

Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger

DEL 1: Innovasjonen

1. Overordnet idé

Dagens boligproduksjon er kjennetegnet av høyt press og høy utnyttelse av ledige tomter og en markedsbasert boligpolitikk. Den er styrt av kortsiktige mål om gevinst fra private utbyggingsinteresser og ivaretar i liten grad samfunnets mål om sosialt inkluderende og klimavennlige by- og boligomgivelser. Stadig flere mennesker faller utenfor boligmarkedet (NOU, 2011). Det er derfor et stort behov for nytenkning i boligproduksjonen i norske byer, og spesielt når det gjelder boliger for grupper som vanligvis faller utenfor den markedsbaserte boligbyggingen.

Kommunene opplever i dag at de har et begrenset handlingsrom når det gjelder å påvirke tilbudet og utviklingen i det private boligmarkedet. Prosjektets overordnede idé er at kommunene, gjennom innovative verktøy for gjennomføring og beslutningsprosesser, arbeidsmåter, samarbeidsmodeller og erfaringer med piloter, skal kunne innta en langt mer aktiv rolle som pådriver i utvikling av alternative boliger. Løsningene skal støtte opp under målsetting om et mer bærekraftig hverdagsliv gjennom å gjøre det mulig å bo og leve på mer miljøvennlige måter og i alternative sosiale fellesskap. På den måten vil prosjektet bidra til en samfunnsutvikling i tråd med overordnede kommunale og statlige målsettinger om en sosialt bærekraftig og klimavennlig by- og boligutvikling. 'Sosialt bærekraftig' er her forstått som en inkluderende by der det er tilbud til et mangfold av ulike interesser og der det er godt å bo. 'Klimavennlig' innebærer at det legges mest mulig til rette for å leve på en måte som gir lave CO₂-utslipp.

Gjennom forprosjektet «Alternative modeller for utvikling av sosialt bærekraftige boliger», finansiert av FORKOMMUNE programmet i Norges forskningsråd, har vi utarbeidet et hovedprosjekt som vil ha fokus på hvordan kommunene kan jobbe for å få gjennomført bydels- og boligprosjekter hvor ulike målgrupper i større grad enn det som er vanlig i dag, kan dele fellesarealer og funksjoner. Det kan for eksempel innebære at private boliger for ulike grupper boligkjøpere og leietakere kan samlokaliseres med offentlige funksjoner (bibliotek, barnehage, skole o.l.) og at kommunale boliger for særlig utsatte grupper (psykisk utviklingshemmede, flykninger, eldre med omsorgsbehov mm) kan integreres i ordinære boligmiljøer. I tillegg ønsker vi gjennom prosjektet å fremme utviklingen av boligløsninger som gjennom ulike former for deling og egeninnsats gjør det mulig for flere å komme inn på boligmarkedet. Løsningene skal støtte opp under målsettingen om et mer bærekraftig hverdagsliv gjennom å gjøre det mulig å bo og leve på mer miljøvennlige og sosiale måter.

Prosjektet vil utvikle nye verktøy og måter å jobbe på gjennom å være pådriver og medspiller i to pågående pilotprosjekter: Grønnevik i Bergen og Svartlamon i Trondheim. Piloter er et viktig verktøy for testing og erfaringsinnhenting og sees her som en metode for å skape mer langsiktige endringer.

2. Innovasjonsgrad

Prosjektets bidrag til innovasjon ligger først og fremst i å styrke kommunens rolle som pådriver. Det vil skje gjennom å: 1) **Initiere og promotere** "pilotområder" som undersøker og viser frem alternative bolig- og gjennomføringsmodeller, 2) Utvikle metoder og verktøy for en mer aktiv **dialog med boligmarkedet** slik at fremtidige 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 private boligaktører** i prosesser for å etablere nye boligløsninger og 4) Etablere **nye samarbeidsfora internt i kommunen** mellom de ulike avdelingene innen sosial/helse/omsorg/inkludering, teknisk/plan/ arkitektur og eiendom/finans og innovasjon.

I tillegg vil prosjektet bidra til å realisere flere innovative boligløsninger. Internasjonalt ser vi en større fokus på alternative boformer og gjennomføringsmodeller (se bl.a. Ring & Eidner, 2013; Tummers, 2016) enn det som så langt er tilfelle i Norge. Det kan ha sammenheng med at den norske boligmodellen er mer markedsbasert enn i mange andre europeiske land (Astrup, 2016). Verktøy og arbeidsmåter som gir kommunene større påvirkningsmulighet, innenfor en fortsatt markedsbasert modell, vil derfor innebære en stor grad av innovasjon i norsk boligsektor og bidra til å gjøre oss til en mer aktiv deltaker i den internasjonale debatten om morgendagens boligløsninger.

3. Verdiskapingspotensial

Boliger er et viktig virkemiddel for løse ulike samfunnsutfordringer. Den offentlige diskusjonen rundt

boligbygging dreier seg i stor grad om kostnad og tempo, om behov for foretting og høyhus, pris og størrelse. Det er mindre fokus på hva boliger skal være, for enkeltmennesket, både de som er vanskeligstilte og alle andre som skal bo og investere i bolig, og for samfunnet. Prosjektet vil å gjøre kommunene bedre rustet til å påvirke boligutviklingen og dermed bidra til at boliger og boområder i større grad kan løse sosiale utfordringer. Verdiskapingen ligger i å virkeliggjøre målene nedfelt i kommuneplanenes samfunnsdel knyttet til mangfold, inkludering og bærekraftig hverdagsliv (Bergen kommune, 2015; Trondheim kommune, 2010).

Ved å bidra til gjennomføringen av pilotprosjekter i Bergen og Trondheim, ønsker prosjektet å påvirke marked og boligpreferanser. Konkret handler det om å vise hvordan ulike former for deling-, fellesskapsløsninger og selvbygging kan inngå som et element i nye boligprosjekter i sentrale by- eller knutepunktsoner. Det ligger et verdiskapingspotensiale i en mer utstrakt delekultur, gjennom at den kan føre til redusert forbruk gjennom deling av arealer og ressurser, flere sosiale arenaer som kan bidra til mer mangfoldige og inkluderende bomiljø, generelt økt livskvalitet i bynære og kompakte boligområder og mulige økonomiske gevinster for beboerne.

Flere boliger i sentrumsnære områder er viktig for å redusere transportbehovet i norske byer. Det gir også en bedre ressursutnyttelse ved å ta i bruk eksisterende infrastruktur. En forutsetning for en bærekraftig by er likevel at boligene som bygges bidrar til økt livskvalitet for innbyggerne og et mer miljø- og klimavennlig hverdagsliv. Ved å fokusere på fellesskapsløsninger, vil prosjektet kunne bidra til redusert belastning på helse – og omsorgsbudsjettet i kommunene ved at f.eks eldre som bor hjemme enklere vil kunne få hjelp og ha et sosialt nettverk i nabolaget (se bl.a Williams, 2005; Fromm, 2012; Tummers, 2016).

4. Forskningsbehovet

Byutviklingsprosesser er komplekse prosesser som berører en rekke aktører, både offentlige og private. De er underlagt en rekke ulike rammebetingelser: økonomiske, juridiske, sosiale og kulturelle (Nordahl, 2012). Bærekraftig byutvikling har handlet mer om å bygge flere boliger tettere og på sentrale tomter, enn å utvikle bomiljøer med kvaliteter som støtter de sosiale mulighetene som tettheten kan gi, nemlig å leve et mer bærekraftig hverdagsliv ved deling av goder, areal og tjenester. Flere påpeker at innovasjonen i boligproduksjonen er lav, og at variasjonen i boligtilbudet er liten (NAL/AiN, 2016; Moneta, 2018). En forklaring på dette kan være at boligutviklerne vil være trygge på at markedet vil ha det de bygger og derfor ofte baserer seg på en repetisjon av gårsdagens mest salgbare boligtyper i stedet for å prøve ut nye løsninger.

For å kunne realisere innovasjonen i dette prosjektet, er det nødvendig å forske på hvilke prosesser som bidrar til endring, og hvilket spillerom som finnes innenfor de ulike rammebetingelsene. De viktigste problemene forskningen skal bidra til å løse er:

Problem 1: Boligutviklere og boligkunder har liten kunnskap om alternative boligløsninger.

Boligbransjen viser gjerne til både manglende etterspørsel etter fellesskapsløsninger, og til manglende dokumentasjon på verdiskapingseffekten av å satse på alternative boligløsninger. Boligkundene er velger ofte tradisjonelt fordi de ikke kjenner til andre mulige boliger enn de som markedsføres, og fordi boligen er et investeringsobjekt.

Problem 2: Kommunen mangler virkemidler for å omsette overordnede målsetninger til konkrete føringer for private utbyggere.

Boligsektoren i Norge er blant de mest markedsstyrte i Europa, og kommunene har begrensede virkemidler til å påvirke både kvaliteten og prisen på det som bygges (Barlindhaug et al, 2014). Det er stadig flere grupper som faller utenfor boligmarkedet og som er henvist til kommunale utleieboliger. Det gjelder ulike kategorier av mennesker i vanskelige livssituasjoner som ofte har særlige behov for et støttende bomiljø (Støa et al, 2007). I tillegg er det beboergrupper som opplever at leilighetene som er tilgjengelige i dagens boligmarked ikke tilfredsstillende deres preferanser, herunder ønsker om å velge en enklere livsstil.

Problem 3. Områdeutvikling innebærer et krevende samarbeid mellom mange ulike aktører. Det gjelder både internt i kommunene mellom ulike sektorer som er involvert i boligutvikling og iverksetting av boligsosiale tiltak, og det gjelder mellom potensielle beboergrupper, private utbyggere og kommunene.

Vi benytte oss av pilotprosjekter som en metode for å skape innovasjon. Pilotprosjektene vil på den ene siden være forskningsbaserte, det vil si at tidligere forskning og casestudier gir innspill til planlegging og gjennomføring. På den andre siden sees den kunnskapen som utvikles gjennom prosjektene i seg selv som avgjørende for å skape mer langsiktig endring. Vi kommer tilbake til dette under avsnittet om metode i del 2.

5. Prosjektorganisering og samarbeid

Bergen og Trondheim kommune står sammen som søkere av prosjektet, ved Byarkitekten i Bergen (Maria Molden) og Byplankontoret i Trondheim (Vidar Vollan). Kommunene deltar med grunnlag i de to pilotprosjektene: Grønnevikken i Bergen og Svartlamon i Trondheim (se nærmere beskrivelse under Del 2). Kommunene deltar med tverrfaglige team, satt sammen av representanter fra flere etater som er involvert i utviklingen av de to pilotprosjektene. Også eksterne aktører vil bli involvert som underleverandører i pilotprosjektene (IT kompetanse, eiendomsmeglere, arkitekter, utbyggere mm). Kommunene vil også delta aktivt i andre deler av FoU aktivitetene som for eksempel å drøfte egne erfaringer med innovative byutviklingsprosjekter og innhenting av kunnskap fra casestudier nasjonalt og internasjonalt. Og sist men ikke minst vil de være aktive i prosjektets siste fase når det gjelder å trekke konklusjoner og formulere anbefalinger for videre arbeid.



Prosjektet vil ledes av professor Eli Støa ved Fakultet for arkitektur og design, NTNU (NTNU-AD). Hun har bred erfaring fra forskning og undervisning i boligplanlegging- og utforming. Hun har også ledet flere forskningsprosjekt knyttet direkte til by- og boligutviklingsprosjekter i Trondheim kommune (f.eks. «Barn i By»-prosjektet og «Utviklingen av en klimanøytral bydel på Brøset», jfr Støa, 2003; Støa et al, 2014). SINTEF Byggforsk vil delta med forskere med særlig kompetanse på inkluderende arkitektur og byutvikling, beboerperspektiv og medvirkningsprosesser (Karin Høyland, Åshild Hauge og Karine Denizou). NTNU-AD og SINTEF Byggforsk vil utgjøre forskergruppen i prosjektet.

Norske Arkitekters Landsforbund (NAL) vil delta i prosjektet med hovedfokus på formidling og kommunikasjon med andre kommuner og aktører. Prosjektet vil blant annet inngå i NALs nye satsing på boliginnovasjon med fokus på sosial bærekraft (Moneta, 2017), og det vil også kobles til BYLIVSsenteret som bistår norske kommuner i deres stedsutviklingsprosesser (www.bylivscenteret.no). BYLIVSsenteret vil fungere som strategisk samarbeidspartner/ rådgiver for kommunene med fagkompetanse på bærekraftig stedsutvikling der man vektlegger et likeverdig forhold mellom sosial-, økonomisk-, og miljømessig bærekraft. Husbanken vil, bl.a. gjennom storbynettverket, bidra til at kunnskap fra prosjektet formidles til andre norske byer. Storbynettverket vil dessuten fungere som en viktig arena for drøfting av metoder og prosesser underveis.

DEL 2: FoU-aktivitetene

6. Mål

Hovedmålet for FoU-aktivitetene er å undersøke hvordan kommunene kan være pådrivere for alternative boligløsninger. Følgende delmål er identifisert:

- Delmål 1: Kartlegge aktuelle verktøy/metoder og identifisere barrierer og muligheter for alternative boligløsninger, basert på tidligere forskning og casestudier. Resultat: Kunnskapsgrunnlag for pilotprosjektene
- Delmål 2: Kartlegge behov og målgrupper for alternative boliger. Resultat: Kunnskapsgrunnlag kommunene kan bruke for å vurdere og argumentere for alternative boligløsninger.

- Delmål 3: Teste ut og evaluere relevante verktøy/metoder i to pilotprosjekter. Resultat: Videreutvikling av pilotprosjektene
- Delmål 4: Identifisere verktøy/metoder som styrker kommunenes mulighet til å delta aktivt i utviklingen og gjennomføringen av alternative boligløsninger. Resultat: Konkrete anbefalinger til kommunene

7. FoU-utfordring og -metode

FoU-utfordringene ligger først og fremst i kompleksiteten, tidsaspektet og kostnadsbildet i bolig- og byutviklingsprosjekter. Innovasjon i denne sektoren krever derfor stor grad av tverrfaglighet og langsiktighet og forskning og innovasjon i tilknytning til reelle pilotprosjekter er derfor en velegnet arena som ramme for nyskaping. En annen utfordring ligger i å overføre kunnskapen fra pilotprosjekter til praksis. Dette krever tett samarbeid mellom forskere og alle de ulike aktørene (arkitekter, planleggere, boligprodusenter og utviklere m. fl.) som er involvert i de konkrete boligutviklingsprosjektene.

Det er et økende fokus på fellesskapsløsninger og beboerinitierte boligprosjekter i Europa, og det finnes en rekke realiserte prosjekter i Frankrike, Tyskland, Nederland, Danmark og Storbritannia (se bl.a. Tummers, 2016; Ring & Eidner, 2013). Forskning viser en rekke positive gevinster, både når det gjelder sosialt fellesskap, miljø og økonomi (Ring & Eidner, 2013; Tummers, 2016; Droste, 2015), men det framkommer også enkelte utfordringer. Blant annet finner Droste (2015) at det er en fare for at det dannes 'gated communities' dersom private byggegrupper og selvbyggere opererer uavhengig av offentlige planmyndigheter. Kommunens rolle er derfor sentral for å sikre at også lavinntekts- og andre marginaliserte grupper kan inkluderes i boligprosjekter med fokus på fellesskapsløsninger. Også Czischke (2017) finner at samspillet mellom beboergrupper, boligutbyggere og offentlige aktører er særlig utfordrende i prosjekter med utstrakt grad av deling og medvirkning.

Selv om det ikke finnes så mange realiserte prosjekter i Norge, ser vi en økende interesse for alternative boligløsninger også her (se bl.a. Eriksen & Skajaa, 2016). Det gjelder ikke minst for såkalte seniorbofellesskap (Brevik & Schmidt, 2005). Flere prosjekter har fått mye oppmerksomhet i media den siste tiden. Det gjelder blant annet Svartlamon i Trondheim (Kielland, 2017), Vindmøllebakken i Stavanger (Helen & Hard, 2017; Langvad, 2017) og Ormsundgrenda (Prosser et al 2017). Likevel blir prosjekter som dette gjerne betraktet som 'smale' og det stilles spørsmål ved om det finnes et større marked for denne typen boliger i norske kommuner, ut over for 'de spesielt interesserte'. Vi tror også at det er nødvendig at kommunene tar en aktiv pådriverrolle i boligutviklingen, også for å hindre at private særinteresser definerer boligløsningene. Spørsmålene som reises i prosjektet er: Hvordan kommunene kan påvirke kostnadsnivå og kvaliteter (inkludert sosiale dimensjoner) på nye boligprosjekter. Hvordan kan de sikre at boliger som tilbys ulike grupper av vanskeligstilte har en utforming og lokalisering som bidrar til sosial inkludering gjennom blant annet å ta i bruk de mulighetene og virkemidler som finnes (Barlindhaug et al, 2015; Insam, Civitas og CICERO, 2016)? Og ikke minst, hvordan kan tilgjengelig kunnskap fra alternative boligløsninger nasjonalt og internasjonalt omsettes i praksis i pågående og nye byutviklingsprosjekter i norske kommuner?

Metode

Gjennom å bygge opp prosjektet rundt to pilotprosjekter som allerede er i prosess i de to kommunene, får vi et realistisk bilde av både kompleksitet og utfordringer. Bruken av pilotprosjekter som en forskningsmetode kan dessuten, som allerede nevnt, i seg selv sees som en metode for å skape innovasjon og nytenkning. Ved å teste ut alternative løsninger skaffer man seg et grunnlag for å innhente erfaringer med konsekvenser for hverdagsliv og opplevd kvalitet. Den kunnskapen som utvikles gjennom prosjektene kan i seg selv bli avgjørende for å skape mer langsiktig endring. 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). Flere av samarbeidspartnerne, spesielt SINTEF Byggforsk og NAL har mye erfaring med å bruke pilotering som en del av forsknings- og innovasjonsprosjekter. Utfordringen med pilotering i boligsektoren er at planlegging og bygging tar lang tid. Samtidig er det et argument for nettopp teste og systematisere erfaringene. De fysiske strukturene ligger fast og danner rammer rundt det livet som skal leves i lang tid fremover.

I tillegg til uttesting av virkemidler og verktøy i pilotprosjektene vil forskningen i dette prosjektet bidra med kunnskapsgrunnlag gjennom blant annet casestudier av et mindre utvalg relevante boligprosjekter og de vil delta aktivt i prosessene med innspill underveis. Selve prosessen i de to pilotprosjektene vil også være gjenstand for forskning i seg selv. Vi vil benytte en aksjonsforskningstilnærming som er egnet når

målet er å skape endring og der hensikten er å skape konkrete løsninger på aktuelle problemer (Levin, 2017). Arbeidsformen i aksjonsforskning er praksisnær ved at forskerne inngår i et forsknings- og læringsfelleskap med ikke-forskere som er problemeiere eller har interesser og/eller oppgaver i feltet (ibid). Ved å være nær prosessen får forskerne en dyp forståelse av situasjonen (Reason and Bradbury, 2006). Samtidig vil det være viktig å bevisst innta en kritisk distanse til prosessen for å kunne reflektere analytisk over fenomenet som undersøkes (Johansson and Lindhult, 2008).

Prosjektets ambisjon er å påvirke kommunal praksis i boligutviklingsprosesser. Det innebærer at aktører jobber sammen på nye måter (internt/eksternt), at det skapes større markedsinteresse for alternative boligløsninger. Å endre praksis er et langsiktig og krevende prosjekt, ikke minst innenfor en konjunktur avhengig sektor som boligbransjen. Det er også en risiko knyttet til å koble forskning til pågående prosjekter der det alltid vil være en viss usikkerhet knyttet til framdrift og gjennomførbarhet. Det at de to kommunene som deltar i prosjektet er grunneiere i begge pilotprosjekter, gjør at de har større kontroll med prosessen enn om det ikke hadde vært tilfelle.

8. Prosjektplan

Prosjektet er bygget opp rundt to pilotprosjekter som er i prosess i Bergen og Trondheim kommune. Prosjektene har flere tematiske fellestrekk. I begge tilfeller er kommunen grunneier, og begge har fokus på deling, medvirkning og sosial bærekraft. Samtidig er det klare ulikheter mellom dem, som gjør at de sammen vil utgjøre et bredt grunnlag for å utvikle kommunens rolle som samfunnsaktør.

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 tomten til disposisjon for den internasjonale arkitektkonkurransen EUROPAN 13. Tomtens beliggenhet og kvaliteter tilsier at den egner seg som et visningsområde for framtidrettede løsninger, og kommunen ønsket derfor å bruke posisjonen som grunneier til å utvikle et område som ferdig utbygget framstår som et godt eksempel på ønsket byutviklingspolitikk. Prosjektet skal være en pilot 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 målsetting 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 400 leiligheter. Byrådsavdeling for sosial, bolig og inkludering har spilt inn at de ønsker inn til 20 kommunalt disponerte boliger innenfor området.

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. Erfaringer hentet fra lignende prosjekter viser at en viktig suksessfaktor for delingskonseptet er at framtidige beboere kommer tidlig med i prosessen for nærmere detaljering av innholdet i det enkelte boligprosjekt (Langvad, 2017). Forskningsprosjektet vil bidra med avgjørende kunnskap for en vellykket realisering av kommunens ambisjoner, gjennom utvikling av salg av et delingskonsept og innovative medvirkningsprosesser.

Byboliger med selvbygging og deling på Svartlamon i Trondheim

Svartlamon er et sentrumsnært område i Trondheim med småhusbebyggelse eid av kommunen. Området er på ca 25 dekar og har per i dag ca 35 hus, med 149 leiekontrakter (5 er kollektiv). Det er regulert til byøkologisk forsøksområde og er organisert og drives etter prinsipper om bærekraftige miljøløsninger, flat struktur, gjennomsliktig økonomi, lav standard og rimelig utleie. Svartlamon Boligstiftelse ble etablert i 2001. Stiftelsen håndterer leiekontrakter med de rundt 250 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. Reguleringsbestemmelsene tillater nybygg på de ledige tomtene i området. Siden reguleringsplanen ble vedtatt, er det bygget et prisbelønnet massivt trehus i fire etasjer pluss sokkel, en lavblokk i to etasjer med studioleiligheter (begge deler med tradisjonell entreprise) og fem rekkehusleiligheter med familieboliger

(selvbygging). Et lite bygg med fire enheter er også under planlegging og vil bli reist med selvbygging og gjenbruk av en tømmerkasse og massivtreelementer.

Et større leilighetsbygg ble planlagt 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, bl.a. på grunn av uenighet knyttet til finansiering og eieforhold og fordi boligstiftelsen ble involvert for sent i prosessen. Det er vesentlig for videreutvikling av Svartlamon å realisere prosjektet som et alternativt utbyggingsprosjekt. Pilotprosjektet vil ta i bruk erfaringene fra tidligere byggeprosjekter som er gjennomført i området. For å lykkes, må nye prosesser og arbeidsformer prøves ut.

a) Hovedaktiviteter ("arbeidspakker") i prosjektet

Hovedaktivitet 1 (H1): Nye metoder for realisering av byboliger med delekultur

Innhold: Teste ut nye verktøy for integrert medvirkning og ideutvikling gjennom tre ulike metoder i pilotprosjekt i Bergen kommune: a) Workshop «Design Sprint» – romlige løsninger for deling (Kaleidoskop/Uusi Kaupunki), b) Workshop «Hakathon» - ideutvikling for kopling av boligkjøpere og utbyggere. Testing av digitale plattformer for kommunikasjon med målgruppene (Bergen Innolab), c) utstilling og debattmøte i Byarkitektens formidlingslokale d) Evaluerer: Oppsummere erfaringer, vurdere løsninger for veien videre i Grønnevikken, e) Implementere: Forslag og anbefalinger, konkretisere relevans for andre prosjekter i Bergen og Trondheim kommune og i andre kommuner.

FoU-kategori: Eksperimentell utvikling

Leveranser/resultater: Dokumentasjonsrapport og beskrivelse av nye metoder

Ansvarlig prosjektpartner: Bergen kommune

Kostnad: 2300' NOK (inkl. 900' i egeninnsats)

Hovedaktivitet 2 (H2): Nye metoder for realisering av byboliger med selvbygging og gjenbruk

Innhold: Gjennomføre en prosess for utvikling av kreative idéer som kan føre til boliger med lavere pris, større medvirkning og alternative boligløsninger på Svartlamon i Trondheim kommune: a) Identifisere ressurspersoner og miljøer som kan knyttes til prosessen, b) Workshop med entreprenører på gjennomføringsmodeller c) Workshop med aktuelle byggegrupper på modeller for organisering av selvbygging, c) Boligseminar på Svartlamon - etablere et forum der interesse for alternative boformer kan undersøkes og videreutvikles, d) Evaluere: Samle innspill og erfaringer, vurdere løsninger som gir størst impact e) Implementere: Forslag og anbefalinger, konkretisere relevans for andre prosjekter i Bergen og Trondheim kommune og i andre kommuner.

FoU-kategori: Eksperimentell utvikling

Leveranser/resultater: Dokumentasjonsrapport og beskrivelse av nye metoder og anbefalinger.

Ansvarlig prosjektpartner: Trondheim kommune

Kostnad: 2300' NOK (inkl. 900' i egeninnsats)

Hovedaktivitet 3 (H3): Kunnskapsgrunnlag

Innhold: Gi kommunene et bedre grunnlag for å vurdere og argumentere for potensialet for alternative boligløsninger og for å utvikle relevante metoder og verktøy for å realisere pilotprosjektene: a) Dokumentere erfaringer med delekonsepter, fellesskapsløsninger, selvbygging og gjenbruk basert på casestudier, studietur og eksisterende litteratur, b) Identifisere og drøfte erfaringene med ulike samskappingsprosesser og beskrive aktuelle verktøy og metoder for pilotprosjektene, herunder barrierer og muligheter som ligger i reguleringsplanen som verktøy c) Kartlegge aktuelle målgrupper/interessenter og identifisere typiske behov og ønsker.

FoU-kategori: Eksperimentell utvikling

Leveranser/resultater: Innspill til pilotprosjektene, dokumentasjonsrapport, 2 artikler til fagtidsskrift basert på casestudier og kartlegging, én vitenskapelig artikkel

Ansvarlig prosjektpartner: NTNU-AD

Kostnad: 1350' NOK (inkl. 150' i egeninnsats)

Hovedaktivitet 4 (H4): Aksjonsforskning

Innhold: Forskergruppen vil gjennom denne aktiviteten delta som støttespiller og diskusjonspartner i de to pilotprosjektene (H1 og H2). De vil følge prosjektene tett, og gjøre selvstendige analyser av prosessene med tanke på å dokumentere muligheter og barrierer/utfordringer. Aktiviteter: a) Delta i prosjektmøter i de to pilotprosjektene, b) Delta på idéverksteder og i planleggingen av disse, c) Intervjue nøkkelpersoner i de to

pilotprosjektene, d) Dokumentere gjennomføring og evt. effekter av uttesting av verktøy, samarbeidsformer o.l. e) Identifisere muligheter og barrierer/utfordringer.

FoU-kategori: Eksperimentell utvikling

Leveranse/ resultater: Analyse av prosessene, publisert i vitenskapelig artikkel

Ansvarlig prosjektpartner: SINTEF Byggforsk

Kostnad: 1300' NOK (inkl 100' i egeninnsats)

Hovedaktivitet 5 (H5): Formidling

Innhold: Sørgje for god kommunikasjon med andre kommuner og aktører gjennom prosjektperioden: a) Kontakt mot flere kommuner gjennom BYLIVSsenter arbeid, BYLIVskonferansen og Nasjonal satsing på boliginnvasjon, b) Formidling gjennom Storbynettverket (Husbanken), c) aktiv bruk av sosiale medier, blogg e.l.l., d) Prosjektpresentasjon i NALs prosjektdatabase, artikler på egen nettside og Arkitektnytt, e) Medieoppslag, debattinnlegg og kronikker i media, e) Foredrag/innlegg på konferanser hos eksterne samarbeidspartnere, f) Utstilling og debattmøter i Byarkitektens formidlingslokale

FoU-kategori: Eksperimentell utvikling

Leveranse/ resultater: Løpende formidling underveis og ved prosjektslutt (se over)

Ansvarlig prosjektpartner: NAL

Kostnad: 700' NOK (inkl 150' i egeninnsats)

Hovedaktivitet 6 (H6): Prosjektledelse og samlet analyse

Innhold: Prosjektledelse og koordinering, 6-8 prosjektmøter (hel- og halvdagsmøter), 3 møter i referansegruppa (2 dager delvis kombinert med idéverksted), to felles arbeidsperioder (midtveis og mot slutten 3-5 dager) for utarbeiding av sammenfattende anbefalinger om hvordan kommunene kan delta aktivt i utviklingen og gjennomføringen av alternative boligløsninger.

FoU-kategori: Eksperimentell utvikling

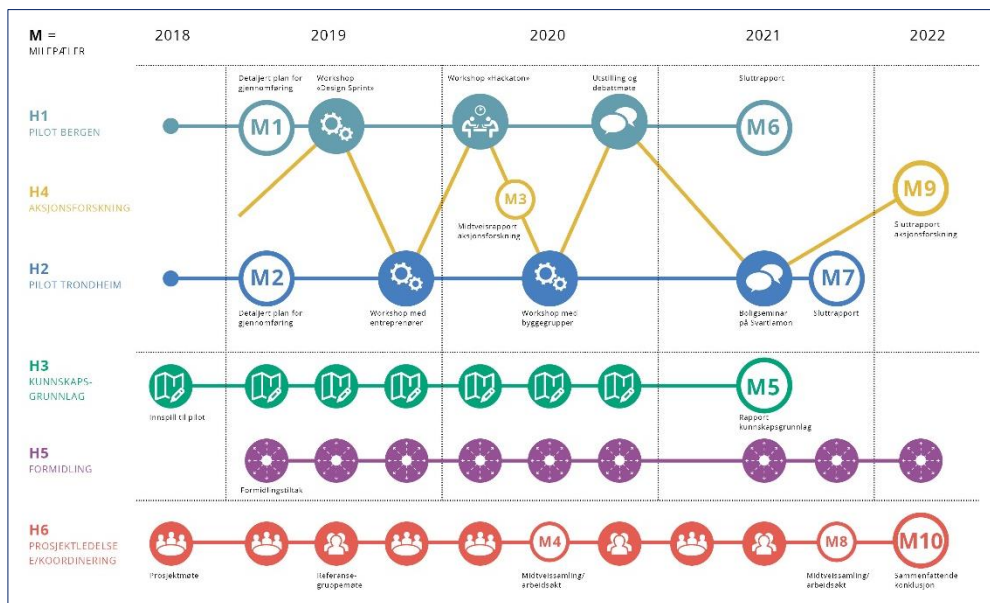
Leveranser/resultater: Sammenfattende anbefalinger og konkrete beskrivelser av innovative metoder

Ansvarlig prosjektpartner: NTNU-AD

Kostnad: 1450' NOK (inkl 400' i egeninnsats)

b) Sentrale milepæler for FoU-aktivitetene

De to pilotprosjektene (H1 og H2) vil foregå gjennom hele prosjektperioden. FoU-aktivitetene vil være organisert rundt tre avgrensede idéverksted, seminarer e.l.l. i løpet av prosjektperioden. Sluttrapport vil foreligge høsten 2021. H3 vil gi løpende kunnskapsbidrag til pilotprosjektene. H4 innebærer at forskere selv deltar i planleggingen og gjennomføringen av pilotprosjektene. Midtveisrapportering vil skje vår/sommer 2020 og sluttrapport fra aksjonsforskningen vil foreligge vinteren 2022. H6 omfatter ulike formidlingsaktiviteter, og vil foregå løpende gjennom hele prosjektperioden. Det samme gjelder H7 som omfatter prosjektmøter og referansegruppemøter som vist på figuren over. Sammenfattende konklusjon med anbefalinger vil foreligge ved prosjektslutt vinteren 2022. Vi viser for øvrig til milepælsplan i søknadsskjemaet.



Figuren viser milepæler og hvordan de ulike hovedaktivitetene i prosjektet henger sammen.

9. Ansvar og roller i gjennomføring av FoU-aktivitetene

Bergen og Trondheim kommune (P1 og P2) vil ha hovedansvar for testing av verktøy og metoder i pilotprosjektene, mens forskergruppen (P3 og P4) vil bidra med kunnskap fra H3 inn i pilotprosjektene, i tillegg til å hente ut erfaringer fra uttestingen (H4). P5 og P6 vil ha særlig ansvar for formidling opp mot andre prosjekter og kommuner. P4 vil ha ansvar for koordinering av alle aktivitetene, gjennomføring av felles møter og felles sammenfatning til slutt.

Partner	Navn på partner	Ansvarlig for hovedaktivitet:	Deltar også i hovedaktivitet:
P1	Bergen kommune	H1	H3, H5 og H6
P2	Trondheim kommune	H2	H3, H5 og H6
P3	SINTEF Byggforsk	H4	H3, H5 og H6
P4	NTNU AD	H3 og H6	H1, H2, H4, H5, H6
P5	NAL	H5	H1, H2, H3 og H6
P6	Husbanken		H5 og H6

10. Kostnader og finansiering per utførende og finansierende partner (i 1000 kroner)

Partner	Totale kostnader til FoU-aktivitetene hos partner (personalkostnader og indirekte kostnader + utstyr + andre driftskostnader)	Egenfinansiering og annen finansiering fra partner (egeninnsats + kontantbidrag)
P1	2470	900
P2	2470	900
P3	1450	
P4	2250	400
P5	610	50
P6	100	100
Sum	9350	2350

11. Øvrige samarbeidsrelasjoner for FoU-aktivitetene

Det vil opprettes en referansegruppe som består av representanter for nordiske forskningsmiljøer: Jesper Ole Jensen, SBI / Aalborg universitet, Jonna Majgaard Krarup, KADK, Nikolai Carlberg, Carlberg | Christensen, København, Erik Stenberg, KTH, Stockholm og Sten Gromark, Chalmers, Gøteborg. Alle er forespurt og har sagt ja til å delta. Vi har valgt å begrense den internasjonale deltakelsen i referansegruppa til skandinavisk språklige land for å muliggjøre at deltakerne kan bidra på idéverksted og andre aktiviteter i pilotprosjektene. I tillegg vil aktører fra relevante organisasjoner og institusjoner som DOGA, Leieboerforeningen og private boligaktører (eiendomsutviklere, eiendomsmeglere, arkitekter mm) inviteres med. Referansegruppen vil møtes 3 ganger i løpet av prosjektperioden til 1-2 dagers samlinger, gjerne i forbindelse med aktiviteter og seminarer som finner sted i pilotprosjektene. Kommunene vil knytte til seg underleverandører til noen av sine delaktiviteter. En av disse er det finske arkitekt nettverket Uusi Kaupunki, "New Urban Collective" som har spesialisert seg på medvirkning i byutviklingsprosesser og som har vunnet en finsk innovasjonspris for sin metode. Andre aktuelle underleverandører er Bergen Innolab, Svartlamon boligstiftelse, Svartlamon næringsstiftelse, LalaTøyen, Nøysom Arkitekter, Point Supreme Architects (Hellas) og OPENTransformation.

DEL 3: Realisering av innovasjonen og utnyttelse av resultater

12. Plan for realisering av innovasjonen

Både Bergen og Trondheim kommune har som sin overordnede strategi å utvikle en mangfoldig og inkluderende by som støtter opp under et bærekraftig hverdagsliv. De to pilotprosjektene som inngår i dette prosjektene utgjør konkrete forsøksområder for å teste ut både arbeidsmetoder og løsninger. Kunnskapen som framkommer gjennom FoU-aktivitetene vil brukes til å endre kommunenes rolle i fremtidige boligutviklingsprosjekter. Den vil også påvirke andre kommuners praksis. Innovasjonen som utvikles gjennom prosjektet vil bli realisert i henhold til følgende plan:

Milepæler for og beskrivelse av realisering av innovasjonen	Kvartal/år
Seminarer og utstilling for formidling av erfaringer fra pilotprosjektene	2020-2022
Etablere internasjonal samarbeid for gjensidig erfaringsutveksling og styrket fokus på alternativ boligutvikling	4/2021
Videreføring / endelig realisering av pilotprosjektene	2022-2025??
Utvikle forskningsbaserte kriterier for sosial bærekraft til bruk i dialog med eiendomsutviklere	3/2022
Nye metoder for utvidet brukermedvirkning og dialog med fremtidige beboere tas i bruk	1/2023
Innføre nye samarbeidsformer på tvers av ulike etater internt i kommunen (byutvikling og helse/velferd) som involveres i nye prosjekter	1/2023
Initiere nye forsøksområder	2023-2024
Innføring av alternative metoder for å vurdere (samfunns)økonomi i nye prosjekter	2/2023
Nye metoder for hvordan kommunen kan sette premisser for salg av kommunale tomter	4/2023
Evaluerer av pilotprosjektene etter ferdigstilling og en tids bruk?	2025-?

13. Risikoelementer

Disse risikoelementene vil være av betydning for realiseringen av innovasjonen:

Type	Risiko	Sannsynlighet / konsekvens	Tiltak
Iverksetting	Tar lang tid å implementere nye metoder og endre praksis	Middels / middels	Nedsette egen arbeidsgruppe for informasjon og implementering.
Finansiering	Mangel på ressurser i kommunene til å ta på seg nye oppgaver. Der kommunene selv er grunneier kan det ligge en økonomisk risiko i selve utbyggingsprosjektet.	Middels / høy	Forankring av endringene opp mot kommunens strategier og ledelse. Tidlig demonstrering av nytteverdi. Innta en aktiv rolle for å mobilisere markedet.
Organisatorisk	Manglende evne eller motivasjon i organisasjonen for å ta ny kunnskap i bruk. Tidspress.	Middels / middels	Forankring av problemstillinger i arbeidsgruppe for implementering. Tidlig demonstrering av nytteverdi. Dele "best practice" på metoder.
Juridiske begrensninger	Begrensede muligheter for å stille krav til fellesskapsløsninger o.a. i reguleringsbestemmelser	Høy/lav	Andre virkemidler enn reguleringsbestemmelsene blir desto viktigere
Markedsrisiko for eventuelle private samarbeidsaktører	Skepsis / motarbeidelse hos private utbyggere. Ikke er nok formelle møtepunkter til å påvirke utbyggerne.	Middels / høy	Tydelige prosesser og kriterier som skaper forutsigbarhet. Ta i bruk insitamenter for at utbyggere skal delta på flere arbeidsmøter underveis
Andre relevante risikoelementer	Skepsis / usikkerhet hos boligkjøpere	Middels / høy	Innføre rutiner for aktivt påvirknings-arbeid i store prosjekter

14. Øvrig samfunnsøkonomisk nytteverdi

Nytteverdien for prosjektpartnerne, kommunen og deres målgrupper er beskrevet i punkt 3. I tillegg til momentene som nevnes der, vil prosjektet kunne ha samfunnsøkonomisk nytteverdi gjennom å skape grunnlag for bedre folkehelse: Økte muligheter for sosialt fellesskap motvirker både psykisk og fysisk sykdom. Ved stor grad av samlokalisering av boliger og servicefunksjoner og inkludering av sårbare grupper vil prosjektet dessuten bidra til en effektivisering av helse- og omsorgstjenester. Samfunnsøkonomisk nytteverdi ligger også i bruk av mindre areal, gjenbruk av materialer, og dermed lavere byggekostnader. Kompetanseutviklingen i FoU-miljøene på dette temaet vil ytterligere styrke de nevnte nytteverdiene.

15. Formidling og kommunikasjon

Prosjektet har en egen hovedaktivitet knyttet til formidling. Vi viser til beskrivelsen av den under pkt. 8. Tabellen under viser hvilke målgrupper de ulike formidlingstiltakene er rettet mot:

Målgruppe	Formidlingsform
Akademia/ internasjonalt forskningsmiljø	To vitenskapelige artikler
Politikere/ ledere/ kommuneansatte/fagmiljø	Seminarer og idéverksted, dokumentasjonsrapporter, artikler i fagtidsskrift (Kommunal rapport, Plan, Arkitektnytt, Arkitektur N) møter, foredrag, veiledningsmateriale
Boligutviklere	Seminar, debattmøte, involvering i workshop, rapporter, artikler i fagtidsskrift
Boligkjøpere / allmennheten	Sosiale medier, samarbeid med bloggere, interiør-/boligmagasin, TV (forbrukerprogram), radio (f.eks. Ekko), aviser (helgebilag), Huseiernes landsforbund, leieboerforeningen

DEL 4: Øvrige opplysninger

16. Miljøkonsekvenser

Prosjektet har kun positive miljøkonsekvenser fordi det har som mål å fremme en boligutvikling som bidrar til et bærekraftig hverdagsliv. Forbildeprosjekter/ pilotprosjekter har vist seg å være svært viktig for at folk flest skal bli positive til nye løsninger (Hauge et al., 2013; Almås et al 2015).

17. Etikk

Prosjektet vil meldes til NSD, og deres retningslinjer for datahåndtering vil bli fulgt. Alle persondata vil bli tilstrekkelig anonymiserte for å sikre et adekvat personvern. Det vil bli utarbeidet en datahåndterings-plan i tråd med nye krav fra Norges forskningsråd.

18. Rekruttering av kvinner, kjønnsbalanse og kjønnsperspektiv

Det vil i dette prosjektet det være flest kvinnelige deltakere. Søker, prosjektleder og lederne av de fleste hovedaktivitetene er kvinner. Det vil også tilstrebes en god kjønnsbalanse i utvalg av intervjuobjekter og blant aktørene knyttet til realiseringen av innovasjonen.

Referanser

- Almås, A.-J., Hauge, Å. L., & Klinski, M. (2015). *Markedseffekter av forbildeprogrammer. Rapport på oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD)*. Oslo: SINTEF Byggforsk.
- Astrup, K. A. (2015): «Kan boligmarkedet temmes? Boligsosial politikk i et markedsbasert system», *PLAN* 06/2015, 22-25
- Barlindhaug, R., Holm, A., Nordahl, B., & Renå, H (2014): *Boligbygging i byene. Virkemidler og handlingsrom*. NIBR rapport 2014:8, Oslo: NIBR
- Barlindhaug, R., Ruud, M. E., & Skogheim, R. (2015): *Helhetlig boligplanlegging. Hvilke elementer inngår?* NIBR rapport 2015: 21, Oslo: NIBR
- Bergen kommune (2015): *Kommuneplanens samfunnsdel - Bergen 2030*
- Brevik, I og Schmidt, L (2005): *Slik vil eldre bo*, NIBR-rapport 2005/17
- Czischke, Darinka (2017): “Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production” *International Journal of Housing Policy*, 2017
- Droste, Christiane (2015): “German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development?” *Urban Research & Practice*, 2015 Vol. 8, No. 1, 79–92
- Eriksen & Skajaa (2016): *Bo-fellesskap*. Pollen No2
- Fromm, D. (2012): *Seeding Community: Collaborative Housing as a Strategy for Social and Neighbourhood Repair*, *Built Environment*, Volume 38, Number 3, July 2012, pp. 364-394(31)
- 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), 445–76.
- Hauge, Å. L., Thomsen, J. & Löfström, E. 2013. How to get residents/owners in housing cooperatives to agree on sustainable renovation. *Energy Efficiency*, 6.
- Insam, Civitas og CICERO, 2016: *Kortreist kvalitet. Hva betyr omstilling til et lavutslippssamfunn for kommunesektoren?* KS-FoU:prosjekt nr.154025
- Jensen, J. O. & Steensgaard (2017): “Affordable housing as a niche product: The case of the Danish “SocialHousing Plus”. Paper presented at ENHR conference, Tirana, September 2017
- Johansson, A.W. & Lindhult, E. (2008): Emancipation or workability?: Critical versus pragmatic scientific orientation in action research. *Action Research*, 6(1), p.95-115.
- Kielland, I. R. (2017): «Nå bygges det eksperimentelle fellesboliger», D2, 20 Desember 2017
- Langvad, S. N. (2017): «Sammen er vi mindre alene», *Arkitektur N*, 7/2017, 24-33
- Levin, M (2017): «Aksjonsforskning som forskning – epistemologiske og metodiske utfordringer» p. 27-44 i Grøtterud et al (2017) *Aksjonsforskning i Norge: Teoretisk og empirisk mangfold*, Oslo: Cappelen Damm Akademisk
- Moneta, Camilla (2018): *Nasjonal satsning på boliginnovasjon – med fokus på sosial bærekraft*, Oslo: NAL NAL / AiN (2017): *Bo- og Boligkvalitet*. Oslo: NAL/AiN
- Nordahl, Berit Irene (2012). *Boligmarked og boligpolitikk*. ISBN: 978-82-321-0036-1. 320 s. Akademika forlag.
- NOU (2011:15): *Rom for alle. En sosial boligpolitikk for framtiden*. Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet
- Prosser, S. D, Pedersen, O, Eriksen, A., Nystrand, M. og Holmesland, M. (2017): *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger*, Oslo: Programkontoret for områdeløftene på Tøyen og Grønland
- Reason, P., & Bradbury. H. (2008). *The SAGE Handbook of Action Research, Participative Inquiry and Practice*. Second Edition. London: SAGE.
- Ring, K & Eidner (2013): *Selfmade City. Self-initiated Urban Living and Architectural Interventions*. Berlin: Jovis Verlag
- Støa, E (2003): *Familieboliger på Elvehavn Brygge – Medvirkningsprosjekt*. SINTEF rapport STF22 A03514, Trondheim
- Støa, E., Larssæther, S. og Wyckmans, A. (2014): *Utopia Revisited. Towards a Carbon-Neutral Neighborhood at Brøset*. Bergen: Fagbokforlaget
- Trondheim Kommune (2010): *Kommuneplanens samfunnsdel 2009-2020*
- Tummers, Lidewij (2016): “The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research”, *Urban Studies* 2016, Vol. 53(10) 2023–2040
- Williams, Jo (2005): “Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing”, *Journal of Urban Design*, 10:2, 195-227