



Oslo

Velferdsetaten



Modell Markveien - boligberedskap



En modell basert på erfaringene fra
Bofelleskapet Markveien 61

2026



Innhold

Modell Markveiens grunnprinsipper for boligberedskap.....	4
Modellen i tre faser	5
Hva kan ikke kuttes – selv i krise?.....	7
Avsluttende kommentar	7

Modell Markveien – boligberedskap

Modell Markveien er en modell for kommuner som skal etablere midlertidige boligløsninger under tidspress og med usikkerhet knyttet til behov, kapasitet og målgruppe. Modellen viser hvilke valg som er avgjørende for å lykkes – fra tidlig avklaring til stabil drift.

Modellen er basert på erfaringene fra Bofelleskapet Markveien 61 der et sykehjem ble transformert til bofelleskap for flyktninger. Vi tror at erfaringene herfra er overførbare til andre målgrupper og boligløsninger, med enkelte tilpasninger. For en utdypende gjennomgang av funn, vurderinger og dokumentasjon vises det til erfaringsrapporten.

Modellen består av grunnprinsipper som gjelder i alle faser, og tre faser som beskriver hva som må gjøres i praksis. Prinsippene gir retning for valg som tas, mens fasene viser hvordan de omsettes i planlegging, etablering og drift.

Modell Markveien legger til grunn at kommuner styrer boligberedskap gjennom følgende grunnprinsipper:



Modell Markveiens grunnprinsipper for boligberedskap

1. Definer behov før løsning

Målgruppe, bruk og hverdagsbehov skal ligge til grunn for valg av bygg og løsning.

2. Transformer bygg til et hjem basert på faktisk bruk

Eksisterende bygg må tilpasses faktisk hverdagsbruk – ikke bare ny funksjon

3. Bruk bemanning som et styringsverktøy – ikke bare som tilstedeværelse

Bemanning benyttes til å regulere risiko, beboersammensetting og bomiljø

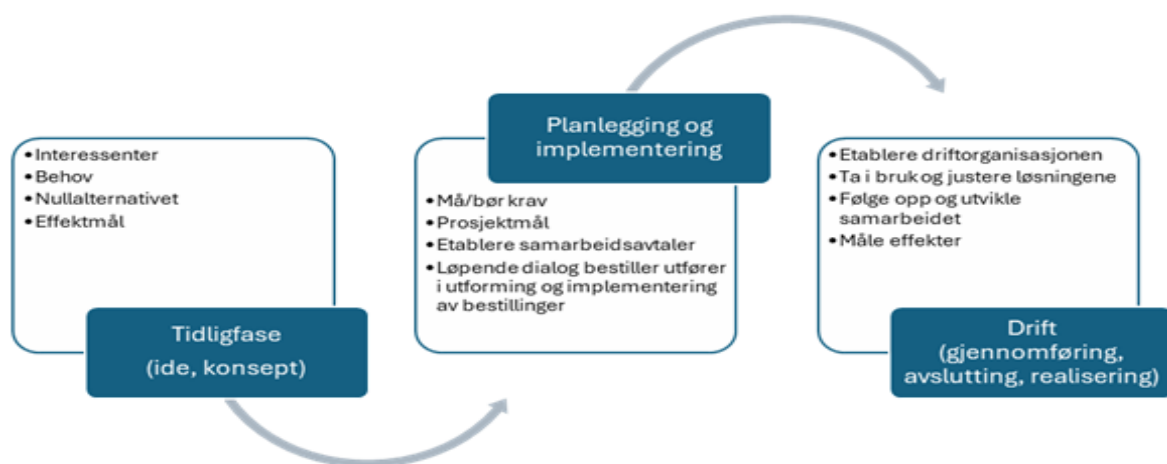
4. Styr bomiljø aktivt

Stabilitet oppnås gjennom løpende oppfølging og beboermedvirkning

1 Modellen i tre faser

Modellen består av tre faser: tidligfase, etablering og drift. Fasene henger tett sammen og er tidvis overlappende. Behov og krav som avklares i tidligfasen legger grunnlaget for løsningen som etableres, og valg i etableringsfasen bestemmer hvordan bomiljø, risiko og oppfølging må håndteres i drift.

Følgende figur viser en idealtypisk prosjektprosess. Den viser en ideell rekkefølge på prosesser, som forutsetter at man har tilgang på all nødvendig informasjon når vurderinger gjøres og beslutninger skal tas.



1. Tidligfase – avklaringer som styrer alt

Mål: Redusere risiko og unngå kostbart etterarbeid.

Tidligfasen legger premissene for løsningen og er avgjørende for senere kvalitet, drift og kostnader. Valg som tas her, påvirker bomiljø, drift og kostnader. Innhenting av nullalternativsanalyse og definere tydelige krav basert på behov og risiko er avgjørende. Styring og organisering må etableres tidlig, med klare roller og beslutningslinjer.

I Markveien 61 var boliggruppen et strategisk grep som ga tydelige styringssignaler, fattet beslutninger på kort tid og koordinerte involverte aktører. I tillegg er samarbeid mellom kommune og stat et konkret eksempel på hvordan tidlig involvering styrker kvaliteten på boligløsningen. Tett samarbeid med IMDi bidro til bosetting av riktig målgruppe og utnyttelse av bofelleskapets kapasitet.

- Avklar målgruppe og faktisk bruk av boligen.
- Innhent nullalternativanalyse. Analysen gir et konkret grunnlag for å vurdere det økonomiske handlingsrommet og brukes som beslutningsstøtte i tidligfasen.

- c) Definer tydelige krav basert på behov og risiko. Systematiske behovs- og risikoanalyser omsettes til konkrete mål-krav.
- d) Test konseptet mot aktuelle byggalternativer, ikke kun basert på tilgjengelighet.
- e) Involver fagpersoner og innhent innspill fra brukerrepresentanter og personer med egen erfaring for bedre behovsforståelse og treffsikre valg.

2. Etablering – fra bygg til bolig

Mål: Etablere en løsning som fungerer i praksis fra dag én.

Etableringsfasen handler om å omsette beslutninger fra tidligfasen til en løsning som fungerer i praksis fra dag én. Krav til behov og funksjon må være tydelig definert tidlig, slik at boligen faktisk dekker beboernes hverdagsbehov. Bygget må fungere som hjem.

Markveien 61 viser at bygg som fungerer teknisk kan fungere dårlig som bolig når hverdagsbruk ikke er ivarettatt. Manglende kapasitet på kjøkken, strøm og fellesfunksjoner, samt institusjonspreg, førte til at grunnleggende boligbehov ikke ble dekket. Dette skapte belastning for beboere og krevde omfattende justeringer i drift.

- a) Baser løsninger på tidlig og presis kartlegging av hverdagsbehov. Omsett disse til konkrete funksjonskrav.
- b) Tilpass løsningen til faktisk bruk. Dette innebærer dimensjonering av kjøkken, strøm og vaskefasiliteter basert på antall beboere.
- c) Formaliser samarbeid med tydelige avklaringer av ansvar og oppgaver.
- d) Planlegg overgangen til drift slik at ansvar, kompetanse og kunnskap overføres.

3. Drift – aktiv forvaltning av bomiljø

Mål: Opprettholde stabilitet, trygghet og forutsigbar drift over tid.

Driftsfasen handler om aktiv styring av bomiljø, risiko og beboersammensetning. Drift er en direkte konsekvens av valg og tilpasninger som er gjort i tidligfase og etablering. Et velfungerende bofelleskap med et stabilt bomiljø krever aktiv forvaltning.

Bemanningsmodellen i Markveien 61 er basert på at stabilitet og trygg drift ikke oppstår av seg selv, men må bygges gjennom kombinasjonen av bemanning, struktur, aktiv oppfølging og bevisst styring av beboergruppen. Beboerinvolvering gjennom beboerråd er i tillegg et godt grep for å løse utfordringer tidlig og sikre at beboere har eierskap til boligløsningen.

- a) Benytt stedlig bemanning som et styringsverktøy. Dette er det viktigste enkeltstående virkemiddelet for å sikre struktur, håndtere utfordringer tidlig og opprettholde trygghet.
- b) Vurder løpende beboersammensetning. Stabilitet oppnås ikke gjennom lav utskifting, men gjennom aktiv styring av inn- og utflytting. Tydelige rammer, beboermedvirkning og hensyn til alder, kjønn og livssituasjon er avgjørende for et fungerende bofelleskap.

- c) Vurder og juster tiltak og oppfølging fortløpende. Behov og utfordringer utvikler seg over tid.

2 Hva kan ikke kuttes – selv i krise?

Enkelte forhold må være på plass selv ved høyt tempo og akutt behov. Dette er minimumskrav som må være på plass, også i krise. Å kutte disse vil nesten alltid gi dårligere resultater og høyere kostnader. Dette er avgjørende for at løsningen skal fungere i praksis:

- **Et minimum av behovsvurdering og ROS-analyse**
Sikrer at sikkerhet, trivsel, løsning og målgruppe henger sammen.
- **Tydelig ansvarslinje og beslutningsmyndighet**
Gjør det mulig å ta raske og koordinerte beslutninger.
- **Grunnleggende funksjonalitet som bolig**
Boligen må dekke basale behov for matlaging, hygiene, hvile og bruk i hverdagen.
- **Stedlig bemanning i oppstartsfasen¹**
Gir tilstedeværelse, struktur og tidlig håndtering av utfordringer.

3 Avsluttende kommentar

Modell Markveien gir et praktisk rammeverk for å ta riktige valg under press. Den viser hva som må prioriteres for å etablere løsninger som fungerer, både ved oppstart og over tid.

Modellen må tilpasses lokale forutsetninger. Organisering, tempo, målgruppe, tilgang på boliger og kapasitet i tjenesteapparatet påvirker hvilke løsninger som er gjennomførbare. Disse vurderingene må gjøres tidlig og følges opp gjennom alle faser.

Modellen er særlig egnet for midlertidige boligløsninger. Modellen er mindre egnet, eller krever tilleggsressurser for målgrupper med omfattende oppfølgings- eller behandlingsbehov som forutsetter institusjon eller heldøgns omsorg.

¹ Stedlig bemanning er et krav avhengig av byggets utforming og antall beboere.