

SOSIALE BOFORMER

SOM VERKTØY

«Sosiale boformer som verktøy for å løse samfunnsutfordringer»



Tilskuddsmottaker: Arkitektfirma Helen & Hard

15.04.26

Partnere:

Helen & Hard

STAVANGER
UTVIKLING

DOG

Design
og arkitektur
Norge

OSLOMET

OSLO METROPOLITAN UNIVERSITY
STORBYUNIVERSITETET

INEO
EIENDOM

BÆRUM KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
Oppsummering	3
Innledning.....	4
Om prosjektet	5
Oppnådde resultat	8
Erfaring og læringspunkter	9

Oppsummering

Sosiale boformer forebygger ensomhet, avlaster helse og omsorgssektoren og reduserer klimabelastningen. I Prosjektet har vi utviklet en digital verktøykasse og nettside for dem som vil bidra til å bygge boliger med rom for fellesskap. Her har vi samlet kunnskap, eksempler og verktøy som kan gjøre realiseringen enklere.

I Prosjektet er sosiale boformer definert som: boligkonsepter som legger til rette for fellesskap mellom naboer, gjennom deling av aktiviteter, funksjoner og innendørs arealer. Fellesarealer løftes frem som grunnleggende for å kunne utvikle sosiale fellesskap.



Sosiale boformer = boligkonsepter som legger til rette for fellesskap mellom naboer, gjennom deling av aktiviteter, funksjoner og innendørs arealer

Kort om hovedfunn og erfaringer:

- **Hvorfor sosiale sosiale boformer:** Det er fremdeles et stort behov for å begrunne hvorfor sosiale boformer er en del av løsningen til dagens samfunnsutfordringer, både i kommuner og hos private utbyggere.
- **Hva er sosiale boformer:** Det mangler kunnskap om hva sosiale boformer er. I prosjektet har vi systematisert kunnskap og begreper for å øke forståelsen. Vi så behov for å tydeliggjøre kategorier av sosiale boformer og skape et felles begrepsapparat. Hovedtyngden av boligene som bygges fremover bør ligge mellom ordinære boliger og institusjoner. Her er det mangel på virkemidler og samtidig en generell oppfatning om at disse finnes.
- **Hvordan sosial boformer:** Her har vi hentet erfaringer fra svært ulike kategorier innen sosiale boformer. Vi har helt konkret tatt for oss hvilke faktorer som er avgjørende for om fellesskapet blir velfungerende og peker på hva som er viktig å ta stilling når man skal realisere sosiale boformer.
Et hovedfunn er at uavhengig av kommunalt program i prosjektet, er det behov for et økt samarbeid mellom utbyggere og kommune for å få realisert sosiale boformer. Innovasjon utfordrer gjeldende regelverk, både kommunens planverk, lover og

forskrifter, organisasjon og prosess. Her er det både behov for å tilpasse lovverk, nye samarbeids- og eieformer samt organisasjons- og kunnskapsutvikling i kommunene.

- **Eksempler og erfaringsoverføring:** Vi ser behov for å dele konkrete eksempler på et sted. Vi håper at eksempelsamlingen med referanseprosjekter, rapporter og dokumenter, kan være en drahjelp for å komme i gang.

Innledning

"Bo trygt hjemme reformen" uttrykker helsedepartementets forventninger til at bolig skal bidra til å løse kommende samfunnsutfordringer. Nasjonal arkitekturstrategi utdyper koblingen mellom folkehelse, forebygging og planlegging av boliger og nabolag.

Sosiale boformer forebygger ensomhet, styrker folkehelsen og reduserer klimabelastningen. Sterke fellesskap er også god samfunnsberedskap.

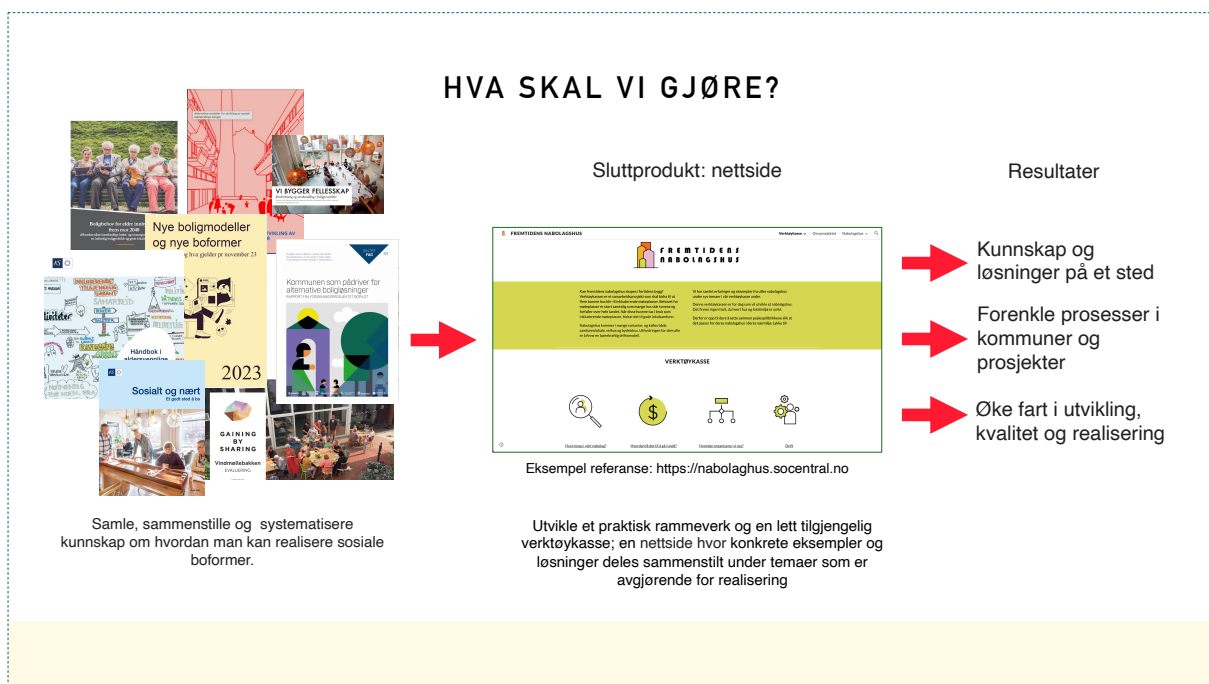
Selv om fokus på å skape sosiale fellesskap og antallet boliger med fellesarealer øker, er hovedandelen boliger som bygges i Norge fremdeles konvensjonelle boligtyper og løsninger som ikke svarer på behovene i befolkningen.

Vi opplever at utbyggere og kommuner jobber spredt og fragmentert over det ganske land med å bryte ned de samme barrierene. Her mangler det et nasjonalt operativt nivå for kunnskapsdeling.

Det finnes en rekke gode eksempelsamlinger og temahefter, men fokus på hvordan man sikrer realiserbare prosjekter; utforming, finansiering og drift, er ikke løftet nok frem. I tillegg er hefter og eksempelsamlinger ikke like operative som en digital verktøykasse.

Vi søkte derfor tilskudd til å utarbeide en digital verktøykasse/ nettside for å dele konkrete eksempler på hvordan ulike prosjekter er realisert og driftet. Eksemplene er sammenstilt under temaer som er avgjørende for realisering og drift, og verktøykassen vil dermed bidra med **en ny type kunnskapsdeling**. Her inkluderes også hvordan Husbankens virkemidler kan benyttes.

Målet er å systematisere og operasjonalisere kunnskap om realisering av sosiale boformer. På denne måten skal verktøykassen bidra til økt kunnskap og økt investeringsvilje i nye boformer.



Hva skal vi gjøre? - beskrivelse fra søknad.

Mål for prosjektet:

- øke kunnskapsdeling innenfor nye boformer nasjonalt
- øke andel boliger tilrettelagt for sosialt fellesskap og raskere realisering
- øke andel aldersvennlige boliger og raskere realisering
- øke offentlig privat samarbeid i boligutviklingen
- bidra til lavere terskel for innovasjon i boligutviklingen

Om prosjektet

Prosjektet har vært organisert med en arbeidsgruppe og en ekspertgruppe, og gjennomført som en prosess med egne arbeidsgruppemøter og innspillmøter med ekspertgruppe i et tverrfaglig samarbeid.

Arbeidsgruppe:

Prosjektleder: Randi H. Augenstein, Leder forretningsutvikling og innovasjon, Helen&Hard
Grete Kvinnesland, Prosjektutvikler/sivilarkitekt MNAL, Stavanger utvikling KF
Ane S. Dahl, Seniorarkitekt, Arkitektfirma Helen&Hard

Ekspertgruppe:

Siv Helene Stangeland, Faglig leder og partner, Arkitektfirma Helen&Hard

Ivar Isdal, Prosjektutvikler og eier, Ineo Eiendom, Vilbo & Heime

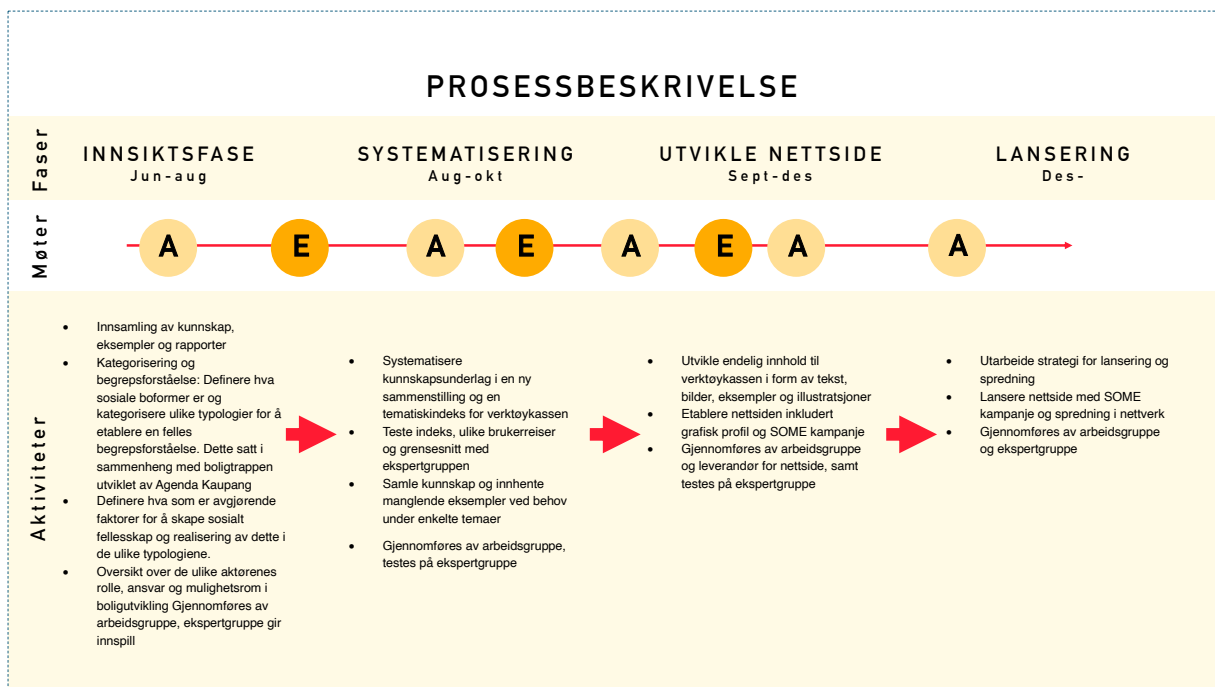
Tina Larsen, Seniorarkitekt byarkitekten, Bergen kommune og president i Norske Arkitekters Landsforbund

Liv B. Hansteen, Tjenesteleder grunneiendom, Bærum kommune

Hilde Sponheim, Seniorrådgiver arkitektur, DogA

Gro Sandkjær Hanssen, PhD, Forsker 1, OsloMet

Proessen ble gjennomført iht. til opprinnelig prosessbeskrivelse i forhold til faser og aktiviteter:



Prosessbeskrivelse fra søknad.

Målgruppen for prosjektet ble i løpet av utviklingen fokusert rundt kommersielle boligutviklere, kommuner og arkitekter/konsulenter som en sekundær gruppe.

Brukertest av indeks ble utvidet til å dekke flere brukere enn ekspertgruppen, og var en viktig aktivitet i utvikling av prosjektet. Indeks ble testet på 11 brukere som inkluderte Husbanken, ulike kommuner: Stavanger, Hå og Trondheim, og ulike fagområdet i kommunen, samt tre kommersielle boligutviklere.

Prosjektet er nasjonalt forankret gjennom partnere som har bidratt, og vi har hatt møter med Husbanken regionalt og nasjonalt.

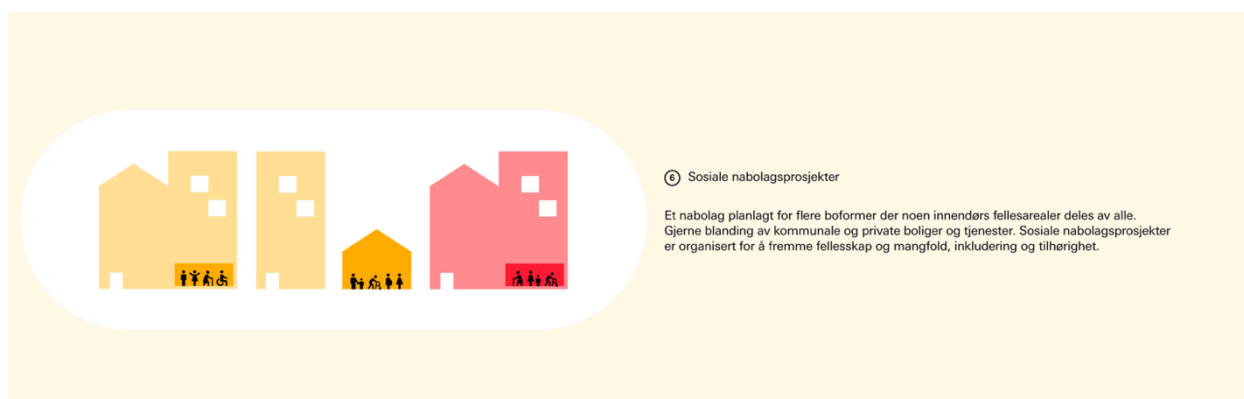
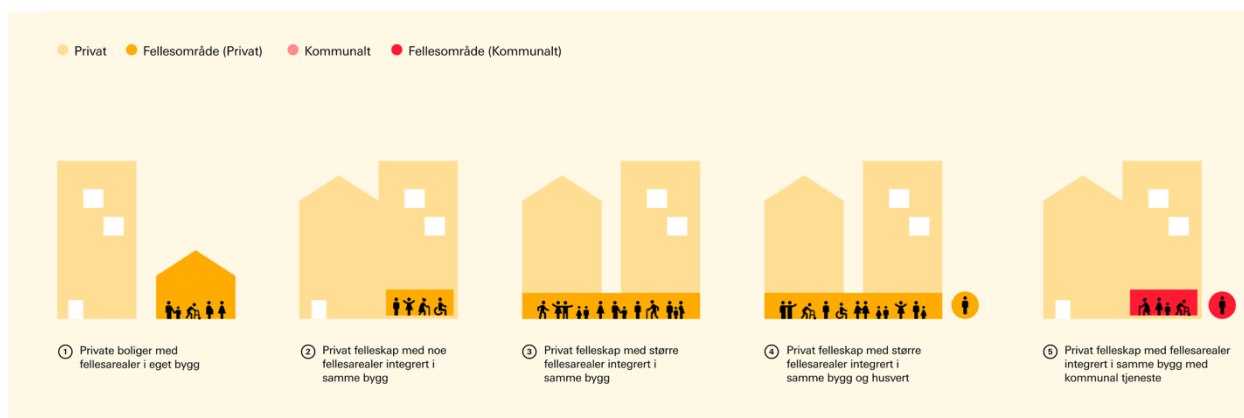
Ny sammenstilling av kunnskap har omfattet nytt forslag til kategorisering:

Vi har valgt å dele sosiale boformer inn i 6 kategorier der vi har lagt vekt på boligens tilknytning til de fysiske fellesarealene, driftsform og finansieringsmuligheter.

Kategori 1 - 3 er private prosjekter med ulik andel fellesareal, kategori 4 er privat og inkluderer privat tjenester som f.eks. en husvert.

Kategori 5 utvikles i avtalt samarbeid med kommune og inkluderer offentlige tjenester. Kategori 6 omfatter prosjekter som ser på løsninger for fellesskap og deling for hele nabolag da gjerne med ulike typer sosiale boformer.

Vi tydeliggjør om boligene utvikles i et avtalt samarbeid med kommunen. Et slikt samarbeid innebærer ofte at boligen tildeles beboer gjennom et kommunalt vedtak og ikke omsettes på det åpne marked. Boligene som utvikles i et avtalt samarbeid med kommunen kan søke andre økonomiske støtteordninger fra Husbanken enn de private boligene.



Oppnådde resultat

Læring:

- Behovet for verktøykassen ble bekreftet gjennom brukertesting og i møter med potensielle brukere
- Utfordringsbildet og bakgrunn for at det ikke realiseres nok sosiale boformer ble bekreftet og spisset
- Vi så at det fremdeles er et stort kunnskapsbehov både i kommuner og hos private utbyggere for hva sosiale boformer er
- Økt behov for offentlig privat samarbeid både for å få realisert flere boligprosjekter med fellesskapsløsninger og for å også bidra til å løse kommunens boligbehov i sosiale boform- konsepter. Offentlig privat samarbeid oppleves som krevende pga. lite tilpasset lovverk, planverk og kommunal organisering.
- Økt forståelse for mangel i virkemiddelapparatet i å fremme sosiale boformer
- Økt kunnskap om norske referanseprosjekter og erkjennelse om et relativt lavt antall og liten bredde av kategorier med sosiale boformer.

Resultater:

- Prosjektet har gitt økt innsikt og økt kunnskap hos partnere og brukere
- Ny innsikt har bidratt til viktig spissing av innholdet på nettsiden
- Mål om å øke kunnskapsdeling innenfor nye boformer nasjonalt: kunnskapsdeling har økt både gjennom deling blant partnere, i publiserte artikler og i en rekke foredrag som resultat av prosjektet allerede.
I forbindelse med lansering vil vi både holde en konferanse og spre info om verktøykassen gjennom en rekke kanaler som også vil bidra til økt kunnskapsdeling.
- Det viktigste resultatet er realiseringen av en nettside!

Langsiktige mål:

- øke andel boliger tilrettelagt for sosialt fellesskap og raskere realisering: et langsiktig mål vi tror verktøykassen kan bidra til
- øke offentlig privat samarbeid i boligutviklingen: et langsiktig mål vi tror verktøykassen kan bidra til. Konkrete eksempler på hvordan kommunen kan ta en proaktiv rolle er delt på nettsiden
- tas verktøykassen i bruk vil den kunne bidra til lavere terskel for innovasjon i boligutviklingen på lang sikt

Erfaring og læringspunkter

SUKSESSFAKTORER FOR GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET:

- En godt gjennomarbeidet prosess- og organisasjonsplan for prosjektet bidro til effektiv gjennomføring og målrettet arbeid fra start.
- Tydelig prosjektledelse, en mindre arbeidsgruppe og en nasjonal tverrfaglig ekspertgruppe fungerte veldig bra som organisasjonsmodell for prosjektet.
- Den tverrfaglig ekspertgruppen har samlet en bred erfaring og kunnskap. Dette har vært avgjørende for at prosjektet lot seg realisere på kort tid og innenfor et stramt budsjett.
- Gode diskusjoner underveis i møtene har bidratt til felles læring og spissing av prosjektet.
- Brukertestning i tidlig fase var avgjørende og svært nyttig, og med et større budsjett kunne denne fasen vært utvidet.
- Det var også nyttig at problemstillingen vi ønsket å løse var tydelig fra start.

UTFORDRINGER I GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET:

- Arbeid med å spisse og forenkle et komplekst innhold til en operativ og lett tilgjengelig nettside har vært krevende og her skulle vi hatt mer tid og budsjett og jobbet tettere sammen med leverandør (Oker)
- Det ville vært en fordel å jobbe enda mer målrettet mot nettsideinnholdet fra start og ha kommet lenger med systematisering av innhold og visualisering av innhold før nettsiden ble ferdig utviklet
- Produksjonsfasen var mer krevende enn antatt og budsjettet har vist seg for lavt til å nå ambisjoner i forhold til visuell fremstilling
- Prosjektet krevde noe mer tid enn først planlagt og ble utvidet med 4 mnd og det krevde flere møter enn antatt

ANBEFALINGER:

- Tenk igjennom og visualiser prosessen i forhold til aktiviteter, møter og budsjett
- Fokuser på å sette sammen riktig team og riktig organisering av prosjektet
- Ha en tydelig forventningsavklaring med partnerne
- Vurder budsjett grundig opp mot ønsket resultat/ ambisjon
- Sett av mer budsjett og tid til utforming av nettside for å sikre brukervennlighet og enkel fremstilling