



# Bopilot – kommunen som pådriver for alternative boligløsninger

KDDs Nettverkssamling | 30. november 2023

*Eli Støa | Fakultet for arkitektur og design NTNU*

# Momenter

## Om Bopilot

- Utgangspunkt
- Gjennomføring

## Temaer og pilotprosjekter

- Trondheim: Sosialt mangfold
- Bergen: Styrking av sosialt fellesskap og grønt hverdagsliv

## Noen anbefalinger

- Hvordan kan kommunen være en pådriver?

# BOPILOT – Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger

NFR-FORKOMMUNE (Forskningsbasert innovasjon i kommunesektoren) | 2018-2022

Prosjektledelse: NTNU - Institutt for Arkitektur og planlegging | Professor Eli Støa

## SAMARBEIDSPARTNERE

Trondheim kommune | Bergen kommune

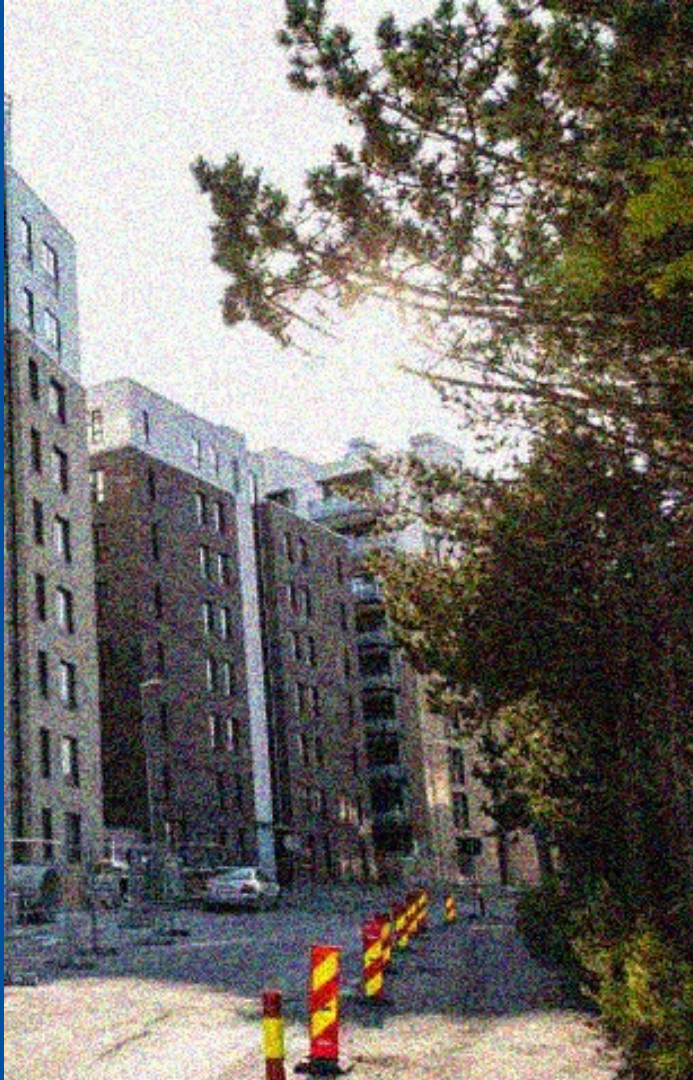
SINTEF Community | NAL | Husbanken



PILOTPROSJEKTER: GRØNNEVIKEN



SVARTLAMON



## Utgangspunkt

«Kommunene opplever i dag at de har et begrenset handlingsrom når det gjelder å påvirke tilbudet og utviklingen i det private boligmarkedet. Prosjektets overordnede idé er at kommunene, *gjennom innovative verktøy for gjennomføring og beslutningsprosesser, arbeidsmåter, samarbeidsmodeller og erfaringer med piloter, skal kunne innta en langt mer aktiv rolle som pådriver i utvikling av alternative boliger.* Løsningene skal støtte opp under målsetting om et mer bærekraftig hverdagsliv gjennom å gjøre det mulig å bo og leve på mer miljøvennlige måter og i alternative sosiale fellesskap.» (fra prosjektbeskrivelsen for Bopilot)

# Hva mener vi med «alternative boligløsninger»?

*«Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft»* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 23)

## Boliger som verktøy for sosial bærekraft

**SOSIALT MANGFOLD:** TILGANG TIL RIMELIGE UMLEIEBOLIGER MED FORUTSIGBARE LEIEFORHOLD FOR TREDJE BOLIGSEKTOR (TRONDHEIM KOMMUNE)

**STYRKING AV SOSIALT FELLESKAP OG GRØNT HVERDAGSLIV:** BYBOLIGER MED DELELØSNINGER, MED SÆRLIG FOKUS PÅ BARNEFAMILIER (BERGEN KOMMUNE)





Illustrasjon: Daniella Schwartz, 2020

# B O P I L O T Trondheim

## Mål

Nye metoder å jobbe på for kommunen for å bidra til å få realisert *rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold for tredje boligsektor. Selvbygging og gjenbruk kan være en del av løsningen.*

## Delmål

1. Utvikle / undersøke Trondheim kommunes rolle som pådriver for etablering av rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold
2. Bidra til realisering prosjekter for tredje boligsektor i Trondheim

# Pilot prosjekter – Trondheim:

## SVARTLAMON – YRKESKOLEVEIEN – MELLOMVEIEN

Hvordan kan kommunen bidra til å få realisert *rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold for tredje boligsektor. Selvbygging og gjenbruk kan være en del av løsningen.*



Foto: Eli Støa

### STRANDVEIEN 27: Nytt leilighetsbygg

- Rimelig og langsiktig utleie
- Selvbygging
- Gjenbruk
- Deling og fellesskap
- Variert beboersammensetning



Foto: Eli Støa

### YRKESKOLEVEIEN (Boligstiftelsen i Trondheim)

- Rimelig og langsiktig utleie
- Medvirkning og fellesskap
- Variert beboersammensetning



Foto: Brit Euru

### MELLOMVEIEN (Boligstiftelsen i Trondheim)

- Rimelig og langsiktig utleie
- Medvirkning og fellesskap
- Variert beboersammensetning

*Boligstiftelser som modell*

# Bopilot – Trondheim: AKTIVITETER



seminar



SEMINAR FOR BOLIGSTIFTELSESRÅDGIVERE OG FREMIDTIDENS BOLIGSTIFTELSE I TRONDHEIM  
7. SEPTEMBER 2021 KL. 09:00 - 13:00 I STORSALEN, RÅDHuset

PROGRAM

Presentasjon av Bopilot i NTNU og Trondheim kommune

Bli kjent med hovedstadspresentasjonen av boligpolitikk i Trondheim, Vider Vikås, Trondheim kommune og Bopilot

Horvden Boligstiftelse kan opprette nye utleieboliger i en ny stiftelse. Hvordan? Utvalg leder i Stiftelsesforbundet

Nye fester og nye boliger. Føret og arbeid med en deltaker målgruppe. Heidi Kjøp-Davies, Yngve Sørensen, Berntsen-Dals

Hvordan Svartlamon har utviklet seg fra starten, samarbeidet med Boligstiftelsen i Mellomveien 17-19 og mulighetene videre. Kjersti Eide, Stenrud, og Ingebjørn Svartlamon

Inspirasjon fra beslektede prosjekter i landet. Generation Block i Helsingør, Andelsmønstret i Hjørtsholm i Danmark og andre prosjekt. Kari Høyland, Andre og Arnt, SVITF

Utdyping av boligpolitisk plan 2020, vedtatt av bystyret høsten 2020. Hva mener de ulike partene om vedtakene og om tredje boligsektor og hva blir de økonomiske implikasjonene? Representanter fra KD, SV, Arbeid, SV og H

Gruppearbeid. Hvordan kan stiftelse samarbeide med forretnings og kommunen om å nå målene i boligpolitisk plan om en større tredje boligsektor?

Føringsgruppen Bopilot




digitale medvirkning

Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim?  
- Og hva om dette kunne skje gjennom alternative løsninger?



BOPILLOT

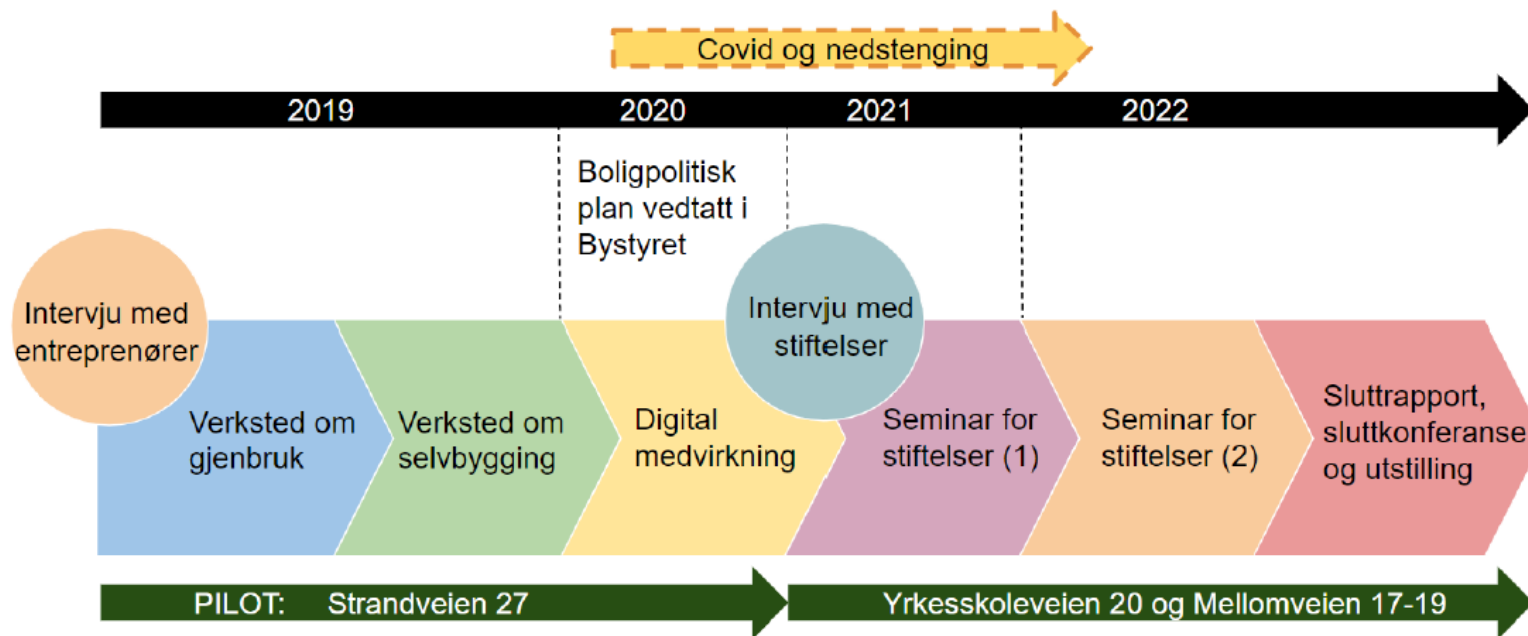
LEVI LITHE LARSEN OG PARTNER



- Pådriv internt i kommunen for etablering / styrking av 3. boligsektor (innspill til boligpolitisk plan, møter mm)
- Pådriv eksternt: Påvirke markedet og offentlig debatt (verksteder, intervjuer, seminarer, utstilling)
- Fasilitere pågående prosesser (intervjuer og deltakelse Svartlamon, Yrkesskoleveien, Mellomveien mm)



# Bopilot – Trondheim: AKTIVITETER



Videreføring av pilotprosjekter:

# Yrkeskoleveien og Mellomveien - Boligstiftelsen i Trondheim

*Visjon:* Unngå at beboere havner i rollen som passive mottakere av kommunale botilbud, ved å prøve ut en strategi med **økt medvirkning** og **bredere beboersammensetning**

- Gjøre beboergruppen mer selvhjulpen for å redusere driftsutgifter og husleie
- Oppnå mer velfungerende bomiljø ved hjelp av bredere sosial miks (bevisst rekruttering av nye beboere)
- Fortsatt tilstedeværelse av daglig ledelse (bl.a. for konfliktløsning) – men gradvis overgang til mer beboerstyrte strukturer
- Oppgradering og ombygging



Fra Mellomveien - Oppslag i Gatemagasinet Sorgenfri – Nr.9 – 2022

Kilde: Narvestad, Støa og Nielsen (2022): <https://www.idunn.no/doi/10.18261/tfb.5.1.2>

## Bolig

- Bruke det kommunale eierskapet aktivt for å sikre beboermangfold i bydelene, spesielt aktuelt på Møllenberg. For eksempel ved å prioritere barnefamilier ved tildeling av kommunal bolig.
- Videreføre det byøkologiske prosjektet på Svartlamon.
- Legge til rette for å prøve alternative boformer i Trondheim, gjerne i forskningssamarbeid med NTNU og SINTEF.
- Innføre ulike tiltak for å få flere inn på boligmarkedet, blant annet stille krav om at en andel boliger som selges som leie-til-eie ved utbygging av egnede nye større boligprosjekter og virkemidler via Husbanken.
- For å bidra til å løse utfordringene i det private boligmarkedet, ønsker vi å bruke erfaringene fra blant annet Bopilot, Svartlamon og boligstiftelsens prosjekter på Mellamon og Yrkesskolevegen for å etablere en tredje boligsektor. Sektoren vil finne seg i skjæringspunktet mellom kommunale boliger og det kommersielle leiemarkedet. Målet med tredje sektor er å sikre gode, trygge allmennboliger med langsiktige kontrakter.



13

## *Fra Samarbeidsplattform for sentrum-Høyre 2023-27, datert 28.09.23*

- Legge til rette for å prøve alternative boformer i Trondheim
- For å bidra til å løse utfordringene i det private boligmarkedet, ønsker vi å bruke erfaringene fra blant annet Bopilot, Svartlamon og boligstiftelsens prosjekter på Mellamon og Yrkesskoleveien for å etablere en tredje boligsektor



«Pilot Grønneviken – testområde for nytenking i boligproduksjonen, med fokus på barnefamilier og delekultur» vedtatt av Byrådet 24.09.20:

[https://www.bergen.kommune.no/politikk/byradet/behandlede-saker/bymiljo/vil-videreutvikle-pilot-gronneviken?fbclid=IwAR3b0YGdBOx23\\_v3r6Dd1EypsCgPJORFxnYK39bUL2Kyc-3u-UmrvxG-05s](https://www.bergen.kommune.no/politikk/byradet/behandlede-saker/bymiljo/vil-videreutvikle-pilot-gronneviken?fbclid=IwAR3b0YGdBOx23_v3r6Dd1EypsCgPJORFxnYK39bUL2Kyc-3u-UmrvxG-05s)

## B O P I L O T Bergen

### Mål

Utvikle nye metoder å jobbe på for kommunen som kan bidra til å få **realisert byboliger som tilrettelegger for barnefamilier i by. Deling av arealer og funksjoner er en del av løsningen.**

### *Delmål*

1. Gjøre markedet og befolkningen interessert i deleboliger (påvirke / mobilisere markedet; tilbud og etterspørsel)
2. Være en pådriver (internt i kommunen) for at deleløsninger blir realisert i Grønneviken

# Pilot prosjekt – Bergen: GRØNNEVIKEN

Hvordan kan kommunen bidra til å få **realisert byboliger som tilrettelegger for barnefamilier i by. Deling av arealer og funksjoner er en del av løsningen?**



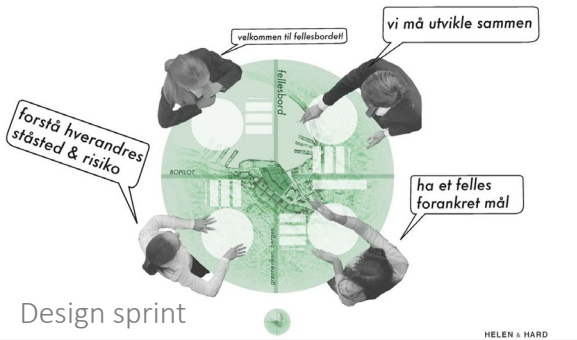
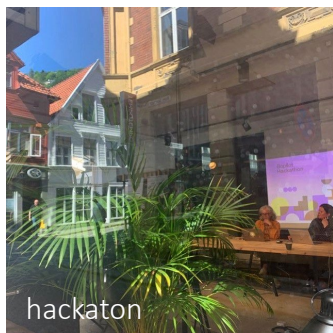
## OUR CITY, OUR COLLECTIVE

Vinner - Europan 15: Lala Tøyen | Kåmmån

- 350-400 boliger + offentlig og privat service
- Deling som hovedkonsept
- Sosialt mangfold (stor andel barnefamilier)
- Reguleringsplan ferdigstilles 2024

Illustrasjon: Lala Tøyen | Kåmmån

# Bopilot – Bergen: AKTIVITETER



- Påvirkning (og kartlegging) av markedet (SoMe, arrangement, medieoppslag, digital medvirkning)
- Etablering av møteplasser for aktørene i boligbransjen; både digitalt og fysisk (Design Sprint, Hackaton, initiere boligutstilling)
- Pådriver internt i kommunen (Innspill til reguleringsplan, ambisjonsnotat, møter mm)

# BOPILOT KOBLET AKTØRENE

Digital  
medvirkning

Design-  
sprint

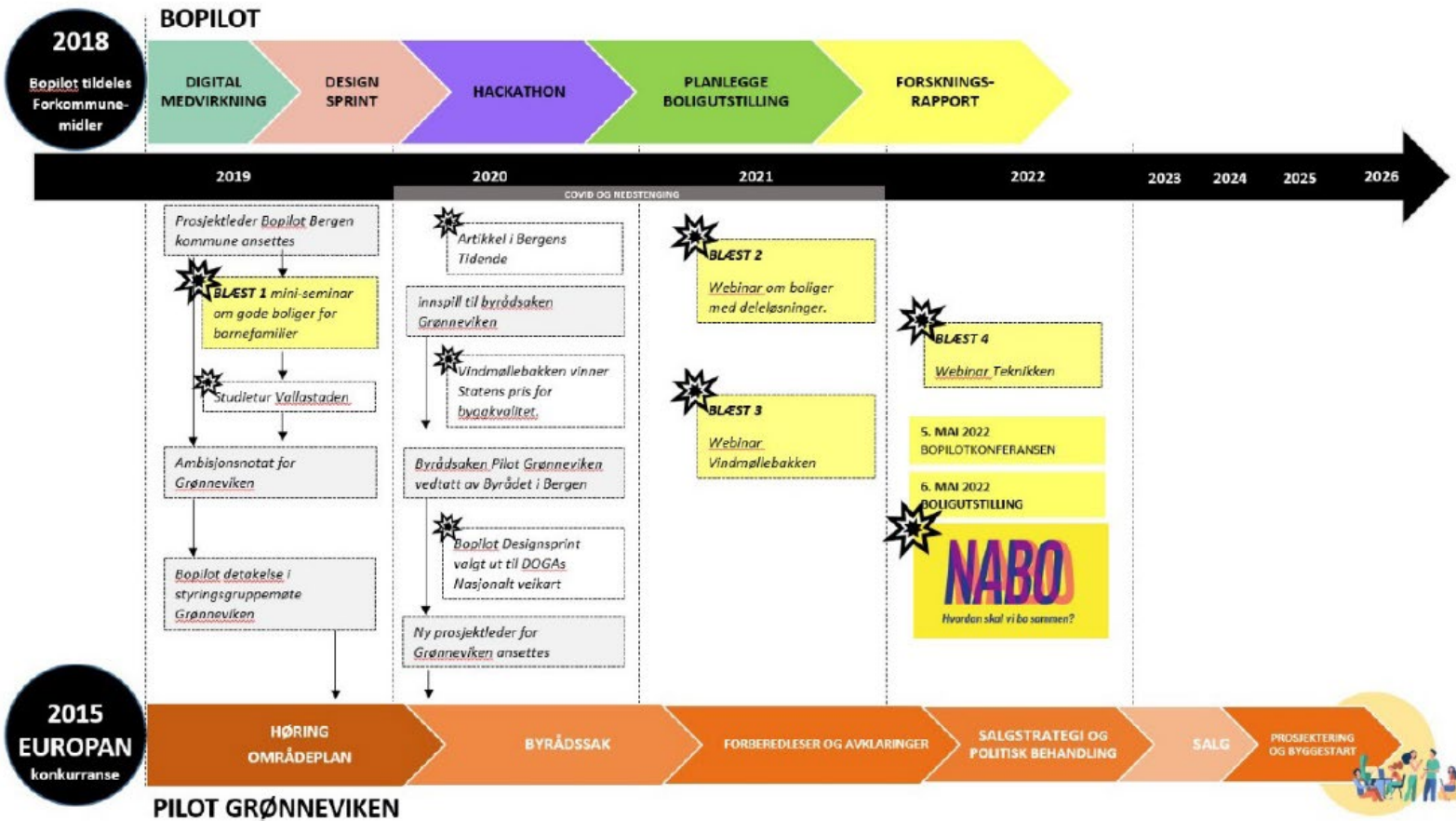
Hackathon

Utstilling



BERGEN  
KOMMUNE

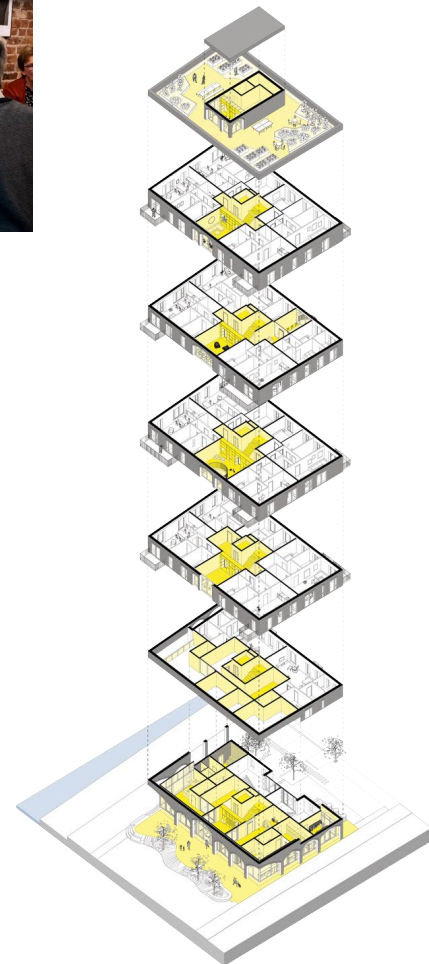
Kilde: Tina Larsen, Byarkitekten Bergen






# Delegården – BOB (2022)

Arkitekt: Kaleidoscope Nordic AS






Jeg vil flytte inn i  
et bofelleskap

Jeg vil bygge  
et bofelleskap

## BOPILOTKONTORET : KOBLINGSBOKS DELEBOLIG FOR INNBYGGER OG UTBYGGER

- Finn din fremtidige nabo
- Finn ditt fremtidige boligprosjekt
- Boligutviklere viser frem prosjekter i tidlig fase
- Tidlig kobling sikrer beboermedvirkning
- Teste interesse for nye ideer – tørre å satse = innovasjon



Jeg vil bygge  
boliger med  
fellesarealer



BOPILOT  
KONTORET

for deg som  
vil bo bedre  
sammen med andre

Ønsker du å bo mer sosialt?

MANDAG KL. 19-21

**BOPILOTKONTORET - for deg som vil bo bedre sammen med andre**

Byarkitekten

Om Diskusjon Interessert Skal Inviter

## Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger

RAPPORT FRA FORSKNINGSPROSJEKTET BOPILOT



## Kommunen som pådriver – anbefalinger (1)

*Pådriver innad: Nye løsninger krever en samstemt visjon på tvers i kommunen*

### Intern samskaping gjennom å:

- Implementere sosial bærekraft i alle kommunens boligplaner
- Sørge for bred deltakelse fra hele organisasjonen i felles prosjekter
- Ta i bruk verktøy for å måle / dokumentere sosial bærekraft
- Inkludere sosial bærekraft som en egen verdi i budsjetter
- Se hva andre gjør og dele erfaringer

## Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger

RAPPORT FRA FORSKNINGSPROSJEKTET BOPILLOT



## Kommunen som pådriver – anbefalinger (2)

*Pådriver utad: Gi noen et tydelig mandat*

### Aktiv påvirkning av bransje og boligkjøpere gjennom:

- Kunnskapsformidling (og -innhenting)
- Kommunikasjon
- Utadrettede aktiviteter som involverer bransje og publikum (fra å informere til å engasjere)
- Samarbeid og forutsigbarhet

### Tilrettelegging for og samskaping med eksterne aktører:

- Støttespiller for pilotprosjekter og initiativ fra bransje og innbyggere
- Koordinator internt og eksternt
- Inngå allianser med andre aktører med boligsosial agenda

## Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger

RAPPORT FRA FORSKNINGSPROSJEKTET BOPILOT



## Pådriver-roller

- **Kommunen som planmyndighet**
  - Utfordre gjeldende reguleringspraksis (medvirkning, fellesarealer/deling, eksperimentering)
- **Kommunal eiermakt**
  - Kommunen kan selge eiendom med vilkår som sikrer boligpolitiske mål, så lenge ikke disse favoriserer enkelte aktører
  - Initiere pilotprosjekter
  - Beholde kommunalt eierskap, inngå samarbeid med utleiere
- **Piloter som endringsagenter**
  - Kommunen som støttende mer enn styrende
  - Intern koordinering: Rask og samordnet saksbehandling
  - Gi informasjon og veiledning, særlig til de minst profesjonelle

*Takk for oppmerksomheten!* [eli.stoa@ntnu.no](mailto:eli.stoa@ntnu.no)