



VI BYGGER FELLESSKAP

Medvirkning og samhandling i boligprosjekter

Veileder for samhandling og medvirkning i boligprosjekter utarbeidet av Arkitektfirma Helen & Hard i samarbeid med Stavanger utvikling KF, høsten 2020.



1 Innledning og bakgrunn



2 CASE: Vindmøllebakken bofelleskap



3 Samhandling og medvirkning i boligprosjekter



4 Sosial bærekraft i utvikling av boligprosjekter - viktige punkter



5 Vedlegg (kilder, referanser og eksempler)



1 Innledning og bakgrunn

INNLEDNING OG BAKGRUNN

Stavanger kommune har mål om å ta en aktiv rolle for å ivareta befolkningens boligbehov:

Det er et mål for Stavanger kommune at flest mulig skal kunne eie egen bolig i tråd med målsetning fra boligsosial handlingsplan. En god, trygg og stabil bosituasjon er avgjørende for mestring på andre områder i livet. Vanskeligstilte på boligmarkedet skal ytes nødvendig assistanse til å etablere seg i - og bli boende i en passende bolig i et godt bomiljø (Et trygt hjem for alle, vedtak i forb. med HØP 2020-2023).

Kommunen ivaretar dette, både i form av kommunale tjenester og gjennom boligutbyggingen, alltid som plan- og bygningsmyndighet og noen ganger som grunneier og for noen prosjekter, som boligutvikler og -eier. Stavanger utvikling KF har både en rolle som grunneier og boligutvikler på vegne av Stavanger kommune og bruker denne eier-rådigheten i utviklingen av kommunale eiendommer til boligprosjekter, dvs. ; stiller krav til de som skal kjøpe eiendommen. Dette gjøres sammen med Helse og velferd som "eier" de kommunale boligbehovene, dvs. ivaretar de gruppene som kommunene har et lovpålagt ansvar for å skaffe



Vindmøllebakken bofelleskap; utendørs felleskonsert da Norge var nedstengt under Koronapandemien.

bolig til, og Stavanger boligbygg KF som er kommunens byggherre og eier av kommunens boliger. Mellom gruppen vanskeligstilte og de som eier egen bolig, er det en gruppe som faller utenfor og som er prisgitt å leie bolig i det private boligmarkedet.

SU skal være et effektivt verktøy for å bidra til å gjennomføre kommunens boligpolitikk. Et av SU sine langsiktige mål er å **bidra til boligproduksjon som svarer på befolkningens behov nå og fremover, bærekraftig og nyskapende.**

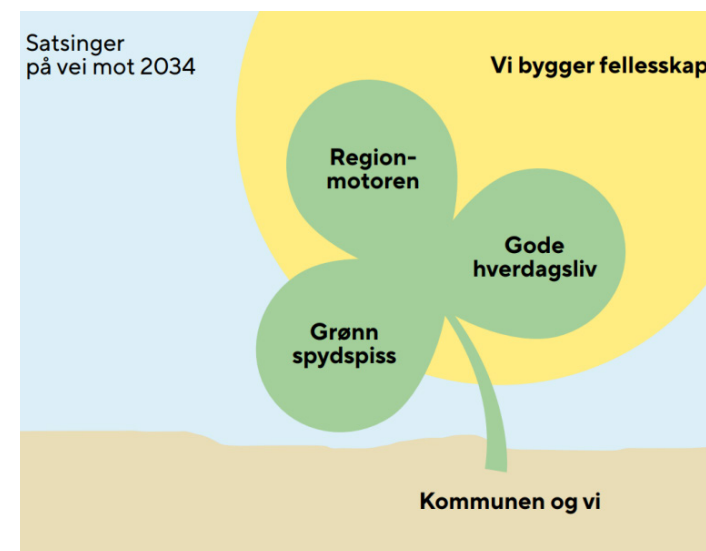
En god bosituasjon er en grunnleggende forutsetning for å ha et godt liv og derfor ligger ”Bolig for alle” som et uttalt mål i Stavanger kommunes boligpolitikk. Innen 2040 vil andelen eldre over 60 fordobles. Ensomhet og mangel på sosial støtte gjelder eldre, men også for barn og unge, og i økende grad, voksne, m.a.o. alle.

Stavanger kommune vil skape et samfunn som er bærekraftig både sosialt, klima og miljømessig og økonomisk. Man har derfor definert tre målområder: gode hverdagsliv, regionmotoren og grønn spydspiss i kommuneplanens samfunnsdel. Gjennom målområdet «gode hverdagsliv» løfter kommunen begrepet sosial bærekraft.

«Vi bygger fellesskap», er visjonen frem mot 2034 i samfunnsdelen.

”Et godt liv skapes sammen med familie og venner, i arbeidsfellesskap og nettverk, i aktive lokalmiljø. Kommunen vil være med og skape gode rammer rundt innbyggernes liv og legge til rette for driftige lokalmiljø der innbyggerne tar en aktiv rolle i utviklingen av lokalsamfunnet. Mangfoldet skal brukes som en ressurs i utviklingen av nærmiljøene, gjennom involvering og samskaping.”*

(Kommuneplan samfunnsdel 2020-2034)



Samskaping er når ansatte, politikere, næringsliv og innbyggere utvikler og gjennomfører nye løsninger sammen (Kommuneplan samfunnsdel 2020-2034).

Samskaping forutsetter samtale og samhandling i en dynamisk og varig sirkulær prosess og samhandling gjennom hele livsløpet til et prosjekt. For å få til samskaping krever dette innovasjon i organisasjonen og at samhandlingen internt i kommunen må finne nye former.

Hvordan kan vi tilrettelegge for sosial bærekraftig boligutvikling?

SU er avhengig av samhandling og medvirkning med private boligutviklere og beboere, for å kunne tilrettelegge for sosialt bærekraftige nabolag og boliger. Derfor inviterte SU, som en del av arbeidet med veilederen, til en workshop 19.08.2020 med boligutbyggere i regionen med spørsmålene:

- Hva er sosial bærekraft for dere?
- Hvordan skal vi få til et bedre samarbeid i boligprosjekter med økt fokus på bærekraft?

På workshopen fremkom tre nøkkelbegrep som beskriver sosial bærekraft (jf. vedlegg kap 5):

- god beboermiks
- møteplasser
- felleskap

Disse begrepene sammenfaller med erfaring og definisjoner som forklares nærmere i dette innledende kapittelet og eksemplifiseres i kap. 2

Begrepene kan legges til grunn for å ivareta sosial bærekraft i utviklingen av SU sine boligprosjekter.

Om samarbeid ble **forutsigbarhet og forankring av mål og ambisjoner i hele kommunen** (administrasjon og politikere) fremholdt som avgjørende, samt en forståelse for kontekst, både den fysiske og sosiale. Et godt bomiljø handler om mye mer enn selve boligen.

Hvordan får vi til en prosess som ivaretar dette ?

Formålet med veilederen er å bidra til at medvirkning blir integrert i prosjektutviklingen. SU har derfor tatt initiativ til denne i samarbeid med Helen & Hard, som har lang erfaring med medvirkningsprosesser og sosial bærekraft i boligprosjekter. SU ønsket å få råd og forslag til verktøy for medvirkningsprosesser som kan bidra til «å bygge fellesskap» og dermed økt sosial bærekraft i utviklingen av boligprosjekter.

Medvirkning må gjelde fra prosjektstart og overordnet nivå til realisering og hverdagsliv i den enkeltes bolig og omfatte både medvirkning med befolkning og beboere og en samhandling internt i kommunen og med eksterne boligaktører.

Helen & Hard har gjort seg særlig bemerket gjennom en utstrakt medvirkning fra begynnelse til realisering og drift i Vindmøllebakken bofellesskap. Derfor er erfaringer herfra tatt med i et eget kapittel, som en case både til inspirasjon og som konkretiserer hva som kan legges i sosial bærekraft.

Veilederen er ment som et verktøy, - i første omgang for Stavanger Utvikling. Dette for å sikre at beboerne, naboene, kort sagt borgerne i Stavanger blir ivaretatt når boligprosjekter utvikles. I tillegg skal veilederen også hjelpe til samhandling mellom de ulike profesjonelle aktørene, både internt i kommunen og mellom eksterne; Husbanken, boligutbyggerne, arkitektene, entreprenørene, osv.

Veilederen gir en oversikt over hvilke prosesser og tiltak for medvirkning og samhandling som anbefales, når og med hvem?



Hva er sosial bærekraft i boligutvikling ?



HVA ER SOSIAL BÆREKRAFT I BOLIGUTVIKLING?

Definisjon og behov

Ifølge folkehelseinstituttet er sosialt bærekraftige samfunn preget av tillit, trygghet, tilhørighet og tilgang til goder som arbeid, utdanning og gode nærmiljø.

Gjennom satsing på sosial bærekraft i boligutvikling kan vi fremme og understøtte flere av disse grunnleggende verdiene.

Basert på erfaring og innspill fra workshop fremheves særlig to forhold for å lykkes i dette arbeidet. Det første er å ta på alvor at sosial bærekraft i stor grad har med tilknytning til et nærmiljø og et større naboskap å gjøre. De fysiske rammene der det er mulig å treffe folk både inne og ute er vesentlige og det bør investeres i gode arkitektoniske rammer for møter, felles aktiviteter og deling.

Det andre er viktigheten av å tilrettelegge for et mangfold av ulike boliger innenfor et utbyggingsområde. Mangfold betyr boliger med ulik størrelse, prisklasse og typologier tilpasset ulike livssituasjoner, men også ulike boformer. Dette vil kunne sikre beboermiks dvs.

et mangfold av beboere som igjen gjør et område attraktivt for flere, og sikrer at flere føler seg inkludert. Mangfold skaper sosial robusthet – og er en nøkkelfaktor for å skape tillit, trygghet og tilhørighet. Det viser for eksempel erfaringer fra Vindmøllebakken bofellesskap. En god beboermiks, og flere møteplasser for å kunne treffe folk, er en god base for at fellesskap bygges over tid.

Det er også mulig å bidra mer aktivt til for at naboskap kan utvikle seg til fellesskap med et godt hverdagsliv for alle. Medvirkningsprosesser er et viktig virkemiddel som kan være med å bidra til å skape tilhørighet og inkludering. Det å kunne delta og bidra og være en ressurs for hverandre, støtter opplevelsen av å være del av et fellesskap. Medvirkning krever sin form av organisering og beskrives senere i veilederen.

For at medvirkningsprosesser skal gi resultater er det behov for:

- Medvirkningsprosesser som i større grad løper parallelt med utvikling av prosjektene

- Planer for hvordan innspill og behov implementeres
- Mulighet for mer direkte medvirkning på fysiske løsninger i boligprosjekter.

Fysiske og sosiale kvaliteter som kan tenkes å inngå i sosialt bærekraftige boliger:

fellesskapsfunksjoner
lave bokostnader
lave etableringskostnader
sosial miks
muligheter for bærekraftig livsstil
nærhet til kulturtilbud og fritidsaktiviteter
beliggenhet som bidrar til jobb/fritid-balanse
god og tilgjengelig utforming
tilgang på uterom
medvirkning

Eksempler tatt rett fra; En eksempelsamling av OPEN transformation.



Hva er medvirkning i boligutvikling?



HVA ER MEDVIRKNING I BOLIGUTVIKLING?

Definisjon og behov

Medvirkning i boligutvikling innebærer at grupper eller personer som har interesser i eller er berørt av beslutninger i utviklingen får anledning til å følge beslutningsprosessene og fremføre sine synspunkter. Begrepet brukes om prosesser hvor det deltar flere personer eller grupper med ulike interesser, hvor disse oftest ikke selv sitter i posisjon til å foreta endelig beslutning. Medvirkning kan til en viss grad inneholde deler av samarbeid og samhandling.

En boligutviklingsprosess innebærer ofte utarbeidelse av en reguleringsplan for et større område før det igangsettes mer detaljert prosjektering og bygging.

Det stilles idag tydelige krav til medvirkningsprosesser i reguleringsarbeid, men hvordan medvirkning implementeres inn i planer og bestemmelser finner en ikke krav eller veiledning om.

I denne veilederen vil vi også vektlegge hvordan medvirkning kan følges opp videre og organiseres i de neste fasene av boligutviklingen slik at enkeltpersoner og grupper kan få mulighet til å

kunne påvirke sin fremtidige bolig eller nabolag.

Medvirkning er et av flere viktige virkemidler som kan tilrettelegge for økt sosial bærekraft i boligbygging fordi det kan skape tilhørighet, trygghet, eierskap, inkludering, tilrettelegging for mangfold og ikke minst bygging av fellesskap.

Medvirkning i utvikling av boligprosjekter kan være å :

- Hente inn verdifulle innspill og behov for de som kjenner naboområdet og skal bruke området
- Sikre god og riktig programmering av fellesarealer som tar hensyn til alles behov og skape mer brukertilpassede boliger
- Sikre at området tilpasses fremtidige brukere/beboere.
- Gi beboere mulighet for å bli kjent med naboene før innflytting og skape en spire til et naboskap som vil noe mer sammen
- Skape nabolag som føler delt eierskap til og engasjement for fellesarealer og bomiljø





Hva er samhandling i boligutvikling ?



HVA ER SAMHANDLING I BOLIGUTVIKLING?

Definisjoner

Samhandling

Samhandling handler om en gjensidig relasjonell deltakelse og et engasjementet i en kontinuerlig dialog mellom parter som arbeider sammen for å oppnå et felles mål. I denne veilederen er utgangspunktet at samhandling bygger på likeverdige relasjoner mellom partene som samhandler. Samhandling krever en aktiv felles deltakelse mens en arbeider sammen, på en annen måte enn samarbeid som kan foregå i sekvenser etter tur.

Samskaping

Samskaping er når f.eks ansatte, politikere, næringsliv og innbyggere utvikler og gjennomfører nye løsninger sammen (Kommuneplan samfunnsdel 2020-2034).

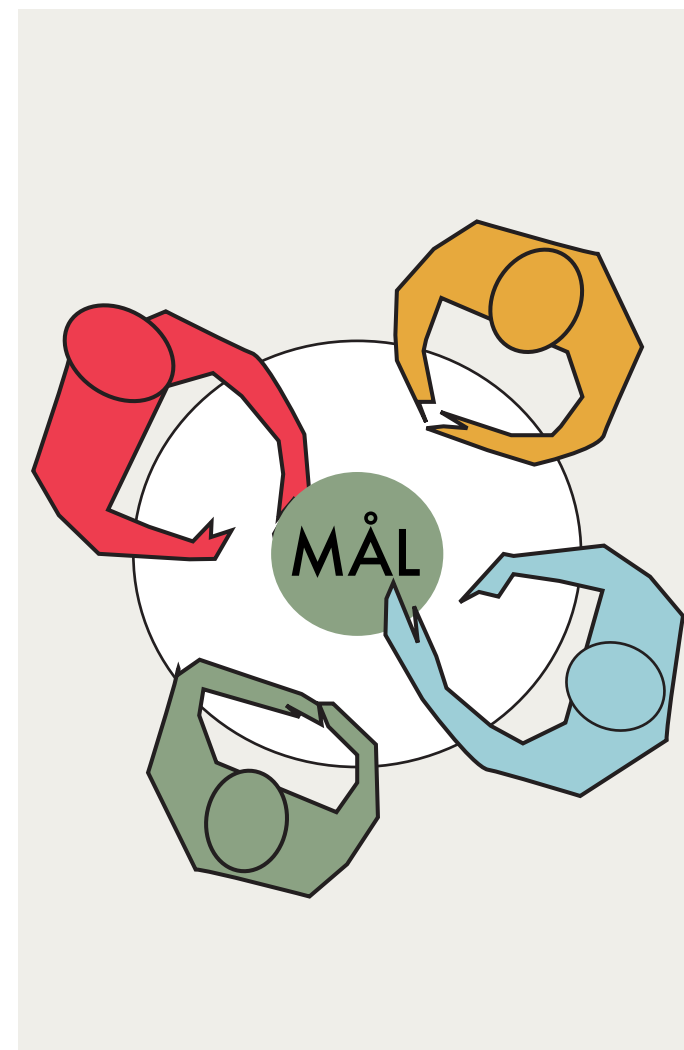
Samskaping forutsetter samtale og samhandling i en dynamisk og varig sirkulær prosess og samhandling gjennom hele livsløpet til et prosjekt.

SU stiller spørsmål til om det krever innovasjon i kommunal organisasjon og om samhandlingen

internt i kommunen må finne nye former for å få til samskaping.

Samarbeid

Samarbeid handler om å arbeide sammen for å løse en konkret oppgave, der for eksempel arbeidsoppgavene blir fordelt mellom partene, og der hver part blir «forpliktet og ansvarlig» for sin del av oppgaven for å oppnå et felles mål. Et samarbeid er ofte mer konkret enn samhandling, og man kan samarbeide uten samhandling. En kan samarbeide med andre parter, uten at man handler sammen; man tar ikke nødvendigvis beslutninger sammen, men hver for seg, eventuelt bare fordeler arbeidsoppgaver og utfører disse hver for seg.



“Fellesbord til økt samhandling”, prosjekt i Bopilot designsprint; et nytt verktøy for Bergen kommune i å styrke kommunen som pådriver for alternative boformer. Ill. Helen&Hard.



2 CASE: Vindmøllebakken bofelleskap



VINDMØLLEBAKKEN BOFELLESSKAP

Pilotprosjekt for en bærekraftig boform; Gaining by Sharing

Vindmøllebakken bærekraftige bofellesskap er pilotprosjektet for boligmodellen; Gaining by Sharing (GbS) bestående av 40 boenheter. Alle har sin egen private enhet og deler 500 m² med de andre beboerne.

Vindmøllebakken bofellesskap er et privat initiert prosjekt. Prosjektet har som mål å tilby en mer bærekraftig boform med stort fokus på sosial bærekraft og fellesskapsløsninger. Leiligheter i bofellesskapet selges på det åpne markedet. Alt innvendig areal er å betrakte som et privat hjem for ca 60 mennesker. Beboerne deler ikke bare arealer, men også utstyr og opplevelser.

Gjennom smart romlig organisering, der minimerte private boenheter med bl.a små kjøkken og bad har større felleseide arealer i tett tilknytning, tilrettelegges det for fellesskap og deling. Man eier mindre men har tilgang til mer og velger når man vil ta del i fellesskapet og når man vil trekke seg tilbake. Fellesarealene inkluderer allrom, stort kjøkken, gjesteboliger, verksted, takstuer, selskapslokale mm.

Parallelt med at Vindmøllebakken ble utviklet og det fysiske prosjektet realisert, ble en ny beboerprosess introdusert der beboerne var med fra tidlig fase og gjennom hele prosjektet. En forståelse for konseptet og et sosialt fellesskap ble etablert før innflytting. Beboerne kunne forberede seg på å bo sammen og prosjektet ble tilpasset ulike ønsker og behovene hos beboerne.

Brukernes innflytelse og medvirkning er kjerneinvesteringen i å bygge et godt sosialt fellesskap.

Bofellesskapet er lagt til rette for et mangfold av beboere i alle aldre og livssituasjoner. Det er bevisst laget ulike leilighetsstørrelser og variasjon i løsninger, noe som gir svært ulike boliger og priser. De minste enhetene er på 25 m² og de største ca. 90 m² over to plan. Her har både førstegangskjøpere og pensjonister kjøpt seg inn, den yngste kjøperen er 22 år den eldste 76. Prosjektet ble også særlig tilrettelagt for barnefamilier med gunstigere priser for å sikre at også disse hadde mulighet å kjøpe.

Mangfoldet i leilighetstyper viser seg også i at boligene har ulik plassering og tilknytting til fellesarealene. Noen ligger sentralt opp til allrom og halvklimaliserte felles-soner, mens andre har egen inngang fra gårdsrommet.



Vindmøllebakken bofellesskap, utvendig gårdsrom. Foto: Sindre Ellingsen

VIRKEMIDLER BRUKT FOR Å OPPNÅ SOSIAL BÆREKRAFT

Erfaring fra Vindmøllebakken bofellesskap

Fysisk tilrettelegging:

- Godt utformede, attraktive, naturlige og uformelle møtesteder
- Et tydelig samlingspunkt / senter både ute (gårdsrom) og inne (allrom)
- Varierte fellesarealer
- Overgangssoner mellom privat areal og felles
- Mangfold i boligtypologier og størrelser

Prosess og tilrettelegging:

- Økt samarbeid og samskaping mellom aktører i verdikjeden
- Medvirkning på fellesarealer og uteområder
- Medvirkning på egen bolig
- Kurs om bærekraftkonsept og deling av intensjon



Vindmøllebakken bofellesskap, kvalitetsrike varierte fellesarealer og tydelig senter.

MEDVIRKNINGSPROSESS I VINDMØLLEBAKKEN

Eksempel på prosess og metoder for medvirkning

Regulering

Åpen invitasjon til berørte og potensielle beboere



Informasjonsmøte/seminar



Kurs/workshop med potensielle beboere



Nyhetsbrev/Sosiale medier

Forprosjekt/ Salgstart

Potensielle beboere



Informasjonsmøte/seminar



Kurs/workshop med potensielle beboere



Nyhetsbrev/Sosiale medier



Event: delemiddag

Byggeperiode

Potensielle og reelle beboere



En-til-en møter med beboere



Kurs/workshop med reelle beboere



Nyhetsbrev/Sosiale medier



"Event": felles måltid

MEDVIRKNINGSPROSESS I VINDMØLLEBAKKEN

Eksempler på konkrete og implementerte resultater av medvirkningen



GRUNNLAGET FOR ET NABOSKAP SOM "VIL NOE MER SAMMEN" BLE DANNET:

- Flere av beboerne ble kjent med hverandre i løpet av prosessen
- Gjennom kurs og samlinger fikk beboerne anledning til å kjenne på hva det kunne bety å bo i et fellesskap
- Første del av verdigrunnlag og felles forståelse om hvordan man kan dele mer ble utviklet.



FELLESAREALER BLE TILPASSET BEBOERNES BRUK OG BEHOV:

- Fellesarealer ble i tidlig fase programmert etter innspill, behov og interesser. For eksempel ble det lagt inn hagestue for dyrking og selskapslokale.
- Verksted ble utvidet som følge av stor interesse
- Teknisk infrastruktur for fleksibel fremtidig og alternativ bruk ble lagt inn



BOLIGMIKS BLE TILPASSET FOR Å FÅ INN ET MANGFOLD AV BEBOERE:

- Boliger ble øremerket familier, og størrelse og pris tilpasset
- Antall små leiligheter ble økt pga. etterspørsel
- Alternative typologier, - en skilsmissebolig, ble utviklet og testet i markedet

HVORFOR HAR MEDVIRKNING VÆRT VIKTIG I VINDMØLLEBAKKEN?



Brukermedvirkningen i Vindmøllebakken hadde både fysiske og sosiale målsettinger.

Fysiske målsettinger handlet om at beboere skulle få ønsker og behov realisert både gjennom utforming av prosjektets fellesarealer og gjennom egen leilighet. Dette for å bidra til økt trivsel og eierskap til hele prosjektet, ikke bare egen bolig. Sosial målsetting var å skape et variert og mangfoldig boområde. Medvirkning bidro til at ønskede målgrupper faktisk ble nådd igjennom variasjon i leilighetstyper og prisklasser.

Et annet viktig aspekt med medvirkningen var at beboerne fikk mulighet til å forberede seg på det

å dele, bo og leve sammen før de flyttet inn. Det å bli kjent før innflytting bidro klart til dannelse av tillit og trygghet som er grunnleggende for gode nabolag og fellesskap.

I en undersøkelse gjort av Gaining by Sharing blant beboere som deltok i medvirkningsprosessen før innflytting ble de spurt ; «I hvor stor grad har prosessen før innflytting hatt betydning for deg i å bygge relasjoner til dine kommende naboer?» 87% svarte at dette betydde mye.

Flere beboere har fortalt at det var helt naturlig å hjelpe hverandre og samarbeide ved innflytting og at grunnlaget for og innstillingen til å være et fellesskap allerede var dannet.

Jacob Eldøens masteroppgave om Vindmøllebakken, der medvirkning er i fokus, konkluderer også med at en prosess hvor beboerne blir kjent i forkant av innflytting er viktig for å etablere relasjoner og sosiale bånd. Oppgaven peker videre på at dette kan muliggjøre at et bofellesskap kan etableres og fungere også i et kommersielt boligmarked.

Medvirkningen er viktig for å:

- Sikre at flere får påvirke hvilke boliger som utvikles; - størrelser, prisnivå og boform
- Hente inn verdifulle innspill fra de som kjenner behov og selv skal bruke boligen, f.eks planløsninger i kompakte leiligheter
- Sikre god og riktig programmering av fellesarealer
- Bygge fellesskap; eierskap til egen bolig og et inkluderende naboskap
- Etablere sosiale relasjoner før innflytting
- Bli kjent med prosjektets grunnleggende bærekraftige intensjoner

HVOR STOR ER SAMFUNNSGEVINSTEN I VINDMØLLEBAKKEN?

I Vindmøllebakken har beboerne valgt å være aktive naboer, og et blomstrende fellesskap har oppstått. Et slikt fellesskap kan ikke en utbygger eller arkitekt bestille eller forvente, **men det kan tilrettelegges for gjennom arkitektur og prosess.**

Samfunnsgevinsten i Vindmøllebakken er summen av en helhet. Synergier oppstår gjennom deling og fellesskap - enten det er å unngå ensomhet, eller å få en ekstra bestefar, eller det er å dele rom, bil eller verktøy.

Vindmøllebakken har blitt til gjennom et samarbeid der alle aktører har vist smidighet, samarbeid, vilje og forståelse og har våget å utfordre den konvensjonelle prosessen.

Vindmøllebakken ble også til fordi en byggherre valgte å investere i nyskaping og bærekraft, og samtidig senke krav til inntjening.

Å få til flere boligprosjekter som kommer samfunnet til gode må være et felles ansvar om vi vil få til endring!

Bo lenger hjemme

Mindre ensomhet

Hvem har egentlig ansvar for å løfte frem den nyskapingen som trengs i boligutviklingen om vi skal nå våre bærekraftsmål og skape boliger for alle?

? 1kr

Integrering

Forebygging



3 Samhandling og medvirkning i boligprosjekter



Det arbeides aktivt i Stavanger kommune mht. å få på plass en bedre struktur og oversikt, både mht planer/planstruktur og mht. gjennomføring av byggeprosjekter. Dette er godt oppsummert i KS nettverkets (om en helhetlig kommunal boligpolitikk og kommunen som aktiv boligpolitisk aktør) forslag til strategiske grep:

- Bygg kunnskap og velg politisk retning
- Bruk kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivningen
- Avklar administrativ ansvars plassering og organisering
- Vær en strategisk eiendomsaktør
- Skap retning og tillit gjennom samarbeid og dialog
- Vær en garantist for bolig- og bomiljøkvaliteter

Kommunen må ha en (Prosjekt)organisasjon som sikrer forutsigbarhet og entydige rammer gjennom livsløpet.

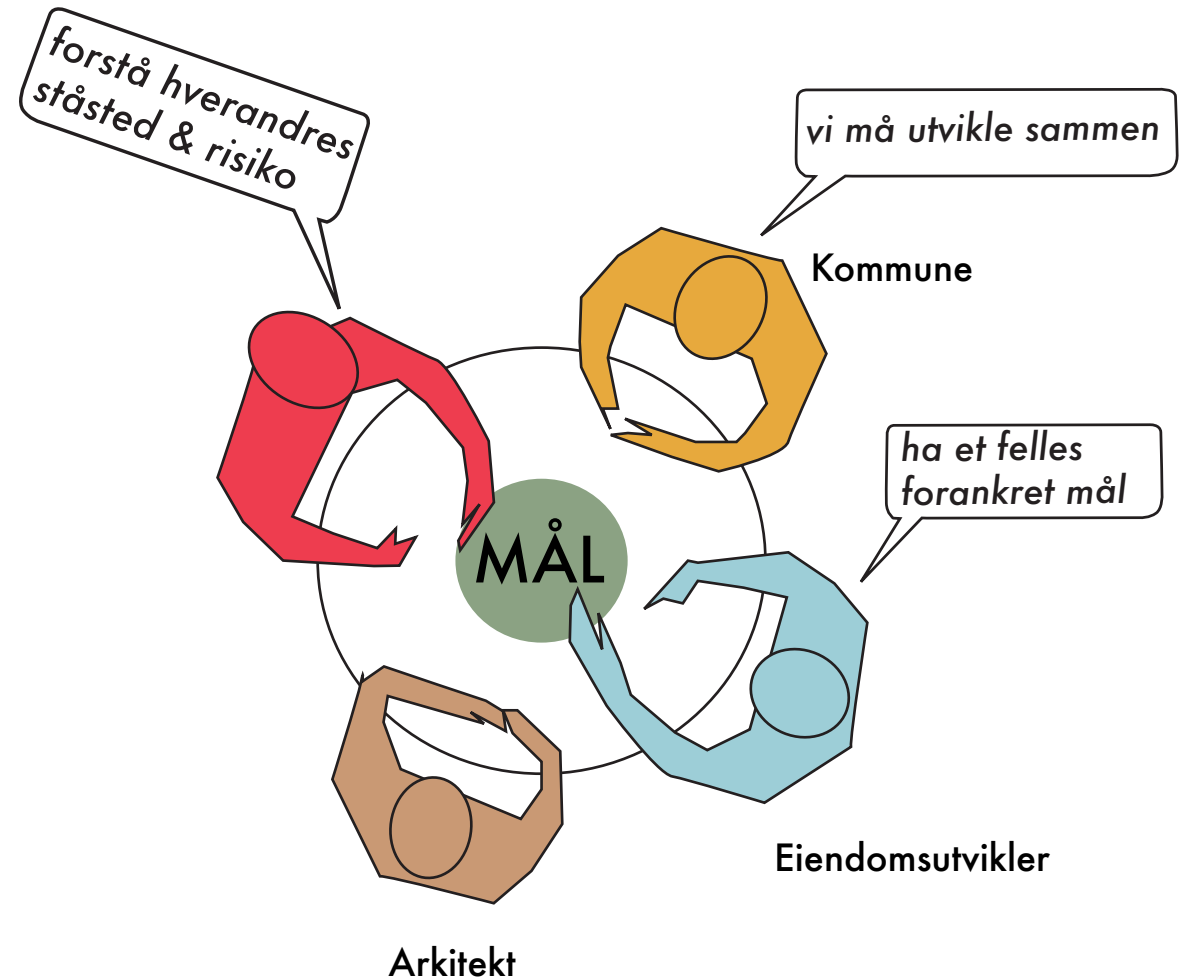
- 1. Organisasjon: Avklarte roller og ansvar**
- 2. Forankring: Felles strategi og realiserbare mål som følges uavhengig av kommunens aktører i prosjektet**
- 3. Etablere prosesser og verktøy/ dokumenter som kan sikre dette:**
 - Strategidokument – sikre eierskap og forutsigbarhet fra eiere/politisk til gjennomføring. Konkret nok til å skape klare overordnede rammer.
 - Prosjektbeskrivelse – delmål, milepælsplan konkretisere strategi i oppgaver, roller mm (se som eksempel prosjektbeskrivelsen for Teknikken Sør*)
 - Felles prosedyrer for beslutningsprosesser jf. Prosjektmodell Byggeprosjekter

Prosessene og de ulike fasene vil variere fra prosjekt til prosjekt (handlingsrommet i SUs bruk av eierrådighet).

På de neste sidene illustreres forslag til hvordan samhandling kan økes og styrkes i både interne og eksterne prosesser.

ØKT OG STYRKET SAMHANDLING; INTRODUSERE ET FELLESBORD ?

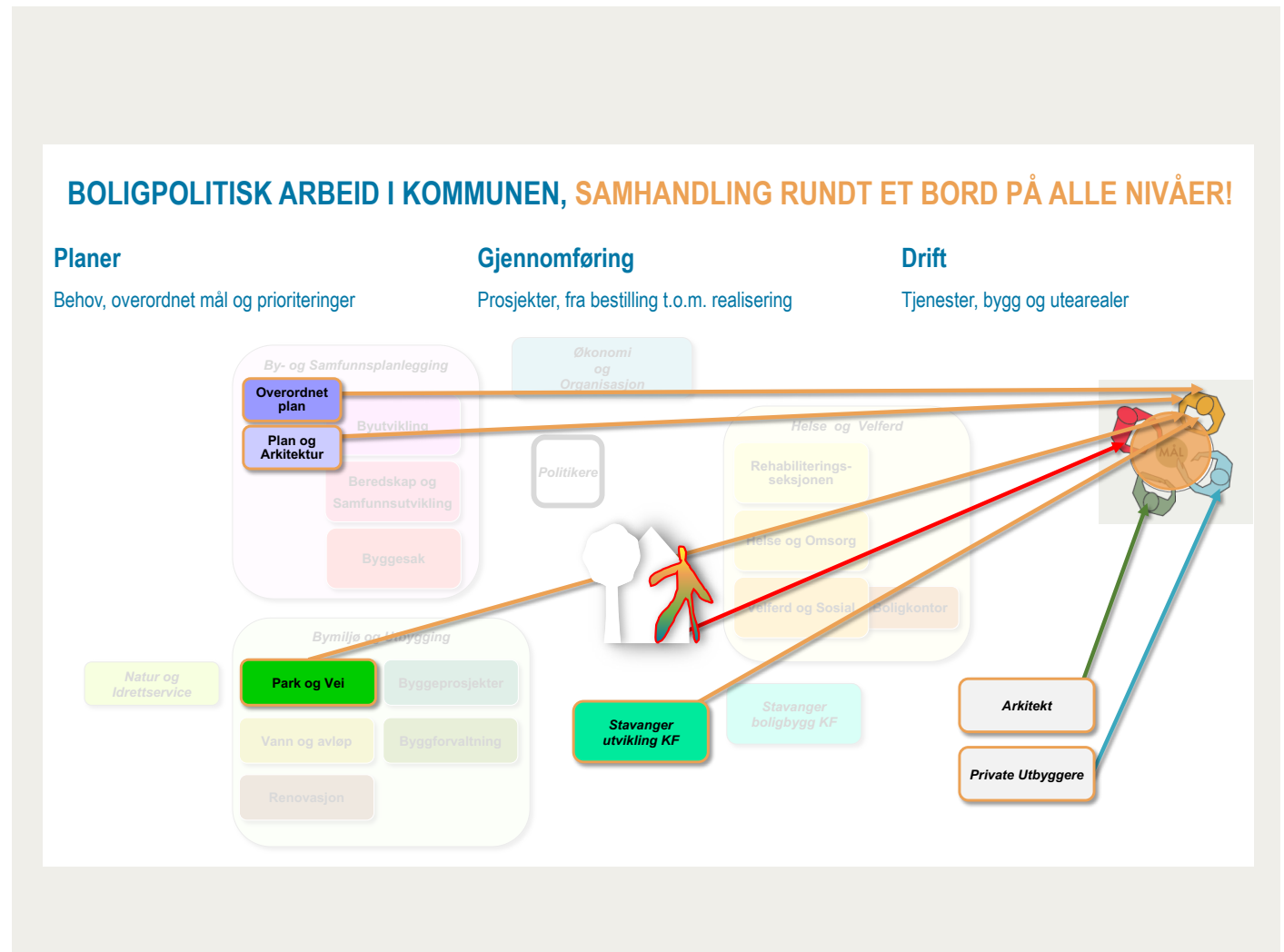
- Vi foreslår å etablere en ny arena; -et fellesbord for samhandling. Her møtes sentrale aktører i utvikling av SUs tomter og boligprosjekter. Rundt bordet nedfelles de overordnede mål om hvordan oppnå økt sosial bærekraft i SUs fremtidige prosjekter. Arenaen kan gjerne suppleres med en digital løsning som en Teamsgruppe.
- "Fellesbordet" er det ulike avdelinger i kommunen, som vil ha et hovedansvar for alt etter hvilken fase. Her synliggjøres etterhvert avklarte målsetninger og prioriteringer for det aktuelle prosjektet. På bordet fremkommer også en "bruksanvisning" som guide og forventningsavklaring til prosess og bruk
- Formålet med "bordet" er å sikre økt og styrket samhandling gjennom møter der flere parter er tilstede samtidig og tar ansvar for en felles målsetning. Bordet kan brukes til prosesser både internt i kommunen og med eksterne aktører og er en arena for økt kommunikasjon og forståelse mellom parter.
- "Fellesbordet" tas i bruk når viktige premisser skal legges, og når det er behov for justeringer og prioriteringer i prosjekter. Opprinnelig felles målsetting som uttrykt i SUs strategidokument blir da alltid synliggjort og enklere å finne veien tilbake til særlig i krevende situasjoner.



ØKT OG STYRKET SAMHANDLING; AVKLART ORGANISASJON I KOMMUNE

Tydeliggjøring av kommunens interne prosjektorganisasjon

- I KS sitt arbeid for en mer helhetlig kommunal boligpolitikk, er en av anbefalingene at det etableres en løpende strategisk diskusjon mellom kommunen og boligutviklere om «bolig for alle». De foreslår at kommunen og boligutviklere bør møtes på overordnet nivå, uavhengig av enkeltsaker, til en likeverdig dialog om hvordan næringen kan være med å løse utfordringene, og om hva det er viktig at kommunen vektlegger i samarbeidet med utviklerne. Stavanger kommune har allerede Boligforum, som kan ha en slik funksjon.
- For å tydeliggjøre kommunens (prosjekt) organisasjon kan det vurderes om ulike etater og avdelinger i kommunen kunne blitt samlet til 3-4 personer som representerer kommunen rundt "bordet" og skaper kontinuitet i samhandling og prosess.
- En tydelig prosjektorganisasjon som kan opptre samlet med en felles målsetning fra kommunen sin side, vil gi mer forutsigbarhet, samt en bedre dialog og sikkerhet hos eksterne aktører. Alle representanter vil ikke nødvendigvis trenge å delta i alle "bordsamlinger".



Figuren viser forslag til etater/avdelinger som representerer kommunen rundt "bordet".

EN PROSJEKTFADDER FOR ØKT OG STYRKET SAMHANDLING ?

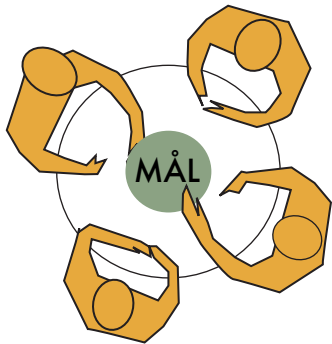
For å sikre at visjon og mål følger prosjektet fra for-fase og helt til innflytting foreslås en prosjektfadder!

Prosjektfadder

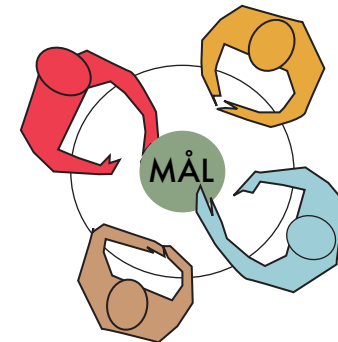


Jeg skal sikre at målet for prosjektet er kjent for alle gjennom hele prosessen!

Intern samhandling (kommune)



Ekstern samhandling



Fadderen blir en verdibærer gjennom hele prosjektutviklingen for SU.

Fadderen skal:

- Ta initiativ til samhandling internt og eksternt.
- Være en part som sikrer informasjon og kommunikasjon av målsetninger
- Sikre forutsigbarhet og prioritering av pilotprosjekter, -en "hotline" inn til kommunen.
 - Kan besettes av prosjektleder

FELLESBORD; SIKRE FELLES REALISERBART MÅL OG PRIORITERINGER

Å sikre realiserbare målsetninger som eies av alle aktører er vesentlig for om prosjektet lykkes i å oppnå økt sosial bærekraft!

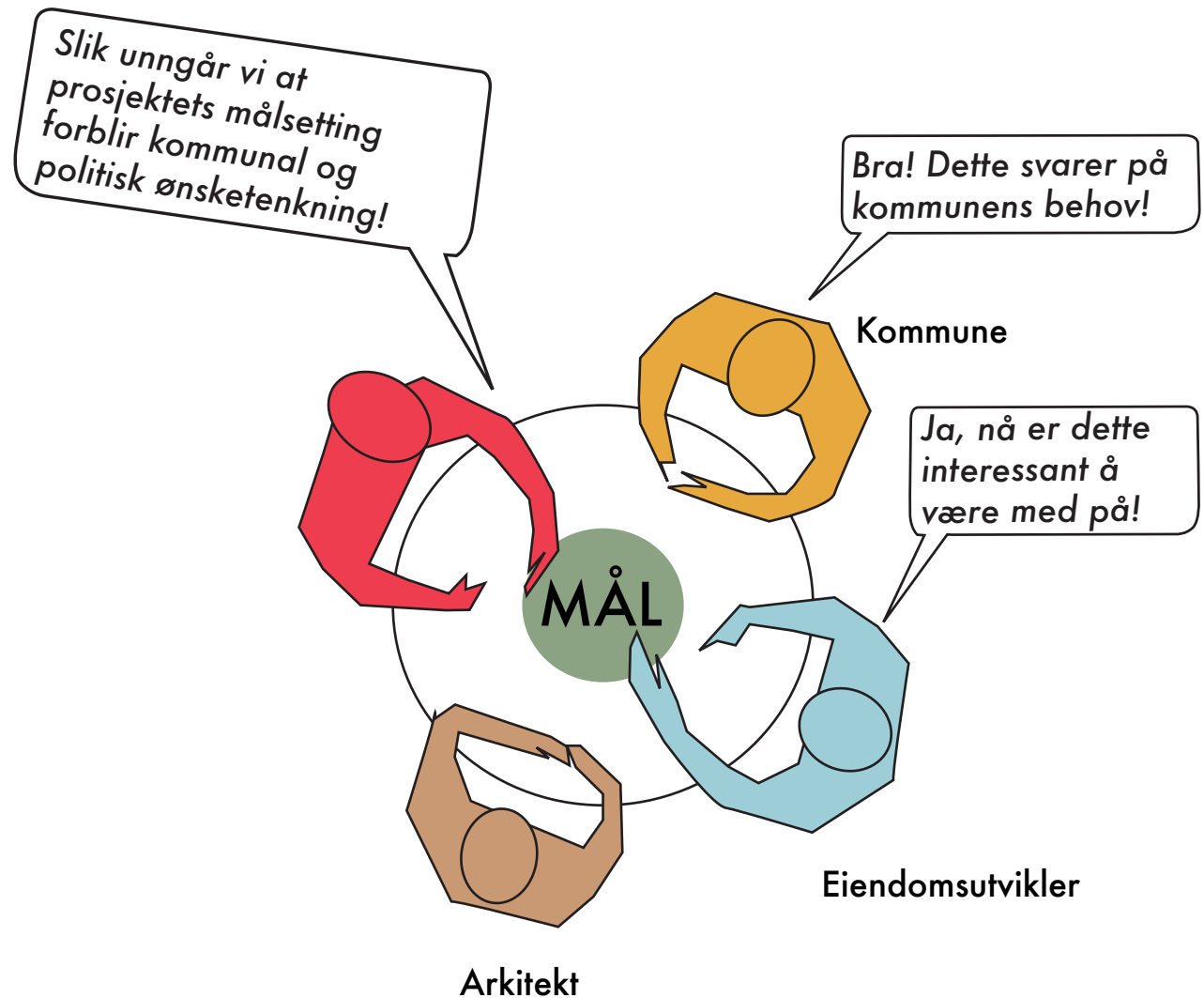
Samhandling rundt bordet kan avdekke interessekonflikter og sikre at målsetning blir realiserbar allerede før en konkurranse utskrives. Samhandling bør etableres så tidlig som mulig i prosessen.

Eksempler på interessekonflikter kan f.eks være ønske om rimelige boliger kontra dyr og krevende tomt, eller forventninger ift integrering av kommunale boliger.

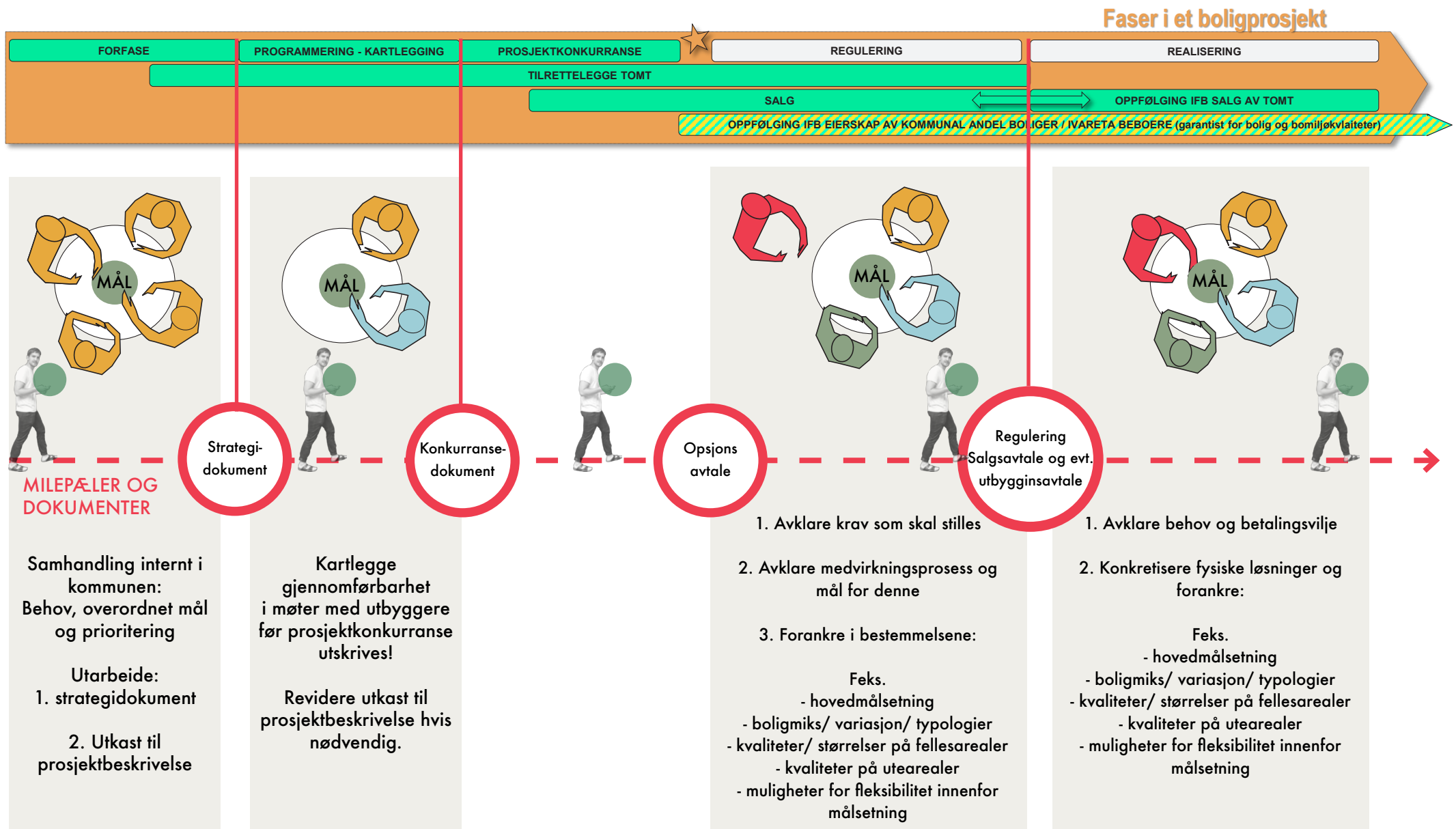
Underveis i prosjektet vil behov for prioriteringer eller justeringer alltid oppstå. I disse situasjonene kan bordet benyttes for å oppnå enighet rundt prioritering.

Ved at strategi og mål eies av alle aktører kan man sikre:

- Utbyggere forblir interessert i prosjektet.
- Prosjektet får bred oppslutning
- Prosjektet blir oppnåelig for beboergrupper
- Prosjektets blir gjennomførbart



EKSEMPEL PÅ SAMHANDLINGSPROSESS HVA OG NÅR?



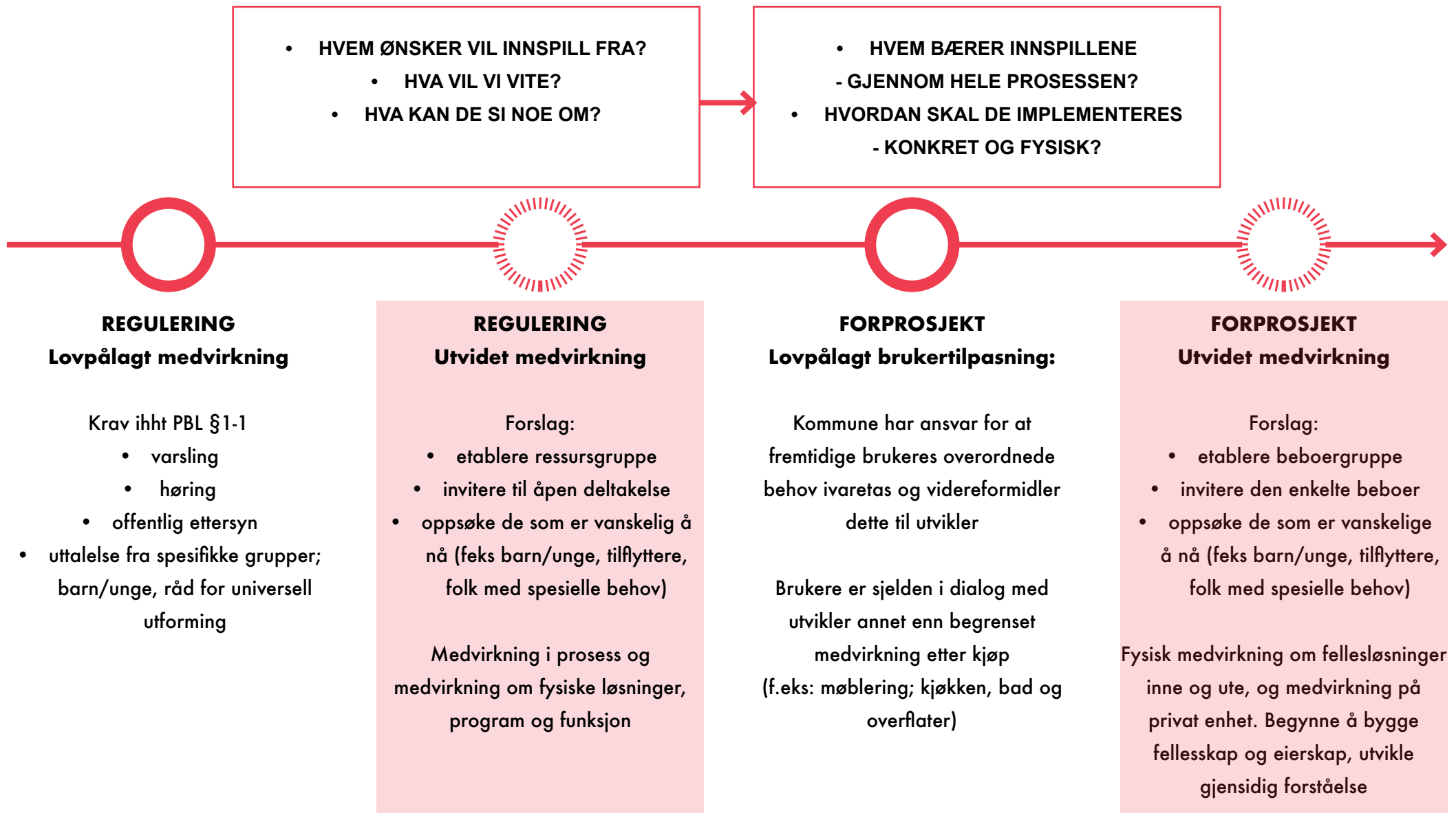


Medvirkningsprosesser i boligutvikling



MEDVIRKNING BØR SPISSES!

Hvordan oppnå felles mål



UTVIDET MEDVIRKNINGSPROSESS

Hva kan lede til flere sosialt bærekraftige boliger?

NÅR:

REGULERINGSFASE

HVEM BØR DELTA:

Kommune og politikere
Mulige utbyggere
En bredde av befolkningen
Grupper som er vanskelige å nå

HVA GI INNSPILL PÅ:

- behov i samfunnet;
både program og funksjoner
- realiserbar målsetning og prioriteringer
- hva gjør boligene ønsket
- hva gjør boligene inkluderende

PROSJEKTET BØR:

- svare på reelle utfordringer og behov i samfunn, kommune og marked
 - sikre forankring av ambisjon
- sikre vilje og forutsigbarhet i videre prosess
 - sikre mangfold og inkludering

ERFARING:

Metoder og aktuelle aktiviteter :

- Inviter ressursgrupper til rådslag
- Informer åpent og engasjer bredt, gjerne også på sosiale medier
- Inviter bredt til befaring og "event" på/ ved aktuell tomt
- "Oppsøkende" virksomhet og møteinvitasjon til spesielle grupper

Fallgruver :

- Boligprosjekter "bestilles" av det kommersielle markedet og svares ut av det samme markedet, de samme gruppene blir stående utenfor
- Funksjonskrav og behov svares ut av meglere etter hva som solgte best i går
- Medvirkning gjennomføres for å "krysse det av på lista og få goodwill" i kommunal prosess, medvirkningen resulterer ikke i endring

Råd:

- Undersøk interessekonflikter og avdekk risiko tidlig
- Sikre at de som utvikler og gjennomfører medvirkningsprosesser er med og sitter tett på prosjektet videre
- Ikke alle skal medvirke på alt; spiss og definer oppgave;
 - hvem vil vi ha innspill fra? hvem ønsker vi å nå?
 - hva vil vi vite
 - hva kan de si noe om
 - legg tilrette på deltakernes premisser
- Oppsøk de som ofte ikke pleier delta i åpne medvirkningsprosesser; f.eks ungdom og innflyttere og tilpass medvirkning til aktuell gruppe.

UTVIDET MEDVIRKNINGSPROSESS

Hva kan lede til flere sosialt bærekraftige boliger?

NÅR:	ERFARING:
FORPROSJEKT	
HVEM BØR DELTA:	
En bredde av befolkningen Naboer Aktuelle beboere	Metoder / aktuelle aktiviteter : <ul style="list-style-type: none">• Åpen "informasjons-event" på/ ved tomta (f.eks salgsbrakke, åprototype etc)• Bli-kjent middag med beboere• Workshops med konkrete oppgaver eks. bruk av fellesarealer Fallgruver : <ul style="list-style-type: none">• Boligprosjektet blir tilpasset et for generelt, eller et for eksklusivt marked• Funksjon og kvalitetskrav defineres ut i fra det megler får best m2-pris for• De aktive blir hørt, de stille blir forbigått• Medvirkning får ikke reell effekt på funksjon, blir f.eks redusert til å gjelde overflater/ farger og møblering• Manglende ansvar/rolle : koordinering og ledelse av medvirkningsprosess samt videre kommunikasjon av innkomne innspill. Viktig å gi tydelig info om hva beboere kan medvirke på.• Medvirkningsprosess og endringer ikke tatt høyde for i prosjektregnskap, ingen budsjett for beboerønsker
HVA GI INNSPILL PÅ:	Råd: <ul style="list-style-type: none">• Undersøk interessekonflikter og avdekk risiko tidlig; f.eks samsvarer ønskeliste med betalingsvilje hos kjøper• Fellesskap trenger modning over tid• Bruk en profesjonell fasilitator som følger prosess og beboere videre, mange spørsmål kommer i ettertid• Opplevd trygghet og eierskap til prosjektet må bygges opp hos beboere før en kan forvente aktiv deltakelse og forpliktende medvirkning• Løsninger fremkommet i medvirkningsprosesser trenger modning, faglig bearbeiding og ettertanke
PROSJEKTET BØR:	
<ul style="list-style-type: none">• sikre opplevd eierskap hos beboere<ul style="list-style-type: none">• sikre et mangfold av beboere• bygge fellesskap i og rundt seg også før innflytting• bygge opp støttespillere for å minimere risiko videre	



4 Sosial bærekraft i utvikling av boligprosjekter - viktige punkter



VIKTIGE PUNKTER

Forslag til virkemidler for å oppnå sosial bærekraft i boligprosjekter

1. Definer et tydelig mål bilde for prosjektet med en tydelig prioritering:

- Hva er aller viktigst at oppfylles?
- Hva er aller viktigst at ikke skjer?

2. Definer programmering:

- funksjonskrav til godt utformede møtesteder og varierte fellesarealer, overgangssoner og ulike sosiale soner
- ønsket mangfold i boligtypologier; hvem er målgruppen, hva vet vi om dem og hvordan finne ut mer

3. Definer krav til prosess og tilrettelegging:

- still krav til plan for medvirkning på behov og fellesarealer.
- still krav til plan for medvirkning og behov knyttet til egen bolig
- still krav til plan for implementering



Bilder fra medvirkningsprosess i Geoparken og Bygdelab på Voss.

Plan for medvirkning bør inneholde:

- Hvem vil vi ha innspill fra og hvilke grupper er det viktige å nå ut til
- Hva vil vi ha innspill på? Definer konkrete områder i prosjektet der det trengs innspill og der innspill får reell konsekvens
- Tid og økonomi til faglig bearbeiding, modning og videreutvikling av ideer fra medvirkningen. Kommunikasjonsplan, både for tilbakemelding til de som medvirker og videre til prosjektgruppe
- Rom og økonomi for implementering av innspill i prosjektet, sett av tid

Innspill fra medvirkningsprosesser og nødvendige prioriteringer bør diskuteres i samhandlingsmøter.



5 Vedlegg

VEDLEGG:

- Oppsummering fra workshop omkring sosial bærekraft 19.08.2020 hos Stavanger utvikling KF
- Strategidokument for Teknikken Sør, som et eksempel på den delen av utvikling av et boligprosjekt som SU tar del i.
- Eksempler på bruk av eierrådighet
- Alternative modeller for utvikling av sosialt bærekraftige boliger - En eksempelsmaling av Open transformation.
- Bopilot designsprint - rapport utviklet av Arkitektfirma Helen&Hard
- Temahefte om Sosiale boformer
- “Vår innsikt”, UngLab rapport.

KILDER:

- Studie av brukermedvirkning, Master-oppgave Jakob Eldøy, NMBU, 2019