



Sluttrapport:

Boligbygging med sosial bærekraft

Et prosjekt støttet med boligsosialt tilskudd fra Husbanken

Utarbeidet av: Katja Bratseth og Rune Kvernmo

6. januar 2021

Org.nr.: 924 784 032

INNHOLD

Sammendrag	s. 3
Oppsummering fra Nittedal	s. 4
Oppsummering fra Drammen	s. 14
Oppsummering fra Tingvoll	s. 24
Oppsummering fra felles online samling	s. 39
Leveransen til Husbanken og veiviseren.no	s. 52

SAMMENDRAG

Prosjektets mål

Målet for prosjektet 'Boligbygging med sosial bærekraft' er å utvikle verktøy og metoder i samarbeid med kommuner og private boligutviklere – verktøy som vi håper vil kunne komme godt med i samarbeidet om en strategisk boligbygging, og som vil føre til en smidigere prosess med sosial bærekraft i sentrum.

Bolig for alle er en viktig del av den sosiale bærekraften i by- og tettstedsutviklingen. Sosial bærekraft innebærer at også vanskeligstilte, barnefamilier og andre boligsøkere med «vanlige inntekter» sikres bomuligheter i en klimavennlig by- og tettstedsstruktur (Jf. regjeringens fornyede strategi for boligmarkedet 2018). For å oppnå dette må det planlegges og legges til rette for sosial bærekraft i kommunenes utvikling av byer og tettsteder. Byantropologene ønsker å bidra til dette arbeidet gjennom å utvikle metoder og verktøy sammen med kommuner, private boligutviklere og innbyggere.

Måloppnåelse

Vi har gjennomført alle de planlagte delene av prosjektet, tilpasset de løpende smittevernsreglene i 2020, og har gjennom dette hatt god måloppnåelse i prosjektet.

Leveranse

Verktøy, metoder og prosesser ble overlevert som leveranse til veiviseren.no og Husbanken den 18. desember 2020, etter avtale med Husbanken.



Oppsummering fra workshop om boligbygging med sosial bærekraft

Tid: 10:00 - 14:00, 10. september 2020

Sted: Menighetssalen i Rotnes kirke, like ved Nittedal Rådhus

Deltakere: Svein, Hilde og Arne Magnus fra Nittedal kommune, Torill fra Ceres Eiendom, Lars fra Husbanken, Magnus fra Kiwi og fire beboere fra Blomsterbakken; Bjørg, Mona, Lars og Terje. Rune og Katja fra Byantropologene stod for den praktiske gjennomføringen.

SAMMENDRAG

Prosjektets målsetning

Målet for prosjektet 'Boligbygging med sosial bærekraft' er å utvikle verktøy og metoder i samarbeid med kommuner og private boligutviklere – verktøy som vi håper vil kunne komme godt med i samarbeidet om en strategisk boligbygging, og som vil føre til en smidigere prosess med sosial bærekraft i sentrum.

Bolig for alle er en viktig del av den sosiale bærekraften i by- og tettstedsutviklingen. Sosial bærekraft innebærer at også vanskeligstilte, barnefamilier og andre boligsøkere med «vanlige inntekter» sikres bomuligheter i en klimavennlig by- og tettstedsstruktur (Jf. regjeringens fornyede strategi for boligmarkedet 2018). For å oppnå dette må det planlegges og legges til rette for sosial bærekraft i kommunenes utvikling av byer og tettsteder. Byantropologene ønsker å bidra til dette arbeidet gjennom å utvikle metoder og verktøy sammen med kommuner, private boligutviklere og innbyggere.

Prosess

Høsten 2020 avholder Byantropologene workshoper i samarbeid med de tre kommunene Nittedal, Drammen og Tingvoll. I hver kommune samarbeider vi lokalt med innbyggere og private boligutbyggere. Byantropologene tester og forbedrer verktøy sammen med workshop-deltakerne, og legger til rette for god dialog på tvers av interessene som er til stede. Verktøyene og metodene skal ferdigstilles og leveres til Husbanken før jul i år. Resultatene vil bli fritt tilgjengelig via Husbanken sin hjemmeside og veiviseren.no.

Sammendrag fra workshop

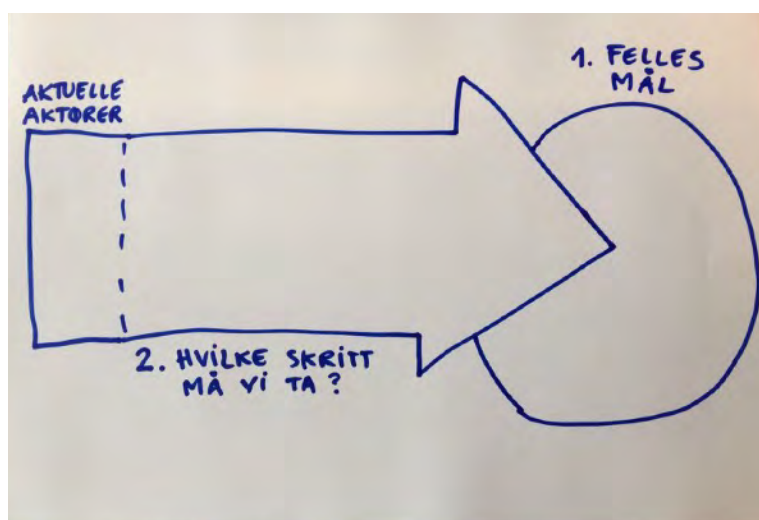
Workshopen startet med at Nittedal kommune, ved Enhetsleder bolig og tilflytting Svein Neerland, ønsket velkommen. Byantropologene ved Katja Bratseth og Rune Kvernmo fortalte om bakgrunnen og målet for prosjektet. Deretter fortalte Svein Neerland om Nittedal kommune sine overordnede boligbehov (se vedlagt presentasjon) og prosjektutvikler Torill Stokkebekk fra Ceres Eiendom fortalte om premissene og planene for det nye boligprosjektet på Blomsterbakken i Nittedal (se vedlagt presentasjon). Leder i sameiestyret for boligprosjektet som allerede står ferdig på Blomsterbakken (Blomsterbakken 1), Lars Andersen, redegjorde for noen av deres perspektiver på Blomsterbakken og den videre utviklingen der, som noen av de nærmeste naboene til det nye boligprosjektet (Blomsterbakken 2). Selve workshopen var bygd opp rundt bruk av personas – fiktive personer laget på bakgrunn av reelle menneskers behov og muligheter. De tre personaene Nils, Taraneh og Frida finner dere i Byantropologenes presentasjon, vedlagt i e-posten med denne oppsummeringen. I gruppearbeidet, som handlet om å definere et felles mål for sosial bærekraft på Blomsterbakken, samt utpeke skritt som må tas for å oppnå et slikt felles mål, brukte de fleste av gruppene disse personaene aktivt. På grunn av strenge korona-regler måtte alle sitte 1,5 meter fra hverandre og fikk ikke lov til å flytte plass underveis i workshopen. Dette gjorde at vi ikke hadde mulighet for å ha større grupper enn

to personer per gruppe, og at man ikke kunne bytte på gruppesammensetningen under veis. Vi avsluttet workshopen med innspill til hva som hadde fungert bra og mindre bra, samt fikk både generelle og konkrete ideer til boligbygging med sosial bærekraft.

Noen av de viktige innspillene som kom opp underveis i workshopen var:

- Viktig å prioritere felleslokaler/møtelokaler, så man kan bygge en sosial kontekst.
- Kafeen som kommer i næringsdelen av Blomsterbakken 2 anses som svært viktig. Kan den på noen tidspunkter drives på dugnad av naboer? Kan Gnisten kobles på? Kan det være leksehjelp – eldre hjelper yngre her? Kan denne kafeen bidra til å bedre bomiljøet i et større område av Hakadal?
- Tuftepark ble nevnt som en uteaktivitet mange kan ha glede av, uavhengig av alder og fysikk.
- Viktig med fleksibilitet både inne og ute.
- Det burde finnes insentiver fra Husbanken som gjør at utbygger kan prioritere gode fellesfunksjoner.
- Det burde bli flere muligheter for leie-til-eie, ikke nødvendigvis (bare) på Blomsterbakken.
- Det kan oppleves vanskelig for innbyggerne å få hjelp fra NAV/kommunen til de som trenger støtte for å oppnå en mer stabil boligsituasjon (eie eller langtidsleie).
- Ønske om muligheter for leieboliger, der Husbanken kan gi tilskudd – risikodemping i et innovativt prosjekt.
- Beboere har behov for god intern isolering, slik det er bygget i Blomsterbakken 1 er det svært lydt mellom rommene inne i leiligheten (det er f.eks. vanskelig å sove mens noen andre i leiligheten ser på TV).
- Utbygger anser det som viktig med gode innspill fra kommunen til å begynne med i en byggesaksprosess.
- Innbyggerne som var representert på workshopen anser lokalavisa som et godt formidlingsorgan, som kan bidra med å gi innbyggere informasjon om planer i kommunen.
- Initiativet i dette prosjektet er bra, men hvordan kan det følges opp på en interessant måte? (Utbygger kan ikke forventes å forplikte seg til noe i slike prosesser).

PROSJEKTPILENE



Ved bruk av prosjektpilen som verktøy definerte gruppene fem felles mål, som vist under. Det sjette og siste punktet kom opp i den etterfølgende diskusjonen:

Felles mål

- Et mangfoldig og inkluderende bomiljø, med fleksible løsninger for ulike livsfaser og økonomisk situasjon.
- Utvidet sosialt nettverk. Stabilt og trygt bomiljø. Dele praktiske oppgaver med noen – mindre/lettere vedlikehold/boform. Økonomi i boforhold < hjelp til å komme igang < overkommelige boutgifter. Sentral beliggenhet med kort vei til tjenester, skole/barnehage, venner. Gode naboer, være god nabo. Ønsker å være bidragsyter.
- Ønsker et fellesskap der det er mulig å delta/bidra – «bety noe for andre». Trygghet for alderdommen. Ønsker å bidra til sosiale uteområder. Leie bolig?
- Legge til rette for sosialt fellesskap. Variert botilbud for ulike brukergrupper.
- Trivsel for gamle og barn. Overkommelig kostnad. Mestre de tekniske og fysiske omgivelsene i bolig/bomiljø. Stolt av stedet. Føle fellesskap, trygghet og at det er rent/ryddig og innbydende.
- Mer fokus på leie-til-eie og andre løsninger fra Husbanken eller kommunen, som gjør det mulig for folk med lavere inntekter å få bosette seg i Blomsterbakken og i andre nye boligprosjekter i Nittedal.

Skritt vi må ta

I det følgende er en oversikt over viktige skritt som ble utpekt i workshopen, knyttet opp til de forskjellige målene som hadde blitt utviklet i de fem gruppene og i fellesskap.

1. Et mangfoldig og inkluderende bomiljø med fleksible løsninger for ulike livsfaser og økonomisk situasjon:

Skritt vi må ta

Alternativer for vanskeligstilte på boligmarkedet:

- 1: Kommunen kjøper leiligheter og leier ut.
- 2: Startlån med tilskudd.
3. Tilvisningsavtale.
- 4: Kommunen kjøper med tilskudd. Tilskudd som avskrives går til fratrekk i salgssummen.

Aktuelle aktører

NAV, Husbanken, Boligkontoret, (Styret i sameiet/borettslaget)

Skritt vi må ta

For de som klarer å kjøpe bolig selv (f.eks. Frida):

Her er det skritt knyttet til bomiljøet som gjelder, noe som styret i sameiet/borettslaget bør jobbe aktivt med.

To viktige forhold: Bo- og nærmiljø, samt bosituasjonen til den enkelte når det gjelder leie/eie. Bomiljøet i Blomsterbakken strekker seg ut til nærmiljøet, derfor er det lurt å tenke dette som et «nærmiljø-senter». Her kan Frida f.eks. engasjere seg i leksehjelp for barn og unge i nærmiljøet.

Aktuelle aktører

Styret i sameiet/borettslaget

2. Utvidet sosialt nettverk. Stabilt og trygt bomiljø. Dele praktiske oppgaver med noen – mindre/ lettere vedlikehold/boform. Økonomi i boforhold < hjelp til å komme igang < overkommelige boutgifter. Sentral beliggenhet med kort vei til tjenester, skole/barnehage, venner. Gode naboer, være god nabo. Ønsker å være bidragsyter:

Skritt vi må ta

- Naturlige elementer som treffer mange < ikke lekeplass, ikke stille sted, ikke prydhage, men et sted å leke, filosofere og stelle hagen.
- Lage komiteer som tar initiativ, planlegger og organiserer ulike aktiviteter.
- Kafeen må bli et møtested, leie til f.eks. Røde Kors, idrettslaget, Frivillighetssentralen, som organiserer treff.
- Nabohjelp/Fadderordning for nyinnflyttede i sameiet/nabolaget.
- Kommunal leieavtale først, med startlån som målsetting for å kunne kjøpe boligen.

Aktuelle aktører

Husbanken, utleieselskap, kommunen, frivillige organisasjoner, naboer/ beboere, sameiet, næringsdrivende i bygget.

3. Ønsker et fellesskap der det er mulig å delta/ bidra; «bety noe for andre». Trygghet for alderdommen. Ønsker å bidra til sosiale uteområder. Leie bolig?

- Fellesarealer ute og inne som har mulighet for fleksibilitet. Alt må ikke stå «helt ferdig».
- Rom til å bidra (TK37) med det man «brenner for».
- Frivillighet
- Seks leiligheter, f.eks tilvisningsavtale med mulighet for kjøp. Tilskudd som risikodempende tiltak/ intensiv for merkvatiteter.

4. Legge til rette for sosialt fellesskap. Variert botilbud for ulike brukergrupper:

- Felles aktiviteter - bærekraft «på innsiden» (bærekraft - varig over tid). F.eks hagearbeid, trening, trim, lekeplass.
- Naturlige møteplasser.
- Lokale som kan leies for større arrangementer.
- Felles formell møteplass - kafé på «innsiden».

5. Trivsel for gamle og barn. Overkommelig kostnad. Mest de tekniske og fysiske omgivelsene i bolig/ bomiljø. Stolt av stedet. Føle fellesskap, trygghet og at det er rent/ ryddig og innbydende:

- Samvær barn og gamle.
- Støtte til finansiering/ utleiemodell.
- Godt vedlikehold.
- Assistanse til beboere som ikke mestrer så godt å bo.
- Rikelig med informasjon i startfasen.
- Konfliktdempende rutiner og regler.
- Ta med barn og unge på råd.
- Bli-kjent-muligheter og gode møteplasser.
- Klare ansvarsforhold.

Aktuelle aktører

Sameie-styret, Utbygger, Uformelle grupper, Samarbeid med kafé-eier.

6. Mer fokus på leie-til-eie og andre løsninger fra Husbanken/ kommunen som gjør det mulig for folk med lavere inntekter å få bosette seg på Blomsterbakken og i andre nye boligprosjekter i Nittedal.

INNSPILL TIL FORBEDRINGER

I en siste spørsmålsoppgave, som ble løst både individuelt og i plenum, ble følgende punkter spilt inn. Disse innspillene er viktige for prosjektet, da prosjektets overordnede mål er å utvikle gode verktøy og metoder for å få mer fokus på sosial bærekraft inn i boligutviklingen.

Bør videreføres – positivt

- + Bred involvering
- + Kreativt opplegg
- + Bruk av personas fører til mer konkrete løsningsforslag
- + Samtalen har gått lett
- + Arrangementer/dialogmøter mellom utbyggere, nærmiljø og kommune før oppstart av boligprosjekter
- + Spre kunnskap om løsninger som skaper fellesskap og deltagelse
- + Fokus på løsninger der man har lyktes
- + At utbyggere og myndigheter er i god kontakt med beboere og brukere
- + Antall deltakere på workshopen (ca. 15 stk.) < alle har bidratt!
- + Fint med miks av deltakere (kommunen, utbygger, innbyggere, næring)
- + Bruk av personas; fiktive personer med ulike utfordringer
- + Godt lokale å være i (menighetssalen i Rotnes kirke)
- + Formelle forum for å ha denne type workshoper eller samarbeid i planleggingsfasen av et nytt boligprosjekt

Bør forbedres – negativt

- Faglig perspektiv på hva som fungerer – gode eksempler
 - Prosessen burde vært bedre forklart og gjennomgått
 - Tydeligere oppgaver
 - For lite tid til debatt
 - Burde hatt mer tid til gruppearbeid
 - Lite hensiktsmessig med personas («persongalleriet»)
 - Personaene og deltakerne på workshoper burde være mer representative for nabolaget og de potensielle beboerne
-

-
- Politikerne burde ha vært med for «å se hvordan livet leves»
 - Lett at man i disse oppgavene «roter seg bort i politikk», i stedet for å fokusere på det konkrete
 - Strammere regi og tydeligere prosess, rettet mot uttalte mål som er forstått
 - Mer konkrete i tilnærmingen og komme frem til konkrete forslag
 - Mer tid til gruppearbeid
 - Større grupper (flere enn to)
 - Kommunen bør i fremtiden legge til rette for møter mellom utbygger, nærmiljø og kommune
 - Kommunen bør i planfasen kartlegge og tilrettelegge for møte mellom naboer, næringsliv, organisasjoner og andre relevante aktører
 - Flere innspill fra naboer/beboere: «Hvordan er det å bo på Blomsterbakken?»

Ønsker – generelt

- Insentiver (finansiering) som stimulerer private utbyggere til å tilby boligløsninger som avlaster kommunens tjenestebehov.
 - Insentiver(finansiering) fra Husbanken som stimulerer private utbyggere til utvikle tiltak som bidrar til sosial bærekraft.
 - Boliger der man også kan bo om man får kognitiv svikt.
 - En bolig i et bomiljø som gir mulighet til å bo livet ut – kontakt og støtte ved kognitiv svikt.
 - «Sistegangsbolig»: Bolig som gir trygghet og kontakt med andre, mindre å passe på, mer støtte fra folk omkring.
 - Langsiktighet i boligplanleggingen.
 - At boligpolitikken utformes slik at den fanger opp ulike behov i befolkningen, både nasjonalt og lokalt.
 - Legge til rette for at barnefamilier kan trives.
 - Hjemmekontor og sted for å gjøre lekser.
 - God isolering internt i leiligheten, ikke bare mellom boenhetene.
 - At tekniske og fysiske løsninger er fleksible og kan tilpasses ulike bosituasjoner, ulik alder, funksjon osv.
 - «Universelle» bomiljøer som kan passe for alle – unngå spesialisering!
 - Trygghet i leieboliger: Tidsubestemte leiekontrakter og indeksregulert leiepris.
-

-
- Kommunen bør ha oversikt og kontaktinfo til organisasjoner, som kan få igang et nytt sameie.

Ideer til forbedringer – generelt

- Erfaringsutveksling, f.eks. spørreskjema fra kommunen til innflyttede beboere etter noe driftstid. Hva fungerte og ikke? Gode ideer til andre?
- Bør bli rutine at kommunens Boligkontor involveres i alle prosjekter, uansett. Både for at utbygger kan komme nært marked/behov og oppnå variasjon i boligtilbudet.
- Egen workshop med Husbanken for å utforske/ utvikle nye modeller for finansiering.

Ideer til Blomsterbakken – konkret

- Areal for: Dugnad, julegrantenning, juletreffest og St.Hans-feiring
- Ungdom: Mulighet for å jobbe på fellesarealet? < Får goder som lønn, pizza eller turer?
- Barn = sosialt lim
- Opplevd eierskap kan skapes uavhengig av leie/eie



Foto fra befaring på Blomsterbakken den 1. sept., i forkant av workshopen.



Oppsummering fra workshop om boligbygging med sosial bærekraft

Knutepunkt Strømsø

14. September 2020

Deltakere på workshop:

Einar Jørstad, Direktør for kultur, by- og stedsutvikling, Drammen kommune

Richard Sletten Nilsen, Plan- og bygningsetaten, Drammen Kommune

Kine Korsmo, Koordinator for Områdesatsing Strømsø 2030, Drammen Kommune

Kjersti Hellebø Lieberg, Levekårsteamet, Drammen Kommune

Camilla Bock, Levekårsteamet, Drammen Kommune

Bjørn Holm, Drammen Kommune Eiendomsutvikling

Magne Øyen, Drammen Kommune Eiendomsutvikling

Connie Nyhaven, Bane NOR Eiendom

Anne Siiri Øyasæter, Bane NOR Eiendom

Morten Corneliusen, Glitre Bolig

Krister Holler, Scandinavian Property Group

Eskild Skåttun, Scandinavian Property Group

Rune Kvernmo, Byantropologene

Katja Bratseth, Byantropologene

SAMMENDRAG

Prosjektets mål

Utvikle verktøy og metoder i samarbeid med kommuner og private boligutviklere, som vil bistå deres prosess for bedre samarbeid om strategisk boligbygging der den sosiale bærekraften står i sentrum.

Workshopens mål

- 1) Jobbe konkret med mål knyttet til sosial bærekraft for de tre boligprosjektene på Strømsø i Drammen; Slippen, Tangenkaia og Treschows gate, samt trinn for å nå disse målene.
- 2) Skape en arena hvor kommunen og næringen møtes for å diskutere boligbehov, boligbyggebehov, og hvordan boligutviklere kan bidra til løsninger for å fremskaffe bolig til alle.
- 3) Se hvilke verktøy, metoder og prosess som fungerer godt og mindre godt i samarbeidet mellom kommunen og private boligutviklere.

Prosjektsammendrag

Bolig for alle er en viktig del av den sosiale bærekraften i by- og tettstedsutviklingen. Sosial bærekraft innebærer at også vanskeligstilte, barnefamilier og andre boligsøkere med «vanlige inntekter» sikres bomuligheter i en klimavennlig by- og tettstedsstruktur (jf. regjeringens fornyede strategi for boligmarkedet 2018). For å oppnå dette må det planlegges og legges til rette for i kommunenes utvikling av byer og tettsteder. Byantropologene ønsker å bidra til dette arbeidet gjennom å utvikle metoder og verktøy sammen med kommuner og private boligutviklere.

Et viktig spørsmål som ligger til grunn for prosjektet er: Har bærekraftig by- og tettstedsutvikling i praksis hatt for ensidig fokus på klima, areal og transport, og i for liten grad sosioøkonomiske hensyn som del av den sosiale bærekraften? Flere, både nasjonalt og internasjonalt, har pekt på utfordringer med at klimavennlige byer er lite inkluderende og kan føre til større sosiale skiller (Blant annet NIBR rapport 2017:2. Fortetting og folkehelse – hvilke folkehelseutfordringer har den kompakte byen?) Vi mener at fokus på sosial bærekraft er nøkkelen for å motvirke gentrifisering i den klimavennlige byen.

Samarbeid med private boligutviklere om bolig for alle fordrer tettere samarbeid mellom kommunene og grunneiere/boligutviklere på strategisk nivå (Asplan Viak-rapporten 'Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør' utarbeidet for KS, 2018). Med samarbeid menes her at kommunen og næringen møtes for å diskutere boligbehov, boligbyggebehov, og hvordan boligutviklere kan bidra til løsninger for å fremskaffe bolig til alle. Det er en vesentlig forutsetning at kommunen og boligutviklere møtes uavhengig av enkeltsaker utbyggere har.

Diskusjonene i denne type arenaer må fange opp kommunenes samlede boligbehov, herunder boliger for barnefamilier og andre med «vanlige inntekter» samt boliger for vanskeligstilte, og ikke bare hva næringen prioriterer; boligkjøpere med den største kjøpekraften. Byantropologene ønsker å utvikle verktøy og metoder i samarbeid med tre kommuner og et utvalg av deres private boligutviklere, som vil kunne føre til bedre samarbeid om strategisk boligutvikling med næringen, der den sosiale bærekraften står i sentrum. Vi vil bidra til å gjøre det mer lukrativt for næringen å samarbeide med kommunene om boliger for alle.

Byantropologene jobber med menneskefokuset by- og samfunnsutvikling. Vi utfører kvalitative undersøkelser, leder medvirkningsprosesser og benytter oss av antropologisk forskningsmetode til å forstå og utvikle levende byer og lokalmiljøer. Vi fremmer lokale perspektiver gjennom å se på mennesker som individer, aktører innen samfunnsstrukturer, og de som utgjør ulike sosiale og kulturelle grupper. I dette prosjektet står vi ansvarlig for å arrangere befaringer og workshoper med prosjektkommunene og deres utvalgte boligutviklere, samt oppsummere fra prosessen, analysere innsikter og videreutvikle verktøy og metoder for strategisk arbeid med å få mer fokus på den sosiale bærekraften inn i boligbyggingen.

På workshopen i Drammen den 14. september 2020 ønsket Einar Jørstad, Direktør for kultur, by- og stedsutvikling i Drammen kommune velkommen til de 11 andre deltakerne på workshopen som var fra ulike etater i kommunen, samt representerte fire forskjellige boligutviklere - både private boligutviklere og en kommunal boligutvikler. Deretter redegjorde Katja Bratseth og Rune Kvernmo fra Byantropologene kort for prosjektets mål og kveldens

mål, innen vi fikk høre litt overordnet om Drammen Kommunes boligbehov v/ Einar Jørstad. Da nye Drammen kommune er en relativt nylig sammenslått kommune, foreligger det foreløpig lite tall og dokumenter som beskriver kommunens overordnede behov. Den nye områdesatsingen 'Strømsø 2030' viser imidlertid at kommunen identifiserer enkelte levekårsutfordringer på Strømsø som de ønsker å diskutere videre. Mer kunnskap om hvordan det er å leve og bo på Strømsø høsten 2020 vil være klart like før jul i år, og i løpet av 2021 vil det bli gjort sosiokulturelle stedsundersøkelser som danner et grundigere kunnskapsgrunnlag for det videre arbeidet med 'Strømsø 2030'. Sentralt for Drammen Kommune er at de nye boligprosjektene i bydelen bidrar til bedre levekår for alle innbyggerne, samt at det tas grep for å dempe gentrifiseringen (at folk med levekårsutfordringer og lav økonomi blir fortrent fra området på grunn av prisstigning i boligmarkedet) som følge av de nye boligprosjektene. Deretter fortalte boligutviklerne om planene for sine tre prosjekter (se også vedlagte ppt-presentasjoner), som vi oppsummerer i det følgende.

SLIPPEN: Drammen Slip & Verksted

Vil skape «Fjordpromenaden» på Strømsø i Drammen.

Visjon for boligprosjektet er: Bærekraftig byrom som er attraktive og tilgjengelig for alle.

Scandinavian Property Group (SPG) ønsker:

- Å ta vare på historien
- Spille på nærheten til elv og natur
- Bærekraftig ressursbruk, f.eks gjennom gjenbruk av betong
- Bevare Bemont-bygget
- Fokus på siktlinjer, følge åskollen bak og Tangen kirke skal være godt synlig fra elva
- Vil skape en møteplass for de som bor her og i området (mye grønt og trær)
- Vil tilrettelegge for offentlige plasser for allmennheten
- Fokus på grønn mobilitet og bilfritt område, med parkering under bakken, pluss universelt utformede traseer

SPG har utviklet prosjektet Vallegrenda, som de mener et godt eksempel på et prosjekt som fokuserer på sosial bærekraft. Dette boligprosjektet ble til gjennom et samarbeid mellom SPG, Bærum kommune og Husbanken.

Visjon for Vallegrenda: Det gode nabolaget i Vallerveien

#sambruk #sanselighet #bevegelse

Vallegrenda er et pilotprosjekt for Bærum kommune og SPG, og SPG har mange lærdommer fra dette prosjektet som de ønsker å ta med seg inn i Slippen-prosjektet i Drammen.

Tangenkaia: Et samarbeid mellom Bane NOR Eiendom og Drammen Kommune Eiendomsutvikling

Planprosessen har ikke startet ennå, og dette er et stort prosjekt som vil ta flere tiår. Dette er et boligprosjekt hvor det er viktig med fleksibilitet, og at prosjektet kan tillates å ta form organisk, gjennom bruk.

Det er fortsatt en del havnevirksomhet på tomten, og fullt utleid til næring i alle bygg pt. Fra Tangenkaia vil man få en spennende utsikt mot elva og gode solforhold.

Bane NOR Eiendom og Drammen Kommune Eiendomsutvikling ønsker:

- Befolkningen skal gis mulighet til å oppdage Tangenkaia.
- De har tre prosjekter her nå som de ønsker innspill på.
- Stor grad av medvirkning, og vil ta seg god tid til dette.
- Sosial bærekraft som en viktig ingrediens.

Treschows gate: Glitre Eiendom

«Vi er en annen type utvikler enn de foregående.» Glitre Eiendom har fokus på små boligprosjekter, med 40 - 80 enheter.

Treschows gate er et morsomt område med bebyggelse fra 16-1700-tallet, som er inntakt i området. Her ser man stilen med atrium.

Glitre Eiendom ønsker å utvikle og fylle ut områdene, slik som på den aktuelle parkeringsplassen.

Glitre Eiendom jobber ut fra «en annen filosofi», og bygger stort sett borettslag.

Viktig spørsmål å stille seg her: Hvordan får vi inn ulike typer folk med ulik økonomi?

Vi ser at det er en blanding av folk i dette området. De tenker derfor at dette boligprosjektet også skal huse et Bydels-grendehus for lek, bursdag osv. De ønsker å invitere folk inn i fellesarealene i atriumet/ bakgården og i grendehuset, og ønsker hjelp for å få til dette på en god måte.

Glitre Eiendom ønsker:

- Skape et boligprosjekt med lav fellesgjeld, der det er avdragsfrihet i 25 - 30 år.
- Interessert i samarbeid med Husbanken. Mulig å få til leie-til-eie eller benytte startlån?

Med denne bakgrunnsinformasjonen fra kommunen og utbyggerne, utviklet gruppene mål for sosial bærekraft i de tre boligprosjektene på Strømsø i Drammen, og utpekte skritt for å nå målene i hver sine grupper. Hva som kom frem i gruppene er oppsummert i prosjektpilene på de følgende sidene.

Generelt angående samarbeid med Husbanken:

Det var noe skuffelse på workshopen over at det ikke var noen representant til stede fra Husbanken, som planlagt. Denne koblingen blir det derfor viktig å sette fokus på i den digitale workshoper den 22. oktober kl. 10 - 12.

Flere av utbyggerne mente, basert på tidligere erfaring med Husbanken, at Husbanken har en god verktøykasse for å få til mer sosial bærekraft i boligprosjekter. Her ble tilvisningsavtaler nevnt, samt Husbankens velvilje og mulighet for å finne nye finansieringsmodeller, ved å kombinere ulike verktøy. De var også enige om at de som utbyggere måtte være flinke til å benytte seg av Husbanken.

Generelle ideer som kom opp:

- Fokus på å få det flerkulturelle inn i boligprosjektene
- Muligheter for vinterbading (badstuer ved elva)
- Kvinnegrupper som kan gi flere aktiviteter og bidra til en mer sosialt bærekraftig by

1. PROSJEKTPIL: SLIPPEN

Prosjektpilen inneholder de ideene og innspillene som kom frem under workshopen

Mål for boligbygging med sosial bærekraft på Slippen i Drammen	Skritt for å nå målene	Aktuelle aktører
At folk får råd til å skaffe seg bolig med tilleggsareal som kan deles	Nye selskapskonstellasjoner med erfaring	
Eierskap , ikke leie	Pilot for eie til leie	Husbanken
	Typeprosjekter a la: Vallegrenda (mangfold i type bolig), Vindmøllebakken	Husbanken
Bedre livskvalitet for alle!	Utviklerne må kunne se kommunen som kunde , og kunne skaffe seg kunnskap om hva behovet er i Drammen, sammen med kommunen.	
Nabolag med uteområde som inviterer til fellesskap og dugnad	Uteplasser/ møteplasser som kan utvikles tidlig.	Knutepunkt Strømsø & andre ideelle organisasjoner (Jasmine kommunenettverk ++)

2. PROSJEKTPIL: TANGENKAIA

Prosjektpilen inneholder de ideene og innspillene som kom frem under workshopen

Mål for boligbygging med sosial bærekraft på Tangenkaia i Drammen	Skrutt for å nå målene	Aktuelle aktører
STABIL BOSITUASJON	Finansieringsordninger	Husbanken
BEDRE TRIVSEL	Utearealer: Dyrking og byhager	Inspirasjon fra Danmark
FELLESAREAL FOR SOSIALE AKTIVITETER	Frivillighet som gis eierskap til drift av fellesarealer, café etc. + Midlertidig bruk: Rimelig leie av lokale for klatring, kor, korps, skating, ungdomsklubb etc.	DNT
	Aktiviteter knyttet til elva/ fjorden	
	Møteplass for unge med aktiviteter	

3. PROSJEKTPIL: TRESCHOWS GATE

Prosjektpilen inneholder de ideene og innspillene som kom frem under workshopen

Mål for boligbygging med sosial bærekraft i Treschows gate, Drammen	Skrutt for å nå målene	Aktuelle aktører
Økt livskvalitet for alle (visjon)	1. Arealeffektivitet, antall soverom, byrom	Ildsjeler
TRYGG OG TILPASSET BOLIG OG BYROM	2. Ulik finansiering	Næringsforening en
	3. Felles/ dele: Bil og sykkel	
	4. Livsløpsbolig og boligkarriere	
	5. Teknologi, hjemmetjeneste og digitale låser	Kommunen; Hjemmetjeneste n og Knutepunkt Strømsø

TILBAKEMELDINGER OG INNSPILL TIL PROSJEKTET

HVILKE METODER OG VERKTØY FUNGERTE MINDRE BRA I DAG?

- Fokus på å få det flerkulturelle inn i boligprosjektene
- Mangler informasjon om utfordringene, for å kunne se kommunen som kunde
- Stor differanse i prosjektene; stor vs. lite
- Behov for mer begrepsavklaring i introduksjonen

HVILKE METODER OG VERKTØY FUNGERTE BRA I DAG?

- Scenarioteknikk med de tre personene
- Mål før tiltak/ skritt
- Veldig bra med personas
- God prosess
- Bra med gruppearbeid; folk på gruppene med ulik spisskompetanse
- Forskjellige gode inngangsvinkler
- God case

Boligbygging med sosial bærekraft i Tingvoll



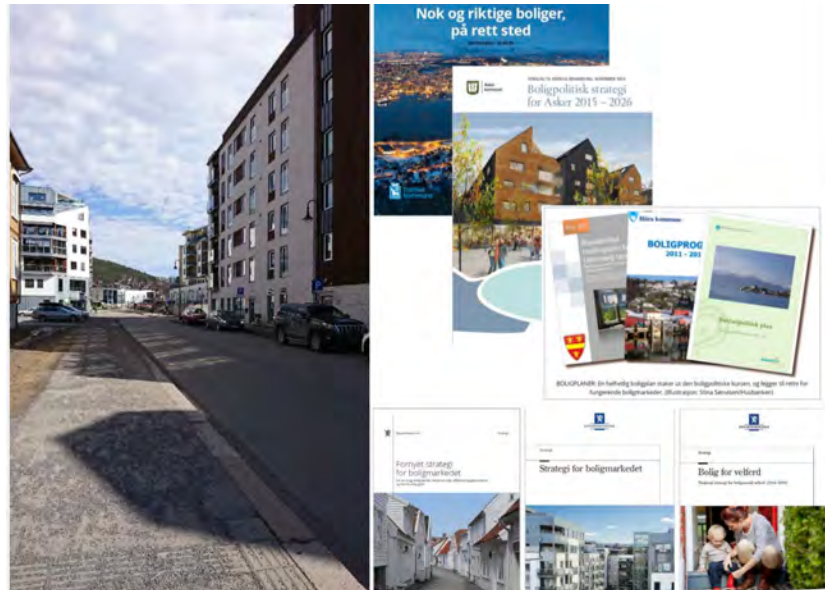
Byantropologenes blikk på bofellesskapet Trøa

Byantropologene jobber med menneskefokusert by- og samfunnsutvikling.

Vi utfører kvalitative undersøkelser, leder medvirkningsprosesser og benytter oss av antropologisk forskningsmetode til å forstå og utvikle levende byer og lokalmiljøer.

Vi har et spesielt fokus på å undersøke hvordan mennesker oppfatter sine fysiske omgivelser og samtidig er med på å skape steder gjennom praksis og sosial samhandling.

Boligbygging med sosial bærekraft: bakgrunn for prosjektet



‘Boligbygging med sosial bærekraft’ er et Husbanken-finansiert prosjekt, hvor vi i Byantropologene samarbeider med Tingvoll, Nittedal og Drammen kommune.

Bolig for alle er en viktig del av den sosiale bærekraften i by- og tettstedsutviklingen.

Sosial bærekraft innebærer at også vanskeligstilte, barnefamilier og andre boligsøkere med «vanlige inntekter» sikres bomuligheter i en klimavennlig by- og tettstedsstruktur (jf. regjeringens fornyede strategi for boligmarkedet 2018). For å oppnå dette må det planlegges og legges til rette for i kommunenes utvikling av byer og tettsteder.

Byantropologene bidrar nå i dette arbeidet gjennom å utvikle metoder og verktøy sammen med kommuner og private boligutviklere.

Tidligere undersøkelser har pekt på at bærekraftig by- og tettstedsutvikling i praksis har hatt for ensidig fokus på klima, areal og transport, og i for liten grad sosioøkonomiske hensyn som del av den sosiale bærekraften.

Samarbeid med private boligutviklere om bolig for alle fordrer tettere samarbeid mellom kommunene og grunneiere/boligutviklere på strategisk nivå (Asplan Viaks rapport ‘Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør’ utarbeidet for KS, 2018). Med samarbeid menes her at kommunen og næringen møtes for å diskutere boligbehov, boligbyggebehov, og hvordan boligutviklere kan bidra til løsninger for å fremskaffe bolig til alle. Det er en vesentlig forutsetning at kommunen og boligutviklere møtes uavhengig av enkeltsaker utbyggere har. Diskusjonene i denne type arenaer må fange opp kommunenes samlede boligbehov, herunder boliger for barnefamilier og andre med «vanlige inntekter» samt boliger for vanskeligstilte, og ikke bare hva næringen prioriterer; boligkjøpere med den største kjøpekraften.

Byantropologene jobber nå med å utvikle verktøy og metoder i samarbeid med tre kommuner; Tingvoll, Nittedal og Drammen, og et utvalg av deres private boligutviklere, som vil bistå deres prosess for et bedre samarbeid om strategisk boligutvikling med næringen, der den sosiale bærekraften står i sentrum. Vi vil bidra til å gjøre det mer lukrativt for næringen å samarbeide med kommunene om boliger for alle.

Fokus og målgrupper på boligmarkedet har kommet frem gjennom dialog med de utvalgte kommunene, det var slik fokuset på bofellesskapet Trøa ble satt i Tingvoll. I utvelgelsen av de tre kommunene vektla vi variasjon i demografi og geografi. Tingvoll kommune representerer i prosjektet en liten distriktskommune, som selvsagt har andre utfordringer med å sikre bolig for alle, enn mellomstore (jf. Nittedal) og store (jf. Drammen) kommuner.

MÅL FOR PROSJEKTET

Det overordnede målet med dette prosjektet er å utvikle verktøy og metoder i samarbeid med kommuner og private boligutviklere, som vil forenkle deres prosess for bedre samarbeid om strategisk boligbygging der den sosiale bærekraften står i sentrum.

FOKUS I TINGVOLL: TRØA BOFELLESSKAP

I dialog med Kommunedirektøren, Virksomhetsleder for behandling, rehabilitering og habilitering og prosjektleder for Tettstadsprosjektet i Tingvoll kommune i starten av prosjektperioden (våren 2020), ble det tydelig at fokuset for Tingvolls prosjektdeltagelse i 'Boligbygging med sosial bærekraft' skulle settes på Trøa bofellesskap.

Trøa bofellesskap huser sju boliger for mennesker med behov for døgnbemanningen og fellesskapet som Trøa tilbyr. Trøa defineres fra kommunen som habiliteringsboliger, som skiller seg fra rene omsorgsboliger. Vi har i det følgende kartlagt dagens situasjon i bofellesskapet, samt beboere og ansattes behov og ønsker via befarings og den 18. september 2020.

De følgende sidene er Byantropologenes blikk på Trøa bofellesskap, som vi presenterte for ansatte i Tingvoll kommune, boligutbygger Talgø/Tradbo, Tingvoll Økopark og beboerrepresentant på workshopen i Tingvoll.

Koblinger med omgivelsene



Dette var oversiktsbildet av området rundt habiliteringsboligene (i gul sirkel sammen med sykehjemmet og flere omsorgsboliger), som vi hadde fått i forkant av vårt besøk på Tingvoll. Dette oversiktsbildet bidro til at vi gjorde oss tanker om mulige samarbeid i forkant, og oppfattet området som sentralt beliggende i Tingvoll.

Ut i fra oversiktsbildet så vi at det var korte avstander mellom boligene og omkringliggende aktører, som kunne gjøre det enkelt å skape gode koblinger (videregående skole, bibliotek, barnehage osv.)

Et sentralt spørsmål i det videre arbeidet bør derfor være: **Hvordan kan man koble beboerne på Trøa tettere på de lokale aktørene i nabolaget og vice versa?**

Fysisk og sosialt sted



På vei opp til Trøa tittet vi litt rundt på de omkringliggende byggene og på de naturlige forholdene.

Et tema som kom opp flere ganger denne fredagen var dette med *plassering*: Kan Trøa fortsette å være der det er, eller bør det flyttes? Noen pårørende mente f.eks. at det bør flyttes nærmere sentrum, for at beboere skal kunne dra på butikken uten å være avhengig av bil og/eller følge. Også fordi at beboerne *ikke skal gjemmes bort*, de må få bo der andre bor. Andre i personalgruppen mente imidlertid at beliggenheten er veldig fin. Ikke for langt til butikken, og ikke midt i sentrum. Det er klare fordeler og ulemper med ulike lokasjoner. Gjennom befaringen fikk vi imidlertid bekreftet inntrykket av at det er omkringliggende kvaliteter i akkurat dette området som det hadde vært interessant å tenke i sammenheng i tiden fremover.

Det som er helt sikkert er at uansett hvor bofellesskapet ender opp med å være lokalisert, så trenger beboerne **“et sted å leve”** – et fysisk og sosialt sted som er deres hjem. Dette innbefatter både oppgraderinger i fysisk arkitektur, landskapet rundt og videreutvikling av kulturen på stedet. Kan man f.eks. finne en løsning for bemanning som ikke bygger på den samme turnusordningen som sykehjemmet kjører med?

Det ble også snakket om språk på fredag, og hvilke ord og begreper man bruker om steder og mennesker. Som f.eks. at alle er konsekvent på å si “beboer” og ikke f.eks. “bruker” om beboerne på Trøa. Hvilke ord og benevnelser vi bruker er veldig viktig, og er med på å skape kulturen og stedet.

Det første som slo oss var at her hadde vi med en veldig sosial gjeng å gjøre. Vi ble varmt mottatt med en gang, og nesten alle inviterte oss inn og viste stolt frem sine hjem. Det var tydelig fra første stund at det var et godt fellesskap, både blant beboerne og personalet.

Åpen dør til beboernes omvisning



Et sitat vi plukket med oss fra denne fredagen var at: **“Godt fellesskap og god bemanning skaper trygghet”**. Vi fikk høre at Trøa har en veldig stabil personalgruppe som har et stort hjerte for beboerne, og det merkes umiddelbart. Trøa er også det stedet i Tingvoll som har flest lokale unge som ferievikarer, så det er altså et populært sted å jobbe. Noe som viser at det er et grunnleggende godt sosialt sted å være for beboere og ansatte. Dette er det viktig å ta vare på og bygge videre på.

Kreativitet og hjemlighet



Vi rakk ikke å bli så veldig personlig kjent med alle beboerne i løpet av et par timers besøk, men det virket likevel som at det var rom for å utfolde hele seg og sin personlighet i leilighetene på Trøa. Alle hadde satt sitt tydelige personlige preg på innredningen, og det var mange kreative og hjemlige løsninger. Noen hadde også forberedt en liten liste til oss, med oversikt over konkrete ting som beboerne mente at måtte bli utbedret i deres leiligheter.

Det var flere konkrete ting å ta tak i, men dette først og fremst praktiske, fysiske tiltak. Når det gjelder det som tross alt er aller viktigst, og det som er vanskeligst å bygge, nemlig *kulturen*, har vi et entydig inntrykk av at det allerede var lagt et solid grunnlag. Det er stor trivsel blant beboerne, som virker til å være en sammensveiset gjeng med nære bånd til hverandre og personalet. De fremstår som en stor familie, på tvers av et sprik i alder og funksjonsnivå. Vi mener at denne kulturen må ses *i sammenheng med* det fysiske for å kunne bli enda bedre i fremtiden.

Behov for oppussing og standard heving



Av hovedpunkter på det innvendige utbedringsbehovet, som observert selv og formidlet fra beboere og pårørende, har vi i særlig grad notert oss:

- Sliten bygningsmasse som er på overtid; skittent og i dårlig forfatning, mangel på gode løsninger. Ikke pusset opp nevneverdig siden det ble bygget for 30 år siden
- Dårlig intern isolering mellom leilighetene (til å kunne trekke seg stille og rolig tilbake, eller til når man vil spille trommer)
- Skikkelige oppvaskmaskiner (generelt for lite kjøkken) – Beboerne må ha mulighet for å kunne lage sin egen middag
- Trangt om plassen og dårlig luftkvalitet
- Behov for heis for å gi alle tilgang til begge etasjer
- Bedre og mer oppbevaringsmuligheter for el-fremkomstmidler (oppvarmet redskapsbod som er stor nok for alle)
- Før hadde de trimrom i huset, nå må de ned på sykehjemmet. Ikke langt, men blir likevel en dørstokkmil. Det virker ikke så attraktivt å dra ned til **sykehjemmet**, kanskje pga. navnet?

Vi tror det blir viktig å skape gode, fleksible løsninger som tar høyde for mange ulike fremtidige behov, og som skaper rom for individuell tilpasning underveis. I løpet av fredagen var vi inne på hva som er den beste løsningen av en helt universell utforming, som favner bredt, eller en helt skreddersydd tilnærming. Tingvoll er tross alt ikke så stort, og behovene er helt konkrete ned på individnivå: Vi vet akkurat hvem som bor der nå, og akkurat hvem som kommer til å komme i fremtiden. Vi tenker at det går an å få i pose og sekk, med å fokusere på fleksibilitet i utformingen. Slik vil man kunne ta høyde for individuelle behov som endres over tid, samtidig som det kan gi rom for individuell tilpasning.

Egeninnsats i egne leiligheter



Det ble veldig tydelig for oss at alle som bor på Trøa er ressurssterke på ulike måter. Flere hadde lagt ned en betydelig innsats med oppussing i sine egne leiligheter.

Mye på huset som krever oppussing, som de ender opp med å gjøre og betale for selv, det oppleves ikke riktig når beboerne betaler relativt høy husleie til kommunen for sine slitte leiligheter.

Vi ser likevel at det å kunne bidra med oppussing av sin egen leilighet gir glede og merverdi, og utløser ressursene som bor i hver enkelt, noe som blir viktig å ta med i den videre prosessen.

Uteområder med behov for plass til mer fellesskap



Dette fungerer ikke:

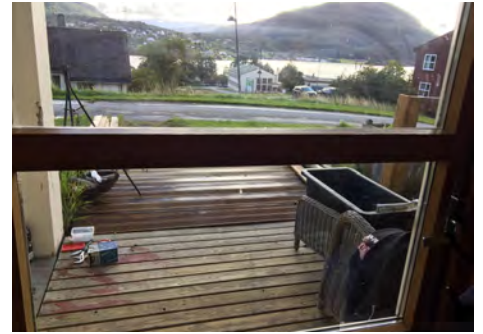
- Uteplass med dårlig fremkommelighet og lite rom for aktiviteter
- At beboerne kommer rett ut i trafikken når de går ut fra egen leilighet

Fellesområder skal bidra til trygghet og fellesskap, samt muligheter for aktiviteter og nabomøter. Uteområdene tilknyttet habiliteringsboligene bør ses i sammenheng med en grundigere helhetsplanlegging for resten av området. Her bør det i større grad legges til rette for fellesaktiviteter og -områder. Samtidig bør det også legges enda bedre til rette for å kunne trekke seg helt tilbake (jf. punkt over om intern lydisolering). Det ble nevnt en slags sansehage som lå i nærheten, men som ble erstattet av barnehage. Lekeområde og sansehage bør ses i sammenheng med Trøa sitt behov for trygge, gode utendørs fellesarealer. Vi tenker uteområdet også bør ses i sammenheng med sitat "ikke gjem dem bort" – som viser til at beboerne bør gis mulighet til å være synlig i nabolaget, noe som vil bidra til å minske avstanden til naboene, og til omkringliggende funksjoner. Gode uteområder som også er appellerende for naboer og besøkende vil bidra til en dyrking av Trøa-identiteten som et sted man som beboer og pårørende er stolt av.

Ønsker fra beboerne:

- Aktiviteter, som f.eks. basket
- Epletre

Potensial for samskaping



Redskapsboden ble forbedret tidligere i år, uten at ansatte og beboere ble spurt om hva de trengte. Her er det viktig at de som bruker stedet får være med i prosessen. Ansatte ved Trøa ønsker seg en større redskapsbod og et overbygd tak mellom utgangsdøra i bofellesskapet til redskapsskuret, slik at beboerne kan ha mulighet for å hente ut egen el-stol/-sykkel også når det er vinter og snø.

Ved å se på hvordan noen av beboerne på Trøa har vært med på å forbedre sine egne uteområder, blir det synlig at de har mange ideer og ressurser som det er viktig å gi rom til i fremtidens boliger. Det å være med på å male sin egen leilighet, bygge sin egen platting og dyrke sine egne vekster gir viktig eierskapsfølelse.

**Beboerne må
få være med i
hele
prosessen!**



Noen av beboerne på Trøa har helt konkrete ideer til hvordan man praktisk skal få forbedret uteområdene og verktøyene klare. Så uansett om man velger å forbedre og og bygge videre på den bygningsmassen som er eller bygger nytt, bør disse ideene og verktøyene få komme i spill. Det at vi har hørt beboernes ønsker og behov nå er ikke nok, de må få mulighet til å være med i hele prosessen.

«Jeg har tenkt at man kan ta opp alle flisene ute på fellesområdet, jevne ut jorden med gravemaskin, legge på fiberduk så det ikke kommer opp ugress og legge platting med slik materiale som jeg har brukt på min egen platting. Jeg har verktøy og vil gjerne hjelpe til!»

Blomstrende forhold for samarbeid med lokale aktører i nabolaget?



Beboerne på Trøa trenger fellesareal og hager – vi lurte på om dette f.eks. kan knyttes opp mot Tingvoll gard og eventuelt en ny gartner/landbrukslinje på Tingvoll VGS?

Vi tenker at det å skape vinn-vinn-situasjoner gjennom å se på mulige koblinger er viktig:

- VTA-plasser er f.eks. et krav – kan dette brukes til å skape nye koblinger og verdier for hele Tingvoll?
- Alternativ finansieringsmodell med støtte fra NAV?
- Gjennom samarbeid med naboaktørene omkring f.eks. arbeidsplasser, vil man kunne skape robuste koblinger
- Synliggjøre Trøa i nærområdet – **“ikke gjem dem bort!”**
- Utvikle Trøa som konsept – gjøre seg tilgjengelig for flere støtteordninger gjennom å skape et alternativt konsept
- Tiltrekke seg arbeidskraft og beboere gjennom å være en foregangskommune på samarbeid og samskaping
- Meningsfylt hverdag
- Skape en sterk identitet og posisjon – **Trøa er en kjemperessurs i lokalmiljøet!**

Ønske om tilgang til flere aktiviteter



Det jobbes nå for å gi beboerne på Trøa tilgang til mer jobb, og sentrale partnere å samarbeide med vil være:

- Økoparken
- Miljøkompaniet
- Line Støland
- Inn på Tunet, med en gårdeier i Tingvoll

Det er viktig å få til varige tilrettelagte arbeidsplasser. Dette er et statlig krav, som det nå blir kartlagt muligheter for å få til av Virksomhetsleder for behandling, rehabilitering og habilitering.

I tillegg etterlyser både beboerne selv og deres pårørende tilgang til flere aktiviteter. Noen ønsker å komme tettere på dyr, få lov til å ri, andre kan tenke seg skøyting og jakt. Mange gleder seg til svømmehallen åpner igjen. Disse aktivitetene er viktige for å gi beboerne en meningsfull hverdag og like muligheter som andre innbyggere til utfoldelse og deltagelse i samfunnet som de er en del av.

“Vi må bygge videre på det som er bra og det som fungerer!”

Inspirasjon: Hertha Leve- fællesskab



I Hertha Levefællesskab bor voksne udviklingshæmmede og "almindelige" familier, pensionerede og enlige i et tæt og givende naboskab. Vi kalder det omvendt integration.

I Hertha, ca 20 km utenfor Aarhus (Danmark), har de laget et levefællesskap der hver og en har sin egen bolig, men likevel et fellesskap knyttet til en rekke aktiviteter og ansvarsområder. I Hertha er det tre bofellesskap for voksne med utviklingshemninger, og de andre beboerne i landsbyen bor i leilighet og hus (både eie og leie). De er nå ca. 150 mennesker i Hertha, i en blandet miks av barn, unge og voksne. Her er en liten inspirasjonsfilm fra Hertha, som vi tenker at dere kan ha med dere i bakhodet, inn i det videre arbeidet med utviklingen av boliger for alle på Tingvoll: <https://youtu.be/lzuqIB-IU6U>

Tingvoll og Trøa bofellesskap er sitt helt eget sosiale og fysiske sted, likevel tror vi at det kan være nyttig med inspirasjon som dette, for å greie å tenke stedet på nytt og se nye muligheter.

Vi heier på dere i den videre prosessen og håper at Tingvolls prosjektpil, som vi utarbeidet sammen på workshopen den 21. september kan bidra til at dere får tatt de videre skrittene mot målene om:

BOLIGER FOR ALLE

ATTRAKTIVE OG FLEKSIBLE BOLIGER

BOLIGER OG UTOMRÅDER FOR MER KONTAKT MED NABOLAGET

POLITISK OG ØKONOMISK FORANKRING

SAMSKAPENDE PROSESS

AKTIVITETER FOR ALLE



Oppsummering:
'Boligbygging med sosial bærekraft'
Felles digital workshop for alle tre prosjektkommuner

22. oktober 2020



<i>DELTAKERE</i>	3
Innledning	3
Prosjektets målsetning	4
Innledning av workshop	4
<i>DRAMMEN</i>	5
<i>KORT OM DE TRE BOLIGPROSJEKTENE I DRAMMEN:</i>	5
<i>NITTEDAL</i>	6
<i>TINGVOLL</i>	7
Gruppeoppgave 1	8
<i>FELLES DISKUSJON AV GRUPPEOPPGAVE 1</i>	9
Gruppeoppgave 2	10
<i>FELLES DISKUSJON AV GRUPPEOPPGAVE 2</i>	10
Gruppeoppgave 3	11
<i>FELLES DISKUSJON AV GRUPPEOPPGAVE 3</i>	12
Oppsummering	13

Deltakere

Nittedal

- Svein Neerland – Enhetsleder Bolig og tilflytting, Nittedal kommune
- Torill Stokkebekk – Ceres Eiendom

Tingvoll

- Jorid Kamsvåg – Leder for behandling, rehabilitering og habiliteringstjenestene, Tingvoll kommune
- Synnøve Nes – Tingvoll kommune
- Margrete Magerøy – Tingvoll kommune

Drammen

- Einar Jørstad – Direktør for kultur, by- og stedsutvikling, Drammen kommune
- Anna Parnitzke – Byplanlegger, Arealplan, Drammen kommune
- Richard Nilsen – Avdelingsleder Overordnet planlegging, Arealplan, Drammen kommune
- Eskild Skåttun – Scandinavian Property Group
- Anne Siiri Øyasæter – Bane NOR Eiendom
- Magne Øien – Drammen kommune eiendomsutvikling

Husbanken

- Lars Halleraker – Seniorarkitekt, Kommune og marked, Husbanken

Byantropologene

- Katja Bratseth
- Rune Kvernmo

INNLEDNING

Høsten 2020 har Byantropologene gjennomført det Husbanken-finansierte prosjektet 'Boligbygging med sosial bærekraft' sammen med de tre kommunene Nittedal, Drammen og Tingvoll. I hver av kommunene har vi samarbeidet lokalt med innbyggere og private boligutbyggere. Vi har testet og forbedret verktøy sammen med workshop-deltakerne og lagt til rette for god dialog på tvers av interessene som er representert. Verktøyene og metodene skal ferdigstilles og leveres til Husbanken før jul i år. Resultatene vil bli fritt tilgjengelig via Husbanken sin hjemmeside og veiviseren.no.

Denne oppsummeringen sammenfatter diskusjonen fra siste workshop i prosjektet. Representanter fra de tre prosjektkommunene Nittedal, Tingvoll og Drammen var samlet, samt utbyggere fra de ulike boligprosjektene vi har jobbet med.

Innledningsvis i denne oppsummeringen vil vi beskrive prosjektets overordnede målsetning. Deretter vil vi gå kronologisk gjennom hva som ble tatt for seg på workshopen: Først fra vår egen presentasjon av alle tre

kommunene og prosessen(e) så langt; deretter vil vi oppsummere alle innspill som kom frem i felles gjennomgang av gruppeoppgavene.

Avslutningsvis vil vi oppsummere hovedfunn fra diskusjonen.

PROSJEKTETS MÅLSETNING

Målet for prosjektet 'Boligbygging med sosial bærekraft' er å utvikle verktøy og metoder i samarbeid med kommuner og private boligutviklere – verktøy som vi håper vil kunne komme godt med i samarbeidet om en strategisk boligbygging, samt vil kunne føre til en smidigere prosess med sosial bærekraft i sentrum.

Bolig for alle er en viktig del av den sosiale bærekraften i by- og tettstedsutviklingen. Sosial bærekraft innebærer at også vanskeligstilte, barnefamilier og andre boligsøkere med «vanlige inntekter» sikres bomuligheter i en klimavennlig by- og tettstedsstruktur (Jf. regjeringens fornyede strategi for boligmarkedet 2018). For å oppnå dette må det planlegges og legges til rette for sosial bærekraft i kommunenes utvikling av byer og tettsteder. Byantropologene ønsker å bidra til dette arbeidet gjennom å utvikle metoder og verktøy sammen med kommuner, private boligutviklere og innbyggere.

Det ble etablert tidlig i prosjektet at det var gunstig med et spenn i størrelse blant de tre kommunene, for i størst mulig grad å kunne finne noe generaliserbart ved casene som lar seg overføre til andre kommuner med lignende forutsetninger. Vi var så heldige å få samarbeide med tre engasjerte kommuner, hvor vi fikk anledning til å feste vårt prosjekt på interessante lokale boligprosjekter som allerede er i gang i ulike faser.

INNLEDNING AV WORKSHOP

Denne gangen ønsket Byantropologene alle tre kommunene velkommen til en felles digital workshop. Dette var første gangen representanter fra alle tre kommunene møttes, i tillegg til Lars fra Husbanken. Den felles workshopen var i utgangspunktet tenkt fysisk, i form av en samling med matservering og mingling i Oslo, men måtte på grunn av omstendighetene avholdes via Zoom. Totalt var det 12 deltakere til stede, i tillegg til Katja og Rune som arrangerte.

Workshopen startet med at Byantropologene ønsket velkommen og fortalte om målet for dagen. Målet med denne samlingen var å utveksle erfaringer på tvers av de tre prosjektkommunene, for å avdekke likheter og forskjeller gjennom erfaringene som er blitt bort.

Før vi tok fatt på gruppeoppgavene, ønsket Byantropologene å fortelle kort om de tre prosjektkommunene og hvordan samarbeidet har fortonet seg i løpet av høsten:

Drammen

I Drammen har Byantropologene samarbeidet med flere avdelinger i kommunen, samt fire utbyggere på tre ulike boligprosjekter. To av disse jobber med store langsiktige boligprosjekter, der det skal utvikles nye nabolag i gamle industriområder nede ved elva. Det tredje er et infill-prosjekt på en parkeringsplass. Alle disse tre prosjektene er i bydelen Strømsø, en bydel med et stort mangfold på tvers av sosiokulturelle skillelinjer – rike og fattige, majoritets- og minoritetsnorske bor vegg i vegg.

Kommunen jobber aktivt med levekårsutfordringer i området. De kartlegger levekårene og jobber med å igangsette en større områdesatsning for Strømsø. Mer kunnskap om hvordan det er å leve og bo på Strømsø høsten 2020 vil være klart like før jul i år, og i løpet av 2021 vil det bli gjort sosiokulturelle stedsundersøkelser som danner et grundigere kunnskapsgrunnlag for det videre arbeidet med 'Strømsø 2030'. Sentralt for Drammen Kommune er at de nye boligprosjektene i bydelen bidrar til bedre levekår for alle innbyggerne, samt at det tas grep for å dempe gentrifisering (at folk med levekårsutfordringer og lav økonomi blir fortrent fra området på grunn av prisstigning i boligmarkedet) som følge av de nye boligprosjektene.

Kort om de tre boligprosjektene i Drammen:

Slippen:

Scandinavian Property Group (SPG) vil skape «Fjordpromenaden» på Strømsø i Drammen. Visjon for boligprosjektet er: 'Bærekraftig byrom som er attraktive og tilgjengelig for alle'. SPG har tidligere bidratt til å utvikle boligprosjektet Valleveien i Bærum, som var et tett samarbeid med Husbanken og Bærum kommune. Dette er et godt referanseprosjekt som orienterer seg mot sosial bærekraft, og vi har inntrykk av at SPG ønsker å dra veksler på disse erfaringene i samarbeidet med Drammen kommune.

Tangenkaia:

Bane NOR Eiendom og Drammen Kommune Eiendomsutvikling samarbeider på Tangenkaia, et annet stort prosjekt i bydel Strømsø. Planprosessen har ikke startet ennå, og dette er et stort prosjekt som vil ta flere tiår. Dette blir beskrevet som et boligprosjekt hvor det er viktig med fleksibilitet, og at prosjektet kan tillates å ta form organisk gjennom bruk. Det er fortsatt en del havnevirksomhet på tomten, og fullt utleid til næring i alle bygg p.t. Fra Tangenkaia vil man få en spennende utsikt mot elva og gode solforhold. Her ønsker utviklerne å fokusere på offentlige rom, stor grad av medvirkning og at sosial bærekraft skal bli en viktig ingrediens.

Treschows gate:

Her vil Glitre Eiendom utvikle en parkeringsplass til et borettslag som gir boliger med lav fellesgjeld. Glitre Eiendom mener det er viktig å tenke på hvordan man får inn ulike typer folk med ulik økonomi, og er interessert i samarbeid med Husbanken. De ser at det er en blanding av folk i dette området, og tenker derfor at dette boligprosjektet også skal huse et bydels-grendehus for lek, bursdag osv. De ønsker å invitere folk inn i fellesarealene i atriene og i grendehuset, og ønsker hjelp for å få til dette på en god måte.

På workshopen i Drammen var kommuneansatte innen arealplan, områdesatsningen og levekårsteamet til stede, i tillegg til utbyggere fra alle tre boligprosjekter. Det ble jobbet med 'personas' som et metodeverktøy, som var ment å personifisere ulike boligbehov i bydelen – i tillegg til at vi brukte prosjektpil, med mål og steg for hvert av de tre boligprosjektene. Generelle ideer som kom opp i workshopen var:

- Fokus på å få det flerkulturelle inn i boligprosjektene
- Muligheter for vinterbading (badstuer ved elva)
- Kvinnegrupper som kan gi flere aktiviteter og bidra til en mer sosialt bærekraftig by

Nittedal

I Nittedal har vi jobbet sammen med enhetsleder for bolig og tilflytting, boligkontoret, boligfremskaffer og planavdelingen, samt utbygger fra Ceres Eiendom, som er i gang med å utvikle et boligprosjekt på Blomsterbakken i Hakadal i Nittedal. Her finnes det allerede en Kiwi i 1. etasje som skal få mer plass i det nye prosjektet. I tillegg til flere boliger og en ny og utvidet Kiwi-butikk, er det tenkt å gjøre plass til andre næringsaktører: blant annet en kafé, som kan fungere som en sosial møteplass for nabolaget – i tillegg til at man tenker på nye uteområder, som også kan inspirere til flere menneskemøter på tvers av alder og sosiokulturell bakgrunn.

På befaring var vi så heldige å møte engasjerte naboer til det nye boligprosjektet, som var ute og gikk. Vi møtte dem mellom deres egne, relativt nye boligblokk og bygget som nå skal rives for å gjøre plass til noe nytt. Disse naboene, samt daglig leder av Kiwi, ble med på workshopen, i tillegg til

Dette Husbanken-prosjektet retter seg mot dialogen mellom kommune og utbygger, fordi en god samhandling dem imellom er helt avgjørende for å lykkes med større grad av sosial bærekraft i byggeprosjekter. Likevel er innbyggernes stemme svært viktig å ta med inn i samtalen, og det var nyttig at beboerne og Kiwi-leder var med. De har førstehåndskjennskap til hvordan det oppleves å bo og arbeide i Blomsterbakken, og det var verdifullt både for kommuneansatte og utbygger at de var der for å snakke sin sak og forankre prosjektet i reelle lokale behov og utfordringer.

Som i Drammen brukte vi også her personas og prosjektpil. Personaene ble brukt flittig, og komplementerte behovene som kom frem fra beboerne som var til stede.

Viktige innspill som kom på workshop:

- Viktigheten av å prioritere felleslokaler/møtelokaler, så man kan bygge en sosial kontekst.
 - Kafeen som skal komme er svært viktig! Kan den på noen tidspunkter drives på dugnad av naboer? Kan Gnisten kobles på? Kan det være leksehjelp – der eldre hjelper yngre her? Kan denne kafeen bidra til å bedre bomiljøet i et større område av Hakadal?
 - Tuftepark ble nevnt som en uteaktivitet mange kan ha glede av, uavhengig av alder og fysikk.
 - Det burde finnes incentiver fra Husbanken som gjør at utbygger kan prioritere gode fellesfunksjoner.
-

-
- Det burde bli flere muligheter for leie-til-eie, ikke nødvendigvis (bare) på Blomsterbakken.
 - Ønske om muligheter for leieboliger, der Husbanken kan gi tilskudd – risikodemping i et innovativt prosjekt.
 - Beboere har behov for god intern isolering, slik det er bygget i Blomsterbakken 1 er det svært lytt mellom rommene inne i leiligheten (det er f.eks. vanskelig å sove mens noen andre i leiligheten ser på TV).
 - Utbygger anser det som viktig med gode innspill fra kommunen til å begynne med i en byggesaksprosess.
 - Innbyggerne som var representert på workshopen (litt eldre garde) anser lokalavisa som et godt formidlingsorgan, som kan bidra med å gi innbyggere informasjon om planer i kommunen.
 - Initiativet i dette prosjektet er bra! Men hvordan kan det følges opp på en interessant måte? (Utbygger kan ikke forventes å forplikte seg til noe i slike prosesser). < Vi håper at vi kan komme tilbake til spørsmål som dette i workshopen her i dag.

Tingvoll

I Tingvoll jobbet vi med en ganske annen case enn de foregående boligprosjektene. I stedet for å ta utgangspunkt i eksisterende boligprosjekter, skulle vi her se på potensialet for et samarbeidsprosjekt mellom kommune og lokal utbygger: Trøa bofellesskap i Tingvoll er et bofellesskap bestående av mennesker med habiliteringsbehov, dvs. behov for døgnbemanningen og fellesskapet som bofellesskapet tilbyr. Tingvoll kommune ønsker å undersøke mulighetene for utbedring av habiliteringstilbudet, som per i dag oppleves som et tilbud med et klart forbedringspotensial.

Dette er altså ikke et prosjekt som er i prosess, og det foreligger heller ingen avtale med utbygger om samarbeid. Vi inviterte likevel inn den lokale utbyggeren Talgø Tradbo for å diskutere mulighetene for et fremtidig samarbeid.

Selv om denne casen på overflaten skiller seg ut fra de to andre kommunene, er det likhetstrekk i problematikk og tematikk. Her handler det også om sosial bærekraft: Trøa og Tingvoll er et svært viktig eksempel, fordi vi mener det er representativt for boligutfordringer knyttet til sosial bærekraft i små distriktskommuner. Trøa dreier seg om «bolig for alle» – også de med et generelt habiliteringsbehov, men som hver for seg lever sine liv med sine individuelle utfordringer og forutsetninger.

På Trøa ble vi ønsket velkommen av beboerne. De inviterte oss med på felles fredagslunsj, i tillegg til at vi ble invitert inn til hver enkelts leilighet. Gjennom denne varme mottakelsen fikk vi en dypere forståelse av beboernes hverdag, ønsker og behov: Vi fikk blant annet små lister med innspill til ting som burde forbedres, vi ble vist hva som ikke fungerte bra i dagens boliger, og hva beboere og deres pårørende har fikset selv, f.eks. egensnekrede små terrasser og andre former for oppussing som var sårt tiltrengt. Leilighetsbygget ble satt opp på tidlig 90-tall og har behov for oppgradering, tilpasning og vedlikehold.

Utformingen på bygget gjør at leilighetene fremstår mest som rom på et sykehjem. Et slik institusjonspreg er ikke i tråd med HVPU-reformen av 1991, som forfekter større grad av selvstendighet og eierskap til egen

hverdag og eget hjem. I tillegg er det behov for gode uteområder som gir rom for aktiviteter og samspill med nabolaget for øvrig.

Gjennom befaringen i Tingvoll kom vi tett på en gruppe mennesker som har store behov, og som er viktig å tenke i sammenheng med omgivelsene om man skal lykkes med sosial bærekraft i boligutviklingen i kommunen.

Også i denne workshopen benyttet vi personas og prosjektil for å få en god diskusjon. Til stede på workshopen var både kommuneansatte utbyggere og pårørende/beboerrepresentant, i tillegg til at Lars og Ketil fra Husbanken var med via skjerm for å snakke om Husbankens verktøy som kan brukes i denne forbindelse.

Et sentralt spørsmål som ble diskutert i workshopen var:

Hvordan kan man koble beboerne på Trøa tettere på de lokale aktørene i nabolaget – og vice versa?

Andre viktige målsetninger som kom frem var:

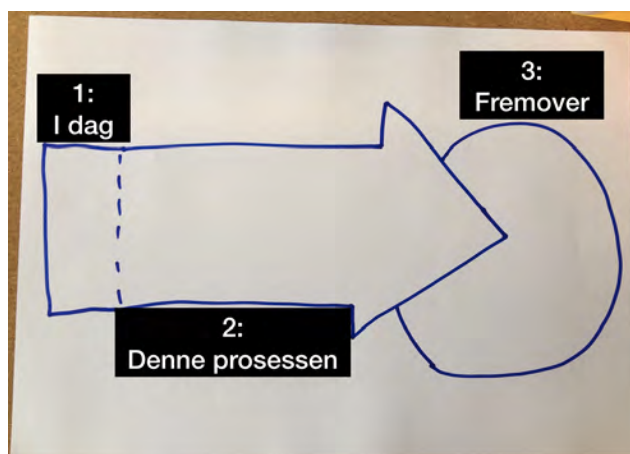
- Boliger for alle
- Attraktive og fleksible boliger
- Boliger og uteområder for mer kontakt med nabolaget
- Politisk og økonomisk forankring
- Samskapende prosesser
- Aktiviteter for alle

Vi kom også så langt at vi fikk fordelt ansvaret knyttet til de ulike trinnene for å nå disse målene, noe som vi ikke fikk gjort i Nittedal og Drammen. Årsaken til at vi gjorde dette i Tingvoll, var at vi opplevde det som mer prekärt her enn i de to andre kommunene; både i Drammen og Nittedal har boligprosjektene kommet lenger, og det foreligger allerede en mer formalisert ansvarsfordeling. Vi ser likevel at dette absolutt kan være viktig for større kommuner med mer komplekse boligprosjekter også, derfor er dette noe vi tenker at vi vil ta med oss inn i arbeidet med å ferdigstille verktøy og metoder for veiviseren.no og Husbanken.

GRUPPEOPPGAVE 1

Etter en gjennomgang av hvordan samarbeidet har sett ut så langt hos de ulike kommunene, var det klart for første gruppeoppgave.

Vi tok med oss prosjektpilen fra de foregående workshopene. Tidligere startet vi med sirkelen på



slutten av pilen; med først å definere et felles mål, for så å spore tilbake og se på hvem som skal nå det målet, og hvordan. Denne gangen startet vi på begynnelsen av pilen, og ønsket i oppgave 1 å undersøke status quo, med følgende formulering:

- **Hvordan ser samarbeidet mellom kommune og utbyggere ut i dag?**

De totalt 12 deltakerne ble plassert i 3 grupper, hvor de skulle få anledning til å møte folk fra de andre kommunene og utveksle erfaringer knyttet til problemstillingen.

Felles diskusjon av gruppeoppgave 1

I felles gjennomgang etter endt gruppediskusjon, viser det seg at de fleste er enige om at dialogen mellom kommune og utbygger i dag er ganske bra. Det finnes flere ulike dialogrom og tradisjoner, selv om dette varierer mellom ulike kommuner og utbyggere.

Utfordringen ligger imidlertid tett opp mot kjernen i dette Husbanken-prosjektet: Det foreligger ikke i dag en enhetlig, tydelig definisjon av begrepet 'sosial bærekraft' – og dermed er det heller ikke tilrettelagt for regelmessig eller forankret dialog. Samtalen mellom kommune og utbygger dreier seg for det meste om planmessige, tekniske ting, mens samarbeidet på sosial bærekraft ikke er så utviklet per i dag. Temaet 'sosial bærekraft' krever at alle parter utvider perspektivet ut over de tradisjonelle tilnærmingene. Det er behov for å diskutere temaet tidlig nok i prosessene. Det er et ungt tema, og diskusjonen om hva begrepet innebærer er ikke helt ferdig knadd.

Hos små kommuner er det en sterk forventning om å bruke lokale aktører i prosjektene sine, noe som kan gjøre det krevende for kommunen å følge lover og regler iht. offentlige anskaffelser. For en lokal utbygger kan det være snakk om forskjellen på konkurs å leve, som i sin tur vil gi ringvirkninger for næringslivet i kommunen. Jo mindre kommunen er, jo sterkere synes denne forventningen å være, i større bykommuner er man mer vant til større konkurranse.

For utbygger er det også ofte fokus på det rent plantekniske, og det som har med prosjektet å gjøre. En utbygger savner et spesifikt verktøy som sier noe om mulighetene – hva kan kommunen bidra med? Ofte skorter det ikke på vilje. Også Husbanken blir utfordret på å vise tydeligere muligheter. For en utbygger er det vanskelig å bestemme seg for tiltak når man kalkulerer et prosjekt, det er utfordrende å ta inn et tap man vil få i forhold til markedspris. I en liten kommune (eller i en utkantkommune til de store byene) er markedskreftene så sterke at alternativet fremstår som dårlig. Det viktigste er at inntektstapet dekkes av *noen*, f.eks. kommunen via Husbankens tilskudd. Uten kalkylesikkerhet klarer ikke utbygger å lande et prosjekt på beina, det er helt avgjørende å vite at man får god nok inntjening.

Man kunne også hatt noen verktøy som planmyndighetene kunne kreve i planprosessen, som utbyggere kunne benyttet seg av, det være seg at et antall leiligheter eller en prosentandel av bygningsmassen er forbeholdt dette formålet.

Videre etterlyses at kommunen er en mer aktivt deltagende aktør i samhandling med utbygger, ikke bare planmyndighet. Det påpekes samtidig at kommunen jo allerede er en aktør i markedet, siden de eier og forvalter boligmasse. I stedet for å bruke Plan- og bygningsloven til å regulere alt, kunne kommunen gått inn som investor, eller utviklet prosjekter sammen med det private markedet. Det er ingenting i veien for slik samhandling, men lite tradisjon for å gjøre det.

Husbanken mener at initiativet som Byantropologene har tatt med å sikre sosial bærekraft i boligprosjekter, potensielt er med på å fylle et hull i de overordnede planene i plandokumentet til kommunen. Det mangler imidlertid en strategi på «å ta det ned» til et godt, konstruktivt samarbeid, som samtidig gir utbygger tilstrekkelig forutsigbarhet. Når man utfordrer de tradisjonelle metodene, skaper man også usikkerhet overfor utbygger, og dette er noe offentlige aktører må ta på alvor. Det er ikke utbyggers ansvar å tilrettelegge for godt samarbeid, det er kommunen selv som må ta denne lederrollen.

GRUPPEOPPGAVE 2

På neste steg i prosjektpilen, ønsket vi å zoome inn på prosessen vi har gjennomgått i fellesskap i dette Husbanken-prosjektet med arbeidsspørsmålene:

- **Hvordan har samhandlingen vært i denne prosessen?**
- **Hvordan har dette prosjektet påvirket det eksisterende samarbeidet?**

Målet med denne delen var knyttet tett opp mot hovedmålet med prosjektet, nemlig å utvikle metoder og verktøy som kommune og utbyggere kan bruke. Finnes det noen grep fra dette prosjektet som kan egne seg til fremtidig samhandling?

Felles diskusjon av gruppeoppgave 2

Byggeprosjektene vi har tatt utgangspunkt i, har vært såpass ulike når det gjelder størrelse og fremdrift, at graden av påvirkning har variert noe. Prosjektene i Drammen er for eksempel alle i så tidlig fase at den direkte innflytelsen fra Husbanken-prosjektet har vært marginal. Det har likevel vært positivt å ha en god dialog som ikke kun retter seg inn mot det plantekniske, og modellen for samhandling har vært god: De ulike aktørene har møttes ved bordet og diskutert sine ulike utfordringer, og sammen kommet frem til gode løsninger. Utbygger i Drammen sier at mye av det som har blitt snakket om i Husbanken-prosjektet har blitt godt ivaretatt i deres videre interne prosesser. Dette samarbeidet vil kunne sette gode rammer for videre reguleringsplanarbeid og for hvordan man best mulig kan samarbeide for å ivareta interessene til både utbygger, kommune og

innbyggere. Denne tankegangen går godt sammen med ambisjonene som nå foreligger i forbindelse med områdeløftet 'Strømsø 2030'.

Prosjektet i Tingvoll er i enda tidligere fase, da det ikke er endelig vedtatt om kommunen faktisk kommer til å gjøre noe. Deres prosess har ligget på is en tid, og at man nå får en liten «boost» oppleves veldig motiverende. I tillegg har dette Husbanken-prosjektet fungert som en påminner på å tenke større enn de har gjort til nå: de har tenkt bofellesskap som en isolert størrelse, men har nå blitt utfordret til å tenke utover selve boligen, og se den i sammenheng med nabolaget og sosial bærekraft. Med ny vind i seilene er kommunen inspirert til å kartlegge et nytt mulighetsrom for helhetlig planlegging av området.

Kommunen har også fått med seg en potensiell utbygger, som er veldig positivt. Selv om det er for tidlig å si om det blir samarbeid, har det vært fint å involvere utbygger tidlig for å kommunisere kommunens behov. Den lokale utbyggeren der har nylig gjennomgått en omstrukturering og blitt betydelig større, noe som kan tenkes å innebære bl.a. en større vektlegging av sosial bærekraft i deres prosjekter. Utbygger har vært på tilbudssiden gjennom hele prosessen, og samarbeidet har vært positivt for alle parter. Kommune og utbygger har blitt bedre kjent med hverandre, og det føles godt å ha et ansikt å forholde seg til om man ønsker å ta kontakt.

Blomsterbakken i Nittedal er det av byggeprosjektene som har kommet lengst, men også her har det vært rom for konstruktiv diskusjon. Om prosessen ikke skulle lede til et direkte samarbeid akkurat om Blomsterbakken, har i hvert fall både utbygger og kommune fått opp øynene for viktigheten av å møtes for diskusjon. Husbanken-prosjektet har gitt de involverte et nytt perspektiv, og ny motivasjon til å ta samtalen lenger enn de rent tekniske aspektene som blir diskutert med planavdelingen.

Selv om Blomsterbakken har kommet langt, har det vært en god prosess med befarings- og workshop, hvor man bl.a. har sett på mulighetene for alternativ eierform, for slik å kunne fange opp andre grupper. I tillegg erfarte deltakerne at det fortsatt var rom for å påvirke utearealer, som vil ha stor innvirkning på bomiljø. I denne prosessen var det verdifullt å inkludere innsikten fra beboerne som deltok på workshop.

GRUPPEOPPGAVE 3

I tredje og siste gruppeoppgave ønsket vi å utfordre deltakerne på hva de tenker om hver enkelts individuelle ansvar innen sitt mandat og sine rammer.

- **Hva kan hver enkelt gjøre fremover for å oppnå et enda bedre samarbeid?**
- **Hvordan kan vi sammen øke graden av sosial bærekraft i boligbyggingen?**

Felles diskusjon av gruppeoppgave 3

Husbanken blir utfordret på å inkludere enda bedre, konkrete eksempler på ønsket samhandling i Veiviseren. Lars fra Husbanken takker for utfordringen og setter pris på at Veiviseren blir nevnt, det tyder på at den er kjent og tross alt blir brukt. Samtidig anerkjenner han at Veiviseren er såpass full av informasjon at det kan være utfordrende å finne frem.

En idé som nevnes i den sammenheng er å lage en samleside på Veiviseren med lenker over hva sosial bærekraft innebærer, samtidig som man også tilfører nye, gode eksempler, siden dette er såpass etterspurt. Lars ønsker at dette vi nå går gjennom skal bli tydeligere forankret internt hos Husbanken, gjerne ved at funn og resultater blir presentert i et større forum hvor flere i Husbanken kan delta.

Det viktigste er at kommunene har et godt kunnskapsgrunnlag og en behovskartlegging, som tar for seg hvilke områder som behøver hvilke typer boliger, og hvilke målgrupper man sikter seg inn på. Fra et slikt grunnlag kan man enklere avlede helt konkrete krav og bestemmelser som gjenspeiler reelle behov, som kommunen i sin tur kan ta med seg i dialog med utbyggere i en reguleringsplan.

For å lykkes med økt sosial bærekraft, er man nødt til å tenke en mer integrert samhandling mellom kommune og utbygger. Et grep som nevnes er å gjennomføre piloter, hvor utbygger jobber seg gjennom et prosjekt sammen med kommunen, f.eks. for å konkretisere ytterligere hva man snakker om på prosjektnivå.

Samtidig nevnes det av Arealplan i Drammen kommune at utbyggere som regel ikke er så opptatte av reguleringer, for det er ikke det som skaper resultater. Det er begrenset hvor mye man kan hjemle i en plan, derfor er det mer interessant med gode eksempler som viser hvordan man faktisk kan gjøre det i praksis.

Proessen må imidlertid ikke bare være mer integrert mellom kommune og utbygger: For å få sosial bærekraft inn i boligbyggingen, må kommune legge til rette for en god dialogen med innbyggere. Det er viktig å ha god kjennskap til målgrupper for å få til god dialog.

Gjennomgangstema i alle tre gruppeoppgavene er behovet for en definisjon av 'sosial bærekraft' i boligbygging. Denne prosessen har vært en god bevisstgjøring for alle deltakerne, som nå skal jobbe videre hver for seg og sammen med å kartlegge hvilke tiltak som må gjennomføres for å få til dette.

Men for å sikre det som kommunene her erkjenner at de ikke helt vet hva er (sosial bærekraft i boligbygging), så må man ha gode rutiner. Det er viktig at man ikke bare går tilbake til hverdagen og gjør slik som man alltid har gjort, men at man bruker dette for å løfte seg selv inn i noen nye rutiner og systemer, som skaper nye rom for dialoger og sjekkpunkter.

For at administrasjonen som kan fagene sine skal få politisk gehør, er man avhengig av å prioritere kunnskap og kompetanse også på det politiske plan: per i dag er det få politikere som har utbygger- eller boligkompetanse, noe som kan skape en avstand mellom det politiske og det administrative.

Nittedal trekkes frem som et godt eksempel, fordi de allerede har utviklet en temaplan for sosial boligbygging («Boligbygging og boligsosialt arbeid»). I denne understreker Nittedal kommune viktigheten av å se på helheten, ikke bare det rent boligsosiale.

Avslutningsvis kommer en oppfordring fra utbygger i Nittedal om å vurdere boligbygging som en vesentlig del av det overordnede integreringsprosjektet. For å lykkes med å integrere alle i et lokalsamfunn, må man erkjenne at bolig er noe som kan bidra til å skape en avstand i befolkningen. Sosial bærekraft må vurderes ut fra en slik tankegang.

OPPSUMMERING

I løpet av denne samtalen ble det avdekket mange særskilte behov og nyttige betraktninger. Hovedfunnene kan oppsummeres slik:

- Det mangler en god, entydig definisjon på **sosial bærekraft** – særlig i boligbygging
- Samarbeidet mellom kommune og utbygger i dag er stort sett godt, men **begrenser seg i hovedsak til plantekniske sider** ved prosjekter
- Uten en tydelig definisjon av 'sosial bærekraft', og tydelige rammer for hvordan man skal jobbe med dette, er det **vanskelig «ta det ned» til noe konkret** og gjennomførbart
- Det er et behov for å konkretisere hva sosial bærekraft medfører av konsekvenser i utviklingen – dette er ikke minst viktig for å **skape forutsigbarhet og kalkylesikkerhet hos utbyggere**
- Boligbygging bør bli enda mer orientert mot samhandling, hvor **kommune og utbygger kan forme prosjekter sammen**
- Denne prosessen har vært god, og nå må man **ta med seg dialogen og entusiasmen inn i det daglige arbeidet** – viktig at man ikke havner tilbake i gamle rutiner igjen
- Det vi har diskutert må **settes i et praktisk system**: Kommunene må etablere nye interne prosesser og systemer

Byantropologene jobber akkurat nå med et annet prosjekt for FutureBuilt, som går ut på å lage kriterier for hva må til i et boligprosjekt for å kunne kalle det et «FutureBuilt forbildeprosjekt på sosial bærekraft». På grunn av erfaringen herfra, har vi valgt å velge ut én definisjon som vi mener er dekkende og som rommer mye iht. boligbygging og nabolagsbygging. Når de er ferdig utviklet, vil de deles med alle workshop-deltakerne.

Alle innspill fra denne workshopen er svært verdifulle når kriteriene skal utvikles, og må ses i sammenheng med leveransen på dette prosjektet. Kriteriene vil bli brukt til å utvikle prosessbeskrivelser, metoder og verktøy for Husbanken, som vil være tilgjengelig for alle via veiviseren.no.

Vi takker for samarbeidet og håper på nye muligheter til å jobbe med dere og denne viktige tematikken!

LEVERANSE TIL HUSBANKEN OG VEIVISEREN.NO

Søknad om utsatt frist for leveransen

For å sikre et godt resultat fra prosjektet, søkte vi i Byantropologene om utsettelse av leveransen, via en e-post til post@husbanken.no den 9. November 2020. Den opprinnelige datoen for levering var 15.11. 2020, og vi søkte om å få utsatt fristen til den 18.12. 2020. Vi fikk samme dag bekreftelse fra Husbanken, via e-post fra Lars Halleraker i Husbanken om at «Vi har registrert henvendelsen og bekrefter med dette at vi imøtekommer en utsettelse av leveransen til 18.12.2020.»

Som følge av at vi fikk utsatt frist for leveransen, ble også fristen for å søke om sluttutbetaling av søknadssummen, pluss levering av prosjektrengskapet utsatt til den 31. januar 2021.

Leveransen

Leveransen til Husbanken ble avlevert til den nye fristen, den 18. desember 2020, via e-post til husbanken og våre to kontaktpersoner i Husbanken via e-post og WeTransfere.

Leveransen var tredelt:

1) Tekstbidrag til veiviseren med illustrasjoner, leveres som pdf og word-dok. vedlagt denne e-posten: 'Byantropologene_Leveranse til Veiviseren.no'. Vi har skrevet en guide på første-siden til hvordan vi tenker at teksten skal legges inn på Veiviseren.no og vil være tilgjengelige for evt. spørsmål knyttet til dette.

2) Fire videoer til Veiviseren.no som blir sendt til dere via WeTransfere i dag:

A) 'Boligbygging med sosial bærekraft', B) 'Eksempel på behovskartlegging, Tingvoll', C) 'Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet, Nittedal' og D) 'Utvikling og bruk av personas i Drammen'.

Samt to pdf'er som skal inn på Veiviseren.no: 'Boligplan Nittedal kommune' og 'Boligtypeprogram Nittedal'.

3) Presentasjon på internt webinar for Husbanken i 1. kvartal 2021. Konkret dato for dette avklares med Husbanken i starten av 2021.

Guide til hvordan innholdet bør legges inn i Veiviseren

Alle overskrifter er nummerert for å vise hvilket nivå de skal ligge på i Veiviseren. For hver ny overskriftstype og -nummerering (jf. innrykk i innholdsfortegnelsen under) trykker man seg inn og kommer til et nytt nivå i Veiviseren. Det vil si at vi under samlingen som heter “Planlegge, lede og utvikle” ønsker å ha vår hovedoverskrift “Sosial bærekraft i boligbygging” sammen med de øvrige på det nivået: “Helhetlig boligpolitisk planlegging”, “Fra plan til handling” osv.

Ved å trykke på denne (“Sosial bærekraft...”) kommer man videre inn til neste nivå. Her vil du finne tekstavsnittet som umiddelbart følger overskriften, for å forklare leseren hvor den nå befinner seg og hva den vil finne her. Dette mener vi skaper en god og oversiktlig brukeropplevelse. I tillegg til teksten vil man her finne det neste settet med overskrifter, i denne innholdsfortegnelsen nummerert 1, 2, 3 og 4. (All tekst som følger umiddelbart etter en overskrift, skal ligge i direkte tilknytning til denne i Veiviseren.)

Når du så trykker deg inn på en av disse, f.eks. overskrift 1, “Definisjon på sosial bærekraft”, vil du komme inn til teksten slik den foreligger i dette dokumentet. Underoverskriftene 1.1, 1.2 og 1.3 vil legge seg på bunnen av denne teksten, som egne linker inn til teksten som hører til disse punktene. Overskrift 2, 3 og 4 følger samme prinsippet med å navigere seg innover og utover etter behov.

Vi er tilgjengelige på telefon på enten 924 88 232 (Rune) eller 921 16 487 (Katja) om det skulle være behov for ytterligere klareringer ang. oppsett som er enklere å ta muntlig enn skriftlig.

Planlegge, lede og utvikle	2
Sosial bærekraft i boligbygging	2
1 Definisjon på sosial bærekraft	2
1.1 Sosiokulturelle stedsanalyser	4
1.2 Forskning og utredninger	4
1.3 Eksempler og erfaringer fra andre	5
2 Prosess og metoder for å sette søkelys på sosial bærekraft	5
2.1 Behovskartlegging	6
2.1.1 Trøa bofellesskap: et eksempel på effekten av grundig behovskartlegging	6
2.2 Politisk forankring av fokusområder	7
2.3 Strategi og helhetlig planlegging	7
2.4 Kommunen som fasilitator for et nytt dialogrom	8
2.5 Boligprosjekter med gevinster for alle	8
3 Verktøy for å planlegge og fasilitere	9
3.1 Behovskartlegging	9
3.2 Husbankens oversikt over helhetlig virkemiddelbruk	9
3.3 Kriterier og krav i planprosessen	10
3.4 Personas	11
3.5 Prosjektpil	12
4 Gevinster knyttet til sosial bærekraft	13
4.1 Innbyggerperspektivet	14

4.2 Utbyggerperspektivet	14
4.3 Kommuneperspektivet	15
4.4 Husbankens perspektiv:	15
4.5 Eksempel på gevinstrealiseringsplan	16

Planlegge, lede og utvikle

Sosial bærekraft i boligbygging

Byantropologene har høsten 2020 gjennomført et Husbanken-finansiert prosjekt kalt "Boligbygging med sosial bærekraft". Her har vi samarbeidet med tre kommuner av ulik størrelse og med ulike forutsetninger for å lykkes med sosial bærekraft i boligbyggingen. I denne videoen snakker Katja Bratseth og Rune Kvernmo fra Byantropologene om sine erfaringer fra prosjektet:

[Video: Boligbygging med sosial bærekraft]

1 Definisjon på sosial bærekraft

For å kunne jobbe målrettet med sosial bærekraft i boligbyggingen, er det behov for en felles definisjon av hva sosial bærekraft er. I arbeidet med sosial bærekraft innen boligutvikling er denne definisjonen et godt utgangspunkt for diskusjon:

Sosial bærekraft oppstår når:

- *formelle og uformelle prosesser*
- *systemer, strukturer og relasjoner*

*bygger opp under fremtidige generasjoners muligheter til
å skape helsefremmende og levedyktige samfunn.*

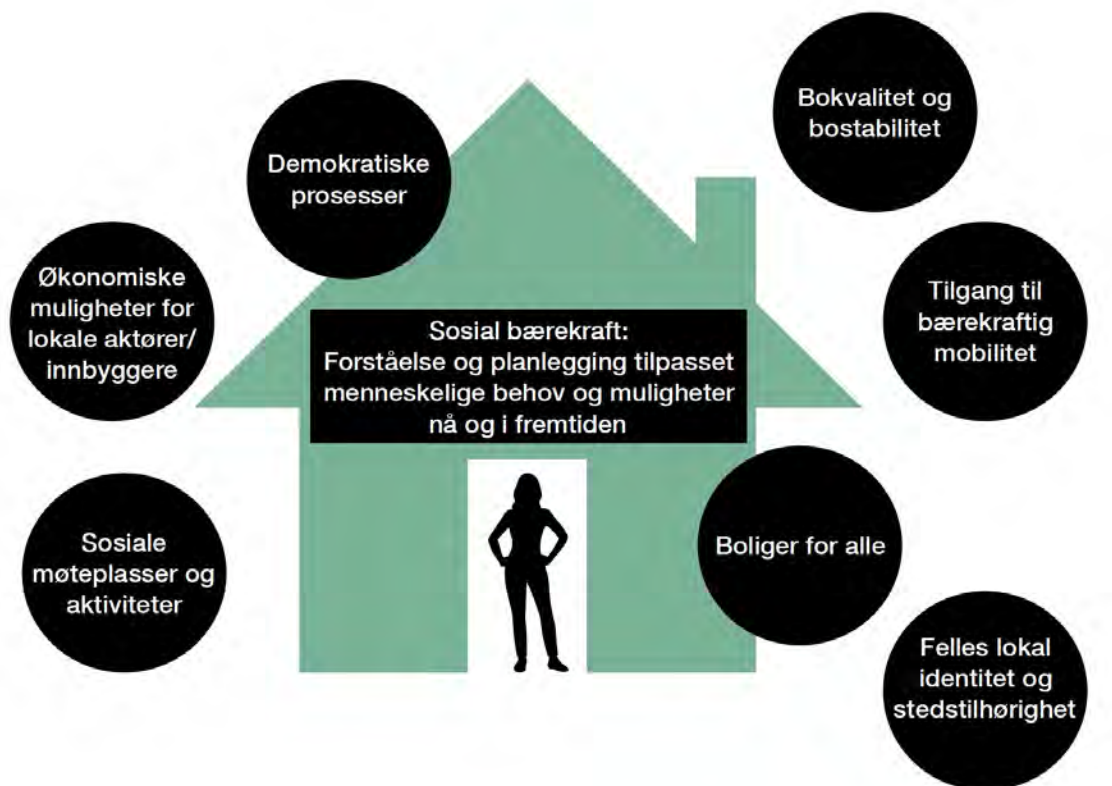
*Sosialt bærekraftige samfunn er
rettferdige, mangfoldige, sammenkoblede og demokratiske
– og gir god livskvalitet.*

(Barron og Gauntlett 2002)

Sosial bærekraft i steds- og byutvikling innebærer en vektlegging av blant annet nabolagets mellommenneskelige verdier, de gode stedene for mennesker, samt en mangfoldig beboersammensetting. Hvilke aspekter som vektlegges mest i de forskjellige boligprosjektene,

bør avhenge av de lokale behovene. Derfor er det viktig med kartlegginger av det sosiale stedets og innbyggernes behov.

Denne illustrasjonen tydeliggjør viktige aspekter av den sosiale bærekraften i bolig- og stedsutvikling:



Bolig for alle er en sentral del av den sosiale bærekraften i by- og tettstedsutviklingen. Sosial bærekraft innebærer at også vanskeligstilte, barnefamilier og andre boligsøkere med "vanlige inntekter" sikres bomuligheter i en klimavennlig by- og tettstedsstruktur (jf. regjeringens fornyede strategi for boligmarkedet 2018). For å oppnå dette må det planlegges og legges til rette for sosial bærekraft i kommunenes utvikling av byer og tettsteder.

For å lykkes med økt sosial bærekraft i boligbyggingen, er man nødt til å tenke en mer integrert samhandling mellom kommune, innbyggere og utbyggere. Kommunen må legge til rette for en god dialog med innbyggere gjennom behovskartlegging og økt søkelys på medvirkning, medbestemmelse og samskaping. I tillegg kan kommune og utbygger gjennomføre piloter på nye samarbeidsprosesser: Om kommune og utbygger jobber seg gjennom et konkret byggeprosjekt sammen, vil det skape forutsigbarhet både for utbygger og kommune.

1.1 Sosiokulturelle stedsanalyser

En helt avgjørende del av arbeidet med økt sosial bærekraft i boligutviklingen, er brukermedvirkning. Denne må forsøke å avdekke lokale innbyggers behov knyttet til bolig, stedsutvikling, møteplasser, mobilitet og næring. Reell brukermedvirkning bidrar til demokratiske prosesser, der “de stille stemmene” også blir hørt, og innbyggernes innspill angående behov og muligheter tas med inn i beslutningsprosesser og kan ses i de endelige resultatene.

Sosiokulturelle stedsanalyser er et sentralt verktøy for medvirkning i boligutviklingen, og bør være like selvfølgelig som de fysiske stedsanalysene i utviklingen av et nytt boligprosjekt. Boligutvikler kan benytte seg av sosiokulturelle stedsanalyser som eventuelt allerede er gjennomført i kommunen, eller etterspørre slike i oppdragsbeskrivelsen for et mulighetsstudie.

Formålet med sosiokulturelle stedsanalyser er å fremheve menneskers ulike praksiser og opplevelse av sted, noe som må ligge til grunn for å definere hvordan stedet bør utvikles i fremtiden (Ruud et. al. 2007). Det vil også være mer effektivt og fruktbart å gjennomføre gode medvirkningsprosesser når den sosiokulturelle kunnskapen allerede foreligger.

Gjennomføringen av sosiokulturelle stedsanalyser kan i tillegg generere positive effekter i seg selv, gjennom å gi lokale aktører en stemme og gjøre dem bevisste sin egen rolle og posisjon i lokalsamfunnet.

Sosiokulturelle stedsanalyser legger et grunnlag for åpne planleggingsprosesser og kan sikre at utbygger og kommune unngår at et begrenset antall profesjoner og aktører får gjennomslag. Det kan også avdekke motsetninger mellom aktører med ulike interesser i stedet.

Politikere, saksbehandlere og planleggere på regions- og kommunenivå, vil både kunne initiere, legge premisser for og anvende sosiokulturelle stedsanalyser. Blant dem som gjennomfører en sosiokulturell stedsanalyse må det være en eller flere personer med samfunnsvitenskapelig utdanning, for å sikre riktig bruk av metoder.

Del 2.1 [link] diskuterer viktigheten av en grundig behovskartlegging, og bør leses i sammenheng med denne om sosiokulturelle stedsanalyser.

1.2 Forskning og utredninger

Ruud et. al. 2007. Sosiokulturelle stedsanalyser. Veileder.:

http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3563/sosiokulturelle_stedsanalyser.pdf

Barron, L. & Gauntlett, E. (2002) Stage 1 report - model of social sustainability. Housing and sustainable communities' indicators project. Perth, Murdoch University, Western Australia:

http://www.regional.org.au/au/soc/2002/4/barron_gauntlett.htm

Regjeringen. 2018. Fornyede strategi for boligmarkedet:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/fornyet-strategi-for-boligmarkedet/id2605560/>

NIBR. 2010. Indikatorer for sosial bærekraft til bruk i planlegging og utvikling av boligområder: <https://fagarkivet.oslomet.no/bitstream/handle/20.500.12199/2317/2010-110.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

1.3 Eksempler og erfaringer fra andre

“Det gode nabolag” i Vallerveien 146 i Bærum kommune er et godt eksempel på innovativ samhandling mellom Husbanken, kommune og utbygger. Pilotprosjektet legger til rette for attraktive fellesarealer som fremmer fellesskapet mellom beboerne, noe som blant annet vil forebygge ensomhet. Les mer om prosjektet her:

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

i Hertha Levefællesskab har de lyktes med å skape en helt annen sosial sammensetting enn det som er normen i bolig- og områdeutvikling. De bygger på Rudolf Steiners antroposofiske verdier, og bruker begrepet “omvendt integrering” for å beskrive idégrunnlaget for bofellesskapet: I Hertha bor både “mennesker som fungerer godt på samfunnets alminnelige betingelser, og grupper som har behov for særskilt omsorg og oppmerksomhet” – en sammensetting de opplever at slår positivt ut for livskvaliteten til alle beboere i bofellesskapet. De er ikke dogmatiske i sitt verdisyn, og alle beboere står fritt til å fremme sine egne idealer og synspunkter.

Hertha Levefællesskab er et godt eksempel på å tenke utenfor de vante rammene når det gjelder sammensetting og sosiale, inkluderende verdier i boligutvikling. Det gir en betydelig sosial verdi å omgås ulike type mennesker med ulike forutsetninger og behov, noe som er et sentralt element i sosial bærekraft. Du kan lese mer om bofellesskapet her:

<https://www.hertha.dk/>

2 Prosess og metoder for å sette søkelys på sosial bærekraft

Det er særlig i planprosessene at kommunene, i samarbeid med utbyggere, kan legge til rette for en sosialt bærekraftig samfunnsutvikling. Derfor er det viktig å sette sosial bærekraft høyt på dagsorden. Ved å prioritere sosial bærekraft tidlig i en planprosess, vil kommunen kunne sette gode rammer for videre reguleringsarbeid, i tillegg til å kunne sikre et samarbeid som ivaretar interessene til både innbyggere, utbyggere og kommunen. Denne pilen illustrerer hvordan en slik samarbeidsprosess kan se ut. Under kan du klikke deg inn på overskriftene for å se hva som ligger i de enkelte deler av pilen.



2.1 Behovskartlegging

Gjennom en behovskartlegging vil det bli enklere for både kommune og utbygger å prioritere boligbygging for ulike folk med ulike behov. En kartlegging vil også synliggjøre verdien av kommunalt samarbeid for private utbyggere, da kommunens potensial både som viktig kunde, investor og samarbeidspartner vil komme tydelig frem.

Et sentralt element som bør inngå i en behovskartlegging, er en sosiokulturell stedsanalyse [link til del 1.1], som blir diskutert i del 1.1.

Et godt kunnskapsgrunnlag og en grundig behovskartlegging vil gjøre det enklere å identifisere hvilke områder som behøver hvilke typer boliger, og hvilke målgrupper som bør prioriteres. Fra et slikt grunnlag kan man videre utlede helt konkrete krav og bestemmelser som gjenspeiler reelle behov, som kommunen i sin tur kan ta med seg i dialog med utbyggere i en reguleringsplan.

2.1.1 Trøa bofellesskap: et eksempel på effekten av grundig behovskartlegging

Gjennom prosjektet “Boligbygging med sosial bærekraft”, stiftet vi bekjentskap med tre kommuner, deriblant Tingvoll i Møre og Romsdal. Tingvoll er en liten distriktskommune på Nordmøre med om lag 3000 innbyggere. Gjennom å dra på besøk til Tingvoll, fikk vi et rikt innblikk i kommunens utfordringer og forutsetninger for utvikling. Det finnes mange kommuner i Norge av om lag samme størrelse, og problematikken i Tingvoll vil kanskje være kjent for flere: begrensninger i budsjett, mangelfull sammenheng og kontinuitet i politiske prioriteringer (grunnet utskiftninger i kommunestyret), samt få tilflyttere og negativ utvikling i folketall.

Caset som skulle vise seg å være mest interessant i lys av prosjektets problemstilling, var Trøa bofellesskap. Trøa er sammensatt av habiliteringsboliger beregnet for mennesker med særskilt behov for bemanning og oppfølging. Bofellesskapet ble satt opp for om lag 30 år siden i samarbeid med den lokale utvikleren Tradbo, og har i dag et stort forbedringspotensial.

Disse punktene gikk igjen i samtalene vi hadde på Tingvoll:

- Slitt bygningsmasse som trenger en grundig rehabilitering
- Institusjonspreg over den fysiske utformingen og i sammenhengen mellom boenhetene

- Svake koblinger til de umiddelbare omgivelsene, som bl.a. innbefatter barnehage, videregående skole, eldresenter, asylmottak, bibliotek og en økopark
 - Dette gjør at Trøa oppleves isolert fra resten av nabolaget – et gjentakende poeng er at beboerne på Trøa “ikke må gjemmes bort”, men inkluderes
- Beboerne trenger “et sted å leve” – et fysisk og sosialt sted som er deres hjem

Gjennom besøket vårt på Tingvoll, fikk vi sammen med både beboere og ansatte på Trøa, kommuneansatte, pårørende og utbyggere, gjort en grundig kartlegging av ulike behov. Ved å samles til diskusjon, fikk ulike aktører anledning til å fremme sin sak og lytte til andres, noe deltakerne unisont ga inntrykk av har stor merverdi. Sammen avdekket vi et stort potensial for samskaping av et nytt bokonsept, hvor man kan lykkes med å skape sterkere koblinger til omkringliggende aktører gjennom bl.a. å benytte beboernes individuelle ressurser.

En slik behovskartlegging er verdifull for mange andre små og store kommuner. Den bidrar til å gi de ulike aktørene inspirasjon til å tenke nytt og til å finne nye koblinger. Dette vil gi en mer integrert og inkluderende boligutvikling, og øke graden av sosial bærekraft i prosjekter.

[Video: Eksempel på behovskartlegging, Tingvoll]

2.2 Politisk forankring av fokusområder

Etter en grundig kartlegging [link til 2.1] av kommunens boligbehov, er det viktig at denne legges frem til politisk behandling på en god måte, for å sørge for at fokusområdene for boligutviklingen blir forankret politisk. Det innebærer at boligbehovskartleggingen må formidles med klart og godt språk, inkludert oppsummeringer som viser de tydeligste tendensene knyttet til behov, utfordringer og muligheter. Erfaringer fra prosjektet “Boligbygging med sosial bærekraft” tilsier at det er mer sannsynlig å få gjennom en politisk forankring om kunnskapsgrunnlaget og behovskartleggingen er grundig.

2.3 Strategi og helhetlig planlegging

Strategien for boligbygging med sosial bærekraft vil gjøre det enklere for både små og større kommuner å tenke mer helhetlig rundt boligutviklingen, både med tanke på kommunens og innbyggernes behov. For eksempel vil man i større grad kunne se muligheter for sambruk, integrering og samarbeid.

Noen norske kommuner har allerede kommet et godt stykke på vei med dette arbeidet, i form av temaplaner for sosial boligbygging. Denne type planer må integreres i kommunens arbeid med sosial bærekraft i boligbyggingen og i planarbeidet. Hør Enhetsleder for Bolig og tilflytting, Svein Neerland fra Nittedal kommune, snakke om deres tilnærming til å lage en temaplan, samt et boligtypeprogram som bygger direkte på temaplanens verdier og føringer, i videoen under:

[Video: Temaplan for sosial boligbygging i Nittedal]

[Vedlegg: ppt Temaplan + Boligtypeprogram]

2.4 Kommunen som fasilitator for et nytt dialogrom

I dag er det stort sett god samhandling mellom kommuner og utbyggere, men dialogtradisjonene begrenser seg som regel til det plantekniske. Når det gjelder sosial bærekraft i byggeprosjekter, er ikke samhandlingen like etablert. De fleste utbyggere og kommuneansatte er positive til mer sosial bærekraft i boligbygging, men det er i dag vanskelig å beskrive nøyaktig hva det innebærer rent praktisk i det daglige arbeidet. Dette er knyttet til mangel på en entydig begrepsdefinisjon. Spørsmålet som melder seg, er:

Hvordan kan kommuner og utbyggere lage gode rutiner for samhandling, når det er uklart hva man skal samhandle om?

Med en presis definisjon på sosial bærekraft, [link til siden med definisjonen av sosial bærekraft], er det i neste omgang enklere å konkretisere samarbeidet ved å opprette et nytt *dialogrom*. Her kan kommune og utbygger møtes for å diskutere konkret og praktisk hvordan de skal lykkes med å øke graden av sosial bærekraft i byggeprosjekter. Dette er det primære formålet for samhandlingen, da plantekniske og andre aspekter ved utbyggingen diskuteres i egne fora. Det er kommunens ansvar å opprette et slikt samhandlingsforum, og bør inngå i deres interne rutiner og prosedyrer.

I samarbeidet med kommersielle utbyggere, bør kommunen med fordel bidra i større grad enn kun å være en planmyndighet. Kommunen er i dag også en aktør i boligmarkedet, i kraft av å forvalte boligmasse, men det er lite tradisjon for direkte samarbeid med kommersielle utbyggere. Gjennom å møtes i tidligfase av nye byggeprosjekter, vil kommune og utbygger sammen kunne avdekke på hvilken måte kommunen kan bidra direkte inn i et gitt prosjekt. Eksempler på det kan være enten gjennom å investere direkte i stedet for å regulere prosjekter gjennom Plan- og bygningsloven, eller utvikle prosjekter sammen med det private markedet.

I prosessen som arbeides frem av kommune og utbygger, bør det gå frem hvordan de kan inkludere lokalbefolkning og lokale næringsaktører på en god måte. Det er viktig å ha god kjennskap til målgrupper for å få til god dialog. God lokal medvirkning er helt avgjørende for sosial bærekraft.

2.5 Boligprosjekter med gevinster for alle

Ved veis ende på prosesspilen, kan metodene fra start til slutt oppsummeres: Grepene som har blitt diskutert her, blant annet behovskartlegging, et grundig kunnskapsgrunnlag og etablering av gode interne rutiner, vil i sum danne et robust grunnlag for det nye dialogrommet det er behov for. Forslagene som fremmes i denne teksten, har kommet frem gjennom direkte samtale med kommuneansatte og kommersielle utbyggere, og beskriver reelle behov i Kommune-Norge i dag.

Opprettelse av et slikt dialogrom vil være en god måte å hensynta flere behov på en gang, og vil kunne utløse flere positive effekter, eller *gevinster*. Kommunen vil kunne levere på sitt mandat om å tilby bolig for alle, samtidig som innbyggernes komplekse boligbehov møtes. Dette er

selve kjernen i boligbygging med sosial bærekraft. I tillegg vil det skape kalkylesikkerhet og trygghet for utbygger. Du kan lese mer om disse parallelle gevinstene i del 4, "Gevinster knyttet til sosial bærekraft" [link til gevinster].

3 Verktøy for å planlegge og fasilitere

I denne delen finner du en oversikt over ulike verktøy som er viktige for å kunne oppnå målsettingen om økt sosial bærekraft i boligbygging. Disse må vurderes ut i fra den relevante sammenhengen. Noen av verktøyene bør alltid ligge til grunn i en planprosess, mens andre kan vurderes etter behov, tilpasses det gitte prosjektet eller kombineres på annen måte.

3.1 Behovskartlegging

Behovskartlegging er et helt essensielt verktøy for å synliggjøre kommunens og innbyggernes behov. Kommunens boligbehov bør kartlegges både kvalitativt og kvantitativt.

Boligbehovskartleggingen bør synliggjøre behovene til alle som kommunen er kjent med er uten egnet bolig, og som dermed trenger kommunens hjelp til å fremskaffe bolig. I tillegg bør den inneholde kvalitative kartlegginger blant spesifikke målgrupper, samt demografiske kartlegginger som tar høyde for trender, drivere og strukturelle skift i kommunens boligmarked.

Under overskriften "Prosess og metoder for å sette søkelys på sosial bærekraft" [lenke til 2.1: Behovskartlegging] kan du lese mer om viktigheten av en grundig og tidlig lokal behovskartlegging, og viser til et konkret eksempel på en kvalitativ kartlegging fra Tingvoll kommune.

3.2 Husbankens oversikt over helhetlig virkemiddelbruk

Husbanken har mange gode og effektive virkemidler som kan kombineres etter behov.

Gjennom prosjektet "Boligbygging med sosial bærekraft" har vi opplevd at flere kommuner ønsker å benytte seg av Husbankens virkemidler, men er usikre på hvordan de skal gå frem for å gjøre dette på en hensiktsmessig måte. Det er lav terskel både for kommune og utbygger å ta direkte kontakt med det aktuelle distriktet, og Husbanken er ivrig på å imøtekomme den enkelte kommunes særskilte boligsosiale behov. Husbanken er fleksible og vil tilpasse virkemiddelbruken til hver enkelt case.

 Ring oss

22 96 16 00

 Skriv til oss

Ver merksam på at vanleg e-post er usikra og utan kryptering. Ikkje send sensitive opplysningar eller opplysningar belagt med teleplikt på e-post.

post@husbanken.no

Gjeld det bustøtte eller startlån?

Da skal du kontakte kommunen din!

På [Husbankens hjemmeside](#) vil du enkelt kunne finne kontaktinformasjon til ditt regionkontor.

Under finner du en oversikt over ulike virkemidler Husbanken tilbyr:

FORUT- SETNINGER	Organisering og forankring		Oversikt og behov		Boligsosiale hensyn i plan			
INNSATS- OMRÅDER	Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte				Fra leie til eie	Beholde og tilpasse bolig		Omsorgs -bygg
STRATEGI	Kommunen kjøper boliger	Kommunen bygger nye boliger	Samarbeid med private aktører	Formidle bolig i det private utlei- markedet	Bistå vanskeligstilte med å kjøpe bolig	Bistå personer til å bli boende i eid eller leid bolig	Tilpasse eksisterende bolig og bygge tilgjengelige boliger	Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgs- boliger etc.
HUSBANKENS VIRKEMIDLER	Lån og tilskudd til utleieboliger	Lån og tilskudd til utleieboliger	Lån og tilskudd til utleieboliger (til utbygger)	Bostøtte	Startlån Bostøtte Investerings- tilskudd	Startlån (eid bolig) Bostøtte	Startlån (eid bolig) Lån til oppgradering Tilskudd til heis Tilskudd til prosjekt og utredning	Investerings- tilskudd Bostøtte
KOMMUNENS VIRKEMIDLER	Strategi for anskaffelser BRL-loven* Utbyggings- avtaler	Salg/kjøp av tomt Regulerings- plan	Tilvisnings- avtale Tildelings- avtale Innleie	Øk. rådgivning Veiledning Booppfølging Depositum Øk. Sosialhjelp K. bostøtte	Øk. rådgivning Veiledning + oppfølging Salg/ kjøp av tomt Opprette BRL Boligtilskudd	Øk. rådgivning Veiledning Booppfølging Tjenester Øk. sosialhjelp Boligtilskudd	Øk. rådgivning Byggeteknisk rådgivning Boligtilskudd	Salg/kjøp av tomt Regulerings- plan Utbyggings- avtaler

*BRL-loven: Borettslagsloven - «Lova gjeld for borettslag. Med borettslag er meint eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett). Borettslag kan også drive verksemd som heng saman med buretten.»

Kilde: Husbanken øst

3.3 Kriterier og krav i planprosessen

Parallelt med prosjektet “Boligbygging med sosial bærekraft” har Byantropologene [link til Byantropologene: www.byantropologene.no] hjulpet FutureBuilt [link til Futurebuilt: <https://www.futurebuilt.no/>] med å utvikle kriterier for sosial bærekraft, som fra 2021 skal brukes av boligutviklere og kommuner, som ønsker å skape bærekraftige forbildeprosjekter.

FutureBuilt er Oslo-regionenes utstillingsvindu for de mest ambisiøse aktørene i byggenæringen. FutureBuilt's mål er å få frem forbildeprosjekter – både områder og enkeltbygg – som skal redusere klimagassutslippene med 50 prosent innen områdene transport, energibruk og materialbruk. Forbildeprosjektene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, bidra til et godt bymiljø og ligge nær kollektivknutepunkter. FutureBuilt skal stimulere til nyskaping og endret praksis og være en læringsarena for utbyggere, arkitekter, rådgivere, entreprenører, kommuner og brukere.

FutureBuilt sine kriterier for sosial bærekraft skal vise at det er mulig å utvikle bærekraftige lokalsamfunn. Målsettingen krever økt fokus på sosial bærekraft i by- og stedsutviklingen. Kriteriene skal sikre sosial bærekraft i den praktiske planleggingen, utviklingen og etterevalueringen av byområder, bygg, infrastruktur og offentlige rom, og vil dermed være et svært viktig verktøy å navigere etter i planprosesser.

Kriteriene baserer seg på en forståelse av sosialt bærekraftige samfunn som er preget av tillit, trygghet og tilhørighet, samt gir tilgang til goder som arbeid, utdanning og gode nærmiljø. Det er særlig i planprosessene at kommunene, i samarbeid med utbyggere, kan legge til rette for en sosialt bærekraftig samfunnsutvikling (Folkehelseinstituttet 2020). Derfor stilles det krav til at sosiokulturelle stedsanalyser er gjennomført innen igangsettelse av mulighetsstudie i et FutureBuilt forbildeprosjekt på sosial bærekraft.

FutureBuilt utvikler også flere kriterier innen en rekke temaer som er sentrale for utvikling av den bærekraftige byen. Tre av temaene vil være obligatoriske for alle FutureBuilt-prosjekter: Kriterier for lavutslippsbygg og -områder, kriterier for grønn mobilitet, i tillegg til kriteriene for sosial bærekraft. De øvrige er tilvalg for utbyggere som ønsker å strekke seg ekstra langt og drive innovasjon innen gitte temaer. Kriteriene retter seg mot de mest ambisiøse utbyggerne, og angir et ambisjonsnivå som ligger godt i forkant av dagens praksis og lovpålagte ytelser. Kriteriene skal bidra til å flytte grenser og være innovasjonsdrivende i byggenæring og byutvikling.

Les mer om FutureBuilt 2.0 sine kriterier her:

[link til Futurebuilt kriterier vil bli oversendt Husbanken så snart de er klare i januar 2021, og vil kunne legges inn i teksten da]

3.4 Personas

Personas, eller etnografiske portretter, er en personifisert sammenstilling av kvalitative data fra f.eks. en beboerundersøkelse eller en større sosiokulturell stedsanalyse. Etter at datagrunnlaget analyseres og systematiseres, kan det formidles på en oversiktlig måte i form av personas: portretter av fiktive personer, som til sammen representerer de forskjellige beboergruppene i undersøkelsen. Alle navn og foto som brukes bør være fiktive, samtidig som utfordringene, ønskene og sitatene som presenteres er reelle.

Det er en rekke fordeler med å bruke personas som metodisk verktøy. Personas gjør det blant annet enklere å:

- Få rask innsikt i en gitt situasjon eller et område
- Forstå at ulike mennesker har ulike behov og forventninger
- Empatisere med de ulike beboergruppene og forstå deres behov, erfaringer, atferd og mål
- Se stedets utfordringer og muligheter ut fra beboernes perspektiv

Personas gjør komplekse utfordringsbilder og utviklingsområder mer håndgripelige, og de kan hjelpe kommuner med å oppnå målet om å skape gode nabolag for innbyggerne som bor i et gitt område. Personas er et effektivt verktøy å benytte f.eks. i idé-verksteder.



[Lenke til rapport: Beboerundersøkelse Strømsø < Drammen kommune offentliggjør denne i løpet av 1. kvartal 2021]

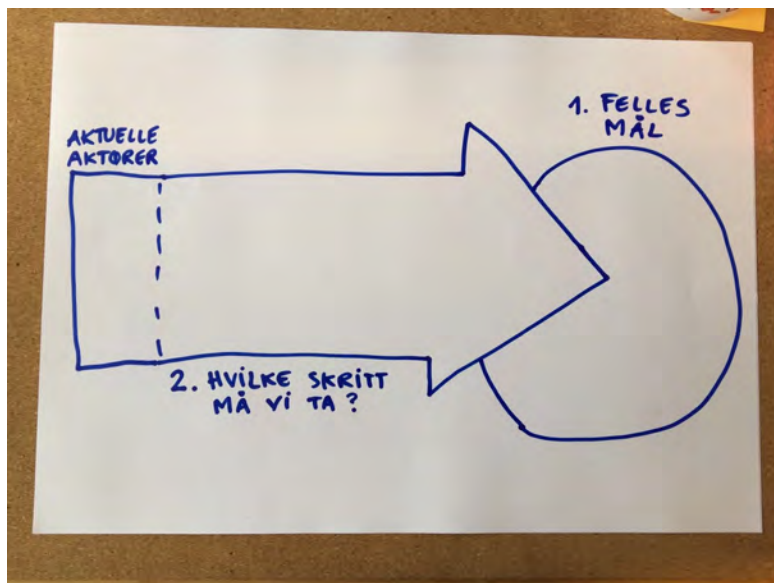
[Video: Utvikling og bruk av personas i Drammen]

3.5 Prosjektpil

I prosjektet “Boligbygging med sosial bærekraft”, benyttet Byantropologene en prosjektpil, inspirert av Hyper Islands [“The Arrow”](#), som ble tilpasset de konkrete casene i prosjektet. I hver av de tre prosjektkommunene ble det avholdt idéverksteder sammen med kommuneansatte, utbyggere og beboerrepresentanter. I tillegg ble det avholdt et felles digitalt verksted hvor representanter fra alle tre kommunene møttes på skjerm. I alle verkstedene ble det benyttet ulike varianter av prosjektpilen. Pilen bryter ned hele prosessen i etapper, som gjør løpet fra start til slutt enklere og mer oversiktlig for deltakerne.

Oppsummert i punkter, ser et eksempel fra prosjektet slik ut:

1. Deltakerne jobbet gruppevis. Hver gruppe fikk utdelt et ark med en stor pil som ender i en sirkel.



2. Sirkelen i enden representerte et felles overordnet mål. Pilen var delt i to felt, hvor starten på pilen representerte aktuelle aktører, og slutten på pilen aktuelle steg for å nå målet.
3. Disse tre feltene (de to i pilen + sirkelen i enden) dannet hver for seg grunnlaget for tre gruppediskusjoner, i tillegg til å tjene som notatark for gruppene underveis.
4. Deltakerne startet med slutten (sirkelen) og jobbet seg bakover: Gruppene skulle starte med å diskutere en felles målsetting som alle de ulike aktørperspektivene kunne stille seg bak. Målsettingen ble notert inni sirkelen. Etter gruppevis diskusjon ble funnene oppsummert i plenum.
5. Etter å ha definert et felles mål, skulle gruppene diskutere hvilke steg som må tas langs veien for å nå dette målet. Også her ble det notert i pilen og diskutert i plenum etterpå.
6. Siste diskusjonsoppgave gikk ut på å kartlegge aktører: altså hvem som bør være ansvarlig for hvilke steg. Funn ble notert i riktig felt på pilen, og gruppesamtalen ble etterfulgt av en fellesdiskusjon.

Dette er en svært god øvelse for å få blick for både helheten og enkeltdelene i en prosess. Det kan være vanskelig å ta diskusjonen ned til et praktisk nivå når man diskuterer store, omfattende prosesser. Oppdelingen i form av en pil og en felles målsetting, legger til rette for gode, konkrete samtaler om delmålene langs veien mot hovedmålet.

4 Gevinster knyttet til sosial bærekraft

Del 2 diskuterte de ulike positive effektene en oppnår gjennom å prioritere sosial bærekraft i boligbygging, og demonstrerte samtidig hvordan disse effektene kan oppnås med en ny type prosess som har sosial bærekraft i fokus. De ulike metodene og verktøyene som har kommet frem her, kan utløse gevinster på flere ulike nivåer samtidig: Både hos innbyggere, utbyggere og kommunen, og også hos Husbanken. De følgende avsnittene vil gå nærmere inn på hver enkelt av disse fire nivåene, og vise hvordan de henger sammen.



4.1 Innbyggerperspektivet

At hele befolkningens boligbehov blir møtt, er en betydelig gevinst for alle innbyggere, ikke bare for de av oss med dårligst forutsetninger for å skaffe egnet bolig på egenhånd. Bolig defineres som en av de fire [velferdspilarene](#), sammen med inntekt, helse og utdanning; med andre ord en grunnstein for et trygt og lykkelig liv. Hele samfunn vil påvirkes negativt av at ikke alle får muligheten til å bo og leve under egnede forhold. Bolig for alle må stå som et helt sentralt poeng i det å utvikle en boligbygging med sosial bærekraft. Prosessen, med de metodene og verktøyene som er beskrevet her, vil sørge for at flere beboere vil få behovene sine møtt rundt om i norske byer og tettsteder.

Her kan du lese om hvordan Larvik i sin samfunnsdel er opptatt av å bygge opp under de fire pilarene:

<https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/helhetlig-boligplanlegging-hva-er-det/plansystemet-og-helhetlig-boligplanlegging>

4.2 Utbyggerperspektivet

En annen viktig gevinst er at utbygger opplever økt forutsigbarhet i sin hverdag. Som utbygger kan det være vanskelig å bestemme seg for tiltak når man kalkulerer et prosjekt. Gjennom en aktiv prioritering av boligsosiale hensyn, vil utbygger kunne risikere å påta seg betydelig økonomisk risiko. Det er utfordrende å rettferdiggjøre et potensielt tap (målt opp mot markedspris) ut i fra dette perspektivet. Her er trygghet og forutsigbarhet svært viktig.

Når man utfordrer de tradisjonelle metodene, skaper man også usikkerhet overfor utbygger, og dette er noe offentlige aktører må ta på alvor. Det er ikke utbyggers ansvar å tilrettelegge for godt samarbeid, kommunen må ta denne lederrollen.

I det nye dialogrommet [lenke til del 2.4] vil aktørene sammen kunne utforske hva kommunen kan bidra med inn i prosjektet, og dermed lykkes med å skape trygghet gjennom dialog. Det vil være viktig å undersøke hvordan utbyggers eventuelle inntektstap kan dekkes, f.eks. ved at kommunen bistår økonomisk gjennom Husbankens tilskuddsordninger. Slik vil utbygger oppnå kalkylesikkerhet. Det gir økonomisk forutsigbarhet og trygghet, noe som i sin tur stimulerer utbyggere til å prioritere boligsosiale hensyn i byggesaker.

Kommune og utbygger må sammen undersøke hvilke grep som er hensiktsmessige å implementere. Planmyndighetene kan eksempelvis legge føringer for utbyggers disponering av boligmassen, gjennom at et antall leiligheter eller en prosentandel av bygningsmassen i det gitte prosjektet øremerkes særlige boligsosiale hensyn.

4.3 Kommuneperspektivet

Verktøyene og metodene vil bidra til å forenkle kommunenes samarbeid med utbyggere, spesifikt knyttet til strategisk boligutvikling for vanskeligstilte med sosial bærekraft i sentrum.

I tillegg vil det føre til at kommuner får en bedre mulighet til å levere på sitt mandat om inkludering og bolig for alle. Kommunen må sørge for at også de med dårlig råd, eller andre manglende forutsetninger for å skaffe seg egnet bolig på egenhånd, får den motivasjonen og bistanden de trenger. For å lykkes med at ingen faller helt utenfor boligmarkedet, er kommunene nødt til å ha fleksible løsninger som treffer der de skal. De må også ha gode, tverrfaglige prosesser som sørger for forutsigbarhet og sikkerhet. Som vi har sett på tidligere, er det viktig med samhandling internt i kommunen, i tillegg til på tvers med private utbyggere. Med dette som grunnlag, vil kommunen godt rustet til å svare på innbyggernes komplekse og mangfoldige boligbehov, noe som er en stor gevinst i seg selv.

4.4 Husbankens perspektiv:

Det er flere gode grunner til at Husbanken har valgt å finansiere prosjektet som blir omtalt her, "Boligbygging med sosial bærekraft", gjennomført av Byantropologene høsten 2020. Husbanken ser at dette arbeidet med sosial bærekraft kan ha store gevinster både for dem selv, som skal oppfylle samfunnsoppdraget knyttet til at alle skal bo godt og trygt; for kommunene, som skal bidra til å sikre innbyggernes boligbehov; for utbyggerne, som kan oppnå økonomiske gevinster ved å tenke på boliger for alle; og ikke minst for innbyggerne, som har ulike behov for boliger, samt sosialt bærekraftige hjem og nabolag.

4.5 Eksempel på gevinstrealiseringsplan

GEVINSTER	FOR HVEM, OG HVORDAN FOREKOMMER GEVINSTEN?	FORUTSETNINGER FOR REALISERING
Større sosial deltagelse	Mer fornøyde beboere, med flere muligheter for å leve godt og lenge i nabolaget. Samt flere som deltar i frivillig arbeid, dugnader osv.	Fysiske og sosiale funksjoner som gir beboerne muligheter for å arrangere sosiale aktiviteter og møter. Gjerne vaktmester med en sosial funksjon.
Mer aktiv demokratisk deltagelse	Styrket lokaldemokrati, som også bidrar til mindre konflikter for utbygger og kommune. Dette kan spare tid i realisering av et byggeprosjekt, samt bedre omdømme.	Reell medvirkning i boligutviklingsprosesser, der det gjøres enklere for innbyggerne å delta med synliggjøring av behov og muligheter.
Sterke sosiale nettverk og støtte	Større grad av tillit, og bedre forutsetninger for harmoniske nabolag, over tid. Skaper nabolag og kommuner med godt omdømme, der innbyggere har lyst til å bli boende og flytte til.	Fokus på sosiale og kulturelle prosesser i forbindelse med utbygging av nye boliger og forbedring av gamle.
Stor grad av gjensidighet og tillit	Nabolag med sosialt og kulturelt mangfold, og lite konflikter.	Gode sosiale møteplasser inne og ute.
Positive betraktninger om lokalmiljøet	Beboerne har et positivt syn på de fysiske omgivelsene sine, og lyst til å ta vare på disse, noe som vil bidra til mindre slitasje og hæververk, samt mindre kriminalitet.	Medvirkning og samskaping.
Større økonomisk aktivitet	I sosialt bærekraftige nabolag er det lettere for de uten arbeid å komme i jobb, noe som bidrar til større økonomisk aktivitet både i nabolaget og kommunen.	Prioritering av lokalt næringsliv og lokale jobbmuligheter for unge og andre som har vanskelig for å komme i jobb.
Lita/ ingen diskriminering på leiemarkedet	Andelen innbyggere som mener de blir diskriminert på leiemarkedet vil gå ned, og det samme vil gjelde for antall innbyggere som søker om kommunen bolig, bostøtte osv.	Innsats for gode leieboliger med lange leiekontrakter.
Mindre forskjeller i boligmarkedet	Andelen innbyggere som har dårlige leieforhold og flytter ofte vil gå ned. Flere innbyggere vil få mulighet til å eie sin egen bolig, og på den måten få bedre boforhold. Det blir dermed større bostabilitet i nabolaget.	Innsats for gode leieboliger med lange leiekontrakter, samt bruk av boligsosiale virkemidler som leie-til-eie.
Forbedrede levekår	Høyere grad av sysselsetting, styrkede språkkunnskaper (blant innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre). For kommunen vil det også bety reduserte utgifter til sosialhjelp.	Områdeløft

* Gevinstene i denne tabellen er basert på indikatorer for å måle sosial bærekraft, fra 'Indikatorer for sosial bærekraft til bruk i planlegging og utvikling av boligområder' (Ruud 2010).