

NBI-SERIE

# 37 | PROSJEKT RAPPORT



**BYGGFORSK**

Norges byggforskningsinstitutt

891389/ex1

Susanne Søholt

Erfaringer fra forsøk med

# FELLESHUS



**BYGGFORSK**

Norges byggforskningsinstitutt (NBI)  
Postboks 123, Blindern, 0314 Oslo 3

Norges byggforskningsinstitutt 1988

Depoteksemplar Ikke til utlån



725.83  
~~728.226~~  
S

**Erfaringer fra forsøk med felleshus**  
Prosjektrapport 37

UDK 725.83  
ISBN 82-536-0276-6  
Opplag: 50

© Norges byggforskningsinstitutt 1988  
Forskningsveien 3B, Postboks 123, Blindern  
0314 Oslo 3  
Tlf. (02) 46 98 80, telefax (02) 69 94 80



## FORORD

Denne rapporten er en av flere rapporter som summerer opp erfaringene fra forsøksvirksomheten til Statens nærmiljøutvalg (SNU). Norsk institutt for by- og regionsforskning (NIBR) har hatt hovedoppgaven med å veilede og bearbeide erfaringene fra de ca. 60 forsøkene. Mange av forsøkene har gått over 3 - 4 år (1982 - 1986).

Ved Norges byggforskningsinstitutt (NBI) har vi bearbeidet erfaringene fra forsøkene med felleshus. Dette er del av instituttets arbeid med å se på felleshus, sambruk og flerbruk av lokaler og bruk av offentlige bygg i nærmiljøet.

I denne rapporten trekker vi fram erfaringene fra de forsøkene som har hatt etablering og drift av felleshus som hovedmål. Hensikten er å belyse hele prosessen fra den første idé om et lokalt felleshus til etablering, drift og utvikling av huset.

Videre har det vært et mål å få fram erfaringer om hvilke vilkår som må være til stede for å lykkes med denne typen prosjekter.

Rapporten er skrevet av Susanne Søholt med bidrag fra Ivar Jørgensen og Anne Sæterdal, alle NBI.

Rapporten bygger på prosjektrapporter fra de enkelte forsøksprosjektene samt spørreundersøkelse foretatt av NBI. "Aksjon møtesteder", et tverrdepartementalt utvalg nedsatt av Statens nærmiljøutvalg har hatt rapporten til kommentering underveis.

Arbeidet med denne rapporten er finansiert av Miljøverndepartementet og Kultur- og vitenskapsdepartementet.

Oslo, juni 1988

Anne Sæterdal  
Forskningsleder  
Avdeling for boligforskning

Susanne Søholt  
Prosjektleder

# INNHold

	Side
INNLEDNING	1
SAMMENDRAG	7
<b>KAPITTEL 1 FELLESHUS SOM RAMME FOR FELLESTILTAK I LOKALSAMFUNN</b>	
1.1 HVORFOR SATSE PÅ FELLESHUS I NÆRMILJØARBEIDET?	11
1.2 MÅLENE FOR ETABLERING AV FELLESHUS SLIK DE ER KOMMET TIL UTTRYKK I FORSØKSORDNINGEN	12
1.3 HVILKE MÅLGRUPPER RETTER FELLESHUSENE I FORSØKSORDNINGEN SEG MOT?	13
1.4 HVOR I LANDET OG I HVILKEN TYPE LOKALSAMFUNN BLE FORSØK MED FELLESHUS INITIERT OG STØTTET? Hva slags kommunetyper har hatt forsøksprosjekter med fellesthus? Hvilke typer lokalsamfunn har initiert og fått støtte til forsøk med fellesthus? Stor variasjon i fellesthusenes nedslagsfelt	14 15 17 19
1.5 HVILKE TYPER RESSURSER/PROBLEMER/UTFORDRINGER HAR VÆRT DET LOKALE UTGANGSPUNKT FOR FORSØKENE? Sentrumsbydeler Boligområder i pressområders ytterkanter Småhusfelt/utbyggingsfelt i distriktene Bygd/lokalsamfunn Utfordringer som må tas hensyn til	20 20 21 21 22 22
1.6 HVORDAN VAR TILBUDET AV FELLESHUS/FELLESLOKALER I LOKALOMRÅDET FRA FØR? Type hus og brukergrupper Fra før av få lokaler med tilbud til alle	23 24 25
<b>KAPITTEL 2 EKSEMPELBESKRIVELSER</b>	
2.1 NÆRMERE OM FELLESHUSENE I UNDERSØKELSEN	27
2.2 EKSEMPLER A/L Kampen bydelshus A/L Bakke bydelshus Miljøleiligheten i Prestestien borettslag Søndre Holmlia fritidssenter Våk nabolagshus	31 39 47 51 55



### KAPITTEL 3    UTVIKLINGEN I FELLESHUSPROSJEKTENE                   FRA IDÉ TIL FERDIG BYGG

3.1	HVEM TOK INITIATIVET	62
	Lokale krefter	63
	Initiativ utenfra	64
	Biprodukt av annen virksomhet	64
3.2	PLANLEGGINGSPERIODEN	64
	Samarbeid mellom lokalsamfunnet og kommunen	65
	Planlegging bare med lokale krefter	65
	Organisering og ansvar for planleggingen	65
	Mangfold i planleggingsprosessen	66
	Den lokale drivkraften	66
3.3	MOBILISERING	66
	Hvem mobiliserer	68
	Hva fremmer mobiliseringen	68
	Hva hemmer mobiliseringsarbeidet	69
3.4	ETABLERING	70
	Etablering av fellesthus må besluttes	71
	Eierforhold og ansvar for etableringen henger sammen	71
3.5	BYGGEPROSESSEN	73
	Anbud	73
	Organisering av byggeprosessen for å minske kostnadene	74
	Dugnad	75

### KAPITTEL 4    HVA FOREGÅR I FELLESHUSENE

4.1	AKTIVITETER I FELLESHUSENE	81
	Åpne virksomheter for alle	81
	Lokal service og tjenesteyting	82
	Fritidstilbud	82
	Næringsvirksomhet og arbeidsplasser	83
	Tiltak for å bevisstgjøre lokalmiljøet	83
4.2	UTVIKLING AV AKTIVITETER OVER TID	83
4.3	DE UORGANISERTES HUS	84
4.4	FELLESHUSENES POPULARITET	86
4.5	ANSVAR FOR DRIFT AV TILTAK OG AKTIVITETER I FELLESHUSENE	86
	Tidsfaktorens betydning for mangfoldet	88
	Mange har ansvar for aktivitetene i fellesthusene	88
4.6	OFFENTLIG STØTTE TIL GJENNOMFØRING AV TILTAK	90



## KAPITTEL 5 FYSISKE FORHOLD OG PLANLØSNINGER

5.1	FYSISKE LØSNINGER SETT I FORHOLD TIL FAKTISK BRUK	91
	Hvor store er fellesthusene?	92
	Hvor stor arealandel har hver bolig i fellesthuset?	93
	Hvordan passer den fysiske utformingen av fellesthusene med bruk og behov?	94
5.2	SERVICEROM I FELLESTHUSENE	95
	Vurdering av servicerommene	95
5.3	INVENTAR OG UTSTYR	97
5.4	KAFE OG KJØKKENKAPASITET	98
	Kjøkken	99
5.5	SLITASJE OG REPARASJONER	100
	Hvilke rom og hvilke bygningsdeler er særlig utsatt	100
	Materialbruk	100
5.6	LYD OG STØYFORHOLD	101
	Lyd/støy mot nabolaget	101
5.7	TILGJENGELIGHET	101
	Adkomstforhold	101
	Tilgjengelighet inne i fellesthusene	102
5.8	SAMBRUK OG FLERBRUK - UTFORDRING OG RESSURS	104
	Sambruk	104
	Flerbruk	105
	Sambruk og flerbruk - utfordring til drift og organisering	106

## KAPITTEL 6 ØKONOMI OG DRIFT

6.1	INVESTERINGSKOSTNADER OG FINANSIERING	107
	Planlegging	108
	Erverv av eiendom, bygning, lokaler	108
	Byggearbeidet	110
	Betydningen av statlig støtte for utløsning av lokale ressurser	111
6.2	DE FØRSTE ERFARINGENE MED DRIFT	112
	Organisering og ansvar for daglig drift	113
	Ansatte og/eller frivillige til driftsoppgaver	113
	Ansettelsesforhold avhengig av finansieringsform	114
	Ansvar for gjennomføring av reparasjoner og vedlikehold	115
6.3	INNTEKTSGRUNNLAG FOR DRIFT	117
	Vanskelig å få høy nok inntjening	117
	Dekker de inntektsbringende aktivitetene lokale behov?	118
	Hvordan virker finansieringen inn på driften av fellesthusene?	119



	Side
6.4 MODELLER FOR FINANSIERING	122
Forsøks- og oppstartingsfasen	122
Videreføring av drift	123
6.5 FELLESHUSENE, DYRE ELLER BILLIGE OG I FORHOLD TIL HVA	124
Byggekostnader/drift av bygg	124
Drift av fellesthus/sosiale kostnader	124
Investering og drift av fellesthus/ utløsning av lokale ressurser	125
<b>KAPITTEL 7 HVA FREMMER OG HVA HEMMER ETABLERING OG DRIFT AV FELLESTHUS ?</b>	
7.1 FAKTORER SOM HAR FREMMET ETABLERING OG DRIFT AV FELLESTHUS I UNDERSØKELSEN	127
7.2 FAKTORER SOM HAR HEMMET ETABLERING OG DRIFT AV FELLESTHUS I UNDERSØKELSEN	130
7.3 HVORFOR FELLESSKAPSLØSNINGER?	132
7.4 RINGVIRKNINGER AV FELLESTHUSPROSJEKTENE I UNDERSØKELSEN	132
<b>KAPITTEL 8 ANBEFALINGER</b>	
8.1 ØKONOMI	135
Oppgaver på statlig nivå	135
Kommunale oppgaver	136
8.2 KOMMUNAL POLITIKK PÅ FELLESTHUS	136
8.3 VEILEDNINGSMATERIALE	136
Fysiske løsninger	136
Prosess	137
Økonomi	137
Utvikling av innhold og tiltak	137
Mobilisering og dugnad	137
Fylket - tverretattlig veiledningsfunksjon	138
<b>KAPITTEL 9 FAKTAINFORMASJON OM HVERT FELLESTHUS I UTVALGET</b>	139
<b>BILAG</b>	
BILAG 1 Felles forord til SNU	
BILAG 2 Spørreskjema	
BILAG 3 Tanker om videreføring	
BILAG 4 Modell for lokalt utviklingsarbeid	
BILAG 5 Referanse- og litteraturliste	



# INNLEDNING

## BAKGRUNN

Statens nærmiljøutvalg organiserte i perioden 1982-1986 en forsøksordning som hadde som hovedmål å utvikle og konkretisere virkemidler i offentlig nærmiljøpolitikk. (Se bilag 1). Det var i alt 60 forsøk som er delt inn på temaområder. Fellesthus, grendehus o.l. inngikk som et viktig område for lokal utprøving. Ca. 20 av de 60 forsøkene tar opp temaet fellesthus, felleslokaler, grendehus, bydelshus.

Forsøkene er under evaluering. Temaet fellesthus er valgt ut som et eget område for evaluering. Denne evalueringsrapporten er konsentrert om de forsøkene som har hatt fellesthus som hovedtema. I tillegg er det svært mange av forsøkene som har arbeidet med fellesthus som ett av flere mål. Bakgrunnen for dette arbeidet er behovet for å summere opp erfaringer om vilkår for etablering og utvikling av gode fellesthus i lokalsamfunnene. I den grad det er mulig å si noe om fellesthus som virkemiddel i nærmiljøarbeidet skal vi også prøve å gjøre det. Dette er imidlertid litt tidlig i forhold til driftserfaringer.

## HENSIKT

Hensikten med arbeidet er å få frem hva som har fungert godt og hva som har fungert dårlig i forsøksvirksomheten med fellesthus. Vi er ute etter å finne frem til kritiske faktorer både i arbeidet med å etablere fellesthus og i den vanskelige overgangen fra å være et forsøksprosjekt til å gå inn i mer permanent drift. Hensikten er også å få frem så mye som mulig av driftserfaringer slik at vi gjennom dette kan få grunnlag for å utvikle virkemidler ikke bare for etablering, men også for drift av fellesthus i nærmiljøet.

Det er lagt vekt på å arbeide med etablering av fellesthus i sammenheng med utvikling av lokalsamfunnet. Dette betyr at vi ikke ser fellesthus bare som et sted hvor det foregår en del aktiviteter, men som en viktig arena for mobilisering av lokale ressurser.

Målgruppen for denne rapporten er først og fremst de deler av offentlig sentralforvaltning som har med virkemidler på feltet fellesthus og samfunnshus å gjøre. Vi regner også med at rapporten kan være nyttig for kommuner som vil lage planer for fellesthus eller stimulere enkelt-

prosjekter i sin kommune. Til slutt håper vi at materialet også kan være nyttig for lokale prosjektgrupper eller lokale organisasjoner som vil igang med etablering og drift av felleshus.

## BEGREPER/DEFINISJONER

### Felleshusbegrepet

Vi bruker i denne rapporten begrepet felleshus om lokaler som rommer flere fellesaktiviteter og tilbud for en befolkning i et begrenset område mindre enn en kommune. Befolkningen har selv gjennom organisasjoner eller på annen måte mulighet for å definere innhold og driftsformer. Det fins en hel rekke betegnelser på konkrete felleshus. Disse er dels geografisk bestemt, dels ideologisk bestemt og dels bestemt ut fra den tidsepoke de har blitt etablert i. Eksempler på dette er bydelshus, grendehus, nabolagshus, samfunnshus, Folkets hus, "lokalet", ungdomshus, husmorhus, felleslokale, flerbrukshus, sambrukshus, all-aktivitetshus, kulturhus osv.. Det er med andre ord en hel rekke forskjellige typer aktivitetshus som her går under begrepet felleshus.

### Miljøbegrepet

Ordet miljø blir brukt flere steder i denne rapporten i forskjellig sammenheng; nærmiljø, bomiljø, sosialt miljø osv.. Vi tar i denne rapporten utgangspunkt i Dagfinn Ås' definisjon av miljøbegrepet. ("Ordet er miljø" Dagfinn Ås, 1977).

I miljøbegrepet legger Ås tre komponenter. For det første de fysiske omgivelsene, for det andre de sosiale strukturene og institusjonene og for det tredje befolkningen, menneskene. Betegnelsen miljø beskriver samspillet mellom alle disse komponentene og den totalitet dette samspillet utgjør. Når vi da bruker begrepet nærmiljø er det samspillet mellom disse faktorene som utspiller seg innenfor et relativt avgrenset geografisk område vi snakker om. Som oftest er utgangspunktet boligens nære omgivelser. Begrepet bomiljø er beslektet og dekker mye av det samme som nærmiljøbegrepet, men knytter seg enda sterkere til boligens relativt nære omgivelser. Begge begrep forbindes ofte med en avgrensning knyttet til gangavstand. Vi har i denne rapporten ikke behov for en eksakt fysisk avgrensning av begrepet, men forholder oss til det felleshusets brukere definerer som relevant område.

### Lokalsamfunnsbegrepet

Her bygger vi på Thuen og Wadels analyse av begrepet lokalsamfunn. De fremhever at lokalsamfunnsbegrepet er et relativt begrep som inneholder en geografisk og en sosial dimensjon. Lokalsamfunn kan ikke statistisk



knyttet til en klart avgrensbar geografisk enhet uten å defineres samtidig i forhold til sosial struktur og sosiale systemer. En hel kommune kan i forhold til omverden og ut fra enkelte saker som samler innbyggerne utgjøre et lokalsamfunn. På 17. mai kan det hevdes at hele Norge er et lokalsamfunn. Vi bruker det imidlertid her om relativt stabile opplevelser av sosial samhandling og sammenheng over tid innenfor geografiske enheter som er mindre enn kommunene. Dette gjør vi fordi mye av poenget i forsøksordningen er å se på nettopp hvordan områder mindre enn en hel kommune forholder seg til egne ressurser, problemer og utfordringer og hvordan de samhandler med det kommunale nivå.

## **METODE I ARBEIDET**

Vi har benyttet oss av flere metoder for å skaffe mest mulig informasjon fra forsøksperioden i fellestusprosjektene. Til sammen håper vi dette har gitt et godt nok grunnlag til å oppsummere og evaluere virksomheten.

### **Kilder:**

- En viktig kilde er arkivmaterial for de enkelte prosjektene samlet opp av NIBR gjennom veiledningen. Dette er arkivert i kassetter for hvert forsøk.
- Videre har samtaler med veilederne av prosjektene vært et viktig korrektiv underveis.
- Det har også vært kontakt med de som har fulgt opp ordningen fra departementets side.
- Der prosjektene har laget egne prosjektrapporter er disse lagt til grunn.

### **Spørreskjema**

For å få sammenlignbar kunnskap om forsøkene har vi sendt ut et omfattende spørreskjema til alle de prosjektene som skal inngå i evalueringen. Skjemaene ble besvart våren 1987. Av 20 utsendte spørreskjema har vi fått rimelig fullstendige besvarelser fra 17 prosjekter. Tre av prosjektene har ikke besvart skjemaet. Ett, Hurum skole, er ikke besvart fordi planene ikke er gjennomført. (Se bilag 2).

## **Bearbeiding og kontakt med brukere av stoffet underveis**

Bearbeiding av spørreskjemaenes svar er gjort på tvers av forsøkene satt opp punkt for punkt og sammenlignet. Vektleggingen av de forskjellige deler av spørreskjemaet er gjort i samråd med departementet og tema-gruppe for fellesthus/grendehus innenfor statens nærmiljøutvalgs forsøks-ordning. Temagruppen har ved flere anledninger underveis gjennomgått disposisjon, første og annet utkast til rapport. Dette har vært ledd i et brukerorientert evalueringsopplegg. I bearbeidingen har det også vært nær kontakt med de andre forskerne som evaluerer de andre temaområdene. Flere samordnede seminarer er avholdt. Det har vært direkte kontakt med en del av fellesthusprosjektene underveis i bearbeidingen for å få utfyllende opplysninger.

## **Erfaringer fra andre forsøksordninger som er på gang**

Ved NBI har vi for tiden lignende forsøksordninger i gang, erfaring fra disse er underveis sammenholdt med erfaringer fra fellesthusforsøkene. Dette har vært en viktig rettesnor i arbeidet.

Vi har også benyttet oss av kilder som ligger utenfor forsøkene dokumentasjon. Det dreier seg om litteratur om fellesthus, samfunnshus o.l. (Se litteraturoversikt, bilag 5.)

## **Metodemessige muligheter og begrensninger**

Vi har følt oss trygge på at vi her har klart å gi en dekkende beskrivelse av de viktigste trekkene ved disse konkrete forsøksprosjektene. Dette fordi vi har hatt mye kontakt med en del av prosjektene. Dersom det ikke har vært direkte kontakt har vi hatt kontakt med de som har veiledet prosjektene. Det omfattende spørreskjemaet som er utsendt gir også et godt korrektiv til det øvrige kilde-materialet. Det vi ikke vet så mye om er hvor representative erfaringene fra disse forsøkene er i forhold til andre forsøk med fellesthus innenfor andre ordninger eller innenfor den del av fellesthus-bestanden som er etablert utenom offentlig tilskuddsordning. Noen av spørreskjemaene har blitt mangelfullt utfylt. Dette gir også noen begrensninger, særlig når det gjelder sammenlignbare opplysninger om økonomi. En annen begrensning er at en del av forsøkene har skiftet prosjektledelse og "personale i prosjektet". Dette kan bety at spørreskjemaet er utfylt av personer som ikke har oversikt over hele prosessen.

Det er ikke foretatt noen opinionsmålinger i fellesehusenes nedslagsfelt. Dette bør kunne gjøres på et noe senere tidspunkt når fellesehusene har vært i drift en viss tid. Økonomidelen av spørreskjemaet som kanskje er en av de mest interessante, er den delen som har vært vanskeligst å få eksakte og sammenlignbare opplysninger om. Sett under ett har vi mye stoff om:

- mål og målgrupper for prosjektene
- prosessen fra idé til ferdig bygg
- mobilisering
- aktiviteter i fellesehusene
- dugnad og frivillig innsats

Felt som er relativt bra dekket:

- kommunetype og type lokalområde som fellesehusene i undersøkelsen ligger i
- forekomst av andre fellesehus i disse lokalområdene
- planløsninger og funksjonelle forhold
- sambruk/flerbruk

Erfaringer som har vært vanskeligere å innhente:

- sammenlignbare opplysninger om økonomi, både etablering og drift
- erfaringer med ulike modeller for organisering og drift av fellesehusene
- drift, vedlikehold og forvaltning

Dette skyldes i første rekke at flere av fellesehusene ikke har gjort opp byggebudsjettet. Flere er inne i en turbulent periode med overgang fra forsøks- og byggeprosjekt til normal drift. I prøveperioden har mange av prosjektene vært et byggeprosjekt. Deretter starter en ny periode med prøving og feiling av ulike drifts- og forvaltningsformer. Dette finnes det foreløpig bare få erfaringer fra i dette utvalget.

### **Tanker om videreføring**

Denne studien inspirerer til videre arbeid med fellesehussspørsmål:

- Evaluering av drift.  
Det bør gjøres for et begrenset utvalg etter en viss tid.
- Delstudie om flerbruk/sambruk.  
Her bør en med utgangspunkt i SINTEFs studie om barnehager i samordnete anlegg gå videre med innhenting av erfaringer.



- Rendyrking av en nærmere kvalitativ analyse av organisering av drift og samarbeidserfaringer mellom kommune og lokalsamfunn.
- Offentlige lokale institusjoner som utgangspunkt for fellesthusfunksjoner, f.eks. barnehager, skoler m.m.
- Finansiering av etablering og drift.
- Totalkartlegging av fellesthusstilbud i noen typiske kommuner. Dette kan være nyttig for tilrettelegging av fellesskapsløsninger fra det offentliges side.

(Forslag til slike studier er konkretisert i bilag 3.)

## SAMMENDRAG

I rapporten er etablering og utvikling av fellesthus sett i sammenheng med utvikling av lokalsamfunn. Det betyr at vi både ser på fellesthus som et bygg med rom for endel aktiviteter, og som en viktig arena for mobilisering av lokale ressurser. Det er i denne sammenheng fellesthus er interessant som virkemiddel i nærmiljøpolitikken.

Rapporten tar for seg hele prosessen i fellesthusforsøkene. Fra den første idéen om et lokalt fellesthus til organisering, gjennomføring og drift. Rapporten beskriver også hva fellesthusene brukes til og hvordan den fysiske utformingen eger seg til de ulike aktivitetene som foregår der.

### KAPITTEL 1. FELLESTHUS SOM RAMME FOR FELLESTILTAK

Et mål for alle disse prosjektene har vært å få et sted å være, et bygg eller lokale for ulike aktiviteter i lokalområdet. Hensikten har vært å oppnå mer felleskap og styrking av sosiale nettverk. Konkretisering og gjennomføring av slike generelle mål har fått forskjellig uttrykk avhengig av det enkelte lokalsamfunnets forutsetninger og tilgjengelige ressurser.

Forsøkene har foregått i ulike kommunetyper og lokalsamfunn. Det ser ut til at mange av lokalsamfunnene er inne i en omstillingsperiode påført enten utenfra, f.eks. byfornyelse, eller innenfra, f.eks. lokalsamfunnets eget behov for å forebygge sosiale problemer, motvirke utflytting, framtvinge opp-prioritering av området i kommunen.

Et annet vesentlig fellestrekk ved forsøksområdene er at alle tidligere manglet felleslokaler/forsamlingshus som et åpent tilbud til beboerne i området.

### KAPITTEL 2. EKSEMPLER

Eksempelene er valgt for å beskrive ulike sider ved fellesthusprosjektene.

**Kampen bydelshus** - et omfattende og foreløpig vellykket prosjekt som har store økonomiske utfordringer for å lykkes med driften framover.

**Bakke bydelshus** - stor statlig støtte men for liten oppslutning lokalt. Hva gikk galt og hva gjøres for å få til en mer positiv utvikling?

**Miljøleiligheten i Prestestien borettslag** - om behovet for kontakt, samlingssteder og nærservice i en drabantby. Borettslagsbasert barne-, ungdoms-, og eldretiltak.

**Søndre Holmlia Fritidssenter** - om hvordan boligkooperasjonen og kommunen kan gå sammen om utbygging av service og tjenester i nye boligområder.

**Våk Nabolagshus** - om mangel på utfoldelsesmuligheter i småhusfelt og behovet for aktivitetstilbud for å demme opp for hærverk og uro blant ungdom. Forsøk på samarbeid mellom kommunen og lokalsamfunnet om drift av huset.

Kort informasjon om alle fellesehusene i utvalget finnes i kapittel 9.

### **KAPITTEL 3. PROSESSEN FRA IDE TIL FERDIG BYGG**

Her beskrives hele prosessen med gjennomføring av fellesehusprosjektene til bygget står ferdig. Ved siden av økonomi vil kritiske faktorer være å holde på entusiasmen over lang tid, ikke slite ut ildsjelene, skaffe seg allianseparter og samarbeid med andre i gjennomføringen, f.eks. kommunen. Dessuten vil det være vesentlig å få til en jevn mobilisering til fellesehuset for å sikre oppslutning og drift senere. Erfaringene med organisering av byggeprosjektene og etablering av fellesehusinstitusjoner viser at jo mer kostbare og omfattende prosjektene er, jo større behov er det for formell organisering. Nybyggingsprosjekter krever mer formell organisering og avklaring av ansvarsforhold enn hva som kan tillates i ombyggingsprosjekter.

Byggeprosessen kjennetegnes av at byggearbeidet koster mer enn det er økonomiske midler til. Mye arbeid og tid går derfor med til å få gjort mest mulig til lavest mulig kostnader. Arbeidsmarkedstiltak og dugnad har spilt en vesentlig rolle her.

### **KAPITTEL 4. AKTIVITETER I FELLESEHUSENE**

Aktivitetstilbudet henvender seg i første rekke til de som har få tilbud fra før. Fellesehusene inneholder både aktiviteter som kjennetegnes av behov som service, tjenesteyting og arbeidsplasser, og aktiviteter som er mer fritids- og kulturrettet. Fellesehusene inneholder også tiltak for å bevisstgjøre lokalmiljøet og øke dets evne til videre lokal oppgaveløsning.



Felleshusenes popularitet avhenger av hvor tilgjengelige de er. Dette henger nøye sammen med husenes kapasitet, om det er mangfold i tilbudet, om flere er ansvarlige for å drive aktivitetene osv. Med mange ansvarlige, bl.a. kommunale etater, opptrer felleshuset som en lokal arena for kopling av private og offentlige interesser og ressurser.

## KAPITTEL 5. FYSISKE FORHOLD OG PLANLØSNINGER SETT I FORHOLD TIL FAKTISK BRUK

Erfaringene viser at felleshus har behov for en blanding av store almenne rom og mindre rom til grupper, interesse- og verkstedsvirksomhet. Ved vurdering av felleshusenes enkelte rom framstår kjøkken og serveringsmuligheter som en slags basisfunksjon. Sammen med lagerkapasitet ser det ut til at disse funksjonene er vesentlige for at et felleshus skal fungere godt. Erfaringene med sambruk og flerbruk viser at støy og mangel på lagerplass er konfliktområder. Organisering og samarbeid om sambruk og flerbruk er en annen utfordring som flere av prosjektene strever med å finne en løsning på. Nybygg kan skreddersys om de lokale behovene er klart definert på forhånd. Eksisterende bygg må tillempe så godt det lar seg gjøre. Tolv av seksten felleshus er realisert i eksisterende bygg; det gir grunn til å anta at dette er lettere å gjennomføre på lokalt initiativ. Husenes størrelse vil ha betydning for utviklingsmulighetene. Sett på bakgrunn av at nesten alle prosjektene har økende oppslutning fra lokalbefolkningen kan dette by på problemer. Et av de minste felleshusene har foreløpig løst konflikten ved å knoppskyte til andre lokaler i området.

I rapporten er det også sett på hvor mange m<sup>2</sup> felleshus det er pr. bolig i det enkelte prosjekt. Variasjonene er store. Materialet kan ev. benyttes senere som utgangspunkt for normsetting ved planlegging av felleshus.

## KAPITTEL 6. ØKONOMI OG DRIFT

Her behandles kostnader og finansieringsfordeling i de ulike fasene samt betydningen av statlig støtte for utløsning av lokale ressurser. Felleshusprosjektene vedvarende konflikt er behovet for inntjening kombinert med formål om å være brukerorientert og i prinsippet tilgjengelig for alle områdets beboere, organisasjoner og lag, uavhengig av økonomi. Dette innebærer bl.a. at inngangsbilletten til huset må være lav og at mange av virksomhetene ikke vil kunne dekke egne driftskostnader. Konflikten knyttet til krav om inntjening og til å få driftsbudsjettet til å gå i balanse blir mer synlig ettersom prosjektene går over fra forsøksvirksomhet til normal drift. Ulike modeller er under utprøving. Forpliktende samarbeid mellom felleshus og kommune ser ut til å være nødvendig.

## KAPITTEL 7. HVA FREMMER OG HVA HEMMER ETABLERING OG DRIFT AV FELLESHUS

Vilkårene for etablering og utvikling av felleshus trekkes fram. Viktige kriterier for å lykkes er entusiasme, lokalt behov, tilgjengelig lokale, finansieringsmuligheter og lønnete personer til å drive arbeidet fram. Vanskeligheter er særlig dårlig finansiering, kommunalt byråkrati og manglende kommunal interesse. De faktorene det er mulig å gjøre noe med bør danne grunnlag i det videre arbeidet med å tilrettelegge for felleshus. Å satse på fellesskapsløsninger på lokalt nivå kan være et bidrag til å nyutvikle og reorganisere innholdet i velferdspolitikken. Positive ringvirkninger av felleshusprosjektene er med på å synliggjøre dette.

## KAPITTEL 8. ANBEFALINGER

Her følges opp med konkrete anbefalinger til stat, fylke og kommune om hva som kan gjøres for å fremme satsing på felleshus. Siktemålet er å komme fram til mer stabile modeller for etablering og drift av felleshus. Anbefalingene omhandler økonomi, styrking av kommunal politikk på feltet og behovet for veiledning.

KAPITTEL 1  
FELLESHUS SOM RAMME FOR  
FELLESTILTAK I LOKALSAMFUNN



## 1.1 HVORFOR SATSE PÅ FELLESHUS I NÆRMILJØARBEIDET?

Etablering av fellesthus og felleslokaler har helt fra starten av vært et viktig virkemiddel i gjennomføring av offentlig nærmiljøpolitikk.

Flere av de offentlige tilskottsordningene som har med bomiljø/nærmiljø/lokale tiltak osv. å gjøre satser på fellesthus som virkemiddel. I oversikten over statlige tilskott (P.627 brosjyre fra MD) kan 10 av 23 støtte- og låneordninger benyttes til fellesthus. I tillegg kan flere av de andre ordningene benyttes til planlegging og utviklingsarbeid i tilknytning til fellesthus. I st.meld. 17 "Bedre nærmiljø", er fellesthus behandlet som et av de viktige satsingsområdene.

Sitat s.4:

Og så videre på s.37:

*Viktige mål for gode nærmiljøer er å gi gode oppvekstkår og gi kontakt og utfoldelsesmuligheter for alle grupper av beboere.*

*Særlig viktig er det at det finnes et rimelig tilbud av privat og offentlig tjenesteyting, forsamlingslokaler og kulturaktiviteter. Nærmiljøet bør virke slik at det stimulerer til samarbeid om lokale fellesoppgaver og gir arbeidsoppgaver for barn, unge og eldre. Beboerne bør ha innflytelse på utformingen av eget nærmiljø, og selv kunne stå for utbygging og drift av fellesanlegg.*

*I de fleste nærmiljø er det også et mer generelt behov for innendørs lokaler til felles aktiviteter av ulik art. Grendehus, samfunnshus og kulturbygg spiller en viktig rolle, men behovsdekningen er mange steder ikke god nok og heller ikke fleksibel nok. Et sentralt spørsmål er økt sambruk av lokaler som skoler, barnehager, fritidsklubber og andre fellesanlegg. Sambruk kan bety en langt bedre utnytting av ressursene, og kan i seg selv fremme integrering og fellesskap mellom ulike lag og aldersgrupper i lokalbefolkningen. Også her er det behov for å se nærmere på finansieringsordninger og regelverk som kan hindre en fleksibel bruk av lokalene.*

Bakgrunnen for dette kan beskrives gjennom to typer funksjoner som fellesthuset kan ha og ofte har:

Fellesthuset som samlingssted for felles aktivitet i lokalsamfunnet. Dette dreier seg om den opplagte (manifeste) funksjon som et hus har - nemlig å gi rom til aktiviteter og utstyr som dekker visse lokale fellesbehov.

Fellesthuset som samlende symbol og som del av en beredskap for utvikling av lokalt fellesskap. Dette dreier seg mer om fellesthuset som potensielle

og som symbol for det som er felles verdier i et lokalsamfunn. Det er snakk om en (latent) funksjon som kan utløses og tas i bruk ved store anledninger, fester osv. og ved ytre trusler som krever felles aksjon fra lokalsamfunnet. Felleshuset representerer en potensiell mulighet til mobilisering av ressurser og er derved en viktig beredskapsressurs for lokalsamfunnet. Ser vi på den modell for lokalt utviklingsarbeid som er utviklet for analyse av forsøkene til statens nærmiljø utvalg som helhet (bilag 3) så ser vi også her denne fordelingen av funksjoner. Lokalt utviklingsarbeid dreier seg dels om gjennomføringen av de konkrete tiltak og oppgaver i lokalsamfunnet og dels om å utvikle en beredskap eller en evne i lokalsamfunnet til å mobilisere til løsning av lokale oppgaver. Felleshuset er en viktig del av en slik generell beredskap samtidig som det er ramme for en rekke konkrete tiltak.

## 1.2 MÅLENE FOR ETABLERING AV FELLESHUS SLIK DE ER KOMMET TIL UTTRYKK I FORSØKSORDNINGEN

Det er forskjellig lokal virkelighet som ligger til grunn for at et lokalsamfunn bestemmer seg for å skaffe et felleshus. Noen steder har behov og ideer vært diskutert lenge uten at det har kommet til et konkret resultat. Andre steder har ideene og initiativet utviklet seg mer spontant og nærmest blitt utløst av at et hus i området har blitt tilgjengelig for felles bruk.

De 17 felleshusene vi har med i denne rapporten har hver sin spesielle bakgrunnshistorie. Etablering av felleshus og de mål som er formulert for driften er enten en avspeiling av hva lokalsamfunnet tidligere har savnet, eller de gir uttrykk for i hvilken retning lokalsamfunnet ønsker å utvikle seg framover.

De fleste felleshusene har flere mål for virksomheten. Ofte blir målene formulert generelt. Hvordan de skal omsettes i praksis vil være helt avhengig av hvilke ressurser som er tilgjengelige og hvilken sosial sammenheng felleshuset inngår i.

Vi har nedenfor klassifisert felleshusenes uttrykte mål og listet opp hvor mange av husene i denne undersøkelsen som faller inn under hver kategori. Som det går fram har over halvparten av utvalget uttrykt at de ønsker et hus, et lokale, et sted å være. Hva dette skal brukes til er derimot ikke alltid klart på forhånd. Mer fellesskap, styrking av nettverk og bedre nabokontakt er et mål flere håper å nå gjennom et felleshus. Flere prosjekter kan ha de samme mål men likevel utvikle seg helt forskjellig hva aktiviteter og brukergrupper angår. De kan ha helt ulike delmål.

Felleshusenes fordeling på de ulike mål:

Et sted å være, et hus eller et lokale	8
Styrking av nettverk, sosialt samvær, nabokontakt	6
Arena for konkrete aktiviteter	4
Bedre skole/barnehage	2
Bevaring av bygning	2
Sosialt/kulturelt sentrum	1
Base for bydelsrettet off. forvaltning	1
Initiere ny næringsvirksomhet	1
"Utvidelse" av den private boligen	1

Det er flere uttrykte mål enn det er hus. Mange av eksemplene har flere mål. Målene avspeiler nok i en viss grad hva det er mulig å få penger til ved søknad til SNU om forskningsmidler. Endel prosjektledere i forsøksprosjekter har etterhvert fått meget god oversikt over hvor det finnes midler og hvordan disse kan utløses til lokale tiltak. Fordelingen avspeiler nok også til en viss grad hvilke mål som er mest sentrale i arbeid med felleshus.

### 1.3 HVILKE MÅLGRUPPER RETTER FELLESHUSENE I FORSØKS- ORDNINGEN SEG MOT ?

Hvilke grupper huset retter seg mot kan få avgjørende betydning for oppslutningen. Dette er avgjørende både i etableringsfasen og seinere når huset skal tas i bruk. Dessuten er det viktig at mål og målgrupper passer sammen. Erfaringene viser at om initiativet kommer innenfra lokalsamfunnet selv, er det større sjans for at en "treffer" mål og målgrupper bedre enn om initiativet kommer utenfra. Initiativ utenfra med målsettinger som er formulert på forhånd kan ha vanskelig for finne mottakere lokalt.

I vårt materiale har 13 av 17 felleshus uttrykt at målgruppe for felleshuset er **alle** i lokalområdet. Om dette lykkes ser vi først når huset kommer i bruk. "Alle" kan kanskje være vanskeligere å tilfredsstille enn definerte grupper. Målgrupper for mange av felleshusene slik de uttrykker det selv er imidlertid ofte både "alle" og en mer begrenset gruppe.



Felleshusenes fordeling på de ulike målgruppene:

Alle i området	13
Organisasjoner, lag og foreninger	5
Barn & ungdom (sammen og hver for seg)	3
Næringsdrivende	2
Skole og barnehage	1
Hjemmeværende beboere	1
Pensjonister, enslige mødre med barn	1
Beboerforeningens medlemmer	1

Dette avspeiler denne felleshusordningens tilknytting til nærmiljøprosjektene som nettopp er karakterisert ved åpenhet for alle.

#### 1.4 HVOR I LANDET BLE FORSØK MED FELLESHUS INITIERT OG STØTTET ?

For å få et inntrykk av fordelingen av forsøksmidlene, har vi sett på hvilke regioner, hvilke typer kommuner og i hvilke typer lokalsamfunn forsøk med felleshus er initiert. Dette kan bidra til å belyse hvor i landet det særlig har vært behov for felleshus, hvilke typer forsøk med felleshus som har vært prioritert av SNU og hvilke typer lokalsamfunn/felleshustyper som ikke har blitt fanget opp av ordningen.

Tabell: Geografisk fordeling over hvor i landet det er tildelt forsøksmidler til felleshus. Regionvis.<sup>1)</sup>

ØST-NORGE	SØR-NORGE	VESTLANDET	MIDT-NORGE	NORD-NORGE	ALLE
5	4	2	4	2	17 <sup>2</sup>

1) Øst-Norge: Buskerud, Oppland, Hedmark, Akershus, Oslo, Vestfold, Østfold.

Sør-Norge: Telemark, Aust- og Vest-Agder.

Vest-Norge: Rogaland, Hordaland, Sogn- og Fjordane, Møre-og Romsdal.

Midt-Norge: Sør- og Nord-Trøndelag.

Nord-Norge: Nordland, Troms og Finnmark.

2) To felleshus som har fått andre forsøksmidler enn fra SNU er tatt med for å få bredere erfaring fra boligkooperasjonen. Dette gjelder Prestestien nærmiljøsentere i Bergen og grendehuset på Hauketo i Oslo.

Tabellen viser en ujevn fordeling på regionene. Hensikten med tildeling av statlige forsøksmidler har vært å skape ny kunnskap om felleshus som virkemiddel for lokal utvikling. Det har ikke først og fremst vært hensyn til en distriktsvis fordeling. En kan allikevel spørre seg om ikke forholdene er såpass forskjellige i Nord-Norge og lenger sør at det burde vært lagt opp til flere forsøk i nord. Kunnskaps- og erfaringsinnhentingene kunne på den måten lettere knyttes til Nord-Norges aktuelle situasjon med fraflytting, ensidig næringsliv, få utdanningsmuligheter i regionen og tøffe klimaforhold.

#### HVA SLAGS KOMMUNETYPEN HAR HATT FORSØKSPROSJEKTER MED FELLESHUS

##### Flere forsøk med felleshus i store kommuner enn i små

Det er de store og mellomstore kommunene som har fått bevilget forsøksmidler til felleshus. Syv av felleshusene i undersøkelsen ligger i storkommuner med mer enn 100.000 innbyggere. Åtte av felleshusene ligger i mellomstore kommuner. Bare en liten kommune har fått bevilget midler til forsøk med felleshus. Dette til tross for at over halvparten (251) av kommunene har mindre enn 5.000 innbyggere. (Befolkningsstatistikken 1981).

Tabell: Antall felleshus etter innbyggertall i kommunen.

0-1.999	2-4.999	5-9.999	10-19.999	20-29.999	30-39.999	100.000 >
0	1	4	4	0	1	7

Det er storbykommunene som har fått tildelt forsøksmidler til flest felleshus. Syv av 17 felleshus finner vi i de tre storbykommunene, Oslo, Bergen og Trondheim. Husene er alle sammen knyttet til klart avgrensede bydeler på størrelse med andre mellomstore kommuner. Fem av disse husene ligger i eldre bydeler som er gjenstand for omfattende byfornyelse. Disse bydelshusene er på mange måter en nyskaping, det er derfor nyttig å ha så mange eksempler å trekke erfaringer fra.

Tabell: Antall felleshus pr. kommune som er tildelt forsøksmidler til felleshus.

Kommune	Antall felleshus i forsøksordningen
<u>Østlandet</u>	
Våler	1
Nesodden	1
Oslo	3
<u>Sør-Norge</u>	
Porsgrunn	1
Bamble	1
Tvedestrand	1
Songdalen	1
<u>Vestlandet</u>	
Bergen	2
<u>Midt-Norge</u>	
Midtre Gauldal	1
Trondheim	2
Namsos	1
<u>Nord-Norge</u>	
Vefsn	1
Hadsel	1

**I hvilke kommunetyper finner vi forsøk med felleshus?**

Etter SSBs standard for kommuneklassifisering fordeler kommunene seg grovt slik:

Tabell: Klassifisering av kommunetyper etter næring, størrelse, sentralitet.

Primær næring	Blandet landbruk industri	Industri	Mindr.sent. bl.tjen.yt. industri	Sentr.bl. tjen.yting industri	Mindre sentr. tjen.yt	Sentr. tjen.yt.
0	Midtre Gauldal	Bamble Porsgrunn	Hadsel Vefsn	Tvedestrand Songdalen Våler	Namsos	Oslo Bergen Tr.heim Nesodden

Ingen primærnæringskommuner er tildelt forsøksmidler til fellesthus. Jo mer urbane kommuner, jo flere tildelinger. De fleste av de mindre urbane kommunene er preget av stor tilflytting og bygging av nye boligfelt.

#### HVILKE TYPER LOKALSAMFUNN HAR INITIERT OG FÅTT STØTTE TIL FØRSØK MED FELLESHUS ?

Med fellesthusenes lokalsamfunn mener vi det geografiske området som husene selv definerer som sitt oppland. I noen av eksemplene er grensene flytende avhengig av aktivitetene. Dvs. at noen aktiviteter er rettet mot det nære og lokale mens andre aktiviteter er rettet mot et større område, i noen tilfelle hele kommunen.

Tabell: Type lokalområder som har fått støtte til forsøk med fellesthus.

Borettslag	Småhusfelt kommunens periferi	Lokalsamfunn utenfor kommune- senter	Sentrum i kommuner	Alle
Hauketo Høyås Omborgsnes Pretestien	Våk Fossbrenna	Budal Vestre Sandøya Melbu Fjellstrand Grønland Nordnes Kampen Brekka Lilleby	Mosjøen Nodeland	
4	2	9	2	17

#### Sentrum i kommuner

I to av eksemplene ligger fellesthuset i sentrum av kommunen med hele kommunen som oppland. Den ene kommunen er en spredtbygd landkommune og nabo til storkommunen Kristiansand. Fellesthuset ligger i det største tettstedet og dekker organisasjonslivets behov for lokaler foruten fritidsklubb. Det andre fellesthuset ligger i sentrum av byen Mosjøen, og dekker både behov i nærmiljøet og i hele kommunen. Felles for eksemplene er at kommunene er dårlig utbygd med felleslokaler og møtesteder som er åpne for allmenn bruk.

### Lokalsamfunn utenfor kommunesenter

Ni av eksemplene finnes i denne gruppen. Et klart trekk i denne gruppen er at disse husene ikke henvender seg til det noe diffuse storsamfunnet som de er en del av. Tvert imot ser det ut til at disse fellesthusene er et mottrekk til storkommunen. De er med på å gi identitet til lokalsamfunnet og søker på ulikt vis å øke tilhørigheten til det nære området. De som bor i området skal ikke behøve å søke ut for å få dekket behovet for sosialt samvær og fellesskap om lokale spørsmål.

Som lokalsamfunn utenfor kommunesenter deler gruppen seg klart i to. Det dreier seg om bygder og lokalsamfunn i spredtbygde kommuner og om gamle bydeler i storbyene. Felles for dem er at de ikke har vært prioriterte områder i politiske beslutninger i kommunen. Kampen for fellesthusene har vært ført lokalt. Den har vært begrunnet med en underdekning i fellesthus/forsamlingshus/lokale senter som base for lokal utvikling. For utkantstrøkene blir det sett på i sammenheng med å skape funksjonsdyktige lokalsamfunn med skole, samfunnshus, arbeidsplasser og kulturliv. I de gamle bydelene, som alle sammen byfornytes, blir fellesthusene/bydelshusene viktige virkemidler for å ta vare på og bygge opp nye sosiale nettverk og legge til rette for utvikling av fellesskap og sosialt samvær på bydelsnivå. For de gamle bydelene blir mye av spørsmålet om de enkelte bydelene skal ha et eget bydelsliv, eller om byen som helhet skal dekke beboernes behov for aktivitetstilbud i nærmiljøet.

### Småhusfelt i kommunens periferi

Kjennetegnet på slike områder er ofte at det ikke finnes noe sted for felles aktiviteter og organisasjonsliv. Områdene er bygget ut med tanke på å dekke privatlivet i den enkelte boligen. Behovet for fellesskap og sosialt samvær i boligens nærhet er ikke tilgodesett i planleggingen. Til forskjell fra andre lokalsamfunn er slike områder ofte svært fattige også på andre steder å treffes. Daglige gjøremål og fritidsaktiviteter må utføres utenfor området. Ofte er den offentlige kommunikasjonen dårlig utbygd og gjør beboerne helt avhengig av bil. Det betyr bl.a. at de beboerne som ikke disponerer bil blir henvist til egen bolig/eiendom. En konsekvens kan bli at den private boligen blir utstyrt til å dekke et vidt spekter av aktivitetsbehov som i andre boligområder blir dekket i fellesskap med andre.

I våre to eksempler er det særlig ungdommens behov for et sted å være som har ført til etablering av fellesthus, en tidligere kommunal bolig og et kjellerlokale under en butikk. Lokalene brukes også av hjemmeværende og lokalt organisasjonsliv. Lokalene ligger sentralt i sine områder og dekker småhusfelt på 350-450 boliger.



## Borettslag

De klareste geografisk avgrensede områdene er ofte borettslagene. Disse er også egne juridiske og økonomiske enheter. Felleslokalene retter seg mot de som bor i borettslaget. I et av eksemplene ble grendehuset bygget samtidig med borettslagene (2 borettslag har grendehus sammen). Her fungerer grendehuset som et sosialt sentrum, det er i grendehuset det foregår, det er der fellesaktivitetene utspiller seg. Der foregår møter og begivenheter feires.

I de tre andre eksemplene har felleslokalene blitt etablert etter at borettslaget har fungert i mange år. Det er tatt i bruk leiligheter og kjellerlokaler. Lokalene er mer tilfeldig plassert i området med hensyn til sentralitet. Et av borettslagene er så stort at felleslokalet bare er et av flere. Ulike behov blir dekket flere steder innenfor borettslaget og i det nære området rundt. Om felleslokalet søker å dekke "alles" behov for fellesskap og sosialt samvær i nærområdet avhenger mye av borettslagets størrelse og dets omland. Er det andre tilbud i nærheten vil mange beboere naturlig nok søke dit. I våre eksempler er det særlig søkt å dekke behov hos de gruppene som tilbringer det meste av sin tid i boligområdet.

## STOR VARIASJON I FELLESHUSENES NEDSLAGSFELT

Variasjonen i utvalget på hvor mange boliger som sogner til felleshuset spenner fra 48 boliger til 3500. For antall personer er spennvidden fra 150 personer på det laveste til 5500 på det høyeste. Et av husene henvender seg til alle innbyggerne i kommunen (13000) for noen aktiviteter. Vi har ikke funnet noen entydig samvariasjon mellom hvor mange som sogner til et felleshus og felleshusenes størrelse, selv om det selvsagt er en viss sammenheng.

Tabell: Antall boliger som sogner til et felleshus

< 100	100 >	500 >	1000 >	2000 >	3000 >	
2	3	3	2	2	2	14 <sup>1</sup>

1) [ 3 uoppgitt ]

Min: 48 boliger

Max: 3500 boliger

Gjennomsnitt: 1300 boliger pr. felleshus i utvalget.

Tabell: Antall personer som sogner til et fellesthus

< 500	500 >	1000 >	2000 >	3000 >	4000 >	5000 >	
3	2	3	3	1	2	3(4)	17

Min: 150 personer

Max: 5500 (13000) personer

Gjennomsnitt: 2.300 personer pr. fellesthus i utvalget.

### 1.5 HVILKE TYPER RESSURSER/PROBLEMER/UTFORDRINGER HAR VÆRT DET LOKALE UTGANGSPUNKTET FOR FORSØKENE ?

I spørreskjema ble informantene bedt om å beskrive hva de oppfatter som ressurser og problemer/utfordringer i områdene hvor fellesthusene er lokalisert. Svarene gir en god pekepinn på hvordan initiativtakerne oppfatter situasjonen i det området de jobber, samtidig som denne virkelighetsoppfatningen vil være med å danne grunnlag for videre arbeid med og i fellesthuset.

Ut fra ressurser / problemer kan vi dele fellesthusene inn i 4 hovedkategorier etter type område.

- \* Sentrumsbydeler
- \* Boligområder i pressområders ytterkanter
- \* Småhusområder / utbyggingsfelt i distriktene
- \* Bygder/ lokalsamfunn

#### SENTRUMSBYDELER

##### Ressurser og utfordringer

Disse områdene beskrives i forsøkene som gode sosiale miljø i utgangspunktet. Sosiale nettverk er bygget opp gjennom flere generasjoner, uavhengig av om det finnes et velfungerende og mangfoldig organisasjonsliv. I områdene finnes både boliger og næringsliv, offentlig service og kommunikasjon. De har en bred befolkningssammensetning, etterhvert med overvekt av eldre. Områdene er sentrumsnære byfornyelsesområder. De gjennomgår store endringer både i bygningsmassen og i befolkningssammensetningen. Fra å være nedslitte arbeiderbydeler får de langsomt preg av å være ettertraktede boligområder. Unge høyinntektsgrupper

flytter inn. Mange av disse er lite interessert i fellesskap i nærmiljøet, for dem er byen nærmiljøet. Det gode sosiale miljøet som tidligere har vært framtrædende i disse bydelene svekkes ettersom de gamle bærerne av det sosiale nettverket enten dør ut, flytter eller blir for isolert til å holde kontaktnettet oppe. Kampen (Oslo) og Nordnes (Bergen) ser ut til å være områder hvor beboerne har maktet å bygge opp nye sosiale nettverk samtidig med at de gamle svekkes. Tilbudet av offentlig service og tjenester kan være mangelfullt, dette gjelder særlig barnehager og tilbud til ungdom og eldre.

Områdene preges av trafikk- og parkeringsproblemer, mangel på grøntområder og boligspekulasjon. Der hvor planer for bydelens framtid lenge har vært usikker har dette ført til sosial uro, stor utflytting og fysisk forfall. Planer som har gått på tvers av befolkningens ønsker for bydelen har forsterket denne tendensen.

## **BOLIGOMRÅDER I PRESSOMRÅDERS YTTERKANTER**

### **Ressurser og utfordringer**

Fire av fellesehusene ligger i rene boligområder i ytterkanten av pressområder. Alle områdene er borettslag bygget etter 1960. Tre av områdene er blokkområder, det fjerde og sist bygde har en blanding av lavblokker og rekkehus. Alle områdene har rikelig med friareale, men mangler treffsteder og tilbud til særlig barn og ungdom. I to av områdene er det skjev alderssammensetning og en opphopning av problemfamilier, ofte aleneforeldre. Det er mange hjemmeværende med god tid, men det sosiale nettverket fungerer dårlig og det er lite å ta seg til. Dette fører ofte til manglende tilhørighet, mye ut- og innflytting, hærverk og dårlig vedlikehold. Arbeidet med å skaffe felleslokaler i disse områdene har vært del av en prosess med å heve kvaliteten på bomiljøet generelt.

## **SMÅHUSFELT/UTBYGGINGSFELT I DISTRIKTENE**

### **Ressurser og utfordringer**

Dette er homogene boligområder med et flertall barnefamilier. Det er mye grøntareale, både private hager og natur. For dem som deltar i velforeninger eller annet organisasjonliv, særlig idrett, er det miljøer å holde til. For hjemmeværende kvinner med barn kan det være få utfordringer. Uorganisert ungdom kan ha lite å ta seg til. Det mangler treffsteder og det er for langt å dra til et større tettsted. Dette forhindres også av dårlig utbygd offentlig kommunikasjon. Offentlige

tjenester og lokal service er dårlig utbygd. I et av områdene framheves at det ikke er synlige problemer idag, men at det er nødvendig med et treffsted/felleslokale for å forebygge framtidige problemer. Ved hjelp av et slikt sted er det lettere å bygge opp nødvendig sosialt nettverk i et nytt boligområde.

## **BYGD/LOKALSAMFUNN**

### **Ressurser og utfordringer**

Som småhusfeltene ligger disse områdene i landlige omgivelser med rik tilgang på friluftsliv og naturopplevelser for de som ønsker det. Det er etablerte småsamfunn med tradisjoner, organisasjonsliv og iallefall til en viss grad utbygd noe offentlig service og lokal tjenesteyting. Unntak er Sandøya som har vært nesten nedlagt som lokalsamfunn men nå er på vei opp igjen etter ny tilflyttingsbølge av ressurssterke hushold. I varierende grad har disse samfunnene manglet forsamlingslokaler som kan brukes av alle innbyggere uansett religion, interesser og organisasjonstilknytning. Sosiale tiltak har vært dårlig utbygd for enkelte grupper. Avstand til kommunesenter har vært lang og områdene har hatt lav politisk prioritet.

## **UTFORDRINGER SOM MÅ TAS HENSYN TIL**

### **Hærverk som symptom på sosial uro**

Vi vet at hærverk er et problem i mange boligområder. Vi var interessert i å vite om dette også var tilfelle i felleshusenes lokalområder. Halvparten av utvalget opplever ikke hærverk som noe problem, det er lite eller nesten ingen ting. Dette kan ha sammenheng med at mange av de lokalsamfunnene vi undersøker er forholdsvis små og oversiktlige. Det er lett å utøve sosial kontroll. Bare et av eksemplene er plaget av mye hærverk i sitt område. Det meste hærverket der er lokalisert til de mest anonyme områdene, inngangspartiene i de største høyblokkene. Dette stemmer med bildet i andre områder som har hærverk. Hærverket foregår mest på offentlige bygninger og anlegg, videre på blokker framfor småhus. De områdene som har hatt noe hærverk sier også at etter prosjektet kom igang og felleshuset ble tatt i bruk, så har hærverket avtatt. Dette kan bety at det tidligere var få utfoldelsesmuligheter i nærmiljøet for de som falt utenom organisasjonslivet. Tid og energi fikk negative utslag. Gjennom tilbud og aktiviteter knyttet til et felleshus åpnet mulighetene seg for at flere grupper og interesser fikk et tilholdssted. Særlig har dette vært viktig for ungdom.

## "Gjennomtrekk"

Mye ut- og innflytting skaper ustabil sosialt miljø som igjen blir årsak til mer flytting.

Tabell: Inn- og utflytting i fellehusenes lokalområder

< 10 %	10 - 30 %	30 % >	
9	5	3	17

Tabellen viser at ni områder har en nokså stabil befolkningssammensetning. Fem områder har 10 - 30 % flytting pr. år. Dette dreier seg om byfornyelsesområder, blokkområder som er preget av sosial uro og et småhusfelt. Tre områder har mye ut- og innflytting, 30 % eller mer. Fra Levekårsundersøkelsen 1980 (Sosialt Utsyn 1983) går det fram at det tar tid å bygge opp et kontaktnett. Tilflyttere må ha en botid på 10 år eller mer, før de når det gjennomsnittlige nivået av nabokontakt. De som er født og oppvokst et sted har klart større kontaktflate enn tilflyttere uansett hvor lenge tilflytterne har bodd i området. Flytting påvirker altså helt tydelig sosiale nettverk og hvor mye naboer har kontakt. I områder med mye flytting kan fellehus være en innfallsport til mer sosial kontakt i området og gjennom sin virksomhet kanskje gjøre området mer attraktivt å bo i slik at færre flytter.

## 1.6 HVORDAN VAR TILBUDET AV FELLESHUS/FELLESLOKALER I LOKALOMRÅDET FRA FØR ?

I vår diskusjon om de nye fellehusenes rolle og funksjon i lokalområdet, er det av interesse å se på hva som finnes fra før. Er det noen sammenheng mellom bruk av gamle og nye lokaler? Blir det mer av det samme eller fyller de nye fellehusene et annet behov ?



Tabell: Andre felleshus i området

Navn på felleshus	TYPE HUS			BRUKERGRUPPER			
	Totalt antall	Religiøse <sup>1</sup>	Privat <sup>2</sup>	Komm <sup>3</sup>	Åpent for alle	Tilbud til medlm grupper	Møter arr. priv.leie
Mosjøen	1			1			1
Grønland	2	1	1			1	1
Kampen	4	1		3		3	1
Nordnes	3	1		2		3	
Bakke	4			4		2	2
Lilleby	5	1		4		5	
Omborgsnes	0						
Prestestien	1		1			1	1
Høyås	0						
Hauketo	3	1	1	1		1	2
Våk	2			2			2
Nodeland	1		1				1
Fossbrenna	0						
Sandøya	2	1		1		1	1
Melbu	2			2		2	
Fjellstrand	6	3	2	1		4	2
Budal	1		1				1

- 1) Religiøse felleshus: Kirke, menighetshus, bedehus  
 2) Private felleshus : Felleslokaler i borettslag, velhus, organisasjonseide hus, annet  
 3) Kommunale hus med felleshusfunksjoner: Skole, barnehage, eldrecenter, ungdomsherberge, kino

#### TYPE HUS OG BRUKERGRUPPER

De eksisterende felleshusene fordeler seg på religiøse hus (9), private (7) og kommunale hus (21). De religiøse husene er bygget for ett formål, å gi tilholdssted for sine trosmedlemmer.

De to andre husstypene er ikke like formålsrettet når det gjelder bruk for fellesformål i lokalområdet. Dette er hus som blir brukt til flere funksjoner, særlig gjelder dette de kommunale byggene. Byggene er f.eks. skole eller barnehage på dagtid og leies ut til ulike foreninger og

aktiviteter om kvelden. Det kan virke som de kommunale husene i større grad enn de private har faste kveldstilbud. F.eks tiltak for ulike alders- og interessegrupper. Tilbudene kan være drevet av kommunen selv eller av ideelle foreninger. De private lokalene brukes i større grad til engangsutleie til møter, arrangementer og private selskap o.l.

#### FRA FØR AV FÅ LOKALER MED TILBUD TIL ALLE !

Ingen av de eksisterende fellesthusene har et åpent tilbud for alle i nærmiljøet. Med det menes et lokalt hus hvor folk kan gå og treffe andre uten at de behøver å være medlem i en organisasjon, uten å skulle på møte eller på kurs. Et hus som er åpent når folk er hjemme, hvor man bare kan stikke innom eller bruke tid på noe man interesserer seg for. Sammenholder vi dette med at det i norske boligområder er få eller ingen kafeer og restauranter, ser det ut til å være en stor mangel på uformelle møtesteder der folk bor. Folks mulighet for sosial kontakt, tilhørighet til stedet en bor, innflytelse og forståelse svekkes dersom det ikke finnes uformelle og formelle møtesteder i nærmiljøet. Sett i lys av det økende antall små husholdninger, 54 % på landsbasis . 46 % enslige i Oslo, blir dette enda viktigere. (Folke- og boligtellingsen 1980.) Når husholdningens betydning som tilfredsstillende av kontaktbehov svekkes, blir det nødvendig å finne andre arenaer for uformell samhandling og kontakt.

Fra annen litteratur ( N.Christie 1975 ) vet vi også at svekket sosial kontakt og upersonlige forhold mellom mennesker reduserer sosial kontroll og kan føre til økt kriminalitet, hærverk o.l.

Lokale fellesthus og møteplasser kan derfor ha en viktig forebyggende virkning både for den enkelte og for nærmiljøet som helhet.

Tabell: Antall andre fellesthus i lokalområdet

Antall andre fellesthus i lokalområdet	0	1	2	3	4	5	6
Lokalområde:	3	4	3	3	2	1	1

Tre av områdene har ingen andre felleslokaler overhodet! Det betyr at de inntil forholdsvis nylig ikke har hatt noen lokaler lokalt til bruk for møter, arrangementer osv. To av disse områdene er borettslag, det tredje et nybyggingsfelt med småhus. For borettslagenes del innebærer det at driften av borettslaget kan bli vanskelig. Borettslagene må rett og slett styres fra kjøkkenbenken! Ikke rart da at det kan være vanskelig å få beboere til å påta seg tillitsverv og gå inn i de styrende organer i borettslaget når de ikke engang har noe sted å møtes. Disse to eksemplene er ikke spesielle. I NBBLs årstatistikk for 1986 framkommer det at bare 439 borettslag av totalt 3700 har bygd felleslokaler. Dette betyr at det planlegges og bygges få treffsteder i boligområdene. Mange borettslag, som våre to eksempler, har imidlertid selv bygd om kjellerlokaler eller tatt i bruk leiligheter til styrerom og møtelokaler. Hvor utbredt dette er finnes det foreløpig ikke opplysninger om.

## KAPITTEL 2

### EKSEMPELBESKRIVELSER

## 2.1 NÆRMERE OM FELLESHUSENE I UNDERSØKELSEN

Hva et felleshus er, er ikke entydig. Felleshus må forstås både som materiell struktur, som sosialt fenomen og som retningsgivende idé for utvikling av et fellesskap. Undersøkelsen viser at felleshus som fysisk ramme for fellesaktiviteter kan omfatte det meste av lokaliteter som et lokalsamfunn kan få hånd om. De undersøkte felleshusprosjektene er etablert i kjellere, butikker, leiligheter, gamle skoler, forlatte bolighus, verkstedsbygninger, gamle hjem, menighetshus og et tidligere asyl. Dessuten er det bygd nye hus og bygget på gamle hus. Det blir som i mors gamle kokebok: "Man tager hva man haver... og vips, de utroligste små retter trylles frem."

Felleshusene kan kategoriseres etter flere ulike dimensjoner. Nedenfor gjennomgås noen dimensjoner som alle blir berørt i rapporten på en eller annen måte.

### Beliggenhet

Her kan skilles mellom by/land, sentrum/periferi, grisgrendt/tettbygd, sentralitet i lokalområdet, boligområde/blanding bolig og næring. Beliggenhet kan forklare ulikt innhold i felleshusene, bruksfrekvens og lokal deltakelse. (Se kap.1.4 og 1.5)

### Nye bygg/eksisterende bygg

I utvalget spenner denne dimensjonen over gamle nedslitte hus, antikvariske og bevaringsverdige bygninger, 20 - 30 år gamle bygg og lokaler og helt nye bygg. Denne dimensjonen kan forklare ulikheter i kostnader og finansieringsmuligheter, tid fra ide til realitet, sambruk/flerbruk, grad av behovs- og funksjonsdekning.

### Størrelse

Felleshusene kunne ordnes i ulike størrelseskategorier. Dette kan kanskje si noe om aktivitetsnivået, hvilke grupper som blir prioritert om det er lite plass, sambruk/flerbruk. (Se kap.5.1)

### Bruks- og aktivitetstyper

Felleshusene kunne ordnes etter hva de blir brukt til. Åpne virksomheter, lokalrettet service og tjenesteyting, fritidsaktiviteter, kulturelle arrangementer, lag og foreningsvirksomhet, næringsvirksomhet, tiltak for å styrke/bevisstgjøre lokalmiljøet. Aktivitetsprogrammet i et felleshus vil påvirke hvilke grupper som søker huset. (Se kap.4)

## **"Åpent Hus" eller inngangskriterier**

Langs denne dimensjonen kunne en se på forholdet mellom "åpent hus" tilbud og tilbud som retter seg mot utvalgte grupper. Hele huset åpent for alle til enhver tid, deler av huset åpent for alle, tidspunkter åpent for alle, aktivitetstilbud til alle eller til medlemmer, gratis å bruke/koster penger å bruke. Grad av åpenhet vil være med på å bestemme i hvilken grad huset kan mobilisere bredt i lokalsamfunnet og representere en arena der lokale initiativ kan utfolde seg. (Se kap.4.3)

## **"Ovenfra" / "nedenfra" perspektiv**

En kan se på om fellesehusene startet på initiativ "ovenfra" eller "nedenfra". Om det var kommunale offentlige etater og instanser som engasjerte seg, f.eks. som et ledd i forebyggende virksomhet, eller om det startet lokalt. Perspektivet kan videreføres for å se på sammenheng mellom dette og drift og organisering av fellesehusene. (Se kap.3)

## **Organisasjonsform**

Fellesehusets organisasjonsform kan bety mye for utforming og innhold.

Det finnes flere varianter:

- lokalstyrt (beboerstyrt/brukergruppestyrt),
- kommunestyrt,
- blandingsmodell, lokalstyrt/kommunestyrt,
- organisasjonsstyrt,
- blandingsmodell, organisasjonsstyrt/kommunestyrt

## **Eierform**

Fellesehusene kunne betraktes ut fra eierforhold: Andelslag, stiftelser, kommune-eide, leide lokaler, del av annen juridisk enhet, f.eks. borettslag. Dette er særlig viktig å se i sammenheng med drift og organisering. (Se kap.6)

## **Kostnader og finansiering**

Fellesehusene kan behandles ut fra kostnader og muligheter til finansiering/finansieringsform. Tilskudd og lån, offentlig eller privat, egeninnsats, dugnad, andelstegning, gaver m.m. (Se kap.6)



Nedenfor er fellelshusene i undersøkelsen klassifisert etter en del av de vanligste dimensjonene benyttet ved beskrivelse av fellelshus og etter dimensjonen nybygg/eksisterende bygg. Mange av de vanlige betegnelsene på fellelshusene har sitt utspring i beliggenhetsdimensjonen. Andre har sitt utspring i organisasjonsformen.

Tabell: Klassifisering av fellelshusene i undersøkelsen

Type fellelshus	Nybygg	Eksisterende lokale/bygg	Alle
Bydelshus: fellelshus i eldre bydeler, åpne for alle, basert på lokale behov.		Sjøgata Grønland Kampen Nordnes Bakke Lilleby	6
Felleslokale borettslag: åpne for brl.s beboere, brukes til styringsfunksjoner og aktiviteter		Omborgsnes Prestestien Høyås	3
Nabolagshus/ grendehus: f-hus på mindre steder, åpne for alle, komb. organisasjoner/ uorganiserte	Hauketo	Våk Nodeland Fossbrenna Sandøya	5
Flerbrukshus, Samfunnshus/ Folkets hus	Budal Melbu Fjellstrand		3
Totalt	4	13	17

13 av 17 fellelshus er etablert i eksisterende lokaler eller bygg. 4 fellelshus er nybygde. Budal flerbrukshus som er klassifisert som nybygg er en blanding av nybygg og eksisterende bygg.

At 3/4 av fellesthusene i undersøkelsen er etablert i eksisterende bygg kan tyde på at dette er lettere å få til for lokale grupper enn å bygge nye fellesthus.

Det kan synes som:

- Det er enklere å finne ledige lokaler/bygg enn byggeklar tomt på egnet sted.
- Eksisterende bygg kan tas i bruk raskere.
- Lettere å få lokal oppslutning om et eksisterende fellesthus som er konkret og nært i tid, enn et som må planlegges helt fra begynnelsen.
- Vanskligere å etablere små og billige nybygg dersom ikke fellesthuset er del av bygging av nye boliger.
- Nybygg krever i utgangspunktet mer profesjonell organisering av etableringsprosessen. Man kan ikke i samme grad basere seg på prøving og feiling og utvikling av brukerbehov/fysiske løsninger over tid.

På den annen side, med nybygg er det lettere å skreddersy huset etter behov og funksjonskrav.

Kort informasjon om hvert enkelt fellesthus finnes i kap.9 **Faktainformasjon.**

# A/L KAMPEN BYDELSHUS



R. Lorenz 25.

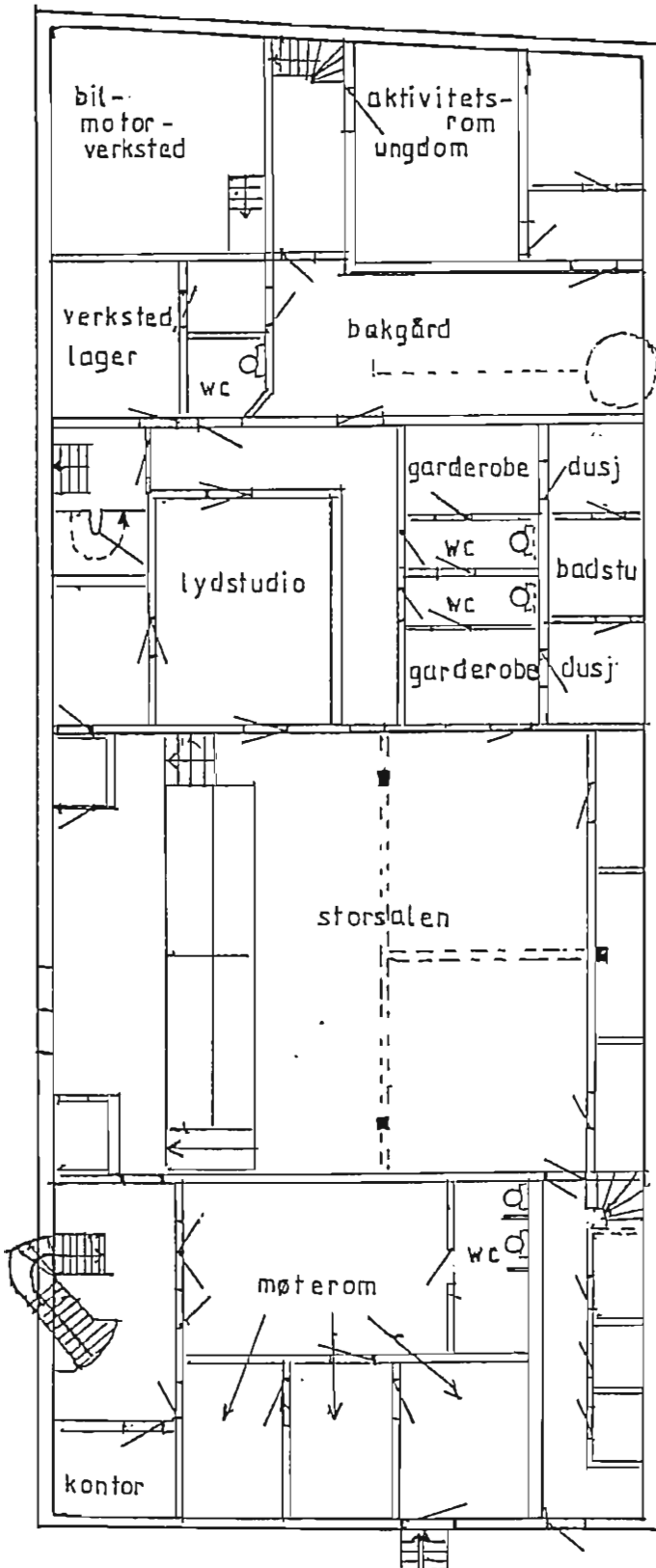


R. Lorenz 8.10.64

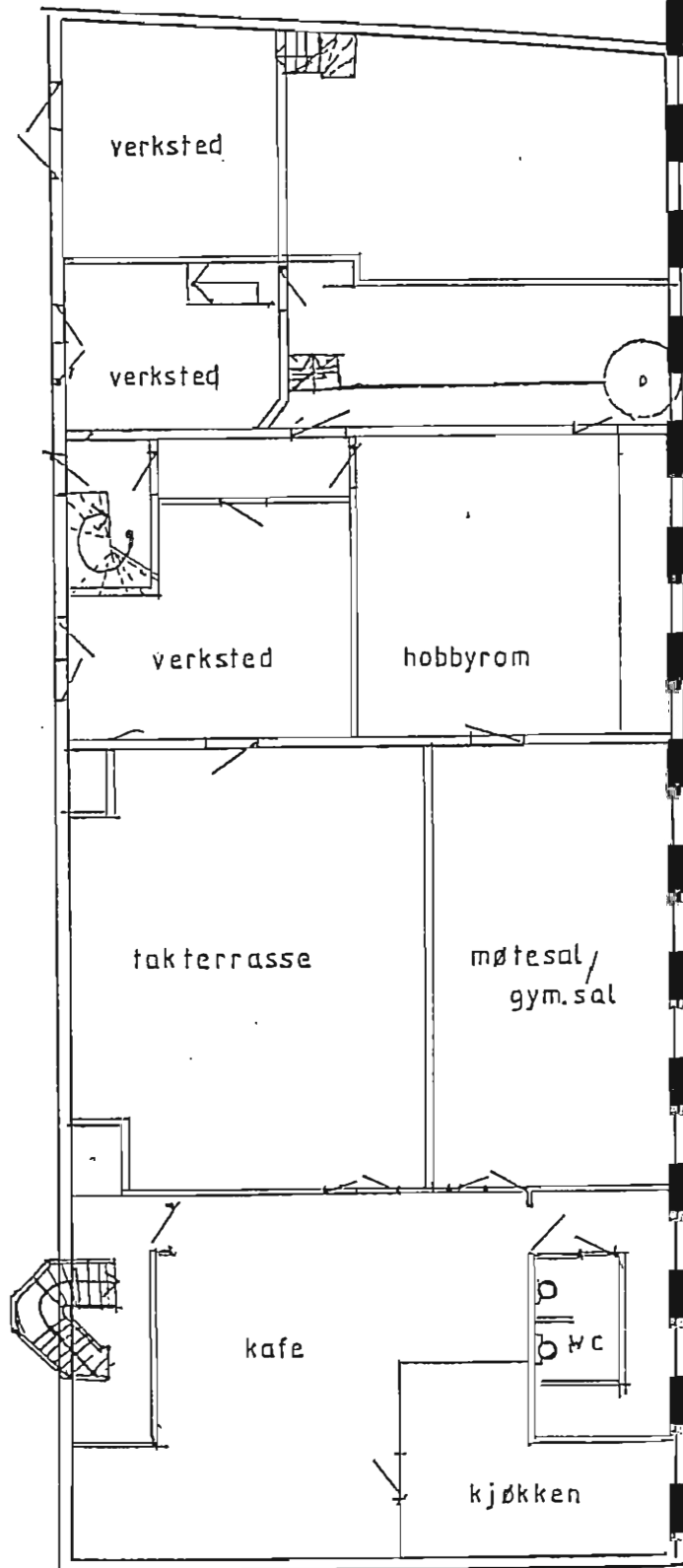
KAMPEN

1:200

1200 m<sup>2</sup>



1. ETASJE



2. ETASJE

## 2.2 EKSEMPLER

### A/L KAMPEN BYDELSHUS I OSLO

1. desember 1982 ble andelslaget Kampen bydelshus stiftet. To uker senere var andelslaget eiere av Ødegaards gamle fargereri i Bøgata 21. Kampen Vel hadde tatt det første steget for å realisere drømmen om et samlingssted i bydelen. Tanken var at bydelshuset skulle medvirke til, ta vare på og utvikle det sosiale miljøet i bydelen. Den omfattende byfornyelsesprosessen med bl.a. mye ut- og innflyttinger og brudd på etablerte sosiale nettverk ga et stort behov for tiltak som kunne samle nye og gamle beboere i bydelen.

Det nyervervede bydelshuset var gammelt og nedslitt og trengte omfattende vedlikeholds- og ombygningsarbeider for å kunne tas i bruk. Byggearbeidet har pågått siden årsskiftet 82/83. Våren 1988 gjenstår fortsatt en del arbeid. De enkelte rommene i huset er imidlertid tatt i bruk så snart de var ferdigstilt. Byggearbeide og drift har gått side om side i hele forsøksperioden.

### FORMÅL FOR KAMPEN BYDELSHUS

"Å opprette og drive et bydelshus på Kampen, basert på beboernes ønsker og behov. Bydelshuset skal være et forum og et redskap for en selv-bærende lokal integrasjon og utvikling".

### HVA ER OPPNÅDD

Bydelshuset har siden det først ble tatt i bruk i 1983 hatt en mangfoldig virksomhet selv om byggearbeidet fortsatt pågår. Aktivitetene fordeler seg på tre hovedområder:

1. Næringsvirksomhet
2. Lønnet, profesjonelt miljø, kultur- og sosialt arbeid
3. Frivillig miljø, kultur- og sosialt arbeid.

### Næringsvirksomhet

Næringsvirksomheten foregår både i andelslagets egen regi ved stor satsing på kurs, konferanser og større arrangementer og gjennom selvstendige bedrifter i huset. Bydelshuset leier ut lokaler til Kafè Lars, små håndverksbedrifter og foreningsvirksomhet.

## Miljø-, kultur- og sosialt arbeid

Daglig leder, ungdomsleder i bydelshuset og flere frivillige enkeltpersoner, organisasjoner og interessegrupper driver en omfattende virksomhet rettet mot bydelens beboere. Tiltakene satt igang av bydelshuset har særlig rettet seg mot barn og ungdom, barnefamilier og eldre.

Barne- og ungdomsvirksomheten er drevet i samarbeid med ungdomskontoret i kommunen, skolen og Tyrilikkollektivet. På skolen er bydelshuset blitt valgfag for 5., 6. og 7. klasse. Elevene lærer om sitt nærmiljø, de lærer å organisere aktiviteter for jevnaldrende og for voksne og de gjør oppgaver for historielaget. Ikke overraskende tilbringer mange av disse ungdommene store deler av sin fritid i bydelshuset. Valgfaget ble startet i samarbeid med barnevernet.

Aktiviteter for de over 50 - Godt voksen gruppa er også mangfoldige. Dette er den største aldersgruppen på Kampen. Aktivitetene er igangsatt av ansatte i bydelshuset og skal drives videre av de "GODT VOKSNE" selv. Hovedtiltak for 1988 er å styrke Kampen Korner og starte husflidsaktiviteter og kulturbingo i bydelshuset.

## BYDELSHUSET, STEDET HVOR BEBOERNE MØTES OG SØT MUSIKK/NYE IDEER OPPSTÅR

Bydelshuset har blitt det lokale samlingsstedet for beboerne i bydelen.

Kafè Lars har utvilsomt spilt en vesentlig rolle her. Kaféen er bydelens eneste serveringssted og husets hjerte. Kaféen drives profesjonelt som egen bedrift og har en omsetning på 3,5 mill. (1987). Kaféen er allerede pusset opp for 2. gang. Den er åpen hver dag fra 11-23. Kaféen drives nesten som et familieforetakende hvor både mor og bestemor til kafèvertinnen deltar aktivt i kafèvirksomheten og i det sosiale miljøet i bydelen. Dette har en positiv betydning for rekrutteringen til bydelshuset.

Ut av basisvirksomheten i bydelshuset blomstrer nye tiltak. Kort nevnes Kampen Historielag og Kampen Kirke- og kroker. Koret er startet av presten og kafèvertinnen sammen. Koret øver i bydelshuset og har et repertoar som spenner fra salmesang til Bellman. Musikk-korpset Kampen Janitsjar øver i storsalen.

## Jobbskaping

Bydelshuset har skapt lokale arbeidsplasser. Ved siden av de fire som er ansatt direkte av andelslaget, er det 10-15 voksne som har sitt levebrød i bydelshuset.



## Ungdomsboliger

Styret i andelslaget vurderer nå å bygge 8-10 ungdomsboliger der det står et falleferdig fyrhus. Dette kan bidra til å sikre andelslagets økonomi samtidig som ungdommen på Kampen får et boligtilbud i oppvekstområdet.

## BYGGEPROSJEKTET

Da huset ble kjøpt i 1982 trengte bygningene omfattende vedlikeholds- og ombyggingsarbeider. Det var råtne gulv, taklekkasjer og brannskader. Et lokalt arkitektkontor har stått for arkitektarbeidet. Byggearbeidet er utført på dugnad, av yrkesskolelærer ved hjelp av sysselsettingsmidler og av engasjerte håndverkere. Byggearbeidet startet våren 1983 og pågår fortsatt våren 1988. Ettersom byggeoppgavene har blitt mer kompliserte og spesialiserte har dugnadsinnsatsen avtatt. Planleggingsprosessen har vært og er vanskelig og pågår helt til bygget står ferdig. Huset var i utgangspunktet dårlig og nye skader og mangler oppdages hele tiden. Usikker økonomi og endring i brukerbehovene underveis har ført til at planleggingen ofte har vært litt på etterskudd.

## Høy Standard

Kampen bydelshus har satset på høy bygningsmessig standard og høyt service/aktivitetstilbud. Filosofien bak er at minimumsstandard ikke holder om huset skal få stor oppslutning i lang tid framover. Bygningsmessig har dette ført til en blanding av spesialiserte rom og allmene, fleksible, flerfunksjons rom. Storsalen kan f.eks. brukes til teaterforestillinger, disco, konserter, møter, konferanser og trim. Salen er så godt lydisolert at Kampen Janitsjar kan øve der uten å sjenere andre. Ved siden av storsalen ligger et profesjonelt lydstudio. Huset har høy audiovisuell standard for å tilfredsstille kravene til kurs- og konferansesenter. Kafè Lars har profesjonelt storkjøkken på få kvadratmeter.

Samkjøring av full drift i ferdigstilte lokaler med byggearbeid har stilt høye krav til planlegging av driften og en mest mulig ryddig byggeprosess.

## ØKONOMI OG DRIFT

I Kampen Bydelshus er det i løpet av forsøksperioden investert 8,2 mill. kroner. 2/3 av dette har det offentlige bidratt med i form av tilskudd og ulike støtteordninger. Lokalmiljøet på Kampen har bidratt med ca. 1/2 million. 1,6 mill. kroner har andelslaget tatt opp i privat lån. Fra 1. mai 1988 må bydelshuset klare seg uten statlig støtte. Samtidig med at de statlige forsøks- og stimuleringsmidlene opphører, oppretter bydelshuset faste stillinger som daglig leder og kulturleder. Bydelshuset satser på å klare å selvfinansiere videre drift og utvikling. Om bydelshuset lykkes i dette er de offentlige stimuleringsmidlene vel anvendte. Hvordan økonomien skal vurderes er derimot ikke enkelt. Bydelshuset skal etter sitt formål drive virksomhet i grenselandet mellom ideell beboerstyrt virksomhet, virksomhet som ligger innenfor det offentliges ansvarsområder og næringsvirksomhet. Målene på lønnsom drift kan derfor ikke være de samme som for en vanlig privat bedrift.

Som utgangspunkt kan vi ta husets verdi våren 1988, taksert til 14 - 15 millioner kroner. En ikke tapsbringende forrentning av kapitalen ville ligge på rundt 13% eller i underkant av 2 millioner i året. På bakgrunn av inntjeningen i 1987 er Bydelshusets driftsbudsjett for 1988 stipulert til 1,7 mill. Dette er en målsetting som sannsynligvis ikke nås fullt ut da huset fortsatt er i sin oppstartingsfase. Nivået er imidlertid det optimale som kan forventes ved full drift.

## HOVEDPUNKTER I DRIFTSBUDSJETTET FOR 1988

### Utgiftsiden

På utgiftsiden er lønningene den største posten. 1. mai ansetter bydelshuset i egen regi daglig leder og kulturleder ved siden av kontorleder og vaktmester.

De største utgiftspostene:

Lønninger	Kr. 1.000.000	
Kapitalkostnader på lån (renter)	Kr. 165.000	
Strøm	Kr. 145.000	
Renhold	Kr. 150.000	
Vedlikehold	Kr. 100.000	(lavt stipulert)
Alt annet	Kr. 140.000	
<b>Totalt</b>	<b>Kr. 1.700.000</b>	

## Inntektssiden

Faste leietakere (Kafè Lars 300.000)	Kr. 500.000
Annen utleievirksomhet og spesielle tiltak	Kr. 700.000
Kommunen (støtte til barne- og ungdomsarbeid og kulturtiltak)	<u>Kr. 500.000</u>
<b>Totalt</b>	<b>Kr. 1.700.000</b>

Målet om selvfinansiering har ført til at bydelshuset må ha en klar politikk på inntekts- og utgiftssiden for alt som foregår i huset. Dette kan være konfliktfylt i forhold til ideelle virksomheter. Bydelshuset forsøker å løse dette ved å inngå bydelshusavtaler med alle som bruker huset. Alle virksomheter i bydelshuset må forplikte seg i forhold til formålet. Avtalene er ulike for kommersielle og ikke kommersielle virksomheter.

For ideell ikke-kommersiell virksomhet legges vekt på følgende forhold:

- arbeidsinnsats > som bydelshuset, andre
- inventar og utstyr > brukergrupper kan ha
- husleie > nytte av

dessuten

- antall arrangementer/tiltak
- hvilke grupper virksomheten retter seg mot
- rekrutteringspotensiale

## FANTASI FOR Å ØKE EGENINNTJENINGEN

### Bydelshuset

Målet om selvfinansiering krever iderikdom og utradisjonelle tiltak for å skaffe nok midler. I 1988 planlegges:

#### 1. Stolaksjon.

Sympatisører og brukere av bydelshuset kjøper sin egen ideelle stol i storsalen til innkjøpspris. Kjøperen får navnet sitt på stolryggen. Aksjonen finansierer innkjøp av nødvendig inventar samtidig som identitet og tilhørighet til bydelshuset styrkes.

2. Ungdomsbolig prosjektet.  
Dersom ungdomsbolig prosjektet gjennomføres forventes det at dette kan tilføre bydelshuset rundt 70.000 i årlige leieinntekter.

### **Brukerne**

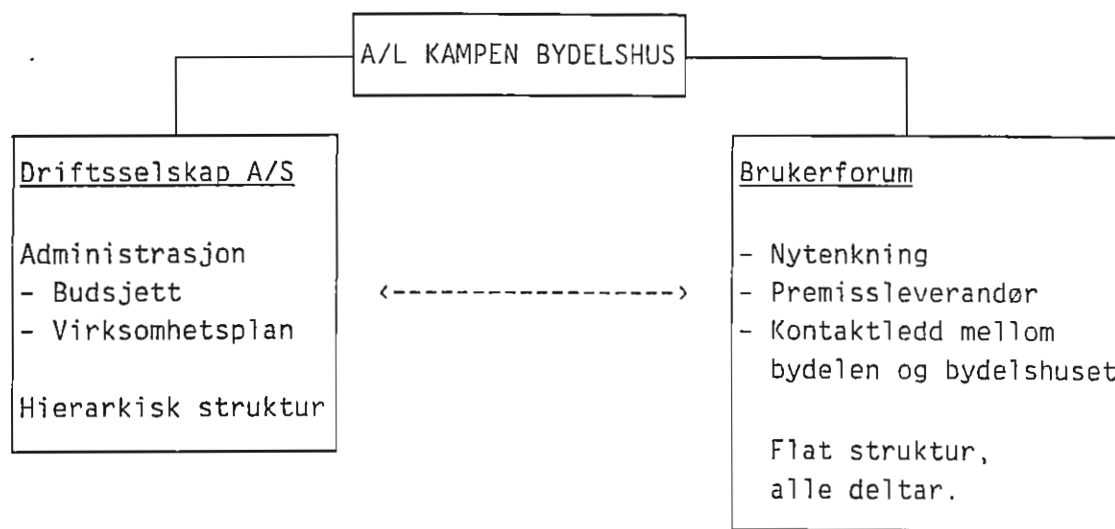
Brukerne av huset må også ha egen inntjening for å dekke deler av kostnadene. Her er eksempler på måter å gjøre det på.

1. Selvfinansiering av barne- og ungdomsaktiviteter  
Kostnadene ved å drive barne- og ungdomsaktivitetene er beregnet til ca. 870.000 i 1988 hvorav bydelshuset finansierer halvparten. Den andre halvparten søkes av kommunen. Av de drøye 420.000 som bydelshuset finansierer forventes det at ungdommene selv bidrar med 165.000. Dette kan oppnås ved dugnadsjobbing i og utenfor bydelshuset sammen med overskudd fra arrangementer som ungdommen arrangerer.
2. Historielaget  
Kampen historielag oppstod i bydelshuset og har lokaler der. For bl.a. å kunne betale leie, lagde de en Årskalender, sponset av en større avis. Inntektene av salget går til husleiedekning.

### **ORGANISASJON OG STYRING**

Kampen bydelshus er organisert som et andelslag med 400 andeler. Andelshavere er foreninger og lag på Kampen samt enkeltpersoner. I styret i bydelshuset skal det alltid sitte en representant fra Kampen Vel som var initiativtaker til bydelshuset. Bydelshusprosjektet ble raskt så omfattende at styret trengte en administrasjon ved siden av seg. Daglig leder i huset ble delegert omfattende myndighet. 5 års drift har gitt andelslaget erfaringer i forsøket på å forene brukersidens behov og en demokratisk styringsform med mer forretningsmessig virksomhet. Erfaringene gjør at styret nå vurderer å legge fram et forslag om å danne et driftsselskap som skal være ansvarlig for driften av bydelshuset. Parallelt må det etableres et brukerforum som kan fungere som premissleverandør for driftsselskapet. Brukerforumet må stå for nytenkning og gi retningslinjer for utviklingen av huset.

## Forslag til nyorganisering av bydelshuset



En slik organisasjonsstruktur kan være et virkemiddel til å løse konflikten mellom forretningsmessig virksomhet og ideell virksomhet samtidig som det overordnede formålet for bydelshuset styrkes.

### Utsiktene framover

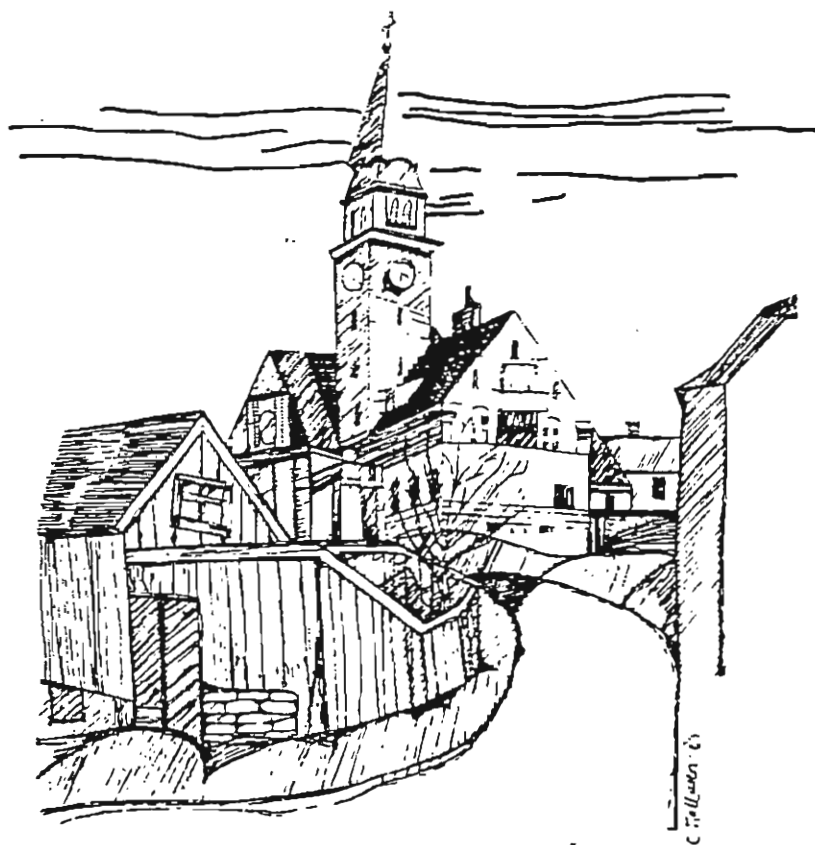
Bydelshuset er blitt et populært samlingssted for beboerne på Kampen. Det er etablert et godt samarbeid med bydelsadministrasjonen i kommunen. Ettersom huset ferdigstilles og blir mer kjent øker bruken både for lokalbefolkningen, foreninger og lag og på kurs/konferanse siden.

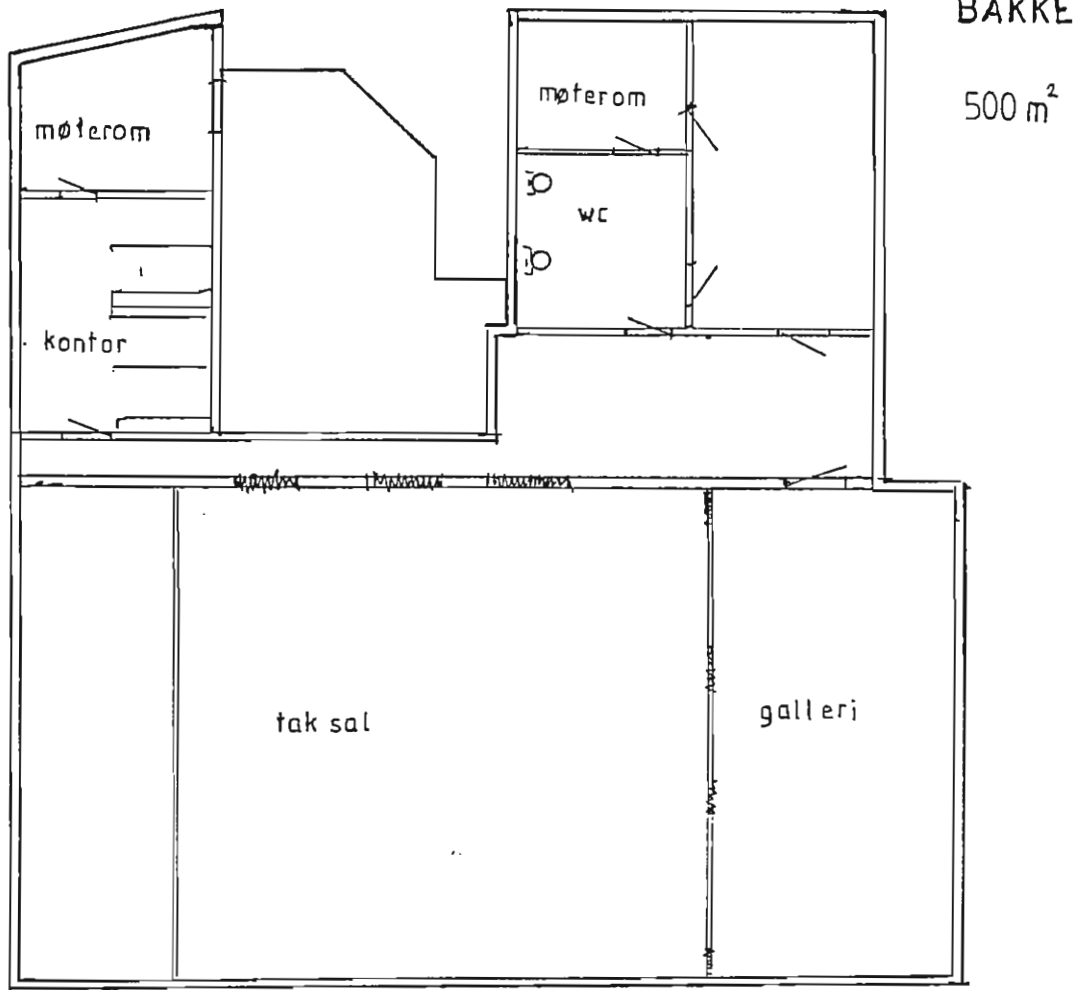
Huset har foreløpig klart balansegangen mellom ideell virksomhet og næringsvirksomhet med et skrik. Evt. etablering av driftsselskap og brukerforum kan bidra til at disse motstridende interessene kan fortsette sameksistensen og styrke husets profil. Forutsetningen er at hele virksomheten målrettes og aktivitetene prioriteres i forhold til ressurser og overordnet formål.

Bydelshuset på Kampen har satset stort for å skape et skikkelig samlingssted. Måten huset styres på har innebygget fleksibilitet og åpning for nye behov og brukergrupper. Dette tilsier at bydelshuset kan bli mer enn et populistisk blaff i etterdønningene fra 70-åra og fortsette som samlingssted på Kampen i lang tid framover.

Se også kap.6.3.

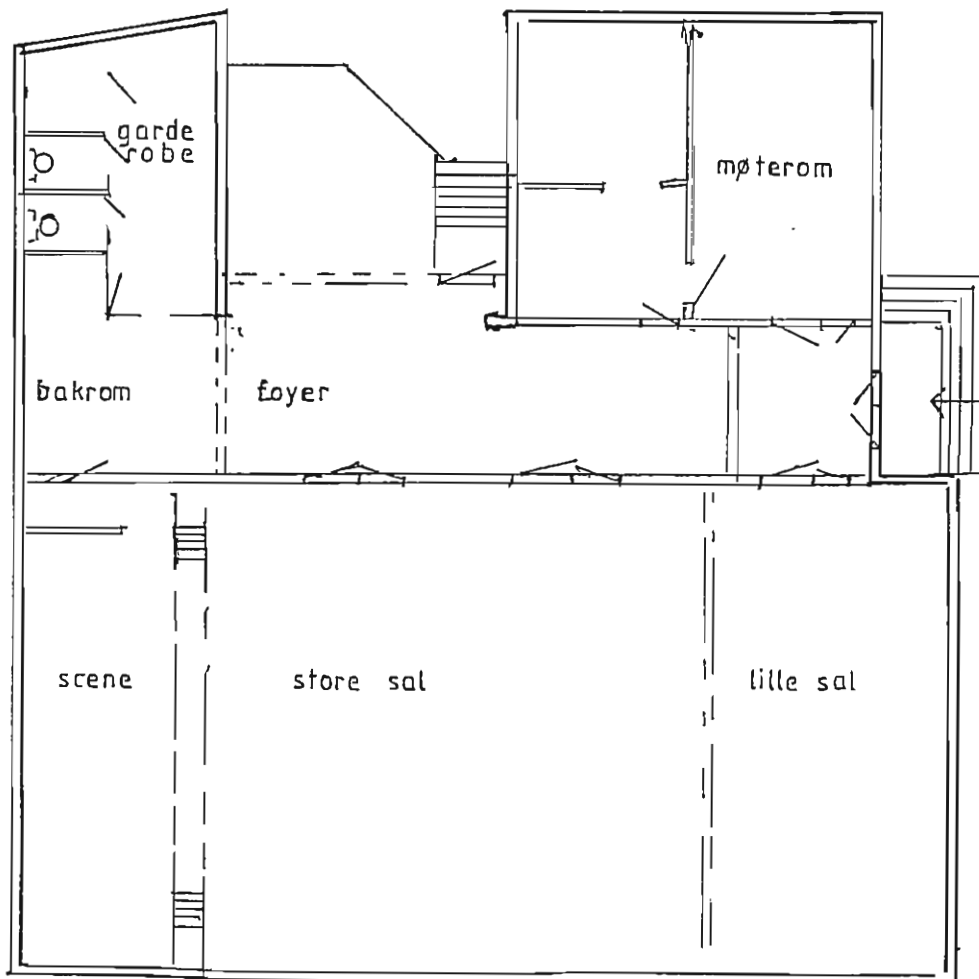
# A/L BAKKE BYDELSHUS





2, ETASJE

1:200



HOVEDPLAN



## **A/L BAKKE BYDELSHUS, TRONDHEIM**

På slutten av 70-åra skulle Bakklandet menighetshus selges. Dette førte til at velforeningene i strøket begynte å diskutere behovet for lokale forsamlingssteder. Resultatet ble opprettelse av A/L Bakke bydelshus og overtakelse av menighetshuset 1.august 1983.

De sentrumsnære bydelene Rosenberg, Møllenberg og Bakklandet sogner til bydelshuset. Bydelene er fra 1800-tallet og gjennomgår nå omfattende rehabiliteringsarbeider etter en lang periode med forslumming. Samtidig skjer en utskifting av beboerne og behovet for lokale møteplasser skulle normalt være stort for å bygge opp det sosiale miljøet. Beboerne i området har i liten grad vært organisert i lokalmiljøet men hatt tilknytning til Trondheim sentralt. Velforeningene som oppsto i 70-åra var en motvekt til dette.

### **FORMÅL FOR BAKKE BYDELSHUS**

Det nye bydelshuset skulle bli et lokalt samlingssted for felles aktivitet og et samlende symbol som kunne øke tilhørigheten og identiteten til området. Følelse av større tilhørighet til området skulle bidra til å trekke beboerne tilbake til bydelen fra sentrum. Vedtektene understreker at huset skal eies og styres av lokalbefolkningen. Alle typer lokal interesse og aktivitet skal sikres adgang til huset. Samarbeid med det offentlige skal ikke begrense den lokale styringen.

### **BYGGEPROSJEKTET**

Det gamle menighetshuset trengte omfattende rehabilitering før det kunne fungere som bydelshus. Byggearbeidene startet høsten 1983 og var delvis ferdigstilt sommeren 1985. Deler av huset er ikke istandsatt pga. manglende finansiering. Bydelshuset er gradvis blitt tatt i bruk parallelt med byggearbeidene.

Til å lede byggearbeidet nedsatte styret i andelslaget en byggekomite og en plankomite. I komiteene satt fagfolk som bodde i bydelen og som utførte dette arbeidet på fritid. Komiteene skulle sikre en faglig og forsvarlig gjennomføring av arbeidene.

Behovet for store arbeider og et trangt byggebudsjett gjorde det nødvendig å satse på utstrakt bruk av dugnad. Dette forutsatte en lang byggeprosess. Å mobilisere til dugnad viste seg å være tungt og arbeidskrevende. Det har vært vanskelig å nå fram utenfor velforeningene. Barn og eldre ble viet begrenset oppmerksomhet, noe som kan ha virket inn på

deres manglende følelse av tilknytning til huset senere. Det er lagt ned 4500 dugnadstimer i byggearbeidet, dette er mindre enn det styret hadde forutsatt på forhånd.

Det ble også satset på offentlige arbeidsmarkedstiltak som "rettedalsmidler". Det ble engasjert 6 bygningsarbeidere som bidro til vesentlige besparelser på byggebudsjettet. I en periode ble det gjennomført et bedriftsinternt opplæringstilbud for 9 ungdommer. Tanken bak var å rekruttere ungdom til å arbeide med de delene av huset som var avsatt til ungdomsformål. Rekrutteringen fra strøket viste seg å være umulig, men en del restaureringsarbeider ble gjennomført.

Framdriften av byggearbeidene gikk langsommere enn planlagt, og det oppsto problemer med å kombinere dugnadsinnsatsen og arbeidsmarkedstiltakene med det profesjonelle byggearbeidet. Kostnadene til ombyggingen har vært undervurdert slik at det fortsatt gjenstår en del arbeid.

Erverv og ombygging er finansiert med tilskudd fra Husbanken (2.225 mill. kr.) samt dugnadsinnsats beregnet til 600 000 kr. og arbeidsmarkedstiltakene.

## HUSET

Slik bydelshuset er utformet egner det seg godt til møtelokaler, større sammenkomster, konserter, teater og dans. Huset består stort sett av store generelle rom bortsett fra kontor og musikkøvingslokale i kjelleren. Kjøkkenet er stort og vel utstyrt og brukes av leietakerne etter selvbetjeningsprinsippet.

Huset mangler små rom og verkstedslokaler hvor ulike aktiviteter kan foregå fast. Det er ikke lagt opp til at interessegrupper kan få være med å prege ulike rom i huset, alt skal kunne brukes av alle til enhver tid. Huset mangler også lagringsplass for teaterrekvisitter, musikkinstrumenter, malersaker, sysaker, trimutstyr o.l. Storsalen, som egner seg godt til trimaktiviteter og teaterforestillinger, mangler skikkelig garderobe og dusj og blir dermed vanskeligere å bruke.

Mangelfull lydisolering mellom rom i huset og mot nabolaget har lagt begrensninger på bruken. Støy fra konserter og musikkøvinger har ført til naboklager og vanskeligheter med sambruk av lokalene.

## HVA HAR DE FÅTT TIL I BYDELSHUSET

Så snart huset var overtatt ble det klart at det var behov for arbeidskraft utover det de frivillige organisasjonene kunne dekke. Det var nødvendig med kontinuitet i organisasjonsarbeidet og utvikling i bruk av huset. Stillingen som tiltakskonsulent ble opprettet og ble som forsøksprosjekt samfinansiert av SNU, fylket og kommunen. Tiltakskonsulenten skulle i utgangspunktet være halvt vaktmester og halvt organisasjonskonsulent og igangsetter av tiltak. Denne forsøksordningen har fungert fra 1.01.84 til 31.12.86.

I forsøksperioden har det vært tatt initiativ til en rekke aktiviteter og tiltak i bydelshuset. Mange av tiltakene har vært dugnadsbaserte, andre har fått offentlig tilskudd. Mange aktiviteter ble satt igang av tiltakskonsulentene, andre av frivillige. Det startet med åpningsuke i november 1984. Senere har det vært loppemarkeder, høsttakkefest, utstillinger, konserter, kulturarrangementer, diskotek og skolefester. Det har vært arrangert bydelsmiddager i samarbeid med restauratør og lørdagskafe som ulike organisasjoner har drevet på omgang. Høsten 85 ble det drevet bingo på bydelshuset. Tiltaket var en sosial suksess og trakk nye grupper til huset. Men selv 60 - 100 mennesker møtte opp hver gang var dette for lite til å dekke utgiftene med arrangementet.

## TILTAK FOR BARN OG UNGDOM

Det har vært satt igang flere tiltak for barn og ungdom, særlig innen interessefeltene teater, dans og musikk. Det har bl. annet vært drevet musikalsk barnehage, barneteatergrupper for flere aldersgrupper, bydelsrevy, breakdancekurs m.m. Musikkøvingsrommet har trukket til seg flere band hvor deltakerne har en viss tilknytning til strøket. Behovet for øvingslokaler er stort og pågangen har vært økende. Gruppene som har øvd i huset har senere spilt på disco-kveldene til stor applaus fra ungdommen eller fra naboene. Etterhvert har også en lokal gruppe med voksne musikanter fått bruke øvingsrommet. Som vederlag skulle gruppa, "Honky Tonk Old Boys" spille på dansetilstelninger i huset.

Som fast tiltak i huset har kommunen etterhvert etablert et fritidshjem. Dette gjør bydelshuset til et samlingssted for barn samtidig som huset får en fast inntektskilde.

Ved siden av tiltak og aktiviteter igangsatt av bydelshuset har det hele tiden vært drevet utstrakt utleievirksomhet.

## ..... OG HVA HAR GÅTT GALT ?

Bakke bydelshus har hatt mange ideer og ambisjonene har vært store på alt som skulle settes igang og drives fra bydelshuset. Bydelshuset er vakkert og gir et sympatisk inntrykk på besøkende. Huset har i seg et stort potensiale for å bli et lokalt allaktivitetshus eller et lokalt kulturhus. Mye er blitt satset og mange har bidratt for at det skulle bli det lokale samlingsstedet og bidra til å øke identiteten til området. Etter forsøksperioden er økonomien i huset usikker og den lokale oppslutningen for liten. Årsakene til dette er mange og sammensatte.

\* Bydelshuset ble skaffet før det var et uttrykt lokalt behov for et felleshus i strøket. Menighetshuset skulle selges og "noen" syntes dette måtte sikres for bydelene som felles forsamlingshus. Ideen om et felleshus var ikke forankret lokalt.

\* Bydelshuset ligger nær Trondheim sentrum. Folk i bydelen har vært vant til å være med i Trondheim et eller annet og ikke Bakke et eller annet. De nye beboerne i strøket er mange i den gruppen som nå ønsker å bo urbant for å kunne delta i et "aktivt og pulserende byliv". Nærmiljøet er ikke interessant nok.

\* Ildsjelene og initiativtakerne til huset representerte et annet sosialt miljø enn de som skulle bruke huset. Det kan ha vært vanskelig å mobilisere over de sosiale grensene.

\* Ideene til tiltak var ikke direkte basert på kunnskap om lokale behov, men initiativtakernes forestillinger og egne lyster om hva det burde være behov for. Oppslutningen om aktivitetene var ofte liten. Dette kan være problemfylt når hvert tiltak i prinsippet må ha nok egeninntjening til å dekke sin del av driftskostnadene for bruk av huset.

\* Lite kontinuitet i tiltakene. Virksomheten var sporadisk og gjorde det vanskelig å bygge opp tradisjoner for bruk.

\* Det har vært satset for lite på langsiktige og kontinuerlige tiltak som kunne bygge opp et miljø på bydelshuset. Slike langsiktige tiltak kan være ulønnsomme på kort sikt, men vil være nødvendige for å sikre driftsgrunnlaget i et litt lengre tidsperspektiv.

\* Mangel på prioritering av oppgaver. For lite kontakt og delvis konfliktyllet samarbeid mellom tiltakskonsulentene og styret i andelslaget og mangel på målsettings- og strategidebatter. Ikke klargjøring av kortsiktige og langsiktige mål.

\* For mange baller i luften på en gang. Ikke samsvar mellom ambisjoner og ressurser med det resultat at folk ble oppgitte, utslitte og frustrerte. Læring i "hva som ikke går".

\* Rutiner, oppfølging og ansvarsfordeling var ikke avklart. Dette bidro til konflikter og irritasjoner mellom de ulike brukerne av huset og mellom tiltakskonsulentene og de som jobbet der frivillig.

\* Bydelshuset ble overtatt fra menigheten under forutsetning av at det skulle være alkoholforbud i huset. Dette har gjort forsøkene på kafédrift mindre lønnsom og attraktiv. Sannsynligvis har det også vært medvirkende til at endel potensielle brukere heller har gått på by'n for å hygge seg. Bydelshuskafeer kan vanskelig drives på brukernes idealisme over tid dersom de skal dekke kostnadene til driften. Bydelshuskafeer rekrutterer gjester fordi de har et annet og bedre tilbud enn andre serveringssteder. Særlig i større pressområder hvor det p.t er overetablering av serveringssteder, vil det være vanskelig å komme utenom skjenkerett for å oppnå et stort nok kundegrunnlag.

\* Planløsningene har i stor grad bestemt bruken av huset. Huset har nesten bare store generelle rom som kan brukes av alle, og ikke smårom og verksteder som kan brukes av mindre grupper til ulike aktiviteter over tid.

\* Teatersalen og scenen mangler skikkelig omklæringsrom og dusjer, noe som reduserer bruksmulighetene.

\* Huset mangler alle sorter lagringsplass til disposisjon for brukerne.

\* Støyproblemer. Naboklager har ført til at det nesten er umulig med konsertarrangementer og arrangementer etter kl. 23. Problemer med støy mellom rom gjør sambruk vanskelig.

\* Huset er stort og koster mye å drive. Uten støtte til driften utenfra betyr det at alt som foregår i huset må dekke sin andel av driftskostnadene. Planlegging av tiltak må settes i en økonomisk ramme og det må hele tiden arbeides for å skaffe nye midler. Lokale grupper må betale leie for å bruke huset.

\* I forsøksperioden har det vært flere tiltakskonsulenter ansatt. Dette kan ha gjort det vanskelig med kontinuitet i arbeidet.

\* Samarbeidet med kommunen har vært vanskelig. Kommunen har vært uklar i om de støtter huset eller ikke.

\* Etter forsøksperioden har det bare i en kort periode vært noen ansatt til å drive utviklingsarbeid i huset. Tiltak og aktiviteter drevet av huset er blitt lagt ned.

## ØKONOMI OG DRIFT

Bakke-bydelshus er kjøpt og utbedret med tilskudd fra Husbanken. Det ble først gitt 2 mill. kr. i støtte. Etter forsøksperioden er det i tillegg gitt tilskudd fra Husbanken på kr. 250 000 til istandsetting av fritidshjemmet og kr. 125 000 til opparbeidelse av utearealene.

Bydelshuset har ingen lån og kan starte driften gjeldfri.

Tiltakskonsulentstillingen har i forsøksperioden vært lønnet av staten, fylket og kommunen.

## DRIFT AV BYDELSHUSET ETTER FORSØKSPERIODEN

For 1987 og 1988 har styret i bydelshuset lagt opp til bare å drive med utleievirksomhet. Huset har ikke mulighet til å drive med utviklingsarbeid, tiltak og aktiviteter uten ansatte.

De tre første månedene i 1987 håpet allikevel styret at det skulle være mulig å dekke lønn til en stilling fra utleieinntekter og noe støtte fra kommunen. Inntektene ble for lave og stillingen måtte legges ned. Et revyteaterprosjekt som tiltakskonsulenten skulle drive falt samtidig sammen. Dette prosjektet hadde fått kr. 30 000 i statsstøtte.

Som en minimumsløsning ble det ansatt en vaktmester på 10 timer i uka til utleie, drift og vedlikehold. I tillegg er det innstallert en automatisk telefonsvarer som kan ta imot bestillinger. Dette fungerer bare delvis

## Utleievirksomheten

Utleievirksomheten er stor. Lokale organisasjoner og lag bruker huset ofte og viser at det er et stort behov for lokalene lokalt. Bydelshuset blir også leid ut til ulike kulturarrangementer som barneteaterfestival m.m.

To lokale organisasjoner får midler fra kommunen og fra fylket for å kunne betale husleie til bydelshuset. Dette er "Fiin Gammel Bakkelandsadel" og en dansekafé som samler 120 - 140 voksne en gang i måneden. "Fiin Gammel Bakkelandsadel" er en organisasjon av eldre menn fra strøket. Organisasjonen oppsto i bydelshuset.

Kommunen leier lokaler og driver fritidshjem i bydelshuset. Det var avtalt at kommunen skulle betale kr. 100 000 i husleie i 1987 og at leien skulle betales forskuddsvis. Først etter mange purringer ble det utbetalt kr. 50 000 i 2. kvartal i 1988. Det er usikkert om resten utbetales.

Bakke bydelshus er stort og koster mye å drive selv om aktivitetsnivået er lavt. Inntektene må dekke utgiftene om ikke bydelshuset skal gå konkurs.

#### HOVEDPUNKTER I DRIFTSBUDSJETTET FOR 1987

Inntekter:		Utgifter:	
Utleie	kr. 200 000	Strøm	kr. 70 000
Kommunal driftsstøtte	kr. 93 000	Lønn, inkl. renhold	kr. 250 000
Fritidshjem	<u>kr. 50 000</u>	Faste utgifter og vedlikehold	<u>kr. 63 000</u>
Totalt	kr. 343 000	Totalt	kr. 383 000
Underskudd:	kr. 40 000		

For 1988 er driftsbudsjettet stipulert til kr. 470 000 med samme underskudd som i 1987.

Det er søkt kommunen om driftsstøtte på kr. 98 000.

Det oppsatte driftsbudsjettet er trangt og bare kr. 10 000 er avsatt til aktiviteter som bydelshuset selv skal drive. Ingenting er avsatt til markedsføring.

#### PLANER FRAMOVER

Styret i bydelshuset har hele tiden satset på at kommunen skulle støtte driften av bydelshuset. Hvis ikke blir det ansett som umulig å ha en lokalstyrt, brukerorientert profil på virksomheten.

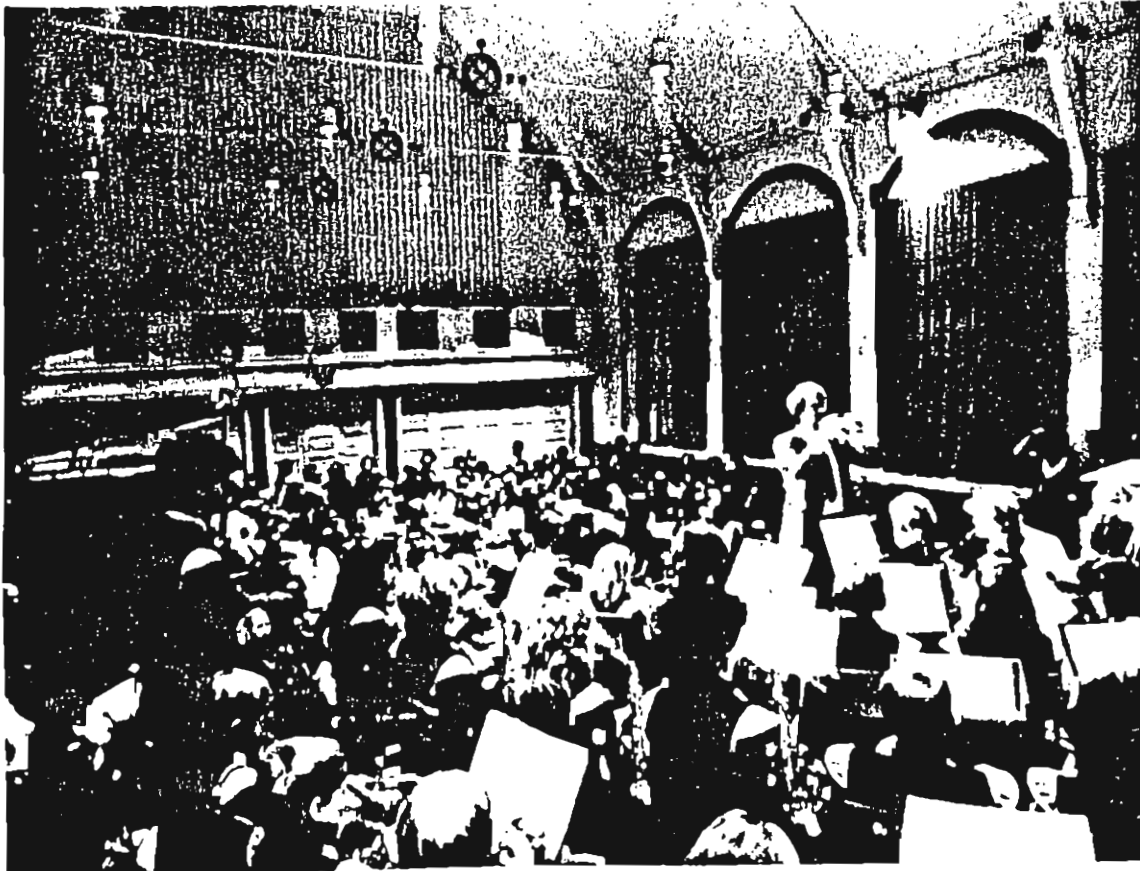
I 1988 ser det ut til at Trondheim kommune er lite interessert i å gi driftsstøtte. Kommunen har imidlertid lagt opp et program for å bygge nye bydelshus. Det ser ut til at planene er at kommunen skal finansiere byggene mens det forventes at lokalmiljøene skal finansiere driften.



Erfaringene fra Bakke og andre steder ser ut til å peke i retning av at det er nødvendig med samarbeid mellom lokalmiljø og kommunen for å sikre driften av felleshusene.

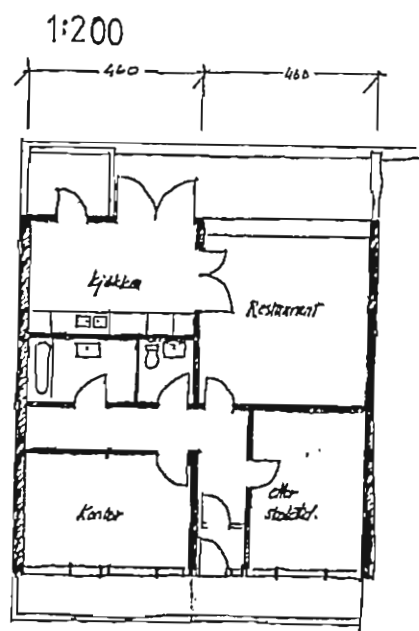
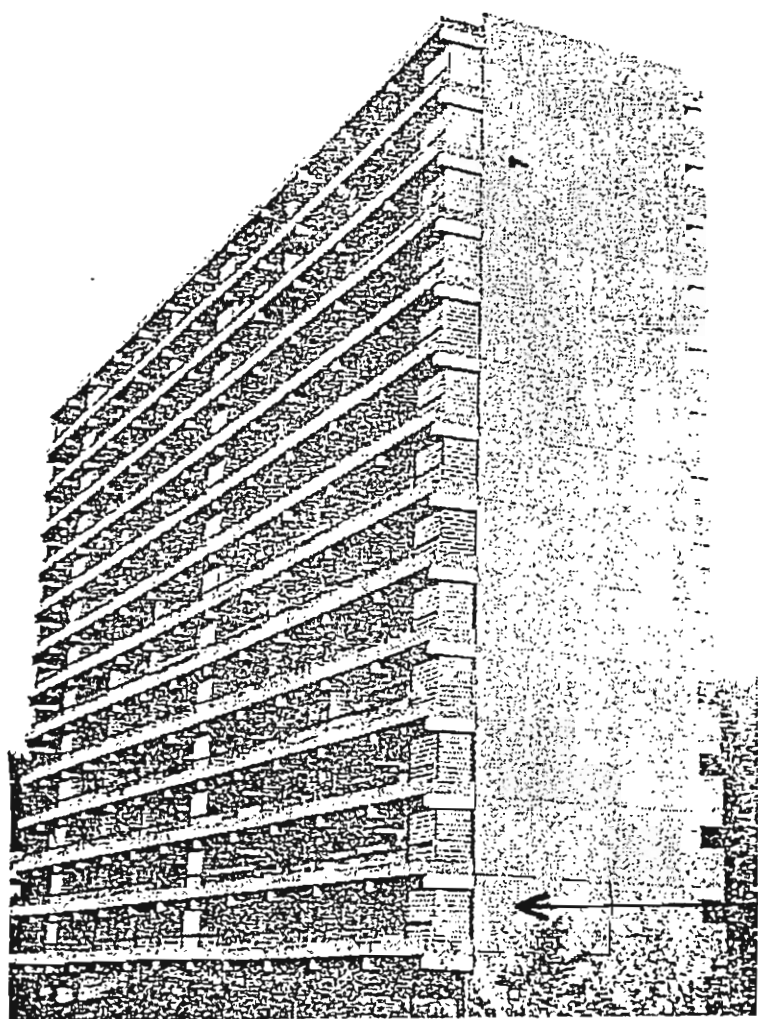
#### KAFE ELLER RESTAURANT I BYDELSHUSET ?

Styret i andelslaget har i 1988 vedtatt å oppheve det pålagte alkoholforbudet i bydelshuset. Det er søkt om begrenset skjenkebevilgning, dvs. med spiseplikt. Det er tatt kontakt med restauratør i Trondheim for å få etablert et profesjonelt spisested i bydelshuset. Restauratøren har tidligere vært med på å arrangere bydelsmiddager. Lykkes det å få igang et spisested betyr det at huset får et tilbud som kan trekke folk hver dag, huset blir åpent og tilgjengelig, spisestedet kan bli et møtested, evt. overskudd fra driften kan gå til å trekke igang andre tiltak. Utleievirksomhet, tiltak, aktiviteter, kulturarrangement og spisested vil sammen gjøre huset mer attraktivt for større grupper. Kanskje kan dette bli starten på en positiv utvikling av Bakke bydelshus.

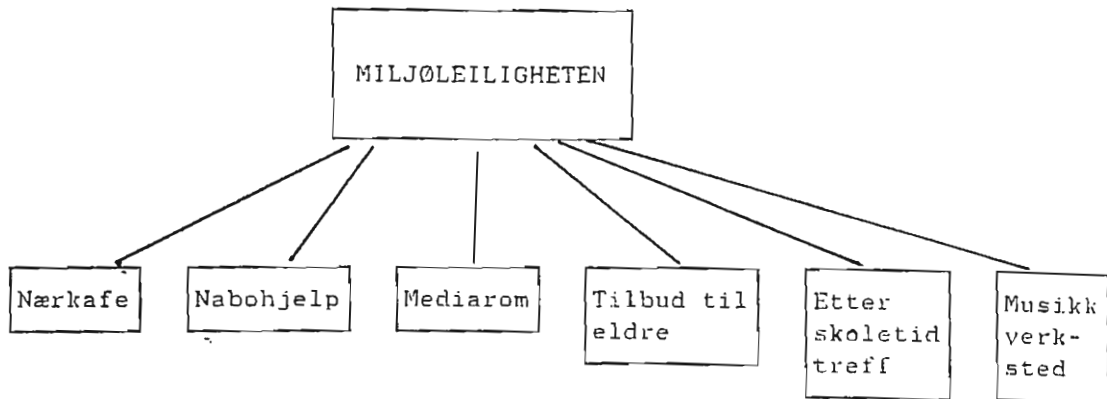


FRA ÆPNINGEN AV BAKKE BYDELSHUS

# MILJØLEILIGHETEN I PRESTESTIEN BORETTSLAG



Leilighet . 77 m<sup>2</sup>



*Mange hadde funnet velen til miljøleiligheten denne torsdagen, og her var alle generasjoner representert. Mange har savnet et alternativ til sin egen stue på dagtid.*

## MILJØLEILIGHETEN I PRESTESTIEN BORETTSLAG, BERGEN

### Eksempel på betydningen av et lokalt møtested i belastede boligområder

Prestestien borettslag i Åsane utenfor Bergen ble bygd i begynnelsen av 70-åra. Det er vestlandets største borettslag med 655 leiligheter fordelt på 3 høyblokker og 13 lavblokker. Det bor rundt 1500 mennesker i området. Borettslaget har mye friareale og natur, men få møtesteder og steder å være sammen med andre. Befolkningssammensetningen går i retning av flere eldre, enslige og eneforsørgere. Det sosiale nettverket har vært svakt og samholdet lite. Området har vært preget av passivitet, begynnende forslumming og hærverk.

For å prøve å gjøre noe med situasjonen opprettet borettslaget i 1985 et nærmiljøutvalg. Første oppgave ble sammen med styret å etablere et ikke-kommersielt møtested i borettslaget.

Overordnet mål for møtestedet:

- bedre kommunikasjon mellom menneskene i borettslaget
- bryte isoleringen mellom ulike generasjoner
- forebygge fremmedgjøring, sosial uro og hærverk
- styrke det sosiale samværet og bygge opp det sosiale nettverket

Hovedmålgrupper var de beboerne som tilbringer mye tid i boligområdet: barn, ungdom, hjemmeværende og eldre.

Som en start kjøpte borettslaget en 4-roms leilighet i en av høyblokkene. Miljøleiligheten skulle dekke disse funksjonene:

- Nabohelpssentral  
(Kjøp, salg og bytte av tjenester)
- Nærkafé  
(Sted å møtes over en kopp kaffe)
- Møterom for lag og foreninger
- Avis og mediarom  
(For utvikling av informasjon og kommunikasjon i borettslaget)

### HVA HAR SKJEDD?

Nærmiljøutvalget i borettslaget la i utgangspunktet opp til et nært samarbeid med kommunen. Samarbeidet var konsentrert om å legge forholdene bedre til rette for eldre, barn og ungdom. Mange av tiltakene som er igangsatt ligger i grenselandet mellom offentlige og private interesseområder.

## Nærkaféen

Våren 1988 har nærkaféen åpent 4 dager i uka med middagsservering, kaffe og vafler. Kaféen holdes også åpen på dager som 17.mai, jul- og nyttårs-aften. Det ble i 1987 solgt 2580 middager. Det er særlig de eldre i borettslaget som benytter seg av middagstilbudet (30-40 pr. uke). For mange er det den eneste varme maten de får. Kaféen brukes også av barn som er alene hjemme og av noen familier som ikke har tid til å lage mat.

Nærkaféen er i ferd med å utvikle seg til en lokal hjemmehjelpsentral. Hjemmehjelperne bringer mat til "sine" eldre og bruker selv kaféen som samlingssted. De som jobber i kaféen bringer mat hjem til de eldre som ikke har hjemmehjelp og til de som av helsemessige grunner ikke kan komme seg ut. Samtidig hjelper de til med små ærend. Nærkaféen er også i ferd med å bygge opp et kontaktsystem slik at ingen av de eldre skal bli liggende syke eller bli skadet uten at noen vet om det.

## Andre tilbud til de eldre

Nærkaféen har etablert samarbeid med en frisersalong i borettslaget hvor de eldre betaler pensjonistpriser. Fotpleier kommer til miljøleiligheten og stiller føttene til de som trenger det.

For å motvirke isolasjon og styrke den sosiale kontakten planlegges det å starte pensjonistklubb.

## Nabohjelp

Nabohjelpen brukes forholdsvis lite, men betyr mye for de som ikke kan utføre fellespliktene i borettslaget selv (utbæring av bossekker og trappevask).

## Avis og mediarom

Miljøleiligheten er for liten til å ha plass til avis- og mediarom. Utstyret til intern-TV er derfor plassert på borettslagets kontor i en av de andre høyblokkene. Avisproduksjonen ble nedlagt da tekst-TV ble innført. Dersom borettslaget får opprettet videogruppe med lokal TV-produksjon, må det vurderes å finne nye egnede lokaler til dette.

## TILBUD FOR BARN OG UNGDOM

### Etterskoletid tilbud

Tilbudet er for barn fra 1. til 6. klasse 2 dager i uka kl.13-17. Ca. 25 barn har benyttet seg fast av tilbudet i 1987. De har fått et sted å

være sammen med andre barn og voksne. De kan gjøre lekser, leke, spille spill, få mat eller bare slappe av.

Om sommeren har det vært drevet sommertilbud 2 dager i uka. Da har barna vært på forskjellige turer og utflukter. Tiltaket har vært populært og hatt større oppslutning enn etterskoletid tilbudet.

Etterskoletid tilbudet har helt til 1988 holdt til i miljøleiligheten selv om lokalet er lite og egner seg dårlig til mer enn 15 barn om gangen. Naboer har klagd mye på støy og bråk.

Nå har etterskoletid tilbudet flyttet inn i "nye" lokaler i en av lavblokkene. Lokalet er på 65 m<sup>2</sup> og inneholder stort oppholdsrom, kjøkken, toalett, gang og lager. Lokalet er pusset opp og lydisolert.

Med det nye lokalet blir tilbudet åpent 4 dager i uka og 6-åringer får også plass.

### **Musikkverksted**

Samme lokale som etterskoletid tilbudet bruker er også tatt i bruk som musikkverksted for ungdom. Lydisolasjonen er så god at naboene i etasjen over ikke sjeneres. En musikkutdannet sivilarbeider driver for tiden tiltaket sammen med ungdommene.

## **RINGVIRKNINGER AV NÆRMILJØPROSJEKTET OG MILJØLEILIGHETEN**

### **Jobbskaping**

Yrkesopplæring og jobbskaping er synlige biprodukter av prosjektet. For å drive nærkaféen og etterskoletid tilbudet trengtes folk. Borettslaget startet med å inngå samarbeid med fylkesarbeidskontoret om yrkesopplæring i nærmiljøarbeid. Hjemneværende kvinner i borettslaget gikk på kurs i miljøleiligheten og lærte å drive kafé, ta seg av eldre og være ansvarlige for etterskoletid tilbudet. I 1988 jobber 8 kvinner fra borettslaget i kaféen og som fritidsledere. Ansvarlig daglig leder ble også rekruttert på denne måten.

### **Knoppskyting fra miljøleiligheten**

Prestestien borettslag dekker et stort område og behovet for lokaler har vist seg å være stort. Miljøleilighetens 77 m<sup>2</sup> er sprengt og aktiviteter må flytte ut til nye lokaler. Andre lokaler i borettslaget blir tatt i bruk og virksomheten blir således spredd over området. Etterskoletid tilbudet og musikkverkstedet har fått andre lokaler. Intern-TV er startet på borettslagets kontor. Grendehuset midt i området blir brukt til større arrangementer, lag og foreninger.

## ANSVAR FOR ORGANISERING AV AKTIVITETENE I MILJØLEILIGHETEN

Nærmiljøutvalget i borettslaget er blitt erstattet med en styringsgruppe med representanter fra styret i borettslaget, boligbyggelaget, kommunen og daglig leder for virksomheten i aktivitetsleiligheten. Fra kommunen møter representanter fra distriktssosialkontoret, ungdomskontoret, PPT-tjenesten i Åsane og hjemmesykepleien. De instansene som deltar i styringsgruppa vil være viktige samarbeidsparter for borettslaget fremover om tilbudene til beboerne skal kunne videreføres.

## ØKONOMI

Nærmiljøprosjektet i miljøleiligheten har i forsøksperioden vært samfinansiert av staten, kommunen og borettslaget.

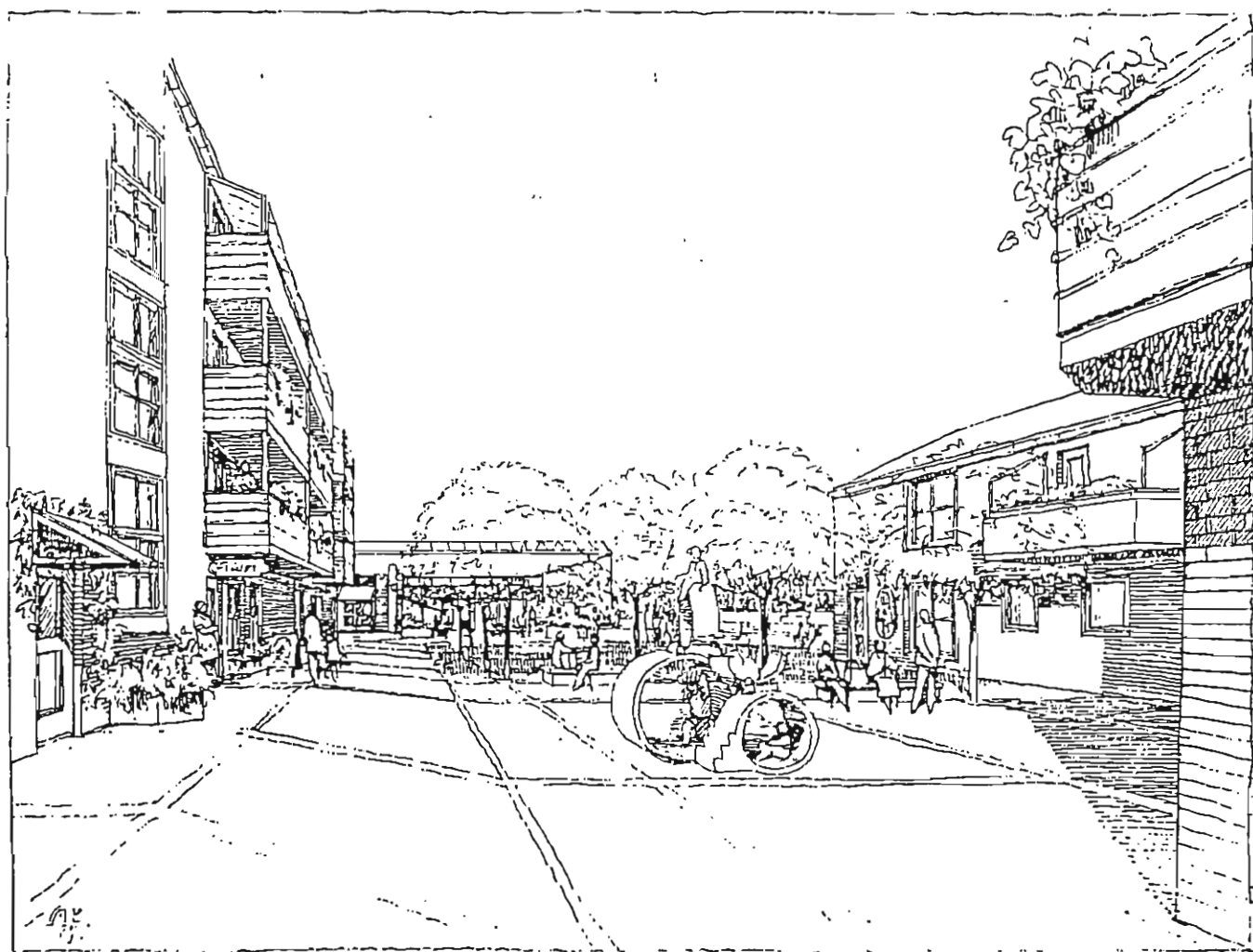
Kommunal- og arbeidsdepartementet har stort sett dekket lønn til prosjektleder. Ulike avdelinger innenfor helse- og sosial og fritid, kirke og kultur har dekket noe aktivitetsmateriell og lønnsmidler til de som jobber i kaféen og fritidslederne for etterskoletid tilbudet. Borettslaget dekker nå stort sett alle utgifter til lokalene, vedlikehold og rengjøring og noe til enkeltarrangementer.

For 1988 har nærmiljøprosjektet i miljøleiligheten et totalt budsjett på ca. kr.675.000. Alle tiltakene har separate driftsbudsjetter. I 1988 er tiltakene for barn og ungdom sikret mens tiltakene for de eldre henger i en tynn tråd. Dersom kommunen ikke vil være med på samfinansieringen må tiltakene for de eldre legges ned.

Prosjektet jobber med å finne fram til en modell for kostnadsfordeling mellom borettslaget og kommunen som gjør at tilbudene i miljøleiligheten kan opprettholdes.

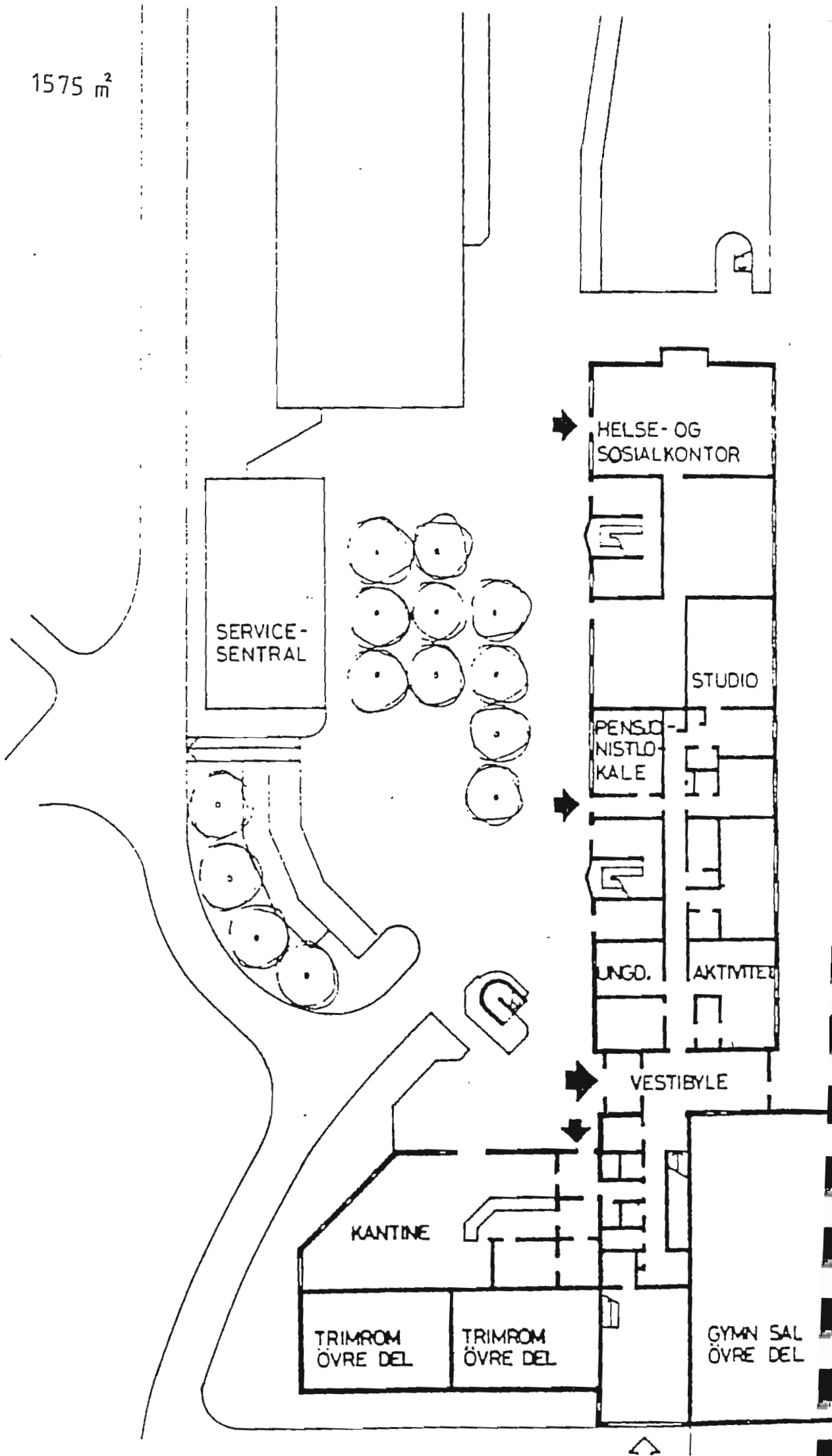
Borettslaget arbeider for at fritidslederne blir direkte ansatt i kommunen (en er kommunalt ansatt i 1988) og for at de som jobber i kaféen blir ansatt som hjemmehjelpere. Borettslaget bekoster drift av lokaler og vedlikehold. Det er en forutsetning at de som ansettes bor i Prestestien, slik at de samtidig er med på å styrke og bygge opp det sosiale nettverket og kan utnytte sin lokalkunnskap i arbeidet.

# SØNDRE HOLMLIA FRITIDSSENTER





HOLMLIA 1575 m<sup>2</sup>



SERVICE-  
CENTRAL

HELSE- OG  
SOSIALKONTOR

STUDIO

PENSI-  
NISTLO-  
KALE

UNGD.

AKTIVITET

VESTIBYLE

KANTINE

TRIMROM  
ØVRE DEL

TRIMROM  
ØVRE DEL

GYMN SAL  
ØVRE DEL

## SØNDRE HOLMLIA FRITIDSSENTER

### Et eksempel på hvordan kollektive løsninger med samarbeid mellom private og offentlige instanser kan styrke det lokale service- og tjenestetilbudet

Søndre Holmlia fritidssenter er ikke del av denne undersøkelsen av fellesthus. Oslo kommunes og boligkooperasjonens samarbeid om utbygging og drift av fritidssenteret kan imidlertid tjene som en modell for framtidig utbygging av felleslokaler i nye boligfelt. Vi syntes derfor det var viktig å ta med fritidssenteret som et eksempel her. Eksempelbeskrivelsen er basert på materiale fra Ungdommens Selvbyggerlag (USBL).

Holmlia er en ny bydel sør i Oslo. På Søndre Holmlia skal det bygges ca. 4.500 boliger. De siste er under bygging nå. Området bygges ut av boligkooperasjonen. Behovet for møtesteder, felleslokaler og service- og tjenesteyting vil bli stort. De opprinnelige planer for Søndre Holmlia forutsatte at kommunen skulle etablere service som barnehager, helse- og sosialtjenester og fritidstilbud for barn og ungdom i de enkelte boligfeltene. På grunn av Oslo kommunes svake økonomi, ble det kommunale helse- og sosialsenteret, ungdomsklubben og flere av barnehagene strøket av budsjettene for Søndre Holmlia.

I denne situasjonen vurderte OBOS og USBL alternative løsninger som skulle sikre at de viktigste boligsupplementene ble etablert. Søndre Holmlia fritidssenter er et resultat av dette arbeidet.

Søndre Holmlia fritidssenter skulle i utgangspunktet eies og drives av borettslagene i Åsbråten (USBL) og Nordre Ås (OBOS). Borettslagene utgjør tilsammen 1.700 boliger. OBOS borettslagene har senere trukket seg ut av samarbeidet. Senteret inneholder rom for selskap og uformelt samvær og for foreningsvirksomheten i Søndre Holmlia. Dessuten inneholder det fritidsklubb for barn og ungdom, gymnastikksal og squashhaller, og rom for den lokale pensjonistforening. Det er også et mindre studio for radio- og TV-sendinger. Senteret ble tatt i bruk våren 1987.

I tilknytning til fritidssenteret er det bygd 2 grendehus som ligger ute i boligområdene. I det ene driver kommunen korttidsbarnehage, i det andre helsestasjon for mor og barn. Fritidssenteret, Rosenholm barne-skole og et anlegg med vernede arbeidsplasser danner et lite lokalt senter. Dette er plassert på hver side av et grøntdrag.

Fritidssenteret er bygget sammen med en del av boligbebyggelsen i Åsbråten. I tilknytning til senteret er det plassert en nærbutikk, servicesentral og forskjellige former for bofellesskap tilrettelagt for unge og eldre.

Rosenholm skole er bygget ut som paviljongskole med frittliggende klasserom for å gi mulighet for alternativ bruk som boliger eller andre formål i framtiden.

#### **HVILKE AKTIVITETER VIL DET BLI ANLEDNING TIL Å DELTA I?**

Gjennom samarbeid og samordning av ressursene fra kommunens side og fra lokalsamfunnets side, vil mulighetene og tilbudene bli større enn hva som hadde vært mulig med et vanlig kommunalt program.

Fritidssenteret i Søndre Holmlia skal gi rom for aktiviteter for alle aldersgrupper i området. Tilbudene skal utvikles i samarbeid med foreningene, beboernes organisasjoner og kommunale institusjoner innenfor de økonomiske og fysiske rammer som er gitt.

Senteret skal først og fremst gi rom for fritidsaktiviteter. Det inneholder også gymnastikksal og andre trimrom som stilles til disposisjon for Rosenholm skole. I det som var planlagt som helse- og sosialsenter drives i dag et legekantor.

Det er ansatt fritidsleder som skal drive fritidstilbudene i samarbeid med beboere, foreninger, skolene og kommunale kultur- og fritidstilbud i bydelen.

Det er lagt til rette for følgende aktiviteter:

- Trening, trim, squash på ettermiddags- og kveldstid og i helgene.
- Større samlinger, tilstelninger, disco, konkurranser, loppemarked m.v.
- Fritidshjem for barn på ettermiddagstid og fritidsklubb for barn og ungdom på kveldstid.
- TV/media-verksted for opplæring og egen filmproduksjon.
- Pensjonistklubb og - tilbud i regi av eldre beboere.
- Lokaler for forenings- og kursvirksomhet.
- Lokaler til selskap, konfirmasjon, bryllup etc.
- Kafeteria/kafè som også kan nyttes til servering ved tilstelninger o.l. og som kantine. Kafèen må drives profesjonelt for å dekke kostnadene.

Samtidig vil samarbeid med kommunens motorsenter i Hvervenbukta gi muligheter for reparasjon og opplæring i motorfag i lokaler i Åsbråten. Samarbeid med et framtidig båtsenter på Husbergøya vil gi mulighet for bygging av båter og opplæring i å mestre sjølivet. Samarbeid med skolene i området vil gi muligheter for valgfag eller arbeidstilbud som knytter seg til drift og vedlikeholdsoppgaver i bydelen. Samarbeid med helse- og sosialsenteret kan gi muligheter for å utvikle det forebyggende arbeid i området, rettet mot utsatte grupper.

### **HVA KOSTER FRITIDSSENTERET ? BLIR DET DYRT FOR BORETTSLAGENE ?**

Intensjonene i finansieringen av Søndre Holmlia fritidssenter har vært å samordne noen av de midler borettslagene får i lån til miljøtiltak i Husbanken med kommunens egne midler. Det er lagt opp til en modell for kooperative løsninger i samarbeid med kommunen. Formålet er å støtte opp om og utfylle det offentliges egen virksomhet.

Romprogrammet for fritidssenteret er på ialt 1575 m<sup>2</sup>, og det endelige byggebudsjettet ser ut til å bli rundt 15 mill. kr. (1988) eller i underkant av kr. 10.000 pr. m<sup>2</sup>. Dette er noe dyrere enn hva som var antatt i utgangspunktet. Kapital- og driftsutgiftene skal deles likt mellom borettslagene og kommunen. For driften av barne-, ungdoms- og eldreaktivitetene er det forutsatt at kommunen bevilger et beløp tilsvarende personalkostnadene for en ungdomsklubb.

Under planleggingen av fritidssenteret var det forutsatt at borettslagene skulle dekke egenkapitalen gjennom å yte et rente- og avdragsfritt lån tilsvarende kr. 2.000,- pr. bolig. Renter/avdrag til Husbanken var beregnet til rundt regnet kr. 420,- pr. bolig pr. år i den første 7-årsperioden. For hvert enkelt hushold ville dette tilsvare ca. to ukeblad i uka. Hva de endelige driftsutgiftene blir for borettslagene er våren 1988 uklart:

- Byggekostnadene for senteret ble høyere enn beregnet.
- Det blir færre borettslagere å fordele kostnadene på fordi OBOS-borettslagene har trukket seg ut av sameiet.
- Det har vært vanskelig å samarbeide med kommunen om den praktiske gjennomføringen til tross for positive politiske vedtak.
- Det har foreløpig ikke vært full dekning på utleievirksomheten, noe som reduserer inntektene.

Oslo kommune har gjennom samarbeidet med boligbyggelagene fått etablert den opprinnelig planlagte ungdomsklubben og får lokale for skolens gymnastikk og annekstil helse- og sosialsenteret.

#### ORGANISERING AV FRITIDSSENTERET

Fritidssenteret er organisert som et aksjeselskap der borettslagene eier aksjene i forhold til borettslagenes størrelse. Dette er løst på tilsvarende måte som for Holmlia kabelselskap A/S.

USBLs grendebestyrer i området har den daglige forvaltning av fritidssenteret. Driften av fritidsaktivitetene i senteret ledes av en fritidsleder. Fritidslederen skal organisere samarbeidet med de frivillige organisasjoner som ønsker plass i senteret.

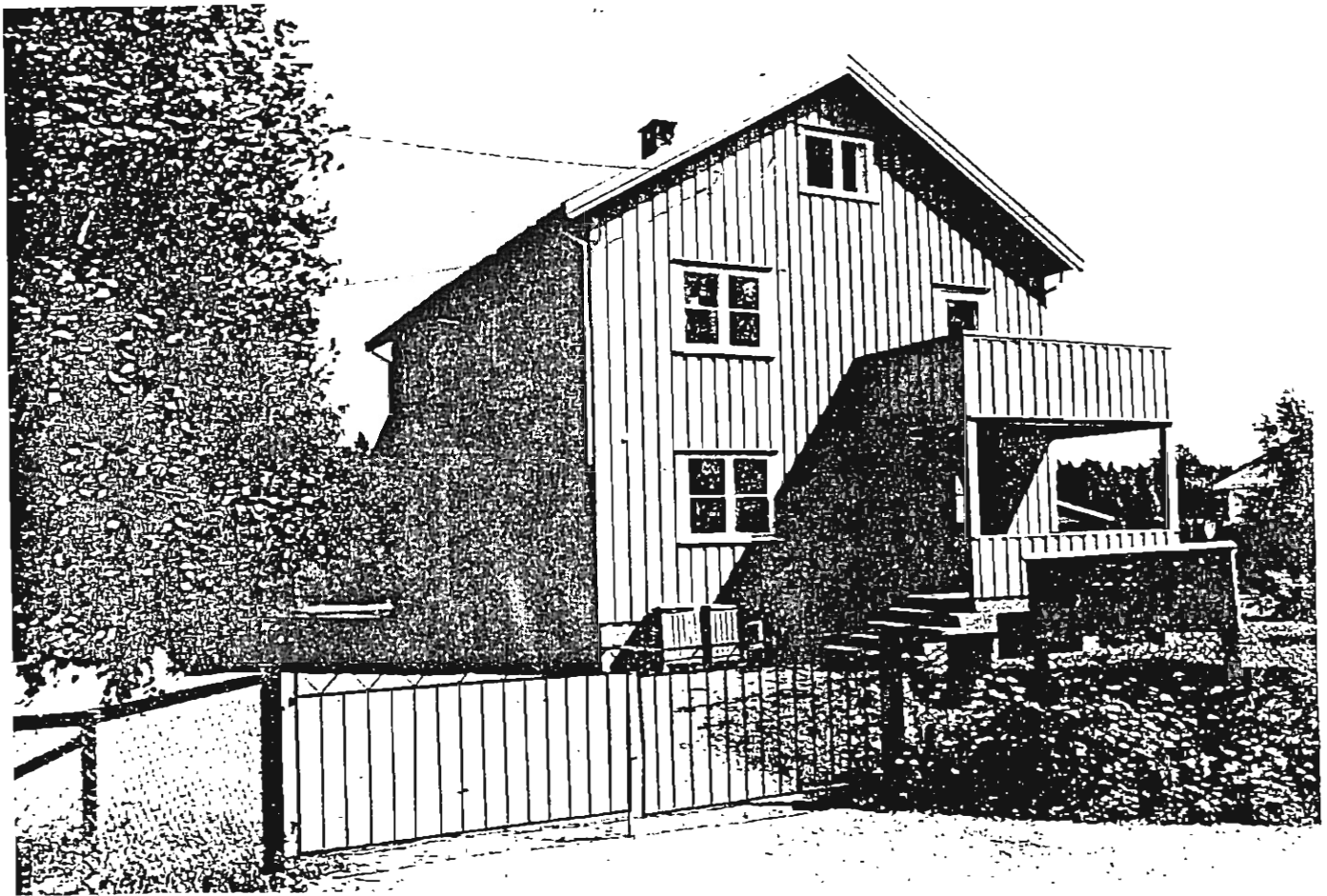
Skolen bruker gymnastikksalen i skoletiden hver dag. Deretter overtar fritidssenteret administrasjonen ved hjelp av idrettslag e.l.

Det er forutsatt at grendebestyreren, fritidslederen og skolens rektor danner en gruppe som legger opp driften i samråd med de enkelte foreninger og interessegrupper i Søndre Holmlia.

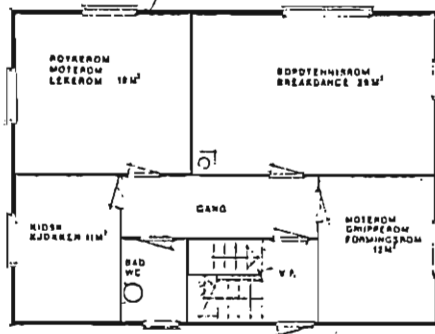
Aktiviteter på kveldstid og i helgene må i utgangspunktet drives på frivillig basis av beboerne selv gjennom lag og foreninger.

Med Søndre Holmlia Fritidssenter har beboerne i bydelen fått et fritidstilbud i eget nærmiljø. Gjennom borettslagene som har aksjene i fritidssenteret, har beboerne mulighet til å være med og forme og videreutvikle bydelen. Å få til et positivt samarbeid mellom fritidssenteret og beboere, lag og foreninger i området vil være en av senterets største utfordringer framover.

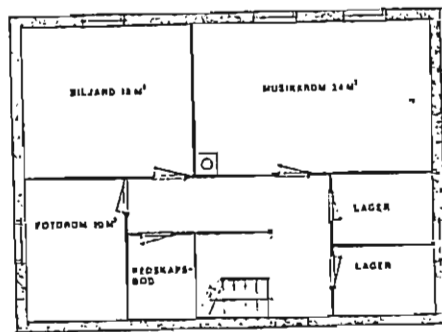
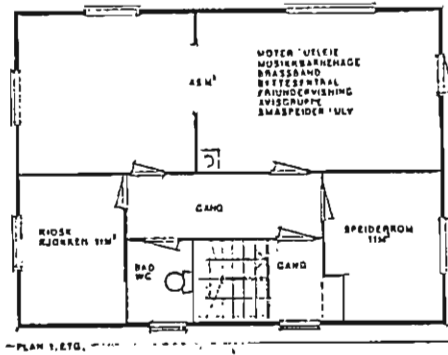
# VÅK NABOLAGSHUS



VÅK 270 m<sup>2</sup>



1:200



## VÅK NABOLAGSHUS

Våk er nærmest en forstad til Moss. Området ligger i Våler kommune og består av tre nye boligfelt med rekkehus og eneboliger. Det er ca. 300 boliger og rundt 1300 mennesker i området, for det meste barnefamilier.

## URO BLANT UNGDOMMEN

I 1981/82 ble det registrert sterk uro blant barn og unge. Ungdom i området kjedet seg, det var ingenting å ta seg til. Resultatet ble hærverk, bråk og pøbelstreker. I 1982 okkuperte endel ungdommer en ubebodd kommunal tomannsbolig i utkanten av området for å skape seg sitt eget sted å være. De ble raskt kastet ut, men politi og barnevernsnemnda begynte å diskutere årsakene til problemene og mulige tiltak. Resultat: kommunen vedtok å starte opp prosjektet "Samfunnsarbeid i nabolaget" og huset skulle tas i bruk til samlingssted og aktivitetshus.

## MÅLET MED NABOLAGSHUSET

Nabolagshuset skulle være et brukshus for alle grupper i området; barn, ungdom og voksne. Huset skulle være et tilbud til de uorganiserte, være tilgjengelig for ny aktivitet og kunne tilpasse seg endrede behov. I løpet av forsøksperioden på tre år skulle det bygges opp en lokal organisering av virksomheten som skulle sikre varig aktivitet.

## HVA HAR SKJEDD

Første dag prosjektleder møtte på jobb 1. september 1983 sto 20 - 30 ungdommer med et billass med møbler og ventet på ham utenfor huset. Ungdommene ventet utålmodig på å få lov til å okkupere huset på lovlig vis. Arbeidet var igang og istandsettingen av huset kunne starte.

Det var ungdommens akutte behov som preget istandsettingen. Huset er satt i stand på dugnad. Voksne har hjulpet til med spesielle oppgaver som krever fagkyndighet eller erfaring.

Huset har to etasjer, hver på ca. 90 m<sup>2</sup>, loftsetasje og full kjeller. I hver etasje var det tidligere en tre roms leilighet. Leilighetene var dårlig vedlikeholdt, så mye oppryddings- og oppussingsarbeid måtte gjøres. Store bygningsmessige forandringer er ikke gjort. I kjelleren er det revet ned en vegg og i 1. etasje er to rom slått sammen til et møterom.



Dugnadsinnsatsen på huset kommer opp i flere årsverk, 2/3 står ungdommen for. Ved siden av at dugnadsinnsatsen har redusert kostnadene, har den gitt ungdommen trening i å arbeide og ta ansvar. Dugnaden har også vært viktig for å skape tilhørighet og ansvarsfølelse overfor huset. Etter at ungdommene fikk ta i bruk huset har det nesten ikke forekommet hærverk verken der eller i området rundt. Ungdommens synlige positive innsats på nabolagshuset førte også til at de langsomt bygget opp goodwill i nabolaget og i kommunen.

### GRUPPER DRIVER HUSET

Både oppussing og aktiviteter har vært organisert gjennom grupper. Det har vært reparasjonsgruppe, malergruppe, sygruppe, kjøkkengruppe, musikkgruppe, revygruppe osv. I hele prosjektperioden har grupper kommet og gått etter hva det var interesse for.

Fordi huset startet som et ungdomshus var det tyngre å få huset akseptert som et sted å være også for voksne. Men etter en tid var også disse ivrige brukere av huset. Midtveis i prosjektperioden var følgende brukergrupper tilknyttet nabolagshuset:

- Mødregruppe med små barn. Organisererte barnevaktordninger for hverandre og møttes et par ganger i uken.
- Velforeninger og andre lokale lag og foreninger brukte huset til møtevirksomhet.
- Foreldregruppe på 20 - 30 personer hadde turnus i barne- og ungdomsaktivitetene.
- Friundervisningen leide lokaler i huset.
- Generell utleievirksomhet.

På loftet var et brukerkontor med skrive- og kopimaskin og annet kontorutstyr som alle på huset kunne benytte seg av.

Aktiviteter for barn og ungdom:

- Brassband
- Lokalavisgruppe
- 10 speidergrupper
- Kjellerband
- Fritidsklubb
- Juniorgruppe
- Formingsgruppe
- Breakdance
- MC - gruppe
- Musikkbarnehage

## ØKONOMI OG BEMANNING

Prosjektet har i forsøksperioden 1983 - 1986 vært samfinansiert av stat og kommune med omtrent like stor innsats fra hver. De årlige budsjettene har vært på rundt kr. 300 - 350 000. Midlene har i første rekke gått til lønn, noe stimuleringsmidler og til drift av huset. Ved siden av prosjektleder på hel tid har kommunen bidratt med 1/5 sosialkuratorstilling til prosjektet. I to 3-4 måneders perioder i året har prosjektet også hatt to praktikanter fra Diakonhjemmets sosialhøgskole.

Til å følge arbeidet i nabolagshuset ble det opprettet en faglig/politisk kontaktgruppe med representanter fra administrasjonen og politikere i kommunen samt prosjektledelsen.

Istandsetting av huset har i løpet av prosjektperioden beløpt seg til ca. kr. 200 000. I tillegg kommer dugnadsinnsatsen som tilsvarer rundt 3 årsverk. Rundt 130 - 150 personer har deltatt.

## ETTER FORSØKSPROSJEKTET

En av prosjektets oppgaver var å finne ut om og hvordan Våk Nabolagshus kunne drives av beboerne i området. Konklusjonen fra prosjektleder var at dette ikke gikk. Det ville være nødvendig med fast personale på nabolagshuset for å holde en allsidig virksomhet igang. To løsninger ble foreslått for videreføring :

### Alternativ 1.

Nytt prosjekt i huset finansiert av Østfold fylkeskommune. Da ville det fortsatt være prosjektleder på huset på heltid. Mange av aktivitetene var ikke godt nok innarbeidet til å kunne stå på egne bein, så dette ville være en god løsning. Prosjektet kunne styrke og videreføre det arbeidet som var startet opp.

### Alternativ 2. Minimumsløsning.

Dette alternativet ville bare være finansiert av kommunen. En koordinator/vaktmester ansettes på deltid, rundt 15 - 18 timer pr. uke i tillegg til fritidsleder. Et slikt opplegg kunne opprettholde tilbudet i huset på tidligere nivå, men ikke ha kapasitet til å sette igang nye tiltak.

## Hva skjedde ?

Prosjektet ble avsluttet våren 1986. Kommunen forsøkte først å mobilisere et foreldrelag i nabolaget til å overta driften i nabolagshuset. Kommunen skulle ha ansvaret for vedlikeholdet. Dette gikk ikke, foreldrene orket ikke det løpende ansvaret og oppfølgingen av aktivitetene. Kommunen bestemte da at Våk Nabolagshus skulle bli en del av Østfold prosjektet slik at noe av aktiviteten på huset kunne videreføres. Østfold prosjektet var et opplegg for å nedlegge institusjoner tilknyttet alkohol- og rusmiddelomsorgen. Det skulle i stedet satses på forebyggende arbeid der folk bor. Det ble opprettet to stillinger tilknyttet nabolagshuset til dette. En skulle jobbe med rusmiddelbelastet ungdom i området og en skulle jobbe med lokalt utviklingsarbeid som oppfølging av det tidligere prosjektet. Fritidsklubben var fortsatt i huset, men med dårlig bemanning.

Kommunen hadde ikke utarbeidet fast arbeidsprogram for de to nye stillingene. Det ble forventet at de ansatte selv skulle utforme innholdet i arbeidet i samarbeid med brukerne av huset. Dette gikk ikke så bra. De nyansatte følte seg isolerte og uten samarbeid med kommunen. Etter et halvt år gikk lufta helt ut av ballongen og de sluttet i stillingene.

## SOMMER 1987 - TENKEPAUSE

Kommunen besluttet å bruke sommeren til å ta en full gjennomdrøfting av situasjonen i huset før nye tiltak ble iverksatt. All virksomhet stoppet opp. Et av resultatene av gjennomgangen av virksomheten var at ansvaret for huset ble flyttet til kulturetaten i kommunen. Hovedutvalget for kultur skulle ha det overordnede ansvaret. Tidligere hadde det vært et samarbeid mellom kulturetaten og sosialetaten om huset.

## NY START

1.1 1988 startet driften av huset opp igjen.

Vaktmesterfunksjonen og utleie av huset ble satt bort til speiderbevegelsen mot at de fikk bruke huset fritt. Utleie til andre skjer gjennom speiderlederne privat.

Kommunen har hovedansvar for vedlikehold av huset og bekoster alle materialer. Speider'n utfører løpende vedlikeholdsoppgaver som del av vaktmesterfunksjonen. Større oppgaver som f.eks. maling av huset kan eyt. gjennomføres på dugnad av brukerne av huset. Andre store vedlikeholdsoppgaver utføres av teknisk etat.

Fritidsklubb drives av kommunen 2 kvelder i uka.

## BRUK AV HUSET

Etter forsøksprosjektets slutt våren 1986 har oppslutningen om huset gått litt opp og ned. Dette kan skyldes flere forhold, f. eks:

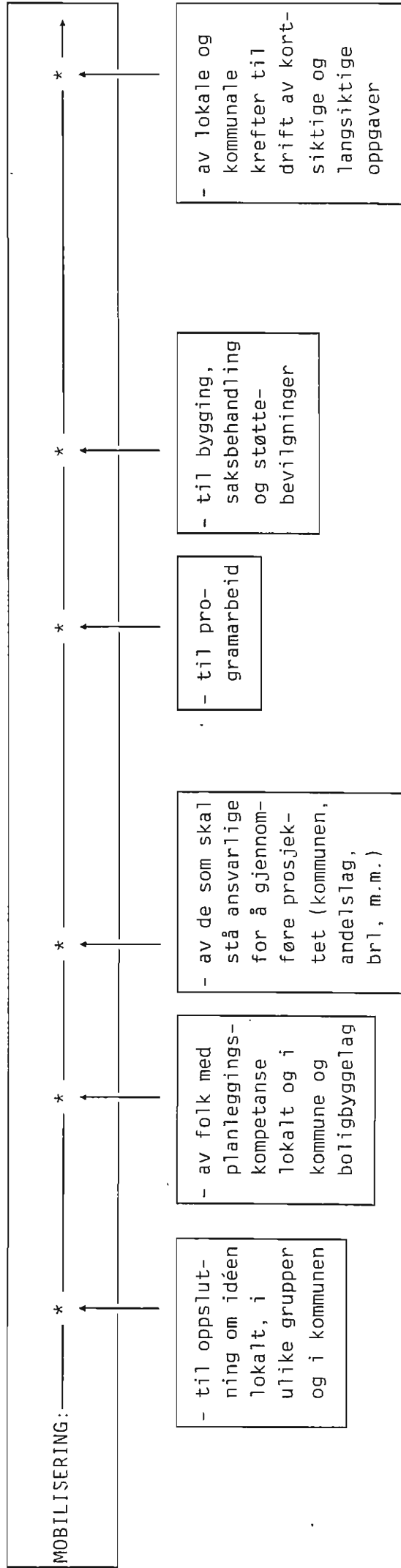
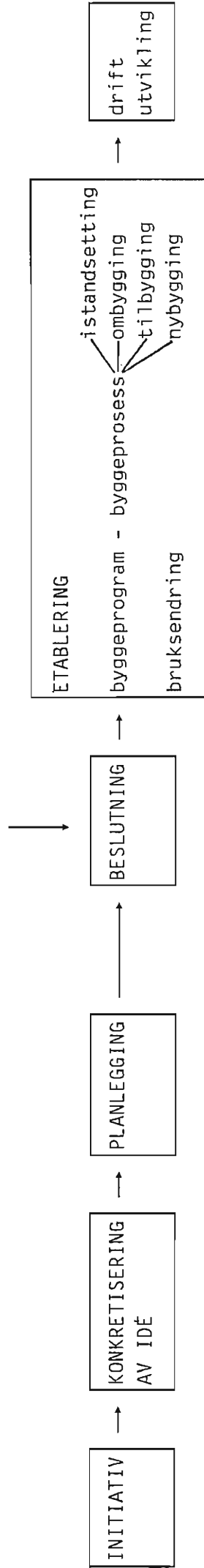
- Mindre arbeidskapasitet på huset.
- Perioder med stans i driften; mangel på kontinuitet i tilbudet for brukerne.
- Nye prosjektledere, vanskelig å følge opp det tidligere arbeidet og utforme egen arbeidssituasjon; det kan være vanskelig å jobbe strukturert og kreativt på en ustrukturert arbeidsplass.
- Flere av ungdommene fra den første entusiastiske perioden har "vokst ut av huset", de er blitt voksne.
- Vanskeligere å mobilisere ny ungdom til et hus/prosjekt som er igang enn til noe nytt som de skal utvikle selv.

Våren 1988 er oppslutningen om nabolagshuset i ferd med å bygge seg opp igjen. Ordningen med bruk av speiderbevegelsen som hovedansvarlig for huset ser ut til å fungere. Foruten Speider'n og fritidsklubben brukes huset av velforeningene, av politiske ungdomsgrupper og av styret i skolemusikken. Brukerne betaler en symbolsk leie til Speider'n som får dette for å drive huset.

Våler kommune ved kulturetaten uttaler at den er positiv til å fortsette driften av Våler Nabolagshus. Kommunen kan derimot ikke dekke lønnsutgifter til koordinator/vaktmester og er derfor avhengig av samarbeid med lokalsamfunnet for å drive huset.

KAPITTEL 3  
UTVIKLINGEN I FELLESHUSPROSJEKTENE  
FRA IDE TIL FERDIG BYGG

UTVIKLINGEN I FELLESHUSPROSJEKTENE  
FRA IDE TIL FERDIG BYGG



Å gjennomføre et felleshusprosjekt er en lang prosess. Her sammenfatter vi erfaringene fra felleshusene i undersøkelsen fra den første idé til ferdig bygg. Uansett omfang av prosjektene, må alle gjennom flere kritiske faser for at idéen om et hus og lokalt samlingssted skal kunne virkeliggjøres. De ulike fasene krever ulik innsats. Et nettverk av personer, instanser, kompetanse og mer materielle ressurser må samspille underveis.

På siden foran er prosessen fram og de ulike fasene illustrert i en figur. Figuren viser også mobiliseringens betydning i hver fase.

### 3.1 HVEM TOK INITIATIVET TIL FELLESHUSET ?

Å ta rede på hvem som tok det første initiativet til felleshuset, hvem som sto for planlegging og gjennomføring, er interessant for å se om det er noen sammenheng mellom igangsettings- og gjennomføringsfasen og hvordan huset senere fungerer.

Initiativtakerne kan være lokale krefter eller instanser utenfra, som oftest kommunen. Felleshusene kan også være et biprodukt av annen aktivitet lokalt. Skillet mellom lokale krefter og instanser utenfra er gjort ut fra antakelsen om at et felleshus vil ha forskjellig drifts-opplegg alt etter hvor initiativet kommer fra.

Er det f.eks. slik at felleshus initiert fra lokalsamfunnet har større muligheter til å "treffe" lokale behov og mobilisere lokale ressurser?

eller

Er det tvert imot slik at prosjekter initiert fra f.eks. kommunen virker mer solide og stabile og derfor lettere kan mobilisere folk lokalt?

eller

Er det slik at de prosjekter som har fått til et samarbeid mellom interne og eksterne krefter er de som står sterkest?

Tabell: Initiativ til etablering

Felleshus prosjekt	Lokale <sup>1</sup> krefter	Samarbeid mellom lokale krefter og instanser utenfra	Instanser <sup>2</sup> utenfra	Biprodukt av annen aktivitet
Mosjøen			x	
Grønland	xx			
Kampen	x			x
Nordnes		x		x
Bakke	x			
Lilleby		x		x
Omborgsnes			x	
Prestestien	x			
Høyås		x		x
Hauketo			x	
Våk			x	x
Nodeland			x	
Fossbrenna	x			
Sandøya	x			x
Melbu	x			
Fjellstrand	xxx			
Budal				x
	8	3	5	7

- 1) Lokale krefter : Lokale foreninger og lag, velforeninger, borettslag, ad hoc aksjonsgrupper
- 2) Instanser utenfra: Kommunale etater, boligbyggelag, annet

## LOKALE KREFTER

I elleve av eksemplene er det lokale krefter som står bak, åtte alene og tre i samarbeid med kommunen. Når lokale krefter står bak initiativet gir det grunn til å tro at idéen er forankret lokalt, og at det finnes et lokalt lederskap som kan påta seg pådriverrollen fra idé til ferdig hus. Dette er selvsagt ikke alltid tilfelle. I samarbeidsprosjektene kan en anta at prosjektet er forankret både lokalt og i et miljø utenfor. Dette skulle gi flere bein å stå på og større mulighet til å lykkes med gjennomføringen. Det kan også være slik at det lokale initiativet er svakt og trenger støtte utenfra for å kunne videreføres.



## INITIATIV UTENFRA

Fem av eksemplene er startet på initiativ utenfra. Et boligbyggelag har tatt initiativet og bygget fellesthus samtidig med boligene. Dette boligbyggelaget, USBL, har som uttalt mål å bygge fellesthus ved utbygging av nye boligområder. Et fellesthus er startet opp på initiativ fra Norsk Kulturråds arbeid med bevaringsplan av Mosjøen. Her var det igjen lokalt initiativ bak dette. De tre siste fellesthusene i denne gruppen er initiert av kommunale etater, enten som forebyggende barne- og ungdomsarbeid eller som et forsøk på å snu en negativ utvikling i et område.

## BIPRODUKT AV ANNEN VIRKSOMHET

Ved siden av å være initiert av krefter innenfor eller utenfor lokalmiljøet, bygger initiativet til syv av disse fellesthusene også på tidligere aktivitet, positiv som negativ.

To av husene er et direkte resultat av problemer og uro blant barn og ungdom.

To hus har kommet til ut fra et ønske om å forbedre og beholde allerede eksisterende tilbud til barn og ungdom.

To hus ligger i byfornyelsesområder og er på hver sin måte en del av byfornyelsesprosessen.

Ett hus skiller seg ut. Det er Budal hvor en søkerkonferanse ble utslagsgivende for bygdas målrettede satsning på et flerbrukshus.

## 3.2 PLANLEGGINGSPERIODEN

Å omsette et lokalt ønske om fellesthus til et ferdig konkret hus krever planlegging. For at planleggingen skal føre til et vellykket hus, er det nødvendig at flere typer kunnskap koples. Det dreier seg om beboernes kunnskap om ressurser og mangler i eget miljø og hva de ønsker seg av et fellesthus. Videre om den kunnskap fagfolk besitter og som finnes hos planleggere i kommunal forvaltning og andre organisasjoner som f.eks. i boligbyggelaget.

## **SAMARBEID MELLOM LOKALSAMFUNNET OG KOMMUNEN**

2/3 av prosjektene har hatt deltakelse fra både lokale krefter og kommunen i planleggingsfasen. Halvparten av disse igjen har i tillegg hatt med fagfolk. Styringen og drivkraften i prosjektene har imidlertid ligget til lokalmiljøet. (Unntak er Hauketo hvor grendehuset ble bygget samtidig med boligene.)

Alle prosjektene har hatt deltakelse fra lokale krefter i planleggingsfasen. I Våk var ungdommen en meget sterk drivkraft for å få kommunen til å handle.

## **PLANLEGGING BARE MED LOKALE KREFTER**

Ca. 1/3 av prosjektene har bare hatt deltakere fra lokalmiljøet med i planleggingen. Når det bare deltar lokale krefter, er det ofte flere grupper med. Det kan være flere grunner til at ikke andre utenfra deltar, her er noen:

### Lokalsamfunnet

- ønsker å markere egen profil og identitet
- ønsker full lokal styring, uten innblanding og kompromissløsninger
- vil utvikle og utnytte egen lokalkunnskap og kompetanse
- har ofte mistro til samarbeid med kommunen ut fra tidligere erfaringer

### Kommunen

- er ikke interessert
- har mistro til hva lokale grupper kan klare
- synes ikke det er en kommunal oppgave
- er redd for å bli sittende med ansvar

Noen av disse prosjektene blir gjennomført på tross av dårlig samarbeid mellom lokalmiljøet og kommunen. Men det må også understrekes at holdningene kan endres underveis. Kommunen kan etter en tid se nytten og nødvendigheten av et lokalt fellesthus og delta i samarbeidet for at resultatet skal bli best mulig.

## **ORGANISERING OG ANSVAR FOR PLANLEGGINGEN**

Fellesthusprosjektene har formalisert egen organisering etter tidligere erfaringer, behov og sikkert også ideologi. Det kan være ulike oppfatninger om lokale utviklingsprosjekter skal styres og ledes hierarkisk hvor alt ansvar er delegert til styre, prosjektleder o.l., eller om alle skal delta i alle beslutninger.

Det ser ut til at de husene som ender opp som en selvstendig juridisk enhet, helt fra starten av har følt et større behov for å formalisere planleggingsarbeidet med oppnevnte styringsgrupper o.l. Dette kan være en god forberedelse for seinere bygging og drift. Andre har vært mer uformelle og basert seg på at alle som deltar også har og vil føle et ansvar uten at dette er formalisert. En slik løs organisering av ansvar kan innebære fare for at plutselig føler ingen ansvar nok til å drive arbeidet videre. Spesielt i motgangsperioder, under konflikter o.l. vil mer uforpliktete medspillere trekke seg unna. Men det kan også virke motsatt. Det at ansvaret er fordelt på flere gjør at alle må skjerpe seg om planene skal kunne gjennomføres. Størrelsen på prosjektet vil være avgjørende for hvilken framgangsmåte som velges. Viktig er også deltakernes tidligere erfaringer og kunnskaper i organisasjonsarbeid.

### **MANGFOLD I PLANLEGGINGSPROSESSEN**

Alle prosjektene, bortsett fra to, har benyttet seg av flere former for organisering i planleggingsprosessen. Hensikten har vært å få flest mulig innspill i prosessen underveis samtidig som idéen om fellesthus forankres i en større gruppe. Halvparten av prosjektene har hatt konsulent knyttet til planleggings-/styringsgruppen. Det har vært arrangert åpne møter, det har vært organisert brukergrupper og mange av prosjektene har hatt uunnværlige ildsjeler som har deltatt i hele prosessen.

### **DEN LOKALE DRIVKRAFTEN**

Hva gjør at folk gjennomfører slike lokale løft, ofte mot alle odds? Materialet gir ikke noe entydig svar. I denne undersøkelsen ser det imidlertid ut til at der hvor målet er bredt forankret i lokalmiljøet, der er selve idéen drivkraften. Prosessen er ikke så sterkt personavhengig. Der hvor målet om et fellesthus ikke er så bredt forankret, er det idéens talskvinner og -menn som driver arbeidet framover. Prosessen blir personavhengig. Ofte må personer fungere som ildsjeler i en innledende fase mens idéen forankres bredt lokalt.

## **3.3 MOBILISERING**

Uttrykket er hentet fra krigsterminologien. Der blir det brukt for å utkommandere til tjeneste, sette på krigsfot. Sivilt betegner det å kalle til hjelp, eller å ta i bruk alle sine krefter. I forsøks- og

utviklingsarbeid mener vi med mobilisering alle de tiltak og det arbeid som gjøres for å få ulike aktører; framtidige brukere, kommune og bevilgende instanser m.m. til å handle aktivt i forhold til målet. I vårt tilfelle i forhold til etablering og drift av felleshuset. Framtidige brukere kan f.eks. bli medlem av interesseforening, delta i planlegging og i dugnader, starte egne aktiviteter eller være aktive brukere. Kommunen kan fatte vedtak som sikrer huset eksistens- og utviklingsmuligheter. Statlige myndigheter, banker m.m. kan bevilge og/eller låne ut penger.

Alle prosjektene har arbeidet bevisst med å mobilisere for sitt felleshus. Det viser at vi ikke bare har å gjøre med idealister som tror at idéen om et felleshus er så god, at idéen i seg selv vil føre til at de tusen blomster vil blomstre. Det har vært lagt ned mye arbeid lokalt for å engasjere framtidige brukere. Troen på felleshuset må komme fra de umiddelbare brukerne om planene skal gjennomføres. Behov og nye muligheter er blitt synliggjort og felleshusets funksjon er satt i sammenheng med sikring av eksisterende tilbud og forebyggende virksomhet for spesielle grupper.

På fellesseminarene for prosjektene og på veiledningsmøter har spørsmål om mobilisering av lokale krefter stått helt sentralt.

Prosjektene har mobilisert på flere måter. Det har vært brukt plakater, brev i alle postkasser, husbesøk, møter, lokal-avis, lokal-radio og også det eksisterende organisasjonsliv har vært flittig benyttet. I mange av områdene er organisasjonene en av de viktigste brukergruppene når huset står ferdig. Det har også vært prøvd med nye informasjonstiltak som lokal-TV. Bredden i mobiliseringstiltakene viser at det kan lønne seg å satse på ulike informasjonskanaler for å nå flest mulig grupper. Mange ganger kan nok prøving og feiling ligge bak dette mangfoldet. "Nytter ikke det ene så får vi prøve noe annet neste gang." Mange av prosjektene har satset bevisst på ulike former for å nå ulike målgrupper.

I de minste og mest oversiktlige lokalsamfunnene hvor det sosiale nettverket er godt utbygd, er det arbeidet mindre målrettet med mobiliseringen. Der har den uformelle kontakten folk imellom vært viktigste formidlingskanal sammen med nærhet til felleshuset. Likeså har oppslag i lokalpressa vært med på å styrke stoltheten over og identiteten til prosjektet lokalt. Dette virker i seg selv mobiliserende.

## HVEM MOBILISERER



Å holde idéen om felleshus varm over en lang tidsperiode og sørge for at lufta ikke går ut av ballongen underveis, krever stor innsats. Derfor, jo flere som er med på å trekke lasset, desto større er sannsynligheten for at ikke noen få sliter seg ut og blir oppbrukt før målet er nådd.

I 2/3 av prosjektene deltar flere grupper og enkeltpersoner i mobiliseringsarbeidet. Det er i seg selv et uttrykk for at mange ser på målet om et felleshus som "sitt". De har fått eiendomsrett til prosjektet og kan derfor sette av tid og ressurser for å virkeliggjøre et felles mål. Når ulike grupper, som representerer flere interesser, deltar aktivt i mobiliseringen av andre, er sjansene

større for at et bredt lag av den lokale befolkningen nås. Generelt vil det være viktig å ikke framheve noen brukergrupper mer enn andre dersom en ønsker en bred oppslutning om huset. Alle må kunne føle at felleshuset også vil ha noe for dem.

I de prosjektene hvor velforeninger og beboerforeninger har tatt initiativet til felleshuset, er de også aktive i arbeidet med planlegging og mobilisering. Lokal drivkraft i mobiliseringsarbeidet kan være viktig for å skape tillit og gi prosjektet legitimitet. Ofte samarbeider velforeningene med lokale ildsjeler eller har selv ildsjeler som medlem.

Prosjektene har mobilisert både til felleshuset generelt og til enkelttiltak og aktiviteter. Mobiliseringen har pågått i hele prosessen. Mobilisering er ikke noe man blir ferdig med med det første, iallefall ikke før huset er vel etablert og godt kjent i lokalsamfunnet. Om huset blir populært når driften er igang, kan en videre mobilisering lettere skje gjennom uformelle nettverk.

## HVA FREMMER MOBILISERINGEN ?

Alle prosjektene har brukt mye tid og ressurser på mobilisering. I etterhånd kan vi plukke fram noen faktorer som har gjort dette arbeidet lettere. For mange av prosjektene har ildsjeler, sosiale nettverk og støtte fra statlige myndigheter vært av stor betydning.

### Lokale ildsjeler

Dette er personer som har det ekstra overskuddet som må til når andre går trøtt. De gir seg ikke og finner på nye veier å gå når alt ser svart ut. De tør å prøve nye løsninger der andre gir opp og blir passive. De har forestillinger om hvordan ting kan være. De har mot og erfaring nok til å ta opp forhandlinger med kommune/stat og andre om støtte og samarbeid.

### Sosiale nettverk

Bruk og kjennskap til sosiale nettverk kan lette mobiliseringsprosessen. Ved få kontaktpersoner kan en nå mange enkeltindivider og grupper. Lokalsamfunn som har tidligere erfaringer knyttet til lokal oppgaveløsning, vil kreve mindre mobiliseringsinnsats enn lokalområder hvor dette er et ukjent fenomen. Å overse betydningen av uformelle sosiale nettverk og lokale nøkkelpersoner kan være katastrofalt for lokalt mobiliseringsarbeid.

### Støtte fra statlige myndigheter

Dette kan gi flere positive funksjoner lokalt. For det første vil det gi initiativtakerne en konkret positiv respons, idéen var god selv om den kan ha vært vanskelig å føre til torgs lokalt. Initiativtakerne får ny energi til å fortsette. Statlig støtte vil kunne bidra til å legitimere prosjektet i kommunen. Bidrar staten, vil det være lettere å få kommunen på gli. Og ikke minst, statlig støtte gir håndfaste penger i kassa, det er en begynnelse til å omsette ord til handling.

### HVA HEMMER MOBILISERINGSARBEIDET ?

Selv om det er lagt ned mye arbeid i mobilisering har det sjelden vært en enkel oppgave. For det første kan det være vanskelig å mobilisere til mobilisering. Det tar tid å forstå at mobilisering er nødvendig for å nå en større gruppe, at idéene må budbringes. Mange kan være usikre på hva de skal gjøre konkret, på å kontakte fremmede, henge opp plakater osv. Mobiliseringsarbeidet er dessuten i stor grad usynlig arbeid i forhold til det å bygge et konkret hus. Andre faktorer som kan hemme mobiliseringsarbeidet er usikkerhet knyttet til målet; stat og kommune kan f.eks. drøye med å svare på henvendelser eller komme med motsigende signaler. Ildsjeler som ofte er viktige pådrivere i slike prosesser kan flytte eller få andre interesser.

### Ting tar tid

Ting tar tid. Prosessen fra idé til ferdig hus kan strekke seg over flere år. Mye arbeid skal gjøres. Det skal planlegges, bygges og organiseres for drift. Mobiliseringsarbeidet kommer lett nederst på prioriteringslista dersom man ikke er spesielt oppmerksom på betydningen av å mobilisere bredt.

### Kommunal treghet og/eller motstand

Mange av fellesehusene har vært avhengige av en eller annen form for kommunal støtte for å kunne gjennomføre prosjektet. Kommunen kan ha vært uinteressert, lunken i holdningen eller flertydig i uttalelser, og imens har tida gått. Et av prosjektene nevner kommunal motstand mot prosjektet som en styrke. Det har bidratt til å forene lokalsamfunnet for et felles mål mot kommunen.

### Dårlig økonomi

Problemer og usikkerhet knyttet til finansiering av huset har for mange vært vanskelig.

### Andre faktorer som er verdt å legge merke til er:

- Interessekonflikter underveis,
- uforholdsmessig lang gjennomføringsperiode,
- for mye slit og for lite glede underveis for de engasjerte,
- mye ut- og innflytting i området slik at prosjektet hele tiden må informere på nytt og mobilisere nye, uten å komme videre i prosessen.

## 3.4 ETABLERING

Vi snakker om etablering av et fellesehus både når det gjelder bygging av nytt hus, ombygging, istandsetting og tilbygg på eksisterende hus eller lokaler. Det er også etablering av fellesehus når et hus eller et lokale bruksendres til fellesehus uten at det blir foretatt bygningsmessige endringer.

Etableringsprosessen starter etter at det er fattet en handlingskraftig beslutning om å gjennomføre et konkret fellesehusprosjekt. Etableringsprosessen omhandler utforming av konkret byggeprogram, selve byggingen der dette inngår og eventuell bruksendring.

## ETABLERING AV FELLESHUS MÅ BESLUTTES

Før et fellesthus kan etableres må det fattes en handlingskraftig beslutning om dette. En slik beslutning kan fattes

- i kommunen
- i samspill mellom lokalsamfunnet og kommunen
- av utbygger for nytt boligområde  
(boligbyggelag, entreprenør)
- i samspill mellom privat utbygger og kommunen
- av lokale grupper og organisasjoner

Det er av vesentlig betydning at de instanser som har gjennomføringsansvar er med på beslutningen. Ofte er dette sammenfallende med eierne av huset, men ikke alltid. Der hvor beslutningen fattes utenfor lokalsamfunnet vil det være av avgjørende betydning at beslutningen fattes og kan settes ut i livet når lokalsamfunnet er mobilisert til å starte opp det konkrete arbeidet og ta huset i bruk.

Det er imidlertid ofte slik at der hvor lokalt initierte fellesthusprosjekter er avhengige av kommunalt vedtak for å kunne gjennomføres, er den kommunale beslutningsprosessen dårlig tilpasset den lokale framdriften. Det kommunale beslutningsapparatet er komplisert og trenger lenger tid enn beslutningsprosesser f.eks. i velforeninger. Velforeninger o.l. er del av et lokalsamfunn og kan lettere tilpasse seg framdriften i et fellesthusprosjekt.

## EIERFORHOLD OG ANSVAR FOR ETABLERINGEN AV FELLESHUSET HENGER SAMMEN

Avklaring av ansvarsforhold kan lette etableringen av et fellesthusprosjekt. I vårt utvalg er det i nesten alle tilfellene nåværende eiere av fellesthusene som også har hatt ansvaret for etableringen og truffet beslutning om dette. I nesten alle eksemplene er det opprettet egne arbeidsgrupper for gjennomføringen.

Ved siden av initiativtakere og eiere (kommunen, andelslag, borettslag) har andre med interesse i fellesthusprosjektet deltatt. Dette kan f.eks. være representanter for lokale organisasjoner, framtidige brukergrupper, fagfolk m.m.



**Kommunale fellesthus i utvalget:**

Grønland 28, Oslo  
 Nordnes bydelshus, Bergen  
 Lilleby skole, Trondheim (ikke realisert)  
 Våk nabolagshus, Våler  
 Nodeland sambrukshus, Songdalen  
 Sandøya skole og grendehus, Tvedestrand

For de kommunale husene har ulike kommunale etater hatt etableringsansvaret. Tre av disse hadde nedsatt egne arbeidsgrupper med deltakere både fra lokalmiljøet og fra kommunale etater. Et kommunalt hus hadde byggekomité med deltakere fra bare kommunale etater (Nodeland). Motsatt på Sandøya, der hadde samarbeidsutvalget ved skolen ansvaret. Dette var bare personer bosatt på øya. Kommunen var altså ikke aktivt med i etableringsprosessen, men fulgte opp initiativ fra øya slik at felleshusprosjektet kunne gjennomføres. Et kommunalt hus, Lilleby skole, ble aldri realisert som fellesthus. Her var det heller ikke nedsatt egen arbeidsgruppe, kommunen og Lillebyprosjektet hadde liten kontakt.

**Fellesthus som er eid av andelslag:**

Kulturverkstedet i Sjøgata, Mosjøen  
 Kampen bydelshus, Oslo  
 Bakke bydelshus, Trondheim  
 Melbu samfunnshus  
 Fjellstrand Folkets Hus  
 Budal flerbrukshus

For seks av fellesthusene ble det opprettet egne andelslag som et ledd i etableringsprosessen. Tre av disse har positivt uttalt at de har hatt egne grupper til å ta ansvar for gjennomføringsprosessen. Det er sannsynlig at de tre andre husene også har hatt dette, men at de kan ha sett på det som en del av andelslagets/styrets arbeid slik at det ikke er skilt ut. Kampen bydelshus har ikke trukket kommunen med i arbeidsutvalget for gjennomføring av prosjektet. De andre andelslagshusene har i varierende grad samarbeidet med kommunen. I Budal har kommunen vært en av andelseierne.

**Fellesthus/lokaler i borettslag:**

Miljøleiligheten, Prestestien borettslag, Bergen  
 Felleslokalene, Fjellhaug borettslag, Bamble  
 Aktivitetsleiligheten, Høyås borettslag, Porsgrunn  
 Grendehuset på Hauketo, sameie mellom Rugdeberget og Nebbejordet borettslag, Oslo

Fire av fellesthusene/lokalene ligger i borettslagsområder. Tre av dem er en del av borettslaget og er ikke skilt ut som en selvstendig juridisk enhet. I etableringen av disse lokalene har det vært samarbeidet med kommunale etater, fortrinnsvis sosialetaten. Sosialetaten har vært trukket inn eller selv tatt initiativet fordi det her dreier seg om borettslag med sosiale problemer som sosialetaten har ansvar for. Medvirkning til etablering av felleslokaler har vært en måte for sosialetaten til å gjøre noe i forhold til konkrete lokale oppgaver som egentlig er et offentlig ansvar (barnehage, fritidstilbud for barn og unge, tilbud til hjelpetrenende eldre m.m.). I det siste borettslagsområdet eier 2 borettslag et grendehus sammen gjennom et sameie. Borettslagene og grendehuset ble bygget samtidig av boligbyggelaget. Boligbyggelaget hadde ansvar for å stifte både borettslagene og sameie før beboerne flyttet inn (vanlig prosedyre). Det betyr at det i realiteten bare var en ansvarshavende instans i hele etableringsprosessen.

### **Fellesthus / lokaler i leide lokaler**

På Fossbrenna i Namsos i Nord-Trøndelag har samarbeidsutvalget for åtte velforeninger samarbeidet med kulturkontoret i kommunen om etableringen. Ingen av dem eier felleslokalene. Felleslokalene ligger i en kjeller under nærbutikken i området og leies ut av butikken. Leietaker er samarbeidsutvalget.

## **3.5 BYGGEPROSESSEN**

De fleste av fellesthusene i utvalget er bygget med stor andel dugnad. Det betyr lengre byggetid enn om alt var satt bort til fagfolk. Det viser seg også at husene blir tatt i bruk før de er helt ferdige. Total byggetid varierer fra noen måneder til opptil 5 år. De lokalene som bare har brukt noen måneder er stort sett leiligheter som er gjort om til felleslokale. De som har byggetid på opptil 5 år er de større bydels-husene og samfunnshusene.

### **ANBUD**

Bare fem av fellesthusene har benyttet seg av anbud, helt eller delvis. På Hauketo har grendehuset vært ute på anbud sammen med boligene. En entreprenør har hatt ansvaret for hele feltet og boliger og grendehus ble ferdigstilt samtidig. Grønland 28 har fungert som fellesthus i mange år før det nå skal rehabiliteres. Oslo kommune har overlatt byggherre-ansvaret til Grønland Byfornyelse A.S som har satt alle arbeidene ut på anbud. Det legges ikke opp til dugnad. Beboerne som før brukte huset

medvirker ikke i planlegging av det "nye" bydelshuset. Kampen, Nordnes og Melbu har hatt deler av arbeidene på anbud. Fjellstrand har benyttet seg av totalentreprise.

En skulle kanskje tro at noen flere av fellehusene hadde benyttet seg av anbud for å få inn flere pristilbud. Å sette et bygg ut på anbud krever imidlertid fagkompetanse hos byggherren. Byggherrene i fellehusprosjektene er svært ofte av en annen karakter, det er lokale andelslag, utvalg m.m. Et annet viktig poeng er at i mange av disse eksemplene er lokalsamfunnene så små at hensikten med anbud faller bort, dersom en ikke sikter seg mot de store entreprenørene. Håndverkerne på stedet er så få at det ikke er så mye å velge mellom, man tar det man har.

## **ORGANISERING AV BYGGEPROSESSEN FOR Å MINSKE BYGGEKOSTNADENE**

### **Offentlige ordninger som minsker arbeidsledigheten og samtidig støtter etableringen av fellehus**

Etableringen av fellehusene skjedde stort sett i begynnelsen av 80-åra. Dette var i samme periode som det var relativt høy arbeidsledighet i Norge. Det nærmet seg 100' ledige i de verste periodene. Dette førte til at det offentlige satte igang flere ordninger for å få flest mulig i arbeid. Det ble satset på "Rettedalstillinger", arbeidsmarkedskurs, praksisplasser og arbeidstreningsgrupper. Ordningene hadde forskjellige prioriteringer, det vesentlige var at det offentlige dekket store deler av lønnsutgiftene for de som kom i arbeid. I dag, i 1987, har arbeidsledigheten gått drastisk ned på landsbasis og tilskuddene til disse ordningene er redusert. Midlene blir i første rekke brukt i fattige kommuner og som et distriktpolitisk virkemiddel.

Åtte av fellehusene i undersøkelsen har benyttet seg av offentlige ordninger som har hatt som siktemål å minske arbeidsledigheten. To av fellehusprosjektene har benyttet seg av flere ordninger. Ordningene har vært benyttet omtrent til alle byggeoppgaver, fra byggeleder til alle sorter håndverksarbeid og til tiltaksarbeid.

### **Rettedalstillinger**

Rettedalstillinger var ekstraordinære arbeidsplasser i det offentlige og i ideelle organisasjoner. Stillingene tildeles arbeidssøkere som er registrert ledige og som ikke er blitt utplassert på annen måte.

Åtte av fellehusene har benyttet denne ordningen. De store og godt organiserte husene som ikke har satt bort alt arbeidet til en entreprenør er de flittigste brukerne. Omfanget har variert fra 1/4 årsverk

til 13 - 14 årsverk. Særlig viktig har denne offentlige ordningen med nesten gratis arbeidshjelp vært for Mosjøen, Kampen, Nordnes og Bakke bydelshus.

### Arbeidsmarkedskurs

Arbeidsmarkedskursene er for registrerte arbeidsledige og skal fungere som yrkesopplæring. I tid varierer de fra et par kvelder til et halvt år. All lønn blir dekket av det offentlige, enten som ledighetstrygd eller som elevpenger. Kursopplæringen kan foregå på arbeidsplasser. Ordningen er nå under nedtrapping. Melbu har benyttet seg av arbeidsmarkedskurs. Kursene har vært brukt svært omfattende til tømmer- og snekkerarbeid og til flis- og golvbeleggarbeid. Det har vært holdt 7 kurs à 10 uker med 12 deltakere på hvert kurs.

### Arbeidstreningsgruppe

Arbeidstreningsgruppene er en del av attføringsapparatet. Hensikten er at de som deltar skal havne i fast arbeid etterpå. Det offentlige dekker mellom 55 og 65 % av lønna.

Nordnes bydelshus har hatt en arbeidstreningsgruppe ledet av lokal håndverker. Dette er det eneste prosjektet som har brukt denne ordningen i byggingen. (I Mosjøen brukes ordningen i driften.)

### DUGNAD

#### Lokalmiljøets innsats for å redusere utgiftene og øke samholdet

Her har innsatsen vært meget stor i mange av prosjektene. Uvurderlig mengde arbeid er lagt ned over flere år. Alle sorter arbeid er utført, fra planlegging til de siste etterarbeidene. Også autorisert håndverksarbeid er utført på dugnad i en del tilfeller.

#### Omfanget av dugnadsaktiviteten lokalt

Tabell: Antall dugnadstimer pr. fellehusprosjekt

Dugnads- Ant. timer f.hus	0	100 <	100-500	500-600	5000-7000	20000-24000	
	3	2	1	4	5	2	17

Tabell: Antall personer som har deltatt på dugnad pr. felleshusprosjekt

Ant. per- soner Ant. f.hus	0	20 <	20-40	100-200	200-300	> 600	
	3	2	5	5	1	1	17

14 av felleshusprosjektene har benyttet dugnad i byggeprosessen. Dugnadsinnsatsen i særlig de store husene har vært stor. I Melbu oppgir de å ha utført 24 000 dugnadstimer, eller ca. 12 årsverk. 605 personer har deltatt. I Budal 20 000 timer. De store bydelshusene har fått utført drøye 5000 arbeidstimer på dugnad. De mindre nabolagshusene i små lokalsamfunn har naturlig nok et lavere antall timer. Nabolagshuset på Våk skiller seg imidlertid ut med minst like stor dugnadsinnsats som bydelshusene.

Antall personer som har deltatt på dugnad i de forskjellige prosjektene varierer fra noen få ungdommer på Nodeland til over 600 i Melbu. Innsatsviljen er imponerende flere steder, men bemerkelsesverdig er Budal hvor halvparten av befolkningen har deltatt i en eller annen form over en periode på 2 1/2 år.

Å beregne den økonomiske lønnsomheten i dugnadsarbeidet er vanskelig. Sannsynligvis er effektiviteten noe lavere enn ved betalt arbeid. Men tatt i betraktning at flere av prosjektene har lagt ned opptil flere årsverk på dugnad, er det allikevel klart at det må være gjort store økonomiske besparinger. I Våk ble f.eks kostnadene bare 20 % av malingsfirmaers anbud samtidig som resultatet ble fullt brukbart. I Budal flerbrukshus verdsetter de dugnadsinnsatsen til 3 millioner kroner av et totalbudsjett på 13.4 millioner.

Tre av prosjektene har ikke benyttet dugnad. Lillebyprosjektet er ikke realisert og Hauketo er bygd av entreprenør sammen med boligene i området. I Prestestien borettslag kunne det vært naturlig å bruke noe dugnad, men der ble det ikke satset på dette ut fra dårlige erfaringer med dugnad i borettslaget tidligere.

## Dugnad krever organisering

Å gjennomføre byggearbeider på dugnad krever mobilisering, god organisering og dugnadsledelse. I utvalget har fem av fellesthusprosjektene organisert egne dugnadsgrupper. Endel har gått gjennom eksisterende foreningsliv for å mobilisere til dugnad, andre har benyttet det organisasjonsapparatet som er bygd opp rundt fellesthusprosjektet. Det kan være styret i beboerforening og velforening, ansatte prosjektledere og brukergrupper. I Melbu har de i tillegg operert med arbeidslister og kontraktstegning.



## Virkninger av dugnadsarbeidet utover å spare penger

Dugnad som arbeids- og medvirkningsform har vært en viktig del av mobiliseringsprosessen til fellesehusene og for å få gjennomført de konkrete byggearbeidene. Gjennom deltakelse i dugnad og ved at en "gir bort" egen arbeidskraft, er det mange som får et eierforhold til huset som senere kan gi seg utslag i aktivitetsnivået. Positive virkninger er også at mange har blitt kjent med hverandre i prosessen. Dette gjelder både innen egen gruppe, f.eks. at ungdommer er blitt kjent med flere ungdommer i området, men også at man er blitt kjent med og fått venner på tvers av generasjoner og interessegrupper. Mange har også fått et nærmere forhold til sitt lokalmiljø ved å delta aktivt i dugnadsprosessen.

En annen viktig effekt er at folk har fått styrket troen på at de kan noe og får til ting gjennom egen innsats, både enkeltvis og kollektivt. Særlig viktig har nok dette vært for folk som ikke har hørt til i noe miljø og for småsamfunn som har vært inne i en stagnasjons- eller nedgangsperiode.

I tre av prosjektene, Nordnes, Omborgsnes og Melbu, har dugnaden fungert så positivt at folk gjerne vil gjøre mer. Dugnaden har på mange måter blitt en sosial møteplass og er utslag for at man bidrar med noe som er nyttig for en selv og for det lokalsamfunnet en lever i.

Men dugnad kan også få negative utslag. Det kan være så mye å gjøre for få personer at det bare blir slit og ingen hygge. Arbeidet kan trekke ut i langdrag og det kan bli vanskeligere og vanskeligere å finne folk som har tid og lyst til å delta. Dugnadslederne og ildsjelene kan bli utslitt dersom det er mange oppgaver, få folk og lang byggeperiode. Seks av prosjektene har fått erfare at dugnadskapasiteten er begrenset og kan brukes opp.

Dugnad er et effektivt virkemiddel i lokalt utviklingsarbeid for å få:

- praktiske jobber gjort
- sveiset grupper sammen og bryte barrierer
- forankret målet hos en stor gruppe beboere gjennom deltakelse og arbeid
- til lokal læring, praktisk, organisatorisk og samarbeidsmessig

Det kan oppnås mye lokalt med dugnad, både økonomisk, praktisk og sosialt. Men man må ikke lure seg selv og tro at dugnad er et universalmiddel som kan løse alle lokale oppgaver og utfordringer. Den fri-

villige og gratis innsatsen har sine begrensninger som man bør være klar over om dugnad som lokal ressurs ikke skal misbrukes og bli negativt stemplet.

- \* Dugnad passer best i en oppstartingsfase når entusiasmen og gløden er på topp. Seinere, når mål er nådd og fellehuset er bygd, har ofte mange gått trøtt. Da bør det finnes fram til andre og nye arbeidsformer. For fellehusene betyr dette at dugnad kan fungere godt i bygge- og istandsettingsperioden, men at det kreves andre arbeidsmåter i den daglige driften og utviklingen av huset.
- \* Dugnad passer best til begrensede oppgaver, både i tid og i kompleksitet. De som deltar i dugnadene må mestre oppgavene og målene må være nære i tid. For en større byggeoppgave vil dette bl.a. bety at rydding av tomt, grunnarbeider, råbygg osv. defineres som særskilte oppgaver/mål som avsluttes og helst feires for seg.
- \* Dugnad passer best til generelle byggeoppgaver, dvs. det byggearbeidet som ikke krever sertifisering. Dette betyr at store deler av byggearbeidet på et fellehus ikke kan utføres på dugnad men må utføres av fagfolk. Dugnadsinnsatsen på et fellehus vil være mest effektiv i den tidlige byggefasen og på etterarbeidene.
- \* Dugnad over lang tid krever jevn mobilisering av nye deltakere. Å bygge/etablere fellehus tar tid. Å bygge/etablere det på dugnad tar lenger tid. Langt tidsperspektiv kombinert med omfattende oppgaver kan slite ut både dugnadsledere og deltakere. For dugnadslederne krever en slik oppgave svært mye usynlig forarbeid, koordinering, organisering og mobilisering av deltakere. Om de samme personene skal delta aktivt i dugnadsarbeidet fra begynnelse til slutt betyr det fravær av fri tid og mye slit i lange perioder, ofte opptil flere år. For å unngå at dugnadsarbeidet skal slite ut folk, bør det inspireres til stadig å mobilisere nye grupper av deltakere, ildsjeler og dugnadsledere som kan ta over når noen går trøtt.

#### **Dugnad, et aktuelt virkemiddel i nærmiljøpolitikken ?**

Å spå om dugnadsens muligheter framover er umulig. Men dugnaden har så sterk tradisjon i Norge at den sannsynligvis fortsatt kan hentes fram når folk føler at lokale verdier står på spill. Det offentlige og det lokale fellesskapet kan tjene mye på å støtte slike lokale initiativ, men man bør ikke ta det for gitt at dugnadsånden er rik og livskraftig i ethvert lokalsamfunn til enhver tid. Det må tas utgangspunkt i det det konkrete lokalsamfunns særtrekk, ressurser og muligheter.



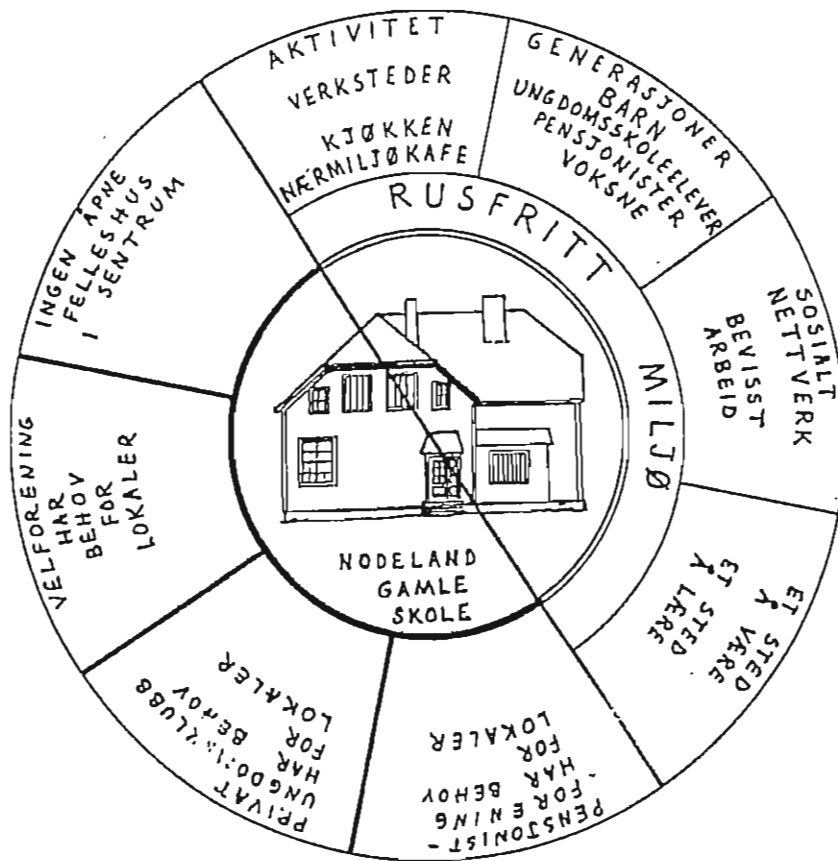
De 17 eksemplene i fellesthusundersøkelsen kan ikke generaliseres som et gjeldende uttrykk for dugnadspotentiale. Her er det mobilisert og funnet fram til ekstra store ressurser både lokalt og sentralt. Erfaringene fra eksemplene sier derimot mye om hvordan offentlige stimuleringsordninger kan utløse store ressurser lokalt.

Erfaringer og vurderinger fra dugnadsarbeid er mer utfyllende beskrevet i Våk-rapportene I og II (Ulf Dahl, NIBR-notat 1985:109 og NIBR-notat 1986:109).

Forholdet mellom forsøks- og normalsitasjonen er nærmere drøftet i rapporten "Usynlig arbeid og skjulte ressurser - ressurser i lokalt utviklingsarbeid" (Asle Farner, NIBR-rapport 1988 nr.3).

# KAPITTEL 4

## HVA FOREGÅR I FELLESHUSENE



## 4.1 AKTIVITETER I FELLESHUSENE

Fellehusene rommer et mangfold av aktiviteter og virksomheter. I mange av husene er det en blanding av organisert bruk for faste tiltak, f.eks. barnehage, virksomheter for foreninger, lag og interessegrupper og "åpent hus", dvs. at du bare kan stikke innom. De fleste husenes brede orientering på interesse- og aktivitetsfeltet og mangfoldet i brukergruppene skulle tilsi at fellehusene vil utvikle seg til å bli sentrale, lokale knutepunkt.

For å få fram mangesidigheten i bruken av fellehusene har vi nedenfor listet opp en del av de aktivitetene som foregår. Aktivitetene er delt inn i grupper for å lette oversikten over hvilken type virksomhet som foregår. Det er skilt mellom åpne virksomheter for alle, lokal service og tjenesteyting, fritidstilbud, næringsvirksomhet og lokale arbeidsplasser og tiltak for å bevisstgjøre nærmiljøet. Særlig interessant er den store innsatsen i lokalrettet service og tjenesteyting definert ut fra lokale behov. Dette er konkrete eksempler på hva som er mulig å få til når lokalsamfunnet engasjerer seg og søker samarbeid med kommunen for å bedre lokal service og tjenesteyting. Fellehusene blir en arena der virksomheter fra ulike sektorer i kommunal forvaltning kan drives side om side. Videre blir det et sted der flere sektorer kan være felles om en og samme aktivitet. Fellehusene gjør det lettere å få til samarbeid mellom kommunal forvaltning og lokale organisasjoner. En kan si at fellehusenes virksomhet bidrar til en lokal koordinering av ressurser i ulike sektorer og av offentlig og privat virksomhet. I Nordnes bydelshus i Bergen samarbeider f.eks kommunalavdeling for Bolig og Bygg med boligbyggelagene og velforeningene om lokalrettet forvaltning. Velforeningene og de næringsdrivende samarbeider med de kommunale etatene som har ansvar for eldre om et omfattende eldretilbud.

### ÅPNE VIRKSOMHETER FOR ALLE

- kafé
- kiosk
- utleie/utlån av lokaler til møter, konferanser, fester, foreninger, kurs, arrangementer, private sammenkomster m.m.
- utstillinger
- kulturtiltak

**LOKAL SERVICE OG TJENESTEYTING**

- skole
- barnehagetilbud
- etter skoletid aktiviteter
- fritidshjem
- juniorklubb
- musikkbarnehage
- barnevaktordning
- ungdomsklubb
- HVPU - dansekurs
- eldresenter
- middagsservering med bringing av mat til syke og hjelpetrengende
- nabohjelpsentral
- strøksvaktmester
- sysselsettingstiltak
- sosial støttekontaktordning
- praktikantsenter for sosialskoleelever

**FRITIDSTILBUD**

- teater
- kino
- dans
- foto
- dramagruppe
- karate
- barnegospel
- bingo
- treningsstudio, trim
- kor
- historielag
- biljard
- organisering av riding og svømming
- MC-verksted
- lydstudio
- musikkøving
- tekstilverksted
- husflid

## NÆRINGSVIRKSOMHET OG LOKALE ARBEIDSPLASSER

- catering
- utvikling av nye arbeidsplasser, næringsvirksomhet
- utleie til små, lokale bedrifter som samtidig styrker husets miljø og egenart
- kurs og konferansevirksomhet

## TILTAK FOR Å BEVISSTGJØRE LOKALMILJØET

- avis og informasjonstiltak
- velforening, beboerforeningsvirksomhet
- oppsøkende/mobiliserende arbeid
- lokalt organiseringsarbeid
- lokal planlegging

## 4.2 UTVIKLING AV AKTIVITETER OVER TID

I de fleste husene har det skjedd en økning i aktivitetene i forsøksperioden. Dels har de opprinnelig planlagte aktivitetene vokst i omfang og tilslutning og dels har nye aktiviteter kommet til. I alt ti av husene har hatt en slik positiv utvikling. I tre av husene har aktivitetsnivået holdt seg stabilt, mens i fire tilfeller er virksomheten blitt redusert eller aldri blitt noe av.

I flere av de felleshusene hvor det er registrert en økning av aktiviteter, har tilbudet forandret seg. Dvs. at enkelte ting er forsvunnet til fordel for andre. Forandringene skyldes som regel endring i interesser, eller at enkelte funksjoner er blitt flyttet fra felleshuset til andre bygg.

Som eksempel på forandringer i aktiviteter kan nevnes nabolagshuset på Våk, der ungdoms- og barneaktivitetene har vokst i omfang, nye aktiviteter er kommet til, mens teater- og videogruppe er nedlagt. En liknende utvikling har det vært for bydelshuset på Nordnes i Bergen og for nabolagshuset på Fossbrenna. Et annet eksempel på en slik positiv utvikling er borettslaget på Hauketo. Her var det ikke planlagt spesielle aktiviteter utover rene administrative møtefunksjoner. Aktivitetstilbudet her har økt særlig i barne- og ungdomssektoren.

Det er ingen synlig sammenheng mellom typer av felleshus og aktivitetsomfanget. Positiv og negativ utvikling er nokså jevnt fordelt over de fire hovedtypene; bydelshus, borettslagshus, nabolagshus og samfunnshus/Folkets Hus. Arealet har derimot betydning.

I tre av husene har det skjedd en nedgang i aktivitetsnivået. På Høgås i Porsgrunn skyldes det at de barna som brukte fritidshjemmet er blitt store og færre nye har kommet til. På Grønland i Oslo er eierforholdet og framtidsutsiktene til huset så usikre at det har gått utover aktivitetene. Dessuten har det vært stor fraflytting fra området p.g.a omfattende riving i forbindelse med byfornyelsen. Bare i Bakke bydelshus i Trondheim er det selve husets fysiske utforming som betraktes som en ulempe og hvor dette sterkt har begrenset aktivitetsnivået. Dårlige fysiske løsninger og manglende kommunal oppslutning sammen med liten interesse for de aktivitetene som var planlagt har ført til liten oppslutning fra lokalmiljøet.

Bydelshuset Lilleby i Trondheim er aldri blitt realisert. Dette skyldes flere forhold; manglende kommunal oppfølging, stor ut- og innflytting i området og liten interesse fra lokale organisasjoner som til en viss grad har følt bydelshuset som en konkurrent til egen virksomhet.

Budal Flerbrukshus er planlagt ferdigstilt 01.01.88, og har derfor foreløpig ingen driftserfaringer.

### 4.3 DE UORGANISERTES HUS

Til forskjell fra mange andre forsamlingshus har disse felleshusene som formål å dekke behov og tilby aktiviteter for flest mulig av lokalmiljøets beboere. Husene retter seg ikke mot spesielle interessegrupper eller organisasjoner. Alle er potensielle brukere. Dersom noen grupper prioriteres framfor andre, er dette først og fremst de som faller utenfor eksisterende tilbud og de som bruker mye tid i nærmiljøet. Dette gjelder særlig barn, ungdom, hjemmeværende og eldre.

Ingen av husene som er i drift opererer med inngangskriterier. Alle kan bruke huset, men mange av tiltakene er organisert i interessegrupper og foreningsvirksomhet. Virksomheten er de fleste stedene planlagt og lagt opp etter lokale behov. Brukergruppene har selv i stor grad utformet innholdet i felleshusene. Dette betyr at felleshusene i praksis er åpne for stort sett alle aktuelle brukergrupper i lokalmiljøet, om enn ikke alltid til enhver tid. Bare noen av virksomhetene krever medlemskap. Dette er helt unntaksvis. Betaling for bruk av lokaler kan derimot stenge en del bruker- og interessegrupper ut.

Kafevirksomhet er det tilbudet som bidrar mest til "åpent hus" funksjonen. Det betyr at man bare kan stikke innom av ren nysgjerrighet, for å orientere seg eller for å få noe å spise eller drikke. For mange er dette antakelig innfallsporten til mer aktiv bruk av felleshuset.

Et slikt åpent tilbud som krever lite av brukerne er sannsynligvis vesentlig for å trekke til seg beboere som vanligvis står utenfor organisasjonslivet. Erfaringene viser at om man får mobilisert disse beboerne til å bruke felleshuset, kan de seinere ofte bli viktige drivkrefter i prosjektene. Et allsidig felleshus i nærmiljøet kan bety mye for kvaliteten på hverdagslivet for de som bruker mye tid i og i nærheten av hjemmet. Disse menneskene vil ha interesse av å opprettholde og utvikle tilbudet.

Felleshusene i utvalget blir brukt av alle aldersgrupper og av både kvinner og menn. Barn er prioritert i alle prosjektene, det viser også lista over hva husene brukes til. Ungdom er også en stor brukergruppe, noen steder er de hovedbrukergruppen. De forskjellige aldersgruppene bruker imidlertid felleshusene forskjellig. I Prestestien nærmiljøsentert er det for eksempel hjemmeværende kvinner i borettslaget som gjennom prosjektet har fått noe yrkesopplæring og lønnet arbeid som nærmiljøarbeidere. Kvinnene driver nærmiljøsentert med kafe og etterskoletidtilbud. Nærmiljøkafeen har utviklet seg til å bli et lite eldresentert. Etterskoletidtilbudet har vokst i omfang og omfatter nå også tilbud til ungdom. Nærmiljøsentert er et åpent tilbud til beboerne i borettslaget, det betyr blant annet at barna til de som jobber i sentert kan være der hele tiden mens mødrene er på jobb. For kvinnene betyr dette at de kan forene omsorg for egne barn og lønnet arbeid.

Den gruppen som bruker felleshusene minst er voksne menn i yrkesaktiv alder. Denne gruppen har også færrest tilbud rettet spesielt mot seg i felleshusenes regi. Unntak er deltakelse i formell møtevirksomhet hvor menn stort sett er i flertall. På Hauketo har dette ført til at de voksne mennene har følt seg tilsidesatt i grendehusets aktivitets-tilbud. Resultatet er blitt at mennene har organisert seg selv og startet med bl.a. fotballtrening mellom de to borettslagene. Dessuten har de gått i spissen for tiltak og arrangementer i grendehuset som henvender seg til alle beboerne, f.eks. lørdagskafe og ulike sosiale og kulturelle arrangementer.

De fleste av felleshusene i utvalget retter aktivitetene mot tiltak i nærmiljøet for de som har få tilbud fra før. Melbu samfunnshus skiller seg litt ut, det er åpent for alle på alle arrangementer, men brukes først og fremst av de som også har andre aktivitetsmuligheter.

#### 4.4 FELLESHUSENES POPULARITET

Av de husene som er i drift (15) melder tolv om at besøket er bra og at det øker. To av husene har hatt godt besøk tidligere men er nå nærmest ikke i bruk. Dette skyldes i første rekke forhold utenfor huset som lokalmiljøet ikke har kontroll over.

Felleshusene har vært i bruk i en forholdsvis kort periode og bruken øker ettersom husene blir mer kjent og tilbudene utvikler seg. Flere av husene er tatt i bruk allerede under ombyggingsarbeidene. Så snart et rom er blitt ferdig har noen flyttet inn. I Våk sto ungdommene på trappa og ventet på nøkkel fra det øyeblikk kommunen vedtok å bruke huset til nabolagshus. Dette nabolagshuset har maksimal utnyttelse og har besøk av rundt 400 personer i uka. Besøket i felleshusene varierer selvsagt med antall åpningstimer, åpningstid og størrelse på huset.

Bydelshusene i Mosjøen, på Nordnes og på Kampen, Folkets Hus på Fjellstrand og Våk Nabolagshus er de som har flest timer åpent pr. uke, rundt 100 timer. Ikke uventet har de også størst besøk, med opptil 2000 personer i uka på Fjellstrand.

De fleste felleshusene har åpent både på dagtid og kveldstid med ulike tilbud og aktiviteter. Dette er med på å øke bruksmulighetene for folk rundt omkring.

Nesten alle felleshusprosjektene ønsker mer utnyttelse av kapasiteten og arbeider med dette som formål.

#### 4.5 ANSVAR FOR DRIFT AV TILTAK OG AKTIVITETER I FELLESHUSENE

Tiltakene som drives i felleshusene er av ulik karakter og av ulik varighet. Det kan skilles mellom engangstiltak, tiltak av begrenset varighet og varige tiltak. Det viser seg at de som er ansvarlige for driften av disse tiltakene har forskjellig tilknytning til felleshuset. Det er frivillige og lønnete personer, det er egne komiteer, interesseorganisasjoner, husstyrer og kommuner.



Tabell: Oversikt over tiltaks varighet og ansvar for gjennomføring av tiltak. Målgrupper for tiltakene.

Tiltaksvarighet	Ansvar for gjennomføring av tiltak	Målgrupper
Engangstiltak	Komiteer, utvalg, interesseorganisasjoner, foreninger, andelslag, husstyre, kommunen, ildsjeler, alle brukere av huset sammen	Alle
Tiltak av begrenset varighet	Komiteer, utvalg, interesseorganisasjoner, foreninger, andelslag, husstyre, kommunen, ildsjeler	Spesielt interesserte
Varige tiltak	Andelslag, husstyre, kommunen, organisasjoner, utvalg, ildsjeler	Alle Spesielt interesserte Spesielle interessegrupper

En kan anta at jo flere som er engasjert i driften av et fellesthus, jo mer sannsynlig er det at fellesthuset dekker et bredt spekter av interesser og behov i målgruppene. For å lykkes på sikt vil det være vesentlig at driften av fellesthusene består av en kombinasjon av varige basisfunksjoner og mer kortvarige tiltak. Ønske om stabilitet og kontinuitet i driften må forenes med fleksibilitet og muligheter for endring underveis basert på lokale behov og interesser.

Styringsfunksjonen i fellesthusene bør være såpass fleksibel at tiltak og aktivitetstilbud kan endres lett underveis. Bl.a. raske sosio-økonomiske og demografiske endringer i mange boligområder tilsier at fellesthusprosjektene må føle eget lokalsamfunn på pulsen for å ha eksistensberettigelse.

## TIDSKRAFTENS BETYDNING FOR MANGFOLDEN

For å oppnå best mulig kontinuitet i tilbudet ser det ut til å være gunstig at fellestusene har et variert tilbud i aktiviteter av forskjellig varighet. Tiltakenes ulike karakter vil bidra til å øke mangfoldet og trekke ulike beboergrupper til fellestuset.

### Engangstiltak

Engangstiltak er ofte tiltak som henvender seg bredt til alle i strøket. Dette kan være loppemarkeder, kulturarrangementer, jubileum, skirenn, bydelsdager, åpent hus osv.. Ansvarlig for slike tiltak er som oftest frivillige gjennom egne komiteer, interesseorganisasjoner og enkeltpersoner. I enkelte tilfelle kan alle brukere av fellestuset gå sammen om å gjennomføre store arrangementer av denne art.

### Tiltak av begrenset varighet

Dette er gjerne ulike sorter kurs og fritidsvirksomhet som bare skal gå gjennom en sesong eller så lenge det er interesse for det. Denne typen tiltak blir gjerne initiert av prosjektledere, kursledere eller ildsjeler, men blir som oftest drevet av bruker- og interessegrupper, foreldre osv.. Stor aktivitet av denne typen tiltak vil bety at fellestuset over tid dekker et vidt spekter av aktivitetsområder. Dersom initiativtakerne til aktivitetene har nær kontakt med lokalmiljøet kan dette bety stor brukerfleksibilitet i fellestusene. Dette er et vilkår for bred og stabil oppslutning.

### Varige tiltak

Varige tiltak som er satt igang i fellestusene er mangfoldige. Det er høyst forskjellig hvem som har ansvar for å drive dem. Tidsdimensjoner gjør at disse tiltakene må drives av instanser, grupper og personer som kan ha et stabilt langsiktig forhold til den aktuelle virksomheten og til fellestuset.

## MANGE HAR ANSVAR FOR AKTIVITETENE I FELLESTUSENE

Mange er sammen om å drive aktiviteter og tiltak i fellestusene. Tilsammen kan de gi et bredt og variert tilbud til beboerne i området. Ved å fordele ansvaret på flere blir ikke oppgavene uoverkommelige og det gir større sannsynlighet for at tilbudet kan opprettholdes over tid. Flere ansvarlige for virksomheten øker også sjansene for at det skal utvikle seg et allsidig miljø i fellestusene. En kan også si at det felles ansvaret bidrar til en lokal koordinering av ressurser i ulike sektorer og i offentlig og privat virksomhet.

## **Kommunen**

Kommunen er ansvarlig for flere tiltak i fellestusene. I dette utvalget er kommunen bare engasjert i de aktivitetene vi har gruppert under lokal tjenesteyting og service. Det omhandler faste tilbud til eldre og særlig tiltak for barn og ungdom som barnehage, fritidshjem, ungdomsklubb osv..

## **Andelslag, husstyre, sameie o.l.**

Organisasjoner som har ansvar for fellestusene driver flere aktivitetstyper enten selv eller gjennom ansatte. Det dreier seg i første rekke om organisering, koordinering og utvikling av tilbudene, om utleievirksomhet og lokal service og tjenesteyting. Drift og vedlikehold av felleshuset hører også inn her.

## **Private bedrifter**

I noen av fellestusene drives privat næringsvirksomhet. Virksomheten er i alle tilfellene med på å styrke fellestusets identitet og brukernes tilhørighet til huset. Eksempler på dette er: Kafe, kiosk, kino, teaterensemble, håndverksvirksomhet, videoverksted m.m..

## **Komiteer, bruker- og interessegrupper**

I mange av fellestusene er det opprettet komiteer og grupper som er ansvarlige for å drive sin spesielle virksomhet. Det kan være avisgruppe som produserer lokalavis, fotogruppe, mekkegruppe som er ansvarlig for MC-verksted, kafegruppe osv.. Denne langvarige innsatsen fra frivillige er av uvurderlig betydning for virksomheten i fellestusene. Slik frivillig innsats er et uttrykk for fellestusets berettigelse i lokalmiljøet. Når folk yter en innsats i lokalmiljøet uten å få direkte lønn for det, betyr det at virksomheten betyr noe for dem personlig og at de vil bidra til å opprettholde tilbudet.

## **Organisasjons- og foreningsvirksomhet**

Organisasjoner er selvsagt ansvarlige for egen virksomhet. Avhengig av hvilken type organisasjon det dreier seg om, varierer virksomheten fra møtevirksomhet for egne medlemmer til mer utadrettede virksomheter for flere. Dette gjelder særlig idrettslag.

## Enkeltpersoner

Noen enkeltpersoner er så engasjert i fellesthusprosjektene at de gjennom lang tid kan legge ned et nesten ubegrenset antall timer med og uten avlønning. Slike ildsjeler er ofte ansvarlige for drift og gjennomføring av tiltak og aktiviteter i lange perioder.

## 4.6 OFFENTLIG STØTTE TIL GJENNOMFØRING AV TILTAK

Alle fellesthusprosjektene i utvalget får offentlig støtte til gjennomføring av konkrete tiltak. Tiltak og aktivitetstyper rettet mot barn og ungdom får mest. Endel av tiltakene dekkes 100% av det offentlige, helst kommunen. Da er kommunen også ansvarlig for driften av denne virksomheten. Kommunen kan f.eks. være ansvarlig for å drive ungdomsklubb i fellesthuset. Ofte er tiltakene samfinansiert mellom kommune, stat og lokalsamfunn. Statsmidlene har særlig funksjon som stimuleringsmidler til virksomheten mens kommune og lokalsamfunn har mer ansvar for lokaler og personale.

Andre tiltak som får offentlig støtte er kafevirksomhet, kultur- og teatervirksomhet og tiltak for eldre. Kafevirksomhet er ofte rettet mot de eldre. Dette er et ledd i å utvikle tjenester og service for denne gruppen slik at de kan bo lengst mulig hjemme og unngå institusjon.

Den offentlige støtten er ikke stor nok til å dekke lønnskostnader til alle som jobber med aktiviteter og tiltak i fellesthusprosjektene. Mye av dette arbeidet gjøres av frivillige beboere/foreldre. Om alt arbeid i denne typen fellesthusprosjekter ideelt sett burde være lønnet, eller om den frivillige ulønnede innsatsen er en kvalitet i seg selv kan lett bli gjenstand for diskusjon og konflikt. Viktig i en slik sammenheng blir at innsatsen som ytes er lystbetont, at vedkommende selv synes å få noe igjen for arbeidet, at de som bidrar føler at det de gjør blir verdsatt og at de har et visst armslag. Faren for overgang fra lystbetont innsats til plikttjeneste vil allikevel alltid være tilstede. Bred mobilisering av brukere er et av flere sikkerhetsnett for å unngå sårbarhet og utbrenthet blant de frivillige.

## KAPITTEL 5

### FYSISKE FORHOLD OG PLANLØSNINGER

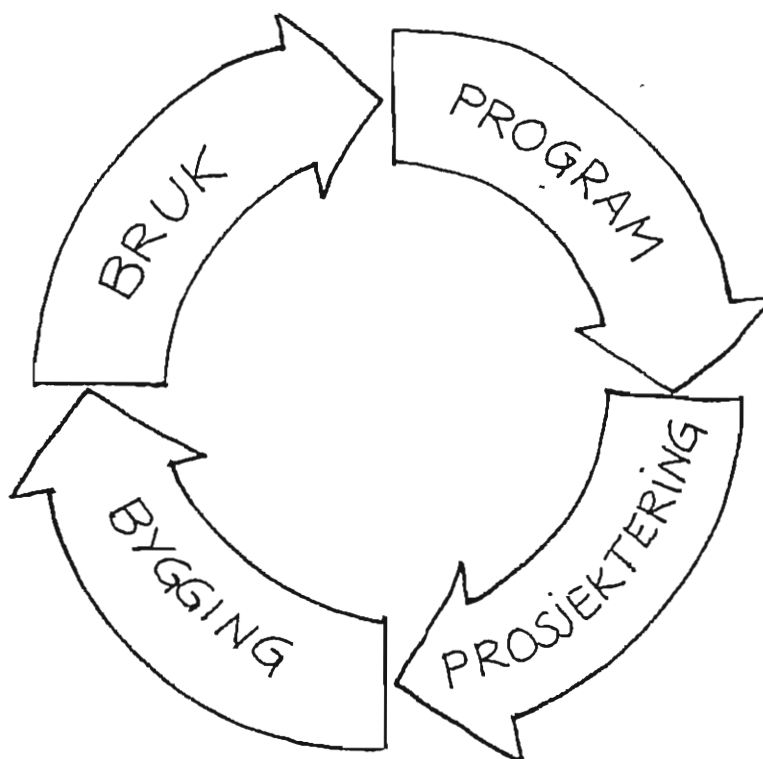
## 5.1 FYSISKE LØSNINGER SETT I FORHOLD TIL FAKTISK BRUK

I denne delen av fellesthusundersøkelsen skal vi undersøke bygningers funksjonsdyktighet, dvs. hvor godt de tilfredsstiller kravene til brukbarhet. Ved å sammenholde dem med husenes utforming, legger vi grunnlag for både planlegging og drift av fellesthus. Fellesthus skiller seg ut fra andre bygningskategorier ved at de også skal dekke behovene for flerbuk og sambruk. Det stilles høye krav til fysisk utforming når rommene skal kunne brukes på mange forskjellige måter. I denne forbindelsen er selve planløsningen (husenes organisering), materialkvalitet og teknisk utførelse viktige momenter. Den kunnskap som ligger hos brukerne av fellesthusene er den viktigste kilde til forbedring og kvalitetshøyning av denne sorten bygg.

Tre forhold vil bli sammenholdt og danne utgangspunkt for vurderingene. Det er:

1. Målsetting, hvem er målgruppe og hvordan var huset tenkt brukt.
2. Aktiviteter, hva er den fleksible bruk og hvem bruker huset.
3. Fysiske forhold, den konkrete løsning.

Vi antar at aktiviteter og bruksområder vil forandre seg over tid slik at husene både må ha god fleksibilitet og generell anvendelighet. En utvidet undersøkelse av fellesthus' funksjonsdyktighet kan føre fram til anbefalte løsninger for denne typen bygg.



## HVOR STORE ER FELLESHUSENE ?

Et fellesthus' størrelse vil ha betydning for hvor mange aktiviteter det er plass til, hvor mange som kan bruke huset samtidig, om det er mulighet til å ha både spesialiserte rom og allmenne rom osv. Størrelsen vil også ha betydning for utviklingsmulighetene for hvert enkelt fellesthus.

Undersøkelsen gir opplysninger om antall m<sup>2</sup> pr. fellesthus. For å få en oversikt over fordelingen i utvalget har vi satt opp tabellen nedenfor. Arealstørrelse er sett i forhold til både nybygg og eksisterende bygg for å se om dette varierer.

Tabell: Antall m<sup>2</sup> pr. fellesthus i utvalget totalt og fordelt på nybygg/eksisterende bygg

	<100	100-200	300	500-700	1000-2000	2000-3000	>3000	
Nybygg			1		1	1	1	
Eks. bygg	2	3	2	4	2			
Totalt	2	3	3	4	3	1	1	17

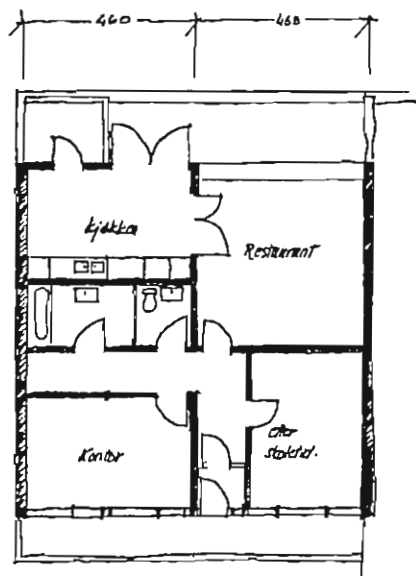
Minste fellesthus: 77 m<sup>2</sup>  
 Største fellesthus: 3300 m<sup>2</sup>  
 Gjennomsnitt: 781 m<sup>2</sup>  
 Middelerverdi: 500 m<sup>2</sup>

Middelerverdien fremkommer ved å rangere fellesthusene etter størrelse og ta ut m<sup>2</sup> størrelsen på det midterste fellesthuset i rekken. Fem av fellesthusene har så høyt antall m<sup>2</sup> at gjennomsnittstallet blir høyere enn middelerverdien.

Tabellen viser at de få nybygde fellesthusene er store i forhold til resten av utvalget. Dette kan ha sammenheng med flere forhold:

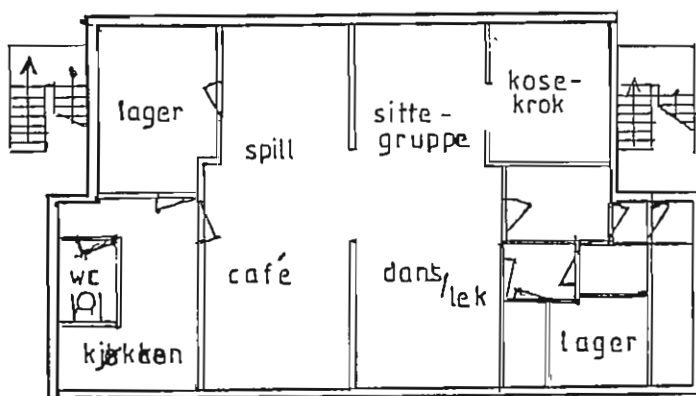
- Stort behov for sted å være og at det ikke er andre tilgjengelige lokaler å ta i bruk
- Når det først bygges nytt må en satse stort og dekke flest mulig behov

# EKSEMPLER PÅ STØRRELSE PÅ FELLESHUS 1:200



PRESTESTIEN MILJØLEILIGHET

77 m<sup>2</sup>



OMBORGSNES' FELLESLOKALE

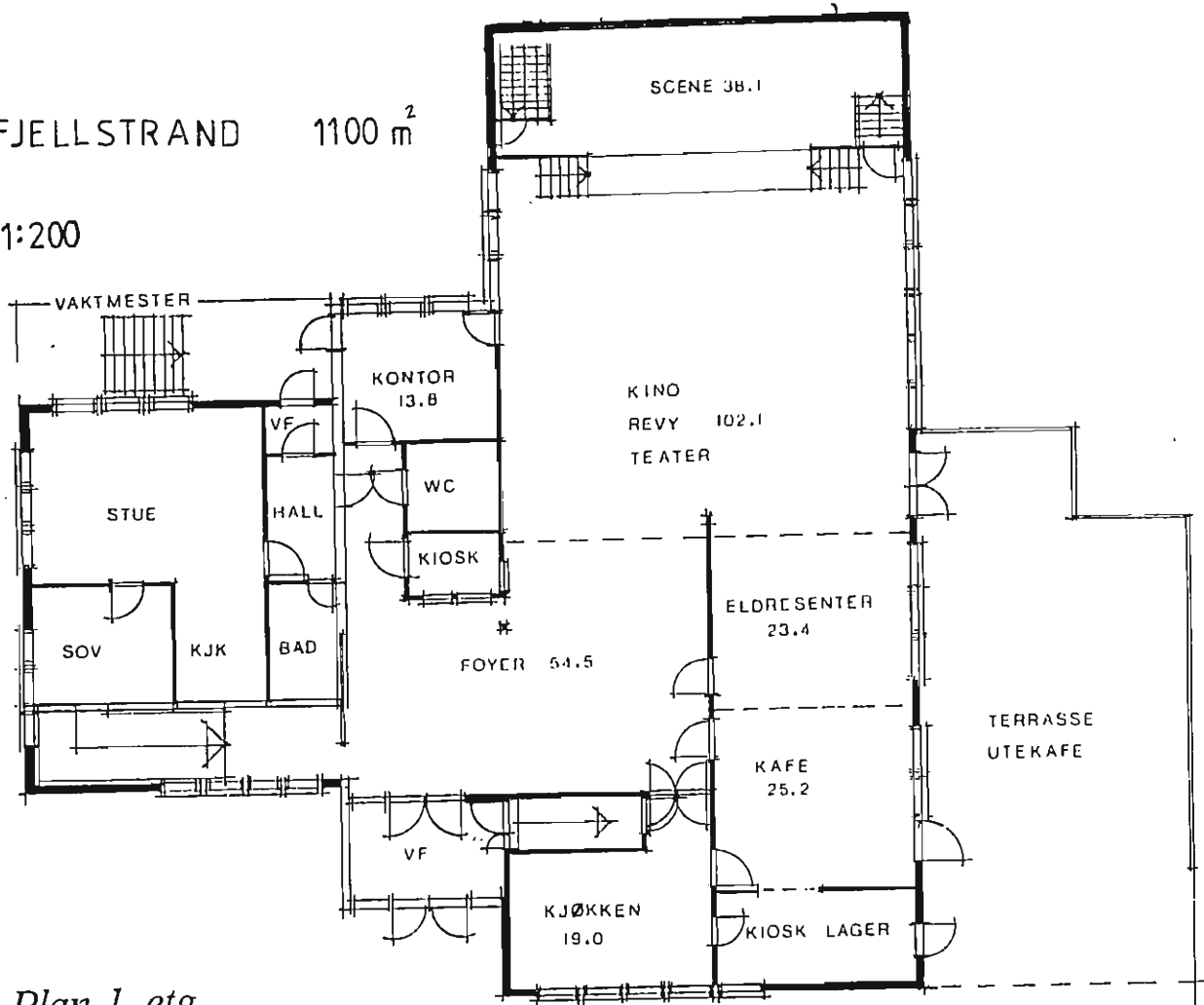
130 m<sup>2</sup>

Ombygd bomberom

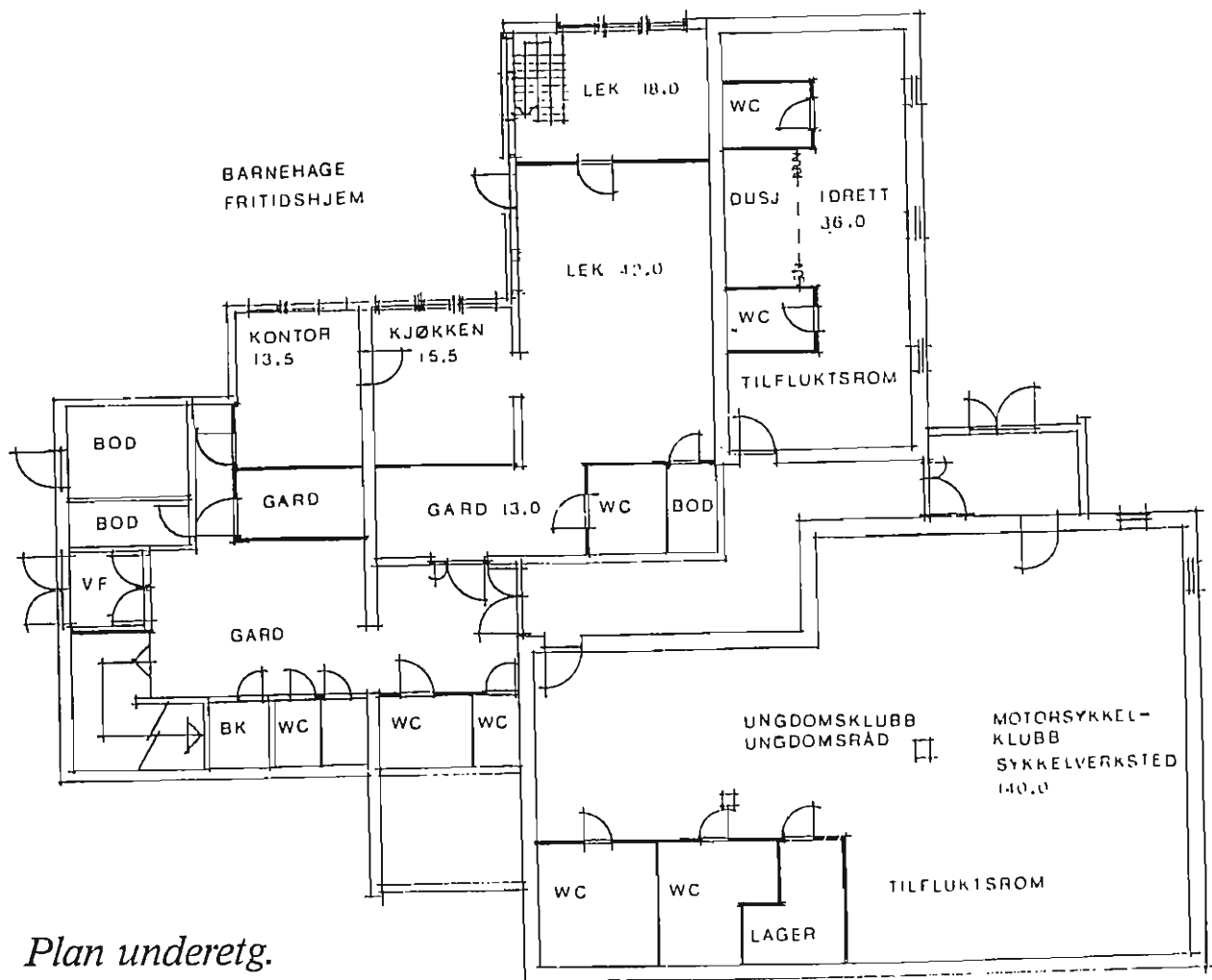


FJELLSTRAND 1100 m<sup>2</sup>

1:200



Plan 1. etg.



Plan underetg.

- Bred lokal mobilisering når det gjelder bygging av noe nytt, "alle" slutter opp og bidrar
- Finansieringsmuligheter

Det er videre stor spredning i arealstørrelse i fellelshusene i forsøksordningen. Dette kan komme av ordningens åpenhet. Det fantes ingen bestemte retningslinjer eller krav til etableringen av fellelshusene. Det er også en effekt av at fellelshusene er lokalt initiert ut fra lokale behov og konkrete fysiske muligheter.

### HVOR STOR AREALANDEL HAR HVER BOLIG I FELLESHUSET ?

Materialet gir grunnlag for å regne ut antall  $m^2$  fellelshus pr. bolig i det lokalområdet fellelshuset tilhører. Dette har vi gjort for å få et inntrykk av "lokaldekning" av fellelshus. Vi har for lite materiale og for svak lokal totalkartlegging til å trekke noen sikre slutninger. Men vi ser at det også her er ganske stor spredning. Tallet vil ikke her kunne si så mye, men bare være en mulig indikator blant flere på fellesskapsnivå i et lokalsamfunn. Dersom det blir lagt opp til mer systematiske bredere undersøkelser av ulike typer lokalsamfunn kan tall som dette på sikt muligens være veiledende ved planlegging, tilskottsfordeling osv.

Tabell: Antall  $m^2$  fellelshus pr. bolig i området

$m^2$	0.1 - 0.2	0.4 - 0.6	0.6 - 0.8	1 - 2	2 - 3	4 >	
Antall f-hus	3	4	3	1	1	1	13 *

\* - 4 uoppgitt

Minste areal pr. fellelshus fordelt på antall boliger i området:  $0.12 m^2$   
 Største areal pr. fellelshus fordelt på antall boliger i området:  $4.10 m^2$   
 Gjennomsnitt:  $0.96 m^2$   
 Middelerdi:  $0.52 m^2$

Kombinasjonen av mange fellelshus (7) med svært lite areale pr. bolig og noen (3) med svært mye areale pr. bolig fører til at gjennomsnittet blir høyere enn middeltallet.

En svensk undersøkelse av nærlokaler konkluderte med at aktivitetsnivået var høyest når fellelshuset var rundt  $200 m^2$ , det var satt av ca.  $1 m^2$  pr. bolig og når det ikke var mer enn 200 boliger tilknyttet nærlokalet. (Ulf Thorsell, Nærlokaler 1986)

## **HVORDAN PASSER UTFORMINGEN AV FELLESHUSENE MED BRUK OG BEHOV**

Bare fire av fellesthusene i utvalget er nybygde, dvs. bygd og planlagt med fellesthus som formål. De tretten andre har vært bygd for andre formål, f.eks. skole, bolig, forretningslokale, verksted, menighetshus m.m. Disse er blitt tilpasset og ombygd underveis for å tilfredsstille lokale behov for felleslokaler.

For brukerne er det vesentlig at fellesthusene både er store nok til å dekke aktivitetsbehovet og at planløsningene passer til de aktiviteter som skal drives i husene.

2/3 av fellesthusene oppleves som store nok og 2/3 har planløsninger som passer noenlunde til bruken.

### **Kommentarer til dårlige planløsninger:**

I Bakke bydelshus har planløsning og fysisk utforming på mange måter styrt utviklingen av aktivitetene. Dette har ført til at flere planlagte aktiviteter ikke har blitt noe av fordi bygget fysisk ikke har passet til det. Dette har hemmet virksomheten i huset.

### **Funksjoner som er dårlig dekket:**

Behovsdekking varierer i utvalget. Hele ti av fellesthusprosjektene opplever at viktige funksjoner blir dårlig dekket. Dette gjelder også noen av de store husene som har mange og varierte rom å ta i bruk. Noe av grunnen til dårlig behovsdekning kan skyldes at nye behov har oppstått underveis i prosessen. Disse behovene har fremkommet for sent til å kunne påvirke den fysiske utformingen.

### **Eksempler på funksjoner som oppleves for dårlig dekket:**

- aktiviteter som medfører støy
- barne- og ungdomsaktiviteter
- sport og idrett
- foreningsvirksomhet
- kjøkken
- møtelokale
- hobby- og smågruppeaktiviteter som krever egne rom
- lokaler til drift av avis og teatervirksomhet (garderobe, verksted, m.m. bak scenen)
- lagerplass

## 5.2 SERVICEROM I FELLESHUSENE

Med felleshusenes servicerom menes de rom/areal som er avsatt til å dekke brukernes elementære behov utenom aktivitetene. Servicerom er viktige deler av et felleshus og blir best lagt merke til om de ikke fungerer eller mangler. Noen servicerom fungerer samtidig som f.eks. felles møteplass. Dette gjelder særlig entre, garderobe, foye og i en del tilfelle også kjøkken. Ved ulike aktiviteter samtidig i felleshuset, bruker alle disse rommene om hverandre.

- Inngangsparti, entre
- Garderobe
- Toalett
- Kjøkken
- Kontor
- Lager

Hvordan servicerommene fungerer i praksis avhenger både av fysisk utforming og hvordan rommene blir brukt. Brukernes forventninger til hvilke behov rommene skal tilfredsstille er også viktig her. Brukernes vurdering av hvor gode servicerommene fungerer er subjektive ut fra egen situasjon. Det ligger ingen felles normer til grunn for hvilke krav og behov som skal tilfredsstilles. Bortsett fra krav i byggeforskriftene om tilgjengelighet for bevegelseshemmede og rullestolbrukere i offentlige og private bygg åpne for publikum, finnes det ikke utviklet plankrav til felleshus. I en kort veiledning fra STUI med planleggingsråd understrekes nettopp at romprogrammet må baseres på lokale foreningers ønsker og behov innenfor realistiske økonomiske rammer for bygg og drift.

Nedenfor følger brukernes egne vurderinger av hvor godt de har lyktes med den fysiske utformingen av felleshusene sett i forhold til hvordan husene blir brukt.

### VURDERING AV SERVICEROMMENE I FELLESHUSENE I UTVALGET

#### Inngangsparti og garderobe

Halvparten av utvalget vurderer allerede disse arealene som for små. De dekker dårlig dagens bruk og kan fort bli for trange om aktivitetsnivået øker. Økt bruk og utnyttelse er et mål for nesten alle felleshusene, de befinner seg foreløpig (vår 87) i oppbyggingsfasen.

(Se kap.4.4 om felleshusenes popularitet)

## Toalett

Her er kapasiteten godt dekket. Bare Kampen bydelshus melder om underkapasitet.

## Kjøkken

Drøye halvparten av utvalget har tilfredsstillende kjøkkenkapasitet. De resterende (6) har underdimensjonert denne sentrale funksjonen.  
(Se kap.5.5)

## Felles oppholdsrom

Felles oppholdsrom skal dekke behovet for møtevirksomhet, sammenkomster, uformell kontakt osv.. Funksjonen er jevnt over godt dekket innenfor utvalget. Bare tre av fellesthusene har for liten kapasitet. To av disse, Hauketo og Prestestien har totalt så få rom og er arealmessig så små at spesielle brukergrupper og mer allmenn møtevirksomhet må bruke de samme lokalene. Alle rommene har karakter av å være felles oppholdsrom men blir i praksis brukt til alle aktiviteter. Nabolagshuset på Våk har prioritert å la de ulike bruker- og interessegrupper prege rommene. Høyt antall brukergrupper har derved redusert areal til fellesbruk.

## Kontor

Tre av fellesthusene som er tatt i bruk disponerer ikke kontor. To av disse er borettslagslokaler og ett er grendehus. Grendehuset på Sandøya har kontor og kjøkken i samme rom. Av fellesthus med kontor har to for liten plass (Nordnes, Nodeland). Dette er fellesthus med omfattende virksomhet, koordinering av kommunal og privat virksomhet, store driftsbudsjetter osv.. Resten av fellesthusene har tilfredsstillende kontor-kapasitet.

Behovet for kontor er avhengig av:

- Hvordan fellesthuset er organisert.  
Utleie eller aktiviteter utviklet og drevet av personer knyttet til fellesthuset.
- Aktivitetenes karakter.  
Utviklingsarbeid, lokal planlegging, avisproduksjon, foreningsvirksomhet m.m. eller dans, trim, biljard osv..
- Stor grad av sambruk og fellesbruk som krever tett oppfølging og koordinering.
- Omfattende og variert driftsvirksomhet.

## Lager

Lagerplass kan det aldri bli nok av. 2/3 av fellestusene hevder at de allerede har for lite lagerplass. Stor grad av flerbruk krever mer lagerplass enn om hver brukergruppe disponerer eget rom. Mangel på lagerplass og dermed manglende mulighet til å rydde bort etter seg er hyppigste konfliktårsak mellom grupper som bruker samme rom. Det må også være tilstrekkelig lagerplass til å rydde bort stoler, bord m.m..

## 5.3 INVENTAR OG UTSTYR

Et minimum av inventar og utstyr er nødvendig for å drive meningsfylt aktivitetsvirksomhet. Det kreves stoler og bord, kaffekopper o.l. og utstyr til mer målrettede aktiviteter. De fleste fellestusene vil også ha behov for kontorutstyr. Det kreves minimum en skrivemaskin, helst også kopimaskin. Flere av prosjektene har anskaffet PC for å kunne drive mer rasjonelt.

2/3 av fellestusprosjektene sliter med å skaffe midler til inventar og utstyr. Offentlige tilskudd går i første rekke til selve byggeoppgaven.

Midler til finansiering av utstyr avhenger av hvem som er ansvarlig for å skaffe utstyret. Det ser likevel ikke ut til å være noen sammenheng mellom hvilken instans som har ansvaret og om det finnes midler. Dette varierer fra sted til sted, fellestrekke er at midler til utstyr er vanskelig å oppdrive.

I Nordnes bydelshus i Bergen har f.eks. de kommunale institusjonene i huset fått dekket sitt behov for minimumsutstyr mens aktiviteter som drives av velforeningene mangler utstyr.

Det kommunale fellestus på Nodeland har to kjøkken. Det ene står foreløpig ubrukt av mangel på utstyr selv om behovet for kjøkkenet er stort.

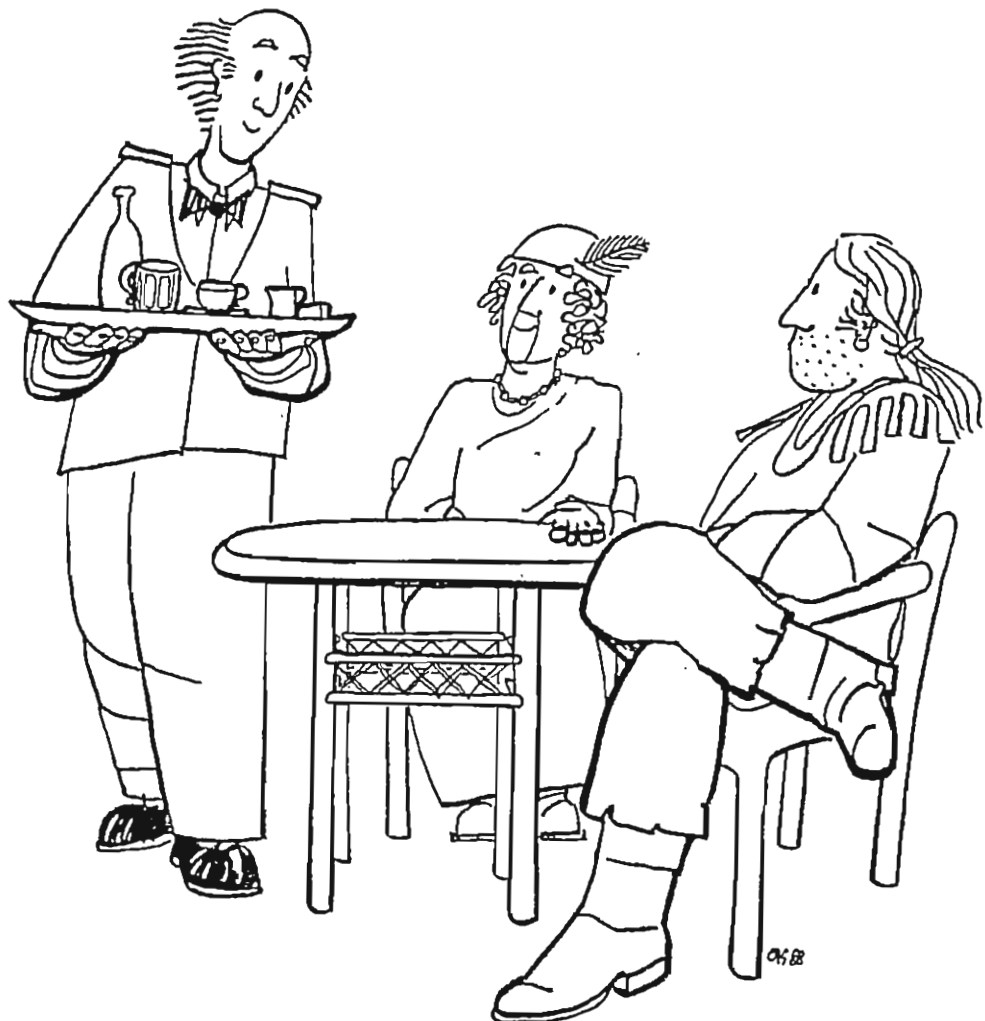
På Sandøya brukes barnehagelokalene til møtevirksomhet om kvelden. Barnehagemøbler og skolepulten passer imidlertid dårlig til slik virksomhet.

Lite eller ingen midler til utstyr krever stor oppfinnsomhet fra brukerne om ikke aktivitetene skal stoppe opp. På Omborgsnes innreder de f.eks. hele felleslokalet med møbler fra en lokal kafé som skulle ominnredes. Kjennskap til og bruk av lokale nettverk blir viktige i en slik prosess med å skaffe brukt inventar og utstyr lokalt. Dette kan imidlertid sjelden løse alle utstyrsbehov.

Dårlig utstyr eller mangel på nødvendig aktivitetsutstyr over tid kan hemme aktivitetsnivået og føre til en negativ utvikling i felleshuset.

#### 5.4 KAFÉ OG KJØKKENKAPASITET

Kaffekoppen er av uvurderlig betydning for norsk organisasjonsliv. Så også for felleshusene. Uten kaffe med noe attåt hadde det vært smått stell med aktivitetene i felleshusene. Nesten uansett hva som foregår av virksomhet i felleshusene hører en eller annen form for bespisning med. Mat representerer selvsagt en viktig funksjon for seg, men er også blitt vesentlig for det sosiale samværet. Flere av felleshusene er bevisst dette og har lagt opp mye av virksomheten rundt kafélignende virksomhet. Fem av felleshusene har skaffet seg kafébevilgning. Et av disse, Kampen bydelshus, driver profesjonell kafé/restaurantvirksomhet 7 dager i uka.



## KJØKKEN

For å bespise folk trengs en eller annen form for kjøkken til å koke kaffe, steke vafler, lage middag osv.. Standard og kjøkkenkapasitet varierer mellom fellesthusene. Bare ett av husene kan bare servere kaffe og kaker. Fem av fellesthusene har storkjøkken med alle produksjonsmuligheter, mens resten i varierende grad kan servere noe varm mat. Dette spenner fra oppvarming av pizza til enkle middagsretter.

Alle fellesthusprosjektene rapporterer om høy aktivitet på kjøkkenet. Kjøkkenet er ofte i bruk hele dagen. Syv av prosjektene har egne ansatte til å ta seg av matlaging og servering, i de andre er det brukergruppene selv som organiserer dette.

### Ventilering

Ved matlaging i fellesthusene er det nødvendig med avtrekk eller gode luftemuligheter for at ikke sjenerende lukt skal spre seg til andre lokaler i huset. Ni av fellesthusene har tilfredsstillende avtrekksforhold. Fire av husene plages med matlukt. Særlig blir det sjenerende der kjøkken og spiserom er i samme lokale (Prestestien).

### Serveringskapasitet

Kafe/serveringsvirksomhetens betydning for fellesthusprosjektene synliggjøres også i hvordan serveringskapasiteten er prioritert. Alle fellesthusene, uansett størrelse, kan servere relativt mange på en gang. Antallet varierer fra 30 til 500 personer.

Tabell: Maks. antall personer som kan serveres i hvert fellesthus

Antall personer

	30 - 99	100	150	200	500	
Antall fellesthus	8	3	3	1	1	16

### Dekker kjøkkenkapasiteten behovet?

Mange kan bespises i fellesthusene, men for syv av prosjektene er denne virksomheten så populær at det er behov for utvidelse og/eller standardheving.



De store fellestusene som fyller mange funksjoner og dekker et forholdsvis stort område, har behov for å kunne dekke større arrangementer, f.eks. bydelsmiddager. Noen har begynt med selskapsservering, catering ved siden av vanlig kafévirksomhet og trenger dermed større plass.

Fellestus som har etablert storkjøkken må utnytte kapasiteten for å få virksomheten til å lønne seg. Det kan bety at det startes opp nye tiltak tilknyttet kjøkkenet som igjen kan føre til nye behov for større kjøkkenkapasitet.

## 5.5 SLITASJE OG REPARASJONER

Fellestusene i utvalget har bare vært i drift kort tid. Et par startet opp virksomheten på slutten av 70-åra mens de fleste andre startet i første halvdel av 80-åra. Budal flerbudshus stod først ferdig 1.1.88. Erfaringer med slitasje og reparasjoner vil være preget av dette.

### HVILKE ROM OG HVILKE BYGNINGSDELER ER SÆRLIG UTSATT?

Rom som skal brukes av mange personer er spesielt utsatt. Noen aktivitetstyper f.eks. for ungdom er med på å øke slitasjen. Rom som er mye utsatt for slitasje: Barne- og ungdomslokaler, inngangsparti og transportarealer, kafé- og fellesarealer, toalettrom.

De mest utsatte bygningsdelene er gulv og vegger, dessuten er bord og stoler utsatt. Stoff i stoler egner seg dårlig selv om kvaliteten er god. Renhold av stoffer er vanskelig.

### MATERIALBRUK

Selv nybygde og nylig istandsatte eldre hus trenger vedlikehold. Særlig bydelshusene og noen av de mindre fellestusene med lang åpningstid må utføre løpende vedlikehold og reparasjoner. Behovet for vedlikehold vil avhenge mye av materialbruk. Fellestus som er bygd og utstyrt med samme type materialer som boliger vil få større behov for vedlikehold og reparasjoner enn de som er mer solid dimensjonert. Materialvalg vil innvirke på fellestusenes driftsbudsjett.

For utbyggere blir det viktig å finne fram til den optimale balansen mellom investeringskostnader og forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader.

## 5.6 LYD OG STØYFORHOLD

God lydisolasjon mot nabolaget og mellom hvert rom i fellesehusene er vesentlig for trivsel og aktivitetsutfoldelse. Ved stor grad av sambruk vil lydisolasjon inne i husene bety mye for at ulike aktiviteter ikke skal forstyrre hverandre. Er lydisolasjonen dårlig må sambruken planlegges nøye for å unngå konflikter, samtidig som man må bearbeide toleransegrensene for hva som tåles av støy fra andre. Særlig aktiviteter knyttet til musikk hemmes av dårlig lydisolering. Dette kan gå ut over ungdomsaktiviteter som er svært musikkorientert. Også større kulturarrangementer begrenses av dette.

### LYD/STØY MOT NABOLAGET

Fellesehus som plages av for dårlig lydisolering mot nabolaget er bydelshusene og borettslagslokalene. Bydelshusene er selvstendige bygg, men de ligger i tett bebyggelse med liten avstand til naboen. For Bakke bydelshus har dette ført til at konserter må foregå uten forsterkeranlegg og at større arrangementer må slutte kl. 23.00. Kampen Bydelshus har tatt konsekvensen av kort vei til naboen. Der er det isolert så godt at f.eks. Kampen Janitsjar kan øve uten å sjenere andre.

Borettslagslokalene er i tre tilfelle del av boligblokk, to leiligheter og et kjellerlokale. Særlig leilighetene må vise hensyn til nabo-leilighetene.

Grøndehusene har best lydtilkår. Disse husene ligger ofte for seg selv med god avstand til naboen.

## 5.7 TILGJENGELIGHET

God tilgjengelighet til og i fellesehusene kan bidra til økt oppslutning om aktiviteter i husene. Vi skiller mellom tilgjengelighet **til** husene og tilgjengelighet **inne** i husene.

### ADKOMSTFORHOLD

God tilgjengelighet til fellesehusene betyr både at de ligger sentralt i sitt område, er lette å finne og at de er fysisk lette å komme inn i selv med rullestol. Det bør være lett for barn, eldre og de som har bevegelsesvansker, både til fots og med kjøretøy. Ideelt sett betyr det

at det ikke må være for bratt, at det ikke må være nødvendig å krysse store trafikkåre for å komme dit og at det er mulig å parkere utenfor eller rett ved for folk som er avhengige av bil og service-kjøring. Videre må det være lett å komme inn i felleshuset. Det bør ikke være trapper og høye terskler om det ikke samtidig er rampe og/eller heis.

### **Tilgjengelighet til fots**

Bydelshusene Nordnes og Bakke ligger så bratt til at det kan være vanskelig å gå dit for eldre og bevegelseshemmede. Særlig gjelder dette på glatt føre.

### **Tilgjengelighet til felleshuset med rullestol**

Fem av felleshusene i utvalget kan vanskelig nås av rullestolbrukere. To felleshus ligger i for bratt terreng. To er felleslokaler i høyblokker som ikke er tilgjengelige til tross for at det er heis. Her er det høye terskler, høydeforskjell og tunge dører fra heisen til felleslokalet. Et grendehus har utvendige trapper og terskler som er vanskelig å forsere med rullestol.

### **Tilgjengelighet med bil**

Bakke bydelshus mangler parkeringsmuligheter. Nærmeste parkeringsplass ligger 150 m unna og denne er stengt på kveldstid. Bydelshuset dekker et forholdsvis stort område, 3 bydeler, slik at særlig de som bor lengst unna samt bevegelseshemmede har behov for bil. Dårlig biladkomst sammen med at det kan være vanskelig å komme dit til fots kan være medvirkende årsak til at dette bydelshuset blir forholdsvis lite brukt.

I de minste områdene, særlig de små borettslagene, er avstandene så små at det ikke er aktuelt å bruke bil.

## **TILGJENGELIGHET INNE I FELLESHUSENE**

Her tenkes det på hvor godt huset er tilrettelagt for bevegelseshemmede og rullestolbrukere. Byggeforskriftene setter krav til tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i offentlige og private bygg åpne for publikum. Kravene gjelder nybygg og hovedombygginger av eksisterende bygg. Hva som defineres som hovedombygging blir ofte en vurderingssak. Kravene i byggeforskriftene kap. 23:2 og kap. 41:4,5,7 og 8 omfatter adkomst, kommunikasjonsveier, merking og skilting, wc-rom, telefon, garderobe m.m. Denne undersøkelsen ser bare på tilgjengelighet for rullestolbrukere.

Tabell: Grad av tilgjengelighet for rullestolsbrukere inne i fellehusene i utvalget

Grad av til- Nytt/ eks. bygg	Tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Ikke tilgjengelig
Nytt bygg	3	1	
Eksisterende bygg	3	8	2
Alle	6	9	2

### Tilgjengelig

Seks av fellehusene i utvalget er tilgjengelige for rullestolbrukere. Dvs. at fellehusene inneholder handikaptalett og at rullestolsbrukere skal kunne bevege seg forholdsvis fritt omkring og inn og ut av husene uten besvær. Tre av fire nybygg er tilgjengelige for rullestolbrukere. At så få av de eksisterende byggene ikke er tilgjengelige kan skyldes at de ikke er ombygget, at ombyggingene har vært beskjedne eller rett og slett at ingen har tenkt på tilgjengelighetsproblematikken.

### Delvis tilgjengelig

Her varierer graden av tilgjengelighet mye. De mest tilgjengelige i denne gruppen har egne handikaptaletter og heis, men deler av huset kan være utilgjengelig. Det kan f.eks. være vanskelig å komme inn i huset, p.g.a. høye terskler, manglende ramper m.m. Andre av husene behøver ikke å ha tilrettelagt noe spesielt, men med god-vilje og gode hjelpere kommer man seg inn og ut. Vesentlig for alle fellehusene i denne gruppen er at rullestolbrukere ikke kan komme og gå uten andres hjelp.

Halvparten av fellehusene er i denne gruppen. Bortsett fra ett, er disse eksisterende bygg. Nybygget er mer bemerkelsesverdig, dette ble bygd i 1984 og utbygger skal kjenne byggeforskriftenes krav. Det er lett for rullestolbrukere å komme til huset, men det er dårlig tilrettelagt innvendig.

### Ikke tilgjengelig

Bare to fellehus/lokaler er ikke i det hele tatt tilgjengelige for rullestolbrukere. Dette er Nærmiljøsentret i Prestestien og Våk nabolagshus. Nærmiljøsentret i Prestestien ligger i en leilighet i en

høyblokk. Det er heis, men fra heisen til leiligheten er det en smal altangang og flere høydeforskjeller. Inne i leiligheten er det en terskel på 20 cm. armert betong. Samme terskel er inne i leiligheten til bad/wc. Våk nabolagshus er et gammelt bolighus i 2 etasjer. Vedlikeholds- og reparasjonsarbeidet har vært utført av ungdommen på stedet for å dekke deres behov. Store bygningsmessige forandringer er ikke gjort.

## 5.8 SAMBRUK OG FLERBRUK - UTFORDRING OG RESSURS

I alle fellesehusene i undersøkelsen foregår hyppig sambruk og flerbruk av rom. Med sambruk mener vi at flere aktiviteter kan foregå samtidig i fellesehuset. Med flerbruk mener vi at et rom kan brukes til ulike aktiviteter til forskjellig tid. Sambruk og flerbruk kan fremme lokal integrasjon, lokal toleranse og åpenhet, utløse ubrukte ressurser og bidra til mer økonomisk ressursutnyttning.

Sambruk og flerbruk innebærer at forskjellige brukergrupper med forskjellige interesser må forholde seg til hverandre og legge opp drift av egen virksomhet i samspill med andre. Dette kan være konfliktfylt.

Det ser ut til å være vesentlig at alle brukere av fellesehuset får være med å prege det både fysisk, organisatorisk og i den daglige virksomheten. Fellesehuset må kunne ivareta særpreg samtidig som det skal fungere som en smeltedigel. Det må samtidig utvikle sin egen stil og være noe spesielt for brukerne. Dets overlevelsessevne er avhengig av at lokale behov blir ivaretatt gjennom deltakelse fra mange i lokalsamfunnet, uten at noen blir for dominerende.

### SAMBRUK

Sambruk innebærer som nevnt ovenfor at ulike aktiviteter kan foregå samtidig i huset. Tolv av husene i denne undersøkelsen er bygget med tanke på slikt sambruk, men sambruk praktiseres i alle husene som er i drift. I de fleste av husene kan det forekomme tre til fire brukskoblinger. Hyppige sambruksaktiviteter forteller at behovet for fellesehuset er stort og aktivitetsnivået forteller om god utnyttelse av husenes store og små rom.

De vanligste aktivitetskoblinger er barne- og ungdomsaktiviteter kombinert med både kafédrift, div. møter og aktiviteter for eldre. Mange av sambruksaktivitetene var ikke detaljplanlagt under prosjekteringen og i noen grad har nok sambruk tvunget seg fram. Husets størrelse setter begrensninger for sambruk, likeledes selve planløsningen. Svarene kan

tyde på at det er en toleranse overfor andres behov for plass i huset. Selv i de minste felleslokalene foregår sambruk, som i de to borettslagene Prestestien (77 m<sup>2</sup>) og Høyås (78 m<sup>2</sup>). I de noe større bydels- husene er det selvsagt flere koblinger av aktiviteter. I Mosjøen er det f.eks. tre sett av sambruksaktiviteter: Konsert - møter, vevkurs - kino og kafédrift - møter. Huset her er på ca. 600 m<sup>2</sup>. Likeledes har bydelshuset på Nordnes fire koblinger, men her er huset ca. 1100 m<sup>2</sup>. Noe overraskende er det at ungdomsaktiviteter ofte forekommer samtidig med både møter og barneaktiviteter flere steder. Der hvor det drives kafé lar dette seg nesten alltid kombinere med andre aktiviteter i nabo- rommene. Undersøkelsen viser at husene både er åpne møtesteder og samtidig tilfredsstillende ønskene for de mere organiserte aktiviteter.

### **Støy - konflikt ved sambruk**

Den viktigste konfliktfaktoren i sambruk er støy. I seks av husene rapporteres det om slike problemer. Enkelte mener at det er for dårlige lydskiller mellom rommene. Men i tre av husene med hyppig sambruk er dette ikke nevnt som problem. Undersøkelsen gir ikke grunnlag for å se på sambruk som noe stort problem. Det virker som om de fleste synes fordelene oppveier ulempene og får til et samarbeid ved å "jenke seg litt" som en sier. De fleste har vært innstilt mentalt på sambruk fra starten av. Mengden av sambruk reguleres naturlig av husets størrelse og planløsning. Vårt inntrykk er at husene er godt utnyttet og at den store graden av sambruk er bevis på at husene dekker et reelt behov. Vi må her ta et forbehold for relativt kort driftserfaring de fleste stedene.

### **FLERBRUK**

Med flerbruk mener vi at et rom kan brukes til flere ulike aktiviteter men til forskjellige tider. Alle som har svart på spørsmålet (3 ubesvart) har slik flerbruk av rommene. Også her viser svarene stort aktivitetsnivå. Svarene viser også at rommene i fellehusene har en god generell anvendelighet, dvs. at de kan brukes til mange ting. For å tilfredsstillende behovet for flerbruk må fellehuset ha en variasjon i romstørrelse. På Kampen bydelshus har en bygget slike forskjellige romtyper og har dermed en stor variasjonsbredde i den totale bruk. Her brukes den store salen f.eks. til trim, fest, bryllup, kurs og konferanser. De små rommene brukes til historielag og velforenings- møter.

### Lagerplass - konflikt ved flerbruk

Det er selvsagt mindre konflikter med flerbruk enn med sambruk. Det som nevnes oftest i flerbrukssammenheng er problemene med lagerplass. Ofte hender det at den ene brukeren ikke rydder skikkelig opp etter seg. Den første brukeren av rommet blir også enkelte steder kritisert for "søppel og rot" av den neste bruker. I ni av husene ønsker en mere flerbruk. En sier at det er ønske om å spre mere aktiviteter på døgnet, og at mere bør foregå på dagtid.

Generelt må en si at bedre lagringsmuligheter nær aktivitetsrommene antakelig vil løse mange av flerbrukskonfliktene.

### SAMBRUK OG FLERBRUK - OGSÅ EN UTFORDRING TIL DRIFT OG ORGANISERING

Enkelte erfaringer tyder på at sambruk og flerbruk kan være problematisk der frivillige organisasjoner og private grupper skal samarbeide med offentlige institusjoner eller offentlig ansatt personale med tradisjon og erfaring fra kommunale institusjoner.

Ting som renhold, vedlikehold, nøkkelsystem, uformelle samarbeidsordninger osv. kan da by på problemer. Dette er ofte en blanding av en "kultur-konflikt" og reelle bruksmessige kollisjoner.

For brukerne kan det bli spørsmål om felleshuset framstår som et åpent og levende hus hvor de kan påvirke innholdet eller om huset får mer institusjonspreg. Institusjonspregede felleshus kan stå i fare for å miste oppslutning fra grupper som ikke selv tilhører institusjonsdelen av virksomheten.

KAPITTEL 6  
ØKONOMI OG DRIFT



## 6.1 INVESTERINGSKOSTNADER OG FINANSIERING

Felleshusene i denne undersøkelsen skal etter sine formål ikke drive ren kommersiell virksomhet. Det betyr at felleshusenes krav og mulighet til inntjening vil være lavere enn vanlige private bedrifters. Lavest mulige faste utgifter vil være et hovedmål for driften av felleshusene. Flere av prosjektene i undersøkelsen har uttalt at det er en forutsetning å starte virksomheten gjeldfri. Mange mener også at kommunene må ta et medansvar for driften. Store kapitalkostnader på driftsbudsjettene kan føre til at inntektsbringende tiltak forskyver ikke-inntektsbringende aktiviteter eller at driften av slike aktiviteter må innstilles. For å unngå å starte opp med store kapitalkostnader på driftsbudsjettene har prosjektene søkt vidt og bredt offentlige forsøks-, tilskudds- og støtteordninger. Lokalsamfunnene er oppfordret til å bidra etter evne.

For å kunne gjøre en skikkelig kostnadsvurdering av felleshusene i utvalget må en gå inn i det enkelte prosjekts investerings- og driftsregnskap. Det vil være en tilnærming for å kunne si noe om økonomien i slike prosjekter. Utvalget er for lite og felleshusene for forskjellige til at økonomien i dem umiddelbart kan sammenliknes. Forhold som må ses på i en slik økonomisk vurdering er:

- investeringskostnader og finansieringsform
- tidspunkt for de ulike investeringene/inflasjon
- byggetid
- nybygg/alle grader av ombygginger
- krav til egenfinansiering i driften
- hvor i landet
- husets størrelse
- antall potensielle brukere
- andel betalingsvillige brukere

Dette kunne være gjenstand for en ny undersøkelse om noen år når felleshusprosjektene forhåpentligvis har funnet sin form med normal drift (se bilag 3). Da vil vi kunne få vite noe om forholdet mellom økonomiske investeringer og drift. Vi ville også kunne få kunnskap om slike felleshus' inntjeningsevne og om optimal inntjening er nok til å dekke driftsutgiftene. Sagt på en annen måte, kan felleshusene klare driftsutgiftene uten noen form for økonomisk støtte?

Våren 1988 er det for tidlig å gå inn i dette. Mange av prosjektene befinner seg i overgangsfasen fra etablering til drift. Mange av byggeregnskapene er ikke oppgjort.

Investeringskostnadene omfatter kostnader til planlegging, erverv av eiendom og til byggearbeider. Vi har nedenfor forsøkt å se på hvor store disse delkostnadene er, og hvordan prosjektene har klart å finansiere dem. Totalkostnader sammen med finansieringsform vil ha avgjørende betydning for fellesehusenes framtidige driftsmuligheter. Jo mer tilskudd til investeringer, jo bedre utgangspunkt for å få et driftsbudsjett i balanse senere.

#### **PLANLEGGING – KOSTNADER OG FINANSIERING**

Kostnader til planleggingsarbeidet har det vært vanskelig å få oversikt over. Bare fem av fellesehusprosjektene har forsøkt å tallfeste hvor mye midler som er gått med til den konkrete planleggingen av bygningen. I mange av prosjektene er planleggingskostnadene finansiert over andre budsjetter, f.eks. kommunale etaters og fra andre initiativtakere. Ofte er planleggingskostnadene ikke skilt ut av byggebudsjettet eller de er del av de ulike tilskuddsmidlene som er gitt til prosjektet. Dugnadsinnsatsen på planleggingssiden er bare i få tilfeller omgjort til kroner.

Av de som har oppgitt hvor mye planleggingen har kostet varierer kostnadene fra kr. 20.000 (Omborgsnes 1984) til kr. 1.5 mill. (Nordnes 1981-82). Planleggingsarbeidet på Nordnes omfatter også planlegging av uteområdene. På Nordnes har det vært en samfinansiering mellom det offentlige og bydelen. Finansieringen fordeler seg omtrent slik:

SNU	Kr. 200.000
Bergen kommune	Kr. 900.000
Bydelen (dugnad)	Kr. 400.000

Inntrykket fra utvalget er at det på planleggingssiden er lagt ned mye frivilling innsats. Der hvor det har vært gitt statlige midler til planleggingsarbeidet har dette særlig hatt som effekt å utløse lokale ressurser og pågangsmot.

#### **ERVERV AV EIENDOM, BYGNING, LOKALER – KOSTNADER OG FINANSIERING**

Kostnadene til erverv varierer fra totalt kr. 54.000 (Høyås 1979) til kr. 1.5 mill. (Kampen 1982). M<sup>2</sup> prisen er rundt kr. 1.200 for bydelsehusene. Felleslokalet i Prestestien borettslag, som ligger i en leilighet, er oppe i kr. 1.560 pr. m<sup>2</sup> (1984). Dette er det dyreste av de oppgitte i utvalget. Prestestien har imidlertid ikke hatt kostnader til ombygging.

Det som betyr noe for fellesthusprosjektene er hvordan ervervet er finansiert og om det vil belaste driftsbudsjettet framover.

#### **Fellesthusprosjekter hvor erverv ikke har vært nødvendig**

Grønland 28  
Lilleby  
Ombergsnes  
Våk  
Nodeland  
Fossbrenna  
Sandøya  
Melbu  
Buda1  
Hauketo

Disse ti fellesthusprosjektene er etablert i eiendommer, lokaler og bygninger som i utgangspunktet var i kommunalt, borettslags eller andelslags eie. Det er ikke planlagt eierskifte i forbindelse med etablering av fellesthus. Fossbrenna grendehus som er tatt med her, leier lokalene.

#### **Fellesthusprosjekter hvor ervervet er foretatt av andre**

Nordnes  
Prestestien  
Høyås

Disse tre fellesthusene/lokalene er ervervet med fellesthusbruk som formål. Ervervet er imidlertid foretatt av andre enn fellesthusprosjektene selv, slik at kapitalkostnadene ikke belastes fellesthusprosjektet. Nordnes bydelshus er delvis et kommunalt bydelshus og er ervervet av Bergen kommune for kr. 400.000. Kapitalkostnadene belastes Bergen kommune. Felleslokalene i Prestestien og Høyås borettslag er leiligheter ervervet av borettslagene og stilt til disposisjon for fellesthusprosjektene. Kapitalkostnadene på lån dekkes over borettslagenes ordinære driftsbudsjett.

#### **Fellesthus som er ervervet av fellesthusprosjektene selv**

Det er spesielt denne gruppen som vil merke de økonomiske virkningene av høye kostnader og dårlig finansiering. Det viser seg imidlertid at bare ett prosjekt, Mosjøen, har måttet ta opp lån til erverv. De andre prosjektene har dekket kostnadene ved ulike offentlige tilskudsordninger.

	<u>TILSKUDD:</u>	<u>LÅN:</u>
Mosjøen	500.000 (1/2 Norsk Kulturråd) (1/2 Mosjøen Aluminium)	200.000 på rimelige vilkår
Kampen	1.500.000 (Husbank)	
Bakke	600.000 (Husbank)	
Fjellstrand	300.000 (Edruskapsdir.)	

En kan spørre seg om hvorfor ikke lokalmiljøene har bidratt mer her. Et svar kan være at ervervene har foregått før lokalmiljøet er blitt skikkelig mobilisert. Mosjøen er et unntak, der har en privat bedrift bidratt med kr. 250.000. Mobiliseringsarbeidet der hadde foregått i lengre tid på forhånd gjennom Lydia-bryggens venner og Sjøgata-prosjektet.

#### **BYGGEARBEIDET - KOSTNADER OG FINANSIERING**

Byggekostnadene utgjør den absolutte største investeringkostnaden for disse fellesthusprosjektene. Unntatt er Prestestien hvor bare mindre oppussingsarbeider er foretatt. Selv om det er problemfylt å sammenlikne tall og investeringer går det fram av materialet at m<sup>2</sup>-pris for total ombygging i bydelshusene og nybygging er omtrent det samme. Resten av utvalget varierer etter hvor mye/lite som er gjort.

#### **Tilskudd**

Alle fellesthusprosjektene i undersøkelsen har fått tilskudd til byggingen (Lilleby er holdt utenfor). Alle har fått statlige tilskudd og flere har i tillegg fått tilskudd fra fylke, kommune og lokalsamfunn.

Hauketo grendehus skiller seg noe fra de andre, "tilskuddet" er egenkapital som er belastet beboerne i de to borettslagene som eier grendehuset sammen.

Totale tilskudd varierer mellom 19% (kr. 1.3 mill., Nordnes) og 100% (kr. 153.000, Sandøya - kr. 1.925 mill., Mosjøen) av byggekostnadene. Ni av prosjektene har dekket omtrent alle byggekostnader ved tilskudd (dugnadsinnsats er ikke medregnet). Den statlige andelen av tilskuddene varierer fra 4% (kr. 300.000, Fjellstrand) til 90-100% (kr. 70.000, Fossbrenna - kr. 1.7 mill., Mosjøen).

## Lån

Seks av prosjektene har tatt opp lån til å dekke byggekostnadene. Tre av disse har husbanklån. Låneandelen av byggekostnadene varierer fra 8% (1:1 mill. kr., Budal) til 81% (5.6 mill. kr., Nordnes. Kapitalkostnadene belastes kommunen, ikke bydelshuset).

For å gi et litt mer oversiktlig bilde av forholdet mellom byggekostnader og finansieringsform er det tatt med fire eksempler som kan belyse dette.

### Melbu Samfunnshus

Nybygg. 3300 m<sup>2</sup>. Byggestart høsten 1983. Byggekostnader 15,4 mill. kr. Av dette har staten bidratt med 3.45 mill. kr i direkte tilskudd = 22%. 11.3 mill. kr. er tatt opp i privat lån. Høye kapitalkostnader vil kreve høy inntjening på bygget. Verdien på bygget var høsten 1987 steget til 24 mill. kr.

### Fjellstrand Folkets Hus

Nybygg. 1100 m<sup>2</sup>. Byggestart 1984. Byggekostnader 7.6 mill. kr. Det er gitt 3 mill. kr. i lån fra Husbanken. I tillegg har huset 2.7 mill. i komm. lån. Huset må ha høy inntjening for å klare kapitalkostnadene.

### Nodeland Sambrukshus

Istandsetting av gammel skole. 700 m<sup>2</sup>. Byggestart i 1982, ikke ferdig vår 1987. Byggekostnadene foreløpig 650.000 kr. Staten har bidratt med direkte tilskudd på kr. 138.000 = 20% av byggekostnadene. Lokalmiljøet har bidratt med 42% av kostnadene og kommunen resten. Huset har ikke lån.

### Omborgsnes

Ombygging av bomberom i kjeller til felleslokaler. 130m<sup>2</sup>. Byggestart våren 1985. Byggekostnader, ikke medtatt egeninnsats, kr. 80.000. Hele beløpet er gitt i statlige tilskudd.

## BETYDNINGEN AV STATLIG STØTTE FOR UTLØSING AV LOKALE RESSURSER

**Uten statlig støtte - intet hus** dette er reaksjonen fra de fleste felleshusprosjektene. Statstilskuddene har vært en vesentlig stimulans for å trekke i gang felleshusprosjektene. Bingo i søknad om midler har utløst glede, entusiasme og ressurser lokalt. Det har gitt prosjektene

anerkjennelse og fått kommunene ut på banen. Flere nevner at det hadde vært tvilsomt om kommunene hadde stilt opp på samme måte om ikke staten hadde bidratt.

For noen gir dette dystre perspektiver framover, hva skjer etter forsøksperioden, vil kommunen opprettholde sitt engasjement eller trekkes støtten tilbake.

For to av fellehusene i utvalget (Fjellstrand og Budal) har den statlige støtten vært mindre betydelig. Her har statstilskuddene vært for små i forhold til behovet.

Erfaringene med statlig støtte peker i retning av å styrke statlige og kommunale stimuleringsordninger for etablering av fellehus.

## 6.2 DE FØRSTE ERFARINGENE MED DRIFT

Med drift av fellehus menes her det arbeidet som gjøres uavhengig av hver enkelt aktivitet. Oppgavene omfatter blant annet initiering og utvikling av nye aktiviteter, oppfølging, koordinering, økonomiutvikling, kontakt med offentlig forvaltning og samordning med andre. Vaktmesteroppgaver og renhold er også tatt med her. Oppgavene dekkes vanligvis av nøkkelstillinger som daglig leder/grendebestyrer, vaktmester og renholdspersonale.

De fleste fellehusene i undersøkelsen har foreløpig bare en kort driftsperiode. Etter at husene ble klare til å tas i bruk som fellehus startet en ny og utfordrende periode med drift og utvikling av innholdet i husene. Mens bygging og istandsetting er prosjekter begrenset i tid, vil drift og utvikling være varige oppgaver. I utgangspunktet skal de pågå "i all evighet". Det blir derfor en utfordring å finne fram til driftsmodeller og organisasjonsformer som har innebygd kontinuitet og stabilitet samtidig som hensyn til utvikling, fornyelse og fleksibilitet blir ivaretatt. Etter en viss tid må en regne med at flere av fellehusprosjektene vil vurdere å endre organisasjonsform for bedre å kunne utvikle en rasjonell drifts- og styringsmodell tilpasset lokale forhold.

Fellehusene er ideologisk pregede virksomheter som ligger i skjæringsfeltet mellom offentlige og private interesser. Målet er ikke økonomisk profitt, men å fylle lokale behov. Dette går imidlertid ikke uten et visst økonomisk grunnlag. Tilgang på økonomiske midler vil være av avgjørende betydning for fellehusenes fremtid.

## ORGANISERING OG ANSVAR FOR DAGLIG DRIFT

Alle fellehusprosjektene har en form for styrende organ for driften av virksomheten. Hovedoppgave blir å forene ideologiske mål for utviklingen av fellehuset med en økonomi som går i balanse. Dette kan ofte være konfliktfylt. Hvilken organisasjonsform som velges er i stor grad avhengig av eieform og hvor omfattende virksomheten er. Styringsfunksjonen er som hovedprinsipp basert på utstrakt medbestemmelse og medvirkning fra brukerne. Ved krav om mer forretningsmessig drift kan det bli strid om disse prinsippene.

De store bydelshusene og samfunnshusprosjektene har egne husstyrer hvor brukere, ansatte, andelslag og eventuelt kommune er med. De kommunale husene er i siste instans formelt underlagt en kommunal etat eller et politisk utvalg. Til den daglige virksomheten er det opprettet egne husstyrer hvor brukerne er sterkt representert og har stor innflytelse. Mange av husene har tilnærmet selvstyre. Kommunen har mer kommet inn på økonomisiden med midler.

I borettslagene er det formelt styrene som er ansvarlige for driften av felleslokalene. Ansvar for drift av tiltak og aktiviteter kan imidlertid ligge hos andre. I Prestestien har styret i nærmiljøprosjektet og daglig leder budsjettansvaret. I Høyås borettslag driver kommunen aktivitetene i felleslokalet.

## ANSATTE OG/ELLER FRIVILLIGE TIL DRIFTSOPPGAVER

Erfaringene viser at de fellehusprosjektene som har råd til det ansetter folk til å ta seg av de viktigste oppgavene. Bare tre av prosjektene baserer seg bare på frivillig innsats. Melbu, som er det største av alle fellehusene i utvalget, ville gjerne ansatt driftsbestyrer om det var økonomisk mulig. Slik det er lagt opp nå sliter arbeidet hardt på frivillige enkeltpersoner. Erfaringene fra de to andre går særlig på at det er vanskelig å organisere virksomheten når det ikke følges opp kontinuerlig. Dette problemet vil erfaringsmessig øke ved økende grad av sambruk/flerbruk.

Tretten av fellehusprosjektene har ansatt folk til driftsoppgaver som:

- Daglig ledelse; koordinering, oppfølging, utleie, utviklingsarbeid, planlegging og økonomi.
- Vaktmesteroppgaver, reparasjon og vedlikehold.

Omfanget av ansettelsene varierer fra noen få timer til fem hele stillinger tilknyttet disse oppgavene. I tillegg kommer ansettelser til gjennomføring av konkrete tiltak. Dette er nærmere beskrevet under drift av aktiviteter og tiltak i kap. 4.5.

Der hvor oppgavene er større enn hva de ansatte kan make, brukes frivillige i tillegg. Dette er mest til enkeltoppgaver, men ikke bare det. Til vedlikeholdsarbeid av større omfang brukes mye dugnader i tillegg til vaktmester. Dette gjelder like gjerne for kommunalt eide hus som for ideelt eide.

Renhold må oppleves som svært lite lystbetont og vanskelig å finne frivillige til. Ingen gjør dette selv hvis de ikke må. Grønland bydelshus er det eneste hvor brukerne er eneansvarlige for renholdet. I ti av fellehusene er det egne ansatte eller rengjøringsbyråer som har ansvaret for dette. I resten av husene brukes rengjøringspersonale til noe renhold samtidig som mange av brukerne også må vaske etter seg.

Konflikter knyttet til renhold er ofte forbundet med brukeres ulike syn på renslighet. Mangel på renhold mellom ulike aktiviteter på samme dag skaper også konflikter. Dessuten kan uklarheter med hvem som er ansvarlig for å vaske hva være årsak til konflikt.

#### **ANSETTELSESFORHOLD AVHENGIG AV FINANSIERINGSFORM**

God utvikling i fellehusene er avhengig av at enkeltpersoner er engasjert i prosjektet over lengre tid og kan bygge opp særlig kompetanse og lokalkunnskap. Dette er viktig både for de som er ansatt i fellehusprosjektene og for frivillige. De ansattes muligheter for å være tilknyttet fellehuset over lengre tid vil avhenge av om finansieringen er ad hoc preget eller mer permanent.

Finansiering av sentrale funksjoner i oppstartingsfasen er i all hovedsak basert på offentlige midler fra stat, fylke og kommune. Staten er viktigste bidragsyter med ulike forsøks-, støtte- og tilskuddsordninger. I tillegg kommer noe fra egen virksomhet som utleie, kafe m.m. Felleslokalene i borettslagområdene får tilskudd direkte fra borettslagene, dvs. det blir dekket over husleiene til beboerne i området. Det kan dreie seg om fra kr. 5 - kr.20 pr. måned.

Daglig leder funksjonen blir ofte dekket av statlige prosjektmidler i oppbyggingsfasen. Disse midlene er tidsbegrensete til noen få år. Når midlene opphører, må stillingen enten nedlegges eller fellehuset må ha opparbeidet høyt nok inntektsnivå til å dekke dette selv. Kommunen kan være med på finansieringen, eller man må fortsette å søke nye offentlige



midler fra andre kilder. Det siste betyr at neste års budsjett alltid er usikkert og gjør det vanskelig å planlegge virksomheten. Kompetansen som "pengeinnsamler" tar tid å bygge opp. Alle fellestusene, uansett finansiering, er avhengig av å skaffe mer penger i kassa enn "det selges varer og tjenester for." Det i seg selv tilsier at det bør prioriteres høyt å skaffe økonomisk grunnlag for å lønne daglig leder funksjonen. Særlig gjelder dette de store fellestusene og de med omfattende virksomhet. Gjennom å skaffe midler til daglig leder, skaffes samtidig indirekte midler til en rekke aktiviteter. Der daglig leder funksjonen har opphørt p.g.a manglende økonomi, viser erfaringene at aktivitetsnivået i fellestusene ofte synker til et minimum (Bakke, Grønland, Lilleby, m.flere).

Vaktmester- og renholdsoppgaver er mindre avhengig av statlige midler enn daglig leder oppgaver. Koplet med at disse tjenestene er synlige og billigere å få utført, er det lettere for de ansvarlige for driften å ta dette inn som en fast post på budsjettet.

#### **ANSVAR FOR GJENNOMFØRING AV REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD**

I fellestus med mange brukergrupper, sambruk og flerbruk kan det lett oppstå konflikter og uklarheter om hvem som er ansvarlig for reparasjoner og vedlikehold. Konflikter kan oppstå mellom formelle eiere og brukergrupper og brukergruppene seg imellom. Hensikten må være å finne fram til ordninger som er rimelige for partene.

Som eksempel på uklare ansvarsforhold kan grendehuset på Hauketo trekkes fram. Huset eies av to borettslag i fellesskap og administreres gjennom et sameie opprettet av de to borettslagene. Brukere av grendehuset er beboerne, borettslagene, sameiet, kommunale etater ved fritidsklubb og barnehage og Hauketoprosjektet. Alle aktivitetene er for beboerne i borettslagene og igangsatt som virkemiddel for å bedre boforhold og trivsel. Alle lokalene i huset brukes av flere grupper. Problemer har oppstått med ansvar for dekking av utgifter til vedlikehold og reparasjoner av vegger, gulv, dører, w.c osv. og utstyr som går i stykker eller blir slitt.

Konfliktene har dreiet seg om:

- beboerne i borettslagene v/ sameie skal dekke alle vedlikeholds- og reparasjonsutgifter ( borettslagenes bidrag til å få fritidsklubb og barnehage i eget boligområde )

eller om

- brukerne (kommunal fritidsklubb, barnehage m.m.) skal dekke andel av slitasje, vedlikehold og reparasjoner (spørsmål om drift av fritidsklubber og barnehager er et kommunalt ansvar)

Videre har det vært uklarheter om:

- fordeling av vedlikeholds-/reparasjonsutgifter mellom de ulike brukergruppene
- brukerne skal dekke utgifter til vedlikehold og reparasjoner gjennom fast husleie
- brukerne skal dekke en andel gjennom fast husleie og noe som direkte utlegg
- system for rapportering og oppfølging av vedlikehold og reparasjoner
- borettslagenes vaktmester er ansvarlig for alt løpende vedlikeholds-/reparasjonsarbeid tilknyttet all virksomhet i huset.

Et annet forhold som har spilt inn er liten kommunikasjon mellom sameiestyret (som er formelt ansvarlig for grendehuset) og forretningsfører (som utarbeider driftsbudsjett, regnskap m.m.). Dette har blant annet hatt som effekt at det har vært lite samsvar mellom aktivitetsnivå og driftsbudsjett. Driftsbudsjettet har i liten grad fungert som hjelpemiddel for sameiestyret i den daglige oppfølgingen av virksomheten i grendehuset.

Grendehuset på Hauketo er ikke et særtilfelle på tilsynelatende dårlig organisasjon og rot. I flere av fellesthusene i undersøkelsen ser det ut til at de praktiske og økonomiske sidene ved ansvarsfordeling av reparasjoner og vedlikehold har trengt tid for å nedfelle seg i ordninger som fungerer tilfredsstillende.

### **Reparasjon og vedlikehold av bygninger/felleslokaler**

I dette utvalget er det de formelle eierne av fellesthusene som i hovedsak har det formelle ansvaret for vedlikehold og reparasjoner av bygninger/felleslokaler. I kommunale hus dekkes utgiftene over den/de ansvarlige etatenes driftsbudsjetter (husene har ikke egne budsjett). I borettslagene er felleslokalenes vedlikeholdskostnader del av borettslagenes driftsbudsjett. Kostnadene er sjelden skilt ut som egne poster i budsjettet. I andelslagshus dekkes slike utgifter over egne driftsbudsjett for fellesthuset. Noen av de store andelslagshusene er nå i ferd med å bygge opp egne vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdsarbeidet blir utført av vaktmester der det finnes, eller av andre ansatte og brukere på huset. Større vedlikeholdsoppgaver blir ofte utført på dugnad. Dette gjelder både kommunalt eide og ideelt eide fellesthus. Selv om mange av fellesthusene så vidt er ferdigstilt, har behovet for vedlikehold allerede meldt seg. På Kampen, hvor bydelshuset blir tatt i bruk litt etter litt ettersom deler av huset ferdigstilles, pågår vedlikeholds- og ferdigstillingsarbeid side om side.

### Reparasjon og vedlikehold av inventar og utstyr

Ansvar for reparasjoner og vedlikehold av inventar og utstyr er i større utstrekning fordelt direkte på brukerne. Som vist i eksemplet fra Hauketo kan det oppstå problemer når det på forhånd ikke er avklart hvem som er ansvarlig for fast inventar og utstyr som brukes av flere grupper. For spesialutstyr er det lettere å definere ansvarsforhold. I tillegg har det vært vanskelig å få offentlig støtte til innkjøp av nok inventar slik at mange av fellesthusene er dårlig utstyrt. For å gjøre noe med dette har noen av fellesthusene begynt å bygge opp et inventarfond.

## 6.3 INNTEKTSGRUNNLAG FOR DRIFT

Bare Fjellstrand Folkets Hus ser ut til å ha hatt en viss oversikt på forhånd over hvor store utgiftene ville bli. Det forhindrer ikke at huset sliter med økonomien slik som de andre prosjektene som har driftserfaringer. Bortsett fra generell prisstigning er det flere forhold som spiller inn. Noen er positive. F.eks. at aktivitetene er mye større og mer omfattende enn forventet. Dette betyr ofte både økt slitasje og behov for flere ansatte.

Andre forhold som spiller inn:

- økte lønninger  
(gode folk må lønnes godt for å bli i jobben)
- store vedlikeholdsutgifter  
(intensiv bruk/økt slitasje: vedlikeholdet må være løpende)
- endel tiltak kan bare gjennomføres med lønnet personale
- faste utgifter til strøm, forsikring, skatt, kapitalkostnader er langt større enn antatt

### VANSKELIG Å FÅ HØY NOK INNTJENING

Å drive fellesthus koster penger. Foruten faste driftsutgifter (lønn, vedlikehold, strøm, kapitalkostnader, forsikringer osv.) trengs det

midler til drift av aktiviteter og tiltak. Det må foregå noe i husene om de skal ha noen funksjon!

For virksomheter som ikke baseres på offentlig støtte ser det ut til å være vanskelig å dekke inntektsbehovet. Inntekter fra utleie går til de faste driftsutgiftene, det blir lite overskudd igjen til å gjøre noe for.

De fleste av husene i utvalget baserer seg på ulike samarbeidsordninger med kommunen om tiltak og aktiviteter slik at kommunen kan bidra med midler. Attføringsplasser blir brukt for kaféhjelp og vaktmestertjenester. Offentlige ordninger for å bidra til å dekke lønnsutgifter til daglig leder/koordinator forekommer ikke i dette utvalget etter at forsøksordningen er over. Det har ført til at endel av felleshusene må klare seg uten denne viktige funksjonen.

Et hovedproblem i felleshusenes forsøk på å øke inntjeningen er brukerne. Brukerne forventer at felleshuset er for dem, at det ikke er kommersielt og at det er gratis. Det strider mot manges forestillinger å skulle betale for et slikt hus utover symbolske summer. Øker inngangsbilletten i pris, reduseres samtidig lett husets betydning som det lokale samlingsstedet, møteplassen der hvor alle beboere uavhengig av inntekt og status har en funksjon.

#### DEKKER DE INNTEKTSBRINGENDE AKTIVITETENE LOKALE BEHOV?

For langt de fleste gjør de det nå. Inntektene kommer i første rekke fra utleie til lokale foreninger og lag, private sammenkomster, loppe-markeder, kulturarrangementer osv. Utleievirksomheten oppfyller slik en del av hovedformålet med felleshusene - et sted å være for lokalt foreningsliv, og selskapslokale for private samt noen større fellesarrangementer for alle. Flere er imidlertid bevisst problemstillingen og frykter at kravet om utleie vil øke med behovet for inntekter. Behovet for inntekter kan også øke kravet til en annen type leietakere; leietakere som kan betale mer enn lokale brukere. Problemstillingen kan f.eks. være aktuell i Bakke Bydelshus hvor eneste aktivitet p.t. er utleie. Utleievirksomheten er stor til det lokale forenings- og organisasjonsliv og dekker således et stort behov. Inntektene dekker allikevel ikke driftsutgiftene. Prisene kan ikke økes vesentlig for de som leier lokalene idag. Skal leieinntektene øke må andre grupper inn.

Kampen Bydelshus prøver å gjøre noe med denne konflikten. Lokalene leies ut dyrt på dagtid når beboerne har lite behov for stedet og billigere på kvelden når Kampen-beboerne selv vil bruke huset. På den måten kan kommersiell utleie subsidiere lokal bruk av huset. Bydelshuset har også satset på noen faste leietakere som kan betale mye. Disse (kafé/

restaurant og håndverker) er med på å styrke husets identitet og bidrar til å oppfylle det overordnede formålet om et samlingssted styrt etter lokale behov. Til tross for disse inntektene har bydelshuset problemer med å dekke faste utgifter.

### **HVORDAN VIRKER FINANSIERINGEN INN PÅ DRIFTEN AV FELLESHUSET ?**

Finansieringens betydning for driften av fellehusene virker forskjellig. Vi kan skille mellom to ytterpunkter; de fellehusene som må dekke kapitalkostnadene over eget driftsbudsjett og de hvor andre, f.eks. kommunen, dekker disse utgiftene. I den første gruppen er det frykt fra brukerne at kapitalkostnader sammen med andre driftsutgifter vil føre til mer kommersiell utnyttelse av huset. I den andre gruppen er det ingen direkte relasjon mellom kapitalkostnader og inntjeningsbehov. Mellom disse to ytterpunktene er de fellehusene som ved hjelp av god argumentasjon overfor kommunen har fått denne til å påta seg å dekke alle eller deler av kapitalkostnadene.

### **Hva betyr finansieringsform og kapitalkostnader for inntjeningsbehov og driftsbudsjett ?**

#### **Eksempel: Kampen Bydelshus**

Bydelshuset har våren 1988 to private lån på tilsammen 1.6 mill. kr. Et lån på 1.4 mill. kr. ble tatt opp i 1986. Et tilleggs lån på 0.4 mill.kr. ble tatt opp tidlig i 1988. Nedbetalingstiden er på begge lånene er 20 år, renta er 14.78%.

Fra 1. mai 1988 skal bydelshuset være mest mulig selvfinansiert. For samme år er driftsbudsjettet stipulert til 1.7 mill. kr. Dette antas å være det optimale av hva bydelshuset kan klare av inntjening i åra framover. For samme år er kapitalkostnader på lån ført opp med kr. 165.000 på utgiftssiden i budsjettet. Bydelshuset har satt opp et stramt utgiftsbudsjett for ikke å overskride optimal inntjening, 1.7 mill. kr. Det betyr at det vil være vanskelig å redusere andre utgiftsposter for å klare å dekke de økende kapitalkostnadene.

Vi har foretatt beregninger for å få en oversikt over kapitalkostnadenes omfang i åra framover. Vi har sammenlignet dette med oppføringslån i Husbanken. Oppføringslån gis til nybygging av boliger. Da fellehus på mange måter er et boligsupplement og en viktig del av boligområdene, er det rimelig at disse også får dette lånet. Oppføringslån er dessuten det rimeligste lånet i Husbanken. Lånet har 8 års avdragsfrihet, 30 års nedbetalingstid og 5-12% rente.

I tabellen nedenfor er det forutsatt at det private lånet er et annuitetslån.

Tabell: Sammenlikning av kapitalkostnader på lån privat/Husbanken (oppføringslån). Eksempel: Kampen Bydelshus

År:	Sum kapitalkostn. privat lån	Sum kapitalkostn. Husbanklån	Differanse i tilbakebetaling av kapitalkostn.
1986	177360	60000	117360
1987	177360	72000	105360
1988	236480	104000	132480
1989	236480	120000	116480
1990	236480	136000	100480
1991	260159	158000	102159
1992	260159	180000	80159
1993	268052	186000	82052
1994	268052	215280	52772
1995	268052	212400	55652
1996	268052	217280	50772
1997	268052	213440	54612
1998	268052	209600	58452
1999	268052	229040	39012
2000	268052	222320	45732
2001	268052	223360	44692
2002	268052	215680	52372
2003	268052	208000	60052
2004	268052	200320	67732
2005	268052	215920	52132
2006	67013	205360	-138347
2007	67013	202560	-135547
2008	0	191040	-191040
2009	0	179520	-179520
2010	0	168000	-168000
2011	0	156480	-156480
2012	0	144960	-144960
2013	0	133440	-133440
2014	0	121920	-121920
2015	0	110400	-110400
2016	0	29040	-29040
2017	0	26160	-26160
2018	0	0	0
2019	0	0	0
2020	0	0	0

Som det går fram av tabellen betyr det mye for Kampen bydelshus å få oppføringslån i Husbanken. I hele perioden som begge lånene løper vil husbanklånet være billigst. Fram til 1990 er husbanklånet godt over kr. 100.000 billigere pr. år. Utbetalingene til Husbanken vil først i 1992 overskride kr. 165.000 som er det bydelshuset pr. idag mener det har råd til.

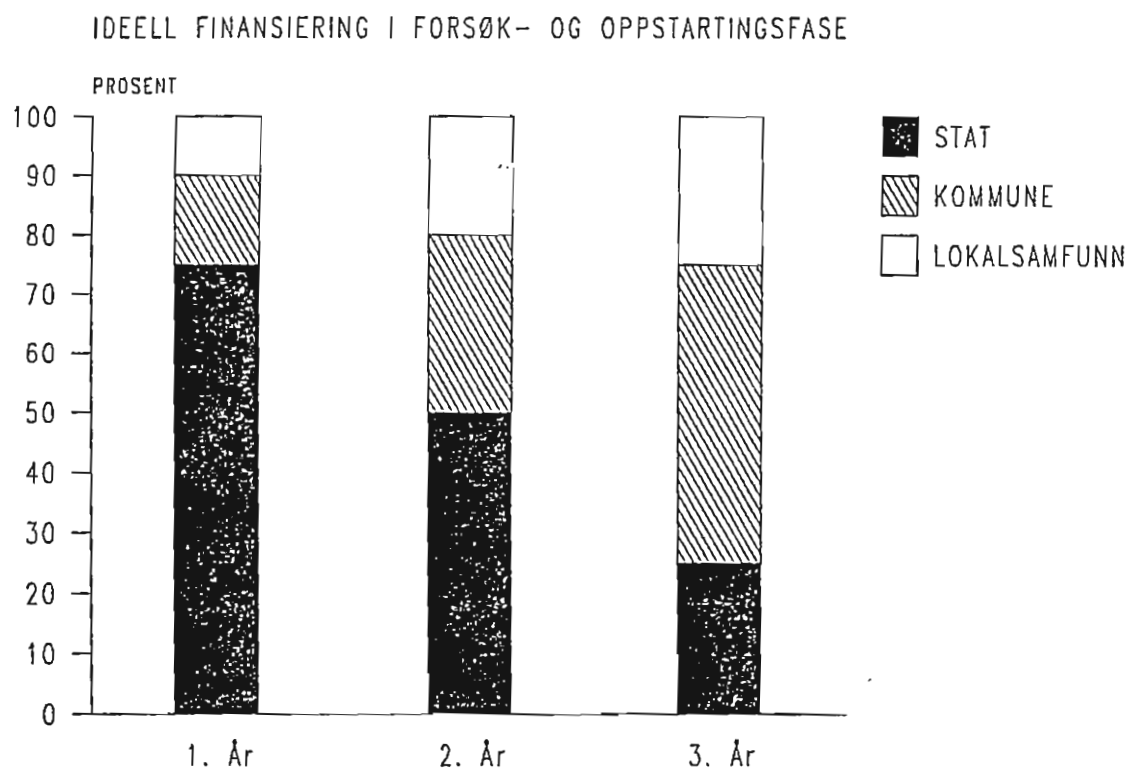
Tilbakebetalingen av det private lånet skal etter våre beregninger stige til kr. 236.000 allerede i 1988. Det er usannsynlig at bydelshuset kan klare dette. I 1993 vil tilbakebetalingen være steget til kr. 268.000, dette nivået vil det holde seg på videre. Husbanklånet har maksimal tilbakebetaling i 1999, da er kapitalkostnadene oppe i kr. 229.000. Deretter vil beløpet bli lavere.

Felleshusene har i prinsippet en lavere forventet inntjening enn kommersielle bedrifter. Det vil derfor være gunstig for driften at det offentlige bidrar med rimelige lån der dette er nødvendig. Det kan medvirke til at felleshusene kan få driftsbudsjettene til å gå i balanse uten at vesentlige hovedmål for denne type felleshus blir tilsidesatt.

## 6.4 MODELLER FOR FINANSIERING

### FORSØKS- OG OPPSTARTINGSFASEN

Vanligvis går denne perioden over 2-3 år. Staten har gjennom SNU bidratt med forsøksmidler til prosjektledelse og noe til stimuleringstiltak. Hovedprinsippet er at staten bidrar med mye i startfasen og mindre etterhvert. Lokalsamfunn/felleshuset og kommunen forventes sammen å dekke resten.



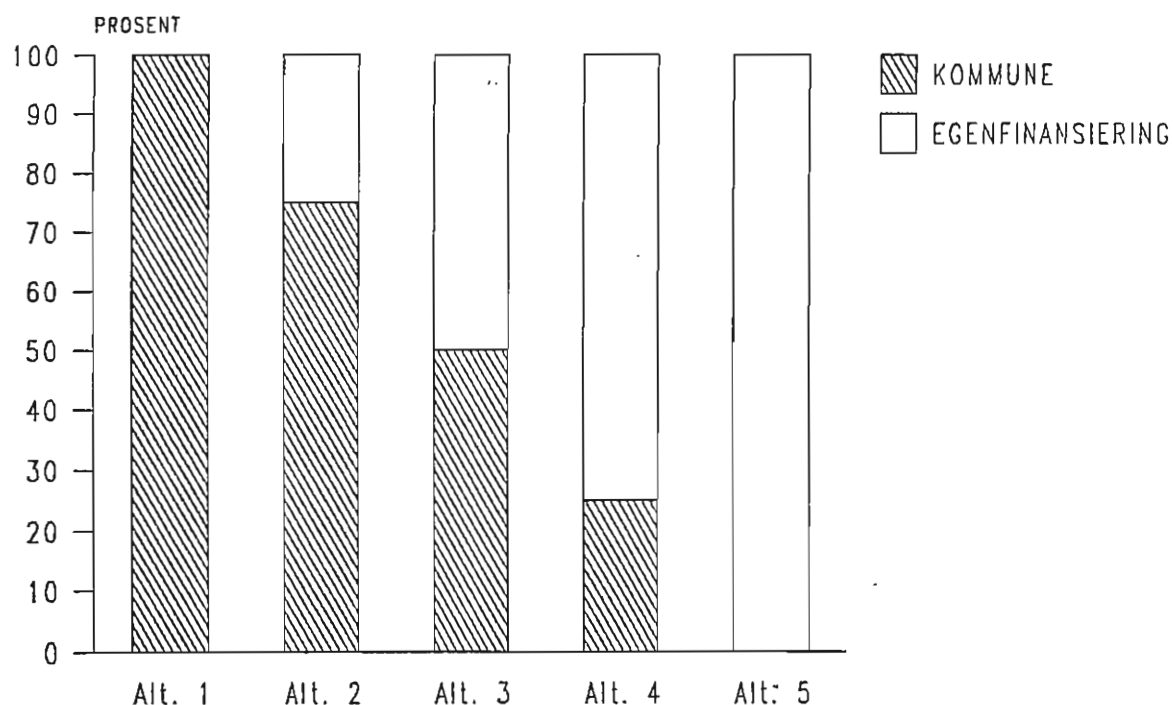
Når forsøksperioden opphører må utgiftene dekkes av kommune og felleshus i fellesskap eller bare av en av partene. Staten har trukket seg ut.



## VIDEREFØRING AV DRIFT

En kan her tenke seg flere modeller for hvordan kostnadene skal fordeles etter at de statlige forsøksmidlene har opphørt. Det varierer mellom to ytterpunkter, kommunen dekker alt eller ingenting. Driften av Sambruks- huset på Nodeland og Nabolagshuset på Våk er begge 100 % dekket av kommunen. Kampen bydelshus har derimot som mål å bli mest mulig selvfinansiert og dekker i 1988 ca. 75 % av driftskostnadene selv. De andre fellehusene i utvalget befinner seg et sted mellom disse to alternativene. Med egenfinansiering menes her både ren inntjening og alt hva som fellehusprosjektene klarer å samle inn av bidrag fra andre enn kommunen.

### ALTERNATIVER FOR ØKONOMISK VIDEREFØRING



Mange av fellehusene i utvalget har et stort press på seg fra stat og kommune til å klare mest mulig av finansieringen selv etter forsøksperioden. Få av dem vil sannsynligvis klare dette dersom tilbud om lokal service- og tjenesteyting og brukerorientert virksomhet skal opprettholdes. De totale driftsutgiftene er så store at det må satses på en samfinansiering mellom kommune og lokalsamfunn.

Skikkelig samarbeid mellom kommune og lokalsamfunn om fellehusene kan føre til bedre ressursutnytting, bedre tilbud til beboerne i området og større evne til lokal oppgaveløsning.

Det man kan oppnå av goder og forhindre av sosial utarming ser ut til å være så fordelaktig at samarbeidet er et forsøk verdt.

## 6.5 FELLESHUSENE, DYRE ELLER BILLIGE OG I FORHOLD TIL HVA

Vi har bare et begrenset grunnlag for å si noe om felleshusprosjektene er dyre eller billige. Hvem er det i tilfelle dyrt eller billig for? Staten, kommunen, lokalsamfunnet, den enkelte bruker? Hva skal det være billig eller dyrt i forhold til? Hva skal vi sammenligne med?

Vi kan se på kostnader og drift av felleshus fra flere synsvinkler:

### 1. BYGGEKOSTNADER / DRIFT AV BYGG

For å få vurdert om disse felleshusene har vært dyre/billige å oppføre (nybygg, ombygging, istandsetting) kunne vi vurdere om byggeprisindeksen eller konsumprisindeksen kunne gi nyttig kunnskap på feltet. Vi kunne legge bedriftsøkonomiske hensyn til grunn og se på verdistigningen av bygningene og sammenligne med en rimelig forrentning av kapitalen.

### 2. DRIFT AV FELLESHUS / SOSIALE KOSTNADER

Vi kunne vurdere disse felleshusprosjektene som ledd i forebyggende sosial virksomhet og sammenligne driftskostnadene med hva det f.eks. koster å ha folk i institusjon. På Statens senter for barne- og ungdomspsykiatri må f.eks. kommunene betale kr. 2.100 (1988) for én plass pr. døgn. Mye ville være spart om kommunene kunne drive så godt forebyggende arbeid at behovet for slike institusjonsplasser kunne holdes på et minimumsnivå. Om midlene i større grad ble brukt til drift av f.eks. lokale felleshus, kunne mange få nytte av dem.

Erfaringene med ungdomsarbeid i disse felleshusprosjektene støtter et slikt syn. Flere av prosjektene har jobbet med utsatte ungdomsgrupper. Det blir hevdet at dette har forhindret flere av ungdommene i å bli klienter.

Styrer ved Barnevernets ungdomssenter i Oslo har uttalt: "...for å få bukt med fenomenet gatebarn må man forebygge og sette i verk flere tiltak. Man må bygge flere grendehus og opprette flere ungdomsklubber. Resultatet av større avstand mellom folk og endrede bosettingsmønster må motvirkes." (NY TID 16.01.1988)

På samme måte kunne vi se på hva det koster å ha eldre på institusjon. I Oslo koster i 1988 en sykehjemsplass kr. 21.290 pr. måned, aldershjem koster kr. 12.160. Prestestien miljøleilighet hevder at de kan bidra til at de eldre kan bli boende hjemme 3 år lenger før de evt. må på institusjon om de får opprettholde tilbudet til de eldre. Tilbudet i Prestestien koster kommunen kr. 75 pr. døgn pr. bruker i 1988.

### **3. INVESTERING OG DRIFT AV FELLESHUS / UTLØSING AV LOKALE RESSURSER**

Det kunne også vurderes om en mer detaljert, inngående studie av økonomien i felleshusprosjektene kunne gi nyttig kunnskap. Kommer det nok ut av de midlene som er investert? Hvor mye utløses det av lokale ressurser eller skjer det lite i tilknytning til huset? Har de investerte midlene stimulert og fremmet gjennomføringen av de overordnede målene i disse felleshusprosjektene?

Vi har bare delvis kunnet besvare disse spørsmålene. For å gi mer entydige og sikre svar må det gjøres tilleggsstudier.

KAPITTEL 7

HVA FREMMER OG HVA HEMMER ETABLERING

OG DRIFT AV FELLESHUS

## HVA FREMMER OG HVA HEMMER ETABLERING OG DRIFT AV FELLESHUS

I dette kapitlet skal vi forsøke å summere opp noen erfaringer for vilkår for etablering og utvikling av felleshus. Hvilke faktorer fremmer etablering og utvikling av felleshus og hva gjør det vanskelig. Faktorene har ulik karakter, noen er det mulig å gjøre noe med, andre er mer generelle rammevilkår. Det er også et skille mellom ressurser som finnes i lokalsamfunnet og ressurser som må hentes utenfra. Videre vil det være meningsfullt å synliggjøre de ressursene som utløser nye ressurser. Disse kan bidra til store ringvirkninger lokalt. Et felleshus er i seg selv et slikt potensiale for utløsning av flere lokale ressurser. Se også bilag 4; Modell for lokalt utviklingsarbeid.

Prosesen fra idé til etablering og drift av felleshus går over flere år. Ulike innsatser er nødvendige i de forskjellige fasene. Prosessen er sammensatt og mange faktorer må spille sammen underveis. I noen av prosjektene har utviklingen gått i bølger, fra høy aktivitet og optimisme til utslitthet og pessimisme før utviklingen kan ha snudd i mer positiv retning igjen.

Det dreier seg om forsøksprosjekter. Oppgaver søkes løst på nye og utradisjonelle måter. De som deltar, f.eks. lokale organisasjoner, kommunale etater og statlige myndigheter får erfaringer underveis om hvilke faktorer som betyr noe for etablering av felleshus. Denne oppsummeringen er et forsøk på å synliggjøre viktige erfaringer slik at de kan komme til nytte for senere felleshusprosjekter.

### 7.1 FAKTORER SOM HAR FREMMET ETABLERING OG DRIFT AV FELLESHUS I UNDERSØKELSEN

#### Entusiasme og ildsjeler

Entusiasme og ildsjeler er en vesentlig drivkraft i felleshusprosjektene. Jo flere som er "besatt" av idéen, jo større sjanse er det for å lykkes. Hva som skal til for å holde entusiasmen oppe, er et studium i seg selv. Kort nevnes bare: stort behov, sterk tro på prosjektet, flere som jobber for samme mål, noen seire underveis og ikke bare motgang, utvikling av sosialt fellesskap, tilhørighet og eierforhold til prosjektet. Entusiasmen er nødvendig i hele prosessen, men er særlig viktig i oppstartingsfasen og andre kritiske perioder som måtte oppstå underveis.

### Uttrykt behov lokalt

Et uttrykt lokalt behov for fellesthus vil lette etableringen. Det er et godt utgangspunkt for at de som bor i området har lyst og vilje til å drive et slikt prosjekt fram, enten alene eller f.eks. i samarbeid med kommunen. 15 av prosjektene opplever denne faktoren som vesentlig. Det som ønskes oppnådd med fellesthuset må grunne på hva folk har savnet i lokalsamfunnet tidligere, eller det må tilføre noe nytt som vil berike folks liv (kommunal service, kulturaktiviteter, arbeidsplasser m.m.).

Fra de fellesthusprosjektene som har vært i drift i noen tid ser vi betydningen av at fellesthuset kan reformulere mål og endre innhold underveis, slik at det hele tiden svarer til lokale behov.

### Organisering av lokale behov

De uttrykte lokale behovene må organiseres for å bli handlingskraftige. Gjennom organisering for et felles mål får en samtidig mulighet til å avklare underveis hva som konkret ønskes oppnådd. I 13 av prosjektene har lokal organisering vært et viktig skritt mot realisering av prosjektet. Eksempler på slik organisering er opprettelse av andelslag, stiftelser, egne fellesthusutvalg i velforeninger og borettslag, utvalg og komitéer i kommuner med spesielt ansvar for fellesthus.

### Tilgjengelig lokale eller tomt

Alle 17 eksemplene framhever dette som vesentlig. Et sted å være er første skritt for å utvikle tilbud og aktiviteter lokalt. Et sted å være er like viktig for organisert som uorganisert bruk og helt nødvendig for all lokal virksomhet. Ved at det finnes tilgjengelig hus eller en ledig tomt i området som det kan bygges på, får initiativtakerne et mer konkret mål å jobbe mot og det blir lettere å mobilisere andre.

### Sikret disposisjonsrett

Et vilkår for at et fellesthusprosjekt skal lykkes på lang sikt er at huset er sikret for brukerne. Ideelt sett bør brukerne eie huset i andelslag, stiftelse eller annet. Om det er et kommunalt hus bør det være øremerket for fellesthusformål og brukerstyrt. Sikkerhet for bruk av huset kan utløse store reserver av lokale ressurser. Motsatt kan usikkerhet knyttet til disposisjon av huset hemme innsatsvilje og aktivitetsnivå (Lilleby, Grønland 28, Våk).

### **Lokalt lederskap**

Utvikling av et lokalt lederskap vil være en styrke for lokale utviklingsprosjekt, også fellesthus. Ofte utgjør ildsjelene det lokale lederskapet. De er fellesthusets talskvinner og -menn innad i lokalsamfunnet og utad overfor offentlige myndigheter og andre som det er hensiktsmessig å samarbeide med. Det må skilles mellom lokale ledere som bor i og er del av lokalsamfunnet og engasjerte, profesjonelle fagfolk som støtter prosjektet. Fagfolk kan være med på å finne fram til og bygge opp et lokalt lederskap.

### **Brukerinvolvering**

Dersom fellesthusene skal fungere som en arena for mobilisering av lokale ressurser må brukerne delta i planlegging og utvikling av husene. Jo før de framtidige brukerne av huset engasjeres i prosjektet, jo større er sannsynligheten for at de vil ta ansvar for utviklingen senere. Når beboerne/brukerne er med på å definere behov og innhold i huset og utforming av fysiske planer som skal samstemme med dette, er det muligheter for at de får dekket egne behov i huset og vil oppleve det som sitt. Den store dugnadsinnsatsen i flere av prosjektene er et uttrykk for dette.

Beboernes bruk og engasjement for fellesthuset er det eneste manifesterede uttrykket vi har for om et fellesthusprosjekt er vellykket og oppleves som et lokalt samlingssted.

### **Fast ansatte**

Fast ansatte i fellesthusprosjektene har fremmet etableringen. De fleste prosjektene har hatt en eller annen form for prosjektleder i forsøksperioden. Dette har bidratt til kontinuitet og stabilitet i arbeidet samtidig som noen har fått i oppgave å drive prosjektet fram, utvikle nye tiltak og kople lokale og eksterne ressurser for prosjektet. I prosjekter hvor daglig leder stillingen er nedlagt har det skjedd en merkbar nedgang i aktivitetsnivået (Bakke, Grønland, Våk).

I fellesthus som er etablert på initiativ utenfor lokalsamfunnet eller i fellesthusprosjekter i nye boligområder er det særlig vesentlig med fast ansatte prosjektledere/tiltaks konsulenter. Her må behovene for fellesthus synliggjøres og det må utvikles og bygges opp tradisjoner for bruk av huset. Dette bør være en kommunal oppgave.

### **Samarbeid med kommunen**

Der hvor det har lyktes å få til et positivt samarbeid med kommunen har dette klart styrket prosjektene. Det har gitt flere å fordele ansvar og kostnader på og det har tilført prosjektene fagkunnskap, råd og veiledning underveis. Konkret samarbeid med kommunen i driftsperioden betyr som oftest etablering av kommunal service i huset og fast leietaker til å dekke deler av driftskostnadene.

### **Tilfredsstillende økonomi**

Statlige tilskudd og kommunal økonomisk støtte har gitt syv av prosjektene en noenlunde tilfredsstillende økonomi. Tilgang på midler uten for mye usikkerhet har gitt disse prosjektene ro og anledning til å arbeide med byggeprosjektene og utvikling av innhold og drift av fellesthusene.

### **Statlig støtte**

Statlig støtte til fellesthusprosjektene har utvilsomt hatt en positiv effekt. Mange av prosjektene mener selv at det var den utløsende faktoren som gjorde det mulig. Det ga midler til å engasjere prosjektleder og sette i gang husprosjektet. Det ga legitimitet i kommunen og utløste ressurser som direkte økonomiske støtte, entusiasme, dugnadsinnsats m.m.

### **Veiledning underveis**

En del av prosjektene har fått veiledning og støtte underveis fra NIBR. Dette har særlig vært nyttig i vanskelige og konfliktfylte perioder og for opplæring i lokalt utviklingsarbeid.

## **7.2 FAKTORER SOM HAR HEMMET ETABLERING OG DRIFT AV FELLESHUS I UNDERSØKELSEN**

### **Dårlige finansieringsmuligheter**

Fem av fellesthusprosjektene har strevd med å få finansiert byggeprosjektene, lønninger til ansatte på huset og utvikling av aktiviteter. Byggearbeidene har trukket ut i tid og endel arbeid gjenstår grunnet manglende finansiering. Aktiviteter legges ned eller stopper opp midlertidig pga. det samme. Frivillige sliter seg ut fordi det ikke finnes lønnsmidler til å ha ansatte på husene. Foreløpig finnes det få driftserfaringer etter forsøksperioden, men det ser ut til at flere av



prosjektene kan få økonomiske vanskeligheter i driftsperioden. Etter forsøksperioden med ekstra tilgang på ressurser kommer en ny prøve- og feileperiode med overgang til normal drift og virksomhet.

### **Kommunalt byråkrati og manglende kommunal interesse**

Uklare ansvarsforhold, treghet, mangel på beslutninger og manglende kommunal interesse har vanskeliggjort etableringsprosessen for en del av felleshusprosjektene. I noen av disse prosjektene har kommunens holdning endret seg underveis, fra negativ og passiv til mer deltakende og støttende.

### **Mangel på ansatte og å være avhengig bare av frivillig innsats**

Felleshusprosjektene går over lang tid, de er mangfoldige i sin virksomhet og bør ha kontinuitet i aktivitetene for å holde på oppslutningen. Dersom de drives uten ansatte er virksomheten svært sårbar. Når ildsjelene er utslitte kan hele virksomheten falle sammen. Som oftest skyldes mangel på ansatte dårlig økonomi. Men det forekommer også at det er diskusjon lokalt om det faktisk er nødvendig (Hauketo).

### **Mangel på lokal oppslutning**

Felleshus uten tilstrekkelig lokal oppslutning er tunge å drive fram. Årsakene til den manglende oppslutningen kan bl.a. være at

- beboerne kan ha gitt opp; lang tid med arbeid med felleshus uten å lykkes med egne mål
- beboerne i området ikke opplever behov for felleshus
- målene med felleshuset kan være uklare og vanskelige å omsette i praksis
- det er uenighet om målene med felleshuset lokalt, hva en ønsker å oppnå med huset
- de uttrykte målene med felleshuset kan være dårlig tilpasset lokale behov
- lokalmiljøet kan være sammensatt av ulike generasjoner og befolkningsgrupper. Vanskelig å kommunisere på tvers og finne felles interesser.
- det er høy mobilitet i området. Dette virker negativt for nabo-skapsdannelse og utvikling av sosiale nettverk.
- beboerne frykter husleieøkning for å dekke kostnadene til felleshuset (borettslag)

Andre faktorer som har vanskeliggjort etablering og drift av fellesthusprosjektene:

- Mangel på lokalt lederskap; har ført til lokal uenighet og konflikter (Hauketo), for lite kontakt med lokalmiljø, prosjektlederen isoleres (Lilleby), ingen til å drive arbeidet framover og følge opp virksomheten (Grønland).
- Mangel på samarbeidsparter; lite kontakt med kommunen og mangel på alliansepartier lokalt; prosjektet blir isolert (Lilleby).

### 7.3 HVORFOR FELLESSKAPSLØSNINGER ?

Det kan være ulike grunner til å søke fellesskapsløsninger der folk bor. På den ene siden kan fellesthus være av forebyggende karakter og være et tilbud om et mer variert og innholdsrikt hverdagsliv for de gruppene som bruker mesteparten av sin tid i nærmiljøet (barn, ungdom, hjemmeværende og et økende antall trygdede og pensjonister). Gjennom fellesthuset får de mulighet til sosial kontakt, de kan få dekket egne behov for service og kan delta i diverse kultur- og aktivitetstilbud.

Fellesskapsløsninger og fellesthus kan også være en måte å rasjonalisere familie- og hverdagslivet på. For tidspressede familier er det mer rasjonelt å dele på oppgavene og gjøre ting sammen med andre (f.eks. barnepass, beboerkafé, vasking og fritidsaktiviteter). Danmark har kommet lengst i denne tankegangen. Der bygges nye boligområder hvor inntil 20 % av arealet er avsatt til fellesformål.

### 7.4 RINGVIRKNINGER AV FELLESTHUSPROSJEKTENE I UNDERSØKELSEN

Disse fellesthusprosjektene er ledd i en konkret lokal prosess som har gitt som resultat etablering og drift av fellesthus. De enkelte lokalsamfunn er dermed tilført en ny ressurs som igjen kan bidra til å styrke lokalsamfunnets evne til oppgaveløsning.

Alle fellesthusprosjektene, bortsett fra Lilleby, har utløst lokale ringvirkninger utover de konkrete tiltak og aktiviteter.

#### **Mer kontakt mellom ulike grupper**

Tretten av prosjektene har opplevd at fellesthuset fungerer som en lokal møteplass og kontaktskapende arena for ulike generasjoner og ulike grupper av beboere. Hovedmål for de fleste prosjektene var nettopp dette; mer fellesskap, styrking av nettverk og bedre nabokontakt.

### **Bruk og synliggjøring av lokale ressurser**

Tolv av eksemplene har opplevd at fellesthusprosjektet har utløst lokale ressurser som tidligere ikke ble brukt. (Dugnad, penger, lokaler, lokalkunnskap, kompetanse osv.)

### **Stolthet over å ha et eget hus**

Elleve av prosjektene framhever denne bieffekten. Mange av disse prosjektene startet opp i mindre attraktive områder som manglet egnede felleslokaler åpne for alle. Ved å få eget hus som beboerne selv har drevet fram, har de fått noe å vise fram og være stolte av.

### **Økt lokal selvbevissthet som utløser nye aktiviteter**

Ni av prosjektene hevder at lokalmiljøet opplever å ha fått styrket sin selvbevissthet og økt sin evne til å iverksette nye tiltak.

### **Økt identitet og stedstilhørighet**

Ni av prosjektene opplever også at fellesthuset har bidratt til å øke identitet og tilhørighet til området. Konkret uttrykk for dette kan være mindre ut- og innflytting i området, oppbygging av sosiale nettverk, osv.

### **Økt interesse for medvirkning i planlegging og utvikling av lokalsamfunnet**

Etter å ha lyktes med gjennomføring av et fellesthusprosjekt har folk selv fått oppleve at deres innsats betyr noe. I ni av områdene merkes en økt interesse for medvirkning i lokalplanleggingen. Interesse for lokalplanlegging forutsetter imidlertid at kommunen følger opp og tar hensyn til dette i sin beslutningsprosess. (Jfr. Grønland)

### **Utvikling av lokal ansvarsfølelse**

Åtte av prosjektene mener at arbeidet med fellesthusprosjektet har ført til mer lokal ansvarsfølelse. Folk bryr seg mer om hverandre, det er mindre hærverk og forsøpling osv.

### **Etablering av nye organisasjoner**

I tilknytning til åtte av fellesthusene er det etablert nye organisasjoner: Historielag, kor, beboerforening, lag og foreninger for barn, ungdom og pensjonister m.fl.

### **Utvidelse av den private boligen**

I åtte av disse lokalsamfunnene oppleves felleshuset som en utvidelse av boligen og brukes til: private selskap og fester, utføring av nødvendige oppgaver, f.eks. middagsspising, lekselesing, barnepass, avislesing, lån av verktøy og utstyr m.m.

### **Optimisme**

I seks av områdene virker det som felleshuset har bidratt til en generell optimisme. "Ting går an." "Vi får det til."

### **Oppblomstring av tradisjoner i området**

Dette går særlig på en ny forståelse og interesse for å gjøre noe sammen for felles mål (dugnad), men også arrangementer og feiring av begivenheter: faste dansekvelder, høsttakkefest, julefester, lokale merkedager, 17.mai osv. I fem av områdene har det slik vokst fram nye tradisjoner.

KAPITTEL 8  
ANBEFALINGER

## ANBEFALINGER

Siktemålet med disse anbefalingene er å komme fram til mer stabile modeller for etablering og drift av felleshus. Det bør være mulig å komme ut av forsøkssituasjonen og etablere mer permanente ordninger som i prinsippet gjelder alle. Felleshusprosjektene må ikke stå og falle med om lokale ildsjeler ofrer all fritid over flere år. Det må legges opp til ordninger som gjelder i normalsituasjonen, dvs. ikke forsøks-situasjonen. Forsøkene kan vise hvilke muligheter og begrensninger som finnes. Forsøkssituasjonen må ikke være målet, men et middel for å finne fram til gode ordninger. Det må politisk og økonomisk legges til rette for felleshus i både nye og eksisterende boligområder. Økonomien må sikres slik at utvikling av tiltak og aktiviteter blir mulig uten at høye driftskostnader fortrenger brukerorientert virksomhet til fordel for kommersiell virksomhet.

Dersom nærmiljøene skal ha en forebyggende karakter er felleslokaler og møtesteder lokalt et viktig virkemiddel. Det tverrdepartementale utvalget "Aksjon møtesteder" har en viktig oppgave foran seg her med å koordinere og utvikle ordninger.

### 8.1 ØKONOMI

Et vilkår for at felleshus skal fungere er finansierings- og kostnadsfordelingsopplegg som gjelder både for etablering og drift. Erfaringene fra prøveprosjektene munner ut i en del konkrete anbefalinger på dette punktet:

#### OPPGAVER PÅ STATLIG NIVÅ

- \* Det bør foretas en opprydding i eksisterende låne- og tilskuddsordninger.
- \* Samordning av statlige tilskuddsordninger bør foretas der dette er hensiktsmessig for brukerne.
- \* Det bør legges opp til rask saksbehandling når det gjelder tilskuddsordninger og klare kriterier for hva som er tilskuddsberettiget.
- \* Det bør gis oppføringslån til felleshus, både til nybygg og gjenbruk og til kommunalt eide og lokalt eide felleshus.

## KOMMUNALE OPPGAVER

- \* Kommunen bør sette av stimuleringsmidler til nærmiljøtiltak som også kan omfatte tiltak knyttet til felleshus.
- \* Kommunene bør kunne vurdere og legge planer for hvordan de lokale offentlige institusjonene kan benyttes til en del fellesfunksjoner.

## 8.2 KOMMUNAL POLITIKK PÅ FELLESHUS

Kommunene må legge til rette for felleshus i lokalmiljø og må fungere som et service-apparat overfor lokale initiativ.

- \* Plan- og bygningslovens bestemmelser bør ha med krav om felleshus/ lokale møtesteder.
- \* Boligprogrammene bør redegjøre for lokale møtesteder og felleshus. Det bør lages utbyggingsplaner for lokale møtesteder og felleshus på samme måte som det gjøres for boliger/skoler og andre institusjoner.
- \* Styrke fylkesnivået på feltet f.eks. gjennom informasjon, veiledning og erfaringsutveksling mellom felleshusprosjekter. Dette er viktig for å organisere læring innen kommunene og mellom kommuner slik at de beste eksemplene kan få en spredning. De største kommunene bør også kunne organisere en veiledning direkte overfor lokale grupper som vil igang med etablering og drift av felleshus.
- \* Kommunene bør eksperimentere med ulike former for samarbeidsavtale med lokale organisasjoner på området etablering og drift av felleshus.

## 8.3 VEILEDNINGSMATERIALE

Det bør utarbeides veiledningsmateriale som omhandler:

### 1. FYSISKE LØSNINGER

- Areal/planløsninger
- Sambruk/flerbruk
- Materialbruk
- Utstyr og innredning

## 2. PROSESS

Det er særlig viktig med veiledningsmateriale på selve fremgangsmåten. Hvordan etablere og organisere driften av et felleshus? For mange lokale organisasjoner er dette en lang og tung prosess. Et veiledningsmateriale kan være et bidrag for å få denne til å bli lettere og til å overføre læring fra noen vellykkede eksempler til andre som står midt oppe i arbeidet. Et veiledningsmateriale bør inneholde stoff om økonomi og finansiering både av etablering og av driften. Oversikt over ulike inntektstyper og utgiftstyper. Vurderinger av forskjellige finansieringsformer og fordeling av kostnader sett i forhold til frihetsgrader på innhold m.v..

## 3. ØKONOMI

Innen forsøksordningen er det eksempler på mange ulike driftsmodeller. Et veiledningsmateriale bør inneholde oversikt over ulike prinsipielle driftsmodeller, fordeler og ulemper ved disse slik at lokale grupper allerede tidlig i prosjektarbeidet kan stille seg inn mot en driftsmodell som passer deres lokalsamfunn.

## 4. UTVIKLING AV INNHOLD OG TILTAK

Veiledningsmaterialet kan inneholde eksempler på hva slags typer innhold og tiltak som er etablert i en del felleshus og drøfte spesielle krav og utfordringer som knytter seg til disse typer innhold og tiltak. Dette kan gi ideer til andre og sørge for at planleggingen står i forhold til hva aktiviteten inneholder og krever av omtanke.

## 5. MOBILISERING OG DUGNAD

Erfaringene fra forsøksvirksomheten viser betydningen av mobilisering og dugnad i felleshusprosjektene. Veiledningsmaterialet bør inneholde hva mobilisering er og når det bør mobiliseres til hva av hvem. Det bør gi råd og ideer til hvordan man får mest mulig ut av dugnader, hvordan de kan legges opp og gjennomføres. Videre bør det være med eksempler på hvilke oppgaver som kan gjøres på dugnad og hvilke oppgaver som egner seg dårlig.



**FYLKET - TVERRETATLIG VEILEDNINGSFUNKSJON**

Fylkesnivået bør ha et spesielt ansvar for å ta veildningsmaterialet i bruk og formidle det gjennom en tverretatlig veiledningsfunksjon rettet mot nærmiljøtiltak der også felleshus inngår. Fylkesnivået bør kunne gjøre dette direkte overfor kommuner og overfor lokale initiativ. De største kommunene kan organisere en veiledningstjeneste direkte på kommunalt nivå. Boligbyggelagene har gjennom Norske Boligbyggelags Landsforbund også en mulighet til å drive veiledning og spre informasjonsmaterieell om felleshus. Erfaringsutveksling kommuner imellom bør være et fylkesansvar. Fylket bør ha et koordinerende ansvar når det gjelder veiledning.

KAPITTEL 9  
FAKTA INFORMASJON OM HVERT  
FELLESHUS I UTVALGET

KULTURVERKSTEDET I SJØGATA, MOSJØEN  
BYDELSHUSET I GRØNLAND 28, OSLO  
KAMPEN BYDELSHUS, OSLO  
NORDNES BYDELSHUS, BERGEN  
BAKKE BYDELSHUS, TRONDHEIM  
LILLEBY SKOLE, TRONDHEIM  
FELLESLOKALET, OMBORGSNES  
MILJØLEILIGHETEN I PRESTESTIEN, BERGEN  
AKTIVITETSLEILIGHETEN I HØYÅS, PORSGRUNN  
GRENDEHUSET PÅ HAUKETO, OSLO  
VÅK NABOLAGSHUS, VÅLER  
SAMBRUKSHUSET PÅ NODELAND, SONGDALEN  
FOSSBRENNNA GRENDEHUS, NAMSOS  
GRENDEHUSET PÅ SANDØYA, TVEDESTRAND  
MELBU SAMFUNNSHUS, HADSEL  
FJELLSTRAND FOLKETS HUS, NESODDEN  
BUDAL FLERBRUKSHUS, MIDTRE GAULDAL

## FAKTA OM KULTURVERKSTEDET I SJØGATA

**Adresse:** Sjøgata 22/24, 8650 Mosjøen

**Type hus:** 2 eldre sammenbygde trebygninger i 2 et.  
Bygd 1862/1900. Antikvarisk utbedret. Tidligere brukt til butikk, engroslager, brusfabrikk. Del av bygningene var bolig.

- 1 **Hovedmålsetting:** Arbeide for et rikt og mangfoldig, lokalt kulturliv, skape sosialt treffpunkt - med vekt på å trekke med ressursssvake grupper, arbeide for å videreutvikle lokalmiljøet sosialt, kulturelt og bygningsmessig.
- 2 **Målgrupper:** Lokalt forenings- og organisasjonsliv. Kaféen, en sosial møteplass for innbyggerne i kommunen.
- 72 73 **Antall m<sup>2</sup>:** 600      **Antall aktivitetsrom:** 9
- Felleshusets areal fordelt på boligene i området:**
- 80 **Kjøkken:** Ja      **Kafèbevilgning:** Ja
- 81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** Ja
- 83 **Sambruk:** Ja
- 85 **Flerbruk:** Ja
- 55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:** 20 - 25 brukergrupper utenom kaféen.
- 68 **Antall åpningstimer pr. uke:** 95

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

- 5 6 9 **Type område:** Sjøgataområdet, det "opprinnelige Mosjøen". Her er samlet naust, sjøhus, boliger, uthus og forretningsgårder fra forrige århundre. Idag integrert del av Mosjøen sentrum. Største sammenhengende trehusbebyggelse i Nord-Norge. Høsten 1979 vedtok kommunen utbedringsprogram for området.
- 11 **Bolig/bebyggelsestype:** Se over.  
(Kulturverkstedet fungerer som nærmiljøhus for Mosjøen sentrum og som forsamlingslokale for kommunale arrangement.)
- 10 **Antall boliger:** Tilnærmete tall: 1040 og 4800.
- 12 **Antall beboere:** 2800 i sentrum. 13 000 i hele kommunen.
- 13 **Befolkningssammensetning:**

**INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING**

- 18 **Initiativtager til fellesehuset:** Styringsgruppa for Norsk Kulturråds Sjøgataprosjekt.
- 20 **Når startet planleggingen:** 1980
- 3 **Når ble huset tatt i bruk:** 1983
- 40 **Byggetid:** 1981 - 1986
- 42 **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:** Ja 30 personer
- 45 **Arbeidsmarkedskurs:** Nei
- 44 **Retterdalsstillinger:** Ja 9 1/4 årsverk
- Vanlig lønnet arbeid:** Ja

I tillegg har det vært benyttet sysselsettingsarbeidsplasser ved Vefsn museum.

**ØKONOMI**

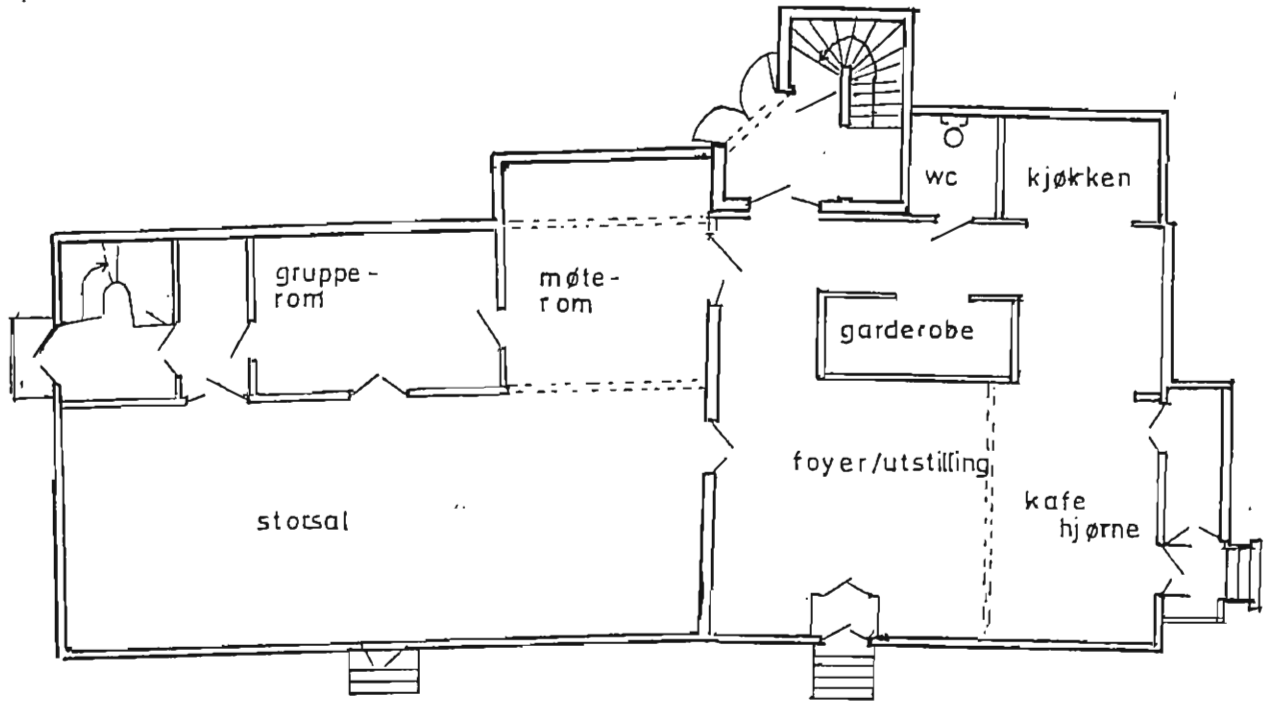
- 121 **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus** kr. 700 000
- Finansiert av:** Norsk Kulturråd, Mosjøen Aluminiumsverk, lån.
- 122 **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting** kr. 1.925 mill.
- Finansiert av:** Andelskapital, STUI, Miljøverndept., FAD, Riksantikvaren, Kulturfondsmidler, Bomiljømidler, Malermesternes Landsforbund, Bymiljøkampanjen, sysselsettingsmidler.
- 106 **Lønnete stillinger:** Daglig leder, kafépersonale, vaktmester, rengjøringshjelp.
- 115 **Hovedinntektskilde:** Utleie, kafédrift, attføringsmidler til lønn til alle ansatte bortsett fra daglig leder.
- 119 **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?** Ja
- 126 **Eierforhold / organisering:** Andelslaget Kulturverkstedet, institusjoner, organisasjoner i lokalmiljøet.
- 102 **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?** Ja

**PUBLIKASJONER:**

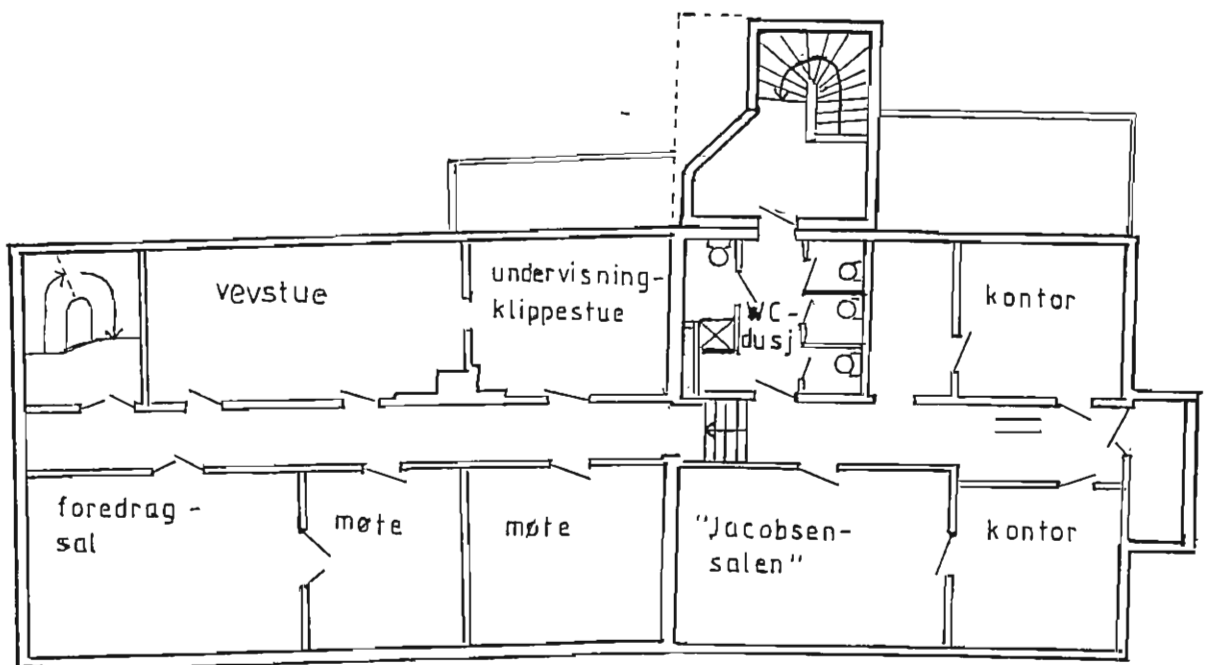
Miljøverndepartementets bladserie; BEDRE NÆRMILJØER, A-07, 1984.  
Kulturverkstedet i Sjøgata, Mosjøen

SJØGATA

600 m<sup>2</sup>



1. ETASJE



2. ETASJE

1:200

## FAKTA OM BYDELSHUSET - GRØNLAND 28

**Adresse:** Grønland 28, Oslo 1

**Type hus:** Kommunal gård fra ca. 1730. Fredet trehus i 2 et. Dårlig vedlikeholdt. Tidligere brukt til ulike sosiale tiltak, skole, asyl, pestlasarett, gamle hjem for menn. Fra 1965 til ulike kommunale prosjekter og tiltak.

1 **Hovedmålsetting:** Sikre beboerforeningen lokaler i strøket. Nærmiljøverksted og aktivitetssenter for alle beboerne i området.

2 **Målgrupper:** Alle beboerne i området. Beboerforeningen og dens aktiviteter

72 73 **Antall m<sup>2</sup>:** 520                      **Antall aktivitetsrom:** 8

**Felleshusets areal fordelt på boligene i området:**

80 **Kjøkken:** Ja, 3 stk.    **Kafèbevilgning:** Nei

81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** Vanskelig

83 **Sambruk:** Ja, noe, tidligere ulike gruppeaktiviteter.

85 **Flerbruk:** Ja

55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:** Varierende, kun faste aktiviteter

68 **Antall åpningstimer pr. uke:** For barn ca. 20 t. Eldre ca. 3 t.

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

5 6 9 **Type område:** Gammel arbeiderbydel i Oslo, sentrum øst. Mange-årig forfall, boligspekulasjon og trafikkproblemer. Nå er området gjenstand for omfattende byfornyelse med mye riving. Vaterland/Grønlandsutbyggingen med bussterminal, storhotell og byhall 10 m fra bydelshuset.

11 **Bolig/bebyggelsestype:** Gamle leiegårder i 4 etasjer i tette kvartaler. Noe trehusbebyggelse fra før murtvengen. Etter byfornyelsen, nye bygårder i 4-5-6 etasjer med heis. Tidligere overvekt av småleiligheter, nå over til større.

10 **Antall boliger:** 1981/82 ca. 1600-1800 boliger.

12 **Antall beboere:** 1981/82 ca. 2600

13 **Befolkningssammensetning:** Oslos største andel innvandrere. Flere barn enn gj.snitt for Oslo. Nesten 60 % av befolkn. enslig. Gruppen mellom 17 og 29 år større enn vanlig. Eldre som gj.snitt Oslo.

**INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING**

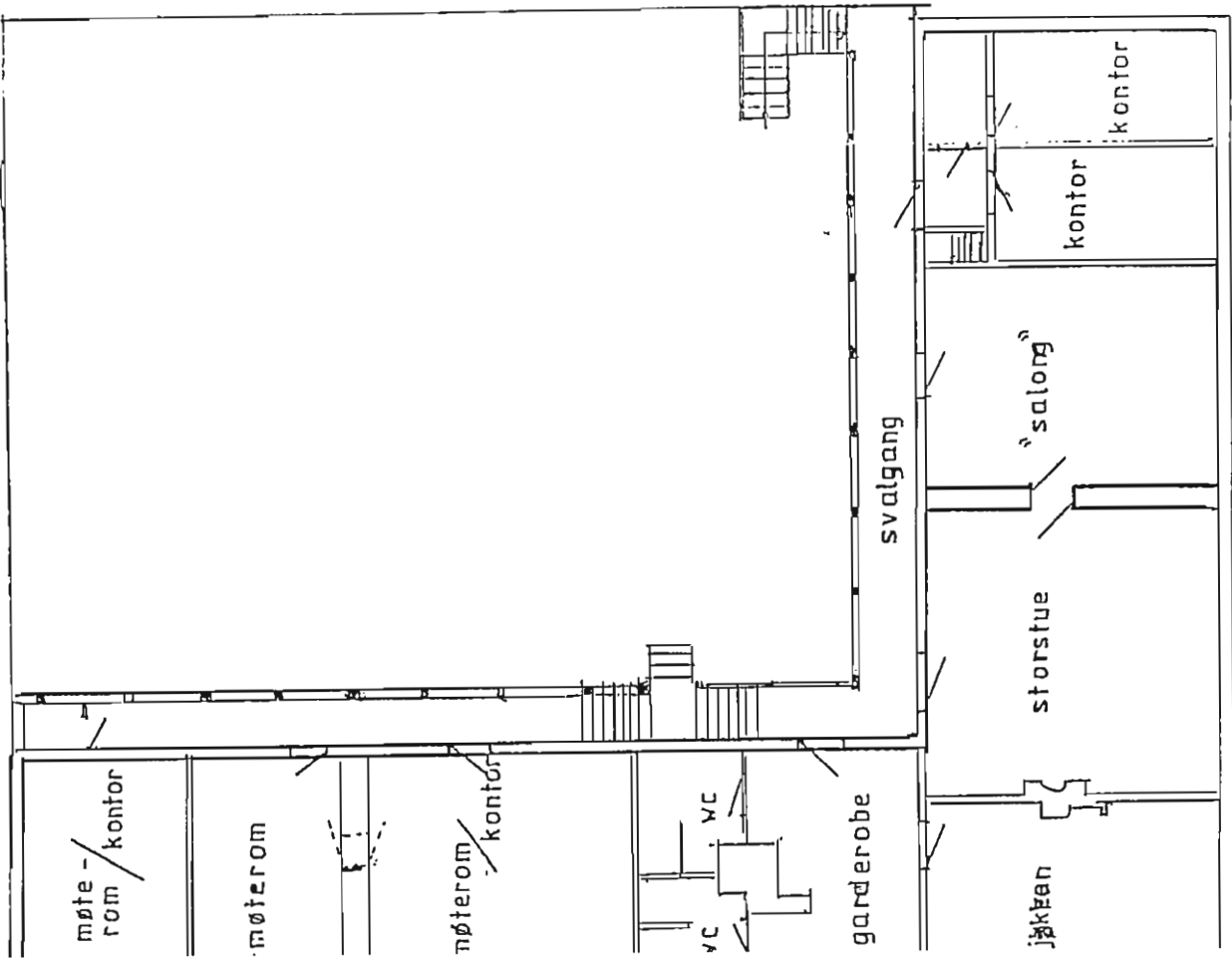
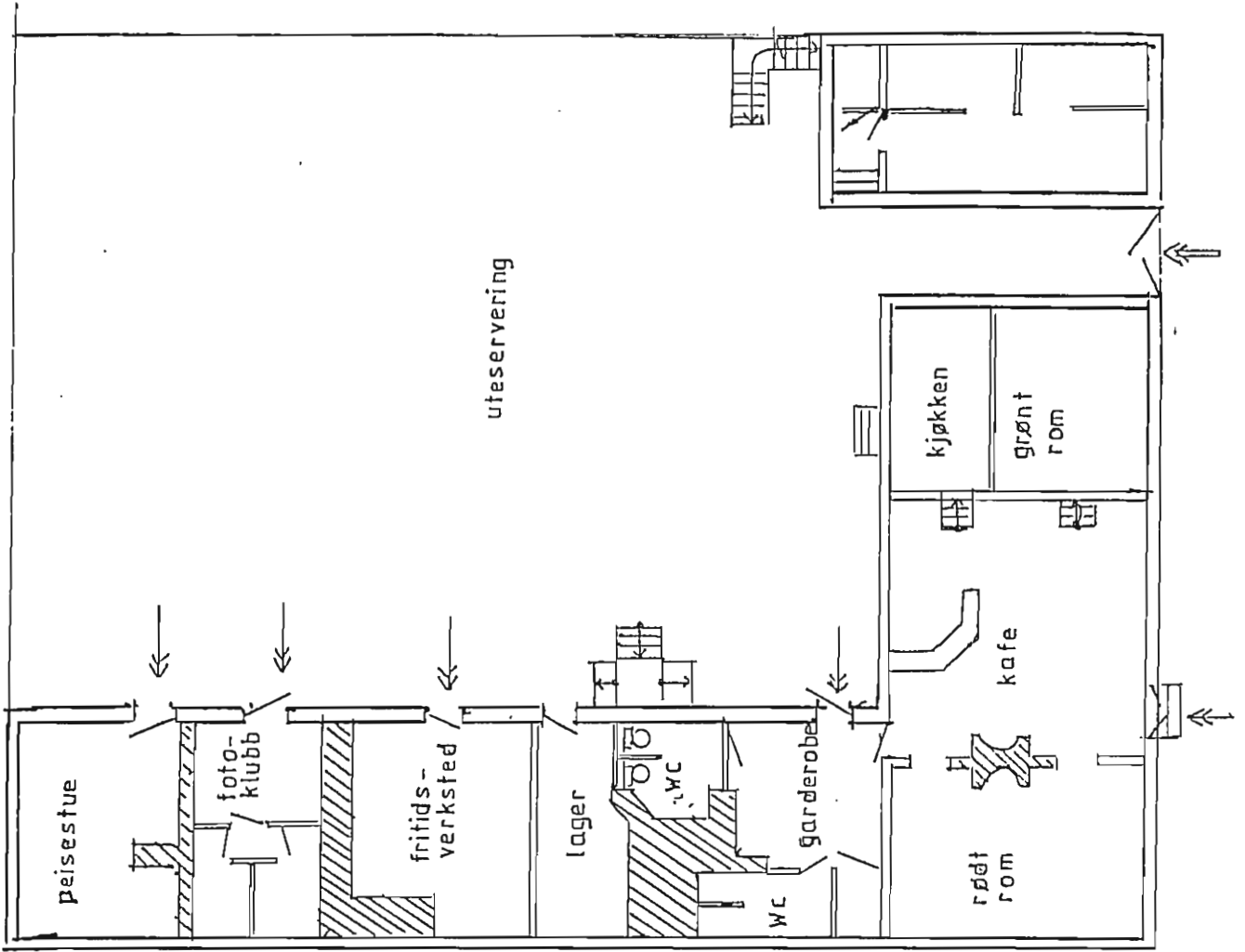
- 18 **Initiativtager til fellehuset:** Gruppe av beboere, velforening
- 20 **Når startet planleggingen:** 1979/80
- 3 **Når ble huset tatt i bruk:** 1978/79, formelt vedtatt i 1982
- 40 **Byggetid:** Igangsatt i februar 1987
- 42 **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:**
- 45 **Arbeidsmarkedskurs:**
- 44 **Retterdalsstillinger:**
- Vanlig lønnet arbeid:** Ja, sannsynligvis ut på anbud.  
Byggherre ansv. Grønland Byfornyelse A.S.

**ØKONOMI**

- 121 **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus kr:**
- Finansiert av:**
- 122 **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting** kr. ca. 4 mill.
- Finansiert av:** Tilskudd fra Husbanken, 2.7 mill.
- 106 **Lønnete stillinger:** 2 x 1/2 sekretærstilling mens forsøk med fellehus pågikk. Koordinator på timebasis for barn/unge.
- 115 **Hovedinntektskilde:** Tilskudd til forsøk i nærmiljø (opphørt)
- 119 **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?**
- 126 **Eierforhold / organisering:** Kommunen, opprettet driftsstyre, 3 repr. fra bydelsutv., 1 fra næringsdrivende, 1 fra beboerforeninga.
- 102 **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?** Ja, tiltakene for barn og unge

**PUBLIKASJONER:**

NIBR-notat 1983:128; Forsøk med aktivitetshus i Grønland 28, Oslo. 1.delrapport.  
NIBR-notat 1985:155; Forsøk med aktivitetshus i Grønland 28, Oslo. Sluttrapport.  
Larsen, I. (1986); Nærmiljøaktivisten i byfornyelsen - en moderne Don Quijote ?  
Svendsen, S.E. (NIBR-notat 1984:148); Fellehus. Foreløpig oppsummering av erfaringer fra forsøksvirksomhet i regi av SNU.





## FAKTA OM KAMPEN BYDELSHUS

**Adresse:** Bøgata 21, 0655 Oslo 6

**Type hus:** Ombygget og istandsatt næringslokale fra rundt 1860. Huset er en murbygning og var opprinnelig stukkatorverksted.

- 1 **Hovedmålsetting:** Bydelshus for Kampen med rom for de fellesaktiviteter som bydelens beboere har behov for.
- 2 **Målgrupper:** Bydelens barn og ungdom. Barnefamilier og eldre. (Mellomgenerasjonen vil bruke huset uansett)

72 73 **Antall m2:** 1200 m2 **Antall aktivitetsrom:** 22

**Fellehusets areal fordelt på boligene i området:** 0.52 m2

80 **Kjøkken:** Ja **Kafèbevilgning:** Ja

81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** Ja

83 **Sambruk:** Ja

85 **Flerbruk:** Ja

55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:** ca. 1050

68 **Antall åpningstimer pr. uke:** 100

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

5 6 9 **Type område:** Byfornyelsesområde på østkanten av Oslo sentrum. Tradisjonelt arbeiderklassestrøk med blanding av bolig og næring.

11 **Bolig/bebyggelsestype:** Blanding av trehus og leiegårder. Med byfornyelsen riving/fortetting/ny blokkbebyggelse i områdets ytterkanter.

10 **Antall boliger:** ca. 2300

12 **Antall beboere:** ca. 4000

13 **Befolkningssammensetning:** Stor andel eldre. Innflytting av ressurssterke grupper. Med den planlagte utbyggingen forventes en forholdsvis jevn aldersfordeling.

**INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING**

- 18 **Initiativtager til fellehuset:** Velforeningen
- 20 **Når startet planleggingen:** Høsten 1982
- 3 **Når ble huset tatt i bruk:** 01.12.82
- 40 **Byggetid:** 1983 - 1988/89 ?
- 42 **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:** Ja 5580 timer / 100 personer
- 45 **Arbeidsmarkeds kurs:** Nei
- 44 **Retterdalsstillinger:** Ja ca. 27 750 timer
- Vanlig lønnet arbeid:** Ja. Arkitekt, rørlegger, elektro, ventilasjon, blikkenslager, kompliserte byggearbeider

**ØKONOMI**

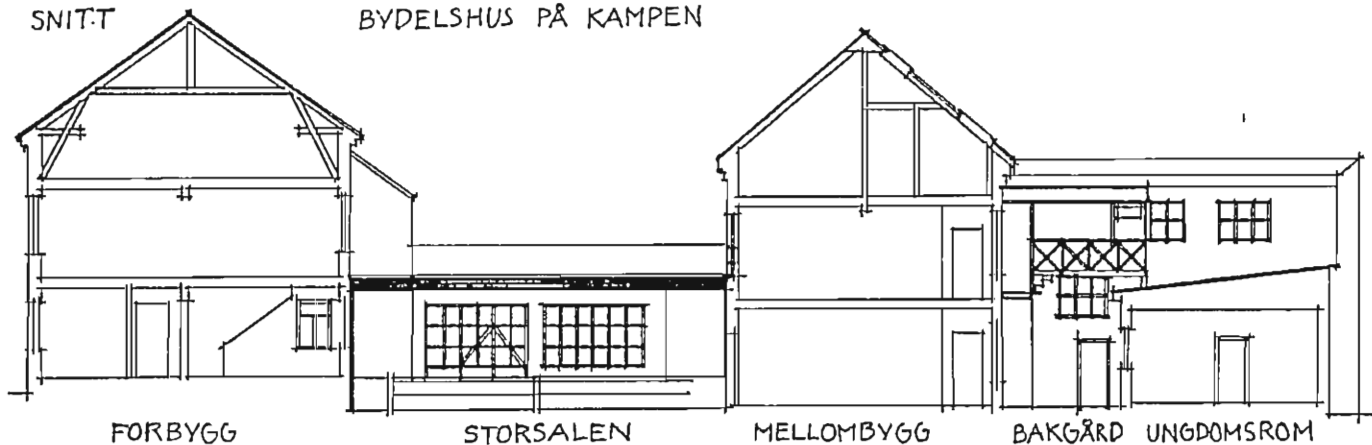
- 121 **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus** kr. 1.5 mill  
**Finansiert av:** Tilskudd fra Husbanken
- 122 **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting** kr. 6 080 000  
**Finansiert av:** Innsamling, gaver, andeler, tilskudd fra Husbanken og Oslo kommune, privat lån, dugnad, sysselsetting, yrkesskolen.
- 106 **Lønnete stillinger:** Prosjektleder, ungdomsleder, kontoransatt, 2 vaktmestere. (Bare kontoransatt lønnes foreløpig av "huset")
- 115 **Hovedinntektskilde:** Offentlig støtte, utleie
- 119 **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?** Ja
- 126 **Eierforhold / organisering:** Andelslag med styre.
- 102 **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?** Ja

**PUBLIKASJONER:**

- Svendsen, S.E. (NIBR-notat 1984:148); Fellehus. Foreløpig oppsummering av erfaringer fra forsøksvirksomhet i regi av SNU.
- Svendsen, S.E. (1986); Bydelshus. Eksempelsamling. Bedre Nærmiljøer 8. Miljøverndepartementet.
- Miljøverndepartementets bladserie; BEDRE NÆRMILJØER, A-15, 1986. Kampen bydelshus, Oslo.
- Kulturnytt 3/87; Kampen bydelshus: ikke bare et hus, men en idé.

SNITT

BYDELSHUS PÅ KAMPEN



FORBYGG

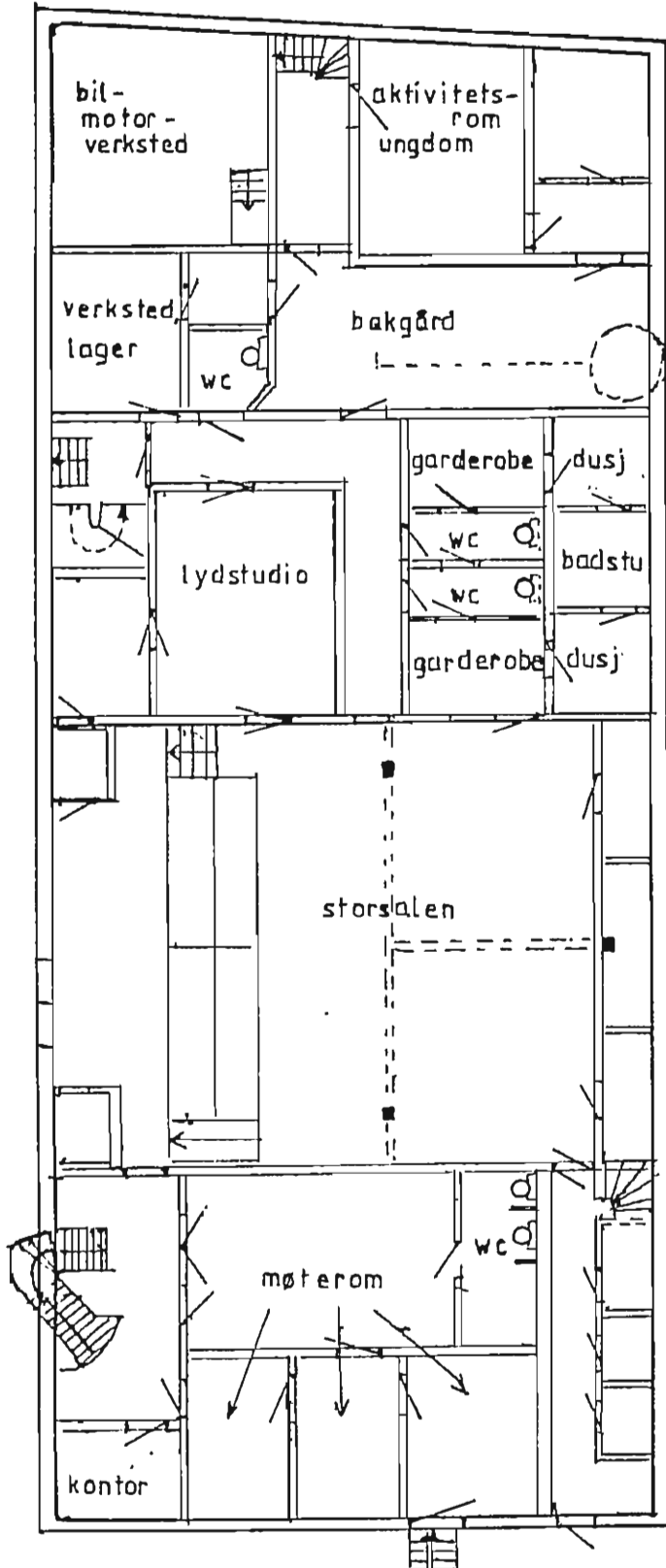
STORSALEN

MELLOMBYGG

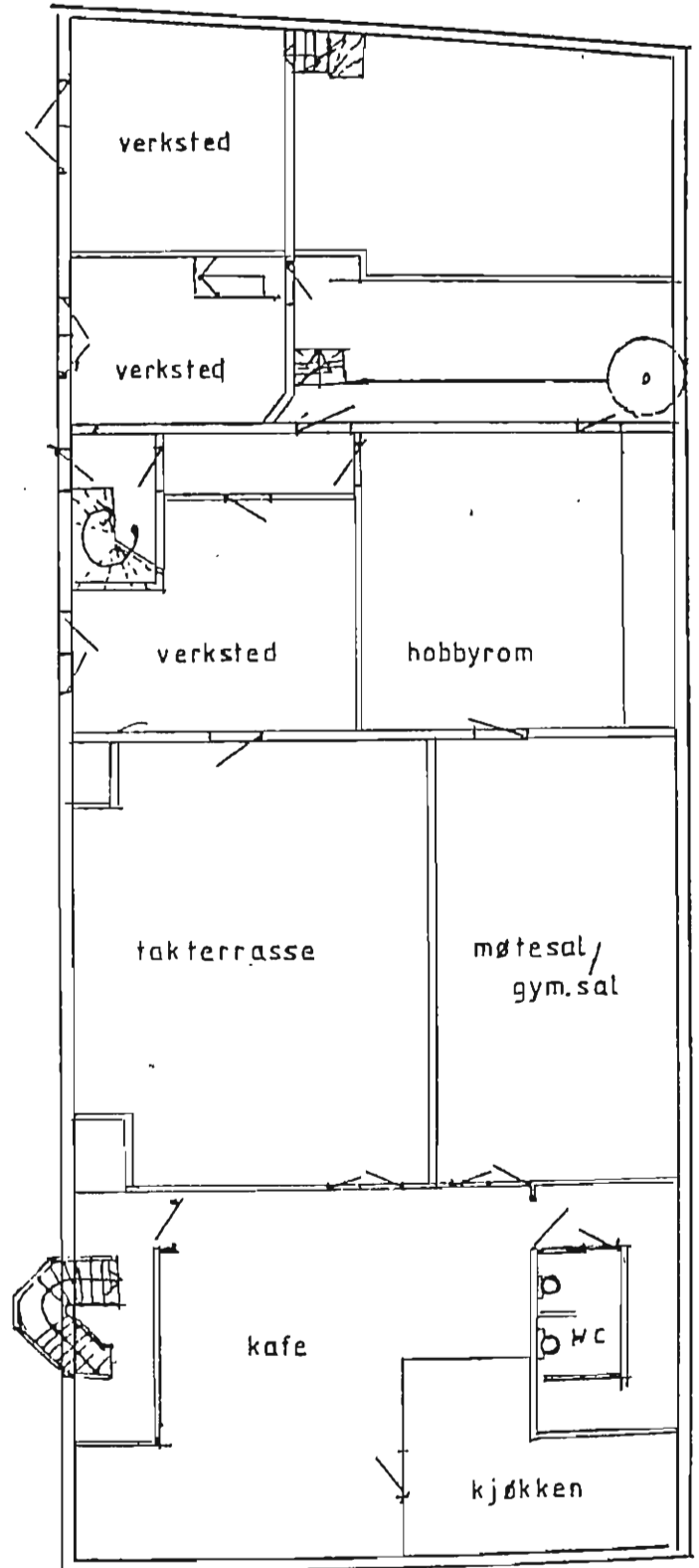
BAKGÅRD UNGDOMSRØM



R. Lorange 25/9 86



1. ETASJE



2. ETASJE

## FAKTA OM NORDNES BYDELSHUS

**Adresse:** Klosteret 1, 5000 Bergen

**Type hus:** Staselig murbygning fra begynnelsen av 1700-tallet. 3 et. med loft og kjeller. Tidligere vært brukt til bolig, hotell og gamlehjem.

- 1 **Hovedmålsetting:** Sosialt og kulturelt sentrum for bydelen basert på idéen om fellesbruk og sambruk. Framtidig base for bydelsrettet off. forvaltning.
- 2 **Målgrupper:** Beboere i bydelen med utg.pkt. i faste tilbud/institusjoner.
- 72 73 **Antall m<sup>2</sup>:** 1100      **Antall aktivitetsrom:** min. 5 (kan deles opp)  
**Felleshusets areal fordelt på boligene i området:** 0.48 m<sup>2</sup>
- 80 **Kjøkken:** Ja      **Kafèbevilgning:** Ja
- 81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** Delvis
- 83 **Sambruk:** Ja
- 85 **Flerbruk:** Ja
- 55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:** 1500
- 68 **Antall åpningstimer pr. uke:** 90 - 100

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

- 5 6 9 **Type område:** Sentrumsnær bydel på Nordnes. Bare 500 m til byens navle. Mesteparten av bebyggelsen ligger langs bratte almenninger og smau. Sterkt lokalt org.liv. Problemer med trafikk, off. service og boligspekulasjon. Byfornyelse.
- 11 **Bolig/bebyggelsestype:** Pga. en del krigsskader er det reist en del blokkbebyggelse i 50-60 åra. Forøvrig dominerer trehus og leiegårdsbebyggelse fra 17- og 1800-tallet. U-grad = 1.8.
- 10 **Antall boliger:** 2300
- 12 **Antall beboere:** 4000 på Nordnes. Nedslagsfelt for huset: 5000.
- 13 **Befolkningssammensetning:** Noen av strøkene på Nordnes har overvekt av eldre. Ellers omtrent som gj.snitt for Bergen.

**INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING**

- 18 **Initiativtager til fellehuset:** Velforeningene
- 20 **Når startet planleggingen:** 1981 - 82
- 3 **Når ble huset tatt i bruk:** Høsten -85. Formell åpn. høst -86.
- 40 **Byggetid:** Ca. 4 år
- 42 **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:** Ja 5200 timer / 165 personer
- 45 **Arbeidsmarkedskurs:** Nei
- 44 **Retterdalsstillinger:** Ja 7 1/2 årsverk
- Vanlig lønnet arbeid:** Ja

I tillegg arbeidstreningsgruppe ledet av lokal håndverker.

**ØKONOMI**

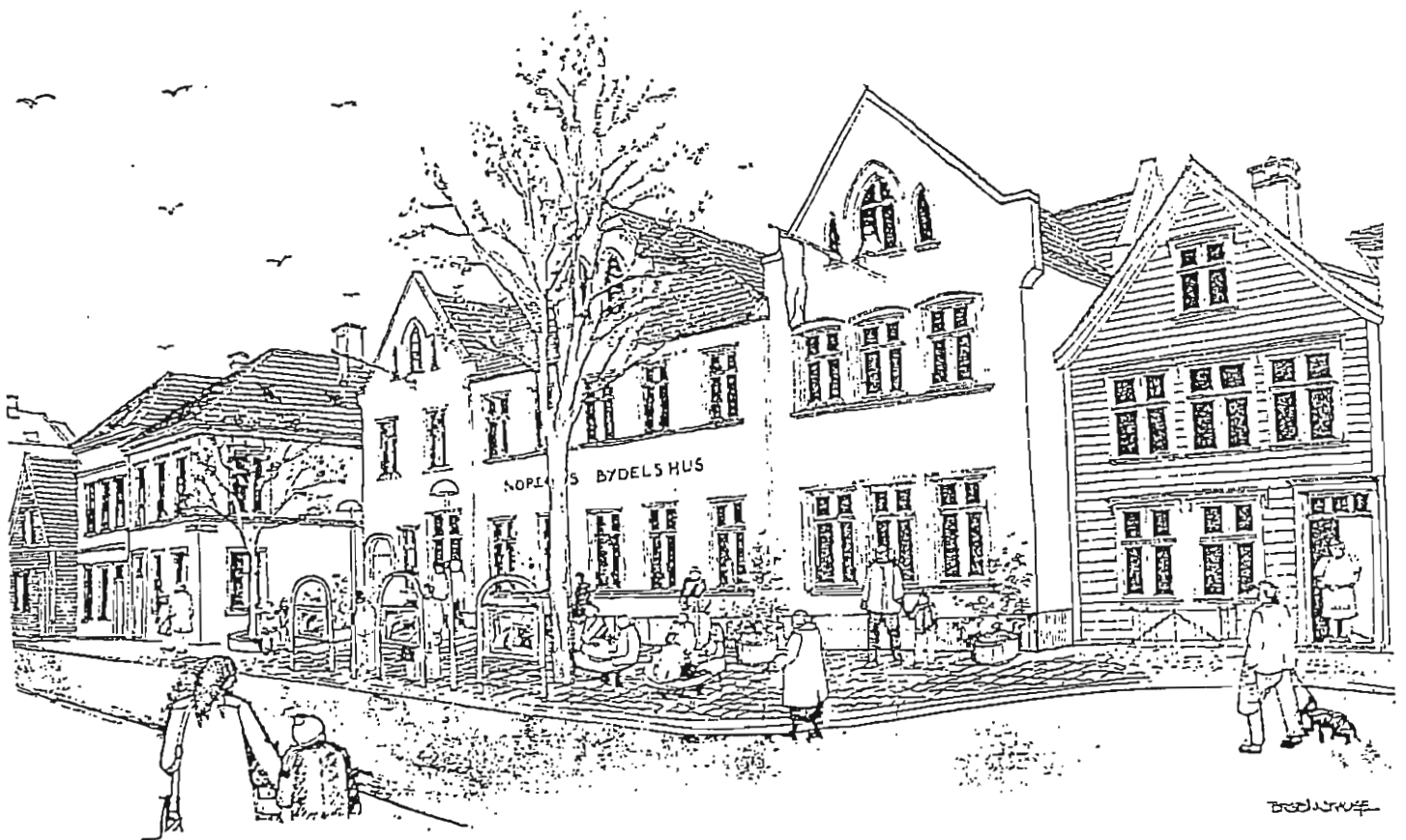
- 121 **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus kr. 0.4 mill.**  
**Finansiert av:** Bergen kommune
- 122 **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting kr. 6.9 mill.**  
**Finansiert av:** Tilskudd fra Husbanken, 300 000, tilskudd til bomiljøtiltak, 125 000 (KAD). 800 000 tilskudd til utomhusanlegg. Kom. tilskudd, Rettedalsmidler. Lån Husbanken 5.6 mill.
- 106 **Lønnete stillinger:** Samlet ansatt 18 personer + deltidshjelp og vikarer.
- 115 **Hovedinntektskilde:** Div. utleie som går til eget husfond. (Kommunale tiltak på kommunebudsjett)
- 119 **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?** Ja, for virksomheter som ikke er basert på 100 % off. støtte.
- 126 **Eierforhold / organisering:** Bergen kommune  
Eget husstyre med repr. fra Bergen kommune og brukerne av huset.
- 102 **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?** Ja

**PUBLIKASJONER:**

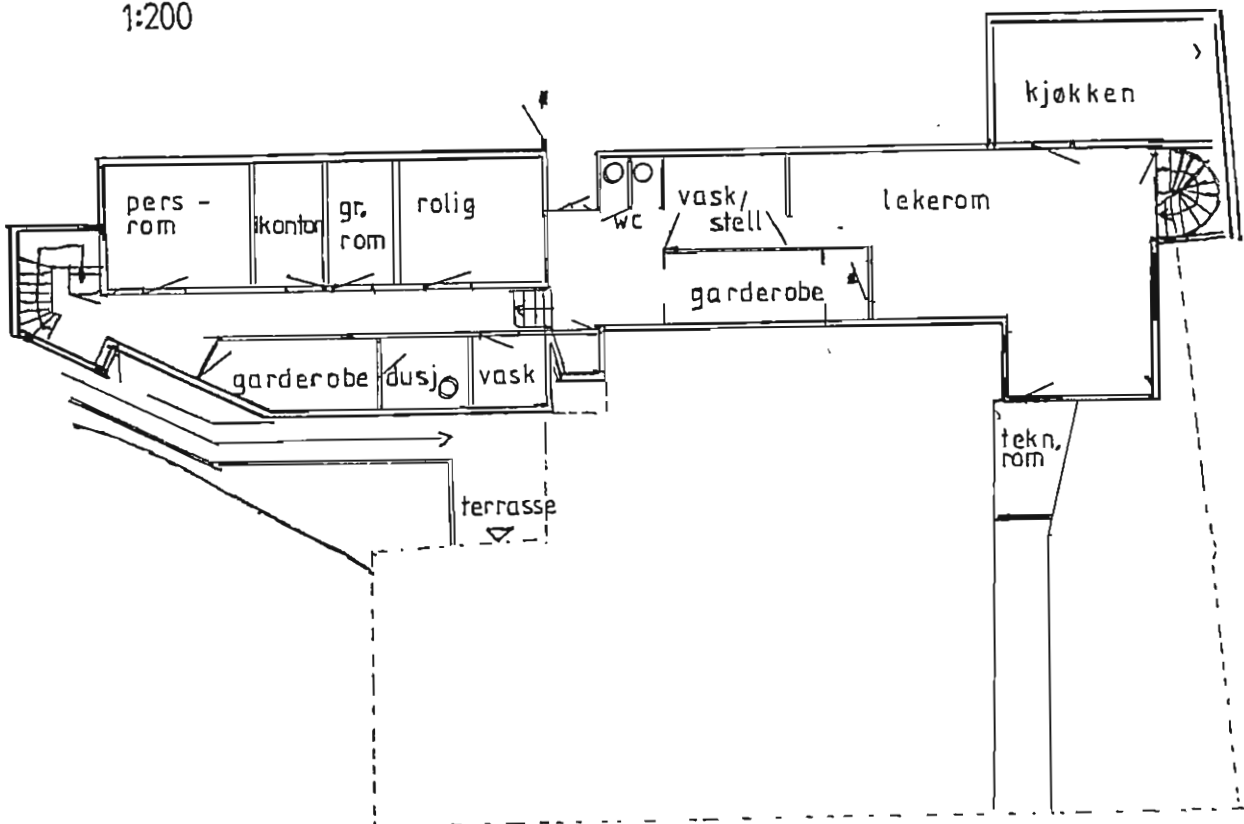
- Miljøverndepartementets bladserie; BEDRE NÆRMILJØER, E-05, 1985  
Nøstet - Verftet - Klosteret  
Planlegging og forbedring av eldre bydel i Bergen
- Svendsen, S.E. (NIBR-notat 1984:148); Fellehus. Foreløpig oppsummering av erfaringer fra forsøksvirksomhet i regi av SNU.
- Svendsen, S.E. (1986); Bydelshus. Eksempelsamling. Bedre Nærmiljøer 8. Miljøverndepartementet.
- Siverts, O.B. (1986); Seminar om bydelshus. Rapport. Bedre Nærmiljøer 9. Miljøverndepartementet.

NORDNES

1100 m<sup>2</sup>

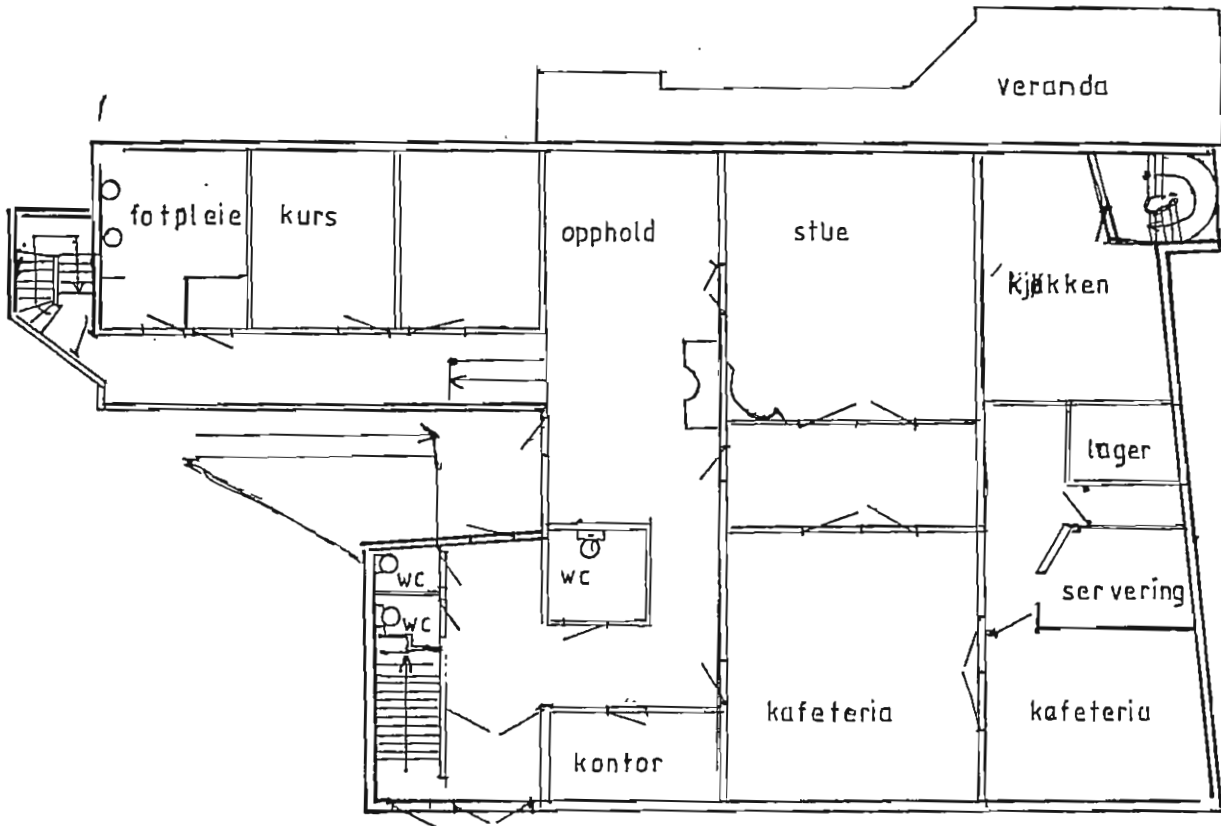


1:200

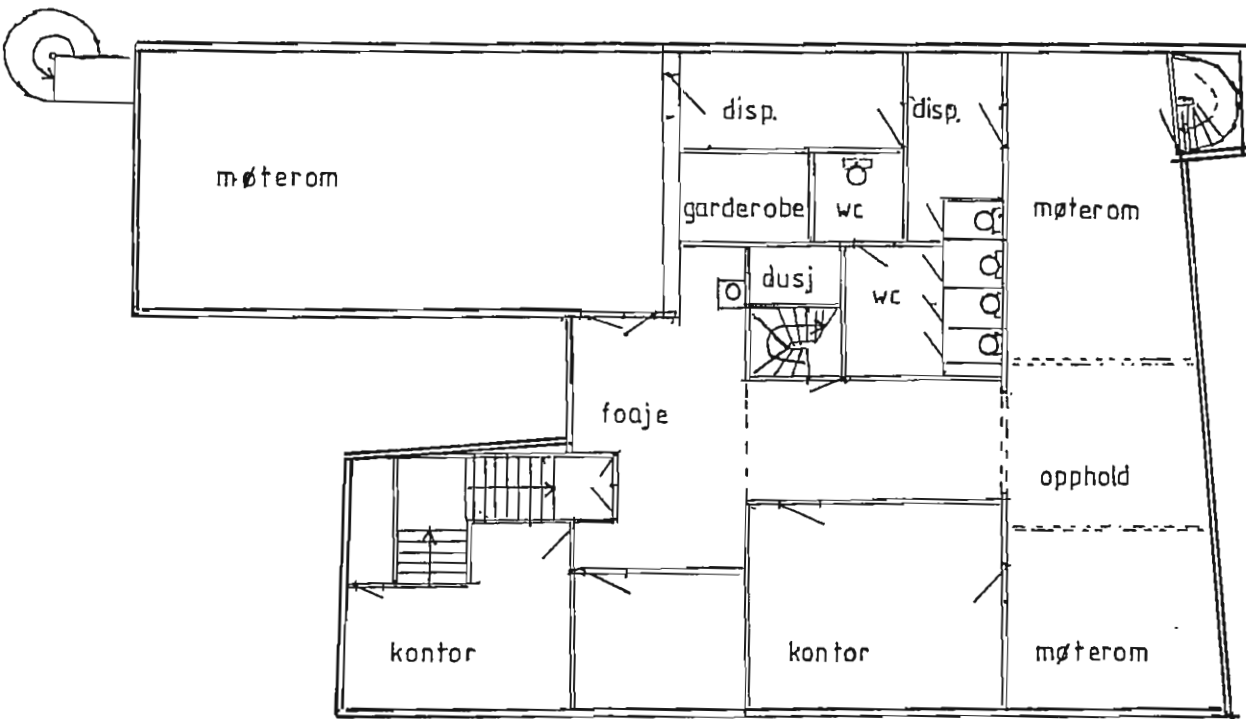


UNDERETASJE

1:200



1. ETASJE



2. ETASJE



## FAKTA OM BAKKE BYDELSHUS A/L

**Adresse:** Nordre Berggate 2, Postboks 5657, 7000 Trondheim

**Type hus:** Ombygget menighetshus, har også vært brukt som kirke.

- 1 **Hovedmålsetting:** Ønske om felles forsamlingshus og møtested for beboerne på Rosenborg, Møllenberg og Bakklandet.
- 2 **Målgrupper:** Enkeltpersoner, organisasjoner og næringsdrivende i området.
- 72 73 **Antall m<sup>2</sup>:** ca. 500 **Antall aktivitetsrom:** 4
- Felleshusets areal fordelt på boligene i området:** 0.17 m<sup>2</sup>
- 80 **Kjøkken:** Ja **Kafèbevilgning:** Nei
- 81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** 1. etasje, men vanskelig å komme til huset.
- 83 **Sambruk:** Ja
- 85 **Flerbruk:** Ja
- 55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:** 100 - 300
- 68 **Antall åpningstimer pr. uke:** 35 - 40

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

- 5 6 9 **Type område:** 3 eldre bydeler som ligger i gangavstand fra Trondheim sentrum. Blanding av bolig og næring. Andre møtelokaler i området; 2 skoler, barnepark og ungdomsherberge.
- 11 **Bolig/bebyggelsestype:** Tett trehusbebyggelse fra 1850 - 1910. 2 - 2 1/2 etasje med forgård og bakgård. Mye utleiegårder. Høy U-grad.
- 10 **Antall boliger:** Ca. 3000
- 12 **Antall beboere:** Ca. 5000
- 13 **Befolkningssammensetning:** Pensjonister, relativt få barnefamilier, etterhvert en god del "etablerte" i alderen 35 - 45 år.

**INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING**

- 18 **Initiativtager til felleshuset:** Velforening og beboerforening
- 20 **Når startet planleggingen:** 1982
- 3 **Når ble huset tatt i bruk:** Høsten 1983
- 40 **Byggetid:** Høst -83 - sommer -85. Deler av huset er fortsatt ikke ferdig pga. manglende økonomi.
- 42 **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:** Ja 5000 timer / 150 personer
- 45 **Arbeidsmarkedskurs:** Ja 1 kurs à 12 uker à 9 personer
- 44 **Retterdalsstillinger:** Ja 6 bygningsarbeidere
- Vanlig lønnet arbeid:** Ja, snekker til å lede arbeidene

**ØKONOMI**

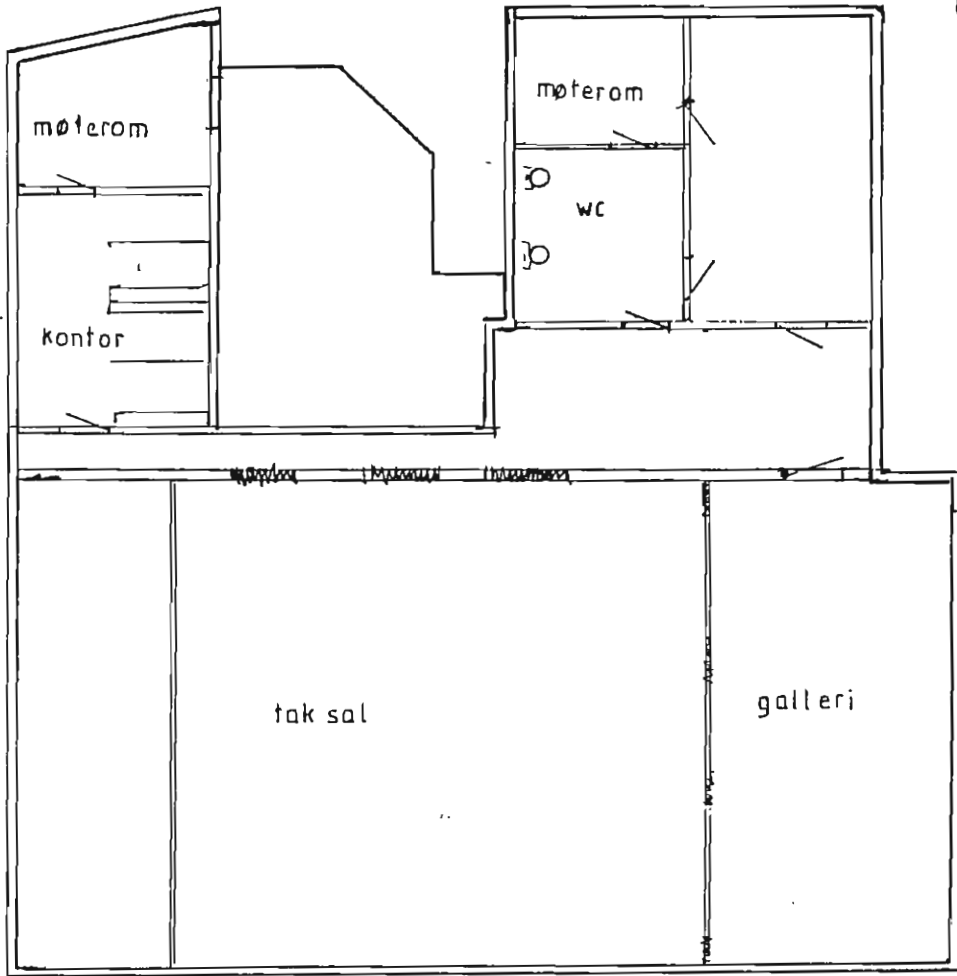
- 121 **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus** kr. 635 385  
**Finansiert av:** Tilskott fra Husbanken
- 122 **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting** kr. 1 700 000  
**Finansiert av:** Tilskott fra Husbanken + renteinntekter (totalt tilskott fra Husbanken 2 mill.)
- 106 **Lønnete stillinger:** Vaktmester/husbestyrer 1/1.  
Tiltakskonsulent 1/1 midl.
- 115 **Hovedinntektskilde:** Løpende utleievirksomhet
- 119 **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?** Ja
- 126 **Eierforhold / organisering:** Andelslaget Bakke bydelshus (beboere, organisasjoner og næringsdrivende i området kan være andelseiere)
- 102 **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?** Ja

**PUBLIKASJONER:**

- NIBR-notat 1987:108; Bakke bydelshus. Rapport fra en forsøksperiode 1983-1986.  
Svendsen, S.E. (NIBR-notat 1984:148); Felleshus. Foreløpig oppsummering av erfaringer fra forsøksvirksomhet i regi av SNU.  
Svendsen, S.E. (1986); Bydelshus. Eksempelsamling. Bedre Nærmiljøer 8. Miljøverndepartementet.

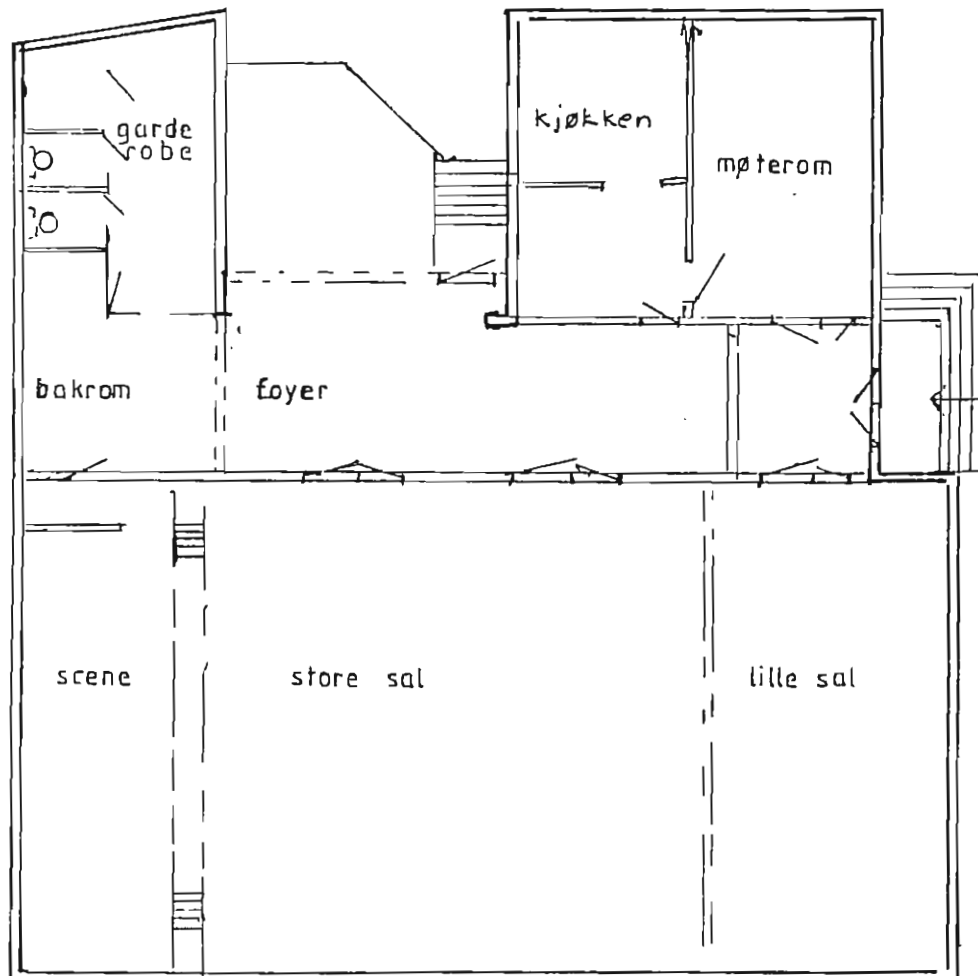
BAKKE

500 m<sup>2</sup>



2, ETASJE

1:200



## FAKTA OM LILLEBY SKOLE / LILLEBYPROSJEKTET

**Adresse:** Ladeveien 1, 7000 Trondheim

**Type hus:** Ca. 70 år gammel barneskole. 1/2 parten av skolen er i ferd med å bli ledig pga. mangel på elever.

- 1 **Hovedmålsetting:** Behov for ramme om og styrking av fellesskapet. Bevare skolen for lokalmiljøet som bydelshus.
- 2 **Målgrupper:** Enslige mødre med barn og pensjonister. (Dette er bydelens største befolkningsgrupper.) Alle beboere i bydelen, lite fokusert på tenåringer.
- 72 73 **Antall m2:** 500-1090 **Antall aktivitetsrom:** 7
- Felleshusets areal fordelt på boligene i området:** min. 0.13 m2  
max. 0.31 m2
- 80 **Kjøkken:** Ja **Kafèbevilgning:** Nei
- 81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:**
- 83 **Sambruk:**
- 85 **Flerbruk:**
- 55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:**
- 68 **Antall åpningstimer pr. uke:**

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

- 5 6 9 **Type område:** Eldre arbeiderbydel, Lademoen, i utkanten av Trondheim sentrum. Bydelen er blandet av bolig og næring, inneklemt mellom sterkt trafikkerte gater, industri og lager. Lilleby skole ligger usentralt i det området bydelshuset skulle dekke, ca. en skolekrets i omfang.
- 11 **Bolig/bebyggelsestype:** Leiegårdsbebyggelse fra begynnelsen av århundret. Stor andel 1- og 2-roms leiligheter. Leilighetsstørrelsen er i rask endring pga. byfornyelsen. Før byfornyelsen er gj.snittlig boligstørrelse 1.7 rom.
- 10 **Antall boliger:** 3750 - 4000
- 12 **Antall beboere:** 5-6000
- 13 **Befolkningssammensetning:** Økende andel yngre enslige. Nesten 30 % mellom 40 og 67 år. Noe mindre andel pensjonister. 1/3 av de voksne er ugifte. Området har ca. 300 flere kvinner enn menn. Liten andel barn og unge.

**INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING**

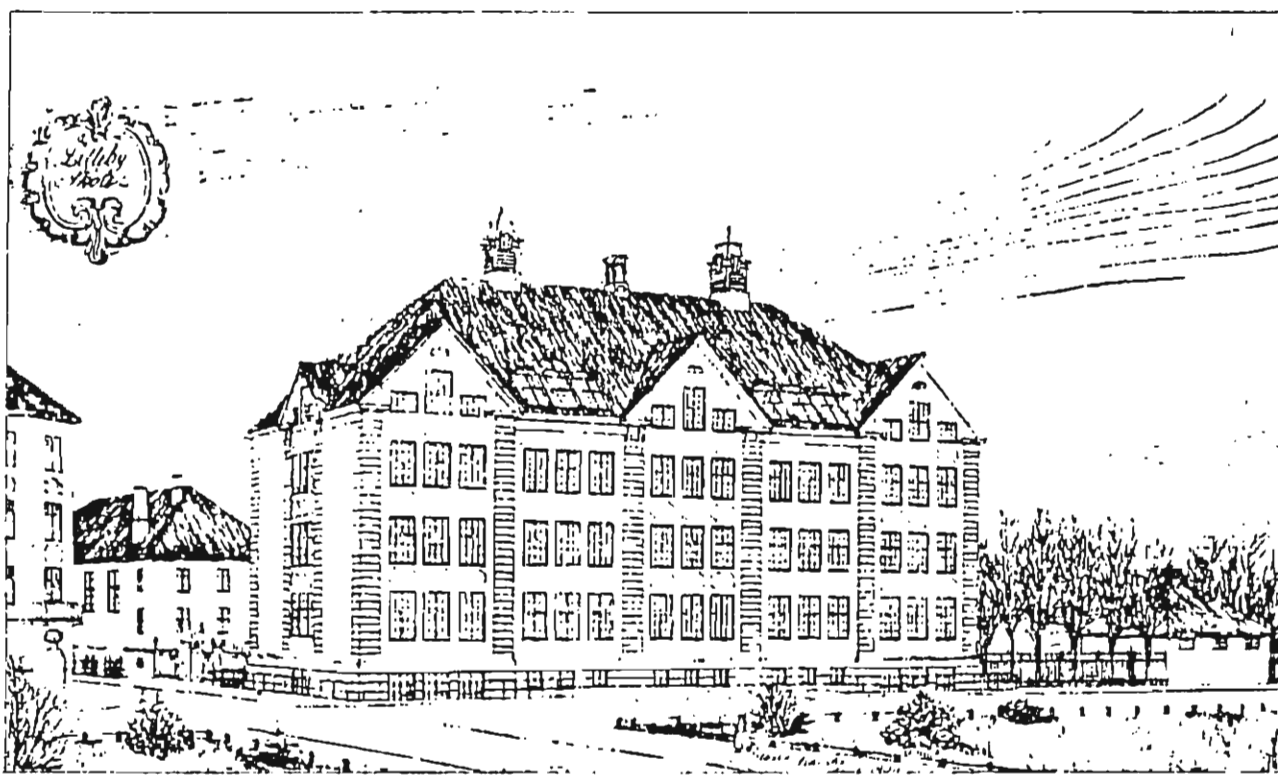
- 18 **Initiativtager til felleshuset:** Foreldre og ansatte på lokalt forsøksprosjekt tilknyttet kommunen.
- 20 **Når startet planleggingen:** Juni 1983
- 3 **Når ble huset tatt i bruk:** Ikke tatt i bruk som bydelshus.
- 40 **Byggetid:** Ombyggingen har aldri kommet inn på kommunens budsjett.
- 42 **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:**
- 45 **Arbeidsmarkedskurs:**
- 44 **Retterdalsstillinger:**
- Vanlig lønnet arbeid:**

**ØKONOMI**

- 121 **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus kr.**  
**Finansiert av:**
- 122 **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting kr.**  
**Finansiert av:**
- 106 **Lønnete stillinger:**
- 115 **Hovedinntektskilde:**
- 119 **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?**
- 126 **Eierforhold / organisering:** Kommunen
- 102 **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?** Ja

**PUBLIKASJONER:**

NIBR-notat 1986:130; Skolen som bydelshus.



## FAKTA OM FELLESLOKALET, OMBORGSNESPROSJEKTET

**Adresse:** Omborgsnestunet 20, 3970 Stathelle

**Type hus:** Bomberom i kjeller i en av blokkene.

- 1 **Hovedmålsetting:** Tilrettelegge muligheter for nabokontakt, stimulere til økt aktivitet i bomiljøet.
- 2 **Målgrupper:** Beboerne i borettslaget
- 72 73 **Antall m<sup>2</sup>:** 130            **Antall aktivitetsrom:** 2
- Felleshusets areal fordelt på boligene i området:** 2.7 m<sup>2</sup>
- 80 **Kjøkken:** Ja                    **Kafèbevilgning:** Nei
- 81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** Nei
- 83 **Sambruk:** Planlagt
- 85 **Flerbruk:** Planlagt
- 55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:**
- 68 **Antall åpningstimer pr. uke:**

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

- 5 6 9 **Type område:** Lite blokkområde i en landkommune. Vakkert beliggende ved Breviksfjorden. 10 min. gange til nærmeste tettsted, Stathelle. Bebyggelsen i kommunen er ellers småhus/ rekkehus. Området har vært et problemområde i kommunen. Mye inn/utflytting.
- 11 **Bolig/bebyggelsestype:** 3 3-etasjes blokker fra begynnelsen av 70-åra. 3- og 4-roms leiligheter.
- 10 **Antall boliger:** 48
- 12 **Antall beboere:** 150
- 13 **Befolkningssammensetning:** Hovedvekt av aldersgruppen 22-45 år. Endel enslige og unge familier.

## INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING

- 18 **Initiativtager til felleshuset:** Kommunen v/sosialkontoret
- 20 **Når startet planleggingen:** August 1984
- 3 **Når ble huset tatt i bruk:** Våren 1985 til møter, lenge før ferdigstillelse
- 40 **Byggetid:** Høst -84 til sommer -87
- 42 **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:** Ja Ca. 30 - 40 personer over lang tid
- 45 **Arbeidsmarkedskurs:** Nei
- 44 **Retterdalsstillinger:** Nei
- Vanlig lønnet arbeid:** Ja, elektriker og rørlegger

## ØKONOMI

- 121 **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus kr.**  
**Finansiert av:**
- 122 **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting kr.**  
**Finansiert av:**
- 106 **Lønnete stillinger:** Vaskehjelp
- 115 **Hovedinntektskilde:** Ikke planlagt at fellesrommet skal ha inntekter.
- 119 **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?** Sannsynlig ja
- 126 **Eierforhold / organisering:** Borettslaget
- 102 **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?** Ja, hvis permanente tiltak for barn/unge

## PUBLIKASJONER:

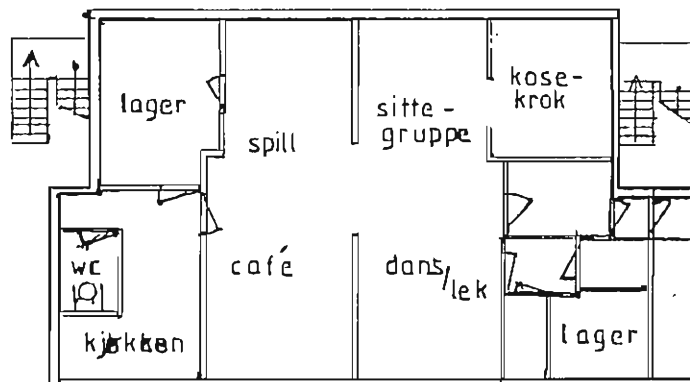
NIBR-notat 1986:134; Miljøarbeid på Omborgsnes - Bamble



OMBORGSNES

130 m<sup>2</sup>

1:200



KJELLERLOKALE

## FAKTA OM MILJØLEILIGHETEN, PRESTESTIEN BORETTSLAG

**Adresse:** Myrdalsskogen 26, 5095 Uiset

**Type hus:** 4-roms leilighet i en av høyblokkene i borettslaget.

1 **Hovedmålsetting:** Lokaler til planlagte nærmiljøtiltak.

2 **Målgrupper:** Hjemneværende beboere; barn, kvinner, pensjonister.

72 73 **Antall m2:** 77                      **Antall aktivitetsrom:** 2

**Felleshusets areal fordelt på boligene i området:** 0.12 m2

80 **Kjøkken:** Ja                      **Kafèbevilgning:** Nei

81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** Nei

83 **Sambruk:** Ja

85 **Flerbruk:** Ja

55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:** 120 - 130

68 **Antall åpningstimer pr. uke:** 22

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

5 6 9 **Type område:** Drabantby fra begynnelsen av 70-åra, 1 mil fra Bergen sentrum. Drøy km fra stort kjøpesenter. Borettslaget har store naturområder mellom blokkene og grendehus.

11 **Bolig/bebyggelsestype:** 14 lavblokker i 4 etasjer, 3 høyblokker. Leilighetsfordeling: 2-roms 117, 3-roms 375, 4-roms 156.

10 **Antall boliger:** 655

12 **Antall beboere:** Pr. 31.12.85: 1418. Antall beboere er synkende.

13 **Befolkningssammensetning:** Stor andel enslige og eneforsørgere. Gruppen av svært gamle er økende. Tradisjonelt ressurssterke flytter.

**INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING**

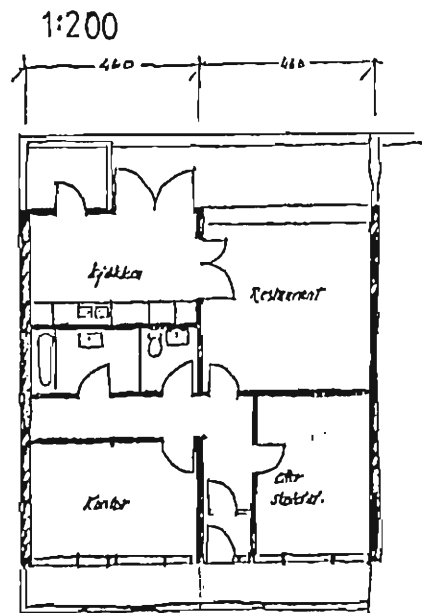
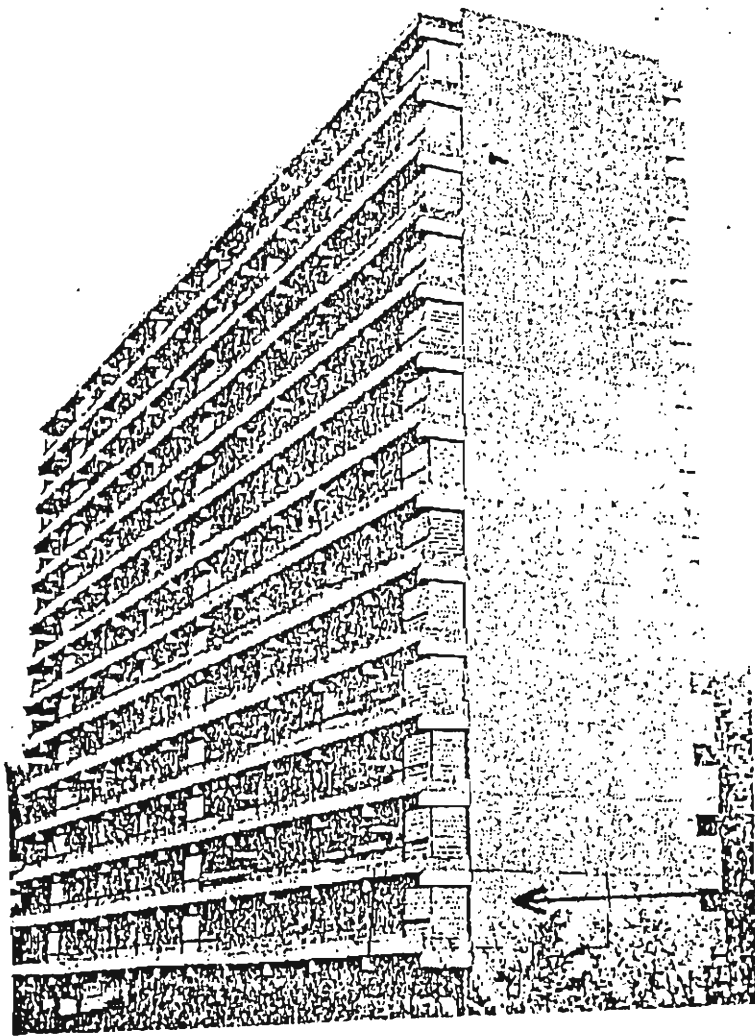
- 18 **Initiativtager til felleshuset:** Medlem av styret i borettslaget
- 20 **Når startet planleggingen:** Sommeren 1984
- 3 **Når ble huset tatt i bruk:** Høsten 1985
- 40 **Byggetid:** Sommer/høst 1985
- 42 **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:** Nei
- 45 **Arbeidsmarkedskurs:** Nei
- 44 **Retterdalsstillinger:** Nei
- Vanlig lønnet arbeid:** Ja

**ØKONOMI**

- 121 **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus** kr. 120 000
- Finansiert av:** Borettslaget
- 122 **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting** kr. 25 000
- Finansiert av:** Tilskudd fra borettslaget og Kommunal- og arbeidsdepartementet.
- 106 **Lønnete stillinger:** Prosjektleder 1/1, øk.anstv. 1/3, fritidsleder 1/4, 8 deltidsarbeidere tot. 80 t i uka, 2 stk. på arbeidstreningskurs 1 1/2
- 115 **Hovedinntektskilde:** Støtte fra kommune og stat
- 119 **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?** Ja
- 126 **Eierforhold / organisering:** Borettslaget
- 102 **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?** Ja

**PUBLIKASJONER:**

Info-mappe: "Bolig- og miljøfornyelse i etterkrigstidas boligområder", NBI 1988  
Sundby, A. (1988); Årsrapport for 1987, Bergen (upubl.)



Leilighet. 77 m<sup>2</sup>

## FAKTA OM AKTIVITETSLEILIGHETEN I HØYÅS BORETTSLAG

**Adresse:** Storveien 42, 3900 Porsgrunn

**Type hus:** 3-roms leilighet i høyblokk

- 1 **Hovedmålsetting:** Bedre lekemuligheter for barn. Bedre kontakt mellom barn og voksne i borettslaget.
- 2 **Målgrupper:** Barn og ungdom i borettslaget.
- 72 73 **Antall m2:** 78                      **Antall aktivitetsrom:** 3
- Fellehusets areal fordelt på boligene i området:** 0.81 m2
- 80 **Kjøkken:** Ja                              **Kafèbevilgning:** Nei
- 81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** Delvis
- 83 **Sambruk:** Ja
- 85 **Flerbruk:** Ja
- 55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:** Barnehage og åpent tiltak for barn. Møtelokale for borettslaget. Privat utleie.
- 68 **Antall åpningstimer pr. uke:** 30 (for barn)

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

- 5 6 9 **Type område:** Borettslag bestående av 2 høyblokker fra begynnelsen av 60-åra. Ca. 15 min. gange fra Porsgrunn sentrum. Villaområde rundt.
- 11 **Bolig/bebyggelsestype:** 12-etasjes høyblokker. Alle leiligheter har 3 rom og kjøkken.
- 10 **Antall boliger:** 96
- 12 **Antall beboere:** Ca. 170
- 13 **Befolkningssammensetning:** I 1983, 45 barnefamilier med barn under 18 år. Barnetallet er synkende, flere eldre og enslige.

## INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING

- 18    **Initiativtager til felleshuset:** Nestformannen i borettslagets styre, kommunen
- 20    **Når startet planleggingen:** Høsten 1978
- 3     **Når ble huset tatt i bruk:** Julen 1979
- 40    **Byggetid:** Ca. 1 år
- 42    **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:**                    Ja
- 45    **Arbeidsmarkedskurs:**    Nei
- 44    **Retterdalsstillinger:**    Nei
- Vanlig lønnet arbeid:**    Nei

## ØKONOMI

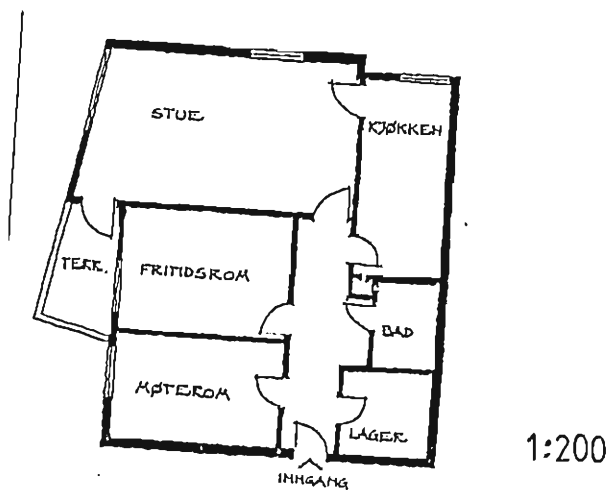
- 121   **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus** kr. 54 400  
       **Finansiert av:** Lån i Husbanken
- 122   **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting** kr.  
       **Finansiert av:** Kommunen, fylket, FAD, dugnad
- 106   **Lønnete stillinger:** 3/4 styrerstilling, 1/2 ass.stilling
- 115   **Hovedinntektskilde:** Kommune, stat- og foreldreinnbetaling
- 119   **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?** Ja
- 126   **Eierforhold / organisering:** Borettslaget
- 102   **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?** Ja

## PUBLIKASJONER:

Miljøverndepartementets bladserie; BEDRE NÆRMILJØER, D-01, 1983  
   Høyås aktivitetsleilighet, Porsgrunn  
 Forbruker- og administrasjonsdepartementet, Familie- og likestillings-  
 avdelingen, 1982; Aktivitetsleilighet i Høyås borettslag

HØYÅS 78 m<sup>2</sup>

Leilighet



## FAKTA OM GRENDEHUSET PÅ HAUKETO

**Adresse:** Nebbejordet 21, 1266 Hauketo.

**Type hus:** Nybygget 2. etasjes grendehus.

- 1 **Hovedmålsetting:** Aktivitet for og av beboerne. Privat bruk for beboerne til ulike arrangementer.
- 2 **Målgrupper:** Beboerne i de to borettslagene. Spesielt innvandrerne.

72 73 **Antall m<sup>2</sup>:** 300                      **Antall aktivitetsrom:** 2

**Fellehusets areal fordelt på boligene i området:** 0.87 m<sup>2</sup>

80 **Kjøkken:** Ja                      **Kafèbevilgning:** Nei

81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** Delvis

83 **Sambruk:** Ja

85 **Flerbruk:** Ja

55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:** 60

68 **Antall åpningstimer pr. uke:** 15 - 20

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

5 6 9 **Type område:** Nytt boligområde i Oslos nyeste bydel, Holmlia. 2 borettslag som har grendehuset sammen. Mye plass for mindre barn. Nær store friområder. Ca. 10 min. til off. kommunikasjon og service. Stort behov for barnehager.

11 **Bolig/bebyggelsestype:** Jevn fordeling av lavblokker og rekkehus.

10 **Antall boliger:** 344

12 **Antall beboere:** 960 (pr. 01.01.86)

13 **Befolkningssammensetning:** Hovedvekt av småbarnsfamilier. Flerkulturelt miljø, 53 ulike nasjoner.



## INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING

- 18 **Initiativtager til fellehuset:** USBL (Ungdommens Selvbyggerlag),  
utbygger.
- 20 **Når startet planleggingen:** Samtidig med planleggingen av boligene.
- 3 **Når ble huset tatt i bruk:** 1985
- 40 **Byggetid:** 1984 / 85
- 42 **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:** Nei
- 45 **Arbeidsmarkedskurs:** Nei
- 44 **Rettedalsstillinger:** Nei
- Vanlig lønnet arbeid:** Ja. Ute på anbud sammen med boligene. Alt er bygd av Ragnar Evensen A/S.

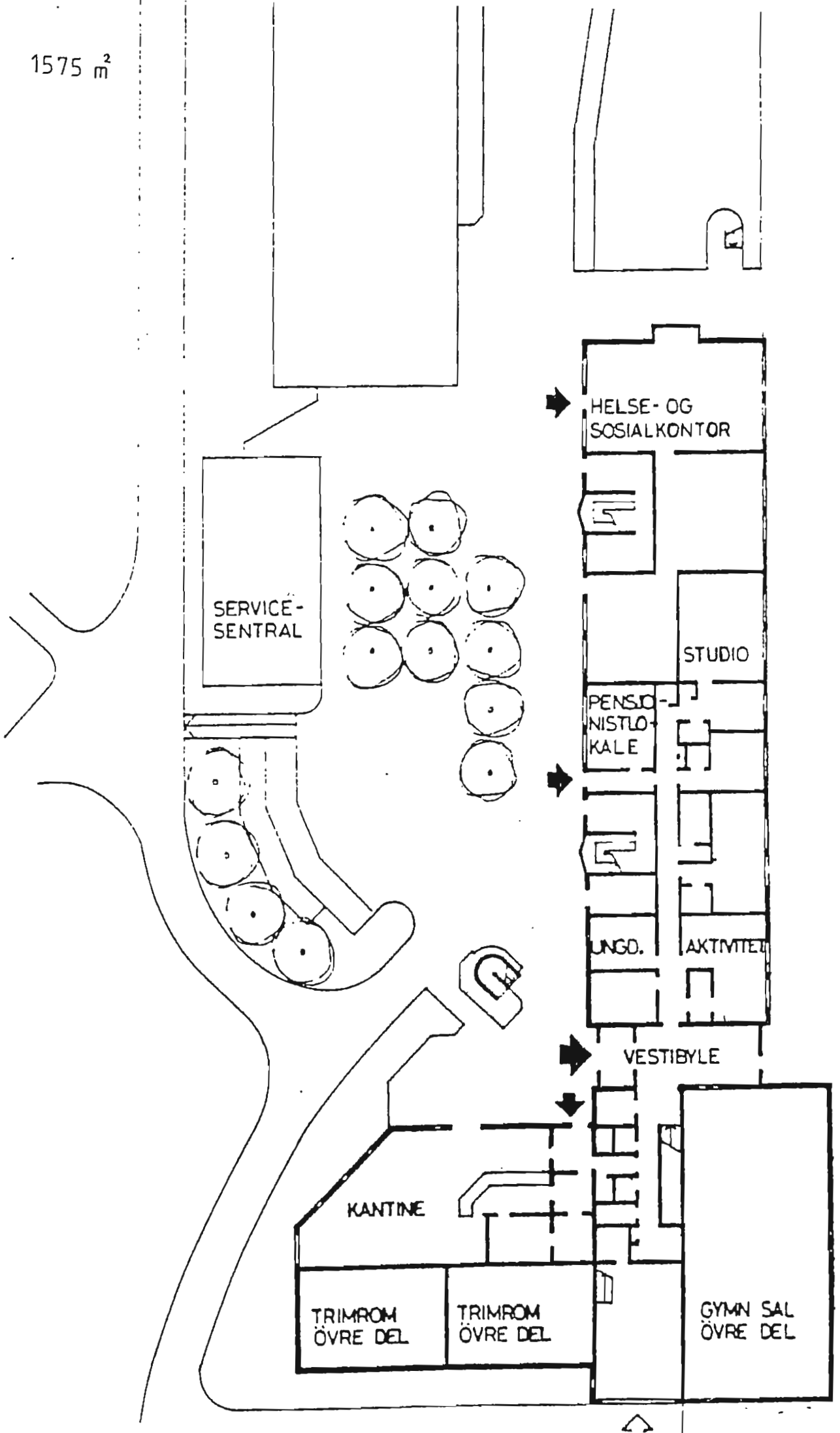
## ØKONOMI

- 121 **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus kr.**  
**Finansiert av:** Ikke belastet, festetomt.
- 122 **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting kr. 1 879 000**  
**Finansiert av:** Miljølån i Husbanken. Egenkapital fra borettslagene.
- 106 **Lønnete stillinger:** Vaktmestrene for borettslagene står for vedlikehold og reparasjoner. Prosjektlederstilling tilknyttet Hauketoprosjektet.
- 115 **Hovedinntektskilde:** Driftsmidler fra de to borettslagene.
- 119 **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?** Ja
- 126 **Eierforhold / organisering:** Sameiet Hauketo  
( Borettslagene Nebbejordet og Rugdeberget )
- 102 **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?** Ja

## PUBLIKASJONER:

Sandbu, S., Anjum, S. (1988); Hauketoprosjektet. 2 års virksomhet, sept. 1985 - nov. 1987. USBL, Oslo.  
Info-mappe: "Bolig- og miljøfornyelse i etterkrigstidas boligområder". NBI 1988.

HOLMLIA 1575 m<sup>2</sup>



## FAKTA OM VÅK NABOLAGSHUS

**Adresse:** Våkveien 8, 1521 Sperrebotn

**Type hus:** Kommunalt bygd småhus bygd til bolig. Har også vært brukt til barnehage før det ble stående tomt.

1 **Hovedmålsetting:** Generell styrking av nettverk og fellesskap i området. Spesielt bedring av barns og unges oppvekstvilkår.

2 **Målgrupper:** Alle beboerne i Våk-området, men spesielt ungdom.

72 73 **Antall m2:** 300      **Antall aktivitetsrom:** 10

**Felleshusets areal fordelt på boligene i området:** 0.67 m2

80 **Kjøkken:** Ja      **Kafèbevilgning:** Nei

81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** Nei

83 **Sambruk:** Ja

85 **Flerbruk:** Ja

55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:** 400

68 **Antall åpningstimer pr. uke:** 70 - 80

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

5 6 9 **Type område:** 3 sammengrensede småhusfelt med ulik sosial status. Området ligger i kommunens ytterkant mot grensen til Moss. Kommunen er spredtbygd med svakt utbygd nærings- og servicefunksjoner. Tendens til forstadsstatus til Moss.

11 **Bolig/bebyggelsestype:** 3 småhusfelt med bare familiebaserte eneboliger. Tomtestørrelsene varierer fra 600 - 1000 m2. Området ble utbygd i 1975 - 82.

10 **Antall boliger:** 450

12 **Antall beboere:** 1987: 1400

13 **Befolkningssammensetning:** Området domineres av foreldre med barn.

**INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING**

- 18 **Initiativtager til fellesehuset:** Direkte følge av aksjoner fra ungdomsgrupper. Kommunen.
- 20 **Når startet planleggingen:** 1981/82
- 3 **Når ble huset tatt i bruk:** Høsten 1983
- 40 **Byggetid:**
- 42 **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:** Ja 6000 timer / 140 personer
- 45 **Arbeidsmarkedskurs:** Nei
- 44 **Retterdalsstillinger:** Ja
- Vanlig lønnet arbeid:** Ja, elektrisk installasjon og takrenner/avløp.

**ØKONOMI**

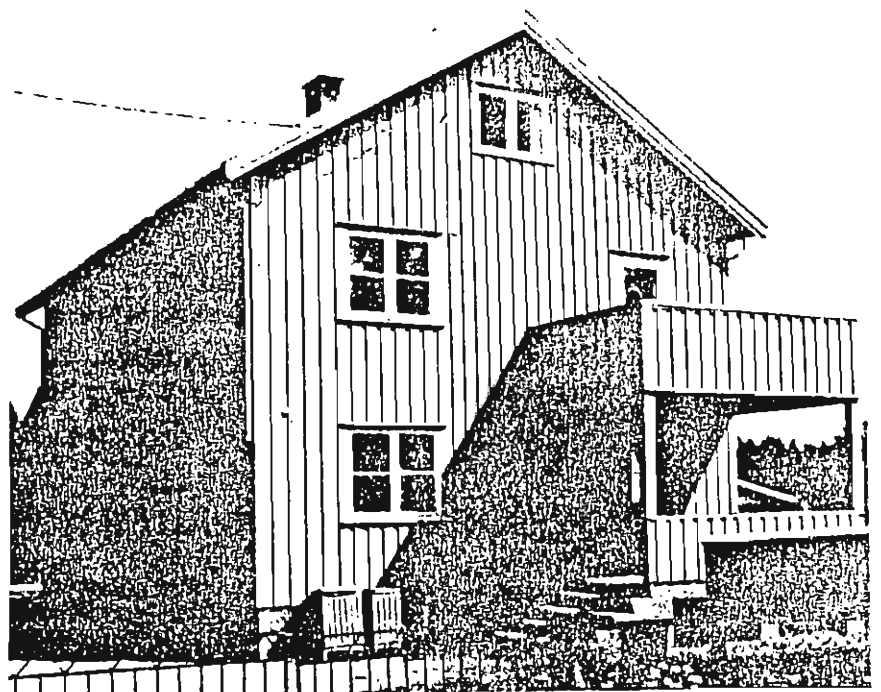
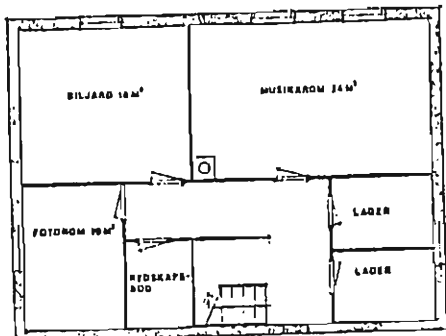
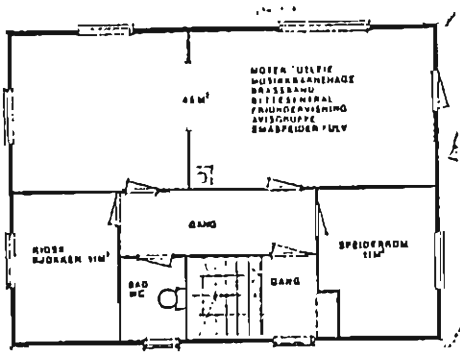
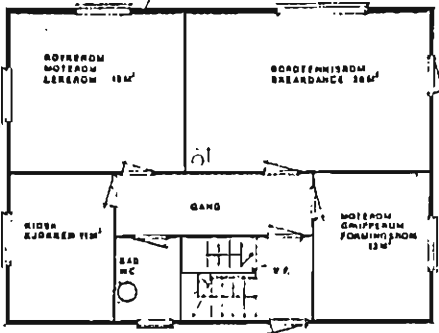
- 121 **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus kr.**  
**Finansiert av:** Huset allerede i kommunalt eie.
- 122 **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting kr. 150 000**  
**Finansiert av:** Tilskudd fra Sos.dept. og Miljøverndept. med kr. 100 000 fra hver pr. år. Tilskudd fra kommunen
- 106 **Lønnete stillinger:** Prosjektleder, 1/3 klubbleder.
- 115 **Hovedinntektskilde:** Offentlig støtte fra kommune og stat i prosjektperioden.
- 119 **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?** Nei, ikke i prosjektperioden
- 126 **Eierforhold / organisering:** Kommunen
- 102 **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?** Ja

**PUBLIKASJONER:**

NIBR-notat 1985:104; Våkprosjektet: Oppstartingsfasen  
 NIBR-notat 1986:109; Våkprosjektet: Erfaringer underveis  
 NIBR-notat 1986:128; Våkprosjektet: Trådene samles  
 Gausdal Skarbø, I. (april 1986); Våk-prosjektet, forsøk på styrking av nærmiljø gjennom nabolagshus. Mellomfagsoppgave i sosiologi.  
 Miljøverndepartementets bladserie; BEDRE NÆRMILJØER, A-14, 1985  
 Nabolagshuset på Våk, Våler i Østfold

VÅK 270 m<sup>2</sup>

1:200



## FAKTA OM SAMBRUKSHUSET PÅ NODELAND

**Adresse:** Songdalen kommune, 4645 Nodeland

**Type hus:** Tidligere folkeskole

- 1 **Hovedmålsetting:** Fritidsklubb og sted å være for lag og foreninger
- 2 **Målgrupper:** Uorganisert ungdom. Lag og foreninger.
- 72 73 **Antall m2:** 700 m2      **Antall aktivitetsrom:** 11
- Fellehusets areal fordelt på boligene i området:** 0.41 m2
- 80 **Kjøkken:** Ja      **Kafébevilgning:** Nei
- 81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** Delvis
- 83 **Sambruk:** Ja
- 85 **Flerbruk:** Ja
- 55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:** Brukes hver dag, ungdomsklubb, barnepark, foreninger, utleie.
- 68 **Antall åpningstimer pr. uke:** 40

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

- 5 6 9 **Type område:** Huset ligger i sentrum av bygda.
- 11 **Bolig/bebyggelsestype:** Gårdsbruk og bolighus. Ingen blokker.
- 10 **Antall boliger:** 1700
- 12 **Antall beboere:** 4000
- 13 **Befolkningssammensetning:** Normal aldersfordeling

**INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING**

- 18 **Initiativtager til fellesthuset:** Prosjektleder for oppvekstmiljø.
- 20 **Når startet planleggingen:** 1982
3. **Når ble huset tatt i bruk:** Etterhvert fra 1984
- 40 **Byggetid:** Start 1982. Kjeller ferdig 1984, 1.et. 1985, 2.et. ?
- 42 **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:** Ja, litt av ungdommene
- 45 **Arbeidsmarkedskurs:** Nei
- 44 **Retterdalsstillinger:** Ja
- Vanlig lønnet arbeid:** Ja. Planlegging, arkitekt, elektriker og rørlegger.

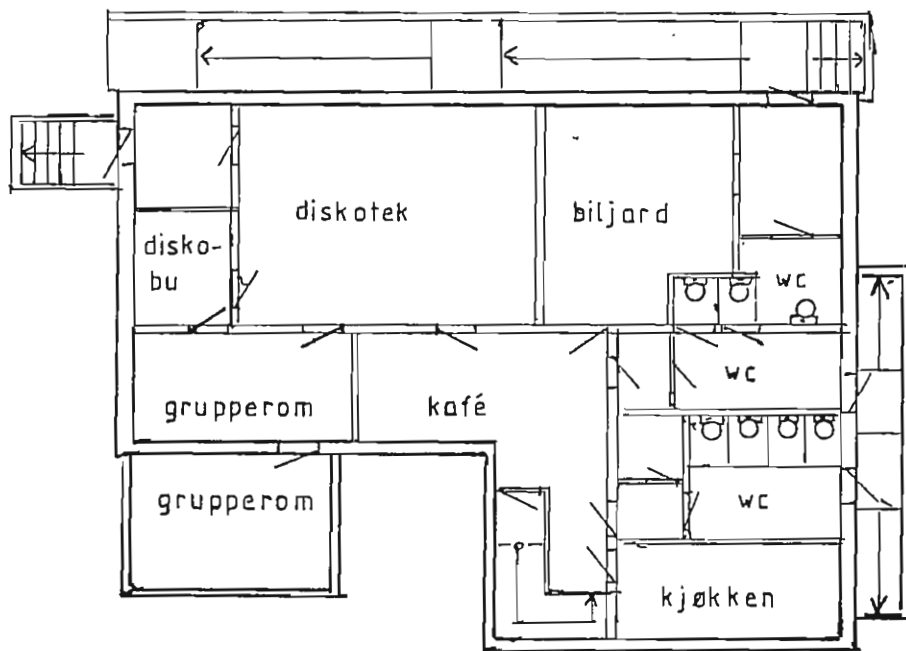
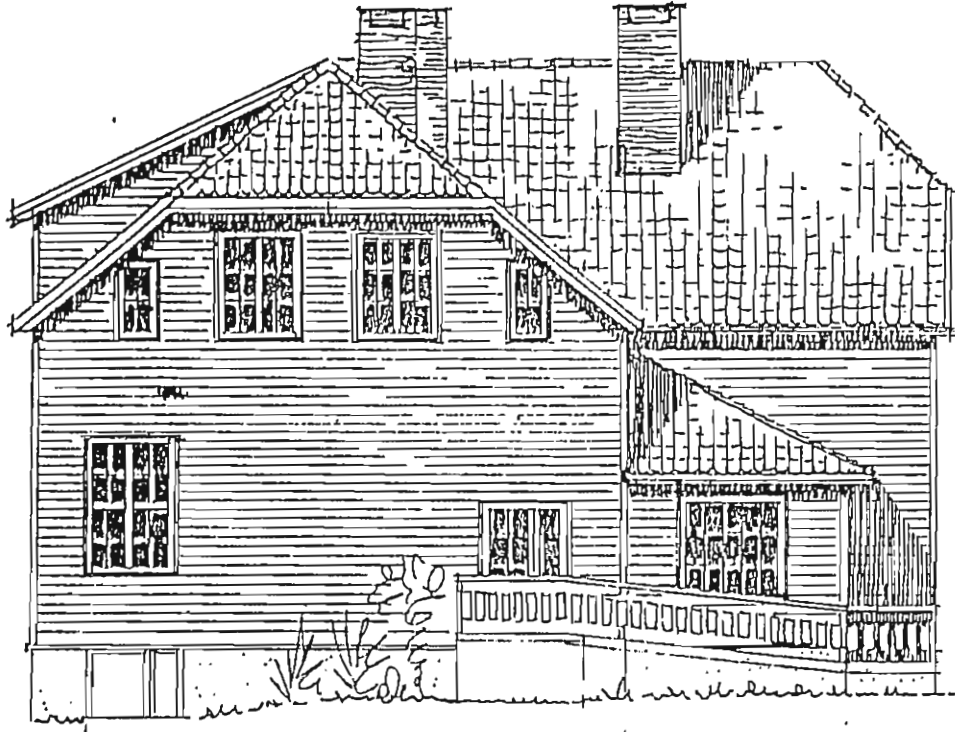
**ØKONOMI**

- 121 **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus kr.** 0
- Finansiert av:** Huset eies av kommunen.
- 122 **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting kr.** 650 000
- Finansiert av:** Gaver fra lag og foreninger, kommunen og statlige tilskudd (nærmiljøutvalget, Edruskapsdirektoratet, lokale tiltak for barn og unge).
- 106 **Lønnete stillinger:** Vaktmester 1/2. Renholder 1/2.
- 115 **Hovedinntektskilde:** Kommunale bevilgninger.
- 119 **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?** Ja
- 126 **Eierforhold / organisering:** Kommunen eier huset. Kulturetaten er ansvarlig for driften.
- 102 **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?** Ja

**PUBLIKASJONER:**

NIBR-notat 1986:122; Sambrukshus i Songdalen. Prosjektrapport 1982-85.  
Miljøverndepartementets bladserie; BEDRE NÆRMILJØER, A-13, 1985  
Sambrukshus, Songdalen i Vest-Agder

NODELAND 700 m<sup>2</sup>

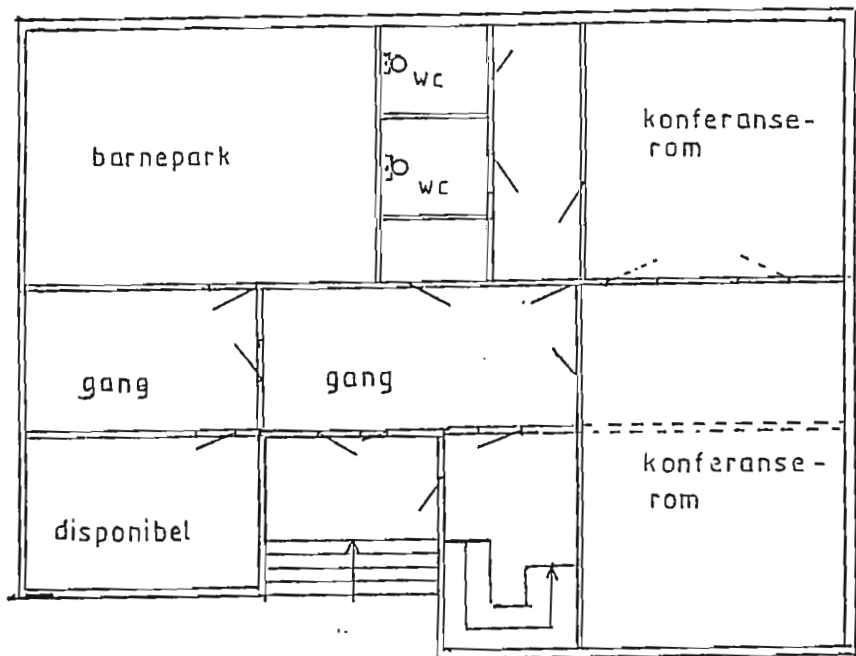


1:200

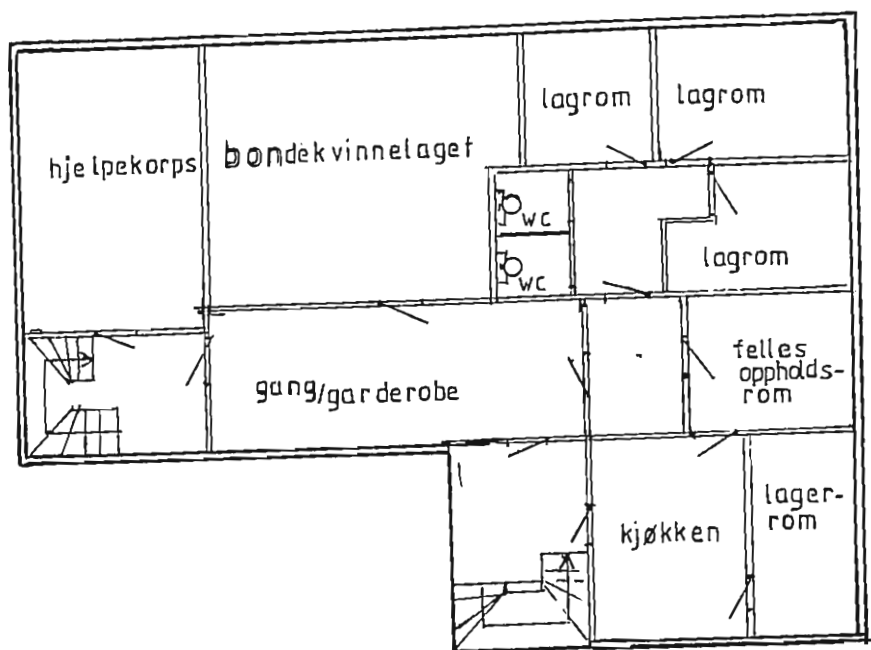
UNDERE TASJE



1:200



1. ETASJE



2. ETASJE

## FAKTA OM FOSSBRENNNA GRENDEHUS

**Adresse:** Gamle byvegen, Fossbrenna, 7800 Namsos

**Type hus:** Kjellerlokale under butikk

1 **Hovedmålsetting:** Et sted å være for barn og ungdom. Etablering av et samlingssted for aktiviteter og sosialt samvær for alle beboerne.

2 **Målgrupper:** Alle beboerne i området.

72 73 **Antall m<sup>2</sup>:** 160 m<sup>2</sup>    **Antall aktivitetsrom:** 3

**Felleshusets areal fordelt på boligene i området:** 0.46 m<sup>2</sup>

80 **Kjøkken:** Ja            **Kafèbevilgning:** Ja

81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** Ja

83 **Sambruk:** Ja

85 **Flerbruk:** Ja

55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:** 150

68 **Antall åpningstimer pr. uke:** 35

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

5 6 9 **Type område:** Nytt boligområde ca. 3.5 km utenfor Namsos sentrum.

11 **Bolig/bebyggelsestype:** Hovedsakelig større eneboliger.

10 **Antall boliger:** 350

12 **Antall beboere:** 1300

13 **Befolkningssammensetning:** Familier i etableringsfasen med barn.

## INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING

- 18    **Initiativtager til fellehuset:** Beboergruppe
- 20    **Når startet planleggingen:** 1983
- 3     **Når ble huset tatt i bruk:** Oktober 1984
- 40    **Byggetid:** 1 år
- 42    **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:**                    Ja            600 timer / 30 personer
- 45    **Arbeidsmarkedskurs:** Nei
- 44    **Retterdalsstillinger:** Nei
- Vanlig lønnet arbeid:** Ja. Råbygg, elektrisk arbeid, rørleggerarbeid.

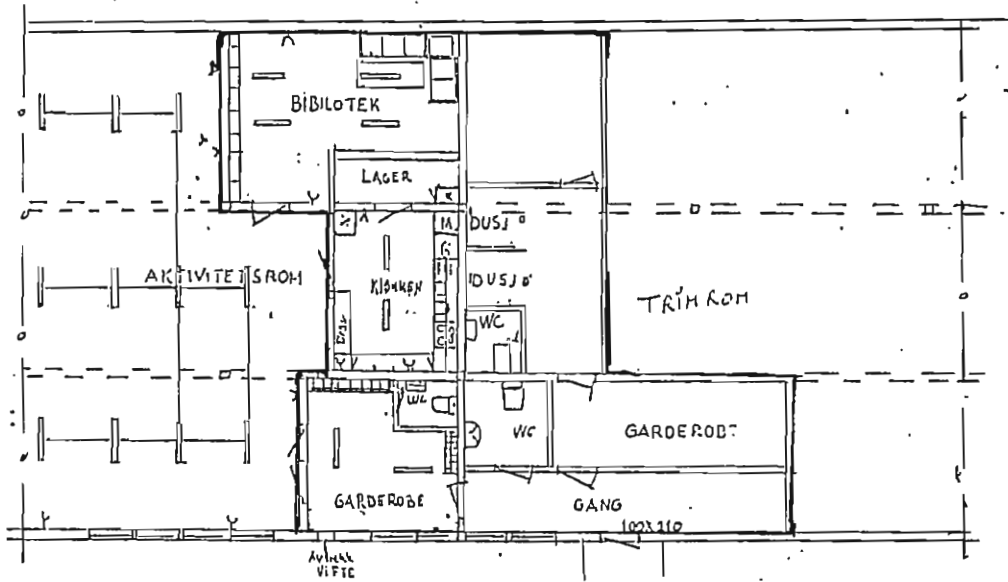
## ØKONOMI

- 121   **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus kr. (lokalene leies)**
- Finansiert av:**
- 122   **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting kr. 70 000**
- Finansiert av:** Miljøverndept., Kommunal- og arbeidsdept., kommunen.
- 106   **Lønnete stillinger:** Nei
- 115   **Hovedinntektskilde:** Utleie og off.støtte.
- 119   **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?** Ja
- 126   **Eierforhold / organisering:** Samarbeidsutvalget for Fossbrenna (8 velforeninger) leier lokalene av butikken til grendahus.
- 102   **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?** Ja

## PUBLIKASJONER:

FOSSE BRENN A 160 m<sup>2</sup>

1:200



## FAKTA OM GRENDEHUS OG SKOLE PÅ SANDØYA

**Adresse:** 4915 Vestre Sandøya, Tvedestrand

**Type hus:** Gammel skolebygning

1 **Hovedmålsetting:** Godkjente lokaler til barnehagedrift og bedre forhold for skolen.

2 **Målgrupper:** skolen og barnehagen

72 73 **Antall m<sup>2</sup>:** 150                      **Antall aktivitetsrom:** 2

**Felleshusets areal fordelt på boligene i området:**

80 **Kjøkken:** Ja                      **Kafèbevilgning:** Nei

81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** Ja

83 **Sambruk:** Ja

85 **Flerbruk:** Ja

55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:** Fast i bruk av skole og barnehage. Utover det fra 0 - 70.

68 **Antall åpningstimer pr. uke:**

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

5 6 9 **Type område:** Øysamfunn i Tvedestrand kommune. Øya sto i fare for å bli avfolket tidlig i 70-åra, nå har flyttestrømmen snudd.

11 **Bolig/bebyggelsestype:** Gamle og nye småhus. De gamle er mest sommerhus.

10 **Antall boliger:** Tilnærmet 85.

12 **Antall beboere:** 230

13 **Befolkningssammensetning:** Mange eldre, særlig enker. Endel nyinnflyttede yngre familier.

**INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING**

- 18 **Initiativtager til felleshuset:** Læreren på skolen.
- 20 **Når startet planleggingen:** Høst 1982
- 3 **Når ble huset tatt i bruk:** Høst 1984
- 40 **Byggetid:** 1983-1984
- 42 **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:** Ja 500 timer / 20 -30 personer
- 45 **Arbeidsmarkedskurs:** Nei
- 44 **Rettedalsstillinger:** Nei
- Vanlig lønnet arbeid:** Ja, snekkerarbeide

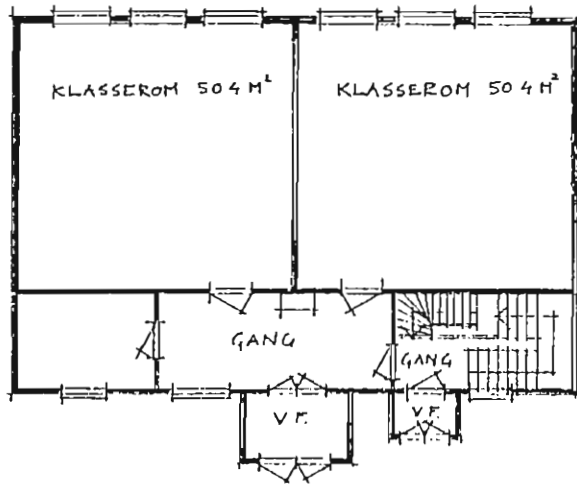
**ØKONOMI**

- 121 **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus kr.**  
**Finansiert av:** Huset eies av kommunen.
- 122 **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting kr. 153 100**  
**Finansiert av:** Statlige tilskudd (Miljøverndept., Kommunal- og arbeidsdept.), kommunale tilskudd, Sandøya Vel og tilskudd fra andre brukere.
- 106 **Lønnete stillinger:** Lærer, førskolelærer, assistent, rengjøringshjelp.
- 115 **Hovedinntektskilde:** Del av kommunens ordinære virksomhet.
- 119 **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?**
- 126 **Eierforhold / organisering:** Huset eies og drives av kommunen.
- 102 **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?** Ja

**PUBLIKASJONER:**

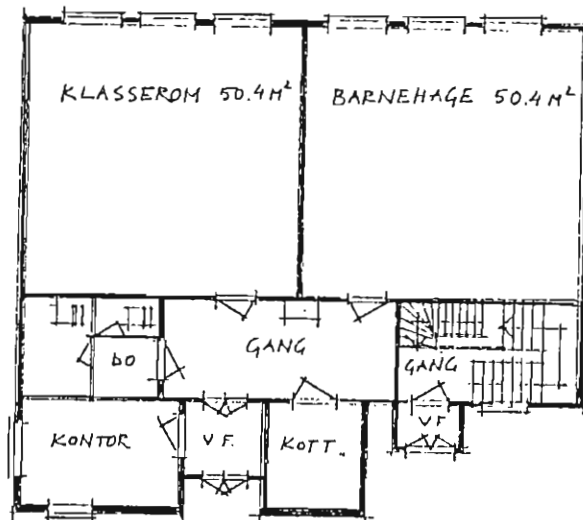
Miljøverndepartementes bladserie; BEDRE NÆRMILJØER, A-12, 1985  
 Skole og grendehus, Sandøya i Tvedestrand  
 NIBR-notat 1984:157; Grendehusprosjekt på Vestre Sandøya i Aust-Agder

SANDØYA 150 m<sup>2</sup>



*Før restaurering*

1:200



*Etter restaurering*

## FAKTA OM MELBU SAMFUNNSHUS A/L

**Adresse:** 8490 Melbu

**Type hus:** Nytt samfunnshus

1 **Hovedmålsetting:** Kultur- og samfunnshus for bygda.  
Skape tilhørighet.

2 **Målgrupper:** Lag og foreninger. Alle i bygda.

72 73 **Antall m<sup>2</sup>:** 3300 m<sup>2</sup>      **Antall aktivitetsrom:** 1500 m<sup>2</sup>

**Felleshusets areal fordelt på boligene i området:** 4.1 m<sup>2</sup>

80 **Kjøkken:** Ja      **Kafèbevilgning:** Nei

81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** Ja

83 **Sambruk:** Ja

85 **Flerbruk:** Ja

55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:** 450

68 **Antall åpningstimer pr. uke:** 18 timer + arrangementer.

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

5 6 9 **Type område:** Kystsamfunn på øy, 16 km til kommunesenter.

11 **Bolig/bebyggelsestype:** Hovedsakelig småhus.

10 **Antall boliger:** 800

12 **Antall beboere:** 3000 (inkl. tilreisende skoleelever)

13 **Befolknings sammensetning:** Jevnt fordelt på alle aldersgrupper.



## INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING

- 18    **Initiativtager til felløshuset:** Lag og foreninger siden 1946.
- 20    **Når startet planleggingen:** 1946, siste runde i 1973.
- 3     **Når ble huset tatt i bruk:** Nov. 1985
- 40    **Byggetid:** 2 år
- 42    **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:**                    Ja            2400 timer / 605 personer
- 45    **Arbeidsmarkedskurs:**    Ja            7 kurs à 10 uker à 12 personer
- 44    **Retterdalsstillinger:** Ja            Byggeleder og snekker
- Vanlig lønnet arbeid:** Ja, til råbygget.

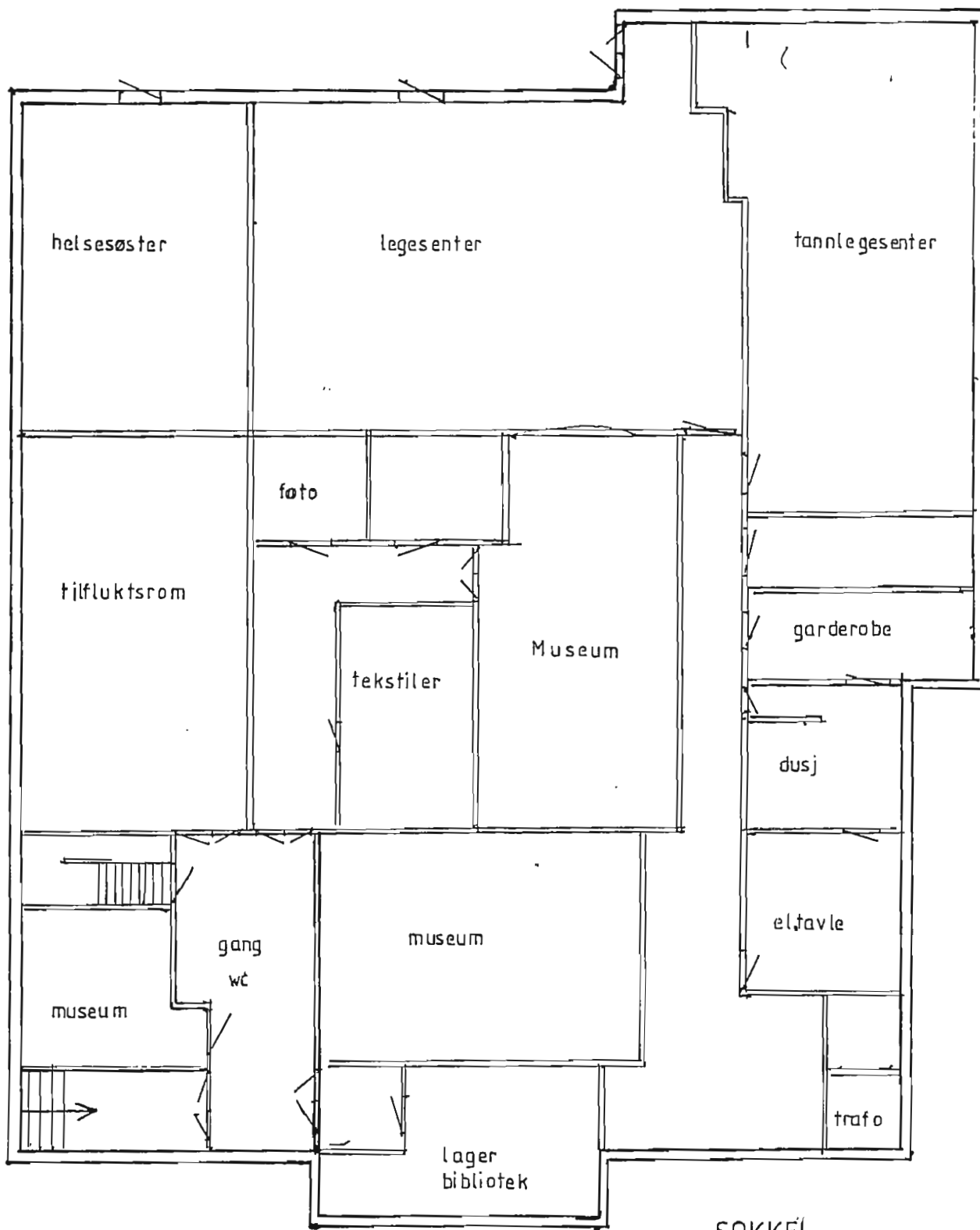
## ØKONOMI

- 121    **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus kr.**
- Finansiert av:**
- 122    **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting kr. 15.4 mill**
- Finansiert av:** Gaver og andelstegning (60 000), statlige tilskudd; STUI (1.6 mill), Norsk kulturråd (1.8 mill), andre tilskudd (210 000), privat lån (11.29 mill).
- 106    **Lønnete stillinger:** Nei, frivillig arbeidskraft.
- 115    **Hovedinntektskilde:** Leieinntekter.
- 119    **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?** Ja
- 126    **Eierforhold / organisering:** Andelslag
- 102    **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?**        Nei

## PUBLIKASJONER:

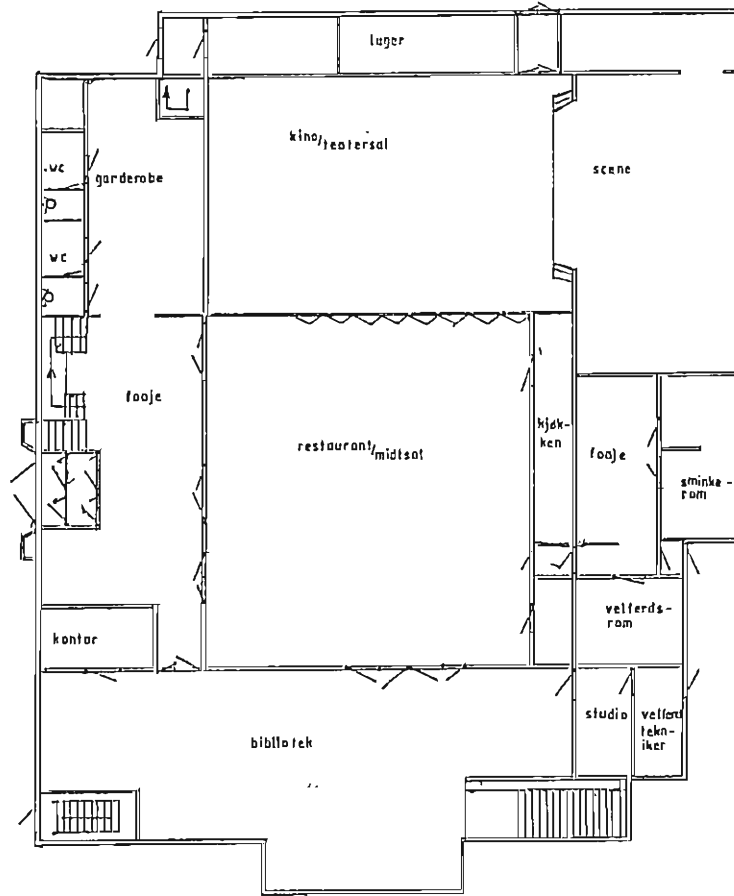
MELBUPOSTEN, desember 1985, nr. 1 1986  
 NIBR-notat 1984:155; Melbu Nærmiljøprosjekt. Statusrapport.  
 Christian Fredriksen er død. Melbu lever ! NIBR 1986, Anne Helset

MELBU 3300 m<sup>2</sup>

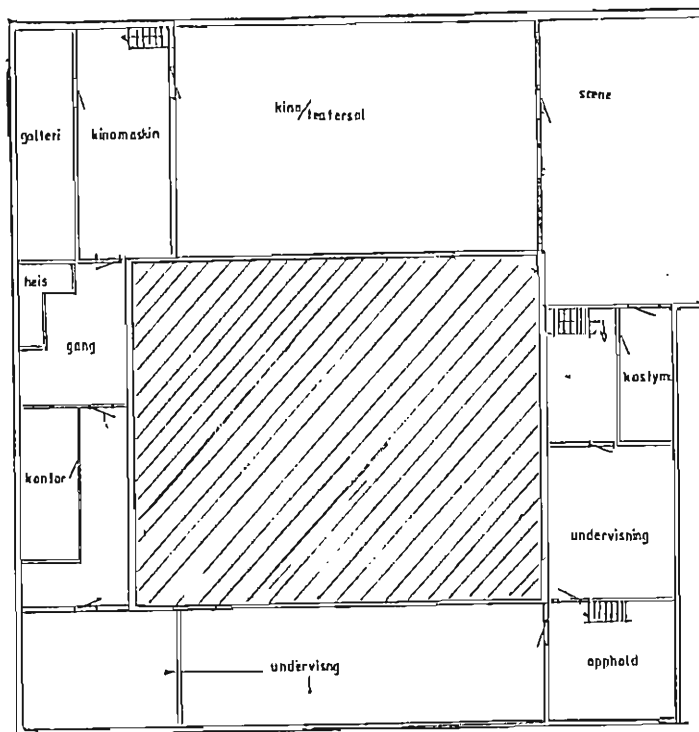


SOKKEL

1:200



1. ETASJE



2. ETASJE

## FAKTA OM FJELLSTRAND FOLKETS HUS

**Adresse:** 1458 Fjellstrand, Nesodden

**Type hus:** Nybygget Folkets Hus

1 **Hovedmålsetting:** Behov for et forsamlingshus; planlegge og utvikle aktiviteter i samarbeid mellom kommunen og lokalsamfunn.

2 **Målgrupper:** Ulike alders- og interessegrupper i lokalmiljøet. Spesiell vekt på barn og unge.

72 73 **Antall m<sup>2</sup>:** 1100                      **Antall aktivitetsrom:** 12

**Felleshusets areal fordelt på boligene i området:** 1.1 m<sup>2</sup>  
(nærområdet, enkelte aktiviteter henvender seg til hele kommunen)

80 **Kjøkken:** Ja                      **Kafèbevilgning:** Ja

81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** Ja

83 **Sambruk:** Ja

85 **Flerbruk:** Ja

55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:** Fra 200 - 2000

68 **Antall åpningstimer pr. uke:** 100

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

5 6 9 **Type område:** Bygd som fungerer som pendlerkommune til Oslo. Eldste tettsted i kommunen med et godt utviklet organisasjonsliv.

11 **Bolig/bebyggelsestype:** Småhus

10 **Antall boliger:** 1000

12 **Antall beboere:** 2000

13 **Befolkningssammensetning:** Tilnærmet normal alderssammensetning, men noe overvekt av eldre.

**INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING**

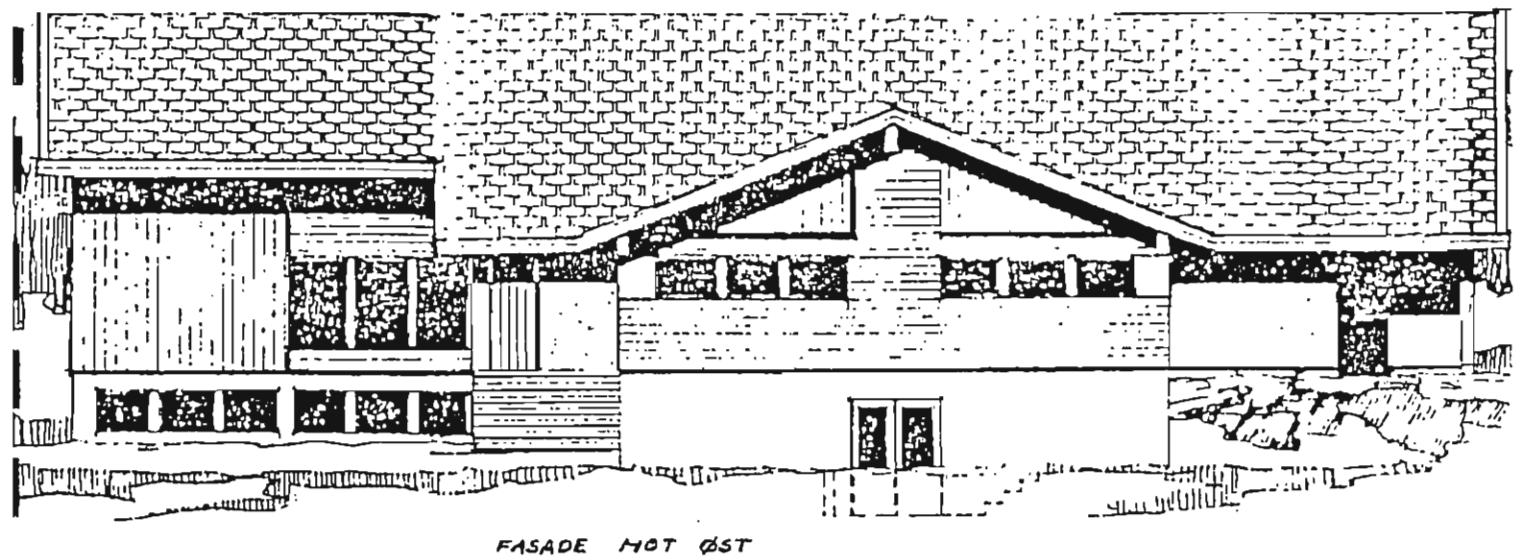
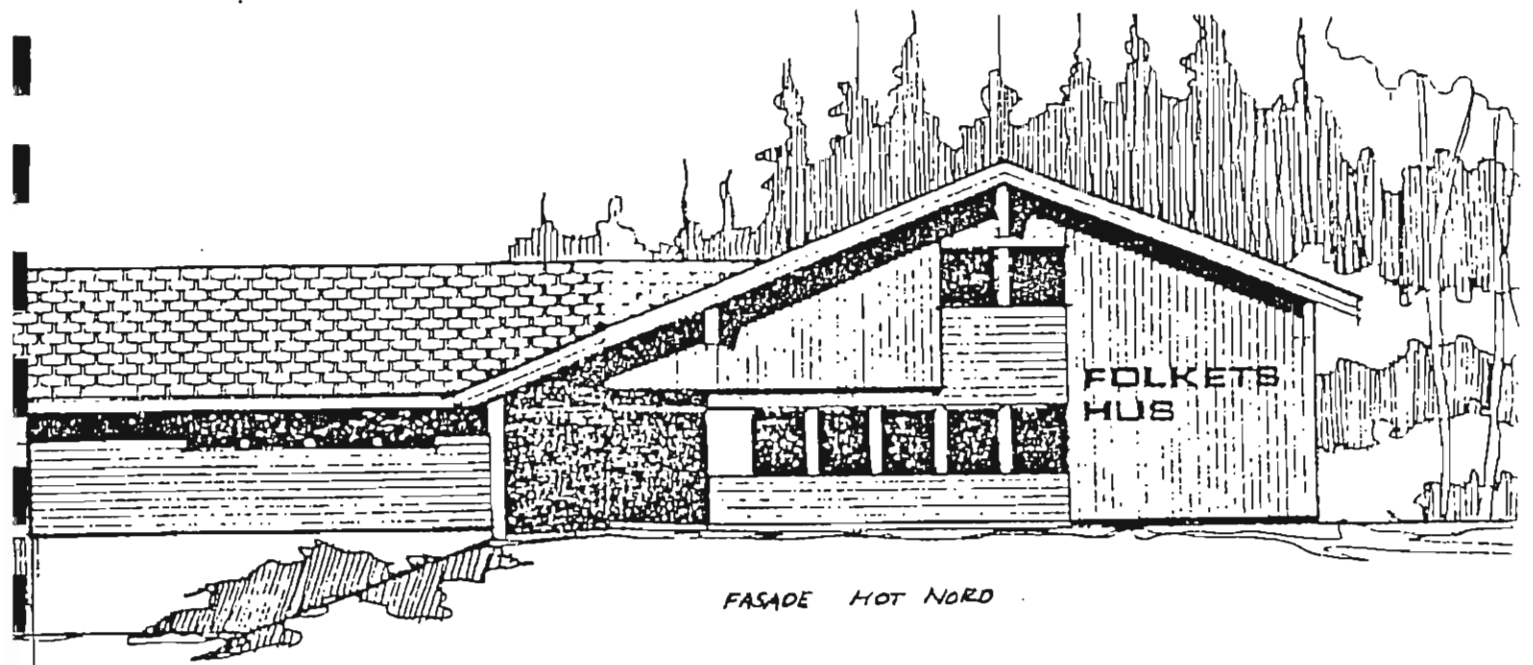
- 18 **Initiativtager til felleshuset:** Gamle Folkets Hus' forening sammen med Velforening og aksjonsgruppe.
- 20 **Når startet planleggingen:** 1980
- 3 **Når ble huset tatt i bruk:** Høst 1985
- 40 **Byggetid:** 1984-1985
- 42 **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:** Ja Flere tusen timer / 100 personer
- 45 **Arbeidsmarkedskurs:** Nei
- 44 **Retterdalsstillinger:** Nei
- Vanlig lønnet arbeid:** Ja, totalentreprise med Block Watne

**ØKONOMI**

- 121 **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus** kr. 300 000
- Finansiert av:**
- 122 **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting** kr. 7 300 000
- Finansiert av:** Inkl. tomt: Husbanklån (3 mill), Andeler (200 000), dugnad (400 000), tilskudd fra fylkeslegen (10 000), Edruskapsdir. (300 000), kommunen (1.5 mill), (verdi av egen tomt: 600 000). Komm. lån (2.7 mill).
- 106 **Lønnete stillinger:** Vaktmester, 3 stillinger til barnehagen, kommunen ansv. for kommunale tiltak, kafe, kiosk, kino egne ansatte. Ingen daglig leder til å drive huset.
- 115 **Hovedinntektskilde:** Utleievirksomheten.
- 119 **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?** Ja
- 126 **Eierforhold / organisering:** Andelslag, styret er ansvarlig for driften.
- 102 **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?** Ja

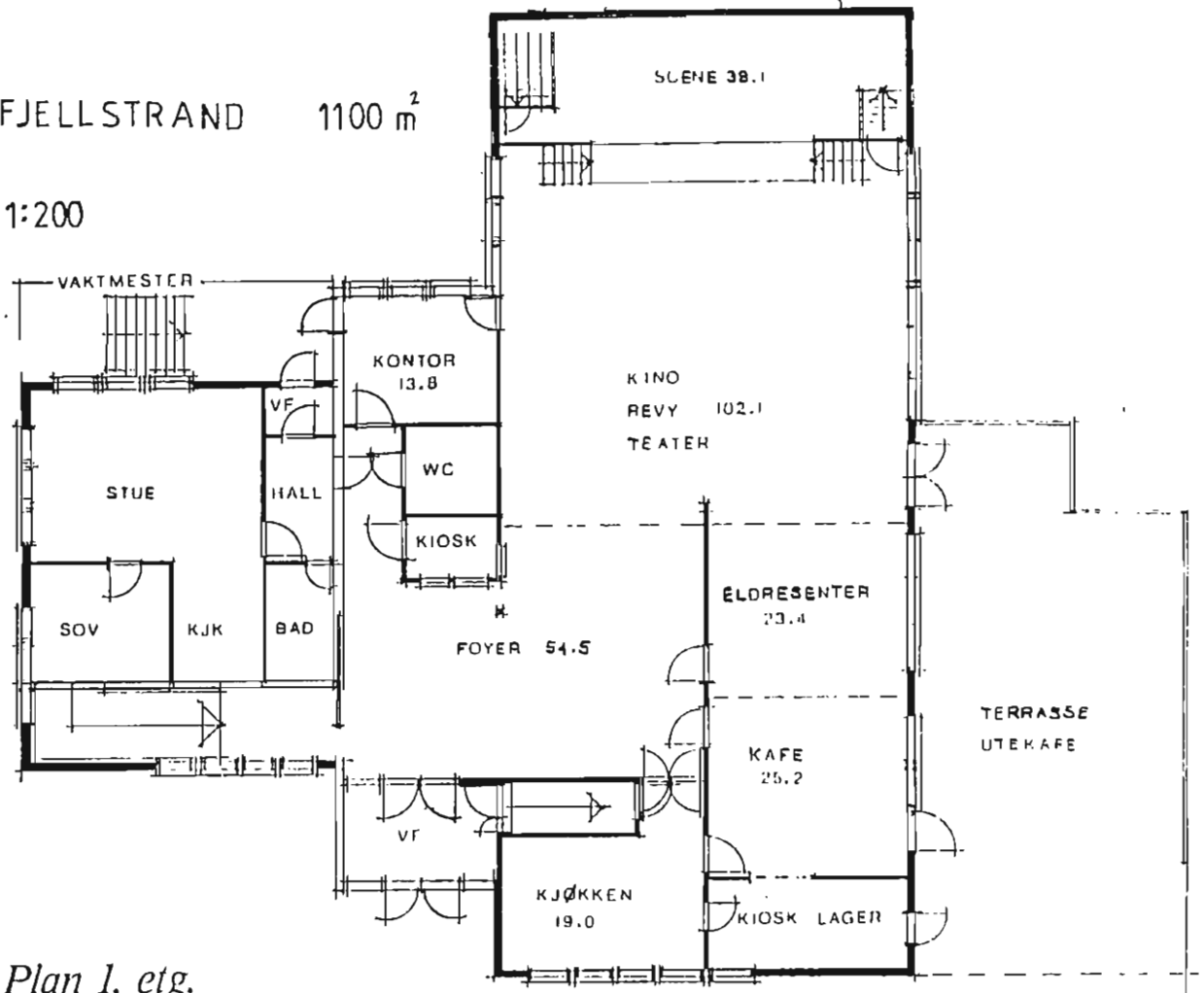
**PUBLIKASJONER:**

Miljøverndepartementets bladserie; BEDRE NÆRMILJØER, A-17, 1987  
Fjellstrand folkets hus, Nesodden, Akershus

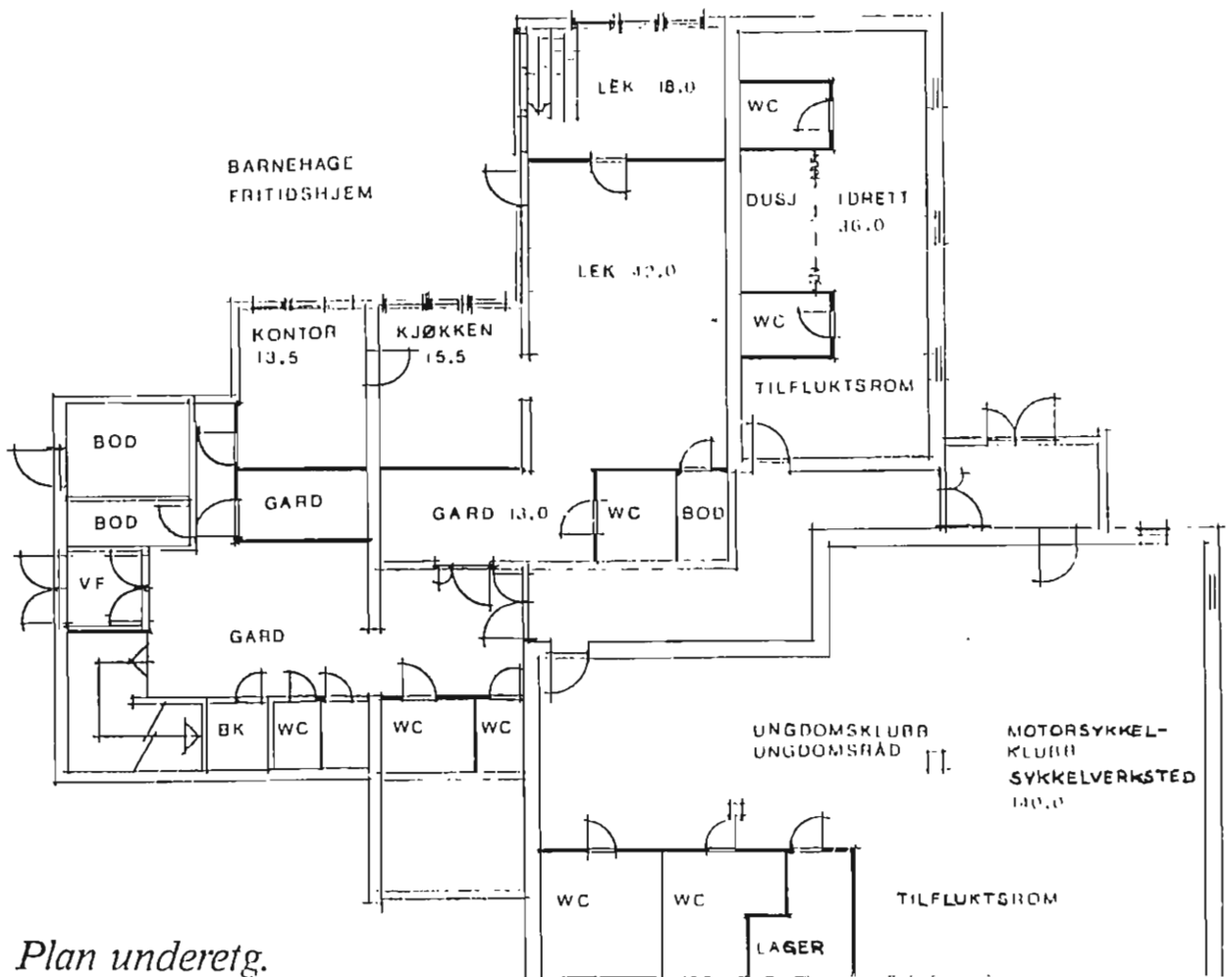


FJELLSTRAND 1100 m<sup>2</sup>

1:200



Plan 1. etg.



Plan underetg.

## FAKTA OM BUDAL FLERBRUKSHUS A/L

**Adresse:** 7497 Budalen

**Type hus:** Gammel skole/samfunnshus med nybygg.

1 **Hovedmålsetting:** Utvidelse av skolen. Større og mer tidsmessig samfunnshus. Lokaler til nye arbeidsplasser.

2 **Målgrupper:** Alle i bygda

72 73 **Antall m2:** 2.500      **Antall aktivitetsrom:**

**Felleshusets areal fordelt på boligene i området:**

80 **Kjøkken:** Ja      **Kafèbevilgning:**

81 **Tilgjengelighet for rullestolsbrukere:** Ja, innlagt heis.

83 **Sambruk:** Ja

85 **Flerbruk:** Ja

55 **Gjennomsnittlig antall besøk pr. uke:**

68 **Antall åpningstimer pr. uke:**

### FELLESHUSETS LOKALOMRÅDE

5 6 9 **Type område:** Innlandsbygd

11 **Bolig/bebyggelsestype:** Gårdsbruk og småhus i bygdas sentrum.

10 **Antall boliger:** Tilnærmet 200

12 **Antall beboere:** 550

13 **Befolkningssammensetning:** Normal alders- og befolknings-sammensetning.



**INITIATIV, PLANLEGGING, BYGGING**

- 18 **Initiativtager til felleshuset:** Resultat av søkerkonferanse
- 20 **Når startet planleggingen:** 1983
- 3 **Når ble huset tatt i bruk:** Planlagt 01.01.88
- 40 **Byggetid:** 2.5 år
- 42 **Gjennomføring av byggearbeidene:**
- 48-49 **Dugnad:** Ja 20 000 timer / 255 personer
- 45 **Arbeidsmarkedskurs:** Nei
- 44 **Retterdalsstillinger:** Ja 1/4 årsverk
- Vanlig lønnet arbeid:** Ja, arbeidsleder til å lede dugnadsarbeidet.

**ØKONOMI**

- 121 **Kostnader til kjøp av tomt / lokale / hus kr.**
- Finansiert av:**
- 122 **Kostnader til bygging / ombygging / istandsetting kr. 13 400 000**
- Finansiert av:** Andeler (6.3 mill), STUI, tilskudd (1 mill), dugnad (3 mill), verdi av bygn. (2 mill), privat lån (1.1 mill).
- 106 **Lønnete stillinger:** Planlagt: 1/3 utleie og bestilling, 1 vaktmester, 3 renholdere.
- 115 **Hovedinntektskilde:** Husleie
- 119 **Vanskelig å skaffe inntekter til å dekke utgiftene?**
- 126 **Eierforhold / organisering:** Budal Flerbrukshus A/L (Midtre Gauldal kommune 61%, Budal Samfunnshus A/L 18%, Budal Utviklingslag A/L 21%)
- 102 **Er huset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak?**

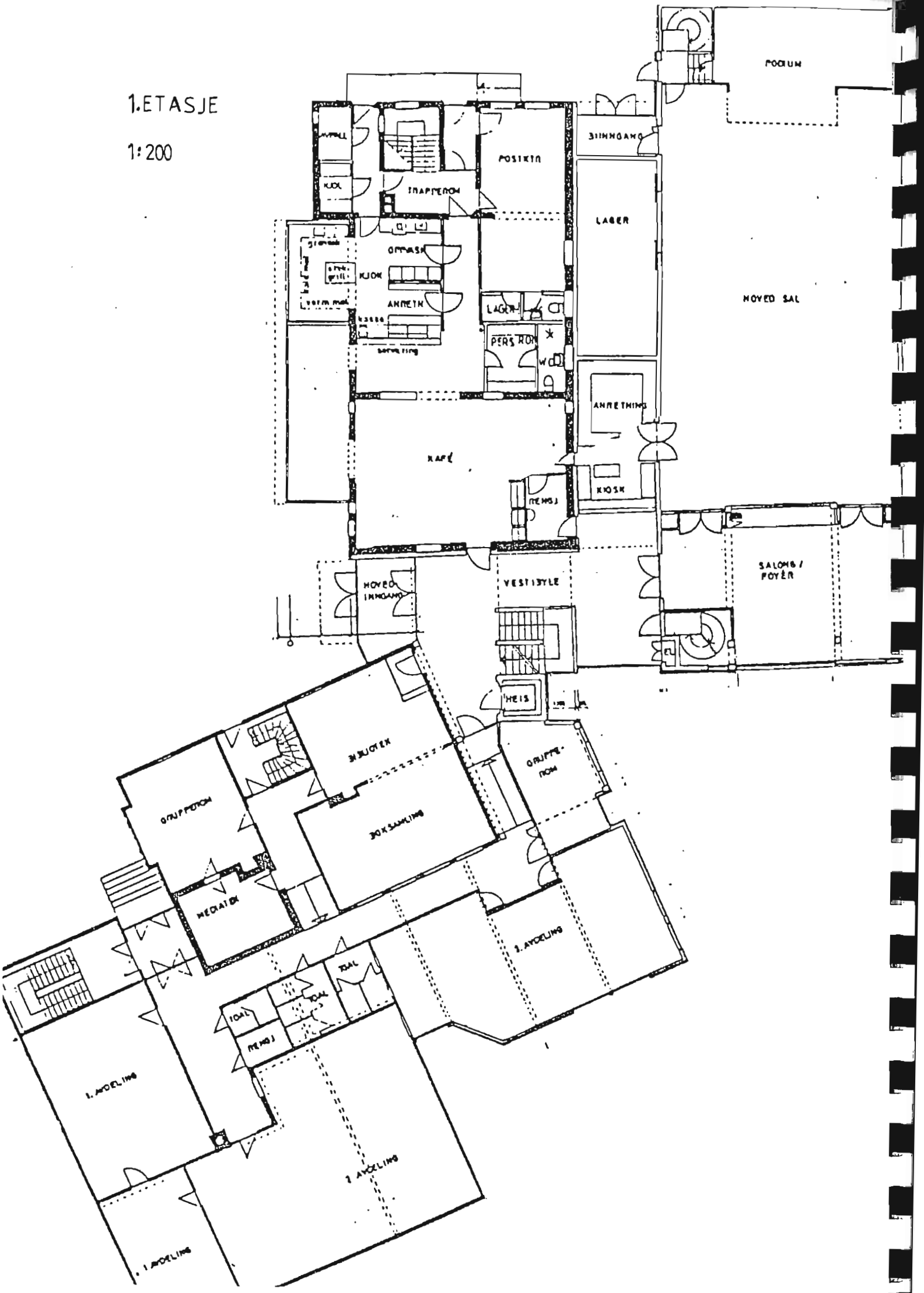
**PUBLIKASJONER:**

Brokhaug og Fathi (1984); Budal Flerbrukshus, forprosjekt. SINTEF STF62 A84005 PA bok for Budal Flerbrukshus A/L; A.R.Reinertsen rådgivende ingeniører. Flerbrukshus, SINTEF rapport 1985



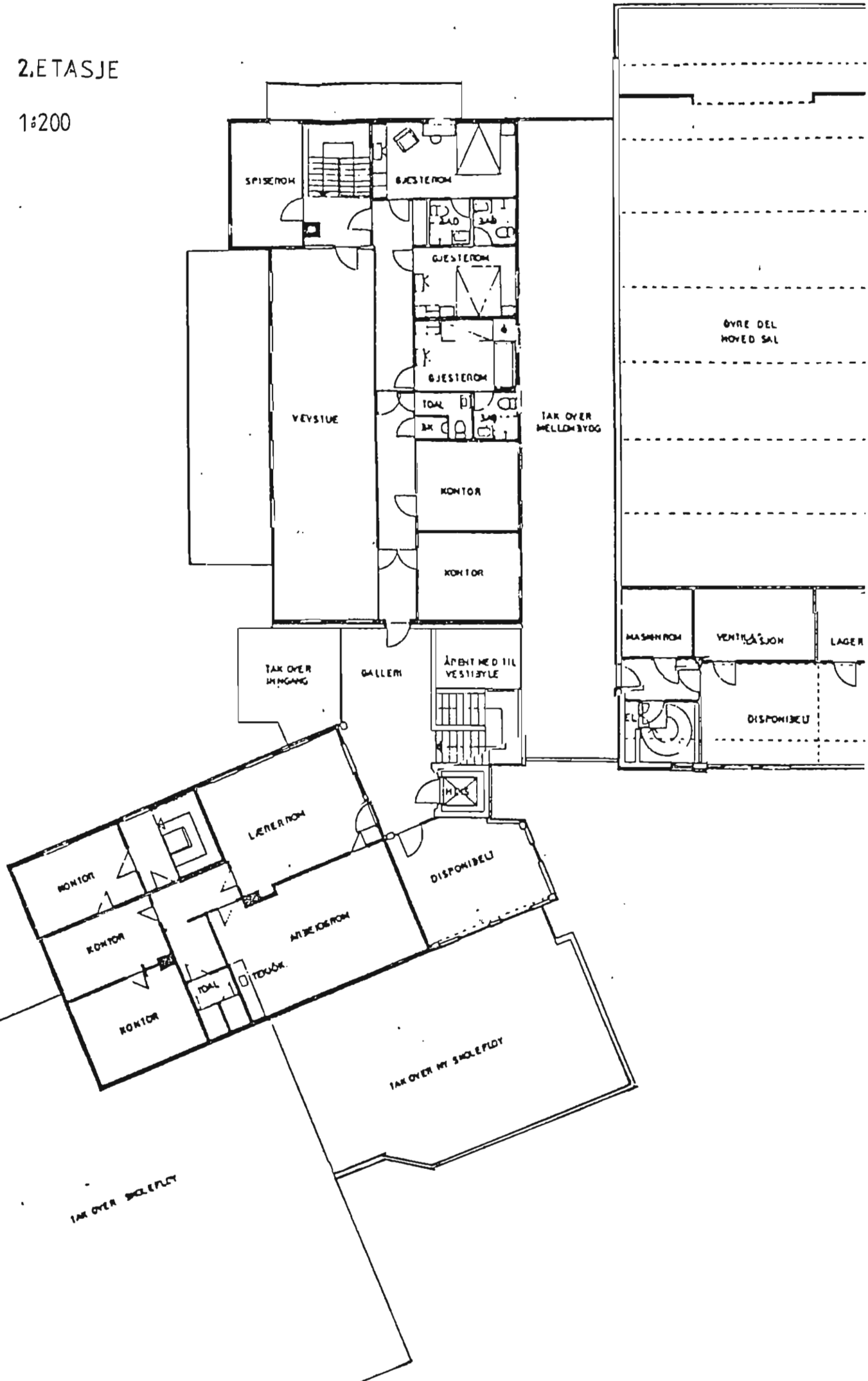
1. ETASJE

1:200



2. ETASJE

1:200



# BILAG 1

## FORSØK I NÆRMILJØ - EVALUERINGSRAPPORTER

### UTKAST TIL FELLES INNLEDNINGSAVSNITT:

v/ OB, Hwi, KSp, 19.03.87

### BAKGRUNN

Nærmiljøpolitikken, Statens Nærmiljøutvalg og forsøk i nærmiljø.

### Nærmiljøpolitikken og Statens Nærmiljøutvalg

70-åra representerte på mange områder en reaksjon og ettertanke i forhold til samfunnsutviklingen i etterkrigstida. Elementer i dette var ønsket om å bremse den sterke sentraliseringen og sektordelingen i samfunnet og å mobilisere mot de økende belastninger på dagliglivets fysiske og sosiale miljø. I dette politiske klimaet vokste det fram et krav om en mer bevisst offentlig politikk overfor nærmiljø og lokalsamfunn.

Utfordringen ble først tatt opp i Regjeringens langtidsprogram for perioden 1978-81. På denne bakgrunn ble det i 1979 lagt fram en egen stortingsmelding om "Bedre nærmiljøer" (nr. 16, 1979-80). Begrepet **nærmiljø** favner om både fysiske og sosiale forhold, samspillet mennesker imellom og mellom menneskene og deres fysiske omgivelser innenfor et avgrenset geografisk område. **Lokalsamfunnet** vil vanligvis være et geografisk videre område enn nærmiljøet. Innenfor lokalsamfunnet kan det finnes flere bo- og nærmiljøer.

Stortinget sluttet seg i juni 1980 enstemmig til meldingens anbefalinger. Hovedpunkter i meldingen var at det bør legges større vekt på:

- lokalsamfunnet som enhet i planleggingen med sikte på utvikling, forbedring og vern av eksisterende lokalsamfunn framfor omfattende nybygging
- medvirkning fra befolkningen i planlegging og tiltak i lokalsamfunnet, gjennom lokal organisering og oppgaveløsning
- samarbeid på tvers av tradisjonelle forvaltningsgrenser og samordning av sektorvirkemidler med sikte på helhetlige lokale løsninger for ulike alders- og brukergrupper.

Stortingsmeldingen ble til i samarbeid mellom flere departementer, og førte til at regjeringen i 1981 opnevnte Statens Nærmiljøutvalg (SNU). I Nærmiljøutvalget deltar 8 departementer, og Norske Kommuners Sentralforbund er observatør. Miljøverndepartementet har ledelsen og sekretariatet for utvalget. Mandatet for Nærmiljøutvalget trekker opp oppgaver på to felter:

- samordning av statlige tiltak og virkemidler rettet mot nærmiljøene
- forsøks- og utviklingsarbeid i kommunene og utadrettet kontakt- og informasjonsarbeid.

## Forsøk i nærmiljø

Langtidsprogrammet for perioden 1982-85 la grunnlaget for et program for forsøk og utvikling i nærmiljø og lokalsamfunn. Arbeidet har vært drevet med en årlig bevilgning til forsøk over Miljøverndpartementets budsjett på ca. 3.5 mill. kroner.

Formålet med forsøksprogrammet har vært å stimulere til nytenking i samarbeidet mellom lokalbefolkning, frivillige organisasjoner og offentlige organer for å løse ulike oppgaver i nærmiljøene. Erfaringer fra forsøksprosjektene skulle gi tilbakespill til sentrale myndigheters arbeid for å forenkle og samordne statlige virkemidler av særlig betydning for nærmiljøene, og bidra til å utvikle kommunens planlegging og forvaltning.

Det ble etablert et program fra høsten 1982 som etterhvert har omfattet 60 prosjekter. Prosjektene varierer sterkt i størrelse og tematisk innretning, og er fordelt over størstedelen av landet. I prosjektarbeidet har det vært tatt opp arbeidsoppgaver på ulike felt: forbedring av fysiske omgivelser, etablering av lokale aktiviteter og tjenester, utvikling av lokalt næringsgrunnlag og sysselsetting. Lokal organisering og lokal planlegging er viktige stikkord for de nye arbeidsformene som har vokst fram gjennom det lokale utviklingsarbeidet.

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) ble engasjert for å tilrettelegge, følge opp og rapportere forsøksarbeidet. Fra avslutningen av forsøksperioden i 1986 har NIBR og andre forskningsmiljøer arbeidet med å sammenfatte erfaringene fra forsøksprogrammet i tematiske rapporter. Følgende rapporter er under utgivelse:

Merknad: Titler må vurderes nærmere.

- Oppgavetyper i forsøksvirksomheten
- Erfaringer fra forsøk med felleshus
- Lokal planlegging
- Lokalutvalg - noe for små og mellomstore kommuner?
- Samfunnsarbeid i by og tettbygd strøk
- Lokalt utviklingsarbeid i utkantstrøk
- Organisering nedenfra. Velforeninger, grendelag og andre lokale organisasjoner
- Lokale forvaltningsformer
- Lokal organisering og forvaltning
- Vilkår for felles handling i lokalsamfunnet
- Samarbeid kommune - lokalsamfunn

Statens Nærmiljøutvalg skal sammenfatte erfaringene fra forsøksprogrammet i en offentlig utredning (NOU). Fase 2 i Nærmiljøutvalgets utviklingsarbeid startet i 1987 i et mindre antall kommuner. Disse prosjektene vil særlig gå inn på samarbeidet mellom kommune og lokalsamfunn om lokal oppgaveløsning.

FELLESUS - SPØRESKJEMA FOR PROSJEKTER TILKOMMET STATIONS  
NORMILJØVALG TIL BRUK FOR EVALUERING AV FORSKERNE MED FELLESUS.

Navn på felleshuset:

Adresse:

Kontaktperson:

3. Når ble felleshuset tatt i bruk ? .....

4. Fakta om kommunen felleshuset ligger i. .

Folketall:

Politisk flertall:

Kort karakteristikk av kommunen:

.....  
.....  
.....  
.....

:

1. Hovedmålsetting for etablering av felleshuset, hva var det ønske om å oppnå ?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

5. Fakta om felleshusets lokalområde

Beskriv felleshusets lokalområde ut fra hvor nært/fjernt det ligger fra tettsteder og kommunesenter:

.....  
.....  
.....  
.....

2. Hovedmålgrupper for etablering av felleshuset:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

6. Hvor stort geografisk område dekker felleshuset ?  
(beskriv kort det geografiske området)

.....  
.....  
.....  
.....

7. Gi en kort beskrivelse av hvor fysisk tilgjengelig felleshuset er.  
 Er det lett å komme dit

	Ja	Nei	Vel ikke
- til fots	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- med bil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- med off. kommunikasjon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- for rullestolsbrukere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kommentarer:.....  
 .....  
 .....

8. Dersom det finnes andre felleslokaler i det området, felleshuset dekker, list opp:

Felleslokale/hus:	Hovedbrukergruppe:
1 .....	1 .....
2 .....	2 .....
3 .....	3 .....
4 .....	4 .....
5 .....	5 .....
6 .....	6 .....

Legg ved et kart over lokalet som viser de ulike samlingslokalene. Oppgi målestokk.

9. Hva karakteriserer området som helhet ?

Rent boligområde	<input type="checkbox"/>
Blanding bolig/næring	<input type="checkbox"/>
Nytt boligområde (under utbygging)	<input type="checkbox"/>
Etablert drabantby	<input type="checkbox"/>
Småhusfelt	<input type="checkbox"/>
Eldre bydel, byfornyelsesområde	<input type="checkbox"/>
Bygd, lokal samfunn	<input type="checkbox"/>
Annet:	<input type="checkbox"/>

.....  
 .....  
 .....

10. Anslå totalt antall leiligheter / boliger i området ?

Antall:.....

11. Hvordan er fordelingen av bebyggelsestype og antall leiligheter ?

Antall:	
<input type="checkbox"/> Småhus	Antall leiligheter <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Blokker 3-4 etasjer	Antall leiligheter <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Blokker 5 etasjer og over	Antall leiligheter <input type="checkbox"/>
Ett roms	Antall leiligheter <input type="checkbox"/>
To roms	Antall leiligheter <input type="checkbox"/>
Tre roms	Antall leiligheter <input type="checkbox"/>
Fire roms	Antall leiligheter <input type="checkbox"/>

Dersom spørsmålet er vanskelig å svare på, gi en karakteristikk av hovedbebyggelsesform i området.

.....  
 .....  
 .....



14. Gi en kort beskrivelse av områdets ressurser.  
 (natur, sosialt miljø, organisasjonsliv, møteplasser, andre  
 samlingslokaler, bebyggelse, service o.s.v.)

.....  
 .....  
 .....  
 .....

15. Gi en kort beskrivelse av områdets problemer og utfordringer.  
 (fysiske omgivelser, sosiale problemer, problemer for bestemte  
 grupper, mangel på service o.s.v.)

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Kan du kort si noe om følgende spørsmål:

16. Harverk - er det lite eller mye av dette i området ?

nesten  lite  middels  ganske  svært  
 ikke  mye  mye  mye

Kommentarer:

.....  
 .....  
 .....

12. Hvor mange bor i det området felleshuset dekker ?  
 (legg ved befolkningsstatistikk hvis du har)

.....  
 .....  
 .....  
 .....

13. Hvordan fordeler befolkningen seg på ulike aldersgrupper ?  
 (oppgi antall eller % av hele)

<input type="checkbox"/> 0-06 år	<input type="checkbox"/>	Dersom du har opplysninger for
<input type="checkbox"/> 7-14 år	<input type="checkbox"/>	andre aldersgrupper, fyll ut her:
<input type="checkbox"/> 15-21 år	<input type="checkbox"/>	..... år
<input type="checkbox"/> 22-45 år	<input type="checkbox"/>	..... år
<input type="checkbox"/> 46-55 år	<input type="checkbox"/>	..... år
<input type="checkbox"/> 56-66 år	<input type="checkbox"/>	..... år
<input type="checkbox"/> 67-79 år	<input type="checkbox"/>	..... år
<input type="checkbox"/> 80 +	<input type="checkbox"/>	..... år

Dersom du ikke vet nøyaktig, beskriv kort alderssammenset  
 ningen i området:

.....  
 .....  
 .....

# INITIATIV TIL ETABLERING

17. Gjennomtrekk - er det mange som flytter inn og ut av området ?

- under 10 %    10-30%    30% eller mer

Kommentarer:

18. Hvem tok initiativ til å etablere felleshuset ?

Enkelt individ

- Kvinne    Mann

Yrke.....

Alder.....

Rolle i lokalmiljøet.....

Lokale foreninger / interessegrupper

Borettslag

Velforening

Aksjonsgruppe

Beboergruppe

Andre:.....

Andre initiativtakere

Kommunen

Boligbyggelag

Resultatet av annen aktivitet

Hvis ja, hvilken/hvilke aktiviteter

.....  
.....  
.....

19. Beskriv kort bakgrunnen for at initiativet til å etablere felleshus ble tatt ?

.....  
.....  
.....  
.....

**PLANLEGGING AV ETABLERING AV FELLESHUSET**

20. Når startet planleggingen av felleshuset ?.....

21. Hvem har deltatt i planleggingen av felleshuset ?

- Kommunen
- Velforening
- Andre lokale foreninger
- Borettslag
- Boligbygge lag
- Konsulent/planlegger
- Framtidige brukergupper:
- Hvilke: .....
- .....
- .....

22. Hvem har hatt ansvaret for planleggingen ?

- .....
- .....
- .....
- .....

23. Hvem / hva har vært drivkraften i planleggingsarbeidet ?

- .....
- .....
- .....

24. Hvordan har planleggingen vært organisert ?

- Planleggingsgruppe med faste møter
- Lidsjeler
- Konsulent har planlagt og framlagt for planleggingsgruppe
- Åpne møter med innspill til de som planlegger
- Brukergrupper har framlagt egne behov som så er blitt koordinert

25. Hvordan har planene om felleshuset blitt formidlet til lokal-samfunnet ?

- Gjennom lokalpressen/media
- Egen avis
- Informasjonsbrosjyre
- Åpne møter
- Gjennom eksisterende organisasjonsliv
- Informasjonskontor

26. Har planene om felleshuset hatt oppslutning i lokalmiljøet ?

- Bred oppslutning
- Middels
- Lav

Stor oppslutning fra bestemte grupper  
Hvilke:

.....  
.....  
.....  
Andre kommentarer:  
.....  
.....

27. Hvem, hvilke grupper har hatt avgjørelsesmyndighet til å gi "grønt lys" for etableringen av felleshuset ?

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 Myndighet til å frigi tomt, lokale ?  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 Myndighet til å sikre økonomi;  
 .....  
 .....  
 .....

**MOBILISERING:**

28. Er det arbeidet bevisst med å mobilisere i lokalsamfunnet for felleshuset ?

..... Ja  Nei

29. Hva er konkret gjort ?

- Plakater
- Åpne møter
- Lokal avis
- Lokal radio
- Lokal TV
- Gjennom organisasjoner

Hvilke:  
 .....  
 .....  
 .....

30. Hvem har mobilisert ?

- Initiativtakere
- Planlegger/gruppe
- Tidsjeler
- Eget "markedsføringsutvalg"
- Velforening
- Borettslag
- Andre:
- .....
- .....
- .....

Annet:

.....  
 .....  
 .....  
 .....



31. Dersom det er mulig, forsøk å svare på hvem som har mobilisert hvem? (sett samme tall i rutene for de parrene som hører sammen. Kolonne 2 kan få flere tall. Eks. Dersom "ildsjeler" har mobilisert "grupper" og "kom.adm." får begge disse to et 3-tall.

	<u>Har mobilisert</u>	<u>Er mobilisert</u>		
Initiativtakere	1	"Alle framtidige brukere"	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planlegger/grupper	2	Grupper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ildsjeler	3	Lag, organisasjoner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
"Markedsførings utvalg"	4	Kom. adm.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Velforening	5	Politikere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Borettslag	6			
Andre:		Andre:		
.....	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
32. Hva er det mobilisert til?				
Generelt til felleshuset			<input type="checkbox"/>	
Til konkrete tiltak/aktiviteter			<input type="checkbox"/>	

33. Har mobiliseringen vært -

- løpende
- engangsfenomen ved etablering
- knyttet til konkrete tiltak/aktiviteter

34. Hva har fremmet mobiliseringen?

- Ildsjeler
- Folk med tid
- Sosialt nettverk
- Tradisjoner for samarbeid
- Aktiv kommunal støtte
- Aktiv statlig støtte
- Annet:
- .....
- .....

35. Hva har hemmet mobiliseringen?

- Interessekonflikter
- Kommunal motstand/treghet
- Stor geografisk avstand
- Kulturelle skiller
- Mangel på tid
- Økonomi
- Annet:
- .....
- .....

**ETABLERING:**

36. Hvem har hatt ansvaret for etableringen av felleshuset ?

Nybygging  Ombygging  Istandsetting

Kommunen:  
Hvilken etat

.....  
.....  
.....

Boligbyggelag

.....  
.....  
.....

Opprettet stiftelse, andelslag, Navn på stiftelsen,  
andelslaget:

.....  
.....  
.....

Egen arbeidsgruppe  
Hvem, hvilke instanser har deltatt

.....  
.....  
.....

Annet:

.....  
.....  
.....

37. Ved ombygging og istandsetting, hva ble huset brukt til før?

.....  
.....  
.....

38. Foreligger det noe vedtak/mandat for etableringen  
av felleshuset ?

Ja  Nei

Hvis ja, skriv det ned her eller legg ved.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

39. Hvem har gitt vedtaket/mandatet og når skjedde det?

.....  
.....  
.....  
.....

**GJENNOMFØRING AV BYGGEARBEIDENE.**

40. Byggestart:.....

Ferdigstilt:.....

41. Har byggearbeidene vært ute på anbud ?

Ja  Nei

42. Har det vært brukt

- Lokale entreprenører/håndverkere
- Entreprenør utenfor lokalsamfunnet
- "Rettedalstillinger"
- Arbeidsmarkedskurs
- Dugnad
- Annet

Beskriv:

.....

.....

.....

43. Hvilke oppgaver ble satt bort til håndverkere, entreprenører ?

.....

.....

.....

44. Dersom det ble tatt i bruk "Rettedalstillinger", til hvilke oppgaver var dette ?

Andel av årsverk

- Planlegging
  - Byggeleder
  - Murarbeid
  - Snekker
  - Elektriker
  - Rørlegger
  - Maling
  - Annet:
- .....
- .....

45. Dersom det ble benyttet arbeidsmarkedskurs,

- hvor mange kurs
- å antall uker
- å antall deltakere

46. Hvilke arbeidsoppgaver ble utført av de som gikk på arbeidsmarkedskurs ?

.....

.....

.....

.....

47. Dersom det ble benyttet dugnad i etableringen av felleshuset, til hvilke oppgaver var dette ?

- Planlegging
- Rydding/klargjøring
- Grunnarbeider
- Generelle byggearbeider
- Etterarbeider, maling o.s.v

48. Hvor mange dugnadstimer er gått med ?

Antall timer:.....

49. Hvor mange personer har deltatt ?

Antall personer:.....

50. Hvem har deltatt ?

- Barn
  - Ungdom
  - Voksne kvinner
  - Voksne menn
  - Eldre
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

Hva har de hovedsakelig gjort ?

**FELLESHUSETS INNVOLD:**

51. Hvordan var dugnaden organisert ?

- Egen dugnadsgruppe
- Gjennom lokale foreninger og lag
- Annet:
- .....
- .....

53. Når kom huset i bruk ? Dato.....

54. Er huset godt besøkt ?  
(i forhold til husets størrelse)

- Bra
- Middels
- Dårlig

52. Hvilke virkninger/effekter har dugnadsarbeidet hatt i lokal-  
miljøet ?

- Flere har blitt kjent
- med hverandre
- med lokal miljøet

Bedre kontakt mellom ulike grupper av beboere ?  
(Sett samme tall i rutene for de gruppene som  
har fått mer kontakt)

- Barn
- Ungdom
- Voksne kvinner
- Voksne menn
- Eldre
- Innvandrere

Folk har fått en følelse av at de kan gjøre noe

Folk har lyst til å gjøre mer dugnad

"Folk er blitt brukt opp", ikke mer dugnads  
kapasitet igjen til drift og tiltak

Kommentarer:

.....  
.....  
.....  
.....

55. Anslå hvor mange som er innom felleshuset en gjennomsnittsuke ?

.....  
.....  
.....  
.....

56. Er dette mer eller mindre enn ønsket ?

.....  
.....  
.....



UTVIKLING AV AKTIVITETER OVER TID.

57. Hvilke viktigste aktiviteter/tiltak var planlagt i utgangspunktet? List opp:

- Tiltak: Mål/Brukergruppe
- 1 ..... 1 .....
  - 2 ..... 2 .....
  - 3 ..... 3 .....
  - 4 ..... 4 .....
  - 5 ..... 5 .....
  - 6 ..... 6 .....
  - 7 ..... 7 .....
  - 8 ..... 8 .....
  - 9 ..... 9 .....
  - 10..... 10.....

58. Hvem planla hvilke aktiviteter/tiltak felleshuset skulle rumme?

- Initiativtaker
- Framtidige brukere
- Kommunen
- Annet:
- .....
- .....
- .....

59. Har noen av aktivitetene "vokst i omfang"?

Ja  Nei

Hvis ja, hvilke er dette, list opp:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

Kommentarer:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

60. Har det kommet til flere aktiviteter som ikke var planlagt i utgangspunktet?

Ja  Nei

Hvis ja, list opp:

- Tiltak: Mål/Brukergruppe
- 1 ..... 1 .....
  - 2 ..... 2 .....
  - 3 ..... 3 .....
  - 4 ..... 4 .....
  - 5 ..... 5 .....
  - 6 ..... 6 .....
  - 7 ..... 7 .....
  - 8 ..... 8 .....

61. Har det blitt færre aktiviteter ?

Ja  Nei

Hvis ja, hvilke aktiviteter har fall bort ? List opp.

TILTAK: MRL/BRUKERGRUPPE

- 1 .....
- 2 .....
- 3 .....
- 4 .....
- 5 .....

62. Hvorfor ble det ikke noe av disse aktivitetene ?

.....

.....

.....

.....

.....

63. Får aktivitetene større oppslutning over tid, etter som de blir mer kjent ?

Ja  Nei

Kommentarer:

.....

.....

.....

64.

Hvem er husets målgruppe/r ?;

"Alle som bor i området"

Bestemte aldersgrupper:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

Bestemte interessegrupper:

- .....
- .....
- .....
- .....

Kommentarer:

.....

.....

.....

65. Hvilke aldersgrupper bruker felleshuset ?

- Barn
- Ungdom
- Voksne kvinner
- Voksne menn
- Elldre
- Andre:
- .....
- .....
- .....



66. Hvordan er forholdet mellom organisert og uorganisert bruk av huset ?

Er huset åpent for alle

eller

må man være medlem av "huset"

eller

medlem av lag, forening, gruppe

Kommentarer: .....

.....

.....

.....

67. Dersom "inngangsbillettene" er ulike for ulike tiltak, anslå hvor stor del av åpningstiden som er

Åpen for alle

for spesielle brukergrupper

for lag / foreninger

for private arrangement

Kommentarer: .....

.....

.....

.....

68. Hvor mange timer er felleshuset gjennomsnittlig åpent pr. uke ?

Antall timer: .....

69. Hvor mye på dagtid ?

Antall timer: .....

70. Hvor mye på kveldstid ?

Antall timer: .....

71. Er huset mest besøkt på

dagtid

eller på

kveldstid ?

Kommentarer:

.....

.....

.....

.....

**PLANLØSNINGER OG FUNKSJONELLE FORHOLD:**

75. Hvilke funksjoner / aktiviteter er huset bygget for å dekke ?  
(legg ved planer av huset)

List opp:

- 72. Hvor stort er huset? Aantall m<sup>2</sup> bruksareal .....
- 73. Antall aktivitetsrom .....
- Antall andre rom:
  - Kontor .....
  - Lager .....
  - Kjøkken .....
  - Toalett .....
  - Annet: .....

76. Er huset stort nok til å dekke aktivitetsbehovet ?

Ja  Nei

77. Passer romfordelingen/planløsningen til bruken av huset ?

Ja  Nei

Kommentarer:

- .....
- .....
- .....
- .....

78. Hvilke funksjoner/aktiviteter er dårlig dekket ?

- .....
- .....
- .....
- .....

Kommentarer:

- .....
- .....
- .....
- .....

74. Antall etasjer:

- 1 etasje  + Kjeller  + Loft
- 2 etasjer  + Kjeller  + Loft
- 3 etasjer  + Kjeller  + Loft
- 4 etasjer  + Kjeller  + Loft
- 5 etasjer  + Kjeller  + Loft

Andre lokaler tilknyttet huset:

- .....
- .....
- .....
- .....

79. Er rommene i huset godt nok utstyrt til at de kan dekke akli-  
viteksbehovet ?

Ja  Nei

Kommentarer:  
.....  
.....  
.....  
.....

81. Kan rullestolbrukere bruke felleshuset ?

Ja  Delvis  Nei

Kommentarer:  
.....  
.....  
.....  
.....

80. Er felleshuset serviceroom store nok for bruken av huset ?

	For stort	Passer	For lite
Toalett	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inngangsparti/entré	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garderobe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kjøkken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kontor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felles oppholdsrom	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lager	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Annet:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kommentarer:  
.....  
.....  
.....  
.....

**SAMBRUK OG FLERBRUK**

Vi vil gjerne vite noe om felleshuset kan brukes for ulike ak-  
tivitetsbehov samtidig og til forskjellig tid.

**SAMBRUK:** med sambruk mener vi at ulike aktiviteter kan foregå  
samtidig i ulike rom i felleshuset uten at de forstyrrer hver-  
andre vesentlig.

82. Er felleshuset bygget for at det kan sambrukes ?

Ja  Nei

83. Blir felleshuset sambrukt ?

Ja  Nei

Hvis Ja, hvilke tiltak/aktiviteter foregår samtidig ?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Kommentarer:  
.....  
.....  
.....  
.....

84. Har det oppstått konflikter med sambruk ?

Ja  Nei

Hvis ja, kommenter kort, hvorfor og hvordan ?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Er det ønske om flere typer sambruk enn dere har i dag ?

Ja  Nei

Kommentarer:

.....  
.....  
.....

**FLERBRUK: med flerbruk mener vi at et rom kan brukes til ulike aktiviteter etter hverandre i tid. Det betyr bl. annet at utstyret må passe til ulike behov, det og må ryddes etter bruk o.s.v.**

85. Bliir noen av rommene i huset flerbrukt, dvs. brukt til ulike aktiviteter på forskjellig tidsrom ?

Ja  Nei

Hvis ja, hvilke aktiviteter / tiltak foregår i samme rom ?

Aktivitet 1    Aktivitet 2    Aktivitet 3  
Rom 1: \_\_\_\_\_  
Rom 2: \_\_\_\_\_  
Rom 3: \_\_\_\_\_  
Rom 4: \_\_\_\_\_  
Rom 5: \_\_\_\_\_

(sett inn romnr. på planløsningen)

86. Har det oppstått konflikter med flerbruk ?

Ja  Nei

Hvis ja, kommenter kort, hvorfor og hvordan ?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

87. Er det ønske om mer flerbruk enn dere har i dag ?

Ja  Nei

Kommentarer:

.....  
.....  
.....



### LYD OG STØYFORHOLD

For at et felleshus skal fungere bra bør det være lydisolert tilpasset bruken av huset. Hvis ikke kan det lett oppstå konflikt mellom felleshuset og nabolaget og / eller mellom ulike grupper som bruker huset.

Spørsmålene nedenfor om støy må besvares ut fra hvordan det enkelte felleshus fungerer ut fra løpende aktiviteter / ønske om aktiviteter.

88. Er felleshuset godt nok lydisolert mot nabolaget ?
- Bra
- Middels
- Dårlig

Kommentarer:

.....

.....

.....

89. Er hvert rom i huset godt nok lydisolert for planlagt bruk ?

- Bra
- Middels
- Dårlig

Kommentarer:

.....

.....

.....

### KJØKKEN

90. Har felleshuset kjøkken ?
- Ja  Nei

91. Kjøkken kapasitet:

- Enkel servering
- "Kaffe og kaker"
- Mulighet for noe varm mat
- Storkjøkken

92. Hvor mange kan betjenes samtidig av kjøkket ?
- Antall

93. Er kjøkkenet stort nok til å dekke felleshusets behov ?

- Ja  Nei

Hvis nei, hva er behovet ?

.....

.....

.....

94. Har felleshuset kafébevilling ?

- Ja  Nei

95. Er kjøkkenet godt nok ventilert til å hindre at matlukta sprer seg ?

- Ja  Nei

Kommentar:

.....

.....

.....





**ORGANISERING OG DRIFT AV FELLESHUSET:**

101. Dersom tiltak gjennomføres av beboerne selv.

er det på dugnad

med avlønning

eller begge deler

102. Er felleshuset avhengig av off. midler til drift og gjennomføring av tiltak og aktiviteter ?

Ja  Nei

Hvis ja, list opp hvilke tiltak og aktiviteter som får off. støtte:

	Andel av off. støtte
1 .....	<input type="checkbox"/>
2 .....	<input type="checkbox"/>
3 .....	<input type="checkbox"/>
4 .....	<input type="checkbox"/>
5 .....	<input type="checkbox"/>
6 .....	<input type="checkbox"/>
7 .....	<input type="checkbox"/>
8 .....	<input type="checkbox"/>
9 .....	<input type="checkbox"/>
10 .....	<input type="checkbox"/>

103. Var den økonomiske driften av huset planlagt på forhånd ?

Ja  Nei

104. Hvem har ansvaret for driften ?

Brukergruppene sammen i eget forum

Husstyre

Velforeninger

Borettslag

Kommunen

Andre:

.....

.....

.....

Kommentarer:

.....

.....

.....

.....

.....

105. Bli det brukt frivillig, ulønnet personale i driften ?

Ja  Nei

Hvordan er erfaringene med dette ?

Beskriv kort: .....

.....

.....

.....

.....



**INNTEKTMULIGHETER:**

113. Er det planlagt at felleshuset skal ha inntekter ?

Ja  Nei

114. Dersom felleshuset har inntekter, hvor kommer disse fra ?

Faste husleieinntekter

Fra hvem: .....

.....  
.....  
.....

Andre inntekter:

Utleie

- privat arrangement
- kommersiell utleie
- lag / foreninger
- kommunen
- andre offentlige institusjoner

Felleshuset arrangerer selv store arrangementer

Type arrangement:

.....  
.....

Kafédrift

Inngangspenger

Antall

Andelsbrev

Medlemskort

Kommentarer: .....

.....  
.....  
.....

115. Hvilke inntektskilder er de viktigste for husets drift ?

.....  
.....  
.....  
.....

116. Dekker de inntektsbringende aktivitetene lokale behov ?

.....  
.....  
.....  
.....

117. Forskyver inntektsbringende aktiviteter de ikke kommersielle aktivitetene ?

Beskriv kort:

.....  
.....  
.....  
.....

118. Er behovet for inntekter større enn hva dere trodde i utgangspunktet ?

Ja  Nei

Kommentarer:  
.....  
.....  
.....

119. Er det vanskelig å få store nok inntekter til å dekke utgiftene ?

Ja  Nei

Kommentarer:  
.....  
.....  
.....  
.....

**KOSTNADER OG FINANSIERING:**

120. Kostnader til planlegging. Kr.....

Finansiert av:.....

.....  
.....  
.....

121. Kostnader til kjøp av tomt,  lokale,  hus,  kr.....

Finansiert av:.....

.....  
.....  
.....



122. Kostnader til bygging  ombygging  istandsetjing

Totalsum Kr.....

Finansiert ved :

- Innsamling  Kr.....
- Gaver  Kr.....
- Andelstegning  Kr.....
- Statlige tilskudd

Fra hvor:

- ..... Kr.....
- ..... Kr.....
- ..... Kr.....
- Tilskudd fra andre:
  - ..... Kr.....
  - ..... Kr.....
  - ..... Kr.....

- Statlige lån  Kr.....
- Private lån  Kr.....

Annet:

- .....
- .....
- .....
- .....

123. Hvordan virker finansieringen inn på driften av felleshuset ?  
(F.eks. høye renter og avdrag på lån som krever stort inntektsbehov)

- .....
- .....
- .....
- .....

124. Har statlig medvirkning i finansieringen vært av avgjørende betydning for etablering av felleshuset ?

Ja  Nei

Kommentarer:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

EIERFORHOLD TIL FELLESHUSET:

125. Ved ombygging og ny bruk av gamle lokaler, hvem har eid huset før og hvordan var eieformen ?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

126. For alle, hvem eier huset nå og hvordan er eieformen ?

.....  
.....  
.....  
.....

127. Er det planlagt eierskifte eller endring av eieform ?

Ja  Nei

Hvis ja, kommenter kort hvorfor ?

.....  
.....  
.....  
.....

128. Er det restriksjoner på bruken av huset?

.....  
.....  
.....

129. For dem som leier lokaler, på hvilke vilkår er dette?  
(pris, tid, klausul på bruk)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Lokalt lederskap

.....  
.....  
.....  
.....

HVA FREMER OG LEVER ETABLERING AV FELLESHUS ?

130. Hva fremmet etablering og drift av felleshuset ?  
(kryss av, og kommenter gjerne under punktene)

Tilgjengelige lokaler / tomt

.....  
.....  
.....  
.....

Uttrykt behov lokalt

.....  
.....  
.....  
.....

Organisering av behovet

.....  
.....  
.....  
.....

Entusiasme og ildsjeler

.....  
.....  
.....  
.....

Tilfredsstillende økonomi

.....  
.....

131. Hva har vanskeliggjort etablering og drift av fellehuset ?  
(kryss av og kommenter gjerne under punktene)

Samarbeid med kommunen

Mangel på lokale / tomt

.....  
.....

Brukergruppenes medvirkning i planleggingen

Mangel på lokalt lederskap

.....  
.....

Brukergruppenes / brukernes aktive deltakelse og ansvar for huset

Kommunalt byråkrati

.....  
.....

Fast ansatte på huset

Manglende kommunal interesse

.....  
.....

Mangel på samarbeidsparter

.....  
.....  
.....  
.....

Manglende / dårlige finansieringsmuligheter

.....  
.....  
.....  
.....

Mangel på ansatte

.....  
.....  
.....  
.....

R være avhengig av bare frivillig innsats

.....  
.....  
.....  
.....

For dyrt å erverve, f.eks. høy tomtepris

.....  
.....  
.....  
.....

Dårlig organisering lokalt

.....  
.....  
.....  
.....

Mangel på lokal oppslutning

.....  
.....  
.....  
.....

Manglende målformulering

.....  
.....  
.....  
.....

Annet:

.....  
.....  
.....  
.....



132. Hvilken virkning har felleshuset fått i lokalmiljøet utover de konkrete tiltak og aktiviteter ?

- Felleshuset fungerer som en utvidelse av den private boligen
- Optimisme
- Økt identitet, stedstilhørighet
- Stolthet over " å ha huset "
- Økt lokal selvsikkerhet som kan føre til annen aktivitet
- Oppblomstring av tradisjoner i området
- Utvikling av lokal ansvarsfølelse
- Mer kontakt mellom ulike grupper
- Bruk og synliggjøring av lokale ressurser
- Økt interesse for medvirkning i planlegging og utvikling av lokal samfunnet
- Etablering av nye organisasjoner
- Lokalmiljøet har fått økt status i kommunen
- Annet:
- .....
- .....
- .....
- .....

133. Skriv ned forslag og idéer dere har fått til hvordan boligbyggelag, kommune, fylke og stat Jan tilrette legge mulighetene for å etablere felleshus :

- Boligbyggelag: .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- Kommune: .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- Fylke: .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- Stat: .....
- .....
- .....
- .....
- .....

Annet:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

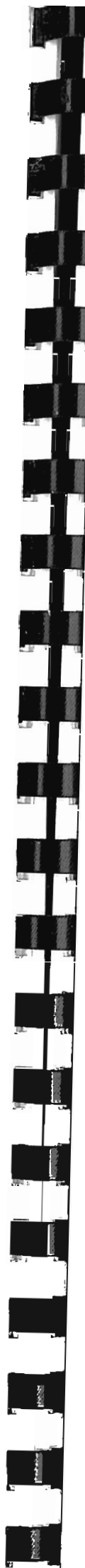
Takk for innsatsen!

Utfylt av: .....

Kontakt adresse: .....

Telefon: .....

Dato: .....



## BILAG 3

### TANKER OM VIDEREFØRING

Utvikling av systematisk kunnskap om etablering og drift av fellesthus er i sin begynnelse. Oppgaver det er naturlig å gå videre med ut fra denne studien er:

#### **Evaluering av drift etter en viss tid**

Fellesthusene er så nyetablerte at sikre konklusjoner om drift ikke kan trekkes. Det synes som om flere av husene får relativt store driftsproblemer etterhvert. En oppfølgingsstudie i 1989 som ser på et utvalg fellesthus med ulik driftsorganisering vil kunne gi verdifull kunnskap. Det bør velges ut fellesthus med ulik grad av kommunalt engasjement. Videre kan en velge fellesthus med ulik grad av lokal involvering.

#### **Delstudie flerbruk/sambruk**

Her er SINTEF avd.62 i gang med et arbeid om barnehager i samordnede anlegg. Dette er et viktig tema som de aller fleste "fellesthusene" er opptatt av.

#### **Kvalitativ analyse av organisering av driftssamarbeid mellom kommune og lokalsamfunn**

Det er ting som tyder på at det ikke er enkelt å få til et stabilt og konstruktivt samarbeid over tid mellom kommune og frivillige. Det er to ulike "kulturer" som møtes og skal inngå forpliktende avtaler. Dette er et meget spennende og interessant felt hvor kunnskap kan bidra til øke samarbeidspotensialet. Vilkår for å lykkes kan tydeliggjøres og danne grunnlag for avtaler og samarbeidsformer i nye prosjekter.

#### **Offentlige lokale institusjoner som utgangspunkt for fellesthus funksjoner**

Barnehager, skoler m.m. kan i prinsipp spille en viktig rolle som fellesthus i grender/bydeler. I praksis er dette ofte vanskelig. Vi vet endel fra spredte forsøk og prosjekter om de muligheter og begrensninger som gir seg her. Det er behov for mer systematisk kunnskap om vilkår for at dette skal lykkes.

#### **Finansiering av etablering og drift**

Det burde gjennomføres en bred studie av finansiering i forhold til fellesthus. Endel kunnskap er lett tilgjengelig gjennom de offentlige ordningene, men mye ligger også utenom dette. En bred kartlegging i et utvalg kommuner er en vei å gå. En annen mulighet ligger i en bred survey via kultursektoren i kommunene.

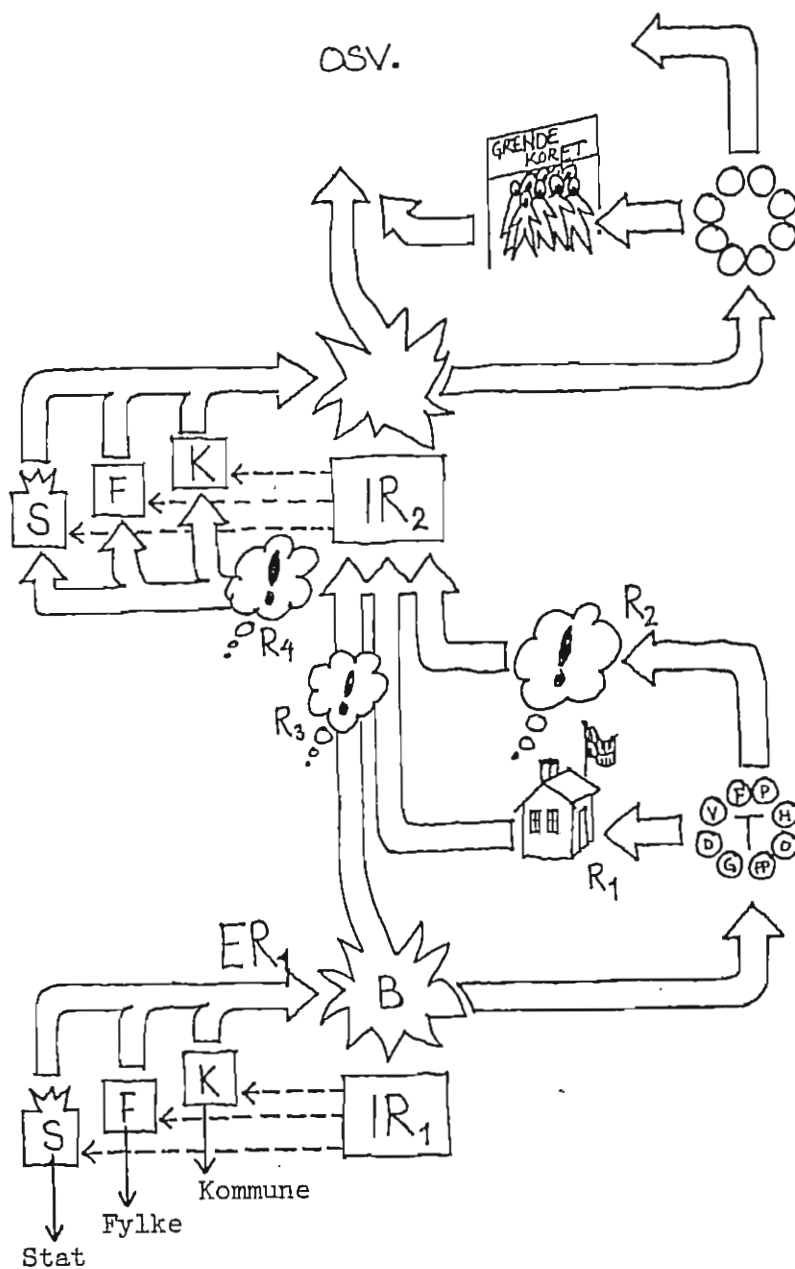
#### **Total kartlegging i noen typiske kommuner**

Vi vet i dag lite systematisk om "nivået" på fellesthusstilbudet i det norske samfunn. Ved å velge ut et antall kommuner og der gjøre en tilnærmet fullstendig kartlegging av ulike typer fellesthusfunksjoner, vil vi kunne gi et bedre bilde av dette. Det vil også være en nyttig rettesnor for tilskotts- og låneordninger og andre virkemidler på feltet fra det offentlige side.

Det å gjøre fellesskapsløsninger til studieobjekt er spesielt viktig i en tid der dette står svakt i den generelle samfunnsplanleggingen.

# BILAG 4

## MODELL FOR PROSESSEN I LOKALT UTVIKLINGSARBEID



### LOKALT UTVIKLINGSARBEID ER BÅDE BASISVIRKSOMHET OG GJENNOMFØRING AV TILTAK

Her presenteres den modellen som NIBR har utviklet for å beskrive hovedelementene i lokalt utviklingsarbeid.

I utgangspunktet har lokalsamfunnet et gitt sett av ressurser som kan brukes til lokalt utviklingsarbeid. Ressursene, **IR<sub>1</sub>** kan være av mange

slag (penger, arbeidskraft, ildsjeler, lokalkunnskap osv.) Lokale ildsjeler eller organisasjoner søker å skaffe ressurser utenfra i tillegg. Søknad sendes stat, fylke, kommune osv. Ressurser som penger, lokaler, legitimitet, veiledning osv. kommer i tillegg til egne ressurser.

De eksterne ressursene som skaffes på denne måten,  $ER_1$ , koples med de lokale ressursene gjennom lokal aktivitet/prosess.

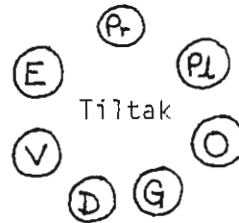
Vi kan skille mellom to typer prosesser:

B Basisvirksomhet som består i stadig å lete fram, utvikle og kople lokale og eksterne ressurser, drive organisasjonsutvikling. kontinuerlig måldebatt, osv.

T Gjennomføring av tiltak, dvs. planlegging, organisering, styring og gjennomføringen av de konkrete mål som blir utviklet i basisvirksomheten.

I begge prosesstyper kan vi definere endel konkrete skritt/fremgangsmåter. Skrittene i gjennomføringsprosessen:

- Pr - utarbeidelse av program
- Pl - planlegging av gjennomføring
- O - organisering
- G - gjennomføring
- D - drift
- V - vedlikehold
- E - erfaringer/evaluering



### Fasene i gjennomføringsprosessen

Prosessen gir konkrete resultater  $R_1$  i form av grendehus, fritidsklubb, beboerforening eller lignende. Lokalsamfunnet blir tilført nye ressurser i form av realiserte tiltak. Disse kan igjen styrke lokalsamfunnets evne til å fortsette det lokale utviklingsarbeidet.

Arbeidet med gjennomføring gir også som resultat læring  $R_2$ . Enten tiltaket blir vellykket eller ikke, skjer en læring hos de deltakende. Og selvsagt lærer lokalsamfunnet av selve basisvirksomheten  $R_3$ : organisasjonserfaring, økt kjennskap til hvordan ressurser utenfra kan skaffes, osv. Lokalsamfunnets samlede evne til å drive lokalt utviklingsarbeid har nå forandret seg til  $IR_2$ .

Kommune, fylke og stat har også fått ny erfaring,  $R_4$  gjennom kontakten med lokalsamfunnet. Om de deltar i eller observerer prosessen, får de kunnskaper om hvordan de bedre kan støtte lokalt utviklingsarbeid. Jo bedre kontakt, jo bedre blir grunnlaget for å vurdere resultatene og egen innvirkning på dette.

## BILAG 5

### Felleshus

#### REFERANSELISTE

- Christie N (1975) Hvor tett et samfunn. Universitetsforlaget. Oslo.
- Farner A (1988) Usynlig arbeid og skjulte ressurser - ressurser i lokalt utviklingsarbeid. NIBR-rapport 1988 nr.3. Oslo.
- Folke- og boligtellingsen 1980. SSB.
- NBBL. Årsstatistikk 1986 og 1987. Oslo.
- Ny Tid nr.3, 16.01.1988 Barnevern bak låste dører.
- Sosialt Utsyn 1983
- St. meld. nr. 16 (1979 - 80) Bedre nærmiljøer.
- Thorsell U (1986) Nærlokale. Del 1. Forekomst - utforming - anvending. Lunds Universitet. Arkitekturseksjonen. Bygnadsfunksjonslæra.
- Thuen T, Wadel C (1978) Lokale samfunn og planlegging. Universitetsforlaget. Tromsø.
- Ås D (1977) Ordet er miljø. Småskrift 3. NBI. Oslo.

## LITTERATURLISTE

- Bergen kommune (1986) Bydelshus - en ny tiltaksform.
- Berntsen H (1987) 100 år med Folkets hus. Tiden Norsk Forlag. Oslo.
- Brokhaug og Fathi (1985) Veileder - Flerbrukshus. SINTEF STF62 A85026. Trondheim.
- Daun Å (1976) Strategi for gemenskap. Tidens forlag. Stockholm.
- Eltvik Dyrnes, Hals og Kløvstad (1986) Ungdomshuset, eit kultursenter i Bygde-Noreg. Noregs Ungdomslag/Det Norske Samlaget. Oslo.
- Gausdal Skarbø I (april 1986) Våk-prosjektet, forsøk på styrking av nærmiljø gjennom nabolagshus. Mellomfagsoppgave i sosiologi.
- Info-mappe (1988) Bolig- og miljøfornyelse i etterkrigstidas bolig-områder. NBI.
- Langsether Å (1986) Bydeler som lokalsamfunn. INAS rapport 86:5. Oslo.
- Larsen I (1986) Nærmiljøaktivisten i byfornyelsen - en moderne Don Quijote ? Hovedoppgave. Inst. for psykologi. Universitetet i Oslo.
- Lind I, Vraa L (1984) Fælleslokaler i boligbebyggelser. Indretning, drift og bruk. SBI- rapport 156. Hørsholm. Danmark.
- NOU: 1980:57 Kulturbygg.
- Siverts O B (1986) Seminar om bydelshus. Rapport. Bedre Nærmiljøer 9. Miljøverndept. Oslo.
- Strand A (1984) Tilskudd til bomiljøtiltak. Undersøkelse av 1981 års søkere i 3 fylker. Oppdragsrapport 253.102 fra KAD. NIBR. Oslo.
- Strand A (1984) Tilskudd for barn og unge. Undersøkelse av 1983 års søkere i 3 fylker. Oppdragsrapport 240.102 fra FAD. NIBR. Oslo.
- Strand A Statlige tilskuddordninger som virkemiddel i nærmiljøpolitikken. Prosjektnotat. NIBR. Oslo.
- Sundby A (1988) Årsrapport for 1987. Bergen. (upubl.)
- Svendsen S E (1984) Felleshus. Foreløpig oppsummering av erfaringer fra forsøksvirksomhet i regi av SNU. NIBR-notat 1984:148. Oslo.
- Svendsen S E (1986) Bydelshus. Eksempelsamling. Bedre Nærmiljøer 8. Miljøverndept. Oslo.
- Vedel-Petersen F, Jantzen E, Ranten K. (1988) Bofællesskaper. En eksempelsamling. SBI-rapport 187. Statens byggeforskningsinstitut. Hørsholm, Danmark.
- Agedal O red. (1986) Bedehuset. Rørsla, bygda, folket. Samlaget. Oslo.

**PROSJEKTRAPPORTER FRA NIBR:**

Schøning, G. og Mo Schøning, H.: GRENDEHUSPROSJEKTET PÅ VESTRE SANDØYA I AUST-AGDER. NIBR-notat 1984:157. Oslo.

Larsen, I.: FORSØK MED AKTIVITETSHUS I GRØNLAND 28 I OSLO. Sluttrapport. NIBR-notat 1985:155. Oslo.

Dahl, U.: VÅK-PROSJEKTET: SAMFUNNSARBEID I NABOLAGSHUS. Rapport 2. NIBR-notat 1986:109. Oslo.

Hornang, A.-L.: SAMBRUKSHUS I SONGDALEN. Prosjektrapport 1982-85. NIBR-notat 1986:122. Oslo.

Dahl, U.: VÅKPROSJEKTET: SAMFUNNSARBEID I NABOLAGSHUS. Rapport 3. NIBR-notat 1986:128. Oslo.

Rasmussen, S.: SKOLEN SOM BYDELSHUS. Nærmiljøprosjektet Lilleby skole. NIBR-notat 1986:130. Oslo.

Sviggum, G. og Røbech Heggem, B.: MILJØARBEID PÅ OMBORGSNES - BAMBLE. NIBR-notat 1986:134. Oslo.

Dæhli, K. og Myrstad A.M.: BAKKE BYDELSHUS. Rapport fra en forsøksperiode 1983-1986. NIBR-notat 1987:108. Trondheim.

Helset, A.: MELBU NÆRMILJØPROSJEKT. NIBR-notat 1984:155.

**Blader utgitt i Miljøverndepartementets serie, BEDRE NÆRMILJØER:**

KULTURVERKSTEDET I SJØGATA Mosjøen, Vefsn kommune	(1984)	A-07
KAMPEN BYDELSHUS, Oslo	(1986)	A-15
NØSTET - VERFTET - KLOSTERET Planlegging og forbedring av eldre bydel i Bergen	(1985)	E-05
HØYÅS AKTIVITETSLEILIGHET, Porsgrunn	(1983)	D-01
NABOLAGSHUSET PÅ VÅK, Våler i Østfold	(1985)	A-14
SAMBRUKSHUS, Songdalen i Vest-Agder	(1985)	A-13
SKOLE OG GRENDEHUS, Sandøya i Tvedestrand	(1985)	A-12
FJELLSTRAND FOLKETS HUS, Nesodden i Akershus	(1987)	A-17