Eli Støa • Karin Høyland • Randi Narvestad
Karine Denizou • Tina Larsen • Vidar Vollan
Trine Gjessen • Maria Molden • Celine Blanc

SINTEF
FAG
93

# Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger

## RAPPORT FRA FORSKNINGSPROSJEKTET BOPILOT

SINTEF Fag

Eli Støa, Karin Høyland, Randi Narvestad
Karine Denizou, Tina Larsen, Vidar Vollan,
Trine Gjessen, Maria Molden og Celine Blanc

# Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger

Rapport fra forskningsprosjektet Bopilot

SINTEF akademisk forlag

SINTEF Fag 93
Eli Støa, Karin Høyland, Randi Narvestad, Karine Denizou, Tina Larsen, Vidar Vollan, Trine Gjessen, Maria Molden og Celine Blanc

**Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger**
**Rapport fra forskningsprosjektet Bopilot**

Emneord:
Innovasjon i kommunesektoren, bolig, deleløsninger, tredje boligsektor, sosial bærekraft

ISSN 1894-1583
ISBN 978-82-536-1767-1

Prosjektnummer: 102019772

Illustrasjon omslag:
Anti AS

Layout:
Kristi Mo Storaas

© 2022 Forfatterne. Utgitt av SINTEF akademisk forlag
Denne rapporten er publisert med åpen tilgang etter CC BY-lisensen
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

SINTEF akademisk forlag
SINTEF Community
Børrestuveien 3
Postboks 124 Blindern
0314 OSLO
Tlf.: 40 00 51 00

www.sintef.no/community
www.sintefbok.no

# Forord

Forskningsprosjektet Bopilot ble til som en reaksjon på de utfordringene som finnes i dagens boligmarked og en frustrasjon hos enkelte kommuner på grunn av manglende muligheter til å påvirke boligutviklingen. Bergen og Trondheim kommune gikk sammen med forskere ved Fakultet for arkitektur og design ved NTNU og SINTEF Community om å etablere et forskningsbasert innovasjonsprosjekt. Formålet var å styrke kommunenes rolle som pådriver for alternative bolig løsninger.

Norske arkitekters landsforbund og Husbanken har også deltatt som samarbeidspartnere i prosjektet. Norges forskningsråd finansierte prosjektet gjennom programmet FORKOMMUNE fra september 2018 til mars 2022.

Prosjektgruppa har bestått av:

- Tina Larsen, Maria Molden og Celine Blanc, Byarkitekten, Bergen kommune
- Vidar Vollan og Trine Gjessen (fra april 2019), Byplankontoret, og Brit Furu, Byggesakskontoret, Trondheim kommune
- Camilla Moneta, Katrine Hamre Sørlie (fram til desember 2020), Eva Storrusten (januar-mai 2021) og Daniel Lund Godbolt (fra mai 2021), Norske arkitekters landsforbund
- Øyvind Ustad (fram til august 2021), Gry Kongsli (fra september 2021), Husbanken
- Karin Høyland, Karine Denizou og Åshild Hauge (fram til august 2019), SINTEF Community
- Randi Narvestad og Eli Støa, Fakultet for arkitektur og design, NTNU

I tillegg har vi samarbeidet tett med deltakere i pilotprosjektene i de to kommunene:

- Unn Hovda, Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling, Bergen kommune
- Prosjektgruppen for Pilot Grønneviken, Bymiljø-etaten, Bergen kommune
- Kathrine Standal, Svartlamon boligstiftelse, Trondheim
- Tormund Ledang Husøy, Boligstiftelsen i Trondheim

Vi vil takke alle som har deltatt på workshops, seminarer, designsprint, hackathon, digitale spørreundersøkelser, og alle som har stilt opp til intervjuer og på andre måter har delt sine erfaringer og sin kunnskap med oss. Vi håper at resultatene som presenteres i denne rapporten, kan bli til nytte og inspirasjon for dere alle.

Trondheim/Bergen, september 2022
Prosjektgruppa

# Innhold

5 Forord
6 Innhold
9 Sammendrag

**13 1 Introduksjon: om forskingsprosjektet Bopilot og hvordan vi har jobbet**
15 — Bakgrunn
16 — Mål
17 — Innovasjon og samskaping
17 Innovasjon og innovasjonsprosesser
19 — Samskaping
20 — Hvordan har vi jobbet med innovasjon i Bopilot?
20 Piloter som metode
22 De eksterne forskernes bidrag
22 Medforskere fra kommunene
26 — Om rapporten
28 — Pilotprosjekt Grønneviken
29 — Pilotprosjekt Svartlamon

31 **2 Hvorfor trenger vi alternative boligløsninger?**
33 — Boligen som verktøy
34 Boligomgivelser er arkitektur – men også kulturuttrykk
34 Bolig som et samfunnsanliggende
35 Boliger som verktøy for å oppnå FNs bærekraftsmål
36 — Sosial bærekraft
36 Definisjon
38 Hva er sosialt bærekraftige boliger i Bopilot?

**43 3 Kommunens rolle i boligutviklingen**
45 — Kommunale virkemidler
45 Kommunen som planmyndighet
49 Kommunens eierrådighetsstrategier
50 Helhetlig kommunal boligpolitikk
50 — Bergen kommune
55 — Trondheim kommune

**61 4 Hva har vi gjort i Bopilot Bergen?**
63 — Aktiviteter
64 Digital medvirkning
69 Designsprint
70 Hackathon
74 Boligutstilling på KODE
78 — Bopilots blæst-arrangementer
78 — Pilot Grønneviken
78 Om Grønneviken
78 Oppstart Bopilot og internt samarbeid med andre etater i Bergen kommune
80 Bopilot og de kommunale prosessene for Pilot Grønneviken
82 — 7 Bopilot-råd for utvikling av Pilot Grønneviken
84 — Generelle refleksjoner og erfaringer fra Bopilot Bergen
84 Samarbeid på tvers av etater i Bergen kommune

84 Bopilots aktiviteter har bidratt til å vekke interesse
85 Bopilot – fenomenet/forskningsprosjektet, navnet og "branding" av en holdning til bolig

**89 5 Hva har vi gjort i Bopilot Trondheim?**
92 — Aktiviteter
93 Verksted om selvbygging og gjenbruk
93 Koronarestriksjoner og nye piloter
96 Digital medvirkning om trondhjemmernes boligutfordringer og preferanser
98 Nye piloter
102 Fra en stiftelse til tredje boligsektor
102 Boligstiftelser i Trondheim
104 Blæst-aktiviteter
106 — Erfaringer som er gjort i Trondheim kommune rundt det å være pådriver
106 Strømninger i tiden
106 Kommunens rolle – samarbeid og pådriv internt i kommunen
110 — 10 Bopilot-råd til utvikling av tredje boligsektor

**113 6 Hva har vi lært om kommunenes pådriverrolle gjennom Bopilot?**
115 — Hva har innovasjonsarbeidet i kommunene bestått i?
116 Erfaringer fra Bergen kommune
117 Erfaringer fra Trondheim kommune
118 Har kommunene lykkes med å skape innovasjon?
120 — Kommunen som pådriver for innovasjon i boligsektoren
120 A Intern samskaping (pådriver innad)
125 B Pådriver utad: Påvirkning av bransje og boligkjøpere
130 C Kommunens rolle som tilrettelegger utad: Samskaping med eksterne aktører

**137 7 Anbefalinger: Hvordan kan kommunen være pådrivere?**
140 — Sett boligens betydning for bærekraftig samfunnsutvikling på agendaen
140 — Forankre en forståelse for et behov for å endre boligutviklingen i kommunen
141 — Gi noen et tydelig mandat til å være pådriver, og identifiser aktuelle pådriverroller
142 A Intern samskaping: Pådriver innad
142 B Aktiv påvirkning av bransje og boligkjøpere: Pådriver utad
143 C Samskaping med eksterne aktører: Tilrettelegging utad
143 — Bruk pilotprosjekter som endringsagenter

147 Referanser

Green House D36 av Element arkitekter. Foto: Gullik Gulliksen.

# Sammendrag

Dagens boligsektor styres av private utbyggingsinteresser med kortsiktige mål og ivaretar i liten grad samfunnets langsiktige mål om boligløsninger som støtter sosialt inkluderende nabolag og et hverdagsliv som gir redusert klimagassutslipp. Derfor er det behov for nytenking i boligproduksjonen og tilbudet av boliger i norske byer, spesielt når det gjelder boliger for grupper som faller utenfor det kommersielle markedet. Kommunene spiller en sentral rolle som planleggingsinstans, godkjenningsmyndighet og grunneier, og som bestiller, utbygger og eier av kommunale utleieboliger og oppretter av kommunale stiftelser.

I det forskningsdrevne innovasjonsprosjektet "Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger (Bopilot)" har vi prøvd ut nye arbeidsmåter og samarbeidsmodeller som kan påvirke tilbudet i markedet og etterspørselen i boligsektoren. Det har også vært et mål å bidra til å realisere pilotprosjekter som kan vise alternative boligløsninger. Pilotprosjektene skal støtte opp under målsettingen om et mer klimavennlig og sosialt bærekraftig hverdagsliv ved å gjøre det mulig å bo og leve på mer miljøvennlige måter og i alternative sosiale fellesskap.

De to kommunene som har deltatt i prosjektet, Bergen og Trondheim, har hatt ulike tilnærminger til utfordringene, og tidlig i prosessen definerte de hva de konkret ville jobbe med.

I Bergen kommune var det et mål at Bopilot skulle bidra til å utvikle nye metoder å jobbe på for å få realisert byboliger som tilrettelegger for barnefamilier i by. Deling av arealer og funksjoner er en del av løsningen. De identifiserte to delmål: (1) Gjøre markedet interessert i deleboliger (påvirke/mobilisere markedet) og (2) Være en pådriver (internt i kommunen) for at deleløsninger blir realisert i utviklingen av Grønneviken.

Bopilot i Trondheim kommune ønsket å se på alternative måter å bidra til å få realisert rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold i tredje boligsektor. I første fase ønsket man å undersøke om selvbygging og gjenbruk kunne være en del av løsningen. Partnerne fra kommunen identifiserte følgende delmål: (1) Utvikle/undersøke Trondheim kommunes rolle som pådriver for etablering av rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold og (2) bidra til realisering av pilotbygg på Svartlamoen med selvbygging og gjenbruk. I løpet av prosessen ble delmål 2 omformulert til å handle om hva den tredje boligsektor kan være i Trondheim i bredere forstand, og her ble det trukket inn to nye pilotprosjekter i samarbeid med Boligstiftelsen i Trondheim.

Kommunene har prøvd ut en rekke metoder for å nå målene de har satt seg. Begge kommuner har gjennomført en digital spørreundersøkelse for å undersøke innbyggernes behov og interesse for alternative boligløsninger (deleløsninger og tredje boligsektor) og for å komme i kontakt med interesserte innbyggere. I Bergen ble det gjennomført Design Sprint for få fram nye romlige/arkitektoniske løsninger for boliger med deling og fellesskap, deretter en Hackaton for å utvikle en ny digital møteplass for innbyggere og utbyggere som vil bo og bygge boliger med deleløsninger. I Trondheim ble det gjennomført en rekke verksteder der bransjeaktører og representanter for boligstiftelser møtte folk fra kommunen og innbyggere rundt temaer som selvbygging, gjenbruk og boligstiftelser. Begge kommuner gjennomførte i tillegg en rekke seminarer og deltok i ulike sammenhenger både lokalt og nasjonalt med innlegg og foredrag om temaer relatert til Bopilot. I Bergen ble Bopilot avsluttet med en større boligutstilling gjennomført i samarbeid med KODE museer, med et omfattende program med kveldsmøter der aktuelle temaer ble tatt opp og debattert. I tillegg til Helen & Hards 1:1 utstillingsmodell basert på bofellesskapet Vindmøllebakken i Stavanger, var det utstilt over 20 utviklingsprosjekter som på ulike måter tester ut deleløsninger. Også i Trondheim ble det laget en utstilling hvor 18 plansjer som belyste tredje boligsektor og boligstiftelsenes rolle, ble stilt ut utendørs i Trondheim sentrum.

Den utadrettede virksomheten førte til mye oppmerksomhet rundt prosjektet og flere medieoppslag. Prosjektet ble avsluttet med en sluttkonferanse som foregikk fysisk i Trondheim og Bergen samtidig, og som ble overført på nett for hele landet.

Når denne rapporten skrives, er det for tidlig å si om Bopilot har lykkes med å styrke kommunenes innovasjonsarbeid med hensyn til boligutvikling – både når det gjelder realiseringen av pilotprosjektene (om og hvordan pilotene blir realisert) og om de nye måtene å jobbe på har bidratt til å endre arbeidsmåter på lengre sikt.

Samtidig viser Bopilot at boligfeltet er sammensatt og angår mange ulike etater i kommunen. Derfor er det behov for et pådriverarbeid dersom en mer sosial bærekraftig boligutvikling skal settes tydeligere på dagsorden og bidra til en samlet satsing og realisering av nye løsninger. Aktivitetene som er gjennomført, har bidratt til å synliggjøre at det må jobbes på tvers av sektorer og etater i kommunen. Til tross for at overordnede mål er godt forankret i politiske føringer og overordnede plandokumenter, gjenstår det fortsatt mye for å realisere nye løsninger. Aktivitetene i begge kommunene har bidratt til å løfte fram nye problemstillinger i boligsektoren og satt i gang debatter om hvilke roller kommunene kan ha for å bidra til å realisere løsningene. Dette krever nye måter å arbeide på både innad i kommunene og utad mot markedet. Prosjektet har dessuten vist at det kan være hensiktsmessig å organisere en slik pådriverrolle på tvers av flere enheter og på utsiden av den tradisjonelle "linja" i kommuneadministrasjonen.

På grunnlag av prosessene som har vært fulgt gjennom prosjektperioden, har Bopilot fire anbefalinger til andre kommuner:

### 1. SETT BOLIGENS BETYDNING FOR BÆREKRAFTIG SAMFUNNSUTVIKLING PÅ AGENDAEN

Kommunene må ta eierskap til den sosiale dimensjonen i boligutviklingen og se sosial bærekraft i sammenheng med miljømessig og økonomisk bærekraft. De bør være konkrete på hva det innebærer for hvert enkelt prosjekt eller bydel.

### 2. FORANKRE EN FORSTÅELSE FOR ET BEHOV FOR Å ENDRE BOLIGUTVIKLINGEN I KOMMUNEN

Politisk engasjement og vilje til endring er avgjørende. Samtidig er ikke politiske mål alltid like godt forankret i administrasjonen. Det kan blant annet skyldes at konsekvensene av de politiske beslutningene ikke alltid er godt nok utredet, eller at det fins interne målkonflikter mellom ulike enheter og ansvarsområder. Derfor er det viktig å få fram et bedre grunnlag for å vurdere samfunnseffekten av en mer sosialt bærekraftige boligutvikling på lang sikt. Det innebærer synliggjøring av sammenhengen mellom boforhold, helsefremming, deltakelse og i hvilken grad man lever et hverdagsliv med redusert ressursbruk.

### 3. GI NOEN ET TYDELIG MANDAT TIL Å VÆRE PÅDRIVER, OG IDENTIFISER AKTUELLE PÅDRIVERROLLER

Det er behov for å konkretisere hvem i kommunen som skal ha rollen som pådriver, og hvordan den eller disse kan gis et godt nok handlingsrom og støtte. Bopilot har vist at pådriverarbeidet i kommunen kan skje på ulike

måter og ha forskjellige mål. Vi kan skille mellom tre ulike (men delvis overlappende) pådriverroller:

Intern samskaping (pådriver innad) gjennom å:
- Implementere sosial bærekraft i alle kommunens boligplaner
- Sørge for bred deltakelse fra hele organisasjonen i felles prosjekter
- Ta i bruk verktøy for å måle sosial bærekraft
- Inkludere sosial bærekraft som en egen verdi i budsjetter
- Se hva andre gjør og dele erfaringer

Aktiv påvirkning av bransje og boligkjøpere (pådriver utad) gjennom:
- Kunnskapsformidling
- Kommunikasjon
- Utadrettede aktiviteter som involverer bransje og publikum
- Samarbeid og forutsigbarhet

Samskaping med eksterne aktører (tilrettelegging utad) ved å være:
- Støttespiller for pilotprosjekter og initiativ fra bransje og innbyggere
- Koordinator internt og eksternt
- Inngå allianser med andre aktører med boligsosial agenda

## 4. BRUK PILOTPROSJEKTER SOM ENDRINGSAGENTER

En kommune kan være pådriver gjennom å initiere pilotprosjekter eller den kan tilrettelegge for at andre aktører kan få gjennomført forsøk som kan vise nye veier. Det å definere nyskapende prosjekter som piloter kan gi rom for å ta særlige hensyn eller legge forholdene spesielt til rette i saksbehandlingsprosessen – uten at det skaper presedens for andre prosjekter.

Verksted om selvbygging i Trondheim. Foto: Trine Gjessen.

1

# Introduksjon: Om forskningsprosjektet Bopilot og hvordan vi har jobbet

Eli Støa og Karin Høyland

# 1 Introduksjon: Om forskningsprosjektet Bopilot og hvordan vi har jobbet

Eli Støa og Karin Høyland

Som så mange andre gange står vi atter på tærsklen til en ny tid, hvor vi er tvunget til at udfordre og gentænke, hvad det vil sige at bo. Drevet af den globale klimakrise, prisudviklingen i byerne og ændret demografi og bosætningsmønstre er nutidens paradigmeskift og samfundsforandringer den kontekst, der tvinger fornyelse frem (Weiss, 2020, s. 23).

## BAKGRUNN

Dagens boligproduksjon er kjennetegnet av høyt press og høy utnyttelse av ledige tomter og en markedsbasert boligpolitikk. I dag er det private aktører som i stor grad bestemmer boligproduksjonens volum, beliggenhet, pris og målgruppe (Nordahl, 2012). Det innebærer at den ofte styres av kortsiktige mål om gevinst fra private utbyggingsinteresser og bare i begrenset grad svarer på samfunnsutfordringene og målene om sosialt inkluderende og klimavennlige by- og boligomgivelser. Derfor er det et økende behov for variasjon og nytenking i boligproduksjonen i norske byer. Det kan være nye boformer og nye måter å dele arealer og funksjoner, men også alternative boligtilbud for grupper som står utenfor markedet. Samtidig opplever mange kommuner at de har et begrenset handlingsrom når det gjelder å påvirke tilbudet og utviklingen i det private boligmarkedet. Dette har vært utgangspunktet for forskningsprosjektet Bopilot.

Prosjektets overordnede idé er at kommunene gjennom å prøve ut nye arbeidsmåter og samarbeidsmodeller kan påvirke tilbudet i markedet og etterspørselen i boligsektoren. Videre er det et mål å bidra til å realisere pilotprosjekter som kan vise alternative boligløsninger. Slik skal kommunen kunne ta en mer aktiv rolle som pådriver i utvikling av nye boligtilbud. Pilotprosjektene skal støtte opp under målsetningen om et mer økologisk og sosialt

bærekraftig hverdagsliv gjennom å gjøre det mulig å bo og leve på mer miljøvennlige måter og i alternative sosiale fellesskap. Gjennom Bopilot ønsker vi å bidra til en samfunnsutvikling i tråd med overordnede kommunale og statlige målsettinger om en sosialt bærekraftig og klimavennlig by- og boligutvikling. Sosialt bærekraftig utvikling er her forstått som en utvikling som bidrar til å skape samfunn der menneskelige behov er satt i sentrum, og der vi har inkluderende og robuste lokalsamfunn og sosial rettferdighet (Asplan Viak, 2020). Klimavennlig innebærer at det legges mest mulig til rette for å leve på en måte som gir lave CO2-utslipp og begrenset forbruk. Vi vil komme nærmere tilbake til disse begrepene i kapittel 2.

Arbeidet med Bopilot har hatt fokus på hvordan kommunene på ulike måter kan jobbe for å få gjennomført bydels- og boligprosjekter som markedet ikke tilbyr i dag. Vi har lagt vekt på boligtilbud hvor ulike målgrupper kan dele arealer og funksjoner i større grad enn det som er vanlig i dag. Det kan innebære deling av private arealer, men også hvordan offentlige funksjoner (bibliotek, barnehage, skole o.l.) kan utnyttes til lokalmiljøtilbud for flere og bidra til å gi nabolaget større eierskap til disse arealene. Videre har vi sett å hvordan kommunene kan samarbeide med eksterne aktører for å fremme større grad av sosialt mangfold i bydelene og flere rimelige boligtilbud for de som ikke har mulighet til å kjøpe bolig i dagens boligmarked. Det har vært et hovedfokus i prosjektet å skape forståelse og interesse blant boligutviklere for hvordan hvert boligprosjekt kan bidra til en mer sosialt bærekraftig byutvikling.

## MÅL

Hovedmålet med Bopilot har vært å undersøke om og hvordan kommunene kan være pådrivere for alternative boligløsninger. Som en del av målet har vi ønsket å:

1. Kartlegge aktuelle verktøy/metoder og identifisere barrierer mot og muligheter for å realisere alternative boligløsninger, basert på tidligere forskning og casestudier.
2. Kartlegge målgrupper for alternative boligtilbud for å identifisere behov og synliggjøre disse for aktørene i bransjen.
3. Teste ut og evaluere relevante verktøy og nye metoder å jobbe på som kan bidra til å få realisert

Trebebyggelse i Bergen sentrum. Foto: Christine Hvidsten.

pilotområder.

4. Identifisere verktøy/metoder som styrker kommunenes mulighet til å delta aktivt i å påvirke boligutviklingen i tråd med overordnede bærekraftsmål, og ut fra dette kunne gi konkrete anbefalinger til andre kommuner.
5. Bidra til at piloter kan realiseres og identifisere barrierer som kan forhindre og arbeidsmåter som kan føre til at dette kan skje.

Denne rapporten har fokus på punkt 3, 4 og 5. Resultatene fra punkt 1 og 2 er presentert i andre publikasjoner fra prosjektet (blant annet Moe, 2019; Moe, Hauge & Høyland, 2021; Lundbakk, 2020; Kvietkute 2021; Podoski, 2021; Kvietkute & Hauge 2021; Narvestad, Støa & Nielsen, 2022) og har dessuten vært formidlet og drøftet underveis i prosjektet med de to kommunene gjennom møter, seminarer og skriftlige og muntlige innspill.

De to kommunene som har deltatt i prosjektet, Bergen og Trondheim, har hatt noe ulike tilnærminger til utfordringene, og tidlig i prosessen definerte de hva de konkret ville jobbe med:

I Bergen kommune hadde Byarkitekten et mål om at Bopilot skulle bidra til å utvikle nye metoder å jobbe på for kommunen som kan bidra til å få realisert byboliger som tilrettelegger for barnefamilier i by. Deling av arealer og funksjoner er en del av løsningen. De identifiserte to delmål: (1) Gjøre markedet interessert i deleboliger (påvirke/mobilisere markedet) og (2) Være en pådriver (internt i kommunen) for at deleløsninger blir realisert i Grønneviken.

Bopilot ved Byplankontoret i Trondheim kommune ønsket å se på alternative måter å bidra til å få realisert rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold i tredje boligsektor. I første fase ønsket man å undersøke om selvbygging og gjenbruk kunne være en del av løsningen. Partnerne fra kommunen identifiserte følgende delmål: (1) Utvikle / undersøke Trondheim kommunes rolle som pådriver for etablering av rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold og (2) bidra til realisering av pilotbygg på Svartlamoen med selvbygging og gjenbruk. Av årsaker som vi skal komme tilbake til, ble delmål 2 i løpet av prosessen omformulert til å handle om hva den tredje boligsektor kan være i Trondheim i bredere forstand, og her ble det trukket inn to nye pilotprosjekter i samarbeid med Boligstiftelsen i Trondheim.

## INNOVASJON OG SAMSKAPING

Bopilot er et forskningsbasert innovasjonsprosjekt[1]. Bergen og Trondheim kommune har sammen med forskere fra NTNU og SINTEF Community tilstrebet å gjøre kommunene bedre rustet til å påvirke boligutviklingen og med det bidra til at boliger og boområder i større grad kan være med å løse sosiale utfordringer. I tillegg har Norske arkitekters landsforbund og Husbanken deltatt, begge med særlig ansvar for formidling og kontakt mot bransjen og statlige myndigheter.

Innovasjon har vært et sentralt tema i prosjektet. Underveis har også begrepet samskaping blitt viktig fordi vi ser at den innovasjonen vi er opptatt av i kommunene, i stor grad forutsetter samarbeid mellom flere aktører (Langergaard, 2021) – det Rønning & Andfossen (2021) betegner som "samarbeidsdrevet innovasjon". Uten å gå inn i grundige teoretiske diskusjoner av disse feltene vil vi i det følgende oppsummere noen sentrale momenter i diskusjonen om innovasjon og samskaping som er særlig relevante for arbeidet som er gjort i Bopilot.

### Innovasjon og innovasjonsprosesser

De første tiårene etter andre verdenskrig var boligproduksjonen i Norge basert på et tett samarbeid mellom kommune, stat og private aktører. Kommunenes rolle var blant annet å stille tomter til rådighet for boligbyggelag, mens staten gjennom Husbanken bidro med rimelige lån. Utfordringen var først og fremst å skaffe nok boliger slik at alle kunne bo til en overkommelig pris. Dette bidro blant annet til nye produksjonsmetoder. Etter overgangen til en markedsstyrt boligsektor på 1980-tallet, har kommunene hatt en mer utydelig rolle i boligutviklingen (Nordahl, 2012). De senere årene har flere tatt til orde for at det offentlige på nytt må innta en mer aktiv rolle (for eksempel Gitmark, 2020; Plathe, 2018) og reist kritikk mot den markedsbaserte boligsektoren (Gyberg, 2019; Prosser, 2020).

Bopilot er enig i denne kritikken og peker på utfordringer knyttet til nytenking og utvikling av nye løsninger. Prosjektet har hatt fokus på hvordan kommunene kan

1 Forskningsdrevet innovasjon går ut på at offentlig sektor identifiserer sine utfordringer og er med på å utvikle løsninger i samarbeid med forskere (Norges Forskningsråd, 2020: https://www.forskningsradet.no/om-forskningsradet/pressekontakt/pressemeldinger/2020/200-millioner-til-forskningsdrevet-innovasjon-i-offentlig-sektor/).

ta en mer aktiv pådriverrolle når det gjelder innovasjon i boligutviklingen, og det har vi gjort gjennom å: 1) Initiere og promotere pilotområder som undersøker og viser fram alternative bolig- og gjennomføringsmodeller, 2) Utvikle metoder og verktøy for en mer aktiv dialog med boligmarkedet og aktører i boligforsyningen slik at framtidige boligkjøpere og leietakere i større grad vil kjenne til alternative løsninger og dermed bli i stand til å etterspørre løsninger som støtter opp under de samfunnsmålene som er satt, 3) Utvikle metoder for samskaping med eksterne aktører i prosesser for å etablere nye boligløsninger, og 4) Etablere nye samarbeidsfora internt i kommunene.

Ifølge innovasjonsmeldingen er innovasjon "å iverksette noe nytt som skaper verdi for innbyggeren og samfunnet" (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020b, s. 13). Innovasjonsområdet blir gjerne delt inn i to hovedgrupper: Den ene omfatter innovasjon av fysiske produkter, såkalt produktinnovasjon. Den andre innebærer innovasjon av ikke-fysiske produkter som utvikling av nye tjenester, arbeidsmåter, anvendelser og organisasjonsformer. For at noe skal kunne kalles en innovasjon, må det også være en kvalitativt bedre løsning sett i lys av definerte mål. Målene kan være både kommersielle eller knyttet til samfunnsutfordringer. Det er også viktig å merke seg at en innovasjonsprosess ikke trenger å føre til innovasjoner. Poenget med prosessen er nettopp å prøve nye tiltak (gode og dårlige) samt validere dem. En innovasjonsprosess er betegnelsen for hele prosessen fra idé til ferdig implementering. I forskningssammenheng kan man kan velge å jobbe med deler av denne prosessen, for eksempel å fokusere på ideskaping tidlig i prosessen eller å implementere løsninger i siste fase av en prosess.

KS har utgitt et enkelt verktøy som identifiserer fem fundamenter for at innovasjoner kan skje. De fem fundamentene er behov, løsning, pådriver, team og forankring. Samlet sett forklares de som et slags gangestykke: Dersom en faktor vurderes til å være null, blir summen i gangestykket også null. Det betyr at selv om en løsning kan være god, trenger det ikke å føre til endring.

De fem fundamentene for innovasjon ble første gang presentert i boka Innovation: The five disciplines for creating what customers want (Carlson & Wilmot, 2006). Når vi snakker om innovasjon, er det oftest for å finne nye løsninger som kan svare på et behov eller løse et problem. Gjennom dette verktøyet understrekes det at flere andre faktorer er avgjørende for at innovasjonsarbeidet skal lykkes. Blant annet trekkes pådriveren fram. Pådriveren er definert som den eller de som tar tak i et problem og prøver å finne en ny løsning. Pådriveren har ofte tanker om problemet, er dedikert til oppgaven, engasjerer seg og får med seg andre.

Videre er det avgjørende for en vellykket innovasjonsprosess å etablere team. Et team bør bestå av alle de rollene og den innsikten og kompetansen som trengs i prosjektet. Teamet må kommunisere godt, på tvers av sine ulikheter, og det må ha og kunne jobbe mot et felles mål. Gjennom hele prosessen må det stilles spørsmål om teamet mangler noen perspektiver eller aktører slik at det eventuelt kan suppleres og styrkes i tråd med utviklingen av prosjektet.

Verktøyet tydeliggjør også betydningen av forankring. Her handler det om å involvere de som har avgjørende innflytelse når det gjelder å realisere nye løsninger. Det kan være samarbeidspartnere, andre personer/miljøer

Figuren viser faktorene som er avgjørende for innovasjonsprosesser. Kilde: KS (2013).

som må involveres i prosjektet, men også de som skal ta løsningen i bruk. Når det gjelder forankring, er det viktigste spørsmålet å stadig svare ut: Hvorfor vil vi gjennomføre dette innovasjonsprosjektet? For Bopilot-prosjektet handler det om å forankre forståelsen av hvorfor vi trenger nye boligløsninger, hvorfor det bør utvikles pilotprosjekter, og hvorfor kommunene skal være en pådriver for dette.

Det understrekes at for å kunne drive systematisk innovasjonsarbeid og utvikle en innovasjonskultur, må man kontinuerlig sørge for å ivareta alle disse fundamentene.

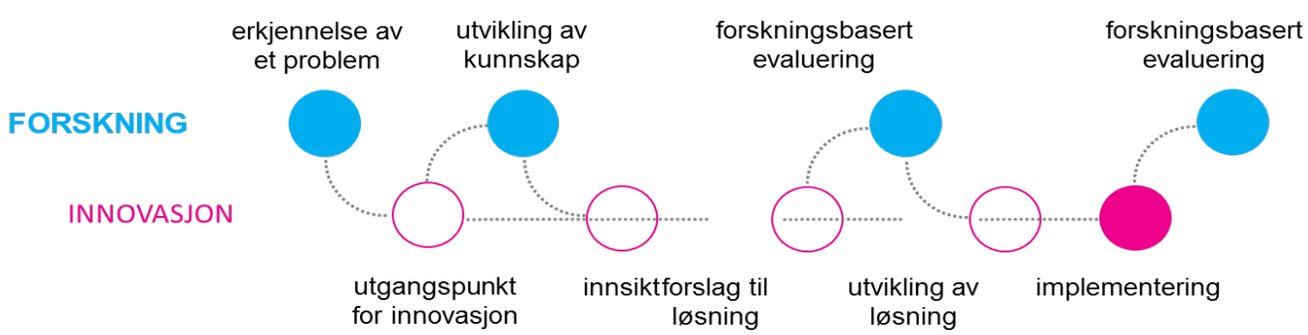
Bopilot-prosjektets tilnærming til forholdet mellom innovasjon og forskning er illustrert i figuren under, utviklet som en del av SINTEFs verktøykasse for innovasjonsarbeid. I stedet for å anta at innovasjon følger som et resultat av kunnskap, følger forskningen innovasjonsprosessen tett (Rosted, 2005). Heller enn først å studere fenomener og dernest fortolke dem slik at andre kan velge å ta den nye innsikten i bruk, tar forskningen selv del i nytenkingen. Forskningen må ut der hvor innovasjonen skjer, og innsikten må sirkuleres umiddelbart på anvendelsesnivået. Det krever både en praksisnær forskning og at forskere deltar direkte i utviklingsarbeidet.

## SAMSKAPING

Samskaping handler om å invitere til likeverdige samarbeidende partnerskap hvor ulike aktører får gi selvstendige bidrag til å definere, designe, implementere og drive fram løsninger sammen med profesjoner, forvalting og politiske myndigheter. Rønning & Andfossen (2021) oppsummerer, under henvisning til Sørensen & Torfing (2011), tre betingelser for vellykket samskaping i innovasjonsøyemed: "1) et reelt samarbeid mellom partene, 2) transformativ læring, og 3) et felles eierskap" (s. 3). I norske kommuner har samskaping inntil nå først og fremst vært knyttet til utvikling av klassiske velferdstjenester (se egen boks om Kommune 3.0). Nettopp fordi boligsektoren er en sektor som avhenger av en rekke ulike aktører både i og utenfor kommunen, er kunnskap om metodikk knyttet til samskaping svært relevant for utvikling og realisering av alternative, sosialt bærekraftige boligløsninger. KS har utviklet en håndbok og ulike verktøy som kan benyttes i arbeidet med samskapingsprosesser (Kobro et al., 2018).

Basert på teori om samskaping og ledelse av samskapingsprosesser (Tortzen, 2016) har vi sammenstilt en liste med anbefalinger for gode samskapingsprosesser knyttet til vår problemstilling. Disse vil danne grunnlag for den senere gjennomgangen av erfaringene fra prosessen i de to kommunene:

1. Erkjenne at det å påvirke boligproduksjonen er en "flokete problemstilling" som har mange deleiere.
2. Tydeliggjøre roller og ansvar. Etablere nettverk med ulike deleiere.
3. Lage et aktørkart og få innsikt i ulike intensjoner og mål.
4. Forstå at om man skal påvirke aktører som man ikke har et organisatorisk ansvar for eller kan bestemme over, så gjelder en helt annen logikk og andre verdier enn i tradisjonell ledelse. Ledelse handler da om å skape rammer for selvstyrende systemer på tvers av organisasjoner, profesjoner og innbyggere. Invitere, mobilisere, fasilitere og bygge relasjoner er stikkord for å påvirke slike prosesser.
5. Ramme inn nettverk, det vil si synliggjøre verdier og




Figuren er hentet fra SINTEFs verktøykasse for forsknings- og utviklingsarbeid knyttet til velferdsteknologi og eHelse, 1. juli 2016 (upublisert).

formål – skape en fortelling om arbeidet som alle kan/ønsker å identifisere seg med. Derfor samarbeider vi!

6. Det er en utfordring at innovative samskapingsprosesser ofte foregår i skyggen av annet arbeid. Det foregår litt på siden av det organisasjonene "egentlig" driver med (Kobro et al., 2018). Pådrivere på siden av organisasjonen kan imidlertid fungere som viktige pådrivere.
7. Ulikhet kan oppleves truende, MEN det kan også gradvis anerkjennes som en ressurs. Slik anerkjennelse er en solid plattform å bygge felles visjon, motivasjon og handlinger ut fra (Kania & Kramer, 2011).
8. I gode innovative samskapningsprosesser samtaler deltakerne på en måte som bygger ned det klassiske skillet mellom "oss" og "dere", som ofte kjennetegner tradisjonelle hierarkier

## HVORDAN HAR VI JOBBET MED INNOVASJON I BOPILOT?

Prosjektets ambisjon har vært å teste og vise nye måter å jobbe på som kan påvirke kommunal praksis i boligutviklingsprosesser. Dette innebærer blant annet å undersøke hvordan kommunen kan ha en rolle som pådriver gjennom at:

- Aktørene jobber sammen på nye måter internt (i kommunen).
- Aktørene jobber sammen på nye måter eksternt (kommunens samarbeid med andre aktører: bransje, publikum og forskere).
- Det skapes større markedsinteresse for alternative bolig løsninger.
- Man kan dra nytte av erfaringer fra eksisterende forbildeprosjekter som kan påvirke nye prosjekter.

En forutsetning for finansieringen fra Forskningsrådet har vært at prosjektets deltakere i kommunene skal være medforskere og delta aktivt i utforsking og utprøving av nye metoder og arbeidsmåter[2]. Forskere ved NTNU og SINTEF har støttet og fulgt prosessen, og har bidratt med kunnskap basert på egen og annen forskning underveis. Formålet har vært at kunnskapen og erfaringene som etableres gjennom Bopilot, blir værende i de to kommunene etter at prosjektet avsluttes. Videre er kommunens egne ansatte nærmere til å foreslå tiltak og arbeidsmetoder som kan bidra til videre utvikling av metoder og løsninger. De eksterne forskerne har bidratt i pågående prosesser knyttet til pilotprosjektene. I tillegg har de gjennom observasjoner og intervjuer med involverte aktører innhentet kunnskap og erfaringer som gjør det mulig å drøfte prosessene med et "utenfrablikk".

**Piloter som metode**

I Bopilot har det vært sentralt å promotere og bidra til å utvikle forbildeprosjekter som både undersøker og viser frem innovative bolig- og gjennomføringsmodeller. Gjennom å bygge opp prosjektet rundt to pilotprosjekter som allerede er i prosess i de to kommunene, har vi fått et realistisk bilde av både kompleksitet og utfordringer.

Bruken av pilotprosjekter kan dessuten i seg selv betraktes som en metode for å skape innovasjon og nytenking. Ved å teste ut alternative løsninger skaffer man seg et grunnlag for å innhente erfaringer med konsekvenser for hverdagsliv og opplevd kvalitet. I tillegg kan pilotprosjekter ses som en metode for å skape mer langsiktige endringer. Endringer av praksis skjer gjerne ved at radikale innovasjoner først oppstår i nisjeprosjekter, gjerne initiert av interessegrupper og gjennomført innenfor spesielle rammebetingelser (Geels, 2005; Jensen & Steensgaard, 2017). En studie gjennomført av SINTEF om markedseffekter av forbildeprogrammer for klima- og energivennlige bygninger viste også at i tillegg til økt etterspørsel etter miljøvennlige bygninger (spesielt kontorbygninger), bidro programmene til endringer i regelverk og sertifiseringsordninger, kompetanseheving i bransjen og teknologiutvikling (Almås, Hauge & Klinski, 2015).

Utfordringen med pilotering i boligsektoren er at planlegging og bygging tar lang tid. Det investeres store beløp, og boligkjøpere og utviklere tar risiko ved å investere i nye og uprøvde løsninger. Erfaringene fra utvikling av mer miljøvennlige og energieffektive bygg viser imidlertid en bransje som også er villig til å utvikle seg for å ta samfunnsansvar. De har hatt god støtte i forskningsprogrammer som har fokus på å gjøre byggebransjen mer miljøvennlig. Men det kan være mer krevende å iverksette pilotområder der målene i mindre grad er kvantifiserbare, som omfatter en rekke ulike aktører og der prosessene strekker seg over lang tid. Samtidig kan dette være et argument for nettopp å teste og systematisere erfaringene fra slike prosesser, selv om man ikke nødvendigvis kan følge prosjektene fra begynnelse til slutt.

De to pilotprosjektene som ble valgt i Bopilot, var

2 I tildelingen fra Forskningsrådet har kommunene og forskningsmiljøene hatt omtrent like store bevilgninger.

FELLESSKAPSSAMFUNNET

# Kommune 3.0

I likhet med andre europeiske velferdsstater står Norge overfor store framtidige utfordringer innen helse og velferd på grunn av demografiske endringer. Mange frykter at den økonomiske belastningen av en aldrende befolkning vil føre til økte skatter for den arbeidsføre delen av befolkningen og mangel på arbeidskraft som kan bistå med tjenester. For å unngå dette har man sett etter nye modeller for produksjon av velferdstjenester, og økt medvirkning fra sivilsamfunnet blir betraktet som en mulighet med stort potensial. Med dette som utgangspunkt har man i Skanderborg kommune i Danmark lansert begrepet kommune 3.0. En talsperson for kommunen definerer begrepet slik: "Vi må bort fra servicesamfunnet og over på fellesskapssamfunnet; brukeren er ikke en kunde, men en innbygger som skal bidra til fellesskapet." (se: https://www.youtube.com/watch?v=qi9XYSUvOnQ)

Kommune 3.0 har funnet gehør også i Norge, som deler mange av de samme utfordringene. Ifølge KS må kommuner, innbyggere, frivillig sektor og næringsliv gå sammen om å utforme framtidas kommune. "Den norske velferdsstatsmodellen trenger fornying. Ikke fordi den er i stykker, men den er under press. Det største presset finner vi i kommunene der folk bor. Nye og nyttige løsninger i velferdsstaten er det derfor mest relevante å utvikle der. Å lykkes med sosial innovasjon i kommunen handler ikke bare om å finne rett vei til nye løsninger, det handler like mye om å finne noen å gå sammen med." (Kobro et al., 2018, s. 6)

Med dette som utgangspunkt har norske kommuner i de senere år drevet innovasjon for å involvere frivillige og ideelle organisasjoner og stiftelser med mål om bedre å kunne ivareta lokalsamfunnets behov for velferdstjenester. Et av disse prosjektene – "Med hjerte for Arendal" – vant kommunenes innovasjonspris i 2014. Følgeforskningen fra prosjektet konkluderer med at: "En bevegelse i retning av 'Kommune 3.0' impliserer ikke en nedskalering av det offentliges rolle i velferdssamfunnet, men fordrer en sterk offentlighet sammen med et sterkt sivilsamfunn «Kommune 3.0» må dermed betraktes som en videreutvikling av dagens nordiske velferdsstatsmodell, der den mest vesentlige endringen er at det offentlige i enda større grad utvikler fasiliterende, nettverksbyggende tjenester som kan skape brobyggende sosial kapital" (Guribye, 2016, s. iv).

De nye samarbeidsmodellene i Kommune 3.0 er tverrsektorielle og kjennetegnes av at frivillige foreninger, offentlige organisasjoner og private virksomheter arbeider sammen i likeverdighet. Modellene gir kommunene nye muligheter for avlastning i produksjon av velferdsgoder for befolkningen, men innebærer også visse utfordringer og behov for nye tankesett og tilnærminger. Det er blant annet viktig for kommunen å erkjenne at om man skal påvirke aktører som man ikke har et organisatorisk ansvar for eller kan bestemme over, så gjelder en helt annen logikk og andre verdier enn i tradisjonell ledelse. Ledelse handler da om å skape rammer for selvstyrende systemer på tvers av organisasjoner, profesjoner og innbyggere. Invitere, mobilisere, fasilitere og bygge relasjoner er stikkord for å påvirke slike prosesser. Kommunens nye rolle er ikke i første rekke å være styrende, men i større grad å være støttende for andre aktører.

som nevnt Grønneviken i Bergen og Strandveien 27A på Svartlamon i Trondheim. Det må bemerkes at pilotprosjektene i begge kommuner må forstås som caser for uttesting av metoder og arbeidsmåter og ikke som prosjekter som skal gjennomføres som en del av prosjektet. I denne rapporten vil vi benytte både begrepene "case" og "pilotprosjekt". Planprosessen for Grønneviken i Bergen var igangsatt ved oppstarten av Bopilot, men manglet politisk vedtak og en videre prosess som sikret realisering. Svartlamon hadde eksistert i mange år og hadde mulighet til å få realisert et eksperimentelt bygg gjennom samarbeid med Bopilot. Se egne faktabokser om pilotprosjektene. Prosessen rundt dem er dessuten beskrevet ytterligere i kapittel 4 og 5.

**De eksterne forskernes bidrag**
Kunnskapsinnspill kan ha vital betydning for framdrift og veivalg i dynamiske utviklingsprosjekter (Almås et al., 2015). Det er imidlertid viktig å understreke at det er prosjekteierne (her de to kommunene) som avgjør innspillenes "skjebne" og i hvilken grad de påvirker pilotprosjektenes videre utvikling.
De eksterne forskerne i prosjektet har bidratt til å støtte samarbeidspartnerne i kommunene gjennom å:

- Følge og dokumentere prosessen.
- Bidra til kunnskapstilfang gjennom å finne fram til andre relevante caser og erfaringer.
- Synliggjøre mulighetsrommet.
- Være støttespiller, drøfte barrierer, utfordringer og strategiske tiltak.
- Samle og systematisere erfaringer med metoder som testes ut.
- Skaffe innsikt om de ulike aktørenes perspektiver og oppgaveforståelse.
- Bidra med faglige innspill til saken, innspill til notat, reguleringsplan etc.
- Drøfte, analysere og synliggjøre erfaringene som er gjort.

Se egen boks om følgeforskning. I tillegg til å følge utviklingen av pilotprosjektene, har forskerne i Bopilot innhentet kunnskap både fra aktører som har vært involvert i pilotprosjektene, innenfor og utenfor kommunene, og fra andre prosjekter som er relevante for arbeidet som har pågått i Bopilot (blant annet Vindmøllebakken i Stavanger og Lange Eng i København). Det er også gjennomført intervjuer med deltakere på noen av aktivitetene som er gjennomført (Design sprint og Hackathon i Bergen kommune) og med aktuelle beboergrupper både i Bergen og i Trondheim. Materialet er publisert gjennom fire mastergradsoppgaver (Moe, 2019; Lundbakk, 2020; Kvietkute, 2021; Podoski, 2021), tre vitenskapelige artikler (Moe, Hauge & Høyland,2021; Kvietkute & Hauge 2021; Narvestad et al., 2022) og flere rapporter som beskriver resultater fra digital medvirkning (Byarkitekten i Bergen & Leva Urban Design, 2019; Trondheim kommune & Leva Urban Design, 2021; Byarkitekten i Bergen, Haltenbanken & Vill urbanisme, 2020) og Trondheim boligstiftelses pilotprosjekter i Trondheim (Narvestad, Nielsen & Forshaug, 2021).

Noe av materialet fra intervjuene, spesielt de som er gjort med involverte aktører i kommunene, er ikke publisert, men har blitt benyttet som grunnlag i diskusjoner internt i prosjektgruppa og har dermed indirekte påvirket prosessene som er beskrevet i rapporten.

**Medforskere fra kommunene**
Gjennom Bopilot-samarbeidet har medforskerne i de to kommunene bidratt ved å:

- Foreslå arbeidsmetoder og tiltak.
- Gjennomføre tiltak og forsøk.
- Være aktive pådrivere internt i kommunen for en positiv utviklingsprosess.
- Identifisere barrierer og hindringer for å skape framdrift i prosessen.
- Spre kunnskap og entusiasme knyttet til målsettingen internt i kommunen. Spille inn relevant kunnskap fra ulike aktører i beslutningsprosessene på et tidlig tidspunkt.
- Spre kunnskap og entusiasme knyttet til målsettingen eksternt (eksterne aktører og markedet).
- Videreformidle og spre kunnskap om aktuelle brukergrupper og løsninger.
- Møte og være støttespillere for aktører som vil utvikle nye piloter.

Bopilot-prosjektet har vært organisert ulikt i de to kommunene.

BOPILOT BERGEN
I Bergen kommune er Bopilot-prosjektet organisert under Byarkitekten som er en egen etat under Byrådsavdeling for Klima, miljø og byutvikling (BKMB) (se organisasjonskart i kapittel 6). Prosjektleder Tina Larsen og Byarkitekt Maria Molden har planlagt og gjennomført aktivitetene i samarbeid med og med gode innspill fra flere etater i Bergen kommune. Celine Blanc og Tord Øyen har bidratt i planlegging og gjennomføring av aktiviteter. Unn Hovda i BKMB jobber med å utvikle

### FØLGEFORSKNING

Følgeforskning innebærer at forskerne "følger med", det vil si er i dialog med, forstår og gir innspill til feltet. Handlingsansvaret ligger i feltet, mens forskerne skal bidra til utviklingsprosesser, refleksjon og læring (NORUT, udatert). Det innebærer at forskeren dels er en aktiv deltaker i prosessen som studeres, og dels er en kritisk tilskuer (Lindøe, Mikkelsen & Olsen, 2002)

"Følgeforskningen representerer et forsøk på å innta et mellomstandpunkt mellom å være en nøytral observatør på siden av det som skjer og å være en endringsagent som aktivt deltar i intervensjonen som iverksettes" (Lindøe et al., 2002, s. 193).

Følgeforskning innebærer at forskerne søker å gå inn i både terapeutiske, pedagogiske og konfronterende roller og skape en situasjon med høy grad av tillit (Busch & Schwebs, 2004). De skal:

- Følge med og dokumentere prosessen
- Drøfte, analysere og formidle erfaringer med prosess og resultater
- Være en støttespiller (coach) gjennom å bidra positivt til framdriften i prosessen
- Bidra med faglige innspill, ved å bidra til å jobbe kunnskapsbasert og synliggjøre mulighetsrommet
- Presentere og formidle disse til fagmiljøene som er involvert

Målet med følgeforskning er å gi aktørene overblikk og bedre helhetsforståelse, blant annet gjennom å ha kontakt med og innhente synspunkter og innspill fra flere involverte gjennom hele prosessen. Forskerne skal bidra til å forbedre samspillet mellom aktørene samt stimulere til læring og refleksjon om erfaringer med ulike tiltak og metoder.

I følge Olsen & Lindøe (2004, s. 373) er følgeforskning kjennetegnet av seks elementer. De tre første er knyttet til rollen som aktiv deltaker eller endringsagent: (1) tydeliggjøre regler og roller for prosessen, (2) skape arenaer for dialog og tilrettelegge for dialog mellom aktørene og (3) etablere mekanismer for å gi innspill til nye aktiviteter i prosessen. De tre siste er handler om å beholde "utenfrablikket" og være observatør: (4) stille kritiske spørsmål (være "djevelens advokat"), (5) utvikle et system for kontinuerlig vurdering/refleksjon og (6) konkludere til slutt.

Bergen kommunes program for boligforsyning. Hun har bidratt til å forankre arbeidet i ledelsen og har gitt god støtte og gode råd underveis. Bymiljøetaten (BME) har ansvar for gjennomføring av Pilot Grønneviken, og det har vært gjennomført flere møter med dem, særlig etter at de ansatte prosjektleder og en prosjektgruppe for Pilot Grønneviken. Finans- og eiendomsetaten er med i prosjektgruppa og har deltatt i flere av aktivitetene i Bopilot og kommet med innspill til prosjektet underveis. Byarkitekten er med i en ressursgruppe for Pilot Grønneviken, og Bopilot bidrar med kompetanse og innspill til Pilot Grønneviken.

Bergen kommune hadde en klar plan for hvilke pådriveraktiviteter som kunne engasjere og belyse temaet alternative boligløsninger, gjennom Designsprint, Hackaton og Utstilling, og ønsket å teste disse i forskningsperioden.

Plan- og bygningsetaten (PBE) har parallelt med Bopilot jobbet med reguleringsplanen for Pilot Grønneviken, og det har vært avholdt flere møter med innspill fra forskergruppa om utforming av planen og bestemmelsene.

Innolab og HR-stab var uvurderlige samarbeidspartnere i planlegging og gjennomføring av Bopilot hackaton – et stort løft for digitalisering og samarbeid på Teams – i starten av koronatiden. Næringsseksjonen i Bergen kommune bidro også med kompetanse og har bidratt

### BYARKITEKTENS ROLLE OG MANDAT I BERGEN

Byarkitekten er en rådgivende etat på linje med byantikvaren. Det er en aktør som ligger på siden i forhold til ordinær saksgang i kommunen. I vedtaket om opprettelse av Byarkitekt i Bergen (2016) er følgende arbeidsoppgaver definert:

- Byarkitekten skal være en etat.
- Byarkitekten skal ikke ha vedtaksmyndighet etter plan- og bygningsloven.
- Byarkitekten skal ha en rådgivende funksjon i enkeltsaker kommunen mottar som plan- og byggesaker, og for de byggene kommunen selv skal bygge.
- Byarkitekten skal bidra til offentlig debatt og formidling.

Det står videre at byarkitekten skal bidra til økt kompetanse hos utbyggere og politikere og til allmenn og faglig debatt. Byråden ønsker at byarkitekten skal styrke kommunens arbeid med å skape design og arkitektur med høy og fremragende kvalitet som kan bidra til økt verdiskapning, innovasjon og forskning. På den måten har Byarkitekten et tydelig mandat for å være en pådriver, men de har ingen formell rolle i planprosesser og heller ikke når det gjelder å realisere boligpolitiske målsetninger.

videre i arbeidet med videreutvikling av vinnerprosjektet Samdelt[3].

Arbeidet med Bopilot er forankret i Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen. Arkitekturstrategien er kommunens viktigste arkitekturpolitiske dokument. Den er overordnet og konkret, og knytter seg til aktuelle problemstillinger i Bergen. Strategien viser hvordan arkitektur kan være et verktøy for å nå Bergen kommunes samfunnsmål og hvordan Bergen kan bli en vakker, grønn, særpreget og inkluderende by. Under punktet "Inkluderende" står det at "vi skal bygge sosialt bærekraftige nabolag og skape bygg- og byrom som gir alle mulighet til å være aktive deltakere i fellesskapet, og som stimulerer til sambruk". Dette mener byarkitekten kan gjøres ved å fremme alternative boformer der sambruk av arealer skaper nye arenaer for samhandling, fellesskap og tilhørighet, og ved å sette sammen varierte boligtyper der boligstørrelse og planløsning kan tilpasses behov og livssituasjon for ulike alders- og brukergrupper. Ved å utvikle nye og tilpassede boligtyper håper man å bidra til å gjøre det attraktivt og mulig for barnefamilier å bosette seg i den tette byen.

Byarkitekten er rådgiver i plan- og byggesaker og har i løpet av Bopilot-perioden hatt flere møter om bolig- og nabolagsprosjekter med utbyggere, arkitekter og saksbehandlere i BK. På linje med Arkitektur- og byformingsstrategien og Bopilot oppfordrer vi utbyggere til å utforme boligprosjekter og nabolag med arkitektonisk merverdi, der deling, fellesskap og sambruk er en del av løsningen.

Forskningsprosjektet Bopilot har gitt Bergen kommune en tydelig rolle med tanke på en ønsket retning for boligpolitikken i Bergen. Aktivitetene har vært en viktig bidragsyter inn i øvrige boligdiskusjoner og områdeutviklingsprosjekter som har pågått parallelt, for eksempel arbeid med Boligforsyningsprogrammet i Bergen, Råd for bærekraftig boligforsyning og i utviklingsområdene Mindemyren, Dokken og Pilot Grønneviken. Arbeidet har økt samarbeidet på tvers i kommunen knyttet til boligproduksjon og områdeutvikling, og det har inkludert flere tjenesteområder i diskusjonen rundt hva alternative boliger og deleløsninger kan bidra til.

### BOPILOT TRONDHEIM

I Trondheim kommune er Bopilot-prosjektet organisert

3 Appen "Samdelt" ble utarbeidet av Sweco i samarbeid med 3RW arkitekter.

under byplankontoret, som ligger under direktørområdet for byutvikling. Prosjektleder har vært Vidar Vollan, og han har samarbeidet tett med Trine Gjessen. Begge er arkitekter og byplanleggere. I tillegg har Brit Furu ved Byggesakskontoret deltatt i prosjektgruppa. Prosjektet startet i 2018 med et engasjement fra daværende byplansjef på byplankontoret, Hilde Bøkestad, og det var derfor naturlig at det inngikk i byplankontorets oppgaver. Overordnet forankring var gjennom jevnlig rapportering til ledergruppa på byplankontoret.

Byutviklingsdirektøren har ansvaret for de enheter som jobber både med den generelle boligforsyningen og kommunale boliger. Prosjektets tema berører også direktørområdet helse- og velferd og i noen grad også finans. Helse- og velferdsdirektøren har ansvar for overordnet planlegging og styring av blant annet kommunale boliger og definerer behovene for disse (antall og type). Finans er involvert i investeringer og har ansvar for økonomiske virkemidler i boligpolitikken.

Organiseringen under byplankontoret gir nær kjennskap til pågående planprosesser, men ikke en formell rolle når det gjelder å realisere boligpolitiske målsettinger. Innholdsmessig omhandler bopilot-prosjektet temaer og oppgaver som faller inn under eierskapsenhetens ansvarsområde, herunder kompetanse på boligpolitikk. En representant fra eierskapsenheten, John Schistad, ble derfor en viktig sparringpartner i prosessen.
Det viste seg raskt å være behov for tett dialog og møtevirksomhet mellom kommunen og forskningspartner NTNU. Derfor ble det holdt jevnlige arbeidsmøter, som noen ganger var utvidet med representant fra samarbeidspartner Svartlamon boligstiftelse. Disse møtene fungerte som diskusjonsforum og var til stor hjelp for å peke ut kursen for prosjektet i Trondheim kommune.

Parallelt med prosjektperioden ble det utarbeidet en temaplan og et strategisk plandokument for den generelle og sosiale boligpolikken internt i kommunen: Boligpolitisk plan 2020 (se kapittel 3). Denne planen skulle vise seg å være veldig relevant for Bopilot ettersom den beskriver de ulike boligsektorene og kommunens arbeid innenfor hver sektor – både slik det er i dag og hvordan det planlegges i den tidsperioden planens handlingsdel skal gjelde for (2020–2024). Prosjektmedarbeiderne i Bopilot deltok ikke direkte inn i arbeidet, men ble invitert til å gi innspill til de deler av planen som var relevante. Planen ble vedtatt 30.9.2020, med flere vedtakspunkter fra politikerne som overlappet med intensjonene for Trondheim kommunes arbeid med Bopilot.

## METODISKE REFLEKSJONER

De fleste eksterne forskerne som har deltatt i Bopilot, har i likhet med deltakerne fra kommunene sin bakgrunn fra arkitektur og planlegging. Det betyr blant annet at vi i stor grad deler oppfatningen om at alternative boligløsninger ikke bare kan beskrives gjennom tekniske, funksjonelle, sosiale og økonomiske aspekter, men også må komme til uttrykk gjennom arkitektoniske kvaliteter. Vi har dessuten alle fokus på det å skape endring, både i måten kommunene jobber på og ikke minst i forhold til boligsektoren generelt.

Det felles ståstedet kan likevel ha ført til en viss uklarhet i rolleforståelsen og usikkerhet om hva forskningen i prosjektet skulle innebære. Tidlig i prosessen kom det fram forventninger om at forskerne gjennom ulike metoder skulle kunne dokumentere effekten av metodene som ble testet, for eksempel på holdninger blant publikum til de ulike alternative boligløsningene. Fra forskernes side ble det understreket at en slik effektmåling ikke inngår i prosjektet og heller ikke er i tråd med kunnskapssynet som følgeforskningen baserer seg på, og at fokus ligger på hvilke erfaringer som gjøres med bruk av ulike arbeidsmåter og metoder, og hvordan disse har påvirket samspill og prosesser rundt pilotprosjekter. Lindøe et al. (2002) bekrefter at uenighet knyttet til hvordan virkninger av et tiltak kan dokumenteres og "måles" er en av følgeforskningens fallgruver, noe som understreker viktigheten av å avklare dette tidlig i prosessen. Dette ble gjort i Bopilot, men det er likevel ikke sikkert at denne forståelsen nådde ut til alle deler av kommunen.

En annen fallgruve som nevnes av Lindøe et al. (2002), er at forskernes og brukernes oppfatning av vellykket forskning kan være ulik. Mens forskerne kan se utfordringer som muligheter til å hente viktig kunnskap, vil brukerne (i vårt tilfelle samarbeidspartnerne i kommunene) ønske at forskerne først og fremst skal beskrive suksesshistorier. I denne rapporten har vi derfor valgt å la forskere og kommunepartnere komme til orde i ulike kapitler, slik at begge perspektiver blir synlige.

Et siste moment som bør trekkes fram, er at det kan det være en svakhet ved prosjektet at vi ikke i stor nok grad har inkludert kompetanse fra samfunnsøkonomi, statsvitenskap og juss (selv om disse fagene har vært hørt gjennom ulike seminarer og møter). Det hadde også vært nyttig å ha med kompetanse på innovasjon, endringsledelse og psykologi. I det videre arbeidet med å fremme alternative boligløsninger vil det være vesentlig å

styrke tverrfagligheten for å sikre en best mulig forankring både i og utenfor kommunene.

## OM RAPPORTEN

Med denne rapporten ønsker prosjektgruppa å formidle erfaringene med Bopilot i Bergen og Trondheim og på basis av dette presentere noen anbefalinger til andre kommuner som har ambisjoner om å ta en mer aktiv rolle i boligutviklingen (kapittel 7). Med unntak av kapittel 4 og 5 er rapporten i hovedsak skrevet av forskerne, men resonnementene er utviklet i dialog med de øvrige prosjektpartnerne.

Før vi gjennomgår og diskuterer arbeidet og prosessene som har foregått i to kommunene (kapittel 4, 5 og 6), vil vi utdype de sentrale utfordringene Bopilot har satt seg som mål og ta tak i og begrunne hvorfor vi mener det er behov for nytenkning i boligsektoren (kapittel 2). Deretter vil vi kort gjennomgå de virkemidlene kommunene har i dag på dette feltet, eksemplifisert med hvordan disse er tatt i bruk i Bergen og Trondheim (kapittel 3).

Kapitlene som omhandler Bopilot-arbeidet i de to kommunene (kapittel 4 og 5) er skrevet av prosjektdeltakerne i kommunene, med noen innspill fra forskerne på det som angår erfaringer med testing av metoder og arbeidsmåter. I kapittel 6 gjør forskerne rede for sine perspektiver på prosessene og systematiserer erfaringene med tanke på de tre ulike måtene å være pådriver på som avtegner seg i vårt materiale: (1) pådriver innad (intern samskaping), (2) pådriver utad (aktiv påvirkning av bransje og boligkjøpere) og (3) tilrettelegger og koordinator (samskaping med eksterne aktører).

Eksperimentellboliger på Svartlamon. Foto: Nøysom arkitekter.

PILOTPROSJEKT BERGEN

# Grønneviken – byboliger og delekultur

Grønneviken har en unik beliggenhet på sørsiden av Store Lungegårdsvann ved Møllendalselvens utløp og sentralt i et av Bergens viktigste byutviklingsområder. Eiendommen er på ca. 18 dekar og eies av Bergen kommune og BIR (Bergen interkommunale renovasjonsselskap). Arealet inngår i områdeplan for Møllendal Vest og er regulert til blandet sentrumsformål med blant annet underformålene bolig, barnehage, forretning og kontor.

Prosjektet "Grønneviken – byboliger og delekultur" startet i 2014 ved at Bergen kommune bestemte seg for å stille tomta til disposisjon for den internasjonale arkitektkonkurransen EUROPAN 13. Tomtas beliggenhet og kvaliteter tilsier at den egner seg som et visningsområde for framtidsrettede løsninger, og kommunen ønsket derfor å bruke posisjonen som grunneier til å utvikle et område som ferdig utbygd framstår som et godt eksempel på ønsket byutviklingspolitikk.

Ambisjonen var at Grønneviken skulle være et forsøksområde for delekultur, og i konkurransegrunnlaget ba man om nyskapende løsninger for utvikling av et kompakt bymessig boligområde med fokus på deling av areal inne og ute. I dette ligger det også en målsetning om variert beboersammensetning. Vinneren av konkurransen ble det norske arkitektfirmaet LalaTøyen i samarbeid med Kåmmån.

Utbyggingspotensialet er ca. 38 000 m² BRA, hvorav ca. 33 000 m² er boligformål som vil gi ca. 370 leiligheter.

Planen er at arealene skal selges til utbyggere, og for å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med kommunens ambisjoner og innholdet i vinnerforslaget har kommunen to sentrale virkemidler. Det ene er gjennom reguleringsplanen der plankart og bestemmelser gir juridiske rammer for framtidig utbygging. Det andre er at det kan stilles nærmere bestemte vilkår til kjøperne av arealene.

Reguleringsplanen for Grønneviken vil bli tatt opp til andre gangs behandling i 2022. Byarkitekten har gjennom Bopilot vært pådriver for at Grønneviken skal bli en mangfoldig og sosialt bærekraftig bydel med høy arkitektonisk boligkvalitet og med spennende nye deleløsninger. Flere aktiviteter har blitt organisert i regi av prosjektet for å skape interesse, engasjement og diskusjon om byboliger, delekultur og bomiljø med mål om å involvere både bransjen og potensielle framtidige beboere i den videre prosessen med å utvikle området. Flere aktiviteter har fått stor nasjonal oppmerksomhet, blant annet har Bopilot Designsprint blitt plukket ut av Doga til Nasjonalt veikart for smarte og bærekraftige byer og lokalsamfunn.

I september 2020 vedtok Byrådet at Grønneviken skal være et testområde for nytenking i boligproduksjonen, med fokus på barnefamilier og delekultur. Det planlegges en boligutstilling i samarbeid med KODE våren 2022, der forbildeprosjekter for alternative boligløsninger skal vises fram og debatteres.

Grønneviken i Bergen. Foto: Haugseng foto.

PILOTPROSJEKT TRONDHEIM

# Svartlamon og Boligstiftelsen i Trondheim – utleieboliger med forutsigbare leieforhold for tredje boligsektor

Svartlamon er et sentrumsnært område i Trondheim med bygårder og småhusbebyggelse eid av kommunen. Området er på ca. 25 dekar og har per i dag ca. 35 bygninger, med 151 leiekontrakter. Det er regulert til byøkologisk forsøksområde og er organisert og drives etter prinsipper om bærekraftige miljøløsninger, flat struktur, gjennomsiktig økonomi, lav standard og rimelig utleie.

Svartlamon Boligstiftelse ble etablert i 2001. Stiftelsen håndterer leiekontrakter med de rundt 310 beboerne og har stått som byggherre ved nybygging. Den leier ut boliger til beboere som ønsker å delta i utviklingen av området, og beboere som har behov for rimelig bolig av forskjellige årsaker. Kommunen har tildelingsrett på 20 % av boligene. Siden reguleringsplanen ble vedtatt, er det bygd et prisbelønnet massivtrehus i fire etasjer pluss sokkel, en lavblokk i to etasjer med studioleiligheter (begge deler med tradisjonell entreprise), fem rekkehusleiligheter med familieboliger (gjenbruk og selvbygging) og et leilighetsbygg med fire leiligheter (gjenbruk og selvbygging).

Et større leilighetsbygg ble planlagt i Strandveien 27A gjennom en internasjonal arkitektkonkurranse (EUROPAN 10) i 2011. I dette bygget vil det bli eksperimentert med delingsløsninger, nye boformer og en blanding av ulike grupper. Spesielt er det behov for bokollektiv for eldre beboere fra området. Det greske arkitektkontoret Point Supreme Architects vant konkurransen. Prosjektet ble senere lagt på is, blant annet på grunn av uenighet knyttet til finansiering og eieforhold og fordi boligstiftelsen ble involvert for sent i prosessen. I samarbeid med Bopilot gjenopptok Svartlamon boligstiftelse og beboerforeningen arbeidet med å realisere dette leilighetsbygget. Nå ser man på ulike muligheter for å få ned kostnadene uten at det går på bekostning av bokvalitetene. Svartlamon fikk støtte av ENOVA for å utrede aspekter knyttet til arealbruk, energiløsninger og gjenbruk. Rapport fra utredningen forelå høsten 2021.

Siden prosessen med leilighetsbygget har blitt forsinket, delvis på grunn av korona-situasjonen og delvis fordi beboerforeningen har hatt behov for å bruke tid på prosessen, har Bopilot knyttet til seg ytterligere to pilotprosjekter i Trondheim for å skaffe et større grunnlag for testing og vurdering av modeller for tredje boligsektor. Disse to prosjektene tilhører den kommunalt opprettede Boligstiftelsen i Trondheim, og her testes løsninger med variert beboersammensetning, medvirkning og fellesarealer. I tillegg ble det gjort intervjuer med alle de cirka femten boligstiftelsene i Trondheim med tanke på mulige utvidelser. Det framkommer at boligstiftelser gir interessante muligheter for langsiktig leie og at særlig oppmerksomhet på sosial miks og medvirkning kan bidra til økonomisk bærekraftig drift og gode sosiale fellesskap.

I oktober 2020 ble boligpolitisk plan behandlet av bystyret i Trondheim kommune. Der ble det vedtatt at kommunen skal ta en aktiv rolle med å utvikle en tredje boligsektor i Trondheim. Dette viser at ideene bak Bopilot er forankret i det politiske flertallet i kommunen.

Interiørbilde fra Svartlamon. Foto: Line Anda Dalmar.

Thomas Angells stiftelse i Midtbyen. Foto: Kristi Mo Storaas.

2

# Hvorfor trenger vi alternative boligløsninger?

Eli Støa og Karin Høyland

# 2 Hvorfor trenger vi alternative boligløsninger?

Eli Støa og Karin Høyland

Boligen vår er noe av det aller viktigste vi har. På hjemmebane er vi trygge og kan leve akkurat som vi vil. Hvordan boligen vår ser ut, hvor den ligger og miljøet rundt, påvirker alle deler av livet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 3).

Bopilot tar utgangspunkt i at vi ser en rekke utfordringer i boligsektoren i Norge og at det er et stort behov for nytenkning innenfor feltet. I dette kapitlet skal vi kort argumentere for hvorfor. Vi vil særlig trekke fram to temaer.

Etter vår oppfatning har man ikke forstått godt nok boligens sentrale rolle for annen velferd og når det gjelder klimautfordringene, og denne rollen gjenspeiles ikke tilstrekkelig i offentlige styringsdokumenter eller hos aktørene i boligsektoren (både offentlige og private).

Det andre er at sosial bærekraft som en del av FNs bærekraftsmål må løftes fram og konkretiseres som mål for samfunnsutviklingen. Det må drøftes hvordan boligpolitikken påvirker denne bærekraftsdimensjonen. Vi ser at begrepet sosial bærekraft ofte blir stort og uhåndterlig.

I Bopilot-arbeidet har vi derfor valgt å fokusere på noen mer avgrensede elementer ved den sosiale bærekraften og tror det kan bidra til å flytte oppmerksomheten fra store overordnede mål til konkret handling.

## BOLIGEN SOM VERKTØY

Boliger er ikke bare viktige for oss som enkeltmennesker.

De er også avgjørende for at vi som samfunn i fellesskap skal løse sentrale utfordringer vi står overfor. Det gjelder blant annet helse, klima og sosial- og finanspolitiske mål. I tillegg er boliger en vesentlig del av vår kultur, som uttrykk for grunnleggende verdier.

**Boligomgivelser er arkitektur – men også kulturuttrykk**
Boliger utgjør en stor del av våre bygde omgivelser. Som arkitektur er de derfor med på å prege byer, tettsteder og kulturlandskap over hele landet. De som planlegger, utformer og bygger boliger, har dermed ikke bare et ansvar for enkeltmenneskers hjem, men også for å sikre kvaliteten på våre felles steder.

Boliger utgjør en viktig del av våre fysiske omgivelser, men de er også på et mer immaterielt plan uttrykk for de verdiene vi som samfunn setter høyt. Det handler om forholdet mellom individ og fellesskap, om forbruk og ressurser, om natur og urbanitet – for å nevne noe. Ikke bare kan vi si at boligomgivelsene gjenspeiler samfunnet – som kulturuttrykk er de også med på å forme samfunnet.

**Bolig som et samfunnsanliggende**
Boligen blir ofte beskrevet som et investeringsobjekt – et verktøy for å bygge opp kapital. Men det er et veldig begrensende perspektiv. Boliger påvirker hverdagsliv, selvfølelse og mestring, og mulighet for deltakelse og helse. De kan ikke betraktes som en hvilken som helst vare. Derfor er diskusjonen om hva slags boliger vi trenger og hvilke kvaliteter boligomgivelser bør ha, så viktig. Fordi boliger griper direkte inn i folks liv og i samfunnsprosesser, er det også et samfunnsansvar å påvirke boligutbyggingen og sikre at de boligene som bygges, bidrar til å utvikle samfunn og kultur i en ønsket retning.

Samfunnet står overfor stadig nye utfordringer, og boligsektoren er et viktig strategisk virkemiddel for å møte disse. Her har det offentlige, og herunder kommunene, en sentral oppgave slik at sektoren ikke overlates til markedet alene.

Det fins godt forskningsmessig belegg for å fastslå den sentrale rollen bolig og boligpolitikk spiller i forhold til en rekke samfunnsutfordringer. Blant annet har nyere økonomisk forskning vist at boligmarkedet i Norge fører til økt ulikhet (Aaberge & Stubhaug, 2018; Eggum & Rød-Larsen, 2021). Økende boligpriser har medført at en stadig større andel av befolkningen i de største byene ikke har råd til å betale inngangsbilletten til en eiet bolig (Eiendom Norge, 2021) og henvises til en tilværelse som leietakere i et dyrt og ofte dårlig fungerende, privat leiemarked preget av utrygghet og mangel på forutsigbarhet (SSB, 2021; Forbrukerrådet, 2021).

Videre er det en økende tendens til sosioøkonomisk og etnisk segregering i byene våre (Asphjell et al., 2022) og til at høye boligpriser fører til at fortettingsområder blir homogene og lite inkluderende fordi lavinntektsgrupper ikke har råd til å bo der (ibid.). Også grupper med vanlige inntekter, for eksempel barnefamilier, kan ha problemer med å bosette seg i nye, sentrale byutviklingsområder fordi prisen på leiligheter som er store nok for deres behov, blir for høy. Samtidig har slike områder ofte en ensidig sammensetning av leiligheter og boligtyper, noe som også bidrar til å hindre mangfold i husholdninger, alder og sosial og kulturell bakgrunn (NAL/AiN, 2017).

Den demografiske utviklingen – med flere eldre og stadig færre til å finansiere offentlige tjenester – utfordrer den nordiske velferdsmodellen og stiller kommuneøkonomien overfor nye store utfordringer. Nye løsninger krever nye typer tiltak i hele tiltakskjeden, samhandling både innenfor ulike deler av offentlig sektor og offentlig/privat sektor.

Utvikling av nye boligløsninger anses som et av flere viktige strategiske virkemidler for å møte disse utfordringene (Helse- og omsorgsdepartementet, 2011). Utenforskap og utfordringer innenfor psykisk helse bidrar til økonomiske utgifter for kommunene (Finansdepartementet, 2021). Ensomhet er et økende problem, ofte omtalt som en av vår tids store folkehelseutfordringer. Det gjelder i særlig grad eldre (Aartsen, Veenstra & Hansen, 2017), men under koronapandemien har søkelyset også blitt rettet mot ensomhet blant studenter og andre i yngre aldersgrupper (Norges Røde Kors, 2021). Det fins belegg i forskning for at tilgang til fellesrom og mulighet til å delta i aktiviteter gir en positiv helseeffekt og større grad av trygghet og økt livskvalitet hos eldre (Helgesen et al., 2014; Moe, Hauge & Høyland, 2021).

Boligsektoren er ikke bare et virkemiddel for å nå sosiale og folkehelsemål. Det er velkjent at måten vi bor på også påvirker klimagassutslippet, og kunnskapen om dette har i stor grad påvirket arealplanleggingen i norske kommuner og måten vi bygger nye hus på. Det har likevel vært en tendens til å fokusere på tekniske løsninger og energibruk per kvadratmeter, noe som har ført til at mye av effekten har blitt spist opp av stadig økende areal per person (Støa, 2017). En dreining mot å se på ressursbruk i boligsektoren i et mer helhetlig perspektiv, der deling, gjenbruk og

arealeffektivitet er sentralt, er derfor nødvendig for å få til reell nedgang i klimagassutslippene (Støa, Larssæther & Wyckmans, 2014).

Det er altså både økonomiske, sosiale og miljømessige grunner for å lete etter nye måter å bygge og bo på. Det er i fellesskapets interesser å legge til rette for at folk mestrer, deltar og bruker minst mulig ressurser. Kommunene kan ikke gjøre dette alene, men de kan være pådrivere og legge til rette for en helhetlig og samordnet samfunns- og tjenesteutvikling som bidrar til gode og inkluderende lokalsamfunn. Utfordringen er at det må jobbes på tvers av ulike sektorer for å nå overordnede mål. Å investere i alternativ boligutvikling kan derfor ses på som langsiktig investering i innbyggernes velferd og for å redusere en eventuell regning på helse- og velferdsbudsjettet.

**Boliger som verktøy for å oppnå FNs bærekraftsmål**
FNs 17 bærekraftsmål ble enstemmig vedtatt av FNs generalforsamling i 2015. Målene er beskrevet som en "felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030" og et av hovedprinsippene er "Leaving no one behind" (www.fn.no). De er basert på en erkjennelse av at det er nødvendig å ta på alvor både de sosiale, økonomiske og miljømessige bærekraftsdimensjonene for å løse utfordringene verden står overfor. De enkelte målene er gjensidig avhengige av hverandre og må løses parallelt gjennom helhetlig arbeid.

De aller fleste bærekraftsmålene påvirkes av tiltak i boligsektoren. I Solberg-regjeringens strategi for den sosiale boligpolitikken vises det også til at det boligsosiale arbeidet er et viktig virkemiddel for å nå flere av FNs bærekraftsmål:

> Denne strategien skal for eksempel bidra til å nå delmål 11.1, som går ut på å sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris. I tillegg skal den bidra til å nå bærekraftsmål 1 om å utrydde fattigdom, bærekraftsmål 3 om god helse og livskvalitet, og bærekraftsmål 10 om å redusere ulikheten i samfunnet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 5).

I tillegg bør målene 12 (Ansvarlig forbruk og produksjon), 13 (Stoppe klimaendringer) og 15 (Livet på land) nevnes siden boliger utgjør en stor andel av byggesektoren, som igjen står for en stor andel av ressursbruk og avfall. Måten vi planlegger, utformer og bruker boligene våre på, er

"TIME TO THINK AND DO DIFFERENTLY"

I rapporten *#Housing 2030 – Effective policies for affordable housing in the UNECE region*, utarbeidet av United Nations Economic Commision for Europe (UNECE) og Housing Europe (2021) understrekes behovet for systemendringer i boligpolitikken https://www.housing2030.org/.

På samme måte som koronapandemien viste at vi som samfunn er i stand til å ta store og nødvendige grep basert på omfattende forskningsbasert kunnskap, må også boligpolitikken ta utgangspunkt i den kunnskapen som fins om hvordan boligsektoren påvirker samfunnet. I rapporten presenteres en verktøykasse som nasjonale myndigheter kan tilpasse lokale behov, kulturelle preferanser og markedssituasjon. Verktøyene gjør det mulig å sikre gode og klimanøytrale boliger og nabolag som er rimelige, trygge og tilgjengelige. De er organisert i fire kategorier: styring og samspill (governance), finansiering, areal- og tomtepolitikk og verktøy rettet mot klimanøytralitet i boligsektoren.

"Selecting the right policy tools begins with a thorough understanding of the drivers of unaffordable and inaccessible housing in each country and city" (UNECE & Housing Europe, 2021, s. 1).

også avgjørende for å nå klimamålene og bevare biologisk mangfold. Også det siste målet (17: Samarbeid for å nå målene) er relevant i denne sammenhengen. Medvirkning i planlegging og boligutvikling er en forutsetning for et levende demokrati. Mennesker må ha mulighet til å kunne påvirke sine daglige omgivelser. Dette forutsetter velfungerende prosesser og samhandlingsarenaer mellom offentlige og private aktører (se også Realdania By & Byg, 2021).

Mange kommuner, blant dem Bergen og Trondheim, har innarbeidet FNs bærekraftsmål som sentrale deler i planarbeidet. Det kommer likevel ikke klart fram hvordan disse målene samlet sett også kan påvirkeboligutviklingen. Riktignok nevnes forankringen til bærekraftsmål 11: "Bærekraftige byer og samfunn" under overskriften "Overnasjonale styringssignaler" i innledningen til Boligpolitisk plan i Trondheim (Trondheim kommune, 2020b). Og i utkast til Program for boligforsyning i Bergen (Bergen kommune, 2019) er bærekraft et gjennomgående premiss, og her nevnes også sosial bærekraft hyppig. Men dokumentene er lite konkrete når det gjelder å vise til hvordan boliger kan fungere som verktøy for å nå FNs bærekraftsmål. Det er behov for å tydeligere aktualisere bærekraftsmålene som en viktig del av boligpolitikken.

## SOSIAL BÆREKRAFT

> Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med Miljømessig og økonomisk bærekraft (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 23).

Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken som ble lagt fram av Solberg-regjeringen i desember 2020 slår ikke bare fast at boliger er viktige for oss som enkeltmennesker og samfunn. Den er også tydelig på at sosial bærekraft er en like viktig premiss for boligutviklingen som miljømessig og økonomisk bærekraft.

Strategien har imidlertid ikke en tydelig definisjon på sosial bærekraft. Det nevnes elementer som "... nok boliger til alle i gode bomiljø, trygg etablering i eid eller leid bolig, og stabile boforhold som fremmer velferd og deltakelse. (...) byutvikling der det er rom for alle sosiale lag i befolkningen" (ibid., s. 23). Videre slås det fast at det er behov for flere verktøy som kan ivareta den sosiale dimensjonen i bolig og områdeutviklingen.

### Definisjon

Bærekraftig utvikling forutsetter en balanse mellom miljømessige, økonomiske og sosiale dimensjoner. Av disse tre har den sosiale dimensjonen lenge blitt viet minst oppmerksomhet. De siste årene har vi likevel sett

FNs bærekraftsmål: https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal

en endring. Sosial bærekraft har kommet på dagsordenen i en rekke offentlige dokumenter. FNs 17 bærekraftsmål viser også tydelig at sosiale forhold er avgjørende for å oppnå bærekraftig utvikling (se forrige avsnitt). Det er arbeidet fra flere hold med definisjoner og kriterier som har vært viktig bidrag til å operasjonalisere begrepet.

I Folkehelseinstituttets (FHI) artikkel "Sosialt bærekraftige lokalsamfunn" (FHI, 2020) beskrives samfunn som er preget av tillit, trygghet, tilhørighet og med tilgang til goder som arbeid, utdanning og gode nærmiljøer. FHI understreker samtidig at folkehelsearbeidet har mye til felles med den sosiale dimensjonen i bærekraftsmålene og framhever at både folkehelse og sosial bærekraft handler om "å fremme en samfunnsutvikling som setter menneskelige behov i sentrum, gir sosial rettferdighet og like livssjanser for alle, legger til rette for at mennesker som bor i lokalsamfunnet kan påvirke forhold i nærmiljøet samt et samfunn som legger til rette for deltakelse og samarbeid" (FHI, 2020). Denne beskrivelsen er i tråd med elementene av sosial bærekraft som Asplan Viak har benyttet i sitt "Sosiale barometer": "Menneskelige behov i sentrum, inkluderende og robuste lokalsamfunn og sosial rettferdighet" (Asplan Viak, 2020).

Målsetningene om sosialt bærekraftige samfunn er gjerne vide og omfattende, og påvirkes bare indirekte av de fysiske omgivelsene og utformingen av det fysiske nærmiljøet. Mer oppmerksomhet rundt temaet innebærer både å tydeliggjøre hva disse målene betyr samt å utvikle kriterier som påvirker den fysiske planleggingen.

Flere forskere har arbeidet med å konkretisere hva sosial bærekraft betyr når vi snakker om by- og områdeutvikling. I følge Bramley et al. (2010, s. 108) gjelder dette særlig på to områder: sosial rettferdighet (lik tilgang til tjenester, fasiliteter og muligheter) og sosialt bærekraftige nabolag.

De siste årene har det vært lagt ned et omfattende arbeid for å utvikle kriterier for sosial bærekraft. De internasjonale sertifiseringssystemene for bærekraftige bygninger og områder inkluderer etter hvert også sosiale aspekter. Det gjelder for eksempel DGNB (utviklet i Tyskland), BREEAM (utviklet i Storbritannia) og LEED[4] (utviklet i USA). DGNB[5] benyttes som det offisielle systemet i Danmark. I den

HELSEFREMMENDE OMGIVELSER

Helsedirektoratets Sektorrapport om folkehelse 2021 (Helsedirektoratet 2021) beskriver målsetningen om å etablere trygge og helsefremmende miljøer som et viktig tiltak for å fremme folkehelse.

Rapporten trekker fram gode boliger og boområder, en trygg og stabil bosituasjon og tilgang til gode møteplasser og rekreasjonsområder er blant elementene som trekkes fram for å fremme helsefremmende omgivelser: «Viktige satsingsområder er fysiske tiltak som bidrar til å øke kvaliteten i bygninger og uteområder og til utvikling av nye bomiljøtiltak og nye boligkonsepter, etablering og oppgradering av fysiske møteplasser- og aktivitetsområder sammen med tiltak for å stimulere til fysisk og sosial aktivitet» (pkt 3.1.1).

4 https://www.usgbc.org/leed

5 https://dk-gbc.dk/dgnb

norske byggesektoren benyttes BREEAM[6]. Flere kommuner og også andre aktører er godt i gang med å utvikle kriterier mer spesifikt for sosial bærekraft som kan brukes både til utvikling og evaluering av byområder, bygninger, infrastruktur og offentlige rom. Blant disse er FutureBuilt, Asplan VIAK og SoCentral[7].

Målet i Bopilot er ikke å evaluere prosjektene i Bergen og Trondheim kommune i henhold til gitte kriterier. Kriteriene er likevel nyttige som en rettesnor for utviklingen av framtidsrettede pilotprosjekter.

**Hva er sosialt bærekraftige boliger i Bopilot?**
Utgangspunktet for Bopilot er at boligomgivelsene våre må bli mer sosialt bærekraftige, og at dette ikke er noe markedet "ordner" på egen hånd. Det offentlige må ta en aktiv rolle som pådrivere, og i prosjektet har vi fokusert på kommunenes muligheter for å ta en slik rolle.

Som vi har sett, er målsetningen om sosial bærekraft i ferd med å konkretiseres gjennom utvikling av ulike kriteriesett i flere fagmiljøer både nasjonalt og internasjonalt. I tråd med Asplan Viaks avgrensning (2020) har vi i Bopilot valgt å se på sosialt bærekraftig boligutvikling som boliger som setter menneskelige behov i sentrum og som bidrar til å skape inkluderende og robuste lokalsamfunn og sosial rettferdighet (Asplan Viak, 2020). I tillegg er vi opptatt av å se på hvordan de sosiale målene kan kobles til miljømessig og økonomisk bærekraft.

Gjennom pilotprosjektene i Bergen og Trondheim har Bopilot fokusert på to temaer som vi mener er vesentlige for å oppnå disse målene. Det er jobbet med deleløsninger i Bergen og med tilgang til rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold Trondheim. Temaene vil bli utdypet senere i rapporten under beskrivelsen av prosessene i de to kommunene. Her vil vi kort gjøre rede for hva vi ser som de viktigste bærekraftselementene i temaene:

### STYRKING AV SOSIALT FELLESSKAP OG GRØNT HVERDAGSLIV: BYBOLIGER MED DELELØSNINGER, MED SÆRLIG FOKUS PÅ BARNEFAMILIER (BERGEN KOMMUNE)

I Bergen kommunes pilotprosjekt i Grønneviken skal det utvikles en plan for deleløsninger (både fysiske og digitale), møteplasser og aktiviteter i et helårsperspektiv for både eksisterende og framtidige beboere, og romslig areal til fysiske deleløsninger og møteplasser. Beboerne skal kunne være med i videreutviklingen av møteplassene.

### PÅ HVILKEN MÅTE KAN DELELØSNINGER BIDRA TIL SOSIAL BÆREKRAFT?

Sosialt bærekraftige områder (eller "social sammenhængskraft") er kjennetegnet blant annet av trygghet, møtesteder og sosiale aktiviteter (Stender, 2018). Utgangspunktet for pilot Grønneviken er en antakelse om at deleløsninger vil svare på flere av

6 https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam

7 SoCentral har blant annet utviklet et verktøy (SoImpact) for å utvikle gode måleindikatorer for sosial verdiskaping i prosjekter. Se: https://socentral.notion.site/SoImpact-bf781a5195e64e5297bc55fc75e914ac

**SOSIAL RETTFERDIGHET – LIK TILGANG TIL**

- Vesentlig service: butikker, skoler, helsesenter osv
- Rekreasjonsområder, åpne/offentlige arenaer
- Offentlig transport
- Jobbmuligheter
- Rimelige boliger

**SOSIALT BÆREKRAFTIGE NABOLAG**

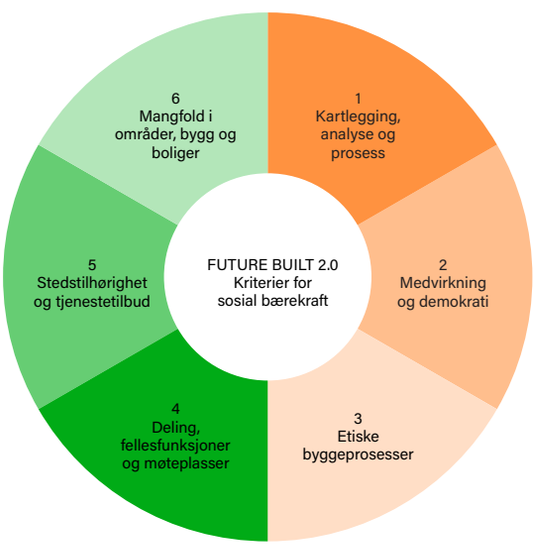
- Stolthet av og tilhørighet til (identifikasjon med) nabolaget
- Sosial interaksjon innenfor nabolaget
- Trygghet/sikkerhet (vs kriminalitet, antisosial adferd)
- Omgivelser med høy opplevd kvalitet
- Høy opplevd bokvalitet (satisfaction with the home)
- Stabilitet (vs. høy grad av midlertidighet)
- Høy grad av deltakelse i fellestiltak og organisasjonsliv

To kjernebegreper for sosial bærekraft (Bramley et al., 2009, s. 212 – vår oversettelse).

## KRITERIER FOR SOSIAL BÆREKRAFT FRA FUTUREBUILT

FutureBuilt utviklet i 2021 et kriteriesett for sosial bærekraft som skal legges til grunn for planlegging, utvikling og evaluering av byområder, bygninger, infrastruktur og offentlige rom, og som skal ligge til grunn for utviklingen av FutureBuilts forbildeprosjekter.

Kriteriene omhandler både involvering og prosess (1-3) og de fysiske forutsetningene (4-6). Kriteriesettet er utarbeidet av Byantropologene i samarbeid med en bredt sammensatt referansegruppe (FutureBuilt, 2021). Figur: Byantropologene.




## KRITERIER FOR SOSIAL BÆREKRAFT FRA AALBORG UNIVERSITET

Forskere ved Aalborg Universitet i Danmark har utarbeidet et forslag til kriterier for sosial bærekraft som kan inngå i sertifiseringsverktøyet DGNB (Stender, 2018).

Det tar utgangspunkt i en forståelse a at sosial bærekraft består av tre hovedelementer:

(1) Social sammenhængskraft (bærekraftig fellesskap), (2) Deltagelse og indfyldelse og (3) Muligheder for alle.

Kriteriene her ikke inndelt i prosess og fysiske løsninger, men er snarere kriterier som forutsetter et samspill mellom prosess, fysiske løsninger og bruk. Realdania By & Bygg har gjennom fire arealutviklingsprosjekter testet styrker og svakheter med verktøyet "DGNB for byområder"

Figur fra rapporten 'Social bæredygtighed og DGNB' (Stender, 2018).

samfunnsutfordringene nevnt over. For det første vil det støtte etablering av relasjoner og nettverk i nærmiljøet. Slik vil det kunne gi bedre folkehelse og livskvalitet, blant annet gjennom å bidra til mindre ensomhet. Spesielt vet vi at eldre og andre som av ulike årsaker er lite mobile, har både nytte og glede av fellesløsninger (Moe, Hauge & Høyland, 2021).

Flere fellesarenaer vil også skape grunnlag for involvering og medvirkning i organiseringen og driften av nabolaget, og slik styrke tilhørigheten til området og ikke minst gi folk en reell mulighet til å påvirke egne omgivelser. Deleløsninger kan være særlig attraktivt for barnefamilier fordi det vil kunne gjøre et krevende hverdagsliv litt enklere (barnepass, tilgang til trygge lekearealer osv.). I tillegg er det et håp at deling av arealer vil kunne føre til at barnefamilier vil kunne klare seg med litt mindre privatareal, og dermed også få lavere kostnader. Det kan i så fall øke muligheten for at flere barnefamilier vil ha råd til å bo nær sentrum. Og til slutt: Sambruk av arealer og utstyr kan bidra til redusert ressursbruk. Ved å skape en kultur for deling og samarbeid vil de foreslåtte løsningene bidra til bærekraftig forbruk og et grønt hverdagsliv.

SOSIALT MANGFOLD: TILGANG TIL RIMELIGE UTLEIEBOLIGER MED FORUTSIGBARE LEIEFORHOLD FOR TREDJE BOLIGSEKTOR (TRONDHEIM KOMMUNE)
Sosial rettferdighet, eller like muligheter for alle, er et av elementene i en sosialt bærekraftig by (se blant annet Bramley et al., 2010; Stender, 2018; Norsk Eiendom, 2019; FutureBuilt, 2021), og i Trondheim har Bopilot valgt å ha fokus på hvordan man kan sikre større grad av sosialt mangfold i bydelene. Dette ønsker de å gjøre ved å bidra til en større og mer robust tredje boligsektor, og de ser spesielt på hvordan kommunen kan være en pådriver for å oppnå det.

*På hvilken måte kan flere rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold bidra til sosial bærekraft?*
Like muligheter for alle innebærer både en variasjon i boligtyper (med hensyn til boformer, leilighetstyper og eieformer) og tilgang til rimelige boliger i alle bydeler. Verdien av sosial miks har lange tradisjoner i vestlig planlegging og er basert på en idé om at et blandet nabolag kan bidra til inkludering av marginaliserte grupper gjennom å gi tilgang til større sosiale nettverk (Fincher et al., 2014) og til å fremme sosial mobilitet (Stender, 2018).

Mangfold ses også som generelt positivt i et byutviklingsperspektiv siden det på den ene siden kan gi større toleranse for ulikhet og på den andre siden sikrer lik tilgang til bolig og byliv for alle grupper (Clementsen & Lund, 2021). Tilgang til forskjellige boligtyper kan også gi grunnlag for større grad av stabilitet fordi folk kan bli boende i et nabolag gjennom ulike livsfaser (Stender, 2018).

Med utgangspunkt i at mange grupper faller utenfor det private eiendomsmarkedet, men heller ikke tilfredsstiller kommunens kriterier for kommunal utleiebolig, er det i en norsk kontekst særlig behov for en tryggere og mer langsiktig leiesektor. Dette er også framhevet i Solbergregjeringens boligsosiale strategi (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). En styrking av leiesektoren, spesielt i sentrale byområder, vil kunne bidra til større grad av sosialt mangfold i disse bydelene.

I Bopilot er vi opptatt av at en rimelig, trygg og forutsigbar leiesektor også forutsetter en vektlegging av fellesskap, bomiljø og generelt bokvaliteter som gjør at beboerne ønsker å bli boende. Driftsmodeller som muliggjør involvering og medvirkning er viktig for at leietakere skal oppleve boligen som et hjem, selv om de ikke eier den selv. Medvirkning i ulike driftsoppgaver kan også gi reduserte bokostnader (Narvestad et al., 2021).

Beboere på Svartlamon. Foto: Vigdis Haugtrø.

3

# Kommunens rolle i boligutviklingen

Karine Denizou og Randi Narvestad

# 3 Kommunens rolle i boligutviklingen

Karine Denizou og Randi Narvestad

I dette kapitlet vil vi gi en kort oversikt over de viktigste formelle virkemidlene kommunene har for å påvirke boligproduksjonen slik at den i større grad innfrir kommunens sosiale boligpolitikk. Vi gir eksempler på hvordan disse virkemidlene har blitt benyttet i Bergen og Trondheim kommune, både generelt og spesielt med tanke på de aktuelle pilotprosjektene.

## KOMMUNALE VIRKEMIDLER

Gjennom "nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging" (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019) formidler regjeringen viktige nasjonale prioriteringer for planlegging. De nasjonale forventningene stadfester FNs bærekraftsmål som grunnlag for regional og kommunal planlegging og fylkeskommuner og kommuner som nøkkelaktører for realisering av bærekraftsmålene i Norge. Gjennom planlegging har kommunene sentrale oppgaver blant annet for å bidra til sosialt bærekraftige samfunn, med en mer variert befolkningsstruktur og tilstrekkelig og variert boligbygging. Begge Bopilot-kommunene viser til de nasjonale føringene i kommunenes plandokumenter, blant annet i Boligpolitisk plan i Trondheim og i Program for boligforsyning i Bergen, men på en relativt generell måte.

Barlindhaug et al. (2014) har undersøkt et utvalg kommuner som har jobbet med helhetlig boligpolitikk over lang tid, sett på hvilke mål de har satt seg og om de har virkemidlene for å gjennomføre dem. Ifølge dem vil "en presis og målrettet virkemiddelbruk være et suksesskriterium på god planlegging, og vil sterkt øke sannsynligheten for at planene blir realisert og målene oppnådd" (s. 8). Barlindhaug et al. inndeler kommunens virkemidler i fire kategorier:

1. Kommunen som planmyndighet
2. Kommunen som grunneier
3. Bruk av statlige låne- og støtteordninger
4. Kommunal ressursbruk/subsidiering

Alle kategoriene er relevante for de to kommunene i Bopilot, Bergen og Trondheim, men de er undersøkt i ulik grad i prosjektet. De to første punktene er de som har vært mest aktuelle under prosjektperioden. Av den grunn utdypes kun punkt 1) og 2) i dette kapitlet.

### Kommunen som planmyndighet

Kommunen har som planmyndighet en sentral rolle i utviklingen av den lokale boligpolitikken slik at den sikrer et variert botilbud, både i kommunen som helhet og på område- og bydelsnivå. Dette krever en planlegging med vekt på samarbeid mellom ulike aktører, tverrfaglighet og

inkludering av befolkningen. Helhetlig boligplanlegging kan være et redskap for å fremme inkludering, folkehelse og gode levekår, og for å motvirke levekårsforskjeller (Barlindhaug et al., 2014).

### PLANSTRATEGI

Kommunen utarbeider ulike typer planer hvor politiske målsetninger og ambisjoner samt statlige krav og føringer legges til grunn. Planverket utgjør et hierarkisk system hvor målsetninger i overordnede planer følges opp og konkretiseres i de underordnede. De viktigste plantypene som benyttes for kommunal boligplanlegging, er:

1. Kommuneplanenes samfunnsdel (KPS)
2. Kommuneplanens arealdel (KPA)
3. Reguleringsplan
    - Områdeplan
    - Detaljplan
4. Fag/temaplaner om bolig

I tillegg utarbeides det ofte retningslinjer og veiledere til kommuneplanens arealdel (KPA) hvor bolig og bomiljø er viktige temaer. Kvalitetsprogrammer knyttet til for eksempel områdeplaner benyttes også for å utdype og forankre kriterier for bokvalitet og boligfaglige mål. For å sikre gjennomføring av planen kan utbyggingsavtaler være aktuelle redskap.

Under utarbeiding av planstrategien har kommunen mulighet til å vurdere behovet for nye fag- eller temaplaner på emner som ikke er godt nok beskrevet i kommuneplanens samfunns- eller arealdel, for eksempel på bolig- eller folkehelseområdet. For disse temaene kan det være aktuelt med samordning og samarbeid mellom kommuner og med fylkeskommunen (Barlindhaug et al., 2014). Videre kan det være aktuelt for kommunen å innarbeide bolig- og velferdstemaer i kommunens økonomiplan for å sikre gjennomføring av boligpolitiske målsettinger.

### KOMMUNEPLANEN, KPA OG KPS

Selv om boligsektoren i Norge i stor grad er markedsstyrt, legger kommunene viktige føringer for hva slags boliger som skal bygges hvor, og hvilke kvaliteter boligene og deres nærmiljø skal ha. Det skjer i stor grad gjennom kommuneplanens arealdel (KPA) og gjennom behandling av reguleringsplaner, som oftest er utarbeidet av private aktører.

Samfunnsdelen gir de overordnede målene for kommunens utvikling og viktige premisser for andre deler av den kommunale planleggingen. Den legger grunnlaget for arealdelen og skal følges opp av en handlingsdel som skal sikre realisering. Utviklingen av virksomhetsplaner, for eksempel boligplan, kan inngå i handlingsdelen. I slike planer må det blant annet tas stilling til spørsmål knyttet til lokalisering av boligene i kommunen og arkitektonisk kvalitet.

### REGULERINGSPLANER

Reguleringsplaner – både område- og detaljplan – kan gi bestemmelser blant annet om funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, og antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse samt nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming (pbl § 12-7). Ifølge Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2018) er hensikten å styrke reguleringsplanen som boligpolitisk styringsverktøy. Samtidig bør det ved utarbeiding av bestemmelsene legges vekt på at disse ikke hindrer innovasjon, men legger til rette for nye og mindre kjente løsninger.

Barlindhaug et al. (2014) påpeker at det fins muligheter i plan- og bygningsloven (pbl) som sjelden utnyttes. Det kan for eksempel gjelde krav om innendørs fellesareal i reguleringsplan og at dette arealet skal eies av beboerne i fellesskap, eller det kan gjelde nødvendigheten av medvirkning for kommunens eller områdets innbyggere. I reguleringsplanen for Brøset (Trondheim) ble det lagt inn egne bestemmelser for begge deler (se egen boks). Muligheten for å regulere inn fellesarealer, som på Brøset, er ikke juridisk prøvet, men utbyggere som har kjøpt området, ser ut til å forholde seg konstruktivt til kravene.

I dag gir ikke plan- og bygningsloven kommunene mulighet til å stille krav til finansieringsmodell, disposisjonsform eller prisnivå. De har derfor få muligheter til å påvirke beboersammensetning og sosialt mangfold i nye byutviklingsområder. Nylig ble det publisert en utredning som har vurdert om nye bestemmelser i plan- og bygningsloven som gir kommunene adgang til å regulere disposisjonsform, organisasjonsform og/eller alternative etableringsmodeller for boliger, er et egnet verktøy for å oppnå sosial bærekraft (Asphjell et al., 2022). De tre aktuelle modellene som ble vurdert, var borettslag, utleieboliger og nye etableringsmodeller (leie-til-eie, deleie, bostart og garantimodellen). Konklusjonen var at i motsetning til for eksempel Danmark og Storbritannia, der planloven har vært benyttet til å fremme en gitt andel rimelige boliger i nye utbyggingsområder basert på etablerte modeller med en tydelig sosial profil (eksempelvis Almenboliger i DK), så har de fire aktuelle

TILRETTELEGGING FOR EN KLIMANØYTRAL BYDEL

# Områdeplan for Brøset (2013)

Trondheim kommune vedtok i 2013 områdeplanen for Brøset som skulle legge grunnlaget for utviklingen av en klimanøytral bydel. Et sentralt element i tenkningen rundt Brøset var at det skulle legges til rette for et miljøvennlig hverdagsliv. Kommunen gikk derfor langt i å presisere hva det innebærer for videre utvikling av området gjennom reguleringsbestemmelsene:

## GRØNTAREALER

- 100 daa av totalt 340 daa er grøntarealer
- 10–25% av grøntarealer brukes til dyrking
- 25% av offentlig beplantning er spiselige arter

## TETTHET

- Varierer mellom 8 og 22 boliger/daa
- Hovedsaklig tre til femetasjes leilighetshus, noen rekkehus, ingen eneboliger
- Langs hovedgata: fem etasjer, med næringsarealer i første etasje, mot Omkjøringsveien, maks seks etasjer
- Gjennomsnittsareal: 71 $m^2$/bolig

## FELLESSKAP

- 11 nabolag med 60–300 boliger
- Felleshus i hvert nabolag (oppholdsrom min. 75 $m^2$, uteplass min. 50 $m^2$ + gjesterom, verksted, lager o.l., min. 50 $m^2$)

## TRANSPORT

- Fokus på sykkel og gangtransport
- Bilfritt område, parkering i utkanten, 0,65 parkeringsplasser/bolig
- Kollektivtrasé gjennom område – betjenes av buss, men tilrettelagt for framtidig bybane

## ENERGI

- Reguleringsbestemmelsene går ikke ut over forskriftsnivå
- Under "forutsetninger for planen" heter det blant annet: "Sum av stasjonær energibruk i alle nye bygninger innenfor planområdet må på årsbasis være lik forsyning fra lokale fornybare energikilder."

## KLIMASENTER

- Det er satt av tomt for et framtidig klimasenter som skal fungere som kompetanse- og informasjonssenter for bærekraftig bygging og forbruk

## VIDERE PROSESS/MEDVIRKNING

- Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram for området for å sikre måloppnåelse: "Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner, og ved prosjektering av boligbebyggelsen og tilhørende utearealer må det legges opp til en utvidet medvirkningsprosess for potensielle framtidige beboere."

Se: https://www.trondheim.kommune.no/gronnbybroset/. Brøset-området er nå solgt til utbyggere som har startet prosessen med detaljregulering.

Dyrvik arkitekter vant parallelloppdrag med detaljregulering for den nordligste delen av området. Illustrasjon: Dyrvik arkitekter AS (2021).

norske modellene ikke den samme treffsikkerheten når det gjelder å bidra til sosial bærekraft. Det gjelder spesielt deres potensial til å begrense etableringsutfordringene i boligmarkedet og til å redusere opphopning av dårlige levekår i noen bydeler. Ifølge utredningen vil hverken borettslag, utleieboliger eller nye etableringsmodeller nødvendigvis bidra til å oppnå sosialt mangfold eller redusere opphopningen av levekårsutfordringer i byen. Det er blant annet fordi etableringsmulighetene til lavinntektsgrupper i liten grad forbedres (Asphjell et al., 2022, s. 62). Imidlertid slår utredningen også fast at borettslagsmodellens begrensninger på muligheter for utleie og regel om at kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget og maks en andel per person, gjør at borettslagsleiligheter er lite attraktive for kjøpere av sekundærboliger (ibid., s. 55). Borettslagsmodellen vil dermed kunne ha en stabiliserende effekt og bidra til økt sosial bærekraft ved å bedre bomiljøet i områder med opphopning av dårlige levekår og ustabilt bomiljø grunnet høy andel utleieboliger.

I Bopilot har vi to eksempler på hvordan reguleringsplanen med bestemmelser kan brukes aktivt for å fremme alternative boligløsninger. Disse vil bli beskrevet senere i kapitlet. Flere i forskergruppa i Bopilot har for øvrig deltatt i prosjektet "Towards carbon neutral settlements" hvor Brøsetområdet i Trondheim var case (Støa et al., 2014). Byplankontoret i Trondheim kommune lagde en områderegulering med basis i prosjektet, hvor man etter datidens målestokk la inn relativt strenge reguleringsbestemmelser både med hensyn til miljømessig og sosial bærekraft (Trondheim kommune, 2013 b). Det ble blant annet stilt krav til fellesarealer.

I ettertid er området blitt kjøpt opp av ordinære eiendomsutviklere som har valgt å følge opp kravet om fellesarealer uten innvendinger. De ser potensialet som ligger i fellesarealer som en kvalitet ved området, med mulighet for å tiltrekke flere ulike beboergrupper. På hjemmesiden deres blir fellesarealene aktivt brukt som en identitetsskapende kvalitet ved området. Denne erfaringen viser at det er fullt mulig å skape ny praksis gjennom nytenkende regulering. Plan- og byggeprosesser tar lang tid, og kvaliteter som reguleres inn på et tidspunkt da de er "avant-garde", kan modnes og bli allment anerkjent før byggestart er aktuelt.

## TEMAPLANER

Å lage temaplan for bolig er ikke en lovpålagt oppgave. Temaplaner kan lages på ulike måter, noe som kommunene som har deltatt i Bopilot, også har gjort. En helhetlig boligplan kan defineres som en kommunedelplan, og må i tilfelle følge de alminnelige prosedyrene for en planprosess som beskrevet i plan- og bygningsloven, eller den kan defineres som en temaplan, uten formelle krav til prosessen. De fleste som har valgt å lage boligplanen som en fag/temaplan, har likevel varslet at de begynner med arbeidet. Det bør fattes et politisk vedtak om at kommunen skal lage en slik plan. Dette er for å sikre at kommunestyret/bystyret har eierskap til planen og fagfeltet[8].

Kommunene har et særlig ansvar for at personer og husholdninger som av ulike grunner ikke klarer å skaffe seg bolig selv, har et godt sted å bo (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). Begge pilotkommunene har egne temaplaner hvor boligsosiale målsettinger ivaretas, henholdsvis Boligpolitisk plan (Trondheim kommune, 2020 b) og Program for boligforsyning (Bergen kommune, 2019). I begge tilfeller viser kommunene høye ambisjoner når det gjelder helhetlig boligpolitikk, sosialt mangfold og satsing på tredje boligsektor (se egne faktabokser).

## VEILEDERE OG TEMAHEFTER

Mange kommuner har utarbeidet veiledere som gjør rede for hvilke krav som stilles og forklarer intensjonene i gjeldende planer og kommunens retningslinjer, gjerne med konkrete eksempler. Slike veiledere er grunnlag for dialog med både utbyggere og befolkning. De gjelder ofte estetiske spørsmål, men kan også gi anbefalinger om alternative boformer[9]. Et eksempel på det er temaheftene om sosiale boformer, selvbygging og byøkologiske boliger som Oslo kommune har gitt ut, og som skal bidra til et felles språk og en felles forståelse av begreper og boligkonsepter. Heftene skal gi råd basert på erfaringene fra andre prosjekter og forhåpentligvis inspirere til at det bygges flere boliger med en høyere grad av deling.

## UTBYGGINGSAVTALER

Utbyggingsavtaler er et viktig verktøy for å sikre gjennomføring av vedtatte planer. I henhold til pbl § 17-3 kan utbyggingsavtaler regulere antallet boliger i ett område, største og minste boligstørrelse og krav til bygningers utforming. Ifølge Veileder utbyggingsavtaler

8 For utdypende informasjon, se: https://www.veiviseren.no/planlegge-lede-og-utvikle/helhetlig-boligpolitisk-planlegging/helhetlig-boligpolitisk-planlegging/fag-temaplan-bolig)

9 Plan- og bygningsetaten i Oslo, 2021–2022, se: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/nye-boligkvaliteter/

### HELHETLIG BOLIGPLANLEGGING

Veiviseren.no, som er etablert av Husbanken, gir en detaljert beskrivelse av den kommunale prosessen mot en helhetlig boligpolitisk planlegging: https://www.veiviseren.no/planlegge-lede-og-utvikle/helhetlig-boligpolitisk-planlegging. Se også Barlindhaug, Ruud & Skogheim (2015). Helhetlig boligplanlegging er forstått som en prosess som ivaretar alle ledd fra plan-strategi, kommuneplan, kommunedelplan, økonomiplan og reguleringsplan, og der både boligsosiale og kvalitetsmessige hensyn ivaretas. På grunnlag av studier av planarbeider i ni kommuner finner Barlindhaug et al. (2015) at det i mange tilfeller avdekkes målkonflikter når overordnede planer skal omsettes i konkrete prosjekter. Det gjelder blant annet konflikter mellom kompakt byutvikling/fortetting og viktige bokvaliteter som lys, utsyn og tilgang til gode uteområder. Det pekes også på behovet for å tydeliggjøre forholdet mellom kommuneadministrasjonen og politikerne. Boligpolitikk er et resultat av politiske prioriteringer og verdivalg, og ansvaret for beslutninger ligger hos de folkevalgte.

God boligplanlegging må baseres på langsiktige utviklingsstrategier hvor kommunen klarer å jobbe tverrsektorielt med de boligpolitiske målsetningene. Kommunene må besitte nødvendig fagkompetanse og styrke denne ved å inngå i nettverk for erfaringsutveksling med andre kommuner. Medvirkning fra innbyggere må betraktes som en viktig kilde til informasjon og kvalitet i planprosessen, og ikke bare en lovpålagt nødvendighet.

Regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene baserer samfunns- og arealplanleggingen på et oppdatert kunnskapsgrunnlag (Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019)). Med hensyn til helhetlig boligplanlegging kan preferanseundersøkelser svare på en slik forventning. Ifølge Barlindhaug & Nygaard (2020) har flere kommuner gjennomført eller har planer om å gjennomføre preferanseundersøkelser for dels å ivareta innbyggernes interesser og dels få et bedre kunnskapsgrunnlag for egen planlegging, der en forutsetning for gjennomføring av nye boligprosjekter er at boligene blir etterspurt.

(Kommunal- og regionaldepartementet, 2006) kan også utbyggingsavtaler regulere krav til utforming som går lenger enn det som kan reguleres i plan (for eksempel livsløpsstandard, universell utforming og tilrettelegging for ulike grupper som ungdom og eldre) og ulike krav til kvalitet (som krav til energieffektivitet). Utbyggingsavtaler kan også regulere forkjøpsrett, for kommunen eller andre, til en andel av boligene til markedspris. Dette vil som regel være boliger som skal brukes som kommunale utleieboliger. Ifølge Barlindhaug et al. (2014) har flere kommuner brukt utbyggingsavtaler til dette formålet, uten at det ser ut til å være en utbredt praksis.

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret og kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan. De vil kunne supplere reguleringsbestemmelsene. Utbyggingsavtaler har ikke vært tema i de aktuelle pilotprosjektene i Bopilot, i den fasen prosjektet har pågått.

**Kommunens eierrådighetsstrategier**

Kommunal planlegging gir som vi har sett mange muligheter for å utøve kommunal boligpolitikk. Ved gjennomtenkt bruk av ulike planer og tilhørende dokumenter kan kommunen forankre og konkretisere målsetninger fra overordnede ambisjoner ned i aktuelle byggeprosjekter. Om kommunen også er grunneier, har den for øvrig flere muligheter til å påvirke boligforsyningen enn med plan- og bygningsloven alene. Kombinasjonen av begge rollene (planmyndighet og grunneier) gir et utvidet sett med virkemidler som bør kunne benyttes for å fremme boligpolitiske prioriteringer og oppnå ønskede kvaliteter, for eksempel delingskonsept og boliger som er økonomisk tilgjengelige for flere, samt utleieboliger som henvender seg mot flere enn dem som defineres som vanskeligstilte på boligmarkedet. En

viktig utfordring her er imidlertid at få norske kommuner besitter store tomtereserver, og at kommunalt oppkjøp av tomter ville representere en betydelig utgift for kommuneøkonomien. Desto viktigere blir det derfor at de tomtene kommunen faktisk har eierrådighet over, inngår i en bevisst eierrådighetsstrategi for å fremme nytenkende pilotprosjekter med høy kvalitet som kan tjene som gode forbilder for utbyggingsprosjekter i det ordinære markedet.

Advokatene Bing og Hodneland har utviklet en veileder om bruk av juridiske virkemidler som kommunen kan benytte for å fremme privat boligleie (2015). Ved bygging av nye boliger på en kommunal tomt kan kommunen som grunneier stille ulike former for klausulering når tomta selges. Videre kan det være andre egenskaper kommunene ønsker å påvirke for å få mer sosialt inkluderende og mangfoldige bomiljøer. Det kan sikres gjennom klausuler som sikrer boligkvalitet og variasjon i boligtyper, leilighetsstørrelse og utforming, samt utsalgspris på boligene. Andre klausuler som er aktuelle der kommunen står som grunneier ved tomtesalg, er finansiering fra Husbanken (lån til boligkvalitet) og kommunal forkjøpsrett for en nærmere bestemt andel av boligene. Det kan også være aktuelt å inngå avtaler med kjøper om å bygge boliger for førstegangsetablerere, enslige eller seniorer, samt å etablere leie til eie-ordninger og samarbeid med private utleieaktører, gjennom etablering av tilvisningsavtaler (Barlindhaug et al., 2014, s. 132).

**Helhetlig kommunal boligpolitikk**

For å sikre kvalitet i den kommunale planleggingen er det opprettet flere kommunale nettverk, eksempelvis Husbankens storbynettverk og KS' nettverk om kommunal boligpolitikk hvor både Bergen og Trondheim deltar. Disse nettverkene har åpnet opp for samarbeid med forskningsmiljøer.

"Nettverk for utvikling av en helhetlig, kommunal boligpolitikk" ble opprettet av KS som en oppfølging av anbefalingene i rapporten Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør (Plathe, 2018). Nettverket arbeider med utfordringer, kunnskapsgrunnlag, virkemidler samt planer og strategier som omhandler generell boligpolitikk. Nettverket avgrenser arbeidet mot boligsosiale virkemidler, men omfatter likevel sammenhenger mellom boligsosialt arbeid og øvrig boligpolitikk.

Helhetlig, kommunal boligpolitikk tar i bruk en større "verktøykasse" enn det som er nevnt av Barlindhaug innledningsvis i dette kapitlet. Foruten kommunens rolle som planmyndighet, grunneier og tildeler av økonomisk støtte, oppfordres kommunen også til å se på sin rolle i forhold til andre aktører. Nært samarbeid med den lokale BAE-næringen samt regionale og statlig organer vektlegges for å oppnå de kommunale målene, og tilknytning til kompetansemiljøer anbefales for å utvikle nødvendig kunnskap.

## BERGEN KOMMUNE

**Planstrategi for Bergen 2019–2023**

Bergens planstrategi har fire hovedmål (Bergen kommune, 2020 a, s. 4):

1. Bergen skal vera ein rettferdig og inkluderande by for alle, med små forskjellar og like moglegheiter.
2. Bergen skal vera Noreg sin grønaste by der klima- og miljøomsyn legg premissane for samfunnsutviklinga.
3. Bergen skal vera ein nyskapande, attraktiv og levande by for innbyggarar og besøkande.
4. Bergen skal vera ein ansvarleg by der trygg økonomisk styring blir sett på som ein føresetnad for å kunne levere gode tenester av høg kvalitet, også i eit generasjonsperspektiv.

Blant flere delmål for "en rettferdig og inkluderende by for alle", er dette særlig relevant for Bopilot:

> Alle treng ein stad å bu, og byrådet meiner det er viktig at kommunen tek eit særleg ansvar for å sikre at alle bergensarar har tilgang til ein bustad, i gode nabolag som førebygger einsemd og isolasjon (Bergen kommune, 2020 a, s. 22).

**Program for boligforsyning og Boligmelding**

I planaktiviteten for "en rettferdig og inkluderende by for alle" inngår fullføring av arbeidet med temaplan for Bærekraftig boligforsyning mot 2030, som er en oppfølging av kommuneplanens arealdel (Bergen kommune, 2019 b) og som inngår som et ledd i Program for boligforsyning. Temaplanen skal omhandle behov for boliger, hvilke boligkvaliteter og leilighetssammensetning områder skal ha, og den skal ivareta mangfoldige bomiljøer. Strategien fastslår at arbeidet med temaplanen skal inkludere utredning av juridiske, økonomiske og administrative virkemidler som kommunen har for å sikre varierte boliger til ulik pris. Dette er en type aktivitet som sikrer nødvendig oversikt over grunnleggende virkemidler for utvikling av inkluderende og mangfoldige boligområder. Bergen er en stor kommune med flerfaglige

BOLIGPOLITIKKEN PÅ DAGSORDEN

# Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør

Kommunesektorens interesseorganisasjon (KS) har satt boligpolitikk på dagsordenen og jobbet i perioden 2018–2020 med hvordan kommunene kan være aktive boligpolitiske aktører. Grunnlaget for arbeidet ble lagt gjennom Asplan Viaks rapport (Plathe, 2018) som konkluderte med fem anbefalinger:

## HELHETLIG KOMMUNAL BOLIG-POLITIKK

Boligbehovet og kommunens utfordringer i boligpolitikken må defineres, boligpolitiske mål, strategier og tiltak må forankres i kommunens plan- og styringssystem, og kommunene må velge virkemidler, organisering og samarbeid som svarer ut kommunens utfordringer.

- Bedre analyser og samarbeid om vurderinger av boligbehovet og boligbyggebehovet. Behov for videreutvikling av metoder og prosesser.
- Samarbeid mellom kommunen og boligutviklere om bolig for alle. Løpende strategisk diskusjon om hvordan næringen kan være med å løse utfordringene er viktig.
- Bedre boligkompetanse i den regionale samhandlingen i samfunns- og arealplanleggingen. Fylkeskommunen og Husbanken kan spille en rolle for å styrke boligkompetansen.
- Statlige føringer om sosioøkonomiske hensyn og sosial bærekraft i arealpolitikken. Planretningslinjene rettet mot klimavennlige byer i varetar i liten grad den sosiale bærekraften og heller ikke de sosioøkonomiske utfordringer i boligpolitikken. De bør revideres med sikte på å integrere bolig for alle, sosioøkonomiske hensyn og sosial bærekraft.

Se: https://www.ks.no/fagomrader/samfunnsutvikling/samfunnplanlegging/kommunen-som-aktiv-boligpolitisk-aktor

KS har i samarbeid med 17 kommuner, 4 fylkeskommuner, Husbanken, kunnskapsmiljøer og utbyggingsaktører utarbeidet seks råd og strategiske grep for kommuner som vil utvide og utvikle sin rolle som boligpolitisk aktør:

- Bygg kunnskap og velg politisk retning
- Bruk kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivningen.
- Avklar administrativ ansvarsplassering og organisering.
- Vær en strategisk eiendomsaktør.
- Skap retning og tillit gjennom samarbeid og dialog.
- Vær en garantist for bolig- og bomiljøkvaliteter.

KS ser særlig behov for utvikling av nye arbeidsformer og mer kunnskap, og peker på følgende muligheter videre:

- Strategisk byledelse: Utvikling av et nasjonalt program der boligpolitikk er en av flere moduler.
- Arenaer og prosesser for boligpolitisk innovasjon.
- Kompetansemiljøer, både akademikere og praktikere, er viktige ressurser for å få opp relevante temaer for videre utredningsarbeid.

Se: https://www.ks.no/fagomrader/velferd/bolig/styrking-av-kommunenes-rolle-som-boligpolitisk-aktor/.

Bystyret i Trondheim kommune. Foto: Carl-Erik Eriksson.

ressurser som kan initiere denne typen utredninger med stor overføringsverdi til andre, mindre ressurssterke kommuner (se egen faktaboks). Boligmeldingen (Bergen kommune, 2020 b) skal også gi retning for kommunens boligpolitikk og organisering, men er i hovedsak dedikert vanskeligstilte på boligmarkedet.

**Kommuneplanens samfunnsdel "BERGEN 2030"**
Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) (Bergen kommune, 2015) legger til grunn en visjon om at Bergen skal være en aktiv og attraktiv by, der innbyggerne har gangavstand til daglige gjøremål og kollektivknutepunkt. Alle senterområdene skal bli mer bymessige, flerfunksjonelle og attraktive møtesteder. KPS definerer ni hovedmål, fem under overskriften "Aktiv" og fire under overskriften "Attraktiv", som alle følges opp av (mer eller mindre) konkrete satsinger.

KPS trekker blant annet fram et større tilbud av utleieboliger som et middel for å dempe prispresset og nødvendigheten av planlegging for en variert boligstruktur og en god balanse mellom bolig, arbeidsplasser og service i bydelene. KPS stadfester at det må skapes en bykultur som inkluderer alle aldersgrupper og innbyggere med ulik bakgrunn og funksjonsnivå.

Under overskriften "Grønn" slås det fast at det offentlige har en nøkkelrolle i å legge til rette for utvikling av samfunnsnyttige deleprosjekter med bred oppslutning. Videre, at muligheter for sambruk av utstyr, verktøy, arealer og bygninger er særlig interessant i tett by og at Bergen kommune vil legge til rette for samfunnsnyttig sambruk og delekultur ved utforming av regelverk, arealplanlegging og annen forvaltning.

**Kommuneplanens arealdel**
Kommuneplanens arealdel (KPA) for Bergen (Bergen kommune, 2018) inneholder blant annet krav om:

1. At boligbyggingen skal skje som fortetting
2. Høy kvalitet på felles og offentlige uteområder
3. Varierte boligstørrelser i byfortettingssonen

KPA i Bergen har flere bestemmelser som angår rammene for boligkvalitet direkte eller indirekte. Eksempelvis, setter KPA § 7, Levekår, krav til gode kvaliteter for barnefamilier i levekårssoner med høyest barneutflytting.

KPA § 8, Arkitektur og byform, setter blant annet krav til nytenking, universell utforming og innovasjon for bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner samt variasjon i det arkitektoniske uttrykket.

§ 9, Bolig og boligkvalitet, gir krav om å legge spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i byfortettingssoner, ytre fortettingssoner og i levekårssoner med høy barneutflytting. Retningslinjene til bestemmelsen presiser at boligområder skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og beboersammensetninger. Retningslinjene oppgir en liste med konkrete kvaliteter som familieboliger bør ha: inngang direkte fra gat eller gårdsrommet, direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt, tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer, parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal), vaskerom, flere soverom og trafikksikkert nærmiljø.

Det framgår også i planbeskrivelsen at rullering av kommuneplanen, og endret syn på hvordan befolkningsveksten vil bli, innebærer nye føringer for antall, typologi, størrelse og sammensetning av ønsket boligtilbud.

> "Nasjonale og regionale trender viser at det vil bli en økning i antall aleneboere, og at husholdninger generelt blir mindre (Regional areal og transportplan 2017). Det er ønskelig med et utvalg av boligtyper som imøtekommer den individuelle valgfriheten. Barnefamilier ønsker ofte eneboliger eller småhus. Denne boligtype utgjør 2/3 av eksisterende boliger i Bergensområdet. I følge regional areal- og transportplan er dette tilstrekkelig til å møte etterspørselen i 2030. Boligbehovet møtes derfor best ved å bygge flere leiligheter, med variasjon i form og størrelse." (Bergen kommune, 2019 c, s. 34)

**Kunnskapsgrunnlag for boligplanlegging**
For å etablere et kunnskapsgrunnlag for Program for boligforsyning fram mot 2030 har Bergen kommune ved Plan- og bygningsetaten (PBE) gjennomført en undersøkelse om boligpreferanser blant innbyggere i Bergen og nabokommunene (Bergen kommune, 2020 c). Der kom det blant annet fram et behov for flere større boliger (over 120 m$^2$, som etterspørres både av barnefamilier (30–44 år) og eldre (60–79 år). Det kommer også fram at unge familier ønsker å bo i eneboliger, og at eldre helst vil bo i leiligheter, noe som bekrefter velkjente mønstre. En kan spørre om en grunn til det

kan være at innbyggerne som er spurt, ikke har erfaring med andre boformer og derfor ikke vurderer disse som mulige alternativer. Nettopp derfor er den digitale medvirkningsundersøkelsen, som har vært initiert av Byarkitekten (Byarkitekten i Bergen & Leva Urban Design 2019) innenfor Bopilot, en interessant brikke i kunnskapsgrunnlaget for kommunen, selv om den ikke har noen formell plass i kommunens planarbeid. Denne undersøkelsen hadde som mål å kartlegge bergensernes holdninger til delekultur og boliger med dele- og sambruksløsninger, se kapittel 4.

**Områderegulering for Grønneviken**
Bergens pilotområde, Grønneviken, omfattes av områderegulering for "Møllendal vest, omformingsområde", vedtatt 07.10.12, som for tiden er under revisjon. Planforslaget var på offentlig høring med frist for innspill 31. mars 2020 og antas å gå til politisk

BERGEN KOMMUNE: PROGRAM FOR BOLIGFORSYNING

Fase 1: Melding om status og forslag til videre oppfølging (april 2019) https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/program-for-boligforsyning

Programmet skal ifølge nettsiden "bidra til en helhet ut fra mål for boligforsyningen". I fase 1 gis en status i eksisterende boligtilbud og behov for boliger fram til 2030 basert på en egen boligpreferanseundersøkelse. Videre foreslås det en rekke oppfølgingsoppgaver fram mot en fase 2 av boligprogrammet, der intensjonen er å gi et grunnlag for en helhetlig kommunal boligpolitikk. Her vises det til kommuneplanens samfunnsdel, der målet for boligbyggingen og ambisjonene er definert:

> Bergen skal tilby gode boliger i variert bomiljø. Byrådsplattformen har ambisjon om en byutvikling som legger til rette for komplette bydeler med bedre balanse mellom boliger, arbeidsplasser, tjenestetilbud og detaljhandel. Regional plan for folkehelse har strategi om å sikre gode boliger som er tilgjengelig for ulike behov og aldersgrupper (Bergen kommune, 2015, s. 9).

Fase 1 gjennomgår virkemidler i boligpolitikken. Disse inkluderer virkemidler etter plan- og bygningsloven samt det handlingsrommet som ligger i kommunalt eierskap av tomter. Meldingen legger også vekt på samarbeid med boligbransjen, og som et ledd i arbeidet er det i Bergen etablert et Råd for bærekraftig boligforsyning som skal gi innspill til det videre arbeidet til kommunens strategier og mål for å oppnå forsvarlig takt i boligbyggingen med kvaliteter som gir trygge, gode og mangfoldige oppvekst- og bomiljøer. Rådet består av bransjeaktører, Bergen Næringsråd, universitet og høyskoler, statsforvalter og fylkeskommune, Husbanken og ulike kommunale etater.

Da Bergen bystyre behandlet saken juni 2019, fattet de blant annet vedtak om å utrede hvordan kommunens eiendomsstrategi kan utvikles som verktøy for å sikre sosial bærekraft i byutviklingen gjennom:

- Bruk av kommunal eiendom for å sikre variasjon i boliger og mangfoldige bomiljø.
- Organisering av eierrådighet i selskap.
- Strategisk eiendomserverv for å sikre offentlige interesser i fortettingsområder.

I fase 2 vil det blant annet utarbeides en temaplan for Bærekraftig boligforsyning mot 2030, med presisering av mål, strategier og tiltak. Temaer er blant annet lokalisering og inkludering av kommunale boligtilbud i kompakte utbyggingsområder. Det skal også etableres piloter for testing og utvikling av metoder for hvordan kommunen kan brukes sin eiermakt som verktøy for bærekraftig boligforsyning, blant annet i Grønneviken.

Se https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/program-for-boligforsyning/barekraftig-boligforsyning

høring i løpet av 2022. Områdeplanen er basert på et arkitektkonkurranseforslag signert arkitektkontoret Lala Tøyen AS som vant Europan-konkurransen i 2015, og den har relativt detaljerte bestemmelser som skal ivareta intensjonene i vinnerutkastet. "Formålet med reguleringsendringen er å fastlegge bebyggelses- og byromsstruktur, og gi rammer for utvikling av et byutviklingsprosjekt særlig tilpasset barnefamilier, med bærekraftige løsninger og fokus på delekultur" (sitat fra planforslag).

Gjennom bestemmelser om variert boligstruktur og en god balanse mellom bolig, arbeidsplasser og service konkretiserer det reviderte planforslaget Bergen kommunes overordnede boligpolitiske målsettinger om bykultur som inkluderer alle aldersgrupper og innbyggere med ulik bakgrunn og ulikt funksjonsnivå. I tråd med krav nedfelt i kommuneplanens arealdel (KPA) om varierte leilighetsstørrelser og bedre tilrettelegging for barnefamilier i sentrale byfortettingssoner, har reguleringsplanen konkrete bestemmelser hvor dette er vektlagt (§ 4.3.10 og § 5.1.2). Som det tidligere omtalte eksemplet "Brøsetplanen", stiller områdeplanforslaget også krav om innendørs fellesarealer (§ 4.3.3) og konkretiserer på denne måten kommunens boligpolitiske målsetning om tilrettelegging for sambruk og delekultur nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel (KPS).

Reguleringsplanforslagets utforming synliggjør kommunens tydelige ambisjon om å benytte mulighetsrommet knyttet til reguleringsplanen som verktøy. I tillegg til å sikre gjennomføring av konkurranseforslaget og Bergens boligpolitiske målsetninger skal områdereguleringen gi forutsigbarhet og klare rammer for byggeprosjektene. Forslaget konkretiserer et ønske om kommunal kontroll med utbyggingsprosessen slik at kommunens intensjoner følges opp i praksis. Som en kritisk innvending til planforslaget kan det imidlertid stilles spørsmål ved om bestemmelsene er så presise og detaljerte at de potensielt kan hindre innovasjon i prosjekteringsprosessen.

I en områderegulering er det mulig å kreve senere detaljplanlegging av delområder slik at reguleringsprosessen i praksis foregår i to trinn, først gjennom en overordnet områdeplan med felles bestemmelser, og deretter i form av prosjekttilpassede detaljplaner. Bopilot har foreslått å benytte muligheten til å sette detaljplankrav i alle byggeområdene som skal utvikles av private utbyggere. I den grad detaljerte bestemmelser fremmes i områdeplanen, bør disse være knyttet til kommunens egne byggeprosjekter som infrastruktur og uteområder, og være knyttet til ferdig utredede temaer.

Siden flere utbyggere kan gå sammen om utviklingen av et delområde, er det også en fordel at de går gjennom en detaljreguleringsprosess sammen slik at de gjensidig tilpasser prosjektene sine. En detaljregulering vil også gjøre det mulig å trekke inn framtidige beboere, eiere av næringsvirksomhet eller barnehage o.l. i en medvirkningsprosess som innbyr til å etablere delingsløsninger. Hvis skisseprosjekt og detaljregulering gjøres parallelt, eller hvis detaljplanen baserer seg på konkurranseutkastet som har gitt den aktuelle utbyggeren rett til å kjøpe og utvikle tomta, er det utbyggers ambisjoner som vil danne grunnlag for kjøp. Se eksempel fra Oslo kommunes områdeplaner for Stovner og Furuset (Plan- og bygningsetaten i Oslo, 2017).

Det skal imidlertid sies at planforslaget for Grønneviken åpner for dispensasjon fra de detaljerte bestemmelsene om visse kriterier innfris: "Innenfor feltet (Grønneviken) skal det etableres pilotprosjekt for deling av funksjoner, bymessige familieboliger, nye utbyggerkonstellasjoner, medvirkning og bærekraftig boligbygging. Særlige ambisjoner innenfor disse feltene vil vektlegges ved evt. søknad om dispensasjon fra bestemmelsene." (sitat fra planforslag). Endelig planforslag foreligger ikke når dette skrives.

**Kommunens bruk av eierrådighet**

Bergen kommunes "Program for boligforsyning" har foreslått strategisk bruk av kommunal eiendom for å sikre variasjon i boliger og mangfoldige bomiljøer og å ivareta offentlige interesser i fortettingsområder. Dette vedtaket følges aktivt opp i Grønneviken, hvor kommunen i tillegg til å være planmyndighet også eier tomta sammen med Bergen interkommunale renovasjonsselskap (BIR),som eies av 9 ulike kommuner i Bergensområdet[10]. BIR eier 38 %, og kommunen har opprettet en formell samarbeidsavtale med BIR i 2014. Samarbeidsavtalen definerer roller og ansvar, og gir sentrale føringer.

"Det sentrale premiss for samarbeidet er at området skal utvikles som et byutviklingsprosjekt med høy kvalitet, som også vil gi en økonomisk merverdi" (fra samarbeidsavtalen 10. juni 2014). De to grunneierne har forskjellige målsetninger, men står sammen om ambisjonene: utvikling av boliger med

10 Bergen kommune er den største eieren av BIR.

fellesskapsløsninger og rettet mot barnefamilier. BIR ønsker å realisere verdiene som ligger i tomta. Bergen kommune i sin helhet har flere interesser i utvikling av tomta, for eksempel variasjon i boligpriser som et virkemiddel for mangfold.

Etat for Bygg og Eiendom (EBE) på sin side, skal skaffe inntekter både til kommunen og til BIR, på bakgrunn av delingskonseptet som blir utviklet. Vanlig prosedyre ved salg av kommunal eiendom i Bergen er at EBE lyser ut eiendommen på det åpne markedet og selger den til høystbydende. Ifølge EØS-avtalen (artikkel 61, om forbud mot offentlig statsstøtte) er det ikke anledning for kommunen å subsidiere slike tomtesalg.

Kommunen kan likevel selge eiendom med vilkår som sikrer boligpolitiske mål, så lenge disse ikke favoriserer enkelte aktører framfor andre (Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 2018). Vilkår kan muligens føre til lavere markedsverdi for eiendommen, for eksempel om vilkår for salg innebærer at kjøper må selge eller leie til lavere pris enn markedsverdi. Imidlertid er det lite trolig at markedsverdien blir lavere i Grønneviken ettersom kommunen har en eksplisitt målsetning om å både drive byutvikling og tjene penger, og tenker de to kan være selvforsterkende. Å tenke byutvikling med kvalitet og nye løsninger, som markedet etterspør, kan bidra til økt verdiskaping. I tillegg har tomta i seg selv helt spesielle kvaliteter, med nærhet til vannet, offentlig transport og sentrumsfunksjoner.

Bergen kommune har selv undersøkt internt hvordan eierrådighet kan brukes for å styrke formålet med planen og sikre sosial bærekraft i byutviklingen. En utredning er utført på tvers av virksomhetsområder i kommunen, og med byrådsavdeling for finans, innovasjon og eiendom (BFIE), som har sterkest eiendomsfaglig kompetanse[11]. Spørsmål som er undersøkt, handler om hva kommunen kan gjøre, hva det er mulig å ha kontrakter om og hva som kan avtales av bindende heftelser som står seg over tid. Et mål har vært å finne fram til relevante eksempler som kan nyttiggjøres på Grønneviken på sikt.

Siden kommunen eier tomta på Grønneviken, kan salgskontrakten legge føringer på hvordan den skal bygges ut. I kombinasjon med reguleringsplanen skal salgskontrakten ikke levne noen tvil om hva kjøperne kan gjøre når de har ervervet tomta. Kommunen planlegger derfor å utvikle et kvalitetsprogram som bygger videre på bestemmelsene, og gir føringer der hvor reguleringsmulighetene har begrensninger. Som vedlegg til en salgskontrakt kan kvalitetsprogrammet gjøres juridisk bindende.

**Helhetlig kommunal boligpolitikk i Bergen**
Pilot Grønneviken synliggjør at Bergen kommune gjør aktiv bruk både av plan- og bygningsloven og privatrettslige kontraktsavtaler knyttet til eierrådighet for å nå de boligpolitiske målene. For å realisere en helhetlig kommunal boligpolitikk anbefaler imidlertid Kommunesektorens interesseorganisasjon (KS) å benytte et enda større spekter av tiltak som vist i oversikten i egen faktaboks. Nært samarbeid med aktører i den lokale BAE-næringen, offentlige organer som Husbanken og samarbeid med forskningsmiljøer og andre relevante kompetansemiljøer er ønskelig. I Bergen har gjennomføringen av Bopilot-prosjektet i stor grad fokusert på å skape arenaer for denne typen samhandling mellom sentrale aktører, og erfaringene herfra vil ha stor overføringsverdi for andre kommuner. For å skape interesse og engasjement rundt nye boligløsninger, deling, medvirkning og samskaping har prosjektet henvendt seg til både innbyggere, utbyggere og offentlige etater. Denne typen kommunal pådriveraktivitet vil ofte være helt nødvendig for å få gode planer og idealistiske målsetninger gjennomført i praksis.

## TRONDHEIM KOMMUNE

**Byutviklingsstrategi for Trondheim**
Strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050 (Trondheim kommune, 2020 a) ble vedtatt i 2020 og gir viktige føringer for rullering av kommuneplanens arealdel (KPA) og andre planer. Som en oppfølging av kommunedelplan for energi og klima, kommuneplanens samfunnsdel og byvekstavtalen slår den fast en videreutvikling av eksisterende strukturer, med mennesket i sentrum og anbefalinger om delstrategier og virkemidler for gjennomføring. Strategien har mest søkelys på kompakt byutvikling og styrket boligutvikling i de sentrale delene av Trondheim, ved viktige kollektivknutepunkter og utvalgte lokale sentra. Mer kunnskap om boligfortetting i Trondheim er sammenstilt i to separate vedlegg til Byutviklingsstrategien, og det henvises til disse for mer informasjon. Strategien har ikke en boligsosial tilnærming, det tas opp i en egen Boligpolitisk plan, men det framgår som viktig for kommunen at det tilbys et variert spekter av boliger og bomiljøer tilpasset innbyggernes ulike behov.

11 Åpent tilgjengelig dokument foreligger ikke i skrivende stund.

**Kommuneplanens samfunnsdel (KPS)**
Kommuneplanens samfunnsdel 2009–2020 (vedtatt 2010) er for tiden under revisjon, og ny KPS forventes sendt på høring i løpet av våren. Boligpolitisk plan er et av de styrende dokumentene for den nye planen, men utover dette er ikke boligspørsmål utdypet i planprogram og strategidokumenter for ny KPS. *Grunnlagsdokumentet 14 perspektiver på Trondheim* (Trondheim kommune, 2021) understreker imidlertid betydningen av god helse for alle og inkluderende samfunnsliv, og tilgang til en velegnet bolig for alle vil være et viktig bidrag for å nå strategienes målsetninger. Strategien *Nærmiljø og stedsutvikling* understreker også betydningen av gode bomiljøer:

> "Det er i de ulike bydelene store deler av livet leves, enten i og ved boligen, med familie og venner, eller på vei til nødvendige ærender som butikk og skole. Hvordan nærmiljøene er utformet har innvirkning på folks trivsel og helse, og det påvirker hvor mye tid og penger den enkelte må bruke på å bevege seg rundt i byen" (Trondheim kommune, 2021, s. 12).

**Kommuneplanens arealdel (KPA)**
Gjeldende KPA for Trondheim ble vedtatt i 2013. Et av målene her har vært bokvalitet og variert boligsammensetning. Ny KPA er under utarbeiding og planlegges ferdigstilt i 2023. Målet er en ny plan som bedre ivaretar FNs bærekraftsmål, både innenfor den sosiale, miljømessige og økonomiske dimensjonen. Befolkningsveksten skal gjennom KPA møtes med en videre fortetting av byen, og planen vil ha skarpere fokus på jordvern og tilbakeføring av tidligere LNF-områder som har blitt omregulert til boligformål. Det er et viktig mål å holde bystrukturen samlet og dermed sikre en arealnøytral byutvikling og et klima- og miljøvennlig transportmønster. Samtidig ønsker kommunen i større grad å sikre at videre byutvikling og fortetting skjer på en måte som bidrar til attraktive bolig- og bymiljøer, og at folkehelseperspektivet står sentralt i de planfaglige vurderingene som gjøres.

Fra å gi mer generelle bestemmelser om folkehelse, byforming og arkitektur, viser forarbeidet til ny arealplan at intensjonen er å ivareta spesifikke boligkvaliteter. Planprogram for ny arealdel (Trondheim kommune, 2022) setter blant annet søkelyset på attraktivt bolig- og bymiljø, med mål om å "utrede tiltak for å sikre bygging av gode familieboliger som gjør det attraktivt for barnefamilier å bosette seg i Trondheim" (Boligpolitisk plan, punkt 1-2, Trondheim kommune, 2020 b). Videre skal det sikres behov for boliger med sosiale fellesskapsløsninger kartlegges og areal for varierte boligtyper og alternative boformer (jf. boligpolitisk plan, punkt 2-3). Det skal også kartlegges behov for og sikres arealer for tomter som reguleres til alternative boformer, småhus, selvbyggerleiligheter og liknende formål.

**Kunnskapsgrunnlag**
Trondheim kommune har sterkt fokus på medvirkning i planleggingen, og benytter flere metoder for å gi innbyggerne påvirkningsmuligheter og for å utvikle kommunens kunnskapsgrunnlag. I 2018 gjennomførte kommunen for eksempel et innbyggerpanel om byutvikling i Trondheim hvor blant annet boligpreferanser var et tema. Høsten 2020 gjennomførte Bopilot i Trondheim kommune en digital medvirkningsundersøkelse hvor alle byens innbyggere var invitert til å delta. Målet med undersøkelsen var å få kunnskap om utfordringer og preferanser knyttet til boligmarkedet i Trondheim i dag, kartlegge holdninger og interesse for alternative boligløsninger – spesielt med tanke på utleieboliger – og å undersøke forutsetninger, potensialer og muligheter for alternative boligløsninger. Resultatene fra undersøkelsen ga flere nyttige innspill angående etterspurte boligkvaliteter og markedspotensial for alternative boligløsninger. Utleieboligmarkedet ble viet spesiell oppmerksomhet, og dataene gir verdifull informasjon om hvilke kvaliteter som er viktige å legge vekt på ved utvikling av en ikke-kommersiell tredje boligsektor i byen, se kapittel 5.

**Medvirkningsbasert reguleringsprosess for Svartlamon**
Svartlamon ble valgt som Bopilots fokusområde i Trondheim av flere grunner. I utgangspunktet ønsket kommunen å undersøke hvordan kommunen kunne støtte utvikling av et større byggeprosjekt i Strandveien basert på selvbygging og gjenbruk, men et annet og kanskje like viktig motiv var å se på hvordan man kunne hente inspirasjon til regulering av dagens nye bydeler, for eksempel Nyhavna, fra områdets unike reguleringsplan. Kommunens forvaltning av sitt eierskap på Svartlamon og valg av stiftelsesformen som organisasjonsmodell var også interessante temaer, spesielt med tanke på kommunens politiske agenda knyttet til utvikling av en tredje boligsektor som er presentert i Boligpolitisk plan.

Krav om medvirkning ved utarbeidelse av reguleringsplaner er nedfelt i plan- og bygningsloven § 5-1: "Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning". Paragrafen legger vekt på medvirkning fra barn, unge og andre grupper som har

TRONDHEIM KOMMUNE

# Boligpolitisk plan

https://www.trondheim.kommune.no/boligpolitiskplan/ (vedtatt av bystyret 30.09.20)

Boligpolitisk plan drøfter mål og tiltak innenfor de seks temaene:

1. Boligproduksjonens størrelse og lokalisering
2. Kvalitet i bolig, bo- og nærmiljø
3. Boligmarkedene
4. Etablering av vanskeligstilte på boligmarkedet
5. Geografisk fordeling av levekår og integrering
6. Kommunalt disponerte utleieboliger

Bopilot har i hovedsak jobbet med punkt 2 og 3. For begge disse er det verdt å merke seg at politikerne la seg på en mer ambisiøs linje enn det som kom fram i kommunedirektørens forslag.

## KVALITET I BOLIG, BO- OG NÆRMILJØ

Her legges det vekt på økt tilgjengelighet i boligmassen og sikring av kvalitet i bolig-bo, og nærmiljø i fortettingsprosjekter. I tillegg nevnes betydningen av å trekke veksler på erfaringer med områdeløft, og at bestemmelser om minimumsareal i nye boliger må vurderes i kommende KPA. I tillegg vedtok bystyret et eget punkt (2-3) om "Varierte boliger og bomiljø", der det heter at "Trondheim kommune skal regulere og klargjøre byggetomter for varierte boligtyper og alternative boformer der unntak fra TEK kan vurderes, og veilede ideelle aktører i byggeprosessen. Kommunen skal kartlegge behovet og interessen for boliger med sosiale fellesskapsløsninger, der ulike generasjons-sammensetninger kan ha felles arealer og møteplasser".

## BOLIGMARKEDENE

Under punktet om boligmarkedene drøftes spørsmålet om grupper som "faller mellom stolene" i boligmarkedet og en mulig tredje boligsektor. I saksframlegget fra Kommunedirektøren ble det anbefalt at kommunen ikke skulle innta en aktiv rolle i etablering eller styrking av denne sektoren, men at statlige myndigheter skulle anmodes å vurdere tiltak på området. Flertallet i bystyret ønsket imidlertid en mer aktiv kommune, og vedtok et tilleggspunkt (3-5) der det blant annet framgår at Trondheim kommune skal samarbeide med ideelle aktører for å utvikle en tredje boligsektor og legge til rette for alternative boformer. De skal videre ha en plan for strategisk oppkjøp av tomter som reguleres for alternative boformer, småhus, selvbyggerleiligheter og liknende formål som bidrar til en tredje boligsektor, og kommunen skal kunne tilby festeavtaler til boligstiftelser eller andre ideelle aktører.

Bystyret ber kommunedirektøren komme tilbake med en sak som beskriver hvordan salg av kommunale tomter kan bidra til å skape et tilbud i tredje boligsektor. Kommunen skal selv være en aktør i tredje boligsektor der kommunen allerede eier større områder. Det skal gjøres forsøk på å etablere rimelige utleieboliger i tredje boligsektor gjennom deltakelse i forskningsprosjektet Bopilot. Videre skal det fremmes en sak for bystyret som vurderer om deler av kommunens boligmasse bør organiseres i et eget kommunalt foretak (KF) for å skape et tilbud med rimelige kommunale utleieboliger i tredje sektor. Saken skal vise beregninger for kostnadene involvert i å etablere et slikt tilbud. Til slutt skal man

behov for spesiell tilrettelegging, men utover dette er medvirkningens omfang og innbyggernes reelle påvirkningsmulighet lite spesifisert.

Reguleringsprosessen for Svartlamon utfordret tradisjonelle medvirkningsmodeller både med hensyn til omfang og påvirkningsmulighet, og gjennomføringen av medvirkningsprosessen den gang gir mange nyttige innspill til dagens prosesser. I 2000 ble det gjort vedtak om premisser som skulle legges til grunn for reguleringsplanen for Svartlamon, blant annet at:

- Gammel bebyggelse skulle søkes bevart, men kompletteres og fortettes
- Prinsipper for medvirkning i lokal agenda 21 skulle følges

Det skulle etableres et gjensidig forpliktende samarbeid mellom Trondheim kommune og beboerne, næringsliv med flere. Medvirkningsprosessen i reguleringsarbeidet startet samtidig med selve reguleringsprosessen, og både fagfolk, ulike kommunale etater, organisasjoner, beboere og næringsliv deltok. En egen prosjektgruppe samordnet aktiviteter i de ulike kommunale enhetene, arbeidsgruppene og innspill fra eksterne interessegrupper. Beboerne deltok i medvirkningsprosessen via sine representanter i prosjektgrupper og arbeidsgrupper. Hovedpraksis var at beboerrepresentantene formidlet informasjon fra prosessen videre til beboerforeningen som diskuterte sakene, og representantene tok med resultatene av diskusjonene tilbake til kommunen. Kommunens ansatte hadde lite direkte kontakt med beboerforeningen i allmøter.

Også plandokumentene ble utformet på en utradisjonell måte. I tillegg til reguleringsbestemmelsene tok planen med målsetninger og retningslinjer inn i det formelle dokumentet. Det ble gjort for å forklare intensjonene med planen for senere saksbehandlere og politikere. Planen er også unik ved at den har med bestemmelser om *Prosess* (medvirkning) og benytter arealbruksformålet: *Område for Byøkologiske forsøk og Fri bebyggelse* (boliger der eksperimentell utforming tillates). Dette arealbruksformålet kan ikke benyttes i nye planer på grunn av senere endringer i plan- og bygningsloven. Planen har en særskilt bestemmelse for mulighet til avvik fra teknisk forskrift (TEK) for pilotbygg så lenge antikvariske hensyn og brannkrav blir ivaretatt. For å tydeliggjøre målsetninger og bestemmelser omfatter planen flere definisjoner av begreper som i utgangspunktet kan virke uklare – dette for å sikre at målsetningene oppnås og eventuelle dispensasjoner gis når de bidrar til å oppfylle hovedintensjonene med Svartlamon.

I ettertid kan man hevde at det er en svakhet ved planen at den ikke har en strategi for gjennomføring eller tilleggsdokumenter som gir føringer om dette. Hvem har ansvaret for at planens formål om å være et byøkologisk forsøksområde blir gjennomført: Kommunen som eier tomta og de gamle bygningene, boligstiftelsen eller beboerforeningen? Videre: Hvem setter ned foten når reguleringsplanbestemmelser blir fraveket? Områder satt av til lek og grønt har for eksempel blitt tomter for mikrohus, mens regulerte boligtomter er tatt i bruk som hager og parker, for eksempel "Frihetsparken" ved siden av "nyhuset". Det er ikke alltid like enkelt med "nedenfra og opp"-styring slik man finner det på Svartlamon. Enkelte i kommuneadministrasjonen etterlyser klarere rammer for "nedenfra og opp"-aktivitet.

Evalueringen av Svartlamon som Trondheim kommunes eierskapsenhet utførte i 2016, avdekker at den kommunale enheten har flere forventninger knyttet til gjennomføring som beboerforeningen opplever at har vært uavklarte og utydelig kommunisert (Trondheim kommune, 2016). Et annet spørsmål er om det er reguleringsplanens oppgave å innlemme bestemmelser om gjennomføring og ansvarsforhold knyttet til det byøkologiske forsøksprosjektet, eller om de to stiftelsene (beskrevet nedenfor) som ble opprettet, gir et bedre fundament for å skape et avtaleverk knyttet til dette.

**Kommunens bruk av eierrådighet**

For å få til den unike reguleringsprosessen og planen for Svartlamon var det en viktig premiss at kommunen eide tomta. Hvis reguleringsplanen hadde blitt prøvd i en rettssak med for eksempel en privat utbygger som part, ville det kanskje skapt problemer. Deler av reguleringsplanen ville sannsynligvis ikke tåle en juridisk test. I etterkant av reguleringen ble det foretatt en verdivurdering av området, og taksten som ble satt ble ikke vesentlig hemmet av reguleringsbestemmelsene og begrensningene de legger på området. Kommunens eierskap til tomta er viktigere enn reguleringsplanen, men det er også tydelig at eierskap og regulering gjensidig støtter hverandre. Det kreves også flere behandlingsrunder for å få endret en reguleringsplan. Det at planen fins og er vedtatt, gir mer forutsigbarhet for Svartlamon-området når det gjelder nye politiske beslutninger.

**Helhetlig kommunal boligpolitikk i Trondheim**
Siden reguleringsplanen for Svartlamon ikke kunne styre økonomiske-, organisatoriske- og eierforhold, ble det dannet en arbeidsgruppe for boligsaker og en for kultur- og næringsspørsmål. Arbeidet i disse gruppene dannet grunnlaget for de to stiftelsene Boligstiftelsen og Næringsstiftelsen, som ble etablert i 2001. Det ble luftet flere alternative organiseringer av boligene, blant annet borettslag og kommunale utleieboliger, og det ble konkludert med at stiftelsesformen ga best muligheter for medvirkning samtidig som man slapp markedstankegangen. De nye boligene skal tilhøre stiftelsen, mens de gamle fortsatt eies av kommunen. Beboerne er leietakere. Arbeidet med bolig-, kultur-, og næring foregikk samtidig med reguleringsarbeidet.

Stiftelsesmodellen som er benyttet på Svartlamon, er også interessant for Trondheim kommune i dag som en organisasjonsform som legger til rette for å utvikle en tredje boligsektor som et ikke-kommersielt botilbud. Stiftelser eies av sitt formål, og det ikke er mulig å ta ut profitt. Opprettelse av boligstiftelser sikrer dermed at bruk av kommunale tomter og eventuelle subsidier blir værende i boligmassen som eies av fellesskapet og havner ikke som profitt i private lommer. Kritikere hevder at dette begrenser muligheten for demokratisk kontroll over fellesskapets midler ved at midlene bindes til et formål som i prinsippet skal vare inn i evigheten. I praksis er det imidlertid mulig for stiftelsene å endre vedtekter når de ytre omstendighetene endrer seg, så lenge disse er i tråd med stiftelsens formål.

Til syvende og sist er det politikerne som bestemmer om Svartlamon skal bestå. Det fantes en reguleringsplan og virksomhet på Svartlamoen også før beboerne som tok initiativ til å opprette Svartlamon byøkologiske forsøksområde, okkuperte de gamle bygningene. Svartlamon var på den tiden regulert som næringsområde, og kommunen måtte forhandle med den største aktøren, Strandveien auto, for å flytte deres virksomhet til en annen tomt i byen. Området ble omregulert på grunn av politiske avgjørelser og stort press i media og fra befolkningen. Reguleringsplanen og leie- og festeavtalene kan bare forsinke prosessen med eventuelt å avvikle stiftelsene på Svartlamoen. De kan ikke til fulle forhindre det. På samme måte er det det politiske flertallet som avgjør hvorvidt utvikling av en tredje boligsektor skal prioriteres i Trondheim, og hvorvidt man ønsker å satse videre på stiftelsesmodellen som organisasjonsform og bygge videre på byens eksisterende ideelle boligstiftelser som fundament.

4

# Hva har vi gjort i Bopilot Bergen?

Tina Larsen, Maria Molden og Celine Blanc

# 4 Hva har vi gjort i Bopilot Bergen

Tina Larsen, Maria Molden og Celine Blanc

BYARKITEKTENS ROLLE SOM PÅDRIVER

Byarkitekten har gjennom Bopilot  vært pådriver for å skape økt forståelse og interesse for alternative boligmodeller med særlig fokus på deling. Det å være pådriver ligger i Byarkitektens mandat, som gjennom tverrsektorielt arbeid skal skape økt forståelse og interesse for arkitekturens betydning. Det er derfor naturlig at Byarkitekten har en pådriverrolle for positiv endring der en ser på hvordan det offentlige i større grad kan bruke arkitektur som et aktivt verktøy for å nå de overordnede samfunnsmålene.

I denne sammenheng er det knyttet til boligmodeller som bidrar til økt bærekraft, folkehelse, inkludering, mangfold, attraktivitet, innovasjon og kvalitet i byutviklingen. Byarkitekten har gjennom aktivitetene ønsket å vise hvordan arkitekturen og måten vi bygger på kan være selve verktøyet for å skape det bærekraftige samfunnet vi trenger.

## AKTIVITETER

I Bopilot har Byarkitekten iverksatt en rekke konkrete pådriver- og samskapingsaktiviteter knyttet til forståelse, utforming og nødvendige prosesser for å realisere nye boligmodeller.

Case-prosjekt i Bopilot Bergen har vært den delvis kommunale tomta Grønneviken i Bergen som skal utvikles til ca. 275 boliger. (Kommunen eier ca. 60% av tomta og Bergensområdets interkommunale renovasjonsselskap (BIR) eier ca. 40%). I september 2020 vedtok Byrådet at Grønneviken skulle hete Pilot Grønneviken, og at dette skal være et testområde for nytenking i boligproduksjonen, med fokus på barnefamilier og delekultur. Vedtaket bygger videre på tidligere vedtak fra 2014. Det var allerede da bestemt at området skulle være et testområde for delekultur og med fokus på barnefamilier. Prosjektet har sin bakgrunn i en avtale mellom Bergen kommune og BIR, og denne avtalen dannet utgangspunktet for utviklingen av området.

Målet har vært at aktivitetene skal inspirere og påvirke aktørene i bransjen slik at det blir flere mangfoldige og sosialt bærekraftige bomiljøer i Bergen generelt og i boligområdet Grønneviken spesielt. Ved å involvere potensielle framtidige beboere, boligutviklere og arkitekter i de ulike aktivitetene ønsker man å skape ny forståelse

### HØYDEPUNKTER I BOPILOT BERGEN

Vedtak fra bystyret om at Grønneviken skal være pilot viser at tenkningen i Bopilot har oppnådd politisk støtte i kommunen.

Flere av aktivitetene har fått stor nasjonal og internasjonal oppmerksomhet, og Bopilot Designsprint er plukket ut av Doga til Nasjonalt veikart for smarte og bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Det avholdes en boligutstilling – "NABO - hvordan skal vi bo sammen?" – i samarbeid med KODE våren og sommeren 2022, der forbildeprosjekter for alternative boligløsninger vises fram og debatteres. Utbyggere og arkitekter stiller ut boligprosjekter med deleløsninger som er på tegnebrettet, hvor publikum inviteres til å medvirke og komme med innspill til løsninger.

og økt engasjement og inspirasjon blant deltakerne, noe som kan bidra til at flere blir agenter og ambassadører som kan spre kunnskap og interesse for alternative boligmodeller. Hypotesen har vært at disse aktivitetene på hver sine måter kan bidra til endring og innovasjon.

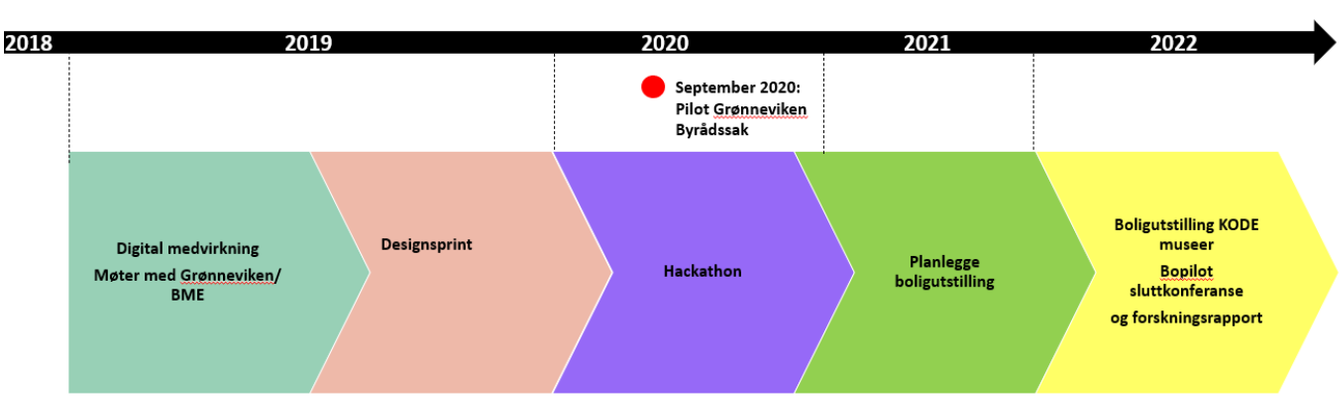
I regi av forskningsprosjektet har det fra våren 2019 til våren 2022 blitt organisert flere aktiviteter:

- Digital medvirkning: som ble gjennomført i oppstarten for å lodde stemningen og interessen for deleløsninger i markedet og for å få kontakt med innbyggere som hadde interesse av å delta i Bopilot-aktivitetene
- Designsprint: for få fram nye romlige/arkitektoniske løsninger for boliger med deling og fellesskap
- Hackaton: for å skape en ny digital møteplass for innbyggere og utbyggere som vil bo og bygge boliger med deleløsninger
- Boligutstilling: en fysisk møteplass for å bli inspirert av og snakke sammen om nyskapende boligprosjekter med deling, sambruk og fellesskap
- Blæst-arrangementer: for å inspirere og engasjere deltakere fra kommunen, byggebransjen og innbyggere til å tenke nytt om boliger og deling

**Digital medvirkning**

DIGITAL MEDVIRKNING SOM METODE

Digital medvirkning er en samlebetegnelse for medvirkningsaktiviteter som innhenter innspill og kunnskap om befolkningens interesser og meninger gjennom digitale verktøyer. Formålet er at de innhentede dataene skal bidra til utviklingen av et prosjekt. Digital




Oversikt over tidslinje med gjennomførte aktiviteter i Bopilot Bergen.

medvirkning bidrar til å øke mangfoldet av stemmer i medvirkningsprosesser og er spesielt egnet i tidlig fase av byutviklingsprosjekter. Den store fordelen med digital medvirkning er muligheten for å nå ut til et mangedoblet antall deltakere sammenliknet med fysisk medvirkning for eksempel gjennom informasjonsmøter, dialogarbeid m.m.

## MÅL

Målet for Bopilots digitale medvirkning var å undersøke bergensernes holdning til og modning for delekultur og boliger med dele- og sambruksløsninger. Det var også ønskelig å komme i kontakt med innbyggere som er interessert i alternative boligmodeller og som ønsket å være med i aktivitetene i Bopilot. Den innledende medvirkningen ble gjennomført for å:

- Komme i kontakt med interesserte aktører i Bergen og i nærmiljøet rundt Grønneviken
- Få kontakt med innbyggere som ville delta i Bopilot designsprint, intervjuer om delebolig og arrangementer om deleboliger
- Få kunnskap om boligpreferanser og interesse for delekultur hos ulike beboergrupper
- Skape blest, kunnskap om og interesse for alternative boligformer med delekultur
- Skape etterspørsel etter alternative boligformer med delekultur på Grønneviken og andre byutviklingsområder i Bergen
- Få innsikt i hvilke boligfunksjoner bergensere som var positive til deling, kunne tenke seg å dele med andre
- Få innsikt i hvilke boligfunksjoner bergenserne per 2019 ønsker å dele

## GJENNOMFØRING

Den digitale medvirkningen ble gjennomført gjennom utsendelse av en digital spørreundersøkelse til beboere i Bergen. Undersøkelsen var åpen i uke 34–37 i 2019. Den ble utsendt via SMS til 7 500 personer i Bergen i alderen 20–69 år fordelt på de åtte bydelene i Bergen. Lenke til undersøkelsene ble i tillegg distribuert via Facebook-sider. I alt valgte 766 personer å besvare undersøkelsen. Et viktig aspekt ved måten undersøkelsen var utformet på, var at man viste noen illustrasjoner og trakk opp noen scenarioer for hvilke merverdier det å bo med deleløsninger kan gi. Deleløsninger i boliger og nabolag er nytt for mange, og det var ønskelig å gi respondentene

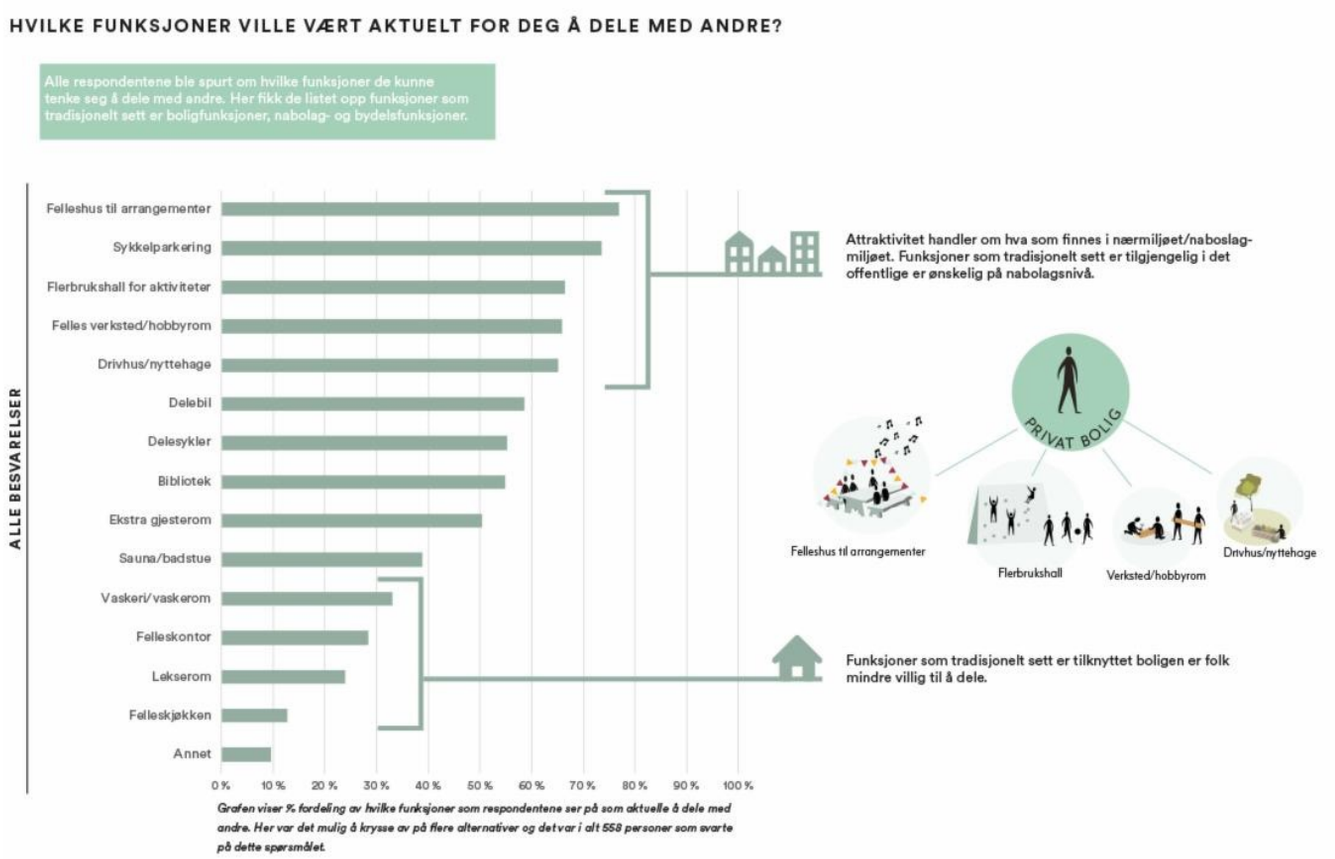



Diagram fra rapporten som viser interessen for deling av ulike funksjoner. Bilde: Byarkitekten i Bergen.

### MOTIVASJON FOR DELELØSNINGER

Dana Kvietkute, masterstudent i miljøpsykologi, gjennomførte i 2020 kvalitative intervjuer med 10 av informantene som deltok i Bopilot digitale medvirkning(Kvietkute, 2021; Kvietkute & Hauge, 2021). Målet med masteroppgaven hennes var å forstå hvilke motivasjoner som er viktige for å velge deleløsninger og kollektive boformer. Hun undersøkte også hva slags type løsninger informantene ønsket seg. Alle informantene var i utgangspunktet positive til deling. Flertallet av dem var norske kvinner. De var i ulik alder (fra 25–70 år) og levde i ulike husholdningstyper. Ingen hadde erfaring med kollektive boformer fra tidligere, bortsett fra studentkollektiv.

Kvietkute fant at spesielt eldre med voksne, utflyttede barn og unge i etableringsfasen så det som aktuelt å flytte til et område med kollektive boformer. Informanter i barnefamilier som allerede var etablert med eget hus utenfor sentrum, så det som minst aktuelt. Videre funn tyder på at de viktigste motivasjonene var pragmatiske (det vil si basert på kost/nytte-analyser og forventninger om gjensidig støtte fra naboer) samt en lengsel etter fellesskap og tilhørighet. Dessuten ga alle uttrykk for at en del av motivasjonen var knyttet til miljøbevisstthet og en kritisk holdning til forbrukersamfunnet. De så deleløsninger som en mulighet for å leve et mer miljøvennlig hverdagsliv. Når det gjaldt selve løsningene, hadde informantene en preferanse for sentral beliggenhet, innslag av naturelementer, mye lys og moderne arkitektoniske og estetiske kvaliteter.

en beskrivelse av hva dette kan være før de svarte på spørsmålene.

Den digitale medvirkningen ble planlagt og gjennomført i samarbeid med LEVA Urban Design (se Byarkitekten i Bergen & Leva Urban Design, 2019).

## RESULTAT

Den digitale medvirkningsundersøkelsen viser at hos de som er positive til sambruk, skårer felleshus med arrangementer og fellesverksted/hobbyrom høyt hos alle aldersgrupper. Sykkelparkering er en populær delefunksjon blant respondenter under 60 år. Den yngre aldersgruppa er generelt sett mer opptatt av deling av funksjoner som går på mobilitet, som delebil, delesykler og sykkelparkering. Det gjelder spesielt i aldersgruppa 30–39. Den yngre generasjonen i aldersgruppa 20–29 er spesielt opptatt av flerbrukshall med aktiviteter, mens ekstra gjesterom skårer høyt hos de eldre.

Mange vil dele felleshus og sykkelverksted, men felleskjøkken var en av funksjonene som ikke skåret så høyt på lista over hva respondentene vil dele med andre. Kanskje noen av respondentene trodde at spørsmålet om felleskjøkken innebar at man da ikke i tillegg ville ha sitt eget kjøkken? Og kanskje grunnen til dette er at vi ikke har erfaring med å bo med felleskjøkken, ikke kjenner noen som bor slik, rett og slett ikke har nok pilotprosjekter som viser oss hva det vil innebære? Her vises behovet for å vise konkrete løsninger for det vi snakker om, og derfor arrangerte vi Bopilot Designsprint som neste aktivitet.

## ERFARINGER MED DIGITAL MEDVIRKNING

766 personer valgte å svare på den digitale undersøkelsen, noe som synliggjør at det er interesse for temaet. Undersøkelsen ga også nyttig innsikt i hva slags rom og funksjoner som var aktuelle, og hvilke aldersgrupper som var positive til å dele arealer. Selv om undersøkelsen ikke hadde som mål å få innsikt i hva bergensere generelt ønsket, var det viktig å synliggjøre at det fins beboere som er interessert i denne typen løsninger. Dette kan brukes i dialog med utbyggere. Det ga også forskerne mulighet til å finne fram til intervjuobjekter som kunne utdype problemstillingen ytterligere. En masterstudent ved Høyskolen i Innlandet gjennomførte kvalitative intervjuer som grunnlag for sin masteroppgave om motivasjoner for deleløsninger (se egen faktaboks).

Både de eksterne forskerne og medforskerne i kommunen tror at det å synliggjøre et alternativt marked kan være

BOFELLESSKAP FOR ELDRE

# Seniorgjengen Bølgen

Bølgen er en gjeng 50–60-åringer som bor i Bergen og som ønsker å bo sammen i alderdommen. De ønsker seg et bofellesskap à la Vindmøllebakken i Stavanger, hvor de kan ha sine egne private boenheter og tilgang på fellesarealer der de kan lage mat og spise sammen, være sosiale og ha muligheten til å sammenkomster og leve meningsfulle og aktive seniorliv. Gjengen i Bølgen har vært i dialog med 7–8 utbyggere om muligheten for å få bygget sitt drømme-bofellesskap, men hver gang har de møtt motstand på grunn av planprosesser, manglende risikovilje hos utbygger eller at de rett og slett har kommet for sent inn i planleggingsprosessen. Bølgen ble til etter at Bergens Tidende skrev om bofellesskapet Trollstugan i Sverige, der beboerne lager mat og spiser sammen hver dag. Slik ville de også leve!

Gjennom Bopilot Designsprint kom Bølgen i kontakt og dialog med utbyggeren Bergen- og omegn boligbyggelag (BOB). BOB har omprosjektert et kommende boligprosjekt i Damsgårdssundet i Bergen, fra å være et "ordinært boligprosjekt" til å bli et byhus med fellesskapsløsninger og deling av arealer – "Delegården". Bølgen har medvirket i utformingen og vurderer sammen med BOB om dette prosjektet kan være aktuelt som bosted for Bølgen.

Delegården ønsker å legge til rette for fellesarealer i hele første etasje, på takterrasse og vertikalt i rom tilknyttet heis- og trappekjerne. For beboerne i Delegården har første etasje et stort felleskjøkken med langbord og spiseplass, en raus foajé tilknyttet hovedatkomst samt dusj/garderober og sauna mot kaikanten. For hele nabolaget er det foreslått et vaskeri/laundromat og en nabolagspub.

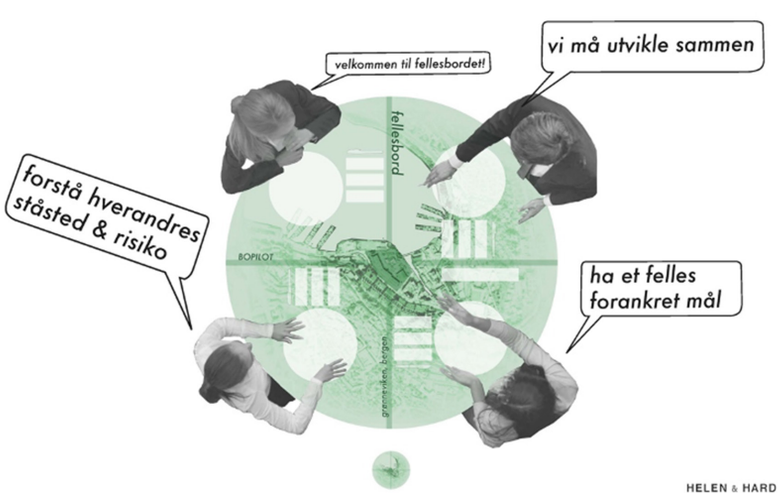
Prosjektleder i BOB, Sissel Brattfjord, sier at Bopilot Designsprint var utslagsgivende for at BOB besluttet å omarbeide prosjektet, og at det er viktig med denne typen tverrfaglige samhandlingsarenaer i tidlig fase av et prosjekt. Det at BOB så at det var en reell etterspørsel etter et boligprosjekt med deleløsninger, utløste en vilje til å ta risiko og utvikle noe nytt. BOB sier også at de ønsker å være en samfunnsaktør som prøver ut nye boligkonsepter som svarer på samtidens ønsker og behov.

Bølgen har deltatt i flere av Bopilots aktiviteter i Bergen (Designsprint, Hackathon, og Boligutstilling), og Bopilot heier på at pilotprosjektet Delegården vil se dagens lys og at Bølgen endelig finner sitt drømme-bofellesskap for en trygg og sosial alderdom.

Seniorgjengen Bølgen. Foto: Hedvig Idås/Bergens Tidende.

Den ene besvarelsen tok utgangspunkt i konkrete boligløsninger og førte til en nyttig diskusjon om plassering, finansiering og bruk av fellesarealene – fra det mest private (bad) til ellesskapet på bygnings-, område- og bynivå.

Den andre besvarelsen var en undersøkelse om bodens potensial som delingsarena. Teamet har kartlagt andelen privat areal (sportsbod) som kan deles med fellesskapet. Besvarelsen synliggjorde at fellesskapsløsninger ikke nødvendigvis betyr tilleggsareal og økte kostnader, men trenger en stor porsjon med nyskaping. Dette var et viktig moment for flere utbyggere.




Den tredje besvarelsen utviklet ikke konkrete romlige løsninger, men ga konkrete råd til både byggeprosess og utforming av virkemidler, for eksempel reguleringsbestemmelser. Besvarelsen la vekt på fasilitering av gjennomføring for prosjektet i Grønneviken og tydeliggjorde at beboerne kan få stor grad av definisjonsmakt i samspill med de andre aktørene.

en viktig strategi for å få boligutviklere til å se at det fins boligkjøpere med ulike preferanser. Vi mener at metoden supplerer de mer ordinære medvirkningsmetodene som kommunen bruker.

**Designsprint**

DESIGNSPRINT SOM METODE

Designsprint er en tidsavgrenset, femfaset prosess som bruker "designtenkning" som arbeidsmåte. Metoden er hentet fra designfaget og søker å løse klart definerte problemer ved bruk av tverrfaglighet, rask prototyping og brukbarhetstesting. Noen av verdens ledende merker som Apple, Google, Samsung og General Electric har tatt i bruk disse metodene.

En Designsprint består av fem faser (Banfield et al 2015

1. Å forstå. Kartlegg problemet og velg et viktig område å fokusere på.
2. Utvikle ideer. Skisser konkurrerende løsninger på papir.
3. Gjøre et utvalg. Ta avgjørelser og gjør ideene til en testbar hypotese.
4. Prototype. "Hack" sammen en realistisk prototype som kan framstilles og kommuniseres.
5. Test. Få tilbakemeldinger fra ekte "brukere".

I en Designsprint jobber et team med problemer og mål på en annen måte enn de gjør når de får en oppgave innenfor sitt fag eller ansvarsområde. I et nøye utvalgt team kan man frambringe et samarbeid og en felles forståelse av problemet, sett fra ulike perspektiver.

MÅL

Målet for Bopilot Designsprint var på forhånd definert til å få fram konkrete romlige løsningsforslag til boliger med dele- og sambruksløsninger, med illustrasjoner av løsninger som kan danne grunnlag for en god tverrfaglig/folkelig diskusjon om temaet.

GJENNOMFØRING

Bopilot Designsprint ble gjennomført i løpet av oktober-november 2019 som en tredagers workshop/designsprint i regi av Byarkitekten i Bergen/Bopilot, utført i samarbeid med designbyrået Haltenbanken AS og arkitektbyrået Vill Mer AS.

Byarkitekten satt sammen tre tverrfaglige grupper bestående av utbygger, arkitekter og innbyggere – til sammen sju personer i hver gruppe. Interessen for å være med var stor: Over 90 privatpersoner og åtte boligutviklere meldte sin interesse for å delta, og i løpet av to intense dager jobbet gruppene fram sine løsningsforslag. Hver av gruppene hadde med seg en arkitektgruppe med ansvar for å videreutvikle ideene til visuelle løsninger – prototyper.

Tre arkitektkontorer var ansvarlige for å tegne løsningsforslag i designsprinten. De videreutviklet resultatet fra det tverrfaglige gruppearbeidet. I løpet av noen små uker leverte de tre svært interessante og forskjellige løsningsforslag, som hver og en pekte på ulike utfordringer og potensielle barrierer knyttet til det å framskaffe boliger med deleløsninger og fellesskap (Se Byarkitekten i Bergen, Haltenbanken & Vill urbanisme, 2020).

RESULTAT

Utgangspunktet for Bopilot Designsprint var å utvikle konkrete romlige løsninger slik at resultatene lettere kunne deles og drøftes i etterkant. Metoden viste seg å gi rom for en bredere tolkning av problemformuleringen, noe et parallelloppdrag ikke kunne gitt.

Besvarelsene hadde ulik karakter og tok opp ulike problemstillinger. To av besvarelsene handlet om romlige løsninger med ulik grad av konkretisering, mens en tok utgangspunkt i utfordringer med prosessen. Alle tre forslagene har stor verdi for videre arbeid med konkrete piloter i Grønneviken. I ettertid ser man at nettopp det at oppgaven ikke var for smalt definert gjorde at man fikk tre ulike besvarelser som belyste ulike problemstillinger:

Utgangspunktet for Designsprint var at nye romlige løsninger er det som skal til for å skape trygghet og vilje til å velge deleboliger, men kun ett av løsningsforslagene svarte direkte på dette spørsmålet. Når vi undersøkte barrierer og følelser knyttet til deleboliger, kom det også fram mye usikkerhet.

En stor del av utfordringen er at mange ikke kjenner til gevinstene ved å ha fellesløsninger i et bofellesskap. Mange er redde for konflikter, uvennskap og opptatt av vern om eget privatliv. Men det viser seg at etter noen avklarende spørsmål, var flere åpne for å dele tjenester og arealer. Flere var positive til å ha noen gode eksempler og ideer på hva en delebolig kan være, og til å synligjøre fordeler med å bo sammen. Konklusjonen er at gode eksempler, historier, fordeler målt i trivsel, sosialt fellesskap og tidsbruk er viktige og spennende innfallsvinkler til temaet.

Det kom tydelig fram i denne prosessen at romfordelingen

ikke nødvendigvis er problemet. Prosessen i kommunen og juss og økonomi i prosjektene er større utfordringer enn å finne de konkrete romlige løsningene. Flere av gruppene løftet fram behovet for å se på realismen i prosjektene. Det kan like gjerne handle om drift og disposisjonsform. Kan jeg selge til hvem jeg vil? Hva med arv, og kan man velge bort forpliktelser eller er jeg bundet til å dele alt det legges opp til? Det handler om å snakke sammen og få fram fakta. Det handler også om kommunale prosesser, hvordan man samarbeider, hvordan man klarer å snakke sammen på tvers: utbyggere, innbyggere, arkitekter og kommunen. Som følge av dette funnet har Byarkitekten tatt initiativ til å arrangere webinarer og ulike typer møter på tvers av aktører (se eget punkt om BLÆST-arrangementer).

Rapporten som ble skrevet etter Bopilot Designsprint, er lastet ned mange ganger av eksterne og har blitt vist til i flere sammenhenger. Arkitektkontoret Helen&Hard har jobbet videre med konseptet "Fellesbord for samhandling" i en veileder for medvirkningsprosesser, utført for Stavanger Utvikling i forbindelse med grunnlag for tilbudskonkurranse på Teknikken-tomta i Stavanger.

Bopilot Designsprint er plukket ut av DOGA til å representere prinsipp 4 (Vektlegg inkludering og samskaping) i Nasjonalt veikart for smarte og bærekraftige byer og lokalsamfunn: *Smart og bærekraftig by- og stedsutvikling i praksis: 16 eksempler* (DOGA, 2020).

### ERFARINGER FRA DESIGNSPRINT

Et lite utvalg blant deltakerne ble intervjuet av forskerne i Bopilot noen måneder etter gjennomføring av designsprinten. Utvalget besto av tre arkitekter, to utbyggere og en mulig framtidig beboer. Erfaringene med prosessen var i store trekk gode, og flere opplevde at bare det å samle ulike aktører rundt samme bord (mulige beboere, utbyggere og arkitekter), ga en spennende dynamikk. Dette ble trukket fram som en kvalitet ved metoden av flere deltakere, som også reflekterte over verdien av at partene møtes tidlig.

Det å samle ulike aktører rundt et bord for høyttenkning uten at de hadde definerte roller i forhold til problemstillingen, bidro trolig til å tenke og bidra mer uforpliktende og forstå hverandres utfordringer. Deltakerne så det som udelt positivt at kommunen tok initiativ, og mente at metoden med fordel kunne brukes til andre viktige temaer innen byutvikling. Presentasjoner av ulike delekonsepter ble vist og ga inspirasjon til samtalen rundt bordene. Eksemplene viste at det fantes løsninger som var til å leve med både økonomisk og funksjonelt.

Noen av arkitektene som deltok, ga utrykk for at det var viktig med Grønneviken som "gulrot". En annen understreket at de har jobbet veldig mye gratis (180 timer, 70 timer betalt), men håpet at deltakelsen ga dem et fortrinn med høy kompetanse om deleløsninger. Et annet innspill var at det kunne godt vært representanter fra kommunen rundt bordet.

En boligutvikler mente det var interessant med konkrete løsninger de kan ta med i sitt videre arbeid, ting de ikke hadde tenkt på, for eksempel å dele bodplass.

En mulig framtidig beboer forklarte at hennes motivasjon for å delta var at Grønneviken så ut til å bli et boligområde helt etter hennes ønsker. En annen potensiell beboer uttrykte at hun liker tanken på å dele – å få tilgang til ekstrarom når hun har klubb, for eksempel. En understreket at det var bra med godt sammensatte grupper under Designsprint. Videre at det var veldig fint med en konkret oppgave: Da bretter alle opp ermene, og da forsvinner bøygen at du ikke kjenner folk. Flere nevnte at det var positivt at kommunen inviterte.

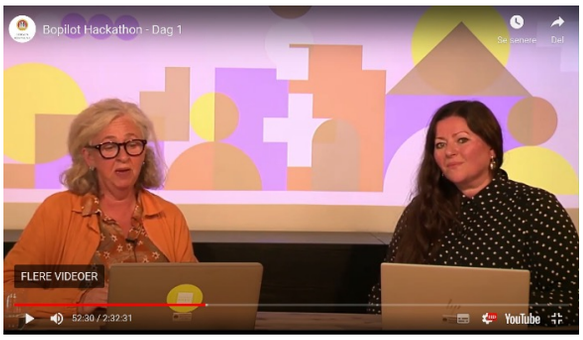
Både de eksterne forskerne og medforskerne i kommunen opplevde prosessen som positiv. Det var en interessant dialog rundt bordene. Blant annet kom det tydelig fram hvilken risiko både utvikler og beboer tar ved å investere i noe nytt.

Metodens styrke er nettopp det å ha en åpen problemformulering slik at ulike løsninger blir mulig. Er det design, risiko eller juss som er utfordringen? I Bopilots Designsprint kunne kanskje oppgaveformuleringen vært enda mer åpent formulert. Styrken i metoden, slik forskerne ser det, er likevel den tydelige framdriften i prosessen ved å velge seg et smalere fokus underveis. Videre at løsningene blir illustrert og forklart. Noen ga imidlertid uttrykk for at dette ga arkitektene som presenterte, litt mye makt med hensyn til sluttresultatet. Flere fra kommunen kunne gjerne vært med, men samtidig opplevde vi at størrelse og sammensetning i gruppene fungerte godt. Det var viktig med en ekstern fasilitator som kjørte en stram prosess.

**Hackathon**

### HACKATHON SOM METODE

Begrepet hackathon er en kombinasjon av de to ordene "hacking" og "marathon". Konseptet har sin opprinnelse i USA og har en form som har mange likhetstrekk med




Skjermdump fra Hackatons sending fra Byarkitekten i Bergen, dag 1. Til venstre: Byarkitekt Maria Molden, til høyre: seniorarkitekt Tina Larsen.

en designsprint. Under en hackathon jobber utviklere sammen innenfor en fastsatt tidsramme. Her kan målet være å skape nye produkter, verktøy eller funksjoner. En hackathon kan vare i bare én dag eller så lenge som et par dager. Formålet er å arbeide raskt, intenst og sammen.

## MÅL

I Bopilot Hackathon var målet å skape en digital møteplass (en app/nettside e.l.) som kan koble sammen folk med alternative boligbehov og boligmarkedet – de som ønsker å bo med deleløsninger og de som ønsker å tegne og bygge disse boligene. Dette fordi beboermedvirkning tidlig i planleggingsprosessen er viktig for at boligene skal bli faktiske svar på samfunnets behov og folks ønsker, og for å få en endring mot økt innovasjonsgrad og bærekraft i boligprosjektene og nabolagene som bygges.

Hackathon ble valgt som metode fordi arrangementet skjer innenfor en kort tidsperiode (24 timer), samler folk for å engasjere, dele og inspirere, og har i seg et konkurranseelement som skaper spenning og interesse. Man ønsket en event med høy "være der det skjer"-stemning, med live-sending og fokus på både fellesskap og det å få til konkrete løsninger på kort tid. Oppgaven var å utvikle en konkret og realiserbar digital løsning på 24 timer.

## GJENNOMFØRING

Bopilot Hackathon idékonkurranse ble arrangert 16. og 17 juni 2020. Gjennomføring av arrangementet var et tverrfaglig og tverretatlig samarbeidsprosjekt mellom Bopilot-prosjektet ved Byarkitekten i Bergen, HR Stab (Teams-kompetanse) og Innolab i Bergen kommune.

Arrangementet var opprinnelig planlagt som et fysisk event i mai i Innolabs lokaler i Bergen, men på grunn av

### HACKATHON

Slik åpner nettsiden som ble laget i forbindelse med arrangementet Bopilot Hackathon: https://www.bopilothackathon.no/.

"Velkommen til Bopilot Hackathon – en 24 timers online idékonkurranse! Bli med å skape en digital møteplass for folk med alternative boligbehov og boligutviklere!"

25 team fra hele Norge leverte og 45 mentorer satt klare for å hjelpe teamene. Direktesending fra "Studio Hackathon" hos Byarkitekten, med Pecha kucha innsiktsdelinger fra eksperter og mentorer (to timer dag 1 og én time dag 2). Ca. 200 personer fulgte med på direktesending på Youtube og Facebook.

Dag 1 startet med direktesending på Bergen kommunes YouTube-kanal, der vi hadde live-sending fra "Studio Bopilot" hos Byarkitekten i Bergen, pecha kucha-innsiktsdelinger fra eksperter og orientering om oppgaven. https://www.youtube.com/watch?v=f_gTKgwuXLY

Etter direktesending og pecha kucha startet gruppearbeidene, og gruppene kunne kontakte mentorer som satt klare på Teams for å hjelpe. De 45 mentorene var plukket fra ulike profesjoner: arkitekter, designere, webdesignere, folk fra byggebransje og næringsliv. Se mentorene her: https://bopilothackathon.no/folk.

Dag 2 fortsatte vi med direktesending på YouTube og hadde besøk av leder for fagjury og leder for dommerpanelet i studio. Fem finalister ble utropt av fagjuryen, og dommerpanelet valgte en vinner fra disse fem. https://www.youtube.com/watch?v=4I34OCAWFBY.

korona-situasjonen som oppsto i Norge 12. mars 2020, måtte vi raskt tenke alternativt. Svaret ble en online digital hackathon, noe som gjorde at vi nådde ut til hele landet – til og med over landegrensene til Danmark. Arrangementet mottok ekstra (korona-)midler fra Bergen kommune for å kunne gjennomføres som et digitalt online-arrangement.

Alle var invitert til å delta: boligutviklere, arkitekter, utbyggere, meklere, studenter, beboere, IT-utviklere, designere, kommunalt, privat og statlig ansatte, aktivister og innovatører. Folk som er interessert i boliger eller digital innovasjon – alle ble invitert til å sette sammen tverrfaglige team og melde seg på. Det var gratis å delta.

Bergen kommune brukte sosiale medier hyppig for å markedsføre både konkurransen og det faglige grunnlaget og behovet som utløste konkurransen. Vi la ut flere videoer på Instagram og Facebook der vi fortalte om hvilken innovasjon vi ønsket. Arrangementet ble strømmet direkte på YouTube og Facebook, noe som ga en fortettet opplevelse og en live-følelse for deltakerne. Spenningskurven steg mot kåring av vinner dag to.

Det at vi opprettet en egen hjemmeside for arrangementet tror vi også hadde stor effekt. Kul grafisk "ukommunal" design og oversikt over oppgave, tidslinje og kontaktpersoner for arrangementet var lett tilgjengelig. Alle mentorer, arrangører og medlemmer i fagjury og dommerpanel var presentert med foto, kort CV og kontaktinfo på hjemmesiden. Vi tror også at det å se så mange flotte og flinke mentorer bidro til å skape interesse og påmelding til Bopilot Hackathon.

RESULTAT

Vinnere ble prosjektet SAMDELT av Team Smartby Montana. Forslaget var basert på et konkret prosjekt på Montana, der BKK vil lage Bergens mest klimavennlige nabolag. SAMDELT vil utnytte effekten av at folk kan samarbeide om å dele mer og forbruke mindre. Vinneren fikk 50 000 kroner til videreutvikling av sin idé. Dette er midler fra Bopilot-prosjektet. I tillegg bidro Næringsseksjonen i Bergen kommune med en gulrot: innovasjonsordning til uttesting for finaleteamene. Vinneren får testet ut sin løsning gjennom en ny innovasjonsprosess og tilskuddsordning for

Deltakerne i vinnerprosjektet Samdelt. Foto: Håvard Prestegården.

innovasjonsprosjekter i Bergen kommune, som ivaretas av Næringsseksjonen og Innolab.

SAMDELT jobber med å videreutvikle den digitale plattformen og har hatt flere møter med Næringsseksjonen i Bergen kommune med tanke på videre innovasjonsprosess og forberedelse for søknad til tilskuddsordning for innovasjonsprosjekter i Bergen kommune.

## ERFARINGER MED HACKATHON

Forskerne i Bopilot innhentet synspunkter og erfaringer fra deltakerne i ettertid gjennom samtaler og et evalueringsskjema som ble sendt ut på e-post. Flere meldte om at arrangementet ga deltakerne nye tanker om hvordan de i sin rolle kan fremme alternative boligløsninger. Mange svarte også at det ga dem ideer om hvordan kommunen kan spille en aktiv rolle som pådriver for alternative boligløsninger. På spørsmål om deltakerne trodde på ideen om et produkt som kan koble utbyggere og kjøpere digitalt, svarte også mange positivt:

> Det er stort behov for å rekruttere, mobilisere og synliggjøre både de som etterspør alternative boligløsninger og de som kan produsere dem.

> Jeg tror effekten av den digitale møteplassen først og fremst vil ha en effekt på folks holdninger til deling. Den vil få folk til å øve på tanken om å dele og vise folk at de får mer hvis de deler.

> Jeg tror det kan ufarliggjøre nye bosituasjoner for folk flest, og ved å kunne komme inn i en framtidig boligløsning i en tidlig fase tror jeg dette kan øke interessen og redusere terskelen for å ønske å bo i en slikt type prosjekt.

Flere svarer at de har tro på å etablere plattformer der utbygger og kjøper treffer hverandre tidligere i prosessen:

> Det gir mulighet for tidligere og bred kommunikasjon (...) Det har åpnet opp for tanken om at det er et behov for å kommunisere på et tidligere tidspunkt, og at dette kan skape merverdi.

> Vår rolle i prosjektene er blant annet å tilrettelegge digitale prosesser i boligsalget. Dette handler om å bygge opp interessentliste, utarbeide boligvelgere, skape digital synlighet, treffe med kommunikasjon og synlighet overfor

### SAMDELT

Status for Samdelt nå er at de jobber med å ferdigstille en forretningsplan. De er på utkikk etter samarbeidspartnere som kan bidra med programmering og design, kunnskap om forretningsutvikling og finansiell støtte. Prosjektet er i en konseptfase hvor det også jobbes med å kartlegge et potensielt marked.

Samdelt jobber videre med å utvikle en prototype og for å få testet ut denne hos en potensiell kunde i et boligprosjekt.

http://samdelt.no/

Illustrasjon som viser forslaget Samdelt. Bilde: Team Smart av Bergen Montana.

FAKTA OM BOLIGUTSTILLING

Utstillingen ble initiert av Byarkitekten/Bopilot og er et samarbeid med Byarkitekten i Bergen kommune / forskningsprosjektet Bopilot, Nasjonalmuseet og de prisbelønte arkitektene Helen & Hard, og er finansiert med midler fra KODE, Bergen kommune og tilskuddsmidler fra Vestland Fylkeskommune.

Utstillingen støttes av Bergen kommune med midler fra prosjektene i utviklingsområdene Pilot Grønneviken og Dokken. Innholdet skal ha relevans for disse prosjektene. De bidrar til å utforme det diskursive programmet og vil benytte utstillingen som samhandlings- og medvirkningsarena.

Vestland Fylkeskommune bidrar også med tilskuddsmidler til utstillingen, gjennom ordningen.

Kuratorer for utstillingen er Sindre Nordås Viulsrød fra KODE og Tina Larsen fra Bopilot / Byarkitekten i Bergen kommune.

Se: https://kodebergen.no/utstillinger/mai-2022-nabo-hvordan-skal-vi-bo-sammen

aktuell målgruppe osv. Vi ser for oss at løsningen kan bli et verdifullt supplement til dette. Så snart vi har bygget opp interessentliste for prosjektet, vil vi kunne bruke appen/algoritmen til å prekvalifisere og gi utbygger en tydeligere indikasjon på hvilke alternative boligløsninger denne kjøpergruppen kan tenke seg.

At det er en god ide å bruke teknologi og designmetodikk som verktøy for å komme enda tettere på beboere og deres ønsker/behov.

Flere peker på gode erfaringer med selve metoden: det tverrfaglige, intensiteten og entusiasmen for å finne nye løsninger. Ord de beskriver metoden med, er: gøy, intensivt, mange engasjerte folk, veldig god energi. Videre peker flere på verdien av tverrfagligheten – kjennskap til andre typer av faglighet og mye kompetanse samlet om en felles oppgave.

Hackathon bidro trolig også til å bedre samskapingsprosessen på tvers i kommunen. Det var en happening der mange ulike fagkompetanser deltok, og flere fagpersoner fra ulike byrådsavdelinger bidro som mentorer. Selve metoden, som innebar fart og intensitet, bidro til at flere ga uttrykk for at de var med på noe som var spennende og gøy. Videre synliggjorde den, spesielt gjennom vinnerutkastet SAMDELT, at deleløsninger og kollektive boformer er et viktig strategisk virkemiddel under bærekraftsparaplyen.

**Boligutstilling på KODE**

MÅL

Målet med utstillingen på KODE er å skape en fysisk møteplass for nye samtaler om boliger og bofellesskap. Ønsket er at utstillingen skal skape engasjement og sette i gang diskusjon og refleksjon mellom utbyggere, innbyggere, fagmiljø og generasjoner, alle med ulike bakgrunner og behov.

Boligutstillingen skal bidra til at aktørene forstår hverandre, skape tillit på tvers av interessefelter og roller, og at dette igjen kan skape samhandlingslyst og utløse risikovilje knyttet til bygging av nye og alternative boligmodeller. Det er også et mål å få gode samtaler på tvers av kommunens byrådsavdelinger, som alle har både interesse for og et eierskap til deler av bosetting og utvikling av boliger og nabolag i Bergen.

Utstillingens kjernetema er hvordan gode arkitektoniske løsninger kan gi kvalitet til boliger, hjem og fellesskap. Den

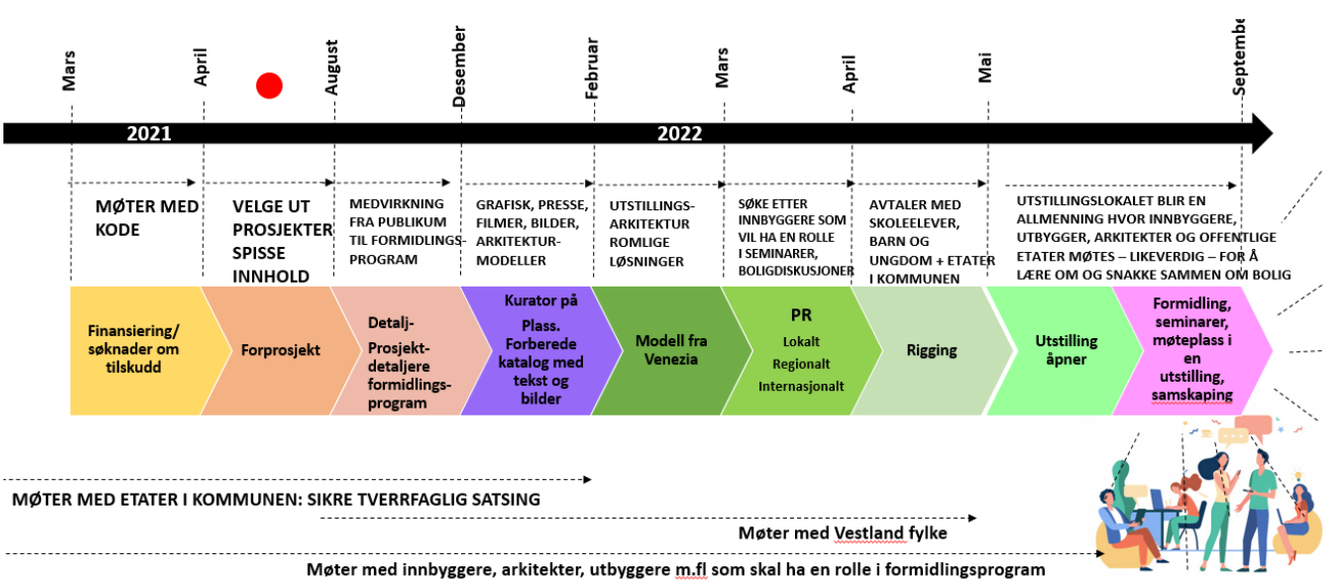
## OPEN CALL FOR BOLIGPROSJEKTER PÅ TEGNEBRETTET

Arkitekter og boligutviklere inviteres til å sende inn innovative boligprosjekter med deleløsninger, fellesskap og sosial bærekraft, som ennå ikke er bygget. Målet er at innbygger og utbygger skal møtes tidlig i prosessen slik at medvirkning og samskaping blir del av prosjektene.

Dette er forskningsprosjektets uttesting av det å opprette en fysisk møteplass og samle flere prosjekter som er i tidlig fase og på tegnebrettet – for å inspirere, invitere til samskaping og få testet ut om ideene er "gode nok"/det folk vil bo i/det som fremmer naboskap og fellesskap på den beste måten, og ikke minst for å få en diskusjon om den delen av arkitekturen og bofellesskapet som ikke er synlig: de sosiale strukturene, reglene for samarbeid, ansvarsfordeling, sosiale spilleregler, juss, økonomi, forvaltning, eierforhold, osv.

## OPEN CALL FOR MENINGER OM FRAMTIDENS BOLIGFORMER OG NABOLAG

Innbyggere i Bergen inviteres til å ta kontakt for å si sin mening om hvordan vi skal bo sammen i framtiden. De som ønsker det, er filmet, og disse korte filmsnuttene kan ses på NABO-utstillingen på KODE, som et "ønske" til boligutviklere og kommunen, som legger til rette for framtidens boliger og nabolag. Publikum som besøker utstillingen, kan melde seg dersom de også ønsker å si sin mening på filmen. Slik blir filmen til så lenge utstillingen står.




Framdriftsplan for gjennomføring av boligutstilling.

Bilder av modeller produsert av skoleklassene.

viser også hvordan det å inkludere framtidige beboere, nabolag og fagfolk i planleggingsprosessen kan bidra til å skape god, bærekraftig boligarkitektur. Hypotesen er at utstillingen, og det kraftsenteret som vil dannes i form av en møteplass med aktiviteter for store og små, vil bidra til å "booste" den gryende interessen for bofellesskap og deleboliger i byggebransjen og hos boligkjøpere.

## GJENNOMFØRING

Siste Bopilot-aktivitet var opprinnelig planlagt som en mindre utstilling, for eksempel i Byarkitektens lokaler. Men Bopilot i Bergen så at interessen var stor og at potensialet for en større utstilling var til stede. Derfor gikk Byarkitekten i dialog med KODE kunstmuseer i Bergen for å se på mulighetene for et samarbeid.

Første møte mellom Byarkitekten og KODE ble holdt 20.2.2021, og gjennom hele 2021 har partene hatt planleggingsmøter. I desember 2021 kom finansieringsbiten på plass, og i januar 2022 kunne KODE kunngjøre sin første arkitekturutstilling på lang tid: "NABO – hvordan skal vi bo sammen?" – utstilling og møteplass i samarbeid med BOPILOT og Byarkitekten i Bergen. Utstillingsperiode: 6. mai–11. september 2022 på KODE kunstmuseer og komponisthjem, Bergen.

Boligutstillingen består av flere deler:

## "DET VI DELER – EN MODELL FOR BOFELLESSKAP"

Sammen med Nasjonalmuseet presenterer KODE en videreutvikling av installasjonen "Det vi deler. En modell for bofellesskap", også vist i den nordiske paviljongen under Arkitekturbiennalen i Venezia 2021. Modellen viser et utsnitt i full skala av et bofellesskap med private soner, sosiale soner og delesjikt. Her får publikum ta del i hverdagslivet i et bokollektiv og se hva beboerne i Vindmøllebakken ville ha delt om de skulle ha strukket seg enda lenger enn de gjør i bofellesskapet i dag.

## NABO-MØTEPLASSEN

NABO-møteplassen vil koble folk med alternative boligbehov, boligutviklere, næringslivet og byplanleggere slik at boligene og nabolagene vi bygger nå blir innovative, bærekraftige og svarer på de behovene folk har i dag. Spørsmål som stilles, er for eksempel: Hva kan vi dele? Hvordan skal vi bo sammen? Hva er grunnen til at noen sosiale boformer fungerer og andre ikke? Målet er å sammen finne retningen for den moderne delebolig anno 2022. Møteplassen vil strekke seg ut fra museet mot alleen og Byparken utenfor og ha fri inngang. Museet vil samarbeide med kafe Smakverket, som serverer mat og drikke både inne og utenfor KODE2.

Publikum inviteres inn til NABO-møteplassen i første etasje på KODE 2. Her kan man se nyskapende boligprosjekter som er på tegnebordet nå, og som kanskje snart vil bli bygget. Disse prosjektene blir valgt ut av Byarkitekten gjennom en OPEN CALL-invitasjon til å sende inn innovative boligprosjekter.

På møteplassen kan man også få høre om kollektive boformer som allerede er bygget, og lære mer om hvordan det kan oppleves å bo på denne måten. Man kan kanskje komme i kontakt og snakke med en boligutvikler eller en arkitekt som skal tegne og bygge boliger med deleløsninger, og kanskje møter du din nye nabo? En arkitekt eller utbygger kan kanskje finne sine framtidige beboere her?

## NABOKVELD

Utstillingen inviterte også til NABOKVELD med et omfattende debattprogram om boliger, nabolag og alternative boligløsninger. Publikum ble invitert til samtaler om fremtidens boligarkitektur og nabolag gjennom innbyggerkvelder, utbyggerkvelder og medvirkningsaktiviteter. Det ble framlagt prosjekter for å inspirere, og det ble arrangert tverrfaglige debatter for å engasjere og for å avdekke utfordringer og muligheter i et makro-samfunnsperspektiv, samtaler for å involvere og nabohistorier fra beboere i eksisterende bofellesskap for å avdekke bofellesskapets hemmeligheter sett fra et mikro-naboperspektiv. I tillegg til det faglige programmet ble utstillingen fylt med ulike kulturelle kvelds- og

helgearrangementer gjennom hele perioden.

## ARKITEKTUR I SKOLEN – DEN KULTURELLE SKOLESEKKEN

KODE har tilbud til elevene i grunnskoler og videregående skoler. I forbindelse med NABO-utstillingen har Bopilot, Byarkitekten, Pilot Grønneviken og Bergen Arkitekthøgskole samarbeidet om å lage et eget undervisningsopplegg knyttet til arkitektur, boliger og nabolag. Elevene får komme inn i den store modellen av et framtidig bofellesskap (den nordiske paviljongutstillingen fra årets arkitekturbiennale i Venezia). Her får de oppleve hvordan det kan være å bo i et bofellesskap og dele på arealer og fellesfunksjoner. Omviserne gir elevene små oppgaver der de skal finne sitt sted i bofellesskapet og fortelle hvorfor de liker det stedet, hvorpå de snakker sammen om det å bo sammen på en ny måte. Elevene jobber i den store modellen med ulike scenarioer og oppgaver knyttet til romlig forståelse: det private, det halvprivate og det offentlige, og hvordan konkrete arkitektoniske løsninger kan være verktøy for å bygge gode boliger og fellesskap.

Etterpå går skoleklassene til verkstedet på KODE, der de sammen med formidlerne på KODE og arkitektstudenter fra Bergen Arkitekthøgskole får lage skalamodeller av sitt "Rom for å møte nye venner". KODEs formidlere kan fortelle om et stort engasjement og mange kreative forslag.

Elevene får høre om den kommende pilotbydelen for deleløsninger i Grønneviken i Bergen, og at alle forslagene vil fungere som innspill og forslag til hvilke fellesfunksjoner man kan legge til rette for der.

## ERFARINGER MED BOLIGUTSTILLING OG NABOKVELD-ARRANGEMENTER

Når denne rapporten skrives, pågår fortsatt arrangementene i regi av Byarkitekten og KODE. Det er derfor litt for tidlig å trekke erfaringer fra disse aktivitetene. Vi kan likevel se at det har vært god oppslutning om de mange aktivitetene og at utstillingen har bidratt til debatt om temaet.

Program for Nabokveld i mai og juni 2022.

## BOPILOTS BLÆST-ARRANGEMENTER

Blæst-arrangementene har vært fysiske seminarer og digitale webinarer i løpet av prosjektperioden, der Bopilot Bergen har tatt opp ulike temaer og invitert folk fra kommunen, byggebransjen og innbyggere. Målet med blæst-arrangementene har vært å inspirere og engasjere deltakerne til å tenke nytt om boliger og deling. Vi oppdaget også at det var mye erfaring og kompetanse som kunne deles gjennom samarbeid med andre kommuner. Dette dannet grunnlag for seminarer som belyste ulike relevante problemstillinger og hvor man delte konkrete erfaringer med tilsvarende prosjekter.

Med blæst-arrangementene har vi tatt utgangspunkt i konkrete pilotboligprosjekter som allerede er bygget eller er under planlegging, med en hypotese om at disse har mye å tilføre den generelle diskusjonen om hva som er mulig å få til. Målet var å hente ut erfaring fra praksis og samle fagfolk og bransje til felles refleksjon rundt dette.

### Erfaringer

Blæst-arrangementene har bidratt til å spre interesse og samle aktørene til felles inspirasjon og diskusjon. Bopilots erfaring er at når man selv leder arrangementene, så gir det en mulighet til å oppsummere, poengtere og styre diskusjonene som kommer opp etter de faglige innleggene. Kunnskapsdelingen får slik en "redaksjonell" karakter, og Bopilot fungerer både som en åpen kunnskapsdeler og en mer spisset redaktør. Siden 2020 og 2021 har vært sterkt preget av koronarestriksjoner, ble de tre siste blæst-arrangementene avholdt digitalt. Man får kanskje ikke bygget like sterke sosiale og mellommenneskelige relasjoner på Teams, men det gir en fordel ved at man kan invitere inn bredt, og fra flere byer, og slik la seg inspirere av prosjekter i andre byer.

Bopilot anbefaler andre kommuner å avholde webinarer om inspirerende og innovative boligprosjekter med deleløsninger, og gjerne avslutte med en diskusjon om hvordan man kunne ha fått til noe tilsvarende i sin kommune.

## PILOT GRØNNEVIKEN

### Om Grønneviken

Fra 2014 har det pågått et samarbeidsprosjekt for å utvikle kommunens og BIRs eiendom i Grønneviksøren ved sørenden av Store Lungegårdsvann. Prosjektet fikk senere navnet Pilot Grønneviken.

Området Grønneviken er på 18,4 dekar, med et utbyggingspotensial på ca. 35 000 m² BRA som kan gi ca. 375 boenheter og 2 000–10 000 m² næringsareal (BRA). Tomta ble stilt til disposisjon for en internasjonal arkitektkonkurranse for unge arkitekter, landskapsarkitekter og planleggere, Europan 13 (2015), der arkitektfirmaene Lala Tøyen og Kåmman leverte vinnerforslaget "Our City, Our Community".

I etterkant av konkurransen er det utviklet et plangrep som ivaretar intensjonene i vinnerforslaget. Planområdet inneholder boliger, barnehage og et felleshus for alle beboere innpasset i en bymessig struktur, med kompakt bebyggelse og offentlige byrom. I hvert delområde vil beboere ha tilgang til fellesarealer som lekerom, delerom med verktøy og gjesteleiligheter.

Plangrepet er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, med noen avvik på punkter som fordret en reguleringsendring. Et mål med reguleringsendringen var å fastlegge bebyggelses- og byromsstruktur, tydeliggjøre intensjonene for utvikling samt å gi større forutsigbarhet og klare rammer for byggeprosjektene. Hovedhensikten med reguleringsendringen var å fastsette i reguleringsplanen at deler av arealet skal være fellesareal. Forslaget til reguleringsendring ble sendt fra Plan- og bygningsetaten til Byrådsavdeling for byutvikling i juni 2019, og planforslaget var på offentlig høring med frist for innspill 31. mars 2020. Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune jobber med å implementere innspillene fra høringen.

### Oppstart Bopilot og internt samarbeid med andre etater i Bergen kommune

Første møte mellom Bopilot og Pilot Grønneviken ble avholdt 7. mai 2019. Til møtet stilte Bymiljøetaten (BME), Plan- og bygningsetaten (PBE) og Etat for Bygg og Eiendom (se Bergen kommunes organisasjonskart i kapittel 6). Bopilot ønsket å samarbeide på tvers med de ulike etatene som jobbet med Grønneviken. Vi ønsket å holde føringene fra Europan-konkurransen varme og bidra til at prosjektet i Grønneviken skulle videreføre ambisjonene som lå i konkurranseforslaget. Derfor ble Grønneviken valgt som case i Bopilot Bergen.

Bopilot ønsket å gi prosjektet et positivt "dytt" og bidra til innsikt og erfaring som kunne brukes i arbeidet med å utvikle en ny bydel med deling og beboermedvirkning. Det oppsto også et behov for å tydeliggjøre mandater og politiske føringer knyttet til prosjektet i Grønneviken.

Bopilot Bergen hadde satt opp fire hovedaktiviteter med

**Blæst 1:** 11. juni 2019: Fysisk miniseminar om gode boliger for barnefamilier hos Byarkitekten, og befaring på Boligprosjekt 1912 med omvisning av TAG arkitekter. Foto: Tina Larsen.

**Blæst 2:** 8. juni 2021: Teams-webinar om boliger med deleløsninger. Vindmøllebakken, Fyrstikkbakken, Det gode nabolag i Vallerveien.

**Blæst 4:** 23. mars 2022: Webinar om Teknikken Sør – boligområde med sosial bærekraft.

**Blæst 3:** 2. desember 2021: Webinar om saksbehandling og plan i Vindmøllebakken, med Stavanger kommune.

mål om å skape engasjement rundt og dele kunnskap om alternative boligmodeller blant boligutviklere og boligkjøpere. De tre aktivitetene var: Digital medvirkning, Designsprint, og Hackathon og Utstilling. Alle disse aktivitetene kunne gjennomføres uten særlig tilknytning til prosjektet i Grønneviken, men alle erfaringene fra Bopilot ville kunne overføres til Grønneviken når prosjektet fikk fornyet mandat av Byrådet.

**Bopilot og de kommunale prosessene for Pilot Grønneviken**

Første Bopilot-aktivitet var Digital medvirkning som ble gjennomført i august–september 2019.

I løpet av 2019 ble det avholdt flere møter mellom Bopilot, Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten. I oktober reiste flere etater fra Bergen kommune på studietur til Vallastaden i Linköping for å møte kommunen og se på det innovative boligområdet med mangfold og møteplasser. Studieturen var lærerik, med befaring i Vallastaden og informasjonsmøte med Linköping kommune. Bergen kommune fikk kunnskap om hvordan Linköping hadde jobbet med tomtesalg og kvalitetsarbeid knyttet til arkitektur og mangfold. Bopilot gjennomførte deretter de planlagte aktivitetene, der flere etater ble invitert til å delta på ulike måter.

I oktober–november 2019 ble det arrangert Bopilot Designsprint. PBE stilte med innlegg om reguleringsplanen, og Etat for Bygg og Eiendom deltok på visningsdagen.

I november 2019 tok BME og Byarkitekten initiativ til å formulere et felles ambisjonsnotat for Grønneviken PBE. Notatet ble behandlet i Byrådsavdeling for Klima, Miljø og Byutvikling som jobbet fram en sak til Byrådet våren 2020.

Bergen kommune og BIR på studietur til Vallastaden i Linköping. Bjørn-Arne Olsen (Eiendom BK), Unn Hovda (BKMB), Reidun Danielsen (Eiendom BK), Geir Haveraaen (BME), Morten Straume (BIR), Ove Knudsen (BIR), Isabel Melo (PBE), Liva Handeland(PBE), Celine Blanc (Byarkitekten), Veronica Nilssen (BME), Lise Reinertsen (BME), Maria Molden (Byarkitekten), Vegard Vatle(PBE), Tina Larsen (Byarkitekten). Foto: Bergen kommune.

Bopilot fikk komme med innspill til saken.

I mars 2020 skrev avisen Bergens Tidende om Bopilot, Bølgen, Vindmøllebakken og deleboliger.

I juni 2020 arrangerte Bopilot Hackathon. Arrangementet skapte stor interesse og fikk pressedekning og mange delinger i sosiale medier. Flere fagfolk fra Bergen kommune og privat næringsliv var med som mentorer. Hackathon ble arrangert av Bopilot i samarbeid med Innolab og HR stab, og bidro til å styrke tverrfaglig samarbeid i Bergen kommune.

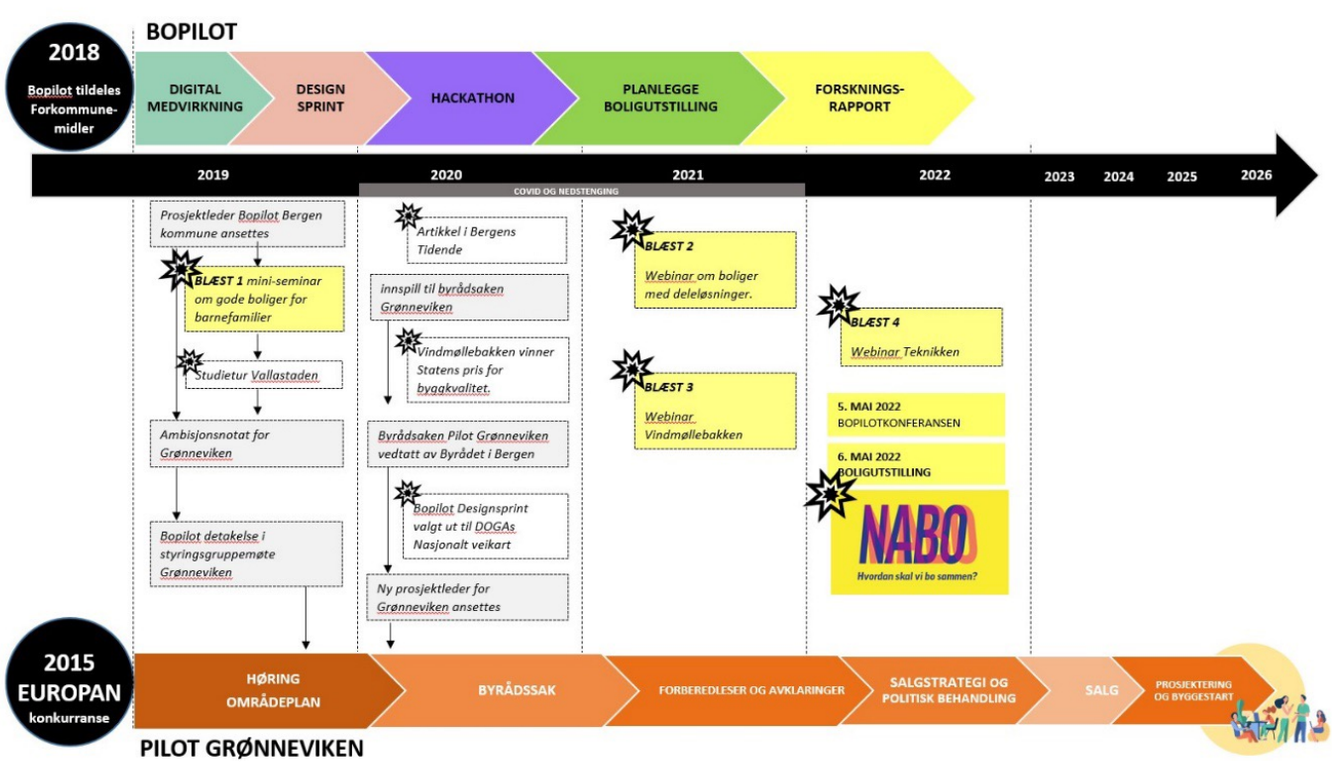
Byrådssaken for Pilot Grønneviken ble vedtatt av Byrådet i Bergen 24. september 2020. Her står det at:

> Grønneviken er et framtidsrettet prosjekt som med fokus på delekultur vil bringe både erfaring og konkret lærdom til videre utbygging av et sosialt, bærekraftig og inkluderende bysamfunn, samtidig som prosjektet tar sikte på å gi kommunen økonomisk merverdi. Prosjektet skal være et forbildeprosjekt for utvikling av bærekraft og mangfold, samt nyskapende løsninger for utvikling av et kompakt og bymessig boligområde med gode fellesarealer og fellesskapsløsninger, både inne og ute, som kan gjøre området attraktivt for barnefamilier.

Bopilot omtales i byrådssaken som et forskningsprosjekt som pågår parallelt med Pilot Grønneviken, og som bidrar til å skape oppmerksomhet rundt tematikken. Det ble også bestemt at Bopilot skal bidra med ny innsikt og innspill til Pilot Grønneviken.

Strategi, prosjektmandat, organisering, avgrensning og budsjett for Pilot Grønneviken framgår av byrådssaken. De to prosjektene har hatt felles nytte av hverandre etter det fornyede mandatet.

Bopilot har gitt høringsinnspill til reguleringsplanen for Grønneviken og har bidratt i samarbeidsmøter om utforming av illustrasjonsplan og planbestemmelser. Bopilot har gitt flere innspill til rigging av prosjektet Pilot Grønneviken, og Byarkitekten håper på å kunne gjøre dette også etter at Bopilot som forskningsprosjekt er avsluttet.




Oversikt over gjennomførte aktiviteter i Bopilot Bergen.

HVORDAN OPPNÅ GODE BOLIGLØSNINGER?

# 7 Bopilot-råd til utvikling av Pilot Grønneviken

Bergen kommune har en unik sjanse til å skape en pilotbydel for deleløsninger i Grønneviken. Det er lagt ned et godt arbeid fra PBE og BME over flere år, og det er store faglige og politiske ambisjoner knyttet til utvikling og salg av tomtene. Bopilot har kommet med innspill til hvordan kvalitet og ambisjon kan og bør sikres i Pilot Grønneviken.

Nedenfor følger en kort oppsummering av rådene Bopilot har kommet med – de er knyttet til det å oppnå gode boligløsninger med deling, høy arkitektonisk kvalitet, boliger for barnefamilier, mangfold og sosial bærekraft.

## 1 REGULERINGSPLAN

Sikre fleksibilitet i reguleringsplan for å gi rom for innovative løsninger og gode deleboliger.

## 2 ORGANISERING

Definere hele bydelen Pilot Grønneviken som et FutureBuilt-prosjekt slik at utbyggere får både krav og faglig oppfølging med hensyn til å bygge prosjekter med sosial bærekraft og klima- og miljøvennlige løsninger på både bolig- og nabolagsnivå.

## 3 KVALITETSPROGRAM

Utvikle et kvalitetsprogram med føringer for utforming av boliger, fellesarealer, medvirkningsprosesser/beboermedvirkning (egen bolig + fellesarealer inne og ute) og organisering/drift.

## 4 SALGSSTRATEGI

Utvikle en salgsstrategi som setter krav til et mangfold av boligtyper og bidrar til et mangfold av målgrupper over tid. Definere hva mangfoldet skal bestå i, det vil si hvor mange boliger av ulik kategori som skal planlegges inn i nabolaget.

Eksempel (forslag fra Bopilot): 6 boliger i bofellesskap for personer med utviklingshemming, 20 boliger for førstegangskjøpere, 10 trygghetsboliger for eldre, 6 kommunale utleieboliger og 58 boliger sikret for barnefamilier (sikret gjennom vedtekter og tilbakekjøpsordning i et borettslag). Resterende boliger selges fritt i markedet. Denne strategien utformes i samarbeid mellom BIR og flere etater i Bergen kommune, for eksempel BASB, EFU, EBE og Plan for bærekraftig boligforsyning, med råd fra Husbanken (økonomiske støtteordninger, lån og tilskudd).

Utvikle en salgsstrategi som stiller krav til arkitektur som gir god boligkvalitet og et mangfold av deleløsninger og boligkonsepter, plan for medvirkningsprosesser, som gir kommunen mulighet til å velge de rette og beste boligprosjektene før tomtene selges.

Eksempel på krav fra FutureBuilt[1] til deling, fellesfunksjoner og møteplasser: FutureBuilt-kriterier for bymiljø og arkitektur V2.0 15.04.21. FutureBuilt kriterier for sosial bærekraft V2.0 03.05.21

- Det skal utvikles en plan for deleløsninger (både fysiske og digitale) i prosjektet på bakgrunn av en sosiokulturell stedsanalyse og medvirkningsprosess.
- Prosjektet skal dekke lokale behov for møteplasser og aktiviteter i et helårsperspektiv for både eksisterende og framtidige beboere.
- Det skal settes av romslig areal til fysiske deleløsninger og møteplasser.
- Møteplassene må kunne påvirkes og videreutvikles av beboerne som sosiale og inkluderende møteplasser.
- Det skal foreligge en driftsplan for de fem første årene etter innflytting av beboere i prosjektet.
- I prosjekter med 150 boliger eller mer skal langsiktige driftsløsninger etableres.

Ha varierte tomtestørrelser, også noen mindre tomter, for å sikre at mindre utbyggere også kan delta i konkurransen, eller at selvbyggermiljøer kan utvikle en tomt.

## 5 KONKURRANSEFORM

- Avholde arkitektkonkurranser på alle tomtene som kan bidra til å finne de beste løsningene og som sikrer et vellykket resultat. Velge en konkurranseform som legger vekt på kvalitet sammen med økonomi, for eksempel pris- og designkonkurranse.

12 Se https://www.futurebuilt.no/FutureBuilt-kvalitetskriterier.

- Stille krav til samarbeid mellom de ulike tomteutviklerne for å sikre gode og helhetlige arkitektoniske og romlige løsninger både for boligkonsepter og fellesarealer ute og inne.

## 6 MEDVIRKNINGSPROSESSER

Lage en plan for medvirkningsprosesser: Hvem skal medvirke til hva, og når.

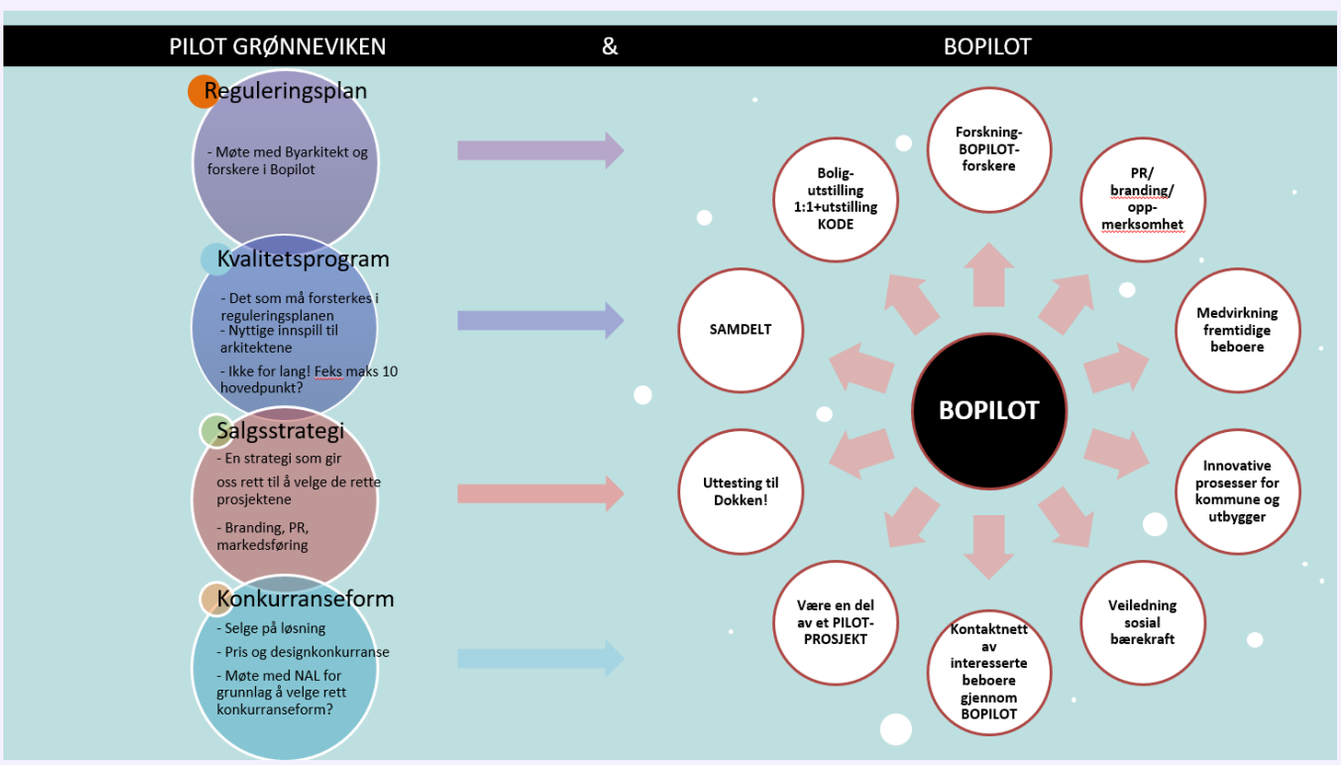
- Fase 1: Arrangere workshop i tidlig fase og få fram de ulike aktørenes perspektiver. Kommunens etater og politikere bør delta, sammen med utbygger, boligutviklere, arkitekter og et mangfold av innbyggere. Bruk Samhandlingsbordet fra Bopilot Designsprint (Fellesbord for samhandling) for å fasilitere prosessen.
- Fase 2: Fortsett dialog med potensielle beboere gjennom ulike plattformer: Facebook, workshops etc. Folk i nabolaget, interesserte framtidige beboere, faktiske beboere.

Eksempel på krav fra FutureBuilt til Medvirkningsplan:

- Det skal utarbeides en medvirkningsplan tidlig i prosessen.
- Viktigste funn fra medvirkningsprosessen skal innarbeides i prosjektet.
- Funn og tiltak skal formidles til berørte parter.
- Arbeidet skal utføres med bistand fra en rådgiver med samfunnsfaglig kompetanse.

## 7 ARKITEKTUR SOM VERKTØY

Det siste rådet går til utbyggerne som skal oppføre boligprosjektene i Pilot Grønneviken: Bruk gode arkitekter og legg vekt på arkitektonisk kvalitet ved valg av samarbeidspartnere (basert på referanseprosjekter etc.).




Figur som viser sammenhengen mellom Pilot Grønneviken og Bopilot.

## GENERELLE REFLEKSJONER OG ERFARINGER FRA BOPILOT BERGEN

**Samarbeid på tvers av etater i Bergen kommune**

Gjennom Bopilot har vi erfart viktigheten av gode samtaler på tvers av kommunens byrådsavdelinger, som alle har både interesse av og et eierskap til deler av bosetting og utvikling av boliger og nabolag i Bergen. Bopilot Bergen mener at det er viktig at etatene som jobber med helse og folkehelse i kommunen, i større grad kobles på boligdiskusjonen da det er disse etatene som forvalter den "merverdien" kommunen kan få som et resultat av at innbyggerne bor bedre, trives bedre i sin bolig og sitt nabolag, kjenner mening i hverdagen og har mulighet til å være aktive deltakere i et sosialt fellesskap med naboer.

Samfunnsøkonomi er et viktig aspekt som kan vektlegges sterkere i arbeidet med bolig- og nabolagsutvikling. Det at kommunen investerer i sosiale, mangfoldige og sosialt bærekraftige boformer og nabolag, vil kanskje kreve en større innsats og engangsinvestering i starten, men vil også kunne gi høyere avkasting på sikt fordi barnefamilier trives bedre i sin bosituasjon (stabilitet og gode oppvekstvilkår), eldre kan bo lengre hjemme i egen bolig (avlaster kommunale helsebudsjetter) og fordi beboere generelt kjenner på trivsel, tilhørighet, vennskap og tillit (forebygger utenforskap, radikalisering). Det å ha et fellesrom å gjøre lekser på, og det å ha mulighet til å spise felles måltider med folk i nabolaget kan kanskje forebygge frafall fra skolegang (egnede omgivelser for lekselesing og riktig kosthold/næringsstoffer).

Det at kommunens ulike avdelinger på en likeverdig måte skal prioritere og jobbe for sosialt bærekraftige boliger og nabolag, fordrer at hver avdeling ser merverdiene i dette for sine ansvarsområder – "What's in it for us?" – og ikke minst at den koordinerende byrådsleders avdeling ser merverdien av å se de kommunale budsjettene i sammenheng, også når det kommer til folk og boliger. Ved en anerkjennelse av disse perspektivene i et tverrfaglig kommunalt system, vil man for eksempel kunne se med nye øyne på et tidligere ønske om å selge ut en kommunal boligtomt til en privat utbygger med økonomisk merverdi.

For hva er egentlig økonomisk merverdi for en kommune? Er det en god engangspris for en tomt, eller er det heller vissheten om at nabolaget skal vokse fram på en bærekraftig måte og gi positiv merverdi til beboerne (og de kommunale helsebudsjettene) i lang tid? Er det å være et forbilde til etterfølgelse for de prosjektene som kommer etter, slik at den positive trenden bare vokser? Er det å gi kommunen en reell mulighet til å teste ut og samarbeide på tvers om sammenhengen mellom utforming av boliger og nabolag, og de andre velferdspilarene arbeid, skolegang og helse?

Boliger og nabolag bygges i stor grad av private utbyggere. Når boliger og nabolag blir bra, representerer de en samfunnsmessig merverdi, men når de blir dårlige, vil de kunne være belastende for kommunens tjenesteyting. Derfor er det behov for bedre koordinering og samarbeid – på tvers av byrådsavdelingene og på tvers av kommunale og private interessenter, og ikke minst sammen med kommunens innbyggere og nabolagets framtidige beboere. Dette er grunnholdningen i Bopilot: Dette mener vi skaper det beste utgangspunktet for å skape framtidens boliger og nabolag.

**Bopilots aktiviteter har bidratt til å vekke interesse hos folk – både innbyggere og utbyggere**

INNBYGGERE

Det er mange innbyggere som har henvendt seg til Bopilot/Byarkitekten med spørsmål om det finns kommende boligprosjekter med deleløsninger og fellesskap. Mange ønsker seg en mer sosial måte å bo på og lurer rett og slett på hvor de skal starte for å komme dit. Hvordan finner jeg likesinnede som vil bo som meg? Hvordan finner jeg en boligutvikler som jobber med å skape sosiale boliger med deling og fellesskap? Kan Bopilot hjelpe meg å komme i kontakt med andre som vil bo mer sosialt, og utbyggere som vil bygge slike boliger?

Dette kan peke på et behov for en permanent Bopilot-funksjon/kontor i kommunen, hvor folk som ønsker en alternativ boligløsning kan henvende seg. Bopilot-kontoret kunne vært et sted å henvende seg dersom man leter etter likesinnede som ønsker å bo på samme måte og som man kanskje kunne planlegge et bofellesskap sammen med. Det kunne har vært et sted hvor boligutviklere med planer om å bygge deleboliger kunne meldt inn kommende prosjekter, slik utbyggerne kunne møte potensielle framtidige boliginteressenter tidlig i planleggingsprosessen.

På Bopilot-kontoret kunne man få veiledning dersom man ønsket å bygge eller bo i bofellesskap og få tips om medvirkningsprosesser som fremmer gode naboskap. Slik kunne gode synergieffekter oppstått, og kanskje kunne dette avstedkommet mer innovative boligløsninger og større risikovilje hos utbyggere til å bygge nye alternative boligformer.

## UTBYGGERE, BOLIGUTVIKLERE, BYGGEBRANSJEN OG KOMMUNEN

Boligutviklere og arkitekter har også vist stor interesse for aktivitetene i Bopilot. Det var stor interesse for å delta i designsprint, og det var flere som ønsket å være med enn det prosjektet hadde plass til. En av deltakerne fra designsprinten, som er prosjektutvikler i et boligbyggelag, sier i ettertid at Bopilot Designsprint er noe av det meste spennende hen har være med på, og at det ga en ny innsikt i beboeres perspektiver.

Interessen for å delta i Bopilot Hackathon var også stor, både for å melde seg på med team i konkurransen og det å stille som mentor. Før konkurransen ble det opprettet en hjemmeside der alle mentorer ble listet opp med bilde, navn, kort cv og hva de kunne bidra med som mentorer. Dette kan ha hatt en positiv effekt på at flere kom til og ønsket å være med. Det har også vært stor interesse og god deltakelse fra bransjen i Blæst-webinarene.

Bopilot har presentert og holdt innlegg på mange konferanser og webinarer i løpet av prosjektperioden. Dette har nok igjen ført til at man har blitt invitert til å snakke på nye arenaer og at mange i bransjen har hørt om Bopilot. Boligbyggelaget Usbl inviterte Bopilot Bergen til et internt seminar for å høre om prosjektet og aktivitetene. Usbl har tidligere bygget bofellesskap, og ville nå igjen se på muligheten for å jobbe med denne typen boligløsninger. Heldal Eiendom leste en artikkel om Bopilot og Bølgen i Bergens Tidende og tok kontakt for å få vite mer om Bopilot. De ønsket å bygge et boligprosjekt med deleløsninger. BOB boligbyggelag tok kontakt med Bølgen og ønsket å tegne om et prosjekt de allerede hadde byggemeldt med "ordinære" boligløsninger. De ville tilpasse prosjektet til Bølgens behov og gjøre dette til deleboliger. Det blir spennende å følge utviklingen til disse prosjektene framover (se egen boks om prosjektet Bølgen).

I mediene og samfunnet for øvrig snakkes det i dag mer om bofellesskap og boliger med deleløsninger enn da Bopilot startet opp i 2018. Det antas at pådrivervirksomhet og "markedsføring" av nye tanker om bolig er medvirkende til å sette behovet for alternative boligløsninger på dagsordenen. Vi mener da pådriv og kommunikasjon som avdekker hvor åpenbart det er å bygge boliger og nabolag som gir oss mulighet til å bo godt på mindre privat areal – fordi vi får tilgang til mye gjennom å dele mer, og som gir oss større trivsel og samhold, fordi bomiljøet legger til rette for at fellesskap kan oppstå og som forebygger ensomhet, og fordi folk kjenner hverandre og snakker sammen.

Pådrivere henvender seg til utbyggere som løper en risiko hver gang de skal bygge noe de ikke har bygd før, og som er avhengig av å vite at de vil få solgt boligprosjektene sine. Ved å se at det fins en interesse og investeringsvilje hos boligkjøpere blir det lettere for en utbygger å teste ut nye boligløsninger.

Pådrivere kan få med seg innbyggere og boligkjøperne, og vise at medvirkning er mulig og at de selv kan bidra til å skape bedre boliger og mer velfungerende bofellesskap ved å komme tidligere inn i prosessen. Videre kan de tydeliggjøre den merverdien det kan ha for den enkelte å bo mer sosialt og føle seg som en del av et større fellesskap.

Pådrivere kan inspirere alle etater i egen kommune til å jobbe sammen om å skape gode, mangfoldige og inkluderende nabolag, med mange typer boligkonsepter og boligløsninger. De kan få helseetaten mer involvert i og mer i posisjon til å påvirke måten vi bygger boliger og nabolag på fordi helseetaten sitter på kunnskap om behov og har ansvar for å hjelpe nettopp dem som på sikt kan "hente ut" merverdien av å bo godt og sosialt, og som i neste runde kan bidra til å dokumentere hva man kan spare på kommunale helsebudsjetter dersom folk bor bra, trives godt og klarer seg selv i egen bolig. Pådrivere kan få kommunale finans- og eiendomsmiljøer til å anerkjenne at bunnlinja i et tomtesalg for utvikling av boligmodeller er mer enn den prisen kommunen får for tomta.

Bopilots ulike aktiviteter har skapt økt offentlig interesse og satt fokus på modeller for delebolig. Den synlige offentlige aktiviteten har vært en viktig brikke inn i det pågående arbeidet med Grønneviken, blant annet for å få en fornyet politisk bestilling.

**Bopilot – fenomenet/forskningsprosjektet, navnet og "branding" av en holdning til bolig**

Å være pådriver gjennom Bopilot har handlet mye om å markedsføre nye ideer for hvordan vi kan bygge boliger og bo bedre og mer bærekraftig. Valget av aktivitetene i Bopilot var viktig for å rigge ulike metoder for pådrivervirksomhet som kunne få fram bredden av aspekter og parametre som påvirker boligproduksjonen, og videre aktivere folk i ulike deler av befolkningen og fra ulike fagområder til å snakke sammen om disse. Navnet Bopilot har i seg selv vært en viktig pådriveragent fordi det er lett å huske og et navn som "brander" en konkret holdning til bolig. Bopilot har forsøkt å løsne

opp boligknuten gjennom å få flere til å engasjere seg gjennom relevante opplevelser, viktig kunnskap, fasilitering av kreative prosesser, felles inspirasjon og faglige happenings, på ulike flater og i ulike formater. Det har vært viktig å ha et prosjekt som har rullet og gått over lengre tid, slik at folk hører om prosjektet, snakker om det og refererer til det.

Vi håper at Bopilot også har gitt inspirasjon innad i kommunen og viser en mulighet for hvordan vi kan jobbe innovativt som kommune.

## BOPILOT – FORDELEN VED Å VÆRE EN DEL AV ET FORSKNINGSPROSJEKT

Koblingen mellom kommune og forskning styrker gjennomslagskraften og gir en kommunal etat et større handlingsrom, med penger til å gjennomføre aktiviteter. Forskningsprosjektet har gitt mandat til å samarbeide med flere aktører og invitere til samarbeid. Når oppgaven er å påvirke andre til å skape endring, så jobber man på andre måter, som i seg selv gir verdifulle erfaringer.

En viktig erfaring i Bopilot var at vi også kunne hatt med fagpersoner med kunnskap om hvordan man kan skape innovasjon i kommunal sektor og jobbe med pådrivervirksomhet som et ledd i strategisk byutvikling.

## ARKITEKTURENS BETYDNING FOR Å FÅ TIL GODE DELELØSNINGER

God bolig- og nabolagsarkitektur skapes i en symbiose mellom stedets kvaliteter, ulike menneskelige behov og utformingen av fellesskapets møteplasser. God arkitektur kan skape sosial bærekraft fordi god utforming (med forståelse for hvem som skal være her og hva de skal gjøre) kan utløse lyst til å være der, skape glede over at noen (arkitekten/bestilleren) har forstått hva man trenger og skape samhold fordi arkitekturen gjør det finere å være sammen enn å være alene. Vi kan ikke bare bestille en funksjon, men bør også bestille hvordan den skal oppleves, hvilket liv som skal foregå der – at fungerende deleløsninger i boligprosjekter og nabolag avhenger av måten de er bygd på og arkitektoniske kvaliteter. Hvordan legger arkitekturen til rette for naturlige møter, arenaer for samhandling, arenaer for å være alene osv.? Hvordan hjelper plasseringen av funksjonene til at delingen fungerer bra?

Det blir viktig å tilrettelegge for lesbare arealer slik at man skjønner hvordan de skal brukes og egner seg til bruken. Arkitekturen kan hjelpe folk, slik at det er lett å møtes, organisere arealene som gjør det lett å dele utstyr og skape oversikt som gjør det enkelt å administrere fellesarealer osv.

Kvaliteten på fellesområdene er avgjørende for folks ønske om å bruke dem. Plasseringen av naturlige møtesteder, synlighet og kvalitet på rommene vil være avgjørende for et vellykket boligmiljø. Noen steder kan fellesarealene være med å hjelpe folk å møtes, og de bør ligge sentralt og tilgjengelig. Andre funksjoner som er basert på interessefellesskap, kan ligge mer perifert, for eksempel drivhus på tak eller sykkelverksted i bakgård. Arkitekturen er derfor ekstra viktig i denne type prosjekter når en skal få til vellykket endring.

Interiøret av Helen og Hards bofellesskap på NABO-utstillingen på KODE. Foto: DSL Studio.

Promotering av NABO-utstillingen i byrommet. Foto: Eli Støa.

5

# Hva har vi gjort i Bopilot Trondheim?

Vidar Vollan og Trine Gjessen

# 5 Hva har vi gjort i Bopilot Trondheim?

Vidar Vollan og Trine Gjessen

Ved oppstart av Bopilot i Trondheim var prosjektets målsetning å bidra til realisering av et fleretasjes nybygg basert på stor grad av selvbygging og gjenbruk i Strandveien 27A på Svartlamon. Svartlamon har fungert som Trondheim kommunes byøkologiske forsøksområde siden etableringen på 1990-tallet. Forsøksområdet er basert på Lokal Agenda 21s ideer om lokaldemokrati og medvirkning, og tilrettelegging for en miljøbevisst livstil med lavt forbruk og nøktern økonomi. Daglig drift av hus og uteområder utføres i stor grad av beboerfellesskapet. Det bidrar til lav husleie og et sosialt bærekraftig bomiljø.

Med utgangspunkt i erfaringer fra Svartlamon, jobbet vi i Bopilot-prosjektet i første fase med temaene gjenbruk av byggematerialer og selvbygging. Målet var å undersøke hvordan dette kunne få ned boligkostnadene og dermed gjøre sentrale byboliger tilgjengelig for flere og mindre knyttet til god personlig økonomi. Gjennom verksteder med entreprenører og utbyggere ønsket vi å skape nysgjerrighet og interesse for slike løsninger også andre steder enn på Svartlamon. Gjenbruk og selvbygging har også flere miljømessige og sosiale bærekraftaspekter knyttet til seg, og kan bidra til en mer inkluderende byutvikling.

I 2010 var det en arkitektkonkurranse (Europan 10) om et nytt bygg i Strandveien 27A. Bygget viste seg å være svært kostbart, og prosessen med videre planlegging stoppet opp. Bopilot-prosjektet var en mulighet til å få prosessen i gang igjen, og ble valgt som pilot.

Selvbygging og gjenbruk er kjente metoder på Svartlamon og er benyttet i både "eksperimenthusene" og "Selbukassa". Eksperimenthusene er fem rekkehus med svært lave byggekostnader (3 millioner kroner til sammen). Selvbygging og gjenbruk gjorde det mulig å bygge til så lav kostnad. Selbukassa er gjenbruk av et tømmerbygg flyttet fra Selbu til Svartlamon. På Svartlamon har en gruppe selvbyggere oppført tilbygg og påbygg. Resultatet er et leilighetsbygg i tre etasjer med fire leiligheter. Bygget ble oppført i Bopilots prosjektperiode og ga Svartlamon erfaring med selvbygging i leilighetsbygg med flere etasjer. Nybygget som planlegges i Strandveien 27 er også et leilighetsbygg i flere etasjer, men her øker kompleksiteten. Det vil antakelig være et rent nybygg. Samtidig er det ønske om stor grad av gjenbruk av byggematerialer. Første etasje i bygget blir mest sannsynlig viet til andre formål enn bolig. Bygget inngår i en rekke med bygårder, så man bygger inntil eksisterende bygg.

Svartlamon er en boligstiftelse, og beboerne leier boligene sine fra stiftelsen. Selvbygging på Svartlamon gir boliger tilpasset leietakerne, og de får leiekontrakt så lenge de

ønsker, men de kan ikke hente ut gevinst av prisstigning ved boligsalg. Dyre byggematerialer vil dermed være mindre attraktivt enn ved eiebolig og gjør gjenbruk mer attraktivt. I dette ligger det også mye innovasjon, og boligene får særpreg. Det å kunne gjøre en leiebolig til et hjem – både gjennom tilpasning av boligen til egne ønsker og med forutsigbarhet om at man får bo så lenge man ønsker – er ikke selvsagt i Norge.

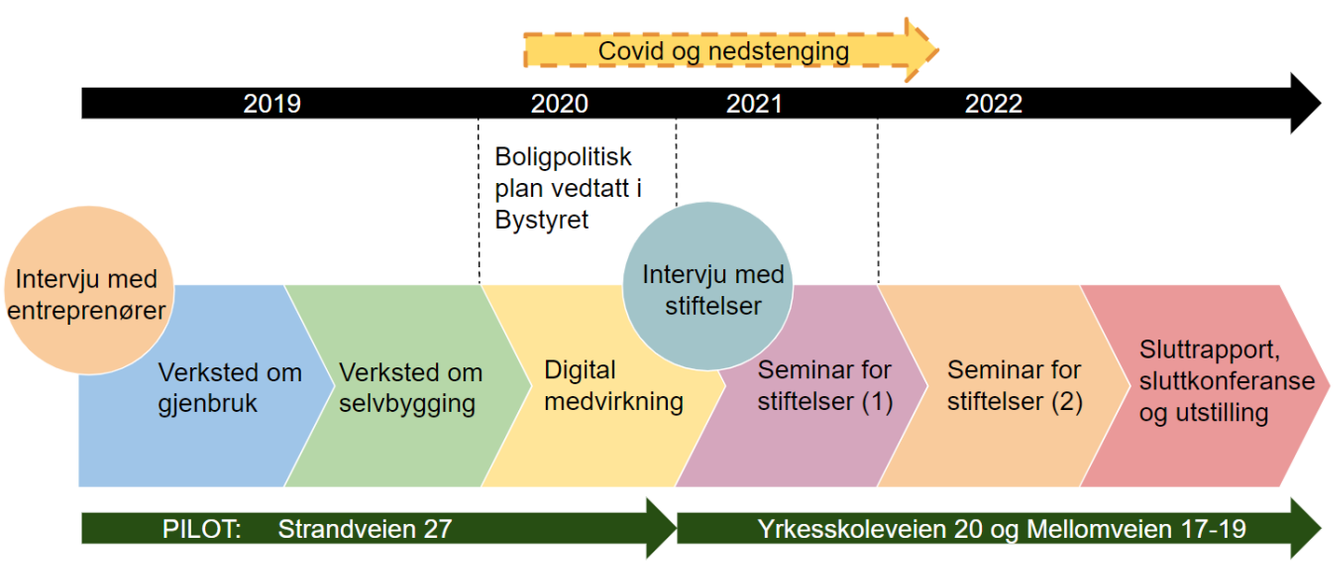
Tilgangen på bolig i Norge i dag er skjevfordelt og favoriserer dem som eier. Dagens skattesystem favoriserer dem som eier kontra dem som leier, noe som gjør at ulikhetene øker (Gitmark, 2020). I tillegg er dagens leiemarked preget av uprofesjonelle utleiere, høye priser og mangel på trygghet og stabilitet (Forbrukerrådet, 2021). I Bopilot valgte vi derfor å fokusere på hvordan leiesektoren kan bli rimeligere og mer forutsigbar, og å bruke Strandveien 27 som pilot for å undersøke nærmere hvordan kommunen kan være en pådriver for alternative boformer.

Om lag halvveis i prosjektperioden redefinerte vi målsetningen til Bopilot i Trondheim kommune: fra "Nye metoder for realisering av byboliger med selvbygging og gjenbruk" til "Nye måter å jobbe på for kommunen til å videreutvikle tredje boligsektor, med et større og mer mangfoldig tilbud av rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold".

## AKTIVITETER

Bopilot Trondheim hadde planlagt tre hovedaktiviteter i løpet av prosjektperioden. Først ut var et verksted for entreprenører. Dette ble utvidet til å være to verksted, et om gjenbruk av byggematerialer og et om selvbygging i større byggeprosjekt, og med bredere deltakelse. I 2020 var planen verksted med byggegrupper i Strandveien 27, men tiden var ikke moden for det. Dette viste seg vanskelig, både fordi koronapandemien og nedstenging reduserte framdriften til Svartlamons planer og fordi vi erfarte at Svartlamon må stå for prosess og framdrift selv.

Bopilot var velkomne til å delta i Svartlamons arrangementer, som diskusjonspartner og gjennom egne arrangementer som berører Strandveien 27. Men et verksted for byggegrupper måtte Svartlamon selv stå for, så kunne Bopilot eventuelt inviteres inn. Samtidig var det endringer i boligstiftelsen i Trondheim. Kommunen sa opp leieavtalen for ett leilighetsbygg (Yrkesskoleveien 20), og Boligstiftelsen sa selv opp leieavtalen for Mellomveien 17 og 19. Boligstiftelsen i Trondheim så muligheter og fikk med seg Bopilot seg på prosjektene i Yrkesskoleveien og Mellomveien. Slik ble det to nye pilotprosjekter inkludert i Bopilot-arbeid i Trondheim omtrent halvveis i prosjektperioden. Det medførte samtidig en endring i fokusområde for Bopilot Trondheim – fra leieboliger og Svartlamon boligstiftelse til boligstiftelser generelt. En naturlig utvikling av prosjektet var derfor å arrangere seminar for boligstiftelsene i Trondheim.




Oversikt over gjennomførte aktiviteter i Bopilot Trondheim.

Endringen i fokus var i tråd med problemstillingen som var beskrevet i Bopilots prosjektbeskrivelse:

> Dagens boligproduksjon er styrt av kortsiktige mål og private utbyggingsinteresser og ivaretar i liten grad samfunnets mål om sosialt inkluderende og klimavennlige by- og boligomgivelser. Det er derfor behov for nytenkning i boligproduksjonen i norske byer, spesielt når det gjelder boliger for grupper som faller utenfor den markedsbaserte boligbyggingen.

Premisset for at kommunen trenger å være en pådriver, var at grupper av kommunens innbyggere faller utenfor den markedsbaserte boligbyggingen. Dette ønsket Bopilot i Trondheim å gripe fatt i.

Arbeidsverksteder ble benyttet som metode ved flere anledninger gjennom prosjektet. Verkstedene var typisk organisert som halvdagsarrangementer med lunsjservering, hvor første del besto av inspirasjonsforedrag med utgangspunkt i aktuelle forbildeprosjekter, og andre del var satt av til gruppearbeid for deltakerne med etterfølgende oppsummering og plenumsdiskusjon.

**Verksted om selvbygging og gjenbruk**
I prosjektets første fase i 2019 var prosjektets hovedfokus rettet mot realisering av pilotbygget i Strandveien 27A. De to verkstedene kommunen arrangerte høsten 2019 hadde derfor gjenbruk og selvbygging som tema, siden dette har vært viktige premisser for Svartlamon boligstiftelse.

Interessen for de to verkstedene var stor – i BAE-næringen og ikke minst innad i kommunens ulike enheter. Interessante foredrag som viste gode eksempler fra inn- og utland, bidro til å skape engasjement. Bruken av den konkrete piloten i Strandveien 27A var også en inspirasjonskilde for deltakerne, og mange av innspillene som kom opp i gruppediskusjonene tok utgangspunkt i muligheter og barrierer knyttet til det konkrete pilotprosjektet.

Intervjuer med store utbyggere i forkant av arbeidsverkstedene synliggjorde et behov for mer kunnskap om temaene. Det synes særlig å være en voksende interesse for gjenbruk i den lokale BAE-næringen. Gjenbruk løftes ofte fram som en del av løsningen på klimautfordringene i vår tid, og de store aktørene i bransjen ønsker både å ligge i front i sitt utviklingsarbeid og å vise samfunnsansvar knyttet til bærekraft.

Interessen for selvbygging synes å være noe mindre i BAE-næringen, antakelig fordi de anser det som vanskelig å utvikle gode forretningsmodeller hvor selvbygging utgjør et vesentlig innslag. Temaet er heller ikke løftet fram på den offentlige bærekraftsagendaen på samme måte som gjenbruk, og gir ikke uttelling i miljømerkeordninger som BREEAM-NOR eller andre åpenbare muligheter for rangering eller positiv profilering.

Verkstedenes evne til å skape interesse og engasjement var knyttet til flere forhold. Temaenes aktualitet både for BAE-næringen og samfunnet for øvrig spilte en vesentlig rolle, men koblingen til et forventet konkret byggeprosjekt under oppseiling skal heller ikke undervurderes.

Arbeidsverksteder er en metode som gjør det mulig å nå ut til BAE-næringen og i tillegg skape engasjement internt på tvers av kommunens ulike avdelinger. Flere næringslivsaktører har mulighet til å sette av tid til lokale halvdagsarrangementer for faglig påfyll, og ved å knytte kunnskapsformidlingen til lokale pilotprosjekter samtidig som man belyser problemstillingen ved hjelp av ekspertise utenfra, oppnår man økt interesse for arrangementene.

**Koronarestriksjoner og nye piloter**
Mars 2020 ble koronarestriksjoner innført, og dette, sammen med at beboerforeningen på Svartlamon ikke umiddelbart var entusiastiske for det nye prosjektet i Strandveien 27A, førte til at prosessen med nybygget mistet moment. Prosessen som var satt i gang i BAE-næringen og kommunen knyttet til gjenbruk og selvbygging ble ikke fulgt opp med et konkret byggeprosjekt.

Med store forsinkelser og mulig bortfall av pilotbygg samt nedstenging av samfunnet ble det vanskelig å opprettholde og bygge videre på det engasjementet som arbeidsverkstedene hadde skapt. Mye tyder likevel på at verkstedene har stimulert en interesse for temaene hos deltakerne som man kan bygge videre på når samfunnet nærmer seg en normal hverdag etter korona.

Svartlamon boligstiftelse søkte om støtte fra Enova til videre prosess og fikk det. De arrangerte tre verksteder der fagpersoner og beboere ble invitert. Det var inspirasjons- og kunnskapsforedrag i tillegg til at man jobbet i grupper med de tre temaene areal, material og

2. OKTOBER 2019

# Verksted om gjenbruk av bygningsmaterialer

Hensikten med verkstedet var å øke kunnskapen om hvordan gjenbruk av bygningsmaterialer kan være praktisk og økonomisk gjennomførbart for større bygg. Muligheter og utfordringer ble belyst gjennom foredrag og gruppeoppgaver.

Deltakerne i verkstedet var entreprenører, grunneiere, utbyggere, arkitekter, forskere, ansatte i Trondheim kommune og fylkeskommunen og daglig leder og beboere i Svartlamon boligstiftelse. Entreprenørene var spesielt viktige å ha med i verkstedet, da de vet mest om hvor "skoen trykker" i arbeidet med gjenbruk av bygningsmaterialer. Her er det som kom ut av diskusjonene:

## MULIGHETER MED GJENBRUK AV BYGGEMATERIALER

- Nytt estetisk og arkitektonisk uttrykk
- Rimeligere byggematerialer
- Grønne arbeidsplasser
- Bygge opp systemer for gjenbruk fra riving til nybygg
- Sertifiseringssystemer, markedsplasser, automatisering
- Nye EU-krav til gjenbruk kan tvinge fram innovative løsninger og nye arbeidsplasser.

## HINDRINGER FOR GJENBRUK AV BYGGEMATERIALER

- Lite erfaring å vise til, noe som gir usikkerhet økonomisk, med tanke på framdrift og om det er noe folk/markedet ønsker
- Enklest i liten skala, større bygg kompliserer det hele.
- Arbeidskostnadene blir høyere. Norsk arbeidskraft er dyr, samtidig er det rimelige materialer og prefabrikkert byggeri å få tak i fra utlandet. Mangler aktører i markedet
- Sertifisering av brukte byggematerialer er foreløpig problematisk grunnet lite erfaring og få aktører. Det er vanskelig og kostbart å dokumentere bæreevne og fravær av giftstoffer. Lover, regler og krav er ikke tilpasset gjenbruk.
- Avhengig av at ildsjeler hos byggherren får ting til å skje

## HVA MÅ TIL FOR Å FÅ ØKT GJENBRUK AV BYGGEMATERIALER?

- Piloter som kan vise vei og gjøre prosessen mer forutsigbar for andre. Piloter kan også gi nybrottsarbeid innenfor juss, prosjektering og organisering av prosessen.
- Innovasjon i prosesser må til for sertifisering, logistikk-kjeder og aktørsamarbeid. Det trengs for eksempel systemer for mellomlagring av byggematerialer som skal rives, slik at lik mengde byggematerialer er tilgjengelig til rett tid.
- Utvikle nye forretningsideer, jamfør punktet over.
- Økonomisk lønnsomhet kan oppnås ved hjelp av skatter og avgifter slik at det blir billigere å rehabilitere og gjenbruke enn å rive og bygge nytt.
- Designe bygg for demontering og gjenbruk
- Kommunen er en aktør som kan være premissgiver ved å benytte sin rolle både ved riving av bygg, som utbygger og som leietaker til å etterspørre gjenbruk hos andre og prøve ut gjenbruk selv. Kommunen kan starte med gjenbruk fra egne prosjekter, og deretter skalere opp så det blir mulig å bytte/utveksle med andre.
- Trenger materialaktørenes svar på ENOVA med poengsystem for gjenbruk og miljøvennlige byggematerialer
- En ombrukspris som belønner og skaper blest om gode ombruksprosjekter
- Systemgrensene for å beregne klimafotavtrykk må endres slik at de ses i lengre perspektiv enn 60 år. De må også ses i et globalt perspektiv, slik at for eksempel CO2-produksjon ved tilvirking av byggematerialer utenfor landegrensene regnes med.
- Miljøparagrafen er i dag en sovende paragraf, men kan brukes aktivt. § 9-5 Byggavfall: "Det skal velges produkter som er egnet for ombruk".

22. OKTOBER 2019

# Verksted om tilrettelegging for selvbygging

Er selvbygging noe man kun kan drive med i liten skala, eller kan den økende interessen for selvbygging få utløp også i større boligprosjekter? Dette var utgangspunktet for verksted om tilrettelegging for selvbygging. Grunneiere, utbyggere, arkitekter, ansatte i kommunale enheter, forskere, politikere (MdG), daglig leder i Svartlamon boligstiftelse og selvbyggere og beboere i minihus på Svartlamon deltok.

Selvbygging kan både holde boligprisene lavere og bidra til sosialt fellesskap og godt naboskap. I tillegg blir boligene langt bedre tilpasset beboer enn om man kjøper eller leier bolig i markedet. Hvilke hindringer og muligheter er det for selvbygging i større skala? Spørsmålet var utgangspunkt for diskusjon i grupper satt sammen på tvers av roller. Her er det som kom ut av diskusjonene.

## MULIGHETER SOM LIGGER I SELVBYGGING

- Rimeligere boliger ved selvbygging av hele eller deler av boligen
- Boliger bedre tilpasset beboernes ønsker og behov (som igjen gir mer tilhørighet og bofasthet). I dag er det vanligvis stor avstand mellom dem som planlegger og bygger boliger og dem som skal bo der, og det er liten mulighet til å påvirke utformingen av boligen. Beboerne blir også mer selvstendige og kan reparere mer og gjøre endringer selv.
- Selvbygging gir et mer variert boligtilbud.
- Selvbygging kan gi positive ringvirkninger som økt trivsel og økt tilhørighet i nabolaget.
- Nye forretningsmodeller. Er dette noe utbyggerne kan se som en ny nisje for å tjene penger og/eller for å vise at de er "i tiden" (omdømmebygging)?
- Enklere å få til i større bygg dersom utbygger bygger råbygget og yttervegger, og selvbyggerne bygger innervegger og interiør. Det gir mindre å koordinere framdriftsmessig, klarere grenseoppganger for hvem som er ansvarlig for hva, og mindre avhengighet mellom framdriften til de ulike selvbyggerne.
- Kommersiell forretningsidé med DIY-boliger (do-it-yourself), selge råbygg/skall til leilighet der beboer kan bygge innervegger og interiør selv. Det er allerede kultur for oppussing i Norge. Slike skallbyggeri med selvbygging er allerede prøvd i Oslo for noen år siden, og nylig i Uppsala.

## HINDRINGER FOR Å GJENNOMFØRE SELVBYGGING

- Tilgang på tomt og høye tomtepriser gjør selvbygging mindre realistisk.
- Finansiering er vanskelig da man ikke får regne egeninnsats som egenkapital.
- Momsreglementet legger ikke til rette for selvbygging.
- Selvbygging kan være mer uforutsigbart, og i verste fall gi økte kostnader.
- Lovverk og krav, herunder plan- og bygningsloven, er ikke tilpasset selvbygging. Videre er det vanskelig å finne informasjon om krav og å orientere seg i regelverket. Tekniske krav og krav til tetthet gjør det også vanskelig med selvbygging i større bygg.
- Selvbygging gir mer tidkrevende planleggings- og byggeprosesser.
- Selvbyggerne fins, men aktørene som tilbyr og/eller koordinerer selvbygging mangler. Markedsaktørene som fins i dag, ønsker forutsigbarhet og profitt.
- Uklare ansvarsforhold, både for det byggtekniske og for prosessen og framdriften.
- De største kostnadene for bolig ligger i tomt, infrastruktur og råbygg, ikke i ferdigstillelse. Begrenset hva man sparer.

HVA KAN VI LÆRE AV SVARTLAMON?

TREDJE SEKTOR: BOLIGEN SOM VELFERDSGODE OG IKKE INVESTERINGSOBJEKT

- Rimelige utleieboliger med forutsigbare og langsiktige leieforhold

BOLIGSTIFTELSE SOM MULIG MODELL

- Ingen krav om innskudd – mulig for lavinntektsgrupper.
- Beboeren nyter godt av et tilbud som i en oppstartfase blir subsidiert av fellesskapet, men kan ikke høste profitt ved flytting.
- Mulighet for å sette sammen beboergrupper etter bestemte kriterier.
- Driftsmodell basert på økonomisk balanse skal sørge for at boligtilbudet består over tid (verdiene blir værende i boligmassen og forblir i fellesskapets eie).
- Driftsmodeller basert på medvirkning og dugnad for å få ned kostnader?
- Daglig ledelse med ansvar for økonomioppfølging, konflikthåndtering, etc.

RAMMEBETINGELSER

- Reguleringsbestemmelser (byøkologiske forsøk, deleløsninger, unntak fra TEK, m.m.)
- Økonomi (Husbanklån/kommunal garanti, tilvisningsavtaler, festeavtale, fritak for rekkefølgebestemmelser)
- Inngå leieavtaler med eksisterende stiftelser? (startkapital?)

energi. Gjennom verkstedene kom prosessen et godt stykke videre. Enova-prosjektet resulterte i en rapport som danner grunnlag for Svartlamoens videre arbeid med å få realisert et bygg på tomta i Strandveien 27A (Svartlamon boligstiftelse & Multiconsult, 2021). Her blir det gitt konkrete anbefalinger for arealeffektive løsninger, materialbruk som muliggjør ombruk og miljøvennlige energiløsninger.

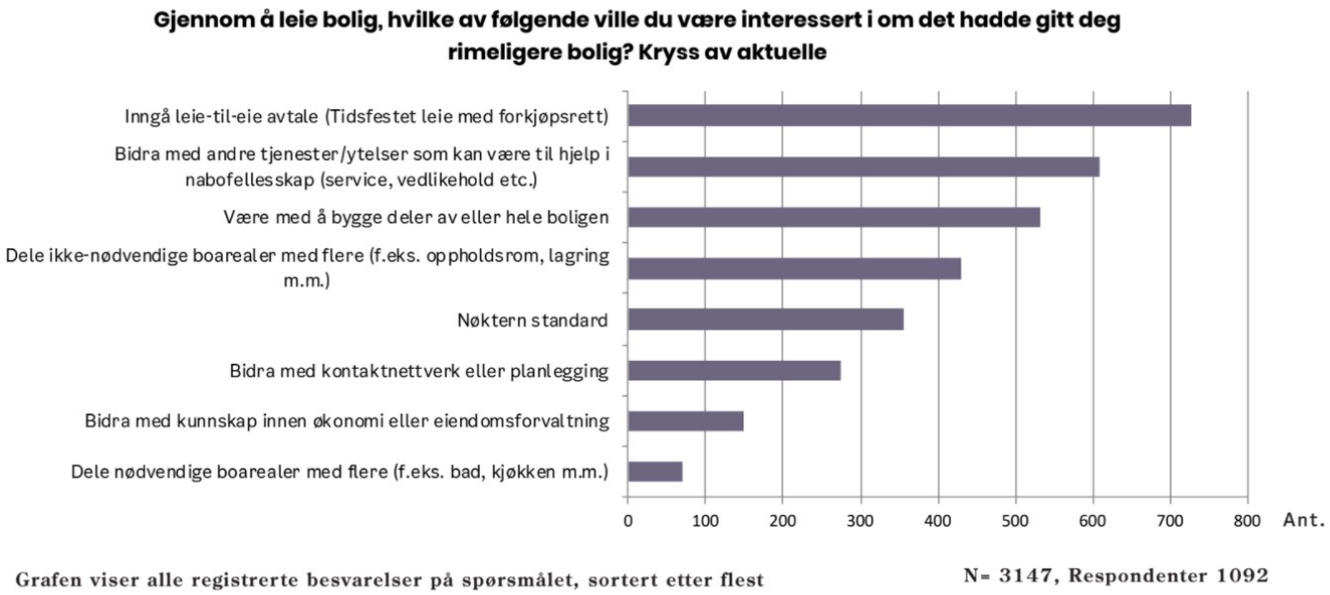
Deltakere fra Bopilot-prosjektet deltok i verkstedene knyttet til Enova-prosjektet, men i denne fasen ble blikket vendt mot andre pilotprosjekter som i større grad kunne bidra til å svare på målet om å se på alternative måter å bidra til å få realisert rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold i tredje boligsektor. Prosjektgruppa i Trondheim brukte også tiden til å få mer kunnskap om hvilke utfordringer og preferanser innbyggerne i Trondheim har i nåværende bosituasjon, og hva de ønsker for framtiden.

**Digital medvirkning om trondhjemmernes boligutfordringer og preferanser**

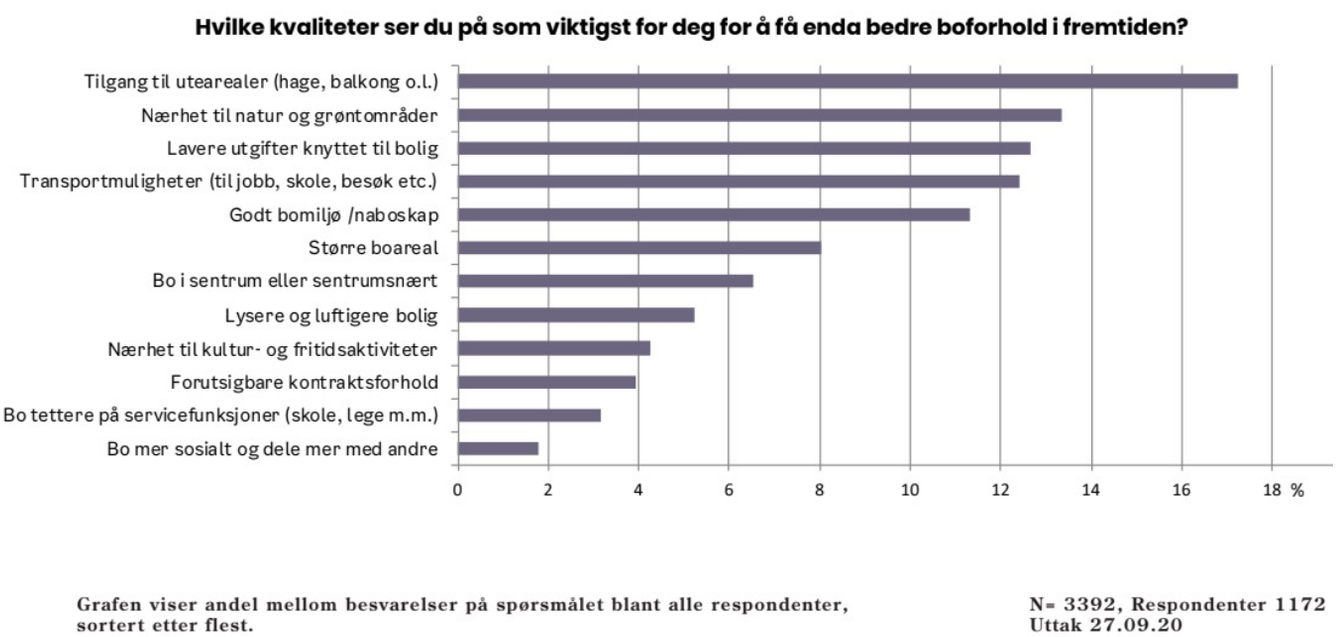
"Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim?" var overskriften på en digital undersøkelse initiert av Bopilot Trondheim og gjennomført av Leva Urban Design. Undersøkelsen ble gjennomført ved hjelp av metoden digital medvirkning som Bopilot Bergen allerede hadde god erfaring med. Vi ønsket særlig å finne ut mer om folks holdninger til å bo i utleieboliger og om lavere leie gjør det mer attraktivt med deleløsninger i boligene. Undersøkelsen skulle også rekruttere folk til dybdeintervjuer, og et utvalg ble intervjuet i etterkant.

Digital medvirkning er en metode for å innhente kunnskap om befolkningens meninger og preferanser gjennom digitale verktøyer. Undersøkelsen er ikke basert på statistisk representativitet, men gir likevel nyttig kunnskap gjennom tallmateriale om og uttalelser fra deler av befolkningen som har erfaringer med eller er særlig opptatt av tematikken. Undersøkelsen ble bredt lansert gjennom Adresseavisen, kommunens kanaler, gjennom politiske partier, ideelle organisasjoner, interesseforeninger, utleiere med flere.

1 918 personer svarte på undersøkelsen. Andelen svar fra dem som eier og leier, var veldig jevn. De som svarte, hadde god spredning i alder, men en overvekt av kvinner (65%) og etnisk norske (94%) (Trondheim kommune & Leva Urban Design, 2021). Fra svarene ser vi at trivselen er lavere hos dem som leier enn hos dem som eier. Lav standard på boligen og liten og dyr bolig i forhold til




På svar om hva du er mest interessert i om det hadde gitt rimeligere leiebolig svarte flest respondenter leie-til-eie-avtale. Like etter fulgte det å bidra med service og vedlikehold, samt å bygge deler av boligene selv. Lavest interesse var det for deling av nødvendige boareal (bad og kjøkken).




Diagrammet viser hva som er viktigst for respondentene i undersøkelsen for framtidige boforhold. Tilgang til utearealer tilknyttet boligen, nærhet til natur, lavere utgifter og transportmuligheter kommer høyest på lista.

standard trekker mest ned for dem som leier. Videre peker de på at bomiljøet er dårlig grunnet sosiale problemer eller støy, og at det er negativt å bo i usentrale områder.

De som er fornøyd med å leie, trekker fram følgende positive sider: Boligen er billig (men liten), har bra beliggenhet, god standard og greie utleiere. Nabolaget har gode møteplasser, grønne felles utearealer, er trygt og rolig, og de har god kontakt med naboer. De har også gangavstand til et stort utvalg av tilbud, lite trafikk, og det er grønt og rolig.

Den største rapporterte utfordringen i dagens leiemarked er for høye leiepriser i foretrukket område. Tilgang på utearealer er viktig for både dem som leier og dem som eier, men for leietakerne er prisen aller viktigst. Få viste interesse for å bo mer sosialt og å dele mer med andre.

Intervjuene med informanter rekruttert gjennom den digitale medvirkningsundersøkelsen viser at flere opplever problemer på utleiemarkedet i Trondheim (Narvestad et al., 2021). Det som i størst grad nevnes som problematisk, er høye leiepriser, uprofesjonelle utleiere med rotete kontraktsforhold og at utleier ikke foretar nødvendig vedlikehold og utskifting av ødelagt inventar og bygningsdeler. Manglende profesjonalitet hos utleier og dårlig vedlikehold av utleieboliger er gjengangere.

Informantene er stort sett svært positive til utvikling av rimelige utleietilbud med vektlegging av inkludering, fellesskap og deling, og ser for seg flere aktuelle målgrupper for et slikt botilbud. Både ungdom, innvandrere og personer med løs tilknytning til arbeidslivet nevnes. Tanker om å skape en sosial miks i boligene støttes også av informantene som ønsker mangfold i både yrkessammensetning og livssituasjon for å unngå opphopning av levekårsproblemer. Integrering av vanskeligstilte kan imidlertid være et krevende tema, og selv om informantene i utgangspunktet er positivt innstilt, har de også klare forbehold.

Flere av informantene er åpne for driftsmodeller hvor deling av areal og beboerdeltakelse skal bidra til bedre bomiljø og reduserte driftskostnader, men de er generelt mer positive til å delta i felles aktiviteter og å utveksle tjenester enn til å dele areal. De funksjonene informantene absolutt ikke er villige til å dele, er de som regnes som private og essensielle i boligen, mens sekundære og mer perifere funksjoner kan være aktuelle for deling.

**Nye piloter**

I løpet av 2020 valgte Bopilot å knytte til seg to interessante pilotprosjekter i tillegg til Svartlamon. Begge var objekter eid av Boligstiftelsen i Trondheim. Den ene gården var Yrkesskolevegen 20 på Charlottenlund og den andre var to blokker med adresse Mellomveien 17–19 på Lademoen. Bakgrunnen var at Trondheim kommune hadde sagt opp sin leieavtale med Boligstiftelsen i Trondheim om framleie av 96 boliger i Yrkesskolevegen 20. Stiftelsen måtte derfor lete etter nye modeller for disse utleieboligene, og inspirert av Svartlamoen boligstiftelse ønsket styret å utvikle en pilot for tredje boligsektor i Trondheim. Leieavtalene skulle være langsiktige, det skulle være rimelige boliger og man skulle tilstrebe en beboermiks for å unngå en opphoping av vanskeligstilte.

Boligene er nå i all hovedsak utleid til vanskeligstilte på boligmarkedet i Trondheim, personer som av ulike årsaker ikke kvalifiserer til kommunale utleieboliger. I forlengelsen av dette forsøket sa Boligstiftelsen i Trondheim selv opp leieavtalen med Trondheim kommune i Mellomveien 17 og 19. Styret gikk inn i forhandlinger med Svartlamon boligstiftelse om mulig samarbeid. Med inspirasjon fra erfaringene fra Svartlamon inngikk de en avtale med Svartlamon boligstiftelse om å drifte boligene i Mellomvegen. "Modellen" omfattet å sette sammen en blandet beboergruppe der beboerne også forpliktet seg til å delta i fellesskap og beboerdemokrati. For også å romme familieboliger ble det gitt tillatelse til lettere ombygginger av noen av boligene for å kunne tilby større enheter.

Bopilot i Trondheim ønsket å studere disse to pilotprosjektene for å vise tiltak som kan bidra til at leieboliger kan framstå som stabile, varierte og attraktive bomiljøer. De to pilotene er i den kommunalt opprettede boligstiftelsen i Trondheim, som ble opprettet i 1972 og finansiert av kommunale midler. Gjennom dette ønsket vi også å diskutere hvordan kommunen kan være en pådriver for å etablere og utvikle denne typen stiftelser. Vi ville se på både fysiske, sosiale og organisatoriske tiltak for å få byggene til å bli gode boligprosjekter i tredje sektor. De nye pilotene endret som nevnt delvis fokusområde for Bopilot i Trondheim. Piloten i Strandveien 27 a hadde fokus på hvordan selvbygging og gjenbruk kunne skape nye boligløsninger. I Yrkesskoleveien 20 ble fokuset hvordan man forsiktig kunne gjøre organisatoriske og fysiske grep for å legge til rette for et godt naboskap blant beboere som skulle etablere seg i et eksisterende bygg. Dette var også viktig i Mellomveien 17–19, men her var hovedfokus hvordan stiftelser med ulik kompetanse

# Hva andre kommuner gjør

## ETABLERERORDNINGEN I STAVANGER

Stavanger kommune har Etablererordningen, der et kommunalt foretak – Stavanger Boligbygg KF – kjøper tomter, regulerer og bygger boliger som de så selger til kostpris med klausul om at disse ikke kan selges fritt før etter fem år. Etablererordningen stiller ikke krav til egenkapital, men ser på betjeningsevnen, bruk av startlån til innskudd og finansiering gjennom Husbanken. Det er satt opp en rekke vilkår for tildeling, og det samarbeides med kommunens boligkontor ved tildeling.

## NYE VEIER TIL EGEN BOLIG I OSLO

Oslo kommune har gjennom "Nye veier til egen bolig" en proaktiv og inkluderende boligpolitikk. I 2019 utarbeidet de et kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk med sosial profil og begynte etterpå utprøving av små piloter, blant annet Hagegata 30.

Oslos tre nye veier til egen bolig er:

- Innsats for leiebolig: Lavere leie mot at leietaker gjør enkle drift- og vedlikeholdsoppgaver. Modellen er inspirert av Almenbolig+ som har hatt stor suksess i Danmark de siste årene.
- Etablererbolig: Kommunen bygger og selger boliger og beholder kommunalt eierskap i en viss andel av boligen, for eksempel 20 prosent. Boligkjøper eier dermed 80 prosent, og kjøpspris blir 80 prosent av markedspris.
- Leie til eie-boliger: Innenfor etablererbolig-konseptet kan man benytte leie-til-eie-løsninger. Da går husleien til nedbetaling av boligen, og leietaker kan kjøpe boligen på sikt.

OBOS har foreslått et felles boligselskap med Oslo kommune for å gjøre boligmarkedet tilgjengelig for flere kjøpere og kunne stimulere til raskere oppstart av flere nye boligprosjekter. Selskapet skal selge leiligheter 10–20 prosent under markedspris til folk med vanlige inntekter og liten egenkapital, og OBOS og kommunen skal eie 50 prosent hver.

## FORKJØPSRETT OG EIER-RÅDIGHET I ASKER

Asker kommune har brukt forkjøpsrett aktivt og eierrådighetsstrategier. Kommunen har tilrettelagt for cirka 50 rimelige boliger per år for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger, blant annet ved å bruke av kommunens egne tomter.

## STARTLÅN I KONGSVINGER

Kongsvinger kommune har prøvd ut boligmodellen "Eie først/Barna først", der familier som ikke kvalifiserer til startlån i Husbanken får tilbud om startlån til å kjøpe bolig. Dette tilbys til familier der kommunen ikke har egnede kommunale boliger å tilby.

## ANDRE TILTAK

Mange kommuner inngår avtaler om tilvisningsrett til boliger med profesjonelle utleieaktører. Disse boligene brukes oftest som kommunale boliger for de mest vanskeligstilte. Flere kommuner har sikret at de kan benytte forkjøpsrett til markedspris for en viss prosentandel av utbyggernes boliger ved førstegangssalg av leiligheter.

### BOLIGSTIFTELSEN I TRONDHEIM

Boligstiftelsen eier ca. 900 leiligheter fordelt i Trondheims ulike bydeler. Fram til 2020 var hele porteføljen utleid til Trondheim kommune og ble benyttet på lik linje med kommunens øvrige utleieboliger (3 100). I 2019 sto over 300 tildelingsklare boliger tomme og påførte kommunen betydelig tomgangstap (over 30 millioner kroner). Kommunen sa da opp leieavtalen med Boligstiftelsen av 96 boliger i Yrkesskoleveien. Boligstiftelsen sa selv opp leieavtalen med Trondheim kommune i Mellomveien i mai 2020. Boligstiftelsen anså det som uheldig at så mange boliger står tomme og ønsket å se på muligheter for å utvikle et alternativt tilbud. Boligstiftelsen i Trondheim så på leieforholdet i disse to eiendommene som et prøveprosjekt som kan vise eksempler på leieboliger som kan fungere som et godt og stabilt boalternativ på leiemarkedet i Trondheim.

Ved å være en langsiktig og forutsigbar utleieaktør ønsker stiftelsen å framstå som en av flere mulige aktører som kan fungere som en "tredje boligsektor" i Trondheim. Rekruttering av beboere og rammebetingelsene skal bygge opp rundt det å etablere et trygt og godt bomiljø med fokus på fellesskap, delekultur og variert beboersammensetning.

Det er etablert et formelt samarbeid med Svartlamon boligstiftelse som sørger for framleie av boligene i Mellomveien (38 leiligheter). Rimelige utleieboliger skal oppnås dels gjennom at Boligstiftelsen driver ikke-kommersielt, men også gjennom en beboerorganisering hvor beboerne selv tar en større del av ansvaret for drift og vedlikehold av boliger, fellesareal og uteområder.

Mer info: www.boligstiftelsenitrondheim.no

kan bistå hverandre og samarbeide om å legge til rette for en god miks av beboere, etablering av fellesskap og oppfølgingen av dette.

### YRKESSKOLEVEGEN 20

Yrkesskolevegen 20 er et hesteskoformet leilighetsbygg i tre etasjer. Da Trondheim kommune sa opp leieavtalen, måtte Boligstiftelsen i Trondheim finne leietakere. Alle "kommunens" beboere fikk tilbud om å bli boende. Av 96 husstander, valgte cirka 30 å bli boende. De resterende boligene fikk leietakere gjennom samarbeid med NAV, Kirkens bymisjon og andre.

Ved hjelp av ekstra tilskudd fra Husbanken gjennom prosjektet "Sosialt bærekraftige bolигløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse" fikk Bopilots forskere mulighet til å undersøke nærmere hvordan et godt nabolag kunne oppstå uten at det ble investert mye i fysiske tiltak. Det ble holdt to verksteder ledet av NTNU, og der ble det foreslått ulike tiltak som kunne skape involvering og engasjement. Beboerne ble ikke involvert i verkstedene da man antok at de hadde nok med å slå seg til ro i sin nye bolig og nabolag.

Kommunen kan lære av prosessen med hvordan det å sette sammen en gruppe beboere med ulike erfaringer kan styrke et fellesskap, både i egne kommunale utleieboliger og i stiftelser kommunen støtter.

I Yrkesskolevegen 20 er det samarbeid med ulike aktører i nabolaget (videregående skole og frivillighetssentral). Frivillighetssentralen driver en nabolagskafe i bygget, en aktivitet som bidrar til å skape samhold og godt naboskap. Fellesareal inne og ute øker mulighetene for slike aktiviteter og samarbeid.

### MELLOMVEIEN 17–19

Mellomveien 17–19 ble en ny interessant pilot. Boligstiftelsen i Trondheim hadde en stund sett med kritisk blikk på hvordan den kommunale driften av boligporteføljen medførte et stort tomgangstap. På det daværende tidspunkt var dette cirka 13 prosent. De så at det sto tomme boliger i deres bygningsmasse i Mellomveien 17–19 og mente at dette indirekte ikke samsvarte med stiftelsens formål, som er å gi et boligtilbud til mennesker som har behov for det. Boligstiftelsen i Trondheim sa derfor opp avtalen med Trondheim kommune. Alle boligene var like i størrelse, og noen ble slått sammen for å kunne tilby familieleiligheter. Boligstiftelsen i Trondheim hadde ikke selv et apparat for å finne nye leietakere. De inngikk et samarbeid med

## TREDJE BOLIGSEKTOR I ANDRE NORDISKE LAND

Boligsektoren i Danmark, Finland og Sverige er organisert slik at den gir mindre ulikhet og større muligheter for alle. Vi kan hente elementer fra organiseringen i våre naboland, men ingen av modellene er mulige i Norge i dag uten endringer på nasjonalt nivå. Et system for tredje boligsektor må være forankret i en sosial boligpolitikk på nasjonalt nivå og på tvers av skillelinjer i partipolitikken. Det er også avgjørende med lovgivning som støtter politikken.

### DANMARK – ALMENBOLIGER OG ALMENBOLIG+

Om lag 20 % av alle boliger i Danmark er allmenne boliger. Det utgjør i stor grad Danmarks tredje boligsektor. Danmark har hatt almenboliger siden midten av 1800-tallet, og almenboligloven ble vedtatt i 1996. Almenboligloven styrer at almenboligene er non-profit og at husleien kun skal dekke bygging og drift av boligene. Forskjell på husleie i allmenne boliger og private utleieboliger er 30–40 %. De allmenne boligene kan sammenliknes med borettslagene i Norge, som fram til dereguleringen på 1980-tallet fungerte på samme måte. Mens Norge opphevet prisreguleringen av disse boligene, fortsatte Danmark og Sverige med regulering.

I København er det 60 000 almenne boliger. Det tilsvarer 22 % av boligmassen. Målet er at allmenne boliger skal utgjøre 25 % av alle boliger. København kommune påvirket endring av planloven slik at kommunene nå kan kreve at 25 % av alt regulert boligareal settes av til allmenne boliger. Endringen skjedde i 2015. Kommunen stiller kvalitetskrav ved nye prosjekter.

Almenne boliger finansieres med indirekte støtte fra staten. 88 % av byggekostnadene er et banklån med kommunal garanti, som staten garanterer for. 10 % av byggekostnadene dekkes av kommunen gjennom rentefritt lån med 50 års nedbetalingstid. De resterende 2 % av byggekostnadene dekkes av beboerinnskudd. Boligorganisasjonene eier både tomtene og byggene. Det er bestemmelser om makspris for oppføring av almenboliger. Tomtekostnaden kan ikke overstige 20 % av byggekostnadene.

Kommunen og flere store boligorganisasjoner samarbeider om Almenbolig+, som er modulbygg med lave byggekostnader. Beboerne overtar et skall med basis bad og kjøkken, og bygger resten selv. Kommunen har tilsyn i alle almenne boliger, og det er samtidig høy grad av beboerstyring. Beboerne bestemmer når vedlikehold skal gjøres.

### FINLAND – THE HELSINKI MIX

Finland har et statlig organ, ARA, som tilsvarer Husbanken og har som mål er å implementere statlig boligpolitikk. De har også en palett av ulike boligløsninger som styres av både stat og kommune. ARA-boliger er utleieboliger med rimelig leie (50 % under markedsleie) og utgjør 15 % av alle boliger i Finland.

Helsinki kommune har et system for pris og kvalitet i boligbygging, kalt Hitas. Hitas har som mål å sikre at boligkostnadene er basert på reelle produksjonskostnader. Maksimalpriser for både nye og gamle Hitas-enheter er regulert. Helsinki kommune bruker også eierskap aktivt for å få til en god miks av beboere i bydelene ved å blande boliger i en sosial miks. Det kan de gjøre fordi de eier mye av arealet i kommunen (64 %). The Helsinki mix er en miks av ARA-boliger (25 %), borettsboliger som Hitas og andre står for (30 %), og vanlige ikke-regulerte eie og leie-boliger (45 %). Denne miksen brukes i alle nye boligområder i Helsinki. Det kan vi også gjøre i Norge.

Tilgangen på ulike typer rimelige utleieboliger eller borettsboliger sikrer at folk som må eller ønsker å leie, eller vil gå fra leie til eie, kan gjøre det uten å få store ulemper i forhold til de som eier. Det sikres også at rimelige utleieboliger ikke får et negativt stigma, ettersom det også er et kvalitetssystem for arkitekturen i disse.

### SVERIGE – ALLMÄNNYTTAN

Det offentlige verktøyet for en sosial boligpolitikk i Sverige er kommunale boligselskaper. Disse er fordelt over hele landet og har i oppgave å tilby gode utleieboliger for alle – uavhengig av inntekt, opprinnelse, alder og husstandstype. Allbolagen er loven om ideelle kommunale boligselskaper, og den trådte i kraft i 2011.

Omtrent en tredjedel av befolkningen i Sverige bor i utleieboliger. Cirka halvparten av leieboligene eies av et ideelt kommunalt boligselskap og halvparten av private eiendomseiere. Sveriges Allmännytta er bransje- og interesseorganisasjon for over 300 allmennyttige kommunale og private boligforetak over hele Sverige. De kommunale boligselskapene er retningsgivere for leieprisene, også privat. Bruksverdesprinsippet er regulert i lov, og sier at man ikke kan ta høyere leie enn det kommunale boligselskapet tar for tilsvarende bolig.

Svartlamon boligstiftelse, og FLYKO (flyttekomiteen til Svartlamon boligstiftelse) plukket ut beboere. De opprinnelige beboerne som oppfylte kriteriene for å få kommunal bolig, fikk et nytt tilbud et annet sted.

Også for dette pilotprosjektet gjorde Husbankprosjektet det mulig for Bopilots forskere å gjøre mer omfattende studier og analyser av prosessen (Narvestad et al., 2021; Narvestad et al., 2022).

Mellomveien 17–19 driver utleie med minimalt tomgangstap. Ved å endre den fysiske strukturen i bygget for å ha fellesareal og mer varierte boligtyper kan stiftelsen skape grunnlag for en bedre sammensetning av beboere. Dette er også relatert til trivsel i blokka fordi folk ønsker å bli boende lengre om det er gunstige og trygge forhold i oppganger og nabolag. Et godt naboskap kan også dyrkes fram ved at en har fellesarealer og gode prosesser for hvordan en forvalter disse arealene, noe beboere fra Svartlamon har god erfaring med.

**Fra en stiftelse til tredje boligsektor**

Bopilot Trondheim fortsatte å arrangere arbeidsverksteder/seminar også etter dreining av fokus fra arbeidet med piloten i Strandveien 27 a over mot rimelige utleieboliger i tredje boligsektor. Temaene endret seg fra innovasjon knyttet til arkitektur og konkrete byggeprosjekter til innovasjon på et mer organisatorisk plan ved å se på muligheter og barrierer for realisering av en tredje boligsektor som et ikke-kommersielt boligalternativ. Det ble også arrangert et seminar om samfunnsnytten av en mangfoldig boligsektor der man diskuterte hvordan det er mulig å måle/evaluere arkitektoniske og sosiale kvaliteter relatert til bolig, og slik få med denne typen ikke-målbare kvaliteter inn et større samfunns- eller bærekraftsregnskap.

I Trondheim har stiftelser en lang tradisjon for å drive med ideelt og veldedig arbeid. Det gjelder også byens boligstiftelser, og deres ikke-kommersielle målsetninger plasserer dem inn under tredje boligsektor. Som et allerede etablert tredje sektor-tilbud anså Bopilot Trondheim dem som et godt utgangspunkt for å videreutvikle det som med tiden kan bli en såpass omfangsrik tredje boligsektor at den kan utgjøre et reelt boligalternativ for byens befolkning.

**Boligstiftelser i Trondheim**

Det fins rundt femten boligstiftelser i Trondheim med cirka 1 700 boliger til utleie. Det utgjør cirka 1,7 % av boligene i Trondheim kommune, og er mer enn i andre norske byer. De fleste boligstiftelsene har et formål som sier at de skal leie ut til trengende, basert på alder, yrke, sivilstand eller annet. Noen av stiftelsene har åpnere kriterier for å leie, slik som Boligstiftelsen i Trondheim og Svartlamon Boligstiftelse.

INTERVJU MED BOLIGSTIFTELSENE

Bopilots prosjektgruppe i Trondheim kommune intervjuet de fleste boligstiftelsene i Trondheim i perioden i 2020–2021. Intervjuene ga god innsikt i historikk, drift, utfordringer og muligheter til de ulike boligstiftelsene. Selv om flere av boligstiftelsene er ganske like, kom det fram at boligstiftelsene samlet sett har et stort mangfold i botilbud. Stiftelsene forteller følgende om seg selv:

- Boliganleggene drives godt, med liten tomgang.
- Det er stor etterspørsel etter boligene.
- Hvem som er "de trengende", har endret seg (ikke lenger døtre av håndverkere eller sjømannsenker).
- De intervjuer søkere og treffer godt på hvem som passer inn.
- De har god kontakt med beboerne og vet hvordan bomiljøet fungerer gjennom tilstedeværelse av vaktmester eller daglig leder.
- De fleste boligblokkene har noe fellesareal.
- Mange ønsker samarbeid med kommunen, "noen å gå til".
- Foretrekker å kjøpe brukte gårder framfor å bygge nytt.
- Ønsker å kjøpe gårder som kommunen vil selge, men ikke i konkurranse med markedet.
- Mange stiftelser har kapitalreserver nok til å bygge mer, men vet ikke hvor.
- Ønsker tomt, enten eie eller feste.

SEMINAR FOR STIFTELSER

Høsten 2021 arrangerte Bopilot arbeidsverksted om og for byens boligstiftelser. I likhet med de foregående arbeidsverkstedene var kunnskapsformidling en viktig målsetting, men dialog og nettverksbygging ble tillagt langt større betydning enn tidligere. Verkstedet representerte et tydelig steg i retning av økt medvirkning og involvering av eksterne aktører for Bopilot Trondheim. Boligstiftelsen ble bedt om å komme med innspill til hvordan de mener at Trondheim kommune kan tilrettelegge for tredje boligsektor som stiftelsene utgjør en del av, og ulike former for kommunal fasilitering ble nevnt og diskutert.

Deltakere i seminaret var boligstiftelsene, stiftelsesforeningen, politikere og ansatte i ulike

kommunale enheter som jobber med bolig. Seminaret ble arrangert som halvdagsseminar med faglige innlegg og gruppediskusjoner. Funnene fra intervjuene med boligstiftelsene ble presentert og gruppene diskuterte muligheter og barrierer knyttet til utvikling av den tredje boligsektor, som var etterspurt av politikerne i flere vedtakspunkter til Boligpolitisk plan.
Gjennom foredrag og gruppediskusjoner kom det fram at kommunen har bidratt med mye til tredje boligsektor tidligere:

- To stiftelser fikk tomt av kommunen på 1960-tallet.
- Kommunen opprettet Svartlamon boligstiftelse i 2001.
- Svartlamon boligstiftelse leier bygninger og uteareal av kommunen og fester tomter fra kommunen når de bygger selv.
- Økonomisk støtte ved nybygging. Da Svartlamon boligstiftelse bygget Høyhuset i Strandveien 37 (ferdigstilt 2005), stilte kommunen garanti for lån i Husbanken.
- Boligstiftelsen i Trondheim leier ut mesteparten av boligene til kommunen.
- Kommunen har tilvisningsrett for et lite antall boliger hos fire stiftelser.
- Samarbeid med kommunen og tre stiftelser om sykehjem, helse- og velferdssenter og/eller base for hjemmesykepleie.
- Samarbeid med kommunen om botilbud for mennesker med rus- og psykiatrilidelser.

Stiftelsene ser følgende muligheter for kommunen til å styrke tredje boligsektor i dag:

- Bidra til å etablere forum for stiftelser.
- Generelt: Samarbeide, hjelpe fram, gi gunstige vilkår.
- Bruke eierrådighet der kommunen eier tomt.
- La stiftelser kjøpe bygninger kommunen skal selge der det er utfordringer med bomiljøet.
- Opprette nye stiftelser og/eller forsøksområder.

Arbeidsverkstedet fungerte som en samskapingsarena og en mulig oppstart for videre samarbeid ved å invitere til dialog mellom kommunen og tredje boligsektor. Diskusjoner i grupper og i plenum vurderte ulike former for støtte og samhandling for at kommunen og boligstiftelsene sammen kan løse noen av de utfordringene vi ser i dagens kommersielle boligmarked. Verkstedet ble også et treffsted for de ulike stiftelsene som sitter med tilgang på ulike ressurser og i mange tilfeller har mulighet og vilje til å støtte hverandre.

### BOLIGSTIFTELSER SOM MODELL FOR EN TREDJE BOLIGSEKTOR

Stiftelser er selvstendige rettsobjekter eid av sitt formål, og det er derfor ikke mulig å ta ut profitt. Man kan se at i mange andre land har denne non profit-modellen en betydelig viktigere rolle enn i Norge. Stiftelsesmodellen kan blant annet sikre at eventuelle offentlige subsidier som stiftelser mottar, blir værende i sektoren og til målgruppa siden de ikke kan tas ut som profitt.

Boligstiftelsene har en lang historie i Norge selv om disse i dag utgjør en relativt liten andel av boligmassen. En stiftelse disponerer en formuesverdi som er stilt til rådighet for et bestemt formål av ideell, humanitær, kulturell, sosial eller annen art. Formålet eier stiftelsen, og det er ikke mulig å ta ut profitt. Stiftelsen som organisasjonsmodell kan dermed gi en god langsiktig driftsbase for ideelle formål, for eksempel rimelige boliger for personer med lav inntekt. Sammen med enkelte prisregulerte boligkooperativer representerer boligstiftelsene brorparten av dagens tredje boligsektor i Norge, og utgjør fra et boligsosialt synspunkt en interessant del av samfunnets tredje sektor – en uavhengig institusjonell sfære ved siden av det kommersielle markedet og statlige institusjoner.

I etterkant av verkstedet har en av de største boligstiftelsene i byen tatt initiativ til å skape et permanent forum for dialog mellom stiftelsene. Etablering av en permanent samskapingsarena mellom boligstiftelsene og Trondheim kommune fordrer imidlertid forankring i kommunens administrasjon og videre at ansvaret for videreføring av dette viktige arbeidet som Bopilot har startet opp, plasseres i en eller flere av de kommunale enhetene.

Flere stiftelser var interessert i et oppfølgende seminar som ble gjennomført i mars 2022 i fellesarealene til pilotprosjektet Yrkesskolevegen 20. Dette ble et delt arrangement: Stiftelsene selv ville møtes for å planlegge etablering av et felles forum, og Bopilot la opp til et program der innovasjon og konkrete prosjekter sto i fokus. Thomas Angells stiftelser fortalte om sitt nært forestående nybygg, og Stiftelsen Laugsands Aldershjem fortalte om sine planer for utvidelser. For å konkretisere mulighetene til å kjøpe kommunens brukte leiegårder hadde Bopilot et innlegg om den lukkede boligøkonomien for kommunens boliger, mens Husbanken orienterte om aktuelle finansieringsordninger. Karin Høyland ga eksempler på innovative prosjekter fra inn- og utland. I tillegg ble det omvisning i Yrkesskoleveien 20, som nå hadde fått lokaler til Frivillighetssentralen med blant annet kafe og lokaler for kurs.

**Blæst-aktiviteter**

En viktig del av Bopilot-arbeidet i Trondheim har vært å skape oppmerksomhet rundt boligspørsmål og behovet for å tenke nytt og annerledes i boligsektoren. Vi ønsket å nå ut både til andre enheter i kommunen, til politikerne og til innbyggerne i Trondheim.

BLÆST GJENNOM ARRANGEMENT

Gruppa i Bopilot i Trondheim kommune har holdt innlegg på alle seminarer og verksteder vi har arrangert selv. Disse er omtalt andre steder i teksten. I tillegg har vi holdt innlegg på flere konferanser og seminarer arrangert av andre:

- 12.11.2019, innlegg på nettverkssamling for kommuner arrangert av Trøndelag fylkeskommune
- 28.10.2020, innlegg på Oslomets Storbykonferanse, sesjon for mangfoldige boligløsninger
- 06.09.2021, innlegg på åpent møte om tredje boligsektor arrangert av LO i Trondheim mfl.
- 22.10.2021, innlegg på seminar på Svartlamon arrangert av Tøyen Boligbyggelag
- 04.11.2021, innlegg på samling for de rødgrønne partiene i Bystyret i Trondheim

BLÆST I MEDIA OG ANDRE KANALER

I juni 2020 lanserte Trondheim kommune en kampanje om FNs bærekraftsmål. Hovedmål 1: "Utrydde fattigdom" var det første som ble trukket fram på kommunens nettsider og Facebook-side. Mangel på boliger for de som ikke kommer inn på boligmarkedet, ble valgt for å belyse hvordan dette bærekraftsmålet er aktuelt også i Norge, og Bopilot-prosjektet ble brukt til å illustrere hvordan kommunen kan tilnærme seg noen av disse problemstillingene.

Kort tid etterpå fikk Bopilot Trondheim sammen med forskerne fra NTNU en kronikk på trykk i Adresseavisen. I den argumenterer vi for samfunnsnytten ved flere rimelige utleieboliger.

Fra åpningen av utstillingen i Munkegata 27. april. Foto: John Arne H. Tømmervold.

# Sosial boligbygging for å bekjempe fattigdom

**Stadig flere mennesker faller utenfor boligmarkedet. Derfor er det stort behov for å tenke nytt når man skal bygge nye boliger fremover.**

Sist oppdatert: 03.02.2021

*For fire år siden ble det bygd nye rekkehus på Svartlamoen. Arkitektene ønsket å bevare områdets karakter samtidig som de blant annet prøvde ut uvanlige naturlige materialer i isolasjonen (På bildet fra venstre: Cathrine Rønningen, Haakon Haanes og Trygve Ohren med lille Bastian) Foto: Trondheim 2030.*

Fra Trondheim kommunes nettside, publisert 8.6.2020.

# *Trondheim trenger flere rimelige utleieboliger*

RANDI NARVESTAD
Forsker PhD, institutt for arkitektur og planlegging, NTNU

VIDAR VOLLAN
Arkitekt, Byplankontoret Trondheim kommune

ELI STØA
Professor, institutt for arkitektur og planlegging, NTNU

TRINE GJESSEN
Arkitekt, Byplankontoret Trondheim kommune

**KRONIKK:** Trondheim kommunes nye boligpolitiske plan skal behandles i bystyret etter sommeren. Der anbefaler kommunedirektøren at kommunen ikke skal medvirke til en større tredje boligsektor. Her forklarer vi hvorfor vi tror det likevel er veien å gå og gir eksempler på hvordan.

Kronikk i Adresseavisen 16.6.2020.

# Forsker på bolig-markedet

***Hvem har vanskeligheter med å finne boligen de trenger, og hvorfor? Det ønsker Trondheim kommune din hjelp til å svare på.***

»Trondheim
**Boligmarkedet**

**– Vi har ingen måte å finne ut dette på, uten å spørre folk. Det er statistikker og oversikter som viser hvor mange som eier og leier, men vi vet ikke hvordan folk har det, med den bosituasjonen de har.**

Det sier Vidar Vollan, leder for forskningsprosjektet «Bopilot» i Trondheim kommune og fortsetter:

– Trondheim kommune fanger opp de aller mest vanskeligstilte, men vi tror det er mange som faller mellom to stoler, fortsetter han.

I samarbeid med forskere fra Sintef og NTNU har kommunen lansert en digital boligundersøkelse. Målet er å finne ut om beboerne i byen har de boligene de trenger, og om kommunen skal bidra til at det blir flere rimelige og attraktive boliger i Trondheim.

– Vi vet at mange har problemer med å komme inn på boligmarkedet. I tillegg vet vi at mange søker på kommunale boliger. Vi tror det er mange som egentlig trenger en utleiebolig som er nye rimeligere enn det som er tilgjengelig i det private leiemarkedet i Trondheim i dag, sier Vollan.

**Boligundersøkelsen finner du på Trondheim kommunes nettside.**
Foto: SKJERMBILDE

**– Gjelder å se faresignalene tidlig**

Lederen av forskningsprosjektet opplyser at alt av utleieboliger i dag er i det private utleiemarkedet, bortsett fra noen som driver med såkalt «non-profit» utleie.

– Det finnes rundt 1600 boliger i Trondheim som eies av stiftelser. Håpet med undersøkelsen er å finne ut hvor stort behovet er for rimelige utleieboliger, sier Vollan.

Han viser til at andre land i Norden har mange flere rimelige utleieboliger tilgjengelig.

– De seneste årene er andelen av folk som eier egen bolig i ferd med å gå ned for første gang på veldig lenge. På lang sikt kan dette skape et mer delt samfunn, og her gjelder det å se faresignalene tidlig, sier Vollan.

I august la arbeids- og sosialkomiteen i Trondheim kommune frem sitt forslag til hvordan boligpolitikken skal styres de neste årene.

I forslaget heter det at kommunen skal utvikle det som gjerne kalles «en tredje boligsektor». Det betyr at kommunen skal sørge for at det bygges flere leieboliger som enten kommunen selv leier ut, eller som ideelle utleiere leier ut langsiktig.

– Vi kan ikke sitte og vente på at det blir ikke ille som i Oslo, sa varaordfører Mona Berger (SV) i Trondheim kommune til Adresseavisen tidligere i september.

**Både de som leier og eier**

Forstkommende torsdag, 1. oktober, skal Trondheims boligpolitiske plan diskuteres i bystyret.

– Så langt har vi fått inn 600 besvarelser, men vi vil gjerne ha inn mange flere for å kunne si med større sikkerhet hva som er behovet, sier prosjektlederen.

Kommunen opplyser at de først og fremst ønsker svar fra dem som leier bolig i dag, og som føler at de sitter litt fast i sin situasjon.

– Men vi ønsker også svar fra dem som gjerne vil bo annerledes enn det de gjør i dag. Også de som eier bolig, men som har leid bolig tidligere kan gi oss relevante svar, sier Vidar Vollan.

Undersøkelsen vil ligge ute i tre uker fra nå, og kommunen forventer å ha et resultat klart i løpet av november måned.

BORGAR SAGBAIKEN 938 05 233
borgar.sagbaiken@adresseavisen.no

**Kartlegger boligbehov: Her er boligforsker ved NTNU, Randi Narvestad, på befaring sammen med Vidar Vollan.**
Foto: AMUND DYNGSTAD, NTNU

Nyhetsoppslag i Adresseavisen 29.9.2020 for å lansere digitalundersøkelsen om folks holdninger til leieboliger.

Senere samme år hadde Arkitektnytt et intervju med prosjektlederne for Bopilot i Bergen og Trondheim kommune. I tillegg til oppslagene vi selv har stått for eller vært direkte involvert i, har det vært en rekke medieoppslag, kronikker og leserinnlegg om pilotene til Bopilot Trondheim og tematikken som prosjektet har reist.

Det ble arrangert en stor utendørsutstilling om Bopilots arbeid i Trondheim. Utstillingen besto av 18 plansjer og sto i Midtbyen 27. april–10. juni 2022. De seks trekantstativene hadde hvert sitt tema.

Stativ 1: Bopilot og boligstiftelser i Trondheim, stativ 2: Svartlamon og bygningene med ulike boformer, stativ 3: Folk som bor på Svartlamon og deres opplevelse av det, stativ 4: Norges eierlinje vs. Finland og Danmarks sosiale boligløsninger, stativ 5: Sosial bærekraft og sosial miks og hva kommunen kan gjøre, og stativ 6: Folk i alle boligstiftelsene i Trondheim og deres opplevelser.

## ERFARINGENE SOM ER GJORT I TRONDHEIM KOMMUNE RUNDT DET Å VÆRE PÅDRIVER

Vår erfaring er at det er stor interesse for tematikken vi har jobbet med både i befolkningen, i det politiske miljøet, i andre kommunale enheter og hos fagfolk andre steder. Vi ser at det har en verdi i seg selv at Bopilot-prosjektet finnes, også for grupper og aktører som ikke er direkte knyttet til Bopilot. Det bidrar til å sette tematikken på dagsorden.

Ved oppstart av Bopilot i Trondheim var prosjektets målsetning å bidra til realisering av et fleretasjes nybygg basert på stor grad av selvbygging og gjenbruk i Strandveien 27A på Svartlamon.

Koronapandemien endret spillereglene i Bopilot, og diskusjoner rundt endring av organisasjonsstruktur mellom Svartlamon og Trondheim kommune ble satt på vent, noe som også til en viss grad skjedde med utviklingen av byggeprosjektet i Strandveien. Bopilot i Trondheim valgte derfor å dreie fokus i retning av innovasjon og tilrettelegging for tredje boligsektor mer generelt, med særlig vekt på ikke-kommersielle utleieboliger organisert i boligstiftelser. Bopilot ønsket å se videre på det potensialet som fins i denne organisasjonsmodellen, fortsatt basert på erfaringene fra Svartlamon.

Stiftelser er selvstendige rettssubjekter eid av sitt formål, og det er ikke mulig å ta ut profitt. Alternative sosialt bærekraftige boligløsninger kan høste flere fordeler av at tredje sektor er unndratt det ordinære markedet. Stiftelsesmodellen kan blant annet sikre at eventuelle offentlige subsidier som stiftelsen mottar, blir værende i sektoren siden de ikke kan tas ut som profitt. Med dette som utgangspunkt ble innovasjonen i Bopilot i Trondheims dreid i retning av seminarer og møter med byens boligstiftelser. Hensikten var å avdekke hvordan kommunens rolle som pådriver for alternative boligløsninger kunne gjennomføres i form av fasilitering og tilrettelegging for byens tredje boligsektor. Nye konkrete piloter ble også innlemmet i Bopilot: Yrkesskolevegen 20 eid og driftet av Boligstiftelsen i Trondheim, og Mellomveien 17 og 19 eid av Boligstiftelsen i Trondheim og driftet av Svartlamon boligstiftelse.

**Strømninger i tiden**

I løpet av prosjektperioden kom det opp flere initiativ fra kommuner, forskningsinstitusjoner og politiske partier om å gjøre tiltak på nasjonalt nivå gjennom lovendringer eller endringer i skattesystemet (Oslo kommune, 2019). Også Trondheim kommune vedtok i sin boligpolitiske plan 2020 (se faktaboks i kap. 3) at "Trondheim kommune skal anmode statlige myndigheter til å vurdere skattemessige tiltak som kan fremme bedre likebehandling mellom eier og leier av bolig, samt bidra til et større profesjonelt leiemarked". Mange diskuterte mulige endringer i plan- og bygningsloven i retning den danske planloven, der kommunen kan kreve inntil 25% allmenne boliger i nye boligområder. Det ble også spilt inn fra Kommunedirektøren og inngår i Boligpolitisk plan (Trondheim kommune, 2020b).

**Kommunens rolle – samarbeid og pådriv internt i kommunen**

FNs bærekraftsmål var kjent ved prosjektets oppstart i 2019, men var ikke implementert i kommunens overordnede planer, KPA og KPS, som var vedtatt i henholdsvis 2010 og 2013. Bevissthet i kommunen om bærekraftsmålene har økt i løpet av Bopilots prosjektperiode. Arbeidet med ny arealdel og samfunnsdel i kommuneplanen pågår, og bærekraftsmålene innarbeides i begge disse overordnede planene. Boligpolitisk plan viser eksplisitt til FNs bærekraftsmål (Trondheim kommune, 2020b, s. 13-14).

### VERKSTED OG SEMINAR SOM INTERNT PÅDRIV

Bopilot arrangerte sammen med eierskapsenheten et seminar for alle enhetene i kommunen som jobber med byutvikling (1.11.2019). Seminarets tittel var "En mer inkluderende boligpolitikk". Hensikten med seminaret var

å skape en felles forståelse om utfordringene kommunens innbyggere har med å skaffe seg egnet bolig.

Et seminar om samfunnsnytten av en mangfoldig boligsektor (februar 2021) var også en del av intern pådrivervirksomhet i kommunen. Til seminaret inviterte Bopilot bredt internt i kommunen for å skape en felles forståelse av et tema som kunne berøre mange av enhetene. Foredragsholdere fra Universitetet i Malmö, Aalborg Universitet, firmaet Carlberg i København og Bærum kommune belyste temaet fra ulike vinkler.

I Sverige ser de at bostedsløshet går i arv, at konsekvenser av boligulikhet øker og at et boligprekariat vokser fram. Samtidig er et godt og trygt hjem grunnleggende for muligheten til å utdanne seg, få og holde på en jobb og å ha et godt liv. Nicolai Carlberg beskrev problemet i Danmark som at vi ikke bygger for mennesker, men for forbrukere, vi blir syke av omgivelsene og vi lærer ikke av erfaring. For å skape helsefremmende byggeri må man samle kunnskap om det som virker, favorisere de beste utviklerne, innføre en sosial bunnlinje, stimulere bruken av sertifisering, lære forbrukerne om boligkvalitet og stille de rette kravene til boligutviklerne. Samtidig er det metodiske utfordringer med å måle sosial bærekraft og motsetninger mellom ulike mål. Selv om det er problematisk å måle og kvantifisere, skal vi likevel prøve fordi det er med på å sette dagsorden.

Bærum kommune har utviklet et konsept kalt "Det gode nabolag"[12] ved å jobbe innovativt og på tvers av faste konstellasjoner. Målet var å etablere et inkluderende fellesskap i et borettslag og å bygge rimelige boliger til førstegangskjøpere. En privat utbygger får bygge et boligprosjekt på kommunal tomt der halvparten av boligene er ordinære boliger. Den andre halvparten er omsorgsboliger og boliger med lavere pris som kommunen rår over. Prosjektet er tilpasset markedet, og blir på den måten realiserbart og med sunn økonomi. Prosjektet er sosialt bærekraftig fordi det gir sosial miks av boliger for utviklingshemmede, førstegangskjøpere, fattige barnefamilier og vanlige eierboliger.

Vår erfaring er at det er nyttig med aktiviteter der kommunen samles og får større kjennskap til andre som jobber med liknende temaer og problemstillinger. Det bidrar også til felles språk om utfordringene. Noen miljøer i kommunen, som områdeløft, ga veldig positive tilbakemeldinger på seminaret. Bopilots vektlegging av tverrsektorielt samarbeid passer godt sammen med områdeløftmetodikken. Andre miljøer i kommunen synes også tematikken er interessant, men i den grad forståelsen for problemet er lik, opplever vi at de ikke ser samme løsning. Mandat går foran felles løsning på problemstillingene. Aktiviteter som fungerer som internt pådriv er likevel nyttig på individnivå ved at enkeltpersoner knytter kontakt.

## KOMMUNENS SVAR PÅ BESTILLINGER I BOLIGPOLITISK PLAN

Boligpolitisk plan ble lagt fram for bystyret 29.08.2019. Bystyret sendte saken tilbake til kommunedirektøren fordi delen om sosial boligpolitikk var for dårlig belyst. Planen ble endelig vedtatt høsten 2020 og hadde flere interessante punkter knyttet til temaer Bopilot har vært opptatt av (se faktaboks i kap. 3).

I Bopilots sluttfase skjedde en del interessante ting med tanke på å finne løsninger på hvordan tredje boligsektor kan vokse og hvilken rolle kommunen kan spille for å få det til å skje. Noen av vedtakspunktene fra Boligpolitisk plan som omhandlet samarbeid med stiftelser, ble fulgt opp i de rødgrønnes forslag til budsjett for 2022. Blant annet kom det bestilling om at kommunedirektøren så raskt som mulig og i dialog med ideelle stiftelser i tredje sektor, skal gå gjennom kommunale leiligheter som står tomme og eiendommer med betydelig tomgang for å vurdere salg, utleie eller makeskifte. Etter bestillingen fra politikerne, er dette noe administrasjonen undersøker nå. Boligpolitisk plan hadde flere vedtakspunkter om utvikling av tredje boligsektor, og disse skal følges opp av eierskapsenheten.

## SAMARBEID MED ANDRE KOMMUNALE ENHETER

Initiativ til samarbeid på tvers kom også fra andre. Fagstabens faggruppe helse og velferd inviterte Bopilot til seminar sammen med eierskapsenheten og Boligstiftelsen i Trondheim om muligheter for samarbeid med Boligstiftelsen. I seminaret kom det opp mange muligheter for utvikling av tredje boligsektor gjennom Boligstiftelsen i Trondheim og mange ideer til hva kommunen kunne gjøre for å legge til rette for dette.

Trondheim kommune er en del av Smartby/ Universitetskommunen TRD3.0. Bopilot tok initiativ til et samarbeid, men det viste seg vanskelig da bolig ikke var en aktuell problemstilling for Universitetskommunen på daværende tidspunkt.

13 Se https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/eksempler-og-erfaringer/det-gode-nabolag

## HVA ER KOMMUNENS ANSVAR FOR BOLIGTILBUDET I TRONDHEIM

Internt i kommunen har vi diskutert hvorvidt det er kommunen sitt ansvar å skaffe boliger til folk som ikke faller inn under kriteriene for vanskeligstilte. Hvordan gi alle kommunens innbyggere en bosituasjon som gjør at de kan leve gode hverdagsliv? Og hvordan kan kommunen ha et mangfoldig boligtilbud som gir sosial miks – over hele byen, også i sentrale strøk?

I dagens situasjon hjelper kommunen de mest vanskeligstilte til å få kommunal bolig. Kriteriene for å få tildelt kommunal bolig er vedtatt av Bystyret. Mange kan kjøpe egen bolig eller leie egnet bolig. En tredje gruppe omfatter alle som ikke kan eller ønsker å kjøpe egen bolig, samt dem som ikke kan skaffe egnet leiebolig, men heller ikke kvalifiserer til kommunal bolig. Denne gruppa er i vekst (SSB, 2021; Eiendom Norge, 2021), og tredje boligsektor kan være en løsning. Men selv om det politiske flertallet går inn for at kommunen skal ta en aktiv rolle i å styrke dette tilbudet, kan det virke som det fortsatt ikke er en felles forståelse innad i kommunen for hvordan dette skal skje.

## OPPSUMMERING FRA BOPILOTS ARBEID I TRONDHEIM KOMMUNE

Prosjektets mål ble etter hvert formulert til "Nye måter å jobbe på for kommunen til å videreutvikle tredje boligsektor, med et større og mer mangfoldig tilbud av rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold".

Boligstiftelser gir et viktig bidrag til boligtilbudet i byen og gjør at folk som ikke kommer inn på boligmarkedet, kan leve gode hverdagsliv ved å få rimelige utleieboliger de føler som et hjem (stabile leieforhold og lang leietid). Kommunen kan bidra til at det blir flere slike boliger ved å inngå samarbeid med boligstiftelser, som vist nedenfor i

En større tredje boligsektor kan gi et egnet boligtilbud til dem som ikke har mulighet til å kjøpe bolig og som heller ikke får kommunal bolig. Figur: Vidar Vollan.

EN HELHETLIG TILNÆRMING

# 10 Bopilot-råd til utvikling av tredje boligsektor

Bopilot mener at Trondheim har et svært godt utgangspunkt for å utvikle tredje boligsektor. Det er over femten forskjellige boligstiftelser i byen, og porteføljen er på over 1 700 boliger. Boligene ligger godt spredt i sentrum og utover i bydelene.

For at kommunen skal videreutvikle tredje boligsektor, er det viktig å ha en intern organisering og forankring som gjør kommunen i stand til å jobbe med de konkrete virkemidlene på en konstruktiv måte. For å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel, utdypet gjennom vedtak i boligpolitisk plan, kreves samhandling på tvers av mange ulike kommunale enheter. Derfor er det viktig med forankring og eierskap høyt nok oppe i det kommunale systemet. Enhetene har ulike mandater, og den komplekse boligproblemstillingen kan være vanskelig å løse innenfor de enkelte enhetene og deres mandat. For å få til god samhandling og oppnå gode løsninger bør man i enda større grad ha en helhetlig tilnærming til tematikken og jobbe på tvers.

De fem første rådene dreier seg om hvorfor kommunen skal jobbe med å utvikle tredje boligsektor og hvordan kommunen skal organisere dette arbeidet. De fem siste rådene er mulige virkemidler kommunen har for konkret å utvikle tredje boligsektor.

Kommunen bør:

### 1 AVKLARE ANSVAR

Avklare politisk hvilket ansvar kommunen skal ta for å utvikle den tredje boligsektoren. Det er nødvendig med en bred forankring politisk og administrativt om hvor stort omfanget skal være.

### 2 KUNNSKAPSGRUNNLAG

Bruke kunnskapsgrunnlag og medvirkningsprosesser for å avdekke innbyggernes behov for alternative boligløsninger, herunder rimelige utleieboliger med lang leietid. På basis av dette kan målgruppa for den tredje boligsektoren konkretiseres.

### 3 FAGLIG BEGRUNNET STRATEGI

Lage en faglig begrunnet strategi for å skape et bredt boligtilbud, inkludert boliger i tredje boligsektor – som en konsekvens av målene i kommuneplanens samfunnsdel, bærekraftsmålene og temaplan for boligpolitikk (Boligpolitisk plan).

### 4 TYDELIGGJØRE MÅL

Tydeliggjøre hva målet om sosial miks i byen betyr for boligtilbudet i kommunen og bruke dette for å sikre variert beboersammensetning og et bredt boligtilbud som favner alle sosioøkonomiske grupper, i alle bydeler.

### 5 BRUK KOMPETANSEN

Bruke kompetanse fra mange fagområder, spesielt boligsosial kompetanse, for å

behandle problemstillinger knyttet til utvikling av tredje boligsektor. Vurdere nøye hvor prosjekter som omhandler boligproblemstillinger, plasseres i organisasjonen. Problemeier bør ha de nødvendige ressursene, både faglig kunnskap og rolle/mandat. Et alternativ er å danne en gruppe på tvers av enheter. Det kan etableres et tverrfaglig team, både for å bedre samarbeidet mellom enhetene og for at man skal ha kjennskap til enkeltpersoner som kan bidra med kunnskap og sparring.

Virkemidler kommunen kan bruke i arbeidet:

## 6 BRUKE EIERRÅDIGHET

Kommunen kan bruke eierrådighet til å utvikle og selge egne tomter til utbyggere som har ideelle formål eller på andre måter kan skape et tilbud av rimelige utleieboliger med lang leietid. Det betyr at kommunen kan stille krav til kjøper av tomt. Bruk av konseptkonkurranser kan sikre at andre motiver enn høyest mulig pris bestemmer hvem som får kjøpe tomta. Kommunen kan også velge å selge bygårder til boligstiftelser til redusert pris.

## 7 STØTTE ØKONOMISK

Kommunen kan støtte utvikling av boligstiftelser økonomisk, ved å gi garantier for lån, eller være medeier i deler av bygningsmassen. Tomter som kommunen eier, kan festes bort til gunstige avtaler for boligstiftelsene.

## 8 SAMARBEID MED BOLIG-STIFTELSER

Kommunen kan ha samarbeid med boligstiftelser ved å være leietaker. Egne funksjoner som sykehjem, botilbud for utsatte grupper og base for hjemmetjeneste kan plasseres i bygninger eid av boligstiftelser. Kommunen kan leie disse arealene/bygningene og samtidig være med på å gi et bredt tilbud.

## 9 RÅDGIVER OG FASILITATOR

Kommunen kan være rådgiver og fasilitator for private initiativ fra ikke-kommersielle aktører og grupper av innbyggere. Kontaktpersoner mot eksterne aktører bør inneha en koordinerende rolle som kan veilede på tvers av kommunale enheter.

## 10 STØTTE GJENNOM PILOTER

Kommunen kan støtte opp under eksperimentering og uttesting gjennom piloter. Kommunen kan også ta en aktiv rolle under etablering av forsøksområder. Områdesatsinger kan også være et naturlig sted å teste ut piloter.

6

# Hva har vi lært om kommunenes pådriverrolle gjennom Bopilot?

Karin Høyland, Eli Støa, Randi Narvestad og Karine Denizou

# 6 Hva har vi lært om kommunenes pådriverrolle gjennom Bopilot?

Karin Høyland, Eli Støa, Randi Narvestad og Karine Denizou

punktene 5–10.
Hovedmålet for Bopilot har vært å undersøke om og hvordan kommunene kan være pådrivere for alternative boligløsninger. Som et ledd i dette har det vært et mål å bidra til å realisere pilotprosjekter i de to kommunene. I dette kapitlet oppsummeres erfaringene fra forskernes ståsted. Vi formidler resultatene fra prosjektets delmål om å identifisere arbeidsmåter og mulige barrierer som styrker eller kan være til hinder for kommunenes mulighet til å delta aktivt i å påvirke boligutviklingen i tråd med overordnede bærekraftsmål og til realisering av pilotprosjektene. Oppsummeringen er basert på observasjoner gjennom deltakelse i møter og prosjektaktiviteter, intervjuer med sentrale aktører både i kommunene og i pilotprosjektene samt gjennomgang av skriftlige dokumenter.

Først beskriver vi kort hva innovasjonsarbeidet i kommunene har bestått i, hvordan pådriverrollen er utøvd og betydningen av pilotprosjektene. Mer utførlige beskrivelser fins i kapittel 4 og 5. Deretter oppsummeres erfaringene fra prosessene i de to kommunene. I siste del av kapitlet sammenfattes erfaringene. Basert på disse, foreslår vi ulike måter for hvordan kommunene kan være pådrivere for innovasjon i boligsektoren.

## HVA HAR INNOVASJONSARBEIDET I KOMMUNENE BESTÅTT I?

I Bopilot har vi vært opptatt av innovasjon på to ulike nivåer: (1) når det gjelder selve boligløsningene og (2) når det gjelder kommunens måter å jobbe for å få realisert slike løsninger. Som beskrevet tidligere, har prosjektet fokusert på to temaer som vi oppfatter som sentrale for å oppnå større grad av sosial bærekraft i boligutviklingen: Styrking av sosialt fellesskap og grønt hverdagsliv gjennom å legge til rette for deleløsninger, og sosialt mangfold gjennom å bidra til flere rimelige og langsiktige utleieboliger.

Prosjektets hovedtema har vært hvordan kommunen kan være pådriver for slike løsninger. I begge kommunene har ambisjonene om sosial bærekraft og nytenking i boligsektoren vært godt politisk forankret. Prosjektet har vist at det likevel krever et omfattende arbeid for å forankre disse ambisjonene i alle ledd i administrasjonen som har innflytelse på boligutviklingen. Dette er nødvendig for at målene skal bidra til endret praksis. Videre er det sparsomt med virkemidler som kan bidra til å oppnå de overordnede målene som er definert i kommuneplanenes samfunnsdel. I tillegg er det åpenbart at også andre aktører vil ha avgjørende betydning for å etablere og få realisert nye løsninger (eiendomsaktører,

utbyggere, stiftelser, beboergrupper etc.). Målsetningene må derfor ikke bare forankres innenfor kommunene, men også tydeliggjøres og danne premiss for samarbeidet med eksterne aktører.

Som det framgår i kapittel 3, kan kommunen påvirke boligsektoren og boligproduksjonen på mange ulike måter. "Kommunen som pådriver" ligger delvis på siden av de formelle virkemidlene, og det er denne rollen som har blitt undersøkt over en periode på 3,5 år gjennom de ulike aktivitetene i Bopilot. Gjennom prosjektperioden har det kommet tydelig fram at det ikke er entydig hvor ansvaret for boligpolitiske mål og gjennomføring av disse ligger. Det som framstår som tydelig, er at bolig er et komplekst fagområde, som angår mange ulike enheter i kommunene. Ønsker man nytenking og innovasjon som fører til konkrete løsninger, krever det at ambisjonene tydeliggjøres og gir føringer for alle de involverte aktørene innad i kommunene. Som nevnt over krever dette også samspill med eksterne aktører, og man må lete etter nye måter å samarbeide på. Innovasjon krever pådrivervirksomhet, og erfaringene fra Bopilot tilsier at kommunen bør og kan ta en aktiv rolle i dette arbeidet. I Bopilot ble pådriverrollen i kommunen definert under en egen "Bopilot-hatt" som en konsekvens av forskningsprosjektet. I Bergen har byarkitekten hatt denne "hatten", mens forankringen i Trondheim har vært på Byplankontoret. Pådriverarbeidet har i stor grad vært finansiert med forskningsmidlene som ble tilført kommunen, og det gjenstår å se om, hvordan og av hvem denne typen arbeid vil bli videreført etter at Bopilot-prosjektet er avsluttet.

I prosjektperioden har kommunene (gjennom Bopilot) aktivt forsøkt å være pådrivere på flere ulike måter gjennom samarbeid med eksterne aktører, dialog med aktuelle boligkjøpere/leiere, markedsføring og synliggjøring av alternative løsninger. Videre har arbeidet bestått i å ramme inn og tydeliggjøre felles mål og ambisjoner internt, for deretter å oversette dem til konkrete løsninger og nye måter å jobbe på.

Gjennom å bidra til å drive fram pilotprosjekter har målet vært å skape interesse for nye løsninger blant innbyggere og boligutviklere, men også internt i kommunene. Samtidig som pilotprosjekter gir muligheter for å samle konkrete erfaringer med både prosess og løsning, kan de i seg selv være "endringsagenter" ved å påvirke forestillinger om hva som er mulig og hva som er attraktive løsninger. På andre områder ser vi eksempler på hvordan pilotbyggeri har vært viktige strategiske grep for å endre både bransje og regelverk. Eksempler i Norge er arbeidet med passivhus og lavutslippsområder. Gjennom testing og utprøving i pilotprosjekter har holdninger og viljen til å bygge på nye måter endret seg (Almås et al., 2015).

Det som generelt kjennetegner utvikling av nye boligløsninger, er lange og tidkrevende prosesser som går over mange år og som involverer mange. Det illustreres godt ved at pilotene i begge kommunene var igangsatt lenge før forskningsprosjektet Bopilot startet, og det er fortsatt et godt stykke arbeid og tid igjen før man kan anse løsningene som realisert. Enda lengre er det til pilotene er tatt i bruk og kan valideres. Det vil være lenge etter at forskningsprosjektet er avsluttet. Dette betyr at Bopilot bare omhandler en svært begrenset periode av pilotprosjektene som er valgt.

**Erfaringer fra Bergen kommune**

I Bergen kommune har Bopilot vært opptatt av å promotere deleløsninger og kollektive boformer i nye byutviklingsprosjekter. Arbeidet skulle samtidig støtte realiseringen av Grønneviken som et pilotområde for deleløsninger med særlig fokus på barnefamilier. Målet var å støtte prosessen, blant annet ved å teste ut nye arbeidsmetoder, spesielt samarbeidsformer med eksterne aktører (bransje og innbyggere).

Målsetningen for Bopilot i Bergen var klart i tråd med overordnede føringer på både statlig og kommunalt nivå. Det var også en klar ambisjon fra kommunens side at det skulle etableres et forsøksområde i Grønneviken, lenge før Bopilot-arbeidet startet. Bopilot skulle på ulike måter søke å støtte en realisering av denne ambisjonen.

Pådriverarbeidet i Bergen har benyttet mange ulike tilnærminger for å bidra til nytenking. Mange av dem handlet om en offensiv synliggjøring og promotering av alternative boformer for byens innbyggere. Det har skjedd gjennom digital medvirkning, foredrag, omtaler i sosiale medier, avisoppslag og en større boligutstilling på KODE, som avslutning for prosjektet. Dette opplysningsarbeidet har vært rettet mot innbyggere som skulle etterspørre og kjøpe nye boligløsninger. Det var også et mål å komme i dialog med flere aktører tidligere i boligutviklingsprosesser. Foredrag og nye arbeidsmetoder var også rettet mot utbyggere og eiendomsutviklere for å identifisere barrierer og å gi dem motivasjon til å etablere alternative boformer. Det ble gjennomført en Designsprint hvor ulike aktører satt rundt samme bord og drøftet muligheter for og utfordringer med å få til slike løsninger. Et av resultatene fra Designsprinten var

synliggjøring av eksterne aktørers behov for en samlet saksbehandling i kommunen (såkalt samhandlingsbord, se Byarkitekten i Bergen et al., 2020, s. 38). I tillegg ble det arrangert en Hackathon der målet var å lage et digitalt verktøy (en app) hvor man som framtidig beboere kunne komme i tidlig dialog med mulige utbyggere. Også under boligutstillingen i KODE ble det etablert arenaer der ulike aktører kunne møtes til dialog.

Parallelt med dette har Bopilot i Bergen arbeidet aktivt for å bistå andre i kommunen med å realisere ambisjonene om at Grønneviken skulle bli en pilot for deleløsninger. Arbeidet bygget videre på Europan-konkurransen som ble gjennomført i 2014, og der vinnerprosjektet innebar nye modeller for deling og kollektive boformer. Området skulle også være sosialt mangfoldig både med hensyn til alder, husholdningstyper og økonomiske forutsetninger. Bopilot arrangerte inspirasjonsseminar, kom med innspill til reguleringsbestemmelser og skrev et notat som konkretiserte Grønnevikens ambisjoner om å bli en Pilot. Mye utadrettet virksomhet i starten skapte ifølge noen av våre informanter likevel noe usikkerhet internt i kommunen rundt Bopilots rolle og ansvar for realiseringen av ambisjonene for Grønneviken. Dette ble imidlertid ryddet opp i gjennom en politisk sak (Bergen kommune/ Byrådet, 2020): Et vedtak slo fast at Grønneviken skulle være en pilot for deleløsninger. Vedtaket redegjorde også for en organisasjonsmodell som sørget for et team på tvers av kommunens ulike etater, og det ble ansatt en prosjektleder. Bopilotarbeidet i regi av Byarkitekten skulle samtidig fungere som støtte og inspirasjon til prosjektgruppa som har ansvaret for utviklingen av Grønneviken. Gjennom Bopilotarbeidet fikk Grønneviken mye omtale nasjonalt, og det bidro trolig til stolthet og engasjement internt for å nå målsetningen. Det må samtidig nevnes at det i denne perioden generelt var et økende fokus på denne problemstillingen

Parallelt med prosessen i Bergen ble boligprosjektet Vindmøllebakken[13] tatt i bruk i Stavanger. Prosjektet fikk flere priser og mye positiv medieomtale, og har bidratt til å øke interessene for deleløsninger. Realiserte prosjekter som Vindmøllebakken viser hvordan piloter kan bidra til både holdningsendringer og læring, blant annet knyttet til hva som skal til for å få slike prosjekter realisert. Bopilot i Bergen har evnet å trekke fram og bruke disse erfaringene på en rekke positive måter. Workshops og samtaler med ulike aktører i Stavanger kommune bidro til å synliggjøre hvordan og hva som skal til for å få realisert slike piloter.

14 Se: https://helenhard.no/work/vindmollebakken/

Dette illustrerer hvordan kommunen ikke bare kan være pådriver for egne pilotområder, men også hvordan samarbeid på tvers av kommuner er en svært nyttig kilde til erfaringsdeling og inspirasjon. Det viser også hvordan man kan bruke erfaringer andre piloter.

**Erfaringer fra Trondheim kommune**

I Trondheim ble Svartlamon definert som et byøkologisk forsøksområde da reguleringsplanen ble vedtatt i 2001. Området hadde dermed fungert som en slags pilot i mange år allerede da Bopilot startet. Forsøksområdet var basert på Lokal Agenda 21s ideer om lokaldemokrati, medvirkning og tilrettelegging for en miljøbevisst livstil med lavt forbruk og nøktern økonomi. Daglig drift av hus og uteområder utføres i stor grad av beboerfellesskapet. Dette, sammen med sparte finanskostnader som Trondheim kommune har tatt, bidrar til lav husleie og det vi kan betegne som et sosialt bærekraftig bomiljø. Piloten hadde på mange vis fungert etter intensjonen, og anses som internasjonalt anerkjent[14]. Samtidig har den gitt lite eller begrensede ringvirkninger når det gjelder å påvirke nye og andre boligområder i samme retning. Det var derfor et viktig utgangspunkt for Bopilot at man i tillegg til å bidra til å videreutvikle området, skulle lære av måten boligtilbudet var organisert på og se på muligheter for overføringsverdi til andre områder og bydeler.

For at Svartlamon skulle videreutvikles, så også kommunen behov for nytenking, både organisatorisk og med hensyn til bygningsmessige løsninger. Reguleringsplanen for området fastslår at området skal baseres på svært høy grad av medvirkning, og området har over flere år vært tilnærmet beboerstyrt. Beboerforeningen har stor makt og kan med sitt konsensusbaserte beslutningssystem både trenere og blokkere for realisering av nye prosjekter. Deler av Trondheim kommunes administrasjon har opplevd dette som krevende, og mener at det byøkologiske forsøksområdet ikke lever opp til forventningene om nybygging og fortetting slik det er forutsatt i reguleringsplanen (Trondheim kommune, 2016).

Ved oppstarten av Bopilot-arbeidet i Trondheim var prosjektets målsetning å bidra til realisering av et fleretasjes nybygg basert på stor grad av selvbygging

15 Blant annet er Svartlamon nominert til The European Responsible Housing Award 2022. Se: https://www.housingeurope.eu/resource-1694/the-european-responsible-housing-awards-2022-the-finalists-for-helsinki-announced

og gjenbruk i Strandveien 27A på Svartlamon. Kommunen mente også det var ønskelig å utvikle nye samarbeidsmodeller mellom kommune og beboerforeningen for å avklare roller og gjensidige forventninger.

Som beskrevet i kapittel 5, endret koronapandemien spillereglene også i Bopilot-arbeidet. Diskusjoner rundt endring av organisasjonsstruktur mellom Svartlamon og Trondheim kommune ble satt på vent, noe som også til en viss grad skjedde med utviklingen av byggeprosjektet i Strandveien. Boligene på Svartlamon er organisert som en boligstiftelse, og både beboerforeningen og Trondheim kommune har representanter i styret. Med dette som utgangspunkt, valgte Bopilot i Trondheim å dreie fokus i retning av videreutvikling av stiftelsesmodellen som et svar på politikernes ønsker om utvikling av en tredje boligsektor. Kunne ikke-kommersielle utleieboliger organisert i boligstiftelser være en mulig modell? Vi ønsket å se nærmere på hvilket potensial for utvikling som ligger i denne organisasjonsmodellen. Sentrale spørsmål var: Hva kan man lære av denne, og hvordan kan modellen utvikles for å nå flere og andre enn de som bor i Svartlamon boligstiftelse? Hvordan fungerte andre boligstiftelser i byen og hvordan kan disse utvikles for å nå flere og bredere enn i dag? Det ble derfor inngått avtaler med Boligstiftelsen i Trondheim, som selv hadde to pilotprosjekter på gang, om å bruke to av deres boligprosjekter som tilleggspiloter til Svartlamon. Fra tidligere kun framleie gjennom kommunen, ville man i disse boligblokkene tilby mer langsiktig leie og forsøke å stimulere til eierskap, medvirkning og fellesskapsløsninger.

Selv om Svartlamon boligstiftelse har vært i drift i mange år og framstår som forbilde i internasjonale sammenhenger, er det svært ulike synspunkter internt i kommunen på om dette er et forsøksområde som viser vei framover og hvilken rolle kommunen skal spille i en eventuell videre utvikling av området. Det samme gjelder spørsmålet om boligstiftelser kan spille en rolle i utviklingen av en eventuell tredje sektor, og om hvordan kommunen eventuelt kan bidra til dette.

Gjennom Boligpolitisk plan (Trondheim kommune, 2020b) ble Bopilot-arbeidet framhevet som et av flere tiltak for å undersøke mulige modeller for hvordan kommunen kan bidra til å styrke en tredje boligsektor. Beslutningen om å fokusere på boligstiftelsenes rolle i dette er politisk forankret, men har ikke fått gjennomslag i alle deler av kommunen. Arbeidet har likevel hatt viktig støtte hos andre aktører, for eksempel boligstiftelsene i byen (Aune, 2021; Killingberg, 2022).

Samtidig har det vært utfordringer knyttet til administrasjonens kapasitet, vilje og evne til å utrede ulike alternative løsninger for utvikling av tredje boligsektor i byen. Under et av seminarene Bopilot arrangerte med byens boligstiftelser som fokus, var det politikere fra ulike partier som uttrykte frustrasjon over det de mente var manglende vilje til å ta fatt på utredningen av mulighetsrommet for tredje boligsektor.

Gjennom dette arbeidet har vi lært at "kommunen" representerer mange ulike perspektiver, som gjennom ulike ansvarsområder har ulike politiske vedtak de skal svare ut. Det er noe som i praksis fører til at de må jobbe ut fra noe som utenfra kan se ut som motstridende mål. Det kommer fram at politiske målsetninger og vedtak ikke automatisk er forankret eller blir fulgt opp internt i kommunen. Det fins ulike oppfatninger i de ulike enhetene om hvilke løsninger som best svarer på de politiske bestillingene.

**Har kommunene lykkes med å skape innovasjon?**
Det har ikke vært et mål for forskerne i Bopilot å evaluere kommunenes innovasjonsarbeid. Det kan likevel være nyttig å reflektere over hvordan de fem faktorene som nevnes i KS sitt innovasjonsverktøy, har vært til stede i de to prosessene.

BEHOV
Behovet for å sette søkelys på de temaene (1) kollektive boformer og deleløsninger med fokus på barnefamilier i Bergen og (2) rimelige og langsiktige leieboliger for en tredje boligsektor i Trondheim har støtte i overordnede planer og ambisjoner i de to kommunene. Bopilot har gjennom sine digitale spørreundersøkelser understøttet antakelsen om at det fins et behov for begge deler. Når det gjelder deleløsninger, er det i Bergen også bred enighet om at kommunen bør bidra til at flere slike løsninger blir tilgjengelige og spesielt på sentrumsnære tomter. Temaet i Trondheim kommune er mer politisk kontroversielt, siden en større leiesektor (delvis) er i strid med den norske boligpolitikken som primært støtter eierlinja. Til tross for at andelen leietakere er økende og stadig flere sliter med å komme inn på boligmarkedet, kommer det til syne en viss usikkerhet internt om kommunen skal prioritere arbeidet med å styrke en tredje boligsektor. Her pekes det i stedet på at staten bør ta et større ansvar.

LØSNING

I Bergen har det gjennom Bopilots prosjektperiode blitt jobbet med å konkretisere hva målet om økt grad av deling av arealer og andre fasiliteter kan bety for de fysiske løsningene i Grønneviken, og hva som skal til for at målene faktisk blir realisert. Det har blitt spilt inn konkrete forslag i reguleringsbestemmelsene, for eksempel om at barnehagen i området skal kunne brukes som fellesarena og tilrettelegges for at barnefamilier skal velge bo i området. I Trondheim valgte Bopilot å undersøke om det ligger et potensial i stiftelsesmodellen i arbeidet for å styrke en tredje boligsektor i Trondheim. Det fins flere store stiftelser i byen som besitter en betydelig andel utleieboliger som Bopilot mener kan være et interessant tilskudd til boligmarkedet i byen (Narvestad et al., 2021; Narvestad et al., 2022).

## PÅDRIVER

Bopilot har i seg selv vært en pådriver i begge kommuner for (1) å bidra til å realisere ambisjonene for Grønneviken og (2) for å trekke erfaringer og synliggjøre løsninger som kan styrke en tredje boligsektor. Det er prøvd ut en rekke nye arbeidsmetoder som omfatter nye måter å samhandle med både bransje og boligkjøpere. Det kan likevel virke som at måten Bopilot-arbeidet har vært organisert i kommunen, har hatt betydning for det gjennomslaget vi kan se så langt. Siden Byarkitekten i Bergen allerede har et mandat til å være pådriver, og fordi de er organisert på siden av "linja", har de hatt en frihet til å agere både utad og innad. Det at Byarkitekten har "eid" Bopilot, har gitt muligheter som vi tror ikke hadde vært mulig på samme måte dersom de hadde hatt en formell rolle i utviklingen av plansaker. Utfordringen er samtidig at ved å ligge på siden, har Byarkitekten heller ikke myndighet til direkte å påvirke valgene som tas.

Pådriver-arbeidet i Bopilot har vært organisert under Byplankontoret i Trondheim. Det har dermed ikke vært forankret i en avdeling med en definert pådriverrolle og heller ikke et særlig ansvar for iverksetting av boligpolitikken. Det har trolig bidratt til å komplisere arbeidet noe. Bolig er et tema som angår mange ulike enheter i kommunen, og ingen enhet har et tydelig mandat til å være pådriver på tvers i kommunen innenfor dette feltet. Men det fins også eksempler på andre organisasjonsmodeller til inspirasjon. Områdeløftsatsingen[15] for bydelen Saupstad/Kolstad ble organisert på tvers av ulike avdelinger og kommunale "siloer", og arbeidet der har vært forankret i en tverrfaglig ledergruppe. Dette ble også framhevet som en av suksessfaktorene av juryen da området var en av finalistene til regjeringens utdeling av prisen for attraktiv by i 2021[16].

Pådriver-arbeidet i Trondheim har i stor grad foregått ved at dedikerte medarbeidere har jobbet aktivt internt for å skape forståelse og støtte for behov og mulige løsninger for å utvikle en tredje sektor. Det ble opprettet en arbeidsgruppe som har bestått av deltakere fra flere enheter, og det har vært gjennomført en rekke møter og samtaler på tvers. Bopilot-gruppa har også blitt brukt som ressurs for å komme med innspill til blant annet Boligpolitisk plan.

## TEAM

Gjennom eksterne og interne aktiviteter har Bopilot i Bergen bidratt til arrangementer og aktiviteter hvor erfaringer og løsninger er delt på tvers av kommunens enheter. Aktivitetene har bidratt til å tydeliggjøre og ramme inn en felles problemstilling og et felles mål. Eksempler på dette er eksterne arrangementer som Designsprint og Hackathon. Det er etablert et tett samarbeid med prosjektgruppa for pilot Grønneviken, et samarbeid basert på gjensidig tillit og som av begge parter oppleves som positivt. Byarkitekten har rådgivende rolle, de deltar altså ikke selv i prosjektgruppa.

Som det framgår av teori om samskaping (se kapittel 1), er det krevende å etablere team på tvers og uten klare mandater. I Trondheim har man i mindre grad lyktes i å etablere et "team" som samler flere enheter, og som jobber for et felles mål. Likevel er det tydelig at nye samarbeidskonstellasjoner har oppstått. I ettertid ser vi at det med fordel kunne vært jobbet langt mer systematisk med å identifisere de ulike perspektivene internt i kommunen tidligere i prosessen. Ulike perspektiver omfatter ikke bare ulike syn, men er begrunnet i at man er gitt ulike oppgaver å forvalte. Ved å bringe ulike perspektiver fram i lyset er det enklere å diskutere ulike løsninger og få fram både positive og negative aspekter. Det bør også nevnes at det gjennom Bopilot er etablert positivt samarbeid med flere aktører utenfor kommunen, både i boligsektoren og i forskningsmiljøet.

## FORANKRING

Temaene for Bopilot-aktivitetene i begge kommuner

16 Se: https://www.trondheim.kommune.no/saupstadkolstad/

17 Se: https://www.regjeringen.no/contentassets/8ad39b428ff5479c959ef616e7ba69cb/juryvurdering-attraktiv-by-2021-1.pdf

er godt forankret i overordnede plandokumenter som kommuneplanenes samfunnsdel, program for bærekraftig boligforsyning (Bergen) og boligpolitisk plan (Trondheim). Likevel har det i begge kommuner oppstått uklarheter når man har forsøkt å omsette målene i konkrete løsninger (som i Trondheim) eller har satt i gang utadrettede aktiviteter der målet har vært å påvirke bransjen og markedet (som i Bergen). Det har kommet til syne både uklarheter om hvem som har ansvar for hva, og om hvilke løsninger kommunen skal velge å fronte. Flere av uklarhetene går det an å rydde opp i gjennom god dialog og ved å løfte tematikken opp til et politisk nivå.

B X L X P X T X F = ?

Når denne rapporten skrives, er det for tidlig å si om Bopilot har lykkes med å styrke kommunenes innovasjonsarbeid når det gjelder boligutvikling. Det gjelder både med hensyn til realiseringen av pilotprosjektene (om og hvordan pilotene blir realisert) og om de nye måtene å jobbe på har bidratt til endringer på lengre sikt.

Samtidig kan det se ut som Bopilot har vist at det trengs pådriverarbeid om en mer sosial bærekraftig boligutvikling skal settes tydeligere på dagsordenen. Aktivitetene som er gjennomført, har bidratt til å synliggjøre at boligfeltet krever at det jobbes på tvers av sektorer og etater i kommunen. Til tross for at overordnede mål er godt forankret i politiske føringer og overordnede plandokumenter, gjenstår det fortsatt mye for at nye løsninger skal realiseres. Aktivitetene i begge kommunene har bidratt til å løfte fram nye problemstillinger i boligsektoren og satt i gang debatter om boligløsninger og hvilken rolle og hvordan kommunene kan jobbe for å realisere dem. Bopilot har synliggjort betydningen av å ha en dedikert pådriver for å få til prosesser som innebærer nytenking og nye måter å arbeide på både innad i kommunene og utad mot markedet. Prosjektet har dessuten vist at det kan være hensiktsmessig å organisere en slik pådriverrolle på tvers av flere enheter og på utsiden av den tradisjonelle "linja".

Et viktig spørsmål er hva som skjer når Bopilot er avsluttet, forskerne trekker seg ut og ingen i de aktuelle kommunene har forpliktelser til å gjennomføre aktiviteter knyttet til prosjektet. Vårt håp er at gjennomgangen av de ulike pådriverrollene som presenteres i neste avsnitt, og anbefalingene som gis i kapittel 7, kan bidra til et langsiktig arbeid for nytenking i boligsektoren i kommunene, uavhengig av eksternt finansierte forskningsprosjekter.

## KOMMUNEN SOM PÅDRIVER FOR INNOVASJON I BOLIGSEKTOREN

Basert på erfaringene fra de to kommunene som er kort beskrevet over og grundigere gjennomgått i kapittel 4 og 5, peker det seg ut tre ulike former for pådriver-aktiviteter i kommunene: (A) å være pådriver innad (intern samskaping), (B) å være pådriver utad (aktiv påvirkning av bransje og innbyggere) og (C) tilrettelegging utad (samskaping med eksterne aktører). Disse tre rollene vil bli drøftet nærmere i dette avsnittet. Det må understrekes at de tre måtene å være pådriver på ikke må ses som statiske roller, men at de griper inn i hverandre og at mange aktiviteter har i seg elementer fra flere eller alle pådriver-formene.

### A. Intern samskaping (pådriver innad)

Fra teori om samskaping vet vi at en forutsetning for å samle seg om et felles mål, er å erkjenne at problemstillingen – i dette tilfellet utfordringer i boligsektoren – er en "flokete problemstilling" som har mange deleiere. Betydningen av å tydeliggjøre roller og ansvar og å etablere nettverk med ulike deleiere av problemstillingen legges det også vekt på. Det er viktig å få innsikt i ulike intensjoner og mål (Tortzen, 2016). Bopilot hadde ambisjoner om styrke kommunenes rolle som pådrivere for å påvirke boligtilbudet. Ganske raskt kom det fram i begge kommuner at boligfeltet hørte hjemme i mange ulike avdelinger i kommunen og at oppfatningene av hva som var de viktigste utfordringene og hva som var kommunens oppgaver, sprikte (se blant annet Podoski, 2021). Flere av barrierene for å få til konkrete pilotprosjekter lå dermed internt i kommunen selv.

TYDELIGE ROLLER OG ANSVARFORDELING

Organisasjonskartene i boksene på neste side viser hvordan Bergen og Trondheim kommune er organisert. Bergen kommune har en parlamentarisk modell med Byrådsavdelinger ledet av politikere, mens Trondheim har formannskapsmodell der det er et tydeligere skille mellom politisk nivå og kommuneadministrasjonen. De gule boksene markerer de virksomhetene som har ansvar for deler av boligpolitikken. Som vi ser, er ansvaret for bolig spredt på svært mange avdelinger i begge kommuner.

Både overordnede planer og boligpolitiske føringer viser at begge kommuner har uttalte ambisjoner på boligfeltet. Likevel kommer det fram gjennom intervjuer, observasjon og deltakelse i prosesser knyttet til pilotprosjektene i både Bergen og Trondheim, at ansvaret for iverksettelse av boligpolitiske mål ikke er entydig plassert, og at det

derfor er et stykke å gå fra politiske intensjoner til konkrete tiltak. Bolig er noe som på forskjellige måter inngår i og har betydning for de fleste kommunale enheters arbeid. Samtidig har temaet en tendens til å falle mellom flere stoler. Det henger blant annet sammen med at boligpolitikken omfatter en stor bredde av utfordringer og oppgaver: boligbehov og -preferanser, arkitektoniske kvaliteter, boligmarked, levekår, integrering og tilgang på gode boliger for vanskeligstilte osv. Det kan også virke som at overordnede mål knyttet til kommuneplanens samfunnsdel og forpliktelser overfor FNs bærekraftsmål ikke i tilstrekkelig grad blir operasjonalisert lenger ned i organisasjonen. Vi tenker da spesielt på bærekraftsmål knyttet til sosial bærekraft. Dette gjelder også satsingen på innovasjon i kommunene, der verken byplan eller boligutvikling utgjør et tydelig satsingsfelt.

Bopilot og samarbeidet med eksterne forskere gjorde det mulig – gjennom intervjuer og samtaler med ansatte i forskjellige enheter – å få fram ulike visjoner og perspektiver. Det dannet et bedre grunnlag for å jobbe som pådriver for å etablere en felles visjon. Videre ga denne innsikten et tydeligere bilde av hvor krevende det kan være å gjøre ting på nye måter. Gjennom interne møter ble det formidlet og delt erfaringer fra andre kommuner (for eksempel Bærum og Stavanger) som åpnet opp for et større mulighetsrom samtidig som problemstillingene ble bedre forankret.

## FELLES MÅLFORSTÅELSE

En følge av at både ansvar og oppgaver er fordelt på flere enheter, er at det også er ulike oppfatninger i administrasjonen om hvilke utfordringer som er størst, og hva som er kommunens ansvar. Eksempelvis kommer det fram gjennom intervjuer med ansatte i Trondheim kommune som har ansvar for å skaffe boliger for de mest vanskeligstilte, at dette må prioriteres framfor andre lavinntektsgrupper som sliter med å skaffe seg bolig. Flere gir også uttrykk for usikkerhet knyttet til de politiske vedtakene i Trondheim om utviklingen av en tredje sektor fordi de mener tredje sektor ikke er godt nok definert, og de oppfatter det som uklart hvor stort behovet for en slik sektor det er i Trondheim. Dersom kommunen skal ta en aktiv rolle for å utvikle en tredje boligsektor, mener flere at det vil kunne ha økonomiske konsekvenser for andre viktige oppgaver i kommunen (Podoski, 2021).

Også i Bergen kan vi se at det er ulike oppfatninger av kommunens rolle i forhold til utvikling av Grønneviken som pilotområde. Tomtene i Grønneviken står for store kommunale verdier, og det er ulike syn på hvordan disse skal selges og i hvilken grad føringer og forsøk kan påvirke prisene. I Bopilot har det vært prøvd ut nye metoder for samspill som Designsprint og Hackathon, og noen har ment at det å ha kontakt med private aktører så tidlig kan være konkurransevridende.

Ofte kan administrasjonen oppleve at politikernes ulike mål og vedtak er innbyrdes i konflikt med hverandre. Det gjelder for eksempel kravet om å sikre størst mulig avkastning ved salg av kommunale tomter, som kan stå i motsetning til nødvendigheten av å legge strenge føringer på byutviklingsprosjekter for å sikre nye og uprøvde løsninger på deling, sosialt mangfold og bo- og nærmiljøkvaliteter.

Det kan virke som om det er enklest å bli enige om målsetninger på et overordnet nivå, og at det er når saksområdet eller problemstillingen kommer ned på saksbehandlingsnivå (det vil si til gjennomføring), at motsetningene kommer til syne. Det er spesielt i budsjettkampene at prioriteringene mellom ulike målsettinger blir tydelige og gjennomføringsmulighetene blir utfordret, noe vi blant annet ser belyst i Podoski (2021).

Forholdet mellom politisk og administrativ ledelse
I både Bergen og Trondheim kommune har det politiske flertallet vedtatt ambisiøse planer på det boligpolitiske området. Selv om intensjonen om at kommunen bør innta en mer aktiv rolle er tydelig, er løsningene likevel ikke konkretisert. Vedtakene innebærer først og fremst at administrasjonen må utrede ulike alternativer, og det er flere som stiller spørsmål ved om målene er realistiske så lenge de budsjettmessige konsekvensene ikke er klarlagt (Trondheim kommune, 2020b). I Bergen ligger det inne en forutsetning om at utviklingen av Grønneviken som pilot skal gi kommunen økonomisk merverdi (Bergen kommune / Byrådet, 2020), uten at det kommer tydelig fram hvordan det konkret skal forstås og hva det innebærer for videre prosess. Det samme gjelder i Trondheim, der det ikke konkretiseres hvordan strategisk oppkjøp av tomter til alternative boligløsninger skal finansieres.

På den andre siden kan det fra politisk hold oppleves som at administrasjonen er for passiv, og i noen tilfeller nærmest trenerer vedtak dersom de har behov for å bruke tid på å utrede kostnader og andre konsekvenser av vedtakene. Det forventes at administrasjonen i kommunene aktivt skal bidra til å finne løsninger som kan gjøre det mulig å realisere de politiske visjonene.

ORGANISASJONSKART

# Bergen kommune

Bergen kommune styres etter en parlamentarisk styringsmodell som gir bystyret kontroll over den utøvende makt (byrådet). Byrådet leder kommunens administrasjon og er ansvarlig for de kommunale tjenestene i det daglige. Byrådet består av en byrådsleder og seks byråder som leder hver sin byrådsavdeling i kommunen. Byrådsavdelinger består av kommunaldirektørens stab med ulike seksjoner (myndighetsnivå 1) og etater (myndighetsnivå 2).

## BYRÅDSAVDELINGER OG ETATER SOM HAR DET VIKTIGSTE ANSVARET FOR BOLIG- OG NABOLAGSUTVIKLING

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling (BKMB) har blant annet ansvar for Program for boligforsyning, og gjennom dette tilrettelegger de for boligbygging som ivaretar ventet vekst, på en måte som sikrer trygge og gode oppvekst- og bomiljøer.

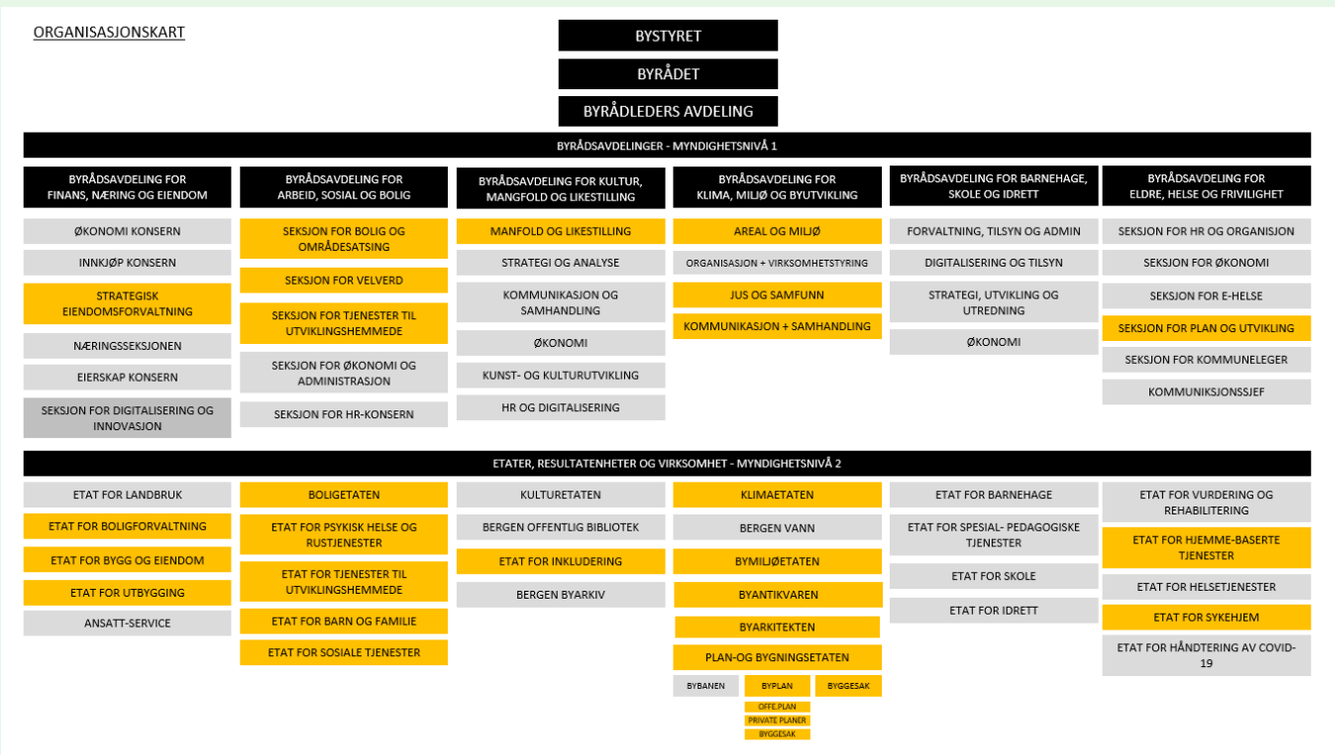
- Plan- og bygningsetaten (PBE) har ansvar for KPA som setter premissene for hvor og hvordan nye boliger utvikles, og setter blant annet krav til bo- og boligkvalitet. PBE utarbeider offentlige områdeplaner og behandler innkomne private reguleringsplaner og byggesaker. Andre etater under BKMB uttaler seg til plansaker, og kan gjennom disse fremme boligkvalitet i de enkelte sakene.
- Bymiljøetaten, Gjennomførings-avdelingen både utvikler og bygger offentlige byrom, parker, gang- og sykkelveier m.m. Gjennomføringsavdelingen har ansvar for utvikling av Grønneviken deleboliger.

Byrådsavdeling for arbeid, sosial og bolig (BASB), Seksjon for bolig og områdesatsing har ansvar for individrettede boligsosiale virkemidler og boligpolitikken for vanskeligstilte på boligmarkedet, samt bestilling og gjennomføring av kommunens to store boligprogrammer.

- Boligetaten forvalter Husbankens lån- og tilskuddsordninger i Bergen kommune og har ansvar for å tildele kommunale boliger.

Byrådsavdeling for finans, næring og eiendom (BFNE), Seksjon for strategisk eiendomsforvaltning følger opp kommunens eiendomsetater og skal sikre god styring og koordinering av kommunens eiendomsportefølje.

- Etat for boligforvaltning eier, drifter, forvalter og leier ut kommunale boliger og andre botilbud i Bergen kommune. I tillegg setter de i verk bolig- og miljøforbedrende tiltak.




Gule felt viser seksjoner og etater med ansvarsområder som påvirker bolig- og nabolagsutvikling i Bergen kommune.

ORGANISASJONSKART

# Trondheim kommune

Byplankontoret behandler innkomne reguleringsplaner, og er gjennom det med å sette premissene for hvor og hvordan nye boliger utvikles. For tiden er arbeidet med ny KPA en omfattende oppgave. Det omfatter en rekke temaer, og boligkvalitet er et av temaene som det jobbes mye med.

## EIERSKAPSENHETEN

Eierskapsenhetens ansvarsområde innenfor boligfeltet omfatter kjøp og salg av tomter og bygninger, kontrakter med stiftelser og å utarbeide Boligpolitisk plan.

## TRONDHEIM EIENDOM

Trondheim eiendom har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av bygningsmassen kommunen eier, herunder kommunale boliger. Klargjøring/renovering av kommunale boliger ved skifte til ny leietaker inngår i oppgavene. Når kommunen skal bygge om, rehabilitere eller bygge nytt, er det Trondheim eiendom som har ansvaret. Kommunen bygger omsorgsboliger, ROP-boliger (boliger for mennesker med rus og psykiske utfordringer), boliger (bofellesskap) for utviklingshemmede. Andre boliger kjøpes i markedet, både nye og brukte boliger.

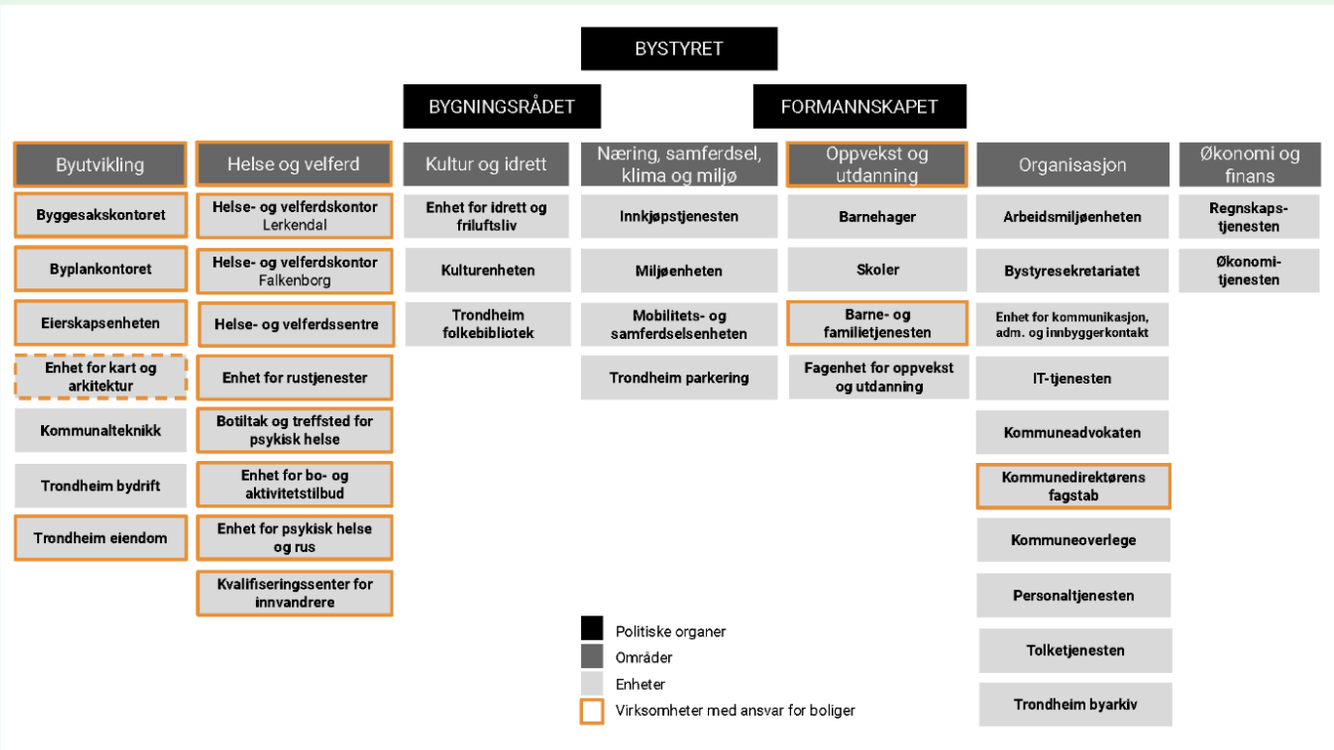
## KOMMUNEDIREKTØRENS FAG-STAB – FAGGRUPPE HELSE OG VELFERD OG FAGGRUPPE FINANS

Kommunedirektørens fagstab er organisert i ulike faggrupper, og to av disse har ansvar for bolig. Faggruppe helse og velferd jobber med boligforsyning. De definerer behovet og bestiller boliger, også kategoriboliger. De gjør strategisk arbeid og jobber med prognoser og investering. Faggruppe finans tildeler startlån og statlig bostøtte.

## HELSE- OG VELFERDS-KONTORENE

Helse- og velferdskontorene: Helse- og velferdskontorene har ansvar for å tildele kommunale boliger. Når kontrakt er underskrevet, overføres leieforholdet til Trondheim eiendom.

Flere enheter samarbeider om forvaltningen av de kommunale boligene og sammensetning av boligporteføljen: Trondheim Eiendom, eierskapsenheten og fagstab helse og velferd.




Felt med gule rammer viser enheter med ansvarsområder som påvirker bolig og nabolagsutvikling i Trondheim kommune

I diskusjonen om boligpolitiske tiltak ender man fort i spørsmålet om kostnader og hvem som betaler. De fleste kommuner har trang økonomi og må prioritere strengt innenfor de lovpålagte oppgavene de har. Hvis kommunene skal ta et større ansvar for alternative boformer, deleløsninger og tredje boligsektor for andre enn de aller mest vanskeligstilte, vil det trolig også medføre økt offentlig ressursbruk. Det handler ikke bare om subsidier, men også (kanskje i enda større grad) om reduserte inntekter og økt bruk av kommunens faglige ressurser (til veiledning, tilrettelegging m.m.).

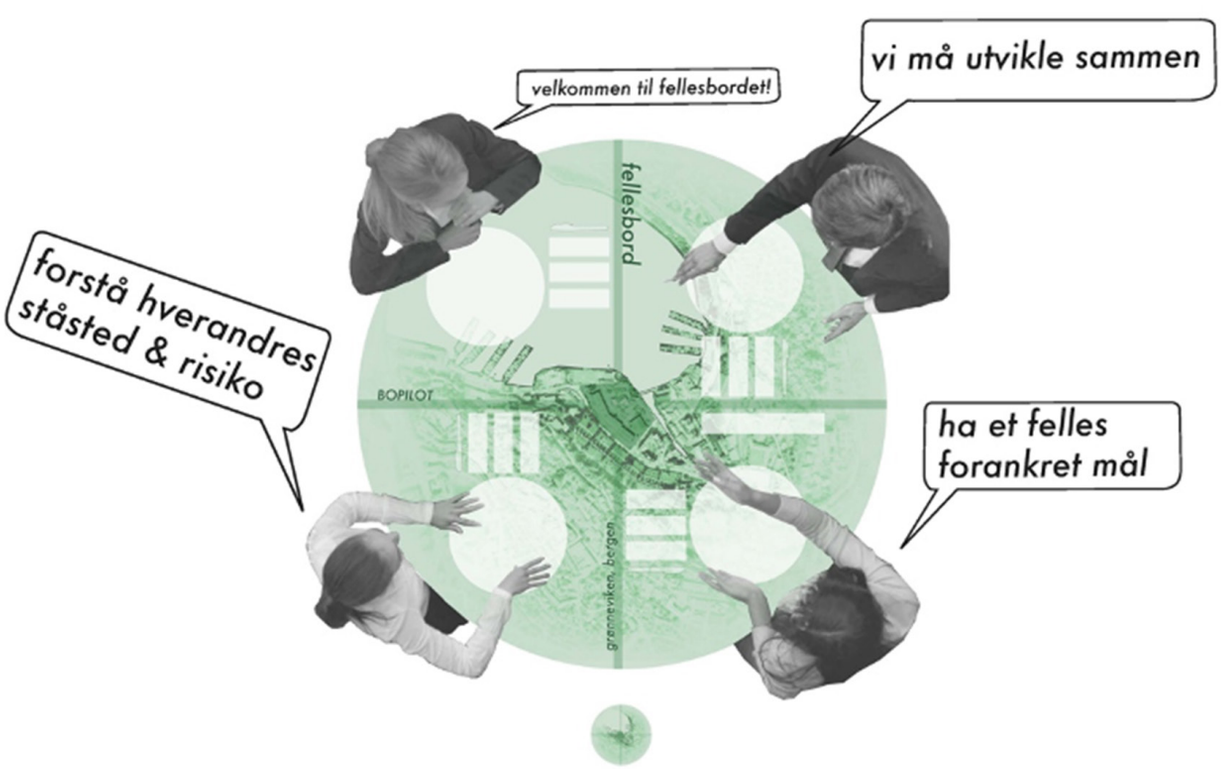
Så lenge en eventuell verdiskaping knyttet til kulturaktiviteter, dugnadsinnsats, sosiale fellesskap, økt deltakelse, mindre utenforskap ikke medtas i regnestykkene, blir likevel diskusjonen om økonomiske utgifter mangelfull. Det etterlyses også fra politisk hold at regnestykkene for alternative boligløsninger ikke bare omfatter utgifter, men også viser en potensiell verdiskaping – selv om det er vanskelig å tallfeste denne. Det virker ikke som om denne debatten foregår internt i kommunene på tvers av enheter med ansvar for finans, eierskap, byutvikling og helse og omsorg.

En årsak til at disse diskusjonene ikke løftes fram, kan være at målbildene de ulike kommunale enhetene jobber innenfor er ulike (og kanskje delvis i konflikt med hverandre). En annen årsak kan være mangelen på gode metoder og verktøy for å verdsette sosiale og vurdere verdier som er vanskelige å måle. Behovet for slike verktøy kom fram fra flere hold gjennom både samtaler og i verksteder som Bopilot gjennomførte.

## HVORDAN SKAPE EN MER SAMSTEMT KOMMUNE?

Under Designsprint som ble gjennomført i regi av Bopilot i Bergen kommune, ga arkitektkontoret Helen & Hard uttrykk for behovet for å møte "en samlet kommune" som forsto intensjonene om å skape noe nytt og annerledes, illustrert gjennom "samarbeidsbordet".

Også gjennom forskernes intervjuer med ansatte ved ulike enheter i Bergen kom det fram at mange opplevde eierskap til boligproblematikken, og de forsto ikke behovet for at Byarkitekten gjennom Bopilot skulle ha en egen rolle som pådriver. Noen mente også at det forkludret og skapte forvirring. Også i Trondheim ble det tydelig at




Fra Helen & Hards bidrag til Designsprint, Bergen 2019. Illustrasjon: Helen & Hard.

den valgte målsetningen om at kommunen skulle være pådriver for å styrke en tredje boligsektor, ikke hadde noen klar "eier" i det kommunale systemet. Dette til tross for at et overordnet mål om å tilrettelegge for sosialt mangfold var klart uttrykt i kommuneplanens samfunnsdel og videre understreket gjennom politiske vedtak av boligpolitisk plan.

Flere av Bopilot-aktivitetene hadde som mål å bidra til bedre samspill på tvers i kommunene og til direkte eller indirekte å etablere en felles ambisjon utad. Dette gjelder kanskje først og fremst i Bergen, der spesielt Hackathon samlet mange ulike ressurser på tvers i organisasjonen og bidro til felles entusiasme og et felles ansikt utad som belyste problemstillingen. Det å stå samlet om et felles prosjekt utad har også en samlende effekt internt i kommunen. Framfor å fokusere på interne forskjeller, gjør entusiasme og viljen til å framstå samlet utad at man drar sammen mot et felles mål. Men også andre typer fellesaktiviteter og dialogmøter på tvers er viktige verktøy for å oppnå en mer samstemt kommune.

**B. Pådriver utad: Påvirkning av bransje og boligkjøpere**
Endringer i boligsektoren avhenger av at både bransjen og boligkjøperne er på banen. I Bopilot har vi hatt to tilnærminger til de eksterne aktørene. Den ene er at kommunen er en aktiv pådriver overfor bransjen og innbyggerne, og den andre er at de er tilrettelegger og støttespiller for initiativer fra de samme aktørene – altså det vi kan kalle både en top-down og en bottom-up tilnærming. I dette avsnittet er det den første av disse som er tema.

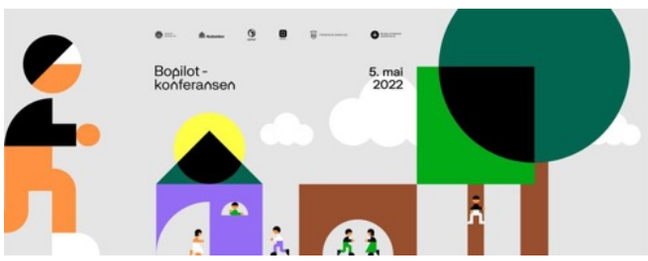
Fra forskning om samskaping (Tortzen, 2016) vet vi at når man skal påvirke aktører som man ikke har et organisatorisk ansvar for eller kan bestemme over, gjelder en helt annen logikk og andre verdier enn i tradisjonell ledelse. Det handler om å skape rammer for selvstyrende systemer på tvers av organisasjoner, profesjoner og innbyggere. Invitere, mobilisere, fasilitere og bygge relasjoner er stikkord for å påvirke slike samskapingsprosesser (ibid.).

### HVA KOMMER FØRST: TILBUD ELLER ETTERSPØRSEL?

I tradisjonell markedstankegang utvikles en ny vare først, for deretter å markedsføres. Til slutt vil markedet avgjøre om produktet har livets rett. Ser vi på boligen som vare, fungerer det ikke helt på samme måte. For det første er det å utvikle nye boligløsninger en lang prosess som er forbundet med store investeringer, et stort markedsføringsapparat og ofte stor risiko. Dessuten fins det ikke nødvendigvis etterspørsel etter løsninger man ikke kjenner til. Fra boligkjøpernes side er det å kjøpe bolig er en av de største investeringene man gjør i løpet av livet, og det er ikke sikkert man er villig til å ta den risikoen det er å kjøpe noe man ikke har sett før. Dette kan være forklaringer for at både boligutviklere og boligmarkedet ofte er konservative og etterspør kjente løsninger.

I dette ligger en viktig argumentasjon for at "pilotprosjekter" med alternative boligløsninger er en metode for å skape nytenking i boligsektoren. Gjennom å utvikle piloter, markedsføre dem og spre kunnskap om erfaringer med dem kan man bidra man til å justere etterspørselen. På basis av realiserte prosjekter kan man se og erfare at det faktisk er mulig å utvikle alternative boligmodeller, noe som kan gi utviklerne større trygghet for at det fins (eller kan skapes) etterspørsel etter løsningene i markedet.

Like fullt er nytenkning i boligsektoren avhengig av en holdningsendring i markedet. Det forutsetter ikke bare en markedsføring av selve løsningene, men også av ideene og formålet bak. I dette ligger det ikke bare å få økt innsikt i hvordan markedet tenker, men også aktivt forsøke å påvirke det samme markedet. Dette er en rolle (eller oppgave) kommunene generelt ikke har sett som sitt ansvar. Her var Bopilot mer offensive, og spesielt i Bergen, men også delvis i Trondheim, tok vi på oss en rolle som "påvirkningsagenter" der målet var å bidra til en holdningsendring både blant utbyggere og innbyggere.
Innsikt i eksterne aktørers visjoner og perspektiver
Et første skritt i Bopilot var å skaffe innsikt i hvordan bransjen og innbyggerne tenker om nye boligløsninger. Gjennom de digitale LEVA urban-undersøkelsene som ble gjennomført i begge kommunene (Byarkitekten i Bergen & Leva Urban Design, 2019; Trondheim kommune & Leva Urban Design, 2021), ble innbyggerne gitt anledning til å svare på spørsmål og si hva de mente om henholdsvis deleløsninger og leieboliger. Undersøkelsen var rettet mot grupper som i særlig grad var forventet å ha synspunkter på temaene. Utvalget som besvarte undersøkelsene, var dermed ikke representativt for hele befolkningen, men ga likevel god innsikt i hva potensielle boligkjøpere og leietakere ønsker. Dette ga kommunene nyttig kunnskap som også trolig kan bidra til å gi utviklere større trygghet for at det fins en etterspørsel etter alternative løsninger. Det er likevel viktig å se disse undersøkelsene i sammenheng med andre undersøkelser, for eksempel fra Prognosesenteret og Bergen kommunes egen undersøkelse om boligpreferanser (Bergen kommune,




Det ble utviklet en egen grafisk profil for Bopilot Hackathon som ble arrangert digitalt fra Bergen kommune i juni 2020. Det samme grafiske uttrykket ble videreutviklet og benyttet i markedsføringen av Bopilots sluttkonferansen i mai 2022. Illustrasjon: ANTI.

2020c). Her kommer det fram en langt mer nølende innstilling, blant annet til deleløsninger.

Utfordringene med mer generelle undersøkelsene av boligpreferanser er at de i liten grad gir kunnskap om hvordan ukjente og alternative løsninger blir oppfattet. Det er vanskelig å mene noe om det man ikke har sett eller vet så mye om.

For å utdype svarene fra de digitale spørreundersøkelsene ble det gjennomført intervjuer med noen av respondentene rundt holdninger til deleløsninger (Kvietkute, 2021, se egen boks i kapittel 4) og til bokvalitet i leieboliger (Narvestad et al., 2021). Det ble også gjort intervjuer av barnefamilier som har kjøpt bolig sentralt i Bergen for å få innsikt om hvilke kvaliteter de så etter. Det samme gjaldt perspektiver hos leietakere i boligstiftelser i Trondheim (Narvestad et al., 2022).

Når det gjelder bransjens perspektiver, kom det nyttig kunnskap gjennom aktiviteter som Designsprint, hackathon, verksteder og seminarer. I løpet av Bopilot-prosessen har flere utbyggere og andre bransjeaktører formidlet erfaringer og deltatt med synspunkter og idéer. I flere sammenhenger har en slik felles høytenkning skjedd i fellesskap mellom utbyggere, arkitekter, kommunalt ansatte og representanter for beboere. I tillegg har det også blitt gjennomført en rekke intervjuer med aktører involvert i Bopilots pilotprosjekt og med andre relevante prosjekter (Vindmøllebakken, Lange Æng i København – se egne faktabokser). I Trondheim har det blitt gjort intervjuer med en rekke boligstiftelser (nærmere beskrevet i kapittel 5).

## PÅVIRKNING AV EKSTERNE AKTØRER

Å være pådriver har i Bopilot også vært forstått som å være en form for påvirkningsagent. Det har ligget en ambisjon i prosjektet om å påvirke bransjen og markedet. Spesielt i Bergen kommune var det uttalt tydelig helt fra starten at Bopilot skulle brukes til "varme opp markedet" for boliger med deleløsninger (se kapittel 5). Det innebar at de jobbet bevisst for å utvikle nettverk, synliggjøre verdier og formål, og skape engasjement og fortellinger om arbeidet som alle kan/ønsker å identifisere seg med. Også i Trondheim lå det en tydelig ambisjon om å påvirke både interne og eksterne aktører til å tenke annerledes om leieboliger og mangfold i boligsektoren, selv om vi kanskje kan si at det her ble jobbet på en mer forsiktig og indirekte måte.

Påvirkningsarbeidet har skjedd både gjennom en rekke

PILOTPROSJEKT I STAVANGER

# Teknikken Sør – vi bygger fellesskap, en pilot for sosial bærekraftig og offentlig-privat samarbeid

Pilotprosjektet Teknikken Sør er resultat av en åpen tilbudskonkurranse som Stavanger utvikling KF arrangerte høsten 2021, der tilbyderne både konkurrerte på konsept samt pris for tomt og et bofellesskap for seks selveide boliger for personer med utviklingshemming. Ineo eiendom og Helen & Hard arkitekter vant med sitt konkurranseforslag: SAMMEN. Nå skal boligprosjektet detaljreguleres med planoppstart i mars. Planen er å ha reguleringsplanen ferdig våren 2023 og ferdigstillelse og innflytting i 2025.

Prosjektet skal utvikles i et samarbeid med Stavanger utvikling, Stavanger kommune og Husbanken. Ifølge Folkehelseinstituttet er sosialt bærekraftige samfunn preget av tillit, tilhørighet og tilgang til goder som arbeid, utdanning og gode nærmiljøer. Gjennom satsing på sosial bærekraft i boligutviklingen ønsker kommunen å fremme og understøtte flere av disse grunnleggende verdiene.

I programmeringen av pilotprosjektet har Stavanger utvikling sammen med kommunen, Husbanken og bransjen, definert hva sosial bærekraft skal bety her: Beboer- og boligmangfold, gode møteplasser og fellesarealer ute og inne og fellesskap. Det legges opp til en beboer- og boligmiks ved at det skal tilbys "boliger for alle": for folk flest, eldre, nyetablerere, personer med utviklingshemming samt at noen leiligheter skal være til grupper som trenger å leie en bolig. I tillegg skal det legges gode rammer for fellesskap gjennom trivelige fellesarealer og møteplasser ute og inne. Fellesskap kommer ikke av seg selv, så det er krav om medvirkning og samhandling i alle faser i prosjektutviklingen. Derfor utarbeidet Stavanger utvikling sammen med Helen & Hard arkitekter en veileder for medvirkning og samhandling, som nå skal følges opp i utviklingen av pilotprosjektet. Her er det blant annet opprettet en egen kommunal koordineringsgruppe, der prosjektleder fra Stavanger utvikling har et eget ansvar for å sørge for en god koordinering av de ulike sektorene og virksomhetene i kommunen.

Stavanger kommune har også et eget eierskap i pilotprosjektet som eier av personalbasen og som garantist for de seks boligene i bofellesskapet, samt inntil tre utleieboliger og også eventuell bistand når det gjelder etablererboligene som skal være et permanent tilbud i boligprosjektet, der 10 % av boligene skal være 15 % rimeligere enn de øvrige boligene i prosjektet. Beboermiksen her er med andre ord sikret gjennom kravene i konkurransen og fulgt opp gjennom vedtekter i borettslaget(ene).

Pilotprosjektet er bygget opp med inspirasjon fra det tradisjonelle klyngetunet, et sentralt tun med seks boligklynger rundt med til sammen 80–100 boenheter. På tunet kan både beboere og naboer møtes. Hver boligklynge har et fellesrom som henvender seg mot tunet og en krans, et tak med ulike funksjoner, knytter det hele sammen. Her har boligene i plassering og volum tatt hensyn til landskapsform, utsikt og tilliggende bebyggelse: trehusby og barnehage, samt viktige forbindelser. Den romlige organiseringen og arkitektoniske utformingen innbyr til medvirkning og deling på ulike nivåer – fra nabolaget, hele boligtunet og ned til den enkelte boligklynge. Her er det lagt opp til deling av arealer, tjenester og hverdag, kort sagt felles aktiviteter og samvær.

Illustrasjon av vinnerprosjektet. Illustrasjon: Helen & Hard/ensign.

Øverste foto viser interiøret i utstillingen på KODE museer i Bergen. Foto: Eli Støa. Nederst ser vi Trondheim kommunes utstilling på torget i Midtbyen. Foto: John Arne H. Tømmervold.

såkalte blæst-aktiviteter, men også ved at man har valgt å teste ut arbeidsformer og metoder som bidro til å skape fellesvisjoner og etablere relasjoner på tvers.

Blæst-aktivitetene besto av en rekke arrangementer, webinarer, seminarer med befaring, innlegg på konferanser, artikler i aviser, tidsskrifter, kronikker og også en sterk og tydelig grafisk profilering. Hensikten med aktivitetene var å skape oppmerksomhet og bidra til endringsvilje hos aktørene, basert på en antakelse om at små endringer hos flere etter hvert vil skape et nytt virkelighetsbilde og et nytt syn på hva en bolig kan være og hva den kan gjøre.

Hva gjelder boligutviklere, utbyggere og andre bransjeaktører ble det gjennomført en rekke inspirasjonsforedrag og interaktivt arbeid i grupper som bidro til å spre visjonen om nye løsninger og til å identifisere barrierer som var til hinder for nytenking. Det var fra de eksterne aktørene behovet for intern samhandling i kommunen kom tydelig fram. Det illustrerer verdien av arbeidsformer som setter sammen ulike aktører på nye måter.

Flere aktiviteter hadde også som mål å påvirke innbyggerne til å undersøke og kanskje etterspørre nye og alternative måter å bo på. De digitale spørreundersøkelsene hadde blant dette som mål. I tillegg har det vært et ønske at ulike typer medieoppslag (kronikker, artikler og intervjuer, aktiv bruk av sosiale medier osv.) skulle påvirke den allmenne diskusjonen om boligpolitikk og bolигløsninger. Her har Bopilot spilt på lag med den generelle boligdebatten som har pågått de siste årene i Norge, der tredje boligsektor og deleløsninger har vært høyt på agendaen. Spesielt vil vi nevne ferdigstillingen av Vindmøllebakken i Stavanger som har fått mye positiv omtale og som fikk DiBKs pris for Byggkvalitet i 2020. Flere seniorkonsepter med fellesareal har også vært grunnlag for oppslag i media og presse blant annet gjennom arbeidet med et mer aldersvennlig Norge.

Som avslutning på Bopilot ble det gjennomført en sluttkonferanse med utstillinger i begge byene som også rettet seg mot allmenheten. 80–100 personer deltok fysisk i hver av byene. Konferansen ble strømmet og er tilgjengelig på Bopilots nettside[17]. Når dette blir skrevet (mai 2022), er opptakene sett av ca. 1 100 personer.

18 Se: https://www.ntnu.no/ad/forskning/bopilot. Her ligger også programmet for konferansen.

ØNSKER MER TILRETTELEGGING FRA KOMMUNEN

# Vindmøllebakken - et initiativ fra BAE-næringen

Foruten grasrotinitiativer og ideelle organisasjoner som boligstiftelser er det flere profesjonelle aktører som velger å utvikle alternative bolигløsninger med målsetning om økt sosial eller økologisk bærekraft. Prosjektet Vindmøllebakken i Stavanger er et interessant eksempel på dette, hvor både utbygger Kruse Smith, eiendomsutvikler Indigo Invest og Helen & Hard arkitekter i etterkant har etterlyst bedre tilrettelegging for utbyggere med pilotprosjekter og bærekraftsambisjoner.

Aktørene opplever at kommunen består av mange ulike instanser som ikke nødvendigvis er samkjørt eller har de samme holdningene til pilotprosjekter. Mens byens politikere og plan- og byggesaksavdelingen har vært veldig positive og har strukket seg langt, har ikke de andre kommunale enhetene vært like imøtekommende, og prosjektet har hatt en helt tradisjonell saksbehandling. Konsepter må forankres på overordnet nivå, men må også følges hele veien ned i den detaljerte saksbehandlingen. Saksbehandlerne har ifølge utbygger og arkitekt primært vært opptatt av å gjøre jobben sin uten å heve blikket og se en større sammenheng. Kommunen burde prioritere innovative prosjekter med stor grad av samfunnsnytte på en mer bevisst måte og gi dem spesialbehandling hele veien gjennom saksbehandlingssystemet. Prosjekteier må være trygge på å få sine visjoner gjennom, til beste både for det aktuelle prosjektet og for samfunnet.

Et aktuelt tiltak kan være en egen prosjektkoordinator som samordner innspill og krav fra de ulike kommunale enhetene. I utgangspunktet har alle byggeprosjekter behov for en ryddig og forutsigbar saksgang som trygger prosjektets framdrift, men behovet blir ekstra stort i innovative prosjekter hvor utbygger tar stor risiko for å oppfylle idealistiske målsetninger. Utbygger foreslår også at kommunen for eksempel kunne tilby billig tomt til innovative, idealistiske prosjekter, men i den grad kommunen besitter egne tomter, blir disse lagt ut til markedspris, og gjerne med en kravspesifikasjon som sikrer høy kvalitet, men som også gjør prosjektet dyrt for vanlige boligkjøpere. Utlysningene gir lite spillerom for utbyggere til å komme med egne ideer og fortolkninger av bærekraft og bidrar dermed ikke til innovasjon. Kommunen har en oppfatning av at kommersielle aktører må "holdes i ørene", men det må være en balanse. Det er avgjørende at det skapes en gjensidig tillit mellom partene for å lykkes.

Fellesmiddag i Vindmøllebakken. Foto: Minna Soujoki.

I Bergen ble det gjennomført en større boligutstilling i samarbeid med KODE museer. Et av målene var at de ulike aktørene skulle møtes, slik at medvirkning fra og samskaping med framtidige beboere kan bidra til å fremme innovasjon i boligsektoren og flere alternative boligløsninger på markedet. I tillegg ønsker man å skape stor oppmerksomhet rundt hvordan vi kan bo sammen og at det fins flere løsninger enn de tradisjonelle boligformene. Dette kan bidra til at flere folk ser verdien som ligger i det at innbyggere og utbyggere møtes tidligere i planleggingsprosessen, slik at framtidige beboere kan påvirke det kommersielle boligmarkedet til å produserer større mangfold (utstillingen i Bergen er nærmere beskrevet i kapittel 4).

Også i Trondheim kommune ble det arrangert en utstilling som formidlet hovedbudskapet som Bopilot hadde jobbet med der – at boligstiftelser kan være en modell for en tredje boligsektor. Utstillingen sto på fortauet i Trondheim sentrum i 5–6 uker i forbindelse med avslutningen av prosjektet.

**C. Kommunens rolle som tilrettelegger utad: Samskaping med eksterne aktører**

I dette avsnittet vil vi se nærmere på hvordan kommunene kan støtte aktivt opp under initiativer som kommer fra private aktører, enten de er profesjonelle (kommersielle eller ikke-kommersielle) eller ikke-profesjonelle (for eksempel beboergrupper).

I etterkrigstidens Norge var det nettopp et aktivt samarbeid mellom boligkooperativer, staten representert ved Husbanken og norske kommuner som gjorde gjenreisingen og den storstilte utbyggingen av norske drabantbyer mulig. Kommunens oppgave i denne sammenhengen var å skaffe til veie rimelige tomter for kooperativene, for eksempel i form av festetomter på jordbruksareal som kommunen regulerte og eksproprierte. Kommunen la også til rette for selvbyggeraktivitet ved å regulere og legge ut tomter for salg til private. De fleste norske kommuner avviklet denne virksomheten på 1990-tallet, men i Stavanger fortsatte selvbyggertjenesten sin virksomhet frem til 2008. Da ble den avsluttet, mye på grunn av kritikk for at tjenesten forfordelte mennesker ved at noen få heldige trakk «vinnerloddet i kommunelotto» og kunne høste ut profitt av et gode som ble subsidiert av fellesskapets midler. Kommunens selvbyggertjeneste tilbød også en svært stor grad av tilrettelegging for selvbyggerne ved å organisere dem i dugnadslag for å få fullført muring av kjellere, mens tjenesten fungerte som byggherre med delte entrepriser for resten av byggearbeidene.

Kommunen kan påta seg ulike roller i en slik samskapingsprosess, og det er viktig å gjøre gode vurderinger med hensyn til involvering. Ulike samfunnsaktører vil ha ulike interesser, og det vil være nødvendig for kommunen å avstemme sitt bidrag i forhold til dette. Offentlige instanser har et stort ansvar for ikke å gi enkeltaktører urettmessige fordeler, og som eksemplet med Stavanger kommunes selvbyggertjeneste viser, er det fort gjort å komme i en situasjon hvor innbyggere føler seg forfordelt. Norske kommuner har en lovpålagt plikt til å hjelpe særlig vanskeligstilte innbyggere med en egnet bolig. Utover dette er det likebehandlingsprinsippet som gjelder. Det bør allikevel stilles spørsmål ved om det i visse situasjoner er riktig å fravike dette prinsippet. En viktig rettesnor kan være å vurdere i hvilken grad aktører opptrer ut fra motiv om egen vinning i forhold til en mer idealistisk målsetning hvor viktige samfunnsmål blir ivaretatt på vegne av andre, og kanskje mindre ressurssterke innbyggere. Altruisme bør premieres, og kommunen kan for eksempel stille krav om inkludering og sosial miks før man velger å gi støtte til prosjekter.

Samskapingsprosesser og fasilitering krever ressurser av kommuneadministrasjonen, og det vil derfor være ønskelig å optimalisere graden av involvering med hensyn til ressursbruk. Mange profesjonelle aktører besitter stor kapasitet og kompetanse, og det som kanskje er viktigst for dem, er smidige offentlige prosesser. I motsatt ende finner vi «nedenfra og opp»-initiativer fra vanlige innbyggere som for eksempel ønsker å realisere et bofellesskap eller en økolandsby. Her vil det antakelig være behov for mer omfattende kommunal støtte for å få ideene realisert, og initiativtakernes vilje til å bygge et inkluderende fellesskap kan for eksempel være et argument for at kommunen velger å bistå i nødvendig utstrekning.

TILRETTELEGGERROLLEN

I mange tilfeller kan kommunens rolle som tilrettelegger av samskapingsarenaer der ulike aktører kan finne hverandre og lage avtaler seg imellom, være et tilstrekkelig tiltak. Den enkleste varianten av slike arenaer kan være digitale løsninger, apper og hjemmesider, med informasjon om aktuelle aktørers interesser og kvalifikasjoner. De fysiske møtene har imidlertid en egen verdi, spesielt med tanke på å bygge tillit mellom partene og entusiasme for idealistiske målsetninger. Jevnlige møter i samarbeidsfora kan gjøre det mulig å skape relasjoner

VERDIFULLE INITIATIV

# Eksempler på fasilitering for "co-housing" i Tyskland

Gjennomgang av de ulike aktørenes situasjons- og behovsbeskrivelse viser stor grad av variasjon med hensyn til hvilke tiltak de ønsker at kommunen skal bidra med. Dette er ikke unaturlig med tanke på deres ulike ressurser og hvilke alternative boligløsninger de ønsker å realisere. Noen viktige fellesnevnere fins det likevel, ikke minst behovet for at kommunen skal se samfunnsverdien av de boligtilbudene som skapes. Få, om noen, norske kommuner har foreløpig klart å utvikle de samskapingsarenaene og fasiliteringsfunksjonene med fokus på realisering av sosialt bærekraftige boligløsninger som aktørene etterspør. Det er derfor interessant å gå til utlandet i jakten på gode eksempler.

I Tyskland fins det flere gode eksempler på tilrettelegging for sivile aktører med ønske om å bygge såkalte "co-housing"-prosjekter. Initiativene er vanligvis organisert "nedenfra-og-opp" i form av for eksempel byggegrupper eller kooperativer. Komplekse plan- og byggeprosesser var i utgangspunktet en viktig årsak til at mange slike initiativer strandet, siden flertallet av aktørene ikke hadde profesjonell bakgrunn fra byggebransjen eller erfaring med plan- og byggesaker.

Flere tyske bykommuner så imidlertid verdien av disse initiativene, ikke bare for de aktuelle initiativtakerne, men også for bymiljøet som helhet. Tanken bak co-housing er å skape et botilbud basert på fellesskap. De framtidige beboerne engasjerer seg i planleggingen av boligene og skaper på denne måten et fundament for beboerfellesskapet allerede før byggestart. Prosjektene har fokus på fellesskap og mellommenneskelig støtte, og flere av dem henvender seg også til nabolaget i tillegg til å ivareta behovene til sine egne beboere. Co-housing-prosjektene har fellesarealer både inne og ute som ofte er helt eller delvis tilgjengelige for naboer i tillegg til egne beboere. Mange av beboerne er idealister som setter i gang prosjekter som også andre i bydelen kan delta i. Prosjektene er piloter som synliggjør en ny livsstil for andre beboere i bydelen, og relativt små prosjekter kan ha store ringvirkninger i omgivelsene og bidra til å utvikle og stabilisere utsatte nabolag. Byene er også opptatt av å skaffe seg nye inntekter ved hjelp av nye skattebetalere, og et variert boligtilbud med blant annet innslag av co-housing er et middel for å oppnå dette (Fedrowitz, 2012).

Co-housing er vanligvis basert på intensjoner om en variert beboergruppe med bred sosial miks. Mennesker i ulik alder, livsfase, ressurstilgang og etnisk opprinnelse finner sammen i et fellesskap, og med en felles idealistisk målsetning om en sosialt bærekraftig livsstil. Co-housing-prosjektenes selvhjelpssystemer fungerer som en buffer for kommunens pressede helse- og velferdsbudsjetter der beboerne får hjelp til barnepass, og de eldre får sosial støtte og blir i større grad enn i ordinære boliger tatt hånd om av fellesskapet. Man ser også eksempler på at beboere med god økonomi støtter andre med svakere økonomi på ulike måter.

Det er en ganske krevende prosess å realisere et co-housing-prosjekt. Initiativtakerne skal både organisere seg som beboergruppe, finne den rette bygningen eller tomta, utarbeide et ønsket bygningsdesign og organisasjons-/eieform, få på plass en god finansieringsmodell og utvikle en bærekraftig driftsmodell. Svært få beboergrupper har kapasitet til å håndtere dette uavhengig av om prosjektet er selveier- eller utleieboliger. I Tyskland fins det imidlertid flere aktører som kan tilby støtte til disse beboergruppene, både ideelle organisasjoner, arkitekter og konsulenter som har definerte dette som et interessant marked. Kommunene er sentrale aktører i dette arbeidet. De er i økende grad bevisste på co-housing-initiativene og knytter klare forventninger til positive sosiale effekter av å støtte slike prosjekter. Støtten varierer fra enkle tiltak som en hjemmeside med nyttig informasjon om lokale utbyggere og arkitekter som kan bistå, til mer omfattende tilnærminger med tilbud om gunstige finansieringsordninger eller tomter. På grunn av pressede kommunale budsjetter er imidlertid de fleste tilbudene basert på at de er lite kostnadsdrivende og tar sikte på å involvere private aktører og sivilsamfunn i størst mulig utstrekning ved for eksempel å skaffe til veie privat finansiering. Hamburg kan nevnes som et eksempel. Byen har siden 2003 hatt et en egen enhet som har tilbudt støtte til co-housing-prosjekter organisert som sameier eller kooperativer. Enheten tilbyr støtte fra unnfangelsen av ideen til boligene er innflyttingsklare, i form av informasjon om aktuelle tomter, finansiell støtte fra boligbyggingsprogrammer og mulige samarbeidspartnere. For å unngå tomtemangel har byen forbeholdt 20 % av byens kommunalt eide tomter til dette formålet. Byggegrupper konkurrerer om å få kjøpe disse tomtene ved å framlegge planer for co-housing-prosjekter som innfrir kommunens kriterier for sosial bærekraft (Schütter, 2010; Fedrowitz, 2011a).

### VERDISKAPING PÅ SVARTLAMON

Kultur- og næringsaktiviteter til glede og verdi for hele byen (og landet)

- Næringsaktiviteter: Nærmere 100 personer har sitt arbeid på Svartlamon
- 180 kulturarrangementer årlig
- 27 band øver her, blant annet flere som har vunnet Spellemannspriser, Amandapriser og som har mottatt kulturstipender og fylkeskunststipender.
- 72 organisasjoner og foreninger registrert på området
- Mer enn femten gründervirksomheter har sin oppstart på Svartlamon, men holder nå til andre steder

Bidrag til FNs bærekraftsmål

- Sosial bærekraft gjennom rimelige boliger, mangfold av beboere, barnefamilier i sentrumsnære områder, fellesskap og samarbeid
- Miljømessig bærekraft gjennom lavt forbruk og med deling og reparasjonskultur, gjenbruk og vedlikehold, biologisk mangfold

Reduserte offentlige utgifter ved at flere beboere slipper å motta sosialhjelp siden de bor på Svartlamon og er del av nabo-nettverket der

- I følge daglig leder utgjør ca. 20% av beboerne på Svartlamon mennesker som sannsynligvis ville ha kvalifisert til kommunal bolig, bostøtte og andre sosiale ytelser om de hadde de bodd et annet sted

Bevaring av kulturmiljø

- Verneklasse C
- Skånsom rehabilitering ("beholder det vi kan, fikser det vi må")

Økonomisk bærekraft gjennom dugnadsinnsats og selvbygging (kilde: Boligstiftelsens styre)

- Vedlikeholdsetterslep redusert
- Verdibevarende vedlikehold utført
- Lite tomgangstap, lite mislighold av leie

med utgangspunkt i felles visjoner som går utover det rent forretningsmessige. Nyere samskapingsarenaer som den som er etablert i Arendal kan tjene som forbilde (Guribye, 2016). Arenaer for samskaping har mulighet for å invitere inn ulike eksterne aktører og la dem bidra med sine ressurser, ideer og ambisjoner. Man må også tillate at de eksterne aktørene får lov til å «skinne» og markedsføre seg på bakgrunn av sitt sosiale engasjement. Målet må være innovasjon som bidrar til å realisere tankene bak «kommune 3.0»-begrepet hvor kommunen hjelper andre aktører fram slik at samfunnet samlet sett kan dra mest mulig nytte av tilgjengelige ressurser.

Bergen og Trondheim har gjennom Bopilot hatt noe ulik tilnærming til tilretteleggerrollen. I Bergen er det tilrettelagt for samskaping med eksterne aktører gjennom blant annet arenaer som Designspring og Hackathon. Trondheim har i større grad inntatt en rolle hvor fasilitering for ideelle aktører med en boligsosial agenda har stått sentralt. En viktig årsak til dette er Trondheim kommunes valg av Svartlamon boligstiftelse som pilotområde.

Som det har framgått, valgte Bopilot i Trondheim kommune å se spesielt på den rollen boligstiftelser kan spille for å styrke og utvikle en tredje boligsektor i Trondheim med rimelige og langsiktige utleieboliger.

Det var derfor interessant å se nærmere på erfaringene fra Svartlamon med samarbeidet med Trondheim kommune. Svartlamon beboerforening og daglig ledelse er avhengige av gode samarbeidspartnere i kommuneadministrasjonen. Gjennom intervjuer med daglig leder i Svartlamon boligstiftelse kommer det fram at hun etterspør en større grad av fasilitering fra kommunens side for at beboerforeningens initiativer skal kunne utvikles og realiseres. Hun opplever at det er en spenning mellom den hierarkiske strukturen i kommunen og en mer uformell struktur på Svartlamon, og det er utfordrende å kommunisere godt på tvers av kulturforskjellene. Samarbeid med kommunen er derfor veldig personavhengig. Kommunalt ansatte som bare er innstilt på «å levere» og ikke ser verdien i stiftelsens målsetninger og beboerdemokrati, oppleves som vanskelige å samarbeide med. Enkelte kommunalt ansatte har muligens også den holdningen at Svartlamon-området og de gamle bygningene heller burde ha blitt brukt til beste for alle Trondheims innbyggere i stedet for at en liten subkultur basert på tidligere husokkupanter får fordeler ved å bo i rimelige, kommunale bygg uten at de nødvendigvis er «hjelpetrengende».

Det kan være komplisert å forholde seg til byggesaker og plan- og bygningslov. Gode saksbehandlere på byggesak og god personkjemi er derfor viktig. Daglig leder i Svartlamon boligstiftelse uttrykker en frustrasjon over at ulike deler av kommunen ikke «prater sammen» og stiller spørsmålene «Hvem hører på hvem? Hvordan får vi ting gjennomført?» Svartlamon er en utfordrende konstruksjon med beboergruppas grasrotstyring, mens den formelle makten ligger hos boligstiftelsen med sitt styre som inkluderer representanter fra både beboerforeningen og kommuneadministrasjonen foruten eksterne. Daglig leder etterspør derfor fasilitering fra en person med profesjonell erfaring som setter Svartlamons interesser i førersetet, og som kan se etter at ting ikke glipper i plan- og byggefasen:

«Hvordan kan kommunen tilrettelegge i stedet for å bli en kontrollerende styringsenhet? Kommunen må slippe andre til, slippe kontrollen! I nye byggeprosjekter vil det bli mange aktører å forholde seg til. Det er komplisert! Kan kommunen gjøre det enklere? Legge til rette for oss?»

Et mål for Bopilot i Trondheim, har vært å undersøke overføringsverdien av de erfaringene som er gjort på Svartlamon til andre boligstiftelser, beboerinitiativer og boligprosjekter. På den bakgrunn ble det valgt ytterligere to pilotprosjekter som tilhører den kommunalt opprettede Boligstiftelsen i Trondheim. Med sin betydelige

### BOFELLESSKAPET LANGE ENG

Også i andre skandinaviske land ser vi liknende behovsbeskrivelser fra beboerinitierte prosjektgrupper. Lange Eng bofellesskap i Danmark kan nevnes som et eksempel. En representant for beboergruppa uttaler til Bopilots forsker at det er tøft å gå i gang med et slikt byggeprosjekt for privatpersoner. Det tar ofte lang tid: først regulering, deretter prosjektering og til sist bygging. Det er vanskelig og koster mye å utvikle et prosjekt.

Ifølge beboerrepresentanten ville det vært ønskelig at kommunen kunne ha bistått med prosessleder for medvirkningsprosesser og workshoper i oppstartfasen hvor usikkerheten rundt prosjektets realisering er størst. Beboergruppa arrangerte åtte store workshoper før de startet opp for alvor. Det er viktig å få inn en ekstern, upartisk person ved planlegging og programmering av bofellesskap, noen som kan moderere prosessen og mekle mellom uenige folk. Grunnleggende konsepter må på plass fra start. Dette gjelder både organisering av bygningsmassen og av beboerfellesskapet.

Lange Eng bofellesskap. Foto: Eli Støa.

eiendomsportefølje vil denne boligstiftelsen kunne utvikles til å bli en bærebjelke i byens tredje boligsektor. Stiftelsen er profesjonelt drevet og etterspør ikke fasilitering i samme grad som de grasrotinitierte bevegelsene. Det som imidlertid etterspørres, er et godt samarbeidsklima med de ulike kommunale enhetene hvor man ser verdien av en tredje boligsektor, og at et samarbeid mellom kommune og tredje boligsektor kan avlaste kommunen fra oppgaver blant annet ved å sørge for at færre blir vanskeligstilte på boligmarkedet (Narvestad et al., 2021).

Andre boligstiftelser i Trondheim er generelt små og mindre profesjonelt drevet enn Boligstiftelsen i Trondheim. Bopilot i Trondheim har arrangert seminar og arbeidsverksted for disse stiftelsene for å vurdere hvilke behov de har for tilrettelegging og kommunal assistanse med mål om innovasjon og videreutvikling av stiftelsenes botilbud. Flere av stiftelsene sitter med uforløst potensial i form av for eksempel ubebygde tomter. Et kommunalt initiert samarbeidsforum hvor stiftelsene bygger nettverk med hverandre for tettere samarbeid, kan gi et positivt bidrag. Det samme kan informasjons- og inspirasjonsvirksomhet rettet mot mindre stiftelser for at styrene skal få øynene opp for nye muligheter. Stiftelsene vil også kunne dra nytte av bedre kontakt med det lokale næringslivet med særlig fokus på å få tilgang til gunstige låneordninger og utbyggerkompetanse for å videreutvikle bygningsmassen.

### KOORDINATOR OG STØTTESPILLER

Også i Bergen er kommunens rolle som tilrettelegge og rådgiver aktualisert gjennom Bopilot. Gjennom aktiviteter som Designsprint og Hackathon har prosjektet fått henvendelser fra ulike grupperinger som er interessert i å utvikle prosjekter med deleløsninger. Et av disse er Bølgen, som er beskrevet nærmere i kapittel 4. På denne bakgrunn har det oppstått en idé om at kommunen trenger en «postkasse» for boligspørsmål som kan samle innspill og ideer, og kanskje også bidra til å koble ulike interessenter.

I tillegg har det gjennom Bopilot vært hentet inn erfaringer fra hva som har kjennetegnet kommunens rolle i nytenkende prosjekter som Vindmøllebakken i Stavanger. Også dette tyder på at profesjonelle aktører (utbyggere og arkitekter) har behov for at kommunen opptrer som en støttespiller og koordinerer seg internt (se boks om Vindmøllebakken), og kanskje også bidrar med rådgiving rundt hvordan man kan gå fram for å organisere og finansiere alternative prosjekter. Det kommer også fram behov for at kommunen tar en rolle som prosessleder for

KOMMUNENS ROLLE I ETABLERINGEN AV TREDJE BOLIGSEKTOR

## Aktivistinitiativet Fargemarka

Også andre grasrotinitiativer i Trondheim etterspør en mer aktiv holdning fra kommunens side. Aktivistene bak prosjektet Fargemarka viser til at i den nylig vedtatte boligpolitiske planen for Trondheim kommune, løftes det fram at en tredje boligsektor kunne lettet på utfordringene knyttet til boligmarkedet i Trondheim. Til tross for klare politiske bestillinger om Trondheim kommunes rolle i etableringen av en tredje boligsektor, målrettede føringer vedrørende sosial bærekraft og medvirkning nasjonalt og lokalt, ble imidlertid ikke Fargemarka boligprosjekt realisert som et prøveprosjekt, selv om prosjektet oppfyller flere av kommunens egne mål og politiske vedtak (Podoski, 2021).

Ifølge Podoski fins det ulike forklaringer på dette, blant annet den uklare ansvarsfordelingen knyttet til etableringen av en tredje boligsektor, mangel på ressurser i kommunen og kontrasten mellom foreningens aktivistiske tilnærming og administrasjonens hierarkiske og teknokratiske arbeidsmåte. Videre konkluderes det med at etableringen av en tredje boligsektor i Trondheim krever tydelige politiske vedtak med konkrete midler til gjennomføring, en felles satsing fra administrasjonen i kommunen og grundig oppfølging av de politiske vedtakene. Det er i tillegg nødvendig med et tydelig definert samarbeid mellom statlige, kommunale og private aktører, og ytterligere fokus på medvirkningsprosesser og prosjekter med utgangspunkt i sosial bærekraft.

Foreningen Fargemarka opplever at de blir direkte motarbeidet av enkelte deler av administrasjonen i Trondheim kommune. Foreningens forespørsel om hjelp fra administrasjonen i Trondheim kommune til å videreutvikle finansieringsmodellen som foreningen selv har laget en skisse til, ble avslått av administrasjonen. Administrasjonens egen uttalelse om lønnsomheten til prosjektet er kun basert på økonomiske faktorer og inkluderer ikke verdier som inngår i den sosiale dimensjonen av bærekraft. Det kan ha sammenheng med at sosial bærekraft fortsatt er et stort og udefinert begrep, noe som understøtter behovet for å identifisere kriterier og utvikle verktøy som kan gjøre dette begrepet lettere å begripe.

Foto: Fargemarka.

7

# Anbefalinger: Hvordan kan kommunene være pådrivere?

Eli Støa, Karin Høyland og Randi Narvestad

# 8 Anbefalinger: Hvordan kan kommunene være pådrivere?

Eli Støa, Karin Høyland og Randi Narvestad

PÅDRIV ER ENDRING

Mennesker kan beveges med rammer – kunnskap – inspirasjon

medvirkningsprosesser (Lange Eng).
Erfaringene fra Bopilots arbeid i Bergen og Trondheim kommune har gitt oss et grunnlag for å presentere noen anbefalinger for andre kommuner som ønsker å ta en aktiv rolle i boligutviklingen. Begge disse er storbykommuner i norsk sammenheng, og anbefalingene vil derfor være særlig relevante for andre kommuner av tilsvarende størrelse. Samtidig tror vi også mindre kommuner vil kunne kjenne seg igjen i en del av utfordringene som blir beskrevet, og vi håper alle kan finne elementer her som kan være nyttige i det videre arbeidet for å utvikle en mer sosialt bærekraftig boligsektor over hele landet.

Anbefalingene kan også forstås som tenkning rundt Kommune 3.0 (beskrevet nærmere i kapittel 1), som lanserer en ny modell for å skape velferdstjenester hvor kommunen inngår i ulike former for samarbeid og samskaping med næringsliv, ideelle organisasjoner og innbyggere for å optimalisere samfunnets samlede ressursbruk. Bolig som et vesentlig velferdsgode burde i større grad bli gjenstand for denne typen samskapingsprosesser hvor kommunen kan innta flere ulike roller.

Vi sorterer anbefalingene våre under fire temaer:

1. Sett boligens betydning for bærekraftig

samfunnsutvikling på agendaen.
2. Forankre en forståelse for et behov for å endre boligutviklingen i kommunen.
3. Gi noen et tydelig mandat til å være pådriver, og identifiser aktuelle pådriverroller.
4. Bruk pilotprosjekter som endringsagenter.

### 1 SETT BOLIGENS BETYDNING FOR BÆREKRAFTIG SAMFUNNSUTVIKLING PÅ AGENDAEN

Boliger skaper byliv, nærhet mellom folk og tilhørighet. De kan hjelpe oss å leve mer sosialt og klimavennlig på en gang. De kan inspirere oss til å være aktive deltakere, gi oss en rolle å spille i nærmiljøet. Boliger kan hjelpe oss å leve bedre liv og bli bedre naboer og byborgere. Dagens boligproduksjon tar i liten grad ut dette potensialet.

Kommunene bør ta en mer aktiv rolle i å påvirke den private boligproduksjonen enn det de gjør i dag, fordi utformingen av boliger og nabolag kan forebygge utenforskap, ensomhet og andre utfordringer som belaster kommunale budsjetter.

Boliger spiller en avgjørende rolle for å nå FNs bærekraftsmål fordi de angår alle bærekrafts dimensjonene. Det er likevel gode grunner til å særlig vektlegge boligers betydning for sosial bærekraft. Det er også kommet høyt på agendaen i overordnede målsetninger både på statlig og kommunalt nivå (se blant annet Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). Men fortsatt mangler virkemidler og aktører som tar eierskap til målene, og som bidrar til å omsette dem til konkrete løsninger og endret praksis. Det kan være flere årsaker til at det er krevende å operasjonalisere målet som sosial bærekraft i plan- og boligutviklingen.

Ifølge Folkehelseinstituttet betyr sosial bærekraft:

> ... å fremme en samfunnsutvikling som setter menneskelige behov i sentrum, gir sosial rettferdighet og like livssjanser for alle, legger til rette for at mennesker som bor i lokalsamfunnet kan påvirke forhold i nærmiljøet samt et samfunn som legger til rette for deltakelse og samarbeid (FHI, 2020).

I løpet av de siste årene er det utviklet en rekke forskjellige kriteriesett, verktøy og sertifiseringsordninger som kan benyttes. Temaer som går igjen, er fellesskap, deltakelse, like muligheter for alle, sosialt mangfold og tilhørighet. Det kan likevel være vanskelig å ta kriteriene i bruk i konkrete prosjekter fordi de ikke er hjemlet i pbl og TEK og dermed ikke blir bindende på samme måte, i hvert fall ikke der kommunen selv ikke eier tomta og kan stille krav. En annen utfordring er at kriteriene for sosial bærekraft i stor grad handler om kvaliteter som ikke er like målbare som miljømessige og økonomiske kriterier, og derfor lett taper terreng når prosjekter spisser seg til. Argumenter som at det «fordyrer prosjektet», «forsinker framdriften» eller «er for stor risiko» blir ofte benyttet for å nedprioritere sosial bærekraft.

Desto viktigere er det at kommunene tar eierskap til den sosiale dimensjonen i boligutviklingen og ser denne i sammenheng med miljømessig og økonomisk bærekraft. De bør være konkrete på hva det innebærer for hvert enkelt prosjekt eller bydel. I stedet for å favne altfor bredt og dekke alle kriterier for sosial bærekraft, kan det være gunstig å ha et mer avgrenset og tydelig fokus. Bopilotarbeidet i Bergen og Trondheim har vist at det er mulig å skape overbevisende fortellinger om hva kommunene ønsker å oppnå. I Bergen har det vært å legge til rette for fellesskap og deling og nye samarbeidsmodeller mellom bransjen og framtidige beboere. I Trondheim har samarbeid med Boligstiftelser vist alternativer som skaper gode boligløsninger for beboergrupper som ellers ville falt utenfor boligmarkedet.

### 2 FORANKRE EN FORSTÅELSE FOR ET BEHOV FOR Å ENDRE BOLIGUTVIKLINGEN I KOMMUNEN

Bopilots utgangspunkt, slik det er presentert innledningsvis i rapporten, er i høy grad normativt. Vår tilnærming er basert på at vi ser en rekke utfordringer i dagens markedsbaserte boligpolitikk, og vi mener at kommunene bør spille en mer aktiv rolle for å bidra til å framskaffe alternative og innovative boligløsninger.

Boliger og nabolag er virkemiddel for å nå FNs bærekraftsmål. Ikke bare er boliger en helt sentral del av byer og tettsteder rent fysisk. Utformet og planlagt på en god måte, kan de bidra til løse samfunnsutfordringer knyttet til folkehelse, sosial utjevning og klimavennlig hverdagsliv. Boligbehov er mer komplekst enn det som fremkommer i statistikk og indekser. Det handler om å legge grunnlag for gode hverdagsliv og helhetlige løsninger for mennesker i ulike livsfaser og med forskjellige behov og drømmer.

Selv om vi mener at dette perspektivet er i tråd med

forskning på feltet (se blant annet Schmidt, 2014; Helgesen et al., 2014; Brattbakk, 2020; Eggum & Rød-Larsen, 2021), erkjenner vi at vi her går inn i et politisk felt der det er ulike syn på hvor mye ansvar det offentlige skal ta og hvor mye det offentlige skal styre det private. Samtidig har vi erfart at det politiske flertallet i de to kommunene som har deltatt i Bopilot, i stor grad deler vår bekymring. I Bergen har det kommet til uttrykk gjennom Byrådssaken der Grønneviken ble definert som et pilotprosjekt for deleløsninger og gjennom program for boligforsyning. I Trondheim har politikerne gjennom Boligpolitisk plan blant annet bedt om å få utredet hvordan kommunen kan være en aktør i styrkingen av en tredje boligsektor i byen.

Politisk engasjement og vilje til endring er avgjørende. Vi har likevel sett at politiske mål ikke alltid er like godt forankret i administrasjonen. Det kan blant annet skyldes at konsekvensene av de politiske beslutningene ikke alltid er godt nok utredet, og at det oppleves at det fins interne målkonflikter mellom ulike enheter og ansvarsområder. Derfor er det viktig å få fram et bedre grunnlag for å vurdere samfunnseffekten på lang sikt av mer sosialt bærekraftige boligløsninger, som også vil være mer helsefremmende.

Uten en felles forståelse for at det å investere i en alternativ boligutvikling kan ses på som langsiktig investering i innbyggernes velferd og helse, og i den grønne omstillingen vi står overfor, vil det være krevende å argumentere for at kommunen skal spille en aktiv rolle. I neste avsnitt vil vi foreslå hvordan et slikt forankringsarbeid kan foregå mer konkret.

## 3 GI NOEN ET TYDELIG MANDAT TIL Å VÆRE PÅDRIVER, OG IDENTIFISER AKTUELLE PÅDRIVERROLLER

> Å mobilisere for alternativ boligutvikling handler om å involvere de avdelinger og perspektiver i kommunen som til slutt må betale regninga hvis ingenting nytt skjer.

Nytenking og endring krever pådrivere, det vil si medarbeidere (eller team) som er dedikerte og brenner for et tema eller en oppgave. Bopilot har hatt fokus på kommunen som pådriver for alternative boligløsninger. Vi ser likevel behov for å konkretisere dette ytterligere: Hvem i kommunen skal ha rollen som pådriver? Og hvordan kan de gis et godt nok handlingsrom og støtte?

Erfaringene fra arbeidet med Bopilot er at ansvaret for boligfeltet er fragmentert og angår mange ulike enheter og avdelinger i en kommune (og må trolig også gjøre det). Ofte ligger ansvaret for det boligsosiale arbeidet hos en annen avdeling enn de som har ansvar for arealplanlegging og utvikling av nye byområder. Det er derfor et behov for å se etter virkemidler som kan bidra til å se på boligutvikling på tvers i kommunen og med flere perspektiver samtidig. Nye løsninger krever en samstemt visjon og tydelige mål som ligger utenfor de enkelte avdelingene. Selv om visjonene er nedfelt i kommuneplanenes samfunnsdel, mangler det ofte noen som har ansvar for å omsette målene til konkrete svar som involverer alle aktuelle enheter. I tillegg mangler det noen som koordinerer på tvers og som er ansvarlig for samarbeidet mellom enhetene.

Bolig er i tillegg et felt som omfatter mange ulike aktører også utenfor kommunene. Nye løsninger oppstår oftest i samarbeid mellom kommune, næringsliv, innbyggere og ideelle aktører. Det å utvikle nye løsninger sammen med andre utfordrer gjerne tradisjonelle arbeidsmåter, og det oppstår behov for å etablere og teste nye måter å samarbeide på. En pådriver skal ofte påvirke aktører som vedkommende ikke har et organisatorisk ansvar for eller kan bestemme over. Pådriveren må derfor jobbe etter en helt annen logikk og andre verdier enn det som er vanlig. Pådriverens arbeid handler derfor blant annet om å skape rammer for selvstyrende systemer på tvers av organisasjoner, profesjoner og innbyggere. Invitere, mobilisere, fasilitere og bygge relasjoner er stikkord for å påvirke slike prosesser, både med interne og eksterne aktører. Det handler også om å drive kommunikasjon på en annen måte enn «å informere». Kommunikasjonsformer må utvikles parallelt med pådriver-aktivitetene og ta form etter behovet: Hvem vil man nå, hvorfor, og hvordan?

Kommunalt samarbeid med eksterne aktører er av mange grunner komplisert. Det er både strukturelle, formelle og uformelle grunner for dette. Anbudsreglement, profesjonskrav og store verdier i eiendomssektoren bidrar til at det kan være krevende for kommuner å samarbeide med aktører utenfra. Mange kommuner kan derfor synes det er greiest og mest ryddig å holde et klart skille.

Erfaringene fra Bopilot viser at en pådriver gjerne kan sitte på siden av det ordinære saksbehandlersystemet. Eksempelvis har byarkitekten i Bergen en

sektoroverskridende rådgiverrolle (ikke myndighet) i saksbehandling og kan derfor stille seg på siden og lettere være aktiv pådriver overfor bransjen generelt og for å nå visjoner som for Grønneviken. Dette har gitt frihet til å teste ut nye måter å jobbe på. I andre kommuner kan det være andre enheter eller enkeltpersoner (for eksempel egne prosjektstillinger knyttet til Områdeløft, Aldersvennlig samfunn o.l.) som kan ha tilsvarende rolle. Det viktigste er at noen i kommunen har et tydelig og definert mandat til det å være pådriver.

En pådrivers oppgave vil kunne være å ramme inn nettverk, det vil si synliggjøre verdier og formål og skape en fortelling om arbeidet som alle kan eller ønsker å identifisere seg med og samarbeide om. Bopilot har vist at pådriverarbeidet i kommunen kan skje på mange ulike måter og ha forskjellige mål. I det følgende, vil vi skille mellom (A) å være pådriver innad (intern samskaping), (B) å være pådriver utad (aktiv påvirkning av bransje og innbyggere) og (C) tilrettelegging utad (samskaping med eksterne aktører). Som det vil framgå av punktene under, er rollene delvis overlappende. Vi tror likevel det er nyttig å beskrive dem hver for seg

**A. Intern samskaping: Pådriver innad**
Som nevnt innledningsvis, er en forutsetning for endring at det skapes en felles forståelse for problemet som skal løses og en felles visjon innad i organisasjonen. Det kan gjøres gjennom følgende punkter:

IMPLEMENTERE SOSIAL BÆREKRAFT I ALLE KOMMUNENS PLANER:
Innhente nødvendig kunnskapsgrunnlag om mål og virkemidler for sosiale bærekraft (gjennom deltakelse i kommunale nettverk, forskningsprosjekter osv.). Å peke på kunnskapsbehov kan også på sikt bidra til mer målrettet KPS og KPA med bestemmelser som bedre ivaretar mål om sosial bærekraft.

SØRGE FOR BRED DELTAKELSE FRA HELE ORGANISASJONEN I FELLES PROSJEKTER:
Skape arenaer og arbeidsgrupper som aktiviserer på tvers av kommunale enheter som bidrar til felles engasjement. Bopilot har gode erfaringer med Designsprint, digital medvirkning, hackathon, temaverksteder, studieturer og utstillinger. Slike aktiviteter kan gi inspirasjon til ansatte i kommunene ved at de får jobbe med noe som er litt utenfor vanlige oppgaver.

TA I BRUK VERKTØY FOR Å MÅLE SOSIAL BÆREKRAFT:
Synliggjøre at det finnes kriterier for måloppnåelse på sosial bærekraft og ta i bruk disse.

INKLUDERE SOSIAL BÆREKRAFT SOM EN EGEN VERDI I BUDSJETTER:
Framsnakke muligheten for å ta i bruk budsjetteringsmodeller som ivaretar andre typer verdiskaping og samfunnseffekter enn kun de økonomiske, for eksempel ved å benytte "Triple bottom line" (Elkington, 1994) der de tre P-ene (People – Planet – Profit) blir hensyntatt på lik linje. Dessuten: I stedet for å regne tapte inntekter (for eksempel ved salg av eiendom under markedspris) som en utgift, kan reduserte utgifter på lang sikt regnes som inntekter.

SE HVA ANDRE GJØR OG DEL ERFARINGER:
Synliggjøre mulighetsrommet. Oppsøke og formidle eksempler på at andre får det til, at det finnes andre måter å gjøre det på, i det hele tatt legge til rette for erfaringsutveksling mellom kommunene.

Noen i kommunen bør ha et tydelig mandat til å være pådrivere for endring i boligutviklingen og for å koordinere på tvers. Pådriveren skal ha som oppgave å inspirere og påvirke på tvers av de ulike avdelingene og etatene som forvalter bolig i kommunen. Dette er en rolle som det sektorinndelte kommune-Norge har stort behov for hvis man skal klare å skape helhetlige bærekraftige løsninger for boligsektoren.

**B. Aktiv påvirkning av bransje og boligkjøpere: Pådriver utad**
Dette er en rolle kommunen tradisjonelt ikke har lagt vekt på, men som er testet ut gjennom Bopilot i både Bergen og Trondheim. Små kommuner vil ha færre muligheter og mindre kapasitet til å drive aktiv påvirkning, så her vil interkommunalt samarbeid være viktig. Påvirkningen kan skje på mange ulike måter, noen mer indirekte enn andre.

KUNNSKAPSFORMIDLING:
Kommunene kan ta en rolle som formidler av kunnskap gjennom seminarer, utstillinger o.l. Gode relasjoner og samarbeid for forsknings- og utdanningsinstitusjonene er viktig for å kunne formidle oppdatert kunnskap og også for å drive fram ny kunnskap.

KOMMUNIKASJON:
Kommunens kommunikasjonsapparat bør dreies fra å "informere" til å "engasjere", og det bør settes av ressurser til å føre en kommunikasjon som fremmer/inspirerer arbeidet, involvere nye aktører og samle

interessenter. Sosiale medier kan brukes aktivt til å formidle inspirasjon og kunnskap knyttet til den tematikken pådrivervirksomheten skal fremme og til å involvere nye aktører og samle interessenter. Kommunens folk må være lett tilgjengelige. De bør også delta aktivt på debattarenaer gjennom ulike typer media (kronikker), foredrag m.m.

UTADRETTEDE AKTIVITETER SOM INVOLVERER BRANSJE OG PUBLIKUM:
Dette kan eksempelvis være gjennom arrangementer som designsprint, hackathon og workshops. Medvirkningsprosesser og andre virkemidler for å innhente kunnskap om innbyggernes preferanser og behov er viktig.

SAMARBEID OG FORUTSIGBARHET:
Det bør etableres samarbeidsfora med bransje og forskningsmiljøer[18]. Prosjekter må følges opp med hensyn til tydelige kriterier for sosial bærekraft

**C. Samskaping med eksterne aktører: Tilrettelegging utad**
Mens de to foregående rollene baserte seg på en aktiv kommune som selv tar initiativ og har en tydelig agenda, handler denne siste kategorien om måten kommunen imøtekommer initiativer som kommer utenfra.

STØTTESPILLER FOR PILOTPROSJEKTER OG INITIATIVER FRA BRANSJE OG INNBYGGERE:
Flere aktører innen næringsliv, frivillige organisasjoner, tredje boligsektor og innbyggerinitiativer etterspør bedre tilrettelegging for boligprosjekter med idealistiske målsetninger. Det er et ønske om at kommunen i mindre grad framstår som styrende og mer som støttende.

Rådgiving av både private og mer profesjonelle aktører er ønskelig. Særlig innbyggerinitiativer, frivilligheten og små aktører har stort behov for informasjon og veiledning. Aktørene bør oppfordres til samarbeid tidlig i prosessen og underveis for å skape felles ambisjoner og mål, opparbeide tillit og forstå hverandres behov og muligheter. "Gulrøtter" og tilrettelegging for pilotprosjekter bør også vurderes. Plan- og byggesak innebærer et visst element av forhandlinger hvor kommunen burde kunne tilby noen fordeler om prosjektet, for eksempel at det bidrar til å oppfylle kommunens bærekraftsmål. Smidige offentlige prosesser med kortere saksbehandlingstid etterspørres av alle boligutbyggere, men er særlig viktig for idealister med pilotprosjekter, siden piloter som regel innebærer større finansiell risiko.

KOORDINATOR INTERNT OG EKSTERNT:
Flere eksterne aktører etterlyser at "kommunen snakker med én stemme" og opptrer samlet. For å svare på dette bør kommunene opprette en boligkoordinator (eller et boligkontor) som sørger for samordning på tvers av byplan, byggesak, eiendom, eierskap og helse og omsorg (eventuelt også byarkitekt og byantikvar), en slags Bopilot-koordinator.

Kommunene må selv avgjøre hvor i organisasjonen denne rollen skal plasseres, men på basis av erfaringene fra Bergen der Byarkitekten har et spesielt mandat til å være pådriver, er vår anbefaling at en boligkoordinator eller et boligkontor også ligger på siden av "linja" i kommuneorganisasjonen. En koordinator bør også fungere som en postkasse for forespørsler og forslag fra publikum.

NETTVERKSBYGGING MED ANDRE AKTØRER MED BOLIGSOSIAL AGENDA:
I tillegg til å tilby støtte og tilrettelegging overfor eksterne miljøer anbefaler Bopilot også at kommunen inngår allianser med aktører hvor det er et interessefellesskap knyttet til å realisere alternative boligløsninger og å løfte fram en boligsosial agenda. Flere ulike aktører er aktuelle, og alliansene kan ha ulike mål.

- Allianser og samarbeid med andre kommuner for å løfte fram boligsosiale mål på den nasjonale boligpolitiske agendaen. Samarbeid mellom kommuner for eksempel gjennom Storbynettverket kan ha stor betydning hvis kommunene fremmer en felles sak overfor regjering og storting.
- Samarbeid mellom ulike kommuner for erfaringsoverføring er også viktig.
- Deltakelse i nettverk med forskningsmiljøer og Husbanken kan gi kunnskap og støtte.
- Samarbeid med ideelle organisasjoner og tredje sektor kan gi kommunen verdifulle innspill og bidra med ressurser i kommunens boligsosiale arbeid.

## 4 BRUK PILOTPROSJEKTER SOM ENDRINGSAGENTER

Arbeidet i Bopilot har vist at det å utvikle og få realisert pilotprosjekter er langsiktig og krevende arbeid. Like

19 Jf. "Råd for bærekraftig boligforsyning" i Bergen: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/program-for-bolig-forsyning/rad-for-barekraftig-boligforsyning

fullt vet vi at pilotprosjekter har hatt stor betydning for å åpne øynene for og øke omfanget av nye løsninger. For eksempel har såkalte "forbildeprosjekter" vært brukt aktivt for å øke omfanget av lavenergi- og passivhus, og har på dette feltet også bidratt til justering av regelverk o.l. (Almås et al., 2015). Her kan vi se at prosjektene har ført til langsiktige endringer i byggebransjen.

Piloter kan påvirke ulike aktørers holdninger til nye løsninger og gi nyttig innsikt om barrierer knyttet til både prosess og nye løsninger. En kommune kan være pådriver gjennom å initiere pilotprosjekter eller den kan jobbe med tilrettelegging for at andre aktører kan få gjennomført forsøk som kan vise nye veier. Det kan være nyttig å "definere" prosjekter som piloter slik at det gir rom for å ta særlige hensyn eller legge forholdene spesielt til rette i saksbehandlingsprosessen – uten at det skaper presedens for andre prosjekter. Svartlamon ble i sin tid regulert som forsøksområde, noe som ga rom for en rekke alternative løsninger, herunder muligheter for dispensasjon fra TEK. I Bopilot har vi sett vi hvordan de to kommunene har tatt en aktiv rolle for å utvikle pilotområder. Kommuner kan også på en mer indirekte måte legge til rette for at andre kan utvikle piloter. Vindmøllebakken i Stavanger og Charlottes café (Yrkesskolevegen) i Trondheim er eksempler på pilotprosjekter som andre har tatt initiativ til og utviklet, og som bidrar til et større boligmangfold og som gir nyttige erfaringer. Erfaringene fra Stavanger viser at løsningen har utfordret kommunal saksbehandling på flere områder. Aktørene etterspør en mer koordinert kommune for å forenkle prosessen.

Følgende råd kan være nyttige for kommunene som ønsker å dra i gang eller tilrettelegge for pilotprosjekter:

- Vær tydelig på hva pilotprosjektet er, og hva det ikke er (også på hvem som har ansvar og tar risiko).
- Ha en koordinator for pilotprosjektet i kommunen, som har mandat til å innkalle og snakke med folk i flere etater. Få tidlig kontaktpersoner i de ulike etatene. Lag plan for konkrete pådriveraktiviteter og involver bredt (innbyggere, utbyggere, kommune osv.). Vær tydelig på hva målet er for de ulike aktivitetene. Skap interesse gjennom markedsføring (for eksempel ved å gi pilotprosjektet et kort og tydelig merkenavn) og medieoppmerksomhet.
- Involver innbyggere. Lag digitale medvirkningsflater som spørreundersøkelser, og få folk med.
- Prioriter innhenting, systematisering og formidling av erfaringer med pilotene. Involver forskningsmiljøene.
- Velg engasjerte pådrivere: Finn folk som har tro og kunnskap om temaet, og ansett prosjektledere som ønsker å være pådrivere og som har evne til å få folk med seg.

# Referanser

Ache, P., & Fedrowitz, M. (2012). The Development of Co-Housing Initiatives in Germany. Built Environment (1978-), 38(3), 395-412. http://www.jstor.org/stable/23290270

Almås, A.-J., Hauge, Å. L., & Klinski, M. (2015). Markedseffekter av forbildeprogrammer (SINTEF rapport SBF 2015 A0247).

Asphjell, M. K. A., Kim Christian , Liane, G. M., Nordahl, B. I., & Wieslander, H. (2022). Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning. Utarbeidet for Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Oslo Economics & NIBR/OsloMet.

Asplan Viak. (2020). Sosial bærekraft. https://www.asplanviak.no/tjenester/sosial-baerekraft/

Aune, T. (2021). «Her er Svartlamoens nye «søstersatelitt» - Håper dette er starten på en større tredje boligsektor». Adresseavisa 31.03.2021. Lastet ned 23.05.2022 https://www.adressa.no/pluss/nyheter/2021/03/31/%E2%80%93-H%C3%A5per-dette-er-starten-p%C3%A5-en-st%C3%B8rre-tredje-boligsektor-23706279.ece

Aaberge, R., Mogstad, M., Vestad, O. L., & Vestre, A. (2021). Økonomisk ulikhet i Norge i det 21. århundre (SSB rapport 2021/33).

Aaberge, R., & Stubhaug, M. E. (2018). Formuesulikheten øker (SSB Analyse 2018/18). https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/formuesulikheten-oker

Aartsen, M., Veenstra, M., & Hansen, T. (2017). Social pathways to health: On the mediating role of the social network in the relation between socio-economic position and health. SSM - Population Health, 3, 419-426. https://doi.org/10.1016/j.ssmph.2017.05.006

Banfield, R., Lombardo, C. T. & Wax, T. (2015). Design sprint: a practical guidebook for building great digital products. Sebastopol, CA : O'Reilly Media, Ind.

Barlindhaug, R., Holm, A., Nordahl, B., & Renå, H. (2014). Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom (NIBR rapport 2014:8). Norsk institutt for by- og regionforskning.

Barlindhaug, R., & Nygaard, M. (2020). Kommunale boligstrategier. Undersøkelse av praksis i fem kommuner (NIBR-rapport 2020:9). NIBR. https://hdl.handle.net/20.500.12199/6466

Barlindhaug, R., Ruud, M. E., & Skogheim, R. (2015). Helhetlig boligplanlegging. Hvilke elementer inngår? (NIBR rapport 2015:21). NIBR. https://hdl.handle.net/20.500.12199/5726

Bergen kommune. (2015). Bergen 2030. Kommuneplanens samfunnsdel. Lastet ned 30.05.2022 https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V90130

Bergen kommune. (2018). Kommuneplanens arealdel 2018 https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Bergen kommune. (2019). Kommunal planstrategi 2019-2023 https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/planer-i-kommunen/informasjon-om-enkeltplaner/byradsleders-avdeling/kommunal-planstrategi-2019-2023

Bergen kommune. (2019b). Program for boligforsyning 2019-2030. Fase 1 – Melding om status og forslag til videre oppfølging. Utkast. https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/program-for-boligforsyning

Bergen kommune. (2019c). Kommuneplanens arealdel KPA 2018. Planbeskrivelse. https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Bergen kommune. (2020a). Planstrategi for Bergen 2019–2023 https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/planer-i-kommunen/informasjon-om-enkeltplaner/byradsleders-avdeling/kommunal-planstrategi-2019-2023

Bergen kommune. (2020b). Boligmelding 2020-2026. https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/planer-i-kommunen/informasjon-om-enkeltplaner/byradsavd-for-arbeid-sosial-og-bolig/boligmeldingen-2020-2026

Bergen kommune. (2020c). Boligpreferanseundersøkelse Bergen med omegnskommuner. Delrapport i Program for boligforsyning, Bergen 2019 – 2030. https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/program-for-boligforsyning/kartlegginger/boligpreferanseundersokelsen

Bergen kommune. Byrådet. (2020). Pilot Grønneviken – testområde for nytenkning i boligproduskjonen, med fokus på barnefamilier og delekultur. Lastet ned 23.05.2022 Saksframstilling, se https://www.bergen.kommune.no/politikk/politiskeutvalg/900102/mote/2409651/sak/223650

Bing Hodneland. (2015). Veileder. Juridiske virkemidler kommunen kan benytte for å fremme privat boligutleie. https://docplayer.me/23804996-Veileder-juridiske-virkemidler-kommunen-kan-benytte-for-a-fremme-privat-boligutleie.html

Bramley, G., Brown, C., Dempsey, N., Power, S., & Watkins, D. (2010). Social Acceptability. M. Jenks & C. Jones (Red.,), Dimensions of the Sustainable City (s. 105-128). Springer Netherlands. https://doi.org/10.1007/978-1-4020-8647-25

Bramley, G., Dempsey, N., Power, S., Brown, C., & Watkins, D. (2009). Social Sustainability and Urban Form: Evidence from Five British Cities. Environment and Planning A: Economy and Space, 41(9), 2125-2142. https://doi.org/10.1068/a4184

Brattbakk, I. (2020). Trangboddhet og barnefamiliers hverdagsliv i koronaens tid. Tidsskrift for boligforskning, 3(1), 7-31. https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2020-01-02

Busch, T., & Schwebs, R. (2004). Følgeforskning : ny endringsstrategi for offentlig sektor (TØH-serien 2014:15). Høgskolen i Sør-Trøndelag.

Byarkitekten i Bergen, Haltenbanken, & Vill urbanisme. (2020). Bopilot Designsprint. https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/arkitektur-i-bergen/bopilot/designsprint

Byarkitekten i Bergen, & Leva Urban Design. (2019). Bopilot – Resultater fra innledende digital medvirkning (Oppsamlingsrapport 01.11.2019). https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/arkitektur-i-bergen/bopilot/digital-medvirkning

Carlson, C. R., & Wilmot, W. W. (2006). Innovation: The Five Disciplines for Creating What Customers Want. Crown Business.

Clementsen, A., & Lund, N. (2021). Stedsidentitet og socialt mix – Strategiske greb i udsatte boligområder under omdannelse. Center for Boligsocial Udvikling.

DOGA. (2020). Nasjonalt veikart for smarte og bærekraftige byer og lokalsamfunn; Smart og bærekraftig by- og stedsutvikling i praksis: 16 eksempler. https://doga.no/aktiviteter/arkitektur/smarte-og-baerekraftige-byer-og-lokalsamfunn/nasjonalt-veikart-for-smarte-og-barekraftige-byer-og-lokalsamfunn/smart-og-barekraftig-by--og-stedsutvikling-i-praksis/

Eggum, T., & Rød-Larsen, E. (2021). Is the housing market an inequality generator? (Housing Lab working paper series 2021-2). OsloMet Housing Lab.

Eiendom Norge. (2021). Sykepleierindeksen H1 2021 https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h1-2021

Elkington, J. (1994). Towards the Sustainable Corporation: Win-Win-Win Business Strategies for Sustainable Development. California Management Review, 36(2), 90-100. https://doi.org/10.2307/41165746

Fedrowitz, M. (2011a). Gemeinschaft liches Wohnen in Deutschland. Nationalatlas 9. Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL),.

FHI. (2020). Sosialt bærekraftige lokalsamfunn. . https://www.fhi.no/hn/folkehelse/artikler/sosialt-barekraftige-lokalsamfunn/

Finansdepartementet. (2021). Perspektivmeldingen 2021. Meld.St.14 (2020-2021). https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-14-20202021/id2834218/

Fincher, R., Iveson, K., Leitner, H., & Preston, V. (2014). Planning in the multicultural city: Celebrating diversity or reinforcing difference? Progress in Planning, 92, 1-55. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.progress.2013.04.001

Fiskeri- og Næringsdepartementet. (2008). Et nyskapende og bærekraftig Norge. St.meld. nr. 7 (2008-2009). https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/stmeld-nr-7-2008-2009-/id538010/

Forbrukerrådet. (2021). Å leie bolig. https://fil.forbrukerradet.no/wp-content/uploads/2021/03/a-leie-bolig-i-norge-1.pdf

FutureBuilt. (2021). FutureBuilt kriterier sosial bærekraft. Utarbeidet av Katja Bratseth og Catharina Sletner i Byantropologene, i samarbeid med Ulla Hahn, Stein Stoknes og Guro Aalrust i FutureBuilt, studentene Hanna S. Bøen og Ulrik S. Hagstrøm, samt en ressursgruppe på sosial bærekraft. https://static1.squarespace.com/static/5dce7f6005553c34b366c1d8/t/605c6b47f9cbdf417eb08881/1616669519556/FutureBuilt+kriterier+Sosial+b%C3%A6rekraft+26.02.21.pdf

Geels, F. W. (2005). The dynamics of transitions in socio-technical systems: A multi-level analysis of the transition pathway from horse-drawn carriages to automobiles (1860–1930). Technology Analysis & Strategic Management, 17(4), 445-476. https://doi.org/10.1080/09537320500357319

Gitmark, H. (2020). Det norske hjem. Fra velferdsgode til spekulasjonsobjekt. Oslo, Res Publica.

Guribye, E. (2016). Mot 'Kommune 3.0'? ( FoU-rapport nr. 3/2016). Agderforskning.

Gyberg, K. (2019). Boligdrømmen : hvordan sikre alle et godt sted å bo. Forlaget Manifest.

Helgesen, M. K., Holm, A., Monkerud, L., & Schmidt, L. (2014). Bolig og folkehelse – hva er sammenhengen? En litteraturstudie. (NIBR-rapport 2014:16).

Helsedirektoratet (2021). Sektorrapport om folkehelse 2021 [nettdokument]. Oslo: Helsedirektoratet. Tilgjengelig fra https://www.helsedirektoratet.no/rapporter/sektorrapport-om-folkehelse

Helse- og omsorgsdepartementet. (2011). Innovasjon i omsorg. NOU 2011:11 https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-11/id646812/

Helse- og omsorgsdepartementet, Frivillighet Norge, & KS. (2015). Nasjonal strategi for frivillig arbeid på helse- og omsorgsfeltet (2015-2016). Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon. https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/frivillighetsstrategi/id2429965

Jensen, J. O., & Stensgaard, A. G. (2017). Affordable housing as a niche product: The case of the Danish "SocialHousing Plus" Paper presented at ENHR conference, Tirana, September 2017, https://vbn.aau.dk/files/272387510/Affordable_housing_as_a_niche_product_ENHR_2017_Jensen.pdf

Kania, J., & Kramer, M. (2011). Collective Impact. Stanford Social Innovation Review, 9(1), 36-41. https://doi.org/10.48558/5900-KN19

Killingberg, A. (2022). Kritisk til uttalelse om ny bydel: - Vi er veldig forundret. Adresseavisen 20.03.2022. Lastet ned 23.05.2022 https://www.adressa.no/pluss/nyheter/2022/03/20/Kritisk-til-uttalelse-om-ny-bydel-%E2%80%93-Vi-er-veldig-forundret-25327091.ece

Kobro, L. U., Andersen, L. L., Espersen, H. H., Kristensen, K., Skar, C., & Iversen, H. (2018). La oss gjøre det sammen! Håndbok i lokal samskapende sosial innovasjon. Høgskolen i Sørøst-Norge/Senter for sosialt entreprenørskap og samskapende sosial innovasjon.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014). Medvirkning i planlegging. Hvordan legge til rette for økt deltakelse og innflytelse i kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven. Veileder. https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Medvirkning-i-planlegging/id764244/

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2018). Reguleringsplanveileder. https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2019). Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023. Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019. https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20192023/id2645090/

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020a). Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021- 2024). https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020b). En innovativ offentlig sektor – Kultur, ledelse og kompetanse. Meld. St. 30 (2019–2020). https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-30-20192020/id2715113/?ch=1

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020b). En innovativ offentlig sektor – Kultur, ledelse og kompetanse. Meld. St. 30 (2019–2020). Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-30-20192020/id2715113/?ch=1

Kommunal- og regionaldepartementet. (2016). Veileder utbyggingsavtaler. https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-om-utbyggingsavtaler-2/id471840/

Kommunens sentralforbund. (2013). Nytt – Nyttig – Nyttiggjort. Velkommen til kommunesektorens innovasjonsverktøy. http://ks-innovation-tool.herokuapp.com/

Kvietkute, D. (2021). "Moving in with strangers" – A qualitative study exploring motivation and preferences for co-housing solutions in Norway today. Masterthesis in Environmental Psychology, Høyskolen i Innlandet,.

Kvietkute, D., & Lappegard Hauge, Å. (2022). Living with strangers: exploring motivations and stated preferences for considering co-housing and shared living in Bergen, Norway. Housing and Society, 49(2), 128-149. https://doi.org/10.1080/08882746.2021.1972264

Langergaard, L. L. (2021). Conceptualising public sector innovation: Introducing the lens of the epistemological, pragmatic and normative dimensions. Nordic Journal of Social Research 12 (Special issue), 24-44.

Lindøe, P. H., Mikkelsen, A., & Olsen, O. E. (2002). Fallgruver i følgeforskning. Tidsskrift for samfunnsforskning, 43(2), 191-217. https://doi.org/10.18261/ISSN1504-291X-2002-02-02

Lundbakk, H. A. (2020). Selvbygging og boligutvikling i by. Om selvbygging og egeninnsats i nye boligblokker og ved renoverings- og konverteringsprosjekter. Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning, NTNU.

Moe, E. (2019). Sosialt bærekraftige boliger for eldre - To kvalitative casestudier om eldre menneskers erfaringer med bofellesskap. Masteroppgave i miljøpsykologi, Høgskolen i Innlandet.

Moe, E., Hauge Åshild, L., & Høyland, K. (2021). Bofellesskap – et bidrag til økt livskvalitet for eldre? Tidsskrift for boligforskning, 4(1), 46-62. https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2021-01-04

NAL / AiN. (2017). Bo- og Boligkvalitet. NAL/AiN.

Narvestad, R., Nielsen, B. F., & Forshaug, A. K. (2021). Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse (NTNU-rapport).

Narvestad, R., Støa, E., & Nielsen Brita, F. (2022). På vei mot en sosialt bærekraftig tredje boligsektor: Medvirkning og sosial miks i to pilotprosjekter i Boligstiftelsen i Trondheim. Tidsskrift for boligforskning, 5(1), 3-18. https://doi.org/10.18261/tfb.5.1.2

Nordahl, B. (2012). Kommunens rolle i boligforsyningen – perspektiver og praksis. In B. Nordahl (Ed.), Boligmarked og boligpolitikk (pp. 93-116). Akademika forlag.

Norges Røde Kors. (2021). Psykt ensom. Om ensomhet blant barn og unge. Egmont Fonden.

Norsk Eiendom. (2019). Håndbok for bærekraftig stedsutvikling. Norsk Eiendom i samarbeid med Grønn Byggallianse og Grape arkitekter.

NORUT. (udatert). Følgeforskning. PPT-presentasjon.

Olsen, O. E., & Lindøe, P. (2004). Trailing research based evaluation; phases and roles. Evaluation and Program Planning, 27(4), 371-380. https://doi.org/10.1016/j.evalprogplan.2004.07.002

Oslo kommune. (2019). Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk.

Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). (2018). EBYs verktøy og virkemidler for å fremme ulike boligpolitiske prioriteringer og boliginnovasjon. Utredning.

Plan- og bygningsetaten i Oslo. (2017). Områderegulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for klimaeffektiv Furuset. Vedtatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. . https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15499109

Plan- og bygningsetaten i Oslo. (2021a). Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap. https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/nye-boligkvaliteter/#gref

Plan- og bygningsetaten i Oslo. (2021b). Selvbygging – byggfellesskap, beboergrupper og egeninnsats. https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/nye-boligkvaliteter/#gref

Plan- og bygningsetaten i Oslo. (2022). Byøkologiske boliger og områder. https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/nye-boligkvaliteter/#gref

Plathe, E. (2018). Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør. Asplan Viak. KS.

Podoski, L. F. (2021). Veien mot en tredje boligsektor med rimelige utleieboliger og medvirkning. Et case-studie om Fargemarka boligprosjekt. Masteroppgave i Urban Ecological Planning, NTNU.

Prosser, S. Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det. Tidsskrift for boligforskning, 3(2), 180-192. https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2020-02-06

Realdania By & Byg. (2021). Bæredygtighed i arealudvikling. Erfaringer med brugen af DGNB til screening af byområder. Realdania.

Rønning, R., & Andfossen Nina, B. Samskapingen som lar vente på seg1. Tidsskrift for omsorgsforskning, 7(3), 1-6. https://doi.org/10.18261/issn.2387-5984-2021-03-13

Rosted, J. (2005). Brugerdreven innovation – resultater og anbefalinger. FORA og Danmarks Erhvervsråd

Schmidt, L. (2014). Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft (NIBR-rapport 2014:12).

Schütter, J. B. (2010). Handlungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten von Kommunen im Umgang mit Wohnprojekten. Diplomarbeit an der Fakultät Raumplanung, TU Dortmund.

Sørensen, E., & Torfing, J. (2011). Enhancing Collaborative Innovation in the Public Sector. Administration & Society, 43(8), 842-868. https://doi.org/10.1177/0095399711418768

SSB. (2021). Antall leietakere øker. https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/andelen-leietakere-oker

Stender, M. (2018). Social bæredygtighed og DGNB. (Rapport). Aalborg Universitet. https://vbn.aau.dk/da/publications/social-b%C3%A6redygtighed-og-dgnb

Støa, E. (2017). Norway. M. Pareya-Eastaway & N. Winston (Red.), Sustainable Communities and Urban Housing: A Comparative European Perspective. Routledge.

Støa, E., Larssæther, S., & Wyckmans, A. (2014). Utopia Revisited. Towards a Carbon-Neutral Neighborhood at Brøset. Fagbokforlaget

Svartlamon boligstiftelse, & Multiconsult. (2021). Klimareduserende konsepter for boutvikling på Svartlamon. Konseptutredning for innovative energi- og klimaløsninger i bygg, områder og energisystem.

Tortzen, A. (2016). Samskabelse i kommunale rammer: Hvordan kan ledelse understøtte samskabelse? Roskilde Universitet.

Trondheim Kommune. (2010). Kommuneplanens samfunnsdel 2009-2020. https://www.trondheim.kommune.no/alleplaner/

Trondheim kommune. (2013a). Kommuneplanens arealdel Trondheim 2012-2024. https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdeldelplaner/kpa12-24/

Trondheim kommune. (2013b). Områdeplan Brøset. https://www.trondheim.kommune.no/gronnbybroset/

Trondheim kommune. (2016). Evaluering av Trondheim kommunes involvering på Svartlamoen. Lastet ned 23.05.2022 https://docplayer.me/17441662-Evaluering-av-trondheim-kommunes-involvering-pa-svartlamoen-horingsutkast-til-svartlamoen-boligstiftelse-svartlamoen-kultur-og-naeringsstiftelse.html

Trondheim Kommune. (2020a). Byutviklingsstrategi for Trondheim - strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050. Lastet ned30.05.2022 https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdeldelplaner/byutviklingsstrategi-for-trondheim---strategi-for-areal--og-transportutvikling-fram-mot-2050/

Trondheim kommune. (2020b). Boligpolitisk plan 2020 https://www.trondheim.kommune.no/boligpolitiskplan/

Trondheim Kommune. (2021). 14 Perspektiver på Trondheim. Retrieved 30.50.2022 from https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdeldelplaner/planstrategi-2020-2023/

Trondheim Kommune. (2022). Planprogram for ny arealdel. https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/kommuneplanen/arealdelen

Trondheim kommune, & Leva Urban Design. (2021). Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim? - Og hva om dette kunne skjedd gjennom alternative leieløsninger? Lastet ned 31.05.2022 https://www.ntnu.no/documents/10310/0/Innbyggerundersokelse§trondheim§2021.pdf/56175d79-ea7e-aa22-def1-6e4e7739eb2b?t=1625410031982

UNECE, & Housing Europe. (2021). #Housing 2030 – Effective policies for affordable housing in the UNECE region. https://www.housing2030.org/

Viste, S. (udatert). Inspirasjonshefte om kommunale planstrategier – Et verktøy for ønsket samfunnsutvikling. Kommunens sentralforbund.

Weiss, K. L. (2020). Det er godt at bo godt (BoligViden1). essay i Statens Kunstfon d og Realdanias Boliglaboratorium. https://www.kunst.dk/det-satser-vi-paa/kunst-i-din-hverdag/boliglab/boligviden?no§cache=1#c3254

Wise, E., & Høgenhaven, C. (2008). User-driven innovation – context and cases in the Nordic region. Nordic innovation Centre.

# Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger

## RAPPORT FRA FORSKNINGSPROSJEKTET BOPILOT

For å nå målene om en mer sosialt bærekraftig samfunnsutvikling må boligsektoren sees på med nye øyne. Gjennom det forskningsdrevne innovasjonsprosjektet Bopilot, har Bergen og Trondheim kommune prøvd ut nye arbeidsmåter og samarbeidsmodeller som kan påvirke tilbudet i markedet og etterspørselen i boligsektoren. Aktivitetene er rettet mot å få realisert pilotprosjekter som kan vise og gi erfaringer med alternative måter å bo på. I Bergen har fokus vært på styrking av sosialt fellesskap og grønt hverdagsliv gjennom deleløsninger, mens Trondheim har vært opptatt av hvordan økt tilgang av rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold for en tredje boligsektor kan bidra til alle kan få tilgang til varige og gode boligtilbud.

I rapporten presenteres bakgrunnen for prosjektet og aktivitetene i de to kommunene. Forskerne oppsummerer erfaringene og konkluderer med anbefalinger til andre kommuner.

SINTEF akademisk forlag