skulle se hvor dårlig det var, sånn at de skulle inspireres til å gjøre en ekstra innsats, [-] få de til å tenke [-] [og bli] engasjert i det"*.

De to arkitektene som ble intervjuet sammen, nevner en rekke iverksatte tiltak: Norges Arkitekters Landforbund (NAL) holder *"kurs som [-] tar opp og forbereder oss på dette her"*, gjennomgåelse av *"rutiner og kvalitetssystemer for å fange det opp, og det er jo bevegelig, for vi vet ikke helt hva som til slutt kreves"*, *"internkurs"* og møte med hele kontoret *"i hvert fall en gang i år [-] om de nye standardene som kommer og hva det nye blir, etter så mye vi vet da etter definisjonen av universell utforming"*.

Slike interne tiltak har ikke kommet helt i gang ennå i selskapet til neste utvikler, og *"[d]et skyldes nok [for det første] at jeg har kompetanse på det [etter å ha tatt høgskolefag om universell utforming,] på lik linje som de andre prosjektlederne har sin spisskompetanse"*, for det andre at *"det blir litt mye å sette seg inn i"* da det *"stadig vekk kommer så mange nye forskrifter"* (viser til byggherreforskriften og TEK), og for det tredje at det er *"anbefalte løsninger [og] [-] standarder"* og ikke krav som gis (vedkommende snakker om boligutvikling) – *"hadde dette vært et kommunalt krav nedfelt i en forskrift i sterkere grad enn hva det legges opp til, så tror jeg nok at flere hadde satt seg inn i det"*. Vedkommende avslutter med å si: *"Men det er på banen hele tiden hos oss. [-]. Men selve egenutviklingen hos hver enkelt, den tror jeg ikke er så høy"*.

De to siste utviklerne svarer ikke på spørsmålet. En av disse viser imidlertid ved et annet spørsmål at (også) hun/han utgjør spesialkompetansen om universell utforming på sin arbeidsplass; vedkommende har universell utforming som sitt *"ansvarsområde"* og opplever at hennes/hans agenda er å *"selge universell utforming inn i prosjektene"*, da vedkommende ble *"spesielt hentet hit, fordi jeg har jobbet med universell utforming tidligere i Deltasenteret"*. I tillegg bruker vedkommende Husbankens veileder Bygg-for-alle kolonne 2 fra 2004, da *"det er den beste referansen vi har"*, og bedriften har selv utarbeidet *"et kartleggingsverktøy, som forvirrende kalles Bygg-for-alle"* der *"krav[ene] [-] går lenger enn den kolonne 2 [-] [og] tar utgangspunkt i teknisk forskrift og så går den et skritt videre"*.

Man ser med dette at tiltakene varierer i type og grad. Hos to utviklere er det lite aktivt og bevisst som gjøres for å bedre kunnskapen om prinsippet; den norske standarden var skaffet, men fortsatt uåpen, de har hørt litt og lest litt om prinsippet, vært på seminar, men hovedsakelig legges stor vekt på bruk av arkitekten som rådgiver/konsulent, som begge mener er den som skal ha kunnskap om prinsippet. Et bra tiltak en av disse iverksatte, var å ta med seg en arbeidsgruppe for å besøke en bygning med dårlige universelle løsninger for å øke kunnskapen og bevisstheten hos deltakerne. De to som ble intervjuet sammen hadde vært gjennom flere bevisste tiltak for å øke kunnskapen: gjennomgåelse av rutiner og kvalitetssystemer, internkurs, kurs fra NAL samt internmøte for å forberede kontoret på hva som kunne komme om universell utforming ut fra deres kunnskap om prinsippet på vedkommende tidspunkt. To utviklere utgjør en konkret ressurs for sin bedrift med særlig kunnskap om universell utforming inn mot prosjektene. Generelt kan man si at tiltakene går fra mindre gode til gode. Det er få tiltak som rettes mot hele arbeidsstokken for å bringe flere på arbeidsplassen opp på samme kunnskapsplattform.

4.2.6 Selvmotsigelse, vurdering i forhold til antall og uklare henvisninger

Knyttet til gjennomføringen av prinsippet er det tre ulike betraktninger jeg vil fremheve her. De knytter seg til en selvmotsigelse mellom prinsippets intensjon og konsekvens av gjennomføringen, vurdering av i hvilken grad prinsippet skal gjennomføres i forhold til antall som berøres av utformingen og uklare henvisninger i regelverket.

To eiendomsutviklere påpeker en selvmotsigelse mellom prinsippets intensjon (likeverdig tilgjengelighet for alle) og mulige konsekvenser av gjennomføringen av prinsippet (større areal og dermed økte priser):

”[M]ålet er jo at alle skal kunne være i arbeid og alle skal kunne klare seg selv, men hvis du er minstepensjonist eller er ufør, trygdet, på grunn av et handikap”, så blir du likevel henvist til bruktmarkedet, der den universelle utformingen er liten/manglende, fordi ”såne [utformede] boliger [har] blitt større og dyrere”.

”Det finnes også et marked for små leiligheter. Men små leiligheter vil ikke si universell utforming” – ”så det er jo en balansegang – om man skal bygge store leiligheter som kanskje unge mennesker ikke har råd til å flytte inn i for at de skal være universelt utformet med tanke på framtiden. Det er ikke spørsmål vi som utbygger skal ta, men det er nok et spørsmål det

offentlige må ta". Vedkommende avslutter med å påpeke at: *"Men man skal heller ikke ekskludere de som har behov for det"*.

I et intervju kom vi inn på et tema som gjorde det naturlig å spørre om vedkommende noen gang tenker at "det er så få universell utforming vil hjelpe, må vi gjøre det da?". Til det sier vedkommende:

"Vi tenkte mer sånn før. [-]. Men i dag så har du egentlig ikke lov til å tenke sånn". Han/hun et eksemplifiserer med å si at tidligere hadde man ikke et såkalt HC-toalett i hver etasje, fordi de var så store, men det har de i dag for å øke likeverdigheten, og han/hun føler *"det er en riktig vei å gå"*.

Neste betraktning kunne også blitt analysert under punkt 4.3 om hvilke utfordringer som oppleves knyttet til prinsippet, men den analyseres her, fordi den gir mer uttrykk for en frustrasjon enn en direkte utfordring. Flere ganger tar en utvikler opp et spørsmål som oppleves frustrerende knyttet til regelverket om gjennomføringen av prinsippet;

vedkommende holder i NS 11001-2: 2009 og sier: *"Dette er en standard, og ut fra den kan man se at det er tre ulike definisjoner [(jf. vedlegg 1)], men hvor trer de tre forskjellige definisjonene inn? [Hvor mange prosent av alle boliger som bygges i Norge i fremtiden må forholde seg til disse tre forskjellige kategoriene?] Det er jo ikke lagt i TEK, som jeg forstår, og det er heller ikke lagt i plan- og bygningsloven. Det må jo komme noe i tillegg, en forskrift eller en reguleringsplan eller, ja?"*.

Dette er tre sentrale poeng. For det første er det en selvmotsigelse mellom prinsippets intensjon og konsekvens: økte boligpriser begrenser kjernen i målgruppen som prinsippet skal hjelpe, fordi målgruppen fort består av personer med mindre økonomisk evne, herunder uføre, pensjonister og småbarnsforeldre, som da får vanskeligheter med å kjøpe en universelt utformet bolig. I tillegg finnes det andre grupper i samfunnet som kun har råd til små rimeligere leiligheter, men likevel skal man ikke ekskludere de som virkelig trenger tilrettelagte boliger. For det andre skal man ikke nedprioritere graden av gjennomføring ut fra hvor mange prinsippet vil hjelpe. For det tredje oppleves det mangel på tydelighet i regelverket om hva de nærmere kravene til bolig er, hvor kravene fremsettes og hvem som bestemmer de.

4.3 Utfordringer som oppleves og løsninger på disse

Det er mange spørsmål som melder seg og som kan oppleves som utfordringer når man forholder seg til universell utforming. For å belyse problemområdene utviklerne opplever i det praktiske liv, vil jeg derfor undersøke hvilke utfordringer de opplever knyttet til universell utforming. For å finne gode, praktiske løsninger på disse utfordringene er det viktig å lytte til de som praktiserer prinsippet. Jeg vil derfor i tillegg undersøke hvordan de selv mener disse utfordringene kan løses. Å kartlegge både utfordringer og løsninger vil gi økt bevissthet rundt forhold som kan øke kunnskapen om hvordan universell utforming kan håndteres og realiseres på best mulig måte for å oppnå det nasjonale målet om et universelt utformet samfunn innen 2025.

Løsningsforslagene gis både gjennom et direkte spørsmål om hvordan de mener utfordringene de selv har nevnt kan løses og av uttalelser fra andre steder i intervjuet, som kan fungere som løsninger på de ulike utfordringene. Delkapittelet inndeles etter type utfordring med påfølgende løsning. Mens noen utfordringer oppleves av en, oppleves andre av flere.

4.3.1 Høye forventninger og manglende hjelpelighet fra brukerorganisasjoner

(For) høye forventninger, manglende hjelpelighet, herunder manglende kommunikasjon, fra organisasjoner som kan bidra med gode råd, utgjør en utfordring for særlig en utvikler:

Når jeg stiller spørsmålet om hvilke utfordringer som oppleves knyttet til universell utforming, svarer en informant umiddelbart at den største utfordringen er: *”At det aldri blir bra nok”* og at man ikke får ros for arbeidet som er lagt ned. De som forventer universell utforming *”går for aggressivt ut [og] [-] er i forsvarsposisjon hele tiden”*, noe som *”dessverre [gjør at man] kan miste interessen for det”*. Om ”det” refererer til prinsippet som sådan eller det å ta kontakt med organisasjonene er *noe* usikkert, men ut fra konteksten virker det som om det refererer til prinsippet.

Ikke langt fra dette, sier to andre at de opplever at gjennomføringen av universell utforming først blir omtalt når den er dårlig/ikke god nok.

Den førstnevnte over, sier også at:

Hun/han har *”[v]eldig liten”* kommunikasjon med brukerorganisasjonene, fordi hun/han *”ble møtt med veldig liten interesse”*, *”lite informasjon”* og *”behjelpelig[het]”* da hun/han tok

kontakt for råd og anbefalinger av gode produkter på et prosjekt – og ”da blir det dessverre slik, når man har prøvd noen ganger, så gidder man ikke. Og så prøver man å gjøre etter beste evne selv”.

For å vise behovet og underbygge sin etterspørsel for en slik kommunikasjon rundt produkter, legger hun/han til:

”[H]vordan skal vi vite hva som er bra for synshemmede, som også ivaretar funksjonen for de som er hørselshemmede, uten at disse produktene har vært prøvd ut av de som faktisk har dette handikapet og som kan anbefale det?”.

Åpne og positive brukerorganisasjoner og søkende utviklere

Eiendomsutvikleren som syns manglende råd og negativ tilbakemelding fra brukerorganisasjonene er den største utfordringen, mener løsningen er at de heller skal gå motsatt vei ved å være mer positive, åpne og søke en gjensidig dialog, ved å blant annet si at:

”Her har dere virkelig lagt inn en innsats – Dette var bra – Kan vi komme med noen forslag til forbedringer?”.

Dette forutsetter aktiv kommunikasjon fra begge parters side.

En annen utvikler er inne på dette, og sier at:

Organisasjonene må ”lettere [-] henvende seg tilbake og foreslå tiltak hvis de ikke bare tenker på seg selv”, og selskapet selv bør ”være mer åpen og søke[ende]”.

Utfordringen er at når man tar kontakt med brukerorganisasjonene føles tilbakemeldingene ubetinget negative eller de er tilnærmet fraværende. Det gjør at en av utviklerne sier at man kan miste interessen for prinsippet og at man blir umotivert til å kontakte organisasjonene for råd og veiledning. Samme utvikler tydeliggjør poenget med å ta kontakt for råd ved å stille følgende spørsmål: Hvordan skal de vite hva som ivaretar de ulike funksjonsnedsettelsene på best mulig måte, uten å få råd fra de som eventuelt har prøvd de ut og kan gi en anbefaling? Løsningen er at brukerorganisasjonene endrer utgangspunktet for sine tilbakemeldinger og er mer åpne og positive. Utviklerne bør (fortsette å) ta kontakt og generelt være mer søkende, for slike brukerorganisasjoner er i utgangspunktet en god ressurs for dem.

4.3.2 Uenighet blant brukerorganisasjonene

På spørsmål om i hvilken grad en informant kontakter brukerorganisasjonene for råd, sier vedkommende:

”[D]et hadde vært veldig positivt å ta kontakt med de ulike brukerne”, men når det finnes flere motstridende behov blant brukergruppene, blir slik kontakt vanskelig ”så lenge brukerne ikke er enige” om hva som skal vektlegges, for ”vi kan ikke sitte og megle” – hun/han opplever nemlig at ”rullestolbrukerne mener at de har større krav enn eventuelt de blinde og svaksynte, [og] de skal gjerne ha noe som går på tvers av det de hørselshemmede har [behov for]. Og så har du astmatikerne, allergikerne, som ikke kan ha planter som de synshemmede gjerne vil ha”.

Tilgjengelige og enige brukerorganisasjoner

At de ulike organisasjonene gjør seg tilgjengelige og er samarbeidende, er løsninger som foreslås av to utviklere:

Det må ”være praktisk og greit å snakke med dem også” når man kontakter organisasjonene.

”[I]nteresseorganisasjonene [burde] [-] samlet seg og [-] hatt, om det er et råd eller i hvert fall en fellesorganisasjon, hvor man hadde prøvd ut en del ting. For vi kan ikke sitte og prøve ut om et apparat som ivaretar de blinde skal gå foran de hørselshemmede. Det må være avklart på forhånd” – ”De seg i mellom må bli enige”. Dette foreslår begge informantene.

Utfordringen ligger i at ulike løsninger kan være gode for noen funksjonsnedsettelse og mindre gode/dårlige for andre. Uten råd fra brukerorganisasjonene som er de nærmeste til å hjelpe med dette, får utviklerne vanskeligheter ved at de føler de må prioritere *”hvilket handikap som skal veie tyngst”* med tanke på hvilken løsning som skal velges.

Brukerorganisasjonene må være gjøre seg tilgjengelige, for eksempel gjennom et råd eller en fellesorganisasjon som prøver ut ulike løsninger. I tillegg må de ulike brukerorganisasjonene bli enige om løsninger som avhjelper de ulike funksjonsnedsettelsene, før utviklerne kommer inn i bildet.

4.3.3 Økonomi versus universell utforming?

Hovedsakelig to utviklere anså universell utforming utfordrende i forhold til økonomi, og da med tanke på en manglende balansegang/prioritering fra to ulike parter – prosjektlederen og myndighetene:

Den ene informanten er særlig opptatt av økonomien rundt prinsippet og ser ”i mange tilfeller” på prinsippet som et ”litt kostbart spedbarn”, og sier at ”prosjektlederen bør være veldig oppmerksom på hva han prioriterer når han legger til rette for universell utforming. [-]. Hvor er det pengene går? Hva får du igjen for penga? Kost/Nytte! [- Hva er det som er nice-to-have, men som er altfor dyrt?] – Det må man tørre å tenke på ved universell utforming òg”.

Den andre opplever ”en pushing mellom myndighetskrav som vil ha det brukbart for alle [-] [og] den kommersielle verden som vil ha ting som skal bygges og [som] du kan lande kalkyler og økonomi på”. På den måten blir man ”veldig dratt i to ulike retninger” der ”den ene siden [vil ha alt og den andre siden] vil ha[det] enklest [-] og smalest mulig” med tanke på de konkrete løsningene som må velges.

De tre neste som uttaler seg om økonomi, ser ikke på økonomispørsmålet som en særlig utfordring. Det de likevel sier om økonomispørsmålet i mer eller mindre negativ retning, er at:

To sier at det hadde blitt mer økonomisk krevende ”hvis det skulle bli et krav på at det skal foreligge i alle leiligheter” slik at leilighetene må bygges større, noe som ”jo selvfølgelig [vil] gjenspeile en pris”.

Den ene av disse sier også at tilrettelegging av utomhus ”kan [-] bli fordyrede”, for ”Norge er ikke flatt”.

Den tredje av disse er uklar på om prinsippet medfører merkostnader; i en sammenheng mener vedkommende at noen universelle løsninger er arealkrevende uten å si noe mer om økonomi knyttet til det. Når det gjelder utomhus peker også denne utvikleren på topografien i Norge og sier: ”Ute tror jeg det er verre [-]. Der kan vi slite på noen steder”, men ut fra konteksten kan det virke som om ”verre” ikke refererer til økonomi, men til praktisk gjennomføring. Et annet sted sier vedkommende at ”sånn i utgangspunktet [-] [innebærer universell utforming] merkostnader, men det er ikke store merkostnader, nei absolutt ikke” (min understrekning for trykk).

Prioriteringer, anse universell utforming som en kvalitet, tidlig implementering og rådføring m.fl.

Flere løsninger kan brukes for å håndtere denne utfordringen: en prioritering mellom kravene som stilles og kostnadene det krever, aksept av prinsippet som en kvalitet, tidlig implementering og rådføring, gjenbruk av gode løsninger og endring av personlig innstilling.

Etterspørselen etter prioriteringer rettes mot to ulike aktører – myndighetene og prosjektlederen. De to som syns økonomispørsmålet var utfordrende sier at:

Myndighetene må slippe litt på kravene slik at man møtes på halvveien og blir ”enig om en minste felles igjen [-] [der man spør seg:] Hva er tross alt mulig å gjennomføre [av universell utforming], uten at det trenger å koste all verden, men som da er like viktig - eller kanskje aller viktigst?”.

Prosjektlederen må være oppmerksom på hvilke prioriteringer som tas ved tilrettelegging for universell utforming.

Første utvikleren har en løsning til på hvordan man kan/bør forholde seg til denne utfordringen:

For det første må man tenke at: ”Dess mer leilighetsareal du klarer å selge, jo mer penger får du, når du først har kjøpt tomten”. Tanken bak dette er mest sannsynlig at universell utforming driver opp arealene slik at det dermed er mer areal å selge og tjene penger på.

For det andre må man ”se kvaliteter, [herunder universell utforming], og tørre å tro på at de som får bedre kvaliteter er villig til å betale mer” og da ”har du allerede utfordra denne økonomien også”. Kvaliteter i denne sammenhengen er for eksempel ”bedre plass”, ”bredere korridorer”, ”mer sol på fasaden” som følge av at ”det gir mer rom på utomhus” og ”det slipper mer luft” inn, og ”klarer du å se sånne effekter, så er det andre temaer som kan spille på lag med universell utforming” og da må man ”inn å snakke språket til de som sitter med kalkylene, som sier at her kan vi ikke gjøre det [og det] for da får vi mindre salgbart” areal.

Når utviklerne fikk spørsmålet om hvordan de mente utfordringene kunne løses på best mulig måte, svarer to at fokus på planlegging i tidlig fase medfører reduserte kostnader:

”[F]or det er klart, at alt du gjør senere i en prosess, det koster mye mer penger”.

”[F]ør [-] [man] skaper for mange egne idéer” bør man ”ringe til Norges Handikapforbund og [-] spørre om [-] et lite møte” slik at man kan ”få en liten orientering fra de[-]” om hva man bør ha i tankene når man skal begynne. På den måten avdekkes også det økonomiske nivået.

Inspirasjon til løsninger kan man få av de som ikke anså dette som en særlig utfordring – løsninger som bevisst gjenbruk og endring av innstilling:

Man *"begynner å få så god erfaring at vi har funnet gode løsninger som vi også kan gjenbruke"*.

Den andre som sa at størrelsene og således kostnadene på boliger ville drives opp, avsluttet med å si: *"og det må man bare være forberedt på"*.

To utviklere syns det er utfordrende at det er manglende balansegang mellom henholdsvis myndighetenes krav og det praktikerne vurderer som de enkleste og viktigste universelle løsningene som ønskes prioritert, og prosjektlederens prioriteringer i forhold til en kost/nyttevurdering. Andre bemerkninger som gis er at ved utomhus kan det bli fordyrende da tomtene er kupert og at økonomien kan bli mer utfordret dersom det blir krav til universell utforming i alle leiligheter. Løsningene som fremsettes er at myndighetene må slippe litt på kravene slik at man møtes på halvveien om minste felles krav og at prosjektlederen prioriterer hvilke universelle løsninger som skal iverksettes ut fra kostnadsbildet. De som vurderer grad av universell utforming opp mot økonomien bør se på universell utforming som en kvalitet, som også bidrar til/spiller på lag med andre kvaliteter, for eksempel bedre plass, mer luft inn og mer sol på fasaden, noe som kan gjøre leilighetene mer salgbare og kundene mer betalingsvillige. Andre løsninger som begrenser kostnadene er planlegging i tidlig fase, tidlig rådføring, bevisst gjenbruk av gode løsninger og endre innstilling ved å akseptere prinsippet og hva det innebærer.

4.3.4 Avvik mellom praksis og reglene

To-tre peker på utfordringer som viser at det er og blir avvik mellom praksis og reglene. Hovedsaklig knytter dette seg til veldig høye forventninger, godkjenning av prosjekter uten at de grunnleggende universelle løsningene er gjennomført og kompleksitet:

Det kan fort bli *"veldig mye"* som skal tas hensyn til med prinsippet, når man føler at *"det ønskes at utbygger og et program skal ta høyde for veldig mye og da skal det gjøres på alt som bygges"*.

"Det gis jo mange tydelige føringer for det" (noe som andre mener det motsatte om), men bransjen kan være *"litt forvirra av at man har gått så veldig høyt ut da - at man påstår at alle bygg skal være universelt utformet"* og at *"det mangler en edrulighet i det kanskje"*.

Det er derfor utfordrende å *"vite at man skal ha et fokus på universell utforming"*, men ikke vite *"[h]va betyr det i praksis"*.

”Altså, det er et overgangsproblem som er ganske stort”, sier en annen som sier akkurat det samme som den forrige, og henviser til regelverksituasjonen (i forhold til bolig pr. februar 2010).

Det er også utfordrende at ”ikke engang veldig elementære ting blir med på ting som blir bygd og godkjent”.

Konsekvensene av mye av dette er at:

Utbyggere ”velger å gjøre løsninger som er definert som markedsriktige [og som mange mener alle leiligheter bør ha] [og] [-] som kanskje overhodet ikke har noe fokus på universell utforming”.

”[D]et blir så komplekst og uklart at en utbygger vet at han kan la være. Da blir det fort gjort ingenting”.

Det føles ”så komplekst at det er vanskelig å få inn det som har med universell utforming i positiv setting å gjøre”.

Spesifikke regler og krav, prioriteringer, dialog og bruk av sjekklister og sanksjoner

Mange løsninger gis for å redusere avviket mellom praksis og reglene: det bør gis spesifikke regler og krav (ikke anbefalinger), foretas prioriteringer av hva som kreves universelt utformet i første omgang, saksbehandleren bør bruke sjekklister, dialog med kommunen i forkant av prosjekter bør gjennomføres og sanksjoner bør brukes ved brudd på prinsippet.

To parter kan gjøre sitt for å redusere/eliminere avviket mellom praksis og reglene – myndighetene og eiendomsutviklerne. Utviklerne peker særlig på hva myndighetene kan gjøre for at det blir lettere å gjennomføre prinsippet:

Kompleksiteten relatert til reglene kan unngås ved at myndighetene er mer klare på hva som kreves og er konsekvente i sin saksbehandling:

De bør utarbeide *”mer spesifikke krav [-] for alle og på et gjennomførbart nivå”*, og da bli enige om *”de enkle praktiske grepene først”*, som ikke gir *”enorme konsekvenser”*. Dette og innspill fra *”både bransjeorganisasjoner og utbyggere”* bør man ta hensyn til ved utarbeidelsene av *”standarder og den [-] ordlyden i nye TEK”*.

En annen sier også at de bør sette "krav". Krav er "lettere å forholde seg til, for da er det noe alle må gjøre", mens anbefalinger gir "veldig mye synsing" som fører til at "hvis man ser at det ikke går, så tror jeg veldig mange vil prøve å vri seg unna – spesielt de useriøse aktørene".

Saksbehandleren som skal avgjøre om et prosjekt skal godkjennes bør ha en sjekklister over hensyn som må være tilfredsstillt, og dersom ikke "det enkle grepet er gjort, så får du ikke godkjent dine tegninger". På den måten mener vedkommende at enkle grep kan bli gjennomført i praksis og det blir lettere for myndighetene å håndheve reglene.

Proaktiv dialog er også foretrukket:

Jeg "tror kanskje kommunene hadde tjent seg med å være proaktive" ved å oppsøke prosjektene som hadde reguleringsaker eller bebyggelsesplaner inne og "kommet til møter og stilt seg til rådighet". Da ville man fått "en langt sunnere dialog" fremfor å føle at man blir kontrollert.

For å unngå avvik mellom praksis og reglene sier tre utviklere at myndighetene bør sanksjonere brudd på prinsippet:

"Skal man klare å gjennomføre ting så må det være [-] sanksjoner på lik linje med at man for eksempel ikke får midlertidig brukstillatelse eller en ferdigtillatelse hvis andre forhold ikke er oppfylt".

"[J]a, [-] for da må du faktisk planlegge etter det" at man kan bli sanksjonert.

"[J]a, opplagt" – "hvis en utbygger eller en som søker føler en større risiko på at [-] [søknadspapirene] blir sendt tilbake og ting tar et halvt år lenger, så vil de gjøre det som skal gjøres, for å unngå den risikoen".

Ingen er imidlertid helt sikre på hvem de mener sanksjonen bør rettes mot, som en for eksempel sier:

Avviket mellom praksis og reglene innebærer mange utfordringer: situasjonen er kompleks på grunn av følelsen av at det har blitt gått så høyt ut med å kreve universell utforming i "alle bygg" og at man ser at prosjekter blir godkjent uten at elementære universelle løsninger er iverksatt. Dette fører til at det blir vanskelig å få fram det positive med prinsippet og at man ikke helt vet hva det betyr i praksis å ha fokus på det. Når man ser prosjekter blir godkjent

uten å ha de elementære universelle løsningene, blir det lettere å la være å gjennomføre dem og heller velge de løsningene som markedet vil ha, men som kanskje ikke tilfredsstiller prinsippet. Ut fra konteksten virker det ikke som om utvikleren som sier dette tenker slik selv, men at det er en generell bemerkning om hvordan noen utbyggere kan tenke. Likevel opplever han/hun dette som frustrerende. For å redusere avviket mellom reglene og praksis kan man gjøre det enklere å realisere prinsippet ved å ha mer spesifikke regler, krav og kreve de enkle praktiske tiltakene først. Saksbehandleren som skal avgjøre om et prosjekt skal godkjennes bør bruke en sjekkliste over hva som må være oppfylt før godkjenning kan gis, slik at man opptrer konsekvent. Avviket vil også kunne reduseres ved at kommunen og utviklerne har dialog om hva kommunen krever *før* prosjektet settes i gang, fremfor kontroll i etterkant. Bruk av sanksjoner for brudd på bestemmelsene om universell utforming, vil også kunne redusere avviket mellom praksis og reglene.

4.3.5 Vanskeligheter ved konkrete universelle løsninger

Snusirkelen og fjerning av terskler er to konkrete universelle løsninger som kan innebære utfordringer, fordi de henholdsvis er arealkrevende og kan medføre unødvendige grep, og går på bekostning av lydemping:

Som andre informanter, påpeker en utvikler særlig snusirkelen som utfordrende da den er arealkrevende – *”veldig små leiligheter får store bad og da sprenger det rammene på det du tidligere har jobbet etter, og leilighetene blir større”*. I forhold til størrelsen og hvem den endelige målgruppen blir, må du da *”ha trua på at du greier å selge inn et bedre bad og større plass da, til en enslig student som skal kjøpe seg leilighet i byen”*.

Ved nybygg er utfordringene med snusirkelen små, da prinsippet *”ligger der som [en] forutsetning[-]”*, sier en informant, men ved rehabiliteringer kan den imidlertid medføre noen unødvendige og ugunstige grep. Dette illustreres gjennom to eksempler:

I kjelleren på en skole manglet en snusirkel foran en heisdør, og da *”måtte vi ned med en betongvegg for å gjøre det 20 cm bredere i akkurat det område foran heisdøra”*. Dette følte vi var *”ganske unødvendig [-] når du vet at du klarer å snu med en rullestol sånn som det var”*. Vedkommende legger så til: *”Men når det igjen var kommunen som var leietakeren der òg, så måtte vi bare gjøre det”*.

Det andre eksempelet kommer fra en skole der de måtte flytte et tavleskap for å oppnå en snusirkel, og i den forbindelse sier utvikleren at de må gjøre noen *”grep”* som gjør at

”løsningene [blir] så dumme! De passer egentlig ikke helt inn. [-]. Vanlige folk skjønner ikke helt det her da – ”hva har skjedd her?”, ”hvorfor er den veggen flyttet litt sånn?”. Så, ”skjønner du ikke det, det er jo sirkel her!””.

En annen peker på fjerning av terskler som utfordrende:

Behovet for å fjerne tersklene må veies opp mot behovet for lyddemping, fordi *”det er ingen som bryr seg om det er terskler inn til et rom, men det er veldig mange som bryr seg om du hører lyd inn på et rom”*. Han/hun sier imidlertid videre at det er klart det ikke skal være tersker i et bygg *”for rullestolbrukere”, “[m]en hvor hardt er det for en rullestolbruker å kjøre over en terskel?”* – da man får *”[t]erskler [-] under 25 mm høyde, så [-] skal ikke [det] være noe problem”*. I dette ligger at han/hun egentlig mener at begge behovene kan tilfredsstilles samtidig, fordi man har lave nok terskler som rullestolbrukere kan komme over og som gir lydisolering. Gjennom intervjuet gir denne utvikleren inntrykk av at han/hun syns prinsippet i seg selv er utfordrende, og sier for eksempel at å *”fjerne terskler og ha disse store orienteringstavlene og legge opp til rullestolbrukere, blinde og svaksynte i en vanlig bedrift – det tror jeg man ikke har noe å hente på, for alt blir jo revet”* når ny leietaker skal inn i bygningen. Det avgjørende er om det er *”lett å bygge om. Det er det som egentlig er greia”*.

Tidlig rådføring og implementering, prøve-og-feile-metoden, sunn fornuft og praktisk tenkning

Løsningsforslag til denne utfordringen er tidlig implementering i planleggingen, tidlig orientering med spesialist/dialog, tenke nytt gjennom prøve-og-feile-metoden, sunn fornuft og praktisk tenkning. Disse hjelper også ved utfordringer knyttet til andre konkrete universelle løsninger enn kun snusirkelen og terskler.

Når en sier at snusirkler ikke er utfordrende ved nybygg, for da *”ligger [prinsippet] der som [en] forutsetning[-]”*, i motsetning til ved rehabiliteringer, gir vedkommende indirekte et løsningsforslag, i tråd med det en annen utvikler sier: Tidlig implementering av universell utforming i planleggingen reduserer utfordringene knyttet til enkeltløsninger.

Man bør ha *”[r]ask orientering fra en spesialist”*, typisk *”Norges Handikapforbund”*.

Sistnevnte kommenterer løsningsforslaget med at han/hun opplever at de med funksjonsnedsettelse er *”mye råere enn arkitektene og spesialpedagogene”*. De sier for eksempel at *”nei, du det der trenger vi ikke. Nei, det der er sykeliggjøring av oss. [-]. Det der er bare tull”*, mens helt friske personer i utgangspunktet sier *”oj, dette må vi gjøre!”*.

Vedkommende sier selv: *”At du er handikaped betyr ikke at du er svak – at alt skal komme på en fjøl. Det er vel sånn jeg har lært av dem”*. Likevel vet de hvilken side de står på og utfordrer deg, sier vedkommende videre.

En annen sier at dialog er *”alright”* da det *”gir informasjon”* og *”et mer spekter av tanker”*, men det viktigste er å *”ha en periode hvor man liksom tilegner seg evnen til å lage gode svar”* og *”få prøvd det ut”* – *”[D]u må tenke på nytt. Finne andre løsninger enn det du til nå har sett på som det gode. Og så må du antagelig nok være forberedt på å gjøre noen dårlige løsninger der òg”*.

Man *”kommer ganske langt”* ved å *”bruke sunn fornuft og tenke praktiske løsninger”*.

Snusirkelen oppleves arealkrevende og presser derfor leilighetene opp i størrelse og pris. Da kan det bli utfordrende å få solgt den til den delen av målgruppen med mindre økonomisk evne, noe du likevel må ha troen på, fordi man må tegne leilighetene slik. En annen utvikler mener det *”stort sett går greit”* med snusirkelen i nybygg, men viser med to eksempler at den kan by på flere utfordringer ved rehabiliteringer; da anses den særlig utfordrende når man må foreta grep som føles unødvendige, fordi man vet at løsningen som opprinnelig var der, likevel tilfredsstillende behovet til en person med funksjonsnedsettelse. Dette måtte likevel gjøres for det var *”kommunen som var leietakeren der òg”*, sier vedkommende. Fjerning av terskler kan være utfordrende på bekostning av lydemping. Det virker som om utvikleren som peker på dette synes hele prinsippet er krevende å gjennomføre i en vanlig bedrift, fordi det blir unødvendig ettersom *”alt blir jo revet”* ved ny leietaker. For å unngå utfordringer knyttet til konkrete enkeltløsninger, bør man implementere det tidlig i planleggingen og ha tidlig rådgøring og orientering fra brukerorganisasjoner. En annen sier imidlertid at det viktigste er å tenke nytt og prøve-og-feile med de løsningene du finner, helt til du finner de beste. Sunn fornuft og praktisk tenking er det siste løsningsforslaget.

4.3.6 Kunnskapsbehov og treghet

En utvikler synes det er utfordrende at de involverte ved gjennomføringen av prinsippet ikke har lik kunnskap om universell utforming og at tregheten i bransjen kan vanskeliggjøre gjennomføringen av det som kreves ved implementeringen av prinsippet. Manglende felles kunnskapsplattform ble kort nevnt under punkt 4.2.4 om hvilke konsekvenser gjennomføringen av prinsippet har på det øvrige arbeidet (at det påvirker fremdriften), men her analyseres det som en utfordring, slik utvikleren opplever at det er:

”[F]ram til nå så har universell utforming vært et kompetanseområde som ikke er så godt integrert i” flere fag, og dermed har brukerorganisasjonene og fagfolk stått på hver sin side og hevdet at det er de som har rett kunnskap, noe som hemmer fremdriften (jf. over). Ut fra konteksten ligger en etterspørsel etter lik kunnskap hos de involverte, nettopp for at dette ikke skal forekomme, og som hun/han sier over, at det ikke skal hindre fremdriften i et prosjekt ved at prinsippet tas med integrert.

Vedkommende forteller også at den største utfordringen hun/han opplever, knytter seg til kombinasjonen av *”en lovutvikling som går ganske fort”* og *”en treghet i en bransje hvor et prosjekt kan gå over veldig veldig mange år”* samt en *”treghet i forhold til at det er ny kompetanse [-], nye former for samhandling, nye prosedyrer og rutiner osv.”* som skal inn.

Spre kunnskap og implementere det man tror vil komme i nytt regelverk

Løsningen på utfordringen knyttet til kunnskapsbehov, er nettopp å sørge for det utvikleren etterspør – kunnskap om prinsippet integrert i alle fag knyttet til eiendomsutviklingsprosessen gjennom å opplyse bransjen. Tregheten i bransjen kan avhjelpes med å implementere det man høyst sannsynlig tror vil komme i det nye regelverket:

Man må bli informert om prinsippet slik at *”vi kan få en sånn gjengs oppfatning av hva [-] vi skal gjøre – hva er det som er akseptert og [-] ikke”*.

”[N]år man kommer dit [- med felles kunnskapsplattform -], så vil det være mye kortere vei til de gode integrerte løsningene”.

For å oppnå lik kunnskap gir førstnevnte forslag til ulike tiltak:

De som har utviklet standardene og lovene må *”opplyse bransjen og de som jobber med”* prinsippet. Dette kan gjøres gjennom for eksempel *”seminarer, [-] forelesninger, [-], forenklede folder eller noe på trykk. Den standarden jeg så var ganske tjukk”*.

En løsning som kan foregripe tregheten i bransjen i kombinasjonen av den raske lovutviklingen, nevner vedkommende som selv tok opp utfordringen i en annen sammenheng:

Denne utfordringen kan løses noe ved å implementere prinsippet og det de tror kommer i lovverket *”før vi må”*, ved at *”alle prosjektene som ikke er forbi godkjent forprosjekt, [-] legges opp til å oppfylle nye teknisk forskrift”*. *”[M]en det er også en litt vanskelighetsgrad ved [dette], for vi ser konturene av det [vi må følge], men vi vet ikke helt hva det er [-] for det har bare vært på høring”*.

Ingen sier noe om hvordan man kan håndtere tregheten i forhold til å få ny kompetanse, nye samhandlingsformer og nye prosedyrer/rutiner inn i denne bransjen med treghet.

Det er utfordrende at de involverte i eiendomsutviklingsprosessen ikke har omtrent lik kunnskap om prinsippet, for da står brukerorganisasjoner og fagfolk på hver sin side og hevder at de har rett kunnskap og fremdriften hemmes. Det er også utfordrende å implementere de nye lovreglene, de nye samhandlingsformene, prosedyrene og rutinene som prinsippet krever, inn i en bransje med stor treghet. For å få en felles kunnskapsplattform må man spre kunnskap om prinsippet i alle fag som er involvert i eiendomsutviklingsprosessen. Av tiltak for å øke kunnskapen som nevnes her, er at de som har utarbeidet lovene og standardene og har jobbet med prinsippet må opplyse bransjen gjennom for eksempel seminarer, forelesninger, forenklede foldere eller lignende. Utfordringene med treghet i forhold til den raske lovutviklingen kan til en viss grad håndteres ved å implementere det man vet eller tror vil komme i det nye lovverket, og på den måten avhjelpe noe av tregheten i bransjen knyttet til implementeringen av prinsippet. Hvordan tregheten i forhold til implementeringen av nye samhandlingsformer, prosedyrer og rutiner, skal håndteres blir ikke gitt (diskusjonen i punkt 5.5.6 om denne utfordringen, vil imidlertid vise en sammenheng mellom kunnskap og denne utfordringen, som kan løse utfordringen).

4.3.7 Mange hensyn å ta, og noen kan være motstridende

Flere utviklere påpeker at det er mange hensyn å ivareta i utviklingsprosessen. Slike hensyn kan være helt eller delvis sammenfallende eller motstridende. I flere intervjuer snakket vi om i hvilken grad de eventuelt følte universell utforming og estetikk/arkitektur var motstridende hensyn. I tillegg ble også forholdet mellom universell utforming og henholdsvis vern og tradisjon/symbolikk tatt opp som motstridende og dermed utfordrende.

”[O]pp mot vernehensyn, kan [prinsippet] absolutt være” et motstridende hensyn. Som eksempel, nevner vedkommende konflikten som kan oppstå ved å skulle ha *”veldig sterke kontrastfarger”* i *”et veldig gammelt bygg som er et museum”*.

Samtlige av de fem som uttaler seg om estetikk i forhold til universell utforming mener at det *kan* oppstå konflikt mellom prinsippet og estetikk:

Universell utforming og estetikk kan *”helt klart oppleves som en motsetning”*, da det er *”en del type uttrykk som ikke lett lar seg gjennomføre [som før] samtidig som [man] [-] ivareta[r]”*

kravene til universell utforming". Vedkommende understreker at det kan *"med det rette oppleves som en motsetning særlig hvis kravene endres underveis"*.

Prinsippet kan gi bygningen et *"institusjonspreg"* *"noen ganger"*. To peker på dette og sier henholdsvis: en leilighet *"i den [tilrettelagte] blokka"* kan *"kanskje være vanskelig å selge til kul ungdom"*, og *"[d]et er ikke en polstret celle du ønsker å komme inn i"*, og henviser til blant annet aluminiumsfendere på hjørner på grunn av bruk av rullestol og etc. – *"Dét er ikke et kontormiljø – et kontormiljø skal være kult i dag"*.

To av de fem som uttaler seg om estetikk versus universell utforming, ser imidlertid også på prinsippet som en positiv utfordring som gir muligheter:

Selv om han/hun ene jobber med prinsippet i en veldig tidlig fase og ser at prinsippet gir noen begrensninger, *"klarer [han/hun] ikke å se hvorfor det skal være et problem, så lenge det er såpass fritt hva du velger å gjøre"*, og han/hun *"velger [derfor] å tro at det kan gå an å få det her på spor og se muligheter i stedet"*. I tillegg til å si at prinsippet *"kan også skape muligheter rent arkitektonisk – du får nye utfordringer"*, sier den andre at kollisjon kan også oppstå, for eksempel ved fargesetting for å oppnå kontraster. Vedkommende eksemplifiserer med inngangspartiet til den Norske Opera & Ballet som har blitt kritisert for å være lite synlig;

intensjonen med "hele operabygget er jo ikke at du skal se inngangsdøren fra Jernbanetorget, du vil oppleve den gradvis". Skulle *"ett enkelt punkt på inngangspartiet stå å lyse på flere 100-meters hold, så kan jo det gå imot hele den intensjonen om at dette er en flate som reiser seg opp og det skal være mest mulig transparent"*.

Det tredje kollisjonstilfellet som pekes på retter seg mot universell utforming og hensynet til symbolikk og tradisjon. Kollisjon kan oppstå ettersom prinsippet krever *"mer areal og [-] veldig spesifikke løsninger"*, og illustrerer dette gjennom en interessant bemerkning og et godt eksempel:

"Et alter i en kirke er løftet opp fra gulvet, og det har en symbolsk og rituell betydning, og hva gjør du med det nå? Det er sannsynligvis ikke riktig ut fra den tanken man har nå" om å ha trinnfri adgang rundt alteret.

Følgende eksempel erfarte vedkommende fra før begrepet universell utforming kom. De skulle tegne et orgelgalleri, og en diskusjon oppsto rundt spørsmålet om organisten var

henvist til å gå i trapp for å komme opp til orgelgalleriet – eller om man skulle installere heis – ”Man kan si at en organist kan ikke spille orgel hvis han ikke kan bruke beina. Så kan man bruke beina, kan man gå i trapp. Det endte med at vi fullstendig droppa å ha et galleri i den kirken, fordi vi kunne ikke etablere en heis der som surra og gikk midt i en gudstjeneste”.

Se mulighetene og ta tiden til hjelp

Flere av løsningene for utfordringen knyttet til motstridende hensyn går på det å se mulighetene og ta tiden til hjelp, herunder ved å opparbeide seg et repertoar av gode løsninger, gjenbruke gode løsninger, bli vant til nye og annerledes løsninger, tenke nytt og gjøre det beste ut av det.

De to første løsningene er særlig rettet mot motsetningen mellom estetikk og universell utforming, men kan også overføres til andre kollisjonstilfeller. Det samme kan løsningene som er hentet inn fra andre spørsmål som løsning på motstriden mellom vernehensyn og universell utforming. Dette gjelder de fire siste løsningsforslagene. Løsningene er:

Man bør se ”mulighet[ene] i stedet [-]. Det er jo bare gode intensjoner bak det å lede vei [-] og plassere. Jeg tenker ergonomi [-] for både liten og stor som sitter og står”.

Det må en ”brytningstid [til], før man får opp et repertoar” som gir løsninger der man i stor grad ”klarar å ivareta kravene til universell utforming på en måte som går godt i hop med ens egen [-] estetiske preferanse”.

Utvikleren som påpekte motsetningen mellom universell utforming og tradisjon/symbolikk, mener at ”det vil nok selvfølgelig være en del tilvenninger [som må til] der”.

Når man først har ”funnet gode løsninger” bør disse ”gjenbruke[s]”.

Man må ”ha en periode hvor man liksom tilegner seg evnen til å lage gode svar”.

”[D]u må tenke nytt”, men likevel må du ”nok være forberedt på å gjøre noen dårlige løsninger der òg”.

Man må ”gjøre det beste ut av det”.

Vernehensynet kan oppleves motstridende i forhold til universell utforming, for eksempel ved bruk av kontrastfarger i gamle bygg for museum. Estetikk/arkitektur anses også som motstridende, særlig der kravene til universell utforming endres underveis i et prosjekt og der

prinsippet kan gi bygningen et institusjonspreg. To mener imidlertid at prinsippet også kan innebære positive utfordringer som gir arkitektoniske muligheter. Prinsippet utfordrer også tradisjonelle og symbolske elementer, for eksempel i kirken. Samlet sett kan løsningene som er gitt benyttes i forhold til flere motstridende hensyn enn de som er nevnt her. Løsningene er å endre innstilling ved heller å se mulighetene (enn begrensningene/problemene), ta tiden til hjelp med å finne de gode løsningene som tilfredsstillende hensynene på best mulig måte, blant annet gjennom prøve-og-feile-metoden, bli vant til nye annerledes løsninger, være bevisst på gjenbruk av gode løsninger, tenke nytt og gjøre det beste ut av det, bokstavelig talt.

5. Diskusjon

Her vil jeg diskutere de empiriske funnene i analysen opp mot teorien. Diskusjonen ender opp med en konklusjon på hovedproblemstillingen: Hvordan forholder eiendomsutviklere seg til universell utforming etter gjeldende regelverk? Svaret fremgår av underproblemstillingenes samlede svar. Strukturen følger underproblemstillingene på lik måte som i analysekapittelet og hovedsakelig teorikapittelet. Det er ikke kapasitet til å diskutere *alle* funnene i analysen. Jeg må derfor velge bort noen funn som vil stå som faktagrunnlag i analysen. Ved utformingen av diskusjonen og konklusjonen(e) vil dette imidlertid ligge i bakhodet.

5.1 Forståelse av og meninger om universell utforming

I teorien ble prinsippet og begrepet universell utforming redegjort for i flere ulike aspekter. Dette underspørsmålet går særlig på temaet i punkt 2.1 om beskrivelse av gjeldende regelverk og sentrale begrep der universell utforming ble definert og formålet beskrevet.

5.1.1 Forståelse av universell utforming og dets formål samsvarer med teorien

Dtl. § 1 (2) og definisjonene i følge dtl. § 9 (2) og Husbanken og Statens bygningstekniske etat (Universell utforming Bolig og bygg, 2010) viser at prinsippets definisjon og formål er å bidra til et *likeverdig* samfunn gjennom utformingen av de *fysiske omgivelsene* slik at *alle/flest mulig, uavhengig av funksjonsevne*, kan delta i samfunnet ved å ha *like* muligheter og rettigheter, og dermed ikke bli diskriminert.

Analysen viser at samtlige utviklere mener formålet med prinsippet er at det skal bidra til likeverd og likestilling for alle gjennom utformingen av de fysiske omgivelsene, jf. sitat som blant annet: *”man [-] skal ha relativt like vilkår til å kunne bo og oppholde seg i samfunnet”* og *”tilgjengelig for alle. Bygget skal ikke legge føringer for brukeren ut fra brukerens handikap på en generell måte”*.

Vedrørende målgruppen vises det også i det store og hele at de forstår at prinsippet retter seg mot alle, jf. definisjonen av begrepet fra Husbanken og Statens bygningstekniske etat. En sier også uttrykkelig at prinsippet rettes mot de med midlertidige funksjonsnedsettelse og eldre med behov for hjelpemidler, noe som viser bredden i forståelsen i samsvar med teorien.

Vedrørende de fysiske omgivelsene viser dtl. § 1 (2), NOU 2005: 8 og Wijks 4 sirkler (gjengitt etter Andersen, 2003), at det er funksjonene i omgivelsene som utformingen skal

rette seg mot. I analysen svarer mange på spørsmålet med utgangspunkt i for eksempel at man skal kunne ”bo” hjemme uten å bli tvunget til å flytte ved en eventuell redusert funksjonsevne, at man skal kunne ”ferdes” fritt, ”oppholde seg” i samfunnet og kunne få ”besøk”, i tillegg til at en uttrykkelig også peker på akustikk, planløsning o.l.. Dette tolker jeg som at utviklerne forstår at det er funksjonene i de fysiske omgivelsene som er objektet for utformingen. Dette viser tegn til at utviklerne har en tankegang som minimum tilsvarer prosessen fra Wijks 3. sirkel og over i 4. sirkel.

NOU 2005: 8 viser at mye av tankegangen bak universell utforming er et ønske om nøytralisering av betydningen av en persons funksjonsevne. Jeg mener at *forståelse* av at prinsippet retter seg mot *alle*, er første steget for en slik nøytralisering. For å oppnå nøytralisering er det også fordel at det vises tegn til å tenke funksjoner fremfor funksjonsnedsettelse, jf. forrige avsnitt. Utviklernes forståelse vil da kunne bidra til nøytralisering, som igjen vil bidra til redusert stigmatiserende følelse hos noen brukere.

NOU 2005: 8 sier også at årsaken til og varigheten av funksjonsnedsettelse ikke har noen betydning. Ingen sier noe som tyder på at de mener dette har betydning. En sier til og med uttrykkelig at målgruppen også omfatter de som har midlertidig bruk for krykker Dette er et også positivt resultat.

Etter dette ser jeg at utviklernes forståelse av prinsippets kjerne og formål samsvarer med teorien ved at de blant annet mener målgruppen er alle, at det er funksjonene i omgivelsene som er objektet for utformingen og at ingen gir tegn til at årsaken og varigheten av funksjonsnedsettelse har betydning. Dette er et positivt resultat da jeg anser bevisst forståelse av prinsippet og begrepet som en grunnleggende forutsetning for vellykket implementering av prinsippet. Som følge av dette reduseres personers funksjonshemninger ved at avviket mellom omgivelsenes utforming og personers funksjonsnedsettelse reduseres, jf. GAP-modellen i figur 2.

5.1.2 Meninger om universell utforming

Redegjørelsen av utviklernes meninger deles i to deler – en om deres generelle meninger om prinsippet som sådan og en knyttet til spørsmålet om universell utforming anses som en kvalitet og et konkurransefortrinn.

Nesten alle har positive generelle meninger om prinsippet

Jeg stilte et rent empirisk spørsmål om hvilke meninger utviklerne har om prinsippet.

Analysen viser at seks av utviklerne stiller seg positive til universell utforming. Dette er et positivt funn og resultat. Jeg vil anta at slike meninger/holdninger øker viljen til å realisere prinsippet og gjøre det lettere å implementere det, hvis man ser bort fra eksterne faktorer.

Den syvende utvikleren er ganske skeptisk til prinsippet, fordi han/hun føler det mangler kritisk vurdering av rådene som gis om hva som bør utformes universelt og at det mangler en prioritering av graden av universell utforming fra prosjektlederen. Skeptisk/negativ holdning antar jeg vil gjøre implementeringen av prinsippet mer krevende, fordi viljen til dette høyst sannsynlig er redusert (Begrunnelsene for holdningen diskuteres nedenfor under grad av tiltak for å forbedre kunnskapen om prinsippet og utfordringer knyttet til prinsippet).

En av utviklerne hadde en fin og logisk tankerekke som kan benyttes til å forklare hvordan man oppnår positiv holdning til prinsippet: *”jo mer du kan om[-] [prinsippet], og jo mer du jobber med det, jo lettere er det jo å stille seg bak utviklingen og bidrar i riktig retning. Og så er det en lang vei å gå og det vil ta tid. Og så vil jeg jo tro at for mange av oss, så ser man etter hvert at det er ikke bare en plikt, men at det er generelt mange kvaliteter som følger med, men det kan jo godt ta litt tid før man erfarer det da”*. Jeg sier meg enig i dette. Mye av det vedkommende sier her, blir tatt opp i oppgaven, blant annet det å jobbe med prinsippet, herunder skaffe seg kunnskap om det og det å se prinsippet i et kvalitetsperspektiv.

Prinsippet er ikke en ubetinget kvalitet og et konkurransefortrinn

Temaveilederen for universell utforming og planlegging etter pbl. viser at prinsippet tilfører kvaliteter i det menneskeskapte miljøet som er positive for alle mennesker og det norske samfunnet (Miljøverndepartementet, 2009). Det Wijk sier om at utformingen skal kunne benyttes av alle og til slutt bør kun rettes mot funksjonene i omgivelsene, for eksempel belegg, tekstur, romforhold, akustikk o.l. (Andersen, 2003), viser også at han mener prinsippet går på kvaliteten av et bygg. I samsvar med dette mener to utviklere at prinsippet helt klart innebærer en kvalitet, uten å utdype. De to andre som uttaler seg om dette mener at det stort sett er en kvalitet, men de henholdsvis utdype og modererer uttalelsene sine noe:

Den ene sier at prinsippet gir gode romforhold ved å ha større arealer å leve på, men at det igjen øker prisene og begrenser kjøpegruppa. Økt boareal må sies å være en positiv kvalitet, uavhengig av personlige preferanser, og dermed samsvare med temaveiledningen. Ved å legge til at prinsippet øker prisene som igjen begrenser kjøpegruppen, virker det som at

han/hun føler at kvaliteten prinsippet måtte ha, reduseres som følge av at man må betale mer for universelle løsninger som man kanskje strengt talt ikke trenger eller ikke har råd til.

Det den andre utvikleren sier kan diskuteres opp mot uttrykket ”nødvendig for noen – bra for alle”; med mindre han/hun er sosial med en som har behov for universell utforming, merker ikke vedkommende selv forskjell på om prinsippet er gjennomført eller ikke. Utvikleren viser at han/hun ser at universell utforming er nødvendig for noen. Vedkommende gir imidlertid uttrykk for å mene at prinsippet ikke kommer hun/han til gode i det hele tatt, jf. ”bra for alle”. Det er nok mange løsninger som folk ikke tenker på som universelle, men som faktisk går rett i kjernen av prinsippet og *er* bra for alle; for eksempel er god akustikk og sklisikre fliser ikke bare nødvendig for henholdsvis hørselshemmede eller ustøe personer, men det er også noe menigmann føler er nødvendig for en god opplevelse av omgivelsene, men som de ikke er bevisst på som et nødvendig gode før det mangler.

Etter dette kan jeg si at mange syns prinsippet i seg selv utgjør en positiv kvalitet for alle, er det likevel forhold som gjør at den reelle opplevelsen av prinsippets kvalitet reduseres, for eksempel økte priser. I tillegg kan man føle at prinsippet ikke er til gode for en selv, fordi det strengt talt ikke er nødvendig for en, noe som viser at mange løsninger går rett i kjernen av begrepet uten at man er klar over det

Heggem (2003) mener kunnskap om prinsippet vil få økt etterspørsel i fremtidige byggeprosjekter. Jeg forstår hun mener at også universell utforming som sådan utgjør et konkurransefortrinn. Tre av de fem utviklerne som uttalte seg om prinsippet i et konkurranseperspektiv, mener at det er et konkurransefortrinn i samsvar med Heggem. En av disse mener prinsippet gir et konkurransefortrinn så lenge utvikleren skaper et godt universelt produkt *og* kunden er oppmerksom på sin forpliktelse etter dtl. § 9 som sier at virksomheter rettet mot allmennheten har plikt til å fremme og sikre universell utforming innenfor sin virksomhet. Dette anser jeg som fornuftige betingelser; skaper utviklerne halvgode løsninger, er det logisk at disse ikke etterspørres, spesielt ikke av de som kjenner sin plikt, for som Aslaksen (2003a) sier er halvgode løsninger ubrukelig og uforutsigbare. For at prinsippet skal utgjøre et konkurransefortrinn vil jeg legge til at et konkurransefortrinn i boligsammenheng avhenger av at kjøperne er bevisst prinsippets fordeler.

En utvikler mener konkurransefortrinnet forsvinner, for det første fordi ”*alt blir jo revet*” i en vanlig bedrift når man bytter leietaker, og at man derfor heller tjener på fleksible bygg, og for det andre at at ”*vanlige mennesker*” ikke bryr seg om hvorvidt det er universell utforming.

For førstnevnte begrunnelse vil jeg si når løsningene er *universelle* er de allmenngjeldende, noe som innebærer at de fleste av løsningene vil måtte gjennomføres for neste leietaker. Derfor tenker jeg at universell utforming nettopp bygger opp under fleksibilitetshensynet. Noen universelle løsninger forstår jeg imidlertid kan være mindre samsvarende med fleksibilitetshensynet, for eksempel ledelinjer integrert i gulvbelegget. Som jeg imidlertid viste i teorien (NOU 2005: 8, ot.prp. nr. 45 (2007-2008)), er det ikke snakk om å utforme alt eller ingenting universelt, men å velge den beste av de mulige likeverdige løsningene. For sistnevnte begrunnelse om at vanlige mennesker ikke bryr seg om universelle løsninger, henviser jeg til argumentasjonen over om at universell utforming er nødvendig for noen og bra for alle, herunder at det er løsninger man ikke er bevisst på er universelle.

Flere av utviklerne ser på universell utforming som er et konkurransefortrinn, men dette kan ikke sies ubetinget; en utvikler sier at konkurransefortrinn oppstår når utviklerne skaper god universell utforming og virksomheter kjenner sin plikt, og som jeg legger til: at boligkjøpere kjenner prinsippets fordeler. Hovedsakelig spiller det på lag med fleksibilitetshensynet, men noen universelle løsninger kan nok være utfordrende i forhold til dette.

5.1.3 Varierende motiv for gjennomføringen av universell utforming

Formålet til prinsippet er å oppnå likeverdige omgivelser for alle, jf. over. For boliger bestemmer reguleringene satt av kommunen om og i hvilken grad prinsippet skal ivaretas, jf. pbl. § 12-1, jf. § 12-7 (1) nr. 4, mens for arbeids- og publikumsbygninger angir pbl. § 23 (3) plikt til gjennomføring av prinsippet i tråd med TEK. Fire utviklere gjennomfører prinsippet ut fra formålet. En av disse sier at hun/han gjennomfører prinsippet ut fra gleden av å finne gode løsninger som kan benyttes av alle, noe som rimeligvis kan fortolkes å ha rot i prinsippets formål. To av disse henviser også til reglene. To andre begrunner gjennomføringen ut fra jobben sin der de videre henviser til henholdsvis en forvalterrolle og de føringsveier som gis. Dette tyder på at det er reglene som i bunn og grunn gjør at de gjennomfører prinsippet. Den siste utvikleren som svarer på spørsmålet, er den som har vist stor skepsis til prinsippet, og begrunner sin gjennomføring ut fra hensynet til leietakeren.

Man ser her at motivet er varierende. Selv om det viktigste i det store og hele er at prinsippet blir gjennomført, er det interessant å se hvilket motiv man har for gjennomføringen. Man kan kanskje si at dersom man handler ut fra formålet, er man mer oppriktig innstilt på å gjennomføre prinsippet. Å si det helt motsatte, at man er mindre oppriktig innstilt til å

gjennomføre det dersom man kun handler ut fra regelverket, føler jeg imidlertid blir noe feil da regler er til å følges og det er positivt at de følger reglene rundt et såpass viktig hensyn.

5.1.4 Konklusjon underspørsmål 1

For å besvare underspørsmål 1 om hva eiendomsutviklernes forståelse av og meninger om universell utforming er, har det blitt satt fokus på forståelse av begrepet og dets formål, generelle meninger om prinsippet, meninger om hvorvidt prinsippet innebærer en kvalitet og et konkurransefortrinn og begrunnelse for gjennomføringen av prinsippet.

Informantene forstår prinsippets kjerne og formål om at universell utforming innebærer utforming av de fysiske omgivelsene, med fokus på funksjoner, slik at alle kan leve i et likverdig tilgjengelig samfunn som likestilte borgere. Forståelse av begrepet er en forutsetning for å kunne oppnå god universell utforming og nøytralisering av betydningen av personers funksjonsevne. Dette viser at utviklerne vil bidra til et likeverdig samfunn dersom de praktiserer i tråd med forståelsen. Dette gjenstår å se ved en sammenligning av dette resultatet og resultatet av i hvilken grad de gjennomfører prinsippet (se punkt 5.2.1 vedrørende grad av gjennomføring).

Seks stiller seg positive til prinsippet, mens en gir uttrykk for å være skeptisk til det. En av utviklernes utsagn i forbindelse med meninger om prinsippet, er verdt å merke seg: Jo mer du kan om og jobber med prinsippet, jo mer stiller du deg bak utviklingen på området og bidrar i riktig retning, samtidig som man ser at prinsippet utgjør mer enn en ren plikt, men også en kvalitet.

Flere av utviklerne mener prinsippet i seg selv utgjør en positiv kvalitet, men det er likevel forhold som gjør at opplevelsen av prinsippets kvalitet reduseres, for eksempel de økte prisene og individenes reelle behov (om man *trenger* universell utforming eller ikke).

Tre av fem mener også at prinsippet alene eller sammen med andre hensyn bidrar til et konkurransefortrinn. To logiske betingelser for at prinsippet skal gi et konkurransefortrinn, er som den ene utvikleren sier: utvikleren må lage gode universelle løsninger og kundene bør vite om sin eventuelle plikt. Jeg legger til at konkurransefortrinnets skapes også ved at private boligkjøpere kjenner fordelene ved prinsippet. En annen mener konkurransefortrinnets forsvinner, fordi mye må rives ved leietakerbytte.

Samlet sett gjennomfører utviklerne prinsippet ut fra både formålet og regelverket. Personlig ser jeg det som en fordel at man særlig handler ut fra formålet, for da tenker jeg at gjennomføringsviljen er større. Det blir ikke riktig å si det motsatte med tanke på regelverket som motivasjon, fordi regler er til for å følges.

Ut fra dette kan jeg i det store og hele si at utviklerne har forståelse av prinsippet og dets formål i samsvar med teorien og at de generelt har positive meninger om det. Det er kun en utvikler som utpeker seg som en skeptiker i forhold til prinsippet. Universell utforming kan forstås som en positiv kvalitet og et konkurransefortrinn, men visse forhold kan imidlertid påvirke dette. Jeg har også sett at motivet blant utviklerne for gjennomføringen er variert.

5.2 I hvilken grad og hvordan universell utforming gjennomføres

Dette delkapittelet retter seg mot teorien i punkt 2.2 og 2.3 der jeg viser henholdsvis reglene for grad av gjennomføring og hvordan man bør gjennomføre universell utforming. Her vil jeg diskutere grad av gjennomføring, bruken av medvirkning og sjekklister, prinsippets eventuelle likestilling med godt etablerte hensyn, implementeringens eventuelle påvirkning på det øvrige prosjektarbeidet og til slutt noen særlig betraktninger fra utviklerne.

5.2.1 Gjennomføringsgrad samsvarer hovedsaklige med reguleringene

I teorien ser man at kravene til universell utforming i bolig vil variere med reguleringsplanene i de enkelte tilfellene, jf. pbl. § 12-1. Analysen viser at de som driver med boligutvikling gjennomfører prinsippet i stor grad. En sier til og med uttrykkelig at de gjennomfører prinsippet med høyde for det strengere regelverket de visste skulle komme halvåret 2010. De tre andre svarer ved å referere til prosentsatser, og etter slik dem uttrykker seg, forstår jeg at gjennomføringsgraden samsvarer med gitte føringer. Dette er et positivt resultat som viser at boligutviklerne er villige til å tilfredsstille føringene som er gitt.

Graden av universell utforming i arbeids- og publikumsbygninger bestemmes av virksomhetens alminnelige funksjon. Der det er åpenbart umulig å utvikle en universell utformet hovedløsning, tilfredsstilles likevel prinsippet der den beste av de mulige inkluderende løsningene velges (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)). En utvikler viser god innsikt i regelverket ved at hun/han vet nettopp dette (se to avsnitt nedenfor i hvilken grad vedkommende oppfyller graden av universell utforming). De to siste som utvikler arbeids- og publikumsbygg bestemmer imidlertid utformingsgraden ut fra *antall* og *type* (offentlig eller privat) virksomheter som skal inn i bygget som utvikles. Den ene sier at der det er snakk om én bedrift, er fokuset på universell utforming "*lite*", der det er flere er det "*mer*", mens der det er offentlig virksomhet som er leietakeren, er det "*høyt fokus*". Uten å vite mer rundt vurderingene som tas, er *antall* virksomheter som skal inn, et irrelevant moment i vurderingen av i hvilken grad prinsippet skal gjennomføres. Den andre sier også at man går "*litt bredere ut*" der leietakeren er offentlig. Dette *kan* tyde på at vedkommende tenker at en offentlig leietaker har en mer allmennrettet virksomhet – som dermed har plikt etter dtl. § 9 om å sørge for at virksomhetens alminnelige funksjon er universelt utformet. I vurderingen av hvor grensen for utformingen går, skal man legge vekt på i hvilken grad funksjonen er av offentlig art, jf. § 9 (3). Vedkommende gir imidlertid ingen holdepunkter for at jeg kan si at det er dette som menes. Den andre skiller særlig på *type funksjonsnedsettelse* med tanke på hva som skal

utformes universelt. Dette skal man ikke gjøre; for å oppnå *nøytralisering* av betydningen av personers funksjonsevne, som er en del av tanken bak begrepet, er type, sammen med varighet og årsak, et irrelevant vurderingsmoment i forhold til grad av gjennomføring (NOU 2005: 8).

I utgangspunktet virker det som om disse to ikke tilfredsstillende den graden til universell utforming som loven krever. Dette er ikke positivt og spesielt lite ønskelig da de utvikler bygg rettet mot allmennheten, der bredden av brukergruppen kan være veldig stor. Viktigheten av universell utforming i slike bygg vises ved det faktum at den første regelen med begrepet universell utforming, kom inn i *diskriminerings- og tilgjengelighetsloven* og fikk en egen bestemmelse rettet mot offentlig og privat virksomhet *rettet mot allmennheten*, jf. § 9.

Den siste utvikleren av arbeids- og publikumsbygninger ser imidlertid ut til å oppfylle føringene som blir gitt: Heggem (2003) sier at fokuset på universell utforming har ført til flere prosjekter i regi av det offentlige der universell utforming blir vektlagt. Denne siste utvikleren sier indirekte noe av det samme; vedkommende kommer fra en betydelig statlig virksomhet som har føringer på seg fra sitt departement, om å overoppfylle kravene til universell utforming og være en foregangsbedrift på området. Ingenting vedkommende sier, tilsier at dette ikke følges. Et unntak er imidlertid når de bygger et bygg de selv ikke skal eie og bruke – da må de følge det den fremtidige eieren ønsker. Jeg mener det er svært positivt at staten og denne statlige bedriften er sitt ansvar bevisst og ønsker å være et type forbilde. Hvis det offentlige, som avgjør lovverket, ikke hadde fulgt lovkravene, er det stor sannsynlighet for at andre også hadde blitt mindre nøye på det.

Man ser av forarbeidene til pbl. at graden av universell utforming må vurderes i det enkelte tilfellet (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)). Dette sier også flere av utviklerne, og sier at gjennomføringsgraden da avhenger av hvem som er målgruppen/brukeren, hva slags bygning det er snakk om og hvilken bruk som skal skje i bygningen, kostnader og andre mulige motstridende hensyn som skal ivaretas.

Boligutviklerne gjennomfører prinsippet i stor grad, og ut fra utsagnene og konteksten virker det som at de også da tilfredsstillende føringene som er gitt angående grad av universell utforming. Av de som utvikler arbeids- og publikumsbygninger er det en utvikler/bedrift som skiller seg ut ved å ha krav på seg om å være en foregangsbedrift når det gjelder implementering av prinsippet, og gjennomfører det. Det er mer tvilende om de to siste som utvikler næringsbygg gjennomfører kravene etter loven.

5.2.2 Bruk av metoder

Diskusjonen av bruk av metoder retter seg mot medvirkning og sjekklister.

Medvirkning benyttes og vil gi økt kunnskap og bedre universell utforming

Medvirkning, herunder brukermedvirkning, er den første metoden jeg vil diskutere.

Brukermedvirkning er nøkkelen til effektiv evaluering etter Post-Occupancy Evaluation. De medvirkende bør representere ulike brukere av omgivelsene man evaluerer (Andersen, 2003). I tillegg bør man ha medvirkning fra alle berørte interesser og myndigheter ved planleggingen og avgjørelsen av hvordan en bygning skal utformes (Aslaksen, 2003a). Analysen viser at de aller fleste benytter slik medvirkning – de aller fleste har noe kontakt med ulike brukergrupper og eksterne aktører bestående av alt fra Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon, Husbanken, NAV Hjelpemiddelsentralen til entreprenør og leietaker/kjøper. Som Aslaksen sier, er det en fordel å rådføre seg med ulike berørte befolkningsgrupper uansett ferdigheter eller faglig bakgrunn (2003b). Dette er et positivt resultat da ekstern rådgivning fra aktører med ulik erfaring, kunnskap og perspektiv vil bidra til økt kunnskap hos utviklerne.

En informant opprettet selv en arbeidsgruppe av personer med ulike erfaringer og perspektiver rundt prinsippet. Dette er et godt initiativ og tiltak. En annen utvikler sier at de har en egen markeds- og kundeinnsiktsgruppe i selskapet som har fokus på markedets behov, noe som også er et godt tiltak fra bedriftens side. Disse bør da spre kunnskapen de får til resten av de som jobber med eiendomsutviklingen. En annen sier at brukerorganisasjoner brukes der karakteren av bygningen og brukeren krever det, men at tett dialog med leietakeren foreligger der det er snakk om utvikling av næringsbygg. Selv om brukeren kanskje ikke har den største kunnskapen om prinsippet, er samtale med leietakeren uansett et godt tiltak ved utvikling av bygget. De vet som oftest hva de trenger og utvikleren vet hva de kan tilby – en slik informasjonsutveksling vil mest sannsynlig gi et bedre bygg for brukeren enn om man ikke skulle hatt noen nær kontakt.

En utvikler sier at innspillene fra dem de tar kontakt med, vil medføre endringer i pågående prosjekter og ”kanskje” gi lærdom for fremtidige prosjekter. Dette er et viktig poeng, men da bør man faktisk også *ta med* seg lærdommen til fremtidige prosjekter, jf. Andersen (2003) som sier akkurat dette.

De aller fleste bruker medvirkning fra ulike brukere og aktører. Meddelt erfaring, perspektiver og tankesett vil med dette gi utviklerne økt kunnskap om prinsippet, som forutsetningsvis vil få større forståelse av prinsippet, økt villighet til å gjennomføre det samt oppnå bedre universelt utformede bygninger.

Sjekklistene benyttes av flertallet av de spurte

Andersen (2003) anbefaler å bruke sjekklistene ved observasjoner og befaring i bygningene. Om de benytter sjekklistene var ikke et spesifikt spørsmål fra min side, men et som vi tilfeldigvis kom inn på i fire intervjuer. Tre av de fire bruker sjekklistene. Dette er et positivt resultat, da bruk av sjekklistene kan skape bevissthet rundt prinsippet som er et av mange hensyn som må ivaretas.

Andersen (2003) sier at en sjekklister kan rette seg mot prinsippet alene eller mot flere hensyn der prinsippet inngår som et av sjekkpunkter. Begge variantene benyttes av utviklerne: To av dem bruker sjekklister i forhold til *”det nye lovverket som har kommet”*, og den siste har prinsippet på en liste blant *”mange andre forhold”* som skal ivaretas.

Den fjerde informanten som sier at universell utforming ikke inngår på noen sjekklister som brukes, sier at det er *”sunn fornuft som rå”* ved gjennomføringen av universell utforming. Jeg vil i utgangspunktet si meg enig, men eksempler fra praksis viser at det finnes mange dårlige eksempler på at man har *prøvd* å utforme universelt, men hvor løsningen har blitt tilnærmet farlig i stedet, og da virker det ikke som om sunn fornuft er benyttet i det hele tatt – man har for eksempel sett ledelinjer som fører rett inn i en stolpe. Man må med andre ord være bevisst formålet med universell utforming og tenke gjennom løsningen for å skape den gode og trygge utformingen. Til dette trengs kunnskap, og ikke bare sunn fornuft, i og med at prinsippet medfører tekniske endringer i den grunnleggende bygningsutformingen.

Sjekklistene blir benyttet av flertallet av de spurte, og kan være et godt hjelpemiddel og en metode som vil bevisstgjøre, fremheve og implementere universell utforming som en naturlig del av arbeidsoppgavene.

5.2.3 Prinsippet blir hovedsakelig inntatt i prosjekter på lik linje med godt etablerte hensyn

Andersen (2003 s. 72) sier at samkjøring av hensyn må til for å oppnå gode universelle omgivelser, og at universell utforming *”bør være et kvalitetskriterium på lik linje med estetikk, stedstilpasning, holdbarhet og bruk av miljøvennlige materialer”*. Pbl. § 29-1, jf. §

29-3, innebærer at prinsippet skal integreres i den endelige utformingen og at det ikke skal måtte vike for for eksempel visuelle kvaliteter (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)). Fire av utviklerne inntar prinsippet på lik linje med godt etablerte hensyn, og handler derfor i samsvar med pbl. og Andersen. Dette viser en høy prioritering og innstilling for å bidra til å oppnå et likeverdig tilgjengelig samfunn.

To andre utviklere sier at det varierer litt og at det avhenger litt av tilfeldighetene. Dersom de svarer på spørsmålet ut fra tanken om det konkrete prosjekt, og ikke i et mer overordnet perspektiv, kan dette høres naturlig ut, fordi gjennomføringsgraden av universell utforming vurderes i det enkelte tilfellet, jf. over, og da må man kanskje vurdere det opp mot andre hensyn. *Men* for å handle i tråd med lovverket må prinsippet integreres som en del av sluttproduktet, jf. pbl. §§ 29-1, jf. § 29-3.

Den siste utvikleren sier at prinsippet i hvert fall ikke likestilles med det hun/han fremhever som det avgjørende for en god bygning – elastisitet, generalitet og fleksibilitet. Selv om dette er kjerneelementer som en bygning skal oppfylle, vil ikke det si at universell utforming kan nedprioriteres, jf. ot.prp. nr. 45 (2007-2008), som sier nettopp at prinsippet skal innarbeides som del av den endelige utformingen.

Ved å innta universell utforming på lik linje med andre hensyn, slik flertallet av utviklerne gjør, tilfredsstilles både loven og en stor del av tankesettet bak begrepet; prinsippet skal integreres og være en naturlig del av utviklingen av våre omgivelser slik at de kan benyttes av alle. Det er det som er likeverd – og ikke tilleggsløsninger som vitner til tiltak i etterkant av ferdigstillelse.

5.2.4 Konsekvenser av implementeringen

Hvordan implementeringen av prinsippet eventuelt påvirker det øvrige prosjektarbeidet vil jeg diskutere i tre underemner – generell påvirkning på prosjektarbeidet, påvirkning i forhold til markedsføring og påvirkning i forhold til utformingen av ulike dokumenter.

Mange ulike konsekvenser

Isolert fra hva utviklerne mener om prinsippets påvirkning i forhold til markedsføring og utforming av dokumenter (jf. nedenfor), mener litt over halvparten av utviklerne at prinsippet på en eller annen påvirker det øvrige prosjektarbeidet. Jeg vil her diskutere de konsekvensene som utpeker seg og som knytter seg til tidlig implementering, behovet for varierte boligtyper, felles kunnskapsplattform, medvirkning og sluttresultatet av universell utforming.

I forbindelse med kostnadsspørsmålet og medvirkning i teorien viste jeg viktigheten av tidlig implementering av prinsippet i eiendomsutviklingsprosessen (Aslaksen, 2003a, 2003b). Jo tidligere prinsippet tas hensyn til, jo færre negative konsekvenser får det, og løsningene blir bedre. To av utviklerne er inne på dette da de sier henholdsvis at implementering ved nybygg gir ingen vanskeligheter, i motsetning til ved rehabilitering der det er mer krevende, og at påvirkningen er liten når prinsippet er tatt med i grunnleggende dokumenter fra starten av. Et bevisst forhold til viktigheten av tidlig implementering er veldig viktig, noe disse utviklerne gir inntrykk av at de har.

NS 11001-2: 2009 om universell utforming i boliger sier uttrykkelig at av hensyn til behovet for utvikling av ulike boligtyper, gis tre alternative r for boligutforming med tanke på universell utforming (jf. vedlegg 1). En utvikler føler at prinsippet kommer til å begrense mulighetene for varierte leiligheter over to plan. Denne tredelingen vil nettopp gjøre at varierte boliger fortsatt kan skapes, selv når universell utforming er tatt hensyn til på et av de tre nivåene.

For å opprettholde fremdriften i prosjektene mener en at de involverte bør ha relativ lik kunnskap om prinsippet. Dette er i tråd med NOU 2005: 8 som sier at forutsetningen for et velfungerende samarbeid og gode universelle løsninger, er at de involverte har relativ lik kunnskap om prinsippet (NOU 2005: 8). Felles kunnskapsplattform er også i tråd med det Andersen (2003 s. 17) som sier at *"likestillingstenkningen tvinger oss til å tenke helhetlig og sammenhengende"* – for å nå målet om likeverdig tilgjengelighet bør alle involverte ha samme mål, herunder vite hva målet faktisk er, og ha kunnskapen om hvordan målet kan nås.

En annen sier at fjerning av ekstrakvaliteter som universell utforming, for å holde seg innenfor de økonomiske rammene, begrenses ved tidlig kontakt med byggherre og entreprenør. Dette bunner i tankegangen bak medvirkning – involvering av eksterne aktører med annen erfaring og ekspertise vil overføre kunnskap og bidra til løsning av konflikter man kommer opp i, for eksempel prioriteringskonflikter.

En utvikler sier noe såpass opplagt som at implementering av prinsippet skaper et *"litt annet bygg"*. Dette fremhever enkelt poenget ved prinsippet – det *skal* medføre et litt annet bygg – et bygg som er likeverdig tilgjengelig for alle, jf. dtl. § 1, § 9 (2) og Husbanken og Statens bygningstekniske etat sin definisjon (Universell utforming Bolig og bygg, 2010).

Noen sier at universell utforming ikke påvirker det øvrige arbeidet i prosjektutviklingen. De som mener det motsatte, peker på flere interessante poeng som jeg tok fram i teorien. Den negative påvirkningen reduseres/elimineres med tidlig implementering, de alternative kvalitetskategoriene i NS 11001-2: 2009, felles kunnskapsplattform og medvirkning. En positiv konsekvens av prinsippet er: et litt annet bygg – og da et *bedre* bygg sier jeg, jf. teorien om at universell utforming er en positiv kvalitet for alle.

Universell utforming forbindes med handikap

En utvikler som er positiv til prinsippet og har høy gjennomføringsgrad, sier likevel at begrepet universell utforming ikke er "*det vi fronter mest*" i markedsføringen. Grunnen er at begrepet er "*for mye knyttet opp mot handikap*", så de vil heller få fram at boligen som markedsføres er et sted du kan "*bli gammel*". Utvikleren har dermed lik oppfattelse som Wijk, som også sier at mange forbinder tilgjengelighetsspørsmål med handikap (gjengitt etter Andersen, 2003). Etter måten utvikleren uttrykker seg på, forstår jeg at vedkommende mener begrepet gir et bilde av en livssituasjon som kundene i utgangspunktet ikke vil forbinde seg med. På den annen side viser uttalelsene at hun/han vil fremheve begrepet virkelige innhold – at det nettopp er et sted du kan bli gammel og da at det retter seg not flere enn de med tradisjonelt handikap/funksjonsnedsettelse; utformingen gir smarte løsninger for småbarnsforeldre, sønnen i huset med brukket bein på krykker og for eldre med rullator eller rullestol.

Regjeringens overordnede mål operasjonaliseres i mange ulike dokumenter

Mål om universell utforming i overordnede planer må konkretiseres og operasjonaliseres i detaljplaner og arbeidsdokumenter for å oppnå ønsket effekt (Aslaksen, 2003b). Informantene forteller at universell utforming inntas som vilkår/regulering i mange ulike dokumenttyper, for eksempel handlingsplaner, søknader, leverandørkontrakter, kundekontrakter, byggherreprogram og reguleringsplaner. En positiv konsekvens av implementeringen er dermed at prinsippet operasjonaliseres i utviklingsprosessen.

Heggem (2003) sier at det er først når prinsippet integreres i den ordinære planleggingsprosessen at filosofien bak prinsippet blir ivaretatt. Når man ser at prinsippet implementeres i mange ulike dokumenttyper som relateres til sentrale deler av eiendomsutviklingsprosessen, at flertallet gjennomfører prinsippet i stor grad og at flertallet inntar prinsippet på lik eller tilnærmet lik grad som andre hensyn i prosjektene, jf. over, kan

det tyde på at universell utforming er en naturlig del i deres ordinære utviklingsprosesser, slik at filosofien bak prinsippet er ivaretatt.

Jeg vil kort kommentere et utsagn knyttet til emnet: En informant tar fram den Norske Opera & Ballett som et eksempel der begrepet universell utforming *ikke* var tatt inn i kontraktene, fordi det var et prosjekt med oppstart før fokuset på universell utforming. Hun/han gir uttrykk for at dette kan være en av grunnene til at operaen har fått mye kritikk for tilgjengelighetsløsningene sine, selv om prosjektet hadde mye samarbeid med funksjonshemmedes organisasjoner. Dette kan vise viktigheten av å være bevisst kontraktsvilkårene og mulige fremtidige innstramninger i regelverket. Sistnevnte bør tas høyde for dersom man har muligheten til det.

Omfanget av implementeringen av universell utforming i ulike dokumenter er relativt stor. De operasjonaliserer dermed regjeringens overordnede mål om et universelt utformet samfunn innen 2025 og plan- og bygningsloven § 1 (5). Ettersom de implementerer prinsippet som en naturlig del av helheten, realiserer de filosofien bak universell utforming. På den måten bidrar utviklerne med å nå målet om et likeverdig tilgjengelig samfunn.

5.2.5 Grad av og type tiltak for å forbedre kunnskapen varierer

Bevissthet om brukernes behov er nøkkelen til suksess, og gjennom kunnskap om prinsippet bør eiendomsutviklerne få kunnskap om hvem målgruppen består av, herunder innsikt i brukernes behov (Aslaksen, 2003b). Det er derfor viktig å ha bevisst kunnskap om begrepet/prinsippet. Det er variasjon i hvor gode tiltakene er for å forbedre denne kunnskapen, herunder den felles kunnskapsplattformen blant alle involverte;

To utviklere sier de har lest litt og hørt litt om prinsippet. En av disse sier at hun/han har skaffet seg NS 11001-1: 2009, men at den ikke er åpnet ennå. Standardene vil gi utviklerne grunnleggende kunnskap om brukernes behov da de gir informasjon om ulike funksjonsnedsettelse og brukerbehovene (NS 11001: 2009). Bruker hele arbeidsstokken denne, vil kunnskapen forbedres. De har også vært på seminar om temaet. Begge sier imidlertid at de hovedsakelig støtter seg på arkitektene som rådgivere i forhold til prinsippet. En av disse som sier at universell utforming er arkitektenes fag og at det er arkitekten som skal kunne dette, sier også at man må tørre å utfordre og revurdere anbefalingene som blir gitt av arkitekten som en autoritet på området. Her synes jeg utvikleren snakker noe mot seg selv, for forutsetter ikke slik utfordring at arkitektens råd nettopp egenkompetanse og kunnskap om prinsippet? Man må kjenne til prinsippet, for å vite hva man kan sette spørsmål ved. Utover

dette virker det som om det er lite bevisste tiltak for å bedre kunnskapen om universell utforming. Dette står i stil med det Aslaksen (2003b) sier om at medvirkning gir ønsket effekt, når man foretar egne faglige vurderinger av rådene som gis foretas. ”Faglige vurderinger” forutsetter kunnskap. Det er på den måten man får reell innsikt i problemstillingene og holder seg oppdatert gjennom medvirkning, sier Aslaksen (2003b).

To av informantene utgjør to arbeidstakere som har spesialkompetanse på området. I utgangspunktet er det bra at man har personer med særlig kompetanse som skal selge prinsippet inn i prosjektene, men som jeg har sett i den norske standarden, er det *”viktig med en grunnforståelse av utfordringene som ligger i å utforme bygninger som skal kunne brukes av alle”* og at denne grunnforståelsen *”bør inkludere alle ledd i verdiutviklingskjeden fra oppdragsgiver/tiltakshaver til utførende og driftsansvarlige”* (NS 11001: 2009 s. 4). Dersom man skal ha ansatte med spesialkompetanse om prinsippet, er det avgjørende at de øvrige prosjektmedarbeiderne aksepterer og er bevisst at det er vedkommende som har særlig kunnskap om dette, samtidig som de lærer av det vedkommende sier, slik at de også oppnår kunnskapsøkning. På den måten er man i hvert fall et skritt nærmere en felles kunnskapsplattform og bevissthet rundt begrepets innhold.

To av utviklerne har opplevd bevisste tiltak rettet mot hele kontoret samt mot deres yrkesgruppe; bevisst kursing fra NAL av arkitektene, gjennomgåelse av rutiner og kvalitetssystemer og forberedelse av kontoret for hva som ventes i forhold til prinsippet. Dette er gode tiltak som vil forbedre den felles kunnskapsplattformen.

En av dem som hovedsakelig støttet seg til arkitektene som rådgivere (jf. over), gjorde selv et veldig bra tiltak da han/hun tok med en gruppe av *”formenn, anleggsmenn og prosjektleder for å besøke”* en bygning med veldig dårlige ”universelle” løsninger for å inspirere de til å gi en *”ekstra innsats”*. Dette er en effektiv og bra metode for å skape bevissthet om prinsippet og hvilke utstøtings- og diskrimineringsmekanismer og praktiske konsekvenser som oppstår når ulike mennesker møter fysiske hindringer (Aslaksen, 2003b). I kontrast kan man også vise gode universelle løsninger. Disse er ikke alltid lette å se, og det kan gjøre det utfordrende for folk å forstå behovet og fordelene med universell utforming. Selv om de ikke er lette å se, kan man fort merke at noen ble fjernet, for eksempel god planløsning i et offentlig bygg som gjør bygget lett å orientere seg i. Bare dette viser hvor naturlig prinsippet går inn i den generelle utformingen av våre fysiske omgivelser og utgjør god design.

Bevisst kunnskap er viktig, og for å få det må tiltak iverksettes. Blant utviklerne er flere tiltak iverksatt, men type og grad av hvor gode og bevisste de er, varierer. Det er uansett alltid potensial for kunnskapsøkning.

5.2.6 Uklart regelverk, selvmotsigelse og ingen prioritering ut fra antall

Siste jeg vil diskutere under underproblemstilling 2 er tre særlige bemerkninger som noen av utviklerne pekte på. De retter seg mot regelverket som føles uklart, en selvmotsigelse mellom prinsippets formål og konsekvens og prioriteringer i forhold til antall.

En utvikler opplever stor frustrasjon av å ikke se hvor reguleringene av universell utforming i tråd med de tre alternativene i standarden for bolig kommer til å gis. At det er uklart hvor reguleringene av prinsippet i forhold til bolig reguleres, har jeg også pekt på i teorien, der jeg sier at § 29-3 gir inntrykk av at universell utforming i også bolig skulle vært regulert her. Når utvikleren har funnet ut at reguleringene av bolig skal fremgå av reguleringsplanene, må utvikleren være klar over at norske standarder først er pliktige å følge når det er sagt i reguleringene at standarden skal følges til en gitt grad. Når en erfaren utvikler blir frustrert over å ikke se dette, viser det at regelverket kunne vært klarere.

Formålet med universell utforming er som nevnt flere ganger, å oppnå et likeverdig tilgjengelig samfunn for alle (Universell utforming Bolig og bygg, 2010). Analysen viser at to utviklere opplever en selvmotsigelse mellom prinsippets formål og en mulig konsekvens av gjennomføringen av prinsippet: på den ene siden skal boligene utformes slik at alle, herunder uføre, trygdede, minstepensjonister og studenter, alle med dårlig økonomisk evne, skal kunne bo uavhengig av individuelle forutsetninger. På den annen side medfører prinsippet at boligene øker i areal slik at boligprisene stiger. Som en av utviklerne sier, blir de med dårlig økonomi, som ofte kan være personer med virkelig behov for universell utforming, dermed henvist til brukmarkedet som er rimeligere, men også uten universell utforming, samtidig som studenter som kun har råd til mindre leiligheter blir utfordret i eiendomsmarkedet generelt. En av utviklerne sier at det dermed må være en balansegang i det som utvikles med tanke på størrelse/pris og markedet og målgruppen. Vedkommende sier at dette må det offentlige ta ansvar for, og som jeg viste over, er det kommunene som i reguleringsplanene avgjør antall universelt utformede boliger, livsløpsboliger og boliger forberedt for universell utforming. Som jeg nevnte i teorien, krever disse kategoriene at visse kvaliteter må legges inn fra starten av (NS 11001-2: 2009), noe som vil si at snusirkelene, som driver opp arealene på

bad, vindfang, soverom o.l., uansett må legges inn, men som jo også er det som driver opp prisene. Det er et kinkig og interessant spørsmål utviklerne har påpekt. Hvordan dette kan løses, kan innebære en utfordring, men noe bør gjøres for: *”Det finnes også et marked for små leiligheter. Men små leiligheter vil ikke si universell utforming. Så det er jo en balansegang”* – *”man skal heller ikke ekskludere de som har behov for det”*, som en av utviklerne sier.

Når man skal planlegge et prosjekt er det naturlig å vite hvem som er målgruppen og hvor mange som eventuelt blir berørt av visse løsninger. Dersom man imidlertid bruker tallene til å nedprioritere visse brukere er det diskriminering uansett hvor få/mange det er snakk om (Aslaksen, 2003b). Jeg var nysgjerrig på om noen av utviklerne ville si noe om slik prioritering. I et intervju sa utvikleren at de tenkte mer sånn før, at *”det er så få universell utforming vil hjelpe – må vi gjøre det da?”*. Vedkommende sier at det gjør de ikke lenger og er mer opptatt av å øke likeverdigheten. Uten å se på utvalget mitt, har jeg en generell tanke om at flere tenkte slik, men at denne holdningen gradvis forsvinner som følge av bevissthet rundt *likeverdig* tilgjengelighet. Dette kan komme av det økte fokuset på universell utforming, men også av det økte fokuset på individers generelle velferd som har funnet sted i landet. Det er nok likevel noen som fortsatt prioriterer etter antall, men det har jeg ikke grunnlag for å si.

Knyttet til gjennomføringen av universell utforming ser jeg at en utvikler føler det er uklart hvor reguleringene i bolig knyttet til de tre kategoriene i NS 11001-2: 2009 fremkommer, at to andre utviklere opplever en selvmotsigelse mellom prinsippets formål og konsekvens ved gjennomføringen med tanke på pris og størrelse og at en utvikler sier de heller nedprioriterte å gjennomføre prinsippet ut fra en tanke om at det var så få det ville hjelpe.

5.2.7 Konklusjon underproblemstilling 2

For å besvare underspørsmål 2 om i hvilken grad og hvordan utviklerne gjennomfører universell utforming, har jeg sett på en rekke ulike forhold: i hvilken grad de gjennomfører prinsippet, metoder ved gjennomføringen, grad av likestilling av prinsippet, implementeringens konsekvenser for det øvrige prosjektarbeidet, tiltak for kunnskapsøkning og tre særlige betraktninger knyttet til blant annet reglene.

Når det gjelder boligutviklerne ser det ut som om de tilfredsstillt føringene som er gitt om universell utforming. Utvikleren som kommer fra den statlige bedriften som utvikler arbeids- og publikumsbygninger, gir inntrykk av at prinsippet også her gjennomføres i høy grad. Vedkommende viser også god kjennskap til regelverket knyttet til grad av universell utforming. Det er mer usikkert om de to andre utviklerne av samme type bygg, gjennomfører kravene etter loven, da de gir uttrykk for en relativt lav og varierende gjennomføringsgrad ved blant annet å skille mellom ulike funksjonsnedsettelse i forhold til hvor mye som utformes universelt. Slikt skillet bidrar ikke til nøytralisering av betydningen av personers funksjonsevne. Under underspørsmål 1 viste alle riktig forståelse av universell utforming, og når man her ser at flertallet i tillegg gir uttrykk for å tilfredsstillt føringene for grad av universell utforming, viser det at utviklerne bidrar til et likeverdig samfunn.

Mange av utviklerne benytter seg av medvirkning av ulike typer og i ulike grader. Dette er en nyttig kilde til økt kunnskap, som igjen vil bidra til gode universelle løsninger.

Tre av de fire som uttaler seg om bruk av sjekklister, bruker det. Bruk av sjekklister er et godt tiltak da det medfører bevissthet rundt universell utforming og gjennomføringen av det.

De fleste tar med prinsippet på lik linje med godt etablerte hensyn i prosjektene. Dette viser positiv holdning til å ivareta universell utforming. De to som sier at prioriteringen varierer noe og avhenger av tilfeldighetene viser at de ivaretar prinsippet, men at det i noen tilfeller er mulig at det ikke stilles på lik linje som andre etablerte hensyn. En annen sier at det viktige er elastisitet, generalitet og fleksibilitet, og at universell utforming er underordnet (i hvert fall) dette.

Litt over halvparten opplever at implementeringen av prinsippet påvirker det øvrige prosjektarbeidet, og fremhever noen interessante poeng knyttet til hvordan prinsippet påvirker; for det første påvirker det slik at prinsippet må tas hensyn til tidlig i utviklingsprosessen, noe som er veldig viktig å være bevisst. For det andre påvirker prinsippet

slik at medvirkning fra andre aktører på grunn av kunnskapsmangel bør økes. For det tredje påvirker det, i forlengelsen av det sistnevnte, behovet for relativ lik kunnskap hos de involverte aktørene i eiendomsutviklingsprosessen, noe som blant annet opprettholder prosjektets fremdrift. For det fjerde føler en at prinsippet påvirker, herunder begrenser, mulighetene for variasjon av boliger, men dette er det tatt høyde for med de tre alternative utformingsmulighetene i NS1001-2: 2009. For det femte påvirker prinsippet markedsføringen ved at begrepet brukes i begrenset grad og at man heller fremhever at prosjektet er for alle og at det er et sted du kan bli gammel, slik at universell utforming derfor ikke skal forbindes med handikap.

I tilknytningen til hvordan prinsippet gjennomføres ser man at utviklerne opplever at universell utforming tas med i mange ulike dokumenter slik at det overordnede målet om prinsippet fra blant annet regjeringens side, operasjonaliseres. Eksempler på slike dokumenter er kontrakter med leverandører og kunder, søknader, byggherreprogram, reguleringsplan og handlingsprogram. Det ser ut til at de fleste har inntatt prinsippet som en del av den ordinære utviklingsprosessen i samsvar med Heggems uttalelse om at det er først da filosofien bak prinsippet blir ivaretatt.

Tiltak for å forbedre kunnskapen om universell utforming er varierende, men det er noen gode enkelttiltak, for eksempel oppgradering av rutiner og kvalitetssystemer, orienteringsmøter, seminarer, befaring på områder med dårlige ”universelle” løsninger og dybdekunnskap hos enkeltpersoner. I det store og hele er det viktig at det satses på en felles kunnskapsplattform blant de involverte i utviklingsprosessen.

Det gis tre interessante betraktninger relatert til gjennomføringen og reglene knyttet til dette; en opplever at pbl. ikke viser klart hvor reguleringen av prinsippet i boliger fremkommer og hvor tredelingen i NS 11001-2: 2009 kommer inn i forhold til dette. To andre påpeker en selvmotsigelse mellom prinsippets formål og prinsippets praktiske konsekvens – prinsippet medfører økt areal og dermed økte priser, som igjen begrenser den delen av kundegruppen som har særlig behov for universell utforming. En annen sier at de tidligere kanskje kunne nedprioritere universell utforming med den grunn at de som hadde nytte av det var få, noe som ikke lenger ble gjort. Slik nedprioritering er diskriminering.

Man ser at det er mange forhold å tenke på knyttet til i hvilken grad og hvordan man bør gjennomføre universell utforming.

5.3 Utfordringer som oppleves og løsninger på disse

I teorikapittelet var jeg inne på flere emner som enten kan innebære utfordringer eller gi løsninger på utfordringer som utviklerne kan møte i ulike situasjoner knyttet til prinsippet. For å fremheve hensikten med disse to underproblemstillingene om hvilke utfordringer utviklerne opplever knyttet til prinsippet og hvordan de mener disse kan løses, vil jeg ta frem et sitat fra teorien: *”Det er viktig med en grunnforståelse av utfordringene som ligger i å utforme bygninger som skal kunne brukes av alle. Slik grunnforståelse bør inkludere alle ledd i verdiutviklingskjeden fra oppdragsgiver/tiltakshaver til utførende og driftsansvarlige”* (NS 11001: 2009 s. 4).

5.3.1 Manglende behjelpelighet og kommunikasjon med brukerorganisasjoner

I teorien så jeg at mange ønsker medvirkning hovedsakelig for å unngå konflikter, istedenfor på bakgrunn av et ønske om bedre kunnskap for å få et bedre beslutningsgrunnlag (Aslaksen, 2003b). Den første utfordringen går på akkurat det motsatte; når en av utviklerne forsøker å ta kontakt med brukerorganisasjoner, nettopp for å få et bedre beslutningsgrunnlag, opplever vedkommende at de er ubetinget negative eller tilbakemeldingene er tilnærmet fraværende. Vedkommende sier at dette kan gjøre at interessen for prinsippet reduseres.

Konsekvensen for vedkommende er at han/hun har ikke tar kontakt med slike organisasjoner lenger og heller *”prøver [-] etter beste evne selv”*. Når jeg ser at dette er den utvikleren som er positiv til prinsippet og har tatt høgskolefag om universell utforming, viser det at selv en slik interesse kan bli mindre som følge av eksterne faktorer. Dette illustrerer viktigheten av at brukerorganisasjonene anser seg som en betydelig hjelpressurs som har særlig innsikt på området og som bør stiller opp ved etterspørsel for råd og veiledning. De har jo også en stor selvinteresse i god universell utforming, og råd og veiledning vil bidra til dette.

Aslaksen (2003b) sier at man må kjenne til hvilke diskriminerings- og utstøtingsmekanismer og praktiske konsekvenser som kan dukke opp ved møtet mellom brukere og de fysiske omgivelsene. Hvem andre kjenner ikke bedre til dette enn brukerorganisasjonene? Utvikleren sier nettopp dette: Hvordan skal vi vite hva som ivaretar de ulike funksjonsnedsettelsene på best mulig måte, uten å få råd fra de som eventuelt har prøvd de ut og kan gi en anbefaling?

Nå kan man til en viss grad få slike råd og veiledning gjennom de nye standardene der blant annet Funksjonshemmedes Fellesforbund og Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjoner har vært med på utformingen (NS 11001: 2009).

Søkende, åpne og positive parter

Løsningene som forslås på denne utfordringen er for det første at brukerorganisasjonene blir mer åpne og positive samt endrer utgangspunktet for tilbakemeldingene sine, og for det andre at utviklerne bør (fortsette) å være søkende og åpne for kontakt med brukerorganisasjonene. Dette kan til sammen generere et gjensidig bidragsforhold og sunn dialog som begge partene kan få mer utbytte av – utviklerne får råd og økt innsikt i praktiske problemstillinger, og organisasjonene får mulighet til å påvirke og bidra til et likeverdig tilgjengelig samfunn. Brukerorganisasjonene og utviklerne bør dermed se hvilken rolle og styrke de faktisk er for hverandre.

Manglende hjelpelighet fra brukerorganisasjoner og dermed manglende kommunikasjon kan løses med at utviklerne er søkende og brukerorganisasjonene er åpne og positive. Da får man et sunt gjensidig bidragsforhold.

5.3.2 Vanskelige prioriteringer/avgjørelser

I forlengelsen av det Aslaksen sier om at nedprioriteringer av brukergrupper på bakgrunn av antall, er diskriminerende (2003b), ser man at man også kan oppleve det diskriminerende å ikke ta høyde for alle brukergruppene. En utvikler synes det er utfordrende når noen løsninger kan være gode for noen brukergrupper, men dårlige/mindre gode for andre. Dette vanskeliggjør valget av løsning, fordi man føler man må avgjøre ”*hvilket handikap som skal veie tyngst*”. Dette er en reell og opplagt krevende utfordring.

Den beste mulige likeverdige løsningen og bruk av NS 11001: 2009

Som jeg viste under punkt 2.2 i teorien om i hvilken grad universell utforming bør gjennomføres, klarer man ikke alltid å ta hensyn til absolutt alle. Der det er åpenbart umulig å utforme hovedløsningen for alle, er det avgjørende for likevel å tilfredsstille prinsippet, at man velger den *beste mulige* likeverdige løsningen. Det er flest mulig som skal tilfredsstilles, jf. den formelle definisjonen av universell utforming (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)), selv om målgruppen ideelt sett er alle. Dette kan være en liten ”trøst” og hjelp for utvikleren som likevel må ta avgjørelsen av hvilken løsning som skal velges.

Utviklerne sier at det må være greit å snakke med brukerorganisasjonene og at de gjør seg tilgjengelige gjennom for eksempel et råd eller fellesorganisasjon *”hvor man hadde prøvd ut en del ting”*. Vedkommende etterspør dermed samleorganisasjoner som prøver ut og finner de gode løsningene som kan passe for flere brukergrupper. Bak utarbeidelsen av de anbefalte løsningene i NS 11001: 2009 står et bredt samarbeid av representanter fra mange ulike aktører. To av aktørene er Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjoner (SAFO) og Funksjonshemmedes fellesorganisasjon (FFO), som begge representerer ulike brukergrupper/-organisasjoner; SAFO består av Norges døvblinde, Norsk forbund for utviklingshemmede og Norges Handikapforbund (*Om SAFO*, 2010), der målgruppen for sistnevnte er bevegelseshemmede (*Om NHF*, 2009). FFO består av hele 70 medlemsorganisasjoner av funksjonshemmede og kronisk syke, og er dermed landets største paraplyorganisasjon (*Om FFO*, 2010). Både SAFO og FFO har som henholdsvis visjon og mål å bidra til at *”mennesker med nedsatt funksjonsevne oppnår likeverd og likestilling med rett til samfunnsdeltakelse”* og at *”samfunnet er tilgjengelig, slik at mennesker som lever med funksjonshemming og kronisk sykdom kan delta aktivt på alle livsområder og være en del av samfunnets fellesskap”* (*Om SAFO*, 2010, *Om FFO*, 2010). Etter dette må jeg kunne forstå at NS 11001: 2009 innehar løsninger som på best mulig måte ivaretar de ulike funksjonsnedsettelsene, slik at standarden kan være en stor del av løsningen på denne utfordringen.

I denne sammenhengen må jeg påpeke at denne og forrige utfordring relatert til brukerorganisasjoner selvfølgelig ikke kan sies å gjelde ubetinget *alle* brukerorganisasjoner. Utfordringen knyttet til (følelsen av) å nedprioritere noen brukergrupper i enkelttilfeller, kan avhjelpes ved å være klar over at man fortsatt tilfredsstiller prinsippet når man velger den neste mulige likeverdige løsningen der det er åpenbart at den mest likeverdige løsningen ikke klarer å implementeres – man klarer ikke alltid å tilfredsstille alle. NS 11001: 2009 bør også gi tips om løsninger som tilfredsstiller flere brukergrupper.

5.3.3 Økonomisk utfordring – prioritering ønskes

Nye reguleringer kan utfordre prosjektøkonomien. Når det gjelder kostnader i forhold til universell utforming viser ot.prp. nr. 45 (2007-2008) at implementering av prinsippet i eksisterende bygninger skal gå gradvis fram med hensyn til kostnadsspørsmålet. Den sier imidlertid ingenting om at dette skal gjøres for nybygg, noe som nok er gjort veldig bevisst da TEK har hatt krav til tilgjengelighet helt siden 1975 (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)). Nå er det

imidlertid foretatt innstramminger for å få *likeverdig* tilgjengelighet. En utvikler føler imidlertid det mangler en balanse mellom myndighetskravene og det praktikerne vurderer som enkleste og viktigste universelle løsninger, med tanke på økonomiske forhold. Når jeg ser dette i sammenheng med regelsituasjonen fra 1975, innstramningene, de nye norske standardene og andre veiledninger som finnes på temaet og det faktum at vi er i det 21. århundre uten et likeverdig tilgjengelig samfunn, tenker jeg at det er liten sannsynlighet for at myndighetene mener det er rom for å operere mer gradvis ved nybygg.

En annen utvikler synes universell utforming koster for mye og sier at prosjektlederen må vurdere hvilken grad prinsippet skal gjennomføres ut fra en kost/nytte-vurdering og foreta prioriteringer deretter. Forarbeidene til pbl. viser at TEK er utformet på bakgrunn av et prinsipp om en uforholdsmessighetsvurdering, der blant annet en kost/nytte-vurdering inngår (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)). Følger prosjektlederen denne skal dermed denne vurderingen indirekte være tatt. TEK gir imidlertid relativt generelle føringene, så utover dette blir det likevel opp til prosjektlederen (og andre medarbeidere) å vurdere og avgjøre hvilke løsninger som skal velges ut fra en kost/nytte-vurdering. Som jeg skrev i teorien, kan vide (skjønns)bestemmelser medføre utfordringer i praksis.

Anse prinsippet som en kvalitet, gjenbruk, aksept, tidlig implementering og rådføring m.fl.

Det er flere løsninger på denne utfordringen. I tillegg til de som overskriften viser, gis noe hjelp av de tre alternative utformingskategoriene i NS 11001-2: 2009 og det faktum at man kan velge den beste likeverdige mulige løsningen i noen tilfeller. Løsningene retter seg mot utvikleren, selv om en av utviklerne som tok opp denne utfordringen, henvendte seg mot myndighetene.

Når det gjelder bolig kan den eventuelle/påståtte økte økonomiske belastningen variere/reduseres med de tre utformingskategoriene i NS 11001-2: 2009. Når det gjelder arbeids- og publikumsbygg kan følelsen av at prinsippet medfører økte kostnader reduseres/fjernes ved å være bevisst at det ikke er alt som skal utformes universelt, men hovedløsningen, som avhenger av hvilken virksomhet som skal inn i bygget og hvilken alminnelig funksjon denne har, jf. dtl. § 9. At det heller ikke kreves *samme* løsning til å tilfredsstille alle brukerforutsetningene, gjør at utvikleren også kan vurdere selv hva som lønner seg (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)) ut fra blant annet kostnadene, men løsningen må være likeverdig (jf. neste setning). Det går også en grense for utformingsgraden der utvikleren

påføres en uforholdsmessig byrde. Slik byrde vurderes ut fra blant annet de ”nødvendige kostnadene” (dtl. § 9 (3)), og der en slik byrde åpenbart inntreffer, kan man velge den beste likeverdige mulige løsningen og fortsatt tilfredsstillende prinsippet. Er man bevisst dette, vil man kanskje ikke se på økonomien som en (av de største) utfordring(ene) knyttet til prinsippet.

En annen løsning som fremsettes for å håndtere økonomiske bekymringer knyttet til prinsippet, er at de som vurderer grad av universell utforming opp mot økonomi, bør ha bevisst kunnskap om at universell utforming utgjør en kvalitet og at det spiller på lag med andre kvaliteter, for eksempel bedre plass, mer luft inn og mer sol på fasaden, noe som kan øke leilighetenes salgbarhet og kundenes betalingsvillighet.

En utvikler påpeker det som er sagt i teorien om at kostnadene avhenger av når prinsippet implementeres i den øvrige utviklingsprosessen; tidlig implementering i planleggingen vil redusere ekstraomkostningene betraktelig (NOU 2005: 8). Dette er naturlig da man ser at universell utforming er en metode som skal påvirke formgivningsprosessen og er et ledd i en kvalitetssikringsprosess ”som følger prosjektet fra begynnelsen av planleggingsprosessen til det endelige resultatet” (Heggem, 2003 s. 71). Den som er skeptisk til universell utforming på grunn av økonomiske spørsmål, bør også tenke på at eventuelle tilleggsløsninger der universell utforming ikke er gjennomført, kommer som en ekstrakostnad – og ”det koster mer å lage to løsninger enn en” (Heggem, 2003 s. 60).

To andre gode løsningsforslag for å forhindre at kostnadene øker som følge av universell utforming, er bevisst gjenbruk av gode løsninger og tidlig rådføring med brukerorganisasjoner. Tidlig rådføring er i samsvar med det Aslaksen sier om viktigheten av å ha brukervedvirkning på et tidlig tidspunkt (2003b).

I forarbeidene antas det at de økonomiske bekymringene knyttet til universell utforming, vil reduseres når man (etter hvert) ser på kostnadene knyttet til prinsippet som like nødvendige som andre anskaffelseskostnader (NOU 2005: 8). En utvikler ser også at størrelsene og således kostnadene på boliger drives opp av prinsippet, men sier også at ”det må man bare være forberedt på”. En slik aksepterende holdning gir en følelse av å få mer igjen for investeringene, og er i samsvar med lovutvikleres antakelse i NOU 2005: 8. Denne holdningen er til inspirasjon som løsning på utfordringer knyttet til økonomispørsmålet, og forutsetter gjerne forståelse av og kunnskap om begrepet og prinsippet.

Begge som mener økonomi kan være utfordrende, ønsker en balansegang mellom utformingen som ønskes gjennomført og kostnadene dette krever. De henviser til henholdsvis myndighetene og prosjektlederen som skal ta disse vurderingene og avgjørelsene. Dette kan løses ved å se hen til tredelingen i NS 11001-2: 2009, iverksette den beste likeverdige mulige løsningen der prinsippet medfører en uforholdsmessig byrde på grunn av kostnadene, gjenbruk av gode løsninger, tidlig rådføring og implementering av prinsippet, anse prinsippet som en kvalitet som spiller på lag med andre kvaliteter og akseptere prinsippet for det det er – god design, herunder å akseptere kostnadene knyttet til prinsippet som en nødvendig anskaffelseskostnad.

5.5.4 Avvik mellom praksis og reglene

Det pekes på tre utfordringer som medfører avvik mellom praksis og reglene – disse knytter seg til komplekse regler uten konkrete føringer, høye forventninger og godkjenning uten at de mest elementære tiltak er gjennomført

Frem til våren 2010 har det vært lite konkret regelverk om *likeverdig* fysisk tilgjengelighet. Fra 1. januar 2009 har utviklerne jobbet ut fra dtl. sin skjønnsbaserte regel om universell utforming, som er rettet mot virksomhetene som holder til i bygningene samt mange forskjellige temaveiledere av ulik kvalitet. Særlig én utvikler føler det blir veldig mye å ta hensyn til med prinsippet og at det er *”så komplekst at det er vanskelig å få inn det som har med universell utforming i positiv setting å gjøre”*. I tillegg sier vedkommende at man vet at man skal ha *”et fokus på universell utforming”*, men ikke hva det betyr i praksis og sier at det er *”et overgangsproblem som er ganske stort”*. En annen mener at det finnes mange føringer på prinsippet, men at man likevel har manglet edrulighet og gått for høyt ut med å signalisere at *”alle bygg”* skal være universelt utformet. Status februar 2010 viser her at utvikleren har behov for et regelverk med tydelige føringer, og det er først da de føler at det blir lettere å tilfredsstillere prinsippet.

Når man i tillegg til komplekse regler (jf. over), ser at andre utviklere får godkjent prosjekter der *”veldig elementære ting”* ikke er med, blir det lettere å unnlate å gjennomføre prinsippet, og heller gjøre det som er *”definert som markedsriktig”*, men som *”kanskje overhodet ikke har noe fokus på universell utforming”*. Her skapes utfordringer som medfører avvik mellom reglene og praksis. Dette viser viktigheten av at kommunene tar sin del av ansvaret ved å sørge for konsekvent godkjenningsspraksis ved å kun godkjenne prosjekter som tilfredsstillere kravene til prinsippet. Selv om næringslivet har et eget ansvar for å bidra til å nå nasjonale

mål satt av staten, er det lett at tanken om å heller velge det rent markedsriktige dukker opp, når man ser at slike prosjekter godkjennes, for man forventer at det offentlige skal ta et særlig ansvar med å bidra til å nå et slikt mål.

Nytt regelverk, bruk av sjekklister hos saksbehandleren, konsekvent godkjenningsspraksis, m.fl.

Mange løsningsforslag er gitt for å redusere avviket mellom reglene og praksis – i tillegg til nytt regelverk, sjekklisterbruk fra saksbehandlerens side, konsekvent godkjenningsspraksis, foreslås det også dialog i forkant av prosjektene og sanksjoner:

Første halvår 2010 er det vedtatt mange endringer og tillegg i regelverket som gjelder for utviklerne, jf. punkt 2.1.1 om gjeldende regelverk. Endringene klargjør krav, gir mer spesifikke regler og anbefalte konkrete løsninger som forhåpentligvis vil bidra mye til å redusere kompleksiteten i regelverket og de veldig høye forventningene som disse utviklerne har følt. Ved å ha tydelige regler å forholde seg til blir det lettere å gjennomføre reglene, og på den måten vil avviket mellom reglene og praksis reduseres. Dette viser viktigheten av og behovet for det nye regelverket.

En utvikler påpeker indirekte at kommunene må ha konsekvent godkjenningsspraksis, for å hindre spredning av sløvheter blant utviklere som vurderer å unnlate gjennomføring av de elementære løsningene, fordi de ser at godkjenning likevel gis. I likhet med Andersens anbefaling av bruk av sjekklister når utviklerne skal gjennomføre prinsippet (2003, 22-24), anbefaler en utvikler at også saksbehandleren som skal vurdere om noe skal godkjennes eller ikke, bør anvende en sjekklister. Da er det lettere å få oversikt over om kravene er oppfylt.

Post-Occupancy Evaluation kan benyttes for å vurdere en bygnings ytelsesevne (Andersen, 2003). Navnet og setningen for øvrig indikerer at dette er evaluering i etterkant av at prosjektet er fullført. Siden universelle løsninger er *integrert* i utformingen av bygningene, er det imidlertid relativt lite man kan gjøre i det prosjektet i etterkant, dersom ytelsesevnen ikke er god nok for å oppfylle prinsippet. Denne tankegangen står i samsvar med en utviklers løsningsforslag om at både kommunen og utviklerne vil tjene på dialog om hva kommunen krever *før* prosjektet settes i gang. Man tjener mye mer – blant annet reduksjon av avviket mellom praksis og reglene – ved å ha kontroll i forkant enn i etterkant, der man sier hva som *burde* vært med.

En annen løsning for å redusere avviket mellom praksis og reglene, er bruk av sanksjoner for brudd på bestemmelsene om universell utforming. Dette foreslår tre utviklere; dersom myndighetene uttøver konsekvent sanksjonering, er det klart at flere vil gjennomføre kravene (i høyere grad).

Avvik mellom praksis og reglene kan og har oppstått som følge av komplekse regler og høye forventinger uten konkrete føringer samt godkjenning fra kommunene uten at de mest elementære tiltakene er gjennomført. Avviket kan reduseres med det nye regelverket, bruk av sjekkliste i saksbehandlerens godkjenningsarbeid, konsekvent godkjenningspraksis, dialog med kommunen i forkant av prosjektet og sanksjoner.

5.5.5 Vanskeligheter med snusirkelen og terskler

To utviklere peker på to konkrete løsninger – snusirkelen og terskler – som kan være utfordrende, fordi de får konsekvenser for henholdsvis størrelse/pris og ekstratiltak, og lyddemping.

Etter TEK § 10-31 må ethvert byggverk og rom ha *”planløsning og størrelse som er egnet til formålet”*. NS 11001-1 og -2: 2009 gir imidlertid noen mer konkrete alternativer som oppfyller TEK sitt krav; kravet oppfylles blant annet med en snusirkel på minimum 1600 mm og 1500 mm i diameter for henholdsvis arbeids- og publikumsbygg og bolig. En utvikler opplever snusirkelen som utfordrende å gjennomføre, fordi den er arealkrevende og dermed presser leilighetene opp i størrelse. Han/hun sier ikke direkte at dette er på grunn av økonomiske årsaker, men ut fra konteksten virker det som om det bunner i det: vedkommende sier at *”veldig små leiligheter får store bad og da sprenger det rammene på det du tidligere har jobbet etter, og leilighetene blir større”* – man kan ikke lenger lage *”to roms 42 m²”*, men man må opp i *”minimum 44-45 m², og det er så ticht det”*. At vedkommende også sier at dette har konsekvens for hvem som blir den faktiske målgruppen/kjøpegruppen, slik at du må *”ha trua på at du greier å selge inn et bedre bad og større plass til en enslig student som skal kjøpe seg leilighet i byen”*, underbygger tolkningen min om at utfordringen med snusirkelen bunner i økonomiske spørsmål.

En annen utvikler sier det *”stort sett går greit”* med snusirkelen, men at det i noen tilfeller kan by på utfordringer ved rehabiliteringer der det fører til unødvendige og ugunstige grep der den opprinnelige løsningen tilfredsstilte en rullestolbrukers mulighet for å snu. Det er nok slike tilfeller som gjør at noen vegrer seg for å gjennomføre prinsippet. En slik følelse kan lett dukke opp ved mange ulike tiltak, uavhengig av universell utforming – føler man at noe er

unødvendig eller gir et mindre/like godt resultat, føles det også unødvendig å gjennomføre det.

Den norske standarden som gir anbefalinger som tilfredsstillende pbl. og TEK, sier at man ikke skal ha terskler der det er *mulig* å unngå, men dersom døren må ha terskel skal den være maks 25 mm høy over gulvnivå og være avfaset, uansett bygningstype. En av utviklerne synes det er utfordrende at terskler fjernes, med den begrunnelsen at lyddempingen som terskelen gir forsvinner. Uten å gå inn på klassifisering i forhold til lyddempingskvalitet, ser man at den norske standarden sier at terskler ikke skal forekomme der de er *mulig* å unngå. Det vil si at tersklene ikke fjernes ubetinget, men at fjerning for eksempel kan vurderes opp mot behovet for lyddemping. Der det trengs lyddemping ved hjelp av terskler kan man likevel bruke avfasede terskler på maks 25 mm, som for eksempel rullestolbrukere kommer over og synshemmede kan merke ved bruk av blindestokk.

Tidlig implementering og rådgøring, stille kritiske spørsmål m.fl.

De løsningene som gis her, kan også gjelde for utfordringer knyttet til andre universelle løsninger. Utfordringene kan løses/hjelpes med tidlig implementering og rådgøring, å stille kritiske spørsmål, at alle involverte får innsikt i vurderinger og beslutninger som tas, at avvik drøftes og begrunnes og bruke grunnleggende kunnskap sammen sunn fornuft og praktisk tenkning. Disse skal jeg diskutere her.

Som jeg har vært inne på flere ganger tidligere, og som understreker viktigheten av det, ser man at jo tidligere prinsippet implementeres, jo færre blir de negative konsekvensene (Aslaksen, 2003b, NOU 2005: 8). Flere av utviklerne sier også dette. Dette er en løsning som er viktig for utfordringer knyttet til både snusirkler, terskler og andre konkrete universelle løsninger. Utformer man for eksempel planløsningen uten snusirkler fra første stund, kan det bli enda dyrere hvis det må legges inn senere og/eller man får sanksjoner. Tidlig rådgøring med brukerorganisasjoner om ulike løsninger, er en annen løsning fra en av utviklerne. Det vil også redusere disse utfordringene ved at man kan ta den beste og rimeligste avgjørelsen med en gang.

En annen løsning gis av en utvikler når han/hun sier at prinsippet gjør at man må tenke nytt og prøve-og-feile for å finne de beste løsningene. Prøve-og-feile-metoden indikerer en prosess og da antar jeg at avvikene drøftes og begrunnes i denne. Her bør og blir antagelig de involverte bevisste på vurderingene og beslutningene som tas og hva de gjelder. Denne metoden samsvarer med det Aslaksen sier om at beslutningstakerne og andre involverte i planprosessen

bør få innsikt i vurderingene og beslutningene som tas og at avvik fra prinsippet bør drøftes spesielt og begrunnes (2003b). Prøve-og-feile-metoden bør skje i planleggings- og prosjekteringsfasen. Da bør man ta tiden til hjelp for å finne den beste løsningen, slik vedkommende sier: *”Men det er det her med å sitte og få ting til å passe sammen, som tar tid, som er det viktigste”*.

Man må stille og besvare flere spørsmål for å finne en løsning som oppfyller formålet med universell utforming: Hvem berøres negativt/positivt av tiltaket? Hvem kan benytte/ikke benytte løsningen? Hvor mange kan benytte løsningen? (Aslaksen, 2003b). Dette kan være spørsmål som kan brukes i blant annet prøve-og-feile-metoden over. Å stille kritiske spørsmål er en god kilde til bevisstgjøring, men jeg vil si at det forutsetter grunnleggende kunnskap om det man stiller spørsmål ved – nettopp for å vite hva man kan/bør stille spørsmål ved og hva målet er. En utvikler sier at man kommer ganske lang med *”sunn fornuft”* og praktisk tenkning. Dette er i utgangspunktet et godt råd, men ved implementering av nye prinsipper og begrep, tror jeg det er viktig med grunnleggende bevisst kunnskap, for som jeg var inne på over, kan mangel på dette føre til dårlige og tilnærmet farlige løsninger. Har man grunnleggende kunnskap om prinsippet i bunn, og deretter handler etter sunn fornuft og praktisk tenkning, i tråd med formålet med universell utforming, så kan man komme fram til gode konkrete løsninger som bidrar til likverdighet. Det er som Andersen sier: *”likestillingstenkningen tvinger oss til å tenke helhetlig og sammenhengende”* (Andersen, 2003 s. 17).

Snusirkelen og terskler kan være utfordrende, fordi det får konsekvenser for henholdsvis størrelse/pris og lydempingsbehov. I tillegg føler en utvikler at snusirkelen er utfordrende ved rehabiliteringer når den fører til unødvendige tiltak der den opprinnelige løsningen var like god/bedre. Utfordringer knyttet til dette og andre konkrete universelle løsninger kan løses ved tidlig implementering og rådgøring, ved at man stiller kritiske spørsmål knyttet til utviklingen av disse, at samtlige involverte får innsikt i vurderingene og beslutningene som tas, at avvik drøftes og begrunnes, jf. prøve-og-feile-metoden, og at man har grunnleggende kunnskap sammen med sunn fornuft og praktisk tenkning.

5.5.6 Kunnskapsbehov og tregghet

Jeg har vært inne på kunnskap tidligere, men det var særlig i forbindelse med hvilke tiltak som var igangsatt for å øke kunnskapen om universell utforming. Her er perspektivet knyttet til utfordringer.

En utvikler peker på to forhold som gjør det utfordrende å implementere universell utforming. For det første sier hun/han at ulik kunnskap om prinsippet blant de involverte gjør at personer kan stå på hver sin side å hevde at de har rett kunnskap og at det da hemmer fremdriften i et prosjekt. For det andre mener hun/han at den største utfordringen er hvordan man skal klare å implementere de nye lovreglene om prinsippet og de nye formene for samhandling, prosedyrer og rutiner som prinsippet krever, inn i en bransje med så stor treghet. Tregheten refererer seg til det faktum at et prosjekt kan gå over veldig mange år. Det ser man ut fra figur 1 om eiendomsutviklingsprosessen som viser at det er veldig mange oppgaver som skal gjennomføres og som er tidsmessig avhengig av hverandre samtidig som mange ulike aktører er involvert. I tillegg skal jo universell utforming gjennomføres i flere faser siden det er et ledd i en kvalitetssikringsprosess som *”følger prosjektet fra begynnelsen av planleggingsprosessen til det endelige resultatet”* (Heggem, 2003 s. 71).

Helhetlig og sammenhengende tenkning, felles kunnskapsplattform og implementering av regelverk som vil komme

For å løse utfordringen knyttet til kunnskapsbehov og treghet bør man ut fra en helhetlig og sammenhengende tankegang sørge for en felles kunnskapsplattform i tillegg til å være føre-var ved å implementere det man er ganske sikker på vil komme i nytt regelverk.

Ettersom prinsippet påvirker mange faser i utviklingsprosessen (Heggem, 2003) og vellykket sluttresultat avhenger av god gjennomføring av prinsippet gjennom hele prosessen (Aslaksen, 2003a), ser man at nye samhandlingsformer, prosedyrer, rutiner og regelverk må implementeres blant alle involverte i de enkelte fasene og mellom de ulike fasene. Dette vil spre kunnskap og bidra til å danne en felles kunnskapsform, noe som igjen vil kunne bidra til å gjøre det enklere å implementere de nye samhandlingsformene, prosedyrene, rutinene og regelverket som prinsippet kreves. Man ser dermed at disse to utfordringene henger sammen og vil bidra til å løse hverandre og redusere tregheten til en viss grad. Dette viser en helhetlig tankegang i tråd med det Andersen sier: *”likestillingstenkningen tvinger oss til å tenke helhetlig og sammenhengende”* (2003 s. 17).

For å oppnå en slik kunnskapsplattform må kunnskap spres til de involverte faggruppene. En utvikler foreslår at de som har utarbeidet lovene og standardene og jobbet med prinsippet må opplyse bransjen, gjennom for eksempel forelesninger, seminarer og forenklede foldere. Seminarer og forelesninger fra slike personer kan absolutt være en god idé. Et tiltak i nær tilknytning til dette kan være at der selskapene har personer med særlig kunnskap om

prinsippet, slik to av utviklerne har, kunne også de holdt foredrag på arbeidsplassen. Når vedkommende forslår forenklede foldere, sier han/hun at den nye standarden *"var ganske tjukk"*. Det er virkelig behov for hele denne standarden da den for eksempel forteller hva som kreves for å tilfredsstillere pbl. og TEK, samtidig som den gir innføring i behovene til de ulike funksjonsnedsettelsene, som er en indirekte forutsetning for å kunne ende opp med gode universelle løsninger i tråd med Aslaksen (2003b). Å gjøre standarden mindre med å fjerne noe av innholdet, gjør at man dermed er tilbake til tilstanden med usikkerhet om hva som kreves og mange ulike veiledere laget av mange ulike aktører. Denne standarden er utarbeidet av et knippe av sentrale ulike aktører.

Når eiendomsutviklingsprosessen er såpass lang som den er og består av mange ulike prosesser og aktører, er det ikke rart det er en treghet. For å få bukt med unødvendig treghet, kreves mange ulike tiltak, i tillegg til økt kunnskap, jf. over. Et tiltak som kan hjelpe noe, er å implementere det man tror kommer i lovverket *"før [man] [-] må"* slik at *"alle prosjektene som ikke er forbi godkjent forprosjekt, skal [-] legges opp til å oppfylle nye teknisk forskrift"* og eventuelle andre nye regler. På den måten kan man være noe forut for tiden og implementere noe av det man er ganske sikre på at de blir pålagt senere. Dette kan imidlertid være *"litt vanskelig[-]"* for man vet jo rett og slett ikke mer enn konturene av det som kommer i for eksempel utredninger og høringer.

Vedkommende uttaler seg som om denne tregheten uansett vil påvirke implementeringen av nytt regelverk, nye samhandlingsformer og nye prosedyrer/rutiner som trengs for gjennomføringen i prinsippet. Om tregheten gjør at det tar litt tid for å få dette i gang, er det bedre enn at det ikke skulle kommet i gang i det hele tatt. Bevissthet om at noe må gjøres for å redusere tregheten, gjør at man også blir klar over at effektive tiltak må iverksettes.

Utfordringene knyttet til kunnskapsbehov og treghet vil kunne løses ved å ha en helhetlig og sammenhengende tankegang om prinsippet gjennom hele utviklingsprosessen, lik kunnskap blant de involverte og implementering av det man ganske sikkert tror vil komme i nytt regelverk.

5.5.7 Mange hensyn må ivaretas, og noen kan være motstridende

Utviklerne sier det er mange hensyn som skal tilfredsstilles, og at de kan være både sammenfallende og motstridende. Dette kommer til uttrykk her, når de peker på utfordringer knyttet til universell utforming opp mot hensyn til estetikk, vern og tradisjon/symbolikk.

En utvikler sier at vernehensynet og universell utforming ”*absolutt*” kan oppleves motstridende. Dette da til tross for at TEK er utformet på bakgrunn av en uforholdsmessighetsvurderingen, hvor blant annet vernehensynet inngår (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)). At de to hensynene kan føles motstridende, og dermed utfordrende, underbygges også av dtl. § 9 (3) som sier at ved vurderingen av om utformingen medfører en uforholdsmessig byrde, skal vernehensynet vektlegges. En konkret avveining må derfor til, og bare det i seg selv kan være utfordrende. *Målet* må uansett være å finne den beste totale utformingen ut fra begge hensynene, herunder den beste mulige likeverdige løsningen, som gjør at man fortsatt tilfredsstillende universell utforming der man påføres en uforholdsmessig byrde (dette kan føre over på diskusjonen om løsninger på utfordringen – se mer om dette nedenfor).

Universell utforming ”*bør være et kvalitetskriterium på lik linje med [blant annet] estetikk*” (Andersen, 2003 s. 72). Plan- og bygningsloven viser også denne forståelsen ved å si at universell utforming skal innarbeides som en del av den endelige utformingen, *uten* å måtte vike for for eksempel visuelle kvaliteter (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)). Flere utviklere opplever imidlertid universell utforming og estetikk som motstridende, særlig der kravene til prinsippet endres underveis i prosjektet og der prinsippet gir bygningen et institusjonspreg. Begge disse tilfellene går på tidspunktet for når universell utforming tas hensyn til; det førstnevnte tilfellet innebærer i realiteten at prinsippet tas hensyn til senere i utviklingsprosessen, og det sistnevnte tilfellet innebærer i realiteten at universell utforming mangler eller er halvveis gjennomført slik at tilleggsløsninger må til som kompensasjon. Bakgrunnen for at jeg sier at institusjonspreget skyldes tilleggsløsninger, er at vedkommende som sier at prinsippet kan gi institusjonspreg ”*noen ganger*”, peker på aluminiumsbeskyttelse på hjørner for å hindre slitasje når han/hun sier at man ikke ønsker å jobbe i en ”*polstret celle*”. Dette definerer jeg som tilleggsløsninger da aluminiumsbeskyttelse hadde vært unødvendige hvis korridorene var brede nok, i tråd med universell utforming. Brede korridorer hindrer blant annet slitasje som følge av flytting, barnevogner og rullestoler. Dette betyr at det er tilleggsløsninger som (i hvert fall i dette tilfellet) bidrar til institusjonspreg, og ikke universell utforming. Av dette ser jeg at universell utforming spiller på lag med estetikk gjennom integrerte løsninger som blant annet hindrer slitasje og sørger for romslighet.

Heggem sier at å ”*planlegge våre omgivelser slik at de skal være brukbare for alle, blir ofte sett på som en begrensning for kreativ utfoldelse, spennende formgivning og estetikk*” (2003 s. 60). Ut fra konteksten er det noe uklart om vedkommende mener det motsatte – at prinsippet gir *muligheter* for kreativitet, spennende formgivning og estetikk. Det kan

imidlertid virke slik. To utviklere sier imidlertid dette klart – de mener at prinsippet kan innebære *positive* utfordringer som gir arkitektoniske muligheter, og ser dermed utfordringen knyttet til universell utforming og estetikk i et annet perspektiv enn utviklerne over.

Den siste utvikleren peker på to forhold som viser at prinsippet utfordrer tradisjonelle og symbolske elementer i arkitekturen. Dette vil jeg diskutere i lys av det Aslaksen sier om at nye og bedre løsninger avhenger av at man ikke føler seg bundet av tradisjoner og kjente elementer og at man stiller kritiske spørsmål ved etablerte forhold (2003a). Denne utvikleren stiller nettopp et spørsmål rundt etablerte forhold relatert til kirken og bruk av alter: *”Et alter i en kirke er løftet opp fra gulvet, og det har en symbolsk og rituell betydning - og hva gjør du med det nå? Det er sannsynligvis ikke riktig ut fra den tanken man har nå [om å ha trinnfri adgang rundt alteret]”*. Dette er et noe spesielt tilfelle, men setter det Aslaksen sier veldig på spissen, i og med at kirken er et av stedene der tradisjon og symbolikk står sterkt i etablerte forhold. Vedkommende sier ikke mer om dette, men dette viser at han/hun setter ting i perspektiv og tenker rundt prinsippet, noe som er positivt for å komme et steg nærmere de nye løsningene som ivaretar både prinsippet og symbolikk/tradisjon.

Videre kommer vedkommende med et annet interessant eksempel knyttet til kirken og tradisjon: Han/Hun skulle være med å tegne et orgelgalleri, og kom opp i en diskusjon om organisten var henvist til å gå i trapp for å komme opp til orgelgalleriet eller om heis måtte installeres. Det hele endte med at det ikke ble noe galleri i kirken på grunn av støy fra heisen under gudstjenester. Et argument vedkommende la fram var at: *”[E]n organist kan ikke spille orgel hvis han ikke kan bruke beina. Så kan man bruke beina, kan man gå i trapp”*. Dette er en type sunn fornuft, som burde influert på den endelige løsningen (uten å ha kjennskap til hele beslutningsgrunnlaget). Vurderingene som fremgikk av uttalelsene, viser at kunnskap om prinsippet lå i bunn, jf. punkt 5.5.5 om vanskeligheter med snusirkelen og terskler og avsnittet *”Tidlig implementering og rådgøring, stille kritiske spørsmål m.fl.”*.

Endre innstilling slik at man ser mulighetene

Som Andersen sier, må mange kvaliteter samkjøres for å oppnå et vellykket sluttresultat (2003), og da bør man ha løsninger for hvordan utfordringene over kan løses. Løsningene som fremmes her er å se mulighetene ved prinsippet, og ikke begrensningene, ved å endre innstillingen sin til prinsippet gjennom å stille kritiske spørsmål, tilvende seg nye og annerledes løsninger, arbeid med å tilegne seg evnen til å finne gode løsninger, gjenbruk og kunnskap. I tillegg hjelper tidlig implementering.

Når Aslaksen (2003a) sier at man skal stille kritiske spørsmål ved etablerte forhold, betyr noe må gjøres for å bevege seg bort fra gamle løsninger og til de bedre. Flere av utviklerne kommer med løsninger som innebærer nettopp dette: man bør se *"mulighet[ene] i stedet"*, det må *"tilvenninger"* til for å finne gode løsninger og det må til *"en periode hvor man [-] tilegner seg evnen til å lage gode svar"*. Ved å gjøre dette kan det bli lettere å få universell utforming, estetikk, vernehensyn og kanskje også symbolikk/tradisjon, til å spille lag. I denne prosessen med å se mulighetene, tilvende seg nye løsninger og arbeide med å lage gode svar, må man altså jobbe med å stille de kritiske spørsmålene for å bevege seg bort fra situasjonen der hensynene føles motstridende. Dette vil kunne gjøre utviklerne bevisst hvilke muligheter som finnes, og dermed endre vedkommendes innstilling i forhold til universell utforming. Som en utvikler sier, vil det kreve en *"brytningstid, før man får opp et repertoar"* av løsninger som samsvarer med både universell utforming og *"egen [-] estetiske preferanse"*, noe som også må gjelde for andre hensyn.

Når man har funnet gode løsninger, som ivaretar de motstridende hensynene, bør man være bevisst på *"gjenbruk[-]"* av disse.

De gode løsningene avhenger dermed mye av rett innstilling. Å endre innstillingen sin slik at man oppdager mulighetene ved prinsippet, krever også kunnskap om universell utforming.

Når det gjelder forholdet mellom universell utforming og estetikk i de tilfellene som utviklerne pekte på, vil jeg kort kommentere at jeg i diskusjonen av utfordringen, indirekte sier at disse to hensynene spiller på lag når prinsippet implementeres tidlig.

Flere sier at de syns det er mange hensyn å ta, og peker på at universell utforming kan være utfordrende i forhold til estetikk, vernehensyn og tradisjon/symbolikk. Som løsning på dette, kommer mange med forslag som relaterer seg til å endre innstillingen knyttet til prinsippet slik at man heller ser mulighetene. Dette kan gjøres gjennom å tilegne seg kunnskap om universell utforming og stille kritiske spørsmål, herunder tilvende seg nye løsninger, bruke en periode på å jobbe seg fram til gode løsninger og gjenbruke gode løsninger som ivaretar flere hensyn. Motstrid mellom særlig universell utforming og estetikk kan også løses ved tidlig implementering.

5.5.8 Konklusjon underproblemstilling 3 og 4

Underproblemstillingene 3 og 4 om henholdsvis hvilke utfordringer utviklerne opplever knyttet til universell utforming og hvordan de mener at disse kan løses, viser en variasjon av både utfordringer og løsninger, men også at noen av løsningene kan benyttes på flere av utfordringene. I tillegg relaterer flere av utfordringene og løsningene seg til teorien, men i ulik grad.

Motsatt av det teorien sier om at mange benytter brukermedvirkning for å unngå konflikter, isteden for å få et bedre beslutningsgrunnlag, har en utvikler sluttet å ta kontakt med brukerorganisasjoner. Begrunnelsen er at vedkommende har opplevd manglende hjelpelighet når hun/han har tatt kontakt. Løsningen er at organisasjonene bør innse hvilken ressurs de er og hvilken påvirkningsmulighet de har og dermed være mer åpne og positive for å bidra til en sunn dialog. I tillegg må utviklerne (fortsette å) være mer søkende og åpne med å kontakte organisasjonene.

En annen utfordring er å ta avgjørelser om hvilken løsning som skal velges der det er løsninger som er gode for noen funksjonsnedsettelse og mindre gode/dårlige for andre – vedkommende som peker på denne føler at han/hun må avgjøre hvilket *”handikap som skal veies tyngst”*. Løsningen må bli å velge den best likeverdige mulige løsningen, i tillegg til at NS 11001: 2009 bør gi tips om løsninger som kan tilfredsstillere flere funksjonsnedsettelse.

Det er to som peker på økonomi som en utfordring. De etterspør en balanse/prioritering mellom det som må gjøres av universell utforming og kostnadene. Etterspørselen retter de mot henholdsvis myndighetene og prosjektlederen. Løsningene på denne utfordringen er i *utgangspunktet* gitt gjennom TEK som er utformet på bakgrunn av blant annet en kost/nyttevurdering. Utover dette kan utfordringen reduseres gjennom tredelingen i NS 11001-1: 2009 (se vedlegg 1), at den beste mulige likeverdige løsningen velges der uforholdsmessig byrde oppstår, tidlig implementering og rådgøring, anse universell utforming som en kvalitet som spiller på lag med andre kvaliteter, gjenbruk av gode løsninger og akseptere kostnadene knyttet til prinsippet som en nødvendig anskaffelseskostnad.

Det er mange utfordringer som har ført til et avvik mellom reglene og praksis, og disse knytter seg til komplekse regler, høye forventninger uten konkrete føringer og at man har sett at prosjekter uten elementær universell utforming har blitt godkjent. Løsningene for å redusere avviket er det nye regelverket som er vedtatt første halvår 2010, som forhåpentligvis gir tydelige reguleringer og krav, bruk av sjekklister fra saksbehandleres side for å få oversikt

over hva som må tilfredsstilles, konsekvent godkjenningspraksis, sanksjoner og dialog med kommunen i forkant av et prosjekt.

Snusirkelen og terskler blir påpekt som noe utfordrende. Snusirkelen er utfordrende fordi den er plasskrevende, og dermed øker prisene, og man må bygge så mange leiligheter som mulig innenfor en viss størrelsesmessig og økonomisk ramme, slik at man har flest mulig salgbare leiligheter. I tillegg kan snusirkelen være utfordrende ved rehabiliteringer dersom den medfører grep som føles unødvendige, fordi den opprinnelige løsningen var like god eller bedre. Terskler kan være utfordrende, fordi unnlattelse av slike kan gå på bekostning av lyddemping. Anbefalingen etter NS 11001: 2009 er at terskler skal unngås der det er mulig. Løsning på utfordringer knyttet til snusirkler og terskler samt andre universelle løsninger, er tidlig implementering i planleggingen, tidlig rådføring med brukerorganisasjoner, prøve-og-feile-metoden med bevisstgjøring av avvik fra prinsippet, vurderingene og resultatene som gis, sunn fornuft med kunnskap om prinsippet i bunn hvor man så tenker helhetlig og sammenhengende for å oppnå likeverdige løsninger.

En utvikler synes det er utfordrende at de involverte i eiendomsutviklingsprosessen ikke har lik kunnskap om prinsippet og at tregheten i bransjen gjør det utfordrende å implementere de nye lovreglene og samhandlingsformene, prosedyrene og rutinene som prinsippet krever. Disse to utfordringene henger sammen ved at kunnskap bidrar til å redusere tregheten og nye regler, samhandlingsformer, rutiner og prosesser vil bidra til å øke kunnskapen, som igjen vil bidra til å redusere tregheten osv.. Felles kunnskapsplattform kan også oppnås gjennom forelesninger og seminarer holdt av de som har utarbeidet regelverket og jobbet med prinsippet. Forenklede foldere av NS 11001-1: 2009 var et annet forslag en utvikler kom med, men det vil jeg imidlertid ikke si er et godt tiltak da en samling av den informasjonen standarden gir, er høyst nødvendig og ønsket. Tregheten kan også reduseres til en viss grad ved å gjennomføre de reglene man er temmelig sikker på at man vil bli pålagt senere. I forbindelse med denne utfordringen som knytter seg til en stor del av eiendomsutviklingsprosessen, vil jeg si at det er viktig å være bevisst det faktum at det vellykkede sluttresultatet avhenger av at alle fasene der prinsippet inngår, ivaretar prinsippet like godt.

Mange hensyn må ivaretas i eiendomsutvikling, og noen kan føles motstridende. Hensyn som blir pekt på som utfordrende i forhold til universell utforming er vern, estetikk og symbolikk/tradisjon. For å løse utfordringer med motstridende hensyn blir det gitt flere

forslag som knytter seg til det å endre innstillingen sin til universell utforming ved å se mulighetene istedenfor begrensningene/utfordringene. For å kunne endre innstillingen bør man ha kunnskap om universell utforming og deretter stille kritiske spørsmål ved etablerte forhold, herunder at man bruker en periode på å jobbe seg fram til gode løsninger, tilvender seg nye løsninger som ivaretar flere hensyn og gjenbraker slike. Utfordringen knyttet til universell utforming og estetikk kan også løses ved tidlig implementering.

6. Hovedkonklusjon, egenvurdering av oppgaven og tanker om videre forskning

Gjennom diskusjonen har jeg konkludert på underspørsmålene. Dette kapittelet vil vise konklusjonen på oppgavens hovedproblemstilling, som da vil vise kjernen av det jeg har kommet fram til, sett i forhold til hvordan eiendomsutviklere forholder seg til universell utforming. Ut fra erfaringene med oppgaven, vil jeg også kommentere noen forhold ved den og komme med forslag til videre forskning.

6.1 Hovedkonklusjon

Med denne oppgaven har jeg undersøkt hvordan eiendomsutviklere forholder seg til universell utforming etter gjeldende regelverk ved å se på fire underspørsmål:

1. Hva er eiendomsutviklernes forståelse av og meninger om universell utforming?
2. I hvilken grad og hvordan gjennomfører de universell utforming?
3. Hvilke utfordringer opplever de knyttet til universell utforming?
4. Hvordan mener de at disse utfordringene kan løses?

Eiendomsutviklerne forstår prinsippets kjerne og formål i samsvar med teorien – bygningene, og samfunnet for øvrig, skal utformes slik at de blir likeverdige tilgjengelig for alle, herunder både personer med funksjonsnedsettelse og funksjonsfriske som møter fysiske barrierer i samfunnet. Slik forståelse mener jeg er en grunnleggende forutsetning for å kunne oppnå gode universelle løsninger. Seks av utviklerne er positive til prinsippet, mens det er en som flere ganger viser en relativ stor skepsis til det. Flere av utviklerne anser universell utforming som en positiv kvalitet, slik teorien også hevder, men noen påpeker forhold som gjør at opplevelsen av denne kvaliteten reduseres, for eksempel økte priser og individenes faktiske behov for universell utforming. Noen av de som uttaler seg om prinsippet i et konkurranseperspektiv, mener universell utforming enten alene eller sammen med andre hensyn, utgjør et konkurransefortrinn. Det ble nevnt to logiske betingelser for at prinsippet skulle utgjøre et konkurransefortrinn: at utviklerne faktisk skaper gode universelle løsninger og kundene er bevisst sin eventuelle plikt til å sikre universell utforming av virksomhetens alminnelige funksjon i bygningen. Jeg legger til at for boligkunder er den tilsvarende betingelsen at de er bevisst fordelene ved prinsippet. Samlet sett gjennomfører eiendomsutviklerne prinsippet både ut fra formålet og regelverket.

De aller fleste gir uttrykk for at de gjennomfører prinsippet i høy grad i samsvar med føringene som gis. En utvikler viser god kjennskap til regelverket flere ganger, og i denne sammenhengen viser hun/han det med å påpeke at det er hovedløsningen som skal utformes universelt i publikums- og arbeidsbygninger.

Ved gjennomføringen av prinsippet må utviklerne forholde seg til mye. Det jeg har sett på her knyttet til hvordan de gjennomfører prinsippet samsvarer også hovedsakelig med teorien. Mange benytter medvirkning fra flere ulike aktører, for eksempel ulike brukerorganisasjoner, Husbanken, NAV hjelpemiddelsentralen og entreprenører. Tre av de fire som uttalte seg om sjekklister, bruker slike. Sjekklisene retter seg mot enten universell utforming alene eller flere hensyn, der prinsippet er et av flere sjekkpunkter. Både medvirkning og bruk av sjekklister vil kunne bidra til bevisstgjøring av hvordan prinsippet bør gjennomføres for å oppnå gode universelle løsninger. De fleste sier at prinsippet integreres på lik linje med godt etablerte hensyn i prosjektet, noe som viser en positiv prioritering. Prioriteringen varierer avhengig av tilfeldighetene, sier to, noe som også er logisk da gjennomføringen av prinsippet avhenger av det konkrete tilfellet. Jeg har også sett at flere mener prinsippet påvirker det øvrige prosjektarbeidet, for eksempel ved at ekstern kunnskap trengs, på grunn av manglende lik kunnskap om prinsippet blant de involverte, at begrepet fremmes i markedsføringen på en måte som gjør at det ikke forbindes med handikap og at det overordnede målet om universell utforming av samfunnet operasjonaliseres i mange ulike dokumenter, for eksempel leverandør- og kundekontrakter, byggherreprogram, reguleringsplaner, søknader og handlingsprogram. Denne operasjonaliseringen viser at prinsippet inntas som en del av den ordinære utviklingsprosessen, og det er først da filosofien bak universell utforming realiseres, jf. teorien. Kunnskap om prinsippet og de ulike brukerforutsetningene som finnes, er grunnleggende for god gjennomføring av prinsippet. Tiltak for å forbedre kunnskapen er imidlertid varierende – noen gode enkelttiltak er gjennomført, men det mangler fortsatt tiltak for å få gi de involverte i utviklingsprosessen lik kunnskap om prinsippet. Vedkommende som særlig etterspør en felles kunnskapsplattform sier at dette forbedrer fremdriften i prosjektene. En selvmotsigelse mellom prinsippets formål og konsekvens påpekes: prinsippet er arealkrevende og øker dermed prisene, og økte priser begrenser fort kundegruppen – de som har særlig behov for en universell utformet bolig, kan fort være personer som ikke er i jobb, og dermed kan det bli vanskelig å skaffe seg en slik bolig som følge av den økte prisen. Knyttet til hvordan gjennomføringen foregår, er det verdt å merke seg en informants uttalelse: Jo mer du kan om og jobber med universell utforming, jo mer stiller du deg bak utviklingen

på området og bidrar selv i riktig retning, samtidig som man ser at prinsippet er mer enn en plikt, men er en kvalitet.

Når man forholder seg til universell utforming kan man, som ved andre hensyn, møte på utfordringer, og jeg mener at det er de som praktiserer prinsippet er gode kilder til løsningene på disse. Utviklerne pekte på mange ulike utfordringer og ga løsninger enten direkte eller indirekte: En utvikler synes det er utfordrende at brukerorganisasjoner viser liten interesse når vedkommende tar kontakt og har dermed sluttet å kontakte dem for råd. Løsningen er at organisasjonene blir mer åpne og positive for å oppnå en sunn dialog, mens utviklerne selv må (fortsette å) være søkende og åpne med å ta kontakt. Når noen universelle løsninger er gode for noen funksjonsnedsettelse, men dårlige/mindre gode for andre, føles det utfordrende for en utvikler å avgjøre hvilken løsning som skal velges, for han/hun føler da at man må avgjøre hvilket ”handikap som skal veies tyngst”. Løsningen er å eventuelt benytte NS 11001: 2009 for tips til anbefalte løsninger og velge den beste mulige likeverdige løsningen – det er viktig å huske på at det er flest mulig som (juridisk sett) skal tilfredsstilles. Da oppfylles fortsatt prinsippet. To utviklere ønsker balansegang mellom hva som må gjennomføres av universell utforming og kostnadene det krever. Utover å tenke på at TEK er utformet på bakgrunn av blant annet en kost/nytte-vurdering, kan utfordringene løses ved tidlig implementering og rådføring, gjenbruk av gode løsninger og aksept av kostnadene knyttet til prinsippet som en del av ordinære anskaffelseskostnader. Det oppleves avvik mellom praksis og reglene, fordi det har vært komplekse regler og høye forventinger uten konkrete føringer og krav. Avviket vil kunne reduseres gjennom det nye regelverket som gir krav og tydeligere føringer, konsekvent godkjenningsspraksis hos kommunene, bruk av sjekklister hos saksbehandlere, dialog med kommunen i forkant av prosjektet og sanksjoner. To universelle løsninger ble utpekt som utfordrende: snusirkelen og terskelen. Sirkelen er plasskrevende og er derfor utfordrende i forhold til både økonomiske og praktiske grunner. Terskelen oppleves utfordrende der fjerning av den går på bekostning av lyddemping. For sistnevnte må man huske på at den skal fjernes der det er *mulig*. Løsningen på utfordringen knyttet til snusirkelen, terskelen og andre enkeltløsninger er tidlig implementering og rådføring, kritisk spørsmålsstilling ved etablerte forhold og prøve-og-feile-metoden, der man drøfter og begrunner avvik og alle involverte får innsikt i vurderingene og beslutningene som tas. Implementeringen av prinsippet kan føles utfordrende på grunn av manglende kunnskap om prinsippet og tregheten i bransjen. Felles kunnskapsplattform er særlig viktig når man vet at god universell utforming avhenger av vellykket gjennomføring i alle fasene i

eiendomsutviklingsprosessen der prinsippet inngår. Løsning på denne utfordringen er derfor sammenhengende og helhetlig tenkning i forhold til universell utforming gjennom hele prosessen, sørge for en felles kunnskapsplattform og gjennomføring av de føringene man er ganske sikker på vil komme. Noen utviklere føler det kan være motstrid mellom universell utforming og henholdsvis estetikk, vern og symbolikk/tradisjon. Endring av innstilling i forhold til universell utforming er den overordnede løsningen på denne utfordringen – og innstillingen kan endres gjennom kunnskapstilegnelse, kritiske spørsmål ved de etablerte forholdene, tilvenninger og gjenbruk av gode løsninger. Dette vil forhåpentligvis få de til å se *mulighetene* prinsippet gir, slik to av utviklerne gjør, og ikke begrensningene/problemene.

Med dette ser man at eiendomsutviklerne forholder seg stort sett positive til prinsippet og forstår prinsippets formål. De aller fleste gjennomfører også prinsippet i en stor grad, og det er mange omstendigheter ved gjennomføringen som de må forholde seg til for å få en optimal gjennomføring av prinsippet. I tillegg må de forholde seg til mange utfordringer av ulik karakter og størrelse, men jeg ser også at de har mange løsninger som kan fungere. Det er viktig å lytte til praktikerne, og de kan lytte til og lære av hverandre slik at man kan jobbe sammen for å nå regjeringens mål om et universelt utformet Norge i 2025, jf. innledningen.

6.1.1 Resultater jeg har merket meg

Et resultat som overrasket meg, er at to av informantene (fra samme selskap) som utvikler arbeids- og publikumsbygg gir inntrykk av å gjennomføre prinsippet i relativt liten og varierende grad. Om ikke det er direkte overraskende, så er det i hvert fall veldig positivt at det er så få som (umiddelbart/uttrykkelig) setter prinsippet i et negativt lys på grunn av økonomiske spørsmål. Utover dette har jeg særlig merket meg etterspørselen etter og behovet for en felles kunnskapsplattform, behovet for bevisst bruk av medvirkning av flere ulike aktører, at det er god implementering av prinsippet på lik linje med godt etablerte hensyn og at sluttresultatet avhenger av hvordan prinsippet gjennomføres i alle fasene det inngår i. Jeg mener god universell utforming avhenger mye av kunnskap, innstilling og gjennomføringsevne.

6.1.2 Resultater satt i perspektiv av eiendomsutviklingsprosessen

Jeg ser med dette at jeg fikk besvart alle spørsmålene jeg pekte på i teorikapittelet som interessante å finne ut av. Avslutningsvis vil jeg samle de endelige trådene mellom universell utforming og eiendomsutvikling ved å si hvordan sentrale poeng i hovedkonklusjonen

kommer inn i de ulike fasene jeg har tatt for meg i eiendomsutviklingsprosessen, se figur 5 fase 1 til 5.

En tanke man imidlertid må ha med seg gjennom hele prosessen er at for å oppnå et universelt utformet samfunn, må man først og fremst tenke helhetlig og sammenhengende i planleggingen og utformingen av både bygninger, uteområder og lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre (boliger, arbeidsplasser, publikumsbygg, kollektiv transport



Figur 10: Eiendomsutviklingsprosessen (Røsnes og Kristoffersen, 2009)

m.m.). Dette viser det faktum at et vellykket sluttresultat forutsetter god gjennomføring av universell utforming i alle fasene der prinsippet inngår. Dette innebærer at de involverte bør ha lik kunnskap om prinsippet slik at man i sitt arbeid kan videreføre tanken bak det som ble gjort i foregående faser.

Fase 1

Allerede når idéen for prosjektet struktureres må universell utforming tas hensyn til. Siden prosjektidéen er grunnlaget for tomtesøket, må man for eksempel vurdere tomtens form og plassering i forhold til stigningsforhold og nærhet til viktige funksjoner med tanke på universell utforming. Ivaretagelse av prinsippet forutsetter for det første riktig personlig innstilling til prinsippet ved at man ser mulighetene i stedet for begrensningene. Å utvikle bygg i nærheten av andre funksjoner, gir for eksempel muligheten til et miljøvennlig tiltak, ved at strekningen for eventuell bilbruk reduseres. For det andre må man ha kunnskap om og forståelse av universell utforming, slik at man nettopp vet hva som skal tas hensyn til ved struktureringen av prosjektidéen og tomtesøket.

Fase 2

Mulighetsstudien foretas for å finne ut hvilket konsept som kan utvikles på tomten ut fra fysiske, finansielle og legale forhold. Man må da kontakte kommunen for å finne tomtens reguleringsstatus, samt andre aktører for å kartlegge prosjektets risiko. Resultatet som dermed kommer inn her er behovet for tidlig dialog med kommunen om hva som kreves i det konkrete prosjektet (istedenfor kontroll etter ferdigstillelse) og tidlig rådføring med andre ulike aktører for tips til god universell utforming. Å skaffe seg god informasjon om hva som kreves i det konkrete prosjektet, gir bedre forutsetninger for den videre implementeringen av prinsippet. At oppgavene i denne fasen kan vare over de to neste fasene, betyr at medvirkning for å få ytterligere informasjon også bør gjøres knyttet til tomteoverdragelsen, den finansielle vurderingen, reguleringsstatusen og den nærmere planleggingen, jf. fase 3 og 4.

Fase 3

Hovedkonklusjonen viser at et mål om universell utforming operasjonaliseres i mange ulike dokumenttyper. I fase 3 skjer den formelle tomteoverdragelsen, og den skjer vanligvis først etter at endelig reguleringsplan og søknad er godkjent. Dette innebærer at utviklerne må vise i et eventuelt forslag til reguleringsplan og en søknad, at føringene for universell utforming er tatt hensyn til. I forhold til dette er det viktig at det er tydelige regler og krav, slik utviklerne etterspør så de vet hva som faktisk kreves. Søknad er en av dokumenttypene som ble gitt som eksempel på et dokument hvor prinsippet ble operasjonalisert. I denne fasen bør de også vurdere universell utforming opp mot påregnet kostnader (jf. uforholdsmessig byrde), dersom kostnadene påvirker det endelige valget av universelle løsningene. Tidlig vurdering av dette gir de beste løsningene ut fra både økonomiske hensyn og likeverdighetshensynet, ved at man faktisk får integrerte universelle løsninger og ikke tilleggsløsninger som både er fordyrende og ikke likeverdige.

Fase 4

Her skal byggesøknaden og det eventuelle planforslaget godkjennes eller underkjennes av myndighetene. Da er det viktig at kommunene har en konsekvent godkjenningsspraksis. Ved å underkjenne søknader som ikke tilfredsstillter føringene for universell utforming, sendes et signal til utviklerne om at føringene *må* følges for å bli godkjent. Underkjennelse frister ingen da det forlenger prosjektets varighet og gir mye ekstraarbeid. Sanksjoner foreslås av utviklerne der føringene ikke er gjennomført. I denne fasen *må* utviklerne derfor

implementere prinsippet i den grad og på den måten det skal gjøres i forhold til ønsket sluttresultat. Dette går over i fase 5 - se denne for hva mer som kreves i planleggingen.

Fase 5

I prosjekteringen av prosjektet begynner detaljutformingen av prosjektet. Her foretas dermed de endelige vurderingene og beslutningene om hvordan den konkrete universelle utformingen skal gjennomføres. Det er her det vises i hvilken grad prinsippet blir inntatt på lik linje med godt etablerte hensyn. I denne og den forrige fasen er det særlig viktig blant annet å se mulighetene prinsippet byr på, tenke helhetlig og sammenhengende ved utformingen, stille kritiske spørsmål ved etablerte forhold, drøfte eventuelle avvik, bruke medvirkning, bruke sjekklister, foreta gjenbruk av gode løsninger og at de involverte har lik kunnskap om prinsippet. Markedsføringen bør fremme begrepet, men da bør man tydeliggjøre de faktiske fordelene ved prinsippet. I denne fasen blir det også inngått flere avtaler, og da bør prinsippet operasjonaliseres i disse ved at man for eksempel inngår leverandørkontrakter om kjøp av sklisikre fliser eller belysning av en viss lux i forhold til ønsket luminans i det konkrete tilfellet.

6.2 Egenvurdering av forhold ved oppgaven

Underveis og i etterkant av oppgaveprosessen er det noen forhold knyttet til styrker og svakheter jeg har merket meg og som jeg vil kommentere.

Jeg tenker at jeg kunne hatt noen mer spesifikke intervju spørsmål knyttet til i hvilken grad og hvordan de gjennomfører prinsippet, for eksempel gått nærmere inn på metoder for evaluering, herunder bruk av sjekklister. På den annen side hadde jeg da gått glipp av flere interessante poenger og betraktninger som utviklerne kom med gjennom de bevisst åpne intervju spørsmålene.

I tillegg kunne det til tider være utfordrende med syv informanter med tanke på å få en god struktur i analysen og diskusjonen da jeg tok for meg informantenes uttalelser. Syv informanter ga meg likevel mye informasjon og mange gode poenger. Dette er særlig positivt ettersom oppgaven har hovedvekt på empirien og er en beskrivende og oppdagende studie, jf. punkt 3 om metode.

I noen av intervjuene kunne vi komme inn på emner som ikke ble tatt opp i andre intervjuer. Dette kunne komme av at emnet først kom opp i senere intervjuer eller fordi oppfølgingsspørsmål ikke ble stilt om akkurat dette. En intervjusituasjon krever mye konsentrasjon der du både skal lytte og se til at de riktige spørsmålene stilles. Intervjusituasjonene er aldri like, fordi ingen av intervjuobjektene er like. Det vil alltid kunne være eksterne faktorer som påvirker situasjonen, intervjuobjektene og deg som intervjuer. I tillegg så jeg at utviklerne etter hvert kom med noen gjentakelser, noe som viser at jeg fikk tilstrekkelig informasjon ved at det nådde et ”metningspunkt”, jf. 3.4 om utvalg.

Når man ser på undersøkelsens resultat i det store og hele, viser det at utviklerne enkelt sagt, er relativt lojale mot universell utforming. At det er et såpass positivt resultat uten mye variasjon, kan ha noe med at flertallet av informantene er fra store og profesjonelle selskaper med generelt god kompetanse på sitt virksomhetsområde. I denne bransjen er det mange ulike aktører – små og store, profesjonelle og mindre profesjonelle – slik at det derfor er sannsynlig at det er større variasjon i bransjen som helhet enn det denne undersøkelsen viser. Blant de større, kjente og seriøse aktørene er nok likevel resultatet mer eller mindre direkte overførbart, jf. punkt 3.7.3 om overførbart.

6.3 Tanker om videre forskning

Etter å ha undersøkt hvordan eiendomsutviklere forholder seg til universell utforming etter gjeldende regelverk, har jeg fire forslag til videre forskning.

Det ville vært interessant å undersøke den samme problemstillingen noen år fram i tid når hele det nye regelverket er trådt i kraft (jf. byggesaksdelen i plan- og bygningsloven og nye TEK som først trer i kraft 1.juli 2010), og eiendomsutviklerne dermed har blitt kjent med og praktisert hele regelverket. På den måten kan man se om og i hvilken grad innstramningene og tydeliggjøringen av universell utforming i regelverket, herunder utarbeidelsene av NS 11001-1 og -2: 2009, har medført endringer i utviklernes (forståelse av og) meninger om prinsippet, i hvilken grad og hvordan de gjennomfører prinsippet, hvilke utfordringer de opplever og hvilke løsninger de har på disse. Jeg håper regelverket har gjort gjennomføringen enklere med færre utfordringer.

Som jeg sa i punkt 6.2 er det stor variasjon blant eiendomsutviklerne i bransjen. I denne undersøkelsen har jeg kun sett på et utvalg fra noen av de største og kjente selskapene og hvor resultatet var jevnt over positivt og uten de største variasjonene. Som forslag til videre forskning ville det derfor vært interessant å studere samme problemstilling, herunder de samme underproblemstillingene, gjennom en kvantitativ studie av et utvalg som representerer hele bredden i bransjen. Dette ville blitt en kvantiserbar kartlegging av hvordan hele bransjen forholder seg til universell utforming, som da ville vært interessant å sammenligne opp mot denne studien med dette utvalget.

To andre forslag til videre forskning noen år fram i tid, er for det første å se i hvilken grad utviklerne kjenner til regelverket for universell utforming og om de praktiserer det, og for det andre å se på om bevisst bruk av regelverket knyttet til universell utforming medfører optimale universelle løsninger? Hvis så, hvordan?

Referanseliste

- ANDERSEN, R. R. (2003). Universell utforming - utopi eller realitet? I ANDERSEN, R. R. & BERGH, S. (Red.) *Universell utforming over alt! Planlegging og utforming av uteområder, bygninger, transport og produkter for alle* (s. 11-26). Oslo, Sosial- og helsedirektoratet
- ANDERSEN, R. R. & BERGH, S. (2003). Innledning. I ANDERSEN, R. R. & BERGH, S. (Red.) *Universell utforming over alt! Planlegging og utforming av uteområder, bygninger, transport og produkter for alle* (s. 5-9). Oslo, Sosial- og helsedirektoratet
- ASLAKSEN, F. (2003a). Samfunnsplanlegging. Hensyn til ulike behov krever økt planleggerkompetanse. I ANDERSEN, R. R. & BERGH, S. (Red.) *Universell utforming over alt! Planlegging og utforming av uteområder, bygninger, transport og produkter for alle* (s. 27-42). Oslo, Sosial- og helsedirektoratet
- ASLAKSEN, F. (2003b). Utbyggingsområder og utearealer - lokalisering og utforming. I ANDERSEN, R. R. & BERGH, S. (Red.) *Universell utforming over alt! Planlegging og utforming av uteområder, bygninger, transport og produkter for alle* (s. 43-56). Oslo, Sosial- og helsedirektoratet
- ASLAKSEN, F., BERGH, S., BRINGA, O. R. & HEGGEM, E. K. (1997). *Universell utforming - Planlegging og design for alle*. Lokalisert 09. november 2009 på Verdensveven: <http://home.online.no/~bringa/universell.htm>
- BØRRUD, E. (2005). *Bitvis byutvikling: møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging*, [Oslo], Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo
- DELTASENTERET (2004). *Deltasenteret Strategidokument 2005-2008*. Lokalisert 5. april 2010 på Verdensveven: http://www.helsedirektoratet.no/vp/multimedia/archive/00104/Strategidokument_33_104549a.pdf
- DISKRIMINERINGS- OG TILGJENGELIGHETSLOVEN (2008). *Lov av 20. juni 2008 nr. 42 om forbud mot diskriminering på bakgrunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)*.

- ELVESTRAND, F. (2008). *Universell utforming som idé, strategi og praksis: en konseptanalyse og en casestudie av universell utforming i planlegging og utforming av Bjørvika i Oslo kommune*, Oslo, Universitetet i Oslo. Lokalisert 20. januar 2010 på Verdensveven: <http://www.duo.uio.no/sok/work.html?WORKID=78373>
- HAUGEN, T. (2008). *Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygninger*, Trondheim, Tapir akademisk forl.
- HEGGEM, E. K. (2003). Åpne bygninger. I ANDERSEN, R. R. & BERGH, S. (Red.) *Universell utforming over alt! Planlegging og utforming av uteområder, bygninger, transport og produkter for alle* (s. 57-74). Oslo, Sosial- og helsedirektoratet
- JOHANSEN, S. G., BLEKASTAD, H. A., FINVOLD, S. A. & KORSVOLD, C. (2008). *Eiendomsutvikling: idé til ferdig prosjekt*, Oslo, Høgskolen i Oslo, Avd. for Ingeniørutdanning
- KNUTSEN, L. G. (2009). *Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven er tatt i bruk, hva innebærer det i praksis?* Lokalisert 5. mai 2010 på Verdensveven: http://www.regjeringen.no/nb/dep/bld/aktuelt/taler_artikler/politisk_ledelse/statssekretar-grepp-knutsen/2009/diskriminerings--og-tilgjengelighetslove.html?id=562668
- Mastergrad i eiendomsutvikling ved UMB.* (2008). Lokalisert 9. januar 2010 på Verdensveven: www.econ.no/stream_file.asp?iEntityId=3597
- MILJØVERNDEPARTEMENTET (2009). *Universell utforming og planlegging etter Plan- og bygningsloven (plandelen)*. Lokalisert 10. januar 2010 på Verdensveven: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2009/temaveileder-universell-utforming-og-pla.html?id=557913>
- NOU 2005: 8 *Likeverd og tilgjengelighet - Rettslig vern mot diskriminering på grunnlag av nedsatt funksjonsevne. Bedre tilgjengelighet for alle*. Oslo, Statens forvaltningstjeneste. Informasjonsforvaltning.
- Om FFO.* (2010). Lokalisert 2. april 2010 på Verdensveven: <http://www.ffe.no/no/Om-FFO/>
- Om NHF.* (2009). Lokalisert 2. april 2010 på Verdensveven: <http://www.nhf.no/index.asp?mal=3&id=62447>

Om SAFO. (2010). Lokalisert 2. april 2010 på Verdensveven:

<http://www.safo.no/organisasjon/cms/42>

OT.PRP. NR. 45 (2007-2008) *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen)*. Oslo, Det kongelige kommunal- og regionaldepartement

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (2008). *Lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)*.

REGJERINGEN (2009). *Norge universelt utformet 2025: Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013*, [Oslo], Barne- og likestillingsdepartementet

RINGDAL, K. (2001). *Enhet og mangfold: samfunnsvitenskapelig forskning og kvantitativ metode*, Bergen, Fagbokforl.

RØSNES, A. R. & KRISTOFFERSEN, Ø. R. (2009). Innledning. I RØSNES, A. R. & KRISTOFFERSEN, Ø. R. (Red.) *Eiendomsutvikling i tidlig fase: [ervert, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling]* (s. 10-30). Oslo, Senter for eiendomsfag

SKAAR, B. F., AASEBØ, K. & EGEBERG, M. (2010). *Wikborg Reins nyhetsbrev: Universell utforming av byggverk*. Lokalisert 14. mars 2010 på Verdensveven: <http://www.wr.no/no/infosenter/nyheter/wikborg-rein-nyhetsbrev-universell-utforming-av-byggverk.html/2235>

SOLBERG, O. B. (2009). Riv rullestolskiltene! I SOLBERG, O. B. (Red.) *Noreg universelt utforma i 2025* (s. 13). Oslo, Barne- og likestillingsdepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet, Miljøverndepartementet og Samferdselsdepartementet

STANDARD NORGE (2009a). *NS11001-1: 2009 om universell utforming i byggverk (Arbeids- og publikumsbygninger)*, Lysaker, Standard Norge

STANDARD NORGE (2009b). *NS11001-2: 2009 om universell utforming av byggverk (boliger)*, Lysaker, Standard Norge

TEK DVS.: KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET (1997). *Forskrift av 22. januar 1997 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK)*.

THAGAARD, T. (2003). *Systematikk og innlevelse - en innføring i kvalitativ metode*, Bergen, Fagbokforlaget

THAGAARD, T. (2009). *Systematikk og innlevelse: en innføring i kvalitativ metode*, Bergen, Fagbokforlaget

TVETER, T. (2010). *Universell utforming - en markedstilpasning*. Lokalisert 10. januar 2010 på Verdensveven: <http://www.standard.no/no/Nyheter-og-produkter/Nyhetsarkiv/Universell-utforming/2010/Universell-utforming-boliger---en-markedstilpasning/>

UNIVERSELL UTFORMING BOLIG OG BYGG (2010). *Om universell utforming*. Lokalisert 10. januar 2010 på Verdensveven: <http://www.be.no/universell/uu/index.html>

VESTBY, G. M., HANSSEN, M. & TENNØY, A. (2007). *Universell utforming i nye boligprosjekter: byggebransjens erfaringer*, Oslo, NIBR

WIJK, M. (2002). If anything, call it ergonomics - in search for a world called science. I

CHRISTOPHERSEN, J. (Red.) *Universal design - 17 ways of thinking and teaching* (s. 81-97). Oslo, Husbanken

Oversikt over vedlegg

Vedlegg 1: Tredelingen av tilgjengelighetskvaliteter i bolig (NS 11001-2: 2009)

Vedlegg 2: Intervjuguide

Vedlegg 1

Norsk Standard 11001- 2: 2009 om universell utforming av boliger viser tre alternative tilgjengelighetskvaliteter man kan ha i boliger. Tabellen på neste side viser denne tredelingen og hva de ulike tilgjengelighetskvalitetene vil si i praksis.

Type	Definisjon	Merknad
Universelt utformet bolig	Bolig der atkomst og alle boligfunksjoner er universelt utformet	Med boligfunksjoner menes: inngangsparti/entré, stue, kjøkken, alle soverom, minst ett bad/toalett/vaskerom samt oppbevaringsplasser og uteplasser. I tillegg regnes alle fellesarealer.
Livsløpsbolig	Bolig der atkomst og alle nødvendige boligfunksjoner på inngangsplan er universelt utformet.	Med nødvendige boligfunksjoner på inngangsplan menes: inngangsparti/entré, stue, kjøkken, minst ett soverom (parsensrom), minst ett bad/toalett/vaskerom, oppbevaringsplass og uteplass. Unntak: Der det er et annet parsensrom i boligen, kan parsensrommet på inngangsplan vises som stiplet løsning. Valgt løsning skal vises på tegning og i beskrivelser/dokumentasjon. Det forutsettes at endringen ikke forringer boligens planløsning.
Bolig forberedt for universell utforming	Bolig der atkomst og inngangsparti/entré, stue, kjøkken, minst ett bad/toalett/vaskerom og uteplass er universell utformet. For øvrige boligfunksjoner skal universell utforming kunne etableres.	Med øvrige boligfunksjoner menes alle soverom og oppbevaringsplasser/ boder. Det skal avsettes plass og gjøres konstruksjonsmessige forberedelser slik at øvrige etasjer kan nå trinnfritt ved installasjon av heis/løfteplattform internt i boenheten. Det forutsettes at endringen ikke forringer boligens planløsning. Valgt løsning skal vises på tegning og i beskrivelser/dokumentasjon.

Vedlegg 2

Dette vedlegget viser intervjuguiden jeg brukte under alle intervjuene. Under noen av spørsmålene hadde jeg små kommentarer for meg selv som huskepunkter for eventuelle oppfølgingsspørsmål som ikke er tatt med her.

Intervjuguide

A. Eiendomsutvikling og universell utforming 1

1. Kan du kort si hvor universell utforming kommer inn i forhold til dine arbeidsoppgaver?

B. Kunnskap om reglene

2. Hvordan forstår du prinsippet universell utforming og prinsippets formål?
3. I hvilken grad kjenner du til reglene om universell utforming?

C. Om universell utforming

4. Hva er dine meninger/reaksjoner rundt universell utforming og hvorfor har du de?

D. Gjennomføring av universell utforming

5. Hvordan og i hvilken grad gjennomfører dere universell utforming i dag?
6. Hvordan går dere frem og avgjør hvilke universelle løsninger som må til i det enkelte prosjekt?
7. Hva får deg til å gjennomføre universell utforming?
8. Hvilke utfordringer opplever du knyttet til universell utforming?
9. Hvordan mener du at disse utfordringene kan løses på best mulig måte?
10. I hvilken grad gjennomføres det tiltak for å forbedre kunnskapen om og realiseringen av universell utforming? Eventuelt hva slags tiltak?

11. I hvilken grad blir universell utforming eventuelt inntatt som et hensyn i prosjektene på lik linje med godt etablerte hensyn som for eksempel miljø- og sikkerhetshensyn?

E. Eiendomsutvikling og universell utforming 2:

12. Hvordan påvirker realiseringen/implementeringen av universell utforming det øvrige arbeidet i en prosjektutvikling?
13. På hvilken måte mener du universell utforming kommer inn i forhold til denne påstanden?:

Eiendomsutvikling dreier seg om en "sammenblanding av økonomisk verdiskapning, visjonær tenkning, håndfaste resultat og samfunnsmessig forankring"