

BY- OG REGIONFORSKNINGSINSTITUTTET
NIBR

Strategisk beboersammensetning

Gro Sandkjær Hanssen, Nils Arne Lindaas, Hilde Hatleskog Zeiner og Eli Støa

STORBYUNIVERSITETET
BY- OG REGIONFORSKNINGSINSTITUTTET NIBR

NIBR-RAPPORT 2026:15



Forord

Rapporten presenterer funnene fra studien i prosjektet “Strategisk beboersammensetning i boligprosjekter”. Prosjektet er gjennomført av NIBR, OsloMet i samarbeid med Institutt for arkitektur og planlegging ved NTNU, på oppdrag fra Husbanken.

Formålet med studien er å bidra til Husbankens behov for mer kunnskap og erfaringer fra boligprosjekter der ulike grupper, som studenter, unge enslige flyktninger, omsorgsboliger og barnehager, strategisk bosettes sammen. Prosjektet har studert 11 case fra Norge, Danmark og Nederland, gjennom dokumentstudier og kvalitative intervjuer, og kartlagt kjennetegn og faktorer som bidrar til økt livskvalitet og samfunnsdeltakelse. Her har vi identifisert faktorer knyttet til boligprosjektene og faktorer knyttet til institusjonelle rammevilkår. Rapporten bidrar til økt innsikt på et felt der Norge ligger langt bak andre land, i å arbeide for beboermiks i boligprosjekter.

Rapporten er skrevet av Gro Sandkjær Hanssen, Nils Arne Lindaas, Hilde Hatleskog Zeiner ved NIBR, OsloMet og Eli Støa ved NTNU. Julie Ibsen ved NTNU har illustrert prosjektene med bearbejdede plantegninger.

Oslo, juli 2026

Erik Henningsen
Forskningssjef

Innhold

Forord	1
Innhold	2
Figurliste.....	4
Tabelliste.....	5
Sammendrag.....	6
Summary.....	12
1 Innledning.....	16
1.1 Formålet med prosjektet.....	16
1.2 Bakgrunn.....	16
1.3 Problemstillinger.....	18
2 Metode	19
2.1 Casestudier med litteraturstudier og kvalitative intervjuer	19
2.2 Workshoper med ekspertgrupper	21
3 Tidligere forskning	22
3.1 Målgrupper	22
3.2 Egenskaper ved boligprosjektene.....	27
3.3 Rammesettingsforhold	30
4 Presentasjon av formålsbyggprosjektene	32
4.1 Bråta helse- og aktivitetssenter	32
4.2 Treklang	37
4.3 Pastor Fangens vei 22 Seniorhus og Tåsen barnehage	43
5 Presentasjon av boligprosjekter med strategisk beboersammensetning	49
5.1 Apotekargarden.....	50
5.2 Lindhagen	55
5.3 Symra bofellesskap i Symra terrasse	59
5.4 Poppelhagen og Villa Sæter	64
5.5 Vålandshagen, Teknikken sør	71
6 Utenlandske case	76
6.1 Den røde tråd (Danmark)	76
6.2 De Schipper (Nederland).....	83
6.3 De Generaal (Nederland)	86
7 Hva slags effekter vi har observert?.....	89
7.1 Økt sosialt mangfold.....	89
7.2 Økt sosial kontakt, aktivitet og fellesskap – og gjennom dette økt livskvalitet og redusert ensomhet	90
7.3 Økt selvhjelpenhet, praktisk bistand fra beboere og tjenesteavlastning	91
7.4 Tjenesteeffektivisering.....	92
7.5 Bedre utnyttelse av areal og fellesfunksjoner	94
7.6 Påvirker integrering av målgruppene boligprosjektene attraktivitet?	95
8 Hvilke <i>egenskaper</i> ved bolig- og formålsbyggmodellene er viktige?	96
8.1 Beboermiks	96
8.2 Fysisk utforming	100
8.3 Sosial aktivisering (koordinering av aktivitet)	107

9	Diskusjon av rammevilkår og organisatoriske forhold	111
9.1	Kommunen som aktiv boligaktør	111
9.2	Private aktører og frivillighet	118
9.3	Husbanken som samspiller	119
9.4	Finansiering og virkemidler.....	120
10	Hvilke prinsipielle spørsmål reiser strategisk beboersammensetning?	124
10.1	Balanse mellom sosial påkobling og privatliv.....	124
10.2	Skal ansvaret for sosial aktivitet ligge hos beboerne, eller en ytre aktør?	125
10.3	Økonomisk bærekraft: Hvem finansierer fellesareal (og sosial koordinering)?	125
11	Konklusjon	127
	Litteraturliste.....	129
	Vedlegg: Problemstillinger	137

Figurliste

Figur 3.1:	Ulike skalaer av fellesskapsbygging strategisk beboersammensetning er ment å bygge opp under (egen illustrasjon).	25
Figur 3.2:	Effektkompass.	28
Figur 4.1:	Den geografiske nærheten mellom hovedbygget, landsbyen og skolen er en viktig faktor for den vellykkede sambruken (Bilde: Norgesbilder.no)	33
Figur 4.2:	Plantegning over første etg av hovedbygget på Bråta. Illustrert av Julie Ibsen	35
Figur 4.3:	Plassering av de ulike institusjonene, sykehjemmet er øverst til venstre, barnehagen er øverst til høyre og skolen er nede til venstre. Kilde: © norgebilder.no.	39
Figur 4.4:	Plantegning av uteområdet /landskapsplan	40
Figur 4.5:	Plantegninger av underetasje (øverst) og 1.etg i Pastor Fangens vei 22 Seniorhus. Adkomsten til studentboligene (blå pil) ligger mot sør med inngang direkte inn på trapperepos – dvs en halv etasje ned til leilighetene og en halv etasje opp til 1 etasje i seniorhuset. Hovedinngangen til Seniorhuset (rød pil) ligger i motsatt gavlvegg (Bytte ut med nye tegninger?)	45
Figur 4.6:	Tåsen barnehage til venstre i bilde og Pastor Fangens vei 22 Seniorhus til høyre (mot øst) i bildet, med åpent uteområde mellom byggene. (Kilde: © norgebilder.no).	46
Figur 5.1:	Flyfoto som viser lokalisering av Apotekergården i Førde sentrum. (Kilde: ©norgebilder.no).	51
Figur 5.2:	Plantegning, første etasje. Illustrasjon: Julie Ibsen (mangler teksting: Fellesareal/kanitine)	52
Figur 5.3:	Tredje etasje, med ti omsorgsleiligheter og fellesstue øverst til venstre. Illustrasjon: Julie Ibsen	53
Figur 5.4:	Flyfoto som viser Lindhagens lokalisering ved grøntområdene. (Kilde: ©norgebilder.no).	56
Figur 5.5:	Plantegning av første etasje i Lindhagen, som inkluderer fellesareal. Illustrasjon: Julie Ibsen	57
Figur 5.6:	Flyfoto som viser lokalisering i forhold til skogen og Lambertseter senter. (Kilde: ©norgebilder.no).	60
Figur 5.7:	Plantegning første etasje i et av bofellesskapene. Leilighetene er markert med blått og kontor er markert med rødt.	61
Figur 5.8:	Plantegning andre etasje i et av bofellesskapene. Leilighetene er markert med blått og fellesområde er markert med rødt.	61
Figur 5.9:	Flyfoto som viser nye boligbygg og seniorsenter, med sveitservillaen sentralt i området. (Kilde: © norgebilder.no)	65
Figur 5.10:	Landsplanen viser hvordan områdene nærmest bygningene er privatisert, og skillet til de mer offentlige gjennomgangsveiene tydelig markert. Illustrasjon: Bjørbekk & Lindheim landskapsarkitekter	67
Figur 5.11:	Plantegninger. Illustrasjon fra plansaken	68
Figur 5.12:	Plantegninger over Vålandshagen (fellesareal markert). (For naboer Vålandshagen)	73
Figur 6.1:	Flyfoto	77
Figur 6.2:	Det røde representerer seniorleilighetene, det oransje familieleilighetene, det blå er leilighetene til de unge. Grønt representerer fellesområdene, mens lilla er utadrettede næringsarealer. Det grå viser kommunikasjonsarealer: heis, trapp og utvendige svalganger. (Vanges, 2026).	78
Figur 6.3:	Illustrasjon som viser fellesarealet i boligprosjektet. (Vanges, 2026).	79

Figur 6.4:	Flyfoto	84
Figur 6.5:	(se kommentar til flyfoto av de Schipper).....	87
Figur 7.1:	Ulike ambisjoner om fellesskapsbygging	90
Figur 8.1:	Oversikt over tildelingsprosessen til oppmerksomhetsgrupper i Nederlandske “mixed-housing”-prosjekt (Davelaar, 2026).....	99

Tabelliste

Tabell 2.1:	Casene i den empiriske studien	20
Tabell 3.1:	Typologi over byers arbeid med beboermiks og reduksjon av segregering (fra Ruonavaara mfl. 2025, s.4)	30

Sammendrag

Formålet med studien

Rapporten presenterer en studie som svarer på behovet for økt kunnskap og erfaringsinnhenting fra boligprosjekter der ulike grupper, for eksempel eldre, studenter, barnefamilier og sårbare grupper strategisk bosettes sammen. Studien «Strategisk beboersammensetning» er gjennomført av NIBR, OsloMet i samarbeid med Institutt for arkitektur og planlegging ved NTNU, på oppdrag fra Husbanken.

Vi har her gjennomført en litteraturstudie for å få en oversikt over hvor utbredt modeller for strategisk beboersammensetning er, og hvordan de ser ut. Deretter har vi gjennomført en empirisk studie av 11 case, gjennom kvalitative intervjuer, dokumenter og ekspertworkshoper. Disse casene gjelder både boligprosjekter (Den Røde Tråd, De Schnipper, De Generaal, Apotekergarden, Lindhagen, Symra, Vålandshagen, Poppelhagen og Villa Sæter) og flerformålsprosjekter (Treklang, Bråta bo- og aktivitetssenter, Pastor Fangens vei 22), og de er hentet fra Norge, Danmark og Nederland. Vi har undersøkt:

- Boligmodellene: Hva kjennetegner boligprosjektene i vår studie når det gjelder beboersammensetning, organisering, fellesareal, funksjoner og arkitektonisk utforming?
- Effektene: Hva er effektene av strategisk beboersammensetning når det gjelder sosialt mangfold, sosial kontakt og aktivitet, livskvalitet, selvhjulpenhet, bedre utnyttelse av areal, tjenesteavlastning og tjenesteeffektivisering?
- Hvilke faktorer spiller inn for å nå ønsket effekt, både når det gjelder egenskaper ved boligene og regelverk og støtteordninger?

Vi skal her gå gjennom hovedfunnene.

Effektene

Hva slags ambisjoner har prosjektene? Og hva rapporterer de at de oppnår med strategisk beboersammensetning? Prosjektene vi har studert er utviklet med mange formål, som kan oppsummeres i følgende kategorier:

- Økt sosialt mangfold
- Økt sosial kontakt, aktivitet og fellesskap)– og gjennom dette økt livskvalitet og redusert ensomhet.
- Økt selvhjulpenhet, praktisk bistand fra beboere og tjenesteavlastning: At beboer klarer seg bedre i hverdagen, og dermed har mindre behov for å følges opp av kommunale tjenester.
- Tjenesteeffektivisering: at kommunale pleie- og omsorgstjenester kan ute sine tjenester mer effektivt, for eksempel ved reduksjon av reisetid.
- Bedre utnyttelse av areal og fellesfunksjoner.

Særlig betones sosial kontakt og påkobling til et sosialt fellesskap. Gjennomgangen av forskningslitteratur viser at det er et skille mellom prosjekter som ønsker å bygge opp under fellesskap langs ulike skalaer (se figur i kapittel 7). Inspirert av Hill og Izuhara (2025) kan man altså grovt sett skille mellom prosjekter som ønsker:

- Å bygge fellesskap i målgruppen (bo i vanlige boliger, mindre institusjonspreg normaliseringstankegang)
- Å bygge fellesskap mellom målgruppe og øvrige beboere, og altså har en “Nabo+”-ambisjon.
- Å bidra til fellesskapsbygging i det større nabolaget (“Nabolag+”-ambisjon). ambisjoner i de like kategoriene (se under).

Informantene forteller alle at de opplever mange av disse effektene i de studerte casene. Hva man får av effekter avhenger imidlertid av hvilken ambisjon man har fått implikasjoner for hva slags kvaliteter som legges inn i prosjektene (hva slags fellesareal, fellesfunksjoner), hvordan de er organisering og hvor tilgjengelige de er.

Hvilke egenskaper ved bolig- og formålsbyggmodellene er viktige?

Beboermiks: Hvilke grupper blir satt sammen, og hvilken grad av miks har de?

Prosjektene vi har sett på representerer alle de tre skalaene av fellesskapsambisjoner. Symra, Apotekergarden og Lindhagen er prosjekter hvor definerte målgrupper (“oppmerksomhetsgrupper”) er integrert inn i et større prosjekt – hvor målet er å bygge fellesskap innad i gruppen. De Schipper, De Generaal, Den Røde tråd, Pastor Fangens vei 22 er prosjekter hvor definerte målgrupper (“oppmerksomhetsgrupper”) er integrert inn i et større prosjekt – hvor målet er å integrere målgruppen og øvrige beboere. Mens Bråta, Treklang, Poppelhagen/Villa Sæter, og til dels Pastor Fangens vei 22, representerer samlokalisering av institusjoner som har som mål å skape integrasjon mellom beboere og nabolaget (lokalsamfunnet) rundt.

Målgruppene er eldre, studenter, beboere med funksjonsnedsettelse og sårbare grupper (psykisk helse, pleiebehov). Studien viser også at utvelgelsen av beboere er viktig, fordi det er andre forventninger til at beboerne skal fungere i et sosialt fellesskap. I flere av casene gjøres dette gjennom intervjuer og beboerdemokrati.

Når det gjelder grad av miks viser både de studerte prosjektene, og internasjonale studier, at målgruppen sjelden utgjør mer enn 30 prosent av beboerne, som anbefales som en øvre grense. Dette er viktig for å sikre at det er tilstrekkelig ressurssterke beboerne som har overskudd til å ta sosiale initiativ og organisere aktiviteter. En viktig lærdom fra Nederland og Danmark er å begrense skalaen på boligprosjektet, for å gi oversiktlige sosiale landskap å forholde seg til. Informantene antyder at en skala på 24-25 boliger ser ut til å være den mest gunstige.

Samlokalisering og formålsbyggmiks

Når det kommer til samlokalisering av formålsbygg har vi sett på tre prosjekter. Et hvor sykehjem, barnehage og skole er samlokalisert (Treklang), et hvor seniorboliger og barnehage er samlokalisert (Pastor Fangens vei 22), og et hvor sykehjem og omsorgsboliger er samlokalisert med ulike tjenester til nærmiljøet (Bråta bo- og aktivitetssenter). Felles for disse tre casene er at det (med unntak av studentene som bor på seniorhuet i Pastor Fangens vei) kun er eldre som faktisk bor der. De andre gruppene, slik som barnehager og skole i nærområdet, benytter seg av funksjoner og tjenester. Poppelhagen og Villa Sæter, hvor den typiske beboeren er 60+ og 70+, er samlokalisert med et offentlig finansiert seniorsenter for hele lokalsamfunnet. Disse prosjektene bidrar dermed til hele nabolaget, og tilbyr funksjoner og tjenester til hele lokalsamfunnet. På den måten skapes det liv og røre, og det oppstår både planlagte og uplanlagte generasjonsmøter - også for beboerne.

Fysiske egenskaper og arkitektoniske kvaliteter

Lokalisering og adkomst

Lokalisering i sentrum eller i tettsteder viktig for å oppnå gevinster som tilgang til sosiale møteplasser (cafeer, restauranter, bibliotek), rekreasjonsområder og kollektivtransport, som ser ut til å stimulere til mer sosial aktivitet for beboerne. Sentral lokalisering bidrar også til økt selvhjulpenhet, gjennom nærhet til restauranter, butikk, lege, apotek og fysioterapi. Lokalisering er også viktig for å få ut tjenesteeffektiviseringsgevinster. På den måten kan kommunenes hjemmetjenester bruke mindre tid på transport, ved at tjenestebasen er plassert nær de hjemmene hvor de skal yte hjemmetjenester

Fellesarealer ute og inne (balansen mellom påkobling og avkobling)

Den aller viktigste fysiske faktoren ser ut til å være at det finnes fellesareal, både inne og ute, for at beboerne og beboergrupper kan møtes og interagere. Alle casene i studien fellesareal av relativ god kvalitet, både inne og ute. Fellesarealene må ha estetiske og romlige kvaliteter som gjør at beboerne trives der og velger å oppholde seg der (møblering, innredning, dagslys) og være "transparente" nok til å kunne sosialt navigere (inn eller bort fra dem). Fellesarealene i de fleste prosjektene kunne vært mer brukt – men dette skyldes mangel på koordinering av sosiale aktiviteter, mer enn det skyldes arealene i seg selv. I prosjektene med beboere med oppfølgings/omsorgsbehov, ser det ut til å være svært viktig å finne fysiske løsninger for å sikre balansen mellom gode fellesskapsarenaer (sosial fellesskapsbygging), tilbaketrekning (privatliv) og hjelpeapparatets arealbehov. Likevel viser studien at fellesarealet i større grad kunne vært benyttet til integrasjon av alle beboere, ikke kun målgruppen. Kvalitetene i det fellesarealet som representerer mer uformelle møteplasser, som inngangspartier, postkasser, etc, er i stor grad ikke prioritert. Dermed mister man viktige integrasjonsmekanismer.

Flere av casene fellesareal og funksjoner som er åpne for allmennheten også - som Bråta, uteområdene på Treklang og Poppelhagen og eldresenteret. Utearealer kan også være en lavterskel møteplass - både mellom beboergrupper, og mellom dem og lokalsamfunnet.

Andre fellesfunksjoner

Også andre felles funksjoner ser ut til å ha en effekt på sosiale relasjoner og integrasjon i casene, og særlig felles kjøkken ser ut til å være viktig, for det gjør det mulig å ha felles måltider og feiringer. Arbeidsrom (verksted, syrom, hobbyrom) ser ut til å gi bedre muligheter for å danne interessefellesskap. Trimrom ser også ut til å være en møtearena som ikke er altfor forpliktende, fordi man kan være «alene, sammen» når man trener.

Fysisk lokalisering av boliger til "oppmerksomhetsgrupper"/målgrupper innenfor prosjektet

I de tilfellene hvor ulike målgrupper blir integrert inn i et større boligprosjekt sammen med ordinære beboere, er nærhet mellom beboergrupper et spørsmål. Spørsmålet er gjerne om målgruppen skal samles i egne deler av bygget eller ikke. I alle prosjektene vi har sett på har målgruppene blitt knippet sammen, både i boligprosjektene og i flerformålsprosjektene. Dette for å bedre mulighetene for å danne egne fellesskap. Det er imidlertid flere av informantene som mener det burde vært arbeidet mye mer med å integrere målgruppene mer i hele beboerfellesskapet.

Samspillet med nabolaget og lokalsamfunnet rundt

I flere av de internasjonale og nasjonale casene forteller informantene at beboere øker den sosiale aktiviteten - også fordi det finnes mange kommersielle arenaer (cafeer og

restauranter) det er naturlig å være sosial sammen på. De eksterne sosiale arenaene ser altså ikke ut til å svekke de interne, men snarere forsterke dem.

Sosial aktivisering (koordinering av aktivitet)

Selv om man har både en beboermiks og fysiske fellesareal, så er ikke dette tilstrekkelige betingelser for å oppnå sosial kontakt og aktivitet. De 11 casene viser alle at det er en forutsetning at det gjøres en innsats for å skape sosial aktivitet og kontakt. Hvordan denne innsatsen organiseres er imidlertid veldig forskjellig.

I Nederland og Danmark har man formelle posisjoner som benevnes “community coach”, “trivselskonsulent”, “trivselsvert” og liknende som arbeider med å skape sosial aktivitet og bygge fellesskap blant naboer (“community coach”-litteratur). Dette har både de to nederlandske boligprosjektene og det danske. Likende studier viser at det er omfattende kompetansebygging hos boligaktører for å styrke fellesskap i nye prosjekter (Burger mfl. 2025, van Ewijk mfl., 2025).

De danske og nederlandske casene har en helt annen profesjonalitet og kompetanse knyttet til utviklingen av nabofellesskap enn de i de norske casene. I de norske casene er det mer overlatt til tilfeldighetene. Det nærmeste vi kommer i de norske casene er studentene som er ansatt som “gode naboer” i 20 prosentstillinger i Seniorhuset i Pastor Fangens vei 22. Generelt er erfaringene altså at man bør unngå aktivitetsplikter. Dersom man ønsker å ha aktiviseringsplikter bør de ikke inn i leiekontraktene, men må skilles ut som formelle ansettelseskontrakter (Lindaas mfl. 2026). Den finnes i andre norske case, og Zeiner og Herlofson (2025) identifiserer to modeller: «nabovert som beboer», hvor verten både er ansatt og beboer, og «nabovert som ansatt», hvor ansettelsesforholdet er vertens eneste tilknytning til boligen. De finner at nabovert-som-beboer-modellen bidrar til mer forpliktende sosiale fellesskap, men at den også er mer belastende. I våre case fungerer også det kommunale hjelpeapparatet (pleie- og omsorg og de som har oppfølging av beboer med hjelpebehov) til en viss grad som aktiviserende aktør, ved å organisere felles måltider til beboere.

Også i flerformålsprosjektene ser vi at det er viktig å ha en dedikert ansatt som tar koordineringsoppgaver, dersom man ønsker å oppnå de sosiale aktivitetene som ofte var formålet.

Rammevilkår og organisatoriske forhold

De viktigste rammevilkårene ligger i den norske boligmarkedsmodellen, som er langs mer markedsorientert enn de to andre landene vi har sett på i denne studien (Tranøy, Stamsø et al. 2020, Nordahl, 2018). Fra 1980 og 1990-tallet ble semi-offentlige boligforetak, -kooperativer og -stiftelser med oppgaver for definerte målgrupper bygd ned (Nordahl, Astrup et al. 2012). Slike boligaktører er det flere av i Danmark og Nederland. I Danmark eies så mye som 20 prosent av den totale boligmassen av allmennboligstiftelser, som ofte omtales som “tredje boligsektor”. Denne type aktører bygger dermed opp en kompetanse og ekspertise på naboskapsbygging, nabovert-rollen, som vi ikke finner igjen i Norge. I Norge domineres feltet av enkeltprosjekter utviklet av private aktører, hvor det ikke finnes systematiske delings- og læringsstrukturer mellom dem. Her kunne aktører som Husbanken, DogA eller Distriktssenteret hatt en rolle som kompetansebyggings«plattform».

Den norske plan- og bygningsloven har heller ikke de samme lovhjemlene til å kreve rimelige boliger, som i Danmark, og dermed har de svakere verktøy for å sikre strategisk beboersammensetning av kjøpekraftgrupper. Likevel så ser vi at flere av de innovative boligprosjektene vi har sett på er blitt initiert og drevet frem av proaktive kommuner – som tar

en flerdimensjonal boligaktørrolle. Dette innebærer at de bruke kommunale planleggingsdokumenter som strategiske visjons-, mål- og styringsdokumenter. I tillegg ser de eiendomspolitikken (kommunal eiendom) som et virkemiddel for gjennomføring (salg med vilkår) (Førde, Stavanger, Bærum), og de bruker mye kraft på å koordinere egne sektorer (etater, enheter) - for å utforme prosjekter som får tilskudd fra Husbanken. Dette er imidlertid «front-runner»-kommuner som har klart å få opp denne type prosjekter. De fleste kommuner i landet er ikke proaktive på samme måte.

Husbankens virkemiddelapparat ser ut til å være en viktig forutsetning for mange av prosjektene vi har studert (Lindhagen, Apotekargarden, Symra, Vålandshagen, Bråta, Treklang). Denne og tidligere studier viser imidlertid at gjeldende rammene for Husbankens tilskudds- og låneordninger i liten grad er hensiktsmessige for å integrere omsorgsboliger inn i store boligprosjekter (Apotekargarden) eller andre målgrupper inn i eldreinstitusjoner og omsorgsboliger (Pastor Fangens vei 22). I tillegg identifiserer studien tydelige hull i boligtrappen, som også andre studier har gjort (Lindaas mfl. 2026, Zeiner mfl. 2026). Mangelen går ut på at det er et sprikende hull mellom ordinære bolig og omsorgsboliger, som er det “trygghetsboliger” var ment å dekke (Eldreboligprogrammet, 2024). Trygghetsboliger er ennå ikke satt ut i livet.

Aldersvennlige boligprosjekter, som legger til rette for sosial aktivitet og sambruk, har ofte en høy økonomisk terskel for å få innpass (enten det er eie eller leie), og retter seg ofte mot middel- og høyinntektsgrupper. Dette er også tilfellet i flere av prosjektene vi har sett på - som bygges av private tilbydere. Kommunale informanter uttrykker bekymring for at det er få økonomiske virkemidler for å hjelpe eldre som ikke har råd til å flytte mer sentrumsnært, som kunne ha effektivisert kommunens tjenesteutøvelse. Kommunene har derfor brukt ulike økonomiske mekanismer for å sikre at ulike målgrupper har økonomisk tilgang, først og fremst ved å legge inn vilkår om kjøpekraftmiks, og miks av beboergrupper, ved salg av kommunal eiendom.’

Også tekniske krav som stilles til omsorgsbolig og institusjonsplasser kompliserer boligprosjektene vi har studert.

Hvilke prinsipielle spørsmål reiser strategisk beboersammensetning?

Balanse mellom sosial påkobling og privatliv

I de fleste boligprosjektene vi har studert, har beboerne mulighet til å finne balansen selv. Det er i liten grad nedfelt formelle krav og forventninger til sosial deltakelse. Vi ser at beboerne med hjelpebehov i bofellesskapene kan velge bort fellesmåltider. Det kan likevel være uformelle normer og forventninger. I de nederlandske casene virker det som at naboer i noen tilfeller har reagert på isolasjonistisk adferd, og slik sett fungerer som et “social early warning system”. Dette kan i mange sammenhenger bidra som et sosialt sikkerhetsnett for de det gjelder, men kan også oppleves som invaderende.

Generelt er erfaringene altså at man bør unngå krav om sosial deltakelse og sosial aktivisering. Dersom man ønsker å ha aktiviseringsplikter bør de ikke inn i leiekontraktene, men må skilles ut som formelle ansettelseskontrakter. Velger man ansettelseskontrakt i tillegg til en leiekontrakt må man også ta høyde for at studenten vil få fordelsbeskatning knyttet til boligen, dersom leien settes under markedspris (Lindaas mfl. 2026).

Skal ansvaret for sosial aktivitet ligge hos beboer eller ekstern aktør?

Hvem har ansvar for koordinering av sosial aktivitet og sosial fellesskapsbygging? Studien vår viser at det ikke er tilstrekkelig å ha et fellesareal, det må aktiviseres også. Noen må ta initiativ til å koordinere aktiviteter. Studien vår viser at alle de utenlandskap casene har en

formell “trivselsvert eller “community coach” knyttet til seg. I de norske casene er denne rollen mer tilfeldig, og i svært liten grad formalisert. I noen tilfeller tar den kommunale pleie- og omsorgsansatte på seg en rolle som aktivitør, ved siden av andre roller. De norske casene mangler dermed en institusjonalisering av rollen.

Hvem finansierer fellesareal?

Alle de prosjektene vi har studert – som har en dimensjon av strategisk beboersammensetning ved seg – har inkludert fellesarealer for å oppnå ønsket (fellesskaps)effekt. I en ordinær markedssituasjon fordeles finansieringen av et slikt areal på alle leilighetene, som et prispåslag som øker boligprisene noe. I de aller fleste casene eies fellesareal derfor av sameiene/ borettslagene i fellesskap. Der hvor finansieringen av fellesareal fordeles på leilighetene, kan dette øke terskelen for at leilighetene blir økonomisk tilgjengelige for innbyggere (og målgrupper). Vi ser at økonomisk tilgang til sentrumsnære leiligheter, som legger til rette for sosial aktivitet, er en stor utfordring i kommunenes Bo-trygt-hjemme-arbeid (Zeiner mfl. 2026, kommer). Flere av prosjektene vi har sett på har derfor brukt ulike økonomiske mekanismer for å sikre at ulike målgrupper har økonomisk tilgang.

Summary

The purpose with the study

This report presents a study addressing the need for enhanced knowledge and empirical insights from housing projects in which diverse population groups—such as older adults, students, families with children, and vulnerable populations—are strategically co-located. The project, *Strategic Resident Composition*, was conducted by the Norwegian Institute for Urban and Regional Research (NIBR), OsloMet, in cooperation with the Department of Architecture and Planning at NTNU, on behalf of the Norwegian State Housing Bank (Husbanken).

The study combines a systematic literature review with an empirical investigation of eleven case studies. The literature review provides an overview of the prevalence and characteristics of models for strategic resident composition. The empirical component draws on qualitative interviews, document analysis, and expert workshops. The cases include both residential developments (Den Røde Tråd, De Schipper, De Generaal, Apotekargarden, Lindhagen, Symra, Vålandshagen, Poppelhagen, and Villa Sæter) and multi-purpose developments (Treklang, Bråta Residential and Activity Centre, Pastor Fangens vei 22) across Norway, Denmark, and the Netherlands.

The analysis focuses on three key dimensions:

1. **Housing models**, including resident composition, organizational structures, shared spaces, functions, and architectural design.
2. **Outcomes**, such as social diversity, social interaction, quality of life, independence, spatial efficiency, and service provision.
3. **Determinants of success**, including design features, regulatory frameworks, and policy instruments.

Reported Effects and Project Ambitions

The projects studied pursue multiple, overlapping objectives:

- Enhancing social diversity
- Strengthening social interaction, participation, and community cohesion, with associated improvements in quality of life and reductions in loneliness
- Promoting resident independence and mutual support, thereby reducing reliance on public services
- Improving the efficiency of municipal care and service provision
- Optimizing the use of shared spaces and functions

A central finding is the strong emphasis placed on fostering social interaction and belonging. Drawing on Hill and Izuhara (2025), the study distinguishes between three scales of community-building ambitions:

- **Intra-group community-building**, focusing on cohesion within specific target groups in non-institutional settings
- **Inter-group integration (“Neighbour+”)**, aiming to foster interaction between target groups and other residents
- **Neighbourhood-level integration (“Neighbourhood+”)**, extending community-building to the wider local area

While respondents report positive outcomes across cases, the nature and extent of these effects depend closely on the project's stated ambitions and their translation into spatial, organizational, and functional design.

Housing Models and Resident Composition

The cases examined illustrate all three forms of community-building ambition. Some projects prioritize cohesion within defined groups, others focus on integration between groups, while a third category extends engagement to the broader neighbourhood.

The primary target populations include older adults, students, individuals with disabilities, and residents with care or support needs. Resident selection processes are often deliberate, involving interviews and participatory mechanisms, reflecting expectations of active engagement in community life.

Both the case studies and existing literature suggest that target groups typically comprise no more than 30% of residents, which is considered a practical upper threshold. Maintaining a sufficient proportion of relatively resourceful residents is critical for sustaining social initiatives and informal support networks. Furthermore, smaller-scale developments—typically around 24–25 units—are found to facilitate more manageable and cohesive social environments.

Co-location of Functions

The study also examines multi-purpose developments that combine housing with public or community-oriented functions. Examples include co-located nursing homes, educational facilities, and community services. In these cases, while residents are predominantly older adults, the integration of external users (e.g. children, families, and local residents) contributes to increased activity and intergenerational interaction.

Developments such as Poppelhagen and Villa Sæter further extend their function by serving the wider community, thereby strengthening neighbourhood-level integration and creating both planned and incidental encounters across generations.

Physical and Architectural Characteristics

Location

Central or well-connected locations are critical for achieving desired outcomes. Proximity to services, public transport, and social venues enhances both independence and opportunities for social participation, while also improving the efficiency of service delivery.

Shared Spaces

High-quality shared spaces—both indoor and outdoor—are identified as the most important physical factor. These spaces must balance accessibility, aesthetic quality, and flexibility, allowing residents to participate in social life while maintaining autonomy.

However, underutilization of shared spaces is frequently observed, often due to insufficient coordination of activities rather than design shortcomings. Informal interaction spaces (e.g. entrances and circulation areas) are often overlooked, despite their importance for everyday social integration.

Shared Facilities

Additional shared functions contribute to social cohesion. Communal kitchens facilitate collective meals, workshops enable interest-based interaction, and fitness facilities provide low-threshold opportunities for co-presence.

Spatial Organization

Target groups are often spatially clustered to support internal cohesion. Nevertheless, informants suggest that greater integration with the wider resident population could enhance overall community-building.

Social Activation and Governance

The findings demonstrate that physical design and resident composition alone are insufficient to generate social interaction. Active facilitation is essential.

In Denmark and the Netherlands, formalized roles—such as “community coaches” or “wellbeing coordinators”—are commonly employed to organize activities and foster social networks. In contrast, Norwegian cases exhibit less institutionalization, with responsibility often distributed informally among residents or municipal staff.

Evidence suggests that mandatory participation requirements should be avoided. Where engagement is formalized, it should occur through employment arrangements rather than contractual obligations tied to tenancy.

Institutional and Policy Context

The study highlights significant structural differences between national housing systems. Denmark and the Netherlands possess substantial non-profit housing sectors with accumulated expertise in community-oriented housing. In contrast, Norway’s more market-oriented system relies heavily on individual projects with limited institutionalized knowledge-sharing.

Municipalities play a critical enabling role in Norway, particularly where proactive strategies are employed. These include the use of planning instruments, conditional land sales, and cross-sectoral coordination.

Husbanken’s financial instruments are essential for many projects, although current schemes are not fully adapted to the integration of diverse housing forms. The study also identifies a structural gap between conventional housing and care housing, which existing policy instruments have yet to address adequately.

Finally, affordability remains a significant challenge. Many age-friendly and community-oriented developments have relatively high entry thresholds, limiting accessibility for lower-income groups. Municipalities have responded by introducing mechanisms to ensure socio-economic diversity.

Key Conceptual and Practical Dilemmas

Community versus Privacy

Most projects allow residents to self-regulate their level of social engagement. While this supports autonomy, informal expectations may still shape behaviour. In some cases, neighbours function as informal monitoring systems, which can be both supportive and intrusive.

Responsibility for Community-Building

The study underscores the importance of clearly defined responsibility for social activation. While international cases rely on formal roles, Norwegian projects often lack institutionalization in this area.

Financing Shared Spaces

Shared spaces are typically financed collectively, often increasing housing costs and potentially limiting accessibility. This raises important equity considerations, particularly in centrally located developments designed to support ageing in place.

1 Innledning

1.1 Formålet med prosjektet

På oppdrag fra Husbanken har By- og regionforskningsinstituttet NIBR ved OsloMet i samarbeid med Institutt for arkitektur og planlegging ved NTNU gjennomført prosjektet "Strategisk beboersammensetning". Resultatene fra studien presenteres i denne rapporten. Rapporten svarer på Husbanken behov for økt kunnskap og erfaringsinnhenting fra boligprosjekter der ulike grupper, for eksempel eldre, studenter, barnefamilier og sårbare grupper strategisk bosettes sammen. Det er også behov for mer innsikt i hva som er effekten av strategisk beboersammensetning, blant annet for økt livskvalitet og samfunnsdeltakelse.

Vår analytiske tilnærming reflekterer behov for kunnskap om:

a) *Substansielle forhold ved boligprosjektene*

Dette kan være egenskaper ved byggene, arkitektur og design, balansen i beboersammensetning, møtesteder og fellesarealer som stimulerer til sosiale kontakt på tvers av beboergruppene, etc.

b) *Rammesettingsforhold*

Dette er for eksempel hvilket handlingsrom regelverket gir aktørene, hvordan kommuner opptrer som muliggjørere/ brems, tilskuddsregimer etc.

1.2 Bakgrunn

De nordiske landene har ulike tradisjoner for strategisk beboersammensetning - både når det gjelder om man bruker sterke virkemidler for å sette sammen beboergrupper i konkrete boligprosjekter, og hvilke grupper man er opptatt av å sette sammen.

I nordisk sammenheng utmerker Helsinki seg som en by som har arbeidet mye med strategisk beboersammensetning i boligprosjekter for å motvirke *sosioøkonomisk og etnisk segregering* (Ruonavaara mfl. 2025). Andre land, som Danmark, arbeider også på denne måten - og har nedfelt i planlovene at kommunene kan be om en andel rimelige boliger (affordable housing) i nye boligprosjekter som planlegges. Slik kan kommuner sikre kjøpekraftmiks i nabolag (Nordahl, 2018). Selv om norske kommuner ikke har den samme hjemmelen, kan de bruke verktøy som leilighetsstørrelse, erverv av kommunale boliger eller tilvisningsavtaler, boligkjøpsmodeller og strategisk salg av kommunal eiendom med vilkår for å oppnå sosioøkonomisk blandende områder (Hanssen og Aarsæther 2018, Nordahl 2018, Hanssen mfl. 2024, Christiansen og Nordahl 2024).

I denne studien skal vi ikke rette oppmerksomheten mot kjøpekraftmiks, men snarere undersøke prosjekter hvor man strategisk setter sammen andre typer beboergrupper – grupper som varierer etter alder, sosial sårbarhet (flyktninger, psykisk helse, sårbare grupper) og funksjonsnedsettelse.

Dette fokuset er også en refleks av at vi de siste årene har fått mer konkrete nasjonale mål om sosial bærekraft i Stortingsmeldinger og nasjonale reformer - særlig i de to reformene om fremtidens pleie- og omsorgstjenester, «Leve hele livet» (Meld. St. 15, (2017-2018) og «Bo trygt hjemme» Meld. St. 24 (2022–2023). For å forebygge ensomhet og fremme mer sosialt aktive hverdager nevnes ulike sosiale boformer som virkemidler. Dette handler blant annet om hvordan eldre kan leve lengst mulig i egen bolig, få sosial støtte i bomiljøet sitt, og at behovet for helse- og omsorgstjenester dermed kan bli utsatt eller redusert (Zeiner, 2024).

«Bo trygt hjemme»-reformen har en tydeligere lokalsamfunnsprofil – hvor aldersvennlige nabolag og det å mobilisere ressurser hos individer og i lokalsamfunn vektlegges for å fremme selvstendighet og mestringsevne, og forebygge ensomhet, utenforskap og sosial isolasjon. Her nevnes også strategisk beboersammensetning som et virkemiddel for sosialt bærekraftig bolig- og stedsutvikling. Eldreboligprogrammet, som er Husbankens ansvar i reformen, har «flere sosiale boformer» som en av tre overordnede temaer.

Vi har ikke en oversikt over utbredelsen av sosiale boformer for eldre i Norge, men Danmark har årlig kartlagt dette siden 2016 (se Realdania, 2025). I Danmark finnes det 427 seniorfelleskap med 12.370 boliger (Realdania, 2025:3). Mens bofelleskap tradisjonelt har vært drevet frem av beboergrupper, så er tendensen i Danmark nå at en stor del av de nyetablerte bofelleskapene i Danmark er utviklerdrevne (Jensen mfl. 2022).

Også i andre europeiske land ser vi liknende tendenser. I Nederland finnes det en rekke sosiale boformer med strategisk beboersammensetning; hele 160 er registrert og de ligger i 35 kommuner (Van Ewijk mfl. 2024). Målgruppen som blir plassert sammen med ordinære beboere er tidligere hjemløse (75 av boligprosjektene), tidligere flyktninger (60 av boligprosjektene) og blandede av grupper – som sårbare grupper med oppfølgingsbehov, psykiske eller kognitive helseutfordringer, eldre, etc (50 av prosjektene) (Davelaar, 2026). Disse boligprosjektene kan romme mellom 15-500 beboere, men det vanligste er mellom 30-120 beboere. Ofte er den vanlige miksen 30 prosent “attention groups” og 70 prosent ordinære beboere (Davelaar, 2026).

Norske kommuner har lenge arbeidet med å integrere boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse i ordinære boligprosjekter (og unngå institusjonsliknende forhold (St. meld. nr. 40 (2002-2003); Kjellebold 2011, Tøssebro og Wendelborg, 2021, Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken, 2021 – 2024). Studier anslår at 20-25 prosent bor i selvstendig bolig (Tøssebro og Wendelborg, 2021). Mange kommuner tar en aktiv rolle i å bistå mennesker med funksjonsnedsettelse til å integreres i ordinære boligprosjekter, for eksempel gjennom å strategisk kjøpe opp et knippe pleie- og omsorgsleiligheter (eller kommunale leiligheter) i større boligprosjekter. Bærum kommunes «Vallerveien 146»-modell ber om miks av funksjonsnedsettelse (12 omsorgsboliger i et prosjekt med 66 leiligheter), kjøpekraftmiks (startlån-leiligheter, leiligheter til fattige barnefamilier, leiligheter til unge voksne med boligkjøpsmodeller) – samt fellesareal for alle beboerne (Hanssen mfl. 2024, Ringholm mfl. kommer 2025/2026). Stavanger har adoptert og videreutviklet modellen i prosjektet Vålandshagen (Kvinneland og Hanssen, 2023), med noe av den samme beboersammensetningen.

I Norge bygger også private utbyggeraktører sosiale boformer som «senior»-prosjekter, som ikke er åpne for andre aldersgrupper enn de over en viss alder (Selvaag Pluss, Signaturhagen mfl.). Det er derfor en diskusjon i aldersvennlig boligutvikling om hvorvidt man skal følge et prinsipp om konsentrasjon eller integrasjon. I «Leve hele livet»-reformen (Meld. St. 15 (2017-2018) og «Bo trygt hjemme»-reformen (Meld. St. 24 (2022–2023) legges det vekt på integrasjon, at det er viktig med en blanding av aldersgrupper og generasjonsboliger. Her vises det for eksempel til boligprosjekter som setter sammen studenter og eldre i ulike boformer, noe det i dag finnes 7-8 kjente eksempler på i Norge (Lindaas mfl. 2026).

Dette er bakgrunnen for at vi i denne studien ønsker å studere eksempler på boligprosjekter med strategisk beboersammensetning fra Norge, Danmark og Nederland – for å kunne lære av erfaringer fra ulike kontekster.

1.3 Problemstillinger

Hensikten med studien var å få dypere innsikt i følgende hovedspørsmål:

- Kunnskapsfeltet: Hva er det gjort forskning på? Hva forteller forskningen om hvor utbredt modeller for strategisk beboersammensetning er, og hvordan de ser ut?
- Boligmodellene: Hva kjennetegner boligprosjektene i vår studie når det gjelder beboersammensetning, organisering, fellesareal, funksjoner og arkitektonisk utforming?
- Effektene: Hva er effektene av strategisk beboersammensetning når det gjelder sosialt mangfold, sosial kontakt og aktivitet, livskvalitet, selvhjelpenhet, bedre utnyttelse av areal, tjenesteavlastning og tjenesteeffektivisering?
- Hvilke faktorer spiller inn for å nå ønsket effekt, både når det gjelder egenskaper ved boligene og regelverk og støtteordninger?

Studien er gjennomført av et forskerteam med tverrfaglig kompetanse fra både samfunnsvitenskap og arkitektur- og design, representert ved By- og regionforskningsinstituttet (NIBR) ved OsloMet og Institutt for arkitektur og planlegging ved NTNU.

2 Metode

2.1 Casestudier med litteraturstudier og kvalitative intervjuer

2.1.1 Caseutvalg

Husbanken ønsket å få mer innsikt fra prosjekter med strategisk sammensetning av ulike kategorier beboergrupper, nærmere bestemt basert på egenskaper som:

- a) Alder (ung/student, barnefamilier, eldre),
- b) Funksjonsevne/nedsettelse
- c) Sårbare grupper som unge enslige flyktninger, sårbare unge, psykisk helse.
- d) Formålsbygg for ulike målgrupper (eldreinstitusjoner/helse- og omsorgsboliger, skoler, barnehage).

Casene er valgt ut for å få representere en bredde av modeller hvor ulike kategorier er representert. De er også valgt ut for å representere ulike deler av landet, og ulike boligmarkedssituasjoner. Nedenfor presenteres oversikt over casene.

2.1.2 Datagrunnlag i casene

I casene er det gjennomført kvalitative intervjuer med en rekke informanter, hvor vi i sum har etterstrebet å få følgende grupper representert:

- Representanter for utbyggere
- Representanter for kommuner
- Representanter for institusjoner
- Representanter for beboere (indirekte)

Det har vært særlig vanskelig å få kontakt med beboergrupper, særlig fordi mange kan kategoriseres som sårbare grupper. Vi har i de fleste tilfeller intervjuet kommune eller andre "advocacy"-representanter for beboergruppene. I de utenlandske casene er det gjennomført beboersurvey og beboerintervjuer som vi bygger på.

Nedenfor vises de 11 casene vi har studert.

Tabell 2.1: Casene i den empiriske studien

Kategorier	Case	Kommune	Kjennetegn	Kategorier informanter
Formålsbygg	Bråta/helse- og aktivitetssenter	Drammen	Institusjonsplasser for eldre, omsorgsboliger, basseng, samspill med skole	Leder for senteret (kommunal), leder bolig psykiatri
	Treklang	Bærum	Eldreinstitusjon (150 enheter) m/ cafe, 5-parallell barneskole, barnehage (300 barn) kunstgress fotballbane, nærmiljøanlegg	Kommunale representanter: Prosjektleder, rektor, folkehelse, to eiendom
	Pastor Fangens vei 22	Oslo	Omsorgsboliger, studenter, barnehage	Leder, Barnehage Leder, omsorgsbolig Leder etat, rådgiver etat
Alder (inkludert studenter)	Poppelhagen og Villa Sæter	Oslo	Ordinære boliger (mye eldre), seniorsenter	2 utbygger-representanter
	Apotekergarden	Førde	Omsorgsboliger, tjenestebase, ordinære boliger	Kommunalsjef for omsorg, enhetsleder hjemmetjenesten, enhetsleder tildelingstjenesten utbygger/arkitekt
	Lindhagen	Førde	Omsorgsboliger, tjenestebase, ordinære boliger	Kommunalsjef for omsorg, enhetsleder hjemmetjenesten, enhetsleder tildelingstjenesten
	Den røde tråd	Roskilde	Seniorboliger (24), familieboliger (45), ungdomsbofellesskap, også sårbare (5/15)	Trivselskonsulent, KAB (representerer brukere) – har hatt survey blant beboere
Funksjons- evne/ nedsettelse	Vålandshagen	Stavanger	Omsorgsboliger, tjenestebase, ordinære boliger, bofellesskap	Utbyggerrepresentant
	Symra bofellesskap i Symra terrasse OBOS)		Omsorgsboliger, tjenestebase, ordinære boliger	Beboerrepresentant (pårørende)
Sårbare grupper (psykisk helse, flyktninger, botrening)	De Schipper (54 leiligheter)	Utrecht, Nederland	Boliger for sårbare grupper, ordinære boliger	Forsker som evaluerte boligprosjektene – har intervjuet beboere
	De Generaal (80 leiligheter).	Utrecht, Nederland	Boliger for sårbare grupper, ordinære boliger	Forsker som evaluerte boligprosjektene – har intervjuet beboere
	Informanter totalt			21 informanter

Vi har også hentet inn ulike dokumenter:

- Plandokumenter av utbyggingsprosjektene, for å hente inn plantegninger og annen informasjon
- Informasjon på nettsidene til kommuner, utbyggeraktører, og borettslag/ sameier.
- Kunnskapsinnhenting og forskningsrapporter om casene

Disse er blitt brukt for å beskrive intensjon og kjennetegn ved prosjektene.

2.2 Workshoper med ekspertgrupper

2.2.1 To workshoper med nederlandsk ekspert, Maarten Davelaar¹.

Prosjektgruppen har gjennomført to digitale workshoper med en av de fremste nederlandske forskerne på sosiale boligformer og strategisk beboersammensetning. Maarten Davelaar er seniorforsker på The Research Centre for Social Innovation, HU University of Applied Sciences i Utrecht. Han startet arbeidet i frivillige organisasjoner som arbeidet med hjemløse i Rotterdam, og har etter dette 25 års erfaring med å forske på marginaliserte grupper, sosial integrering, sosiale boformer og fellesskapsbygging. De siste 10 årene har mye av forskningen konvergert rundt boligprosjekter med sammensatte beboergrupper og mål om sosial integrering. Davelaar har vært med å etablere et “Community of Practice on Mixed Housing”, for å samle ulike fagdisipliners forskning på feltet.

I workshopen 4. mars 2026 presenterte Davelaar forskningen han har gjort på casene våre De Schipper og De Generaal. Vi fikk også tilgang på forskningsrapporter og publikasjoner som han har publisert fra studiene. I tillegg presenterte han et større bilde av forskningslandskapet i Nederland på feltet, slik at vi fikk et inntrykk av hvordan temaet studeres i et land hvor det er langt større forekomst av denne type boligprosjekter. Mange av publikasjonene som ble presentert ligger til grunn for våre vurderinger.

I workshopen 22.april 2026 presenterte prosjektgruppen de foreløpige funnene fra den norske casestudien for Maarten Davelaar, og fikk tilbakemeldinger fra ham. Tilbakemeldingene er blitt brukt for å heve diskusjonen rundt funnene.

2.2.2 Workshop med nordisk forskningsgruppe i LOCALCARE

NIBR deltar i prosjektet LOCALCARE² “Strategisk lokalt leiarskap for aktiv alderdom og aldersvennlege lokalsamfunn”, som er finansiert av Nordforsk og ledes av Nordregio. Prosjektet skal undersøke hvordan kommuner i Norge, Sverige og Danmark kan jobbe helhetlig med aldersvennlige bomiljøer og helse- og omsorgstjenester. Prosjektet analyserer 36 boligprosjekter i de tre landene, og skal dykke dypt ned i 9 av dem, for å utvikle indikatorer for aldersvennlige boligtyper som inkluderer elementer av helse og omsorg. Prosjektet skal også utforme et «Aldersvennlig lokalsamfunnskompass» som skal støtte utviklingen av aldersvennlige nærmiljøer, og gi dypere innsikt i kommunenes strategiske styring mot aldersvennlige samfunn.

Arbeidet skal gjennomføres i tett samarbeid mellom planforskere, velferdstjenesteforskere, folkehelseforskere og arkitekturforskere ved Universitetet i Lund, Universitetet i Kristianstad, OsloMet, AHO, NTNU, Danish Royal Academy og Universitetet i København, samt med seks partnerkommuner (Bærum, Iveland, Uppsala, Vadstena, Aarhus, Aalborg). Resultatene fra prosjektet vil gi konkrete verktøy som kan brukes av kommunene slik at de kan arbeide strategisk for å skape kvalitativt gode bomiljøer som muliggjør helse- og omsorgstjenester i hjemmet.

Vi gjennomførte en workshop med prosjektgruppen 16.april 2026, hvor vi la frem foreløpige resultat, og fikk kommentarer fra den tverrfaglige prosjektgruppen.

¹ Maarten Davelaar | Researcher | HU University of Applied Sciences Utrecht

² LOCALCARE – Strategic municipal leadership for active aging and care in the local community - Nordregio

3 Tidligere forskning

«Strategisk beboersammensetning» handler om kommuners og andre aktørers systematiske arbeid for å sikre en god sammensetning av beboergrupper i boligprosjekt og nabolag. Det dreier seg om hvordan regulative og finansielle virkemidler påvirker handlingsrommet, og hvordan aktørene kan manøvrere innenfor gitte rammer. Videre handler strategisk beboersammensetning om substansielle forhold ved boligprosjekter som bidrar til integrering av ulike grupper. I dette kapitlet vil vi gjennomgå faglitteratur som belyser *rammesettingsforhold og substansielle forhold ved boligprosjektene*. Vi starter imidlertid med en kort introduksjon der vi gjennomgår aktuelle målgrupper for strategisk beboersammensetning, der dette har vært lansert som virkemiddel for integrering eller andre velferdspolitiske mål.

3.1 Målgrupper

Ideen om sosial miks har lange historiske røtter, og har tradisjonelt vært et virkemiddel for å bedre levekårene til utsatte grupper (Sarkissian, 1976). Selv om begrepet kan dekke en lang rekke kriterier, har litteraturen tradisjonelt handlet om betydningen av å integrere ulike sosioøkonomiske grupper. Tanken er blant annet at nabolag med en god sosial miks kan forbedre utsatte gruppers sosiale posisjon og helse, sikre bedre kvalitet i tjenestetilbud og fasiliteter, og bidra til bedre samhold og samhørighet mellom ulike samfunnsgrupper (Galster & Friedrichs, 2015). Det er uenighet i litteraturen om og i hvilken grad sosioøkonomisk integrasjon gir slike nabolageffekter. Det kan handle om at en blanding av ulike beboergrupper ikke nødvendigvis fører til større forståelse og fellesskap (Raco, 2018), eller at eventuelle positive virkninger for utsatte grupper kan være knyttet til fysiske oppgraderinger av boliger og infrastruktur (Levin mfl., 2022). Slike uenigheter til tross, er det klart at et variert boligtilbud innad i boområder er et viktig politisk virkemiddel for å motvirke opphopning av levekårsutfordringer (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023).

Over tid har ideen om sosial miks som virkemiddel fått innpass også på andre politikkfelt, for eksempel knyttet til bosetting av flyktninger (Narvestad mfl., 2022; Søholt mfl., 2020), gode boliger og bomiljø for eldre (Arentshorst mfl., 2019; Gurung mfl., 2022; Lindaas mfl., 2026) og personer med funksjonsnedsettelse (Kjellelvd, 2011; Tøssebro & Wendelborg, 2021). Hva beboersammensetning betyr, og hvilke problemer det skal løse varierer imidlertid mellom prosjekter som retter seg mot de ulike gruppene. I det følgende vil vi gjennomgå aktuell forskning om strategisk beboersammensetning knyttet til disse tre gruppene. I tillegg vil vi kort gjennomgå forskning på formålsbygg for ulike målgrupper.

3.1.1 Eldre

Bolig har blitt et stadig mer sentralt tema i diskusjoner knyttet til behovet for omstilling på grunn av demografiske endringer. Blant annet er det økt oppmerksomhet om sosiale boformer, og boligen som fysisk ramme for sosiale møter innenfor og mellom generasjonene (se blant annet Helse- og omsorgsdepartementet, 2018; Helse- og omsorgsdepartementet, 2023). Det handler blant annet om hvordan eldre kan leve lengst mulig i egen bolig, få sosial støtte i bomiljøet sitt, og at behovet for helse- og omsorgstjenester kan bli utsatt eller redusert (Zeiner & Herlofson, 2025; Zeiner mfl., 2024). De senere årene har kommuner og andre aktører testet ut flere ulike løsninger. Flere av disse er inspirert av nybrottsarbeid i Nederland (Guribye et al., 2025), blant annet fellesskapssirkler (Voorzorgcirkels) (Rostgaard,

2025) og boligløsninger hvor studenter og eldre bor sammen (se blant annet Arentshorst mfl., 2019; Guribye mfl., 2025; Lindaas mfl., 2026).

Brouwers og kolleger (2023) har gjennomført en litteraturstudie av innovative boligløsninger for hjelpetrequende eldre. Av de 56 artiklene som er inkludert i studien, er det kun tre som omhandler strategisk beboersammensetning, hvor alle handlet om samlokalisering av sykehjem/omsorgsboliger og studentboliger (Arentshorst mfl., 2019; Landi & Smith, 2020; Rusinovic mfl., 2020). I ettertid har det kommet flere artikler med denne tematikken (Biswas, 2023; Even-Zohar, 2022; Gorjup mfl., 2026; Gurung mfl., 2022; Hill & Izuhara, 2025; Hock & Mickus, 2019; Kilaberia & Ratner, 2018; Krstic mfl., 2020). Hill og Izuhara (2025) skiller mellom tre modeller for kombinerte student- og eldreboliger: Løsninger hvor studenter bor i eldres private hjem, boliger som er spesialbygd for dette formålet og løsninger hvor studenter flytter inn i allerede eksisterende sykehjem eller eldreboliger.

Tanken er at studentboliger i sykehjem og andre boliger for eldre kan være et svar på eldres behov for sosial kontakt og unges behov for rimelige boliger (Hill & Izuhara, 2025).

Forskningen på effekter er foreløpig begrenset (Gurung mfl., 2022), men flere av studiene rapporterer om positive effekter knyttet til felles aktiviteter, og kunnskaps- og erfaringsdeling på tvers av generasjonene (Arentshorst mfl., 2019; Even-Zohar, 2022; Hock & Mickus, 2019; Landi & Smith, 2020). Eldre beboere i Humanitas sykehjem i Nederland forteller også at studentenes inntreden førte til en endring fra et forutsigbart og kontrollert miljø til en livlig, humørfyllt og ukonvensjonell tilværelse; at studentene koblet de eldre beboerne både til verden utenfor og sine yngre selv (Arentshorst mfl., 2019). Samtidig finner enkelte at ulike forventninger, roller, personligheter, økonomiske og kulturelle forhold kan skape utfordringer (Even-Zohar, 2022; Hock & Mickus, 2019).

I Norge er det først og fremst løsninger hvor studenter flytter inn i sykehjem eller eldreboliger som har vært prøvd ut. NORCE (Guribye mfl., 2025) har hentet inn erfaringer fra Bø sjukeheim i Midt-Telemark kommune og Pastor Fangens vei 22 Seniorhus på Tåsen i Oslo. SINTEF (Høyland mfl., 2020) har studert Pastor Fangens vei 22 Seniorhus. På oppdrag fra Lillestrøm kommune, har NIBR laget en rapport som, i tillegg til Pastor Fangens vei og sykehjemmet i Bø, undersøker erfaringer fra Braarudtoppen og Åsentunet omsorgsboliger i Horten, Paulus sykehjem i Oslo, Solbakken sykehjem i Bærum og Marineholmen i Bergen (Lindaas mfl., 2026). Selv om rapportene også identifiserer utfordringer, er konklusjonen at samlokalisering av eldre og studenter er et lovende konsept, som kan bidra positivt både for unge og eldre.

3.1.2 Bosetting av flyktninger

Brown og kolleger har gjort en systematisk litteraturstudie av boligens betydning for flyktninger (Brown mfl., 2024). På tross av en allmenn forståelse av at bolig er en forutsetning for god integrering (Ager & Strang, 2008), finner de at boligens betydning for flyktninger er et lite utforsket tema. 118 artikler er inkludert i litteraturstudien. Disse dekker en stor bredde av tema, fra betydningen av boligen for tilhørighet, tilgang til tjenester og helseutfall til bostedsløshet og boligkarrierer. Forfatterne har klassifisert disse artiklene basert på blant annet formål og nøkkelord. Kun 12 av de 118 artiklene har et formål eller nøkkelord knyttet til nabolag eller sosiale nettverk. En av disse undersøker integreringspotensialet som ligger i sosiale boformer (collaborative housing) (Czischke & Huisman, 2018). Ved hjelp av snøballmetoden har vi identifisert ytterligere tre engelskspråklige artikler som omhandler sosiale boformers rolle i integrering av flyktninger (Birkner & Apostolopoulou, 2025; Kim, 2022; Mahieu & Van Caudenberg, 2020).

De fire artiklene omhandler sosiale boligløsninger hvor flyktninger bor sammen med personer uten flyktningbakgrunn. I alt fem slike boligløsninger er undersøkt: to i Nederland, en i Belgia, en i Østerrike og en i Spania. Gjennomgående finner studiene at slike boligløsninger tilbyr flyktninger muligheter til å interagere med og skape relasjoner til sine naboer, og dermed til bedre integrering i lokalsamfunnet. De sosiale relasjonene som dannes utgjør en form for uformell og tilgjengelig støtte som også kan sette flyktninger i stand til bedre å nytte seg av offentlige tjenester og støtte. Kunnskapsgrunnlaget er fremdeles svært begrenset, og mer forskning etterlyses knyttet til faktorer som hemmer og fremmer sosial interaksjon (Mahieu & Van Caudenberg, 2020), så som alderssammensetning og kulturell- og sosioøkonomisk bakgrunn.

Vi kjenner ikke til lignende boligprosjekt i Norge, men kjenner til eksempler hvor personer med flyktningbakgrunn gjennom bruk av tilvisningsavtaler er bosatt i boliger med fellesareal (Zeiner & Herlofson, 2025). Studier av norske kommuners bosetting av flyktninger viser at kommunenes tilnærminger baserer seg på en kombinasjon av lokalpolitiske visjoner knyttet til normalisering av flyktingenes livssituasjon, integrering av barn og voksne og god bosetting innenfor rammene av det lokale boligmarkedet (Svendsen mfl. 2010, Søholt mfl. 2020).

3.1.3 Ulik funksjonsevne/ funksjonsnedsettelse

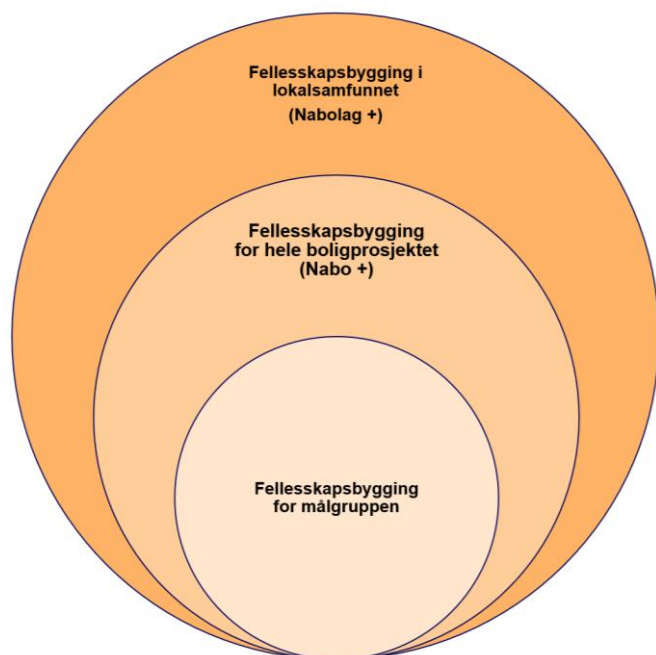
Normalisering, integrering og likestilling har vært sentrale strategier i utviklingen av tilbudet til personer med funksjonsnedsettelse siden 1990-tallet (Tøssebro & Wendelborg, 2021). Boligen spiller en viktig rolle i denne politikken. HVPU-reformen avviklet institusjonene for utviklingshemmede, og målet var at de skulle erstattes av boliger som var integrert i nærmiljøet. Diskusjoner om målet om normalisering – å bo i vanlige boliger i vanlige nabolag (Høyland mfl., 2020) – er gjennomgående både i den nasjonale og den internasjonale litteraturen (Bredewold mfl., 2020; Sá-Fernandes mfl., 2025; Tøssebro & Wendelborg, 2021).

Litteraturen handler i stor grad om boligens rolle for personer med ulike psykiske lidelser eller funksjonsnedsettelse. Denne omtaler i liten grad strategisk beboersammensetning som virkemiddel for å fremme integrering og normalisering. Et unntak er Davelaar og kolleger (2018; 2019) som har studert slike initiativ i Utrecht i Nederland hvor personer som har vært i rusomsorgen, barnevernets omsorg og/eller har erfaring med bostedsløshet er bosatt sammen med personer med psykiske funksjonsnedsettelse, flyktninger og «ordinære» leietakere. Modellen er basert på lokalsamfunnsutvikling, selvorganisering og gjensidighet, men også profesjonell oppfølging av individer med særlige behov. Davelaar og kolleger (Van Ewijk mfl. 2025, Davelaar 2026) finner at prosjektene har en positiv effekt på beboernes velvære, reduserer ensomhet og bidrar til en opplevelse av sosial inkludering. De finner også at den sosiale støtten øker beboernes sjanse til å søke hjelp og støtte ved behov.

3.1.4 Erfaringer og effekter

Formålet med strategisk beboersammensetning er som oftest å mobilisere ressurser hos individer og i nabolag, gjennom fellesskapsbygging (Davelaar 2026). I litteraturen ser vi et skille mellom hva slags “skala” av fellesskap som prosjektene skal støtte opp under, illustrert i figuren under.

Figur 3.1: Ulike skalaer av fellesskapsbygging strategisk beboersammensetning er ment å bygge opp under (egen illustrasjon)



Prosjekter som befinner seg på den minste skalaen har som formål å *bygge sterkere fellesskap i målgruppen* - som er plassert i et større boligkonsept. Her er ikke målet integrasjon med de ordinære beboerne, men snarere en normalisering – å bo i vanlige boliger i vanlige nabolag (Høyland mfl., 2020). Som beskrevet tidligere i kapittelet, var dette et gjennomgående mål i HVPU-reformen i Norge, og flere internasjonale empiriske studier finner liknende målsetninger (Bredewold mfl., 2020; Sá-Fernandes mfl., 2025; Tøssebro & Wendelborg, 2021). Målgruppene er ikke nødvendigvis i stand til å ta del i et større beboerfellesskap (på grunn av funksjonsnedsettelse og liknende), derfor blir det viktig å danne et fellesskap dem imellom.

På neste "skala"-trinn ønsker man en *integrasjon mellom målgruppen og de ordinære beboerne*. Vi kaller det en "Nabo+"-ambisjon, inspirert av Hill og Izuhara (2025). Hill og Izuhara (2025) identifiserer ulike naboroller slike prosjekt har som mål å kultivere, og kaller dem nabopluss-roller: «nabo pluss venn», «nabo pluss omsorgsgiver» og «nabo pluss mentor». Tidligere forskning viser flere former for individuelle og samfunnsmessige gevinster med å sette sammen ulike beboergrupper, særlig når det gjøres i sosiale boformer/ boligprosjekter med fellesareal (se også Zeiner og Herlofsen, 2025, Herlofsen mfl., 2025). Boligen – og sosiale boformer – kan for det første bidra til at det dannes stedlige sosiale fellesskap og sosial aktivitet på tvers av generasjoner. Denne forskningen viser også at tilgang til fellesrom og mulighet til å delta i aktiviteter gir en positiv helseeffekt og økt livskvalitet hos eldre (Støa mfl., 2022, Helgesen mfl., 2014; Moe, 2019, Moe mfl., 2021). Dette kan forebygge ensomhet og øke trygghetsfølelsen, blant annet for eldre, og dermed sikre at eldre kan bli boende lenger hjemme (Zeiner og Herlofsen 2025, Herlofsen og Sandlie 2025). Men også for yngre aldersgrupper kan tilgangen til et nabofellesskap være viktig for livskvaliteten (Kvietkute og Lappegard Hauge, 2022, Ambjörnsson og Larsen, 2025).

Studier i multikulturelle nabolag med en stor andel lavinntektsfamilier i Trondheim (Narvestad, 2025) viser at hjemfølelse og tilhørighet også skapes gjennom tilgang til og deltakelse i nabolagsarenaer. Fellesarealer fungerer som sosiale møteplasser på tvers, men kan også virke ekskluderende hvis noen grupper dominerer bruken. Bruken av fellesarealene

påvirkes særlig av tilgjengelighet og plassering. Det å bidra inn i sosiale fellesskap (aktivisering, sosialisering, ta ansvar for aktiviteter) kan gi en følelse av at man bidrar til samfunnsnytte i hverdagen – og virke samfunnsintegrerende (Arentshors mfl. 2019, Narvestad 2025). Ut fra et kapabilitetsperspektiv (Sen 1993, Robeyns, 2017) er det viktig å se på hvordan sosiale og fysiske miljøbetingelser bidrar til at individer kan gjøre bruk av sine evner – og bolig er en svært viktig betingelse. «Bo trygt hjemme»-reformen (Meld. St. 24 (2022–2023) – vektlegger bo- og nærmiljøets rolle for å mobilisere omsorgsressurser. Guribye (mfl. 2025) og Lindaas (mfl. 2026) fant i sine studier av studenter og eldre beboere i Seniorhus på Tåsen i Oslo (Pastor Fangensvei 22) og i Bø sjukeheim i Telemark at tilretteleggingen for generasjonsmøter bidro til å redusere ensomhet og isolasjon. Guribye (mfl. 2025) studerte også Generationernes Hus i Århus, der pleiehjem, handicapboliger og eldreboliger kombineres med ungdomsboliger og familieboliger for å legge til rette for sosiale fellesskap på tvers av generasjoner. De fant også at yngre ikke hadde en enveis hjelpefunksjon ovenfor eldre, men at generasjonsmøtene bidro til at beboerne, uavhengig av alder, opplevde seg verdsatt for sine ressurser og at de kunne bidra med noe av verdi for andre (Guribye mfl. 2025, s. 4-5).

Videre viser studier at sosiale boformer med ulike beboergrupper kan legge til rette for kunnskapsoverføring og læring på tvers av grupper og generasjoner (for eksempel i form av håndverk, matlaging, tidsdybde, økt forståelse for samfunnsutviklingen/ historie) (Arentshors mfl. 2019). Studier har også vist at i tilfeller hvor beboermiksen er i en institusjon så kan den institusjonelle logikken endres til å legge større vekt på livskvalitet enn risikoavverging (Arentshorst mfl., 2019, Lindaas mfl. 2026).

Den største skalaen av fellesskapsbygging er når prosjekter også har som formål å *skape inkluderende nabolag* – og bidra inn til lokalsamfunnet. Den strategiske sammensetningen har dermed et mål om integrasjon *utover* de som bor i boligprosjektet, - å legge til rette for samkvem mellom ulike grupper mennesker i et nabolag. Vi kaller derfor denne skalaen for “Nabolag +”. En studie fra 2020 identifiserer flere nordiske eksempler på slike prosjekter, men konkluderer med at det i Norge foreløpig er få slike prosjekter som er innrettet mot flergenerasjonsmøter og boliger (Høyland mfl., 2020). Blant de nordiske eksemplene, som også Guribye og kolleger (2025) fremhever, er Helsingfors’ multigenerasjonskvarter hvor eldre bor i et område med studenter, barnefamilier og personer med funksjonsnedsettelse, og Generationernes Hus i Aarhus. Sistnevnte kombinerer boliger til studenter, familier, seniorer, med sykehjem, boliger til personer med funksjonsnedsettelse og en barnehage. I sin studie av Generationernes Hus, fremhever Guribye og kolleger at Generationernes Hus har bidratt til å øke beboernes deltakelse – og kompetanse til å delta – i ulike fellesskap; «en kvalitativ atferdsendring som åpner for deltakelse i eget og andres liv» (Guribye mfl., 2025, s. 58). Samtidig konkluderer de med at prosjektets potensiale for samskaping, oppgavedeling og tjenesteinnovasjon er underutnyttet.

Studien til Høyland og kolleger (2020) identifiserte også en del norske prosjekter hvor formålsbygg rettet mot ulike målgrupper var knippet sammen (side ved side med egne bygg), eller samlokalisert (delte bygg). I likhet med Guribye og kolleger etterlyser de en mer aktiv bruk av det mulighetsrommet som ligger i slike flerfunksjonsbygg og nabolag, blant annet mer bevisst inkludering av ulike mennesker, og sam- og flerbruk av offentlige funksjoner i kommunenes investerings- og lokaliseringspolitik. Dette var nye kombinasjoner av tilbud som hadde store synergier, for eksempel samlokalisering av pleie- og omsorgsboliger, barnehage, skole og arbeidstrening for psykisk utviklingshemmede. *Treklang* i Bærum kommune – som også er en case i vår studie – er et eksempel. Andre eksempler inkluderer Mortensruds generasjonstun, hvor sykehjem og omsorg+ boliger er samlokaliserte med ulike

tilbud, som kafé, bibliotek, frivilligsentral og bibliotek, samt Ål kommunes generasjonsboligkonsept (Guribye mfl., 2025).

3.2 Egenskaper ved boligprosjektene

De sosiale effektene oppstår imidlertid ikke av seg selv, men avhenger av at prosjektene er utformet på en måte som tilrettelegger for felles aktiviteter, naturlige møteplasser og som fasiliteter sosiale relasjoner og interaksjoner i dagliglivet (Birkner & Apostolopoulou, 2025; Gorjup mfl., 2026). I det følgende vil vi se nærmere på hva forskningslitteraturen sier om hvilke egenskaper ved boligprosjektene som spiller inn for at slike prosjekter blir vellykket.

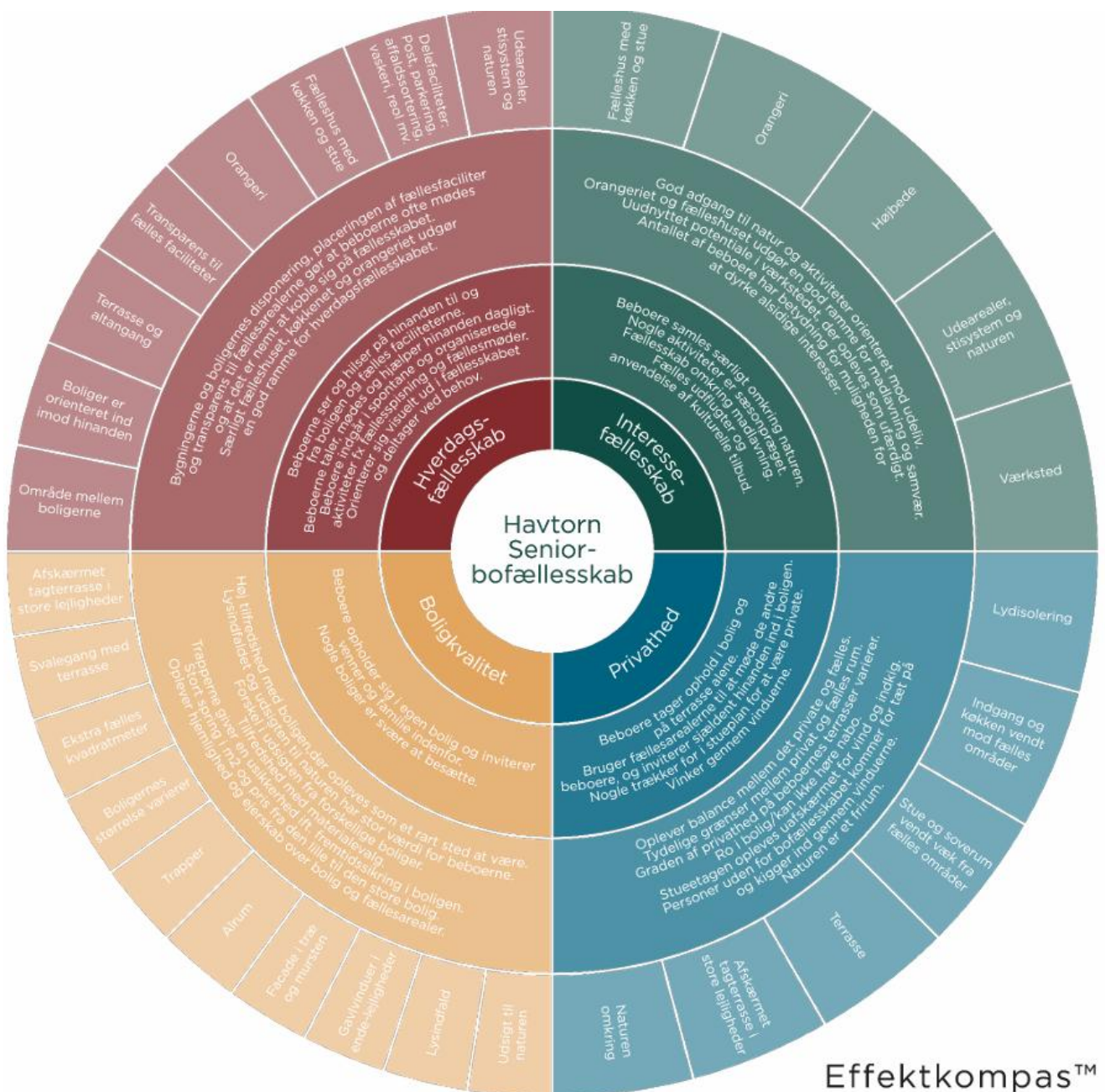
I forskningslitteraturen pekes det ofte på en kombinasjon av boligprosjektets fysiske utforming og sosiale organisering (Narvestad mfl., 2021, Støa mfl. 2022, Zeiner & Herlofson 2025, Fornes 2024, Oslo kommune, 2021). Nyere studier fra Norge og Danmark finner at det er felles aktiviteter, ikke felleslokaler, som virker mest inn på hvor sosial en boform er – og særlig aktivitetsvertfunksjonen synes å være utslagsgivende for omfang og kvalitet på de sosiale relasjonene i boformen (Zeiner og Herlofsen 2025, Jenssen mfl. 2022). Og medvirkning og mulighet for å influere omgivelsene har også stor betydning. Narvestad, Støa & Nielsen (2022) fant at beboere kan ha ulike ressurser og kapasitet til å medvirke, og at dette krever en viss takhøyde for å bidra forskjellig og også en daglig ledelse som kan initierer, støtte og rydde i konflikter.

En viktig faktor er balansen mellom beboergrupper, og nyere forskning anbefaler å balansere fysiske, psykiske og sosiale behov i beboersammensetningen (Guribye mfl. 2025). Nyere forskning har sett på kommuner som selger kommunal eiendom med vilkår til utbyggere, om å sikre beboersammensetning (Kvinnesland og Hanssen 2023, Hanssen mfl. 2024, Ringholm mfl. 2025/6). Her går det frem at kommunene ønsker majoriteten av leiligheter solgt på det ordinære markedet, mens under halvparten skal øremerkes ulike målgrupper (unge med funksjonsnedsettelse, eldre, førstegangskjøpere, fattige barnefamilier, familier med barn med autisme etc).

For det tredje har tilgangen på fellesarealer og møteplasser inne og ute og balansen mellom privat og felles svært mye å si for hvorvidt man oppnår mål om mindre ensomhet, sterkere nabofellesskap og mer selvhjulpenhet (Støa mfl. 2022, Narvestad, 2023, Zeiner og Herlofsen, 2025). Her ser vi at danske studier ofte bruke AART's Effektkompass for å analysere balansen mellom privathet, nabo/bofellesskap, interessefellesskap og boligkvalitet - og hvordan fysisk utforming virker inn på dette. Figuren under er fra Hansen (mfl. 2024) sin bruk av kompasset i analyse av Havtorn Seniorbofellesskap.

Effektkompasset (se Hansen mfl. 2024) bidrar til å tydeliggjøre hvilke arkitektoniske forutsetninger som skal til for å danne gode hverdagsfellesskap og interessedelingsfellesskap i boligprosjekter, samt å sikre privatliv og tilbaketrekning som mennesker også trenger i sin egen bolig.

28

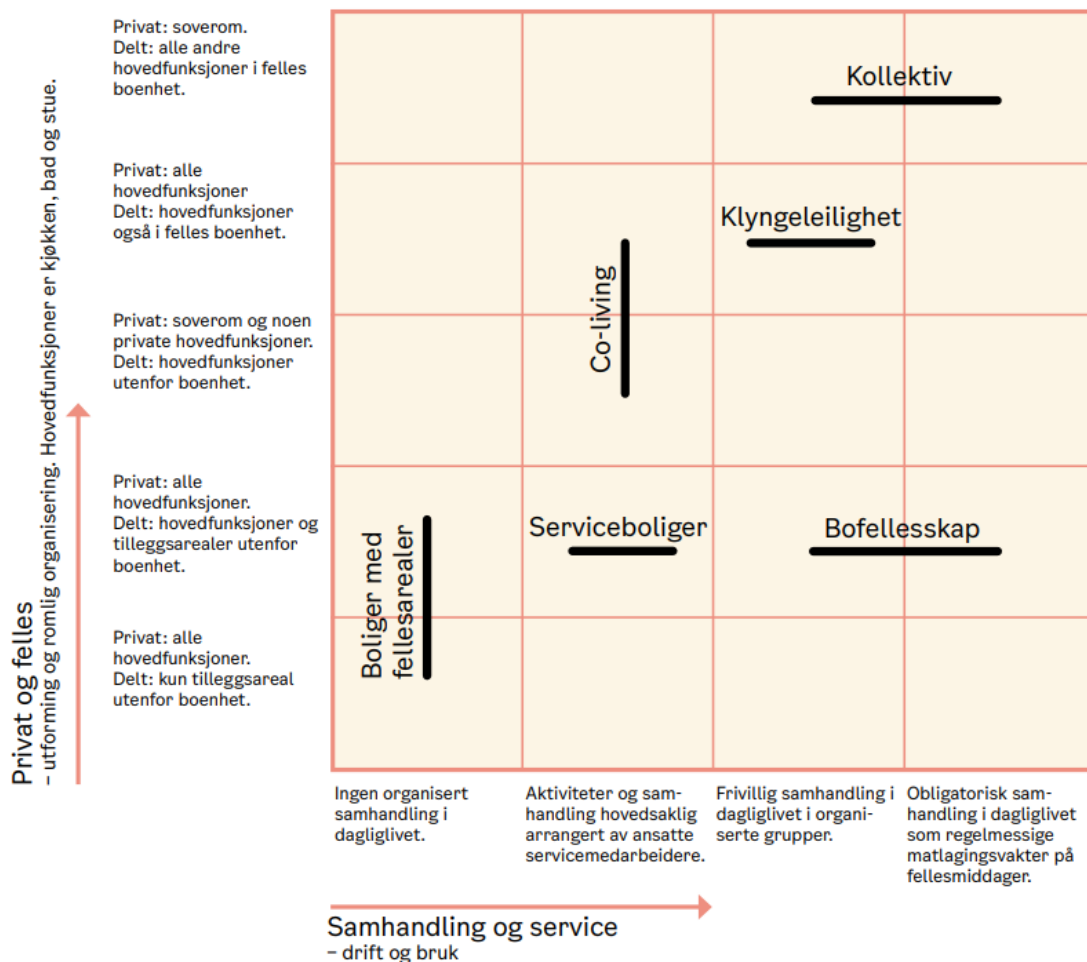


- a) Ikke fellesareal
- b) Dele fellesarealer (tilleggsfunksjoner som selskapslokale/nabolagshus)
- c) Bofellesskap: Dele hovedfunksjoner (Felleskapsløsninger ut over nabolagshus/selskapslokale – verksted, treningsrom).
- d) Kollektiv: Dele husholdning (primærfunksjoner som kjøkken, stue etc).

I tillegg må man skille mellom hvor mye samhandling prosjektet innebærer for/forplikter beboerne:

- a) Ingen samhandling i dagliglivet
- b) Aktiviteter og samhandling arrangert av ansatte
- c) Aktiviteter og samhandling i organiserte grupper
- d) Obligatorisk samhandling i dagliglivet (fellesmiddager etc)

Oslo kommune (2021, s. 9) kategoriserer eksisterende modeller ut fra disse to dimensjonene:



I typologien er grad av fellesareal og fellesfunksjoner en av aksene, og dermed blir kvaliteten på disse essensielt å se på. Tidligere studier betoner at de arkitektoniske og designmessige kvalitetene ved fellesarealet (Narvestad 2023, 2025, Støa mfl. 2026) er essensielle faktorer for å forklare hvorvidt arealene bidrar til formålet.

Internasjonal forskning viser at co-housing og flergenerasjons-prosjekter begynner å bli vanlige i europeiske byer (Beck, 2019, Hagbert, 2020, Jeske mfl. 2024, Engström mfl. 2025, Ambjörnsson og Larsen, 2025, Burger mfl. 2025, van Ewijk mfl. 2025), og i studier av danske

boligprosjekter med strategisk aldersblanding har det vist seg viktig med forventningsavklaring i starten (Jenssen mfl. 2022). Flergenerasjonsprosjekter og liknende prosjekter har ofte store fellesareal som skal fungere som møteplasser, og dette har i mange prosjekter vært utfordrende å finansiere uten å belaste boligkjøper uforholdsmessig mye. En forutsetning er også at boligprosjektene er økonomisk bærekraftige, både når det gjelder å oppføre boligene og i drift (driftsmodellene): Dette er et forhold som bør diskuteres mer for norske forhold – som i langt større grad enn i Sverige, Danmark og Nederland baserer seg på markedsproduksjon av boliger – heller enn at kommunale aktører og allmennboligstiftelser tar denne rollen.

3.3 Rammesettingsforhold

Det er et bredt tilfang av forskningslitteratur som utforsker handlingsrommet innenfor lov- og regelverk, og finansierings- og tilskuddsregimer, med særlig henblikk på lokale myndigheters strategiske arbeid for å sikre en blanding av ulike beboergrupper i boliger og nabolag (Debrunner mfl., 2024; Granath Hansson mfl., 2025; Hanssen & Habberstad, 2023; Ruonavaara mfl., 2025). Planleggingens og boligpolitikkenes betydning for å motvirke segregering er et gjennomgangstema i litteraturen, med særlig vekt på integrering av sosioøkonomiske grupper.

Tidligere forskning har også belyst rammevilkårene for å arbeide med sosial bærekraft i stedsutvikling og boligutvikling, og mye av litteraturen har særlig studert hvordan lokale myndigheter arbeider (Førsund mfl. 2024, Zeiner, 2024, Støa mfl. 2022, Hanssen mfl. 2025/26). Kommuner er i norsk sammenheng en svært viktig aktør som setter rammevilkår for boligprosjekter, i og med at Norge har et av de mest desentraliserte arealforvaltningssystemene i Europa (Hanssen og Aarsæther 2018), og tungt ansvar på velferdsfeltet (mennesker med funksjonsnedsettelse, pleie- og omsorg). Ruonavaara (mfl. 2025, s. 4) har sett på hvordan finske byer arbeider, og viser at de jobber parallellt på tre ulike skalaer - gjennom områdepolitikk, spredningspolitikk og i konkrete boligprosjekter.

Tabell 3.1: Typologi over byers arbeid med beboermiks og reduksjon av segregering (fra Ruonavaara mfl. 2025, s.4)

		Operativ	
		Boligprosjekter med sosial miks	Områdebasert politikk
Funk-sjonell	Preventiv	Planlegge nye boligprosjekter med variasjon i ulik sosial miks (kjøpekraft, alder, funksjon, etnisitet etc)	Spre bosetting av samme sosiokulturell/økonomisk gruppe
	Kurativ (behandlende)	Balansere sammensetningen av innbyggere i et større nabolag (nye typologier bolig etc) gjennom infill-prosjekter med sosial miks	Re-bosetting av samme sosiokulturell/økonomisk gruppe, for å få større spredning
	Formildende		Tilføre sosiale, kulturelle, utdanningsmessige ressurser i levekårsutsatte områder

Ruonavaaras (mfl. 2025) typologi er et fint utgangspunkt for å perspektivere dette oppdraget, fordi den viser at kommunens arbeid med boligprosjekter med blandede beboergrupper ofte er koblet til (og er en del av) en mer helhetlig tenkning rundt utjevning og sosial miks i områdebasert politikk. Mye av litteraturen på områdebasert politikk viser også at en blanding av beboergrupper i nabolag ikke nødvendigvis fører til større forståelse og fellesskap (Brattbakk mfl. 2015).

Det er imidlertid mindre forskning på effekter av blanding av beboergrupper i boligprosjekter, og særlig i boligprosjekter med store fellesareal og elementer av sosiale boformer. Kunnskapsproduksjonen om dette temaet viser at det å arbeide med blandede beboergrupper på boligprosjektnivå krever en sektorovergripende, helhetstenkende kommunal ledelse, særlig om dette blir brukt som virkemiddel for å øke selvhjelpenhet og motvirke ensomhet (Meld. St. 24 (2022–2023) Oslo kommune, 2021). Guribye (mfl. 2025) finner i sin studie av norske og danske case at sterk (kommunal) ledelse er viktig, fordi stor aktørkompleksitet, fragmentert ledelsesstruktur og organisatoriske utfordringer skaper store utfordringer i slike boligprosjekter. Det trengs også aktiv ledelse på boligprosjektnivå, og de viser at det forbilledlige Generationernes Hus i Århus har krevd både ressurser, kompetanse og aktiv ledelse for å realisere sine visjoner (Guribye mfl. 2025). Liknende funn gjøres også i Boligstiftelsen i Trondheim sine pilotprosjekter (Narvestad 2023, 2025). Høyland (mfl. 2020) finner at enkelte kommuner klarer å tenke helhetlig, med bolig-, omsorgs- og distriktspolitikk, samt velferdsteknologi og aldersvennlig områdeplanlegging, men at det er svært få av dem.

Studier av kommuners strategiske (og operative) arbeid med bolig som virkemiddel har vist at det er stort behov for nye samarbeidsformer mellom nøkkelaktører i bolig- og stedsutviklingen: kommuner, boligutviklere og lokalsamfunn (Støa mfl. 2022, Kvinnesland og Hanssen, 2023, Guribye mfl. 2025) - særlig dersom man skal få til sosial miks. Siden boliger i Norge primært bygges av private utbyggere, ser vi at disse i større grad tar initiativ til boliginnovasjon for å fremme sosiale fellesskap og beboersammensetning (Hanssen og Habberstad, 2023), for eksempel av GC Rieber Eiendom på Marineholmen med miks av eldre og studenter (Førsund et al., 2024) eller OBOS (Living Lab). Mange av de norske prosjektene er også blitt til gjennom omfattende samskapingsprosesser i workshops (Støa mfl. 2022, Narvestad, 2023, Kvinnesland og Hanssen, 2023, Ringholm mfl. 2025/6). Samtidig er det svært få kommuner som er proaktive drivere i å tenke sosial miks og kjøpekraftmiks i utøvelsen av samfunnsutviklerrollen sin i by- og stedsutvikling (Hanssen mfl. 2024, Sommervoll mfl. 2024). Det er derfor viktig å hente inn erfaringer fra kommuner i andre land, for å se hvordan de arbeider strategisk for et mer inkluderende boligmarked og økt sosial miks i boligprosjekter og nabolag. Slike erfaringer vil også belyse hva som er viktige nasjonale rammevilkår, som nasjonale rammene for bygg, arkitektur og tekniske krav (særlig TEK 17, pbl 2008), nasjonale tilskuddsordninger, nasjonal veiledning etc, som varierer stort mellom ulike nordiske land.

4 Presentasjon av formålsbyggprosjektene

I denne delen vil vi presentere det første knippet av prosjekter vi har undersøkt, *formålsbyggene*. Formålsbygg (eller tjenestebygg) er bygg som huser virksomheter som utfører offentlige tjenester eller samfunnsnyttige oppgaver, eid av statlige, fylkeskommunale eller kommunale aktører - for å oppfylle lovpålagte velferds- og samfunnsoppgaver. I det neste kapittelet vil boligprosjektene presenteres.

De tre prosjektene blir presentert under følgende underoverskrifter:

- Generell beskrivelse og lokalisering
- Målgruppe og sammensetningsstrategi
- Funksjoner og arkitektonisk design- (herunder fellesareal)
- Strukturelle og juridiske rammer
- Erfaringer effekter og utfordringer

4.1 Bråta helse- og aktivitetssenter



(Bilder: hentet fra nettsiden [Bråta helse- og aktivitetssenter](#) | Drammen kommune)

4.1.1 Generell beskrivelse og lokalisering

Bråta helse- og aktivitetssenter er et helse- og aktivitetssenter for eldre som ble etablert i 2005, og ligger i Mjøndalen i Drammen kommune. Arkitekt var Arkitektkompaniet AS. Senteret består av en institusjon med korttidsplasser for pasienter med behov for tett oppfølging, samt omkringliggende omsorgsboliger (54). I tillegg har senteret integrert tilbud og aktiviteter for innbyggerne i lokalmiljøet, som elever ved skolen i nærheten også kan benytte seg av. Beboerne i senteret er kun eldre, men gjennom de forskjellige tilbudene er møter på tvers av generasjonene en stor del av hverdagen på Bråta.

Senteret ligger lokalisert i Mjøndalen i Drammen kommune. Det består av et hovedbygg, med en tilhørende landsby bak hovedbygget - med totalt 54 omsorgsboliger. Like i nærheten ligger Veivangen ungdomsskole. Den geografiske nærheten mellom disse formålsbyggene er en viktig forutsetning for den omfattende sambruken.

Figur 4.1: Den geografiske nærheten mellom hovedbygget, landsbyen og skolen er en viktig faktor for den vellykkede sambruken (Bilde: Norgesbilder.no)



Hovedbygget, eller senteret, har flere aktiviteter og tilbud både til beboere og til nærmiljøet. Dette omfatter kafé og kantine, kulturarrangementer, pub, demenskor, samt en svømmehall med høy standard. Det er også tjenester som ergo- og fysioterapi, fotklinikk og frisør i senteret.

4.1.2 Målgruppe og sammensetningsstrategi

Målgruppen for boliger og institusjon er eldre med varierende pleiebehov, inkludert personer med demens. I tillegg er hele nærmiljøet del av målgruppen for åpne møteplasser og aktivitetstilbud. Dagsentrene retter seg mot hjemmeboende eldre, samt eldre med demens, med fokus på sosial kontakt, felles måltider og forskjellige aktiviteter. Senteret ble planlagt i tett dialog med nærmiljø, skole, lag og foreninger for å skape eierskap og frivillig deltakelse.

Modellen bygger på en bevisst kobling av kultur og helse. Derfor har de hatt ansatt fulltids kulturleder med ansvar for å drive med blant annet konserter og kulturaktiviteter.

Men når det først kom så langt at det skulle realiseres, så ble det satt ned planleggingsgrupper. Og det som var veldig smart og kanskje ikke så veldig vanlig på den tiden, var at man tok med hele nærmiljøet. Man tok med elevråd, man tok med skoler, lag og foreninger. Slik at da følte man en type eierskap. Da var det lettere for frivillige å få inn andre typer drift der. Det som heller ikke var så tradisjonelt for en kommune, var å ha utstrakt samarbeid med private aktører, som foterapeuter, private fysioterapeuter, frisører, kioskdrift som ble organisert av en frivillig forening. Sånn at det var en god harmoni mellom private og kommunale tjenester. (informant, kommune)

Nærmeste nabo til senteret er en ungdomsskole, og elevene på skolen er daglig innom kafeen i lunsjpausen. Svømmehallen som ligger i hovedbygget er åpen for alle, og det er et populært tilbud i nærmiljøet, særlig til babysvømming. Dette bidrar til å holde liv i hovedbygningen. Det arrangeres en rekke kulturaktiviteter, som bidrar til sosial aktivitet og generasjonsmøter.

4.1.3 Funksjoner og arkitektonisk design

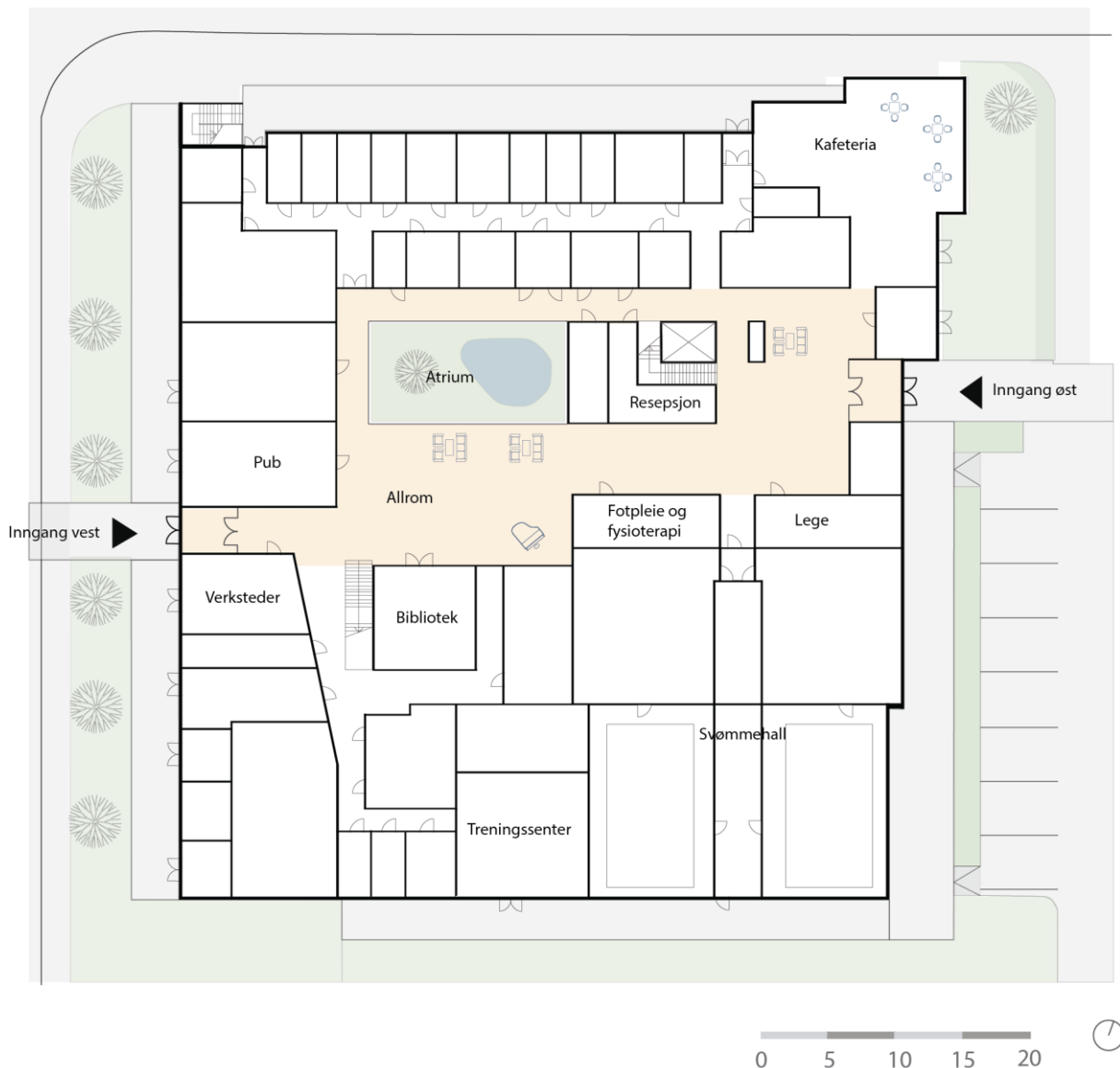
Bråta er et helse- og aktivitetssenter, hvor eldre er den primære målgruppen. Det har flere boligitilbud for eldre pleietrengende. Korttidsplassene er plassert i hovedbygget, som fungerer som et sentrum. Rundt hovedbygget er det plassert flere bygg med 54 omsorgsboliger. Omsorgsboligene er differensiert etter pleiebehov, inkludert egne demensboliger og boliger for psykiatriske pasienter. Demensboligene er organisert med sansehage, og det finnes også en egen sansehage ved psykiatriboligene, noe som gir skjerming med kort og trygg avstand til fellesarenaer. Det er to dagsenter tilknyttet senteret, ett for hjemmeboende eldre i hovedhuset, og ett i landsbyen for personer med demens. Hele området omtales som en «landsby».

Det er den vellykkede sambruken som gjør dette senteret til et forbilledlig case. For å få til en slik sambruk har hovedbyggets funksjoner og arkitektoniske program vært av avgjørende betydning. Hovedbygget utgjør «hjertet» i området, og har et fellesareal i førsteetasje som fungerer som et innendørs torg. Denne torg-funksjonen skaper en naturlig møteplass for alle som er innom senteret.

Det er mange innom hovedbygget, siden det er lokalisert flere utradisjonelle funksjoner her – til å være et bo- og omsorgssenter. Hovedbygget har i andre etasje 32 sykehjemsplasser med tilhørende fasiliteter og en stor takterrasse. I første etasje er det en mengde funksjoner som også nærmiljøet kan benytte seg av. Dette omfatter en svømmehall med høy standard (terapibasseng, med temperatur som egner seg til babysvømming), kafé, kantine, pub, og rom for kulturarrangementer og demenskor. Det er også tjenester som ergo- og fysioterapi, fotklinikk og frisør i senteret. Dette er aktiviteter og tilbud både til beboere og til nærmiljøet.

På grunn av denne samlokaliseringen av funksjoner, oppstår det mange uformelle generasjonsmøter. Dette er for eksempel møter mellom barnefamilier på vei til og fra svømming, de eldre som bor der eller er innom for å benytte seg av tjenestene, og demenskor som synger der. Hovedbygget omtales derfor som en «pulsåre» på Bråta. For å være en «pulsåre», har den arkitektoniske utformingen av hovedbyggets første etasje og torg vært av avgjørende betydning. Figuren nedenfor illustrerer dette.

Figur 4.2: Plantegning over første etg av hovedbygget på Bråta. Illustrert av Julie Ibsen



Som plantegningen viser, fører begge innganger inn til det store torget. Fra hovedinngangen mot øst er det lett å orientere seg både til kaféen som ligger rett ved inngangen, og mot allrommet ('Storstua') som ligger sentralt i bygget. Kaféen ved denne inngangen har også store glassfasader, som gjør den synlig og innbydende for folk utenfra (Høyland og Solberg 2014). Det samme gjelder fra inngangen fra omsorgsboligene mot vest. Storstuas plassering med direkte tilgang til pub'en og med indirekte dagslys via et atrium utformet som en japansk hage, gjør den godt egnet som samlingssted og for ulike aktiviteter som konserter, korøvinger og annet. Det er her demenskorset øver. Med sin plassering og utforming fungerer den både som gjennomgang og oppholdsrom. På den måten trekkes lokalbefolkningen inn i bygget og det skapes muligheter.

Det er tilgang herfra til svømmebasseng, treningsrom og diverse mindre funksjoner (fotpleie, frisør o.l.) som alle kan benyttes av innbyggere i nærmiljøet. Blekkspruten basseng er et attraktivt sted for nærmiljøet (varm temperatur), og trekker særlig barnefamilier med babyer og små barn til området. Det gir generasjonsmøter - blant annet fordi garderobene leder rett ut til torget, som blir en myldre- og påkledningsplass for barnefamiliene før og etter bad.

Det arrangeres i tillegg kulturarrangement, med både profesjonelle musikere og kunstnere – og kor og foreninger. Her er målgruppen både beboere og brukere, samt nærmiljøet. Dermed blir Bråta et viktig møtested for nærmiljøet.

4.1.4 Strukturelle og juridiske rammer

Da senteret ble etablert i 2005 var det i Nedre Eiker kommune, som i 2020 ble en del av Drammen kommune. I 2005 var Nedre Eiker kommune på ROBEK-listen, som betyr at de hadde dårlig økonomi og at staten hadde overtatt kontroll over økonomistyringen av kommunen. Fylkesmannen (i dag statsforvalteren) godkjente bygging av hovedbygget, men ikke de omkringliggende omsorgsboligene. Disse boligene ble bygget av Lier boligbyggelag, og de ble organisert som et borettslag. Kommunen kjøpte deretter opp så mange leiligheter som vedtektene i borettslaget tillot. I dag er omsorgsboligene differensiert etter pleiebehov og kommunen har i dag tildelingsrett i omsorgsboligene. Dagsentertilbudet er vedtaksbasert.

Da senteret skulle bygges hadde ikke kommunen midler til å både bygge og drifte svømmebasseng, men det ble laget en ordning hvor kommunen tok kostnaden ved bygging, mens det er et privat selskap som står for bassengdrift og har ansvar for teknisk utstyr. Puben hadde tidligere skjenkebevilling med alle rettigheter. I dag er imidlertid skjenkebevillingen ambulerende per arrangement, med noe strammere rammer enn tidligere.

4.1.5 Erfaringer, effekter og utfordringer

Erfaringene fra Bråta er gode når det kommer til å inkludere nærmiljøet i aktivitetene. Det pekes særlig på de månedlige dansekveldene med levende musikk, som samler både beboerne og lokalbefolkningen på dansegulvet. Skolen hadde også et samarbeid med Bråta. Likevel peker en informant på at det over tid også har blitt vanskeligere å inkludere skolen og nærmiljøet:

Vi hadde elever på alternativ undervisning, de som trengte det. Vi hadde mobilkurs som elevene drifta. Så det var liksom ... hele nærmiljøet var med. Men så kom jo den dagen hvor man ikke prioriterte annet enn rene undervisningsretta timer, og da mista vi litt av det. Så det var liksom litt trist, og så forsvant jo den eldre generasjonen som hadde vært med på å drifte det, de forsvant litt ut, og vi opplevde vel det at det var vanskeligere å fange pensjonistene, for de fløy ut i verden, vet du. De stakk av gårde.

Kafedriften har også endret seg over tid, etter hvert som regelverket har blitt strengere. En større del av nærmiljøet brukte den før, for eksempel i form av drosjesjåfører som tok lunsjen sin der. Kafeen eksisterer imidlertid fortsatt i dag, mye på grunn av pengene som ungdomsskoleelevene legger igjen.

En endring som er særlig viktig når det kommer til den strategiske beboersammensetningen er at de som flytter inn i dag er mer syke, både fysisk og mentalt, enn de som flyttet inn i starten:

De gikk jo inn døra de som kom i 2005. De flytta rett hjemmefra og liksom, for da var det godt med plass og sånn. Så de var i en helt annen fysisk form og kunne dra nytte av tilbudene på en litt annen måte.

Slike faktorer gjør det vanskeligere å opprettholde alle tilbudene som fantes da senteret startet.

Du må hele tiden finne på ting for å holde det aktuelt, for hvis ikke så dør det. Så det er liksom menneskene som er i et senter, som gjør stedet levende. Ikke fine fasiliteter.

Siden Bråta var tidlig ute med et slikt konseptet har de fungert som en form for referansesenter, hvor delegasjoner både fra inn og utland har kommet tilreisende for å lære og for å høste erfaringer.

Så det har valfarta opp gjennom åra mange som kom for å se og lære. Og så var det det at vi greide å holde interessant drift over år. For det ble mer enn en bygning, det var innholdet. Det kom mange nye bygg som hadde kjempelekre lokasjoner, men vi hadde innhold, det hadde sjel.

Den sammensetningen av funksjoner og tilbud som er blitt lokalisert i hovedbygget ser altså ut til å være en god miks. Tilbudene ser også ut til å trekke aktører i nærmiljøet inn, og lage en viktig (intergenerasjonell) møteplass for alle, og på den måten bidra til liv og røre for de eldre.

4.2 Treklang



(Bilder hentet fra kommunens nettside om prosjektet: [Eiendom | Treklang -Oksenøya senter, Nansenparken, Fornebu | Bærum kommune](#)) og fra Futurebuilt sin nettside [Treklang - Oksenøya senter | Futurebuilt](#))

4.2.1 Generell beskrivelse og lokalisering

Treklang ligger i Bærum kommune og er et prosjekt som består av samlokalisering av skole, barnehage og sykehjem, for å skape møteplasser og tilgang på felles funksjoner. Dette har blitt utviklet i forbindelse med utbygging av en ny bydel på Fornebu, og er Bærums første samlokaliseringsprosjekt for unge og eldre på samme tomt. Her etablerte Bærum kommune (byggherre) en 5-parallell barneskole, barnehage for 300 barn, flerbrukshall, 9'er kunstgress fotballbane, nærmiljøanlegg og bo- og behandlingssenter med 150 beboerenheter. Prosjektet ble ferdigstilt i perioden 2022-2023. Skolen har i dag i overkant av 500 elever, men har kapasitet til 1050. Antallet vil øke i takt med utbyggingen på Fornebu, og de ligger an til å nå kapasiteten i 2040.

Intensjonene bak dette prosjektet var en kombinasjon av å hente ut menneskelige og relasjonelle gevinster på den ene siden, og god utnyttelse av areal og samdriftsfordeler på den andre siden.

4.2.2 Målgruppe og sammensetningsstrategi

Målgruppen i dette prosjektet er barn i både barnehage- og skolealder og eldre på sykehjem inn i ett samlet prosjekt. Tanken bak dette er at denne type samlokalisering av slike institusjoner blant annet skal føre til møter på tvers av generasjoner, skape arenaer for sosial interaksjon, og skape et sterkere og mer integrert lokalsamfunn.

Eksempler på samarbeid i hverdagen er at sykehjemmet har et drivhus som også brukes av elever med autismespekterdiagnose, barnehagen låner klasserom for førskoletrening, skoleelevene leser for barnehagebarn. I tillegg er det også felles juleaktiviteter, Lucia-feiring og lignende.

Kafe Treklang på sykehjemmet er åpen for alle, og fungerer som et samlingspunkt for både beboere, ansatte i alle de tre institusjonene og nærmiljøet. En informant forteller at kafeen også tidvis blir benyttet av skoleelever som samlingssted etter skoletid.

4.2.3 Funksjoner og arkitektonisk design

Treklang er en del av utbyggingen av en ny bydel i kommunen (Fornebu i Bærum kommune). På grunn av arealknapphet ønsket Bærum kommune å samlokalisere formålsbygg skole, barnehage, flerbrukshall og bo- og behandlingssenter for eldre. Det ble utlyst en designkonkurranse basert på et forhåndsbestemt areal- og funksjonsprogram. Arkitekten som ble valgt var Arkitektgruppen Lille Frøen og Arkitema Architects. Areal- og funksjonsprogrammet satte det meste av premissene for hvordan det endelige resultatet ble.

Det sentrale grepet er at skole, barnehage og bo- og behandlingssenter er lokalisert i tre separate bygg som er fysisk bundet sammen under terreng. Flerbrukshall og parkering med fellesfunksjoner legges under bakken, slik at dekket over disse kan benyttes som uteareal.

Bygningene til alle de tre institusjonene vender ut mot et sentralt torg – som er anleggets "hjerne" - og en «generasjonsgate». Torget er en viktig møteplass for folk i alle aldre og her er det god forbindelse til alle deler av anlegget. Denne kan man se på Figur X, mellom sykehjemmet og barnehagen, og videre inn i skolegården.

Figur 4.3: Plassering av de ulike institusjonene, sykehjemmet er øverst til venstre, barnehagen er øverst til høyre og skolen er nede til venstre. Kilde: © norgebilder.no.



Kilde: © norgebilder.no



Figur 4.4: Plantegning av uteområdet /landskapsplan



Skolegården er blant annet utformet slik at de eldre på sykehjemmet kan se ut på barna som leker. Det er også takterrasser på sykehjemmet som er vendt mot dette åpne området og generasjonsgaten, for å kunne bivåne barnas aktivitet. Utearealene har rom for både rolige og aktive aktiviteter, og bo- og behandlingssenterets uteområde har en egen sansehage som er skjermet.

Det er flere ulike fasiliteter på området, slik som flerbrukshall og fotballbane. De ulike institusjonene har tilgang på hverandres bygg og fasiliteter, og det finnes også takterrasser og underjordiske ganger. Sykehjemmet har blant annet treningsrom, sansehage og drivhus, barnehagen har balanserom, og skolen har forskjellige fasiliteter som forsamlingshall, musikkrom og sløydsal.

I utgangspunktet var det et ønske fra byggherren om mer utstrakt sambruk av fasiliteter, for eksempel med ett felles storkjøkken for alle de tre institusjonene, samt større grad av felles møte- og forsamlingsrom. Hensikten var å få til generasjonsmøter i hverdagen, gjennom å dele disse sentrale funksjonene. Skolen og barnehagen kunne ha (skole)kjøkkenaktiviteter - som de eldre kunne koble seg på, eller få stimuli fra. Eldre kunne trekkes inn som (mat)kunnskapsaktører.

Prosjektlederen arbeidet lenge med å få skolen, barnehagen og bo- og omsorgssenteret til å gå med på slike felles kjøkkenfunksjoner og forsamlingsfunksjoner. Her var imidlertid etats- og sektortankegangen for sterk, og mono-funksjonstankegangen vant til slutt.

Sambruksambisjonen ble ikke gjennomført, og som et resultat måtte det investeres i dyre storkjøkken i alle tre institusjonene, og alle måtte sette av areal til forsamlingsfunksjoner.

4.2.4 Strukturelle og juridiske rammer

Treklang er et kommunalt prosjekt. Plassmangel for sosial infrastruktur på Fornebu utløste behov for å samlokalisere sykehjem med allerede planlagt skole og barnehage på samme tomt, for å løse både kapasitets- og arealutfordringer.

I planleggingsfasen var det tre ulike sektorer som måtte kobles sammen, og prosjektet ble derfor tidlig forankret hos kommunedirektøren. De fleste innvendingene fra de ulike sektorene handlet om at de mente at det ikke var tilstrekkelig med areal og plass til de ulike institusjonene. I tillegg var ikke interessen for sambruksarealer så stort som byggherren hadde ønsket.

Skolen og barnehagen er begge kommunale, mens sykehjemmet er driftet av Norlandia på oppdrag av kommunen. Dette har ført til at sykehjemmet i sin driftsavtale med kommunen har en formalisert forventning til at de skal samarbeide med de andre institusjonene. Skolen og barnehagen har på sin side ingen formalisering av slike forventninger.

Byggherren ønsket at det skulle opprettes en dedikert koordinator-stilling, men dette ble aldri etablert. Det ble imidlertid etablert en felles *facility management*-tjeneste som var der fra oppstart, som ifølge en informant bidro til økt koordinering på tvers av institusjonene. Etter økonomiske kutt i kommunen er dette nå avviklet, noe som har ført til redusert koordinering. Likevel er det felles vaktmestertjenester og renhold. I tillegg er det muligheter for å booke lokaler på tvers.

De tre institusjonene barnehage, skole og sykehjem er organisert under forskjellige kommunale etater, noe som skaper få formelle møtepunkter i hverdagen.

4.2.5 Erfaringer, effekter og utfordringer

Alle tre institusjonene har en travel hverdag, og forholdsvis ulike timeplaner de forholder seg til. Dette kan gjøre det utfordrende å planlegge felles aktiviteter i hverdagen. Samtidig preges alle tre av å ha jevnlig utskifting av brukere, samt til en viss grad også personell. Dette, sammen med en forholdsvis lav grad av formaliserte former for samarbeid, bidrar at et fungerende samarbeidet i enda større grad blir personavhengig:

Det er selvsagt personavhengig, men det er også sånn at vi må ... alle tre organisasjonene restarter jo ofte. Sånn at det å ha gode onboardingstrategier er ganske viktig. Det klarte vi å ha høyere fokus på før da vi hadde en felles facility management, men nå har vi ikke det. Vi pleide jo å gå på hverandres plandager og presentere oss.

En erfaring fra Treklang er at skoleelevene viser seg fra sin beste side med høflighet og respekt når de møter de eldre. Det at mange av de eldre på sykehjem i dag er forholdsvis syke gjør at det kan være vanskelige å få til gode møter med barna, men erfaringene viser at dette stort sett går bra:

Vi trenger ikke så mange eldre. Vi ser at det er en tidligere jordmor som er veldig interessert i unger. Det er noen gamle lærere som er på sykehjemmet som kanskje er litt demente, men har det profesjonelle i seg ennå. Og er flinke til å snakke og være med unger. Og det trenger ikke være én-til-én med gamle. Vi må få folk til å organisere sånn at de ikke blir oversvømt av unger som vil være med dem.

En informant skisserer et ønske om å ha en delt stilling mellom barnehagen og skolen, slik at det blir mer sambruk og samhandling mellom disse og de eldre.

Likevel har det også oppstått utfordringer med samlokalisering av barnehage, skole og sykehjemmet. En utfordring har vært å få plass til tilstrekkelige parkeringsplasser, fordi flere barn bringes og hentes med bil i barnehage. En annen utfordring som ble nevnt av en informant var at foresatte har ønsket at likbiler som henter avdøde beboere fra sykehjemmet ikke skal gjøre dette i skoletiden. Skolen ønsket ikke å gjøre noe med dette. Heller enn å se på dette som et problem, ville de bruke det som en mulighet til å starte samtaler med barna, og lære.

4.3 Pastor Fangens vei 22 Seniorhus³ og Tåsen barnehage



Rullator & sykkelløp



Studenter og eldre bor sammen.



Barnehage vegg i vegg



(Bilder hentet fra [Pastor Fangens vei 22 Seniorhus](#) , Pastor Fangens vei sin facebook-side [Seniorhus Pastor Fangens vei 22 | Oslo | Facebook](#) , Aftenposten [Pastor Fangens vei seniorhus på Tåsen kombinerer studentboliger og eldreboliger](#). Ny rapport viser at det er krevende å få til. (foto Øyvind Tveter))

4.3.1 Generell beskrivelse og lokalisering

I Pastor Fangens vei 22 på Tåsen i Oslo ble eksisterende trygdeboliger i 2016 renover og bygget om til et seniorhus med 29 leiligheter, inkludert syv leiligheter for personer med demens. Arkitekt for renoveringen var RiK Arkitektur AS og landskapsarkitekt var Landskaperiet.

Seniorhuset er kun bemannet på dagtid i ukedager med en mestringssykepleier og en miljøarbeider. Her foregår det to forskjellige former for strategisk beboersammensetning, for å fremme samhandling mellom generasjoner. Siden 2018 er to leiligheter avsatt til å være studentboliger, og etter dette har det til enhver tid vært to studenter boende i Seniorhuset

³ For en mer utfyllende beskrivelse av Pastor Fangens vei 22 Seniorhus, se NIBR-rapport 2026:1 «Kartlegging av kunnskap og erfaringer fra samlokalisering av studentboliger med boliger for eldre» (Lindaas et al., 2026)

(seks studenter har til nå bodd der). Studentene både bor og er ansatt som «gode naboer» og bidrar til bomiljøet uten at de har et pleieansvar overfor de eldre (20 prosent stilling) (Bydel Nordre Aker, 2019, 2024).

Den andre formen for strategisk beboersammensetning skjer i samhandlingen mellom beboere og barn ved Tåsen barnehage, som er nærmeste nabo til seniorhuset. Tåsen barnehage er en såkalt «livsglede-barnehage» som er tilknyttet den ideelle stiftelsen Livsglede for Eldre. Barnehagen har siden 2017 hatt et løpende samarbeid med seniorhuset om lavterskel generasjonsmøter og felles aktiviteter.

4.3.2 Målgruppe og sammensetningsstrategi

Målgruppen er eldre beboere med varierende funksjonsnivå (inkludert personer med demens), studenter som bor sammen med de eldre, og barnehagebarn i barnehagen ved siden av som deltar i planlagte og spontane generasjonsmøter.

Modellen med eldre og studenter som er bosatt sammen i Pastor Fangens vei 22 er studert i Lindaas mfl. (2026) og Guribye mfl. (2025). Studentene er rekruttert til å fylle rollen som «god nabo», og er ikke ment å fylle helsefaglige roller. De har definerte ikke-helsefaglige oppgaver som omfatter hverdagslige sosiale bidrag og fellesaktiviteter (Lindaas mfl. 2026).

Barnehagen organiserer samarbeidet med to ansatte med særskilt ansvar (én for småbarns- og én for storbarnsavdelingen), i dialog med en fast kontaktperson ved seniorhuset, med fleksibel planlegging for å tilpasse ulike døgnrytmer og en travel barnehagehverdag. Samarbeidet ble initiert i 2017 ved at Seniorhuset tok kontakt med barnehagen før den offisielle åpningen, og har senere vært videreført som et lavterskel samarbeid med gjensidig tilrettelegging og uformell kommunikasjon.

Selv om det muligens er lettere at barna besøker de eldre, har det også blitt arrangert rullatorløp innendørs i barnehagen. Blant faste møter og arrangementer som skjer mellom seniorhuset og barnehagen trekkes det frem påske, 17. mai og Lucia-feiring. Barnehagen har også bidratt med kunst til veggene i seniorhuset.

4.3.3 Funksjoner og arkitektonisk design

Seniorhuset i Pastor Fangens vei 22 er mest innovativt når det gjelder å bosette eldre og studenter sammen. Her er også felles funksjoner, fellesareal og arkitektonisk design faktorer som bidrar til å sikre interaksjon mellom beboergruppene.

Som Høyland (mfl. 2020, s. 62) beskriver, er fellesrommene i hver etasje daglige møteplasser. Fellesrommet i første etasje brukes til fellesmåltider, hvor hjemmetjenesten serverer fellesmiddager tre ganger i uka. I tillegg blir fellesrommene brukt til ulike sosiale aktiviteter, som også studentene har i oppgave å dra i gang.

Et sentralt tema i diskusjonen om boligformer hvor eldre og studenter er samlokalisert er hvordan fysisk utforming kan sikre balansen mellom *påkobling* til fellesskapet og *avkobling/tilbaketrekning* til privatsfæren (se Lindaas mfl. 2026). I Pastor Fangens vei 22 er dette løst ved at de to studentleilighetene er lokalisert i underetasjen, og har egen inngang. Det er ingen andre leiligheter i denne etasjen, noe som gir studentene mulighet til å trekke seg tilbake når de ønsker det. Plantegningen under viser studentleilighetene helt til venstre, med eget kjøkken og bad, samt egen inngang.

Figur 4.5: Plantegninger av underetasje (øverst) og 1.etg i Pastor Fangens vei 22 Seniorhus. Adkomsten til studentboligene (blå pil) ligger mot sør med inngang direkte inn på trapperepos – dvs en halv etasje ned til leilighetene og en halv etasje opp til 1 etasje i seniorhuset. Hovedinngangen til Seniorhuset (rød pil) ligger i motsatt gavlvegg (Bytte ut med nye tegninger?)



Beliggenheten i underetasjen og med egen inngang gir frihet til studentene til å komme og gå som de vil, ha besøk osv uten å måtte gå gjennom seniorhusets fellesarealer. Guribye et al (2025) finner at den unge generasjonen setter pris på denne muligheten for privatliv. Kanskje kunne det skapt flere muligheter for tilfeldige møter, mellom studentene selv og deres besøkende og de eldre, dersom det var større nærhet og visuell kontakt mellom studentenes adkomst-område og seniorhusets. Informanter i tidligere studier forteller likevel at mangelen

på felles inngang ikke er noe hinder for tilfeldige hverdagsmøter; “Det at det bor studenter i boligen her 24-7, gjør jo at man snakker sammen i gangen, snakker sammen ved søppelkassene, snakker sammen ved postkassa, møter hverandre i trappa ... Det skapes jo en trygghet” (Lindaas mfl. 2026:22). De funksjonelle fellesarealene i første og andre etasje, kombinert med avklarte forventninger (formell stillingshjemmel) til at studentene skal bidra til sosial aktivitet, virker å fungere godt. Informantene i studien i Lindaas (mfl. 2026) og Guribye (mfl. 2025) forteller alle om hyppige organiserte og uorganiserte generasjonsmøter mellom studenter og eldre.

Når det gjelder koblingen mellom Seniorhuset og barnehagen, så er det en viktig faktor at byggene ligger i umiddelbar nærhet til hverandre. Dette muliggjør hyppige lavterskelmøter både inne og ute uten omfattende logistikk.

Figur 4.6: Tåsen barnehage til venstre i bilde og Pastor Fangens vei 22 Seniorhus til høyre (mot øst) i bildet, med åpent uteområde mellom byggene. (Kilde: © norgeibilder.no).



Informanter i denne studien forteller at generasjonsmøtene mellom eldre og barnehagebarn i stor grad skjer gjennom organiserte aktiviteter og møter, ofte i forbindelse med høytider som 17.maifeiring, St.Lucia-feiring og så videre. Det skjer i mindre grad gjennom uformelle og tilfeldige møter. Men Seniorhuset har flere utendørsfasiliteter som barnehagen av og til låner, slik som sansehage, boccia-bane og klatrevegg. Høyland (mfl. 2020) ⁴periodene da de hadde høner der. Og at det var en spennende og fin aktivitet for både ung og gammel å sjekke hvor mange egg hønene har lagt. I tillegg er det grønne hageområder rundt byggene, og lekearealet til barnehagen er synlig både når man sitter ute, og fra leilighetene i seniorhuset. På den måten kan de eldre kan få med seg det liv og røre som skjer i barnehagen.

⁴ Se også Framtidens eldreboliger blir ikke som du tror - SINTEF

4.3.4 Strukturelle og juridiske rammer

Seniorbygget er eid av Oslobygg, og Bydel Nordre Aker har driftsavtale. Rehabiliteringen ble finansiert med tilskudd fra Husbanken, og dette gjorde at man måtte ha dispensasjon fra Husbanken for å kunne ha studentleiligheter i boligen. Husbanken stilte seg positivt til piloten, og gav i dispensasjon på ett år, med krav om at det ble utarbeidet en erfaringsrapport. Bydelen har søkt og fått forlengelse av dispensasjonen, og Husbanken har etterspurt en beslutning fra Helse- og omsorgsdepartementet. Signalene som kom i forbindelse med lanseringen av Meld.St 11. (2025-2026) kan se ut til at tilskuddene blir mer fleksible. I stortingsmeldingen sies det også at “Samlokalisering av botilbud og fellesskaps funksjoner som legger til rette for sosiale felles skap, trygghet og aktivitet, kan bidra til positive helseeffekter og påvirke behovet for helse- og omsorgstjenester” (Meld.St 11. (2025-2026), s. 97).

Som vi har beskrevet i Lindaas (mfl. 2026), så har det vært viktig å ha avklarte forventninger til de studentene som bor på Seniorhuset. Bydelen ønsket opprinnelige å kopiere et konsept fra Nederland, hvor studentene bor gratis og bidrar 30 timer i måneden. Bydelen fant fort ut at arbeidsmiljøloven og regler om fordelsbeskatning gjorde dette vanskelig. Studentene har nå en separat leiekontrakt og en ansettelseskontrakt. De har en leieavtale for boligen, og boligen er oppført som en tjenestebolig. I tillegg har de ansettelseskontrakt som miljøarbeider med kommunen, tilsvarende en 20 % stilling som utgjør 30 timer i måneden. Stillingsbeskrivelsen er å være en «god nabo» eller “medboer”- ikke helse- og omsorgsarbeider. Man ønsker at det ikke skal oppleves som et arbeidsforhold, man skal bli venner på tvers av generasjoner. Husleien er på 6000 kr i måneden og inntekten fra stillingen er på 7000 kr i måneden.

Barnehagen er en «livsgledebarnehage», noe som innebærer at de skal være «med på å skape glade og meningsfulle dager for eldre i sitt nærmiljø» (Livsgledebarnehage - Livsglede for Eldre). Det er likevel ingen formelle avtaler mellom barnehagen og seniorsenteret om samarbeidet, det har utviklet seg mer eller mindre organisk etter at seniorsenteret tok kontakt første gang i forbindelse med åpningen.

4.3.5 Erfaringer, effekter og utfordringer

Erfaringene fra samlokaliseringen av studenter og eldre i seniorhuset er nesten utelukkende positive (Høyland mfl. 2020, Guribye mfl. 2025, Lindaas mfl. 2026). Informanter i tidligere studier rapporterer om genuine sosiale relasjoner og tilfriskning for de eldre. En informant i en tidligere studie forteller om at studenter og eldre:

“De lager fellesmåltider, harrytur til Sverige, turer i nærmiljøet, vaffelsøndag... Alle disse sosialiserte aktivitetene. De planlegger seg imellom, de planlegger med beboerne. Dette gjør at eldre glemmer at de er gamle og skrøpelige. De blir ikke ensomme, de blir mindre sjuke. De sover bedre om natta. De eter mer. Vi utsetter sykehjemsplass, vi utsetter tjenester i hjemmet. Det er så mye gevinster ved det her ... Jeg skjønner ikke at politikerne ikke innfører dette her nasjonalt” (se Lindaas (2026:22).

I tillegg opplever bydelens ansatte at studentene som bor sammen med de eldre blir viktige faglige samspillere, fordi de har en annen interaksjon med de eldre og andre perspektiver (Lindaas mfl. 2026).

Informanten i dette studiet forteller at erfaringene fra samarbeidet mellom seniorhuset og barnehagen er også gode, men det oppleves at det er lettere å få til et slikt samarbeid med

de eldste barna, og at det er disse som får mest utbytte av møtene med de eldre. Det har også vist seg at planlegging på tvers av ulike døgnrytmer og travle barnehagehverdager krever en viss fleksibilitet, og faste oppsatte tidspunkter kan skape friksjon. Det som fungerer best fra barnehagens perspektiv er derfor en uformell og «raus» koordinering. Det trekkes også frem at det er viktig å være litt proaktiv, da det i en travel barnehagehverdag er lett å glemme å sette av tid til å møte de eldre.

5 Presentasjon av boligprosjekter med strategisk beboersammensetning

I denne delen vil vi presentere det andre knippet av prosjekter som vi har undersøkt. Dette er åtte boligprosjekter som har en form for strategisk beboersammensetning, hvor en eller flere “oppmerksomhetsgrupper (attention groups)” integreres inn i et ordinært boligprosjekt som selges på det åpne markedet. Fem av prosjektene er fra Norge, ett er fra Danmark og to er fra Nederland.

Boligprosjektene har ulike oppmerksomhetsgrupper, både personer med kognitive og fysiske funksjonsnedsettelse og ulike aldersgrupper (med og uten hjelpebehov). Vi har også vært spesielt opptatt av å finne case med ulik grad av sosiale boformer (grad av deling av fellesareal og sambruk) og organisert samhandling.

Prosjektene blir oppsummert under følgende underoverskrifter:

- Generell beskrivelse og lokalisering
- Arkitektur og design- (herunder fellesareal)
- Målgruppe og sammensetningsstrategi
- Strukturelle og juridiske rammer
- Erfaringer effekter og utfordringer

5.1 Apotekargarden



Apotekargarden er et bygg fra 1955 (som huset et apotek) som ble transformert i 2021.



Gården er lokalisert midt i Førde sentrum.



Fra fellesarealet



Fra takhagen, som er fellesareal



Fra fellesarealet, som også har kjøkkenfunksjon



Inngangspartiet i næringsarealet i 1.etg.



Baderommene i omsorgsboligene eid av kommunen er universelt utformet.



Sentralt lokalisert, rett ved kommunale tjenester.

(Bilder gjengitt fra prosjektet nettside [Apotekargarden](#), og med tillatelse fra arkitekt og utbygger Xform AS).

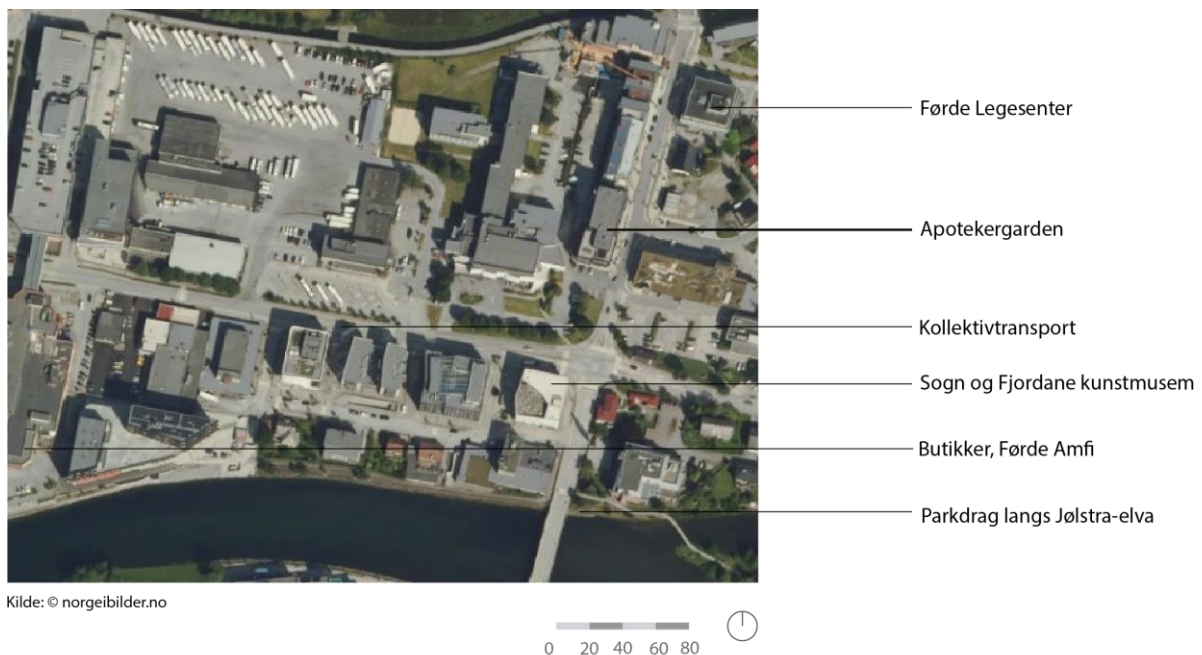
5.1.1 Generell beskrivelse og lokalisering

Apotekargarden er et boligprosjekt i Førde sentrum i Sunnfjord kommune som stod ferdig i 2022. Apotekargarden er et transformasjonsprosjekt, hvor en eldre bygård fra 1955 ble

bygget om til et moderne kombinasjonsbygg med omsorgsboliger for eldre, selveierleiligheter og næringslokaler. Utbygger og arkitekt var Xform Eiendom AS og Xform AS. Det er totalt 48 leiligheter i bygget, hvorav omsorgsboligene utgjør 14 av leilighetene.

Prosjektet ligger plassert Førde sentrum (Langebruvegen 17), med kort avstand til fasiliteter som kollektivtransport, butikker, helse- og omsorgstjenester, ulike kulturtilbud og parkdraget langs elven.

Figur 5.1: Flyfoto som viser lokalisering av Apotekergården i Førde sentrum. (Kilde: ©norgebilder.no)



5.1.2 Målgruppe og sammensetningsstrategi

Målgruppene for beboersammensetningen er eldre personer med behov for heldøgns pleie- og omsorgstjenester, som bor side om side med ordinære beboere i selveierleilighetene. Det er en klar overvekt selveierleiligheter. Som informanten som representerer utbyggeraktøren sa;

Det er ikke bare-bare å ha omsorgsleiligheter i huset. Det er en gruppe som trenger litt mer enn andre. De bruker lang tid i heisen. De trenger gjerne å plassere rullatorer og alt mulig rundt omkring. Det er litt mer institusjonsbehov enn kommersielle leiligheter har. Det hyperkule leilighetsprosjektet er kanskje ikke det du assosierer det med, men det blir et veldig robust og skikkelig og fint prosjekt ut av det. (informant, utbygger, dato)

5.1.3 Funksjoner og arkitektonisk design

Av de 58 boligene i bygget, er 14 leiligheter omsorgsboliger fordelt over to etasjer. De 14 omsorgsboligene er universelt utformet og tilrettelagt for helse- og omsorgstjenester hele døgnet, med fellesarealer, takterrasse og en mindre personalbase. Erfaringene viser imidlertid at denne personalbasen ikke er så hyppig i bruk. Ti av omsorgsboligene, seks

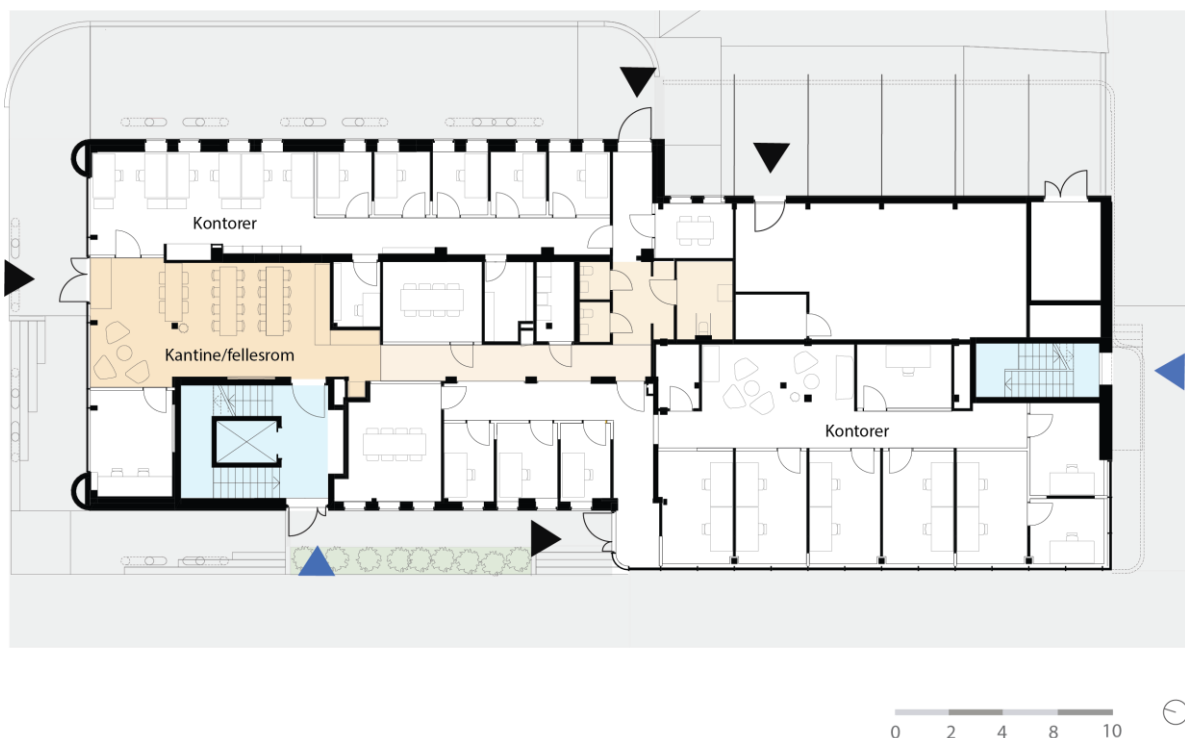
singelleiligheter og fire parleiligheter, er samlet i samme etasje, mens det er fire parleiligheter som er fordelt på to andre etasjer i tillegg.

Det er to forskjellige fellesareal i bygget. Det ene ligger på gateplan, tilgjengelig for alle beboere etter klokken 18 på hverdager, mens det fungerer som kantine for næringslokalene på dagtid. I helger kan det blant annet brukes som selskapslokale. Dette ble bevisst lagt på gateplan, for å «aktivisere» lokalene og for å skape mer liv på gateplan. Det andre fellesarealet er kun for omsorgsleilighetene. Dette fellesarealet er utstyrt med kjøkken og stue, og er lokalisert sammen med omsorgsleilighetene. Kommunen hadde ikke satt av penger til å innrede dette rommet, så dette ble gjort på «dugnad».

Det har vært et ønske fra utbygger om å ikke lage noen baksider på bygget, men at alle sidene av fasaden skal være forsider med innganger og biinnganger. Dette kan imidlertid ha ført til litt forvirring.

Når jeg tegner er det viktig å tvinge folk til å møtes. Det gjelder på arbeidsplasser eller kontor. Vi hadde tegnet et inngangsparti, der man kan tvinge folk til å møtes. Vi hadde tegnet et raust inngangsparti som alle måtte gå gjennom. Du kan sette deg ned litt hvis du føler at man skal ha litt aviser der og helt banale ting. Det fikk vi ikke til. Vi har den inngangssonen, men den er avlukket til næring. For resten av bygget går bare rett inn døra og henter posten sin og tar heisen opp. Det var veldig synd at pengene ikke var der. Og det kunne man kanskje ordna med noen krav. Er det ikke krav, så blir det ikke bygd. (Informant, arkitekt-utbygger)

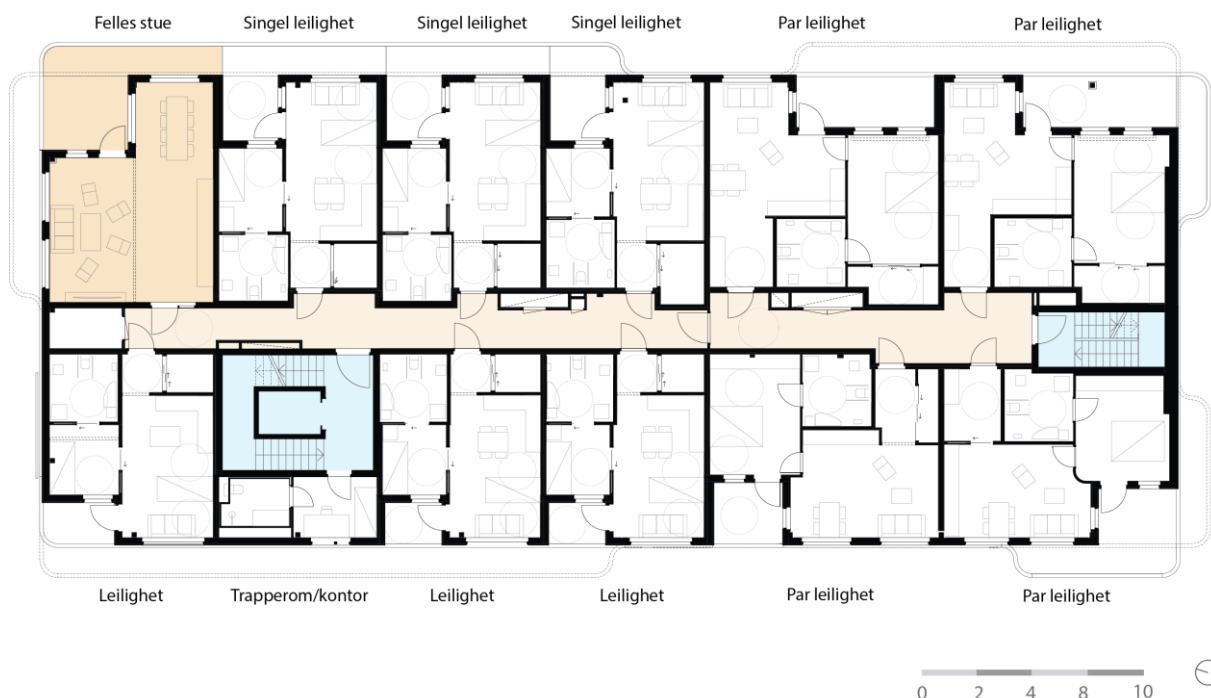
Figur 5.2: Plantegning, første etasje. Illustrasjon: Julie Ibsen



Plantegningene viser dilemmaet som informanten i sitatet framhever. Beboernes adkomst til leilighetene skjer direkte via trapp- og heisrom og opp til leilighetsetasjene. Riktignok kan de disponere fellesarealet på dagtid, men det ligger i liten grad til rette for tilfeldige møter og uformelt samvær som kan skje dersom man går innom fellesarealet på vei til og fra

leiligheten sin, har mulighet til å sitte ned å ta en kaffe i kantinen, lese avisen o.l. Her kunne man ønsket et mer fleksibelt samvirke mellom næringsdelen og boligdelen av bygget.

Figur 5.3: Tredje etasje, med ti omsorgsleiligheter og fellesstue øverst til venstre.
Illustrasjon: Julie Ibsen



Ti av omsorgsboligene er samlet i 3. etasje. Her er det et fellesareal i øverste venstre hjørne, en fellesstue med balkong. Etasjen har en midtkorridor med hovedtrapp og heis i den ene enden, nær fellesrommet og en bitrapp med utgang i andre enden. Selv om fellesrommet ligger nær hovedtrappen og adkomsten til etasjen, er det ikke direkte kontakt mellom korridor og fellesrom. Det ligger derfor ikke til rette for tilfeldige møter her uten videre. Det er også et spørsmål om beboere i de fire resterende omsorgsboligene (eller for den saks skyld beboerne i de ordinære leilighetene) bruker rommet. Det vil avhenge av hvordan rommet brukes, hva slags aktiviteter som foregår der, om det legges til rette for at beboerne kan stikke innom å lese avisen, møtes uformelt over en kopp kaffe el.l.

5.1.4 Strukturelle og juridiske rammer

Kommunen lyste ut en konkurranse om omsorgsboliger i nærheten av sykehjemmet. Blant kravene i denne konkurransen var at det skulle være sentralt lokalisert, inneholde mellom 14 og 16 omsorgsboliger, ha egen personalbase og fellesskapsløsninger (nettside, husbanken). I tillegg skulle omsorgsleilighetene både innfri Husbankens krav til omsorgsboliger, samt at de skulle være tilrettelagt for muligheten til å ettermontere ulike former for velferdsteknologi der det skulle være nødvendig.

Utbyggeren som vant konkurransen, hadde lang erfaring med å bygge kombinasjonsbygg med næringslokaler på gateplan og leiligheter i etasjene over. De var også erfarne med å bygge leiligheter for eldre som skulle flytte fra hus til leilighet. Overgangen til å bygge omsorgsboliger som skulle selges til kommunen krevde at de satte seg inn i et strengere og noe annerledes regelverk enn det de var vant til. Utbyggeren viser til at omsorgsboliger er særlig komplisert å få til i rehabiliterte bygg sammenliknet med i nybygg, fordi det er så spesifikke krav for omsorgsboliger når det kommer til areal.

Sunnfjord kommune kjøpte 14 omsorgsboliger i prosjektet før det var påbegynt, noe som bidro til at utbyggeren kunne sette i gang. Utbyggeren eier i tillegg til dette 11 utleieleiligheter i bygget. Enkelte av leietagerne i disse leilighetene befinner seg på grensen til at de kunne fått en omsorgsleilighet av kommunen hvis de hadde søkt om dette.

De hadde store ambisjoner når det kom til fellesarealer og fellesfunksjoner, med blant annet treningsrom og bibliotek, men kostnader gjorde at mye av dette måtte fjernes.

Ja, det handler jo om pris. Men de [kommunen] så ikke verdien i det heller. Jeg bruker ofte å si at det er det svakeste leddet i et prosjekt. Vi har så mye krav i konkurranse. Vi skal stille med CV og erfaringer. Vi skal ha bygd sånn og sånn, og vi skal ha gjort alt. Du skal ha med doktorgrad, og du skal ha med det ene og det andre. Men det er som regel aldri et krav til bestiller. Bestiller er jo så utrolig viktig for at prosjekt skal bli bra. At den har forståelse for hva de faktisk sitter og bestiller, og hvordan ting skal bli bra. Så det er litt sånn hjertesukk fra min side at vi møter ofte litt sånn [...] kanskje litt dårlig bestillerside. I hvert fall i ambisjoner, når man skal tenke nytt. Informant

5.1.5 Erfaringer, effekter og utfordringer

Det at det er to separate fellesarealer, et som er for alle, og et som kun er for omsorgsleilighetene har gjort at beboermiksen muligens ikke blir like sterk som den kunne ha vært. Ifølge en informant fra kommunen, har bruken av fellesarealet til omsorgsleilighetene vist seg å være personavhengig og i liten grad driftet av hjemmetjenesten som ikke har aktiviseringsoppgaver.

Den sentrumsnære beliggenheten har bidratt til å redusere reisetid for de ansatte i de kommunale pleie- og omsorgstjenestene. Samtidig viser erfaringene at de ikke benytter seg av personalbasen i bygget, da det er så kort vei til hovedbasen deres. En informant fra kommunen utdyper:

Jeg tenker jo at brukerne har fått en god gevinst. De som får bo så sentrumsnært, og som, iallfall når de er i stand til å benytte seg av de fasilitetene og tilbudene som ligger like i nærheten, så er jo da virkelig positivt for brukerne. Og så selvfølgelig for hjelpeapparatet i kommunen. Å ha omsorgsboliger og brukere nært til personalbase. Vi bruker ikke tid på forflytning fordi de er så nære. De kan få mer hjelp når de bor så sentrumsnært, enn om de bor i egen bolig langt vekk fra personalbasen. Det er en viktig gevinst. Teknologi er øg en viktig gevinst. Når vi har moderne bosteder, så kan vi nytte teknologi på en annen måte enn om de er hjemmeboende.

5.2 Lindhagen



Lindhagen er lokalisert i Førde sentrum



Lindhagen ligger rett ved elveparken



Hovedinngang



Resepsjonsområdet i hovedinngangen



Fellesareal



Fellesareal

(Bilder hentet fra [Lindhagen boliger - Nordplan](#))

5.2.1 Generell beskrivelse og lokalisering

Lindhagen er et annet prosjekt i Førde sentrum i Sunnfjord kommune som stod ferdig i 2023. Utbygger og arkitekt var Gravdalgruppa / Gravdal prosjektutvikling, Nordplan arkitekter. Lindhagen er en boligblokk bestående av totalt 36 selveierleiligheter. Ti av leilighetene er satt av til at unge med funksjonsnedsettelse og andre unge som sliter med å komme seg inn på boligmarkedet skal få kjøpt sin egen bolig. Av disse ti er det åtte leiligheter som har blitt solgt til personer i denne målgruppen, mens de siste to er eid av kommunen og leies ut til personer i samme målgruppe. De resterende leilighetene er solgt på det åpne markedet, og kjøpt av ulike aldersgrupper.

Leilighetskomplekset ligger lokalisert midt i Førde sentrum, og er lokalisert rett ved elven og koblet på parkdraget som går langs elven.

Figur 5.4: Flyfoto som viser Lindhagens lokalisering ved grøntområdene. (Kilde: ©norgebilder.no)



5.2.2 Målgruppe og sammensetningsstrategi

Målgruppen var unge personer som var friske nok til å bo for seg selv, men som enten trolig ville ha forblitt leieboere i lang tid eller ville endt opp i omsorgsbolig. Det var 15 som søkte om å få kjøpe de ti boligene, og det var loddtrekning. Flere av de som fikk kjøpe bodde opprinnelig i omsorgsboliger med personaltilknytning. En informant fra kommunen utdyper:

“Og så er det jo alltid sånn at det er vanskelig å vite om det er rette kandidaten du får inn. For noen av de som vi flytta inn, var jo ikke så ... Altså de hadde ikke bodd for seg sjøl tidligere. Så der var vi usikre på hvordan de ville komme til å fungere når de fikk sin egen bolig, og ikke ... Ja, de flytta rett og slett rett, nesten rett ut fra foreldrehjemmet. Så, men det er jo gevinst at vi da har på en måte greid å tilby noe som de da kan kjøpe“ (informant, kommune)

Målgruppen fikk kjøpe de tilviste leilighetene med kommunalt startlån (Husbankens virkemiddel som disponeres av kommunene). Så ble to leiligheter kjøpt av kommunen, som leier den ut til sårbare grupper. Totalt er over en fjerdedel av leilighetene i dag brukt til boligsosiale formål.

Kommunen har ikke en base i Lindhagen. Men de to leilighetene de eier ser de for seg kan fungere som tjenestebase på sikt. Som en informant forteller;

“Disse to boligene som vi har igjen. En av dem er jo tenkt (som base). Man har tenkt at på sikt kan vi jo risikere at disse (med omsorgsbehov, som har kjøpt leiligheter med startlån) blir livslange beboere. Da kan vi risikere at det blir behov for base” (informant, kommune)

Dermed har kommunen sikret seg en fleksibilitet – ved å eie leiligheter som kan omgjøres til base ved behov.

5.2.3 Funksjoner og arkitektonisk design

Bygget er et nybygg, og har fellesarealer i første etasje med kjøkken og stue, samt trenings- og hobbyrom. I tillegg er det en felles takterrasse i øverste etasje.

Figur 5.5: Plantegning av første etasje i Lindhagen, som inkluderer fellesareal. Illustrasjon: Julie Ibsen



I motsetning til Apotekargarden er det ingen personalbase i Lindhagen, selv om kommunen tar høyde for at flere av beboerne kan ende opp med å bli livslange beboere og trolig vil ha behov for mer omfattende omsorgstjenester på et senere tidspunkt.

Boligene har adkomst mot nord via en inntrukket glassvegg til et mellombygg mellom to fire-etasjes blokker, hver av dem med tre leiligheter per etasje. Første etasje i mellombygget har i tillegg til en romslig vestibyle, et fellesrom med kjøkken, treningsrom og utgang til en felles uteplass mot sør med utsyn over en park, og elven litt lenger unna. Det er en trapp i hver leilighetsblokk, og en felles heis med forbindelser til begge bygg opp gjennom etasjene.

De fleste beboerne vil ankomme via vestibylen og ta heisen eller trappen opp til sin leilighet. Derfra vil de også ha enkel tilgang til fellesrommet, selv om det ikke ser ut til å være visuell kontakt mellom vestibyle og fellesrom. Man må altså ha et ærend hvis man skal benytte fellesrommet, og hvordan det fungerer vil avhenge av hvordan rommet brukes, hvilke aktiviteter som foregår etc. Beboerne i den østlige leilighetsblokken, kan gå direkte til sin trapp fra en biinngang ut mot gata, eller via sykkelparkeringsrommet, og behøver derfor strengt tatt ikke gå via vestibylen.

Den romlige organiseringen her legger derfor både til rette for sosiale møter og for å kunne velge å ikke involvere seg.

5.2.4 Strukturelle og juridiske rammer

Kommunen hadde en barnehagetomt som de lyste ut en anbudskonkurranse på i 2017. En del av betingelsene for konkurransen var at kommunen skulle ha retten til å bestemme hvem de ti personene som skulle kjøpe var. Det var ingen klausul om tilbakekjøp på disse leilighetene. Det er ikke kommunen som eier bygget, de eier bare de to leilighetene som leies ut. Alle kjøperne i målgruppen kjøpte leilighetene sine med et kommunalt startlån, som er en tjeneste fra Husbanken som blir forvaltet av kommunene.

Det er styret i sameiet som styrer tilgang til fellesarealene. Kommunen har en representant inn i sameiet, gjennom de to leilighetene de eier.

5.2.5 Erfaringer, effekter og utfordringer

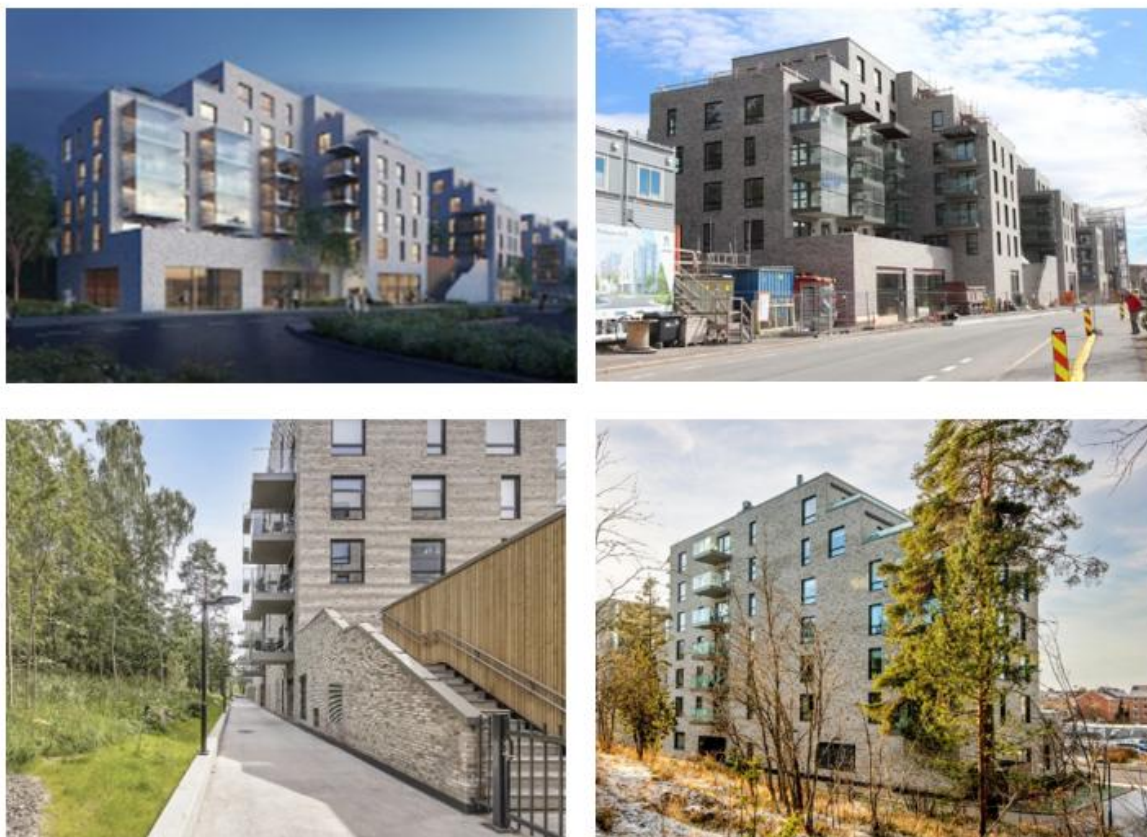
Lindhagen er et boligprosjekt som har sikret sosial miks gjennom en avklart tildelingsmekanisme. Gjennom dette prosjektet har kommunen lagt til rette for at personer som ellers ikke ville ha kommet seg inn på boligmarkedet har fått mulighet til å ikke bare flytte for seg selv, men å faktisk eie leiligheten de bor i.

Som en følge av disse boligene, har det blitt frigjort flere plasser i omsorgsboliger med personaltilknytning, da flere av kjøperne bodde i slike boliger før de flyttet inn.

I likhet med Apotekargarden trekkes særlig den sentrumsnære beliggenheten frem som en veldig positiv egenskap ved dette prosjektet, og bidrar til at beboerne kan være mer selvhjulpne. For de som er avhengig av omsorgstjenester har det også redusert reiseveien for tjenesteyterne.

Bruken og tilgangen til fellesarealene styres av sameiets styre, og kommunen har ikke myndighet til å styre bruken. Derfor har kommunen presisert overfor beboere som også er tjenestemottakere at fellesarealene er til felles bruk og ikke kan «okkuperes». I praksis har dette ikke skapt utfordringer.

5.3 Symra bofellesskap i Symra terrasse



(Bilder hentet fra nettsidene [SYMRA TERRASSE BORETTSLAG](#) | En tjeneste fra OBOS, [Cecilie Thoresens vei 12 - Krogsveen](#).)

5.3.1 Generell beskrivelse og lokalisering

Symra bofellesskap er et av to separate bofellesskap med bemanning, for personer med nedsatt funksjonsevne. Disse bofellesskapene er plassert inn blant ordinære boliger i Symra borettslag på Lambertseter i Oslo. Totalt består borettslaget av 107 boenheter og fem næringsseksjoner, fordelt på fem blokker. De to bofellesskapene er plassert i hver sin blokk i borettslaget, og består begge av åtte boenheter samt fellesareal og personalkontor (tjenestebase) for ansatte. Symra terrasse består dermed av 16 unge voksne med ulike bistandsbehov, samlokalisert i med ordinære beboere. Disse flyttet alle inn i hver sin selveide leilighet høsten 2018.

De to bofellesskapene oppstod som to separate pårørendeinitiativ, og gjennom tett samarbeid med OBOS og Oslo kommune. Arkitekt var Dyrvik arkitekter (senere Add arkitekter AS). Alle beboerne eier sine egne leiligheter, og eier en lik andel i fellesarealene.

Borettslaget har en sentral plassering ved Lambertseter senter, og har umiddelbar nærhet til både kollektivtransport, butikker og tjenester.

Figur 5.6: Flyfoto som viser lokalisering i forhold til skogen og Lambertseter senter. (Kilde: ©norgebilder.no)



5.3.2 Målgruppe og sammensetningsstrategi

Målgruppene for de to bofellesskapene (med 16 beboere tilsammen) er unge voksne med ulik grad av bistandsbehov. De ønsker å bo i egne leiligheter, men har samtidig behov for bistand i form av ulike pleie- og omsorgstjenester fra kommunen⁵. De følges opp av et tverrfaglig sammensatt team med vernepleiere, pedagoger, helsefagarbeidere og ufaglærte (ca 15 årsverk).

Pårørende initierte og rekrutterte beboergruppen over flere år før innflytting, med vekt på å sikre en sammensetning som muliggjør både selvstendighet og fellesskap. Etableringsfasen var tidkrevende, særlig rundt finansiering og intern koordinering i pårørendegruppen for å sikre tilstrekkelig antall beboere

5.3.3 Funksjoner og arkitektonisk design

Hver leilighet i bofellesskapene er på omtrent 40 kvadratmeter, med kombinert stue og kjøkken, soverom og bad. Begge bofellesskapene har et stort fellesareal med kjøkken og sittegruppe, samt en personalbase bestående av et kontor og toalett. Bydelen har et betjeningsteam som leier plass til å ha et kontor for sine ansatte, og de leier også plass i fellesrommet. Mye av felles sosiale aktiviteter for denne beboergruppen organiseres av

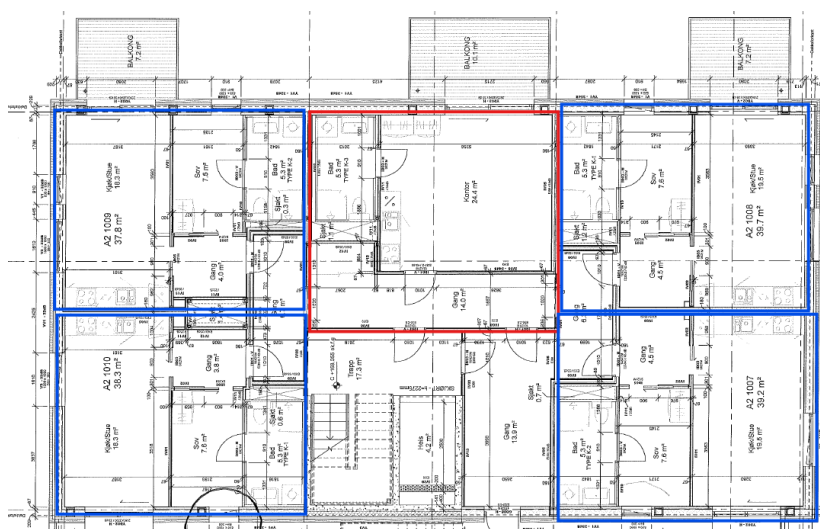
⁵ Symra Bofellesskap, Oslo kommune, Bydel Nordstrand søker Vernepleier
Miljøarbeider- Nytt bofellesskap - Symra bofellesskap - Oslo kommune, Bydel Nordstrand
Innbyggere med bistandsbehov tok initiativ til å rydde søppel i nærmiljøet på Lambertseter!← - Bydel Nordstrand

ansatte. De organiserer for eksempel felles middag for de åtte beboerne (som ønsker det) hver dag.

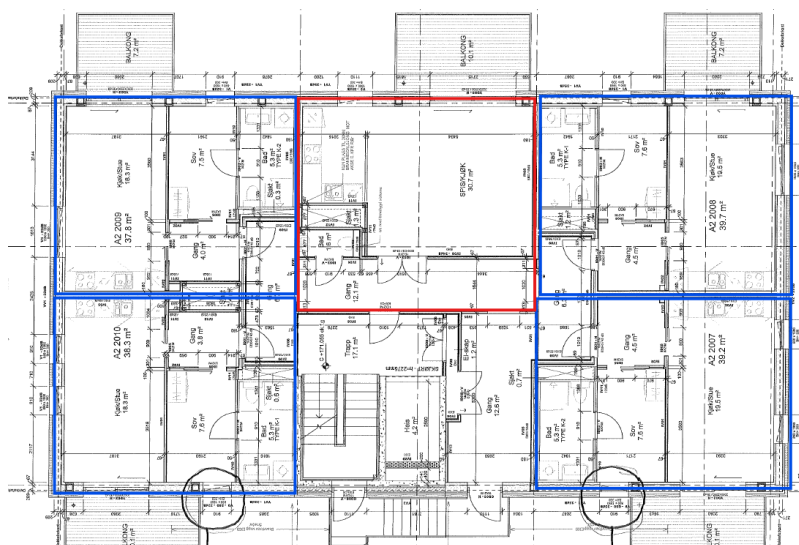
Utformingen med fellesområdet gjør at beboerne enkelt kan veksle mellom fellesskap og privatliv. Fellesarealet ligger slik til at ingen av beboerne må gå gjennom for å komme til sin leilighet. Det er heller ikke visuell kontakt mellom fellesrommet og gangen utenfor. Det kan være en fordel for å gi beboerne privatliv og gjøre deltakelse i fellesskapet frivillig. Men det kan også gjøre det vanskelig å stikke innom og på den måten skape mulighet for tilfeldige møter.

Plantegningene under viser ett av de to bofellesskapene som er fordelt mellom to etasjer (rett under hverandre i 3. etg og 4. etg). Leilighetene er markert med blått og fellesområde/kontor er markert med rødt.

Figur 5.7: Plantegning første etasje i et av bofellesskapene. Leilighetene er markert med blått og kontor er markert med rødt.



Figur 5.8: Plantegning andre etasje i et av bofellesskapene. Leilighetene er markert med blått og fellesområde er markert med rødt.



Fordi bofellesskapet er fordelt mellom to etasjer, må beboerne som bor i en av etasjene bruke trappen for å komme til fellesrommet. Beboerne som har leilighet i samme etasje som fellesrommet har direkte tilgang. Dette virker ikke som å påvirke følelsen av eierskap til fellesarealet, men trappen spiser opp verdifullt areal – som kunne vært bedre benyttet. Fellesrommet benyttes daglig, blant annet av de ansatte i bydelen, som bruker det til å følge opp beboerne (feks med måltider). Bydelen leier et lite kontor av borettslaget, og betaler noe leie for borettslagets fellesareal.

5.3.4 Strukturelle og juridiske rammer

Begge bofellesskapene startet som et initiativ fra pårørende som selv organiserte seg for å få etablere et botilbud for denne målgruppen, som både skulle være bemannet og selveid. En del av jobben med etableringen fra de pårørendes side handlet også om å rekruttere nok beboere til at prosjektet kunne gjennomføres. For et av bofellesskapene startet denne prosessen omtrent åtte år før innflytting i 2018. Dette krevde utstrakt kommunikasjon med kommunen og bydelen, samt med utbyggere. I dette tilfellet var det OBOS som var utbyggeren, og dialogen dem imellom beskrives som god. Flere ulike byggeprosjekter ble vurdert, og da det ble besluttet at Symra var den beste kandidaten, var det så tidlig i prosessen at de fikk mulighet til å være med å påvirke utformingen av bofellesskapet.

Alle beboerne fikk lån i Husbanken gjennom kommunen. I tillegg stilte kommunen opp med et tilskudd som nedbetales over 20 år. Dette gjør i dag at alle beboerne eier leilighetene sine selv, og de eier en lik andel av fellesarealene.

Begge bofellesskapene er bemannet fra kommunen med felles bemanning. Pårørende viser til ønsker at det skal være separat bemanning mellom de to bofellesskapene både grunnet ulike behov og fordi kontakten mellom gruppene er begrenset. Kommunen leier kontor og deler av fellesrommet gjennom en tidsavgrenset leiekontrakt.

I borettslagets vedtekter er det tydelige betingelser på hvem som kan overta leilighetene i bofellesskapene når disse skal selges i fremtiden, og at de som overtar boligen må ha tilsvarende behov som de som bor der i dag. Vedtektene er relativt konkrete, også når det kommer til eierskap av fellesareal og tilhørende areal, samt vedlikeholdsplikt;

“Seksten av borettslagets andeler skal eies av mennesker med nedsatt funksjonsevne. Leilighetene er fordelt på to separate boliggrupper, som befinner seg i hele første og andre boligetasje i hus A 2 og B 1. (...) Eierne av leiligheter i boliggruppene erverver også flere arealer i tilknytning til sine leiligheter, eksempelvis kontor, fellesrom og toalett. (...) I tillegg har eierne av leiligheter i boliggruppene også eksklusiv bruksrett til gangarealet/korridoren i sine respektive etasjer. Boliggruppene har vedlikeholdsplikten for ovennevnte fellesrom og fellesarealer. Det vil bli belastet felleskostnader for felles rom (kontor, fellesrom og toalett m.m.) på lik linje med leilighetene i borettslaget.”

Disse vedtektene ble utformet i samarbeid mellom OBOS, kommunen og de pårørende, for å sikre at bofellesskapet fortsetter. De to bofellesskapene har i fellesskap én representant i styret i borettslaget.

5.3.5 Erfaringer, effekter og utfordringer

Fellesareal og faste måltider bidrar til å styre både hverdagsstrukturen og de sosiale fellesskapet til beboerne. Det pekes likevel på utfordringer knyttet til mangelfull bemanning og oppfølging fra bydelen i forhold til de vedtakene som er gitt fra kommunen.

Når det kommer til det å etablere denne typen bokonsept er det finansiering og tilrettelegging som trekkes frem som det mest utfordrende:

Det var mye diskusjon om finansiering og hvordan vi kunne greie å komme ut av det på en slik måte at beboerne hadde råd til å bo der. Det var egentlig det største problemet. Det andre tidkrevende var det å få tilrettelagt leilighetene på en slik måte, å få strukturert hele bofellesskapet på en slik måte at det ble attraktivt. Det var egentlig de to tingene som jeg husker nå, som vi brukte tid og ressurser på. (informant, representant for beboerne, dato).

Bofellesskapene beskrives som godt akseptert i borettslaget og beskrives som et positivt bidrag, med formalisert representasjon i styret, i form av en pårørenderepresentant. Dette forankrer interessene til bofellesskapene opp mot det store borettslaget. Det trekkes også frem som svært fordelaktig å være del av et større borettslag når det kommer til strukturelle og finansielle ressurser. Bortsett fra en felles pårørenderepresentant i borettslagsstyret er det ikke noe særlig kontakt verken mellom beboerne i de to forskjellige bofellesskapene, eller med øvrige beboere.

5.4 Poppelhagen og Villa Sæter



Store uteoppholdsareal, opparbeidet som park



Aktiverende stier og veier



Areal for opphold



Totalt 125 leiligheter



Nabolagshus i første etg i villaen i uteoppholdsarealet



Seniorsenter lokalisert i same bygning som leilighetene (700 m2)



Fellesområdet i nabolagshuset – som alle kan leie



Fellesarealet har også kjøkkenfunksjoner

(Bilder hentet fra [Poppelhagen | Gjelsten Bolig](#), facebook-siden til seniorsenteret [Nordstrand Seniorsenter | Oslo | Facebook](#),)

5.4.1 Generell beskrivelse og lokalisering

Poppelhagen (sameie) og Villa Sæter borettslag) utgjør et boligprosjekt med fokus på høy bokvalitet som ligger på Sæter i bydel Nordstrand i Oslo. Prosjektet er et samarbeid mellom to private eiendomsutviklere (Gjelsten bolig og Monolitt Properties). Arkitekter var A-lab (skisse-forprosjekt) og Halvorsen og Reine (detaljprosjekt), og landskapsarkitekt var Bjørbekk & Lindheim. Formålet med prosjektet var å skape et aldersvennlig og sosialt bomiljø med innendørs fellesareal (nabolagshus, 1 etg i en sveitservilla) og utendørs

fellesarealer. Prosjektet ble ferdigstilt i 2024, og består i dag av totalt 125 leiligheter av høy kvalitet, som er lettstelte og har tilgang til en rekke fellesfasiliteter.

Et av kriteriene kommunen stilte til prosjektet var at det skulle romme lokaler til seniorsenteret, som da kunne flyttes til å få en mer sentralt beliggende plass i nærområdet. Det nye seniorsenteret er på omtrent 700 km² og har moderne storkjøkkenfasiliteter (som muliggjør cafedrift), treningsrom, heis og innendørs parkering. Seniorsenteret mottar støtte fra bydelen, og har en langvarig og rimelig leieavtale for lokalene for å sikre forutsigbar drift. Det har også frisør og hudpleie. I boligprosjektet er det også et næringslokale med fysioterapi og personlig oppfølgingstrening

Boligprosjektet har derfor i seg et hierarki av felles funksjoner, hvor noen er kun for beboere (nabolagshus) og andre er for alle i nærområdet (Seniorsenteret, store uteoppholdsareal som er åpne).

Figur 5.9: Flyfoto som viser nye boligbygg og seniorsenter, med sveitservillaen sentralt i området. (Kilde: ©norgebilder.no)



5.4.2 Målgruppe og sammensetningsstrategi

Målgruppen for dette prosjektet er først og fremst eldre som flytter fra hus til leilighet ("nedselgere"). Sammensetningsstrategien er imidlertid markedsbasert, som betyr at alle kan kjøpe leilighet og flytte inn, uavhengig av alder og familiesituasjon. Poppelhagen har 105 leiligheter og den typiske beboeren er 60 år og oppover, mens Villa Sæter som består av 20 leiligheter har en noe eldre beboergruppe på 70 år og oppover. Et viktig aspekt for mange av de beboerne som solgte seg ned fra enebolig og rekkehus, var å ha tilgang på gjesteleilighetene til de gangene i løpet av året hvor de har behov for ekstra sengeplasser.

Likevel ønsket ikke utbyggerne å profilere det som et seniorprosjekt, de ønsket “nedselgere” i alle aldersgrupper. Det at de måtte innpasse et seniorsenter i prosjektet ble derfor tonet ned i starten;

Vi ville ikke at de skulle føle at de flyttet inn på et gamlehjem. Så vi var veldig bevisst på å tone ned seniorsenteret, særlig i første byggetrinn. Det var ikke en del av salgspitchen i det hele tatt. Her skulle de leve et godt, aktivt liv i sine eldre dager. Hvor de kunne finne likesinnede. (...) (informant utbygger, dato)

I tillegg var de oppmerksomme på at lokaliseringen i eget boligbygg kunne føre til at beboerne fikk en sterk følelse av eierskap til seniorsenteret – mens dette senterets målgruppe var eldre i hele nærområdet. Som en informant sa:

I tillegg skulle de ikke kunne gå med tøfler rett inn i seniorsenteret og si at dette er vårt. Det skulle oppleves som at seniorsenteret var offentlig tilgjengelig for alle innbyggerne. Ikke bare de som bor i prosjektet. (informant utbygger, dato)

Seniorsenteret har et aktivt ukesprogram, med svært mange aktiviteter – som også beboerne kan være med på. I tillegg til at de har en kafefunksjon. Boligprosjektet har derfor ikke sett det nødvendig å ha en koordinatorfunksjon for å få til sosiale aktiviteter blant beboerne - selv om de har et nabolagshus som kunne vært fylt med flere fellesaktiviteter.

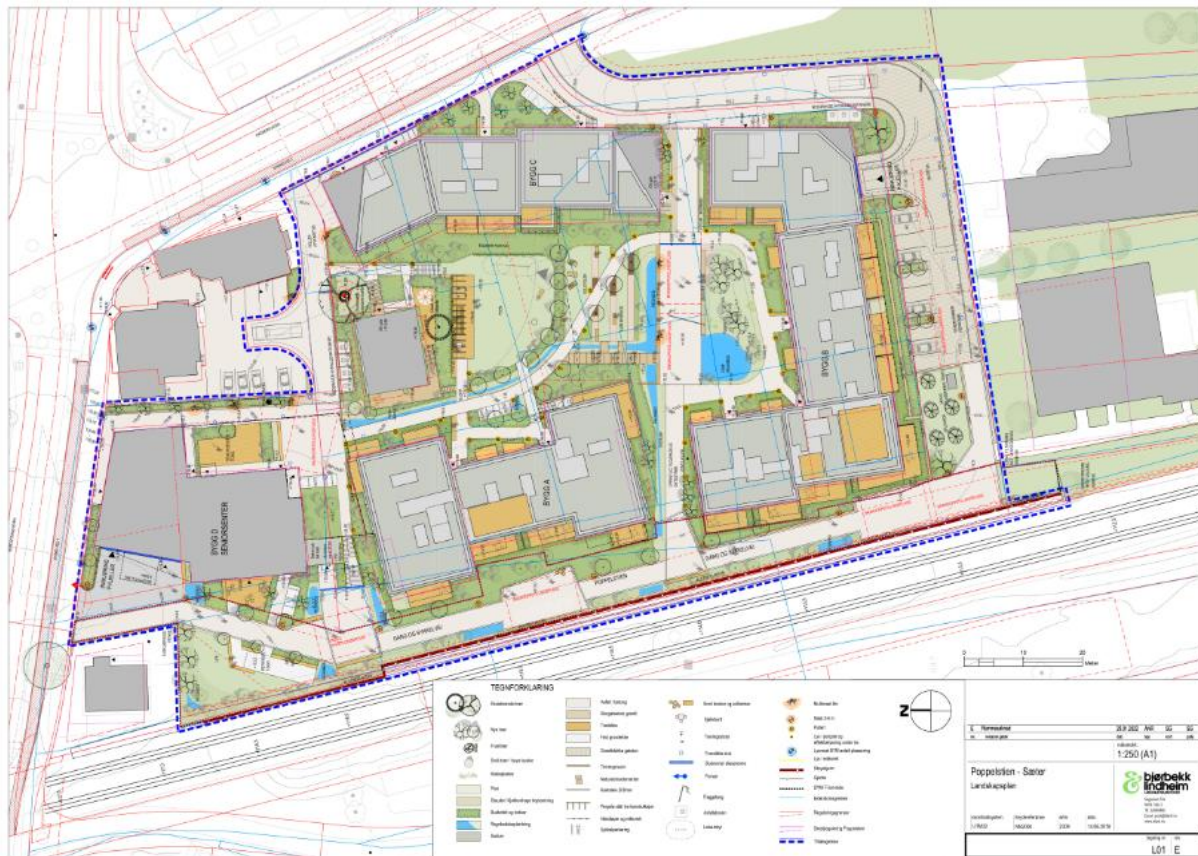
5.4.3 Funksjoner og arkitektonisk design

Prosjektet er plassert sentralt på Nordstrand, et område som i dag er preget av eneboliger (en del av småhusbeltet i Oslo). Målgruppen var fortrinnsvis eldre personer som skulle flytte fra enebolig til leilighet. Utbyggerne måtte derfor bestrebe seg på å utforme et boligprosjekt som hadde i seg kvaliteter som var attraktive for bemidlede boligeiere i området. Det var kjøpere som var vant til å ha hager og plass til å ha gjester og selskaper.

Hvordan skal vi tilføre nye kvaliteter som ikke er på Sæter i dag til denne kjøpebrukeren? (...) Hva skulle være vår salgspitch og unike sellingpoint? Jo, det var samhold. Den hagen som er stille og rolig, for det hadde ingen av de andre. (...) Og de manglet også større felles uteområder. Da skulle vi dyrke det. I historiefortellingen og deres drøm om en fremtidig trygg og god alderdom.

Prosjektet består av fire nye leilighetsbygg som er bygget rundt en gammel sveitservilla, som ble transformert til “nabolagshus” for alle beboerne. Denne villaen er pusset opp, og her brukes første etasje og kjelleretasjen som fellesområde med stort kjøkken til sosiale aktiviteter og arrangementer. Denne kan leies til selskaper og sosiale sammenkomster. I tillegg er det to gjesteleiligheter som beboerne kan benytte seg av, samt hobbyrom.

Figur 5.10: Landsplanen viser hvordan områdene nærmest bygningene er privatisert, og skilket til de mer offentlige gjennomgangsviene tydelig markert. Illustrasjon: Bjørbekk & Lindheim landskapsarkitekter



Plantegningene viser hvordan de nye leilighetsbyggene skjærer det sentrale uteområdet – som i tillegg er avgrenset av nabolagshuset (Sveitervillaen mot nord). I tillegg er seniorsenteret (lyseblå markering i plan 2) lokalisert i hjørnet av boligprosjektet, med inngang ut mot en aktiv gate. Lokaliseringen av inngangen markerer at seniorsenteret ikke kun er for beboerne i boligprosjektene, men også for bydelen for øvrig.

Som det framkommer av landskapsplanen, finnes det også en offentlig gjennomgangsvei som deler kvartalet i to. Denne kan bidra til å trekke naboer og andre ikke-beboere inn i området.

Figur 5.11: Plantegninger. Illustrasjon fra plansaken⁶



Landskapsplanen viser også at man samtidig søker å bygge naboskap innad i boligprosjektet, ved å legge inngangene for byggene mot vest og sør *inn* mot fellesarealene. Dette gjør at beboerne her må gå *gjennom* eller *forbi* de felles utearealene på vei til og fra sin private bolig. Beboerne i bygget mot øst har inngang fra utsiden og har dermed færre muligheter for tilfeldige møter med ⁷. Nabolagshusets plassering er også skjermet av de nye byggene, og markerer at dette kun er for beboerne. Det er lokalisert som en overgang til den mer offentlige og utadrettede delen av anlegget med seniorsenteret og noen mindre næringslokaler.

Uteområdene, og markeringen av overgangene fra privat til felles var særlig i fokus hos utbyggeraktørene i prosjektutviklingsfasen. Som en av informantene fortalte;

Når det gjelder utearealene, så var vi opptatt av at ... Kantsoner er et deilig begrep som man bruker og misbruker. Nettopp å prøve å definere hva som er privat, hva som er felles og hva som er offentlig. Og det var jobb å få til. (informant, utbygger, dato)

Det var særlig viktig å markere seniorsenteret som et sted for alle. Spesielt gjaldt det å markere at uteområdene for seniorsenteret var allment tilgjengelig, og at man "kunne være på seniorsenteret og ikke føle at man satt i hagen til folk" (informant, utbygger, dato).

5.4.4 Strukturelle og juridiske rammer

Utbyggerne kjøpte til sammen 15 eneboliger i tråd med at kommuneplanens arealdel sa at Sæter skulle fortettes og at området skulle prioriteres til knutepunktutvikling.

⁶ Byggesaksnummer 202200432: Poppelstien 2 - Nordstrandveien 45 A-C, Ekebergveien 239 C-G - 241 A-G - Oppføring av boligkompleks med 121 leiligheter, to næringslokaler og et nytt seniorsenter

Byantikvaren ønsket å bevare den eksisterende sveitervillaen som var på tomten. Utviklerne som egentlig hadde tenkt å rive den for å få plass til flere leilighetsbygg, fikk dermed et dilemma om de skulle pusse opp denne og gjøre den til et fellesareal, eller til leiligheter:

Utfordringen er at hver kvadratmeter representerer en inntekt. Så da var spørsmålet om vi skal regne inn og selge den leilighetsseksjonen for 15 mill. Eller skal vi gi den tilbake til beboerne og pusse den opp og legge på de 15 millionene på kvadratmeterprisen og tro at vi får noe mer verdi. Det er et tall som egentlig ingen kan regne rett ut. Det er noe av utfordringen i dag når man krever fellesarealer. At det er en kostnad som må dyttes over på noen.

Prosjektet består av to delprosjekt. Det ene er Villa Sæter (20 leiligheter), organisert som et borettslag, og det andre er Poppelhagen (105 leiligheter) som er organisert som et sameie. Begge prosjektene eier og drifter fellesarealene sammen.

Under reguleringsprosessen mente kommunen at det var også behov for å fristille areal til en barnehage, mens utbyggeren var uenig i dette. De kom da frem til en løsning hvor et nærliggende seniorsenter kunne flytte inn i dette prosjektet, og samtidig frigjøre og omregulere areal til en potensiell fremtidig barnehage:

Da sa kommunen at enten så må dere få flyttet det seniorsenteret inn i prosjektet deres, frivillig, med de premissene som er. Eller så må du bygge barnehage. Og så vet vi at kravet til barnehage og uteoppholdsareal beslaglegger veldig mye uteareal. Så vår vurdering da var at det var bedre å få flyttet det seniorsenteret inn i det nye prosjektet.

Det nye seniorsenteret er på omtrent 700 km² med blant annet moderne kjøkkenfasiliteter, treningsrom, heis og innendørs parkering. Seniorsenteret mottar støtte fra bydelen, og har en langvarig og rimelig leieavtale for lokalene i prosjektet for å sikre forutsigbar drift.

Det store innslaget at fellesområder og fellesfunksjoner har i stor grad dratt opp prisen for kjøperne. I dette prosjektet som er utviklet og finansiert av private boligutviklere, vil denne kostnaden til slutt falle på kjøperne.

5.4.5 Erfaringer, effekter og utfordringer

Prosjektet var ferdigstilt i oktober 2024, og har nå vært aktivt i et og et halvt år. Leilighetene er solgt og utbyggeraktørene opplever at området fungerer godt som boligområde, både for de som selger seg ut av eneboliger i området og andre. Informantene forteller likevel om at mange av de eldre beboerne opplever det som en stor overgang å ikke lenger bo i enebolig med hage. Både sveitervillaen som har fellesareal i seg og det store, parkmessige uteoppholdsarealet bidrar til at de får noen av de samme kvalitetene de hadde tidligere (muligheter til å ha stort selskap etc).

Informantene fra utbyggeraktørene mener at det har vært essensielt at sameiestyret har fungert bra, og de har bistått styret med å være i dialog med de nye beboerne (eierne av leilighetene). Som en av dem forteller

Det er en kjempeovergang (for de som kjøper leilighet) og en tilpasning, men det har vært et veldig godt sameierstyre. Og vi har jobbet aktivt, jeg har vært veldig mye med dem der oppe og hjulpet styret. Jeg har snakket med folk, sånn at de føler seg ivaretatt.

Det som i størst grad har karakter av “strategisk” sammensetning av funksjoner i prosjektet - er lokalisering av seniorsenteret i en av bygningene med boliger. Som tidligere nevnt ønsket bydelen av dette skulle bli mer sentralt lokalisert i forhold til Sæterkrysset, hvor det er mye aktivitet. Seniorsenteret retter seg mot alle (eldre) innbyggere i området, og er ikke forbeholdt beboerne. Det har derfor blitt knyttet spenning til om det ble besøkt av innbyggerne i området. Informantene forteller at lokaliseringen av seniorsenteret i de nye lokalene har vært svært vellykket. Som en forteller:

De har veldig godt besøk på konsertkveldene sine. Det er jo onsdager, og jeg tror de er oppe i nesten 200 stykker i den storstua.. Og da er det litt morsomt når de selger vafler for 40 kroner eller noe sånt. Når de omsetter vafler for 10 000 kroner på en kveld, da er det mye vafler altså. Og de har fått et fullt storkjøkken som kunne vært en flott, svær restaurant. Men de lager da husmannskost ... Så det er mange som bruker det spesielt, både par og enslige. Og de har ..mat, frisør, fotpleie, hudpleie til gunstige priser (Informant, utbyggeraktør).

Samlokaliseringen av seniorsenteret inn i denne type utbygging ser virker derfor å være vellykket, fordi man gjennom lokalisering av funksjoner og arkitektonisk programmering har klart å balansere kvalitetene ved boligene (privat), kvaliteter beboerne har felles (semi-offentlig) og kvaliteter som kommer hele lokalsamfunnet til gode (offentlig).

5.5 Vålandshagen, Teknikken sør



Helen&Hard har tegnet prosjektet



95 leiligheter



Store uteoppholdsareal



Oversikt over lokalisering



Fellesareal inne og ute bundet sammen.



Fellesareal inne



Oversikt over bygningene



Felles inneareal

(Bilder hentet fra [Vålandshagen – Boliger for alle – INEO Eiendom](#))

5.5.1 Generell beskrivelse og lokalisering

Boligprosjektet Vålandshagen (Teknikken Sør) er lokalisert i Stavanger. Boligprosjektet består av 95 boliger, fordelt på 6 bygg, og ferdigstilles i 2026. Prosjektet er et resultat av at Stavanger kommune (ved det kommunale foretaket Stavanger Utvikling) solgte kommunal eiendom til en privat utbygger INEO Eiendom AS, med vilkår.

Vilkårene kommunen stilte dreide seg om beboermangfold. Hensikten var å oppnå en blanding av kjøpekraftsgrupper og integrering av beboere med funksjonsnedsettelse. Kommunen ønsket å sikre dette gjennom å stille vilkår om fem typer av boliger i prosjektet:

- Selveid bofelleskap for personer med funksjonsnedsettelse, bestående av 6 boenheter + personalbase. Personalbasen skal også fungere som et senter på dagtid for personer som bor i en satellittbolig i nærheten.
- 10 prosent etablererboliger (15 % rimeligere enn tilsvarende øvrige boliger i prosjektet). Dette er 10 leiligheter.
- Rett til kjøp av inntil tre kommunale utleieboliger,
- «gaining-by-sharing»-boliger (etter modell av Vindmøllebakken) med stort fellesareal som beboere deler.
- Ordinære boliger.

Prosjektmodellen er resultat av et innovasjonssamarbeid mellom kommunene, Husbanken, arkitekter og private utbyggeraktører. Boligprosjektet skal ta i bruk den digitale kommunikasjonsplattformen “Heime” som organiserer sosiale aktiviteter mellom beboere.

5.5.2 Målgruppe og sammensetningsstrategi

Da Stavanger kommune lyste ut konkurranse om å få kjøpe den kommunale tomten, ønsket de «boliger for alle» for å få til en god beboermiks og ulike boligtyper i alle boligklyngene.

Visjonen som skulle bli svart ut, bygget på en av visjonene i kommuneplanens samfunnsdel: «Vi bygger fellesskap». Det kommunale foretaket utfordret resten av kommunen på hvordan dette skulle bli operasjonalisert i piloten. Det ble tydelig at den interne samhandlingen i kommunen måtte styrkes om kommunen skulle være gode «bestillere» av et konsept som private tilbydere skulle levere (Kvinnesland og Hanssen, 2023).

Konseptet til INEO, tegnet av Arkitektfirmaet Helen & Hard, svarte best ut kommunens ønsker.

5.5.3 Funksjoner og arkitektonisk design

Det holder ikke å bare sette av leiligheter for bestemte grupper, for å få et godt integrert nabolag. Arkitektene har derfor jobbet svært mye med de fysiske forutsetningene for å få til et velintegrert og robust nabofellesskap - både gjennom å konkretisere hvilke funksjoner som skal deles og den fysiske utformingen.

Grunnstrukturen bygget på ideen om de gamle, norske klyngetunene. De 95 leilighetene er samlet i seks boligklynger.

Prosjektet har et hierarki av fellesrom og fellesarealer. Sentralt i området ligger fellestunet der hele nabolaget kan samles. Tunet er omkranset av ‘Kransen’ som er et halvtak som kobler alle boligklyngene sammen. Landskapsplanen under viser denne grunnstrukturen.

Figur 5.12: Plantegninger over Vålandshagen (fellesareal markert). (For naboer i Vålandshagen)



I tillegg er det fellesareal i hver boligklynge med tilgang fra 'Kransen'. Disse har ulike funksjoner som alle deler på:8:

- Drivhus
- Lekerom
- Utekjøkken
- Treningsrom
- Felleshus
- Utekino
- Verksted
- Gjestehybler

I en av boligklyngene er det lagt opp til en «Gaining by Sharing»-modell⁹, som er ordinære boliger som deler store fellesareal mellom seg. I denne klyngen har de derfor eksklusiv rett på dette fellesarealet, fordi man tenker at det er en mer integrert del av boligen. Denne klyngen har 29 leiligheter som til sammen deler 318 m² mellom seg (tilsvarer 11 m² pr.

⁸ Nå åpner vi dørene for Vålandshagen GBS. Leiligheter fra 45 - 82 kvm. Husbankfinansiering. Rause fellesområder. | FINN eiendom

⁹ Samme modell ble benyttet i prosjektet Vindmøllebakken også tegnet av arkitektkontoret Helen & Hard

leilighet)¹⁰, kjøkken, allrom, aktivitetsrom, vaskerom, takterrasse og lager/verksted. Fellesarealene er sentralt plassert midt i bygget, synlig fra alle leilighetene og et naturlig område å gå gjennom på vei til sin private enhet. Samtidig har beboerne mulighet til å komme til sine leiligheter via en utvendig inngang med trapp, så de slipper å gå gjennom fellesarealet hvis de ikke ønsker det. Beboerne har i tillegg tilgang til Vålandshagens øvrige fellesfasiliteter gjennom Heime-konseptet. Boligprosjektet er ennå ikke innflyttet, men "Gaining-by-sharing"-delen er nettopp blitt lagt ut for salg¹¹ og plantegningene viser hvor mye fellesareal som deles mellom leilighetene.

Illustrasjon: "Gaining-by-sharing"¹²

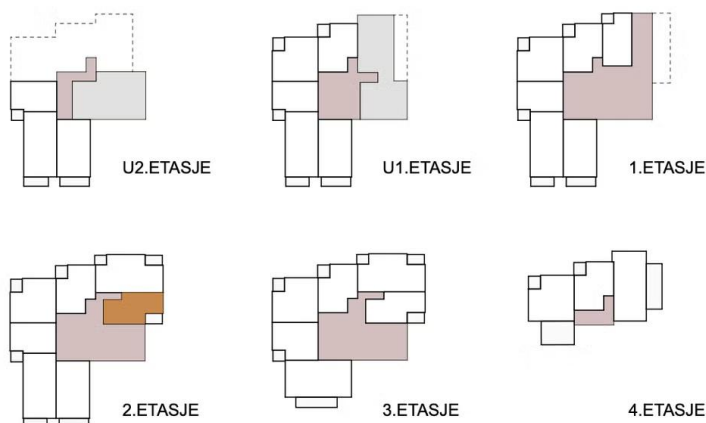
BB6-H0207

TYPE S 1:100

BRA	55,7 m ²
BRA-i	50,7 m ²
BRA-e	5,0 m ²
TBA	6,5 m ²

FELLESAREAL

Stort felleskjøkken	42m ²
Allrom	55m ²
Aktivitetsrom	43m ²
Vaskerom	10m ²
Takterrasse	92m ²
Bod/Lager/Verksted/Disponibelt	45m ²



Tidligere studier av Vindmøllebakken, som også var basert på «gaining-by-sharing»-modellen (Eldøy, 2019; Larsen 2020) har vist at den var god til å skape sosiale bånd mellom mennesker og hadde både sosiale og miljømessige gevinster.

Arkitektonisk er boligprosjektet stedstilpasset til trehusbyen på Våland og har hatt omfattende medvirkning i de ulike prosjektfasene. Konseptet er noe bearbeidet i reguleringsplanprosessen; bl.a. er felles parkering med barnehagen i nord nå lagt under bygg, og det er inkludert en nabolagspark som ny og viktig møteplass i nærmiljøet. Forslag til opparbeidelse er basert på innspill fra naboene i en egen workshop (Kvinneland og Hanssen, 2023).

5.5.4 Strukturelle og juridiske rammer

Det nytenkende i Vålandshagen er ambisjonen om å få til et beboermangfold - både relatert til funksjonsnedsettelse og knyttet til kjøpekraft - samt å la arkitekturen bygge oppunder et godt integrert nabofellesskap gjennom store, og varierte fellesareal (Kvinneland og Hanssen, 2023).

Den strategiske beboersammensetningsmodellen som Stavanger kommune her valgte å bruke var inspirert av et annet forbildeprosjekt - Bærum kommunes salg av kommunal

¹⁰ Her er fordelingen 10 toroms på 40 m², 17 treroms på 52–57 m² og 2 fire- eller femroms på 78 m².

¹¹ Nå åpner vi dørene for Vålandshagen GBS. Leiligheter fra 45 - 82 kvm. Husbankfinansiering. Rause fellesområder. | FINN eiendom

¹² Vålandshagen trinn 3 | FINN eiendom

eiendom i Vallerveien 146¹³. Her hadde Bærum bedt om en liknende miks av beboergrupper med ulik funksjonsmiks og kjøpekraftmiks - og hadde utredet det juridiske handlingsrommet for å selge tomt med denne type vilkår.

Sammensetningsstrategien var også basert på viktige visjoner i kommuneplanens samfunnsdel i Stavanger ("Vi bygger fellesskap"). I tillegg fungerte de statlige finansieringsordningene som en viktig forutsetning for at kommunen hadde det økonomiske handlingsrommet. Kommunen ønsket å utnytte de statlige ordningene for tilrettelegging av omsorgsboliger (Husbankens investeringstilskudd og reglene for momskompensasjon).

Dette var utfordrende når kommunen ikke bygget selv, fordi regelverkene ikke snakker sammen. Med kommunens juristkompetanse ble det utformet en nytenkende løsning som Husbanken godkjente, hvor tilskudd søkes av og utbetales til kommunen (Kvinnesland og Hanssen, 2023). Kommunen betaler en andel av (subsidierte) byggekostnaden. Momskompensasjon for bofellesskapet håndteres av utbygger. Boligkjøper betaler nettokostnad (byggekostnad inkl. tomt minus mva. og kommunens subsidiering). Restbeløpet må finansieres av boligkjøper med egenkapital og lån. Det er omsetningsbegrensning på boligene i bofellesskapet og også på etablererboligene. I tillegg stilte kommunen krav om at boligprosjektet organiseres i et eller flere borettslag, for å sikre kontinuitet i beboermassen og unngå for mye framleie. Etablererboligene, som skal gjøre det lettere for «mellomsjiktet» å komme inn i boligmarkedet, omsettes til en pris fastsatt ved gjennomsnittet av to verdivurderinger på leilighetens markedsverdi redusert med 15 prosent. Ved omsetning av omsorgsboligene er overdragelsesprisen andelseierens opprinnelige innskudd justert med konsumprisindeksen.

Vålandshagen har fått innvilget felleslån i Husbanken, som i snitt ligger mer enn én prosent lavere enn vanlig markedsrente, og gir gode betingelser for borettslagsfinansiering.

5.5.5 Erfaringer, effekter og utfordringer

Vålandshagen er en boliginnovasjon hvor fem ulike typer boliger/kjøpsmodeller er pakket sammen til en modell og til sammen gir et nabolag mer sosialt mangfold. Det ferdigstilles i 2026, så effekten av beboersammensetningen må forskes på etter innflytting.

Det er imidlertid mange erfaringer som kan hentes om rammevilkårene for denne type nytenkning (se Kvinnesland og Hanssen, 2023). Å måtte skape et felles prosjekt sammen synliggjorde hvor samarbeidsutfordringene innad i kommunen lå (organisering, «silotenkning», kultur og adferd), og det synliggjorde hvor det lugget med hensyn til lovverk og planer. Det var avgjørende at en aktør (det kommunale foretaket) hadde fått et klart pådrivermandat, fordi prosjektet utfordret de ulike kommunale sektorene. Det har krevd mer av behovseierne for sosiale boligbehov når det gjelder klare kravspesifikasjoner og til gitte frister når man gikk inn i forpliktende samarbeid med private (og ikke en kommunal byggherre). Synliggjøringen av utfordringene hadde en egenverdi, og prosjektet fungerte slik sett som en endringsagent. Mye av endringsarbeidet måtte forankres, og da fungerte lederen av det kommunale foretaket som en «oversetter» mellom de ulike «kunnskapsverdener» som de kommunale sektorene og utbyggeren representerte. Dette omtales ofte som «boundary-work» mellom fagdisipliner (Corfee-Morlot et al., 2011), hvor aktørers rolle som (kunnskaps)brobyggere vektlegges (Holmen & Hanssen, 2013; Lindsay et al., 2018; Lopes & Farias, 2022).

¹³ Vallergrenda | SPG Byggestart for Vallergrenda til sommeren - BundeGruppen AS

6 Utenlandske case

I rapporten har vi også inkluderte tre case fra utlandet, hvorav én er fra Danmark og to er fra Nederland. Disse bidrar til å gi et ytterligere perspektiv på andre former for strategisk beboersammensetning som vi ikke finner eksempler på Norge.

Likevel må det påpekes at det er noen strukturelle forskjeller mellom Norge og de to landene når det kommer hvor vanlig det er å eie kontra det å leie bolig (Granath Hansson mfl. 2024). I både Danmark og Nederland er uteleiesektoren regulert på en annen måte og utleieaktørene er mer profesjonelle – gjennom “tredje boligsektor”-aktører som allmennboligorganisasjoner. Mange av boligprosjektene med strategisk beboersammensetning er nettopp bygget av denne type profesjonelle aktører innenfor “affordable housing”-bransjen, så også de tre casene vi har studert.

6.1 Den røde tråd (Danmark)



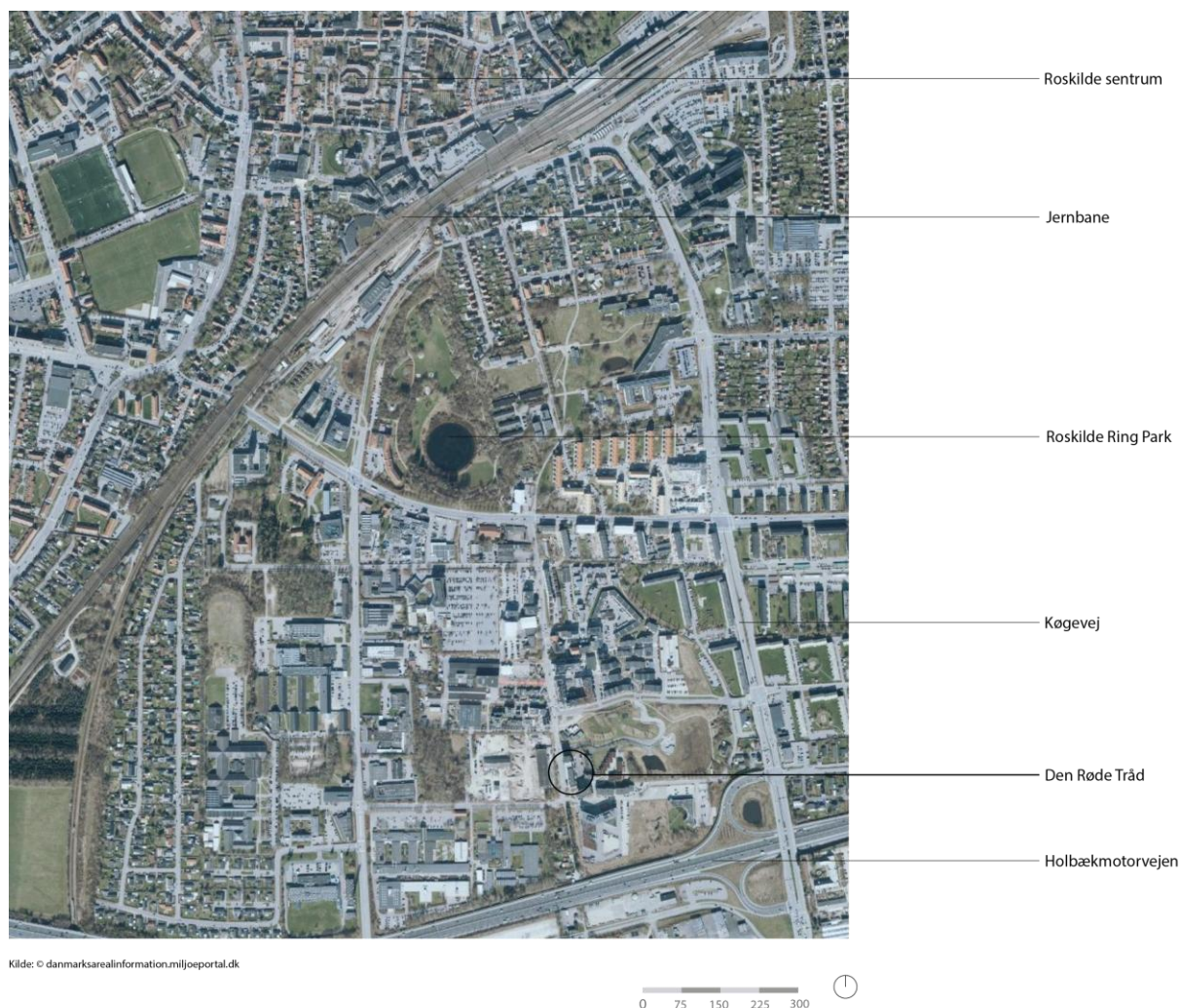
(Bilde hentet fra [Den røde tråd, Musicon | Roskilde Nord](#))

6.1.1 Generell beskrivelse og lokalisering

Den Røde Tråd er et såkalt generasjonsbofellesskap i Roskilde som åpnet i 2022. Boligprosjektet er bygd og eid av allmennboligorganisasjonen Roskilde Nord Boligselskab, som er administrert av KAB. Arkitekt var Nb4 Arkitekter. Prosjektet er lokalisert i Musicon-området i Roskilde, som er et tidligere industriområde som nå er utviklet til en bydel for kultur og byliv, og har nærhet til Roskilde-festivalområdet, kafeer og grønne arealer som beboerne aktivt bruker.

Den røde tråd er organisert som tre bofellesskap for henholdsvis seniorer, familier og unge. Prosjektet legger vekt på fellesskap, beboerdemokrati og deltakelse i et mangfoldig bymiljø med kultur- og aktivitetstilbud. Det er totalt 75 leiligheter, som består av 24 seniorboliger, 46 familieboliger og 5 bofellesskapsboliger for unge. Det er en rekke felles fasiliteter som stor fellesstue, verksted og takterrasse. En fellesskapsvert (“trivselskonsulent”) arbeider én dag i uken med å organisere aktiviteter, støtte beboerdemokrati og styrke relasjoner.

Figur 6.1: Flyfoto



6.1.2 Målgruppe og sammensetningsstrategi

Prosjektet består av en sammensetning av seniorer, barnefamilier og unge. Omtrent en tredjedel av leilighetene er satt av til seniorene, i underkant av to tredjedeler til barnefamiliene og de resterende fem leilighetene til unge. Sammensetningen følges opp gjennom en prosess med både interesseliste, informasjonsmøter og godkjenning, der beboerrepresentanter er med på å godkjenne søkere for å sikre at de passer inn og har «riktig» engasjement. Prosjektet har et beboerdemokrati med felles tverrgenerasjonell representasjon og ledelse, samt ulike utvalg.

Seniorboligene er for beboere over 50 år uten hjemmeboende barn, som ønsker et delvis forpliktende fellesskap. Målgruppen består av omtrent 75 % enslige, med en overvekt av kvinner og en gjennomsnittsalder på rundt 70 år. Men spennet i alder går fra 54 år til 84 år. Seniorene forventes å være selvhjulpne.

Hele prosjektet er fleksibelt i graden av forpliktelse, hvor fellesmåltider og aktiviteter er et tilbud snarere enn krav. Det rapporteres om at engasjementet varierer mellom gruppene, og at det er seniorene som generelt er mest aktive, mens barnefamiliene har mer varierende deltakelse og unge deltar minst.

Ved innflytting i 2022 var interessen lav, og noen enheter ble leid ut til beboere som primært ønsket bolig, noe som skapte ulike forventninger og det rapporteres om at dette har ført til at det har tatt lengre tid å bygge et robust fellesskap, slik som intensjonen var.

6.1.3 Funksjoner og arkitektonisk design

Prosjektet består av to bygninger, hvor den ene er en lav bygning med kun familieboliger, og den andre er en høy bygning med seniorene i de øverste etasjene, familier i midten og en stripe med leiligheter til unge nederst.

Figur 6.2: Det røde representerer seniorleilighetene, det oransje familieleilighetene, det blå er leilighetene til de unge. Grønt representerer fellesområdene, mens lilla er utadrettede næringsarealer. Det grå viser kommunikasjonsarealer: heis, trapp og utvendige svalganger. (Vanges, 2026).



Fellesarealer omfatter en stor fellesstue på bakkeplan i det ene bygget, som også rommer et kreativt rom. De deler dessuten på sykkelverksted på bakkeplan i det andre bygget. Fellesstuen kan i enkelte tilfeller også bookes privat, men er utgangspunktet åpen.

I tillegg er det et fellesareal lokalisert øverst i bygget, som kun er for beboerne i seniorboligene. Her er det også takterasse med direkte tilgang fra heis/trapp, som alle beboere i Den Røde Tråd har adgang til. I praksis er det likevel beboerne i seniorleilighetene som benytter takterrassen.

Figur 6.3: Illustrasjon¹⁴ som viser fellesarealet i boligprosjektet. (Vanges, 2026).

Fælleshuse



Figuren viser plantegninger av det store fellesarealet i første etasje (figuren til venstre), som alle deler, med inngang direkte inn fra grunnplanet. Fellesarealet i første etasje er stort og fleksibelt, til all slags bruk, og med godt innsyn utenfra.

Figuren viser også fellesarealet i toppetasjen, som er forbeholdt seniorer (til høyre). Dette er mindre, men svært godt lokalisert for de som bor i de øverste etasjene – og fungerer som en felles stue. Svalgangene med innganger til seniorboligene kan også fungere som uformelle møtesteder og halv-private uteoppholdsarealer for beboerne her.

I boligprosjektet er det også fem bofellesskap for unge, som har relativt små værelser med felles stue/kjøkken. Se illustrasjon nedenfor. Beboerne i disse bofellesskapene har også tilgang til fellesområdene ellers i bygget.

¹⁴ [Utlejningsbrochure for Den Røde Tråd](#)

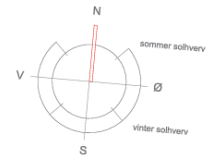
4 værelses bofællesskab til unge

Areal iht. BBR 99 m²

Inklusiv ydrevægge og fælles adgangsvej

Samtlige boliger har 6 m² udeareal i form af terrasse, altan eller en del af en stor fællesaltan.

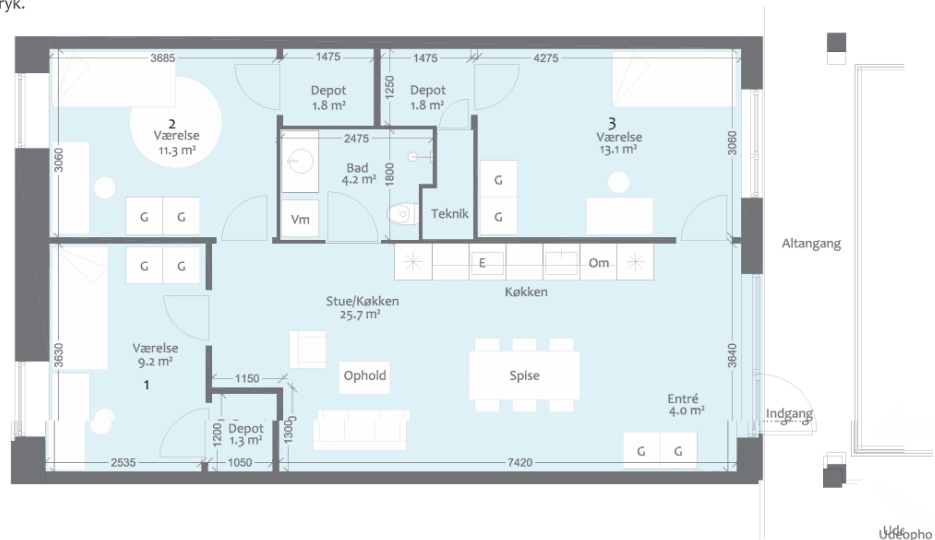
Vinduer og altaner er anvisende, da hver bolig har individuel vindues- og altanplacering iht. facadeopstalernes arkitektoniske udtryk.



Bo med vennerne nr. 02
Adresse:
Pulsen 29, 1, 6

Bo med vennerne nr. 03
Adresse:
Pulsen 29, 1, 5

Bo med vennerne nr. 04
Adresse:
Pulsen 29, 1, 4



6.1.4 Strukturelle og juridiske rammer

Boligprosjektet er bygd og eid av allmennboligorganisasjonen Roskilde Nord Boligselskab, administreret af KAB. KAB er en kundeeid virksomhet, grunnlagt i 1920 i København med det formål at løse problemet med boligmangel. KAB administrerer ca. 65.000 almene boliger for en rekke boligorganisasjoner i Københavnområdet. Boligorganisasjonene eier KAB. Den røde tråd består av almene leieboliger administrert av KAB (regulert gjennom loven om almene boliger). En "trivselskonsulent" arbeider i Den Råde Tråd en dag i uka (ansatt i KAB, som eier prosjektet). Hennes oppgaver går ut på:

- Stimulere og orkestre sosial aktivitet blant beboere, og styrke fellesskapet både innad i hver gruppe, og mellom beboergrupper
- Understøtte sosiale prosesser og initiativer, som får innbyggerne til å ta mer ansvar for den sosiale aktiviteten selv.
- Skape rammer for et aktivt og inkluderende beboerdemokrati
- Systematisk erfaringsinnhenting fra beboere (beboersurveyer) og videreutvikle verktøy for naboskapsbygging
- Understøtte utvelgelsen av nye leietakere og integrasjonen av nye leietakere.

Prosjektet er forankret i beboerdemokrati. Det er aldersblandet avdelingsstyrelse, og trivselskonsulenten fasiliteter møter. En ting som gjør dette bokonseptet forholdsvis unikt i Danmark er at beboerne selv er med på å bestemme hvem som får flytte inn.

Som en del av leieavtalen betaler beboerne også for andel av fellesareal i tillegg til egen leilighet, hvilket gir større oppgitt areal enn eksklusivt privat areal.

Netto areal inkl. vægge	69,3 m2
Andel af fælles adgangsareal	14,6 m2
Andel af fælles boligareal (6. sal)	3,0 m2
Brutto areal	86,9 m2

BBR areal 87 m2

Ideen er at man gir litt av sitt areal til fellesskapet, som eksempelet under – fra en seniorbolig - viser (Vanges, 2026).

6.1.5 Erfaringer, effekter og utfordringer

Den røde tråd bygger på en ide om flergenerasjonsfellesskap, gjennom å strategisk forbeholde leiligheter til seniorer, barnefamilier og unge (studenter og andre unge). De ulike alderssegmentene er likevel skilt i "knipper" av leiligheter, basert på at de vil danne sterkere fellesskap innad i aldersgruppene enn på tvers. Prosjektet har hatt leieboere siden 2022, og erfaringene viser at seniorfellesskapet er det mest velfungerende. En intern survey viste at seniorer i større grad opplever å bo i et bofellesskap enn det familiene gjør.

Seniorbofellesskapet har høy grad av opplevd fellesskap og sosial støtte med faste møtepunkter slik som månedlige møter, fellesmåltider, turer, bokklubb, fredagsbar / Happy Hour, kreativ gruppe, lesegruppe, Qi Gong, vinterbadning og besøk hos Mikrobryggeriet. I tillegg rapporteres det at de stiller opp for hverandre med praktisk hjelp i hverdagen og at de har fått tillitsfulle relasjoner. Av seniorenne svarte 48% at de var "Meget tilfreds" og 43% at de var "Tilfreds" med å bo der, og de unge var på samme nivå. 'Av barnefamiliene svarte kun 11% og 50% tilsvarende.

Det er også andre faktorer som bidrar til å stimulere til fellesskapsfølelsen, som god beliggenhet til andre fasiliteter (kan gå ut sammen på cafeer og restauranter og konserter i området) og de mange felles fasilitetene (fellesstue med kjøkkenfasiliteter, kreativt rom, sykkelverksted, takterrasse) som finnes i prosjektet trekkes frem som klare fordeler (Informant, 26.2.2026).

En dedikert ressurs til naboskapsfasilitering er en annen viktig faktor som har spilt inn. Det arbeider en "trivselskonsulent" fra KAB der hver mandag. Trivselskonsulenten jobber med å styrke fellesskapet mellom beboerne, og understøtter sosiale prosesser og beboerdemokratiet. Trivselskonsulenten hjelper beboerne med å drøfte felles verdier og hva som bør være sosiale regler og hva man kan gjøre sammen. De støtter også opp under beboerinitiativer, for å dyrke frem et større eierskap blant beboerne om å ta ansvar for felles aktiviteter. Slike "fellesskapsverter" har begynt å bli vanlige i KAB sine boligprosjekter (utleie), og de har nå vedtatt at alle nye prosjekter skal ha en 6-måneders "kick-start-pakke" med trivselskonsulent ved innflytting for å starte opp nabofellesskapene.

Roskilde Nord Boligselskab har en udlejningsaftale med Roskilde Kommune, der fastsætter kriterierne for genudlejning, herunder alderskrav og proceduren for godkendelse af ansøgere. Aftalen kan genforhandles med nogle års mellemrum og skal næste gang fornyes i 2028. I den nuværende aftale er det fastlagt, at et ventelisteudvalg bestående af beboerrepræsentanter og en repræsentant fra Roskilde Nord (pt trivselskonsulenten) skal godkende eller afvise ansøgere. Godkendte ansøgere optages på ventelisten, som koster 250 kr. årligt at være tilmeldt. KAB's udlejningsafdeling administrerer ventelisten og udsender boligtilbud, når der bliver ledige boliger.

Det har vokst frem sterke naboskap i boligprosjektet, men dette er likevel litt ujevnt fordelt (informant, 26.2.2026). Ulike forventninger ved innflytting har skapt noe friksjon og forlenget etableringen av felles praksiser, særlig grunnet den lave interessen ved oppstart. Plassering av fellesrom tett på seniorene gir sterkt eierskap for en gruppe, samtidig som den skaper en barriere for andre. Familiene rapporterer at tidspress i hverdagen hindrer utstrakt deltakelse i fellesskapet. Makt- og rollefordeling i beboerdemokratiet kan også oppleves som noe skjev når seniorene påtar seg mye av ansvaret. Rekrutteringsprosessen med beboergodkjenning er krevende i praksis, men vurderes som viktig for å sikre god match.

Informanten diskuterer også om størrelsen på fellesskapene er av betydning for å bygge sterke naboskap. Mye tyder på at knippet av 24 boliger i seniordelen kan være en ideell størrelse - for å få et oversiktlig sosialt landskap å forholde seg til. Det kan virke som at det store fellesskapet med over 75 boliger kan bli et for stort sosialt landskap.

6.2 De Schipper (Nederland)¹⁵



(Bilder hentet fra Davelaar, 2026)

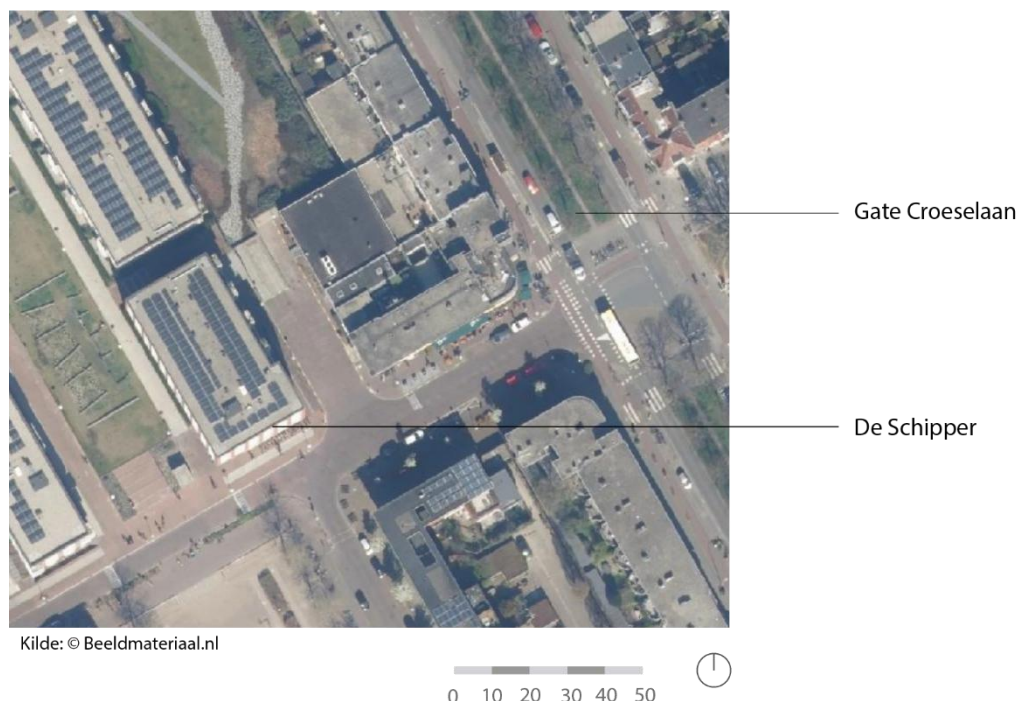
6.2.1 Generell beskrivelse og lokalisering

De Schipper er et boligprosjekt i Utrecht i Nederland, i det etablerte byområdet Dichterswijk, ferdigstilt i 2022. Det består av 55 leiligheter til utleie, hvorav 20 er for personer med oppfølging av Lister mental health care, som er et senter/institusjon for mental helse. De Schipper er dermed et boligprosjekt som har satt sammen vanlige leietakere med beboere med psykiske utfordringer og/eller tidligere sårbarhet. Formålet med å kombinere ordinære leietakere og beboere med oppfølgingsbehov i én felles boligkontekst er å fremme stabile

¹⁵ Informasjonen om dette boligkonseptet er fra rapporten *Bewonerservaringen Gemengd Wonen op De Schipper en De Generaal* (van Ewijk et al., 2025), samt et ekspertintervju med en av forskerne bak rapporten.

boforløp, sosial inkludering og hverdagsstøtte. De Schipper har en aktiv beboerforening som samarbeider med boligutvikleren Woonin og tjenesteyteren Lister.

Figur 6.4: Flyfoto



6.2.2 Målgruppe og sammensetningsstrategi

Målgruppen for dette prosjektet er ordinære leietakere og beboere med psykiske utfordringer som får oppfølging fra Lister mental health care (tjenesteyter). En av de viktigste faktorene er brøken for beboermiks, hvor beboere med oppfølging bør være i mindretall (Davelaar 2026, van Ewijk mfl. 2025). Prosjektet har en beboermiks på omtrent 60/40 mellom ordinære beboere og beboere med oppfølging.

De ordinære leietakerne er stort sett unge personer med høyere utdanning, og blir valgt ut basert på motivasjon til å bidra til fellesskapet. Beboerforeningen deltar i utvelgelsen av nye leietakere, med sikte på å engasjere beboere som ønsker å bidra til fellesskapet.

6.2.3 Funksjonsmiks og arkitektonisk design

Selve bygget er et kompakt og lukket bygg med forholdsvis små leiligheter.

Det er en viss "knipping" av leiligheter for beboere med oppfølgingsbehov. Om lag halvparten av leilighetene for beboere med oppfølging ble samlet i øverste etasje, og disse var satt av til de med mer alvorlige psykiske helseutfordringer. Lister har også et kontor i bygget. Det beskrives at dette ga noe trygghet i oppstarten, men det pekes på at dette også har ført til begrenset interaksjon i hverdagen med de øvrige beboerne. De resterende av leilighetene for beboere med behov for oppfølging er spredt i bygget.

En viktig faktor for å oppnå målet om sosial integrasjon og hverdagsstøtte er fellesrom og kommunikasjonszoner. Bygget har et fellesrom som er synlig plassert ved inngangen, hvor

alle går forbi. Ellers er utforming og plassering av kommunikasjonssoner som trapper, heiser, inngangsparti av betydning – og har blitt utformet med tanke på at de skal fungere på en måte som skaper sosial kontakt.

6.2.4 Strukturelle og juridiske rammer

Prosjektet drives i dag i samarbeid mellom Woonin (boligselskap) og Lister (tjenesteyter). I tillegg har beboerforeningen en rolle når det kommer til fellesskapsbygging og utvelgelse av beboere.

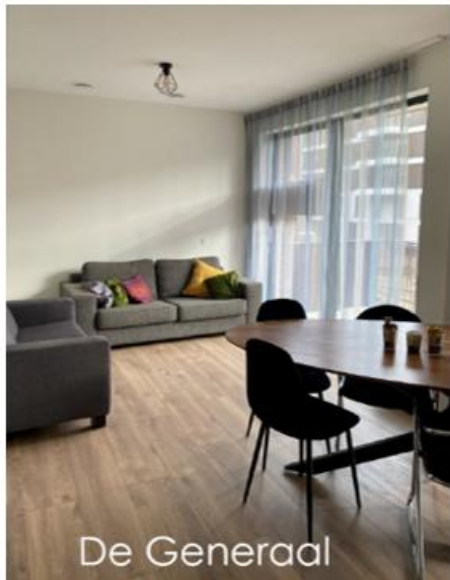
For beboere med oppfølging er leieforholdet knyttet til tjenesteforløpet med forventning om videre flytting ved tilstrekkelig mestring. Ordinære leietakere tildeles med vekt på ventelistetid og motivasjon.

Det er opprettet en såkalt "*community coach*"-funksjon som har vært midlertidig finansiert av kommunen for å støtte sosial organisering og aktivitet. Denne fellesskaps-coachen tar initiativ til sosiale aktiviteter (van Ewijk mfl. 2025)

6.2.5 Erfaringer, effekter og utfordringer

Evalueringen viser at beboere rapporterer om mer sosial kontakt enn i ordinære boligområder, høyere grad av fellesskap og gjensidig hjelp, samt opplevelser av personlig utvikling og inkludering (van Ewijk mfl. 2025). Videre viser evalueringen at beboere i De Schipper i større grad enn i et sammenlignbart prosjekt (De Generaal, se neste case) opplever å være godt informert om konseptet og uttrykker sterkere ønske om mer sosialt samvær. En stor andel beboere i De Schipper rapporterer også at de føler seg hjemme i prosjektet, og hilser oftere på naboene, sammenlignet med referanseprosjektet. Forskerne som har studert prosjektet forklarer dette med at beboerne velges ut på grunnlag av motivasjon, og at det er en tydelig forventningsavklaring om hva man skal bidra med til fellesskapet. Samtidig rapporteres det også om at den sosiale integrasjonen mellom ordinære beboere og beboere med oppfølgingsbehov ikke nødvendigvis er lett å få til. Det oppleves å være en viss sosial avstand mellom det som beskrives som «to parallelle miljøer», og at det kan være vanskelig å få kontakt med de mest sårbare beboerne.

6.3 De Generaal (Nederland)¹⁶



(Bilder hentet fra Davelaar, 2026)

6.3.1 Generell beskrivelse og lokalisering

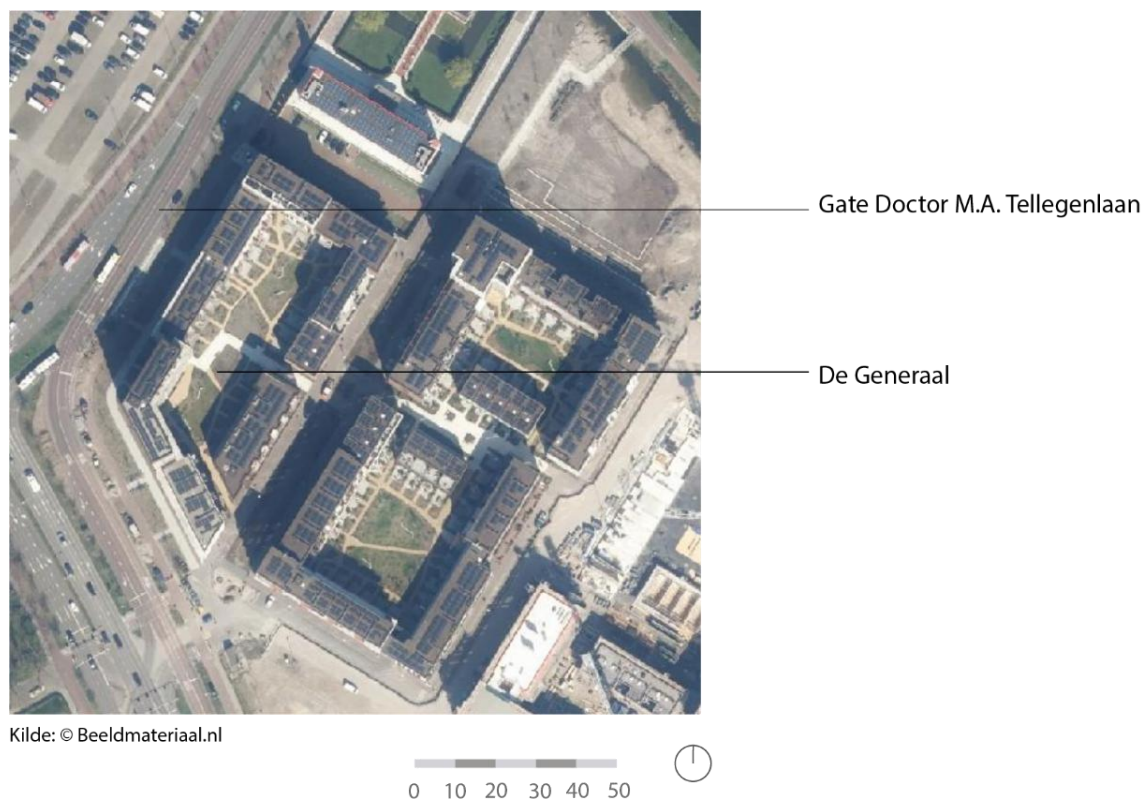
De Generaal er et boligprosjekt fra 2022, som kombinerer ordinære leieboere og beboere med behov for oppfølging. De Generaal ligger i utviklingsområde Defensierrein i Utrecht, forholdsvis nært bykjernen, og er omgitt av eierboliger.

Prosjektet består av totalt 80 leiligheter til leie, hvor beboermiksen mellom ordinære leietakere og beboere med behov for oppfølging er omtrent 70/30. Mer spesifikt er 13 leiligheter for beboere med oppfølging fra Frelsesarmeen, og 12 leiligheter er for beboere med oppfølging fra organisasjonen Timon. Formålet med denne beboermiksen er å la

¹⁶ Informasjonen om dette boligkonseptet er fra rapporten *Bewonerservaringen Gemengd Wonen op De Schipper en De Generaal* (van Ewijk et al., 2025), samt et ekspertintervju med en av forskerne bak rapporten.

beboere med og uten oppfølgingsbehov bo side om side for å skape et «vanlig» bomiljø med lavere stigma og mulighet for uformell støtte i hverdagen.

Figur 6.5: De Generaal



6.3.2 Målgruppe og sammensetningsstrategi

Målgruppen for dette prosjektet er ordinære leietakere og beboere som får oppfølging fra to forskjellige organisasjoner. Grunnet variasjonen i størrelsene på leilighetene er den ordinære beboergruppen i De Generaal mer heterogen, og i mer ulike livssituasjoner, sammenliknet med De Schipper hvor leilighetene var forholdsvis like. Beboermiksen mellom ordinære leietakere og beboere med behov for oppfølging er som sagt 70/30. I motsetning fra De Schipper er beboerne her en mindre homogen gruppe når det kommer til etnisk bakgrunn, utdanningsnivå og alder (Davelaar 2026, van Ewijk mfl. 2025).

Beboere blir ikke selektert på motivasjon, noe som førte til at mange beboere ikke hadde særlig kunnskap om hvilken type bokonsept de flyttet inn i. Det rapporteres om at dette førte til noe lavere sosial integrasjon og mer fokus på privatliv blant de ordinære beboerne. Det var også et ønske om å prioritere personer med samfunnskritiske yrker, men dette lot seg ikke realisere på grunn av regelverk og praktiske hindre (van Ewijk mfl. 2025).

6.3.3 Funksjoner og arkitektonisk design

Prosjektet består av flere bygg som er samlet rundt et felles gårdsrom og har utvendige ganger, og det beskrives som en «åpen struktur». Leilighetene er i varierende størrelser, og passer både enslige, par og familier. Det er et fellesrom, men dette var ikke etablert fra starten av, og plasseringen er i en mindre synlig del av bygget. I tillegg kan man ikke bruke

det om man ikke har bestilt det på forhånd. Det rapporteres om at dette har bidratt til redusert lavterskelbruk av fellesrommet.

6.3.4 Strukturelle og juridiske rammer

Prosjektet er et samarbeid mellom boligutvikleren Woonin, sammen med tjenesteyterne Timon og Frelsesarmeen. Det er også en beboerforening, men samarbeidet beskrives som mindre integrert og at koordineringen mellom aktørene ikke er like god som i De Schipper. Også her er det en såkalt *community coach* omtrent 16 timer i uken, som har som rolle å stimulere til deltakelse og aktivitet mellom beboerne.

6.3.5 Erfaringer, effekter og utfordringer

Ifølge evalueringen fra 2024 er det mange beboere som opplever at de bor i det som de beskriver som et «vanlig» bomiljø med lite konflikt, med et mangfold som tillater at alle kan «være seg selv». Flere av beboere trekker det frem som positivt at det finnes aktiviteter og en *community coach* som forsøker å senke terskelen for deltagelse. Selv om det også er mange som ikke deltar, er det flere som uttrykker at de ønsker å engasjere seg mer «når livssituasjonen tillater det». Samlet rapporteres det om hyggelig bomiljø med uformell hilsing og lett nabokontakt, selv om dypere relasjoner er mindre utbredt. Samtidig beskrives det samlede fellesskapsnivået som noe svakt. Mange prioriterer privatliv, og kjenner få naboer. Ifølge rapporten (van Ewijk, mfl. 2025) er det over halvparten som merker liten forskjell fra vanlig bolig. Beboere oppgir at de ikke ble informert godt nok om konseptet før innflytting, og fravær av motivasjonsbasert seleksjon kobles til lavere engasjement og aktivitet. Fysisk utforming og sen etablering av fellesrom reduserte hverdagsbruken og derigjennom også uformelle møter (Davelaar, 2026).

7 Hva slags effekter vi har observert?

I de foregående kapitlene har vi presentert ulike boligmodeller og flerformålsprosjekter. Hva slags effekter har man ønsket å oppnå? Og oppnår man disse? Prosjektene vi har studert er utviklet med mange formål, som kan oppsummeres i følgende kategorier:

- Økt sosialt mangfold
- Økt sosial kontakt, aktivitet og fellesskap – og gjennom dette økt livskvalitet og redusert ensomhet.
- Økt selvhjelpenhet, praktisk bistand fra beboere og tjenesteavlastning
- Tjenesteeffektivisering
- Bedre utnyttelse av areal og fellesfunksjoner.

Oppnår man de ønskede effektene i casene vi har studert? Vi skal her presentere hovedinntrykket fra studien, og se dem i sammenheng med funn fra forskningslitteraturen.

7.1 Økt sosialt mangfold

En viktig hensikt med strategisk beboersammensetning er å oppnå boligprosjekter med økt sosialt mangfold. Hva slags sosialt mangfold er representert i boligprosjektene og formålsbyggprosjektene?

Prosjektene i studien har ikke som sitt primære formål å skape en miks av ulike kjøpekraftgrupper (sosio-økonomiske grupper), som mye av den nordiske litteraturen handler om (forbygge segregering) (Galster & Friedrichs, 2015, Ruonavaara mfl., 2025). Det sosiale mangfoldet som ønskes oppnådd i våre case er primært mellom *ulike alderssegment* i befolkningen, som eldre, barnefamilier, studenter og unge voksne (Bråta, Treklang, Pastor Fangens vei 22, Apotekergarden, Poppelhagen og Villa Sæter). I tillegg har mange av eksemplene en ambisjon om å integrere mennesker med *fysiske og psykiske funksjonsnedsettelse* og bistandsbehov inn i et ordinært boligmiljø (Symra, Lindhagen, Vålandshagen).

I eksemplene fra Nederland og Danmark er det, i tillegg til alder, også sosialt sårbare grupper og mennesker med psykiske helseutfordringer som søkes integrert i ordinære boligmiljøer.

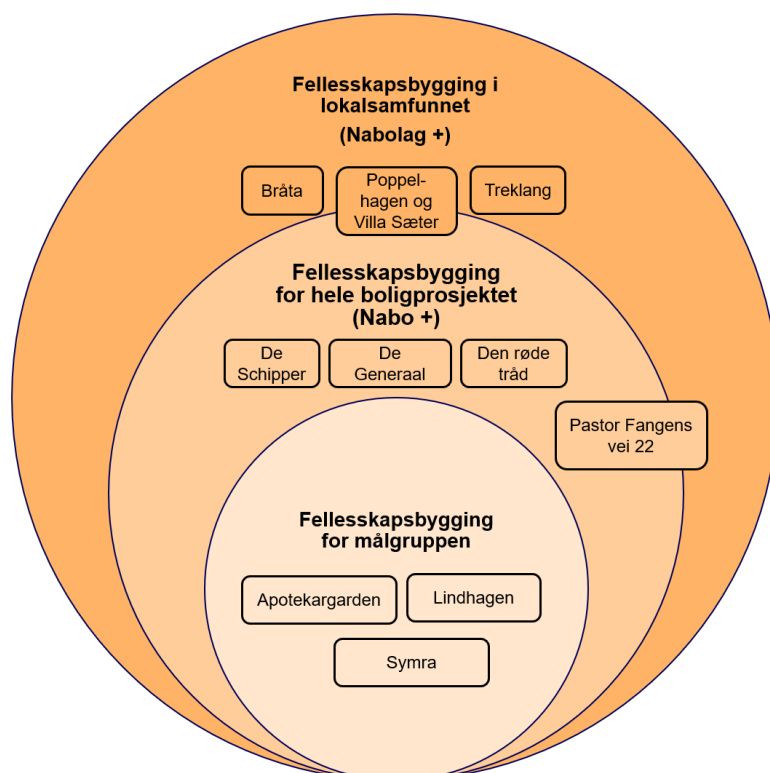
I de norske casene er det et sterkere pleie- og omsorgstjenestefokus – hvor det er kommunenes evne til å håndtere eldrebølgen som har vært en viktig driver. I Førde forteller informanter fra kommunen at det var befolkningsvekst og eldrebølge som var utgangspunkt for de to prosjektene Lindhagen og Apotekergarden. De forteller at med bakgrunn i samfunnsplanen (KPS) var det et mål om å “bygge noen flere boliger, og det har vært fokus på eldre. Målsetting om (at boligene skal) være tilrettelagt for eldre, men at en skal ha en samlokalisering med andre beboere.” (informant, kommune).

Også i prosjekter belyst i andre studier, har kommunene vært proaktive for å integrere mennesker med omsorgsbehov inn i ordinære boligprosjekter, som i Stavangers arbeid med Vålandshagen og i Bærum kommunes arbeide med Vallergrenda (se Hanssen mfl. 2024, Kvinnesland og Hanssen, 2023).

7.2 Økt sosial kontakt, aktivitet og fellesskap – og gjennom dette økt livskvalitet og redusert ensomhet

En annen viktig ambisjon i alle prosjektene er økt sosial kontakt og aktivitet – og gjennom dette økt livskvalitet og redusert ensomhet. Dette vil prosjektene oppnå gjennom integrasjon av marginaliserte grupper og fellesskapsbygging langs ulike skalaer. Som vi har sett tidligere i rapporten, så kan vi grovt kategorisere den sosiale fellesskapsambisjonen til prosjektene rundt følgende kategorier.

Figur 7.1: Ulike ambisjoner om fellesskapsbygging



I nesten alle casene forteller informanter om en større sosial aktivitet enn hva som er vanlig eller forventet. Den sosiale aktiviteten rapporteres å bidra til økt livskvalitet for målgruppene ("attention groups") i alle prosjektene vi har studert. Men vi ser også at den sosiale aktiviteten også virker å bidra positivt inn på øvrige beboere, fordi det øker den generelle sosiale aktiviteten i boligprosjektet. Tidligere studier av samlokalisering av eldre og studenter (Lindaas et al., 2026), viste at studentene som var nye i byen opplevde at det å bo i et trygt fellesskap med eldre hjalp dem med å falle på plass i ny tilværelse i en storby. Samlokalisering av eldre og studenter kan dermed bidra positivt både for unge og eldre (Guribye mfl. 2025). Informanter i studien vår forteller om mange sosiale gevinster med samlokaliseringen.

Kommunene som har vært proaktive med å integrere målgrupper i ordinære boligprosjekter opplever at brukere har fått økt sosial aktivitet. Som en informant i Sunnfjord kommune forteller:

"Jeg tenker jo at brukerne har fått en god gevinst. De som får bo så sentrumsnært, og som, iallfall når de er i stand til å benytte seg av de

fasilitetene og tilbudene som ligger like i nærheten, så er jo da virkelig positivt for brukerne.” (Informant, kommune).

I denne kommunen har mange flyttet fra en rural setting til de to boligprosjektene som ligger midt i sentrum. På den måten får de mulighet til å bruke de sosiale møteplassene i sentrum (cafeer, restauranter etc). Kommunen opplever at brukerne aktivt bruker byens sosiale arenaer. I ett av boligprosjektene (Apotekargarden) virker dette å føre til mindre behov for den interne sosiale arenaen.

Studien finner klare forskjeller mellom prosjekter hvor det legges innsats i å *initiere og koordinere* sosial aktivitet, og de som ikke gjør det. Det at økt koordinering trigger økt sosial aktivitet, er i tråd med internasjonal forskning som viser at nabofelleskap og sosial integrasjon ikke oppstår av seg selv. Nabofelleskap er noe som må understøttes systematisk (Hill og Izuhara 2025, Guribye mfl. 2025, Ruonavaara 2022). Likevel ser vi at noen av prosjektene også har klart å etablere sosiale praksiser uten nevneverdig koordinering;

”så hørte jeg nylig noe om Lindhagen, der det er fellesareal, kjøkken og stue, og der er det innarbeidet blant beboerne at de samles til felles kaffe og samvær i det fellesarealet. Da er det en blanding av de som bor i de boligene vi har planlagt, og de som har kjøpt seg leiligheter der. Hvis det stemmer, da må vi tro at det gjør det, så har en virkelig lyktes med det fellesarealet der” (informant, kommune)

Her har man lyktes i å skape sosiale møter mellom målgruppen og ordinære beboere. Dette til tross for at ambisjonen med prosjektet primært var normalisering og avinstitusjonalisering, altså å bosette beboere med omsorgsbehov i et ordinært boligprosjekt, ikke i en institusjon.

Av aktiviteter som stimulerer til sosiale aktiviteter mellom målgruppen og øvrige beboere, ser fellesmåltider (og kaffe) og felles arrangement ut til å være nøkkelen (Symra, Den Røde Tråd, Pastor Fangens vei 22, Poppelhagen og Villa Sæter). I samlokaliseringen av formålsbygg ser det særlig ut til å være feiringer av høytider og kulturaktiviteter.

De nederlandske studiene (Davelaar 2026) finner at prosjekter med strategisk beboersammensetning fungerer som et ‘social early warning system’, særlig hvis det også er en community coach som stimulerer felles aktiviteter. Naboer har en viss kjennskap til hverandre, og passer på hverandre. Og begrenset anonymitet bidrar til reduksjon av anti-sosial adferd hos oppmerksomhetsgrupper (feks unge mennesker med psykiske helseproblemer).

7.3 Økt selvhjulpenhet, praktisk bistand fra beboere og tjenesteavlastning

Ser vi eksempler på at beboersammensetningen har bidratt til at beboerne blir mer selvhjulpne i hverdagen? Hvilke faktorer er viktigst her?

Studien finner klare eksempler på økt selvhjulpenhet, ikke minst når det kommer til sosial aktivitet. De tilfeller hvor vi klarest finner dette er i Pastor Fangens vei 22. Studentene bidrar til at beboerne på seniorhuset er mer selvaktivisert som en gruppe, noe som kan ha helsefremmende effekter, og føre til tilfriskning av eldre beboere. Studenter som bidrar med vaffelsteking og aktiviteter (pubturer, Sverigeturer) avlaster de kommunalt ansatte.

I Førde rapporteres det om at beboerne i Apotekargarden, både i omsorgsboligene og i ordinære boliger, virker å få et mer aktivt liv når de har flyttet inn. Omsorgsboligene har fellesareal, og kommunalt ansatte tar initiativ til felles måltider og aktiviteter. Dette kan de andre (eldre) beboerne i liten grad benytte seg av. Men for enkelte av de øvrige beboerne representerer det å flytte fra mer usentral bolig til ordinær bolig i Apotekargarden til at de får lettere tilgang til tjenester og tilbud, og blir mer sosialt aktive på egenhånd. Informanter rapporterer om at eldre ordinære beboere er mer sosialt aktive, og bruker tilbud som restaurant og cafeer.

På Bråta er ideen at hovedbygget også skal være et kulturelt samlingssted, med mange kulturarrangement og frivillig aktivitet. Når dette skjer i samme bygg – eller like ved – eldreinstitusjon og omsorgsboliger, så er det lettere for beboere å delta på egen hånd. Denne selvhjulpenheten gjelder primært for de velfungerende. Informanter forteller imidlertid at beboerne på eldreinstitusjonen har langt mer svekket helse nå enn da Bråta ble bygd, så det er begrenset hva de klarer å være med på uten bistand.

I de nederlandske casene blir sårbare grupper søkt integrert i ordinære boligprosjekter. Som nevnt over ser man effekter på økt grad sosial støtte som gir økt selvhjulpenhet, ved at naboer har en viss kjennskap til hverandre og passer på hverandre ('social early warning system', Davelaar 2026). Likevel viser studiene (van Ewijk mfl. 2025, Davelaar 2026) at selv om beboerne får mulighet til å ta initiativ til små og større aktiviteter i De Generaal og De Schipper, så trenger de omfattende forståelse og støtte i arbeidet med å bygge fellesskap. Engasjementet er der, men beboerne får det ikke alltid ordentlig i gang og kan være usikre på hvordan de skal gå frem (van Ewijk mfl. 2025). I denne type blandede beboergrupper, med "attention groups" som trenger mye oppfølging, er oppbyggingen av nabofellesskap avhengig av *mer* innsats enn det en community coach kan klare. Det er viktig for beboerne å kunne henvende seg til et profesjonelt hjelpeapparat når det trengs, og at teamet rundt må være større. Man kan altså ikke *oppveie* det individuelle oppfølgingsbehovet med nabofellesskapsbygging, men man kan oppnå en mye høyere trivsel og livskvalitet.

Samtidig viser Pastor Fangens vei 22, at det å samlokalisere studenter med eldre med omsorgsbehov (også demente) bidro til å endre den institusjonelle logikken. Studentene dro de eldre med på pub og harry-tur til Sverige, og gav innspill til de faglig ansatte i faste møter, og på den måten bidro de til at det ble lagt større vekt på livskvalitet enn risikoavverging (Lindaas mfl. 2026). Dette er også rapportert som effekt av liknende case i andre land (Arentshorst et al., 2019).

7.4 Tjenesteeffektivisering

Flere av prosjektene har en ambisjon om å integrere mennesker med helseutfordringer (eldre) og unge med fysiske og psykiske funksjonsnedsettelse og bistandsbehov, inn i et ordinært boligmiljø (Symra, Lindhagen, Apotekargarden, Vålandshagen). Å integrere unge med fysiske og psykiske funksjonsnedsettelse har vært en viktig faktor for å nå målet om normalisering (feks i HVPU-reformen) – å bo i vanlige boliger i vanlige nabolag (Høyland et al., 2020)

I disse prosjektene rapporteres det om en tjenesteeffektivisering, gjennom at kommunen (eller bydel) har tjenestebase i eller ved bygget, og i større grad kan være stasjonære rundt et knippe brukere. Dermed bruker de mindre tid til transport mellom brukeres hjem, og man kan sikre stabil tilstedeværelse med færre årsverk.

I Symra-prosjektet finnes det to bofellesskap for unge med hjelpebehov, med åtte leiligheter i hver – og et tjenestekontor i hver. Bydelen har etablert en felles betjeningsgruppe med de

samme ansatte, som betjener begge bofellesskapene. Dette representerer en tjenesteeffektivisering, sammenliknet med om de 16 beboerne med hjelpebehov skulle betjenes i 16 hjem som var spredt utover. Det bidrar også til stabilitet, både for tjenesteytere og mottakere. Dette er likevel ikke en garanti for at beboerne opplever å ha tilstrekkelig bemanning og oppfølging.

Kommunale informanter rapporterer om at de to prosjektene i Førde sentrum har bidratt til en stor effektiviseringseffekt for velferdstjenestene i kommunen. Som en kommunal informant sier;

Og selvfølgelig (har det vært en gevinst) for hjelpeapparatet i kommunen. Det å ha omsorgsboliger og brukere nært til personalbase. Vi bruker ikke tid på forflytning fordi de er så nære. De kan få mer hjelp når de bor så sentrumsnært, enn om de bor i egen bolig langt vekk fra personalbasen. Det er en viktig gevinst. Teknologi er òg en viktig gevinst. Når vi har moderne bosteder, så kan vi nytte teknologi på en annen måte enn om de er hjemmeboende (i sine opprinnelige hus). (informant, kommune)

Også i Poppelhagen ser man elementer av tjenesteeffektivisering, ved at et Seniorsenter er lokalisert i et av leilighetsbyggene, og at eldre beboere på den måten har tilgang på sosiale aktiviteter og sosial støtte (som kan virke helseforebyggende). I tillegg er det lokalisert et privat fysioterapitilbud i bygget, som kan avlaste kommunale tjenester.

I Førde oppnådde kommunen gjennom Lindhagen-prosjektet å flytte unge med omsorgsbehov nedover i innsatstrappen. Noen i målgruppen bodde tidligere i omsorgsboliger med mye omsorgspersonell, i mangel av bedre tilbud. De fikk nå anledning til å flytte til egen tilpasset leilighet, med et lavere innsatsnivå av tjenester. På den måten fikk kommunen frigjort omsorgsboliger til andre som hadde uavklarte, eller høyere behov. Kommunen rapporterer om at brukerne ikke har fått økt hjelpebehov etter flyttet. I noen tilfeller tok de med seg tilsynsordning og kontakt med hjelpeapparatet, men de har også opplevd at kontakten med hjelpeapparatet er avsluttet (altså redusert tjenesteyting for kommunen).

I Lindhagen fikk beboerne med hjelpebehov i tillegg anledning til å kjøpe leiligheten selv (gjennom kommunalt startlån), og sikret seg gjennom dette en stabil bosituasjon. På den måten la kommunen til rette for at personer som ellers ikke ville ha kommet seg inn på boligmarkedet – som unge uføre - faktisk kunne eie leiligheten de bor i. I tillegg sikret kommunen sosial miks gjennom en avklart tildelingsmekanisme på de ti leilighetene (som lå som vilkår for avtalen). De sikret imidlertid ikke at sosial miks ivaretas i fremtiden, i og med at de ikke la inn en tilbakekjøpsklausul i avtalene. Kommunen sikrer også sosial miks ved å eie to ordinære kommunale leiligheter i leilighetsbygget – som kan tildeles andre brukergrupper.

Tjenesteeffektiviseringen kommunen oppnådde med Lindhagenprosjektet innebærer altså at mange institusjonsplasser ble frigjort, ved at beboerne flyttet inn i egne boliger og bare hadde behov for hjemmetjenester. Kommunen vurderte å samle tjenesteutøverne i en base i bygget, men valgte å la være, fordi bygget lå så nært tjenestestedet. Som en kommunal informant forteller;

Vi lurte òg på om det var sånn at det var én tjeneste som skulle få ansvar for det bygget. Men de tok egentlig med seg de deltjenestene de hadde inn. Så det er ikke én personalgruppe som går i det huset. (D)et er i gangavstand fra flere personalbaser, også hjemmetjenesten. Det er veldig sentrumsnært, og butikknært, og busstasjonen er i gangavstand. Disse

boligene, begge disse, både for eldre og for yngre, er jo veldig sentrumsnært. Det er jo innenfor en radius på 200 m fra buss og 500 fra butikk, kanskje, maks. (kommunal informant)

Nærheten til tjenestestedet er altså tjenesteeffektiviserende, og nærheten til butikk og buss kan være tjenesteavlastende – ved at beboerne blir mer selvhjulpne.

7.5 Bedre utnyttelse av areal og fellesfunksjoner

Bedre utnyttelse av bygget var en særlig viktig begrunnelse for Treklang i Bærum kommune. På grunn av en planlagt økning av antall boliger på Fornebu, ble det knapphet på tomter som var avsatt til sosial infrastruktur. Kommunen hadde derfor ambisjon om å få inn tre funksjoner på samme eiendom, både for å spare areal og investeringer i bygg. Både skole (med flerbrukshall), barnehage og eldreinstitusjon skulle samlokaliseres. Prosjektleder forteller at de arbeidet for å få sambruk av felles storkjøkken, møtesal og verksted/håndverksrom. Som en informant sa;

Vi prøvde å få til ytterligere synergier, som at du lager et storkjøkken på et sykehjem. Det vi prøvde, men vi ikke fikk til, var å lage kjøkkenet på sykehjemmet, sånn at elevene og barnehagebarna skulle komme til sykehjemmet. For å få til en enda bedre integrasjon mellom de tre formålsbyggene. (informant, kommune)

Dette var imidlertid svært vanskelig å få til, på grunn av en silobasert virksomhetstankegang. Treklang endte derfor opp med tre storkjøkken, hver sine forsamlingsaler og flere verksteder, og dermed mindre besparelser.

Hadde det vært privat, så hadde man fått til ... en helt annen sambruk og samlokalisering, fordi at da hadde vi ikke bygget storkjøkken- tre lokasjoner, møteromsfasiliteter. Det er liksom tripling av alt, istedenfor å tenke faktisk areal, effektiv arealutnyttelse. Så det fikk vi dessverre ikke til. (informant, kommune)

Informanten opplevde at motstanden ikke skyldtes at lover og regler sto i veien for sambruken, men at det heller skyldtes sedvane i de ulike virksomhetene, som var vant til at formålsbygg var knyttet til et formål (ikke flerformål).

En av lederne av virksomhetene som var samlokalisert mente at man i tillegg kunne fått inn ytterligere funksjoner, for å ta ut alle potensielle synergieffekter av denne type sambruk. Av andre funksjoner han så for seg kunne bidratt – var særlig funksjoner som kunne aktivisert stedet etter arbeidstid, som fritidsklubb og bibliotek. I tillegg kunne en kafe som var åpen utover ettermiddag og kveld sørget for at foreldre kunne hentet barn, gitt dem middag på kafe, før de dro på trening i flerbrukshallen. I tillegg burde det vært mer rom og lager for fritidsklubber og sportsklubber, som hadde aktivitet i flerbrukshallen.

Noen av prosjektene har integrert boliger for mennesker med hjelpebehov i større boligprosjekter sammen med ordinære beboere. I flere tilfeller vil ikke målgruppen dra nytte av å inngå i et større sosialt fellesskap, fordi det er nok med det lille fellesskapet de er en del av. I disse tilfellene, hva får de igjen for å bli lokalisert i et større prosjekt? Ifølge en pårørende er det kanskje mest den fysiske konteksten de inngår i som er den største gevinsten;

Jeg tror du får verdi i forhold til at du drar nytte av det store borettslagets fokus på å holde god kvalitet på uteområder, god kvalitet på bygningsplassen. Den type ting som ellers ville falt på den lille pårørendegruppen. Jeg tror også at kostnadene til vedlikehold, mengden av vedlikehold, ville økt. Så jeg tror at vi som pårørende får en verdi i å utnytte fellesskapet, det store fellesskapet. Men jeg tror det er liten, om noe som helst, verdi for beboerne. (informant, pårørende).

De stordriftsfordelene man får ved å være integrert i et større boligprosjekt, innebærer at de pårørende som gruppe kan arbeide mer mot det dagliglivet målgruppen har, og ikke med strukturelle spørsmål som oppussinga, vedlikehold og drift av bygg. Dette betyr at pårørende blir avlastet, og i større grad kan legge sin innsats i å være sosial og praktisk støtte for målgruppen.

7.6 Påvirker integrering av målgruppene boligprosjektenes attraktivitet?

De boligprosjektene vi har studert er kommersielle boligprosjekter utviklet av private utbyggere, eller tredje boligsektor-utbyggere (De Generaal, De Schnipper, Den Røde Tråd), hvor en begrenset andel er leiligheter for en bestemt målgruppe. Denne andelen er alltid et mindretall, og er ikke over 36 prosent i noen av casene (se neste kapittel). I studien er det ingen informanter som uttrykker at den strategiske beboersammensetningen har negativ effekt på omdømmet eller attraktiviteten til boligprosjektene. Selv i de prosjektene med beboere med tyngst hjelpebehov opplever aktørene at målgruppene utgjør et positivt bidrag.

Vi ser imidlertid på at aktørene er bevisst tematikken. Private aktører forteller at det ikke er omsorgsboligene som frontes mest i salgsprospektet for de ordinære boligene. Kommunerepresentanter forteller om at de tenker på hvilke beboere som passer inn i et prosjekt hvor det fellesarenaer mellom målgruppe og ordinære beboere. Både pårørende og kommuner er oppmerksomme på hvordan styrene i borettslagene/ sameiene opplever situasjonen med en miks mellom målgruppe og ordinære beboere. Dette tyder på at det er en følsomhet for hvordan sammensetningen vil påvirke bomiljøet, men det er ingenting som tyder på at strategisk beboersammensetning har negativ påvirkning. I Nederland, som har større omfang av denne type prosjekter, vurderes det som viktig at andelen boliger som settes av til en målgruppe skal være lav (helst ikke over 20-25 prosent, jfr Davelaar 2026), for at boligprosjektet skal vurderes som "ordinært".

8 Hvilke egenskaper ved bolig- og formålsbyggmodellene er viktige?

Vi har nå presentert 11 prosjekter, og fått frem mange egenskaper ved modellene som på ulike måter virker inn på hvor vellykkede de er. De fleste casene er eksperimentelle. I dette kapitlet vil vi diskutere hvilke lærdommer som kan trekkes på tvers av prosjektene, og se hvilke egenskaper som gir ønsket effekt. Samlet sett peker funnene våre på at vellykkede prosjekter krever riktig kombinasjon av *beboermiks*, *fellesfunksjoner* og *fysisk utforming* og *sosial organisering*. Vi vil her diskutere hvilke effekter disse egenskapene har for det som ofte er målet med strategisk beboermiks - å skape mer sosial kontakt og integrasjon, og dermed mindre ensomhet, større selvhjulpenhet og høyere livskvalitet.

I neste kapittel ser vi nærmere på hvilke rammevilkår og organisatoriske forhold som virker inn.

8.1 Beboermiks

De ulike casene vi har undersøkt er ulike på mange måter, men felles for alle er at de har en form for miks mellom grupper av beboere, og at de settes strategisk sammen. En definisjon utarbeidet for empiriske studier i Nederland er:

Mixed-living is about housing projects where – within an organised context – different groups of people are brought together, try to be good neighbours to each other, maintain contact and often undertake activities together. People who (temporarily) need support or care and 'regular' tenants (or home-owners). (Davelaar 2026).

I nederlandsk forskning omtaler man det som “oppmerksomhetsgrupper” (“Attention groups”, jfr Develaar 2026) de man ønsker å integrere, som for eksempel kan være eldre, studenter, mennesker med psykisk eller fysiske funksjonsnedsettelse, sosialt sårbare etc. Vi bruker imidlertid begrepet målgrupper i denne rapporten.

Nederland har omfattende erfaring, med mer enn 160 kjente boligprosjekter i 36 kommuner. I 75 av disse er det hjemløse som er oppmerksomhetsgruppen, i 60 er det flyktninger, og 50 av dem kan dessuten omtales som “multi-gruppe”-prosjekter. I alle disse er det blanding av eldre, og mennesker med psykiske og fysiske funksjonsnedsettelse (Davelaar 2026). Ofte består prosjektene av mellom 30 og 120 boenheter, men de spenner mellom 15 – 500. Og den vanligste balansen mellom oppmerksomhetsgruppene og ordinære beboere er 30/70 (Develaar, 2026). Vi skal nå se nærmere på våre empiriske case.

8.1.1 Hvilke grupper blir satt sammen?

Eksempelene vi har studert kan plasseres langs alle skalaene i figuren:

- Vi har prosjekter hvor definerte målgrupper (“oppmerksomhetsgrupper”) er integrert inn i et større prosjekt – hvor målet er å bygge fellesskap innad i gruppen (Symra bofellesskap, Apotekargarden og Lindhagen)
- Vi har prosjekter hvor definerte målgrupper (“oppmerksomhetsgrupper”) er integrert inn i et større prosjekt – hvor målet er å integrere målgruppen og øvrige beboere (De Schipper, De Generaal, Den Røde tråd, Pastor Fangens vei 22)

- Det er også flere av prosjektene som representerer samlokalisering av institusjoner som har som mål å skape integrasjon mellom beboere og nabolaget (lokalsamfunnet) rundt (Bråta, Treklang, Poppelhagen/Villa Sæter, og til dels Pastor Fangens vei 22)

Noe som er felles for casene uten mål om å integrere målgruppen med beboerne for øvrig er at målgruppen for det meste består av personer med behov for en eller annen form for oppfølging. I Apotekergarden er dette eldre personer som bor i omsorgsboliger. I Lindhagen og for de to nederlandske casene er dette yngre personer med ulike former for oppfølgingsbehov. I Symra er det personer med funksjonsnedsettelser som har behov for stor grad av oppfølging. I den kvalitative studien forteller informantene om begrenset kontakt mellom målgruppene og de ordinære beboerne.

I casene hvor man har ambisjon om å integrere målgruppen med beboerne finner vi at de ordinære beboerne ikke alltid informeres om denne ambisjonen. Ofte mangler kunnskap om og interesse for sammensettingsprosjektet blant ordinære beboere. Dette har de tatt på alvor i De Schipper i Nederland, hvor de ordinære beboerne ble valgt ut på bakgrunn av motivasjon for å ta del i fellesskapet. Erfaringene derfra viser at beboerne rapporterte om at det var *mer* sosial kontakt og fellesskap her (Davelaar, 2026, der Ewijk mfl. 2025). Likevel kan det virke som at disse positive effektene for det meste var mellom de ordinære beboerne, og at det var vanskelig å inkludere målgruppen (der Ewijk mfl. 2025). I den danske casen Den Røde Tråd er det tre ulike generasjonsmålgrupper som er satt sammen. Her er erfaringene at det er interaksjon på tvers av generasjonsgruppene, men at det er seniorene som i størst grad finner et fellesskap med hverandre. Her pekes det på at det er vanskelig for småbarnsfamilier å engasjere seg inn i slike fellesskap, på grunn av knapp tid og kapasitet i en slik livsfase.

Vi ser at kommunen har diskusjoner rundt utvelgelsen av individer i målgruppen, når de skal bosettes i prosjekter med fellesareal som skal deles med øvrige beboere. Som en kommunal representant sier,

Det er jo sånn at det kan jo fort bli utfordringer med den brukergruppa som er våre brukere (sosialt sårbare grupper). Når vi leier ut, så har vi hatt en liten runde på det - at de kan nytte fellesarealet, men det er ikke sånn at en kan okkupere disse rommene. Du kan ikke sitte ute i fellesarealet hele tiden, liksom. Men jeg har ikke fått noen klage fra styret at det er vanskelig. Så da antar jeg at det går bra. (informant, kommune).

Dette er altså iboende spenninger knyttet til "sosial boformsevne" når man strategisk samokaliserer grupper. Men slik evne kan også være en utfordring å arbeide frem blant ordinære beboere, og går mer ut på å skape en kultur på hvordan man opptre overfor hverandre når man deler mer av privatlivets arenaer.

Når det kommer til samlokalisering av institusjoner har vi sett på tre prosjekter. Et hvor sykehjem, barnehage og skole er samlokalisert (Treklang), et hvor seniorboliger og barnehage er samlokalisert (Tåsen), og et hvor sykehjem og omsorgsboliger er samlokalisert med ulike tjenester til nærmiljøet (Bråta). Felles for disse tre casene er at det (med unntak av studentene som bor på seniorhuet i Pastor Fangens vei) kun er eldre som faktisk bor der. De andre gruppene, slik som barnehager og skole i nærområdet, benytter seg av funksjoner og tjenester. Poppelhagen og Villa Sæter, hvor den typiske beboeren er 60+ og 70+, er samlokalisert med et offentlig finansiert seniorsenter for hele lokalsamfunnet. Disse prosjektene bidrar dermed til hele nabolaget, og tilbyr funksjoner og tjenester til hele lokalsamfunnet. På den måten skapes det liv og røre, og det oppstår både planlagte og uplanlagte generasjonsmøter - også for beboerne.

8.1.2 Graden av beboermiks

Som vi så er den vanligste miksen mellom målgruppe og ordinære beboere i Nederland 30 prosent mot 70 prosent (Develaar, 2026). For prosjekter som har sårbare målgrupper er det viktig å ha en god balanse, slik at det er tilstrekkelig ressurssterke beboerne som har overskudd til å ta sosiale initiativ (og organisere dem) - og på den måten dra de mer sosialt sårbare med. Davelaar (2026) anbefaler at sårbare grupper ikke utgjør mer enn maks 20-30 prosent av beboerne. En viktig lærdom fra Nederlands praksis er å begrense skalaen på boligprosjektet, for å gi oversiktlige sosiale landskap å forholde seg til (Davelaar, 2026). Den samme anbefalingen kommer fra Den røde tråd i Danmark, hvor informanten antyder at en skala på 24-25 boliger ser ut til å være den mest gunstige.

Hvordan ser så miksen ut i de norske casene? Graden av beboermiks varierer mye i casene vi har undersøkt. I de vanlige boligprosjektene varierer andelen målgrupper på følgende måte:

- Apotekargarden: 29%
- Lindhagen: 33%
- Symra: 15%
- Den røde tråd: 32% seniorer, 61% familier og 7% unge
- De Schipper: 36%
- De Generaal 31%

For alle disse casene viser tallet andel *boenheter* som er satt av til målgruppen, og ikke andelen beboere. Den faktiske andelen beboere er trolig noe lavere, da alle beboere i målgruppene bor alene, mens de ordinære beboerne i de øvrige leilighetene ofte bor to eller flere sammen. I tillegg til de nevnte utgjør de to studentene som bor i Pastor Fangens vei Seniorhus omtrent 6 prosent av beboerne der.

Har en oppnådd ønsket balanse i disse prosjektene? I intervjuene går det frem at man i liten grad har satt mål om et "måltall" eller balanse mellom ulike grupper. Som vi skal komme tilbake til i de påfølgende delene av diskusjonen, er ikke beboermiksen alene nok til å gjøre et prosjekt vellykket, det er også nødvendig med fysisk utforming og sosial aktivisering.

Det er imidlertid mange ulike former for beboermiks, utover de gruppene som er eksplisitt uttalte "oppmerksomhetsgrupper". Som også van Ewijk et al. (2025) fremhever, er det som regel stor grad av heterogenitet blant de ordinære beboerne, feks knyttet til spredning i alder og livssituasjon. Dette har mye å si for potensialet for å skape et robust og aktivt nabofellesskap. Dersom det ikke skapes et større fellesskap blant naboene, blir det vanskelig å integrere målgruppen i et fellesskap.

Dermed har også forventningene som knyttes til hvordan de ordinære beboerne skal bidra, og seleksjonen av disse, mye å si.

8.1.3 Seleksjon av beboere

Seleksjonen av beboere i målgruppene skjer gjennom forskjellige mekanismer. Ved omsorgsinstitusjonene og omsorgsboligene er det gjennom (kommunalt) *tildelingsvedtak*. Dette gjelder for eksempel for Bråta, Apotekargarden, sykehjemmet på Treklang, og Pastor Fangens vei Seniorhus. Ved Lindhagen foregår seleksjonen ved kjøp, men ikke gjennom markedet, men blant *personer som kommunen har valgt* ut. Symra var et pårørendeinitiativ, og seleksjonen skjedde dermed gjennom *grupper som selv slo seg sammen* og fikk utviklet borettslaget i samarbeid med OBOS. Her er det lite utskifting, men i de tilfeller det har vært

utskifting er det styret i borettslaget (som består av pårørende) som velger ut. Her har personlige egenskaper vært viktige, for å kunne fungere godt sammen i et lite, tett bofellesskap.

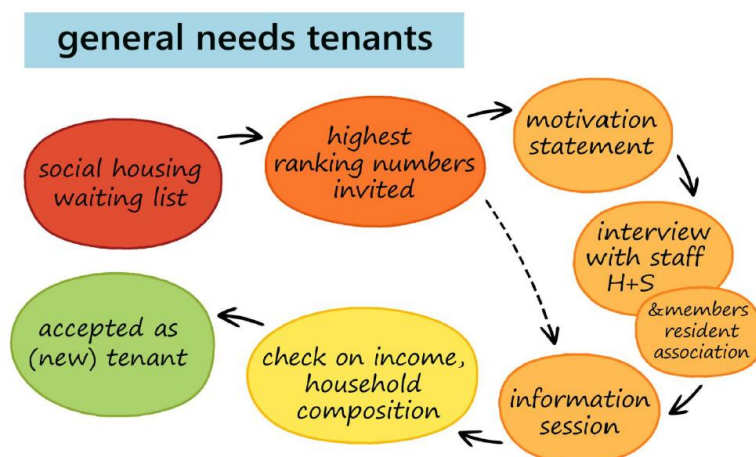
I Poppelhagen og Villa Sæter foregår hele seleksjonen gjennom det *åpne markedet*, og det samme gjelder for de ordinære beboerne i Apotekargarden, Lindhagen og Symra.

I flere av boligprosjektene vi har studert spiller *personlig motivasjon* inn, noe som blir kanalisert gjennom søknader og personlige intervjuer. I Den Røde Tråd spiller motivasjon indirekte inn, da beboerdemokratiet har en viktig rolle i å velge ut nye leietakere, i samspill med allmennboligaktøren (KAB). I de norske casene ser vi bruk av personlig intervju som utvelgelsesmekanisme i flere av prosjektene. I Pastor Fangens vei 22 har de gjennom årene hatt seks studenter boende, som også har en stillingsprosent som “god nabo”. Her er intervjuer en viktig del av utvelgelsen, hvor det både legges vekt på personlig egnethet og motivasjon. Det samme ser vi i de andre norske casene hvor eldre og studenter bor sammen (se Lindaas mfl. 2026).

I de to nederlandske casene skjedde seleksjonen stort sett gjennom søking og venteliste (utleieboliger), samt delvis gjennom motivasjon til deltakelse. Begge boligprosjektene er drevet av profesjonelle utleieselskaper, og kan derfor selekttere de ordinære beboerne basert på andre kriterier enn i Norge. I De Schipper brukes motivasjon til å ta del i boligprosjektet som utvalgs Kriterium.

Generelt ser en seleksjonsprosess av “oppmerksomhetsgrupper” slik ut:

Figur 8.1: Oversikt over tildelingsprosessen til oppmerksomhetsgrupper i Nederlandske “mixed-housing”-prosjekt (Davelaar, 2026)



Figuren viser at motivasjon til å bo i boligprosjektet som oftest spiller inn, og at det ofte gjennomføres intervjuer av de aktuelle kandidatene, for å se om de vil passe inn. Dette er også vanlig i de seks europeiske og amerikanske boligprosjektene som Hill og Izuhara (2025) har studert.

8.1.4 Grupper som kan bli for lukkede

Beboernes trivsel avhenger ofte av at de er del av flere skalaer av fellesskap, både det *lille fellesskapet av målgruppen*, samtidig som de opplever at de er en del av *et større fellesskap* (Nabo+) (Davelaar 2026, Lindaas mfl. 2026, flere). Det kan likevel være en utfordring å finne balansen. Dersom målgruppen blir for tett integrert, kan dette virke ekskluderende for øvrige

beboere og gå utover det større fellesskapet. I tillegg kan for tette fellesskap gjøre det vanskeligere for nye beboere å integrere seg og finne sin plass i gruppen. Denne spenningen er observert i Den røde tråd i Danmark. Her er det, ifølge informanten, et veldig sterkt samhold blant seniorene. De gjør mye sammen og har utviklet vennskap. Dette oppleves noe ekskluderende for de øvrige gruppene, som ikke har like mye tid og kapasitet til å finne på sosiale aktiviteter. I Symra er det minimal kontakt mellom målgruppen i bofellesskapene (samt på tvers av to liknende bofellesskaper) og de øvrige beboerne. Ved Bråta pekes det på at mange av beboerne ikke får tatt del i fellesaktiviteter - altså de kulturelle og sosiale aktivitetene - med mindre de blir aktivt fulgt opp.

Det ser dermed ut til å være svært viktig å ha et øye for hvordan man kan styrke samhold i målgruppen, samtidig som det større fellesskapet som favner flere ikke lider.

8.2 Fysisk utforming

Både tidligere litteratur (Hansen mfl. 2024, Lindaas mfl. 2026, Guribye mfl. 2025, Høyland mfl. 2020, Støa 2017, Støa mfl. 2022, Narvestad 2025, Narvestad mfl. 2022, 2025, Jensen et al., 2022) og casene vi har undersøkt her viser at den fysiske utformingen av boligen og byggene er en svært viktig rammebetingelse når det kommer til vellykket beboersammensetning, nabofellesskap og for beboernes kontakt med lokalmiljøet.

Som vi så tidligere i rapporten, bidrar AART's effektkompass (se Hansen mfl. 2024) til å tydeliggjøre hvilke arkitektoniske forutsetninger som skal til for å danne gode hverdagsfellesskap og interessefellesskap i boligprosjekter, samt å sikre privatliv og tilbaketrekning som mennesker også trenger i sin egen bolig. Behovet for å finne en god balanse mellom sosial påkobling og privatliv er derfor viktig i prosjektene vi har studert, og det vil ligge til grunn når vi nå skal se på hvordan arkitektoniske faktorer bidrar til å finne denne balansen. Vi skal se nærmere på arkitektoniske kvaliteter og virkemidler knyttet til;

- Lokalisering og adkomst
- Fellesarealer ute og inne (balansen mellom påkobling og avkobling)
- Andre fellesfunksjoner
- Fysisk lokalisering av boliger til "oppmerksomhetsgrupper"/målgrupper innenfor prosjektet
- Samspillet med nabolaget og lokalsamfunnet rundt

Casene vi har sett på illustrerer ulike løsninger på disse hensynene og gir oss en pekepinn om hvilken effekt de fysiske løsningene har hatt på bomiljø og fellesskap.

8.2.1 Lokalisering og adkomst

I nesten alle prosjektene vi har studert er lokalisering viktig, av flere grunner. For det første er lokalisering i sentrum eller i tettsteder viktig for å oppnå gevinster som tilgang til sosiale møteplasser (cafeer, restauranter, bibliotek), rekreasjonsområder og kollektivtransport. Lokalisering i omgivelser hvor det er tilbud og møteplasser ser ut til å stimulere til mer sosial aktivitet for beboerne (Apotekergarden) - og i noen av boligprosjektene stimulerer det også til økt sosial kontakt mellom beboere innad i prosjektet (Den røde tråd, Apotekergarden, Bråta). Sentrumslokalisering kan også gjøre det lettere for beboerne å koble seg på frivilligheten - og dermed aktiviseres.

For det andre er lokalisering i sentrumsområder viktig for å oppnå økt selvhjulpenhet, gjennom nærhet til restauranter, butikk, lege, apotek og fysioterapi. På den måten kan beboerne klare ting de tidligere måtte ha hjelp til. Som dette eksempelet:

Noen av de som bor der nå, bodde (langt) fra sentrum, og da måtte hjemmetjenesten ganske mange ganger opp. Nå er de så nære sentrum, og han ene går til og fra og fikser seg måltid sjøl ute. Hadde de ikke vært så nær, så hadde hjemmetjenesten måttet opp og lage mat. Det er nok masse å hente for de andre hjemmetjenestene å ha boliger så nært sentrum, og der de faktisk blir mer sjølhjelpende enn de var da de bodde hjemme. De brukerne som vi har der borte, per i dag, så er ikke de som hjelpetrengende. Det er enkle oppdrag, som å ta på støttestrømper og å gi medisiner. Etter hvert når disse blir enda eldre og har behov for mer hjelp, så vil jo det være masse å spare (Informant, kommune)

Informantene forteller om at disse beboerne er ute daglig, og drar på kafe og treffer venner. Enkelte hadde mistet sertifikatet sitt, og bodde langt oppe i en dal, og har fått et helt annet liv hvor de er mer sosiale og mer selvhjulpne. Andre benytter seg av treningstilbud som det kommunale fysio/ergotilbudet i sentrum. Som en informant sier:

De kobler seg egentlig på selv, de kobler seg på de tilbudene som er her. Som de ikke hadde hatt mulighet til på annen måte. Det er jo selve lokaliseringen som gjør det. At det er ikke tilfeldig hvor det er lokalisert. (Informant, kommune)

For det tredje er lokalisering er viktig for kommunal tjenesteeffektivisering. Som en informant fra en kommune sa:

Når vi lyste ut anbudskonkurransen om å bygge disse leilighetene, så var det et krav at det skulle være sentrumsnært og i nærheten til både basen til hjemmetjenestene, men òg omsorgssenteret, altså institusjonen vår. Fysio-ergoterapi er like i nærheten. Det ligger godt til rette for at de kan bo der lenge, for å si det sånn. Og med et hjelpebehov, så er hjelpeapparatet like i nærheten. Legesenteret òg, like nært som hjemmetjenesten. (informant, kommune)

På den måten kan kommunenes hjemmetjenester bruke mindre tid på transport, ved at tjenestebasen er plassert nær de hjemmene hvor de skal yte hjemmetjenester. Som en av informantene sier:

For alle boligene som jeg har ansvar for, de er i en gangavstand. Vi kjører ikke bil for vår tjeneste. Det er tre minutter å gå fra kontorene våre, så er vi bort til Apotekergården (informant, kommune).

Men denne nærheten til tjenestebasen representerer også en trygghet for brukerne av tjenester. Som en kommunal informant uttrykte;

Det er best å få) samlet de som er ressurskrevende, som vi yter mye tjenester til, så nært basen som mulig. Sånn at vi slipper denne reisetida, vi slipper denne utrykningstida. Vi slipper den utryggheten brukerne har ved at de skal være alene noen timer (informant, kommune)

Det å vite at tjenestene er noen hundre meter unna, virker dermed beroligende for beboerne.

8.2.2 Fellesarealer ute og inne

I en litteraturstudie av aldersvennlige boliger identifiserer Herlofsen og Sandlie (2025:31) flere kriterier, hvor et av dem er sosiale fellesskap – at boligene bør gi anledning til å ha noen å være sammen med i nabolaget (se også Støa mfl. 2026).

Også i våre case ser den aller viktigste fysiske faktoren ut til å være at det finnes fellesareal, både inne og ute, for at beboerne og beboergrupper kan møtes og interagere. Alle casene i studien har et eller flere fellesareal av relativ god kvalitet, både inne og ute. Likevel ser vi en mangel på bevissthet rundt hvordan fellesareal kan brukes for å styrke fellesskapet i målgruppen (indre ring i figuren), fellesskapet mellom målgruppe og øvrige beboere (mellomste ring) og fellesskapet mellom beboere og nabolaget (ytre ring). Særlig kan det virke som at fellesarealene har et større potensial for å styrke fellesskap mellom målgruppe og øvrige beboere, enn det man klarer å oppnå.

I flere av prosjektene som integrerer målgrupper som har hjelpebehov inn i ordinære boligprosjekter, så kunne man lagt inn større innsats i å etablere fellesareal og fått dem til å fungere bedre sosialt. I et av prosjektene, Symra, har en pårørendegruppe arbeidet i over åtte år med å etablere og realisere et bofellesskap for unge med hjelpebehov i et større boligprosjekt (bygd av OBOS). Her jobbet de mye med å finne de fysiske løsningene for å sikre balansen mellom gode fellesskapsarenaer (sosial fellesskapsbygging), tilbaketrekning (privatliv) og hjelpeapparatets arealbehov. De endte opp med private leiligheter på 40 kvm, et relativt stort fellesrom (30 kvm), og et kontor med toalett/bad på til sammen 30 kvm, som kommunens personale disponerer. Sammenliknet med et relativt likt bofellesskap i en annen del av boligprosjektet, har de fått mindre kontorareal og mindre fellesrom, og pårørenderepresentanten ser at de burde stilt hardere krav.

Både i Symra og Apotekargarden er det fellesareal som er dedikert målgruppen, og kun dem. En av utbyggerne mener derfor at man ikke har fått til fellesarealene, fordi de ikke virker sosialt integrerende mellom målgruppe og øvrige beboere. I Lindhagen har man imidlertid fått til dette – kanskje på grunn av at fellesarealet deles av alle beboere og at det ligger sentralt plassert rett ved vestibylen i 1.etasje. Spørsmålet som stilles av flere informanter er imidlertid hva slags potensial målgruppen har for å dra nytte av økt sosial kontakt med øvrige beboere. For mange er det tilstrekkelig å måtte forholde seg til et fellesskap på åtte.

Det er også andre potensial som ikke er tatt ut, både fordi kvaliteter er redusert (for å spare penger) og fordi man ikke har benyttet seg av de naturlige møtestedene - som å legge gode kvaliteter til inngangspartiet. I et av casene sier en informant at;

Alt ble jo egentlig fjerna i prosessen av det .. som er av verdier i et sånt fellesanlegg. Det er også litt av grunnen til at det ikke fungerer så veldig godt i forhold til fellesskapet i bygget. Bestiller tenker litt konvensjonelt på omsorgsboliger som en enhet, og ikke som en del av en større. De tenkte på seg og sitt, og fikk det. Det har blitt en litt lukka del av bygget. Når jeg tegner en del, er det viktig å tvinge folk til å møtes. Vi hadde tegnet et raust inngangsparti, der man kan tvinge folk til å møtes. Du kan sette deg ned litt hvis du føler at man skal ha litt aviser der og helt banale ting. Det fikk vi ikke til. (informant, utbygger)

Den samme informanten mente at læringen fra prosjektet var at det må jobbes mer med fellesarealet, og at alle beboere bør gå gjennom samme areal. Og at man kunne hatt en sofa

og tv i et fellesareal nær inngangen, slik at det stimulerte til å slå seg ned – uansett hva slags beboer man var:

Skal man bygge for.. et bedre sosialt liv, så er man nødt til å tenke sånne løsninger. At folk er nødt til å treffes ved postkassen, ved inngangen eller heisen. Der må det være litt rom og litt space rundt, sånn at man kan stå og preke litt der uten at man står i veien for de som skal forbi (informant, utbygger).

Dette er i tråd med andre studier, som finner at fellesarealene må være tilgjengelige og synlige, for å være “transparente” nok til å kunne sosialt navigere (inn eller bort fra dem) (Støa mfl. 2022, Hansen mfl. 2024, Lindaas mfl. 2026). Her har boligenes plassering i forhold til fellesarealene mye å si – for å gi beboerne en opplevelse av at de kan orientere seg inn og ut i fellesskapet (Hansen mfl. 2024). Erfaring fra Vindmøllebakken i Stavanger (Helen & Hard) viser at beboerne må ha oversikt over hva som skjer i fellesarealet, slik at de kan velge å koble seg på eller velge bort sosial kontakt i ulike situasjoner (Aamo et al 2021). I Bråta ligger cafe-arealet rett ved hovedinngangen – og det er lett å få oversikt over det sosiale landskapet der inne. Det innendørs hovedtorget er også svært oversiktlig. I de nederlandske boligprosjektene var det forskjell på hvor åpent og oversiktlig fellesarealene var lokalisert – og dermed hvor lett det var for beboerne å bruke dem.

Fellesarealene må ha arkitektoniske kvaliteter og god design. De må ha estetiske og romlige kvaliteter som gjør at beboerne trives der og velger å oppholde seg der. Det handler om møblering og innredning (unngå opplagring av møbler man ikke vil bruke andre steder), dagslys og utsikt. En privat utbygger utdyper om viktigheten av utformingen av fellesareal:

Man kan ikke bare lage fellesareal som er en minigymnal. Det må utformes med kunnskap og innsikt, og fungere i mange år etter at vi har forlatt stedet [intervju Poppelhagen]

Også i andre studier av fellesareal (Støa mfl. 2026, Narvestad 2017, Narvestad mfl. 2022, 2025) ser vi at kvaliteten er viktig. I de nederlandske prosjektene De Jakoba i Amsterdam fant Burger (mfl. 2025) at det midlertidige fellesarealet ble opplevd som sterilt, noe som svekket bruken. I noen prosjekter brukes ‘annenrangs’ og ‘ikke -salgbare’ arealer som fellesrom, men studier av prosjekter der fellesarealene fungerer etter intensjonen kjennetegnes av at arealene har høy kvalitet og ligger sentralt i anlegget. Arkitekten for Vindmøllebakken formulerte det slik: «Det beste arealet tilhører fellesskapet. Det er mange prosjekter nå som har deling og fellesarealer, men det handler ikke bare om å sette av arealer men om å gi de beste arealene til fellesskapet» (Aamo et al 2021, s.148).

Andre studier finner at fellesareal må “eies” av alle. Da kan regler for bruk av fellesrom oppleves som en barriere for enkelte, slik Burger (mfl. 2025) finner i sin studie av De Eenhoorn i Amsterdam. Det samme fant Narvestad i studien av Boligstiftelsen i Trondheim sine to pilotprosjekter, der det ble innført adgangskontroll og låssystemer til fellesrommene for å hindre risiko for støy, rot og hærverk (Narvestad 2023). Involvering i utforming og drift sikrer “eierskap”, og er blitt brukt i utformingen av sosiale boformer som Vindmøllebakken (Aamo mfl. 2021). I en studie av tre utleieboligprosjekter i Trondheim kom det fram at tilgang til og deltakelse i utvikling av felles nabolagsarenaer bidrar til å skape tilhørighet og hjemfølelse også hos marginaliserte beboergrupper (Narvestad mfl. 2025). Samtidig viste studien at ikke alle beboere har kapasitet til og interesse for å involvere seg. Det er derfor avgjørende at det finnes ansatte eller andre nøkkelpersoner som kan dra i gang og støtte fellesaktiviteter.

Det er også viktig at det er tydelig og avklart hvem de ulike fellesrommene er rettet mot. I casene ser vi både eksempler på fellesrom som er åpne for alle, og rom som formelt bare er tilgjengelig for en viss gruppe. Det virker å være særlig viktig å sikre avskjermede fellesareal for målgrupper som er sosialt sårbare, og hvor det kan oppleves skremmende med større forsamlinger. Både Symra, Apotekergården og Vålandshagen har denne typen av avskjermede fellesareal for målgruppen, i tillegg til større fellesareal for alle. Den Røde Tråd har eget fellesområde som kun er for seniorene, mens takterrassen utenfor fellesområdet er for alle.

Det disse casene viser er at det ikke nødvendigvis er uheldig å avsette noe fellesareal til en dedikert målgruppe. Det som virker å være uheldig er om det er usikkerhet rundt hvem som har tilgang til arenaene. I Den Røde Tråd var det hos mange usikkerhet knyttet til om takterrassen var for alle, siden den var så tett knyttet til fellesrommet for seniorer.

I tillegg har flere av casene fellesareal og funksjoner som er åpne for allmennheten også - som Bråta, uteområdene på Treklang og Poppelhagen og eldresenteret. Utearealer kan også være en lavterskel møteplass - både mellom beboergrupper, og mellom dem og lokalsamfunnet. I flerformålsprosjektene Treklang, Bråta og Pastor Fangens vei 22 ser vi at utearealene er en viktig møteplass mellom brukergruppene og lokalsamfunnet for øvrig.

Tidligere studier viser hvor viktig det er at samlokaliseringen av ulike grupper, med formål om større sosial aktivitet og integrasjon, må klare å finne balansepunktet mellom påkobling til fellesskapet og avkobling/tilbaketrekning til privatsfæren (se Lindaas mfl. 2026, Hansen mfl. 2024, Støa mfl. 2026). Dette har særlig de norske eksemplene på samlokalisering av eldre og studenter vært veldig bevisst på (se Lindaas mfl. 2026, Guribye mfl. 2025), inkludert Pastor Fangens vei 22. Det kan virke som at jo større ambisjoner prosjektene har om fellesskap, jo mer har man tenkt rundt arkitektoniske løsninger for å sikre balansen mellom fellesskap og tilbaketrekning.

Like viktig som de definerte fellesarealene, er de uformelle, dvs ulike typer overgangssoner som inngangsparti, korridorer, svalganger og heis- og trapperom. I Den Røde Tråd i Roskilde opplever beboerne i større grad å møte naboer i de uformelle sonene, som svalgangene og oppgangene, enn i fellesrommene. I flere av casene vi har undersøkt, er disse sonene tillagt liten vekt som potensielle møtesteder og sosiale soner. For eksempel ser vi i mange tilfeller korridorløsninger og trapper som ikke er egnet for opphold, selv om det er her uformelle møter mellom beboere ofte skjer. Tilrettelegging handler om å etablere soner der det er trivelig å oppholde seg, med plass for stoler, gjerne med dagslys og utsikt.

Dette stiller også krav til utformingen av kantsonene mellom korridor og private innganger, og mellom private uteplasser og fellesareal utendørs, slik at de oppleves som 'bløte kanter' (Gehl (2010)). Casene vi har studert ser ikke ut til å ha viet så stor oppmerksomhet til bløte kanter. Et unntak er utformingen av uteoppholdsarealet i Poppelhagen og Villa Sæter - som er åpent for gjennomgang for nærmiljøet (se del 5.4.1). Her har man fått til en god og tydelig overgang mellom private uteplasser og felles utearealer.

8.2.3 Andre fellesfunksjoner

Også andre felles funksjoner ser ut til å ha en effekt på sosiale relasjoner og integrasjon i casene. I henhold til effektkompasset (Hansen mfl. 2024) så gir arbeidsrom bedre muligheter for å danne interessefellesskap. Verksteder gir ofte større potensial for interessefellesskap blant mannlige beboere (Hansen mfl. 2024), men det kan også være syrom eller andre typer hobbyrom (Støa mfl. 2026). Det å skulle reparere en sykkel (Den røde tråd), eller å være i

snekkerverkstedet i Lindhagen sammen, gjør at man kan være kreativ sammen – noe som gir en annen mulighet for å bli kjent.

I tillegg gir kjøkkenfunksjoner i fellesarealet gode muligheter til å stimulere interessefellesskap rundt matlaging. Dette er også fremhevet i internasjonale studier (Hansen mfl. 2024, Hill og Izuhara, 2025). Det muliggjør matlaging, men også felles måltider, bursdagsfeiring og høytidsfeiring. Nesten alle boligprosjektene vi har sett på har en form for kjøkkenfunksjon i et av fellesarealene. I Symra har fellesrommet et felleskjøkken, og det er lagt opp til at de åtte beboerne spiser middag hver dag sammen. Dette bidrar, ifølge informanten, til å skape et fellesskap blant beboerne.

I Treklang ønsket prosjektlederen at skolen, barnehagen og eldreinstitusjonen skulle dele på storkjøkken - for å stimulere til sambruk og generasjonsmøter. Men sektortankegangen ble for sterk, og hver av funksjonene insisterte på egne storkjøkken.

Kommunene problematiserer kravet om kjøkken i omsorgsboliger i selve leiligheten, og ser heller behovet for felleskjøkken. De opplever at få av beboerne bruker egne kjøkken. Enten er de for friske, og bruker restaurantene i sentrum, eller så er de for svekkede, og får brakt mat til seg. Informanter fra kommuner mener derfor at beboere kunne klart seg fint med et tekjøkken, og heller ha et fellesareal med kjøkken hvor måltidene blir fellesmåltider. De opplever at beboerne spiser bedre da, når de får det mer sosialt. I slike tilfeller går kommunen ofte inn og er en form for aktivtør rundt de måltidene. Som en informant sier;

For vi har jo sånne boliger òg. Og det er jo der folk trives best. Og der har de det sosiale uten at de må ha en støttekontakt eller gå på dagsenter. Der er alle måltidene felles. (informant, kommune).

Sunnfjord kommune forteller at lærdommen fra Apotekargarden og Lindhagen er at neste gang skal prosjektene i større grad legge opp til fellesareal hvor man kan organisere fellesmåltider for beboerne. De tror dette vil bidra til en dynamikk i brukergruppa, som gjør at de velger å møtes. Dette kan de gjøre dersom de eier boliger og fellesareal, slik som i Apotekargarden. Men de kan ikke gjøre det i prosjekter som Lindhagen, hvor de ikke eier mye, for der er det styret som bestemmer. Denne forskjellen, grunnet i eierstruktur, er de blitt mer bevisst på nå. Som en av informantene forklarer;

Det ville være unaturlig i Lindhagen at kommunen ruller inn med store mattraller og serverer lørdagspizza. Det ville være unaturlig i Lindhagen, men det kunne kanskje være helt fornuftig i Apotekergården. Det må en kunne klare å differensiere. I de nye, neste byggeprosjektene da må vi bestemme oss for hva vi skal satse på. (Informant, kommune)

Også trimrom er vanlig å legge inn i denne typen av prosjekter, noe vi ser i Lindhagen og Vålandstunet. Som en kommunal informant sier;

De har òg fellesareal i form av et trimrom. Dette er en stor møtearena! (informant, kommune)

I Bråta har de også lagt til rette for kulturelle og sosiale opplevelser, gjennom pub og konserter.

Studien viser også at prosjektene ikke nødvendigvis er garantert å ha gode fellesfunksjoner, selv om det er kommunen som er bestiller. Utbyggeraktøren i Apotekargarden forteller at de opprinnelig hadde mye høyere ambisjoner når det gjaldt hva slags fellesfunksjoner som skulle legges inn i prosjektet. De hadde lagt inn treningsrom, bibliotek og liknende funksjoner som ofte er lagt inn i nye seniorprosjekt. Men siden kommunen var bestiller, så ble svært

mange av disse fellesfunksjonene fjernet fra prosjektet, av økonomiske grunner. Som utbyggeraktøren sa;

Alt ble jo egentlig fjerna i prosessen, av det som kanskje jeg som arkitekt føler er det som er av verdier i et sånt fellesanlegg (informant, utbygger).

Det er derfor avgjørende at kommunen også ser hva slike fellesfunksjoner kan gi av merverdi.

8.2.4 Fysisk lokalisering av boliger til oppmerksomhetsgruppene innenfor prosjektet

Internasjonale studier finner at nærhet mellom beboerne er en viktig forutsetning for at det dannes bånd og fellesskap mellom dem (Hill og Izuhara, 2025).

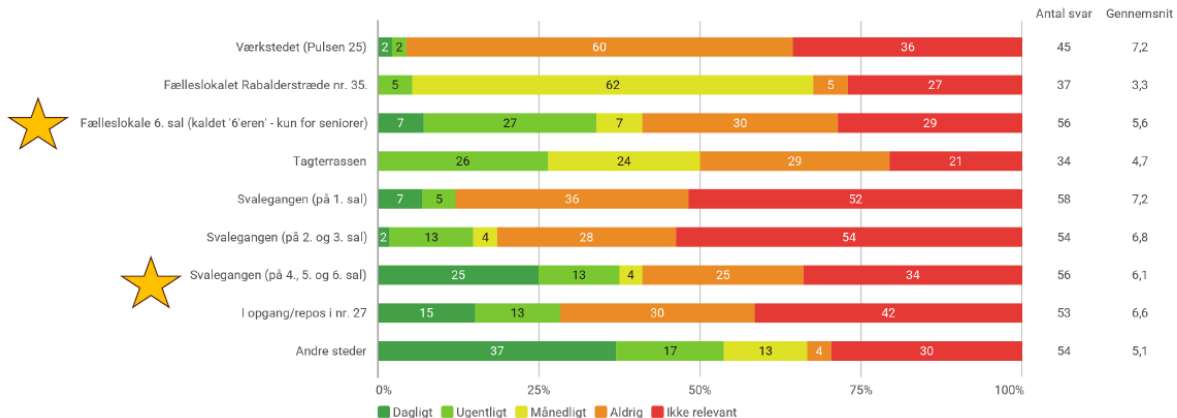
I de tilfellene hvor ulike målgrupper blir integrert inn i et større boligprosjekt sammen med ordinære beboere, er nærhet mellom beboergrupper et spørsmål. Spørsmålet er gjerne om målgruppen skal samles i egne deler av bygget eller ikke. I alle prosjektene vi har sett på har målgruppene blitt knippet sammen, både i boligprosjektene og i flerformålsprosjektene. Begrunnelsen er at disse gruppene trenger å danne egne fellesskap, for i større grad å bli integrert i det større fellesskapet. De har derfor ofte fellesareal som er dedikert til dem. I andre studier (Davelaar 2026, van Ewijk mfl. 2025) diskuteres det om denne tilnærmingen kanskje er uheldig, siden den kan forhindre integrasjon mellom disse gruppene og beboerne for øvrig. I mange av prosjektene i vår empiriske studie er det tydelig at målgruppene trenger et skjermet fellesskap også - som de får gjennom å samles, som i Symra bofellesskap, Apotekergarden og i de nederlandske casene. Det er imidlertid flere av informantene som mener det burde vært arbeidet mye mer med å integrere dem i hele beboerfellesskapet.

I tillegg ser vi at et av prosjektene, Apotekergarden, er et kombinasjonsbygg. Dette innebærer at det er et bygg med næringsareal i første etasje, som del av en urban sentrumsstruktur, og boliger i etasjene overfor. På den måten kan prosjektet bli økonomisk bærekraftig for utbygger (boliger gir mer inntjening enn næringsareal), og samtidig gi aktive førsteetasjer til byens sentrum. Kombinasjonen omsorgsboliger, kommersielle boliger og næring opplevdes snarere som en fordel enn en ulempe for utbygger, både ved redusert risiko (kommunen tilbakekjøpte 14 omsorgsboliger) og redusert behov for parkeringsplasser.

8.2.5 Samspillet med nabolaget og lokalsamfunnet rundt

I caset Den Røde Tråd i Roskilde, samles det systematisk inn erfaringer med hvordan fellesarealene fungerer, for å sikre lærdom til omorganisering og utvikling av nye boligprosjekter. I undersøkelsen fra i fjor (Vanges 2026) blir beboerne spurt om hvordan de opplever at arkitekturen understøtter naboskapet (se under) - og hvor det er de møter naboene.

Naboskab 11. Arkitekturen i Den Røde Tråd er udformet til at understøtte uformelle møder og naboskab. Hvor ofte møder du naboer følgende steder i afdelingen?



Figuren viser interessante tendenser. De stedene som beboerne i størst grad oplever å møte naboer er de uformelle sonene – som svalgangene og oppgangene (som nevnt tidligere). Det store felleslokalet i første etasje ser ikke ut til å være en arena for daglig kontakt, men felleslokalet til seniorene oppleves i større grad å være det. Det interessante er imidlertid at det virker som å være “andre steder” hvor beboerne møtes mest - altså andre sosiale settinger i nærområdet, som skole, cafeer, restauranter etc. Dette er i forskningslitteraturen gjerne omtalt som ‘tredjeplasser’ (*third places*). Det er møteplasser utenom hjemmet (first place) og arbeidsplassen (second place), og som har betydning for å utvikle naboskap og sosial tilhørighet (Henriksen & Tjora 2014). Det kan være både steder som krever betaling (kaféer, kulturinstitusjoner, butikker o.l.) og steder som er gratis og åpne for alle (parker, offentlige uterom, bibliotek mm). Tredjesteder kan ha særlig stor betydning for mennesker som står utenfor arbeidslivet (f.eks pensjonister) og Jing (mfl. 2024) finner at de kan bidra til redusert ensomhet hos eldre. Vellykkede tredjesteder for eldre er ifølge forskerne særlig de som gir mulighet for fysiske aktiviteter (for eksempel turgåing i naturområder), som gir rom for meningsfulle sosiale forbindelser og som har muligheter for servering eller kjøp av mat og drikke.

Også i andre case, som Apotekergarden, Poppelhagen og Villa Sæter, legger informantene vekt på at beboere øker den sosiale aktiviteten - også fordi det finnes mange kommersielle arenaer (cafeer og restauranter) det er naturlig å være sosial sammen på. De eksterne sosiale arenaene ser altså ikke ut til å svekke de interne, men snarere forsterke dem.

8.3 Sosial aktivisering (koordinering av aktivitet)

Selv om man har både en beboermiks og fysiske fellesareal, så er ikke dette tilstrekkelige betingelser for å oppnå det som ofte er målet; mer sosial kontakt og aktivitet, mindre ensomhet og mer sosial og praktisk støtte.

Fellessareal må faktisk brukes – om man skal oppnå disse målene. De 11 casene viser alle at det er en forutsetning at det gjøres en innsats for å skape sosial aktivitet og kontakt. Hvordan denne innsatsen organiseres er imidlertid veldig forskjellig.

I Nederland og Danmark har man formelle posisjoner som benevnes “community coach”, “trivselskonsulent”, “trivselsvert” og liknende som arbeider med å skape sosial aktivitet og bygge fellesskap blant naboer (“community coach”-litteratur). Dette har både de to nederlandske boligprosjektene og det danske.

Som vi viste i beskrivelsen Den Råde Tråd i Roskilde, så har den en “trivselskonsulent” som arbeider der en dag i uka (ansatt i KAB, som eier prosjektet). Hennes oppgaver er å stimulere og orkestrere sosial aktivitet blant beboere, og styrke fellesskapet både innad i hver gruppe, og mellom beboergrupper. Det er også å understøtte sosiale prosesser og initiativer, som får innbyggerne til å ta mer ansvar for den sosiale aktiviteten selv, samt å stimulere beboerdemokratiet. KAB, som utvikler denne type boligprosjekter, ønsker nå å innføre praksis med å ha konsulentstøtte eller “fællesskabsvært” i alle “Generasjonenes hus” de etablerer. Denne skal være med både i forprosjekt-fasen (med blant annet utvelgelse av beboere) og til 6 måneder etter innflytting.

Andre nederlandske studier viser (Burger mfl. 2025) en omfattende kompetansebygging hos boligaktører for å styrke fellesskap i nye prosjekter. Boligaktøren HVO-Querido har siden 2019 arbeidet med å utvikle konseptet *community living* i nye boligprosjekter, hvor det er en *community builder* tilknyttet prosjektet det første året (og av og til lenger) som stimulerer og legger til rette for kontakt og aktiviteter. I en studie av to av deres boligprosjekter i Amsterdam med community living-konsept, De Eenhoorn og De Jakoba, beskriver beboerne i Burger (mfl. 2025) et godt naboskap, en følelse av å høre til og de er mindre ensomme. De Eenhoorn finnes fysiske fellesarealer og organiserte aktiviteter, som spillkvelder og suppe-ettermiddager. Gruppene som er integrert inn i prosjektet (sårbare grupper med oppfølging) oppgir at de nesten ikke opplever stigmatisering. Det forekommer praktisk hjelp mellom naboene, men det er likevel ikke så lett å integrere med og uten oppfølging. Det kreves stor innsats fra “community builder”en (Burger mfl. 2025).

Vi ser at de danske og nederlandske casene har en helt annen profesjonalitet og kompetanse knyttet til utviklingen av nabofellesskap – i form av formelle posisjoner som “community coach” og “trivselskonsulenter”. Denne rollen er i liten grad formalisert i de norske casene, og den er mer overlatt til tilfeldighetene. Det nærmeste vi kommer i de norske casene er studentene som er ansatt som “gode naboer” i 20 prosentstillinger i Seniorhuset i Pastor Fangens vei 22. I en studie av sosiale boligløsninger for eldre har imidlertid Zeiner og Herlofson (2025) sett nærmere på aktivitetsvertsfunksjonen. De identifiserer to modeller: «nabovert som beboer», hvor verten både er ansatt og beboer, og «nabovert som ansatt», hvor ansettelsesforholdet er vertens eneste tilknytning til boligen. De finner at nabovert-som-beboer-modellen bidrar til mer forpliktende sosiale fellesskap, men at den også er mer belastende. Både naboverthen og de andre beboerne ser at naboverstens til tider pålegges et ansvar for blir for tungt å bære. Nabovert-som-ansatt-modellen innebærer på sin side et mindre forpliktende sosialt fellesskap, hvor det er enklere for den enkelte å velge seg inn eller ut av fellesaktivitetene.

I flere av casene er det også kommunalt ansatte i pleie- og omsorg som arbeider som miljøarbeidere - som tar en aktiviserende rolle for å bygge fellesskap for sine brukere. Også i de nederlandske casene er det mange velferdstjenesteansatte inne, fordi målgruppene ofte er tjenestemottakere (psykisk eller fysisk helse). Her er lærdommen at disse ansatte ikke kun må ta vare på “brukerfellesskapet” de primært skal støtte, men også tenke at de må få hele prosjektet til å fungere for at prosjektet skal gi brukerne det de trenger. De må altså ha oppmerksomhet rundt *hele* nabofellesskapet. Dette ser vi i liten grad gjøres i de norske casene. Der kommunale ansatte er inne, feks i omsorgsboligfellesskapene som er en del av større boligprosjekter, er det kun omsorgsboligfellesskapet som understøttes. Særlig i Apotekergarden i Førde etterlyses det et større fellesskapsfokus hos de offentlige ansatte – om å jobbe for større nabofellesskap - også for å kunne integrere omsorgsboligbeboerne bedre. De norske casene mangler altså en bredere “community coach”-rolle for hele boligprosjektet. Det er heller ikke mange kjente tilfeller av slike formelle posisjoner ellers i landet. I de fleste tilfeller er de ansatt hos private – som Selvaag pluss-prosjekter (Kongla i

Lørenskog) eller i OBOS (Ulven og Vollebekk), eller i privat-offentlige partnerskap (Startblokka) (se Hanssen og Habberstad 2023, Habberstad og Hanssen 2022).

I flere av casene trekker informanter frem mangel på koordinator- eller aktiviseringsstillinger som forklaring på manglende aktivitet i fellesarealene. Dette ser vi f.eks. i Apotekergården og Lindhagen. I begge disse casene har kommunen og utbygger håpet at det skulle oppstå mer sosial aktivitet enn det de har fått til.

I Apotekergården, der vi har ordinære omsorgsboliger til eldre, er tilknyttet fellesareal til noen av de omsorgsboligene i ene etasjen. Der skulle vi nok ønske at fellesarealet ble mer brukt. Det viser seg at vi er litt avhengig av enkeltpersoner som tar initiativ til å skape noen aktiviteter. Så det er veldig opp til de som bor der, eller at det kommer inn pårørende, frivillige, som tar et ansvar for det. Så det skulle vi nok ønske var mer i bruk (informant, kommune)

Her ser vi at det blir mer tilfeldig om det tas sosiale initiativ til å bruke fellesarealet til formålet, og at man ikke er garantert at dette skjer. Som en av informantene fra kommunen sier,

Det er ti (omsorgsboliger) i tredje etasje med tilknyttet fellesareal. Og eneste gangen fellesarealet er blitt brukt, som vi veit om, det er da det var åpning av desember, da stuekjøkkenet var klar og ferdig innreda. Der er jo spisebord, to sofagrupper og to spisebord. Ganske stort. Det er veldig bra, men så er det kanskje noe med at de som bor der per i dag, er mye ute fordi de er så nært sentrum. Så de er nært alle mulige andre kafeer, og de går gjerne ut og treffer sine kamerater eller venninner, og sitter masse på kafé og reiser rundt (informant, kommune).

Her ser vi altså at lokaliseringen i sentrum, gjør at beboerne lettere kan benytte seg av sitt eksisterende nettverk – og i mindre grad benytter seg av fellesarealet som en sosial arena. I tillegg forteller kommunen at de som ikke er like mobile har vist seg å være vanskelige å mobilisere til å bruke fellesarealet. Selv om frivillige har vært trukket inn og arrangert treff flere ganger, så har det vært lite oppmøte. Kommunen ønsker nå å mobilisere ved å la en frivillig aktør - Demenskolet Sunnfjord kommune - få låne fellesstua til øvinger. Utbyggeraktøren er skuffet over at kommunen ikke tar mer initiativ til å få til mer samhandling mellom beboerne av omsorgsboligene og øvrige beboere.

I det andre prosjektet i Førde har beboerne på egenhånd tatt initiativ til samhandling mellom målgruppe og øvrige beboere. Som en kommunal informant forteller;

Så hørte jeg nylig noe om Lindhagen, der det er fellesareal, kjøkken og stue, og der er det innarbeidet blant beboerne at de samles til felles kaffe og samvær i det fellesarealet. Da er det en blanding av de som bor i de boligene vi har planlagt, og de som har kjøpt seg leiligheter der. Hvis det stemmer, da må vi tro at det gjør det, så har en virkelig lyktes med det fellesarealet der (informant, kommune)

Her ser vi altså at man har fått til sosiale møter mellom målgruppen og ordinære beboere. I dette prosjektet er det ingen formell koordinator av aktiviteter, men det er styret i borettslaget som koordinerer.

Jeg vet at for fellesarealet der i Lindhagen, der har de satt opp liste. Sånn at der er ei liste på aktiviteter som skjer i fellesarealet. Det er jo da styret,

husstyret, som styrer tilgangen. Og du kan òg bestille bruken av disse fellesrommene. (informant, kommunen)

Styret ser ut til å ha tatt en sosialt aktiviserende funksjon. Kommunen har sørget for å ha en representant inne i styrene, både i Lindhagen og i Apotekargarden. På den måten er det mulig å påvirke hvor aktivt styret er i å ta en koordinerende og aktiviserende rolle. Kommunen er spesielt oppmerksomme på denne muligheten i Apotekargarden, hvor de eier 14 omsorgsboliger.

I Poppelhagen og Villa Sæter har man løst dette med å samlokalisere seg med Seniorsenteret, som har svært mye aktivitet for eldre i lokalsamfunnet. I Bråta helse- og aktivitetssenter tar de ansatte en utvidet rolle – og arrangerer en rekke kulturaktiviteter som stimulerer at man møtes på tvers av generasjoner.

I Treklang, det kommunale prosjektet med samlokalisering av skole, barnehage, flerbrukshall og institusjon for eldre, var det planlagt inn en stilling som koordinator av aktiviteter mellom de tre tjenestene. Prosjektlederen for hele prosjektet forteller:

Jeg var tydelig på at man måtte ha én koordinator som etter at bygget var ferdig, som skulle fasilitere at man brukte byggene på tvers av funksjon.
(informant, kommune)

Også lederen for en av tjenestene forteller at før de flytta inn i bygget, så lagde de et årshjul med felles aktiviteter, og skjønte at de trengte ressurser til å drive arbeidet. Det var tenkt at en “Facility Manager” kunne ha ansvar for å drifte generasjonsmøtene. Facility Management ble imidlertid faset ut, og ansvaret har ikke gått videre. Nå er det begrenset til en tilsynsvakt, men dette er langt fra tilstrekkelig. Som lederen for tjenesten sa:

Du må investere i at de folka som skal drive det. Det er ingenting i læreplanen som ikke tilsier at dette er en fantastisk god idé. Så handler det om å ha nok lokale ressurser og nok lokale entusiaster for å få det til å gå rundt. Det er ikke vond vilje, det handler bare om å få strukturene på plass.
(informant, tjenesteleder)

Caset belyser at den kommunale ledelsen ikke nødvendigvis ser at slike koordinatorstillinger er nødvendig for å ta ut synergiepotensialet som ligger i samlokalisering.

9 Diskusjon av rammevilkår og organisatoriske forhold

I dette kapittelet ser vi på hva som ser ut til å være viktige betingelser for å få ønsket effekt av prosjekter med beboermiks og samlokalisering av formålsbygg.

De viktigste rammevilkårene ligger i den norske boligmarkedsmodellen, som er langs mer markedsorientert enn andre nordiske land (Tranøy, Stamsø et al. 2020, Nordahl, 2018). Fra 1980 og 1990-tallet ble semi-offentlige boligforetak, -kooperativer og -stiftelser med oppgaver for definerte målgrupper bygd ned (Nordahl, Astrup et al. 2012). Slike boligaktører er det flere av i Danmark og Nederland. I Danmark eies så mye som 20 prosent av den totale boligmassen av allmennboligstiftelser, som ofte omtales som “tredje boligsektor”. I Norge har subsidieordningene blitt stadig mer vridd bort fra tomter og bygg, over til behovsprøvd støtte til individer (Turner, Whitehead et al. 2007). Dermed har kommunens rolle i boligbyggingen blitt dreid mot å ta en mer passiv, regulerende rolle. Kommunene har imidlertid mange virkemidler de kan bruke – dersom de tar en mer proaktiv rolle (Støa m fl 2022; Hanssen mfl. 2024) - noe mange av kommunene i vårt datamateriale gjør.

9.1 Kommunen som aktiv boligaktør

Flere av de innovative boligprosjektene vi har sett på er blitt initiert og drevet frem av proaktive kommuner – som tar en flerdimensjonal boligaktørrolle. Dette innebærer:

- Å bruke kommunale planleggingsdokumenter som strategiske visjons-, mål- og styringsdokumenter
- Å se eiendomspolitikken (kommunal eiendom) som et virkemiddel for gjennomføring (salg med vilkår)
- Å koordinere egne sektorer (etater, enheter) - for å utforme prosjekter som får tilskudd fra Husbanken

9.1.1 Strategisk retning og planlegging

De proaktive kommunene i studien bruker overordnede planprosesser til å identifisere utfordringer og behov, samt å utvikle visjoner for hvordan kommunen skal arbeide med å dekke behovene i samarbeid med boligaktører i kommunen.

I Førde, som har to prosjekter med strategisk beboersammensetning, får informantene tydelig frem at kommuneplanens samfunnsdel hadde satt fokus på utfordringsbildet, og gitt den overordnede retningen for at de skulle arbeide proaktivt for å finne løsninger:

Det gikk på samfunnsplanen. At vi skulle bygge noen flere boliger, og det har vært fokus på eldre. Målsetting om å være tilrettelagt for eldre, men at en skal ha en samlokalisering med andre beboere som er eiere (informant, kommune).

Ja, jeg tenker jo at den planen som Førde kommune hadde laga, som sa noe om behovet for bosteder og institusjonsplasser framover. (At vi) må se litt fram i tid og se den demografiske utviklinga. Og se hva kommunen har behov for, hva mangler vi og hva vil vi trenge framover for å støtte behovet som brukerne og innbyggerne vil ha. Kommunen ønsket å skaffe seg boliger som de eldre og brukerne hadde behov for. (informant, kommune)

Kommunen så at det i liten grad var egnede boliger for mellomtrinnene i innsatstrappen/ boligtrappen – kun ordinære boliger og institusjonsplasser eller omsorgsboliger. De hadde behov for boliger som lå på mellomtrinnene:

Vi hadde behov for boliger tilrettelagt for de som hadde behov for bu- og miljøtjenester, altså disse som var friske nok til å kunne klare å bo sjøl og kjøpe egne bosteder. Men der vi hadde en tanke om at det kanskje kunne være fornuftig å ha personalbase i nærheten (Informant, kommune)

I tillegg ønsket de å sikre stabilitet for denne brukergruppen, ved at brukerne (unge uføre) kunne kjøpe seg egen bolig, og ikke være leietakere i overskuelig framtid.

Både Sunnfjord kommune (tidligere Førde) og Bærum kommune sier i sine planer at de ønsker å løse demografiutfordringen i samspill med private aktører, og helst lokale private aktører. Som en informant fra Sunnfjord kommune sa:

Og Førde kommune hadde jo òg kobla på det private entreprenører, altså de som bygger leiligheter, og sier at her var det vinn-vinn. Samtidig ønsket en å benytte de lokale entreprenørene i byggefasen, så det ble vinn-vinn. Og så var det viktig at det var sentrumsnært, nettopp for å få den effekten som vi allerede har snakka om. Og dette har vi òg med oss i Sunnfjord kommunes boligsosiale handlingsplan. At når vi bygger i framtida, så skal vi òg koble på private, lokale entreprenører. Sånn at vi har det nedfelt i planen vår at vi skal samarbeide på den måten.

På den måten bidrar kommunen til å understøtte lokale entreprenører og næringsliv, og får samtidig dekket boligbehovene for sine brukere.

Bærum kommune er en proaktiv kommune, ikke bare i samlokaliseringsprosjektet Treklang. I Bærum kommune har Eiendomsavdelingen vært proaktive med å utvikle en modell for salg av kommunal eiendom med vilkår om strategisk beboersammensetning, både når det gjelder å få representert beboere med ulike kjøpekraftmiks og funksjonsmiks (mennesker med hjelpebehov). Det er denne modellen som Vålandshagen bygger på. Eiendomsavdelingen har jobbet tett med Avdeling for Aldring og mestring, både når det gjelder formålsbygg og utarbeidelse av vilkår - for å få en mer aldersvennlig samfunnsutvikling. Arbeidet er godt forankret i kommuneplanens samfunnsdel sine mål. Våren 2026 tok lokalpolitikkerne et strategisk valg om at all kommunal eiendom som selges, skal ha vilkår om strategisk beboersammensetning, fellesareal og sosiale bokonsepter for eldre. I hovedutvalget for aldring og mestring vedtok de følgende 11.2.2026¹⁷:

“Disse vilkårene skal alltid vurderes ved salg av tomter til aldersvennlige boligformål:

- Boligtyper og bokonsept, som for eksempel bofellesskap for eldre, omsorgsboliger med valgfrihet mellom eie og leie og trygghetsboliger.
- Fellesareal; krav til utforming av fellesarealer og sosiale møteplasser som stimulerer til aktivitet, fellesskap og generasjonsmøter.

¹⁷ Arbeidsutvalget anbefaler følgende tiltak og utviklingsretning for å styrke arbeidet med aldersvennlige boliger i Bærum kommune: 1. Vilkår ved salg av tomter avsatt til aldersvennlig boligutvikling der kommunen er grunneier. I det videre arbeidet med å utvikle aldersvennlige boligprosjekter på tomter der kommunen er grunneier, legges vedlagt oversikt over vilkår til grunn for en helhetlig vurdering av hvilke vilkår som skal settes i de ulike prosjektene. Før det enkelte prosjekt legges ut i markedet legges det frem en sak for politisk behandling for å avklare kommunens målsetning med prosjektet.” (Bærum kommune, 2026:4-5)

- Helsefremmende omgivelser og mobilitet i prosjektet
- Bruk av Husbankens virkemidler, særlig lån til livsløpsstandard og miljøvennlige boliger.
- Krav til kjøper/utbygger, som erfaring og gjennomføringsevne
- Målgruppe, organisering av boligprosjektet med vedtekter
- Tilbakekjøp og eierskap Bærum kommune

Vilkår som styrker kvalitet og gjennomføringsevne: Disse vilkårene bør alltid vurderes ut fra prosjektets kompleksitet og målgruppe:

- Rimelige boliger for førstegangskjøpere
- Arkitektur og boligen - Krav til utforming, kvalitet og materialvalg
- Prosess, fremdrift for gjennomføring/realisering og medvirkning
- Markedsføring av boligprosjektet - gjenspeile intensjonen med boligprosjektet.
- Vilkår som fremmer lokal forankring og tilpasning. Disse vilkårene kan benyttes fleksibelt, avhengig av tomtens beliggenhet og prosjektets karakter:
- Merverdi til nabolaget og økt områdekvalitet
- Tilrettelegging for nabolagshus/grendehus/aktivitetshus”.

Dermed har arbeidet nå fått en solid politisk forankring, og fremstår som en bestilling, som bidrar til å at flere deler av kommuneorganisasjonen arbeider frem disse flerdimensjonale prosjektene.

Også i Stavanger bygger plan- og salgsprosessen rundt Vålandshagen på den politiske visjonen i kommuneplanens samfunnsdel om «Vi bygger fellesskap» (Kvinnesland og Hanssen, 2023). Dette ble en viktig knagg for utformingen av konkurranseutlysningen, og ble operasjonalisert som å legge til rette for egnede boliger for alle livsfaser i varierte bomiljø, gjennom nye boligløsninger. Det kommunale foretaket inntok rollen som intern koordinator – for å få en rekke kommunale sektorer til å jobbe sammen om gjennomføringen (Kvinnesland og Hanssen, 2023: 22-23).

Andre informanter i studien forteller om at det er viktig at kommunen har gode, oppdaterte arealplaner, dersom de skal gå inn i slike prosjekter. Utbyggeren av Apotekargarden i Førde forteller at sentrumsdelen av kommuneplanens arealdel var avgjørende for at de turte gå inn i prosjektet:

Vi har en arealplan som har en sentrumsdel i seg, som de nå reviderer og skal lage en egen sentrumsplan på. Denne har tatt ned risikoen - (den får frem) at dette er noe som er mulig å få til. Det er jo helt avgjørende, skal man tørre å gå inn i den typen prosjekt. (informant, utbygger).

Utbyggeraktøren opplever dermed at planen gir ham forutsigbarhet, ved å gi signaler om hva som er mulighet å få aksept for av utvikling i sentrum.

9.1.2 Å se eiendomspolitikken (kommunal eiendom) og offentlige anskaffelser som et virkemiddel

Flere av prosjektene vi har studert er blitt til gjennom at kommunen har sett sin eiendomspolitikk som et virkemiddel for å gjennomføre mål om strategisk beboersammensetning. Utgangspunktet er at kommunene sitter på innsatsfaktorer i form av:

- Kommunal eiendom, som kan selges med vilkår (hvor markedssituasjonen gjør dette attraktivt for markedsaktører å kjøpe og gjennomføre)

- Offentlige anskaffelser for å dekke et kommunalt behov for omsorgsboliger som de kan få Husbankens investeringstilskudd til

Dermed har de en mulighet til å bruke innsatsfaktorene inn i en markedssituasjon, med å redusere risikoen for private utbyggeraktører - som kan konkurrere om å kjøpe eiendom og bygge boliger som selges tilbake til brukere eller kommunen. Våre case illustrerer hvordan kommunene Førde, Bærum og Stavanger aktivt har brukt kommunal eiendom som virkemiddel.

Førde er en proaktiv kommune – som har brukt salg av kommunal eiendom med vilkår (Lindhagen) og investeringstilskuddet (Apotekargarden) som virkemiddel. I Lindhagen var kommunens innsatsfaktor en kommunal barnehagetomt i sentrum – som representerte “kapitalinngangen” til kommunen (informant, kommune). Som de forteller selv:

Vi hadde ikke råd eller ønske om eller behov for å bygge et stort bokompleks i sentrumsnært område, så vi gikk da ut med en anbudskonkurranse på det - der tomte var våre aktiva inn. Det ble det lyst ut en anbudskonkurranse der en ønsket at en bygde bosteder som skulle utnytte tomte godt. Det skulle være fellesareal i bygget, og det skulle være mulig for førstegangskjøpere med ung ufør å kjøpe seg inn når det skulle være tilrettelagte boliger, samt at vi skulle ha noe igjen, kanskje en stor og en mindre eller to små. Og så hadde kommunen da et krav også om å ha rettigheten til å bestemme hvem som skulle få kjøpe. (Informant, kommune)

Kommunen fikk inn tre utbyggere som konkurrerte om det som ble opplevd som å være gode prosjekter. Prosjektet blir beskrevet som en vinn-vinn for både kommune og utbygger.

Bærum kommune har lagt inn vilkår om omsorgsboliger (og tilbakekjøp) for ulike målgrupper med omsorgsbehov, samt krav om at en viss andel leiligheter skal disponeres av mennesker med mindre kjøpekraft (se Hanssen mfl. 2024, Ringholm mfl. 2026, kommer). Modellen med vilkår om at en viss andel boliger skulle forbeholdes en rekke målgrupper ble først utarbeidet til salg av Vallerveien 146 (nå gjennomført som Vallergrenda).

Stavanger kommune brukte dette som modell, da de solgte en kommunal eiendom (Teknikken sør) i en anbudskonkurranse, som nå gjennomføres som Vålandshagen-prosjektet av den private utbyggeren INEO. Som vi så av casebeskrivelsen stilte kommunen her vilkår om beboermangfold konkretisert til et selveid bofelleskap (6 boenheter og personalbase) for personer med funksjonsnedsettelse, 10 prosent etablererboliger (15 % rimeligere enn tilsvarende øvrige boliger i prosjektet) og rett til kjøp av inntil tre kommunale utleieboliger. I tillegg ble det lagt inn krav om «gaining-by-sharing»-boliger med stort fellesareal som beboere deler. Plan- og salgsprosessen rundt Vålandshagen er studert i tidligere prosjekter (Kvinnesland og Hanssen, 2023) og her forteller aktørene om godt samarbeid mellom kommune, utbygger og arkitekter.

De kommunene vi har sett på her, er noen av de mest erfarne bestillere av denne type prosjekt i landet. Likevel ser vi at de ikke nødvendigvis er gode nok til å tenke nytt, og flere private utbyggere opplever at bestillingene er mer tradisjonelle enn de kunne vært.

I noen av casene i studien har ikke kommunene brukt kommunal eiendom som innsatsfaktor, men innsatsfaktoren har snarere vært offentlige anskaffelser om utbygging av omsorgsboliger med store tilskudd fra Husbanken. Apotekargarden er et slikt eksempel. Som tidligere nevnt er også denne formen risikodempende for utbyggere, dersom det inkluderes i

et større boligprosjekt. Utbyggere ønsker at kommunene ble mer proaktive i å bruke også dette virkemiddelet;

Jeg ønsker at kommunene skulle vært flinkere til å jobbe inn mot private. Vi har jo flere private aktører som har lyst til å gjøre det samme som oss. Det står masse ledig bygningsmasse i sentrum her, og kommunen har et stort behov. Jeg oppfatter at dette er no-brainer for kommunen økonomisk sett. De må stille garantiene, men ellers er økonomien ganske god. Dette er vel den eneste utleieleiligheten man kan bygge som faktisk går rundt i Norge per i dag. Her får man finansiert veldig mye fra Husbanken, og så betaler boerne resten. Det kommunene trenger, er bare å stille garantien, sånn litt forenkla seg. Så var det veldig mange flere aktører som kunne ha tilbydt dette til kommunen. Men å gå over denne terskelen tror jeg er vanskelig for en del utbyggere å se. (informant, utbygger).

Studien viser også at kommunene ikke nødvendigvis er proaktive for å arbeide mot pårørendegrupper som ønsker egnet boligfellesskap for sin målgruppe. Symra-caset viser at pårørende tok en veldig tung koordinerings- og utviklingsrolle, og fikk til samarbeid med OBOS, og så med kommunen om finansieringsordninger. Selv om de pårørende er svært fornøyd med samarbeidet med OBOS, så opplever informanten at kommunen burde ha gjort mer for dem. De mener at kommunen i større grad bør sørge for at det blir bygd den type prosjekter i samarbeid med pårørendegrupper;

Jeg tror Oslo kommune kunne gjort veldig mye for å tilrettelegge for å identifisere muligheter. Det å identifisere mulighetene, det å gjennomføre de praktiske diskusjonene med Obos og arkitekten feks om denne unødvendige trappa (informant, pårørende).

Likevel ser informanten at det at pårørendegruppen ble tvunget til å arbeide sammen om prosjektet, bidro til å bygge et fellesskap dem imellom, som de nyter godt av den dag i dag.

9.1.3 Organisering og eierskap av prosjektene

Studien av de ulike prosjektene har identifisert flere organisatoriske faktorer som ser ut til å være viktig å sikre. For det første er det vanskelig å sikre at boligprosjektene har en vedvarende variert beboersammensetning ved salg. Det er lettere gjennom at *kommunen blir værende som eier*, og kan styre gjennom utleietildeling.

Flere prosjekter har imidlertid sikret vedvarende variert beboersammensetning gjennom å legge inn *klausuler om tilbakekjøp*. Dermed kan de gjennom videresalg sikre at nye eiere representerer målgruppen de ønsker å integrere. Dette er benyttet i Vålandshagen i Stavanger. Det ble ikke sikret i Lindhagen i Førde. Der sitter likevel kommunen som eier av to kommunale leiligheter, som de kan styre tildelingen til. Kommuner har, både i denne og andre studier (Støa mfl. 2026), uttrykt frustrasjon over at de ikke har midler til å sikre flere kommunale boliger i slike prosjekter. Dette kunne ha gjort dem bedre i stand til å sikre strategisk beboersammensetning over tid.

I bofellesskapet på Symra, der åtte beboere bor og deler på et fellesareal, eier beboerne leilighet og andel av fellesareal. Her er det lagt inn et sett av vedtekter for bofellesskapet, i godt samarbeid både med Oslo kommune og Obos, med veldig tydelige betingelser på hvem som kan overta leilighetene. Leilighetene kan altså omsettes, men på betingelser som i praksis innebærer at det må være noen med tilsvarende behov. På den måten vil

bofellesskapet opprettholdes. Her har OBOS også sikret en vedtaksfestet rett til at de to bofellesskapene har en plass i borettslagets styre.

Vi ser også at kommuner legger inn tjenestebaser i boligprosjektene, for å sikre effektiv tjenesteyting (tilstedeværelse og mindre behov for transport). Både Apotekargarden, Symra og Vålandshagen har dette. I andre prosjekter har kommunen lagt inn en fleksibel “buffer” som kan omgjøres til tjenestebase i fremtiden. I Lindhagen eier kommunen to leiligheter, som de ser for seg kan omgjøres til tjenestebaser på sikt, om beboerne av leilighetene blir tyngre brukere av pleie- og omsorgstjenester enn de er i dag.

En annen faktor vi ser er viktig, er at kommunene har profesjonell kompetanse på eiendom, både juridisk kompetanse (eiendomsjus) og innsikt i det lokale boligmarkedet. Dette er viktig, både i presskommuner og kommuner som ikke opplever press, for å vurdere hva slags vilkår man kan stille uten å ta den økonomiske bærekraften ut av prosjektet. For mange vilkår kan gjøre at prosjektene ikke blir attraktive å gjennomføre for private utbyggere. Stavanger, Bærum (Treklang, men også Vallerveien 146 – som ikke er et case i denne studien) og Førde, har hatt god kompetanse på dette.

Bærum kommune måtte gjennomføre omfattende juridisk arbeid for å sikre at modellen var i henhold til lov om offentlige anskaffelser og EØS-rammeverket. Kommunen, Husbanken og utbygger Scandinavian Property Group arbeidet tett sammen i fortolkningen av avtalen (hvor vilkårene er nedfelt) og i detaljeringen av prosjektet, for å sikre de ønskede kvaliteter og funksjoner (Hanssen mfl. 2026/7). I Stavanger representerte den økonomiske modellen i Vålandshagen en nyvinning i måten å bruke tilskuddordninger på. Stavanger kommune ønsket å benytte Husbankens investeringstilskudd og reglene for momskompensasjon – for omsorgsboligene de la inn. Dette var imidlertid utfordrende når kommunen ikke bygget selv, men Stavanger hadde god juristkompetanse som løste dette. Kommunen søkte tilskudd, som betales til dem, og bruker dette til å betale andel av byggekostnaden i prosjektet (Kvinnesland og Hanssen 2023). Ved omsetning av omsorgsboligene er overdragelsesprisen andelseierens opprinnelige innskudd justert med konsumprisindeksen (Kvinnesland & Hanssen 2023). Utbygger har ansvar for momskompensasjon for bofellesskapet, og boligkjøper betaler nettokostnad (byggekostnad inkl. tomt minus mva. og kommunens subsidiering). Restbeløpet må finansieres av boligkjøper med egenkapital og lån. Det er krav om at boligprosjektet organiseres i ett, evt. flere, borettslag.

Men mange av landets kommuner har ikke nødvendigvis tilstrekkelig kompetanse – verken når det kommer til å avklare juridiske forhold, økonomiske tilskuddsordninger eller intern koordinering og samskaping av prosjekter som dekker flere behov. Det er derfor behov for en sterkere veilederfunksjon, enten gjennom fylkeskommunens eller Husbankens veilederansvar. Flere av kommunene opplever at Husbanken også henviser til dem, når andre kommuner spør om veiledning, så det er behov for at også Husbanken bygger opp kompetanse på dette.

9.1.4 Å koordinere egne sektorer

Våre casestudier tydeliggjør at kommunene må koordinere egne sektorer og avdelinger, dersom de skal være en proaktiv boligaktør som orkestrerer strategisk beboersammensetning. Studier av boligpiloter som er offentlig–privat-samarbeid får frem at det trengs en oversiktlig organisasjon og gode rutiner for samhandling innad i kommunen (Kvinnesland og Hanssen, 2023: 23, Støa mfl. 2022: 11).

I Stavangers arbeid med salg av kommunal eiendom med vilkår, var det kommunale foretaket Stavanger Utvikling KF, den koordinerende aktøren som klarte å se flere av

kommunens roller i boligpolitikken i sammenheng (Kvinnesland og Hanssen, 2023). Kommunen hadde en lang tradisjon med å være proaktiv boligaktør, gjennom selvbyggerordningen som fikk unge nyetablerte inn på boligmarkedet. I 2016 opprettet kommunen foretaket Stavanger Utvikling KF som redskap for aktiv bolig- og utbyggingspolitikk også gjennom kjøp og salg av eiendommer. Selvbyggerordningen var nå blitt en etablererboligordning hvor kommunen som regel satt bort til private å bygge boligene. Dette ble gjort også her, i salget av den 8 dekar store kommunale eiendommen som nå blir Vålandshagen. Det ble tydelig at den interne samhandlingen i kommunen måtte styrkes om kommunen skulle være gode «bestillere» av et konsept som private tilbydere skulle levere. Stavanger Utvikling KF tok en koordinerende rolle med å koordinere kommunens behov (identifisert av ulike kommunale avdelinger og etater) og utbyggers løsninger. Dette ble gjort gjennom felles workshoper – hvor representanter fra kommunal eiendom, plan, omsorgsbolig, folkehelse og stedsutvikling satt sammen og arbeidet ut forslag (Kvinnesland og Hanssen, 2023).

I Bærum kommune har Eiendomsavdelingen tatt en liknende koordinerende rolle, først i salg av Vallerveien 146 med vilkår, og deretter i det systematiske arbeidet som nå gjøres etter at lokalpolitikkerne har vedtatt at alle kommunale eiendomssalg skal skje på liknende måte. Også her skjer utarbeidelsen av vilkårene gjennom brede prosesser hvor ulike deler av kommunen trekkes inn. I bruken av kommunal eiendom til Treklang, samlokaliseringen av en skole, en barnehage og en eldreinstitusjon, hadde kommunen en formell prosjektleder som koordinerte de tre tjenestene (behovshaverne).

Også i Førde har kommunale etater jobbet systematisk sammen, for å utforme vilkår med salg av Lindhagen-prosjektet, og anbudet på omsorgsboliger i Apotekarhagen.

9.1.5 Betydningen av en koordinerende “pådriver” (“mellomromsaktører”)

I alle våre prosjekter ser vi at det har vært avgjørende å ha en koordinerende “pådriver” med utvidet mandat, for at prosjektene blir realisert. Dette er i tråd med tidligere studier (Grødem, 2014, Støa mfl., 2022, Kvinnesland og Hanssen, 2023, Hanssen og Habberstad 2024). Pådriverrollen er viktig fordi slike prosjekter med strategisk beboersammensetning som regel *utfordrer* de ulike kommunale sektortankegangene. Det krever for eksempel at de kommunale behovseierne forholder seg til et tidsløp - og gir klare kravspesifikasjoner til gitte frister - fordi man går inn i forpliktende samarbeid med private utbyggeraktører. Dermed må behovseierne (som pleie- og omsorg, planavdelingen, kommunal eiendom etc) i tillegg til å ta forvalter- og myndighetsutøverrollen - også tørre å gå inn i samfunnsutviklerrollen. I Stavanger har det kommunale foretaket (Stavanger Utvikling KF) hatt et klart pådrivermandat, og tok rollen som en mellomromsaktør mellom alle de kommunale sektorene og utbyggingsaktør og arkitekt. I Bærum har det vært både leder av etater og prosjektledere som har tatt rollen. I Symra-prosjektet var det en svært aktiv pårørendegruppe, som arbeidet i minst 8 år før bygget sto ferdig. Vedvarende engasjement i pådriverrollen ser dermed ut til å være en forutsetning for å virkeliggjøre slike innovative bolig- og sambruksprosjekter som vi har studert her.

9.1.6 Rollen som tjenesteutøver og myndighetsutøver må suppleres av en proaktiv lokalsamfunnsutviklingsrolle

En samlet lærdom fra de kommunene som har vært aktive i de studerte casene, er at det ofte kreves en organisasjonskulturell endring i kommunene om disse forsøkene på strategisk

beboersammensetning skal kunne oppskaleres. Nesten alle prosjektene er blitt til “mot alle odds” ved at proaktive pådrivere innad i kommunen har klart å få med seg andre sektorer internt – og blitt gode “bestillere” av variert beboersammensetning og sosiale kvaliteter ved boligene. For at dette skal bli gjeldende praksis, kreves som regel en større kulturell og institusjonell forankring i kommuneorganisasjonen, noe også tidligere forskning peker på (Støa mfl. 2022, Hanssen mfl. 2026/7). I Bærum ser det ut til å ha skjedd, gjennom et prinsippvedtak på politisk nivå, om å stille vilkår ved salg av kommunal eiendom, og med politisk vedtatt liste over vilkår som bør stilles.

9.2 Private aktører og frivillighet

De danske og nederlandske casene er gjennomført og eid av “tredje boligsektor”-aktører, som allmennboligstiftelser (KAB i Den Røde Tråd) og liknende bolig-kooperasjoner (samvirker) (De Schnipper og De generaal, boligkooperasjonen Woonin). Disse tredje boligsektor-aktørene har et sterkt kompetansemiljø på fysiske forutsetninger for å skape fellesskap, organisatoriske forutsetninger (community-coach kompetanse) og beboersammensetninger (Davelaar, 2026).

I Norge mangler vi denne type aktører, og det markedsdominerte boligproduksjonssystemet vi har i Norge (Nordahl 2018, Nordahl og Hanssen, 2026), innebærer at det er private aktører som bygger boliger. Det gjelder også mange boliger som skal dekke behov for beboere med kommunale tjenester, og alle boligprosjektene vi har studert er gjennomført av private boligaktører.

Det er særlig de ti siste årene at salg med vilkår med strategisk beboersammensetning har vokst frem som en praksis i Norge. I utvelgelsen av case til denne studien, fant vi at det fremdeles er en relativt liten andel av norske kommuner som benytter seg av muligheten.

Det er flere av de private utbyggeraktørene som i den senere tid har spesialisert seg på denne typen av komplekse boligprosjekter. INEO er en av disse, som står for Vålandshagen i Stavanger, og tidligere har gjennomført Vålandstunet på liknende vilkår. Kommunene mener det er viktig at det også skjer en profesjonalisering i utbyggingsmiljøet, hvor utbyggeraktører skolerer seg på denne typen prosjekt, og dermed blir bedre samarbeidspartnere med kommunen.

Et tydelig resultat av denne og andre studier, er at denne type komplekse boligprosjekt, som skal sette sammen og integrere ulike beboergrupper, trenger *svært mye bedre samarbeid* mellom kommune og utbygger enn hva som er vanlig ellers. Den visjonen og behovet kommunene har, må fortolkes og fysisk utformes av utbygger og arkitekt, og i denne prosessen trengs det nær samhandling.

I Førde var et arkitektfirma (X-form) også utbyggeraktør av Apotekargarden. Informanten forteller at det å respondere på et kommunalt anbud om å bygge 14 omsorgsboliger var risikodempende for dem. De eide en bygård i sentrum, og la inn et tilbud om å rehabilitere den og legge inn omsorgsboligene i det større prosjektet. Denne risikoreduksjonen opplever de er svært viktig et sted som Førde, som ikke er en presskommune – slik mange av de store byene er. I tillegg rapporterer informanten at dialogen rundt omreguleringen av prosjektet også var god, siden dette var et prosjekt kommunen ønsket å få opp.

Sunnfjord kommune har nå forankret i planverket sitt at de ønsker mer systematisk samarbeid med utviklingsaktører. Et godt samarbeid med de private utbyggeraktørene rundt utviklingen av Apotekargarden og Lindhagen var viktig, og fremover har kommunen planer om å samarbeid med Allstad - utbyggingsaktøren som tidligere var Opplysningsvesenets

fond som ble omgjort til et aksjeselskap. Allstad spesialiserte seg på ulike typer omsorgsboliger.

9.3 Husbanken som samspiller

Husbanken har vært en svært viktig pådriver for kommunenes nytenkning. Svært mange av informantene oppgir at Husbankens "pushing" på å tenke strategisk beboersammensetning, sambruk og sosiale boformer har vært avgjørende for prosjektene. Dette har vært en avgjørende faktor for Bærum kommunes arbeid med piloten i Vallerveien 146 (Hanssen mfl. 2026/7), som har dannet grunnlaget for Vålandshagen. Og også i Sunnfjord kommune har samspillet med Husbanken vært en viktig pådriver. Som en av de kommunale informantene forteller;

Vi har en dialog med Husbanken når vi skal realisere noen bygg. Husbanken har vært opptatt av å blande bruk, både aldersgruppe og brukere som har et spesielt behov, i lag med vanlige folk, altså for å få et godt bomiljø i bygget. Og det har de jo fått til både i Apotekergården og i Lindhagen (kommunal informant).

Informanter forteller at kommunenes bestillerkompetanse på denne type boligprosjekter kunne vært bedre, selv i forbildekommunene vi har studert her. I flere prosjekter er mange kvaliteter som opprinnelig lå i prosjektene blitt fjernet av de kommunale bestillerne, noe som tilsynelatende har fått negativ effekt for det sosiale samspillet mellom beboerne. På spørsmål om hvordan man får opp bestillerkompetanse i kommunene, om det er arkitektkompetanse eller annen kompetanse som må til, sier en informant,

Det er sånn som forskning og Husbanken kan hjelpe til med. Jeg tror ikke vi kan forvente at hver kommune skal sitte med den kompetansen. For det er ikke hver dag de bygger sykehjem og den typen boliger. Så jeg tenker jo at det må komme ovenfra. Få opp bevisstheten rundt det og få kravene inn i. Skal man ha Husbankfinansiering, så må det leveres en viss kvalitet, for eksempel. (informant, utbygger).

Informanten mener Husbanken kunne hatt dialog med dem som gjennomførte prosjektet, som kompetansemiljø på kvalitetssikring og optimalisering av finansieringsordningen.

I tillegg så avdekker studien at Norge, i mangel av boligaktører som ofte omtales som tredje boligsektor, heller ikke har aktører som bygger kompetanse og ekspertise på beboersammensetning, naboskapsbygging og nabovert-rollen. Dette ser vi aktører som allmennboligstiftelsene i Danmark og boligstiftelsene i Nederland gjør. I Norge domineres feltet av enkeltprosjekter utviklet av private aktører, hvor det ikke finnes systematiske delings- og læringsstrukturer mellom dem. Her kunne aktører som Husbanken, DogA eller Distriktsenteret tatt en sterkere rolle som kompetansebyggings«plattform». Mange av kommunene i studien opplever at de må begynne fra scratch, og ikke har noen å spørre om "how-to-do-it"-råd.

9.4 Finansiering og virkemidler

9.4.1 Husbankens tilskudds- og låneordninger – hull i boligtrappen

Husbankens virkemiddelapparat ser ut til å være en viktig forutsetning for mange av prosjektene vi har studert (Lindhagen, Apotekargarden, Symra, Vålandshagen, Bråta, Treklang).

Denne og tidligere studier indikerer imidlertid at de gjeldende rammene for Husbankens tilskudds- og låneordninger i liten grad er hensiktsmessige for å integrere omsorgsboliger inn i store boligprosjekter (Apotekargarden) eller andre målgrupper inn i eldreinstitusjoner og omsorgsboliger (Pastor Fangens vei 22).

For det første oppleves rammene for investeringstilskuddene til institusjonsplasser å være for lite fleksible. Som det kom frem i Lindaas (mfl. 2026) så har de fleste prosjektene som har samlokalisert studenter og eldre fått dispensasjon for å huse studenter. Det er ikke mulig å kombinere Husbankens tilskudd til henholdsvis omsorgsboliger og studentboliger. Det er heller ikke uten videre lov å bruke bygg som har fått tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser som studentboliger, og derfor må man ha dispensasjon for å huse studenter. Unntaket fra dette er dersom det har gått 30 år siden man fikk tilskuddet (etter de nyeste reglene 20 år). Også vårt case Pastor Fangens vei 22 måtte ha dispensasjon for å huse to studenter. Dersom det skal bygges et nytt bygg der det skal legges til rette for dette bokonseptet, må dette tas høyde for i dialog med Husbanken, slik at tilskuddet kun dekker den delen av bygget som går til omsorgsboliger og/eller sykehjemsplasser, mens kommunen må betale for studentboligene selv. Det var dette som ble gjort ved Solbakken sykehjem i Bærum, da det ble bygget i 2023 (Lindaas mfl. 2026, s 38-39). Det er derfor interessant å se at Husbanken er mer utforskende i hvordan de kan bruke sine virkemidler til å støtte private prosjekter som setter sammen studenter og eldre. De bruker nå forsøksparagrafen (§1-3) til å avvike reglene i forskriften, ved å gi lån til Marineholmen i Bergen.

For det andre oppleves lånebetingelsene for lite fleksible og prosessene dårlig tilpasset private utbyggeraktørers prosjektgjennomføring. Ifølge en utbyggerinformant i studien vår har dette ført til at de har faset ut Husbanken fra sine prosjekter. Husbanken tilbyr ifølge utbygger 30 års løpetid med om lag fem års avdragsfrihet, mens private banker kan tilby inntil 45 års løpetid (for eksempel 5 år avdragsfritt og 40 år med avdrag), hvilket reduserer månedskostnaden for beboer til tross for høyere total lånekostnad. Informanten beskriver også at man som utbygger kan søke om lån i Husbanken når som helst på året, men for å få det godkjent så må man i praksis søke om dette i starten av året, for at det fortsatt skal være penger igjen i årets kvote. Før en kan søke om lånet må prosjektet ha ferdig rammesøknad med alle dokumenter på plass, det må være salgsklart og de må ha på plass avtale med entreprenør. Etter en eventuell godkjenning av lånet må byggingen settes i gang innen seks måneder. Dette oppleves som altfor rigide betingelser, som gjør at det ofte er mer attraktivt å låne penger fra en privat bank:

Så hvis jeg da var ferdig med et prosjekt i mai ... Da er jeg ferdig utvikla, og det har gått i salg ... Så kommer ikke jeg til å vente til januar med å søke, og jeg kan ikke søke i mai, for da vet jeg at jeg får nei. Og i teorien så kunne jeg jo starte salget, og så søkt i januar som kom. Men da har jeg satt i gang prosjektet allerede, og da får jeg ikke ja. Så jeg må jo treffe i den perioden mellom alt er klart og før bygging begynner, og at Husbanken har penger. Så de har jo gjort det hele ekstremt komplisert for oss (informant, utbygger)

For det tredje identifiserer studien flere mangler i virkemiddelapparatet, som er i samsvar med nyere studier, som identifiserer tydelige hull i boligtrappen (Lindaas mfl. 2026, Zeiner mfl. 2026). Mangelen går ut på at det er hull på “midten” - altså mellom ordinære bolig og omsorgsboliger. Dette er det behovet som “trygghetsboliger” var ment å dekke (Eldreboligprogrammet, 2024), som Stortinget anmodet om i Anmodningsvedtak 33 (20.11.2018), og som Helse- og omsorgsdepartementet sendte ut et høringsutkast til 17.06.2021¹⁸. En trygghetsbolig var her definert som en selvstendig husholdning, som gir en god ramme for å leve et selvhjulpent liv, samtidig som en gjennom felles oppholdsarealer og trygghetsvert gis sosiale og fysiske tilbud.

Behovet for denne type trygghetsbolig, som kunne representert det dagens omsorgstrapp mangler, kommer tydelig frem i studien vår. Forslaget fra 2021 var særlig ment å bidra til fremskaffelse av trygghetsboliger i distriktene. Her var målgruppen spesielt folk som på grunn av uegnet bolig eller boligsituasjon ikke kunne bo i eksisterende bolig, men ikke nødvendigvis hadde krav på en omsorgsbolig. Flere kommuner i studien er bekymret for nettopp denne gruppen. Informanter fra Sunnfjord kommune uttrykker bekymring for at det er få økonomiske virkemidler for å hjelpe eldre som ikke har økonomiske verdier til å flytte mer sentrumsnært. De opplever at eldre ønsker å flytte, og at det vil gavne de kommunale tjenestene å få dem sentrumsnært, men at eldre ikke har råd.

Sunnfjord kommune er jo en av de store jordbrukskommunene. Det gir jo òg noen utfordringer i form av en aldrende befolkning i kårboliger (på gårdene) som har null verdi. De kan ikke selge husene sine og kjøpe seg inn i et byggeprosjekt. Så jeg kunne jo ønske meg at det var gunstige og prioriterte lånerammer for ... Det som gikk på kjøp av billige, eller andelskjøp av billige eldreboliger, f.eks. Som ikke kommunen nødvendigvis verken investerer i eller kan legge til rette for. Men at de faktisk får kjøpt seg bolig (informant, kommune)

Kommunen opplever nå at mange av de eldre overdrar gården til den yngre generasjonen, og blir boende i en kårbolig på gården. Denne kan ikke selges videre, og dermed får de ikke egenkapital til å kjøpe sentrumsnære leiligheter. Kommunen ser at dette kunne løse seg med flere leietilbud, både kommunale og private. Men det er ikke nødvendigvis lett å styre utviklingen av private leietilbud, feks når det gjelder at de helst skal lokaliseres sentrumsnært.

9.4.2 Økonomisk tilgjengelighet (Startlån og mekanismer for å senke terskel for tilgang)

Det har de siste årene vært en stor diskusjon rundt det norske boligmarkedets ekskluderingsmekanismer, siden Norge i mindre grad enn andre land har innført ordninger som sikrer “rimelige” boliger for lavinntektsgrupper (Halvorsen og Lindquist, 2017, Galster og Wessel, 2019, Tunström, 2020, Christiansen og Nordahl, 2024) og heller ikke kan sies å ha et inkluderende leiemarked (Sandlie og Sørvoll, 2017, Forbrukerrådet, 2021). Også i studier av hvordan kommunene er i stand til å møte eldrebølgen, ser vi at boligsituasjonen hindrer den omstillingen som Bo-trygt-hjemme-reformen ønsker å få til. Det er i mange kommuner vanskelig for eldre å selge en enebolig i rurale områder, og kjøpe seg

¹⁸ Høring - Forslag til forskrift om investeringstilskudd til trygghetsboliger fra Husbanken. [Høring - Forslag til forskrift om investeringstilskudd til trygghetsboliger fra Husbanken - regjeringen.no](#)

tettsteds/sentrumsnære leiligheter, hvor det hadde vært enkelt for kommunene og gi dem hjemmetjenester (Zeiner mfl. 2026, kommer). Aldersvennlige boligprosjekter, som legger til rette for sosial aktivitet og sambruk, har ofte en høy økonomisk terskel for å få innpass (enten det er eie eller leie), og retter seg ofte mot middel- og høyinntektsgrupper. Dette er også tilfellet i flere av prosjektene vi har sett på - som bygges av private tilbydere. Kommunene har derfor brukt ulike økonomiske mekanismer for å sikre at ulike målgrupper har økonomisk tilgang, først og fremst ved å legge inn vilkår om dette ved salg av kommunal eiendom. Her peker flere modeller seg ut:

For det første ser vi at leilighetene forbeholdes målgruppen (feks unge med funksjonsnedsettelse) som får anledning til å kjøpe boligen selv med startlån. Dette er en modell som er brukt i Symra, Vålandshagen og Lindhagen. Startlån er finansiert av Husbanken, men tildeles fra kommunen. I en rekke av prosjektene hvor en målgruppe får mulighet til å få leiligheter i et større boligprosjekt (normalisering), har kommunen brukt startlån for at unge uføre skal ha mulighet til å eie sin egen bolig. Pårørenderepresentanter og utbyggere er fornøyd med hvordan kommunen bruker dette virkemiddelet. Som en pårørende til en beboer sa:

Alle eier sine egne leiligheter, og de eier en andel, en lik andel, i fellesarealene. Kommunen kom inn i forhold til hvordan vi kunne få best mulig finansiering på plass slik at det gikk an å bo der med den begrensede økonomien som alle disse har. Finansieringen innebærer at alle beboerne har et lån i Husbanken. I tillegg stilte Oslo kommune opp med et tilskudd som nedbetales over 20 år (informant, pårørende).

I disse prosjektene er det gjerne en personellbase (kontor), som enten eies av kommunen eller leies av kommunen når borettslaget eier det, som i Symra. I Symra betaler kommunen også noe leie for fellesarealet, siden dette brukes til måltider for brukerne.

For det andre ser vi en modell hvor leilighetene forbeholdes ulike målgrupper, som får kjøpe boligen under markedspris og / eller med boligkjøpsmodeller. I Vålandshagen er det satt av 10 leiligheter (ca 10 prosent) som skal selges 15 % rimeligere enn tilsvarende øvrige boliger i prosjektet. I et tidligere prosjekt, Vallerveien 146 i Bærum (se Hanssen mfl. 2024, Hanssen mfl. 2026/7) skal 12 leiligheter selges 15% under markedsverdi til førstegangskjøpere under 35 år med tre års botid i Bærum eller arbeidssted Bærum. I tillegg skal tre leiligheter finansieres med startlån tiltenkt lavinntekts barnefamilier. Disse mekanismene senker terskelen for beboere til å kunne eie boligen selv, i områder hvor markedsprisen ellers ville ekskludert dem. Slik sett har disse mekanismene potensial til å sikre større kjøpekraftmiks i boligprosjekter (Christiansen og Nordahl 2024, Hanssen mfl. 2024, Kvinnesland og Hanssen, 2023).

For det tredje har vi modeller som sikre kommunen tilvisningsrett eller rett til kjøp av kommunale utleieboliger (Vålandshagen, Lindhagen) eller kommunale omsorgsboliger (Apotekargarden), slik at kommunen kan leie ut til ulike målgrupper. Slike kommunalt eide boliger sikrer kommunen et viktig virkemiddel for strategisk beboersammensetning. I nylige studier (Støa mfl. 2026) rapporterer kommuner som har vært proaktive med tilvisningsrett, at de gjerne også skulle hatt kommunalt eide boliger i boligprosjektene. Da ville de hatt enda bedre instrumenter for en hensiktsmessig strategisk beboersammensetning, både for å sikre mer sosial påkobling hos brukere og mer effektiv tjenesteyting.

9.4.3 Spesifikke tekniske krav

Også tekniske krav kompliserer boligprosjektene vi har studert. Som utbyggeraktøren som gjennomførte transformasjonsprosjektet Apotekargarden i Førde forteller:

Og i tillegg, når vi fikk inn det her med omsorgsboliger, så kompliserte det byggeprosessen i rehabiliteringen. Kravene til omsorgsboliger er så spesifikke når det gjelder areal, og det å bygge over hverandre, bad og den type ting, ble veldig vanskelig... Det var mange sånne praktiske utfordringer som kom underveis. Men vi løste det (informant, utbygger).

Kravene ser imidlertid ikke ut til kun å komme fra Husbanken, som har tilskuddsordningene. Utbyggere opplever særlig kravene fra Arbeidstilsynet som å komplisere utbygging av omsorgsboliger. Disse kravene handler ifølge en informant om å sikre hjemmetjenesten plass til å hjelpe folk, lage opplegg for å ettermontere kran og skinner fra seng til bad, og bad som er store nok. En utbygger har også opplevd å få krav om å få inn vaskemaskin på alle bad i omsorgsleilighetene, noe som øker arealbehovet. Dersom man ønsker tilskudd fra Husbanken, må Arbeidstilsynet krav følges. Utbygger etterlyser større bevissthet rundt kommunens behov for fleksibilitet, så lenge de har både omsorgsboliger og institusjonsplasser;

Det er ikke så sjuke folk som bor der. Dette er omsorgsboliger for eldre eller pleietrengende, før de kommer på sykehjemmet. Dette er ikke en sykehjem. Veldig mange av dem klarer seg godt sjøl. Spørsmålet om det er fornuftig å bygge så mye areal, enn så lenge det ikke er en sjukeheim. Det fordyrer det jo veldig. (informant, utbygger).

10 Hvilke prinsipielle spørsmål reiser strategisk beboersammensetning?

10.1 Balanse mellom sosial påkobling og privatliv

Alle boliger må tilby en balanse mellom privatliv og tilbaketrekning ("solitude") og sosialt samvær. Hvordan ser denne balansen ut å være i de boligprosjektene vi har studert? Og kan beboerne velge denne balansen selv, eller er sosialt samvær en "plikt" eller "tjeneste" de må yte inn i fellesskapet?

I de fleste boligprosjektene vi har studert, har beboerne mulighet til å finne balansen selv. Det er i liten grad nedfelt formelle krav og forventninger til sosial deltakelse. Vi ser at beboerne med hjelpebehov i bofellesskapene kan velge bort fellesmåltider. Det kan likevel være uformelle normer og forventninger. I de nederlandske casene virker det som at naboer i noen tilfeller har reagert på isolasjonistisk adferd, og slik sett fungerer som et "social early warning system". Dette kan i mange sammenhenger bidra som et sosialt sikkerhetsnett for de det gjelder, men kan også oppleves som invaderende.

Dette spørsmålet - mellom privatliv og sosial "ytelse" blir viktig i de tilfeller noen får redusert husleie eller lønn for dette. I en tidligere studie har vi sett på seks tilfeller av dette, hvor studenter bor rimeligere mot forventet sosial ytelse til det store fellesskapet av eldre beboere (Lindaas mfl. 2026). Det å kreve en arbeidsinnsats fra studenter i bytte mot billigere husleie reiser et juridisk spørsmål knyttet til hvorvidt man skal regnes som ansatt eller ikke. I studien til Lindaas (mfl. 2026) kom det tydelig frem at krav til sosial aktivisering bør være formalisert i stillingsposisjoner, i egne arbeidskontrakter, og at man bør være forsiktig med å legge inn slike krav i leiekontraktene. Et av casene som ble studert i Lindaas (mfl. 2026) var Horten kommune, som benyttet en husleiekontrakt som spesifiserte at studentene skulle bidra med 30 timer innsats i måneden. Hvorvidt et slikt «bytte» var i tråd med arbeidsmiljøloven ble diskutert i Tidsskriftet aldring og helse, hvor Wallander (2019) argumenterte for at Horten kommune ikke var helt i mål med å finne balansen mellom bytteforhold og frivillighet (Wallander, 2019). I denne studien har vi med et eksempel på et lignende bokonsept, Pastor Fangens vei 22. Her har man tatt denne juridiske usikkerheten på alvor, og skilt mellom leieforhold og arbeidsforhold, med hver sine formelle kontrakter. Dette ble gjort etter at kommuneadvokaten i Oslo kommune i 2017 vurderte at denne type sosial aktivisering ikke kunne regnes som frivillig arbeid, og at man bør ha arbeidskontrakt i tillegg til husleiekontrakt dersom studentene skal pålegges arbeid (Lindaas mfl. 2026, s.43). I Pastor Fangens vei 22 bor nå to studenter rimeligere, sikret gjennom en leiekontrakt, og er formelt ansatt 20 prosent av bydelen som god nabo (en form for miljøarbeiderstilling) med ansettelseskontrakt. Dermed sikres også krav om taushetsplikt etc. I andre eksempler i Lindaas studie (2026), hadde man etter mye diskusjon fjernet krav om sosial aktivitet fra leiekontrakter (Bø sykehjem) og få hadde inne slike formelle krav (verken Paulus sykehjem, Bø sjukeheim og det planlagte prosjektet Marineholmen har formelle krav).

Generelt er erfaringene altså at man bør unngå aktivitetsplikter. Dersom man ønsker å ha aktiviseringsplikter bør de ikke inn i leiekontraktene, men må skilles ut som formelle ansettelseskontrakter. Velger man ansettelseskontrakt i tillegg til en leiekontrakt må man også ta høyde for at studenten vil få fordelsbeskatning knyttet til boligen, dersom leien settes under markedspris (Lindaas mfl. 2026).

Spørsmålet er også hva slags karakter det sosiale samspillet skal ha. Skal det preges av en "hjelperrolle" - altså praktisk støtte og pleiefaglig støtte, eller skal det preges av en mer

egalitær naboskaps og vennskapsrelasjon? I prosjekter hvor studenter og eldre bosettes sammen er det en tydelig forskjell mellom de som ønsker studenter skal ta en hjelperrolle eller naborolle. I studien til Lindaas (mfl. 2026) og Guribye et al. (2025) ønsker de fleste av prosjektene å unngå studenter fra helsefag, fordi de ikke er ment å påta seg omsorgsarbeid. Studentenes bidrag er primært ment å være sosial kontakt og sosial aktivisering, gjennom samtaler, spill, håndarbeid, måltider og lignende. Dette gjelder også caset vårt her, Pastor Fangens vei 22. Her forteller de om at studentenes inntreden har ført til en mer livlig og ukonvensjonell tilværelse, blant annet med at studentene kobler de eldre beboerne mer til verden utenfor (feks tar dem med til Sverige og på pub), noe også internasjonale studier finner (Arentshorst et al., 2019; Even-Zohar, 2022). I det planlagte, private prosjektet Marineholmen i Bergen, derimot, ønsker de å rekruttere helse- og omsorgsstudenter (Lindaas, mfl. 2026). I slike tilfeller vil det være nødvendig å finne skjæringspunktet for hvilke omsorgsoppgaver studenter kan ta, og hvilke kommunens hjemmetjenester skal være ansvarlig for.

10.2 Skal ansvaret for sosial aktivitet ligge hos beboerne, eller en ytre aktør?

Hvem har ansvar for koordinering av sosial aktivitet og sosial fellesskapsbygging? Og hvem har ansvar når relasjonene ikke fungerer? Skal det være beboerne selv, eller skal en ytre aktør fasilitere det? Studien vår viser at alle de utenlandskap casene (som er relativt gjennomsnittlige) har en formell "trivselsvert eller "community coach" knyttet til seg. I de norske casene er denne rollen i svært liten grad formalisert. I noen tilfeller tar den kommunale pleie- og omsorgsansatte på seg en rolle som aktivitør, ved siden av andre roller. De norske casene mangler dermed en institusjonalisering av rollen.

En slik rolle er også viktig i tilfeller hvor det oppstår spenninger og konflikter mellom beboerne. I de nederlandske casene ser vi at denne community coach'en tar en medierende rolle, I det danske caset ser vi at trivselsverten også arbeider for å styrke beboerdemokratiet, og på den måten bygger lokalt "medborgerskap" slik at beboerne selv kan håndtere konfliktene på en lokal arena.

10.3 Økonomisk bærekraft: Hvem finansierer fellesareal (og sosial koordinering)?

Alle de prosjektene vi har studert – som har en dimensjon av strategisk beboersammensetning ved seg – har inkludert fellesarealer for å oppnå ønsket (fellesskaps)effekt. I en ordinær markedssituasjon fordeles finansieringen av et slikt areal på alle leilighetene, som et prispåslag som øker boligprisene noe. Dermed er den generelle modellen vi finner i casene at fellesarealene eies av sameiene/ borettslagene i fellesskap.

Andre studier finner at de unntaksvis eies av andre. I Vålandstunet, har utbygger INEO blitt værende som eier av store deler av fellesarealet. I andre områder har utbyggeraktører som OBOS (Kvænerbyen) og Ferd (Petersborghuset) blitt værende som eier av nabolagsarenaer (Hanssen og Habberstad 2024). I et annet prosjekt i Bærum, Vallerveien 146, har kommunen kjøpt fellesareal (et lite nabolagshus) og overdratt det til sameiet. Begrunnelsen er at de 16 boligene som er forbeholdt unge beboere med hjelpebehov skal få tilgang til sosiale arenaer i nærheten (se Hanssen mfl. 2024).

Der hvor finansieringen av fellesareal fordeles på leilighetene, kan dette øke terskelen for at leilighetene blir økonomisk tilgjengelige for innbyggere (og målgrupper). Vi ser at økonomisk tilgang til sentrumsnære leiligheter, som legger til rette for sosial aktivitet, er en stor utfordring i kommunenes Bo-trygt-hjemme-arbeid (Zeiner mfl. 2026, kommer). Flere av prosjektene vi har sett på har derfor brukt ulike økonomiske mekanismer for å sikre at ulike målgrupper har økonomisk tilgang (se forrige kapittel).

.

11 Konklusjon

Rapporten har gjennom litteraturstudien og studien av 11 konkrete case bidratt til å hente inn, og sammenstille, erfaringer fra boligprosjekter der ulike grupper, for eksempel eldre, studenter, barnefamilier og sårbare grupper strategisk bosettes sammen. Både boligprosjektene (Den Røde Tråd, De Schnipper, De Generaal, Apotekargarden, Lindhagen, Symra, Vålandshagen, Poppelhagen og Villa Sæter) og flerformålsprosjektene (Treklang, Bråta bo- og aktivitetssenter, Pastor Fangens vei 22) har bidratt til å belyse hva som er praksis rundt beboersammensetning, organisering, fellesareal, funksjoner og arkitektonisk utforming. Studien har også belyst de erfarte effektene av strategisk beboersammensetning når det gjelder sosialt mangfold, sosial kontakt og aktivitet, livskvalitet, selvhjelpenhet, bedre utnyttelse av areal, tjenesteavlastning og tjenesteeffektivisering.

I tillegg har studien fått frem hvordan ulike faktorer spiller inn for å nå ønsket effekt, både når det gjelder egenskaper ved boligene og regelverk og støtteordninger. Effektene er særlig knyttet til økt sosialt mangfold, økt sosial kontakt, aktivitet og fellesskapsbygging (i målgruppe, mellom målgruppe og øvrige beboere, og mellom prosjektet og nabolaget rundt) – og gjennom dette økt livskvalitet og redusert ensomhet. Men prosjektene viser tydelig at man har oppnådd tjenesteavlastende effekter, gjennom økt selvhjelpenhet (for eksempel for sosial støtte) og praktisk bistand fra beboere. Beboerne oppleves å klare seg bedre i hverdagen, og dermed har mindre behov for å følges opp av kommunale tjenester. Flere av prosjektene viser også tjenesteeffektiviserende effekter: at kommunale pleie- og omsorgstjenester kan ute sine tjenester mer effektivt, for eksempel ved reduksjon av reisetid.

Hva man får av effekter avhenger imidlertid av hvilken ambisjon man har – for dette påvirker hva slags kvaliteter som legges inn (hva slags fellesareal, fellesfunksjoner), hvordan de er organisert og hvor tilgjengelige de er. Men beboermiks og fellesareal med kvalitet er likevel ikke *tilstrekkelige* betingelser for å oppnå sosial kontakt og aktivitet. De 11 casene viser at det må gjøres en innsats for å skape sosial aktivitet og kontakt. Hvordan denne innsatsen organiseres er imidlertid veldig forskjellig. De danske og nederlandske casene har en helt annen profesjonalitet og kompetanse knyttet til utviklingen av nabofellesskap (community coach og trivselskonsulent) enn de norske casene. I de norske casene er det mest formalisert i caset hvor studenter og eldre bosettes sammen. I slike prosjekter er erfaringene at dersom man ønsker å ha aktiviseringsplikter bør de ikke inn i leiekontraktene, men må skilles ut som formelle ansettelseskontrakter (Lindaas mfl. 2026). Også i flerformålsprosjektene ser vi hvor viktig det er å ha en dedikert koordinator, dersom man ønsker å oppnå de sosiale aktivitetene som var formålet.

Når det gjelder rammevilkår, så er de norske prosjektene preget av den norske boligmarkedsmodellen, som er langs mer markedsorientert enn de to andre landene i studien (Tranøy, Stamsø et al. 2020, Nordahl, 2018). Mens semi-offentlige boligforetak, -kooperativer og -stiftelser med oppgaver for definerte målgrupper ble bygd ned i Norge fra 1980-tallet og utover (Nordahl, Astrup et al. 2012), så er slike boligaktører toneangivende på dette feltet i Danmark og Nederland. I Danmark eies så mye som 20 prosent av den totale boligmassen av allmennboligstiftelser. Denne type aktører bygger dermed opp en kompetanse og ekspertise på strategisk beboersammensetning, naboskapsbygging og nabovert-rollen, som vi ikke finner igjen i Norge. I Norge domineres feltet av enkeltprosjekter utviklet av private aktører, og det er ikke bygd opp systematiske delings- og læringsstrukturer mellom dem.

Ellers ser Husbankens virkemiddelapparat ut til å være en viktig forutsetning for mange av prosjektene vi har studert. Denne og tidligere studier (Zeiner mfl 2026) viser imidlertid at de

gjeldende rammene for Husbankens tilskudds- og låneordninger i liten grad er hensiktsmessige for å integrere omsorgsboliger inn i store boligprosjekter (Apotekargarden) eller andre målgrupper inn i eldreinstitusjoner og omsorgsboliger (Pastor Fangens vei 22). Det er dermed et tydelig hull i boligtrappen - mellom ordinære bolig og omsorgsboliger, som er det mellomrommet "trygghetsboliger" var ment å dekke (Eldreboligprogrammet, 2024, Lindaas mfl. 2026, Zeiner mfl. 2026). Dersom man ønsker en *større flora* av boligmodeller med strategisk beboersammensetning, hvor innbyggere med hjelpe- og oppfølgingsbehov bosettes inn i ordinære boligprosjekter – virker en endring av gjeldende regelverk å være et sted å begynne.

Litteraturliste

- Ager, A. & Strang, A. (2008). Understanding integration: A conceptual framework. *J. Refugee Stud.*, 21, 166.
- Ambjörnsson, A. , & Larsen, H. G. (2025). Intergenerational co-housing in Sweden: Results of a survey. (Rapporter och notiser; No. 174). Department of Human Geography, Lund University
- Arentshorst, M. E., Kloet, R. R. & Peine, A. (2019). Intergenerational Housing: The Case of Humanitas Netherlands. *Journal of Housing For the Elderly*, 33(3), 244-256.
<https://doi.org/10.1080/02763893.2018.1561592>
- Aamo, A. S.; Bratseth, K., Eilertsen, M. R., Lindahl, M. D. og Støa, E. (2021). *Bokvalitet og høy tetthet - Hvordan kombinerer vi de to? En kvalitativ studie av ni norske eksempler*. Rapport for KMD: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/bokvalitet-og-hoy-tetthet_-hvordan-kombinerer-vi-de-to/id2859977/
- 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>
- Beck, A. F. (2019). What Is Co-Housing? Developing a Conceptual Framework from the Studies of Danish Intergenerational Co-Housing. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 40–64. <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1633398>
- Birkner, C. & Apostolopoulou, E. (2025). Housing crisis in European cities: exploring the potential of social and collaborative housing for supporting newcomers. *Urban Research & Practice*, 18(5), 756-796. <https://doi.org/10.1080/17535069.2025.2518081>
- Biswas, T. (2023). Becoming good ancestors: A decolonial, childist approach to global intergenerational sustainability. *Children & Society*, 37(4), 1005-1020.
<https://doi.org/https://doi.org/10.1111/chso.12722>
- Brattbakk, I. , Hagen, A. L. , Rosten, M. G. , Andersen, B. , Thorstensen, E. & Bratseth, K. (2015). Hva nå, Tøyen? Sosiokulturell stedsanalyse av Tøyen i Bydel Gamle Oslo. AFI Rapport 8/15. Arbeidsforskningsinstituttet
- Bredewold, F., Hermus, M. & Trappenburg, M. (2020). ‘Living in the community’the pros and cons: A systematic literature review of the impact of deinstitutionalisation on people with intellectual and psychiatric disabilities. *Journal of Social Work*, 20(1), 83-116.
- Brouwers, M., Broekharst, D. S. E., de Boer, B., Groen, W. G. & Verbeek, H. (2023). An overview of innovative living arrangements within long-term care and their characteristics: a scoping review. *BMC Geriatrics*, 23(1), 442. <https://doi.org/10.1186/s12877-023-04158-9>
- Brown, P., Gill, S. & Halsall, J. P. (2024). The impact of housing on refugees: an evidence synthesis. *Housing Studies*, 39(1), 227-271.
<https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2045007>
- Burger, Flore , Maarten Davelaar, Max Huber, Malou Mac Gillavry (2025) *Evaluatieonderzoek Community Living Bij projecten van HVO-Querido: De Eenhoorn en De Jakoba*. Hogeschool Utrecht)

- Bærum kommune (2026). Innstilling fra Arbeidsutvalget for aldersvennlige boliger, vedtatt 11.2.2026.
- Christiansen, I. M., & Nordahl, B. I. (2024). Nye boligkjøpsmodeller – med eller mot det etablerte boligregimet? *Nordic Journal of Urban Studies*, 4(1), 1–23.
<https://doi.org/10.18261/njus.4.1.4>
- Corfee-Morlot, J., Cochran, I., Hallegatte, S. & Peasdale, P. J. (2011). Multilevel risk governance and urban adaptation policy. *Climate Change*, 104, 169–197.
- Czischke, D. & Huisman, C. J. (2018). Integration through collaborative housing? Dutch starters and refugees forming self-managing communities in Amsterdam. *Urban Planning*, 3(4), 156-165
- Davelaar, M., Gruppen, A., Knevel, K. & van Doorn, L. (2018, 18 September 2018). *The contribution of mixed housing projects to the social integration of homeless people in the Netherlands*. European Observatory on Homelessness / FEANTSA Research Conference, Budapest.
https://www.feantsaresearch.org/download/102_midday_ws_11_davelaar7169312307933910466.pdf
- Davelaar, M., van Doorn, L., Gruppen, A. & Knevel, K. (2019, 23-25 October 2019). *Welcome in my backyard: How having neighbours can help ending homelessness*. CARPE Horizon Europe and Beyond Conference, Valencia.
- Davelaar, Maarten (2026) Mixed-Housing: Supporting the Individual and the Community: research on mixed-living projects in the Netherlands. Digital presentation, 4th of March 2026
- Debrunner, G., Jonkman, A. & Gerber, J.-D. (2024). Planning for social sustainability: mechanisms of social exclusion in densification through large-scale redevelopment projects in Swiss cities. *Housing Studies*, 39(1), 146-167.
<https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2033174>
- Eldøy, J. (2019). *Brukermedvirkning i bofellesskap: En casestudie av pilotprosjektet Vindmøllebakken* [Masteroppgave]. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.
- Eliassen, M. & Hartviksen, T. (2020). Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre. Beskrivelser av eksisterende kunnskap om reformens utfordringsområder: Aktivitet og fellesskap. Kunnskapsnotat. Senter for omsorgsforskning
- Engström, E. , Hagbert, P. , & Jeske, J. (2025). From claims to practice? Sustainability in Swedish collaborative housing alternatives. *Urban Research & Practice*, 18(4), 602–621.
<https://doi.org/10.1080/17535069.2025.2454384>
- Even-Zohar, A. (2022). The “at home” program: Students residing with older adults. *Sage Open*, 12(1), 21582440221085017.
- Forbrukerrådet. (2021). *Å leie bolig: Norske leietakeres erfaringer og ønsker for boligmarkedet. Basert på henvendelsesstatistikk, kvalitative og kvantitative undersøkelser av Forbrukerrådet*. <https://storage02.forbrukerradet.no/media/2021/03/a-leie-bolig-i-norge-1.pdf>
- Fornes, N. (2024) Et sosialt fellesskap - veien å gå for boligsektoren? Masteroppgave i eiendomsutvikling og -forvaltning, NTNU

- Førsund, E. , Torrado Vidal, J. C. , Fæø, S. E. , Reithe, H. , Patrascu, M. & Husebø, B. S. (2024). Exploring active ageing in a community-based living environment: an ethnographic study in the Western Norway context. *Frontiers in Public Health*, 12:1380922. <https://doi.org/10.3389/fpubh.2024.1380922>
- Galster, G. C. & Friedrichs, J. (2015). The Dialectic of Neighborhood Social Mix: Editors' Introduction to the Special Issue. *Housing Studies*, 30(2), 175-191. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1035926>
- Galster, G., & Wessel, T. (2019). Reproduction of social inequality through housing: A three-generational study from Norway. *Social Science Research*, 78(februar), 119–136. <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2018.12.016>
- Gorjup, R., Hand, C. & Laliberte Rudman, D. (2026). Building Connections among University Students and Older Adult through Co-occupation in Intergenerational Living. *Canadian Journal on Aging / La Revue canadienne du vieillissement*, 45(2), 231-239. <https://doi.org/10.1017/S0714980825100512>
- Granath Hansson, A., Sørensen, J., Nordahl, B. I. & Tophøj Sørensen, M. (2025). Contrasting inclusionary housing initiatives in Denmark, Sweden, and Norway: how the past shapes the present. *Housing Studies*, 40(4), 892-913. <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2323607>
- Guribye, E., Jensen, J. P. & Disch, P. G. (2025). Generasjonsperspektiv i bofellesskap. Samskaping mellom pragmatisme og visjon. NORCE Rapport | Nr. 16-2025. NORCE Helse og Samfunn.
- Gurung, A., Edwards, S., Romeo, M. & Craswell, A. (2022). A tale of two generations: Case study of intergenerational living in residential aged care. *Collegian*, 29(6), 809-815. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.colegn.2022.08.002>
- Hagbert, P. (2020). Co-housing as a socio-ecologically sustainable alternative? In P. Hagbert, H. G. Larsen, H.Thörn, & C. Wasshede (Eds.), *Contemporary co-housing in Europe towards sustainable cities?*(pp. 183–201). Routledge
- Halvorsen, E., & Lindquist, K.-G. (2017). *Getting a foot on the housing ladder: The role of parents in giving a leg-up (Working paper 19)*. Norges Bank. <https://norges-bank.brage.unit.no/norges-bank-xmlui/handle/11250/2495558>
- Hansen, M. R., Entwistle, J. E. og Kirkegaard-Larsen, S. J. (2024). Evaluering af seniorbofællesskabet Havtorn. AART / Realdania <https://realdania.dk/viden-og-laering/vidensbibliotek/publikationer/faglige-publikationer/evaluering-havtorn>
- Hanssen, G. S. & Habberstad, M. Ø. (2023). Hvordan sikre stabile partnerskapsmodeller for sosial infrastruktur i nye utbyggingsområder?1. *Tidsskrift for boligforskning*, 6(2), 172-189. <https://doi.org/10.18261/tfb.6.2.8>
- Hanssen, G. S. , Boysen, M. , Olaussen, R. & Rolfsen, E. P. (2026) Sammen mot utenforskap? Hvordan kan bydeler ta en sterkere samfunnsutviklerrolle for sikre at velferdstjenester, forebygging og arealplanlegging sees i sammenheng? *Tidsskrift for velferdsforskning*, akseptert oktober 2025
- Hanssen, G. S. , Nyseth, T. , Ringholm, T. M. , & Benjegård, M. (2024). The role of strategic planning in ensuring sustainable housing markets in a neo-liberal planning context. *European Planning Studies*, 32(12) 2641-2660

- Hanssen, Gro Sandkjær, Torill Nyseth, Toril M. Ringholm og Mina Benjegård (2026/7) Kommunen som aktør i boliginnovasjon, Nordahl, B. og Hanssen, G.S. Mot et inkluderende boligmarked? Oslo: Universitetsforlaget.
- Helgesen, M. K. , Holm, A. , Monkerud, L. , & Schmidt, L. (2014). Bolig og folkehelse – hva er sammenhengen? En litteraturstudie. (NIBR-rapport 2014:16)
- Helse- og omsorgsdepartementet. (2018). *Leve hele livet. En kvalitetsreform for eldre. Meld. St. 15 (2017-2018)*. Helse- og omsorgsdepartementet.
<https://www.regjeringen.no/contentassets/196f99e63aa14f849c4e4b9b9906a3f8/no/pdfs/stm201720180015000dddpdfs.pdf>
- Helse- og omsorgsdepartementet. (2023). *Fellesskap og meistring - Bu trygt heime. Meld. St. 24 (2022-2023)*. Helse- og omsorgsdepartementet.
<https://www.regjeringen.no/contentassets/a8280e2548c04d3ea6898078480bfa0c/nn-no/pdfs/stm202220230024000dddpdfs.pdf>
- Henriksen, I.M. and A. Tjora 2014. Interaction Pretext: Experiences of Community in the Urban Neighborhood, *Urban Studies* 51(10) 2111-2124
- Herlofson, K. , Mamre, M. O. , Nordahl, B. I. , & Zeiner, H. H. (2025). Gode boliger for eldre – erfaringer og utfordringer. Kort oppsummert, 2025:2
- Hill, S. W. & Izuhara, M. (2025). The Neighbours of Intergenerational Housing: The Institutional Construction of Elevated Neighbour Relations in Student-Senior Housing Projects. *Housing, Theory and Society*, 1-21.
<https://doi.org/10.1080/14036096.2025.2563628>
- Herlofsen, K og Sandlie, H.C. (2025) Gode boliger for eldre – en litteraturgjennomgang. BOVEL-notat 2/2025. <https://hdl.handle.net/11250/3184147>
- Hock, N. & Mickus, M. (2019). An Intergenerational Residential Model for Elders and Students. *Journal of Intergenerational Relationships*, 17(3), 380-387.
<https://doi.org/10.1080/15350770.2019.1617605>
- Høyland, K. og Solberg, S. S 2014. Framtidens omsorgsplasser - Erfaringer fra ulike omsorgstilbud. Rapport fra Husbanken, Porsgrunn kommune og SINTEF.
- Høyland, K., Denizou, K., Halvorsen, T. & Moe, E. (2020). *Bo hele livet. Nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung*. Sintef akademisk forlag. <https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmlui/handle/11250/2671746>
- Jensen, J. O. , Stender, M. & Løjmand, L. S. (2022). Fællesskabsorienterede boformer. Erfaringer fra bofællesskaber etableret af developere. Rapport, Dept of the Built Environment, Aalborg Universitet
- Jeske, J. I. , Hagbert, P. , & Engström, E. (2024). Sustainability potentials of collaborative housing and the barriers to realisation: a systematic review. *International Journal of Housing Policy*, 1–20. <https://doi.org/10.1080/19491247.2024.2438270>
- Jing, J., Dahlberg, L., Canter, D. and Plater-Zyberk, E (2024). The Role of Third Place concerning Loneliness in the Context of Ageing in Place: Three Neighbourhoods in Stockholm. *Health & Social Care in the Community*. Volume 2024, Article ID 4172682, 16 pages <https://doi.org/10.1155/2024/4172682>

- Kilaberia, R. & Ratner, E. (2018). Live-in “strangers”: An experiential account of gerontology educational immersion in senior housing. *Gerontology & Geriatrics Education*, 39(1), 86-103. <https://doi.org/10.1080/02701960.2016.1188809>
- Kim, K. (2022). Community experiences and aspirations of young Syrian newcomers in a neighborhood in Amsterdam, the Netherlands. *Journal of Community Practice*, 30(4), 418-438. <https://doi.org/10.1080/10705422.2022.2137873>
- Kintrea, K. (2013). Social Mix: International Policy Approaches. I D. Manley, M. van Ham, N. Bailey, L. Simpson, & D. Maclennan (Eds.), *Neighbourhood effects or neighbourhood based problems? A policy context* (kap. 7, s. 133–155). Dordrecht: Springer. https://doi.org/10.1007/978-94-007-6695-2_7
- Kjellevoll, Alice (2011) Retten til bolig og oppfølgingstjenester – en utredning for Kommunal- og regionadepartementet/ Boligutvalget. Universitetet i Stavanger
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2023). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*. Kommunal- og distriktsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/contentassets/d71a3e61e774485fb4a98cab9255e53f/no/pdfs/nasjonale-forventninger-2023-2027-bokmaal.pdf>
- Krstic, H., Vasov, M., Petrovic, V. & Stanimirovic, M. (2020). Sharing is Caring: Co-Housing as a Model of Student Housing in Serbia. International Conference on Urban Planning,
- Kunnskapsdepartementet. (2018). Studentboliger i Norge. Gjennomgang av tilskuddsordningen for studentboliger. Rapport fra en arbeidsgruppe nedsatt av Kunnskapsdepartementet 19. desember 2018
- 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>
- Kvinnenland, G. og Hanssen, G. S. (2023). Kommunens rolle som samfunnsutvikler i boliginnovasjon, PLAN, 55(4), 18-25
- Landi, D. & Smith, G. (2020). The implications of a new paradigm of care on the built environment. The Humanitas© Deventer model: Innovative practice. *Dementia*, 19(8), 2911-2918.
- Larsen, F. S. S. (2020). *Bofellesskap i et bærekraftsperspektiv: En kvalitativ casestudie av Vindmøllebakken* [Masteroppgave]. Universitetet i Oslo.
- Levin, I., Santiago, A. M. & Arthurson, K. (2022). Creating mixed communities through housing policies: Global perspectives. *Journal of Urban Affairs*, 44(3), 291-304. <https://doi.org/10.1080/07352166.2021.1983442>
- Lindaas, N. A., Hanssen, G. S. & Zeiner, H. H. (2026). *Kartlegging av kunnskap og erfaringer fra samlokalisering av studentboliger med boliger for eldre*. . NIBR, OsloMet. <https://hdl.handle.net/11250/5343191>
- Mahieu, R. & Van Caudenberg, R. (2020). Young refugees and locals living under the same roof: intercultural communal living as a catalyst for refugees' integration in European urban communities? *Comparative Migration Studies*, 8(1), 12. <https://doi.org/10.1186/s40878-019-0168-9>

- Meld. St. 15 (2017-2018). Leve hele livet. En kvalitetsreform for eldre
- Meld. St. 24 (2022–2023). Fellesskap og meistring. Bu trygt heime
- 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>
- Narvestad, R., Støa, E. & Nielsen, B. 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>
- Narvestad, R. A., Grønseth, A. G., & Støa, E. 2025. Sharing space and making home: Everyday belonging in multicultural and low-income neighbourhoods in Norway in Stender, M., A. L. Hagen, K. Madlen, C. Bech-Danielsen, Y. Zhou & R. Lucas (eds.): *Handbook on Architecture + Anthropology*. London: Routledge
- Narvestad, Randi (2025) Utvikling av bomiljøet i Yrkesskolevegen 20. NTNU: Rapport. Rapport Utvikling av bomiljøet i Yrkesskolevegen 20_310325.pdf - Google Disk
- Narvestad, Randi Aleksandra. (2023) Medvirkning ved utforming og bruk av fellesarealer i utleieboliger. Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet Medvirkning ved utforming og bruk av fellesarealer i utleieboliger. Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
- Narvestad, Randi; Nielsen, Brita Fladvad; Forshaug, Ann Kristin. (2021) Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse. Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
- Norges Røde Kors. (2021). Psykt ensom. Om ensomhet blant barn og unge. Egmont Fonden
- Oslo kommune (2021) Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter. Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap. Sosiale boformer web.pdf
- Raco, M. (2018). Living with diversity: Local social imaginaries and the politics of intersectionality in a super-diverse city. *Political Geography*, 62, 149-159. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.polgeo.2017.11.003>
- Ringholm, T. , Nyseth, T. , Hanssen, G. S. , & Benjegård, M. (kommer 2025/2026) Innovations in the housing sector – tidings of institutional transition and innovation? Submitted to Housing Studies (march 2025)
- Rostgaard, T. (2025). 'Fællesskabs-cirkler' efter hollandsk model kan være en god hjælp for svækkede ældre. *Seniormonitor*. <https://sygeplejevidenskab.dk/index.php/2025/03/22/faellesskabs-cirkler-efter-hollandsk-model-kan-vaere-en-god-hjaelp-for-svaekkede-aeldre/>
- Ruonavaara, H., Rasinkangas, J. & Rosengren, K. (2025). Preventing, curing, mitigating: Anti-segregation policies in urban Finland. *Cities*, 160, 105838. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.105838>
- Rusinovic, K. M., van Bochove, M. E., Koops-Boelaars, S., Tavy, Z. K. C. T. & van Hoof, J. (2020). Towards Responsible Rebellion: How Founders Deal with Challenges in Establishing and Governing Innovative Living Arrangements for Older People.

- International Journal of Environmental Research and Public Health*, 17(17), 6235.
<https://www.mdpi.com/1660-4601/17/17/6235>
- Sá-Fernandes, L., Sacchetto, B., Pires, J., Ornelas, J. H. & Vargas-Moniz, M. J. (2025). Putting mental health deinstitutionalisation back on track: a scoping review of what empirically hinders and drives deinstitutionalisation of adults who experience mental illness. *BMC Public Health*, 25(1), 4152. <https://doi.org/10.1186/s12889-025-24496-0>
- Sandlie, H.C., & Sørvoll, J. (2017). Et velfungerende leiemarked? *Tidsskrift for velferdsforskning*, 20(1), 45–59. <https://doi.org/10.18261/issn.2464-3076-2017-01-03>
- Sen, A. (1993). Capability and well-being. In A. Sen & M. Nussbaum (Eds.), *The Quality of Life*. Clarendon Press
- Sintef (2020) Framtidens eldreboliger blir ikke som du tror. Framtidens eldreboliger blir ikke som du tror - SINTEF
- Skjulhaug, Sebastian Guha (2022) Om sosial blanding som nabolagsutvikling, *PLAN*, 54(3), 36–39. <https://doi.org/10.18261/plan.54.3>
- Sommervoll, Dag Einar, Nordal, Berit og Gro Sandkjær Hanssen (2024) Heterogenitetsindekser for boligområder som kunnskapsgrunnlag for inkluderende boligpolitikk, *KART & PLAN*, Årgang 117, nr. 1-2024, s. 84–101, <https://doi.org/10.18261/kp.117.1.5>
- Støa, E (2017). What Buildings Do: The Potential Role of Architecture in Housing for Disadvantaged Residents in Norway in *World Architecture* (Tsinghua University, China) 2017 (06) pp 24-29
- Støa, Eli; Høyland, Karin; Narvestad, Randi; Denizou, Karine; Larsen, Tina; Volla, Vidar. (2022) Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger. Rapport fra forskningsprosjektet Bopilot. SINTEF akademisk forlag
- Støa, Eli, Randi A. Narvestad, Hilde Hatleskog Zeiner og Gro Sandkjær Hanssen (2026, kommer) Boliger å bli gamle i? Casestudier av to nye norske boligprosjekter. NTNU-rapport
- Svendsen, Stina, Kristin Thorshaug Berit Berg (2010) Boløsninger for enslige mindreårige flyktninger. Erfaringer fra to bykommuner. NTNU
- Søholt, S., Astrup, K., Holm, A. & Skrede, J. (2020). *Bosetting av flyktninger i storbyene: Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand*. NIBR-rapport 2020:2. NIBR, OsloMet.
- Tunström, M. (2020). *Building affordable homes: Challenges and solutions in the Nordic Region* (Nordregio report 2020:2). Nordregio. https://norden.diva-portal.org/smash/get/diva2:1420468/FULLTEXT01.pdf?fbclid=IwAR0FV8AaI7_HuLX5h2JceR-bUodgmm7CzF3eTP7yGOsvLaXb-40WDX5qt5U
- Tøssebro, J. & Wendelborg, C. (2021). *Utviklingshemmetes bosituasjon 2021*. NTNU Samfunnsforskning AS. <https://samforsk.brage.unit.no/samforsk-xmlui/handle/11250/2833557>
- van Ewijk, Dieke , Aly Gruppen en Maarten Davelaar (2025) Bewonerservaringen Gemengd Wonen op De Schipper en De Generaal. Hogeschool Utrecht)
- Zeiner, H. H. & Herlofsen, K. (2025). Sosiale boligløsninger for eldre – Erfaringer og utfordringer. NIBR-rapport 2025:103

Zeiner, H. H. , Amundsen, M. , Dokken, T. , Dyb, E. , Holden, M. B. , Monkerud, L. C. , Rasmussen, I. & Ru, M.E. (2022). Leve hele livet i kommunene. NIBR rapport 2022:1

Zeiner, H. H., Kvæl, L. A. H., Olsen, C. F., Hammersland, J., Holden, M. B., Monkerud, L. C., Rasmussen, I., Ruud, M. E., Bye, A. & Lindaas, N. A. (2024). *Mellom eksperimentell implementering og politisk styring. Sluttrapport fra evalueringen av Leve hele livet - En kvalitetsreform for eldre*. NIBR-rapport 2024: 3 By- og regionforskningsinstituttet, NIBR.

Vedlegg: Problemstillinger

Problemstillingene som studien har svart på er følgende:

Hvordan er det eksisterende kunnskapslandskapet på feltet – og hvordan ser det empiriske landskapet ut?

- Hvilke grupper foreligger det mest og minst kunnskap om? (litteraturstudie)
- Utbredelse: Hvilke modeller for strategisk beboersammensetning er de vanligste? (litteraturstudie)
- Utbredelse: Hvilke prosjekter kan vi identifisere i norsk sammenheng? (litteraturstudie, søking og snøball-metode)

Boligmodellene

- Hva kjennetegner beboersammensetningen, - er den ønskede variasjonen oppnådd (sammensetning/balanse mellom grupper, utvelgelse/rekruttering, allokering)?
- Hva er viktig når det gjelder arkitektur, bygningsstruktur, design (særlig på fellesareal), for å oppnå målene for beboermiks og (evt) målene for sosiale fellesskap i prosjektene? Hva var arkitektens intensjoner i boligprosjektet?
- Hvordan tilrettelegger organisering og utforming av utearealer og rom inne i byggene for (uformelle) sosiale møter, flerbruk og fellesaktiviteter, og i hvilken grad har disse fungert i tråd med intensjonene i prosjektene?
 - o I hvor stor grad spiller design og arkitektur inn?
 - o Hvordan fungerer fellesfunksjoner og -arealer i boligprosjektet?
- På hvilken måte har brukermedvirkning påvirket effekten av strategisk beboersammensetning?
- Hvordan er boligprosjektene organisert (eierskap, drift)?
- Hvordan er boligene finansiert og i hvilken grad er det gitt offentlig støtte? Hvordan har det offentlige bidratt økonomisk?
- Hvilke tjenester og organiseringen av disse bør tilbys for å sikre trygge og gode boforhold for alle?

Effektene

- Hvordan fungerer beboerfellesskapet?
- I hvilken grad har strategisk beboersammensetning ført til bedre utnyttelse av byggene?
- Hvilke aktiviteter og organisering gir positive effekter for det sosiale livet og fellesskapet mellom beboerne?

- I hvilken grad bidrar det til at beboerne blir mer selvhjulpne i hverdagen? Hvilke faktorer er viktigst her?
- Oversikt over ulike intensjoner med prosjektene, og en vurdering av i hvilken grad strategisk beboersammensetning har fungert i tråd med prosjektenes intensjon. Hvordan opplever informantene det har hatt påvirkning på livskvalitet, ensomhet og samfunnsdeltakelse?
- Hvorvidt strategisk beboersammensetning har hatt positiv effekt for mer enn en av gruppene?
- I hvilken grad er de beskrevne boformene egnet for planlegging av boliger, omsorgsboliger og sykehjem i norske kommuner?

Forutsetninger/betingelser – selve boligprosjektene

- Hvilke beboergrupper fungerer å sette sammen? (Hvordan er potensialet for konflikt, hvem flytter inn til hvem, forventningsavklaring)
- Hvilke prinsipper bør ligge til grunn for en vellykket strategisk beboersammensetning?
- I hvor stor grad er aktivitetsvert- eller koordinatorkfunksjon viktig for å utløse sosial aktivitet og sosial fellesskapsbygging?

Forutsetninger/betingelser – governance og rammeverk

- Hvilke roller må kommunen ta for å muliggjøre gjennomføringen av slike boligprosjekter?
- Hvilke regelverk opplever aktørene skaper utfordringer når de arbeider med boligprosjekter med strategisk beboersammensetning?
- Hvordan oppleves støtteordninger (for eksempel fra Husbanken) å fungere, og hvordan kunne de vært innrettet for å treffe enda bedre?
- Hvilken kompetanse må utvikles hos kommune, utbyggere og meglere for å få til gode boligprosjekter?

Oppsummerende drøfting: (basert på casestudie og litteraturstudie)

- I hvilken grad er strategisk beboersammensetning tilrådelig?
- Hva er forutsetningene for vellykket beboersammensetning?
- Hvilke prinsipper bør ligge til grunn for en vellykket beboersammensetning?
- Hvilke prinsipielle spørsmål slike beboersammensetninger reiser, særlig i tilfeller der en av gruppene mottar lønn eller får redusert husleie som følge av sammensetningen.
- Hvilke fallgruver finnes?
- På bakgrunn av dette - hvilke anbefalinger kan vi gi?