

Bo hele livet

NYE BOFELLESSKAP OG NABOLAG FOR
GAMMEL OG UNG



SINTEF Fag

Karin Høyland, Karine Denizou, Trond Halvorsen og Ellinor Moe

Bo hele livet

Nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung

SINTEF akademisk forlag

SINTEF Fag 65

Karin Høyland, Karine Denizou, Trond Halvorsen og Ellinor Moe

Bo hele livet

Nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung

Emneord: boliger, eldre, flergenerasjonshus, områdeplanlegging, sosial bærekraft

Prosjektnummer: 102021321

ISSN 1894-2466

ISBN 978-82-536-1667-4 (pdf)

ISBN 978-82-536-1670-4 (trykk)

Foto forside: Karin Høyland, SINTEF Community

50 eks. trykt av AIT Bjerch

Innmat: 100 g munken polar

Omslag: 240 g trucard

© Copyright SINTEF akademisk forlag 2020

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med SINTEF akademisk forlag er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

SINTEF akademisk forlag

SINTEF Community

Børrestuveien 3

Postboks 124 Blindern

0314 OSLO

Tlf.: 40 00 51 00

www.sintef.no/community

www.sintefbok.no

Forord

Prosjektet "Bo hele livet!" er initiert og finansiert av Helse- og omsorgsdepartementet, supplert med egne midler fra SINTEF Community.

Målgruppa for kunnskapen som kommer fram i prosjektet, er beslutningstakere i statlig og kommunal bolig- og omsorgspolitik. Videre håper vi at private utbyggere, planleggere og prosjekterende arkitekter kan finne innholdet nyttig og inspirerende.

Formålet med prosjektet har vært å presentere forslag og eksempler på ulike boformer for eldre som er tilpasset et aldersvennlig samfunn. Arbeidet skal i tillegg gi anbefalinger om justering av virkemidler eller nye virkemidler og peke på eventuelle behov for ytterligere utredninger.

Bakgrunnen er ambisjonene i stortingsmeldingen *Leve hele livet* (Helse- og omsorgsdepartementet, 2018) om at utviklingen av boliger for eldre skal tilrettelegge for en aktiv alderdom, og gjøres i samarbeid mellom offentlig og privat sektor. Løsninger skal legge til rette for involvering av sivilsamfunnet og at eldre fortsatt kan ta del i samfunnet. Oppdragsgiver har vært særlig interessert i å:

Utrede gode modeller for integrerte boligløsninger, hvor ulike bolig- og institusjonstilbud samlokaliseres med andre bygg og funksjoner. På denne måten kan en etablere lokalmiljø i tråd med ambisjonene i stortingsmeldingen.

Utover dette har oppgaven bestått i å vurdere løsninger som setter folk i stand til å bo hjemme, uavhengig av om de eier eller leier boligen, vurdere tiltak for boligrådgivning og hvilke tiltak som bidrar til stabile og trygge bomiljøer, og hvordan man kan utløse positive krefter i nærmiljøet. Problemstillingene er svært omfattende og brede. Underveis i arbeidet har vi derfor forsøkt å peke ut noen fokusområder hvor vi ser det er grunnlag for endring eller udekkede behov. Vi presenterer en rekke ulike prosjekter som vi mener kan vise nye veier framover i tråd med målsettingene i stortingsmeldingen.

Arbeidet har vært utført av SINTEF Community. Prosjektleder har vært Seniorforsker Karin Høyland, Prosjektet er gjennomført av en tverrfaglig gruppe med forskere med kompetanse på miljøpsykologi, arkitektur og samfunnsøkonomi.

Takk til oppdragsgiverne som gjorde denne studien mulig. Vi håper dere finner lesingen nyttig og at den kan gi inspirasjon til nye modeller og virkemidler! Casepresentasjonen kan brukes til inspirasjon og som en slags eksempelsamling. Stor takk til alle som har invitert inn og fortalt om erfaringer om bofellesskap og ulike boformer. Også kommuner har stilt opp og fortalt om sine planer og strategier. Denne rapporten bygger videre på flere tidligere rapporter fra SINTEF.

Trondheim, 20.04.2020

Jonas Holme
Forskningssjef
SINTEF Community

Karin Høyland
Prosjektleder
SINTEF Community

Sammendrag

Studien er basert på intervjuer med ansatte i norske kommuner og i embetsverket, befaringer ved utvalgte bygninger/områder og intervjuer med beboere og prosjektledere. Mot slutten av utredningen ble det gjennomført en halvdags workshop med ulike aktører med interesse for boligløsninger og boligpolitikk for eldre.

Et samfunn for alle: I stortingsmeldingen *Leve hele livet* er målsettingen tydelig formulert:

Å skape et samfunn for alle aldre er et hovedtema for kommune- og byplanlegging. Planlegging av infrastruktur i kommunene bør legge til rette for integrerte løsninger som fremmer fellesskap mellom generasjonene. Ikke minst gjelder dette utbygging av nye boligfelt og boligområder, der nye seniorboliger og omsorgsboliger bygges.

(Helse- og omsorgsdepartementet, 2018)

Med bakgrunn i dette og oppdragsbeskrivelsen har vi lett etter flergenerasjonskonsepter vi kan lære av. I casesamlingen mener vi å ha funnet og presentert en rekke interessante løsninger. I hovedsak kan man si at erfaringene i store trekk er positive. Eksemplene viser at fysisk nærhet og samlokalisering er et sterkt virkemiddel for at ulike mennesker skal møtes og samhandling kan skje. Dette må derfor betraktes som et viktig strategisk virkemiddel for å realisere målsettingene om levende og blandede lokalsamfunn slik det er beskrevet både i *Leve hele livet* og i folkehelsemeldinga *Gode liv i et trygt samfunn* (Helse- og omsorgsdepartementet, 2019). Casene presentert i denne rapporten illustrerer at det ikke fins ett svar eller ett konsept som er riktig. Det er heller grunn til å prøve ut flere ulike kombinasjoner av tilbud som kan bringe nye funksjoner og aldersgrupper sammen. Vi kan se at generasjonsmøter støttes av fysisk nærhet, men at generasjonene ikke nødvendigvis trenger å "bo under samme tak" det kan være nok å være naboer. Det er viktig at det fins arealer (ute og inne) og aktiviteter å møtes om. Videre kan organisatorisk samarbeid være en viktig faktor for at samhandling og møter faktisk skjer.

Vi anser det som svært viktig å samle og spre erfaringene som gjøres, slik at nye konsepter bygger videre på disse erfaringene. Generelt kan en si at det prøves ut for få nye løsninger. Det er mange spennende eksempler på organisering av boliger, og noen av dem har vært i drift i mange år. Erfaringene er i store trekk gode, men det fins i liten grad studier som dokumenterer erfaringene systematisk. Flere løsninger med stor overføringsverdi har likevel ikke blitt reproduisert eller skalert opp. Siden Husbankens støtte til forbilder og piloter ikke lenger fins, er det få stimuleringsordninger i Norge som kan bidra til å omsette målsettingene i *Leve hele livet* til konkrete planer eller løsninger. Det er stor variasjon i hvilken grad tilrettelegging for eldre er blitt et tverrfaglig ansvarsfelt i norske kommuner. Der finner vi ytterpunkter i begge retninger. Casene viser at boligpolitikk og områdeplanlegging er viktige strategiske virkemidler for at eldre kan mestre hverdagen selv, enten det handler om praktiske gjøremål, om å være aktiv eller å kunne være sammen med andre.

Aktivitet, deltakelse og sosialt fellesskap

Fra Stortingsmeldingen *Leve hele livet* (Helse- og omsorgsdepartementet, 2018):

Aktivitet, deltakelse og sosialt fellesskap er viktig for alle mennesker gjennom hele livet. Når temaet aktivitet og fellesskap er valgt som ett av hovedområdene for denne reformen, er det fordi fysisk, kulturell og sosial aktivitet og deltakelse er særlig viktig i alderdommen når både helsa og det sosiale nettverket ofte er i endring.

Det å bo sammen med andre kan være en god strategi for å forhindre ensomhet og inaktivitet. Erfaringene fra casene er gode. Beboerne trekker fram betydningen av at noen bryr seg og har omtanke. Mange seniorer har

både boligkapital og energi til å etablere nye fellesskapsløsninger i samarbeid med profesjonelle aktører. Ser vi til Finland, Danmark og Tyskland er det trykk på å etablere flere bofellesskap. Det er trolig grunnlag for at det også i Norge er et større marked for bofellesskap enn det boligutviklere har antatt. Skal man følge opp Stortingsmeldingen, så handler det å tilrettelegge boliger for eldre om mer enn å skaffe til veie universelt utformede boliger – de må også i større grad inspirere til fellesskap og aktiviteter.

Kommunale utleieboliger. Fra case-presentasjonen har vi flere eksempler på utleieboliger i bofellesskap. Den svenske modellen med trygghetsboende er å regne som en vellykket løsning. Terskelen for å flytte dit er lav og er ikke på samme måte sterkt behovsprøvd som omsorgsboligene i Norge. Det gir samtidig større frihet til bevisst å sette sammen blandede beboergrupper for å oppnå velfungerende bomiljøer. Erfaring tilsier at et bomiljø kan være selvdrevet og positivt, gitt at andelen som er skrøpelige ikke blir for stor. En boligbasert omsorgspolitikker fordrer at det også fins boalternativer for eldre som av ulike grunner ikke har boligkapital til å skaffe egen tilrettelagt bolig.

Områdeplanlegging. De fleste møter på tvers av generasjoner og aldre skjer i det offentlige rom ute og inne. Dette mener vi krever et langt sterkere fokus på områdenes sosiale møteplasser ute og inne. Gode sosiale møteplasser bør i langt større grad legges vekt på når nye og eksisterende områder skal utvikles. Internasjonalt omtales dette som sosial bærekraft, og det måles blant annet ut fra sosial miks, flerbruksarealer og andel offentlige arealer. Nabolag med en miks av generasjoner øker muligheten for at verdifulle kontakter kan oppstå mellom beboere med forskjellige evner og behov. Casene vi beskriver, illustrerer og bekrefter disse punktene. Tübingen-området omtales som Europas forbilde når det gjelder sosial bærekraft, og vi kan finne igjen de fleste elementene som er nevnt over. I tillegg har kommunen lagt stor vekt på å etablere nabolagets felles oppholdsarealer.

Oppgradering med tilgjengelighet som mål – heis et sentralt virkemiddel: For at eldre skal ha en reell mulighet til å bo hjemme så lenge de selv ønsker, er det nødvendig å øke tilgjengeligheten med flere heiser i bygårder og lavblokkbebyggelse. Heis er antakelig det enkelttiltaket som best kan bidra til at flere kan bli boende der de har bodd, selv om boligene ikke fullt ut er tilgjengelige. Så sant beboeren har trinnfri atkomst helt fram til sin leilighet, vil en stor andel eldre med funksjonsnedsettelse som ikke krever rullestol, kunne bo i leiligheter med enkel tilrettelegging. Heis er en stor investering, og er ofte bare mulig å gjennomføre når investeringsutgiftene kan fordeles på mange boliger. For mange beboere vil et heisprosjekt gi en uholdbar økning i boligprisen. For å nå målet om flere heiser i blokker og bygårder er det derfor behov for mer kostnads- effektive løsninger. Det visuelle uttrykket bør også tas med i betraktning. Spesielt i lavblokker med tospennere i tre etasjer (lavblokker som det er mye av i Norge), hvor bæreheis ikke betjener flere enn seks leiligheter, kan det derfor være grunn til å vurdere andre løsninger.

Boligrådgiving: Den kommunale boligrådgivningen, NAVs informasjon om hjelpemidler og Husbankens veiviser når en svært avgrenset gruppe eldre. For å øke omfanget av tilrettelagte boliger i eksisterende boligmasse er det viktig å nå fram også til mer ressurssterke mennesker, før deres behov blir prekære og på et tidspunkt da de er i stand til å gjøre selvstendige valg. Et mål bør være at de på sikt kan være mest mulig selvhjulpne i hjemmet og i nabolaget, og at eventuell tjenesteyting kan foregå på best mulige premisser. Samtidig vet vi at det er en slags vegring mot nettopp det; man ønsker helst å planlegge for "det gode liv". Derfor er det ikke bare eldre som bør stimuleres til å investere i sin framtidige boligsituasjon. Også de som nettopp har kjøpt bruktbolig, bør være en del av målgruppa.

Flere FoU-prosjekter tar for seg oppgradering av boliger med fokus på energieffektivisering, hvor brukskvalitet er sekundært (REBO, SEOPP og OPPTRE). Viktige motivasjonsfaktorer for oppgraderingen er økt komfort, mer moderne løsninger og lavere strømregning. Boligene har som regel et generelt behov for renovering og

bedre funksjonalitet. Til syvende og sist er ønsket om økt brukskvalitet en vesentlig driver, og det er derfor en luke her for å rette oppmerksomheten mot løsninger som kan ivareta flere faser av livet enn den beboerne befinner seg i når de uansett skal i gang med omfattende reovering.

Et felt som ligger mellom flere politikkområder: Planlegging for eldres bo- og livskvalitet ligger i skjæringspunkter mot mange kommunale politikkområder og tjenester. Ofte inngår dette arbeidet som en integrert del av en bredere satsing på sosialt bærekraftige samfunn. Mange kommuner har blitt drevne i å bryte ned siloveggene og jobber med temaer som boligpolitikk, omsorgspolitikk, distriktspolitikk, velferdsteknologi og aldersvennlig områdeplanlegging i konteksten av livskraftige sentre, omdømmebygging og attraktivitet. I disse kommunene finner vi de gode forbildene, men det kan bli flere av dem. Et av suksesskriteriene synes å være at kommunen klarer å holde fokus på sentrumsstrategi over flere år. Det krever god forankring i administrativ og politisk ledelse.

Forslag til nye konsepter og virkemidler: Basert på casene og drøftingen presentert i rapporten anbefaler vi fem ulike konsepter for å realisere ambisjonene i kvalitetsreformen *Leve hele livet*:

1. **Flergenerasjonskonsepter.** Bidra til å etablere flere nye kombinasjoner av tilbud.
Virkemiddel: Støtte til utvikling av flere skalerbare forsøk. Erfaringer etterprøves og gode eksempler markedsføres.
2. **Selvinitierte bofellesskap.**
Virkemiddel: Hjelp til samarbeidsprosesser med beboere, utbyggere, entreprenører og kommune.
3. **Utleieboliger** for eldre uten tilstrekkelig boligkapital.
Virkemiddel: Tilskuddsordning etter modell fra svenske Boverkets støtte til leieboliger for eldre (trygghetsboende) i Sverige.
4. **Helhetlig oppgradering av eksisterende boligområder,** med særlig vekt på etablering av heis i lavblokker, felles utearealer med universell utforming og mulighetsstudier for fortetting.
Virkemiddel: Økt tilskudd til flere heiser, videreutvikling av støtte til områdeløft og innovasjonskonkurranse for områdeutvikling.
5. **Sosialt bærekraftig områdeplanlegging gis økt prioritet.** Det er behov for å jobbe endra bedre med samspillet mellom boliger, næringsliv, kulturtilbud og offentlige tjenester.
Virkemiddel: Forskningsprogram for utvikling av forbildeområder.

I tillegg ser vi det som viktig å styrke etterprøving av løsninger, for å fremme forslag og strategier som "virker" sett i lys av de mål som er satt. Vi finner at en del kommuner har blitt flinke til å bryte ned siloveggene og jobber med temaer som boligpolitikk, omsorgspolitikk, distriktspolitikk, velferdsteknologi og aldersvennlig områdeplanlegging i konteksten av å styrke livskraftige sentre. Her finner vi de gode forbildene, men det er få av dem, og det er de samme som går igjen. Et av suksesskriteriene synes å være at kommunen klarer å holde fokus på en sentrumsstrategi over flere år. Det krever god forankring i administrativ og politisk ledelse. Et annet trekk som går igjen i flere kommuner, er at arbeidet med områdeplanlegging og sentrumsutvikling eksplisitt har hatt eldre som en av flere målgrupper. En helhetlig tilnærming bidrar til at man ikke bare legger til rette for å utvikle boliger for eldre, men også evner å utvikle det nærmiljøet som eldre skal delta i, og som gjør at de nettopp kan "Leve hele livet".

Summary

This report looks at the future of housing for elderlies in Norway. It lists several examples of how municipalities and private organizations have tried to look beyond traditional homes and institutions, to create age-friendly housing solutions. The study is based on interviews of employees for the Norwegian municipalities and for the Civil Office, area/building surveys, and interviews with the inhabitants and the projects' directors. At the end of the process, a half-day workshop took place with the presence of various stakeholders with an interest in housing solutions and housing strategies for the older population.

The report is motivated by the Norwegian administration's ongoing reform of eldercare, *Living throughout life* (in Norwegian: *Leve hele livet*; Ministry of Health and Care Services, 2018).

A society for everyone: The objective of *Living throughout life* is clearly formulated: *To create a society for all ages is a main theme for municipal and urban planning. The design of infrastructures in municipalities should make possible integrated solutions that foster intergenerational community. This applies especially to the development of new residential areas where new houses and care homes for the elderly are being built* (Ministry of Health and Care Services, 2018).

On the basis of this, as well as the projects' description, we have looked for multi-generational concepts of living that we can learn from. We believe that the cases we have found and presented here are very interesting solutions. Essentially, it can be said that the experiences are mostly positive. The examples show that physical proximity and co-location are strong tools for different people to meet and interact. Therefore, this must be considered to be an important strategic tool in order to reach the objective for a lively and blended micro-society as it is described in *Living throughout life* and in *Good lives in a safe society* (in Norwegian: *Gode liv i et trygt samfunn*; Ministry of Health and Care Services, 2019). The cases presented in the report illustrate that there is not one single answer or concept which is appropriate. Our advice is to try out different combinations of offers which can bring new functions and age-groups together. While we can see that the meeting of generations is helped by physical proximity, generations do not necessarily need to "live under the same roof". It is adequate to be in the same neighbours. It is more important that there is space (outside and inside) to meet in and activities to meet for. Furthermore, collaboration for organising this can be an important factor to ensure that the interaction actually takes place.

We consider it very important to gather and disseminate experiences so that new concepts build on the lessons learned from previous ones. In general, one can say that too few new solutions are being tested. There are many exciting examples of the organisation of housing, and some of them have been in operation for many years. The experiences are mostly good, but there are limited studies that systematically document the experience. However, several solutions with high transfer value have not been reproduced or scaled up. Since the support by the Norwegian State Housing Bank for prototype-models and pilots is no longer available, there are few incentive schemes in Norway that contribute to turning the objectives of *Live throughout life* into concrete plans and solutions. There is considerable variation in what degree accommodating for the elderly has become a responsibility of interdisciplinary character by Norwegian municipalities. There we find extremes in both directions. The cases demonstrate that housing policy and urban planning are important strategic tools so that the elderly manage everyday life on their own, irrespectively whether this regards practical tasks, or being active, or being with others.

Activity, participation, and social community: From *Living throughout life: Activity, participation and social community are important to all humans throughout their lives. The theme of activity and community is chosen as one of the main areas for this reform, because physical, cultural and social activity and participation*

are especially important in old age, when both health and the social network are often changing (Ministry of Health and Care Services, 2018).

Living with others can be a good strategy to prevent loneliness and inactivity. The experiences from the cases are good. The residents point out how important it is that someone cares and is considerate. Many seniors have both the housing capital and the energy to establish new solutions of communal living in collaboration with professional stakeholders. In Finland, Denmark and Germany, there is pressure to establish more community housing. It is likely that in Norway too, there is a larger market for community housing than developers have assumed. According to the reform's ambition, facilitating housing for the elderly entails more than providing universally designed houses. They must as well inspire community and activities.

Municipal rental housing: We have found several examples of municipal rental housing. The Swedish model of security housing can be considered a successful solution. Moving-in requirements are limited and not need-focused like care housing in Norway. At the same time, this gives greater freedom to intentionally put together mixed residents' groups in-order to achieve well-functioning living environments. Experience from Sweden indicates that a living environment can be self-driven and positive, given that the percentage of those who are frail does not become too large. A housing-based care policy requires that there are also housing alternatives for the elderly, who for various reasons do not have the housing capital to provide their own adapted housing.

Area Planning: Most meetings across generations and ages take place in public spaces, indoors and outdoors. We believe this requires a much stronger focus on the local social meeting points, both inside and outside. Good social meeting places should be much more appreciated when it comes to the future development of new and existing areas. Internationally, this is referred to as social sustainability, and it is measured among other things based on social blending, multi-use areas and the percentage of public spaces. Neighbourhoods with a mixture of generations increase the possibility that meaningful interactions can occur among residents with different abilities and needs. The cases we describe illustrate and confirm these points. The Tübingen area is referred to as the European role model for social sustainability, where we can find once again most of the elements mentioned above. In addition, the municipality has placed great emphasis on establishing the neighbourhood's common living areas.

Upgrading with accessibility as a target – the elevator as key tool: In order for the elderly to have a real opportunity to live at home for as long as they want, it is necessary to increase accessibility by installing more elevators in apartment and low-rise buildings. The elevator is probably the single measure that can contribute so that more people can continue living at the same place, even though the houses themselves are not fully accessible. As long as the resident has stair-free access to their apartment, a large percentage of elderly people with disabilities which do not require wheelchair, will be able to live in apartments with simple modifications. An elevator is a great investment from a society view but is often only possible when the expenses can be distributed across many houses. For many residents, the project of installing an elevator will result in an unmanageable increase in their housing expenses. In-order to reach the goal of more elevators in apartment buildings, more cost-effective solutions are needed. The visual expression should also be taken into consideration.

Housing counselling: The municipal counselling service for housing, the information on support from NAV(the Norwegian Labour and Welfare Administration), and Veiviseren.no (a digital toolbox by the Norwegian State Housing Bank) reach a very limited group of the elderly population. To increase the number of adapted houses, it is important to approach more resourceful people as well, before their needs become precarious and at a time when they are able to make independent choices. One goal should be that in the long run, they can help themselves as much as possible in their home and in the neighbourhood, and that any service

can be provided on the best possible terms. At the same time, we know that there is sometimes denial towards that, as some would prefer to plan for "the good life" (i.e. a state of living where you are healthy and functional). Therefore, it is not only the elderly who should be encouraged to invest in their future housing situation. Those who have just bought second-hand houses should be included in the target group as well.

Several research and development projects cover upgrading of houses with a focus on energy efficiency, where quality of use is secondary (REBO, SEOPP and OPPTRE). Important motivational factors are increased comfort, more modern solutions, and lower electricity bills. The houses usually have a general need for renovation and better functionality. However, the desire for increased quality of use is a major drive, and therefore, there is a gap which draws attention to solutions which can accommodate more phases in life than just the one the residents are in, when they are in the process of extensive renovating.

A field that lies among several types of policy: Planning for the quality of housing and living for the elderly lies in cross-roads for many municipal policies and services. This often entails that the work is integrated as a part of broader commitment to socially sustainable communities. Many municipalities are determined to destroy the barriers, and work on topics such as housing policy, care policy, district policy, welfare technology and age-friendly area planning in the context of lively centres, reputation building and attractiveness. It is in these municipalities that we find the role models. One of the success criteria is believed to be that the municipality manages to stay focused on central strategy for several years. It requires a firm foundation in administrative and political leadership.

Proposals for new concepts and functions: Based on the cases and the discussion presented in the previous chapters, we recommend five different concepts to realise the aspirations of quality reform *Live throughout life* (Norwegian title: *Leve hele livet*).

1. **Multi-generational concepts.** Contribution to establish more new combinations of offers. Function: Support for the development of more scalable efforts. Experiences are controlled and good examples are marketed.
2. **Self-initiated community housing.** Function: Assist in collaborative processes with residents, builders, contractors and the municipality.
3. **Rental housing** for the elderly without adequate housing capital. Function: Funding allocation following the Swedish National Board of Housing's model of support for rental housing for the elderly (security housing) in Sweden.
4. **Holistic upgrade of existing residential areas,** with special emphasis on the installation of elevators in low-rise buildings, common outdoor areas with universal design, and feasibility studies on condensation. Function: Increased funding for more elevators, further development of the support for area uplifting and innovation competition for area development.
5. **Socially sustainable area planning is given higher priority.** There is need to work even better on the interaction between housing, business, cultural capacity and public services. Function: Research program for the development of role models.

In addition, it is important to strengthen the testing of solutions, to promote proposals and strategies that "work" based on the goal. We find that some municipalities have become good at breaking down the wall and are working on topics such as housing policy, care policy, district policy, welfare technology and age-friendly area planning in order to empower lively centres. Here are the good examples. Despite that there are only few of them, it is them which are being replicated. One of the success criteria seems to be that the municipality manages to stay focused on a central strategy for several years. It requires a firm foundation in administrative

and political leadership. Another feature that is common to several municipalities is that the work on area planning and city centre development has explicitly had the elderly as one of the target groups. A holistic approach contributes to not only facilitating the housing development for the elderly, but also developing the immediate environment in which the elderly will participate, which in turn enables them to "live throughout life".

Forkortelser

Bufdir: Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet

DiBK: Direktoratet for byggkvalitet

HOD: Helse- og omsorgsdepartementet

KMD: Kommunal- og moderniseringsdepartementet

KS: Kommunenes organisasjon

NAL: Norske Arkitekters Landsforbund

SSB: Statistisk sentralbyrå

Innhold

Forord	3
Sammendrag	4
Summary	7
1 Behovet for nye løsninger	15
1.1 En voksende og aldrende befolkning	15
1.2 Behov for å tenke nytt rundt bolig og boformer	16
1.3 Nullvekst for sykehjemsplasser	17
1.4 Behov for nye fokus og nye tiltak.....	18
2 Metodisk tilnærming	21
2.1 Befaringer på boligprosjekter.....	21
2.2 Metode og utvalgsprosess for telefonintervjuer.....	22
2.3 Workshop.....	23
3 Eksempler på flergenerasjonsløsninger med institusjoner	24
3.1 Generationernes Hus, Aarhus, Danmark.....	24
3.2 Multigenerational Quarter i Jätkäsaari, Helsingfors, Finland	27
3.3 Ladesletta HVS, Trondheim kommune	30
3.4 Flergenerasjonshus Eckinge, Tyskland.....	33
3.5 Flergenerasjonshusene i Heslach og Sonnenberg, Stuttgart, Tyskland.....	35
3.6 Bråta Helse- og aktivitetssenter, Mjøndalen, Drammen	39
4 Eksempler på bofellesskap med flere generasjoner	43
4.1 Vindmøllebakken, Stavanger	43
4.2 Nestunvannet Terrasse, Selvaag Bolig, Bergen	44
4.3 Villa Holmboe, Tromsø	48
5 Eksempler på seniorbofellesskaper	51
5.1 Kotisatama bokollektiv, Helsingfors.....	51
5.2 Kampen Omsorg+, Oslo	53
5.3 Helgetun, Bergen	56
5.4 Mölndalsbostäders trygghetsboende, Göteborg, Sverige.....	58
5.5 Pastor Fangens vei 22. Seniorhuset, Oslo Kommune, Bydel Nordre Aker	59
5.6 Østeråstunet, Bærum.....	66
5.7 Skyttertunet Kongsberg	68

6	Områdeplanlegging som strategi	71
6.1	Urban landsbyutvikling på Åkle, Iveland kommune	71
6.2	Sosiale møteplasser for eldre, et prosjekt i Trondheim kommune.....	75
6.3	Vegårshei	78
6.4	ByOasen, København.	79
6.5	Ny Krohnborg skole og Ny Krohnborg kultursenter	83
6.6	The Tübingen development strategy: Small-scaled, urban, diverse.....	85
7	Tilrettelegging av eksisterende bygningsmasse	91
7.1	Generelt.....	91
7.2	Kilder til kunnskap.....	91
7.3	Nødvendige kvaliteter for hjemmetjenesten	92
7.4	Kvaliteter for beboerne	93
7.5	Ulike konsepter for tilrettelegging av eksisterende boliger	93
7.6	Utearealer.....	96
7.7	Framtidssikring av eksisterende nabolag	96
7.8	Eksempel: Universell utforming og tilgjengelighet som strategi i et boligområde.....	97
8	Boligrådgiving	99
8.1	Boligrådgiving i kommunal regi.....	99
8.2	Annen type veiledning	100
9	Boligpolitikk, regulering og virkemidler	104
9.1	Generelt.....	104
9.2	Sentrale dokumenter på omsorgsfeltet.....	104
9.3	Boligsosialt arbeid og boligpolitikk.....	105
9.4	lover og regelverk.....	106
9.5	Dagens virkemidler og tiltak.....	107
9.6	Avsluttede prosjekter og tilskudd	111
9.7	Inspirasjon fra andre nordiske land.....	112
9.8	Anbefalte virkemidler for nye boformer for eldre	114
10	Drøfting av case og virkemidler	116
10.1	Innledende betraktninger	116
10.2	Erfaringer fra casene	116
10.3	Erfaringer fra kommunene	124
10.4	Drøfting av behov for nye boligrelaterte virkemidler og tiltak.....	125
11	Konklusjon: Forslag til nye konsepter og virkemidler	128

12	Referanser	130
13	Vedlegg:	135
13.1	Utdrag og oversettelse av resultater fra prosjektet DIABAHS (Dialog Bygg Holdbart for Seniorer):	135
	Hva tenker seniorer om seniorboliger, og hvem flytter dit?	135
13.2	Erfaringer fra norske bofellesskap for eldre.....	137

1 Behovet for nye løsninger

Det heter seg at alle ønsker å leve lenge, men ingen ønsker å bli gamle. I det ligger det både et ønske om en lang og god alderdom med tid til å gjøre det man liker best, men også en frykt for nedsatt funksjonsevne og redusert verdighet. Heldigvis har vi et godt utbygd velferdssamfunn i Norge, hvor helsevesenet og kommunene er pålagt å ivareta oss når vi ikke lenger evner å gjøre det selv. Utbyggingen av velferdsstaten er tuftet på høy arbeidsdeltakelse fra en høykompetent arbeidsstyrke, store inntekter fra naturressursene og en velorganisert offentlig sektor. De siste tiårene har vi blitt vant til at rammene for det som er mulig å få til, stadig utvides. Mange land ser til Norden når de snakker om velferdsordninger for eldre.

Flere av drivkreftene som har hjulpet oss, er nå i ferd med å endre retning. Demografien endrer seg slik at andelen som er i yrkesaktiv alder, synker. Det reduserer både skattegrunnlaget og tilgangen til arbeidskraft i omsorgssektoren. Det grønne skiftet stiller også spørsmål ved hvor lenge Norge kan nyte godt av inntektsstrømmen fra de fossile energibærerne olje og naturgass. En svakere krone gjør det mindre attraktivt for helsepersonell å emigrere til Norge fra utlandet, fordi lønningene man tjener i omsorgssektoren her blir likere den lønnen man kan tjene i andre land. Det er også et etisk spørsmål i hvilken grad vi bør tiltrekke oss utenlandsk helsepersonell når andre land sårt trenger denne kompetansen selv.

På etterspørselssiden ser vi en eldre befolkning og et høyere antall personer som lever med kroniske lidelser. Mange av disse bor fortsatt i boliger som er dårlig tilpasset Eldres funksjonsnivå. Noen velger å flytte til mer lettstelte boliger, men da ofte med det resultat at man forlater et nabolag og en bekjentskapskrets som man har levd i store deler av livet. Stadig flere lever alene. Kommunene og helsetjenesten har i lang tid sett behovet for å tenke mer helhetlig og forebyggende rundt Eldres boform. Dels skyldes det at man alt i dag ser et stort press på både institusjonsplasser og hjemmebaserte tjenester. Dels skyldes det en økende erkjennelse av at psykiske og sosiale forhold er viktig for både livskvalitet og helse.

Digital teknologi innebærer både muligheter og utfordringer for eldre som skal klare seg selv. På den ene siden er det et stort tilbud av velferdsteknologi (også kalt trygghets- og mestringsteknologi) som søker å bistå i dagligdagse utfordringer. På den annen side skaper mange av de samme teknologiske løsningene digitale generasjonsskiller, og utfordrer kompetansen til både brukere og omsorgstjenestene.

I de neste delkapitlene går vi mer i dybden på hvor utfordrende den demografiske utviklingen er, og hvordan problemstillingen har vært fulgt opp tidligere.

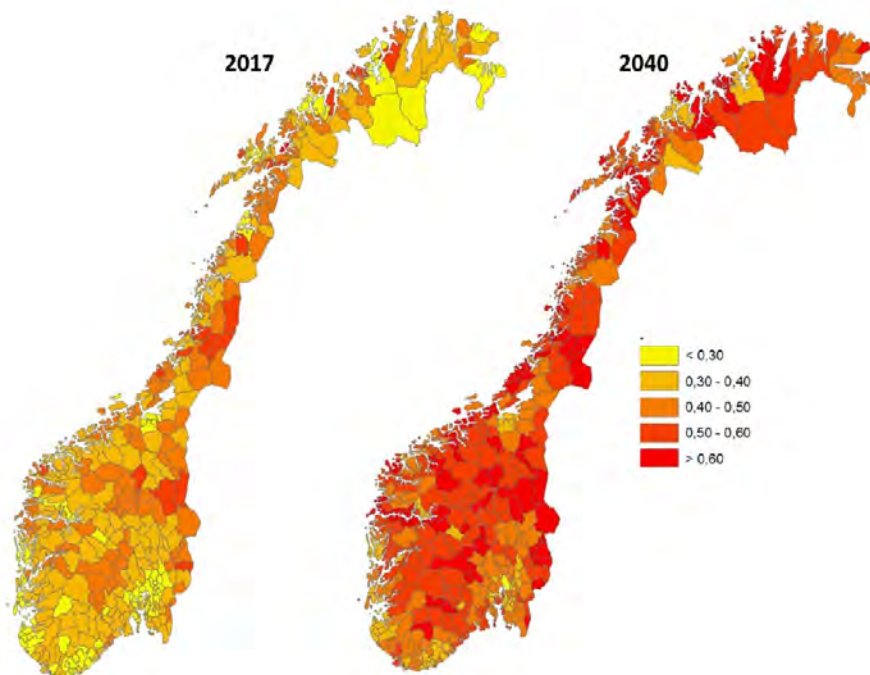
1.1 En voksende og aldrende befolkning

Norge står overfor en betydelig endring i alderssammensetningen i befolkningen. Den såkalte eldrebølgen har vært diskutert i en rekke utredninger over lang tid og har lagt grunnlaget for innovasjonsaktivitet i kommunene og statlige etater.

Statistisk sentralbyrå (SSB) anslår i sitt hovedscenario for befolkningsframskriving (MMMM) at vi blir seks millioner innbyggere før år 2040, mot ca. 5,3 millioner i dag.¹ Men samtidig som det blir flere personer i yrkesaktiv alder (fra 19 til 66 år), er det enda flere som forsvinner ut av arbeidsstyrken fordi de pensjonerer seg. Det medfører at omsorgsbyrden for eldre, målt som andelen eldre (67+ år) per innbygger i yrkesaktiv alder, øker. Omsorgsbyrden for eldre er forventet å gå fra 25 % i 2020 til 30 % i 2030, og videre til 37 % i 2040. Det betyr at mens vi i dag har omtrent 4 yrkesaktive per pensjonist, vil det kun være ca. 2,7 yrkesaktive per pensjonist om 20 år.

¹ Kilde: Statistisk sentralbyrå: www.ssb.no/folkfram

De aller fleste kommuner har i dag god innsikt i hvordan eldrebølgen vil slå ut for dem, og mange kjenner på utfordringene allerede i dag. Det er likevel nyttig å minne om hvor store utfordringene er totalt sett, og hvor ulikt befolkningsaldringen slår ut i forskjellige deler av landet. Alderdommen slår ikke likt ut for alle innbyggerne, og heller ikke for de ulike regionene og kommunene. Rogne & Syse (2017) beskriver grundig hvordan distriktene rammes ekstra hardt ved at ungdommen flytter til byene, mens de eldre blir igjen i utkantene. De har blant annet laget et kart som viser omsorgsbyrden for eldre i kommunene i 2017 og 2040, se figuren nedenfor. Kartet illustrerer hvordan tilstanden i dagens mest utsatte kommuner vil være helt normal i 2040. Storbyene vil også oppleve en befolkningsaldring, men i mindre grad enn resten av landet. Kun Oslo er forventet å ha en omsorgsbyrde for eldre under 30 % i 2040.



Omsorgsbyrden i norske kommuner, faktisk (2017) og framskrevet (2040)

Kilde: Rogne og Syse (2017). Merk: Omsorgsbyrde definert som antallet innbyggere i alderen 65+ per innbygger i alderen 20-64 år

Det synes verd å minne om at det er en tydelig forskjell mellom kjønnene når det gjelder aldringsprosess og funksjonsevne. Gjennomsnittlig pensjonsalder er noe lavere for kvinner (64 år) enn for menn (65 år). Det kan ha sammenheng med at en betydelig høyere andel kvinner melder fra i arbeidskraftundersøkelsen (AKU) at de har en grad av funksjonshemming. Til gjengjeld er forventet levealder for kvinner ca. tre år lengre enn for menn. I 2020 er forventet levealder for kvinner beregnet til 84,7 år, mens for menn er den beregnet til 81,6 år.² Kvinner lever altså flere år med redusert funksjonsevne enn det menn gjør.

1.2 Behov for å tenke nytt rundt bolig og boformer

Nye løsninger for Eldres livssituasjon krever nye typer tiltak i hele tiltakskjeden, og samhandling både innenfor ulike deler av offentlig sektor og mellom offentlig og privat sektor. Utvikling av nye teknologiske løsninger og nye boligløsninger anses som to viktige strategiske virkemidler for å møte disse utfordringene, sammen med nye måter å organisere tjenestene på (jf. Hagen-utvalgets mandat, NOU 2011:11). Til tross for gjentakende poengteringer i politiske dokumenter har innovasjonsfokus først og fremst vært knyttet til bruk

² Forventet levealder i 2020 for menn og kvinner etter SSBs hovedalternativ.

av velferdsteknologi. Det har i liten grad systematisk blitt prøvet ut nye måter å bo og organisere nærmiljø på, og det er lite dokumentert kunnskap om oppnådde effekter og betalingsvilje for ulike modeller.

På landsbasis har fortsatt "om lag 35 % av de boligene hjemmetjenesten besøker [...] fysiske hindre" (Ekhaugen, Lande Bjerkmann, Ekeland & Holden, 2018, s. 8). Det kan man anta har betydning for ressursbruken i pleie- og omsorgstjenestene. Hjemmetjenesten rapporterer at for om lag 90 % av disse boligene fins det tiltak som kunne gjort brukeren mer selvhjulpent, redusert behovet for hjemmetjenestene, og/eller utsatt behovet for flytting til omsorgsbolig eller sykehjem. Man mener altså fortsatt at det er mye å spare på utbedringer av eksisterende bygningsmasse (Ekhaugen, et al., 2018). I rapporten hevdes det at ved å fjerne fysiske hindringer i boliger kan man redusere behovet for offentlige omsorgsboliger/sykehjem, hjemmetjenester og antall ansatte per besøk fra hjemmetjenestene. Mange kommuner hevder også at de har stor effekt av samlokalisering og sentralisering av boliger for disse gruppene. Det reduserer tjenesteapparatets tidsbruk til transport, og det bidrar til at eldre selv får lettere tilgang til service, aktiviteter og sosial kontakt også etter at de slutter å kjøre bil.

I de store byene har en vesentlig andel av den eldre befolkningen selv flyttet til nye boligkomplekser med tilgjengelige boliger. Det forutsetter som regel at man kan selge eksisterende bolig og utløse boligkapital som kan investeres i ny bolig. Omsetning av brukt bolig kan være utfordrende i mange distriktkommuner, der boliger kan ha en relativt lav salgsverdi (pga. beliggenhet) som minsker mulighet for å reinvestere i ny bolig. I rapporten *Samfunnsvirkninger av boligpolitikk* kommer det fram at seniorer (50+) generelt oppfattes som et viktig markedssegment av de fleste bedriftene/boligbyggelagene i undersøkelsen (Sørvoll & Løset, 2017). Men aktørene har naturlig nok størst oppmerksomhet rettet mot de som sitter på boligkapital. Bare 4 av 53 bedrifter oppgir at eldre med under gjennomsnittlig kjøpekraft anses som et viktig segment. Eldre med mindre kjøpekraft må derfor betraktes som en boligsosial utfordring, spesielt i mindre kommuner. På spørsmålet: Hvis det offentlige hadde redusert virksomhetens økonomiske risiko ved utbygging, for eksempel i form av kjøp av leiligheter eller hjemmetjenestebase, svarer virksomhetene at de i betydelig større grad (84 %) kunne vært interessert i for eksempel å bygge leilighetskomplekser med fellesfunksjoner rettet mot eldre kjøpergrupper. Dette setter søkelyset på behovet for andre og nye virkemidler.

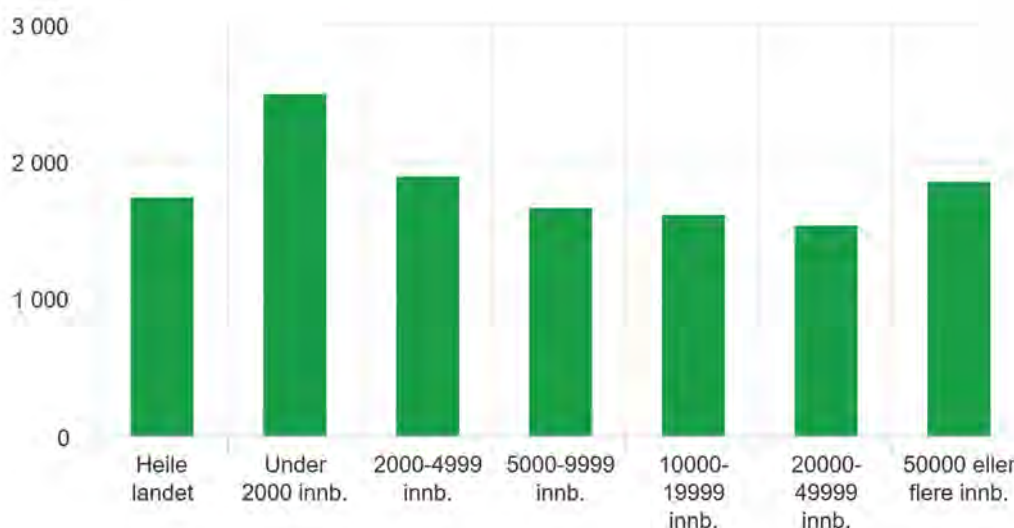
Ifølge rapporten *Eldres boligsituasjon* (Sørvoll, Sandlie, Nordvik & Gulbrandsen, 2016) eide omkring ni av ti hushold i aldersgruppa 50–79 år egen bolig i 2015, enten som selveiere eller som andelseiere i borettslag. Blant husholdningene der hovedpersonen er 80 år eller eldre var eierandelen noe lavere. Her eide omkring fire av fem egen bolig. Det viser at en ikke ubetydelig andel går fra å eie til å leie egen bolig i eldre år, men at dette hovedsakelig skjer når de er over 80 år. Over tid er det imidlertid stadig færre som gjør dette. Fra 2001 til 2015 sank leieboerandelen i de to eldste aldersgruppene. Det er viktig fordi flere av de internasjonale eksemplene vi viser i denne rapporten baserer seg på en eiermodell hvor de eldre leier leilighetene de bor i.

1.3 Nullvekst for sykehjemsplasser

Tall innrapportert til KOSTRA viser at det i 2018 var 39 627 sykehjemsplasser i omsorgstjenesten. Antallet sykehjemsplasser i Norge har vært nær uendret på ca. 40 000 i perioden 2008-2018. I den grad det har skjedd endringer i perioden, er de i hovedsak drevet av en fortsatt nedgang i antallet aldershjemsplasser (554 plasser i 2018) og redusert antall plasser i privateide sykehjem (4 252 plasser i 2018). Dekningen av sykehjemsplasser faller med kommunestørrelse, slik at det er de minste som har høyest antall sykehjemsplasser per 10 000 innbyggere over 80 år. Unntaket er de aller største kommunene, se figur nedenfor.

Ifølge *Demensplan 2020* (Regjeringen, 2015) har investeringstilskuddet i perioden 2008 til oktober 2015 innvilget tilskudd til bygging og modernisering av 11 804 boenheter, fordelt på henholdsvis 5 345 plasser i omsorgsbolig og 6 449 plasser i sykehjem. Når antallet sykehjemsplasser ikke øker, tyder det på at

investeringstilskuddet enten har medført en kvalitetsforbedring av de tilgjengelige plassene ved at gamle sykehjem avvikles, eller en relokalisering av sykehjems plasser til andre kommuner. Utviklingen kan delvis forklares med at det har vært en relativt svak vekst i de eldste alderskullene (over 85 år). Det er også en indikasjon på at det er uforholdsmessig dyrt for kommunene å tilby heldøgns omsorgsplasser til innbyggerne. I tråd med overordnede målsettinger leter kommunene etter nye mellomløsninger og at eldre som har boligkapital, kan finne gode boligtilbud på det private boligmarkedet.



Antall plasser i sykehjem per 10 000 innbyggere over 80 år, etter kommunestørrelse. Kilde: SSB³

1.4 Behov for nye fokus og nye tiltak

Regjeringens strategi for et aldersvennlig Norge, *Flere år – flere muligheter*, tar utgangspunkt i at den pensjonerte delen av befolkningen blir stadig friskere og lever stadig lenger. Det legges opp til at den økende andelen eldre skal ses på som en ressurs for samfunnet, og ikke som en trussel eller en belastning. Men for å realisere denne visjonen må samfunnet tilpasses ytterligere. Derfor retter strategien seg mot utviklingen av aldersvennlige lokalsamfunn, økt involvering av frivillig sektor og fokus på helsefremmende tiltak, blant annet.

For å nå målene i strategien har regjeringen lansert reformen *Leve hele livet*. Det er en femårig reform (2019-2023) av omsorgstilbudet til de eldre hvor kommunestyrene oppfordres til å prøve ut 25 konkrete forslag til løsninger. Boform berører flere av hovedtemaene i reformen. Eksempelvis skal helse- og omsorgstjenestene "invitere til aktivitet og deltakelse og gi bistand til selv å mestre hverdagen til tross for sykdom og funksjonstap" (Helse- og omsorgsdepartementet, 2018, s. 10). Det er planlagt en informasjonskampanje med fokus på å planlegge for egen alderdom ved å 1) tilrettelegge egen bolig, 2) investere i venner og sosialt nettverk og 3) opprettholde best mulig funksjonsevne gjennom et aktivt liv. Fellesskap og aktivitet skal fremmes ved å finne gode plasser for møter på tvers av generasjonene, og kommunene oppfordres til å utvikle politikk og planverk for dette. Sykehjem og omsorgsboliger skal helst bygges slik at de tilrettelegger for felles utnyttelse av fysiske og menneskelige ressurser i nærmiljøet. Overgangen mellom eget hjem og sykehjem skal gjøres så skånsom som mulig, og ikke minst skal man arbeide for at boligene tilpasses den enkeltes individuelle interesser, behov og ønsker.

Strategien for det boligsosiale arbeidet er beskrevet i *Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)*. Dette arbeidet retter seg mot grupper som har særlige problemer med å etablere seg i boligmarkedet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014). Det kan skyldes økonomiske, kulturelle,

³ Bildet er gjengitt fra <https://www.ssb.no/helse/artikler-og-publikasjoner/faerre-institusjonsplassar-i-omsorgstenesta>.

helsemessige eller andre forhold. Kommunenes rolle i å bistå sine innbyggere i kontakten med hjelpeapparatet er nok tydeligere på dette feltet enn når det gjelder eldre som tematisk gruppe. I praksis er det mange av de samme personene som arbeider med boligsosialt arbeid som involveres i planleggingen av boløsninger for eldre. Det har fordeler siden disse kjenner flere sider av boligmarkedet i kommunen. Samtidig ser vi at de ansatte har ulike formeninger om hvorvidt kommunen bør sette av ressurser til å hjelpe en befolkningsgruppe som totalt sett anses å være velbemidlet og ressurssterk.

I tråd med oppdragsgivers ønske skal vi i dette prosjektet konsentrere oss om bolig- og nærmiljøutvikling som fremmer Eldres livskvalitet i tråd med reformen *Leve hele livet*. Mens de fleste av dagens ordninger og målsettinger har rettet seg mot de eldste med størst hjelpebehov, ønsker vi i større grad å sette søkelys på perioden av livet før behov for omfattende pleie eller omsorgstjenester melder seg, og hvor det fortsatt er mulig å planlegge videre boligkarriere/foreta boligvalg – ikke fordi dette er en viktig gruppe å støtte, men fordi det er sosiale nettverk og aktiviteter i denne tiden man kan lene seg til når man etter hvert blir mindre mobil. Det er derfor et poeng å få med overgangsfasen fra man er funksjonsfrisk til man eventuelt gradvis blir avhengig av støtte eller pleie. Fra man slutter i yrkeslivet er det mange som har 15 til 20 relativt funksjonsfriske år hvor de kan bidra til å skape et godt lokalmiljø, forberede alderdommen og utvikle nettverk de kan ha glede av når helse svikter. Vi tror derfor at de yngre eldre må verdsettes og mobiliseres som aktive samfunnsdeltakere om vi skal lykkes med å skape et bedre lokalmiljø for alle.

Verdens helseorganisasjon (WHO) har satt i gang et omfattende arbeid for å hjelpe både store byer og små lokalsamfunn til å forberede seg på den raske aldringen og den økende urbaniseringen. Prosjektet "Aldersvennlige byer" er opptatt av miljømessige, sosiale og økonomiske faktorer som påvirker Eldres helse og trivsel. WHO har gjennom dette arbeidet indentifisert åtte avgjørende faktorer for et aldersvennlig sted:

- utendørsområder og bebyggelse
- transport
- bolig
- sosial deltakelse
- respekt og sosial inkludering
- deltakelse i samfunns- og arbeidsliv
- kommunikasjon og informasjon
- sosial- og helsetjenester

I likhet med WHO's oversikt viser rapporten *Bokkvalitet og hverdagsliv for eldre* (Wågø & Høyland, 2009) at bokkvalitet sett fra eldre beboeres perspektiv omhandler flere dimensjoner. Rapporten peker på at universell utforming og boliger uten terskler og kanter er viktige virkemidler for at eldre skal kunne bli boende hjemme i egen bolig, men det er ikke nok alene. Også helt andre faktorer som for eksempel opplevelse av trygghet, mulighet for å nå service, nærhet til tjenesteapparatet, muligheten for å ivareta sosiale nettverk, delta i sosiale fellesskap samt det å kunne være fysisk aktiv er viktige faktorer for å få et hverdagsliv med mening og som inspirerer til aktivitet. Dette er faktorer som påvirkes sterkt av boliglokalisering og hvilke tilbud og kvaliteter som fins i nærmiljøet.

Da forskerne i prosjektet "Sosial omsorg – fra blind flekk til sentral innsats i hjemmebaserte tjenester?" (Munkejord, Schönfelder & Eggebø, 2018) spurte om hjelpen beboerne fikk fra omsorgstjenestene, ga de uttrykk for at de fikk det de trengte av helsetjenester, tilrettelegging i huset og praktisk hjelp til matlaging, dusjing og påkledning. De savnet imidlertid å ha noen å snakke med og noe meningsfylt å gjøre i løpet av dagen. Mange ga uttrykk for at de ønsket hjelp med å komme ut av huset for å se andre mennesker.

Eldreomsorgen er først og fremst rettet inn mot å gi nødvendig helsehjelp og praktisk bistand i hjemmet, som hygiene og husstell. Det medisinske er prioritert og det sosiale er nedprioritert.

En kvinne i 80-årene fortalte: "Når de er her for å vaske meg og kle på meg strømpene, så sier jeg at jeg skulle vært på kafeen. Men de svarer meg ikke på sånt. Nei, de skal bare vaske meg, så det er bare å holde seg hjemme". Mange internasjonale studier viser det samme, nemlig at det å ha gode sosiale relasjoner og meningsfulle aktiviteter er viktig for folk. Dette er ikke nytt. Men det er likevel verdt å løfte det fram. Forsker Helga Eggebø understreker at *sosial omsorg* ser ut til å være en blind flekk i norsk eldreomsorg.

2 Metodisk tilnærming

Oppgaven har vært å spenne over et vidt spekter av ulike innovative boligløsninger tilpasset eldre, og beskrive dem med hensyn til kvaliteter og svakheter. Vi har vurdert både nybygg og tilpasninger av eksisterende boliger, for både eie- og leiemarkedet. I tillegg har vi sett på hvordan statlig og kommunal sektor kan stimulere og legge til rette for at flest mulig kan bli boende i egen tilrettelagt bolig. Vi har innhentet kvalitativ informasjon fra et stort antall personer med ulike roller inn mot boligmarkedet og eldreomsorgen. Det omfatter kommuner, stat, boligutviklere, boligbyggelag og beboere som leieboere og boligeiere.

Vi har valgt å prioritere beskrivelser og erfaringer fra ulike boliger og prosjekter som relaterer seg til nye boformer for eldre. Dette er gjort som case-studier. Kunnskapen om casene er samlet inn med metoder som utfyller hverandre, såkalt metode-triangulering. Metodene er befarings, semistrukturerte intervjuer og dokumentstudier. Vi har også inkludert kunnskap fra tidligere gjennomførte prosjekter for å komplettere oversikten over forbildeprosjekter. Deltakelse i Nordisk forskernettverk har gitt oss informasjon om prosjekter som anses som nyskapende og/eller framtidsrettede i Norden.

Vi vil videre argumentere for at det ikke nødvendigvis handler om å utvikle nye konsepter, men også finne ut av hvordan nye ideer fungerer i praksis og hvordan disse kan videreutvikles og skaleres opp. Vi er opptatt av nytenking og innovasjon, men like viktig som det å stadig bringe nye ideer til torgs, mener vi det handler om å trekke erfaringer. Ut ifra dette perspektivet har vi gjennomført studien ved å belyse eksisterende konsepter og drøfte erfaringene med disse for at dette igjen kan danne grunnlag for å foreslå oppskalering eller videreutvikling av konsepter og løsninger. En del av empirien i dette kapitlet om eksisterende bygningsmasse baserer seg på tidligere prosjekter om tilrettelegging av boliger for økt tilgjengelighet.

Mot slutten av prosjektperioden ble det arrangert en workshop (arbeidsverksted) med aktører fra byggenæringen, kommunene og relaterte etater. Her fikk oppdragsgiver presentert noen av funnene, og det ble gjort gruppearbeid. Flere innspill gitt under arbeidsverkstedet ble fulgt opp og er inkludert i rapporten. Styrken ved denne tilnærmingen var særlig at vi fikk belyst problemstillingen fra ulike sider. Vi fikk også nytte av tilgang til mange svært kompetente personer, med lang erfaring i feltet.

Vi har fått fram sluttbrukernes stemmer ved å referere til intervjuer med beboere og deres erfaringer i de aller fleste av casene som er beskrevet. Vi har også trukket inn en masteroppgave som nettopp belyser Eldres egne erfaringer, gjennomført på Høgskolen i Innlandet, Lillehammer (Moe, 2019).

Det fins få studier som måler hvilken effekt ulike boligløsninger har på livskvalitet for beboere og ressursbruk for ansatte i omsorgstjenesten. I hvilken grad ulike boliger og nærmiljøer bidrar til at eldre mestrer mer selv, hjelper hverandre eller bidrar på andre måter i samfunnet er i liten grad målt. Det skal særskilt vurderes hvilke tiltak som bidrar til stabile og trygge bomiljøer, og hvordan man kan utløse positive krefter i nærmiljøet. Dette er store spørsmål, og de er foreløpig besvart ut ifra kvalitative intervjuer og beboernes egne utsagn. Enkelte store aktører som Selvaag gjennomfører årlige brukerundersøkelser i sine prosjekter. Men det fins få større kvantitative undersøkelser som kan peke på spesielt gunstige løsninger eller underbygge effekten av dem. Derfor bør mer kvantitative tilnærminger vurderes i videre forskning på temaet.

2.1 Befaringer på boligprosjekter

De ulike casestudiene er gjennomført av SINTEF med befarings på stedet samt samtaler med beboere eller med ansatte som har erfaringer med huset. Kunnskapen er supplert med gjennomgang av dokumenter og informasjon på nettet samt presentasjoner på konferanser. Befaringer er i all hovedsak gjennomført av SINTEF før eller i løpet av prosjektperioden, og reisekostnader og tid er ikke belastet prosjektet. Det er to unntak fra dette: 1. Mölndalsbostäders trygghetsboende i Sverige, der befarings er gjennomført av Lisbeth Lindahl, en

svensk kollega og seniorforsker på feltet, 2. Flergenerasjonshuset i Sonnenberg, Stuttgart, som ble besøkt av Bente Wallander, Aldring og helse. Øvrige kilder som er benyttet, er oppgitt under de ulike casene.

2.2 Metode og utvalgsprosess for telefonintervjuer

Det ble gjennomført telefonintervjuer med kommunalt ansatte i en rekke kommuner. Hensikten var å få bekreftet og utdypet informasjon som vi hadde fra annenhånds kilder. Utvalgsprosessen for intervjuene gikk i tre steg: 1. vurdering av prosjekter, 2. valg av kommune, 3. identifisering av kontaktperson.

Første del i utvalgsprosessen var en vurdering av relevante prosjekter basert på informasjon funnet i eksempel-samlinger, innspill fra referansegruppe og erfaring fra tidligere prosjektarbeid. De viktigste eksempel-samlingene som ble brukt, er:

- Husbanken. Nettside: www.veiviseren.no
- Husbanken (2015). *Boligrådgivning i kommunene*. Rapport
- Norske arkitekters landsforbund (NAL). Utvalgt Arkitektur, nettside: www.arkitektur.no.
- Meld. St. 15 *Leve hele livet: En kvalitetsreform for eldre* (Helse- og omsorgsdepartementet, 2018)
- Drammenskonferansen: Nasjonal arena for boliginnovasjon. <https://www.drammenskonferansen.no>

Det ble også gjort innledende intervjuer med fagpersoner i Husbanken (to intervjuer), Distriktsenteret, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd og KS for å få tips om løsninger og prosjekter det ville vært aktuelt å studere.

Andre del av utvalgsprosessen var å velge hvilke kommuner vi skulle kontakte basert på temaene som skulle belyses i utredningen. Her ble det tatt hensyn til hvor stor kommunen var og hvor modent prosjektet var. Vi ønsket en spredning i kommunestørrelse, og å komme i kontakt med kommuner som har jobbet strukturert med problemstillingen over tid og som hadde en formening om oppnådde effekter.

Vi forventet at svarene i intervjuene ville bli påvirket av om vi snakket med noen med helsefaglig bakgrunn og ansvar, noen med plan- og byggteknisk kompetanse, eller fra boligkontor/eiendomsforvaltning. Det viktigste var imidlertid å identifisere en person med god kjennskap til temaet som gjorde at kommunen pekte seg ut. I de fleste tilfellene ble henvendelsen vår sendt på en intern runde i kommunen før de selv foreslo hvem som var best egnet til å stille til intervju. Resultatet ble en god spredning i hvilken fagkompetanse og stillingsnivå vi snakket med. Ergoterapeut, helsesjef, samfunnsplanlegger, eiendomsdirektør, teknisk sjef og rådmann var representert. Tre av intervjuobjektene hadde jobbet i to eller flere stillinger i kommunen og så problemstillingen fra flere sider. I ett av intervjuene stilte kommunen med to representanter samtidig.

Kommunene som stilte opp til telefonintervjuer, var: Haugesund, Melhus, Steinkjer (2 intervjuer), Stord, Vegårshei, Asker og Ås.

Intervjuene varte fra 45 til 60 minutter. Tema for intervjuene var kommunens arbeid med innbyggerinvolvering og samarbeid med boligentreprenører, organisering av prosjektvirksomhet og bruk av boligrådgiver, oppsøkende hjemmebesøk til eldre og andre virkemidler for tilpasning av eldre innbyggers boligsituasjon. Utgangspunktet var et konkret prosjekt i kommunen, og om lag halve tiden gikk til å diskutere spørsmål knyttet til det. Det ble også satt av tid til å snakke om kommunens syn på egen rolle opp mot det private boligmarkedet. Dette fordi KS' *Debattheft 2020* tar opp spørsmålet om hvor grensen skal gå for offentlig ansvar (Kommunesektorens organisasjon, 2020).

Totalt ble det gjort 13 intervjuer i denne delen av prosjektet.

2.3 Workshop

Workshopen ble holdt i SINTEF Communitys lokaler i Oslo 27. februar 2020. Det var satt av 4,5 timer, inkludert en enkel lunsj.

Deltakerlisten var satt sammen av representanter fra forvaltningen, kommuner, boligutviklere og arkitekter. Slik ønsket vi å stimulere til debatt hvor temaene kunne belyses fra ulike ståsteder. Oppdragsgiver, Helse- og omsorgsdepartementet, deltok også som en del av oppfølgingen av prosjektet.

De som deltok, var: Helse- og omsorgsdepartementet, Drammen kommune, Husbanken, Direktoratet for byggkvalitet, Norske Arkitekters Landsforbund, NAV, Fagsenteret, Kirkens Bymisjon, Linstow AS, Selvaag Bolig ASA, OBOS Nye Hjem AS, TOBB og Asker kommune.

Etter en innledning med faglige innlegg og presentasjon av foreløpige resultater fra prosjektet ble det gjennomført gruppearbeid. Deltakerne ble fordelt rundt tre bord, og kom med innspill på følgende temaer:

- Tema 1: Kollektive boformer i inkluderende nabolag
- Tema 2: Nabolag som inspirerer til deltakelse og generasjonsmøter (ulike boformer og "være"-steder, "gjøre"-steder og møteplasser)
- Tema 3: Alle eldre har ikke gode pensjoner og boligkapital å realisere, men behovet for tilrettelagt bolig er likevel til stede.

Alle temaene ble diskutert på hvert bord. Forfatterne av denne rapporten modererte diskusjonene og noterte fortløpende det som ble tatt opp.

3 Eksempler på flergenerasjonsløsninger med institusjoner

I dette kapitlet viser vi et knippe eksempler med ulike kombinasjoner av tilbud som bidrar til møter mellom generasjoner. Ett eller flere av tilbudene er institusjoner, enten barnehager, sykehjem eller botilbud tilrettelagt for eldre med hjelpebehov. Med unntak av "Generationernes Hus" i Aarhus er alle tatt i bruk og man har tilegnet seg erfaringer i løpet av den tid de har vært i bruk. Noen har vært i drift i kort tid, andre i mange år.

3.1 Generationernes Hus, Aarhus, Danmark

Stort flergenerasjonshus under oppføring



Illustrasjon: Rum arkitekter og ERIK arkitekter

Kilder: Foredrag av Charlotte Storm Gregersen (Aarhus, Danmark), nettsted: Aarhus Kommunes hjemmeside

Generasjonenes Hus

Generasjonenes Hus i Aarhus Ø er nå under oppføring og er et samarbeidsprosjekt mellom tre etater i Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening (almenne boligforening). Huset skal inneholde 100 eldreboliger, 100 pleieboliger (sykehjemsplasser), 40 familieboliger, 40 ungdomsboliger, 24 boliger for mennesker med fysisk funksjonshemming samt en barnehage med ni barnegrupper for barn mellom 0 og 6 år (150–190 barn). Husene er bygd sammen til et stort kvartal i en av Aarhus' transformasjonsområder langs havna. Slik skal Generasjonenes Hus gjøre det mulig å bo i den nye havnebydelen i alle livets faser. Huset er det første i sitt slag i Danmark.

Et hus med mange funksjoner

Huset inneholder i tillegg til boligene og institusjonsplassene også en rekke fellesfunksjoner som trenings-senter, forsamlingskjøkken, lekeplass, konferansesal, flerbrukssal og verksteder. Her er det meningen at husets beboere, ansatte og brukere kan møtes og være sammen på kryss og tvers av generasjoner, fagbakgrunn, livssituasjoner og andre ulikheter. Man tenker samtidig at huset skal bli et åpent sted for alle beboere i bydelen Aarhus Ø. For eksempel er tanken at andre barn i området også skal få adgang til lekeplassen. Den skal være åpen for alle utenfor barnehagens åpningstid. På samme måte vil en kafe også trekke besøkende utenfra og inn i huset. Det fins et felles "vaskeri". Høyhuset er i åtte etasjer, og på toppen ligger det også et atelier og et orangeri. På gateplan skal det bli arkader langs alle fasadene. Tanken er altså at anlegget skal framstå som en egen landsby med byhus, torg, byrom og indre gater, alt organisert inne i et hus.

Filosofien er at ulike mennesker skal kunne møte hverandre

Økonomisjef i Sundhed og Omsorg, Aarhus Kommune, Charlotte Storm Gregersen, forklarer at filosofien som ligger til grunn for planleggingen, er troen på at når man møter mennesker i flere aldre, med forskjellige gjøremål og andre livssituasjoner, setter det ens eget liv i et bredere perspektiv. Man tror at gjennom dette lærer man bedre å ta hensyn til hverandre og kan lære å knytte bånd på tvers av generasjoner. "Generationernes Hus" forsøker derfor å legge til rette for at dette skal skje. Omkring 500 mennesker vil ha sin hverdag med base i huset. Huset inviterer i tillegg andre inn, med tilbud til lokalområdet. På HODs konferanse i juni forklarte direktøren for huset at de har tro på at sambruk av areal, sambruk av kompetanse samt det å støtte opp under et fellesskap hvor folk hjelper hverandre vil kunne gi økonomisk gunstig drift og stordriftsfordeler. Disse innsparingstiltakene er tenkt å være med på å finansiere fellesaktivitetene i huset. Temaer man ønsker å jobbe med på tvers, er for eksempel mat og ernæring og fysisk aktivitet. Her har man stor tro på at man kan få felles glede av både arealer og spisskompetanse. Direktøren nevner spesielt at de mener de kan ha god nytte av pedagogenes kompetanse til å jobbe med personer med demens. Det er også eksempler på et reparasjonsverksted som skal brukes av alle, og som legger til rette for aktiviteter.

Et stort forsøk

Prosjektet anses som et stort forsøk på svært mange måter, og forsøk byr jo også på en rekke nye utfordringer, forklarer Gregersen. Hun forteller videre at de bare er i startfasen og understreker at det er svært mange ulike parter som skal høres og ta del i utviklingen av dette bygget. Det er fire ulike byggherrer. Men visjonen er løftet høyt, og hun understreker at den har alle felles! Det gjenstår fortsatt mange praktiske ting. Det jobbes nå med regler for tildeling av boliger og plasser og med hvilke råd og regler, som skal være i huset. Dette for å sikre at velferdstilbudene og at alle de felles aktivitetene på tvers kommer godt i gang helt fra starten og sikres en god utvikling. Det gjøres et spennende utviklingsarbeid på flere områder, dette er ikke ferdig selv når huset er ferdig bygd og innflyttet. Da starter arbeidet med å få det til å virke.

Finansiering av den allmenne boligdelen

2 % er beboerfinansiert, 10 % finansieres av kommunen (kommunal grunnkapital) og 88 % finansieres ved låneopptak fra Landsbyggfondet (statlig fond). I tillegg kommer arealer til barnehage, kafe, møtelokaler og personale m.m. Dette er arealer som er 100 % kommunalt finansiert.

Et hus med mange funksjoner

Huset inneholder i tillegg til boligene og institusjonsplassene også en rekke fellesfunksjoner som treningssenter, forsamlingskjøkken, lekeplass, konferansesal, flerbrukssal og verksteder. Her er det meningen at husets beboere, ansatte og brukere kan møtes og være sammen på kryss og tvers av generasjoner, fagbakgrunn, livssituasjoner og andre ulikheter. Man tenker samtidig at huset skal bli et åpent sted for alle beboere i bydelen Aarhus Ø. For eksempel er tanken at andre barn i området også skal få adgang til lekeplassen. Den skal være åpen for alle utenfor barnehagens åpningstid. På samme måte vil en kafe også trekke besøkende utenfra og inn i huset. Det fins et felles "vaskeri". Høyhuset er i åtte etasjer, og på toppen ligger det også et atelier og et orangeri. På gateplan skal det bli arkader langs alle fasadene. Tanken er altså at anlegget skal framstå som en egen landsby med byhus, torg, byrom og indre gater, alt organisert inne i et hus.

Filosofien er at ulike mennesker skal kunne møte hverandre

Økonomisjef i Sundhed og Omsorg, Aarhus Kommune, Charlotte Storm Gregersen, forklarer at filosofien som ligger til grunn for planleggingen, er troen på at når man møter mennesker i flere aldre, med forskjellige gjøremål og andre livssituasjoner, setter det ens eget liv i et bredere perspektiv. Man tror at gjennom dette lærer man bedre å ta hensyn til hverandre og kan lære å knytte bånd på tvers av generasjoner. Omkring 500 mennesker vil ha sin hverdag med base i huset. Huset inviterer i tillegg andre inn, med tilbud til lokalområdet. Gregersen forteller at kommunen har tro på at sambruk av areal, sambruk av kompetanse samt det å støtte opp

under et fellesskap hvor folk hjelper hverandre vil kunne gi økonomisk gunstig drift og stordriftsfordeler. Disse innsparingstiltakene er tenkt å være med på å finansiere fellesaktivitetene i huset. Temaer hvor man ønsker å jobbe med på tvers er for eksempel mat og ernæring og fysisk aktivitet. Her har man stor tro på at man kan få felles glede av både arealer og spisskompetanse. Direktøren nevner spesielt at de mener de kan ha god nytte av pedagogenes kompetanse til å jobbe med personer med demens. Ett reparasjonsverksted skal kunne brukes av alle, og det legges til rette for aktiviteter for flere grupper.

Et stort forsøk

Prosjektet anses som et stort forsøk på svært mange måter, og forsøk byr jo også på en rekke nye utfordringer, forklarer Gregersen. Hun forteller videre at de bare er i startfasen og understreker at det er svært mange ulike parter som skal høres og ta del i utviklingen av dette bygget. Det er fire ulike byggherrer. Men visjonen er løftet høyt, og hun understreker at den har alle felles! Det gjenstår fortsatt mange praktiske ting. Det jobbes nå med regler for tildeling av boliger og plasser og med hvilke råd og regler, som skal være i huset. Dette for å sikre at velferdstilbudene og at alle de felles aktiviteter på tvers kommer godt i gang helt fra starten og sikres en god utvikling. Det gjøres et spennende utviklingsarbeid på flere områder, dette er ikke ferdig selv når huset er ferdig bygd og innflyttet. Da starter arbeidet med å få det til å virke.

Finansiering av den allmenne boligdelen

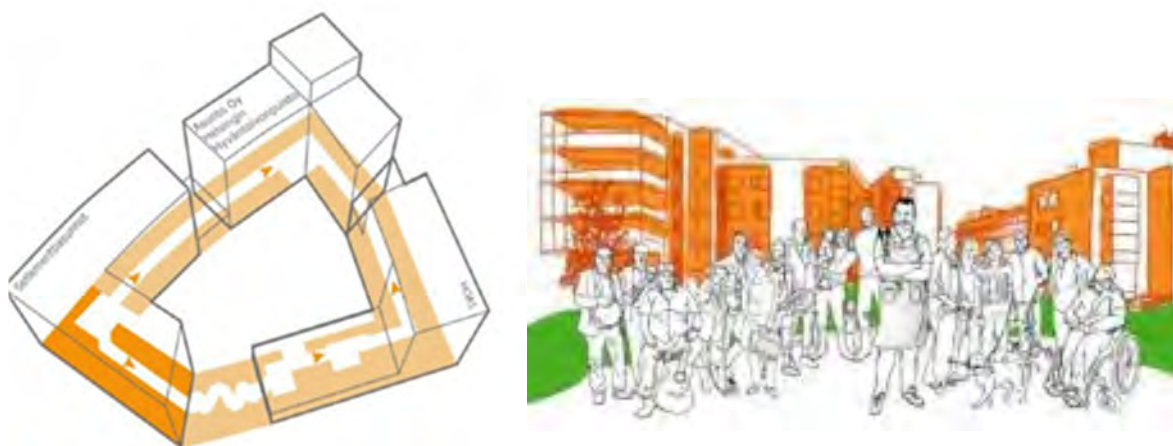
2 % er beboerfinansiert, 10 % finansieres av kommunen (kommunal grunnkapital) og 88 % finansieres ved låneopptak fra Landsbyggefondet (statlig fond). I tillegg kommer arealer til barnehage, kafe, møtelokaler og personale m.m. Dette er arealer som er 100 % kommunalt finansiert.



Generasjonenes hus under bygging

3.2 Multigenerational Quarter i Jätkäsaari, Helsingfors, Finland

Studenter, eldre og barnefamilier i nytt bofellesskap



Kilder: Intervju med Kimmo Rönkä, CEO SetlemenBasunnot Oy, befarig oktober 2019, samtale med to beboere, inkludert én student

Flergenerasjonshus i Helsingfors

Prosjektet ble igangsatt av en rekke aktører som ønsket å skape sosial innovasjon og en ny type boform. Prosjektlederen forteller at filosofien var å blande ulike mennesker som skal bo sammen og tilrettelegge for å at de skal kunne dele funksjoner og areal. Dette håper de skal bidra til å skape tilhørighet til de andre som bor i anlegget, samt legge til rette for at de skal kunne hjelpe og støtte hverandre. Det ble definert som framtidens bærekraftige boliger. Man var spesielt opptatt av at Helsingfors trengte nye forbilder på boliger som kunne vise at det var mulig å bo i bofellesskap, og der ulike beboergrupper bor sammen. Utviklingen skjedde gjennom en prosess som startet i 2010, og ulike aktører deltok. Prosessen involverte et forskningsprosjekt ved Aalto University og var også støttet av The Housing Finance and Development Centre of Finland ARA, "Ministre of Environment" og Helsingfors kommune. I Helsingfors var man fra byplankontoret opptatt av å blande ulike mennesker sammen når nye bydeler skulle bygges. Det var en helt bevisst del av deres boligpolitikk. Eierboliger, leieboliger og borettslag er også blandet sammen i alle de nye bydelene. Ulike boligtilbud er lagt side om side i samme kvarter. Dette er del av en bevisst strategi om å unngå "delte" byer, og hvor de viser til eksempler på delte byer i både Norge og Sverige. Kommunen har mange sterke virkemidler, og det viktigste

er kanskje at kommunen eier det aller meste av tomtearealene i byen (70 %) og de selger heller ikke ut areal. Utbyggerne bygger derfor tomt av kommunen, og slik har kommunen selv sterk innflytelse på hva som bygges, hvordan, og for hvem.

"Generations block" inneholder:

262 leiligheter og minst 400 beboere i 102 utleieboliger, primært for studenter som bor alene (Hoas)

47 eierleiligheter finansiert av HITAS – (Asuntosäästö / Asunto Oy Helsingin Hyväntoivonpuisto)

113 utleieboliger (SetlemenBasunnot) er ment for folk i alle aldre, og ulike husholdningsstørrelser. 20 av disse utleieboligene er for personer som er funksjonshemmet eller trenger støtte i hverdagen. Validia Services bidrar med service til disse beboerne.

Mixed tenure development in Jätkäsaari



Det er tre ulike aktører som har bygd ut boligkomplekset:

Asuntosäätiö (Housing Foundation) er en stor profesjonell utleier som har bygd utleieboliger. De er en eiendomsutvikler og eier som har spesialisert seg på å utvikle boligområder. Årlig produserer de rundt 500 leiligheter i forskjellige former for eierskap. De eier nå nesten 17 000 leiligheter, hovedsakelig boliger med bostadsrett. Ulike former for bofellesskap er en viktig del av boligporteføljen.

Hoas er en ideell stiftelse som leier ut, bygger og vedlikeholder boliger for studenter i hovedstadsregionen. Det er rundt 18 500 studenter i Helsingfors, og det er over 9 200 studenter som bor i Hoas-boliger – både studioer og familie- eller toromsleiligheter. Hoas-bygget i "Generations block" ble ferdigstilt i slutten av 2015.

Setlementiasunnot Oy er også en utbygger som bygger boliger som støtter etablering av ulike fellesskap. Virksomheten bygger på en humanistisk tilnærming til sosial boligbygging. De er opptatt av mangfold og ulike beboergrupper. Setlementiasunnot Oy ser seg selv som en samfunnsbygger og leverer ulike boligløsninger. De har altså bygd de **113 leieleilighetene** (SetlemenBasunnot) i "Generations block".

Stor vekt på fellesskap

Det som er spesielt i dette prosjektet, er at det er lagt enda større vekt på fellesfunksjoner og fellesarealer enn i ordinære boligprosjekter. I første etasje er det etablert en vandrerute som går mellom de ulike fellesfunksjonene. Det er et stort og lyst fellesvaskeri på bakkeplan (med en bibliotekkkrok), det er et felles kjøkken og oppholdsrom. Disse rommene har utgang til et delvis lukket gårdsrom. I tillegg er det badstue og orangeri i toppetasjen. Det er flere ulike verksteder som kan bestilles via en app i første etasje.

Beboererfaringer

Beboerne har ennå ikke bodd i blokka så lenge, men beboeren som viser oss rundt, kan fortelle at det fungerer i tråd med intensjonene. Selv er hun en av de som har fått tildelt subsidiert leiebolig, og hun er veldig fornøyd med boligen. Hun forteller at hun selv ikke har mye penger, men hun har mange ressurser og forsøker derfor å bidra til fellesskapet på ulike måter. Hun deltar i hobbygrupper og hun tar omvisninger som denne. Hun kan fortelle at de har noen familier hvor tre generasjoner har flyttet inn. Besteforeldrene og småbarnsfamilien har fått leilighet i samme kvartal. Vi treffer også en student som sitter i fellesrommet og jobber. Hun kan fortelle at hun allerede har vært og trent i det felles treningsrommet, og at hun sitter og jobber nede i fellesarealene

fram til kl. 12.00, da drar hun på skolen. Det er et lyst og godt rom å jobbe i. Hun har god kontakt med andre naboer og hjelper blant annet en nabofamilie med barnepass. Det regner hun ikke som frivillig arbeid da hun får penger for det. Men hun forteller at hun også hjelper andre med forskjellige ting, det er jo en slags frivillig arbeid, men det er jo bare sånn man gjør. Hun synes det er fint at det ikke er krav om hva man skal bidra med, slik at alle bidrar med det de kan. Det er opprettet en facebook-gruppe for huset der kan man legge ut aktiviteter man vil dra i gang, og om man trenger hjelp til noe.

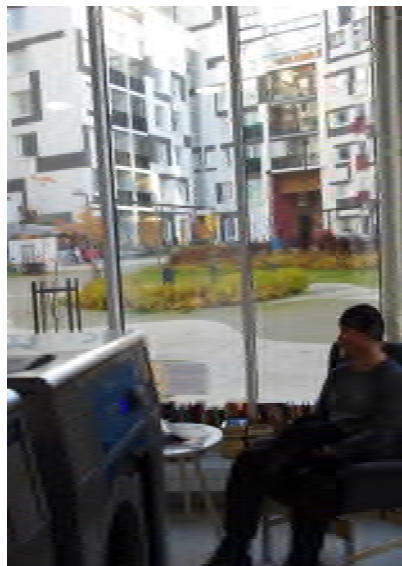


Foto: Karin Høyland

3.3 Ladesletta HVS, Trondheim kommune

Konsept: Barnehage, sykehjem og omsorgsboliger med fellesarealer og felles aktivitør



Kilder: Befaring og intervju med enhetsleder Torill Rugelsjøen, 15.04.2015, rapporten *Er smått alltid godt i eldreomsorgen?* (Høyland, Kirkevold, Woods & Haugan, 2015), intervjuer med beboere og pårørende

Ladesletta omsorgssenter har gode erfaringene med samlokalisering av barnehage og sykehjem. Det bidrar til ulike aktiviteter og rørende møter mellom generasjonene. De har også et dagtilbud/arbeidstilbud (BOA) hvor psykisk utviklingshemmede bidrar i sykehjemsdriften. Dette anses også som svært vellykket. Etter noen oppstartsproblemer kan de også vise til gode erfaringer med bruk av ny teknologi for å få bedre oversikt og støtte for tjenestetilbudet nattestid. Det fungerer godt nå, men det fordret at de organiserte seg på en annen måte. De forteller at de er avhengige av velferdsteknologien for at dette skal fungere.

På huset er det ca. 100 brukere av dagtilbud for eldre per uke, 78 beboere bor på sykehjemmet, det er 37 omsorgsboliger og rundt 50 brukere BOA per uke. Det er 90 barn i barnehagen.



Anlegget er tegnet av HUS arkitekter AS.



Foto: Karin Høyland

Generasjonsmøter

Akkurat dette konseptet med flere tilbud under samme tak opplever vi som en klar suksess. Det skjer veldig mye, og det er rørende møter som oppstår på grunn av denne samlokaliseringen mellom barnehagen og sykehjemmet. Samlokalisering er en viktig forutsetning for dette, men like viktig er aktivitetskoordinatoren, Marit. Hun er primus motor for alt som skjer. Det foregår masse fellesaktiviteter i gymmen, vi har dans og sang og kor. Da kommer de fra alle kroker av anlegget her. Jeg har ikke hørt EN negativ tilbakemelding fra de eldre om at det er unger eller utviklingshemmede her. I sommer syklet ungene her nede i sansehagen på de asfalterte stiene. Det er flott at arealene kan brukes til flere ting, og det bidrar til aktivitet og spennende møter. (Enhetsleder)

Anlegget har felles kafe, gymsal, uteområder, møterom og en aktivitetskoordinator. En ansatt forteller: "Aktiviteten har tatt seg opp. Det kunne være enda mer. I går var de på film i gymsalen. Det er greit at det skjer noe. Hvis de sitter 4–5 i stuen, sitter de ofte helt stille og ikke snakker." I intervjuene med pårørende kommer det også fram at aktivitetstilbudene er av betydning: "Hvis det er dårlig vær, går hun en runde i trappene (sammen med besøkende). Det er greit at kafeen er der. Den er åpen bare på dagtid og jeg er sjelden

der på dagtid. Det kunne vært åpent i helga. De som er der på dagtid, tar henne med på kafeen" (Pårørende, sykehjemsbeoer). "Barnehagen er innom en gang i blant. Hun setter pris på alt som skjer. Dattera mi har en hund som hun tar med seg. Det er også populært" (Pårørende, sykehjemsbeoer).



Foto: Marit Brodal

Enhetsleder forteller at de også har gode erfaringer med dagtilbud for psykisk utviklingshemmede som bidrar i driften:

I anlegget har vi et arbeidstilbud til yngre psykisk utviklingshemmede (BOA). Brukerne på BOA gjør en strålende jobb for hele tilbudet her. Vi har en konteiner som fylles med 200 kg pressa papp i uka. Dette er det jo egentlig helsepersonell som skal gjøre. Folk sto på i timevis ute og stappet papp i konteinerne. Etter at BOA tok den jobben, slipper vi det. Vi har også leaset en papp pressemaskin som de bruker. Brukerne fra BOA kjører også kiosktralle rundt i hele anlegget en gang i uka. Dette tilbudet er svært populært både i sykehjemmet og i omsorgsboligene. De viser stor arbeids glede, er pliktoppfyllende og aldri borte fra jobb! Det er virkelig en av suksessene her. Vi opplever at vi jobber her sammen og bidrar alle med vårt til driften her. (Enhetsleder)



Foto: Marit Brodal

3.4 Flergenerasjonshus Eckinge, Tyskland

Boliger for eldre bygd sammen med et all-aktivitetshus midt i sentrum



Kilder: Intervju med Siglinde Lebich, daglig leder for tilbudet. *Äldres boende*, Kerstin Karnkull, 2013 (Svensk byggtjänst). Befaring i Eckinge mai 2015, presentasjon på nettstedet www.asz-eckinge.de.

Generasjonshuset i Eckinge

Eckinge er en kommune i distriktet Freising i Tyskland. Det ligger i et relativt velstående "pendlerbelte" (nord) rundt München. En større tilstrømning fant sted på 1970-tallet i forbindelse med arrangement av de olympiske leker i München. Området består i hovedsak av småhus med familier som flyttet inn på 70-tallet. Mange av de som bor der, er nå 60 til 70 år, altså eldre som foreløpig er relativt friske. Kommunen består av 14 407 innbyggere, hvorav 2 189 er over 65 år. Leder for tilbudet hevder at de klarer å møte den eldre delen av befolkningens behov gjennom hjemmetjeneste, aktivitetstilbud i "flergenerasjonshus", trygghetsboliger og noen spesielt tilrettelagte bokollektiver på åtte personer med demens.

Generasjonshuset ligger sentralt i sentrum rett ved torget. Prosjektet startet i 2007. Det skulle bygges en form for all-aktivitetshus/kommunesenter med tilbud til flere generasjoner av befolkningen. Senteret består av et all-aktivitetssenter samt 21 trygghetsboliger for personer over 65 år, organisert rundt et stort glassatrium. Like i nærheten ble det litt senere også bygd 30 leiligheter for samme målgruppe, samt et lite bokollektiv på åtte enheter for personer med demens. Daglig leder mener at "flergenerasjonssenteret" som ligger mitt i sentrum av byen, lever opp til ambisjonene, selv etter mange års bruk. Fellesarealene ligger i første etasje og sokkeletasjen, med en rekke rom hvor ulike privatpersoner og virksomheter leier lokaler. Det er pub, fellesrom, kafe og kjøkken. I etasjene over er det boliger.



Glassatriet i flergenerasjonshuset. Svalganger rundt med selvstendige leiligheter
Foto: Karin Høyland

Ved befaring så det ut til at flere av tilbudene fungerte godt som forebyggende tiltak. Det var mange aktivitetstilbud for både hjemmeboende og beboere som bodde i boligene tilknyttet senteret.

3.5 Flergenerasjonshusene i Heslach og Sonnenberg, Stuttgart, Tyskland

Boliger for eldre, yngre funksjonshemmede og foreldre-barn senter under samme tak som bydelshus og bydelspark (Heslach). Samlokalisering av sykehjem og barnehage (Sonnenberg)



Foto: Daniella Baer

Kilder: Nettsted, befaring september 2019, og artikkel i *Tidsskriftet aldring og helse*, 23(4), 2019 (Wallander, 2019).

Den bærende ideen bak begge disse anleggene, Generasjonshusene i Heslach og Sonnenberg, har vært å bringe generasjoner sammen. Begge drives av den ideelle organisasjonen Rudolf Schmid og Hermann Schmid Foundation. I Sonnenberg er barnehage og sykehjem samlokalisert. I Heslach bor eldre under samme tak med alvorlig syke unge mennesker, vegg i vegg med et åpent bydelssenter og et foreldre-barn-senter.

I bydelssenteret møtes en rekke ulike mennesker, og det foregår en rekke ulike aktiviteter der. Her er ungdommer fra internettverkstedet og kirkelige grupper. Det understrekes at det er spesielt berikende at foreldre-barn senteret, med sitt yrende liv og mange lekende barn, er en del av huset. Det gjør stedet til et virkelig generasjonshus og til et møtested som er godt integrert i lokalmiljøet.

Her har man altså laget et hjem for både eldre og unge som har behov for omsorg og hjelp. Spesielt yngre mennesker med behov for omsorg har ofte ønsker og krav om å kunne delta på andre aktiviteter enn det som foregår i boligene, noe man prøver å oppfylle så langt det er mulig. Det har derfor vist seg at huset er et ideelt sted for denne beboergruppa, nettopp på grunn av beliggenheten. Både de fysiske omgivelsene og nærheten til stedets mange tilbud bidrar til dette. De vakre terrassene og den store hagen er åpne for alle, både besøkende og innbyggere i bydelen. Det innbyr til kontakt på tvers av mange aldersgrupper. Bakeri, isbar, bank, restauranter og dagligvarebutikk er også i umiddelbar nærhet. Buss og tog går rett utenfor døra.

Anlegget i **Heslach** består av 24 boliger for mennesker i alderen 20–60 år som trenger omsorg. Det er snakk om mennesker som lider av multipel sklerose eller andre med alvorlige nevrologiske lidelser, 30 plasser til eldreomsorg (sykehjemsplasser) og 2 korttidsplasser. I huset ligger også et foreldre-barn-senter, samt åpne bydelslokaler og en rekke lokaler som leies ut kommersielt.

Fritidsaktiviteter som foregår i generasjonshuset, er: trimgrupper, høytlesingsgrupper, musikk, lysbildevisning, teaterkvelder, ekskursjoner, minnetrening, tjenester fra ulike kirkesamfunn, turgrupper, spillgrupper, og konserter – fra folkemusikk til klassisk musikk og rock.

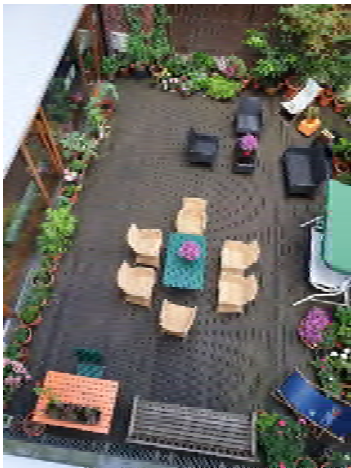


Foto: Daniella Baer



Foto: Daniella Baer

Generasjonshuset i **Sonnenberg** inneholder en barnehage i den ene enden av bygningen og et sykehjem i den andre. Ved å sette to så ulike "institusjoner" sammen håpet de å utløse positive møter på tvers av alder. I barnehagen kommer det daglig ca. 50 barn, mens det i den delen av bygningen som er avsatt til eldre, bor totalt 170 personer. 30 leiligheter er såkalt assisterte boliger (beboere som trenger hjelp i hjemmet). Resten er institusjonsplasser. Ti av plassene er beregnet til avlastning og 29 plasser er avsatt til personer med demens. I første etasje er det et tilbud om dagaktiviteter for eldre hjemmeboende som har behov for noe assistanse. Her kan de møtes, spise sammen med andre eller drive med ulike aktiviteter.

Styresen i Sonnenberg kan fortelle at det skjer en god del generasjonsmøter her, men kanskje ikke så mye generasjonsoverskridende som han hadde håpet. "Vi jobber videre med dette nå", sier han. Han forteller at barna likevel går inn til de eldre hver dag for å spise lunsj med dem. Før maten synger de små alltid en sang. Etterpå tegner de kanskje litt, før de går tilbake til barnehagen. Lunsjen tar altså små og store sammen. Hver fredag tar barna turen over til sykehjemmets foajé. Der kan vi ha allsang sammen. Barna har lært seg flere gamle sanger som de synger sammen. Med barna følger det moro og liv, og det gleder de eldre som kommer ned for å delta. Dessverre skjer altfor sjelden det motsatte, at våre beboere går over for å lese for barna, sier bestyreren.

Både bestyreren og de ansatte har vært litt skuffet over at de ikke får til mer på tvers av generasjonene. Det samværet som skjer, oppfattes likevel som fint for begge parter. Noen ganger gjennomfører de også et prosjekt sammen, som da de fikk besøk av tv-orkesteret i Stuttgart. Orkesteret kom først på besøk og viste fram instrumentene sine, både små og store fikk prøve å spille. Etterpå dro alle sammen på konsert med dem nede i sentrum.



Foto: Martin Lundsvoll

3.6 Bråta Helse- og aktivitetssenter, Mjøndalen, Drammen

Tett samarbeid med ungdomsskolen har gjort Bråta til et forbilde i 14 år!



Foto: Karin Høyland

Kilder: Befaring og intervju med Marit Thomassen, Kulturkonsulent (tidligere virksomhetsleder på Bråta).⁴

Bråta fremdeles et forbilde – etter 14 års drift

Bråta bo og aktivitetssenter ble bygd i 2005 som et senter for hele kommunen. Anlegget består av ulike omsorgsboligtilbud, blant annet bokollektiver for personer med demens, korttidsplasser, kafe, pub, basseng (for babysvømming), frisør, fotpleie, hudklinikk, treningsrom, ergo- og fysioterapi og sanserom.

Tanken var å dra lokalbefolkningen inn på senteret og skape et naturlig møtested for ulike aldergrupper i lokalsamfunnet. Det har de langt på vei lyktes med, men i ettertid ser man at det hadde vært lettere om sentret hadde ligget enda mer sentralt. Beliggenheten ved siden av ungdomsskolen bidrar til tett kontakt mellom de to tilbudene. Svømmebassenget, som arrangerer babysvømming for hele distriktet, bidrar også til mange besøkende.

Bråta fylles opp i storefri

Med Veiavangen Ungdomsskole som nærmeste nabo fylles kafeen på Bråta med liv og røre av sultne skoleungdom i hvert storefriminutt. Å delta i oppgaver på Bråta er også en del av

⁴ Se også Høyland, K. & Solberg, S.S. (2014). *Fremtidens omsorgsplasser – erfaringer fra ulike omsorgstilbud*. Oslo: Husbanken og SINTEF Byggforsk, s. 99–114.
https://husbanken.no/fou/fou_rapporter_2014/framtidas-omsorgsplassar/

undervisningen på skolen, blant annet dataopplæring til beboerne. De har også tett samarbeid med tanke på utplassering av elever, noe som har resultert i at flere elever har valgt helsearbeideryrket.

Huset består av ulike tilbud i både kommunal og privat regi. Blekkspruten svømmehall er privatdrevet, og tilbyr 90 svømmekurs i uka for både unge og gamle. Spesielt babysvømmingen er populært, og det kommer foreldre og barn langveis fra for å svømme ved Bråta. Også Bråta fysioterapi, Bråta Hårkrok, Bråta Medisinske Hudklinikk og Bråta Fotklinikk er private leietakere som gir ekstra inntekt til driften, og tilbyr tjenester til både beboere og lokalbefolkningen. Kafeen er drevet av kommunen. De mange ulike aktivitetene bidrar til at senteret blir et attraktivt sted med mange ulike brukere.

Virksomhetsleder er fornøyd med en rekke ting, men mener de også har en del nyttige erfaringer. Når man skal bygge et tilbud som dette, er riktig lokalisering avgjørende. De ser i ettertid at det hadde vært langt lettere å få det til å fungere som et tilbud til hele kommunen hvis beliggenheten hadde vært mer sentral. Det ligger heller ingen typisk seniorboligkompleks rett i nærheten, noe som kunne bidratt til at flere friske eldre kunne vært brukere av aktivitetssiden. Dette behovet har blitt enda tydeligere etter hvert som beboerne ved senteret har blitt gradvis dårligere over tid.



Senteret består av 54 omsorgsboliger, 32 sykehjemsplasser, senterfunksjoner med basseng, verksted og et eldresenter.

Arkitekt: Arkitektkompaniet AS

Byggherre: Nedre Eiker kommune (Drammen kommune fra 2020)



Foto: Karin Høyland



Foto: Norsk Form (Doga)

Kultur og omsorg går hånd i hånd

Et kulturtilbud knyttet så tett til omsorgssenteret gir også mulighet for de ansatte til å fokusere enda bedre på direkte helse relaterte arbeidsoppgaver. Kulturkonsulenten på Bråta er konsulent for hele Nedre Eiker kommune, men har kontor på Bråta. Hennes oppgave er å arrangere kulturtilbud ved alle kommunens ulike institusjoner. De arbeider bevisst med livsglede for brukerne og påpeker viktigheten av å arrangere de kulturarrangementene som beboerne vil ha. Kulturkonsulenten driver blant annet "Jaktbua", en kveldsåpen pub med skjenkebevilgning siste onsdag hver måned. Her er det dans til levende musikk, servering ved bordene, pølser i pausen og god stemning. Både beboere, frivillige tilknyttet senteret og folk utenfra benytter seg av tilbudet. I tillegg er det ukentlige arrangementer i regi av "Den kulturelle spaserstokken". De arrangerer "Hår- og frisørdag", sommer- og julemarkeder, karneval med tryllekunstnere, bolleservering, 17. mai-feiring, offisiell julegrantenning, Lucia-feiring, gudstjenester og ukentlig trim for de eldre med ungdomsskoleelevene fra Veiavangen Ungdomsskole. De prøver å teste ut forskjellige aktiviteter, og et populært arrangement har vært "Wii-bowling" i regi av elevene.

Frivillighet på Bråta

Bråta samarbeider med flere frivillige organisasjoner og foreninger som Lions og Rotary, men påpeker at det også er vanskelig å skaffe folk til frivillig arbeid utenom lag og foreninger. Kiosken på Bråta er bemannet av frivillige. Overskuddet fra Jaktbua og kiosken går inn i neste års "kulturbudsjett". Bråta opererer uten kommunalt driftsbudsjett til kultur, da de flere år på rad har gått med overskudd.

En spørreundersøkelse gjennomført av SINTEF bekrefter at beboerne opplever tilfredshet med tilbudet. De aller fleste har krysset av på påstanden om at "dette er et godt sted å bo slik situasjonen min er nå". De svarer også at de opplever å få den hjelpen de trenger. De fleste oppgir at de får noe hjelp av slekt og venner. Det er viktig å merke seg at nesten halvparten oppgir at det at de var mye alene, var en viktig årsak til at de flyttet til senteret. Botilbudet på Bråta oppleves som et trygt sted å bo. Det begrunnes først og fremst med at ansatte passer på og er til stede hele døgnet. 75 % av respondentene svarer at de treffer de andre beboerne nesten daglig, noe som indikerer at de anser at det sosiale miljøet har stor betydning for innholdet i deres hverdagsliv. Over halvparten av de som har svart, krysser av på at de deltar på felles aktiviteter en gang i uka eller oftere. Hva de liker best, fordeler seg likt mellom ulike arrangementer som konserter og mer uformelle aktiviteter som å besøke kaféen. De forklarer at det er tungvint og slitsomt å dra andre steder slik helsa er nå. De oppgir at de lett blir slitne og lengre orker å oppsøke aktiviteter langt unna. "Det er sosialt å bo så nære Bråta, jeg kan bare ta meg en tur inn når det passer meg!", sier Anne (91), beboer i anlegget. Hun går på dagsenteret på Bråta 2–3 ganger i uka, og skryter spesielt av de deilige frokostene.

4 Eksempler på bofellesskap med flere generasjoner

I dette kapitlet viser vi en rekke eksempler på bofellesskap der intensjonen er at man kan bo i fellesskap flere generasjoner sammen. Noen botilbud er relativt nyinnflyttet, mens andre har vært bebodd i mange år og har verdifull erfaring med denne måten å bo på.

4.1 Vindmøllebakken, Stavanger

Nyinnflyttet flergenerasjons bofellesskap i Stavanger



Foto: Sindre Ellingsen

40 leiligheter danner et bofellesskap, og beboerne flyttet inn i 2017. Boligene er organisert i et borettslag med lik andel fellesarealer for alle (12,6 m²). I tillegg til bofellesskapet består prosjektet av fire byvillaer og 11 selveierleiligheter.

Boligene er utviklet i et gammelt industriområde, sentrumsnært i Stavanger. Vindmøllebakken er pilotprosjekt for en modell for bofellesskap kalt *Gaining by Sharing* (GbS)⁵ og utviklet av Helen & Hard arkitekter, Kruse Smith og Gaia Trondheim. GbS har som mål å skape sosiale, miljømessige, økonomiske og arkitektoniske gevinster gjennom fellesskap og deling. Gaining by Sharing AS selger modellen og bistår med gjennomføringen for utbyggere og private aktører.

Bofellesskap

I bofellesskap tillates overdekket klimatisert gaterom. Overdekket areal skal benyttes til fellesfunksjoner som kjøkken/allrom, gjesterom, verksted, lekeareal, bad eller lignende. Disse fellesfunksjonene skal samlet utgjøre minimum 10 m² pr. boenhet. Gjennomsnittsstørrelsen for boenhetene i bofellesskap skal være min. 50 m², inklusive fellesarealer. Boenheter i bofellesskap skal ha varierende størrelse, men ingen skal være mindre enn 20 m², eksklusivt fellesareal. Hvis mer enn 20 boenheter inngår i bofellesskap, må min. 40 % av boenhetene her ha 2 eller flere soverom.

⁵ Se mer på: <http://www.gainingbysharing.no>.

Søkelys er satt på balanse mellom privatliv og fellesskap. Bofellesskapet består av fullverdige private enheter med kjøkken, stue, bad og soverom.

Delte funksjoner er takterrasser og takstue, gjestehybel, felleskjøkken, allrom, veksthus, bilpool og et stort amfi.

Brukermedvirkningen under utvikling av konseptet er en viktig del av modellen. Beboerne bestemmer sammen hva de vil dele, og hvordan. Det ble arrangert kurskvelder for alle beboere i forkant av innflyttingen.

Reguleringsplanen har en egen bestemmelse som regulerer arealbruk og leilighetsstørrelser.

4.2 Nesttunvannet Terrasse, Selvaag Bolig, Bergen

Plussboliger i Bergen



Foto: Karin Høyland

Kilder: Intervju med Anders Haavik, Selvaag Bolig, befaring på Nesttunvannet Terrasse, artikkel i *Vi over 60*, juli 2019.

Plussbolig® er et konsept som er utviklet av Selvaag Bolig ASA. Selvaag anser boligkonseptet som en suksess i Norge og Sverige, og har solgt 1 500 Plussboliger fordelt på 13 prosjekter og flere nye er under utvikling. Serviceselskapet Selvaag Pluss Service er et heleid datterselskap av Selvaag Bolig. De er ansvarlig for drift og utvikling av Plusskonseptet. Selvaag Pluss Service sørger for profesjonelt vertskap, daglig tilsyn av serviceområdet og et attraktivt servicetilbud. Servicearealene er tilgjengelig kl. 06.00 til 24.00 hver dag, og det er med bemanning på hverdager. Gjennomsnittsalder på alle prosjektene var 57 år i 2019.

Nesttunvannet Terrasse ligger litt utenfor Bergen og var et av de første plussboligkonseptene Selvaag bygde. Anlegget består av 145 boliger, hvor alle er selveierleiligheter organisert som et boligsameie. Serviceområdet (300 m²) som er en del av fellesarealet i prosjektet, omfatter bemannet resepsjon, treffsted/lounge med kaffe og aviskrok, trimrom og et selskapsrom med

kjøkken. Det er også et gjesterom for venner og familie på besøk. I tillegg er det stor felles terrasse med pergola for utendørsaktiviteter både i regi av vertskap og private.

Et flergenerasjonstilbud, men flest seniorer

En eldre beboer forteller at det er litt tilfeldig at det er mest eldre som bor der. Han understreker at alle egentlig kan bo i boligkonseptet. Han forklarer samtidig at det er mange seniorer som bor der nå. Også noen av de nye som flytter inn, er eldre, og nylig flyttet det inn en som var over 90 år gammel. Han mener det nok hadde vært bedre om de nye som flytter inn, var yngre, men innser også at dette styrer man ikke. Gjennomsnittsalderen er nå over 70. Han forklarer at det er mange som tror at det er tryggere for eldre å bo her, og pårørende vil at deres egne skal flytte inn. Det bidrar til at det stadig er mange eldre folk som flytter inn. Han understreker også at det er en del yngre her, og at det dagen før var barnedåp i fellesarealene!

Vertskapet kan fortelle at det har vært mange leiligheter til salgs nå. Noen av de eldre beboerne flytter på sykehjem, men en god del blir boende livet ut. Det har nå flyttet inn flere yngre par som er født på 1990-tallet! Så det blir kanskje gradvis en større blanding. Hun forteller også at mange beboere kommer til henne som vertskap, og sier –"kan dere ikke selge til noen som er yngre?" Men vertskapet har ikke noen innflytelse på det. De selger til dem som byr mest. Sånn er det jo med selveierleiligheter.

Haavik bekrefter at Plussboliger ikke er et seniorkonsept, men forklarer samtidig at noen av anleggene har mange seniorer:

Vi solgte boligene på Nesttunvannet i Bergen og Bystranda Park i Kristiansand samtidig, med helt det samme salgskonseptet og den samme markedsføringen. Men gjennomsnittsalderen i Kristiansand er nesten 15 år yngre enn på Nesttunvannet (75 og 60). Det er mange ulike faktorer som spiller inn.

Et av de første Plussboliganleggene ble bygd rett ved et sykehjem. Det var en salgssuksess, definitivt. Men når vi kom ned for å snakke med beboerne, så opplevde vi også en annen side: Det ble nesten en slags "eldre-institusjon", det ble for mange som var gamle samtidig. Når prosjektet er solgt, har jo ikke Selvaag noen påvirkning på beboersammensetningen. Dette ble for oss en slags bekymring for konseptet og avgjørende i beslutningen om å gå bort fra et alderssegmentert konsept og heller fokusere på livsstil, uavhengig av alder. Nå prøver vi derfor å få inn flere generasjoner og en bredere sammensatt beboergruppe. Det kan være en utfordring, og vi kan jo ikke styre dette ved salg. Vi ser at dette også påvirkes ved re-salg. Hvis det blir "en institusjon", så blir det mindre attraktivt å kjøpe for andre, og da forsterker det seg bare. Vi erfarer at flere generasjoner sammen har mange fordeler for trivsel, engasjement og livskvalitet.

Vi har ikke denne utfordringen i Sverige, og det er veldig forskjellig rundt om i de norske prosjektene også. I Stockholm arrangerte de for eksempel nylig en barne-middag for husets barn med hele 40 barn som deltok!

Konseptet inkluderer også et vertskap

For *Selvaag Pluss Service* er vertskapet en forpliktelse og en del av konseptet de selger (Serviceselskapet Selvaag Pluss Service). For vertskapstjenestene betaler man ca. 1 000 kr per

måned per bolig. I tillegg til bemanningen dekker dette fri bruk av serviceområdet inkludert kaffe, aviser, blomster, ulike fellesaktiviteter, og drift og vedlikehold av fellesarealene. Boformen er ny og fremmed for mange, så vi må være tydelig på å forklare konseptet når vi selger, for å sikre at alle er godt forberedt på innhold og hvordan det fungerer i praksis.

Beboernes erfaringer

En beboer vi snakket med sier han flyttet hit nettopp fordi han kunne velge om han vil være alene eller sammen med andre. Den delen av fellesarealene som blir mest brukt, er området rundt resepsjonen, der er det kaffebar og ferske aviser. Det fungerer godt som en uformell møteplass. Trimrommet brukes også mye. Hver torsdag blir det servert vafler. I resepsjonen samles mange bare for å slå av en prat, lese avisen, bruke datamaskinen eller spille bridge. Det arrangeres også "karaokekveld" og fellesturer, og det er felles middager en gang i uken som man kan velge å delta på. Man bare skriver seg på en liste. Det er mellom 20 og 50 stykker som deltar på den.

I en artikkel i *Vi over 60* (juli 2019) forteller en 80 år gammel mann at han stortrives i konseptet. Det beste er fellesskapet og det sosiale. Som han forklarer: "Jeg bor alene, men likevel ikke." Beboerne skulle gjerne hatt et større serviceområde (fellesareal), spesielt et rom til å samle enda flere samtidig. Men ønsket om større areal betyr ikke nødvendigvis at man er villig til å betale for det. Selvaag Bolig mener derfor at de har funnet formelen på ca. antall og ca. andel fellesareal som forsvarer seg å både bygge og drifte. Utviklingen og innredningen av serviceområdet utgjør en betydelig prosjektkostnad til fordeling. Det betyr at prosjektene blir relativt store og gjerne med et minimumsantall på 120–140 boliger. Et stort antall enheter betyr at de faste månedskostnadene kan deles på flere. De forteller at de også prøver nye løsninger når de bygger nye anlegg.

I Trondheim prøver de nå ut et konsept med enda mer fellesareal og flere fellesfunksjoner. Flere av beboerne har hjemmetjenester fra kommunen. Selskapet kan fortelle at det i hvert fall er én fra hjemmesykepleien som er på anlegget hele dagene. De bruker imidlertid ikke noe av serviceområdet.

Selvaag gjennomfører årlig en beboerundersøkelser på anleggene som dokumenterer en stor og økende grad av kundetilfredshet med konseptet. Vertskapet er det enkeltelementet av konseptet som får den høyeste skåren uavhengig av alder på de som svarer. Undersøkelsen viser også at bruken av de ulike delene av service- og aktivitetstilbudet varierer avhengig av alder og livssituasjon. De forsøker å tilby tjenester for de ulike målgrupper. Haavik oppsummerer målgruppene som: Godt voksne, enslige og par, med bra økonomi og en aktiv livsstil som ønsker ekstra trygghet og et sosialt fellesskap, og yngre mennesker, enslige og par med og uten barn, med god økonomi, i en livssituasjon som krever en enklere hverdag. Felles for alle er et ønske om å utnytte fritiden og ha mulighet til å reise uavhengig av forpliktelser til hus og hjem. Kjøperne er tydelige på at de ønsker å bo sentralt, nær forretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

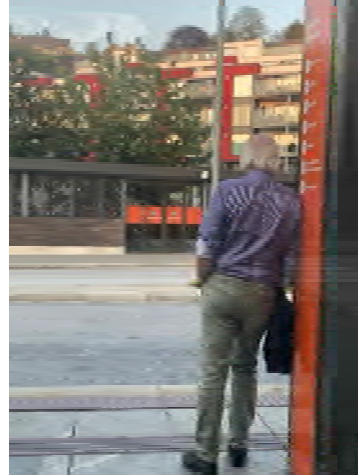
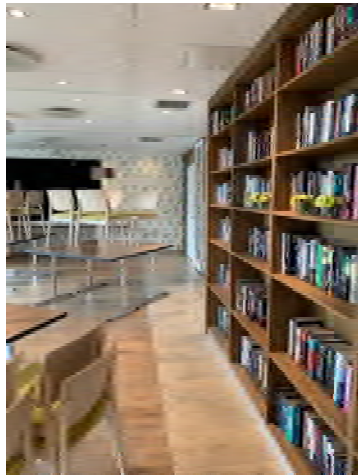
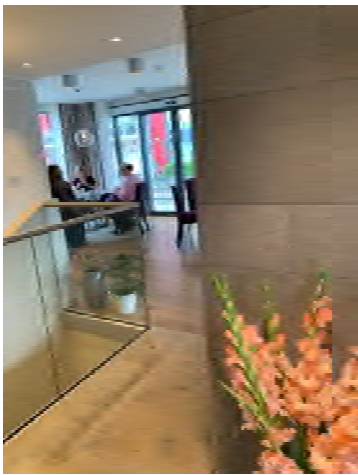


Foto: Karin Høyland

4.3 Villa Holmboe, Tromsø

Fra fellesskap for etablerere til senior bofellesskap. Erfaringer med bofellesskap i drift i 33 år



Foto er gjengitt med tillatelse fra Arkitekturguide for Nord-Norge og Svalbard.⁶

Fotograf: J.M.B. 2003

Kilder: Rapporten *Boliger med nogo attåt* (Schmidt, 1991), befarings og intervjuer, samt materiale fra pågående prosjekt i arbeid for Husbanken. Arbeidet gjennomføres av SINTEF Community.

Villa Holmboe ligger sentralt i Tromsø. Boligprosjektet ble igangsatt i 1987 av tilflyttere til byen. De var åtte enslige, venner og venners venner, noen med barn, alle rundt 30 år, flest akademikere som hadde behov for et sted å bo. De ville gjerne sammen med andre. De ønsket seg flere voksne rundt seg og sine barn, sosialt nettverk og trygghet når familie bodde langt unna.

Byggene har en urban karakter med fasade langs gata og med relativt stor tomteutnyttelse. Den urbane karakteren understrekes av et tårn i det ene hjørnet. Navnet "Villa Holmboe" stammer fra en gammel villa som tidligere lå på den kommunale tomte. Denne skulle rives, og kommunen lyste ut en konkurranse som bokollektivet Villa Holmboe vant.

Arkitektkontoret Blå Strek ble engasjert. Beboerne hadde også selv mye kompetanse. Én var landskapsarkitekt, én var snekker og en av beboerne, som er arkitekt, overtok etter hvert byggeledelsen. Jobben ble betalt av de øvrige via dugnadsregnskapet. Beboerne gjorde selv omfattende grunnarbeider.

⁶ <https://arkitekturguide.uit.no>

Alle beboerne har sin egen boenhet med alle funksjoner. Leilighetene ligger i to fløyer ut fra et tårn, og fellesarealene ligger i tårnet som utgjør et slags nav i bygningsmassen. Lukkede svalganger forbinder boligene med hverandre og med den felles hagen som rammes inn av boligfløyene, en løsning som er ideell for nordnorske forhold. Hovedinngangen til Villa Holmboe ligger ved tårnet. Kafeen – husets "hjerne" – ligger rett ved inngangen i første etasje ved tårnet. Her er det lett å stikke innom og slå seg ned for en prat. Kafeen er husets viktigste samlingssted. I første etasje har beboerne badstue og tv-stue. I andre og tredje etasje i tårnet ligger felleskjøkken og oppholdsrom. Gårdsrommet er sørvendt og ligger godt beskyttet mellom boligfløyene. Alle leilighetene er planlagt som familieleiligheter. Noen av beboerne har leid ut rom av praktiske og økonomiske grunner. Boligenes areal inklusive andel av fellesareal lå innenfor Husbankens arealrammer på den tiden.

"Vi har hentet det positive fra de gamle bygdefellesskapene, men unngått den negative kontrollen – vi har valgt hverandre." "Vi har ingen tradisjon på å bo slik – det må læres", mener en av beboerne. Mange av beboerne hadde ikke familie i Tromsø. Dette var et viktig utgangspunkt for etableringen av bofellesskapet. De innredet fellesarealene til en familiebarnehage i en periode. De vurderte også å leie ut deler av fellelshuset for å kunne bedre på økonomien. Det var dyrt å bygge hus, og flere av beboerne slet med høye boutgifter. Atkomstforholdene gjorde det imidlertid vanskelig å leie ut deler av tårnet.

Hva nå, mer enn 30 år etter?

Beboerne forteller at det fortsatt er sosialt, men mindre enn før. De ønsker seg flere fellesmiddager osv. igjen nå, og de inviterer stadig til jubileer og hagefester. Da inviteres også alle som har bodd der før, og de som har vokst opp og vært barn der, og de gir uttrykk for at "det er som å komme hjem – alltid!"

I dag selges boligene til en snittpris på ca. 5 millioner kroner per enhet, inkludert fellesareal. Det tilsvarer 45 000–50 000 kr/m² (omtrent markedspris i Tromsø). Så boligene er fortsatt populære! Eierne trenger nesten ikke å annonsere. Nye eiere må godkjennes av styret, men de har aldri sagt nei til noen. Beboerne ønsker seg flere yngre og flere med barn, men de ser jo også at da må noen flytte. Oftest er det kjente av de som bor der, som flytter inn. Så da blir det gjerne flere i samme alder. Halvparten av de som bor der i dag, er av de som opprinnelig flyttet inn. I dag er det to beboere i alderen 50–55, resten er i 60–70-årene.

De fleste sier at de ikke kan bli boende livet ut, fordi boenheten ikke er tilrettelagt for det. Det er mange trapper, og alle leilighetene går over flere plan. Trivsel, godt bomiljø, gangavstand til sentrum, fellesskap og vennskap med naboene gjør at de på tross av dette blir boende så lenge som mulig. Nå er de inne i en fase av livet hvor de har bedre tid, og de kunne derfor tenke seg flere fellesaktiviteter og flere yngre naboer.



Husets "hjerne": hovedinngang, inngang fellesareal og fordeling ut til de to leilighetsfløyene
Foto: Solvår Wågø, SINTEF Community



Det gjøres i stand til fellesmiddag i Tårnet.
Foto: Solvår Wågø, SINTEF Community

5 Eksempler på seniorbofelleskaper

I dette kapitlet viser vi en rekke eksempler på seniorbofelleskap der intensjonen er å kunne bo i fellesskap med folk på egen alder og i samme livssituasjon. For de fleste betyr dette et relativt stort aldersspenn, fra 55 år og oppover. Noen av botilbudene er relativt nyinnflyttet, mens andre har vært bebodd i mange år og har verdifull erfaring med denne måten å bo på.

5.1 Kotisatama bokollektiv, Helsingfors

Bokollektiv for aktive seniorer, selvorganiserte grupper med felles matlaging og aktiviteter



Kilde: Befaring, omvisning med beboer 23.oktober 2019

70 leiligheter er organisert i et bofelleskap i ni etasjer. Boligene er bygd sammen med vanlige boliger rundt et felles gårdsrom. Leilighetene er på ca. 60 m². Prosjektet ligger i en ny bydel sentralt i Helsingfors og sto ferdig i 2018. Prosjektet anses ikke som unikt, det er bygd flere slike nye bofelleskap i Helsingfors.

Rom man deler: Peisestue, spisestue, kjøkken, treningssenter, verksted, to badstuer (en stor og en liten), felles orangeri og et lite bibliotek i bakkant av spiserom.

Fellesaktiviteter: Det er "felles badstue" på søndager. Felles middag alle ukedagene. Det var for eksempel 36 som spiste middag dagen før befaringen. Hver person betaler selv for sin mat.

Drift og aktiviteter i huset gjøres i fellesskap. Man har etablert ulike grupper på 12–13 personer. Noen vasker og noen lager mat. Man velger hva man skal være med på. Vår omviser kan fortelle at "hennes gruppe er på fem personer". Hun forteller videre at de har organisert seg slik at det er en innkjøpsansvarlig, en informatør, og en som regner budsjett. En annen gruppe er vaskegruppa, også der er det en vaskesjef, en som holder orden på hvem som gjør hva. Hun forteller videre at de bytter på oppgaver.

Beboerne vi snakket med, kan fortelle at det oppleves som trygt å bo der, og at alle hjelper hverandre. Det er kun ett par som har sagt at de ikke vil være med på arbeidsgruppene. "Det ligger egentlig en avtale i bunnen når vi flytter inn, vi binder oss egentlig til at vi skal bidra i fellesskapet.

Men så lenge det bare er få som ikke bidrar, går det greit." De kan fortelle at de gjør alt i huset selv, bortsett fra vask av ute-mattene. De lager også arrangementer i fellesstua. "Forrige fredag arrangerte vi en konsert. Mange var interessert, og vi måtte lage et køsystem. Nå har vi 10 personer i kø for å delta. "

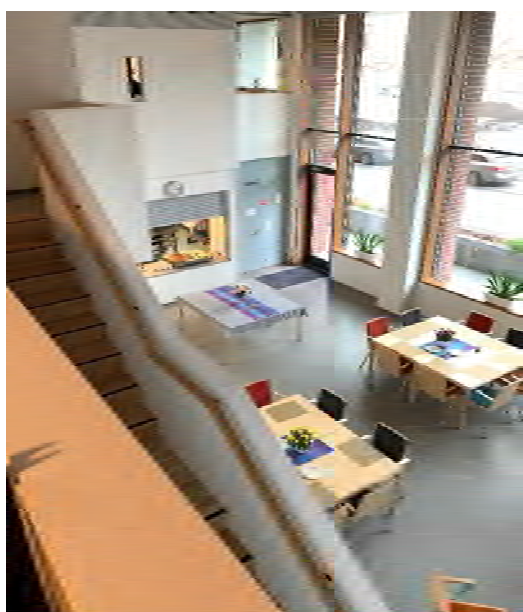


Foto: Karin Høyland

5.2 Kampen Omsorg+, Oslo

Eldreboliger med kulturtilbud og smart teknologi



Kilde: Befaringer, observasjoner og intervjuer med ansatte i Kirkens Bymisjon (leder og husverter), ansatte i Oslo kommune (hjemmetjenesten og forvaltningskontor), beboere og pårørende.⁷ **NB! Driften av tilbudet er fra 1. april 2020 tatt over av Oslo kommune.**

I rapporten *Tverrfaglig evaluering av Kampen Omsorg+* (Høyland, Grut & Thygesen, 2019) beskrives erfaringene med tilbudet drevet av Kirkens Bymisjon. Tilbudet er ett av flere bo- og aktivitetstilbud som er godkjent som Omsorg+ i Oslo kommune. Modellen Omsorg+ er tenkt som en boform mellom egen bolig og institusjon, der mestring, sosial deltakelse, aktivitet og livskvalitet står i sentrum. Omsorg+ skal være et tilbud for eldre som har behov for hjelp i hverdagen, men som kan bo i egen bolig. Modellen kombinerer nye boligløsninger, samordnede tjenester og bruk av velferdsteknologi.

Et botilbud med økt trygghet

Kampen Omsorg+ er et bo- og tjenestetilbud med attraktive leiligheter, mange muligheter for sosial deltakelse og aktivitets- og treningstilbud. Evalueringen viser at både ansatte, beboere og besøkende trives. Trygghet for beboerne, lett tilgjengelig hjelp ved behov og mulighet for deltakelse i sosiale og kulturelle aktiviteter er grunnleggende elementer i tilbudet.

Kulturtilbudet – et viktig tilbud i nabolaget

Kulturtilbudet og det sosiale livet i fellesarealene rundt kafeen i første etasje trekkes fram som spesielt positivt av alle informantene. Disse arenaene brukes også av beboere som ikke har overskudd til å delta aktivt, men som likevel vil være passivt til stede. Her møtes folk, og nye vennskap etableres. Beboerne har et sted å gå til og noen å snakke med hvis de ønsker det. Bygningens utforming, med mange fellesarealer og egne leiligheter, gjør at beboerne selv kan velge i hvor stor grad de ønsker sosial kontakt og fellesskap. Behovet for sosial kontakt varierer mye fra beboer til beboer. Bygningens utforming og plassering spiller trolig en betydelig rolle for at Kampen Omsorg+ har blitt det botilbudet, møtestedet og kulturtilbudet som det var tenkt å være. Bygningen er plassert i et etablert lokalmiljø og er fysisk utformet slik at det signaliserer åpenhet og "ønsker velkommen inn", også for naboer og andre som ikke bor der. Tilgjengeligheten for besøkende er en positiv kvalitet også for beboerne som bor der. Evalueringen viser at

⁷ Se også rapporten *Tverrfaglig evaluering av Kampen Omsorg+* (Høyland, Grut & Thygesen, 2019).

viktige forutsetninger for at det sosiale miljøet skal fungere godt, er at beboerne har overskudd til å delta i det sosiale livet og i kultur- og aktivitetstilbudene. Det er også viktig med en viss kontinuitet i botid. Med stadig flere som har omfattende hjelpebehov, er "friskere" besøkende utenfra en viktig ressurs som bidrar positivt også for de som bor der.

Velferdsteknologi spiller mindre rolle enn tenkt

Smarthusteknologi og velferdsteknologiske løsninger er integrert i boligene. Da tilbudet ble planlagt, var ambisjonene for den digitale teknologien store. Forventningen var at teknologien skulle spille en sentral rolle i å bidra til trygghet og sikkerhet samt til mer selvstendighet for beboerne. Erfaringene viser at teknologien har en betydelig mindre rolle enn man trodde på forhånd. Unntaket er de digitale trygghetsalarmene, som er svært viktig for beboerne, og som definerer mye av innholdet av arbeidsdagen for husvertrollen.

Tjenestetilbudet

Tjenestetilbudet på Kampen Omsorg+ var delt mellom Kirkens Bymisjon og Oslo kommune. Ansatte "på huset" besto av husverter, en kulturmedarbeider og en leder, som alle er ansatt av Kirkens Bymisjon. Oslo kommune leverer hjemmebaserte tjenester til beboere som har individuelt vedtak. Sammensetningen av tjenestene og samarbeidet mellom de ansatte har stor betydning for helheten i tilbudet. Beboere, besøkende og pårørende opplever de ansatte på huset som tilgjengelige og imøtekommende. Det er lett å spørre hvis man trenger hjelp. Godt samarbeid mellom ansatte på huset og ansatte i den kommunale hjemmetjenesten er essensielt. Samarbeidet får gode skussmål fra begge parter. De to tjenestene er organisert på ulike måter og har hver sine ansvarsområder. Husvertene er til stede hele døgnet alle dager i uka, men skal ikke gå inn i personnære helsefaglige oppgaver. Ansatte i hjemmetjenesten har helse- og omsorgsfaglige oppgaver knyttet til individuelle vedtak. Denne delingen av ansvarsområder skaper av og til utfordringer. Husvertrollen er utfordrende, og vi beskriver den som "grenseløs". Til tross for dette ser vi at husvertrollen er en av kjernekomponentene ved botilbudet. Husvertene blir av flere karakterisert som "limet" som holder det hele sammen. Det er flere frivillige som bidrar som støtte og hjelp for husvertene. Kulturmedarbeidernes drift av aktiviteter i fellesarealene er avgjørende for stedets attraktivitet for både beboere og besøkende.



Foto: Kirkens Bymisjon

Beboersammensetningen viktig

En av grunntankene i Omsorg+ er at beboere, naboer og frivillige til sammen skal bidra for å skape det sosiale miljøet. Evalueringen viser at dette forutsetter at andelen beboere med store helseproblemer og behov for mye hjelp ikke kan være den dominerende gruppa. Heller ikke beboere med kort botid kan utgjøre en for stor andel. Det er vanskelig å fastsette hva som er tålegrensen for andelen beboere med store hjelpebehov før dette vil hemme det samlede bomiljøet. Det vil dessuten avhenge av hvor mange utenfra som oppsøker og benytter tilbudet. Inntakskriterier er derfor viktig for sammensetningen av beboergruppa.

Kampen Omsorg+

Kulturprogram høsten 2017



5.3 Helgetun, Bergen

Et seniorbolig-forsøk hvor seniorer skal bidra i lokalsamfunnet



Foto: Karin Høyland

Kilder: *Bergens tidende*, 15. april 2019, befaring 28.08.2019, tv-programmet "Norge nå", 27.august 2019, NRK TV

Nettsted: <https://helgetunbolig.no/>

G.C. Rieber Fondene bygde i 2019 31 utleieboliger i Sædalen i Bergen. Boligene er organisert som et bofellesskap. Boligene er fullverdige toroms boliger i to ulike størrelser, halvparten på 78 m² og den andre halvparten på 58 m². De minste er for enslige. Alle har livsløpsstandard. På Helgetun får leietakerne i tillegg adgang til et felleshus, "Veksthuset", en fellesleilighet og et felles gjestesoverom. Til gjengjeld er det forventet at seniorene skal bidra i lokalmiljøet. Rieber har brukt 40 millioner kroner på å subsidiere boligene og leier dem ut til det beboerne omtaler som gunstig leie: 11 000 kr per mnd. for to personer og 6 000 kr for én. I leien inngår tilgang til og drift av fellesarealene.

Felleshus og en filosofi om at alle skal bidra

Tanken er at man gjennom å bo på Helgetun får utløp for sin kreativitet og sitt engasjement på flere områder. Du bor i fellesskap, og det er ønsket om at beboerne skal ta vare på hverandre og at det skal oppleves som et trygt sted å bli gammel. Når boligene skulle leies ut, ble det annonsert etter seniorer som også hadde ønsket om å bidra i driften av barnehagen, arbeide på gården med dyrene eller være støttekontakt for en av beboerne på Helgeseter. Helgeseter er boliger og arbeidsplasser for utviklingshemmede og ligger som nærmeste nabo til Helgetun. Helgetun, Helgeseter og barnehagen deler på



Foto: Tina Larsen

Veksthuset, som er et nybygd felleshus. Der kan det være opp til 80 mennesker. Felleshuset brukes også til å dyrke urter. Disse selges eller brukes i egen mat.

Beboernes erfaringer

Beboerne har nå flyttet inn og begynner å få litt erfaringer med å bo i bofellesskapet. Det var mange som ønsket å bo i de spesielle seniorboligene i Sædalen. Stiftelsen gjennomførte intervjuer med alle før de utvalgte ble plukket ut og kunne flytte inn. Målet var å få til en blanding av folk, og at alle skulle være innstilt på å bidra til fellesskapet. Slik tenker Rieber-stiftelsen at dette skal bli et slags sosialt eksperiment, ved å se hvordan ulike mennesker kan berike og støtte hverandre. Det er også en tro på at det er helsefremmende å bo i et fellesskap og å være i aktivitet. "Rieber sin drøm er at vi skal være en slags besteforeldre til barnehagebarna", forteller vår omviser. "Det er vi kanskje litt ambivalente til, men det er også de ansatte som jobber der, vi må jo ha politiattest osv. Men kanskje? Vi ønsker å bidra. Idrettslaget er stort i området her, vi har fått til en avtale om å få bruke idrettshallen og så kan vi kjøre ungene eller bidra med andre ting. Vi har allerede etablert en kontakt. Det er flere spennende muligheter, når man skal tenke på hva man kan bidra med i lokalmiljøet."

I tillegg til "Veksthuset" er det fellesrom og en gjesteleilighet. Vår omviser forteller at "i kveld skal en gjeng som skal lære å spille bridge, bruke rommet. I helga er det et seminar. Vi låner det ut gratis". Vi er også fornøyd med at det er så store boder, når man skal krympe fra 160 m til 70, så er det mye som skal lagres. Vi har ca. 6 m² bod. Her ute i fellesrommet har alle satt bøker i et felles bibliotek. Kjelleren er en velsignelse. Her har vi også felles verksted og bod til felles verktøy. I fellesrommet oppe kan vi se på sportsarrangement osv.

Beboeren vi snakket med, trives. Han innrømmer at det var litt omstilling å flytte. Han forteller videre at noen kjente hverandre fra før, mens andre ble kjent gjennom møtene i forkant av innflyttingen. Vår vert vinker opp til en nabo på svalgangen, og roper: "Hei, hvor har du vært?", og forteller videre at gårdsrommet føles nesten som en italiensk piazza. 31 leiligheter tror de er omtrent passe – "vi vet etter hvert hvem alle er". Beboerne er ganske forskjellige. Mange av de som har valgt å flytte hit, har "grønne fingre". De ville egentlig ha inn flere mannfolk, men det var flest damer og par som søkte. All deltakelse i aktiviteter er basert på frivillighet. Vi har organisert oss i ulike grupper. Vi er for eksempel 7 stykker som er del av "utegruppa". Gjesteleiligheten låner vi ut gratis, vi vasker ut selv og stiller med rent sengetøy. Den var mye brukt i sommer.

Planer om å forske på tilbudet

Bettina Husebø og kollegene ved Senter for alders- og sykehjemsmedisin planlegger et forskningsprosjekt der de skal følge beboerne på Helgetun over flere år. Prosjektet er imidlertid ennå i en tidlig fase og finansieringen er ikke på plass ennå. De mener at Helgetun er en unik setting, fordi eldre flytter sammen for å planlegge resten av livet i fellesskap. Det at de velger selv, i stedet for å havne i en situasjon der samfunnet må velge for dem. Husebø tror at fellesskapet og aktiviteten vil minske risikoen for demens, dette fordi riktig livsførsel reduserer sykdommer som på sikt igjen kan gi demensutvikling. Rieber er opptatt av aldring, ensomhet og demens. Eldre kan bli isolert og ensomme, og denne ensomheten har han lyst til å ta knekken på. Han ønsker å bevise at man kan spare samfunnet for milliarder hvis man tenker mer som dette. Det er også fint turterreng rundt Helgetun, som innbyr til turer i marka. Natthelsetur er et attraktivt rekreasjonsområde, så det er mange som går forbi her. Det eneste som beboeren påpeker er en utfordring, er at det er langt til butikk. Men han understreker også at det er butikker som kjører varer hjem. Han avslutter også med – "og så kan vi jo hjelpe hverandre".

5.4 Mölndalsbostäders trygghetsboende, Göteborg, Sverige

Trygghetsboliger i Sverige



Foto: Lisbeth Lindahl

Kilder: Presentasjon av Lisbeth Lindahl, rapporten *Vad tycker seniorer om senior-bostäder och vilka flyttar dit?* (Lindahl, Ryd, Kaan & Isaksson, 2019)

Trygghetsboliger er definert som en type eldreboliger i Sverige, og er knyttet til en statlig finansieringsordning. Dette er leieboliger. Det er aktiviteter i fellesarealer og personale i eller i tilknytning til anlegget hver dag.

Boligtilbudet Mölndal består av to punkthus med til sammen 66 leiligheter. Blokkene er bundet sammen ved hjelp av et stort fellesrom på bakkeplan. Der fins det en lobby, et bibliotek, kjøkken og felles gjesterom. Det er også fellesrom på toppen i ett av husene. Der er det en takterrasse, trimrom og en badstue. Alle leiligheter har egen veranda som er delvis innglasset. Anlegget sto ferdig i 2017. Leilighetene er bygd i et eksisterende boligområde som ble bygd ut under millionprogrammet (1960-70), et stykke fra Mölndals sentrum. Området har senere blitt videreutviklet over tid, og består i dag av både leieboliger og bostadsretter. I nærheten finnes en matbutikk, et annet anlegg med eldreboliger som serverer lunsj, og en bussholdeplass. Boligene var del i et større forskningsprosjekt hvor flere anlegg inngikk.



Foto: Lisbeth Lindahl

Statistikk over alle beboerne viste at den gruppa som flyttet til seniorbosteder, hadde en gjennomsnittsalder på 79 år, med en variasjon på mellom 61 og 97 år. De fleste var kvinner, og i 2/3 av casene (Alingsås og Mölndal) var det flest personer som bodde alene, som flyttet inn.

Et større svensk forskningsprosjekt, *Dialog Bygg Hållbart for Seniorer* (Lindahl et al., 2019), konkluderer med at de vanligste faktorene leietakerne nevnte som kunne kjennetegne en god bolig for seniorer, var: heis og fysisk tilgjengelighet, nærhet til service og offentlig transport, samt fellesskap mellom naboene. Mange som flyttet til nye leiligheter i dette studiet, ofte fra en annen kommune eller bydel, opplevde en positiv forandring i sine liv. Å flytte ga mange en økt følelse av frihet og selvstendighet. Ny tilrettelagt bolig kan trolig øke muligheten for også å bli boende hjemme lengre om helsa skulle bli dårligere. Bomiljøet er et viktig livsmiljø, spesielt i eldre dager. Rapporten anbefaler at samfunnet burde satse på å skape enda flere slike botilbud for eldre. Et mer omfattende sammendrag av rapporten er lagt bakerst i denne rapporten som vedlegg. Dette er gjort etter avtale med forfatterne.

5.5 Pastor Fangens vei 22. Seniorhuset, Oslo Kommune, Bydel Nordre Aker

Et bo- og aktivitetssenter for eldre i Oslo



Kilder: Befaring og intervju med Seksjonssjef Heidi Karsrud Nordal, 9. oktober 2018, KS eksempelsamling: *Universell utforming bidrar til et aldersvennlig samfunn* (<https://www.ks.no/globalassets/190119-ks-hefte-gode-eksempler.pdf>), Facebookgruppa Seniorhuset, Pastor Fangens vei 22.

Pastor Fangens vei 22, Seniorhuset er et bo- og aktivitetshus for eldre og er det første i sitt slag i Oslo kommune. Seniorhuset er et tilbud til innbyggere i Bydel Nordre Aker med både bolig, frisklivstilbud og en sosial møteplass. Seniorhuset har 29 leiligheter fordelt på fire etasjer. Leilighetene er lyse etroms leiligheter utstyrt med hvitevarer, og de har en romslig balkong. I andre etasje er det sju leiligheter for mennesker med lettere eller moderat demenssykdom. Hver etasje har også felles oppholdsrom. Bygningen har én heis. Omsorgsbygg er eier av Seniorhuset, bydelen leier og drifter boligene, og møteplassen driftes av Omsorgsbygg. Leilighetene leies ut gjennom bydelen. Det betales månedlig husleie. Seniorhuset har flotte, solrike utearealer med sanshage og muligheter for uteaktiviteter. I hagen er det hønsehus med høner, klatrevegg, bord og benker. I underetasjen er det et godt møblert trimrom. En barnehage ligger som nærmeste nabo. På dagtid tilbys aktiviteter både ute og inne.

Gjennom utadrettet virksomhet ønsker Seniorhuset og nå bydelens eldre med informasjon og tilbud som bidrar til å redusere risiko for sykdom og funksjonsnedsettelse. Her tilbys trimgrupper, trening, turer, kursvirksomhet, temagrupper og ulike sosiale arrangementer. Hovedmålet er altså å fremme trivsel, aktivitet og sosial deltakelse. Fysioterapeuter i bydelen bruker også treningsrommet til opptrening/behandling av eldre i bydelen.

Åpent tilbud for eldre i bydelen

Seniorhuset er en møteplass for alle innbyggere i bydelen og legger til rette for innbyggerinvolvering, frivillig innsats og aktiviteter på tvers av generasjoner. På huset kan en velge om en vil være med på ulike aktiviteter, utflukter, kulturelle aktiviteter, sosiale arrangementer, ha noen å prate med, eller bare ha et sted å være for å ta en pause fra livets "kjas og mas" med en kopp kaffe. Aktivitetene legges opp etter hva beboere og gjester ønsker, slik at alle kan bidra til fellesskapet. Hovedtanken er å skape trivsel og opplevelse av mestring gjennom aktiviteter og i sosiale settinger på tvers av generasjoner, funksjoner og kulturer i et tilgjengelig nærmiljø. Ansatte er til stede i Seniorhuset på dagtid i ukedagene for å legge til rette for et godt samspill for beboere og gjester fra nærmiljøet.

Flergenerasjonsmøter

Seniorhuset er opptatt av å legge til rette for generasjonsmøter. De har lyktes med å være en møteplass for flere ulike generasjonstreff. Hver tirsdag er det en gruppe ungdommer som lager og spiser middag sammen med beboerne. Seniorhuset er også praksisplass for sosionomstudenter fra OsloMet og VID Vitenskapelige høgskole, samt for praksiselev, 2. års helse- og oppvekst fra Nydalen videregående. I tillegg har Seniorhuset et samarbeid med Rønningen folkehøgskole. Elevene på linjen "Se Oslo" bidrar med individuell opplæring av seniorer i smarttelefon og nettbrett.

Nærmeste nabo til Seniorhuset er en Livsgledebarnehage. Livsgledebarnehagen skaper opplevelser gjennom felles aktiviteter med beboere og besøkende på Seniorhuset. Dette anses som svært vellykket! Barna benytter også ofte fellesområdene på huset eller er på tur i sansehagen for å hilse på hønene. En spennende og fin aktivitet for både ung og gammel er å sjekke hvor mange egg hønene har lagt.

Generasjonsmøtet, M, jobber med sosialt entreprenørskap gjennom å tilby besøkstjenester, der ungdommer mellom 14 og 20 år jobber som besøkvenner. Unge og gamle skaper unike og verdifulle generasjonsmøter gjennom ulike aktiviteter og samtaler. Slik skaper de rom for erfaringsutveksling, historiefortelling og læring på tvers av generasjonene.

Aktiviteter i fellesskap og på tomannshånd

Besøkvennene har ulike bakgrunner og interesser. Noen eksempler er historie, fotball, Bollywood-dans, langrenn, miljøvern, piano, speideren og cricket. Ungdommene representerer stor mangfoldighet fordi de eldre de besøker også er nettopp det – mangfoldige. Derfor er det heller ingen besøksdager som er helt like. Det gjennomføres fellesaktiviteter som bowling, bingo, boccia, quiz og frisbeegolf, der alle får mulighet til å delta. Det legges også opp til gode samtaler mellom unge og gamle på tomannshånd, for å bygge gode relasjoner. Leder på huset forteller at de etterstreber å finne aktiviteter som passer hver enkelt person, og dermed varierer aktivitetene fra å ha en ønskekonsert på YouTube til å oppsøke det gamle nabolaget på Google StreetView, eller å gå en tur i finværet. Uansett aktivitetsopplegg er det tre fokusområder i besøkene: mening, mestring og moro.

Seniorhuset er på denne måten en testarena for alders- og demensvennlige tiltak og har et særlig fokus på generasjonskontakt. På oppdrag for Byrådsavdelingen for eldre, helse og arbeid (EHA) har Seniorhuset bosatt to studenter siden januar 2018 for å teste ut hvordan generasjonskontakt kan utvikles ved å la studenter og eldre bo i samme hus. Studentene har fokus på sosialisering og trivselsskapende aktiviteter for de eldre. Samtidig får de eldre noen å dele erfaringer og kunnskap med, samt at de får flere samtalepartnere. Enkle tiltak og gode møter bidrar til bedre hverdag for de eldre, og studentene lærer å møte eldre mennesker, ta vare på dem og vise omsorg.

Ved befaring er det en tannlegestudent og en lærerstudent som bor i huset. Leder synes det fungerer veldig fint og kaller studentene "medbeboere". Hun kan fortelle at de strevde med å finne en ordning for dette, men endte til slutt opp med tjenestebolig med oppdragsavtale. Studentene har en 20 % stilling, betaler 5 000 kr i husleie og får 5 000 kr utbetalt som lønn. Inntekten må de skatte av. Ansatte tar ansvaret for å veilede studentene, om taushetsplikt, etiske retningslinjer osv. De skal jobbe 30 timer i måneden som "medbeboere", og deltar i sosiale aktiviteter. Studentene skal ikke gjøre praktisk arbeid. De har blitt en del av hverdagen i fellesarealene, og det oppleves som naturlig. Dette er et viktig og godt tiltak: Erfaringene så langt er at dette er en bra form for bofellesskap både for studentene og beboerne.



Bilder tatt av ansatte i Seniorhuset

Om boligene og de som bor der

I Seniorhuset bor eldre som har søkt seg hit fordi de er utrygge der de bodde tidligere, hadde uegnet bolig eller fordi de ønsker en mer sosial boform. I andre etasje er det leiligheter for mennesker med lettere eller moderat demenssykdom. Disse leilighetene er utstyrt med velferdsteknologiske løsninger for å skape en tryggere og enklere hverdag. Det er ikke døgnbemanning på huset, men når de kjenner naboene, oppleves det likevel for mange som tryggere enn der de bodde før.

Leilighetene er folk stort sett fornøyd med. Huset er ombygd fra en tidligere trygdebolig, så det er ikke gjort store endringer på størrelsen. Noen kommer på visning og synes det er for lite, og

savner et eget soverom, mens andre synes det er godt å få ryddet opp etter seg og at man bare trenger det viktigste. Det at hver etasje fikk sin egen farge under redesign av huset, fungerer også godt.

Fellesrommene i hver etasje er ofte i bruk til forskjellige aktiviteter. Fellesstua i første etasje brukes primært til fellesmåltider. Hjemmetjenesten serverer fellesmiddager fast tre ganger i uka. Dette er et godt tiltak for bedre ernæring, tannstatus og sosialt fellesskap. Enkelte beboere har vedtak på hjelp med ernæring daglig fra hjemmetjenesten. Hjemmetjenesten går da inn i den enkeltes leilighet for å hjelpe til med måltidene. Det er noen i hjemmetjenesten som er veldig flinke til å gjøre det litt annerledes, de tar med flere inn på en av fellesstuene og lager en hyggelig setting. Det er stor forskjell på hvordan folk jobber.

Noen av ungdommene som er her, for eksempel sosionomstudentene, har også brukt fellesarealene en del. Fellesstuene gir god mulighet for å trekke ut de som trenger mer ro og individuell aktivitet.

Det er forsøkt å bruke teknologi som minner beboerne om måltider og aktiviteter som skjer på huset. For de aller fleste førte dette til mer uro, så vi bruker nå en del tid på å hente folk. Men det er også en generasjon eldre som ikke som er kjent med teknologi.

Tjenestetilbudet

Det er to faste stillinger på huset: mestringspsykepleier og fagkonsulent i forebygging og mestrings. Behov for hjemmetjenester vurderes individuelt. Både de ansatte i Seniorhuset og hjemmetjenesten har fokus på mestrings. Her trenes beboerne opp til å lære seg koketoppen, teknologien osv. Vi tror vi greier å tilpasse tilbudet godt til den enkeltes behov. Noen har gitt uttrykk for at de er utrygge og for at det ikke drives forsvarlig her, men leder opplever å kunne gi et godt tilbud og tjenester tilpasset den enkelte. Hun understreker at dette er et omsorgstilbud langt ned på omsorgstigen. Her skal beboerne få leve livene sine slik de vil, og så likt som de gjorde før, men med en tryggere ramme. Vi må ikke glemme at de fortsatt bor hjemme hos seg selv. Det er bare en mer sosial boform.

Om frivillighet som ressurs

Leder understreker at de må være åpne for å tenke nytt. Det er helt nødvendig hvis de skal få til et samarbeid med nabolag, styrke nettverk og ta i bruk frivillighet. Det holder ikke å bare kontakte frivillige organisasjoner. Det fins mange frivillige som ikke er i en organisert setting, og som heller ikke ønsker å være det. "Jeg tenker vi må være flinkere til å spørre: Hva kan du, hva er du opptatt av, hva kan du tenke deg å bidra med? Og så må vi være åpne for at de kan bidra i ulikt omfang." For oss betyr det også at vi må tørre å være mer i media, så folk blir litt nysgjerrige på tilbudet her. Vi erfarer at mange gjerne vil delta, men de vet jo ikke helt hva de vil. Vi har for eksempel en tidligere ballettdanser som bidrar her. Hun får brukt sitt fag, og det er veldig vellykket. Hun er ikke en del av noen organisasjon. Hun bare leste om tilbudet her, tok kontakt og ønsket å bidra. Og så bruker vi "jungeltelegrafene". Jeg tenker også det har noe å gjøre med seniorpolitikken. En burde lage et system for å spørre alle som skal gå av med pensjon om: "Hva kan du bidra med?" Vi hadde for eksempel kontakt med en som skulle gå av med pensjon, hun sa bare til meg – "gi meg bare en måned helt fri først, så kommer jeg". Hun er her fast to dager i måneden. Vi har også tre pensjonerte damer som kommer til Seniorhuset hver torsdag, de steker egg og bacon til alle. Jeg tror vi må være flinkere å si at vi trenger deg til noe, vi er avhengig av frivillige for at denne typen tilbud skal gå rundt. Jeg tror heller ikke vi må være så byråkratiske.

Vi må ikke lage for mye skjemaer og greier! Den måten å jobbe på, føler jeg bidrar til å gi oss framdrift! Dette er et eksempel på et prosjekt som har kjempet mot mange typer regelverk for å lykkes. Men ansvarlige politikere har gitt mandat til ildsjeler, og det har vært politisk vilje til å gjøre noe nytt. Det har bidratt til at vi har fått til ting."

Omsorgsfilosofi

Det er lett å tenke at nå mestrer ikke mor det eller det, jeg tror vi må bort fra diagnosenetningen, vi må sette fokus på interesser og resten av mennesket. Her jobber vi systematisk etter spørsmålet "Hva er viktig for deg?" Vi må nok også tørre å jobbe litt annerledes. Det er en utfordring å være leder. Man skal jo gi ansatte gode rammer, men samtidig inspirere til å bli et hus med mangfold og nye måter å jobbe på. Vi opplever at bydelsdirektøren vår er meget begeistret, så han åpner opp mange dører. Jeg mener man må trekke erfaringer av både det som er bra, og det som ikke er så bra. Skal man tørre å tenke nytt, bryte ned siloer, så må man tørre å prøve og feile!

Størrelse

Litt mer stordriftsfordeler: Jeg vet ikke helt hvor mange det kan være for at det føles trygt. Det er folk som komme hit og sier at de liker å komme hit fordi det føles kjent, og det er ikke så stort.

Ny teknologi

Velferdsteknologi er tatt i bruk for å gjøre livet tryggere – og friere – for beboerne, men samtidig er det menneskelige aspektet ved huset vel så viktig. Teknologien som skal brukes må tilpasses den enkelte, slik at teknologien ikke oppleves som komplisert og stressende. Derfor er det viktig at man har fokus på hvordan beboerne opplever sin hverdag og hva som er viktig for å gjøre hverdagen god for den enkelte ut fra sine ressurser. Det er installert spyl/tørk-toalett i alle leilighetene i andre etasje. Tanken var god, men de med demens ville nok mestret hverdagen bedre med en vanlig do. Det at man skal bruke fjernkontroll for å tørke seg og trekke ned etter toalettbesøk, blir fort for komplisert.

Calling-apparatet som er installert i alle leilighetene, fungerer heller ikke helt bra. Det ser jo ut som en fasttelefon, men det er det jo ikke. Så når noen ringer på, vet man ikke hvor det står folk som skal inn: Er de utenfor døra til leiligheten eller nede utenfor hovedinngangen? Sånne ting stresser mer enn det hjelper. Det skal heller ikke så mye trykking til på touchskjermen på apparatet før alt forsvinner og det ikke virker lenger. Det skaper frustrasjon. Det ligger inne en grunnpakke på syv enheter i leilighetene i andre etasje, det synes vi heller ikke er spesielt smart. Det hadde vært bedre om det bare hadde vært tilpasset den enkelte. Pakken som vi leaser, inneholder GPS, room mate (fallsensor), dørvarsler og varsler på kjøleskap og liknende. Det blir litt dyrt, særlig når det ikke er behov for å ha en lik grunnpakke til alle. Men vi må prøve og lære av dette. Det er jo nytt for oss.

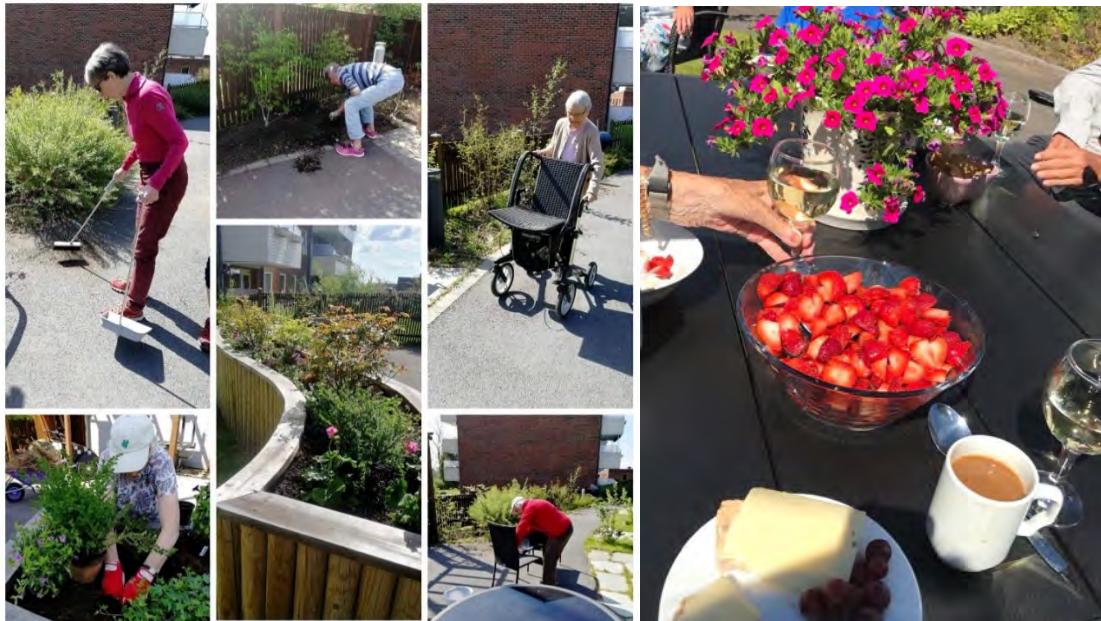


Foto: Karin Høyland

Andre erfaringer med tilbudet

Leder for huset tror den viktigste kvaliteten er størrelsen på huset, det at det oppleves som oversiktlig og trygt, at alle blir kjent med hverandre. Vi har også hatt en bevisst profilering på at du skal være en god nabo. Det er viktig. Men vi ser at det passer heller ikke for alle. Vi har hatt noen beboere som måtte flytte videre. De greide ikke å roe seg i de nye omgivelsene. En beboer greide for eksempel ikke å finne ut av arealene og etasjene, dette førte til mye uro. Vi kunne se at hun ble helt rolig når hun var tettere på folk. Vi er forskjellige. Men de aller fleste har altså funnet seg til ro. Vi hadde også en som hadde vært mye ut og inn av sykehuset, men som roet seg helt da hun flyttet hit. Hun har virkelig fått et godt liv nå. Man vet aldri helt på forhånd hvem det passer for. Vi har hatt fire beboere som har bodd livet ut. De døde brått (hjertestopp eller slag) i sine vante omgivelser. Det har oppstått mange nye vennskap.

En av beboerne som bodde nær familien i lokalmiljøet, kunne fortelle at når hun var sammen med familien, så gikk alt så fort. Hun er fortsatt "hjemme" der hver fredag, men synes hun har fått et miljø her som er mer i hennes "tempo".



Bilder fra ansatte gjengitt med tillatelse.

Andre tilbud på huset

AHANS (Alltid ha noen å spørre) er et tilbud for de over 60. Ved å ringe eller ved å møte opp i Pastor Fangens vei 22, kan du få informasjon om ulike tilbud i bydelen. Tilbud kan være transportløsninger, aktiviteter, kurs, undervisning, møteplasser, frisklivsgrupper, trim, yoga, matservering og gruppeaktiviteter. Det vil være både ansatte og frivillige som betjener tjenesten. AHANS er en del av innsatsen for å gjøre Oslo til en mer aldersvennlig by, og kom som resultat av en medvirkningsprosess der mange sa det var vanskelig å vite hvem man skulle spørre om ting.

Pastor'n

Et av tilbudene på Seniorhuset er Pastor'n. Pastor'n er en sosial lavterskel møteplass for de av bydelens befolkning som har kommet i den situasjonen at de har begynt å glemme litt eller har fått diagnosen demens. Det tilbys ulike aktiviteter, råd og veiledning. Man kan også kjøpe seg et godt måltid mat og treffe andre over en kopp kaffe. Man trenger ingen søknad eller henvisning for å delta, men de må komme seg til Seniorhuset på egen hånd. Vi erfarer at mange fungerer bedre når de er sammen med noen som er friskere enn dem selv. En skjerper seg på en måte. Pårørendesamarbeid er en viktig del av Pastor'n, og bydelens hukommelsesteam er tilgjengelig for spørsmål og veiledning.

5.6 Østeråstunet, Bærum

Bofellesskap og "omtankeboliger" med 22 års erfaring



Foto: Huseierforeningen, gjengitt med tillatelse fra styreleder

Kilder: Ellinor Moes masteroppgave (Moe, 2019). Nettstedet: <http://www.seniortun.no/>, e-postkontakt med Per Holthe (styreleder Østeråstunet Huseierforening)

Østeråstunet i Bærum ble etablert i 1988 som et egenorganisert initiativ. En gruppe beboere hadde ideen, kjøpte en tomt og var senere involvert i utviklings- og designprosessen. Det juridiske, finansielle, designprosessen og byggingen ble ledet av gruppa, men med hjelp fra profesjonelle. Visjonen til bofellesskapet og rekruttering av resten av beboerne ble også styrt av beboerne selv. Etter innflytting har beboerne sammen styrt utviklingen av bofellesskapet.

Østeråstunet er et 50+ initiativ, noe som betyr at man må være over 50 år og ikke kan ha hjemmeboende barn for å få flytte hit. Beboerne eier sitt eget hus og en andel av felleshuset som ligger i midten. Totalt er det 14 boliger på Østeråstunet, og boligene er både rekkehus og eneboliger. Bofellesskapet er organisert rundt et tun. Hver bolig har en etasje på bakkeplan på ca. 115 m². Noen av boligene har innredet loft, og noen kjeller, mens andre kun har én etasje. Hver boenhet har sin private, fullverdige bolig, med kjøkken, bad, stue og soverom. På utsiden av boligene har beboerne private hageområder ut mot hekken som omkranser området. I tillegg har hver bolig egen garasje og privat parkeringsplass.

Beboerne har gode erfaringer med boligløsningen og omtaler det som "omtankeboliger", det vil si at man skal kunne hjelpe og ha omtanke for hverandre. Styreleder i Huseierforeningen presiserer samtidig skillet mellom omtanke og omsorg. Omsorg er det familie og det offentlige som skal ta seg av. De er nå opptatt av at når nye flytter inn, bør de være under 70 år, og helst par. Formannen forklarer at hvis de rekrutterer nye over 70 år, er det en fare for at de på et tidspunkt alle kan bli for gamle til fellesskap og omtanke. Beboerne har selv oppgaver i forbindelse med felleshuset og svømmebassenget. Så det er viktig at nye beboere kan bidra. Fellesutgifter dekker drift av felleshuset med tilhørende tomt, vedlikehold av veisystem, snømåking, alarm og tv/internett. De har lagt inn varmekabler i veien som hindrer vinterglatte veier for beboerne. Vedlikehold av hus og hage er opp til den enkelte beboer, men de har en vedlikeholdskomiteé som er behjelpelig med å skaffe håndverkere m.m.

Felleshuset er delt inn i to deler – en del med svømmebasseng, treningsapparater, dusj og toalett, og en del med stue, kjøkken og en hybelleilighet. Hybelleiligheten kan leies mot betaling, og hele felleshuset kan også bestilles for privat bruk. I tillegg brukes felleshuset selvfølgelig til beboernes

felles arrangementer. De faste fellesaktivitetene kan være fredagskaffe, julegrantenning og rakfisklag før jul, sommerfest og filmkvelder. Styremøtene avholdes også der.

Beboerne fordeler arbeidsoppgaver mellom seg. For eksempel går ansvaret for bassenget i felleshuset på rundgang. De har valgt å sette bort gartnerarbeid og snømåking. Ellers styres bofelleskapet av beboerne selv, med valg av styre som har ansvar for å følge opp avtaler med eksterne firmaer og andre oppgaver.

Styreleders beskrivelse av prosjektet

I våre vedtekter har vi en passus om at styret skal godkjenne nye beboere. Vi har til nå lykkes ganske bra med dette, i og med at arvingene har kjent bestemmelsen og vært solidariske.

Vi har nylig hatt 2 utskiftninger, en etter død her hjemme, og en etter utflytting til sykehjem.

De fleste utskiftninger bakover har vært etter utflytting til sykehjem. Bofelleskapet er lokalisert sentralt. I umiddelbar nærheten finnes kjøpesenter med ca. 20 butikker, inkludert legekontor, tannlege og treningscenter. Buss og T-bane finnes også i gangavstand.

5.7 Skyttertunet Kongsberg

Et beboerinitiert seniorfelleskap med 18 års erfaring



Foto: Tor Aas-Haug/Mediafoto.no

Kilder: Presentasjon av SKYTTERTUNET i Norske Arkitekters Landsforbund 31.10.17, seniortun.no, e-postutveksling med styret

Skyttertunet i Kongsberg er startet av beboerne selv. Fem ektepar gikk sammen i 1999 og etablerte et AS. Oppstartsgruppa ba Kongsberg kommune om hjelp, og fikk kjøpt en 7 måls kommunal tomt på Raumyr i Kongsberg. Gruppa samarbeidet med arkitekt for å få på plass boligene, slik at utformingen ble slik de ønsket. Det innebar blant annet et ønske om at alle boligene skulle ha livsløpsstandard, være på bakkeplan, og at hagen ikke skulle bli for stor. Den første gruppa vervet nye beboere som partnere til prosjektet, og gruppa økte fra 5 til 13 partnere. Alderen på beboerne var 50-80 år da prosjektet startet. Bofellesskapet er et 50+ initiativ. Alle partnerne var med i beslutnings-prosessene, som omhandlet utforming av vedtekter, utforming av prototypehus, utnyttelse av tomta og plassering av husene og felleshuset. For finansiering tok de opp et boliglån med sikkerhet i egen bolig. Byggeprosessen startet våren 2001.

Motivasjonen for å starte bofellesskapet var ønsket om en boform med mindre areal og mindre vedlikehold. De nærmet seg 60 år, og barna hadde flyttet ut. Beboerne fortalte at de tidligere hadde hatt store hus og lite kontakt med naboene. De ønsket ikke å bli sittende igjen isolert og alene, slik de hadde sett sine egne mødre gjøre.

Bofellesskapet er formet som et tun, og består av 13 private boliger samlet rundt et felleshus. I ettertid ser man at det gjerne kunne vært noen flere. 15-18 hus ville gitt en bedre aldersspredning og gjort dem mindre sårbare. De private boligene har en størrelse på 117 kvm., og har tilknyttet carport. Beboerne eier selv sitt eget hus, samt 1/13 av felleshuset. De betaler fellesutgifter som dekker forsikring og strøm til felleshuset, strøm, samt andre utgifter til alarmsystemer, snøbrøyting og generelt vedlikehold. Felleshuset har gjesterom med ekstra overnattingsmulighet for gjester. Det fins også felles lagringsplasser, og de har felles utstyr som hageredskaper og biltilhenger.

Beboerne arrangerer fellesaktiviteter som fellesmiddager, lunsjer, formiddagskaffe og søndagspub. De har også trimgruppe, filmvisninger og boksirkel. De fleste av fellesarrangementene foregår hver uke, men ikke nødvendigvis hver dag. Deltakelse er frivillig. Beboerne har også organisert en hagekomite, teknisk komite, huskomite og dugnader. De forteller at de fikser det meste selv og har organisert mye av driften med en intern vaktmesterordning, hvor beboerne ruller på ansvaret. Personen med ansvaret for vaktmesteroppgavene har i sin periode ansvar for oppgaver som flaggheising, gressklipping, noe snømåking og tilsyn med felleshuset. De kan altså velge å kjøpe inn eksterne for enkelte oppgaver etter behov, for eksempel gartner og rengjøringsassistent.



Foto: Skyttertunet bofellesskap

På seniortun.no kan man lese at Skyttertunet lærte av Østeråstunet da de utformet bofellesskapet, og fikk inspirasjon til å bygge et felleshus som et samlingssted for beboerne. De ble rådet til å droppe svømmebassenget som de har på Østeråstunet, da dette krever en del drift og vedlikehold. Beboergruppa drar heller på vanntrening hver tirsdag i et kommunalt basseng og spiser lunsj sammen i felleshuset etterpå. Skyttertunet og Østeråstunet er relativt like i størrelse, utforming og styringsform/organisering.



I. Tirsdagssvømming på Skinnarberga (komunalt bad) II. Torsdagstrim i Blinken
Foto gjengitt med tillatelse fra Styret.

Selv oppsummerer de erfaringene sine slik:

"Tunfolk" er fysisk og mentalt mer aktive enn eneboere. Vi er over snittet friske og sparer derfor fellesskapet for utgifter. Vi er over snittet aktive i samfunnsnyttig arbeid. Bo i tun er unorsk, vi skal helst "ro båten" alene. Derfor mener vi budskapet må spres. Vi tror det er en samfunnsøkonomisk gunstig løsning. Vi mener derfor at kommunene bør legge til rette med tomter og oppmuntre til mere tunbebyggelse og fellesskap. 4 av de 13 boligene har blitt solgt i løpet av de siste to årene. Boligene ble solgt grunnet dødsfall eller overgang til sykehjem. Det har vært flere som er interessert i å kjøpe, konseptet vårt er nå bedre kjent. Kjøperne kjente vi ikke fra før. Boligene har blitt solgt på det åpne markedet.

Beboernes erfaringer fra norske bofellesskap er beskrevet i Ellinor Moes masteroppgave *Sosialt bærekraftige boliger for eldre – to kvalitative casestudier om eldre menneskers erfaringer med bofellesskap* (Moe, 2019). Et sammendrag av masteroppgaven er lagt med som vedlegg bakerst i denne rapporten.

Her er noen relevante utsagn fra Moes arbeid:

Jeg hadde aldri trent en time og et kvarter hvis jeg ikke bodde her. Og det er selvfølgelig fordi dette fellesskapet har den muligheten. Og naboer som er aktive inspirerer en som kanskje ikke var så aktiv. Så det er utmerket. (Kvinne, 74)

Vi er jo vant til at det er dugnader selv om man bor i enebolig, for det var det der hvor vi bodde før. Og her er det jo også det. Men vi er ikke lenger i stand til å være med på så mye fysisk krevende arbeid. Og du føler at det er veldig aksept for deg, altså de som er med på det, de er fysisk sterke nok til å gjøre det. Og de som ikke er det, det er helt allright. Da kan man heller bake en kake en gang det er felles arrangement, eller ja, i det hele tatt at man kan bidra med det man kan. (Kvinne, 73)

Men jeg vil jo si da at fordi vi har et felles treningsrom, så trener jeg kanskje litt oftere. Kanskje. Også fordi vi da syns det er ok å være med å bidra til fellesskapet, på dugnader ute i hagen, så må man gå ut. Så man blir på en måte tvunget til å være litt mer aktiv. (Kvinne, 77)

Nei jeg, altså jeg syns jo at vi har det fint her og, beliggenheten har jo veldig mye å si da. Ikke sant da, for ikke akkurat, men at vi har nærhet til offentlig kommunikasjon, at vi har nærhet til senteret hvor det er, hvor vi har tannlegen, vi har legen, vi har apotek, vi har pol, nå, posten har flyttet, men allikevel det er en postkasse der og det er en minibank, så sånn sett.. det er jo veldig viktig at når man skal ha seniorboliger, er beliggenheten, for man må kunne gå dit med rullator, rett og slett. (Kvinne, 82)

Altså jeg vil gjerne være selvstendig, ha mitt eget, allikevel vil jeg være kanskje til nytte for noen. Og til glede for noen. Også fikk jeg alt dette i retur. (Kvinne, 74)

6 Områdeplanlegging som strategi

Dette kapitlet gir en rekke eksempler på mer helhetlig og områdebasert tilnærming til problemstillingen. Her trekker vi fram noen av de som har lyktes. Felles er at hensynet til eldre er tydelig, men også at dette kun er en av flere målgrupper som det jobbes helhetlig med å ivareta.

6.1 Urban landsbyutvikling på Åkle, Iveland kommune

Fra spredt til tett stedsutvikling



Kilder: Arkitektur.no, presentasjon av Gro-Anita Mykjåland, presentasjon fra kommunalsjef Egil Mølland. Iveland kommunes hjemmesider, Ola Roald AS Arkitektur, Merkus – for butikken og bygda

Dette eksemplet er valgt fordi det illustrerer hvordan Iveland kommune har gått fra spredt til tett stedsutvikling. Ved å legge vekt på lokal forankring, aktivitet, trygghet, fortetting, samlokalisering og klimavennlig arkitektur har de satset på å styrke stedsidentitet og sentrumsutviklingen i kommunen. Eksemplet viser hvordan en liten landbrukskommune har arbeidet med menneske- og klimavennlig stedsutvikling til inspirasjon for andre. Iveland var i "norgestoppen" i antall år eldre bodde på institusjon. De hadde få velegnede leiligheter og boliger for eldre. Gjennom å investere i en "landsbyutvikling" har man redusert kommunens helsebudsjett. Det er et godt eksempel på en kommune som klarer å planlegge på tvers av siloene.

Iveland er en liten kommune i Aust-Agder. Med cirka 1 300 innbyggere har kommunen historisk bestått av de tre bygdesentraene Birketveit, Vatnestrøm og Skaiå. Iveland kommune hadde i lang tid et ønske om å utvikle et kommunesentrum på Birketveit, men det skulle ta mange år før planene ble realisert. Fra den første stedsanalysen ble gjennomført i 1998, var det først i forbindelse med utlysning av parallelloppdrag for området i 2008 at planene virkelig fikk bein å gå på. En utløsende faktor var at Iveland var del av Husbankens "BLEST"-program. Husbankens "utenfrablikk" var ifølge kommunen en utløsende faktor for at nytenkingen ble satt i gang.

Vinnerforslaget var utarbeidet av arkitektkontoret Ola Roald AS Arkitektur som hadde utviklet det urbane landsbykonseptet "Åkle". Med Åkle hadde arkitektene løst kommunens utfordring med spredt bebyggelse og få samlede funksjoner, ved å legge vekt på fortetting, samlokalisering

av funksjoner, møteplasser og miljøvennlig arkitektur, samtidig som stedets identitet var blitt ivaretatt. I dag framstår Birketveit som et moderne lokalsentrum med blant annet dagligvareforretning, kafe, interiørbutikk, skole, kommunehus, bibliotek, mineralutstilling, sentrumpark og boliger i gangavstand til busstopp og flotte naturområder.

Endringer i strategi, fra Gro-Anita Mykjålands presentasjon av Åkle

Strategi før 2005	Strategi etter 2005
"På landet vil alle bo på småbruk eller i store hus med stor tomt." Tre bygdesentre med spredt bebyggelse Næring/handel spredt rundt om i kommunen Kommunale publikumsfunksjoner utilgjengelige utenfor åpningstid Hull i boligmarkedet – mangel på leiligheter Tilrettelegging for kjøring til døra	Prioritere ett sentrum Sentrum må være attraktivt. Planlegging av små boenheter nær sentrum, utvikling av ny sentrumsplan Samling av servicetjenester Boliger nær hovedbusstopp, innfartsparkering langs bussruter med hyppig frekvens Bevisst forhold til områder

Sentrumsfunksjoner og møteplasser

Birketveit sentrum rommer i dag flere ulike funksjoner. Det første som ble etablert i forbindelse med Åkle-prosjektet var et næringsbygg med dagligvareforretning, kafe, interiørbutikk, mineralmuseum, bibliotek og bygdekino. I næringsbyggets andre etasje ble det etablert åtte private leiligheter. Deretter ble det oppført to bygg med ytterligere 18 leiligheter vendt ut mot et felles torg. Med tiden er det også planlagt at sentrumsområdet kan utvides med flere boliger og bygninger. Åkles sentrale plassering tett på eksisterende tilbud som bussholdeplass, skole, kirke, sykehjem og kommunehus har vært trukket fram som viktig for å skape et levende sentrumsområde. At området skal oppleves som attraktivt for ulike befolkningsgrupper, har vært ansett som viktig for å oppnå målet om å skape gode møteplasser både utendørs og innendørs. Planleggingen av leiligheter i ulike størrelser har bidratt til å tiltrekke både unge i etableringsfasen og eldre som ikke lenger kan eller ønsker å bo i enebolig. I tillegg er det etablert mer private møteplasser i tilknytning til leilighetene, slik at naboer enkelt kan treffes over en kopp kaffe og en prat. Offentlige møteplasser har på den andre siden blitt tilrettelagt gjennom lokaliseringen av det selvbetjente biblioteket i tilknytning til dagligvareforretningen, kafeen og mineralutstillingen. Samlokaliseringen av disse tilbudene har skapt en populær uformell møteplass for lokalsamfunnet, hvor det i tillegg til tilfeldige møter mellom sambygdinger har blitt arrangert "blikjent"-samlinger inne i kafeen. I 2015 vant dagligvareforretningen prisen "Årets nærbutikk på Sørlandet", og daværende kommunalminister Jan Tore Sanner hyllet butikken for sitt bidrag til å skape et levende sentrum:

Birketveit Mat er et eksempel på morgendagens nærbutikk. De har satset på samlokalisering i samarbeid med kommunen som framleier og pådriver for styrket sentrumsfunksjon. Nærbutikken er avgjørende for å gjøre det nye sentrumet i bygda levende. Den bidrar til å gjøre prosjektet "Åkle" vellykket og til inspirasjon for andre lokalsamfunn. (Jan Tore Sanner, tidligere kommunalminister)



Også i utformingen av utendørsområdene har man jobbet strategisk for å fremme møter mellom mennesker. Området foran kommunehuset har gått fra å være et kjedelig asfaltert sted til å bli en attraktiv og grønn sentrumspark med sitteplasser, fontene og lysthus. I tillegg har man økt tilgjengeligheten til vannet ved å etablere en universelt utformet fiske- og badeplass på Dolteneset. Nær nybyggene er det også dannet et felles tun som med tiden vil utgjøre en del av et større torg. Tunet er utviklet med mål om å skape trivsel og aktiviteter for folk i alle aldre og har blitt universelt utformet. Videre har man ved å plassere bilene i en parkeringskjeller med inngang fra den delen av sentrum hvor folk ferdes lite, skapt et bilfritt sentrumsområde som fremmer trygghet og myke trafikanter.

Mange av tiltakene på Åkle er direkte resultater av medvirkningsprosessene som har blitt gjennomført, og viser tydelig at innspillene fra innbyggerne har blitt tatt på alvor.

Innbyggermedvirkning som suksesskriterium

Utbyggingen av framtidslandsbyen Åkle har blitt svært godt mottatt av lokalsamfunnet. Ordfører Gro-Anita Mykjåland trekker fram at bruken av området er et godt bevis på at man har lyktes med målene om å skape et levende kommunesentrum. Prosjektleder og kommunalsjef Egil Mølland viser også til at de fleste leilighetene som har blitt bygd har blitt solgt. Ifølge kommunen har medvirkning og lokal forankring blant innbyggerne vært helt avgjørende for prosjektets suksess. Mellom 2007 og 2009 gjennomførte Iveland kommune grundige medvirkningsprosesser med ulike befolkningsgrupper og aktører. I tillegg til ungdommer bidro også en gruppe eldre og funksjonshemmede med sine tanker og framtidstvisjoner for Birketveit. Fordi det også var viktig for Iveland kommune å kunne se prosjektet med "nye øyne" inviterte de en gruppe eksterne arkitekter inn i prosessen. Med sin fagkompetanse bidro de med flere nyttige innspill. Ifølge Mykjåland bidro involveringen av disse gruppene til å skape entusiasme for prosjektet og generere en rekke nye ideer som senere ble presentert på et åpent folkemøte. På folkemøtet ble også resten av innbyggerne oppmuntret til å gi tilbakemeldinger på prosjektet.

Prosjektets finansiering

Finansiell støtte fra ulike aktører har vært viktig for gjennomføringen av prosjektet. I tillegg til kommunens egne midler har prosjektet mottatt støtte fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet gjennom Bolystprogrammet (1,55 MNOK), Aust-Agder fylkeskommune (800 000 NOK), Helsedirektoratet (180 000 NOK), Husbanken (200 000 NOK) og Friluftsrådernes landsforbund

(100 000 NOK). Iveland kommune har selv bidratt med 1 million kroner til drift og 11,5 millioner til utvikling av infrastruktur, som med tiden vil bli tilbakebetalt av utbygger. Videre har kommunen stilt 15 millioner kroner til rådighet over en 15-årsperiode (1 million per år) til leie av næringslokaler. Denne finansieringen har vært viktig for å realisere næringsarealet og er ansett som en viktig forutsetning for å realisere den framtidige leilighetsutbyggingen i området.

Et forbilde for andre norske småkommuner

Åkle-prosjektet på Birketveit er et godt eksempel på hvordan mindre, norske kommuner kan oppnå en mer miljøvennlig og menneskesentrert stedsutvikling. Både ordfører Gro-Anita Mykjåland og kommunalsjef Egil Mølland har understreket at den grundige medvirkningen fra lokalsamfunnet har vært avgjørende for prosjektets suksess. Ved å ta innbyggernes innspill på alvor og tidlig iverksette enklere tiltak basert på innspillene har kommunen klart å fostre lokalt engasjement og begeistring for prosjektet. Deltakelse fra lokalbefolkningen samt utenforstående fagfolk har også bidratt til at man har kunnet skape en god balanse mellom stedets historiske identitet og nye urbane kvaliteter. Videre har ekstern finansiering, sterk politisk støtte og god kommunal styring også spilt en viktig rolle for realisering av prosjektet. Gjennom fortetting, samlokaliseringen av boliger og offentlige funksjoner samt bruk av miljøvennlig materiale har man på Iveland klart å skape et levende sentrumsområde der folk kan møtes på tvers av generasjoner. Prosjektets suksess reflekteres i dagens bruk og opplevelse av Åkle som et attraktivt område. Prosjektet har også mottatt en rekke priser for sin framtidsrettede visjon om å skape en urban landsby.



Foto: Iveland kommune

6.2 Sosiale møteplasser for eldre, et prosjekt i Trondheim kommune

Sosiale møteplasser for eldre arrangerer treff der eldre er.



Foto: Gjengitt med tillatelse fra Hildegunn Sletvold

Kilder: Intervju med Hildegunn Sletvold

Trondheim har et mangfoldig tilbud til byens hjemmeboende eldre. Trondheim kommune driver blant annet livsgledeturer, det er 16 åpne aktivitetstilbud, infosenter for seniorer og det kjøres rundt med et rullende informasjonstorg, "Vaffel og info". Arbeidet utføres i samarbeid med mange ulike samarbeidspartnere, for eksempel frivilligsentraler, Kirkens bymisjon, andre enheter i kommunen og politistudenter.

"Sosiale møteplasser for eldre hjemmeboende" er et tilbud til seniorer som ønsker å styrke nettverket sitt, møte andre i en uformell setting, er ensomme eller ønsker mer aktivitet i hverdagen. Tiltaket forsøker å følge opp stortingsmeldingen *Leve hele livet* (Helse- og omsorgsdepartementet, 2018), som nettopp legger vekt på aktivitet og fellesskap, mat og måltider som viktige satsingsområder.

Aktiviteter som foregår i regi av prosjektet:

- Fysisk trening og aktiviteter i ulike former
- Ulike spill og konkurranser som quiz, yatzy, kort og bingo som holder hjernen i trim
- Samtaler om interessante temaer, se film
- Feiring av ulike årstider og merkedager gjennom året
- Sosialt samvær med kulturelle innslag, underholdning
- Turer i nærmiljøet og lengre utflukter
- Tilberedning og spising av formiddagsmat sammen
- Middagstilbud ved noen møteplasser (Brundalen og Saupstad)

Man betaler rundt 100 kroner for lunsj og aktiviteter per gang. Middag koster 130 kroner.

Vaffel og info på hjul!

"Vaffel og info" ble skapt i 2019, og består av en gammel campingvogn med retromøbler som blir kjørt rundt i de ulike bydelene. Her samarbeider kommunen med en rekke ulike aktører. Sletvold kan fortelle at det rullende infotorget fungerer utrolig bra. Campingvognen og retro-

møblene skaper stemning og gir noe å snakke om. Og det serveres nystekte vafler. Det er en informasjonskanal i nærmiljøet, både for kommune og for andre samarbeidspartnere som sliter med å nå folk med viktig informasjon. Vi ser at vi greier å skape unike møteplasser i nærmiljøet, vi får tilbakemelding om at det er svært betydningsfulle møter for mange. Vaffel og info kommer dit eldre er – dørstokken er ikke så vanskelig å krysse da! Tiltaket er et spennende og nytt konsept, og erfaringene så langt er at det fungerer bra, og krever ingen infrastruktur! Tilbudet mottok Trondheim kommunes innovasjonspris i 2019.

Treffsted Charlottenlund-hallen

Et av tiltakene som også har kommet i stand i regi av dette prosjektet, er seniortreff i Charlottenlund-hallen.

Leder for prosjektet forteller hvordan de arbeider: Charlottenlund er en bydel ca. 6 km utenfor Trondheim. Boligbebyggelsen er i hovedsak bygd ut på 60- og 70-tallet. Etter hvert har det blitt en god del eldre som har bodd lenge i bydelen. Det er en bydel (som mange andre) hvor det skjer relativt lite – det kan være en Prix og kanskje en frisør. Det er ikke planlagt noe tydelig "senter" i bydelen. Og siden det er mye småhus blir det fort lange avstander å gå, og folk blir sittende alene. Prosjektet har derfor dratt i gang sosiale treff i Charlottenlund-hallen, som ligger i tilknytning til skolen i området. Kirkens bymisjon driver tilbudet, og det har meldt seg mange frivillige som gjerne vil bidra. De frivillige må nesten gå i "turnus". Hadde vi kunnet ha flere egnede lokaler på Charlottenlund, kunne vi nok ha utvidet tilbudet der, forteller lederen for prosjektet.

Charlottenlund-hallen fungerer godt som et lavterskeltilbud, men vi har bare mulighet for å bruke hallen på fredager. Tilbudet er nok viktig både for de som kommer som gjester, og for de som er frivillige – det er et viktig poeng. Det er CSK som driver hallen, og han som driver klubben, er ivrig etter å legge til rette. Det er han som ordner med leiekontrakten, og vi opplever at de gjerne vil bidra på ulike måter! Det er et spennende og godt samarbeid.



Skolens idrettshall blir brukt til møteplass.





Foto gjengitt med tillatelse fra Hildegunn Sletvold.

Teknologi som erstatning for møter?

Det fins mange nye tekniske løsninger som også kan binde oss bedre sammen. Og jeg mener, vi må jo planlegge for framtida. Facebook-gruppa vår fungerer godt som infokanal. Vi opplever imidlertid at det er møter mellom mennesker som er det viktigste. De digitale systemene kan støtte oss i arbeidet, men det er møtene og opplevelsene som er det viktigste for de eldre. Det har vært snakk om å etablere et digitalt infotorg. Det er fint, det, men det må også være et betjent sted der du kan komme og møte noen: Der noen ser deg som den du er, og kanskje spør hva du liker å holde på med. Vi forteller dem om hva som skjer, og eventuelt hva som kan være aktuelle tilbud. Så da får man en prat og en kaffe, og vi opplever at det da kanskje ikke er så farlig at man ikke fant noen aktivitet. "Møtet" er i seg selv viktig. Jeg tenker det er kjempeviktig, at det er et levende menneske der, som møter deg. Vi ser også at hvor slike møtesteder ligger, er kjempeviktig. Et møtested må være et sted der det er lett å stikke innom. De ønsker for eksempel å bygge ny kirke på Charlottenlund, og det kunne jo vært et naturlig møtested? Det trenger jo ikke bare være forkynning. Jeg tenker at vi må tenke mer åpent på hvor møtestedene kan være og hvilke funksjoner de kan kobles med.

Møtes i borettslagets felleshus

Vi erfarer at eldre ønsker seg møteplasser veldig nært! Dess nærmere, jo bedre. Men det er ofte lokalene som mangler. Vi skulle gjerne hatt tilgang til flere lokaler som man kunne gitt folk i bydelen eierskap til. Et godt eksempel er i en av de store borettslagene rundt byen. De har bygget et felleshus og har ansatt en daglig leder. Selv om hun primært har driftsoppgaver er det mange som bare stikker innom, tar en prat og får en kopp kaffe. Dit kommer det også mange mannfolk. Vi sliter ellers med at mannfolkene sjelden kommer på de etablerte treffene. Så det jobber vi med! Ser ut som om menn kanskje må ha noen roller som de gjenkjenner seg i. Identiteten deres er gjerne knyttet til jobben deres! Det virker som det er lettere å treffes rundt "en interesse". Prosjektet jobber med denne problemstillingen nå, prøver å knekke den koden. Når vi spør dem, så vet de heller ikke helt selv hva de vil. Mange har nettverket sitt gjennom jobb, og en del finner møteplasser rundt om i byen. Sånn som en gjeng gamle "trailer gutter": De møtes fast på Burger King, bestiller en kaffe og prater. Mange evner derfor å finne sine egne møteplasser. Det er jo fint, og da trenger jo heller ikke kommunen å tilby dem noen. Vi ser imidlertid at utfordringene kommer når du plutselig ikke er så mobil lenger, da faller slike møter bort, og da må det være noe mer lokalt. Ellers faller livet ganske fort sammen.

Lokalsenter viktig for å lage naturlige møteplasser

Et godt eksempel på lokalsenter er en av drabantbyene utenfor Trondheim, Saupstad. Der er det både bydelskafé, butikk og bibliotek i sentrum. Midt i blinken, heter pensjonistklubben som har møter i bydelskaféen. Der er det også en god del menn som kommer. De møtes hver tirsdagsmorgen og snakker om bydelen. Utfordringen for kommunen er å finne ut hvordan vi kan støtte opp, uten å ta over. Jeg tror mange først og fremst trenger et sted, og bydelskaféen er jo derfor viktig, forklarer den engasjerte prosjektlederen!

6.3 Vegårshei

Kommunen tok initiativ og beviste behovet for sentrumsnære seniorboliger.



Byggeskikken med saltak, utforming og farger passer inn i bygdas eksisterende bosetning.

Ark. Ingolf Westbø MNAL & Lindal Hus. Foto: arkitektur.no.

Kilder: Intervju med rådmann Ole Petter Skjævestad. Informasjon på Veiviseren.no og kommunens nettsider

Vegårshei kommune har jobbet aktivt med sentrumsutvikling og å skape et allsidig boligtilbud siden 2006. Sentrumsløft med fortetting og flere møteplasser bidrar til mindre ensomhet og økt livskvalitet. Befolkningsveksten i Vegårshei viser at det er attraktivt for folk i alle aldre å bo i sentrum, ikke bare for eldre. Det er lagt vekt på flere lønnsomme arbeidsplasser og videreutvikling av næringslivet, kultur og trivsel for alle, langsiktig forvaltning og bruk av naturressursene.

Vegårshei viser at det er et marked for sentrumsnære leiligheter og fortetting og har stimulert til privat risikovilje. Boligutviklingen har hovedsakelig dreid seg om å: 1) utvikle og selge boligtomter, og 2) skape alternativer til enebolig, som har vært den dominerende boformen i kommunen. Utleieleiligheter var mangelvare. Viktige suksessfaktorer er politisk forankring i kommunen og medvirkning. Kommunen har arrangert folkemøter og møter i mindre grupper (begeistringer) med ulike temaer, og 65 aktive lag og foreninger sørger for bredt folkelig engasjement. Bygdas kvaliteter er markedsført aktivt, med ny kommunikasjonsplattform og profil.

Kommunen tok selv initiativ til det første boligprosjektet, Håvet. Leilighetene og tomannsboligene i dette prosjektet ble noe dyrere enn planlagt, men salget gikk svært godt. Det viste hvilken etterspørsel som fantes, og i ettertid er det bygd ca. 90 leiligheter og flere tomannsboliger og rekkehus med livsløpsstandard. Videre er det gjennomført ombygginger, blant annet rehabilitering av låvebygg til leiligheter. Byggingen har avtatt det siste halvannet år. Kommunen anser seg i dag som godt forberedt på eldrebølgen når det gjelder bolig.

I boligpolitikken har det ikke vært ensidig fokus på eldreboliger. I stedet har man lagt til rette for en variert alderssammensetning i sentrumsnære områder.

6.4 ByOasen, København.

Flere generasjoner møtes i Byoasen, København.

Kilder: København kommunes hjemmesider, intervjuer med brukere, personale og Miljøpunkt, samt observasjonsstudier utført av COurban

Eksemplet viser hvordan man gjennom å skape aktiviteter for folk i ulike aldre i samme byrom, kan legge til rette for generasjonsmøter. Det er en verdi at ulike institusjoner for ulike aldersgrupper ligger lokalisert tett på hverandre.



Foto: Co urban.

ByOasen er etablert ut ifra en sosial visjon om å skape en møteplass der innbyggere kan møtes på tvers av alder, opprinnelse og sosiale lag. Parkområdet rundt en gammel institusjon åpnet opp og inviterte inn. Det har blitt et attraktivt grønt byrom, med dyr og plass til ulike aktiviteter. Det er åpent for nærmiljøet og inviterer folk i alle aldre (0-100 år) inn i området. Tilbudet ble til ut ifra et samarbeid mellom Miljøpunkt Nørrebro og De Gamles By. ByOasens beliggenhet mellom mange ulike institusjoner gjør den til en naturlig møteplass for store og små. I den nordlige enden av parken ligger pleiehjemmet Slottet, samt pleie- og demenssenteret Klarahus, som begge benytter området. I øst ligger den videregående skolen Det frie Gymnasium, mens man ved den sørøstlige inngangen finner barnehagen Guldsmeden og Fritidshjemmet Møllegade. Fritidshjemmet er tilknyttet Guldsmeden skole som også ligger et steinkast unna.



Oversikt over ByOasen og det omkringliggende området. Pleieboliger, barnehager, dagtilbud for yngre personer med demens, videregående skole og vanlige boliger

ByOasen rommer mange ulike tilbud og aktiviteter. I et inngjerdet område midt i parken finner man høns, geiter, kaniner, mus og marsvin som man kan gå inn til og klappe. I parkens nordlige hjørne ligger et utendørskjøkken som kan anvendes av besøkende, mens det i motsatt ende er etablert 15 kolonihager som tas hånd om av ulike skoler og barnehager i området. En gruppe på 12-15 frivillige steller de 17 dyrkekassene som er plassert utenfor pleiehjemmet. I tilknytning til ByOasen finner man også et lite drivhus ("Orangeriet") som blir brukt til ulike arrangementer, og som står åpent for alle som vil komme inn og nyte en kopp te eller kaffe. I parken finner man også to lekeapparater, en natursti, benker med og uten tilknyttet bord, samt en bikube og et område med sitteplasser tiltenkt utendørsundervisning.

ByOasen tiltrekker mennesker i alle aldre

ByOasens lokalisering anses som optimal for å skape liv og aktiviteter. Institusjonene rundt var de første som tok området i bruk. En av ungdommene som ble intervjuet, delte denne oppfatningen: "Beliggenhet, det ligger jo mega-godt til, folk kan lett komme hit" (gutt, 16 år). To jenter som drakk en gratis kopp kaffe i Orangeriet mente også at ByOasen utgjør en naturlig del av området de beveger seg i: "Det er jo pleiehjem, barnehager og skoler tilknyttet, så mange folk har jo sin hverdag rundt her" (jenter, 15 år).

Avskjermet fra de trafikkerte gatene omkring framstår ByOasen som et stille og rolig pusterom der både gamle og unge kan bevege seg fritt uten å tenke på trafiksikkerhet: "Det er mange steder å sitte og slappe av. Det er veldig rolig her, ingen biler og det er stille" (jenter, 16 år). Dyrene har også stor attraksjonsverdi, ikke bare for barna som gjerne går inn til dem, men også for de eldre som stopper opp og kikker på aktiviteten bak innhegningene. Det fins benker både med og uten bord omkring dyreinnhegningen, det gir folk mulighet til å sette seg ned og slappe av, noe som trekkes fram som positivt på tvers av generasjoner. Orangeriet, et åpent drivhus, gir mulighet for en uformell kopp kaffe eller mulighet for å delta på en av arrangementene som avholdes der.

"Hvis det skjer noe i Orangeriet, så deltar vi gjerne, der møter vi andre" (kvinne og mann, 80 år). "Vi liker å komme hit til Orangeriet og bare slappe av. Mest når vi er på vei til eller fra skolen" (jenter, 15 år). Gjennom intervjuer med brukerne var det tydelig at mange opplever at ByOasens aktiviteter gir dem en grunn til å oppsøke og oppholde seg i området, og at variasjonen i aktiviteter er viktig for å tiltrekke folk i alle aldre.



Kolonihagene blir passet av barne- og ungdomsinstitusjoner i bydelen.

En viktig del av ByOasens suksess ser ut til å være at det er et bemannet tilbud.

Det er veldig lett å komme hit når det er bemannet. Man føler seg velkommen og det er veldig lettvint (kvinne, 24 år). Det ble for eksempel laget faste arrangementer for de eldre. Vi fikk folk ned en gang i uken for å synge. De eldre kom ned og noen ganger var det 40-50 mennesker til sang og musikk. En av våre medarbeidere på sykehjemmet tok en dame med ned, hun hadde ikke sagt noe på 13 år, og da hun kom hjem så sa hun "takk".



En ansatt og en eldre dame drikker en kopp kaffe i Orangeriet.



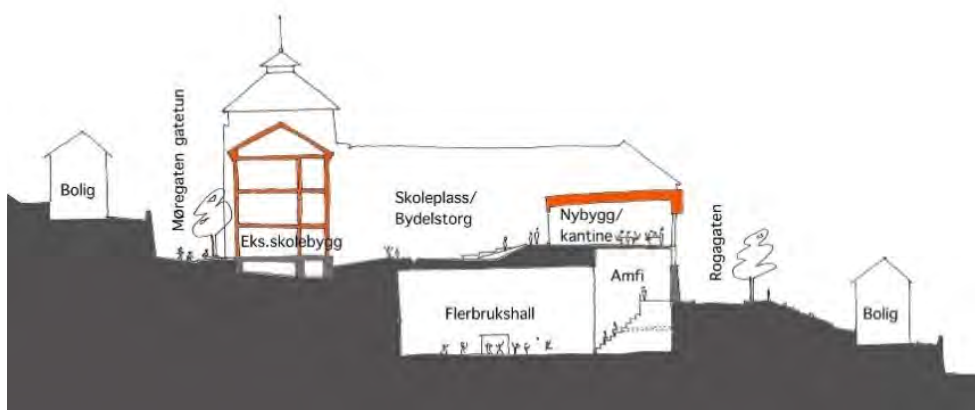
6.5 Ny Krohnborg skole og Ny Krohnborg kultursenter

Nytt kulturhus skapte aktivt bydelsentrum.



Kilder: Vincent Mrimba senterkoordinator, Presentasjon 26. mars 2014 AM Presterud, Bergen kommune.
Illustrasjon: Ny-Krohnborg senter for oppvekst, idrett og kultur / CUBUS arkitekter

Skolen var opprinnelig en kombinert skole fra 1924 med svømmebasseng, SFO-tilbud og en liten barnehage. Bygget hadde stort behov for rehabilitering. Nærmiljøets ønsket å få bygd en flerbrukshall og kulturhus sammen med barnehagen og skolen. Bygget ble ferdigstilt i 2012. En av styrkene ved prosjektet er at Kulturhuset framstår som et eget bygg og ikke som en del av skolen. Det bidrar til at det oppleves som et tilbud til hele befolkningen. Samtidig henger arealene sammen gjennom den store flerbrukshallen, noe som gjør det enkelt å bruke alle arealene av skolen på dagtid.



Anlegget har blitt et levende bydelsenter for barn, ungdom, voksne og pensjonister. Frivillighetssentralen har lokaler i senteret og står for flere aktiviteter for eldre. Mange ulike aktører

organiserer aktiviteter for innbyggere i ulike aldre. Av aktører kan nevnes skolen, lokalt kulturkontor, to idrettslag, kulturskolen, kvinnegruppe, frivillighetssentralen og pensjonistlag. Av aktiviteter som foregår, kan vi nevne: designverksted, breakdans, dansetrening, karate og judo, smaksverksted, keramikk, animasjonskurs, tegne-/malekurs, gitar, rockverksted, zumba, drama-gruppe, pilates, nasjonal jentekafe, bandøving, sykafe, kinesisk helsetrim, nordlandskoret, mage-dans, sang, teater, pianoundervisning, tamilsk fløytegruppe, hip-hop kurs, trivselsaktiviteter, leksehjelp og seniortrim.

Kommunen som organisasjon hadde ingen erfaring med så omfattende samlokalisering og samorganiseringsprosjekter før dette. Det var et samarbeid som måtte på plass allerede i planleggingsfasen – dette var et ukjent organisatorisk landskap. Av faktorer som man mener har bidratt til at det oppleves som en suksess i dag, er en driftsavtale mellom oppvekst og idrett/kultur nå i ettertid. Det er ansatt en prosjektkoordinator på senteret ved det lokale kulturkontoret. Samarbeidsavtalen regulerer renhold, strøm, vaktmestertjenester, brannansvarlig, vertskapsrollen og tilsyn av bygget fra kl. 07.30 til 23.00.

Timeline Photos

Løvsakken Filmklubb presenterer:

SENIOR-KINO

Film: Repmånad - 1979 Komedi 1t 25m
Torsdag 12.05 kl: 11.00

Sted: Kultursalen på Ny-Krohnborg skole.

Kaffe og kaker etter filmen.

Velkommen!



Datakurs for senior

-For deg som ønsker veiledning i bruk av Data, nettbrett, smarttelefon

Arrangør: Løvsakken Frivilligsentral

Sted: Ny-krohnborg senter, Rogagaten 9

Fredager kl 13:30

Opphold i juni, juli og august



Anlegget er tegnet av Ny-Krohnborg senter for oppvekst, idrett og kultur / Arkitektgruppen CUBUS i samarbeid med Rambøll Norge.

6.6 The Tübingen development strategy: Small-scaled, urban, diverse

Urbane nabolag istedenfor monofunksjonelle boligområder



Illustrasjon: Julia Hartmann

Kilder: Cord Soehlke, Head of the Building Department, Tübingen. Presentation: Julia Hartmann, commissioner for housing and accessibility

Tübingen ligger ca. 40 km sør for Stuttgart, Tyskland, og har ca. 90 000 innbyggere og 40 000 arbeidsplasser. Byen vokser med ca. 1 000 innbyggere per år, noe som resulterer i stort press på boligmarkedet og høye priser. Byen har en klar bærekraftstrategi, og har til tross for de siste års vekst ikke redusert arealer til grønnstruktur siden 1985. Likevel har de skaffet nye boliger til nesten 15 000 flere mennesker. Nøkkelen ligger i at kommunen går inn som en hovedaktør og styrer utviklingen av både nye og eksisterende områder. Byen hadde en del arealer hvor franske soldater flyttet ut på 1990-tallet. Det ga en unik sjans til å utvikle en bydel på en ny måte. Etter dette har Tübingen kommune utviklet flere områder etter samme prinsipp. Løsningene har vekket mye positiv omtale og trekkes fram som av de beste sett i lys av sosial bærekraft.

Disse områdene er forskjellige, men alle er utformet etter to grunnleggende prinsipper:

1. Fokus og bevissthet rundt nabolagets felles oppholdsrom
2. Både offentlige og private arealer



Oppdeling og utvikling i mindre tomter med forskjellige eiere og utviklere gir variasjon av aktører og oppdeling av strukturen. Dette bidrar til et variert og mangfoldig uttrykk.



Foto: Karin Høyland

Mindre tomter og private byggegrupper

1. Private byggegrupper kan bestå av en gruppe med familier, enslige og små selskaper som går sammen om å bygge.

Grappa er ansvarlig for planlegging og bygging, støttet av arkitekter og prosjektledere etc. Det er et bredt spekter av grupper – fra små til store, fra lavbudsjett til høy klasse, fra helt egenorganisert til forstrukturert og styrt av profesjonelle. Kommunen understreker at private bygningsgrupper ikke er et mål i seg selv, men et viktig instrument som de ser bidrar til høy kvalitet, lave kostnader og variasjon i et område med både boliger og små arbeidsplasser.

2. Modellen bidrar til brukerinvolvering og tilhørighet.

På denne måten er du med på å forme din egen by. Det gir også rom for individuelle løsninger. Du blir kjent med naboene dine før du flytter inn. Du blir en aktiv aktør i byutviklingen.

3. Resultatet er stor variasjon av folk, også en sosial mik.

I områdene er det rimelige boliger for personer med lav inntekt, og interessante prosjekter for folk med høy inntekt. Det er grupper tilrettelagt for forskjellige generasjoner, ulik etnisitet og utdanningsbakgrunn. Vi har ulikt profilerte konsepter som "Low-Budget-Project", "Zero-Energy-Building", "Multi-Generation-Building" og "Design-house".

4. Konkurransen om tomtene, men konkurransen er på konsept, ikke pris (fast pris)

Kriterier som vurderes:

Hva bidrar ditt prosjekt med til kvaliteten på hele nabolaget; sett i lys av variasjon, sosial mik, funksjonell mik? Private byggegrupper eller utbyggerstyrt? Hvor realistisk er gjennomføring?

French Quarter

French Quarter var det første området som ble utviklet med de nye prinsippene. Det sto ferdig for omtrent 18 år siden, og har resultert i et fargerikt urbant område med høy integritet og en egen identitet. Området fungerer bra, og i tråd med intensjonene. Dette til tross for mye skepsis på forhånd. Byggeprosjektene spenner fra ombygging av tidligere militære bygninger til smale rekkehus, til nye store blokker med over 30 boenheter. I tillegg rommer det franske kvarteret flere integrerte botilbud for funksjonshemmede og studentboliger. Alle byggegrupper må ha noen kommersielle arealer i første etasje. Mange av innbyggerne jobber også i et av de rundt 150 selskapene som er lokalisert i området. Det er stor variasjon i hva disse lokalene brukes til – alt fra legekontorer til kunstneratelier, kafeer og små bedrifter. Området har en omfattende sosial og kulturell infrastruktur, attraktive offentlige rom, og sammen med det tilstøtende skogområdet gjør dette det til et svært populært sted å både bo og jobbe. I området er det organisert en egen kultur- og handelsforening og en vanlig beboerforening. Området er også internasjonalt anerkjent som en vellykket realisering av planorienterte mål (Feldtkeller, 1999; Feldtkeller & Scharf, 2015) og kommunen har mottatt en rekke priser for området: European Urban Development Award i 2002 og National Prize for Integrated Urban Development and Building Culture (2009). Byutviklingsområdet ble etablert i 1991, og målene for utviklingen ble formulert i **South City Development Master Plan** i 1993. I Tübingen er det særlig lagt vekt på bærekraftbegrepet sosiale dimensjon (Steffen, 2001).

Beboere i French Quarter: ca. 2 400 innbyggere, 800 arbeidstakere. Størrelse: 10 hektar. Byggetid: 1996 til 2008.

Tübingen har ikke bare dette ene eksemplet på områdeutvikling. De har senere fulgt opp suksessen med stadig nye områder utviklet ut fra de samme prinsippene, selv om områdene er blitt ulike.



Mühlenviertel

Utviklingen av dette området startet med en medvirkningsprosess, der beboere i området ble involvert. Nye "rekkehus" og leiligheter med eneboligkvaliteter og hage ble bygd inn i fleretasjes bygninger i den nye bystrukturen. Det ble etablert et stort sentrumstorg som ble offisielt åpnet våren 2011. En sentral industribygning vitner om fortiden da stedet var et industriområde. I dag ligger en barnehage i første etasje, et sykehjem i andre etasje og omsorgsboliger og leiligheter i nabohuset. Et eldrevennlig prosjekt for assistert bo- og omsorgssenter ligger også i området. Det ligger næringseiendommer i utkanten av kvartalet. Området har rundt 100 arbeidsplasser. Området viser i praksis hvordan ulike institusjoner og boligtilbud kan integreres i en bystruktur. Trafikksikre og attraktive utearealer bidrar til møteplasser og oppholdsarealer for unge og eldre. Man har her lyktes i å etablere en god blanding av brukergrupper. Et stort sykehjem ligger midt i området, tett ved det store torgområdet som er bilfritt. Barn og sykehjemsbeboere preger gatebildet en hverdag i september.

Innbyggere: ca. 700. Størrelse: 4 hektar. Byggetid: 2006 til 2010





Foto: SINTEF, Karin Høyland

Cord Soehlke er en entusiastisk pådriver for denne modellen. Han har fulgt utviklingen de siste 20 årene. Nå er han borgermester (byggesakssjef/byplansjef) og har et stort ansvarsområde, men er stolt over å vise fram hva de har fått til. Han bor selv i området og vil nødvendig flytte til tross for at ungene har blitt eldre og egentlig trenger større plass. Han understreker at fast pris på tomtene og organisering av byggegruppene er viktige verktøy. Fordi det er så attraktivt å få disse tomtene

fører det til konkurranse. Kriteriene er at du skal konkurrere om hva du kan bidra med til lokalmiljøet. Det gjør at byggegruppene blir kreative og finner på mange nye ideer. Videre fører det til mange nye boformer og løsninger. Det er minst ett eller to flergenerasjonsfellesskap, det vil si bofellesskap hvor eldre og yngre bor sammen, i alle områder. Videre fins det ulike tilbud til bestemte beboergrupper. I et område er for eksempel et bokollektiv for 10 personer med demens innlemmet i et av nabolagene. Det er sykehjem integrert i flere av områdene. Nå har vi også under bygging boliger for flyktninger etter samme modell. Å bygge seniorbofellesskap er svært attraktivt for tiden. Hadde vi villet, kunne vi fylt opp alle de nye områdene vi planlegger med bare det. Det vil vi selvfølgelig ikke: Vårt mål er jo variasjon. Men det viser en trend som er veldig sterk her i Tyskland nå: Mange eldre rundt 60+ ønsker å legge til rette for egen alderdom ved å etablere fellesskapsløsninger. Og for dem er disse blandede urbane områdene veldig attraktive.

Soehlke forteller videre at flere og flere kommuner begynner å bli klar over hvor stor innflytelse byutviklingen faktisk har på de lokalmiljøene man får. De har en ordning med å subsidiere såkalte "Stadhaldsenter (medborgerhus)" ute i bydelene. Kommunen finansierer leien av slike lokaler. Lokalene må være åpne for alle og fungere som et slags møtested. Disse er nå over hele byen, og han anslår at det er ca. 50 av dem nå. Man kan ta i bruk alle slags fellesrom som kan egne seg. Det kan være et ekstra rom i en barnehage, i et eldresenter eller i en butikk. Slike møtesteder trengs enda mer i de vanlige boligområdene, for der fins det gjerne ikke noen fellesarealer. Her i disse blandede urbane områdene har vi jo kafeer osv.

For 20 år siden var det liten eller ingen oppmerksomhet rettet mot hvordan man utviklet byene i Tyskland. Det var en slags nyliberalisme som rådet. Så skjedde det en oppvåkning fra 2005 til 2012. Dette skjedde fordi flere og flere var misfornøyd med hvordan våre byer ble seende ut. Også folk som bodde der, var misfornøyd. Det gjaldt både hvordan områdene ble organisert og hvem som kunne bo der. Han forteller at det er et sterkt fokus på "affordability" i byene for tiden. Alle slags folk må ha råd til å bo her. Det er et hett tema i hele Tyskland, det med sosial miks. Her er det også funksjonell miks, da boliggruppene må etablere noen av næringsarealene i første etasje, som skal leies ut til fast pris. Dette gjør at stort sett alle arealene blir leid ut, til tross for at det er ganske mye. Det leies ut til ulike aktører, også kunstnere kan ha råd til det. Det var et ganske ambisiøst konsept, og trolig helt på grensen av hva man kunne få til, men det har fungert. Det bidrar til at vi har fått en levende bydel. Tübingen omtales som en av byene som har kommet lengst når det gjelder sosial bærekraft.

7 Tilrettelegging av eksisterende bygningsmasse

7.1 Generelt

En del av empirien i dette kapitlet baserer seg på tidligere prosjekter om tilrettelegging av boliger for økt tilgjengelighet. SINTEF har vurdert løsninger og kostnader ved å tilrettelegge boliger for bedre tilgjengelighet i både småhus (Wågø, Lien og Skeie, 2018) og boligblokker (Kjølle, et al., 2013). Forskningsprogrammet REBO (Kjølle, et al., 2013) indentifiserte blant annet hindringer og drivere for samfunnsnyttig tilrettelegging av eksisterende boligblokker. Videre viser to forskningsprosjekter i regi av SINTEF relevante konsepter og metoder for helhetlig oppgradering av småhus med ambisiøse mål. Det første heter "Systematisk energioppgradering av småhus" (SEOPP) og tar for seg trinnvis oppgradering av eneboliger fra seksti-, sytti- og åttitallet til dagens forskriftsnivå eller bedre (Lien, Skeie, Bjaanes, Hagen og Kvalø, 2017). Utgangspunktet er typisk arkitektur, byggemåte, materialbruk og rehabiliteringsstatus for småhus fra de tre tiårene. På denne bakgrunnen beskrives et oppgraderingsforløp med anbefalte tiltak. Det er lagt størst vekt på energi, men funksjonalitet og tilgjengelighet har også vært tema. Det andre er prosjektet OPPTRE (2018–2021), som er en oppfølger av SEOPP.

Få eksisterende boliger er tilgjengelige, og selv om byggteknisk forskrift (TEK) bidrar til regelmessig tilsig av tilgjengelige boliger, er ikke effekten av nybygging tilstrekkelig til å i møtekomme framtidige behov hos en aldrende befolkning. Derfor er det tvingende nødvendig også å satse på alternative strategier for økt tilgjengelighet i norske boliger.

TEK sørger for at nye boliger i store trekk er mulig å bo i selv etter funksjonsfall, fordi de har trinnfri atkomst, heis, brede dører, trinnfrihet i boligen og stort bad. TEK har imidlertid ført til en reduksjon av stuas areal til fordel for litt større bad, entré og soverom. Det kan ha betydning for brukskvaliteten i to- eller treroms leiligheter, som eldre beboere ofte foretrekker. TEK er et viktig virkemiddel for økt tilgjengelighet, men løser ikke boligsituasjonen for personer med store og sammensatte behov, som trenger assistanse og spesielle hjelpemiddelløsninger som personløfter. Da kan både bad og soverom bli for lite til nødvendige hjelpemidler eller til bistand fra hjemmetjenesten.

7.2 Kilder til kunnskap

Medarbeiderne fra Hjelpemiddelsentralen som gjør hjemmebesøk, har mye kvalitativ kunnskap om boligens tilstand. Hjelpemiddelsentralen registrerer data om utlån av produkter. Det er begrenset hva som kan trekkes ut av informasjonen når det gjelder statistikk/oversikt over status for tilgjengelighet, men tallene kan likevel gi en pekepinn over tilstanden i boligene og komplettere bildet gitt av *Levekårsundersøkelsen EU-SILC 2018*.

Det er nødvendig med god oversikt over tilgjengeligheten i eksisterende boliger og boligområder for å kunne planlegge/utvikle virkemidler for målrettet oppgradering som ivaretar eldres boligbehov. Sørvoll, Sandlie, Nordvik & Gulbrandsen (2016) påpeker nettopp at det er behov for økt kunnskap om tilgjengelige datakilder for å kartlegge eldres boligbehov, boligpreferanser og boligmassens tilgjengelighet. NIBR og Byggforsk kartla statistikk om universell utforming og tilgjengelighet (Medby, Christophersen, Denizou & Edvardsen, 2006). Et funn den gangen var at kartlegging av boliger var kommet kortest, mens registreringer av framkommelighet for rullestolbrukere i uteområder i tettsteder var igangsatt i flere kommuner.

En workshop hos DiBK tidlig i 2020 om data på tilgjengelighet hadde som formål å kartlegge kilder til kunnskap og data om tilgjengelig i norske boliger. Et mål for statistikkene må være å gi et godt bilde av bygninger og uteområders tilgjengelighet, for å følge utviklingen og kunne peke ut hva som må utbedres. Denne kunnskapen kan igjen være et viktig grunnlag for å utvikle virkemidler som kan bidra til samfunnsøkonomiske løsninger i boligmassen.

Flere aktører framskaffer og forvalter data som er relevante for boligkvalitet og tilgjengelighet, som SSB, Statens kartverk og Bufdir. Husbanken har for eksempel både nyttige data om tilgjengelighet i boligmassen, ettersom boliger som er finansiert av Husbanken skal oppfylle en rekke kriterier, og data om hvor mange eldre som får hjelp til tilrettelegging på kommunenivå. I forbindelse med Husbankens lån til oppgradering registreres også informasjon om tiltak som gjøres på eksisterende boliger. Disse dataene er viktige kilder til kunnskap og bør derfor undersøkes og systematiseres.

Mye informasjon er tilgjengelig allerede, men det trengs nye metoder og samarbeid for å kunne utnytte data som allerede fins. Forskning og flere kvalitative undersøkelser av boliger og boligområder kan gi vesentlige bidrag til slik kunnskap.

Kommuner som er i stand til å bruke kunnskap om demografi, folkehelse, boligpreferanser, personlig økonomi, boligmassens tilgjengelighet og lokale boligmarkeder, samt eldreboligpolitikens muligheter, kan foreta en velbegrunnet prioritering mellom omsorgsboliger og andre boligpolitiske tiltak.

NBBL v/Bente Johansen i *Kommunal rapport*

Sitatet illustrerer den komplekse utfordringen det er for kommunene å utforme en helhetlig boligpolitikk som inkluderer eldre. Et vesentlig grunnlag vil være å skaffe og bruke relevant kunnskap, og det innebærer blant annet godt samarbeid mellom kommunene, som kan skaffe viktige data, og de ulike leverandørene av statistikk.

7.3 Nødvendige kvaliteter for hjemmetjenesten

Noen kommunalt ansatte, for eksempel pleiepersonell, har boliger som sin arbeidsplass. God tilrettelegging fører til en bedre arbeidshverdag for dem. Kommunen har et arbeidsgiveransvar med tanke på god tilpassing av det fysiske arbeidsmiljøet.

Ekhaugen, Lande Bjerkmann, Ekeland & Holden (2018) har kartlagt hvilke fysiske hindringer og mangler eldre og personer med funksjonsnedsettelse opplever i private boliger, og hvilke tiltak som kan redusere behovet for helse- og omsorgstjenester, øke beboernes selvhjelpenhet og bedre arbeidssituasjonen til de ansatte i helse- og omsorgstjenesten. Rapporten *Et godt bad forlenger livet* gir erfaringsbaserte anslag på hvor mye slike boligtiltak kan koste og hva de kan ha å si for hjelpebehovet.

Deres funn viser at om lag 35 % av de boligene hjemmetjenesten besøker, har fysiske hindre med betydning for ressursbruken i pleie- og omsorgstjenestene. Hjemmetjenesten rapporterer at for om lag 90 % av disse boligene fins det tiltak som kunne gjort brukeren mer selvhjelpen, redusert behovet for hjemmetjenestene og/eller utsatt behovet for flytting til omsorgsbolig eller sykehjem. Med hensyn til ressursbruken i pleie- og omsorgstjenestene finner de at badet som oftest er det største hinderet.

7.4 Kvaliteter for beboerne

En målrettet tilrettelegging av eksisterende boligområder med tilhørende uterom kan gi et betydelig bidrag til andelen tilgjengelige boliger. Imidlertid skal det mer til for at de kan defineres som boliger tilpasset alderdommen. Det er nemlig ikke bare plass til rullestol eller trinnfrihet eldre trekker fram som viktig. Vel så viktig er det å bo i et nabolag der de har opparbeidet sterke sosiale relasjoner opp gjennom årene.

Middelaldrende og eldre som har flyttet i løpet av de siste årene, flytter ofte fra enebolig og til leilighet i blokk (Sørvoll, et al., 2016). Strategisk flytting med tanke på alderdommen ser ut til å være betydelig i denne gruppa, og det er en trend det ligger bedre til rette for i urbaniserte områder enn i distriktene. Vi må anta at de flytter til *tilgjengelig* bolig i blokk, altså til nye blokker. Boligen de som oftest flytter til, er mindre enn den de flytter fra, alle funksjonene ligger på ett plan, og de er lettstelte med hensyn til både vedlikehold og hagearbeid.

Mange flytter til mer sentrale områder, som forbindes med muligheter for positive aktiviteter og hvor det er utsikter til å skape nye relasjoner i nær framtid, og som også flere av deres venner flytter til. Å flytte for å oppleve "det gode liv" kan være et alternativ når økonomien tillater det. Men har de som velger denne strategien, en langsiktig plan for egen "framtidssikring"? Avveiningene de gjør er antakelig ofte knyttet til forventninger om alminnelige bokvaliteter og komfort. Trinnfrihet, heis og lettstelt bolig, kanskje med stort bad, tas for gitt når blokka er bygd etter 2010 – og som regel uten at dette er en del av markedsføringen. Kvaliteter som markedsføres mot gruppa 50+, er ofte gasspeis, dagslys og utsikt, store private utearealer og nærhet til forretninger og sentrale funksjoner.

Alternativet til å flytte for å tilpasse boligsituasjonen til alderdommen er å gjennomføre tilpasninger av boligen de har. Ifølge Sørvoll, et al. (2016) oppgir forholdsvis få at de har gjennomført slike tiltak. Videre er det få som oppgir at de vurderer å gjøre det: "Bare en av fire svarer at det er aktuelt å gjennomføre noen av de foreslåtte utbedringstiltakene, som inkluderer å fjerne terskler, gjøre tilpasninger på kjøkkenet, sette opp ekstra håndløper i trapp, sette inn bredere dører, gjøre tilpasninger på badet, montere rullestolrampe og installere ekstra belysning" (Rogne & Syse, 2017).

Løsninger som setter folk i stand til å bo hjemme, uavhengig av om de eier eller leier boligen, må også legge til rette for livskvalitet. Løsningene gjelder derfor mer enn fysisk tilrettelegging og bør også omfatte sosiale aspekter og tjenester. Bomiljøet må være stabilt og trygt, og ikke minst må omgivelsene ha sanselige kvaliteter som utsyn til grønt, rom med godt dagslys eller solfylt og tilgjengelig uteplass.

7.5 Ulike konsepter for tilrettelegging av eksisterende boliger

Nødvendig tilrettelegging kan skje på flere nivåer, avhengig av beboerens behov, boligens funksjonalitet (påvirket av boligtype og byggeår) og kommunens omsorgskapasitet og boligpolitikk. Tiltak er som regel nødvendige inne i boligene, i fellesarealene og i uteområdene.

Flere konsepter kan øke andelen boliger med tilgjengelighet i et boligområde og gi løsninger som minst oppfyller krav til nybygg i TEK. Dersom tiltaket defineres som hovedombygging av kommunen, vil gjeldende krav i TEK utløses. Det gjelder for:

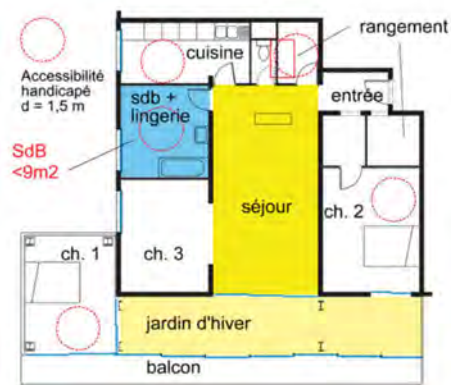
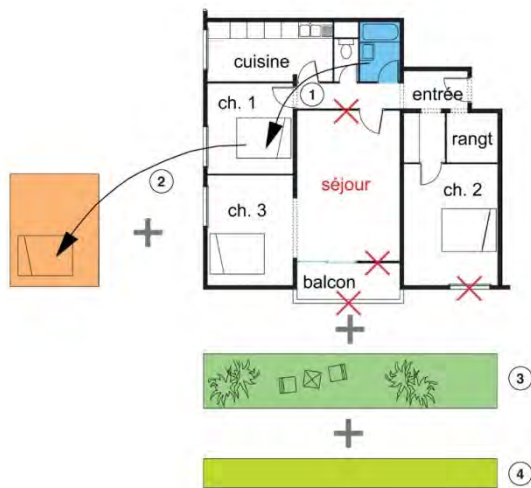
- etablering av heis i tilbygg (eller trapp og heis)

- fortetting med nybygg og påbygg med boliger som oppfyller krav i TEK til både tilgjengelighet og energi. I tillegg gir løsningen interessante muligheter for finansiering.
- transformasjon av industri- eller kontorlokaler til boligformål

Heis er antakelig det enkelttiltaket som best kan bidra til at flere kan bli boende hjemme, selv om boligene ikke er fullt ut tilgjengelige. Etablering av heis legger også til rette for at inngangspartiet oppfyller krav til generell brukbarhet og tilgjengelighet i TEK.

Fortetting med nybygg eller påbygg i eksisterende områder kan øke andelen tilgjengelige boliger lokalt, og er en strategi som med hell kan kombineres med oppgradering. Dette gjelder for eksempel for borettslag med lavblokker uten heis. Om konsept for fortetting kan realiseres, avhenger blant annet av kommunens boligpolitikk og bestemmelser for grad av utnyttning i plan, om boligutviklere ser et potensial i området, og sist, men ikke minst, om eierne er klar over mulighetene. På sikt, er det deres beslutning i generalforsamling som vil avgjøre gjennomføring av både fortetting og oppgradering. Oppgradering i selve boligen vil være opp til hver enkelt eier – og opp til kommunen når den selv er eier. Jo flere boliger som er oppgradert med universell utforming / nybygg standard og med permanente løsninger (i motsetning til provisorisk tilrettelegging med hjelpemidler), desto flere valgmuligheter vil det være på boligmarkedet.

Det å øke boligareal for å gi bedre brukskvalitet i oppholdsrom, bad eller kjøkken er ikke uvanlig i småhus. Det skjer gjerne i form av tilbygg. Slike tiltak legger til rette for varig tilrettelegging. Økt boligareal er også et mulig konsept i boligblokker, selv om det vil være mer krevende å få gjennomslag for i generalforsamling. Dette kan for eksempel være påhengte karnapper, for utvidelse av kjøkken, soverom eller stue og med plass til sjakter for tekniske føringer i tillegg. Eksempler på dette konseptet er gjennomført i Danmark, og det er skissert eller prosjektert tilsvarende utvidelser i Norge, så langt vi vet uten at noen har blitt realisert.



St-Nazaire, Frankrike. Eksempel på utvidelse. Arkitekt: Lacaton & Vassal

Et annet viktig aspekt ved tilrettelegging er nødvendig tilgang til velferdsteknologi/ smarthusteknologi også i eksisterende boliger. Nasjonalt velferdsteknologiprogram, et samarbeid mellom KS, Direktoratet for e-helse og Helsedirektoratet, skal bidra til at flere kommuner tar i bruk velferdsteknologi. Et av hovedmålene er å styrke hjemmetjenesten slik at flere syke og eldre kan bo hjemme i egen bolig lengst mulig. Både den enklere og kommersielle smarthusteknologien, som gir økt komfort, og den mer avanserte, tjenesterettede velferdsteknologien øker sannsynligheten for at en bolig kan bli en fullverdig livsløpsbolig. Ulike løsninger for digitalt tilsyn, også i eksisterende boliger, kan avlaste kommunens omsorgstjenester.

For lån til nye boliger krever Husbanken at boligene ved innflytting skal være forberedt for installasjon og ettermontering av velferds- og smarthusteknologi med skap for elektronisk kommunikasjon (Husbanken, 2020). Det er foreløpig ingen tilsvarende insitamenter for oppgradering i eksisterende boligbebyggelse.

Sist, men ikke minst kan *hjelpemidler* være svært nyttige for noen beboere og gjøre det mulig for dem å bo hjemme lenger. For noen hjelpemidler er god plass en forutsetning, og en ombygging kan være nødvendig for å få plass til dem. Generelt bør boliger som tilrettelegges (med tilbygg eller omdisponering av areal), være forberedt for montering av hjelpemidler som støttehåndtak eller personheis til forflytting av beboeren inne på soverommet eller mellom bad og soverom.

Hjelpemiddelsentralen har noen midler til varig endring av bolig og kan gi tilskudd til varige ombygginger i tilfeller hvor det er mest hensiktsmessig å la boligeier gjøre endringer på egenhånd. Disse tiltakene gjør imidlertid ikke boligen tilgjengelig på permanent basis. Hjelpemiddelsentralen kan også sørge for hjelpemidler som gjør boligen mer tilgjengelig, for eksempel spesialtoaletter, trappeheiser og ramper. Hjelpemidler som dekker langvarige behov, finansieres av staten, mens kommunen må bekoste innstallering, opplæring mv.

7.6 Utearealer

Mange eksisterende boligprosjekter har dårlige uteområder (Guttu og Schmidt, 2008). De gir lite tilbake til fellesskapet, som for eksempel næring, service, kafeer eller kulturtilbud. Det kan gå utover de mest "stedbundne" brukerne, som barn og eldre er. Det er også sannsynlig at kvalitativt gode uteområder fremmer fysisk aktivitet i alle aldersgrupper og svarer best til samfunns mål om helse og aktivitet, noe som kan komme eldre beboere til gode. Oppgradering av uteområdene bør derfor planlegges parallelt med bygningsmessige oppgraderinger.

Beskrivelse gjengitt fra Ball & Lawler (2014):

Penn South Housing Co-op in New York proactively encourages and plans for positive interactions between its older and younger residents. The co-op grounds have been intentionally arranged. Walking and sitting spaces for older residents are located close to playgrounds and outdoor play space. One area of the grounds is fenced off and designated as an inter-generational garden.

Husbankens kriterier for lån til oppgraderingsprosjekter omhandler ikke felles utearealer. Med tanke på boligområdet som helhet, og når vi vet at det sjelden settes av nok midler til oppgradering av utearealer, bør det vurderes insentiver for det.

7.7 Framtidssikring av eksisterende nabolag

"Naturally occurring retirement communities" (NORC) er nabolag som ikke er planlagt eller utformet spesielt for eldre mennesker, men som over tid viser seg å huse stort sett eldre mennesker. Støttende nabolag, som tilrettelegger for selvstendighet, nødvendig sosialomsorg, helsehjelp, frivillighet og samfunnsdeltakelse er viktig i slike områder.

I Norge er borettslag på Hamar og i Årdal eksempler på slike områder. Ved å identifisere og systematisk kartlegge boligområder med en stor andel eldre (eller aldershomogene områder med yngre beboere, hvor folk blir boende) kan kommuner/myndighetene få nødvendig grunnlag for å utvikle eksisterende boligområder til å bli mer aldersvennlige. I større borettslag kan det være aktuelt å kombinere oppgradering med løsninger som det svenske "trygghetsboende". Da vil det være behov for egne lokaler for personale, eventuelt fellesrom/dagsenter, gjerne i nybygg. Dette er et konsept som krever samarbeid med kommunen, hvor borettslaget enten kan leie ut eller selge areal til kommunen. For vanskeligstilte eldre leietakere kan en løsning være at kommunen kjøper seg inn i boligselskapet.

Kommunene engasjerer seg ofte i utvikling av nye boligområder, enten gjennom kommuneplaner, i dialog med utviklere i en reguleringsfase, eller utbyggingsavtaler. De kan antakelig engasjere seg mye mer i oppgradering av eksisterende boligområder. Flere kommuner har hatt en tydelig rolle i kartlegging og oppgradering av uteområder med universell utforming. Mange kommuner har selv en stor boligmasse de må gjøre noe med. Boliger som kommunen eier, kan med fordel tjene som forbildeprosjekter i forbindelse med en oppgradering.

For å sikre et mangfoldig og stabilt bomiljø er det viktig å ha en variert beboersammensetning og legge til rette for ulike grupper beboere. Innenfor et nærområde bør det tilbys leilighetsstørrelser og -typer som tillater ulike livsmodeller og livsfaser. Blandet beboersammensetning fører til at felles uteområder brukes over større deler av dagen, noe som fremmer et levende bomiljø og gir økt trygghet. I eldre borettslag med mange leiligheter av samme størrelse kan det derfor være aktuelt å fortette med andre typer leiligheter i egne nybygg eller i påbygg og legge til rette for sosialt fellesskap både ute og inne. Kommuner har mulighet til å lage egne normer for leilighetsfordeling i boligblokker ved regulering av nye boliger. De kan derfor til en viss grad også påvirke utviklingen i etablerte boligområder dersom det legges opp til fortetting med nybygg.

7.8 Eksempel: Universell utforming og tilgjengelighet som strategi i et boligområde

I boligområdet Brogården i Alingsås utenfor Gøteborg bor det spesielt mange eldre mennesker og få barnefamilier. Leilighetene er små (toroms). Eieren, det kommunale selskapet Alingsåshem, har som mål for Brogården at det på sikt skal bli boliger spesielt tilpasset eldre, trygghetsboende.

Alingsåshem bruker rådgivende arkitekt med kompetanse på universell utforming. Bredder, høyder og løsninger er forbundet med tilgjengelighet. Leilighetene var enkle å oppgradere til universell utforming. På bad er for eksempel skap, dusj og håndkleholder satt i lav høyde, slik at de kan nås fra sittende stilling. Det er tatt hensyn til svaksynte med markeringer i trapper og god belysning. Fellesarealene er malt med lyddempende maling for god akustikk.



Kommunen har bestemt at 65 % av utleieleilighetene i Brogården må være tilgjengelig med rullestol. Det blir oppfylt ved at alle leiligheter i første etasje får livsløpsstandard samt at blokker med kjeller får heis. I 2. og 3. etasje får to av tre leiligheter større bad. De boligene i første etasje som skal være trygghetsboende, har i tillegg forsterkninger i vegger og himlinger, for å ivareta framtidig montering av bøylere og personløftere.

"Prototyp" eller demonstrasjonsprosjekt som markedsføring og læringsarena

Den første blokka i Brogården ble planlagt som en prototyp, og oppgraderingen av blokka ble brukt som læringsarena for resten av prosjektet. En leilighet som sto ubebodd, har fungert som visningsleilighet i full målestokk. I tillegg har eieren Alingsåshem hatt et mål om at metodene brukt på Brogården skulle overføres til andre boligblokker i "miljonprogrammet".

I likhet med prototypen i Brogården ble den første blokka som ble oppgradert i Barkaleitet borettslag (Bergen), brukt som "visningsblokk" for beboerne i de øvrige blokkene. Slik fikk de bedre forståelse av hvilke nye egenskaper blokkene ville få og hva arbeidet gikk ut på.

Erfaringene fra oppgradering av demonstrasjonsprosjekter kan for eksempel videreføres gjennom en boligsosial handlingsplan i kommunen. Demonstrasjonsprosjektene kan fungere som læringsarena for nye oppgraderinger av kommunale boliger og borettslag. De kan bidra til ny kunnskap og økt forståelse i kommunen og hos andre involverte aktører som entreprenør, prosjekterende og

produktleverandører, for hvordan oppgradering av boliger med nye bolig- og områdekvaliteter kan gjennomføres for at eldre kan bli boende lenger/få økt livskvalitet.

8 Boligrådgiving

8.1 Boligrådgiving i kommunal regi

Organisering og omfang av boligrådgiving varierer stort mellom kommunene. Boligrådgiving forbindes ofte med den rådgiving som støttes av Husbankens tilskuddsordning. Ordningen har en streng økonomisk behovsprøving og henvender seg til flere målgrupper enn eldre. Barnefamilier med funksjonshemmet barn og varig uføre kommer som regel foran dem. Boligrådgiving kan også være mer generell rådgiving eller informasjon som oppfordrer og bevisstgjør eldre til å planlegge for egen alderdom, enten man tenker å flytte eller bli boende. Noen kommuner har hjemmebesøk til alle og da kan boligsituasjonen drøftes.

Suksessfaktorer som går igjen når vi snakker om rådgiving til de som trenger å tilrettelegge boligen, er tverrfaglig samarbeid, opprettelse av et eget boligkontor, god informasjon om støtteordningene og en førstelinjetjeneste (for eksempel hjemmetjenesten) som er i stand til å fange opp innbyggere med behov for tilpasning. En typisk prosess er som følger: Behovet identifiseres, enten ved at beboer tar kontakt eller at kommunen kjenner til behovet, gjerne gjennom hjemmetjenesten. Kommunens ergoterapeut utreder, boligkonsulent anbefaler økonomiske virkemidler, beboer søker midler (fra Husbanken), som regel med hjelp fra boligteamet. Når søknaden er innvilget, tar beboeren kontakt med arkitekt eller byggmester, også her ofte med hjelp fra boligteamet. Boligkonsulent anbefaler ikke håndverkere, men kan bidra med å sammenlikne tilbud. Kommunen har årlig evaluering internt, og de er på befaring hos beboeren for å se om løsningene fungerer etter intensjonen.

Samarbeidet omfatter som regel hjelpemiddelsentralen, Husbanken og kommunen representert ved helse, boligavdelingen og teknisk etat. Planmyndighetene ser ikke ut til å være involvert på noe tidspunkt, selv om et samarbeid med dem kunne løftet boligsatsingen.

Det er stor variasjon i størrelse på tiltak som gjennomføres. Det kan være montering av støttehåndtak, trinnfritt inngangsparti, få alle hovedfunksjoner på inngangsnivå og ombygging til større bad. Det kan være fokus på å få til varige løsninger i boligene med bruk av heistilskudd og installere heis, i motsetning til trappeheis som er individrettet og som fjernes når beboer ikke trenger den lenger. Det er imidlertid lite generell rådgiving om hvor og hvordan man kan bo og hvilke aktivitetstilbud som finnes.

Ikke alle kommunene markedsfører ordningen like godt. Ofte er det de ansatte som informerer om den når de er på hjemmebesøk. Det hender at innbyggere tar initiativ selv. Noen kommuner har utarbeidet egne brosjyrer som ligger på nettsidene. Enkelte kommuner velger å utvikle nettsider med mer generelle råd og veiledning til eldre. I en av kommunene vi har snakket med, har rådgivningsgruppa tatt initiativ til å samhandle og samarbeide med lokale utbyggere. De driver aktivt med holdningsarbeid mot entreprenør og utbyggere, og har åpne informasjonsmøter med innbyggerne hvor de blant annet informerer om finansieringsmuligheter og løsninger.

En av de små kommunene vi har intervjuet, har etablert et tverrfaglig boligteam som også skal begynne med oppsøkende aktivitet. Informanten mener at de har oppnådd at innbyggerne har mer kunnskap og er mer bevisste om å ta ansvar for hvordan de bor når de begynner å bli eldre. Arbeidet med stedsutvikling har bidratt til en forståelse i kommunen om betydningen av hvor og hvordan folk bor. Det påvirker innsatsen med å utvikle varierte boligløsninger.

En annen mellomstor kommune på Østlandet har en tverrfaglig boligtilpasningsgruppe som innbyggere kan henvende seg til. Det har vært lite markedsføring av den, og så langt er det de ansatte som informerer om ordningen. Kommunen utvikler en nettside med generelle råd og veiledning til eldre. De har mange gode tjenester, som ikke bare omhandler eldre. De jobber med store temaer, og eldre er en del av det. Kommunen sørger for boliger til vanskeligstilte eldre, de som ikke har råd til å kjøpe.

Husbankens veiviser gir detaljerte råd for byggeprosessen i forbindelse med oppgradering av bolig. De fleste byggesaker oppleves som kompliserte for byggherrer som ikke er profesjonelle, selv om tiltakene i seg selv er enkle hver for seg. Det er mange aktører som skal kontaktes og koordineres, og usikkerhet kan oppstå ved nødvendige avveininger. Det er vanskelig å få gode og nøytrale faglige råd. I lys av den variable boligrådgivningen i kommunene, mener Sørvoll, Norvik, Aarland og Sandlie (2018) at det kan være grunn for det offentlige til å legge mer vekt på å styrke kommunenes og de private aktørers rolle og kompetanse som rådgivere for private, borettslag og sameier i rehabiliteringsprosesser. Hvilken effekt boligrådgivning i sin nåværende form har for tilrettelegging for eldre, er uklart. Boligrådgivning treffer en snever gruppe – hvordan kan nedslagsfeltet utvides?

Den kommunale boligrådgivningen, NAV sin informasjon om hjelpemidler og Husbankens veiviser har det til felles at de henvender seg til målgrupper som minner mer om "klienter" og er mindre ressurssterke enn de målgruppene som kan bidra til utvikling av nye boligløsninger: initiativrike mennesker som aktivt planlegger sin alderdoms boform. Målgruppa for rådgivningen slik den er utformet i dag, er mennesker som allerede har definerte behov, som ofte trenger individuelle hjelpemidler og har lite økonomiske ressurser. De er ikke i en situasjon hvor de *planlegger* for bolig i alderdommen, men hvor prekære behov må løses slik at de kan bli mest mulig selvhjulpne i hjemmet og slik at tjenesteytingen kan foregå på best mulige premisser.

Det er et stort potensial i å informere beboere om de økonomiske virkemidlene de har til rådighet. Få boligeiere har per i dag kjennskap til virkemidlene de kan søke om. Kommunen kan drive oppsøkende virksomhet hos nye boligeiere, etter modell fra energirådgivning (Hauge, 2017). Markedsføringen kan innta plattformer som sosiale medier og fjernsyn. Det fins for eksempel et utall programmer som omhandler oppussing: Hvorfor ikke skape en serie som omtaler til rettelegging og framtidssikring?

8.2 Annen type veiledning

Det fins mye veiledning om prosedyrer og løsninger for tilpassing av bolig, herunder i Husbankens veiviser. Det meste av stoffet ligger på nett, men det er vanskelig å få oversikt. Heller ikke alle i målgruppa har god nok kunnskap til å manøvrere uanstrengt på nett. Statens seniorråd har for eksempel utviklet en egen nettportal, seniorportalen, med lenker til relevant stoff. Flere lenker er dessverre "råtne" og informasjonen begrenset. Portalen kan videreutvikles og få lenker til virkemidler rettet mot bolig.

I tillegg fins det en rekke organisasjoner som Norske arkitekters landsforbund og Oslo Arkitektforening som har relevante tilbud:

ART, Arkitektenes rådgivningstjeneste

Oslo Arkitektforening tilbyr en halv times gratis rådgivning fra arkitekter hver torsdag mellom kl. 17-19. Rådgivningen er rettet mot privatpersoner med planer om å bygge, utvide eller

rehabiliterer hus. Tjenesten omhandler problemstillinger av arkitektonisk, teknisk, administrativ eller økonomisk karakter og har som delmål å øke forståelsen for arkitektoniske kvaliteter.

Timebestillingen er nettbasert. Det er dessverre ikke mulig å reservere tid per e-post eller telefon, og spørsmål til rådgivningstjenesten besvares kun ved personlig frammøte i rådgivningstiden. Det anbefales å ta med situasjonsplan, reguleringsbestemmelser, tegninger i målestokk og fotografier.

Småhusregisteret

Små prosjekter, som kan virke enkle, innebærer likevel mange vurderinger og avveininger. Feil valg kan medføre tekniske utfordringer, merutgifter og forsinkelser. En arkitekt kan, i tillegg til prosjektering, også gi støtte i forbindelse med kommunal saksbehandling, anbudsprosess og bygging.

Kjennskap til hvor man kan få profesjonelle råd og veiledning kan for noen boligeiere være en viktig pådriver for å komme i gang med en nødvendig oppgradering. Norske arkitekters landsforbund (NAL) har etablert et "småhusregister" – en liste over medlemmer som ønsker å presentere seg for det private markedet.

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) utvikler *oppussingsråd*⁸ tilpasset småhus, som blant annet skal gjøre boligene bedre rustet til *et langt liv hjemme*. Rådene skal være nøytrale og gjøre det enklere for boligeiere å ta valg som gir bedre byggkvalitet når de vedlikeholder, pusser opp eller bygger om. DiBK ønsker å alliere seg med byggenæringen for å fremme rådene overfor boligeiere. Målgruppa består av aktører som jobber med oppgradering av eksisterende boliger, som rådgivere og utførende, byggevarehandel, byggevareprodusenter, boligselskaper, forsikringsselskaper, finansielle institusjoner og eiendomsmeglere. Se <https://dibk.no/om-oss/Nyhetsarkiv/vi-soker-samarbeidspartnere-for-a-spre-oppussingsrad/>

I andre skandinaviske land fins det nettsider med en helhetlig tilnærming til boligspørsmål som angår eldre, og som appellerer til en større gruppe friske eldre. Det er eksempler på pensjonsfond og forsikringsselskaper som gir råd og veiledning.

⁸ Rådene lanseres 1. halvår 2020.

Vi gør dig klogere på [om- og tilbygninger](#)

Store projekter i 2020?

Har du planer om en større renovering, tilbygning eller energioptimering af din bolig? Så lad os hjælpe dig på rette vej med inspiration, gode råd og konkret vejledning.

Sådan har andre gjort



Boligreportage
Ændret planløsning gav plads til hele familien



Boligreportage
Håndværkertilbud: Vi ville bare ha' det hus



Boligreportage
Fra koldt parcelhus til moderne, varm villa

Råd og vejledning

Fakta

Køreplan til renovering af dit hus

Fakta

Valg af gode håndværkere

Tips & Råd

10 ting du kan bruge en arkitekt til

Tema

Håndværkerfradrag

Figur fra Videncenteret Bolius, dk
Test: Passer din bolig til dig?

I Storbritannia har regjeringen bevilget midler til en uavhengig boligrådgivningstjeneste for eldre kalt "First Stop". Tjenesten skal bidra til at eldre tar velinformerte valg om egen bolig. Den drives flere steder i England og har dermed kunnskap om lokale boligmarkeder.

Faglige Seniorer

Faglige Seniorer er en selvstendig organisasjon for fagbevegelsens seniormedlemmer, med mer enn 200 000 medlemmer fordelt på 470 senior klubber over hele Danmark. De har mange tilbud til sine medlemmer, blant annet boligrådgiving.

Alle medlemmer af Faglige Seniorer kan få gratis boligrådgivning af boligrådgiver Ole Clausen, som er daglig leder af Fælles Byg i Roskilde. Ole har mange års erfaring indenfor almentnyttige boliger og boliger i al almindelighed. Boligrådgiveren rådgiver gratis om:

- Lejelejligheder
- Andelslejligheder
- Ejerlejligheder
- Hus
- Plejehjem og ældreboliger
- Udlejning
- Indretning af seniorboliger

<https://fagligsenior.dk/radgivning/gratis-boligradgivning/>

I de kommunene som har suksess, ser vi både systematisering av kunnskap om eldre innbyggere og deres bosituasjon, og et langsiktig tverrfaglig og helhetlig arbeid innenfor boligpolitikken. På nasjonalt nivå er bedre og mer tilgjengelig statistikk nødvendig kunnskap for å utvikle flere virkemidler for samfunnsnyttig oppgradering av eksisterende boligmasse.

Det eksisterer en rekke ordninger som retter seg mot private boligeiere, men disse markedsføres hovedsakelig hver for seg, på ulike organisasjoners nettsider. Derfor er det behov for en felles digital plattform hvor flere ordninger og virkemidler markedsføres, og som bør utvikles i et samarbeid mellom flere offentlige etater, gjerne med inspirasjon fra den danske plattformen <https://www.bolius.dk/tredjealder>. En helhetlig rådgivningstjeneste bør for eksempel ta for seg kompetansestøtte til styrene i boligselskaper, der det er stort behov for kompetanse i oppgraderingsprosesser. Boligrådgivningen bør også ses i sammenheng med steds- og områdeutvikling. Det forutsetter økt samarbeid på tvers i kommunen, der dagens boligteam i større grad blir trukket inn i planarbeidet.

9 Boligpolitikk, regulering og virkemidler

9.1 Generelt

I dette kapitlet gjør vi kort rede for status for politiske dokumenter og viktige virkemidler som relaterer seg til Meld. St. 15 (2017-2018) *Leve hele livet: En kvalitetsreform for eldre* (Helse- og omsorgsdepartementet, 2018). Hensikten er å gjøre rede for noe av historikken knyttet til de politiske ambisjonene og trekke fram viktige tiltak som har vært prøvd ut tidligere.

Privateide boliger for eldre kan i utgangspunktet forstås som et hovedsakelig privat anliggende, som reguleres gjennom plan- og bygningslover og relatert regelverk. Men tar man utgangspunkt i at kommunene skal spille en aktiv rolle som pådriver og/eller støttespiller, er det særlig kommunale enheter for bolig og sosiale tjenester og omsorgstjenestene som blir berørt. Gjennomgangen starter derfor med den politiske styringen av disse to sektorene.

9.2 Sentrale dokumenter på omsorgsfeltet

Utforming, lokalisering og tilrettelegging av boenheter med tilskudd skal skje i tråd med regjeringens plan for omsorgsfeltet 2015-2020, kalt *Omsorg 2020* (Helse- og omsorgsdepartementet, 2015a). Planen legger opp til at brukerne av omsorgstjenester skal få større innflytelse over egen hverdag, og man ønsker et sterkere samspill med pårørende, frivillige, ideelle og private aktører. Det er ønskelig å utsette institusjonsinnleggelse gjennom å styrke hjemmetjenesten, og planen erkjenner at det er behov for tidlig innsats og tverrfaglig samarbeid. Alt dette indikerer at tiltak knyttet til privateide boliger for eldre, inkludert generasjonsboliger, kan finne støtte i gjeldende omsorgspolitik.

Omsorg 2020 følger opp Meld. St. 29 (2012-2013) *Morgendagens omsorg* (Helse- og omsorgsdepartementet, 2013). I behandlingen av stortingsmeldingen uttrykte helse- og omsorgskomiteen i sin innstilling 477 S (2012-2013) at:

Komiteen understreker at det fremdeles vil være behov for utbygging og ombygging av omsorgsboliger og sykehjem, og støtter at dagens ordning i Husbanken videreføres også etter 2015. Komiteen mener det er fornuftig og ønskelig at ordningen vurderes utvidet til å omhandle utbygging av trygghetsboliger og ikke bare tilbud for heldøgns omsorgstjenester. (Vår understrekning)

Denne formuleringen er gjentatt i innstilling 40 S (2015-2016) til stortingsmeldingen Meld. St. 26 (2014-2015) *Fremtidens primærhelsetjeneste: Nærhet og helhet* (Helse- og omsorgsdepartementet, 2015b), med formuleringen: "Komiteen mener dette behovet fortsatt er til stede".

Ønsket om å finansiere trygghetsboliger via investeringstilskuddet gitt av Husbanken konkurrerer imidlertid med ønsket om en fortsatt satsning på boliger med heldøgns omsorgstjenester. Om handlingsplanen for eldreomsorgen i perioden 1998-2002 skriver komiteen at reformen ga nye omsorgsboliger og noen ekstra årsverk, men ikke det nødvendige kompetanseløftet og økning i heldøgns omsorgsplasser:

Reformen ble imidlertid i det vesentlige en boligreform for eldre med et beskjedent omsorgsbehov. I de fleste omsorgsboligene finnes det ikke døgnkontinuerlig tilsyn, og boligen er basert på at man skal søke kommunens sosialtjeneste om bistand på

samme måte som i eget tidligere hjem. For svært mange er dette ikke en tilfredsstillende løsning. (Innst. 477 S (2012-2013), s. 11)

Demensplan 2020 (Helse- og omsorgsdepartementet, 2015c) konkretiserer målsetningene i *Omsorg 2020* for brukergruppa med demens. Den legger til grunn netto tilvekst av boliger med heldøgns omsorgstjenester. Planen vektlegger små boenheter med korte avstander, få beboere og fargebruk som støtter stedsansen. Det arbeides nå med en tredje demensplan, *Demensplan 2025*, og det er sannsynlig at tilpassede boliger blir et sentralt tema også i denne.

Omsorg 2020 bygger på resultatene og erfaringene fra *Omsorgsplan 2015*, St. Meld. 25 (2005-2006). I evalueringen av *Omsorgsplan 2015* (Hagen, et al., 2015) ble det slått fast at investeringstilskuddet til omsorgsboliger og sykehjem (lansert i 2008) hadde hatt en tydelig effekt på investeringene i kommunene. Men ordningen ble i stor grad brukt til ombygginger av eksisterende plasser og førte ikke til noen betydelig økning i antallet sykehjems plasser eller brukere på sykehjem. Evalueringen fant også at kommunenes investeringer responderer på kostnadene for både etablering og drift:

Mange kommuner bygger omsorgsboliger fremfor sykehjems plasser av økonomiske årsaker og fordi omsorgsboliger passer for mange grupper brukere. En bør harmonisere finansieringsordningene for ulike tilbud slik at investeringene ikke bestemmes av ulik grad av statlig finansiering og variasjoner i brukerbetalingen mellom ulike tilbud. (Hagen, et al., 2015)

9.3 Boligsosialt arbeid og boligpolitikk

Den nasjonale strategien for boligsosialt arbeid, *Bolig for velferd (2014-2020)* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014), beskriver regjeringens prioriteringer og ønsker for vanskeligstilte på boligmarkedet. Den boligsosiale politikken er rettet mot det overordnede målet om at alle skal ha et godt sted å bo. Barnefamilier og unge skal vies ekstra oppmerksomhet, men alle bostedsløse skal få hjelp til å løse sine utfordringer. Eldres behov for fysisk eller sosialt tilrettelagt bolig er ikke blant temaene som omtales spesielt, men formuleringen "vanskelig situasjon på boligmarkedet" brukes, blant annet, om *personer som bor i bolig som ikke er tilpasset deres spesielle behov* (s. 30). Strategien er klar på at kommunene har en nøkkelrolle for å nå målene. Utvikling av boligprogram, boligpolitisk handlingsprogram og boligsosialt programarbeid kan bidra til å avklare verdigrunnlag og styre ressursbruken på en systematisk måte.

Regjeringen startet arbeidet med sin første stortingsmelding om boligsosialt arbeid i juni 2019. Den forrige stortingsmeldingen på dette området var Meld. St. 17 (2012–2013) *Byggje – bu – leve*. Kapittel 4.6.2 "Bustader som er gode å bli gamle i" omtaler kort eldre ønske om å bo hjemme lengst mulig og de muligheter som fins for å tilpasse boligen midlertidig eller permanent (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2013).

Regjeringens strategi for boligmarkedet, *Fornytt strategi for boligmarkedet (2018)* (Finansdepartementet, 2018), legger vekt på helhetlig tilnærming til et velfungerende boligmarked. Bedre bomiljø og effektive byggeprosesser står helt sentralt, sammen med tiltak for å trygge bolighandler gjennom bedre informasjon og en bærekraftig finansiering. Strategien er en revisjon av *Strategi for boligmarkedet (2015)* (Finansdepartementet, 2015). Flere av virkemidlene videreføres, blant annet:

- KMD følger opp fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med by- og tettstedsutvikling, der målet er å sikre tilstrekkelig og variert boligbygging.
- Regjeringen samarbeider med byggenæringen gjennom Bygg 21 for å utvikle en kunnskapsbasert, bærekraftig og produktiv næring. Ansvarer ligger hos KMD.
- Regjeringen vil målrette og avgrense husbanklån til prosjekter som gir økt boligpolitisk måloppnåelse. Ansvarer ligger hos KMD.

Av gjennomførte tiltak var blant annet:

- Fra 1. januar 2016 ble det innført endringer i byggesaksforskriften og byggteknisk forskrift (TEK) for å gjøre det enklere å gjennomføre tiltak i eksisterende byggverk. Eksempelvis ble det enklere å få innvilget bruksendring fra bod til soverom i bolig. Det kan gi flere boliger med livsløpsstandard.
- Programmet "Plansatsing mot store byer" ble avsluttet i 2016. Målet var å redusere kostnader for utbyggere ved å gjøre planprosessen mer effektiv og forutsigbar.

Blant nye tiltak som ble lansert, er:

- Raskere planprosesser – legge til rette for mer effektiv utbygging i kompliserte fortetnings- og transformasjonsområder
- Klargjøring av grensen mellom plankrav og byggteknisk forskrift – en kartlegging har avdekket at noen kommuner pålegger utbyggere tekniske krav til boliger gjennom planbestemmelser som går ut over byggteknisk forskrift.
- Bedre organisering av eiendom i større utbyggingsprosjekter – legge til rette for at utbyggere tenker mer helhetlig rundt seksjonering av utbyggingsprosjekter. For eksempel at flere sameier i samme prosjekt kan bruke felles regnskapsfører

Oppsummert: Strategien for boligmarkedet går ikke spesifikt inn på eldre som målgruppe. Men vekten på forenkling av regelverk og mer forutsigbare planprosesser kan bidra til å senke risikoen for utbygger ved å sette i gang store og små prosjekter med generasjonsboliger og/eller tilpasning av eksisterende boliger.

9.4 Lover og regelverk

Ombygging og nyetablering av boliger reguleres gjennom et omfattende regelverk. De mest sentrale byggereglene er *plan- og bygningsloven*⁹, *byggesaksforskriften* og *byggteknisk forskrift (TEK17)*. I tillegg kommer andre forskrifter, for eksempel heisforskriften. Endringer i regelverket er regulert gjennom forvaltningsloven.¹⁰

⁹ Lov om planlegging og byggesaksbehandling: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>.

¹⁰ Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1967-02-10>.

I forbindelse med etablering av nye konsepter kan det bli relevant å prøve seg fram for å finne en hensiktsmessig form for samarbeid mellom kommunal omsorgstjeneste, beboer og utbygger. Det kan ta form som et forsøk. Forsøk som har som formål å utvikle funksjonelle og effektive organisasjons- og driftsformer i offentlig forvaltning, reguleres av *forsøksloven*.¹¹ Loven krever at slike forsøk skal være faglig underbygd, og det er satt en maksimal tidsramme på fire år, med mulighet for forlenget godkjenning i inntil to år (med mindre det er besluttet reformer som samsvarer med forsøket). For forsøk i kommuner eller fylkeskommuner er det henholdsvis kommunestyret og fylkestinget som selv fastsetter vedtektene for forsøket.

Bostøtteloven endret navn 1. januar 2020 til *Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskott*. Bakgrunnen er at kommunene har overtatt saksbehandlingen for "tilskudd for etablering i egen bolig og tilskudd til utredning og prosjektering", som inntil årsskiftet ble behandlet av Husbanken. Sistnevnte virkemiddel kalles nå tilskudd til *tilpassing av bustad*. §15 gjør det klart at kommunene også kan gi dette tilskuddet til eldre som ønsker å gjøre tilpasninger i egen bolig før behovet for en tilrettelagt bolig inntreffer. Loven åpner for at tilskuddet kan brukes til profesjonell utredning og prosjektering.

Minstekrav til universell utforming og tilgjengelighet er nedfelt i TEK17. Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har utformet veiledere og et oppslagsverktøy som prosjekterende kan benytte gratis. I tillegg har BAE-næringen og noen brukerorganisasjoner for funksjonshemmede utformet to norske standarder for universell utforming for henholdsvis arbeids- og publikumsbygninger (*NS 1101-1*) og boliger (*NS 1101-2*). Disse er mer utfyllende enn kravene i TEK17. Standardene kom i ny utgave i 2018 og baserer seg på FN-konvensjonens definisjon av universell utforming. Det er forventet at ISO (International Standardization Organization) vil revidere sin standard for universell utforming i 2020. I tillegg regner man med at CENs forslag til standard utformet for EU-kommisjonen skal sendes på høring i 2020.

*Folketrygdloven*¹² §10-6 og §10-7 regulerer stønader for tilpasning i dagliglivet og på arbeidsplassen, som høreapparater og tekniske hjelpemidler. Stønader til hjelpemidler er nærmere regulert gjennom *Forskrift om stønad til hjelpemidler mv til bedring av funksjonsevnen i arbeidslivet og i dagliglivet og til ombygging av maskiner på arbeidsplassen*.¹³ Hjelpemidler som deles ut til en bruker forblir hjelpemiddelsentralens eiendel, og skal leveres tilbake når behovet for hjelpemidlet opphører, for eksempel hvis brukeren dør. Når det gjelder hjelpemidlet trappeheis krever forskriften at brukerne må velge mellom kommunalt tilskudd til tilrettelegging av boligen for å bo på ett plan, eller trappeheis. Det er ikke mulig å få begge deler.

9.5 Dagens virkemidler og tiltak

Husbanken og kommunene kan yte tilskudd til både privatpersoner, kommuner og andre målgrupper som borettslag, frivillige organisasjoner og interesseforeninger. Her beskriver vi de viktigste tilskuddene relatert til boliger for eldre.

Tilskudd til heis

Tilskuddet gis av Husbanken til eiere av eksisterende eiendommer med minst tre etasjer. Tilskuddet dekker inntil 50 % av kostnadene til prosjektering (trinn 1) og/eller installering

¹¹ Lov om forsøk i offentlig forvaltning: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1992-06-26-87>.

¹² Lov om folketrygd: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-02-28-19>.

¹³ <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1997-04-15-318>

(trinn 2). Husbanken har utarbeidet en egen veileder for tilskuddet (Husbanken, 2016) og egne retningslinjer. Søknadsfristen er årlig, med neste frist 15. juni 2020. Det er klageadgang på vedtak som i andre instans vurderes av en uavhengig klagenemnd oppnevnt for husbanksaker. For 2019 bevilget Stortinget 40 millioner kroner til heis og tilstandsvurdering. Dette ble økt til 50 millioner kroner for 2020 (penger som utbetales over tre år) (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019; 2020).

Tiltaket ble godt mottatt av både kommuner og innbyggere. Noen av prosjektene det ble søkt om støtte til, har imidlertid ikke blitt realisert på grunn av manglende finansiering eller manglende vedtak i borettslag. Det har gitt utfordringer for forvaltningen av tilskuddet siden det er stor etterspørsel etter pengene. Fra 2020 krever Husbanken at det foreligger et positivt vedtak om prosjektering eller installering før man søker.

Det er ikke alltid at beboerne selv klarer å se for seg hvordan en ny heis kan plasseres. Her bidrar enkelte kommuner med innbyggermøter for å spre kunnskap om ulike måter lavblokker kan tilpasses på. En annen utfordring er hensynet til brannsikkerhet. Ved brann skal ikke heis benyttes, og brannvesenet er opptatt av at beboerne skal kunne ta seg ut på egenhånd via trapper i bygningen.

Husbanken har fått i oppdrag av KMD å vurdere alternative virkemidler og tiltak som støtter opp om kommunenes arbeid for å tilrettelegge for flere boliger for eldre, og herunder foreslå konkrete tiltak for å målrette heistilskuddet (frist 1. oktober 2020).

Bolig- og områdeutvikling i byer

Husbanken har fått bevilget 20,2 millioner kroner i 2020 (14,2 millioner kroner i 2019) til arbeid rettet mot bolig- og områdeutvikling. Omtrent halvparten av beløpet er forbeholdt områdeutvikling i Oslo, Bergen og Trondheim. Husbanken skal sammen med Distriktsenteret gjennomføre et prosjekt i 2020-2022 om aldersvennlige boliger og bomiljø som retter seg mot distriktskommuner.

Lån fra Husbanken (tidligere kalt grunnlån)

Lån fra Husbanken kan gis til innbyggere som ikke får lån i vanlig bank. Husbankens låneramme i 2020 er 16 milliarder kroner, som omfatter startlån, lån til utleieboliger til vanskeligstilte, lån til studentboliger og lån til private barnehager. Grunnlån skal prioriteres til utleieboliger til vanskeligstilte og realisering av pilot- og forbildeprosjekter. Pilot og forbildeprosjektene er unntatt krav om at boligene skal være nøkterne. Et bofellesskap for eldre vil kunne kvalifisere som forbildeprosjekt siden det er få av dem i Norge. Kommuner som søker lån til barnehager, omsorgsboliger eller sykehjemsplasser, vil bli henvist til andre kredittinstitusjoner. Nytt fra 2020 er at private kan søke om lån til boligkvalitet, enten miljøvennlige boliger eller livsløpsboliger. 1. mars 2020 meldte Husbanken at de allerede har mottatt flere søknader om lån til boligkvalitet enn de har midler til.

Investeringsstilskudd til rehabilitering

Investeringsstilskuddet er en stimuleringsordning rettet mot kommunene. Hensikten er å fornye tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger for personer med heldøgns helse- og omsorgstjenester. Tilskuddet kan ikke brukes til å skape netto tilvekst av plasser. Tilsagnsrammen for 2019 er på 1,3 milliarder kroner, tilsvarende ca. 750 heldøgns omsorgsplasser.

Investeringsstilskudd – netto tilvekst

I 2019 er det bevilget 1,3 milliarder kroner (tilsvarende ca. 750 heldøgns omsorgsplasser) til å øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjeneste. Husbanken dekker inntil 55 % av godkjente anleggskostnader for sykehjem og 45 % for omsorgsboliger. Det er samme satser som for rehabiliteringsstilskudd. Fylkesmannens vurdering av om prosjekter det søkes om kommer inn under ordningen, skal tillegges betydelig vekt.

Overføring av ansvar fra Husbanken til kommunene

Fra 2020 har kommunene overtatt behandlingen av søknader om *tilskudd til utredning og prosjektering*, *tilskudd til tilpasning* og *tilskudd til etablering*. Finansieringen av ordningene innlemmes nå i rammeoverføringen til kommunene. Det blir opp til kommunene selv å sette av penger i kommunens økonomi og budsjettplan. Selv om det kan lønne seg å bruke penger på tilskudd slik at kommunen sparer penger på omsorgstjenester, er det opp til kommunene å avgjøre hvorvidt de vil prioritere tilskudd framfor andre budsjettposter. Det er naturlig å forvente en økende geografisk variasjon i hvordan disse tilskuddene behandles, og en sannsynlig konsekvens av det er at totalsummen ikke vil opprettholdes på samme nivå som foregående år.

Tilskudd til tilpasning er et sentralt virkemiddel for å legge til rette for at flere innbyggere skal klare seg lenger i egen bolig. En utredning av boligen kan kartlegge muligheter og begrensinger i eksisterende bolig og tilknyttede uteområder. Utredningen kan også gi svar på om bruker har økonomi til å finansiere planlagte tilpasninger selv eller om det er behov for tilskudd og/eller lån fra kommunen. Tilskudd til prosjektering kan gis til å dekke honorar til fagkyndig bistand, for eksempel en arkitekt. Utredning og prosjektering som dekkes av tilskuddet, skal utføres av fagkyndig. Kommunene avgjør selv hvor mye de vil dekke av utgiftene.

Funksjonsattest for bolig

Husbanken Region Midt-Norge, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Trondheim kommune og NAV Hjelpemiddelsentral Sør-Trøndelag har utviklet en funksjonstest for boliger. Det er et nettbasert skjema som boligeier kan fylle ut for å synliggjøre hvor funksjonell en eksisterende bolig er. Hensikten med prosjektet *Kunnskap til rett tid – funksjonsattest bolig* var å gjøre boligeiere bevisst problemstillingen med å tilrettelegge boligen i god tid før behovet oppstår. Verktøyet finnes fritt tilgjengelig på www.funksjonsattest.no.

Læringsnettverk

Flere kommuner, fylkeskommuner og statlige etater inngår i læringsnettverk for å dele erfaringer med boligløsninger for eldre med andre, både nasjonalt og internasjonalt. Noen eksempler på slike nettverk er:

- Oslo og Trondheim kommune er tilknyttet Verdens helseorganisasjons globale nettverk for aldersvennlige byer og kommuner (WHO's Global Network for Age-friendly Cities and Communities).

- I regi av KS har 16 kommuner¹⁴ organisert seg i et nettverk for kommunal boligpolitikk. Samarbeidet bygger på rapporten *Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør* (Asplan Viak, 2018).
- Læringsnettverk for helhetlige pasientforløp for eldre med sammensatte behov skal styrke den medisinske og helsefaglige oppfølgingen av personer med demens som mottar hjemmetjenester.
- Helsedirektoratet og Nasjonal kompetansetjeneste for aldring og helse deltar i programmet "Joint Action on Dementia". Hensikten er å bidra til et felles kunnskapsgrunnlag og felles tiltak i EØS-landene om utforming av boliger med heldøgns omsorgstjenester.
- Kommuneprogrammet. Tidligere kunne de regionale kontorene i Husbanken inngå samarbeid med kommunene i sitt område innen temaspesifikke kommuneprogrammer, for eksempel Husbanken Vests *Boligsosialt Velferdsprogram* (fra 2010). Fra 2016 ble de regionale satsningene samlet i en felles nasjonal satsing som skal sikre likebehandling av kommunene. *Husbankens kommuneprogram – Bolig for velferd 2016-2020* er et viktig redskap for å oppnå målene i den nasjonale strategien "Bolig for velferd".

Eksempelsamlinger

Eksempelsamlinger som er åpne og fritt tilgjengelig på internett er en viktig kilde til kunnskap og inspirasjon. Husbanken har samlet en rekke prosjekteksempler som kan fungere som forbilder. Disse er kategorisert etter temaene: barnehager, energi og miljø, områdeløft, omsorgsboliger og sykehjem, studentboliger og universell utforming. Prosjektbasen¹⁵ kan enkelt utvides til å omfatte gode eksempler på generasjonsboliger og andre boligkonsepter egnet for eldre.

Prosjektene i Prosjektbasen er valgt ut i samarbeid med Norske Arkitekters Landsforbund (NAL). SINTEF Community har også vært sentral i dette arbeidet. Videre har NAL en egen database med illustrasjoner av moderne arkitektur – "Forbildeprosjekter" – som er søkbar på deres hjemmeside.¹⁶ Her viser de eksempler som legger vekt på universell utforming, stedstilpasning og innovative prosesser. Miljø- og klimadimensjonen er tydelig i mange av eksemplene. Det er langt færre eksempler hvor den sosiale bærekraften står sentralt, men temaer knyttet til sentrumsutforming og tiltak mot fraflytting er gruppert under fanen "Framtidens bygder".

"Veiviseren – for bolig og tjenesteområdet"¹⁷ er Husbankens samling av prosjekteksempler innen boligsosiale tiltak. Her fins det eksempler på tilpassing av boliger med heis og ombygging av bad, samt eksempler på innovative løsninger for omsorgsboliger og sykehjem.

Eksempelsamlingene som nevnes her, har en stor overvekt av eksempler for formålsbygninger og andre bygninger knyttet til et permanent tjenestetilbud. Det er veldig få eksempler på tilpasning

¹⁴ De 16 kommunene er: Kristiansand, Arendal, Ringerike, Lunner, Ås, Kongsberg, Nittedal, Lier, Lillehammer, Hamar, Østre Toten, Vestre Toten, Stavanger, Karmøy, Sandnes og Horten.

¹⁵ <https://husbanken.no/forbildeprosjekter/>

¹⁶ <https://www.arkitektur.no/utvalgt-arkitektur/>

¹⁷ <https://www.veiviseren.no/>

eller nybygging av private boliger. Det kan skyldes at den offentlige virkemiddelbruken i stor grad er knyttet til bo- og tjenestetilbud for de med størst omsorgsbehov.

Boligmappa og Boligkortet

De siste årene har det vært arbeidet med digitale nettbaserte løsninger for dokumentasjon og saksgang vedrørende tilpasninger i eksisterende boliger. To verktøy som er utviklet, er Boligmappa (www.boilmappa.no) og Boligkortet. Sistnevnte var planlagt lansert i april 2020, men lanseringen er innstilt. Boligmappa profilerer seg som *boligens servicehefte*, mens Boligkortet er oppbygd etter modellen til Energiportalen (www.energiportalen.no). Begge tjenestene lar boligeiere finne bedrifter som kan utføre ønsket arbeid på boligen. Steinkjer kommune har bidratt i utviklingen av Boligkortet, og ser for seg en framtidig integrasjon av Boligkortet og "min side" på kommunen nettsider. De mener en slik løsning kan hjelpe til med å sluse boligeiere inn til digital søknadsprosess for byggesak, og gjøre det enklere å komme med boligrådgivning i forbindelse med oppussingsprosjekter. Verktøyene er ennå ikke veldig kjente, men en studie utført av Prognosesenteret fant at boligeiere innhenter mye informasjon fra internett før og under oppussing (Elnan, Hovden, Leszczynski, Horgmo & Bjørneng, 2018).

9.6 Avsluttede prosjekter og tilskudd

Virkemiddelapparatet er i kontinuerlig endring. Stønader og tilskudd som ikke blir vurdert som tilstrekkelig målrettede, effektive eller effisiente legges ned eller videreføres i en annen form. Her nevner vi kort noen virkemidler som er avsluttet. Motivet er både å inspirere og for å avklare at disse ikke lenger er tilgjengelige for kommunene og innbyggerne.

Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet

Tildeling av midler fra denne ordningen opphørte fra og med 2017. Ordningen hadde som formål å fremme miljøvennlige og universelt utformede boliger, bygg og uteområder. Tilskuddene ble gitt til utviklings- og forsøksprosjekter og informasjonstiltak, og rapportene fra innvilgede prosjekter ble offentliggjort på Husbankens nettsider. Eksempelvis har flere kommuner fått kompetansetilskudd for å utvikle kommunedelplaner for boligutvikling. Iveland kommunes suksesshistorie om sentrumsutvikling startet med et kompetansetilskudd som satte dem i stand til å ta fatt på et mangeårig arbeid.

Blant temaene det var mulig å søke tilskudd til var universell utforming, tilgjengelighet og brukbarhet.¹⁸ I 2016 ble det innvilget 33 prosjekter innen universell utforming på til sammen 13 millioner kroner, herunder flere prosjekter om velferdsteknologi og to om ettermontering av heis. Tabellen under viser at det var stor variasjon i de årlige tilskuddene til temaet universell utforming.

Tabell 1. Kompetansetilskudd: Tildelte beløp og antall innvilgede prosjekter innen universell utforming (2012-2016). Kilde: Husbankens årlige rapporter over kompetansetilskudd (2014-2016)

	2012	2013	2014	2015	2016
Beløp (tusen kr)	10 813	5 678	10 375	8 515	13 080
Antall prosjekter	28	17	35	22	33

¹⁸ Forskrift om kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet fra Husbanken: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2011-02-23-194>

Bolystprogrammet (2009-2013)

Kommunal- og moderniseringsdepartementet bidro med 179 millioner kroner til 147 prosjekter i innen Bolystprogrammet (2009-2013).¹⁹ Programmet hadde som målsetning å øke innsatsen for stedstilhørighet gjennom prosjektbasert lokal samfunnsutvikling. Prosjektet favnet et vidt spekter av temaer, blant annet kulturbasert steds- og næringsutvikling, integrering og tilflytning. De eldres perspektiver ble fremmet gjennom samarbeid med eldreråd i enkelte av prosjektene. Distriktssenteret har oppsummert resultatene i en sluttrapport (Distriktssenteret, 2015). Rapporten tar opp botilbudets betydning for stedstilhørighet, og viser til at mange mindre kommuner har en boligmasse som domineres av eneboliger, og at det er en mangel på tilrettelagte boliger for blant annet eldre i mange sentrumsområder. Blant relevante tiltak som var gjennomført i prosjektene, finner vi utbygging og utbedring av naturområder og stier for bedre framkommelighet.

Funksjonstilpasning av boliger i Steinkjer

Steinkjer kommune gjennomførte et prosjekt i 2016-2017 hvor de ønsket å kartlegge boligmassen i kommunen. Hensikten var å få oversikt over tilgjengelighet og behov for funksjonstilpasning i boligene bygd mellom 1950 og 1980. 332 boliger ble kartlagt ved at boligeier fylte ut en tisdagers funksjonsattest. Selv om kommunen oppnådde å skape en viss refleksjon blant boligeierne rundt tilpasning til framtidige behov, vil de ikke anbefale andre kommuner å utføre tilsvarende prosjekter. Det var relativt krevende å innhente attestene, og prosjektet har ført til få varige endringer. Ett varig resultat er imidlertid opprettelsen av et kommunalt boligteam som kan bistå boligeiere med anbefaling om tiltak som bør utføres.

9.7 Inspirasjon fra andre nordiske land

Realdania i Danmark

Realdania er en forening for boligeiere i Danmark. Foreningen stammer fra et omgjort statlig forsikringsfond og forvalter verdier for om lag 20 milliarder kroner. En betydelig andel av avkastningen går til sosiale tiltak rundt om i landet. Årlig bruker de ca. 500 millioner danske kroner (ca. 750 millioner norske kroner²⁰) på filantropiske formål. Visjonen for foreningen er å skape "livskvalitet gjennom det bygde miljø".

Vi har intervjuet Realdania om hvordan de tenker rundt utviklingen av bofellesskaper for eldre, og hvilke virkemidler de benytter. I hovedsak ønsker de å bidra med risikokapital til realisering av forbildeprosjekter som deres samarbeidspartnere kan skalere opp. De ønsker også å dele sin kompetanse og kunnskap om hva som skaper livskvalitet. Her ser de at gode effektmålinger er viktige, og de har samarbeid med VIVE – Det nasjonale forsknings- og analysesenter for velferd – og Rambøll Management om dette.

Høsten 2016 startet de prosjektet *Rom og fellesskaper for eldre* (2016-2019) sammen med PKA (den danske pensjonskassen) og FB Gruppen (en boligutvikler). Realdania satte av 52 millioner danske kroner til dette. Partnerskapet skal inspirere til nye boligløsninger som igjen skal bidra til å forebygge ensomhet og skape aktive eldre. Konkret jobbet prosjektet med å utvikle et 10 ulike eksempelbygninger på ulike modeller for bofellesskaper. Gjennom å teste ulike løsninger og følge opp med grundige evalueringer ønsker de å få mer kunnskap om hvilke løsninger fungerer for hvem. Et av prosjektene som nylig er ferdigstilt, er Kamelia Hus ved det gamle Grønttorvet i Valby i København. Bygningen har 49 seniorboliger og flere ulike fellesarealer. Alle boligene er

¹⁹ <https://distriktssenteret.no/bolystprogrammet/>, besøkt 20. januar 2020.

²⁰ Den norske kronen har svekket seg betydelig mot den danske gjennom de siste månedene.

leieboliger. Husleien ligger mellom 7 500 og 10 000 danske kroner per måned. Størrelsen på den private delen av leilighetene varierer fra 44 til 71 kvadratmeter.

Danmark har en relativt lang tradisjon med bofellesskap. På interesseforeningen Bofællesskab.dk²¹ kan man søke i en database med ulike kategorier av bofellesskap, og 76 av dem er merket som seniorbofellesskap. Realdania viser til at de tidligste formene hadde fellesareal i form av tilgang til et festlokale, mens man nå er mer opptatt av hverdagsfellesskapet. For å få dette til å fungere trenger man å jobbe for at de som bor sammen, har felles interesser og verdigrunnlag. Derfor bør bofellesskapene utvikle et "verdiprogram" som beboerne forplikter seg til. Et eksempel er Valby, hvor fellesskapet legger vekt på det grønne og å dyrke vekster.²² Tanken bak verdiprogrammet er at når man takker ja til en bolig i et fellesskap, så takker man også ja til en livsform.

Rambøll Management (2016) skriver at bofellesskaper potensielt kan gi tre virkninger som gir kostnadsbesparelser for kommunal omsorgstjeneste. For det første bor beboerne tett sammen, noe som kan redusere transporttiden for hjemmetjenesten. For det andre kan sosiale nettverk i bofellesskapet bidra til å avlaste hjemmetjenesten for enkelte oppgaver. Og for det tredje kan det å bo i tilrettelagte boliger gjøre at beboerne blir mer selvhjulpne. Rambøll Management har forsøkt å finne støtte for de tre hypotesene, men skriver at det er utfordrende å etablere et godt nok sammenlikningsgrunnlag blant eldre som bor for seg selv.

Boverket i Sverige – tilskudd til leieboliger for eldre

I alle de nordiske landene etterspørres det mer forskning knyttet til effekt av ulike boformer og livsstil. Det er etablert et nordisk forskernettverk som jobber med dette. Man ønsker å etablere forskningsprosjekter på tvers av de nordiske landegrensene for å trekke erfaringer på ulike strategier å modellere. Det er søkt midler hos Nordforsk, foreløpig uten hell.

Den svenske staten har en tilskuddsordning for "ny- eller ombygging av boliger for eldre i det ordinære boligmarkedet". Det er rettet mot foretak og privatpersoner som ønsker å etablere tilpassede leiligheter til personer over 65 år. Dette kan være nybygg, eller tilpasninger og utvidelser av eksisterende boliger. Formålet er å øke antallet leieboliger for eldre. Det er krav om at boligene skal ha tilgang til fellesområder for sosialt samvær, og at det skal være personale tilknyttet boligene. Det er opp til länsstyret i hvert län å fastsette retningslinjer for hvordan disse kravene skal tolkes.

Størrelsen på tilskuddet er inntil 3 600 svenske kroner per kvadratmeter (m²) boareal for nybygg og påbygg, og inntil 3 200 svenske kroner per m² for ombygning/tilpassing. For leiligheter til personer gis det støtte for maks 50 m² av leilighetsarealet og inntil 20 m² av fellesareal per leilighet. Leiligheter for én person kan få støtte for inntil 35 m² i privat areal og 15 m² i fellesareal per leilighet. Det er ingen begrensninger på hvor store leilighetene kan være. Det gis også ekstra støtte dersom leilighetene har betjening på dagtid.

For å motta tilskudd må leilighetene benyttes til formålet i minst åtte år. Det er ikke anledning til å kombinere tilskuddet med andre former for offentlig støtte. Virkemidlet blir blant annet benyttet ved etablering av trygghetsboende, men kan også brukes for å tilpasse ordinære boliger til målgruppa.

²¹ <https://bofaellesskab.dk/>, besøkt 13.4.2020.

²² <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/vaerdiprogram-valby>

9.8 Anbefalte virkemidler for nye boformer for eldre

Nasjonale tiltak

Anbefalingene her gjelder tiltak som vi tror vil ha effekt for etableringen av generasjonsboliger, bokollektiver og andre innovative boformer for eldre i Norge. Basert på gjennomgangen og drøftingen av dagens virkemidler har vi følgende anbefalinger, i uprioritert rekkefølge:

- Støtte til innbyggere som ønsker å etablere og inngå i bofellesskap for eldre, enten som leiligheter i felles bygninger i byene eller som samlinger av småhusbebyggelse med tilgang til fellesarealer for sosialt samvær. Man bør vurdere å innføre anbefaling eller krav om at fellesarealene skal gå ut over det som er vanlig i blokker og terrassebygninger i dag (felles takterrasse, trimrom, vaskerom, parkeringsanlegg etc.). Hensikten vil være å fremme forbildeprosjekter gjennom risikoavlastning, og å legge til rette for at personer med ulik betalingsevne kan etablere fellesskap sammen. Gitt sterk norsk kultur for selveie og ønske om raskt å etablere ulike former for bofellesskap, foreslår vi at tilskuddet ikke begrenses til leieboliger. Støtten trenger ikke nødvendigvis være av finansiell karakter, og kan også handle om informasjon og legge til rette for kobling mellom beboerinitiativ og utbyggere.
- Opprette et nytt program for aldersvennlig områdeutvikling. Programmet kan modelleres på Bolyst-programmet og kompetansetilskuddet, men rettes spesifikt mot tilrettelegging av eksisterende boligområder med utearealer, eller etablering av møteplasser for generasjonsmøter. Hensikten er å ivareta helhetstenking og samhandling mellom ulike byggherrer og utviklere, inkludert kommunen.
- Synliggjøring av pionerprosjekter for å skape bevissthet om mulighetsrommet og kvalitetene med tilrettelagte boliger for ulike beboergrupper. Forbildecksempler er ansett som et viktig virkemiddel i arbeidet med å nå politiske mål i boligsektoren.
- Forskning med fokus på systematisering av erfaringer. Det er behov for mer kunnskap om oppnådde effekter i de ulike boformene. Hva bidrar til økt egenmestring, frivillighet etc.? Et alternativ er krav om følgeforskning for innovative utviklingsprosjekter som mottar offentlig støtte, for å dokumentere og optimere planleggingsprosess, samarbeidsformer og involvering av beboere.
- Motivere til plan- eller innovasjonskonkurranser med tema aldersvennlig områdeutvikling / sosialt bærekraftige områder, både nye og etablerte områder.
- Innovasjonspris for arbeid med aldersvennlig samfunn, herunder utvikling av generasjonsboliger og bofellesskap for eldre, samt sosialt inkluderende områdeutvikling.
- Juridisk veiledning til kommunene og eiendomsutviklere om måter å samarbeide på rundt planlegging av bygging og drift av innovative boligprosjekter. Gi rom for øremerkede "forsøk" for å teste ut nye modeller for samarbeid.

- Utredning av heistilskuddet. Øke synligheten av oppnådde resultater med tanke på redusert behov for sykehjemsplasser og løsninger for ivaretagelse av brannsikkerhet. Bør bruken av bæreheiser reduseres til fordel for mindre heistyper?
- Utredning av stimuleringsordninger i "stagnerte" boligmarkeder i distriktene. Bør kommunene i ytterligere grad påta seg finansiell risiko for å etablere aldersvennlige boliger i et marked hvor omsetningen av eksisterende boliger er lav?

Anbefalinger for kommunene

- Etablere et forum for dialog med BAE-næringen, for eksempel årlig seminar om tilpassing av boliger, anbefalte løsninger, eksisterende tilskudd og erfaringsdeling.
- Fortsatt digitalisering av byggesaksprosesser i kommunene for raskere, enklere og bedre saksgang, inkludert digital søknadsprosess for tilskudd til tilpassing av egen bolig.
- Informasjon på kommunens egne hjemmesider om tilrettelegging av bolig for å ta høyde for funksjonsnedsettelse.
- Jobb med innbyggerdialog. Utfordre egne antakelser om hvordan befolkningen i din kommune ønsker å bo. De færreste ønsker å forlate nærområdet hvor de har bodd størsteparten av livet, så kanskje er det behov for et leilighetsbygg utenfor sentrum også?

10 Drøfting av case og virkemidler

10.1 Innledende betraktninger

Utfordringen vi fikk var å drøfte og foreslå nye konsepter og virkemidler. Oppgaven var bred og omfattende, og innebar også å se på dagens virkemidler samt å se på behov for nye, i tillegg til å se på eksisterende bygningsmasse, boligrådgiving. Det skal vurderes hvilke tiltak som bidrar til stabile og trygge bomiljøer, og hvordan man kan utløse positive krefter i nærmiljøet. Hvert tema er i seg selv verdig en egen utredningsoppgave. Vi har derfor valgt å avgrense problemstillingen noe, samt å belyse problemstillingene gjennom presentasjon og drøfting av case. Vi har valgt ut noen temaer som vi ser mangler eller som det er lagt liten vekt på i dagens boligpolitikk for eldre sett i lys av målsettingen "Leve hele livet". Vi vil videre argumentere for at det ikke nødvendigvis bare handler om å utvikle nye ideer, men også å finne ut av hvordan nye ideer fungerer i praksis. Videre, å vurdere hva som skal til for at nye ideer kan skaleres opp og kopieres av flere, og hva som ikke fungerer og hvordan løsninger kan videreutvikles og forbedres. Ut fra dette perspektivet har vi gjennomført studien ved å belyse eksisterende konsepter og drøfte erfaringene med disse, for at dette igjen skal danne grunnlag for å anbefale konsepter og løsninger.

Oppgaven er beskrevet som om det fins ett eller to ferdige konsepter som kan kopieres over hele landet. Vi vil imidlertid advare mot denne tenkingen fordi lokalmiljøer, verdier og kulturer i vårt langstrakte land er svært ulike. Det belyses godt i eksemplene om sosiale møteplasser for eldre. To eksempler finner vi innen 6 km radius fra Trondheim: to ulike virkeligheter sett i lys av å etablere sosiale møteplasser for eldre i et lokalmiljø. Det ene eksemplet har småhus, lange avstander, lite eller ingen definerte sentrumsområder og få fellesfunksjoner utenom skolen. En annen bydel på en annen side av byen har en annen virkelighet. Her finner vi et tydelig bydelssenter (dog et senter som trenger revitalisering). Området består av blokkbebyggelse – for det meste uten heis. Både bolig og områdeutfordringene sett i lys av det å bli gammel i området er svært ulike.

Trekker vi videre perspektivet opp til å omfatte hele landet, illustrerer det at det er behov for ulike svar. Mange kommuner vi har snakket med kan fortelle om eldre som har kjøpt leilighet og tilrettelegger for egen alderdom. Mange har boligkapital og er villige til å bruke denne også i siste del av livet. Vekt på universell utforming gjennom TEK10 og TEK17 har sørget for at boligene i store trekk er godt egnet også for alderdommen. Eldre som er i leiemarkedet og eldre på små steder hvor boligen ikke kan omsettes til ny bolig, har større vanskeligheter med å finne egnede boalternativer.

På bakgrunn av dette virkelighetsbildet, samt oppdragsgivers fokus, har vi valgt å belyse fem temaer:

- "Flergenerasjonskonsepter"
- Nye kollektive boformer
- Tilrettelagte leieboliger
- Områdeplaner og sosiale møteplasser
- Oppgradering av eksisterende boligmasse

10.2 Erfaringer fra casene

Flergenerasjonskonsepter

I stortingsmeldingen *Leve hele livet* er målsettingen tydelig formulert:

Å skape et samfunn for alle aldre er et hovedtema for kommune- og byplanlegging. Planlegging av infrastruktur i kommunene bør legge til rette for integrerte løsninger som fremmer fellesskap mellom generasjonene. Ikke minst gjelder dette utbygging av nye boligfelt og boligområder, der nye seniorboliger og omsorgsboliger bygges. (Helse- og omsorgsdepartementet, 2018)

Med bakgrunn i dette og oppdragsbeskrivelsen har vi lett etter flergenerasjonskonsepter vi kan lære av. I casesamlingen mener vi å ha funnet og presentert en rekke interessante løsninger. Byggene ligger først og fremst i Skandinavia, men vi har også tatt med noen fra Tyskland fordi de bevisst har lagt vekt på temaet. Vi finner barnehager samlokalisert med sykehjem, barnefamilier som bor med studenter, eldreboliger vegg i vegg med bydelssenter osv. I hovedsak kan man si at erfaringene i store trekk er positive. Eksemplene viser at fysisk nærhet og samlokalisering er et sterkt virkemiddel for at ulike mennesker skal møtes og samhandling kan skje. Dette må derfor betraktes som et viktig strategisk virkemiddel for å realisere målsettingene om levende og blandede lokalsamfunn slik det er beskrevet både i *Leve hele livet* og i folkehelsemeldinga *Gode liv i et trygt samfunn* (Helse- og omsorgsdepartementet, 2019). Casene presentert i denne rapporten illustrerer at det ikke fines ett svar eller ett konsept som er riktig. Det er heller grunn til å prøve ut enda flere ulike kombinasjoner av tilbud som kan bringe nye funksjoner og aldersgrupper sammen. Vi har for eksempel relativt få eksempler i Norge på løsninger hvor studenter trekkes inn som en nabolagsressurs for eldre.

Det er åpenbart at der hvor kommunen kan bestemme hvor folk skal bo eller være, slik man gjør ved bygging av institusjoner, er dette relativt enkelt. På samme måte kan boligselskaper i land som har et stort utleiemarked, sette sammen beboergrupper slik de ønsker når de leier ut boliger. I Norge har vi i dag et veldig smalt leiemarked. Det gjør at mange av de spennende casene vi har presentert, som Flergenerasjonskvartalet i Helsingfors, vanskeligere lar seg direkte kopiere som konsept til norske forhold. Forutsatt at man ikke også her i Norge får flere boliger på utleiemarkedet. Det er en realitet at det å prøve ut nye boformer i en periode er langt enklere når beboerne kan leie og slipper å gjøre sitt livs investering i et nytt og ukjent konsept. Vindmøllebakken-prosjektet i Stavanger og Selvaag + konsepter viser imidlertid at det fins et marked for kjøp også av alternative boformer.

Generationernes hus i Aarhus er brukt som et forbilde på nytenkende eksempel. Huset er i skrivende stund ikke ferdig, og det blir spennende å trekke erfaringer fra dette. Anlegget har så mye som 100 sykehjemsplasser og 150 barnehage barn i ett "Hus". Tilbudene er bygd sammen i en svært tett urban situasjon, noe som kan sette begrensninger for tilgang til uteareal. Det å kunne bevege seg fritt i uteområder er kvaliteter vi vet er svært viktig både for de yngste og de aller eldste. Dette vil kunne evalueres når bygget er tatt i bruk. Vi vil bruke eksemplet til å understreke betydningen av å også holde fast ved andre kvalitetene som vi vet er viktige for disse målgruppene, får så å legge til nye kvaliteter som det å tilrettelegge for møter mellom generasjoner. Dette er en kvalitet som kan komme i tillegg. Flere av case-eksemplene viser at det er mulig å få til begge deler.

Hva skal til for å spre ideene?

Som casene viser, fins det noen eksempler som man har gode erfaringer med. Omsorgsboliger og sykehjem tett på ungdomsskolen på Bråta har vært et velkjent eksempel i 14 år. Man kan derfor spørre seg hvorfor ikke flere prøver? Og hva trengs for at det skal skje utprøving i større grad? I Norge er det stort sett kommuner som bygger institusjoner for både de yngste og de eldste, og

kommunene står derfor fritt til nettopp å velge slike løsninger. Målsettinger beskrevet i politiske dokumenter bidrar ikke automatisk til endret praksis når det gjelder bygg og planlegging. Husbanken hadde tidligere kompetansemidler som kunne kanaliseres til å støtte og pushe fram forbilder, piloter som kan materialisere svar i tråd med formulerte mål. Dette er ikke lenger tilfelle. Det er en realitet at mange beslutningstakere ofte tar utgangspunkt i de institusjonene de kjenner når nye bygg skal planlegges. Vi mener at det trengs en aktør som kan markedsføre og støtte nye ideer, samt systematisere kunnskap og spre dette til andre. Slik kan man bidra til å realisere målsettingene i stortingsmeldingen. Den danske modellen med Realdania er interessant. De jobber bevisst for å påvirke markedet gjennom tre konkrete tiltak. Det første handler om å framskaffe kunnskap om og effekten av løsninger, for så å formidle og spre denne. Videre handler det om å stimulere til eksempelbyggeri for så å utvikle de mest vellykkede til skalerbare "konsepter".

Husbanken kunne hatt en slik rolle, andre eventuelle aktører som kunne hatt denne rollen er KS eller Bufdir som har ledet utviklingsarbeidet når det gjelder universell utforming. Det handler blant annet om å bryte ned silotenkning i kommunene for å tenke mer på tvers av etater og avdelinger. Vi tror også at mer systemisert kunnskap om erfaringer kunne ha støttet kommunen i å ta nye og mer utradisjonelle valg. De skal gjøre store investeringer i bygg som blir stående i lang tid.

Vi ser at casene både beskriver løsninger der ulike tilbud er lokalisert i samme bygning og der ulike beboergrupper er "naboer". Vi kan se at generasjonsmøter støttes av fysisk nærhet, men at generasjonene ikke nødvendigvis trenger å "bo under samme tak". Det er viktig å ha arealer (ute og inne) og aktiviteter å møtes om. Videre kan organisatorisk samarbeid være en viktig faktor for at samhandling og møter faktisk kan skje. På Ladesletta i Trondheim har en aktivitetsleder ansvar for fellesaktiviteter for både barnehagen og sykehjemmet. Når ulike institusjoner samlokaliseres, gir det også flere typer areal som flere kan dele og bruke. Mer samhandling krever altså bevisst fysisk planlegging, men også endringer i holdninger og drift.

Den siste tidens fokus på smittevern, spesielt mellom ulike generasjoner, er nettopp løsninger som er samlokalisert, men som har egne innganger og tilgang til utearealer hvor man ikke må møtes, noe som er en fordel sett fra et smittevernsperspektiv.

Vi vil trekke fram Seniorhuset Pastor Fangens veg som et konsept som bør skaleres opp – med barnehagen som nærmeste nabo, hønsehuset og studentene som deler bolig.

Bofellesskap

Fra Stortingsmeldingen *Leve hele livet* (Helse- og omsorgsdepartementet, 2018):

Aktivitet, deltagelse og sosialt fellesskap er viktig for alle mennesker gjennom hele livet. Når temaet aktivitet og fellesskap er valgt som ett av hovedområdene for denne reformen, er det fordi fysisk, kulturell og sosial aktivitet og deltagelse er særlig viktig i alderdommen når både helsa og det sosiale nettverket ofte er i endring.

Det å bo sammen med andre kan være en god strategi for å forhindre ensomhet og inaktivitet. Erfaringene fra casene er gode. Beboerne trekker fram betydningen av at noen bryr seg og har omtanke. Mange har barn og barnebarn men de bor langt unna, og da er dette fellesskapet av

betydning. De forteller også at nabofellesskapet pusher dem til aktiviteter, som den daglige morgenturen, den ukentlige turen til svømmehallen osv. Beboerne er i stor grad selvdrevet og vektlegger både aktiviteter og fellesskap. Ut over det at man støtter og har omtanke for hverandre, gir løsningen tilgang til fellesrom som man kanskje ellers ikke hadde hatt råd til. I eksemplene finner vi for eksempel orangeri, øvingsrom for musikk, badstue, syrom og treningsrom.

Mange seniorer har både boligkapital og energi til å etablere nye fellesskapsløsninger i samarbeid med profesjonelle aktører. I en nylig gjennomført undersøkelse av Prognosesenteret (*Prognosesenteret – Future Living partnership*) svarte 27 % av de over 65 år at de kunne tenke seg å dele noe areal med andre; dette til tross for at mange fremdeles er lite kjent med denne løsningen. Når vi snakker med de som bor i slike løsninger, er de overveiende positive. Vi har erfaringene fra bofellesskap som har vært drevet i over 15 år. Beboerne mener at løsningene bidrar til at mange holder seg mer aktive, har mer sosial kontakt og hjelper hverandre med praktiske ting. En beboer i Skyttertunet oppsummerer det slik: "Tunfolk er fysisk og mentalt mer aktive enn eneboere, vi er over snittet friske og vi sparer fellesskapet for utgifter. Bo i tun er unorsk, derfor må budskapet spres!!" De understreker til slutt: "kommunene bør legge til rette og oppmuntre til tunbebyggelse". Ser vi både til Finland, Danmark og Tyskland er det trykk på å etablere flere bofellesskap. Det er trolig grunnlag for at det også i Norge er et større marked enn det som bygges i dag. I Tübingen forteller borgemesteren at de kunne bygd ut flere nye bydeler bare med slike seniorbofellesskap fordi interessen er så stor. (Men det vil de ikke, fordi de ønsker aldersblandede bydeler.)

I casepresentasjonene viser vi flere ulike bofellesskap – både bofellesskap med andre eldre og fellesskap på tvers av alder. Noen bofellesskap har vært i drift i mange år, og det gir nyttige erfaringer som kan bringes videre til andre. Hvordan rekruttere nye, hvordan sørge for aldersspredning og hvordan fordele oppgaver, er eksempler på problemstillinger som har oppstått i løpet av bofellesskapenes levetid. I Prognosesenterets nylig utførte undersøkelse svarer rundt 50 % at de foretrekker å bo med andre som er i samme livsfase som seg selv hvis de skulle bo i fellesskap. Det samsvarer med det vi hører når vi snakker med beboere. Det er mange som er redde for at det blir for mange gamle samlet, og som verdsetter aldersspredning. Andre igjen understreket at det er lettere å kunne møtes på dagtid når flere er pensjonister. Med mindre bofellesskap integrert i lokalmiljøer vil man likevel kunne samhandle med naboer og delta i lokalmiljøet.

Kommunen kan for eksempel legge til rette for et samspill mellom utbyggere og beboergrupper og slik senke terskelen for å få til flere bofellesskap. Casen fra Tübingen er en inspirerende modell som kanskje kan bidra til flere fellesskap. Boligrådgiving digitalt eller i kommunal regi kan ta en bredere tilnærming til det å bo. Det handler om å tilrettelegge for tilgjengelighet, men også tenke gjennom hvordan man legger til rette for sosial kontakt og å drive med aktiviteter man liker. I Norge har mye av omtalen av tilrettelegging av bolig for alderdommen handlet om å gjøre ting enklere. Skal man følge opp Stortingsmeldingen, må det også i større grad handle om boformer som inspirerer til fellesskap og aktiviteter.

Tilrettelagte utleieboliger

Fra case-presentasjonen har vi flere eksempler på utleieboliger i bofellesskap. Den svenske modellen med trygghetsboende er å regne som en vellykket løsning. Terskelen for å flytte dit er lav og ikke på samme måte sterkt behovsprøvd som omsorgsboligene i Norge. Subsidiene er lavere, men det gir samtidig større frihet til å bevisst sette sammen et blandet bomiljø. Erfaring

tilsier at et bomiljø kan være selvdrevet og positivt, gitt at andelen som er skrøpelige ikke blir for stor.

En boligbasert omsorgspolitikker fordrer at det også fins boalternativer for eldre som av ulike grunner ikke har boligkapital til å skaffe egen tilrettelagt bolig.

Områdeplanlegging

De fleste møter på tvers av generasjoner og aldre skjer som nevnt i det offentlige rom ute og inne. Dette mener vi krever et langt sterkere fokus på områdenes sosiale møteplasser ute og inne. Det bør i langt større grad legges vekt på når nye og eksisterende områder skal utvikles. Internasjonalt omtales dette som sosial bærekraft, og det måles blant annet ut fra sosial miks, flerbruksarealer og andel offentlige arealer (Grove & Freytag, 2019).

The Community Housing Resource Center (CHRC) er en frivillig organisasjon som utvikler boligområder i Atlanta (USA). Deres fokusområde er boligpolitikk, lokal planlegging, prosjektering og gjennomføring av rimelige boliger for eldre. Sammen med The Atlanta Regional Commission (ARC), en regional og offentlig planleggingsinstans, har organisasjonen utviklet en verktøykasse for lokale myndigheter – "Aging in Place". ARC koordinerer og iverksetter et helhetlig støtteapparat for eldre i regionen. Begge trekker fram fem hovedkomponenter for "Aging in Place" (Ball & Lawler, 2014):

- Valgmuligheter: Det bør være varierte løsninger for både helsetjenester og boliger som gjør det mulig å velge boform avhengig av behov og økonomi.
- Fleksibilitet: Et fleksibelt tilbud av støttetjenester som kan tilpasses individuelle behov, uavhengig av boform. Det gjør det mulig med skreddersøm av løsninger som ivaretar den enkeltes behov og preferanser.
- Entreprenørskap: Å dra nytte av at eldre er en stor gruppe gir muligheter for billigere tjenester.
- Flere generasjoner på samme sted: Nabolag med en miks av generasjoner øker eldres muligheter til å klare seg selv. Verdifulle kontakter kan oppstå mellom beboere med forskjellige evner og behov (tenåringer trenger lommepenger og kan gjøre tjenester, unge familier kan trenge barnevakt i arbeidstiden, eldre kan trenge transport til lege osv.).
- Smart vekst: Smart vekst innebærer ifølge ARC at nabolag utvikles med høy grad av tilgjengelighet utendørs. Det er en fordel for alle beboere, og tilgjengelighet er grunnleggende nødvendig for at eldre skal kunne bli boende og bruke nabolaget.

Casene vi beskriver illustrerer og bekrefter disse punktene. Tübingen-området omtales som Europas forbilde når det gjelder sosial bærekraft, og vi kan finne igjen de fleste elementene som er nevnt over. I tillegg har de lagt stor vekt på nabolagets felles oppholdsarealer. Det underbygges også i beskrivelsen av Trondheim kommunes arbeid med sosiale møteplasser for eldre. Man kan med fordel tenke mer innovativt ved etablering av slike møteplasser. Se eksempelvis presentasjonen av bydelshus tilknyttet en skole og et orangeri i Byoasen i København. Ved å se til Tübingen ser vi at her er det svært mye gjort i Norge.

Vårt utgangspunkt er at kommunen allerede i dag besitter en del virkemidler og har gode forutsetninger for å ta en pådriverrolle i utviklingen av nye boligløsninger og bedre tilrettelagt nærmiljø (se heftet *Den handlekraftige kommunen*, utviklet av Norske arkitekters landsforbund og NIBR på oppdrag fra KS (Kommunesektorens organisasjon, u.å.)). Utfordringen er derfor både å få kommuner til å benytte hele spekteret av virkemidler og å sette dem sammen på nye måter.

Forklaringen på dette er etter vår oppfatning sammensatt. Dels handler det om manglende kultur for å jobbe på tvers innad i kommunen. Dels handler det om at kommunen i lengre tid har inntatt en noe passiv rolle. Kommunen har lagd overordnede planer, men langt på vei overlatt til private å utforme detaljplaner og byggeprosjekter uten klare føringer. Det har ikke minst gått ut over kvaliteten på lokalsentre og fellesskapsarenaer. I tillegg kan det skyldes manglende kunnskap om hvilke virkemidler kommunen besitter, samt at det fins få gode forbildeeksempler – og de som fins, er det ikke lett å finne fram til. Det fins ingen større studier som følger eldres helsetilstand knyttet til lokalmiljø og boform, som man kan basere strategier og tiltak på og som har fokus på effekt i lys av egenmestring og helsefremming. Det er imidlertid en utfordring at norsk boligpolitikk i så stor grad lener seg på en ren markedstankegang. På små steder der markedet er sårbart og både enkeltpersoner og firmaer tar stor risiko ved å etablere nye boligtilbud, er det derfor også et behov for nye virkemidler.

I Norge er ambisjonene høye sett i lys av bærekraftsmål generelt, også sett i lys av områdeplanlegging. Men tiltakene har så langt vært knyttet til den økologiske delen av begrepet og ambisiøs energieffektivisering. FME ZEN (The centre on Zero Emission Neighbourhoods in smart cities) er et åtteårig forskningssenter for å bidra til nullutslippsområder, finansiert av Norges Forskningsråd og partnere. Målet er å utvikle løsninger for framtidige nabolag uten klimagassutslipp. Vi foreslår at det utlyses forskningsmidler for et senter som har sosial bærekraft som overbygning, der forskningen i samarbeid med et knippe ambisiøse kommuner og aktører utvikler og tester nabolag og bydeler som kan framstå som lavforbruk av offentlige tjenester, der egenmestring og frivillighet er løftet høyt.

Problemstillingene vil være ulike i sentrale strøk og i distriktskommuner. Fra casene viser vi både Iveland, som er en liten og spredt utbygd kommune, og Tübingen, som er en moderne storby. Her har man både bygd nytt og utviklet eksisterende nabolag.

Oppgradering med tilgjengelighet som mål – heis et sentralt virkemiddel

For at eldre skal ha en reell mulighet til å bo hjemme så lenge de selv ønsker, er det nødvendig å øke tilgjengeligheten med flere heiser i bygårder og lavblokkbebyggelse. Heis er antakelig det enkelttiltaket som best kan bidra til at flere kan bli boende der de har bodd, selv om boligene ikke fullt ut er tilgjengelige. Så sant beboeren har trinnfri atkomst helt fram til sin leilighet, vil en stor andel eldre med funksjonsnedsettelse som ikke krever rullestol, kunne bo i leiligheter med enkel tilrettelegging. Dusjsete og bøyer på bad og toalett kan avhjelpe mange situasjoner, selv om badet ikke er stort nok for rullestolbruker. Fjerning av terskler er heller ikke en stor kostnad, men det gjør en vesentlig forskjell hvis man er dårlig til beins og/eller bruker rullator. Slike løsninger vil være "godt nok" for mange dersom blokka har tilgjengelig heis, det vil si at heisen har trinnfri atkomst og er stor nok til en person med rullestol eller rullator og en ledsager.

Etablering av heis fører også med seg nødvendig oppgradering av trapperom og inngangsparti, slik at de oppfyller krav til generell brukbarhet og tilgjengelighet i TEK.

De økonomiske virkemidlene for ettermontering av heis økte betydelig mellom 2012 og 2018, og langt flere heiser enn tidligere ble etablert i denne perioden. Heissatsingen som kom i gang på

Hamar²³ på 1990-tallet, er ikke lenger et isolert eksempel, men det måtte en substansiell økning til for å se en "Hamar-effekt".

Det ser ut til at NAVs tidligere prøveordning om tilskudd til heis ble godt kjent, både i kommunen og blant boligbyggelagene og rådgiverne. Tilskuddet kunne gis i stedet for trappeheis og/eller rampe i trappeoppganger i boligblokker med beboer som hadde dokumentert behov for trappeheis. Trappeheis er et tiltak som følger individet som har bekreftet behov, og kan komme i konflikt med naboers bruk av trapperom. Trappeheis er heller ikke brukernes foretrukne løsning. Det er flere eksempler på at boligbyggelagene har gitt hverandre råd om å søke tilskudd fra NAV i tillegg til Husbankens tilskudd (Denizou & Mellegård, 2018). Om ikke prøveordningen nødvendigvis har vært utslagsgivende for at det har blitt flere heismonteringer, har den ofte vært det lille ekstra som har gjort at heis ikke er blitt nedstemt i generalforsamling. Tilskudd fra NAV var derfor et viktig virkemiddel til etablering av heis som et varig tiltak, og som kommer alle beboerne til gode – også framtidige beboere.

Ordnningen med etablering av heis så en stund ut til å være selvforsterkende. For hver ny heis som ble ettermontert, ble ordningen bedre kjent. Det har ført til en strengere prioritering av søknadene, og Husbanken kan velge sakene som de mener er best egnet og gir mest uttelling. Det vil si at antall leiligheter som heisen betjener, hvor mange eldre som blir tilgodesett eller størrelsen på heisen er utslagsgivende. Isolert sett er det positivt, men jo strengere prioritering, jo flere løsninger med heis blir det. Tilbygg med bæreheis krever mer plass, kan bli visuelt dominerende og gir en mer omfattende og kostbar byggeprosess. Vi har sett en utvikling mot mer kostbare løsninger for hvert år.

Heis er en stor investering, og er ofte bare mulig å gjennomføre når investeringsutgiftene kan fordeles på mange boliger. For mange beboere vil et heisprosjekt gi en u håndterbar økning i boutgiftene. For å nå målet om flere heiser i blokker og bygårder er det derfor behov for mer kostnadseffektive løsninger. Det visuelle uttrykket bør også tas med i betraktning i forbindelse med søknad om heistilskudd og lån til oppgradering i Husbanken.

Spesielt i lavblokker med tospennere i tre etasjer (lavblokker som det er mye av i Norge), hvor bæreheis ikke betjener flere enn seks leiligheter, kan det være grunn til å vurdere andre løsninger. En heis på 1,1 m x 1,4 m oppfyller TEK i lavblokker, og vil gi en mer kostnadseffektiv løsning og samtidig en større frihet i utformingen og et tilbygg med mindre fotavtrykk. Det er generelt nødvendig med større kreativitet både med hensyn til utformingen og til kostnadsbildet-/finansieringen.

Heisprosjektet i Øvre Årdal har vært et nasjonalt pilotprosjekt i Husbanken, og har fått mye oppmerksomhet både underveis og i etterkant. Modellen har overføringsverdi til tilsvarende borettslag bygd i samme periode, og er også brukt i flere borettslag siden. Det er finansiert med tilskudd fra Husbanken med om lag 50 %, grunnlån og tilskudd fra NAV. Initiativtaker var Årdal

²³ Hamars boligbyggelag, HOBBL, var tidlig ute med etterinstallering av heis da Husbanken på slutten av 1990-tallet ga tilskudd til heis i en rekke prosjekter. Tilskudd til heis var et av flere tiltak innenfor ordningen "Tilskudd til boligkvalitet", som ble gitt for siste gang i 2004. Med forskjellige pakkeløsninger hvor flere tiltak ble gjort samtidig, kunne borettslagene få opptil 80 prosent av utgiftene dekket av staten. Heiser er blitt bygd i Hamar også etter at tilskuddet forsvant.

Boligbyggelag. Kommunen forholdt seg passiv i utgangspunktet, men registrerer at folk nå blir boende hjemme og at det ikke lenger er etterspørsel etter omsorgsboliger i Øvre Årdal.

Flere FoU-prosjekter tar for seg oppgradering av boliger med fokus på energieffektivisering, hvor brukskvalitet er sekundært (REBO, SEOPP og OPPTRE). Viktige motivasjonsfaktorer for oppgraderingen er økt komfort, mer moderne løsninger og lavere strømrregning. Boligene har som regel et generelt behov for renovering og bedre funksjonalitet. Til syvende og sist er ønsket om økt brukskvalitet en vesentlig driver, og det er derfor en luke her for å rette oppmerksomheten mot løsninger som kan ivareta flere faser av livet enn den beboerne befinner seg i akkurat når han/hun planlegger utbedring.

Caseprosjektene i REBO (Kjølle, et al., 2013) viser at det er sammenhenger mellom energioppgradering og universell utforming som kan utnyttes positivt for et best mulig resultat. Når ventilasjons- eller varmesystemet endres for å spare energi, er det også smart å finne løsninger og produkter som kan betjenes av alle. Når dører eller vinduer likevel skal skiftes ut, er det smart å velge de mest energieffektive produktene og samtidig finne løsninger for trinnfrihet og produkter som kan åpnes og lukkes lett og vaskes på en enkel måte. Videre er det viktig å sørge for brede nok dører uten terskler, og eksempelvis høyttalende porttelefon, for økt sikkerhet og trygghet, eller vegger som tåler montering av støttehåndtak i en fjern framtid. Med andre ord er det viktig at aktørene har nødvendig kjennskap til enkle tiltak for tilgjengelighet når det først skal utføres byggearbeider. Det gjelder ved oppgradering av både blokker og småhus. Det er også et selvstendig poeng å vise hvordan tiltak for tilrettelegging kan "koble seg på" tiltak for energioppgradering, fordi energioppgradering utløser andre midler, noe som kan være utslagsgivende for å få gjennomslag i generalforsamling.

Tydlig informasjon som formidles til de beboerne som trenger den og på det tidspunktet de trenger den, kan også være avgjørende for at tiltakene blir gjennomført. Det kan spenne fra å skape engasjement for et prosjekt til å markedsføre konkrete råd om tiltak eller gi samlet oversikt over støtteordninger. Videre er det nødvendig med oversikt over muligheter og løsninger for oppgradering, vist med eksempler sortert etter byggeår og bygningstype. Det er gjort i SEOPP og til en viss grad i REBO. Det kan publiseres enkle oversikter over dette, som kan inngå i informasjonsmateriell rettet mot boligeiere.

Informasjon som spres gjennom den kommunale boligrådgivningen, NAVs informasjon om hjelpemidler og Husbankens veiviser en egen, avgrenset målgruppe. For å øke omfanget av tilrettelagte boliger i eksisterende boligmasse er det viktig å nå fram også til mer ressurssterke mennesker, før deres behov blir prekære og på et tidspunkt da de er i stand til å gjøre selvstendige valg. Et mål bør være at de på sikt kan være mest mulig selvhjulpne i hjemmet og i nabolaget, og at eventuell tjenesteyting kan foregå på best mulige premisser. Samtidig vet vi at det er en slags vegring mot nettopp det, man ønsker helst å planlegge for "det gode liv". Derfor er det ikke bare eldre som bør stimuleres til å investere i sin framtidige boligsituasjon. Også de som nettopp har kjøpt bruktbolig bør være en del av målgruppa. Hauge (2015) fant at folk som nettopp har kjøpt bruktbolig er mer tilbøyelige til å utføre tiltak. Det er derfor en gruppe kommunen aktivt bør kontakte, og helst før de flytter inn. Vi vet at det er disse boligeierne som ofte vurderer en helhetlig oppgradering av huset. De kan være mer tilbøyelige til å gjøre større investeringer enn eldre.

Når eldre selger sine eneboliger og flytter til leiligheter, enten disse ligger i urbane områder eller i distriktene, frigjøres boliger som ofte har mangler for barnefamilier. Følgende kan motivere folk til selv å ta ansvar for egen bolig på et tidlig tidspunkt:

- Virkemidler spesielt rettet mot yngre boligeiere/småbarnsfamilier
- Økt søkelys på kombinasjon av økt brukskvalitet og energioppgradering, med hovedfokus på brukskvalitet for et helt livsløp
- Igangsetting av konkrete utviklingsprosjekter/piloter/forbildeprosjekter for å utvikle mulige samarbeid – gjelder både nybygging og oppgradering

Husbanken kan gi lån til oppgraderingsprosjekter som bidrar vesentlig til en mer energieffektiv og tilgjengelig boligmasse. Noen av kriteriene for tilgjengelighet er på linje med TEK, andre går lenger enn TEK. Flere av dem gjelder tilrettelegging internt i boligen, men verken tilgang til uteplass eller velferdsteknologi er per i dag kriterier for lån. Vi ser at det også mangler incentiver til oppgradering av uterom. Kommuneplaner kan ha egne bestemmelser til uterom for bolig, men disse gjelder først og fremst nyutvikling. Økonomiske insentiver som ivaretar dette, er derfor viktige.

10.3 Erfaringer fra kommunene

De kommunene vi har snakket med i prosjektet, har valgt ulike strategier for å håndtere de eldres bosituasjon. Men selv om tilnærmingen er veldig ulik, så er de alle fornøyde med hvordan de eldre er ivaretatt i egen kommune. Stord kommune har drevet holdningsskapende arbeid og kompetanseheving gjennom prosjektet "Bu lenge heime" og forebyggende hjemmebesøk. De har lagt vekt på at tilpassing av bolig godt kan gjøres tidlig, fordi folk i alle aldre kan nyte godt av god tilgjengelighet og funksjonalitet i boligen. Prosjektet har gitt dem erfaringer med etterinstallering av heis i blokk og et godt samarbeid med entreprenørene i kommunen.

Steinkjer er et annet eksempel på en kommune som har jobbet med temaet over lengre tid. De har hatt en stor vekst i antallet sentrumsnære leilighetsbygg, hovedsakelig drevet fram av markedet. Dette har åpnet for at barnefamilier har kunnet overta eneboligene som ble ledige, med positive effekter for grendeskolen. Samtidig ser de at det kan være uheldige effekter dersom samfunnet blir for alderssegregert. Det ønsker de å motvirke. Kommunen deltok i 2013-2015 i Bolyst-programmet og opprettet "bolyst-team" for helhetlig lokal samfunnsutvikling. Det innebærer at personer med tilstrekkelig beslutningsmyndighet reiser rundt og møter innbyggerne. Slik yter kommunen prosessledelse, mens det er opp til innbyggerne og næringslivet å løse problemene. Et suksess-eksempel er hvordan innbyggerne på Stord (ca. 10 km fra Steinkjer sentrum) sluttet opp om nærbutikken. De fikk overtalt en utbygger til å bygge et leilighetsbygg på stedet, og kommunen ga nødvendige dispensasjoner for at bygget skulle bli mer miljøambisiøst enn det ellers ville blitt. Dermed slapp innbyggerne å flytte fra området for å finne en egnet bolig. I 2016-2017 har de gjennomført et prosjekt hvor de kartla behovet for funksjonstilpasning av private boliger. Prosjektet omtales som en suksess da man fikk satt fokus på problemstillingen og nådde ut til over 300 boligeiere. Samtidig erkjenner de at det er tungvint å kontakte boligeiere direkte om temaet. I en videreføring av prosjektet har de vært med å utvikle den digitale tjenesten "boligkortet". De håper at boligkortet på sikt vil gi en portal inn mot kommunen for de som ønsker å pusse opp, og at man skal kunne gi gode råd på en effektiv måte.

Vegårshei kommune har satset på stedsutvikling siden 2006. De ser tap av førerkort som en funksjonshemming som rammer eldre, og har hatt visjon om "rullatoravstand" til sentrumsfunksjoner for nye leiligheter. Ambisjonen er nå trappet opp til "tøffelavstand". Det innebærer at

nye bygninger i sentrumsområdene skal ha næringsareal i første etasje, og universell utforming av leiligheter i etasjene over. Utviklingsprosjektet "Den levende bygda", et samarbeid med Iveland kommune, har vært rammen, og kommunen tok selv initiativ til å lyse ut den første konkurransen for å få etablert leiligheter og tomannsboliger. Kriteriene var at det skulle være universelt utformet, og ikke bare for eldre. Salget gikk så bra at det har kommet ca. 90 nye leiligheter og tomannsboliger med livsløpsstandard i etterkant. Kommunen erfarer at pågangen etter omsorgsboliger har gått ned fordi en stor andel av de eldre bor bedre hjemme enn i en omsorgsbolig. De sier at det også er enklere å yte tjenester i en bolig med dagens livsløpsstandard enn i en trygdebolig fra 2001.

I *Debattheft 2020* (Kommunesektorens organisasjon, 2020) tar KS opp temaet bærekraftig velferd. De spør: "Hvordan kan kommune og stat sammen skape forståelse for hva innbyggerne skal kunne forvente av offentlige tjenester – og hva som bør kunne forventes av den enkelte innbygger for å forebygge og forberede et liv med behov for omsorgstjenester?" Det er et betimelig spørsmål i en tid hvor ressursene oppleves som knappe, og inntrykket av de (framtidige) eldre som gruppe er at de er friskere og mer ressurssterke enn før. Haugesund kommune har bevisst valgt ikke å ta en aktiv rolle i utviklingen av boliger for eldre. Argumentasjonen deres er at de har god sykehjemsdekning, og at boligmarkedet i kommunen fungerer godt. De blir stadig kontaktet av utbyggere som ønsker samarbeid med kommunen, men kommunen har ikke selv identifisert et slikt behov i omsorgstjenestene og takker konsekvent nei. De ønsker heller ikke å skape et inntrykk av at kommunen er det første stedet å henvende seg dersom man har et problem som trenger å løses. Samtidig er de opptatt av at de som skal ha hjelp, får det – for eksempel hvis en leieboer trenger å få tilrettelagt boligen og trenger 10 års disponeringsrett for å få tilskudd, men kun har tre års oppsigelsestid i leiekontrakten. Da kan kommunen bistå i samtaler med utleier for å finne en løsning.

Planlegging for Eldres bo- og livskvalitet ligger i skjæringspunkter mot mange kommunale politikkområder og tjenester. Ofte inngår dette arbeidet som en integrert del av en bredere satsing på sosialt bærekraftige samfunn. Mange kommuner har blitt drevne i å bryte ned siloveggene og jobber med temaer som boligpolitikk, omsorgspolitikk, distriktpolitikk, velferdsteknologi og aldersvennlig områdeplanlegging i konteksten av livskraftige sentre, omdømmebygging og attraktivitet. Et av suksesskriteriene synes å være at kommunen klarer å holde fokus på sentrumsstrategi over flere år. Det krever god forankring i administrativ og politisk ledelse. Et annet trekk som går igjen, er at arbeidet med områdeplanlegging og sentrumsutvikling har eldre som en av flere målgrupper. En helhetlig tilnærming bidrar til at man ikke bare legger til rette for å utvikle boliger for eldre, men også evner å utvikle det bomiljøet som disse boligene skal ligge i.

10.4 Drøfting av behov for nye boligrelaterte virkemidler og tiltak

Virkemiddelbruken for etablering av aldersvennlige boliger i Norge kan beskrives som tradisjonell og egnet til å videreføre en struktur hvor befolkningen i stor grad overlates til selv for å sørge for egen situasjon. Det er få insentiver og virkemidler for å tenke utradisjonelt og tilrettelegge for å finne nye løsninger i fellesskap.

Det mest omfattende virkemidlet for en alderstilpasset bolig er byggeteknisk forskrift (TEK17), som krever et minimum av tilgjengelighet og universell utforming. Dette gjelder alle nye boliger som bygges i Norge. Når det gjelder tilrettelegging av eksisterende boliger har tilskuddet blitt overført fra Husbanken til kommunene. Endringen er ønsket av KS, men vi er usikre på om det medfører en svekkelse eller styrking av virkemidlet. Det er et åpent spørsmål om informasjon om

ordningen og søknadsprosessen vil bli bedre eller dårligere enn det har vært. Man må forvente større grad av variasjon mellom kommunene når det gjelder størrelsen på beløpene som deles ut. Mens vi har sett at enkelte kommuner ønsker å ta en aktiv rolle for å påvirke boligmarkedet i sitt område, har vi fått høre fra andre at de mener de eldre som gruppe er ressurssterke nok til å klare seg selv og at boligmarkedet fungerer godt nok uten innblanding fra kommunen.

Eldres behov for sosial tilhørighet og trygghet er ikke et framtrødende tema når det gjelder boligsosialt arbeid. Snarere tvert imot. Eldre er kun nevnt i strategien for boligsosialt arbeid i den grad de har funksjonsnedsettelse, og da i egenskap av å være funksjonshemmet. På nettressursen Veiviseren.no er det informasjon om tilrettelegging av boligen, men ikke noe ut over hensynet til tilgjengelighet. Man kunne tenke seg at dette perspektivet ble utvidet uten at det kommer i konflikt med prioriteringene i boligsosialt arbeid på barn og personer med ROP-lidelser (rus og psykiatri).

En pris for arbeid med aldersvennlig samfunn kan bidra til at gode eksempler på bygg og områdeutforming får økt oppmerksomhet på en kostnadseffektiv måte. KMD deler årlig ut en innovasjonspris for boligsosialt arbeid, DOGA har en innovasjonspris for universell utforming, og byggenæringen har sin egen innovasjonspris. Distriktsenteret er sekretariat for *Attraktiv by – Statens pris for bærekraftig by- og stedsutvikling*. Dette er gode verktøy for å synliggjøre forbilder som andre kan la seg inspirere av.

Heistilskuddet synes populært, og det er grunn til å anta at det i hovedsak fungerer etter hensikten. Altså at det setter folk i stand til å leve flere år i egen bolig. Det bør likevel undersøkes hvorvidt tilskuddet faktisk reduserer innleggelse på institusjon, eller om det kun avverger flytting til en annen privateid bolig. Det bør vurderes om krav til bæreheis er for omfattende og dyrt, og eventuelt også åpne opp for rimeligere løsninger. Det vil kunne hjelpe mange og senke terskelen for å få det til. Videre bør det undersøkes hvorvidt brannsikkerheten er godt nok ivaretatt i slike prosjekter, med tanke på egnede rømningsveier for eldre med sterk funksjonsnedsettelse.

Vi finner at det er flere kommuner som ønsker at private skal tenke tilrettelegging i forbindelse med oppussingsprosjekter i yngre alder. Erfaringene fra Stord og Steinkjer er at holdnings- skapende arbeid krever relativt mye innsats for å nå huseierne, og at det kan være vanskelig å få boligeiere til å prioritere tilrettelegging for funksjonsnedsettelse når energieffektivitet og komfort alt har høy prioritet.

Flytting i høy alder er ofte initiert av andre behov enn tilgjengelighet (eksempelvis lave dørterskler og romsligere bad). Vel så ofte handler det om å flytte til en mindre bolig som er lettstelt. Flere av dem vi har snakket med i dette prosjektet har ytret bekymring for at denne typen flytting tar personen ut av sin sosiale omgangskrets og leder til isolasjon og ensomhet. Det synes å være for få boliger tilgjengelig i markedet i dag som er spesielt tilpasset en sosial alderdom. Det gjelder både i byene og i distriktene.

Land som har en lengre tradisjon for eldrekollektiv, rapporterer om lange ventelister på kollektivene. Samtidig ser vi at selv i Danmark og Tyskland er boligmarkedet for eldrekollektiver svært begrenset i forhold til antallet eldre. Selv der synes det som de store utbyggerne akkurat er i ferd med å oppdage dette markedssegmentet. Realdania i Danmark er tydelige på at de fortsatt ser behov for å prøve ut ulike modeller for kollektivløsninger for å høste erfaring om hva som fungerer best. Det gjelder både den fysiske utformingen av boligene og organiseringen rundt.

Vi mener at behovet for utprøving og evaluering også er gjeldende for Norge, og at Norge må gjøre egne evalueringer med utgangspunkt i norsk boligkultur (disposisjonsform, oppussingsvaner, planløsning, bygningsmessige detaljer m.m.). Staten bør ta en mer proaktiv rolle for å se til at dette kommer i gang så snart som mulig. Planlegging og gjennomføring av boligprosjekter er mer tidkrevende enn eksempelvis anskaffelse av velferdsteknologi. I tillegg er investeringene som kreves for et nybygg, store og ikke-reversible. Derfor bør det vurderes om statlige tilskudd til større prosjekter skal medføre krav om evaluering og rapportering i etterkant etter en fastsatt mal. Etter hvert som erfaringer med ulike modeller foreligger, vil det også være ønskelig å samle denne informasjonen for enkel referanse. Husbanken kan eventuelt få ansvaret for dette.

Et annet sentralt funn fra case-studiene er at tilrettelegging for generasjonsmøter ikke nødvendigvis betyr at ulike funksjoner må ligge i samme bygning. Men fysisk nærhet gjør det enklere å få til aktiviteter på tvers. Barnehager og studentboliger tilknyttet sykehjem gir ikke automatisk flere aktiviteter på tvers, men det kan gjøre det om intensjon og organisasjoner legger opp til det. Er dette på plass, kan det være tilstrekkelig om man tilrettelegger for møteplasser i nærområdet. Ulempen med ikke å inkludere dette i samme bygning er at man har få mekanismer for å ivareta hensynet til fellesfunksjoner og samlokalisering dersom prosjektene stykkes opp. I den oppdaterte strategien for boligmarkedet har man alt tatt noen grep for å se byggetrinn på fradelte tomter i samme prosjekt i sammenheng, i stedet for atskilt (felles regnskapsfører for sameiene m.m.). Det ville vært hensiktsmessig å vurdere hvordan man kan sikre helhetstenkning også internt i et område som ikke bygges ut av samme eiendomsutvikler.

Satt på spissen kan man hevde at dagens virkemidler ikke er tilstrekkelig egnet for å stimulere til nytenking, innovasjon og eksperimentelle løsninger. Det fins stønader for å støtte de som har dårlig råd, slik at de kan få en tilpasset tradisjonell bolig, men det er for lite fokus på å dele risiko og lære av erfaringer med større prosjekter.²⁴ Utbyggere og kommuner som ønsker å samarbeide om utviklingen av nye boformer, etterlyser juridisk veiledning for å unngå konflikt med statsstøtteregler og lov om offentlig anskaffelse. Bekymringen fra utviklere er at det er dyrt å utrede felles prosjekter med en kommune over ett til to år. Da er de avhengige av ikke å bli ekskludert fra anbudsprosessen i etterkant fordi de har påvirket utformingen av anbudsteksten. Kommunene er også vare for at næringen kan kritisere dem for å favorisere en gitt utbygger.

²⁴ Husbankens oppdrag 5 for 2020 er å gjennomføre minst ett forsøksprosjekt i samarbeid med en kommune med mål om å bidra til et bedre tilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet. Et liknende oppdrag kunne ha som mål å realisere bokollektiver og/eller flergenerasjonsboliger.

11 Konklusjon: Forslag til nye konsepter og virkemidler

Basert på casene og drøftelsen presentert i de foregående kapitlene anbefaler vi fem ulike konsepter for å realisere ambisjonene i kvalitetsreformen *Leve hele livet*:

6. **Flergenerasjonskonsepter.** Bidra til å etablere flere nye kombinasjoner av tilbud, enten i samme bygning eller som flere bygninger i nær tilknytning til hverandre: barnehage/bibliotek/dagtilbud/skole/sykehjem etc.
Virkemiddel: Støtte til utvikling av flere skalerbare forsøk. Erfaringer etterprøves og gode eksempler markedsføres.
7. **Selvinitierte bofellesskap.** Bidra til at det etableres flere bofellesskap, gjerne i regi av eldre selv.
Virkemiddel: Hjelp til samarbeidsprosesser med beboere, utbyggere, entreprenører og kommune.
8. **Utleieboliger** for eldre uten tilstrekkelig boligkapital. Bidra til at det etableres egnede leieboligtilbud for de som ikke evner å kjøpe egen bolig. Boligene bør tilbys av stabile utleieaktører som kommuner, stiftelser e.l.
Virkemiddel: Tilskuddsordning etter modell fra svenske Boverkets støtte til leieboliger for eldre (trygghetsboende) i Sverige.
9. **Helhetlig oppgradering av eksisterende boligområder**, med særlig vekt på etablering av heis i lavblokker, felles utearealer med universell utforming og mulighetsstudier for fortetting.
Virkemiddel: Økt tilskudd til flere heiser, videreutvikling av støtte til områdeløft og innovasjonskonkurranser for områdeutvikling.
10. **Sosialt bærekraftig områdeplanlegging gis økt prioritet.** Det er behov for å jobbe endra bedre med samspillet mellom boliger, næringsliv, kulturtilbud og offentlige tjenester. På klimafeltet er forskningen løftet fra klimavennlige bygninger til lavutslippsnabolag.²⁵ Vi foreslår en tilsvarende satsing på sosialt inkluderende nabolag, som kan gi ny kunnskap om den fysiske utformingen av aldersvennlige samfunn.
Virkemiddel: Program for utvikling av forbildeområder.

Gitt det svake empiriske grunnlaget som fins om opplevde kvaliteter i større boligprosjekter, er det ikke grunnlag for å si at en detaljert modell eller konsept er å foretrekke. Fokuset bør fortsatt ligge på å øke antallet kollektive boliger, med variasjon i antall beboere, boligareal, type fellesarealer og samlokalisering med funksjoner i nærmiljøet. Alle nyetableringer og tilpasninger må naturligvis tilpasses lokale forhold for å lykkes.

Planlegging for Eldres bo- og livskvalitet har skjæringspunkter mot mange kommunale politikk-områder og tjenester. Politiske dokumenter om tilrettelegging for eldre ligger fortsatt under HOD. Dette til tross for at flere av innsatsområdene ligger under KMD. Vi kan se fra andre land at dette

²⁵ Norge har i dag FME ZEN (Zero Emission Neighbourhoods). Et tilsvarende senter kan etableres for å utvikle Sosialt Inkluderende Nabolag (Socially Inclusive Neighbourhoods, SIN).

arbeidet med fordel kan integreres i en bredere satsing på sosialt bærekraftige samfunn (som er tydelig definert i FNs bærekraftsmål). Det krever både plan- og boligpolitikk som følger opp dette.

Vi finner at en del kommuner har blitt flinke til å bryte ned siloveggene og jobber med temaer som boligpolitikk, omsorgspolitik, distriktpolitikk, velferdsteknologi og aldersvennlig områdeplanlegging i konteksten av livskraftige sentre. Her finner vi de gode forbildene, men det er få av dem, og det er de samme som går igjen. Et av suksesskriteriene synes å være at kommunen klarer å holde fokus på sentrumsstrategi over flere år. Det krever god forankring i administrativ og politisk ledelse. Et annet trekk som går igjen i flere kommuner, er at arbeidet med områdeplanlegging og sentrumsutvikling eksplisitt har hatt eldre som en av flere målgrupper. En helhetlig tilnærming bidrar til at man ikke bare legger til rette for å utvikle boliger for eldre, men også evner å utvikle det nærmiljøet som eldre skal delta i, og som gjør at de nettopp kan "Leve hele livet".

12 Referanser

- Asplan Viak. (2018). *Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør*. Oslo: Kommunesektorens organisasjon.
- Ball, M. S., & Lawler, K. (2014). Changing practice and policy to move to scale: A framework for age-friendly communities across the United States. *Journal of Aging and Social Policy*, 26(1-2), s. 19-32. doi: <http://www.scopus.com/inward/record.url?eid=2-s2.0-84893294631&partnerID=40&md5=4775ce114d33b634dc0ed8f0c7597036>
- Bø, E. E. & Killengreen Revold, M. (2019). *Scenarioanalyser av tilgjengelighet i den norske boligmassen*. Rapporter 2019/08. Oslo: Statistisk sentralbyrå.
- Choi, J. S. (2004). Evaluation of community planning and life of senior cohousing projects in northern European countries. *European planning studies*, 12(8), s. 1189-1216.
- Denizou, K. (2012). Housing renovation for senior residents in Norway. *Abitare*, 13(2).
- Denizou, K. & Bøhlerengen, T. (2013). *Trinnfri og robust: Overganger mellom ute og inne som oppfyller krav i TEK10*. SINTEF Fag 12. Oslo: SINTEF akademisk forlag.
- Denizou, K. & Kirkhus, A. (2016). Sjekkliste for prosjektering av universelt utformede bygninger og utearealer. *Byggforskserien*, 220.311. Oslo: SINTEF Byggforsk.
- Denizou, K. & Mellegård, S. (2018). *Ettermontering av heis i boligselskap. Veiledning med eksempler*. SINTEF Fag 46. Oslo: SINTEF Byggforsk.
- Distriktssenteret. (2015). *Bolyst: Innsats for økt stedtilhørighet gjennom prosjektbasert lokal samfunnsutvikling*. Steinkjer: Distriktssenteret.
- Durett, C. (2005). *Senior Co-housing: A Community Approach to Independent Living*. Berkeley, CA: Habitat Press.
- Ekhaugen, T., Bjerkmann, I. L., Ekeland, E. & Holden, M. B. (2018). *Et godt bad forlenger livet*. Rapport 2018/24. Oslo: Vista Analyse og Agenda Kaupang.
- Elnan, K., Hovden, A., Leszczynski, E., Horgmo, E. & Bjørneng, H. (2018). *Målgruppe- og interessentanalyse: Kompetansesenter for byggkvalitet*. Rapport 18/262. Oslo: Prognosesenteret AS.
- Feldtkeller, A. & Scharf, A. (2015). *Französisches Viertel Tübingen*. Regensburg: Stadtwandel-Verl.
- Feldtkeller, A. (1999). Französisches Viertel in Tübingen – "Mischen Sie mit!". I H. Becker, J. Jessen & R. Sander (red.), *Ohne Leitbild? Städtebau in Deutschland und Europa*. (s. 269–278). Stuttgart/Zürich.

- Finansdepartementet. (2018). *Fornyhet strategi for boligmarkedet*. Oslo: Departementet.
- Finansdepartementet. (2015). *Strategi for boligmarkedet*. Oslo: Departementet.
- Growe, A. & Freytag, T. (2019). Image and implementation of sustainable urban development: Showcase projects and other projects in Freiburg, Heidelberg, and Tübingen, Germany. *Raumforschung und Raumordnung*. <https://doi.org/10.2478/rara-2019-0035>.
- Guttu, J. & Schmidt, L. (2008). *Fortett med vett. Eksempler fra fire norske byer*. Oslo: Husbanken, KMD og NIBR.
- Hagen, T. P., Gautun, H., Havik, A. K., McArthur, D.P., Moger, T. A., Kjøs, B. Ø., Sogstad, M., Tingvold, L., Tjerbo, T., Romøren, T. I. & Veenstra, M. (2015). *Resultatevaluering av Omsorgsplan 2015: Faglig sluttrapport*.
- Hauge, Å. L. (2015). *Få oppslutning om oppgradering. Veileder for styrer i borettslag og sameier*. Oslo: SINTEF Byggforsk, Norsk Boligbyggelag.
- Hauge, Å. L., Godbolt, Å. L. & Denizou, K. (2017). *Energirådgivning for boligeiere. Evaluering av energirådgivningstjenesten i Asker og naboeffekten av oppgradering*. SINTEF Fag 44. Oslo: SINTEF akademisk forlag.
- Helse- og omsorgsdepartementet. (2019). *Folkehelsemeldinga – Gode liv i et trygt samfunn*. (Meld. St. 19 (2018-2019)).
- Helse- og omsorgsdepartementet. (2018). *Leve hele livet: En kvalitetsreform for eldre*. (Meld. St. 15 (2017-2018)).
- Helse- og omsorgsdepartementet. (2015a). *Omsorg 2020: Regjeringens plan for omsorgsfeltet 2015-2020*. Oslo: Departementet.
- Helse- og omsorgsdepartementet. (2015b). *Fremtidens primærhelsetjenester – nærhet og helhet*. (Meld. St. 26 (2014-2015)).
- Helse- og omsorgsdepartementet. (2015c). *Demensplan 2020: Et mer demensvennlig samfunn*. Oslo: Departementet.
- Helse- og omsorgsdepartementet. (2013). *Morgendagens omsorg*. (Meld. St. 29 (2012-2013)).
- Helse- og omsorgsdepartementet. (2006). *Mestring, muligheter og mening: Framtidas omsorgsutfordringer. Omsorgsplan 2015*. (St. Meld. 25 (2005-2006)).
- Holm, A., Nørve, S. & Karvel, E. (2017). *Heis og levekår*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionsforskning.
- Husbanken. (2020). *Veileder for lån fra Husbanken*. HB.7.B.18. Redigert 17.03.2020. Oslo: Husbanken.

- Husbanken. (2017). *Tilskudd til tilstandsvurdering, Oppgradering av borettslag, sameier og lignende*. Veileder HB 8.F.5. Oslo: Husbanken.
- Husbanken. (2016). *Veileder for tilskudd til prosjektering og installering av heis*. Rapport HB 8.B.30. Oslo: Husbanken.
- Husbanken. (2015). *Boligrådgivning i kommunene. Eksempelsamling for organisering av arbeidet rundt boligtilpassing i kommunene*. Rapport HB 8.E.16. Oslo: Husbanken.
- Høyland, K., Grut, L. & Thygesen, H. (2019). *Tverrfaglig evaluering av Kampen Omsorg+*. SINTEF Fag 59. Oslo: SINTEF akademisk forlag.
- Høyland, K., Denizou, K., Baer, D., Evensmo H. F. & Feragen, P. S. (2018). *Fra universelt utformede bygg til inkluderende områdeutvikling*. SINTEF Fag 50. Oslo: SINTEF Byggforsk.
- Høyland, K., Kirkevold, Ø., Woods, R. & Haugan, G. (2015). *Er smått alltid godt i demensomsorgen? Om bo- og tjenestetilbud for personer med demens*. SINTEF Fag 33. Oslo: SINTEF akademisk forlag.
- Innstilling 477 S (2012-2013). Innstilling fra helse- og omsorgskomiteen på Stortinget, Oslo.
- Innstilling 40 S (2015-2016). Innstilling fra helse- og omsorgskomiteen på Stortinget, Oslo.
- Jacob, M. E., Yee, L. M., Diehr, P. H., Arnold, A. M., Thielke, S. M., Chaves, P. H. & Newman, A. B. (2016). Can a healthy lifestyle compress the disabled period in older adults? *Journal of the American Geriatrics Society*, 62(10), s. 1952-1961.
- Kjølle, K. H., Denizou, K., Lien, A. G., Magnus, E., Buvik, K., Hauge, Å. L., Klinski, M., Löfström, E., Wigenstad, T. & Øyen, C. F. (2013). *Flerfaglig analyse av casestudier i REBO – Bærekraftig oppgradering av boligblokker*. SINTEF Fag 10. Oslo: SINTEF akademisk forlag.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *Tildelingsbrev 2020 – Husbanken*. Oslo: Kommunal og moderniseringsdepartementet.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2019). *Tildelingsbrev 2019 – Husbanken*. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014). *Bolig for velferd: Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)*. Oslo: Departementet.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2013). *Byggje – bu – leve: Ein bustadspolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar*. (Meld. St. 17 (2012–2013)).
- Kommunesektorens organisasjon. (u.å.). *Den handlekraftige kommunen*. Fordypningsdag i Folkevalgtprogrammet. Oslo: KS.

- Kommunesektorens organisasjon. (2020). *Debattheft 2020 – KS spør: Bærekraftig velferd, rekruttering og hovedtariffoppgjør*. Oslo: KS.
- Labit, A. (2015). Self-managed co-housing in the context of an ageing population in Europe. *Urban Research & Practice*, 8(1), s. 32-45.
- Lang, R., Carriou, C. & Czischke, D. (2018). Collaborative housing research (1990–2017): A systematic review and thematic analysis of the field. *Housing, Theory and Society*, 37(1). <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1536077>.
- Lien, A. G., Skeie, K., Bjaanes, E., Hagen, K. & Kvalø, Y. (2017). Oppgradering av et 60-tallshus og et 70-tallshus. SINTEF Fag 42. Oslo: SINTEF akademisk forlag.
- Lindahl, L., Ryd, N., Kaan, C., og Isaksson, M. (2019). *Vad tycker seniorer om senior- bostäder och vilka flyttar dit? Resultat från projekt DIABAHS: Dialog Bygg Hållbart för Seniorer*. Rapport ACE 2019:4. Göteborg: Chalmers Tekniska Högskola.
- Maus, K. B. (2006). *Fysisk tilgjengelighet i Norske Boligbyggelag. Kartlegging og kunnskap*. Oslo: Norske Boligbyggelags Landsforbund.
- Medby, P., Christophersen, J., Denizou, K. & Edvardsen, D. (2006). *Samfunnsøkonomiske effekter av universell utforming*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionsforskning og SINTEF Byggforsk.
- Meltzer, G. (2001). Cohousing: Verifying the importance of community in the application of environmentalism. *Journal of architectural and planning research*, 17(2), s. 110-132.
- Moe, E. (2019). *Sosialt bærekraftige boliger for eldre – to kvalitative casestudier om eldre menneskers erfaringer med bofellesskap*. (Mastergradsavhandling). Høgskolen i Innlandet, Lillehammer.
- Munkejord, M.C., Schönfelder, W. & Eggebø, H. (2018). Sosial omsorg – fra blind flekk til sentralt innsatsområde i hjemmebasert omsorg? *Tidsskriftet for omsorgsforskning*, 4(3), s. 298–306.
- NOU 2011:11. (2011). *Innovasjon i omsorg*. Oslo: Helse- og omsorgsdepartementet.
- Rambøll Management. (2016). *Analyse af sammenhængen mellem boligformer og samfundsøkonomiske udgifter til ældre*. København: Rambøll.
- Rogne, A. F. & Syse, A. (2017). *Framtidens eldre i by og bygd. Befolkningsframskrivninger, sosiodemografiske mønstre og helse*. Rapport 2017/32. Oslo: Statistisk sentralbyrå.
- Schmidt, L. (1991). *Boliger med nogo attåt – nye bofellesskap i et historisk perspektiv*. Oslo: Husbanken.

- Steffen, G. (2001). Robuste Quartiere: Erwartungen und Resultate. I: A. Feldtkeller (red.), *Städtebau. Vielfalt und Integration. Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*. (s. 170–213). Stuttgart.
- Sørvoll, J., Norvik, V., Aarland, K. & Sandlie H. C. (2018). *Bolig i det aldrende samfunnet. Analyse av rammebetingelser for fremskaffelse av velegnede boliger for eldre*. NOVA Rapport 12/8. Oslo: NOVA, OsloMet.
- Sørvoll, J. & Løset, G. K. (2017). *Samfunnsvirkninger av boligpolitikk. Boligsatsinger og samfunnsutvikling i ti norske distriktskommuner*. NOVA rapport nr. 3/17. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Sørvoll, J., Sandlie, H. C., Nordvik, V. & Gulbrandsen, L. (2016). *Eldres boligsituasjon. Boligmarked og boligpolitikk i lys av samfunnets aldring*. NOVA rapport nr. 11/16. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Tjosås, A., Borge, B., Ketelsen, M., Nordvik, E., Nordmark, G., Wahlborg, K. & Jynge, V. (2011). *Boligtilpassing*. Husbanken Region vest, NAV Kompetansesenter for tilrettelegging og deltakelse.
- Tummers, L. (2016). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. *Urban Studies*, 53(10), s. 2023-2040.
- UK Cohousing. (2019). About cohousing. [nettsted]. <https://cohousing.org.uk/about/about-cohousing/>.
- Wallander, B. (2019). Lederartikkel. *Tidsskriftet aldring og helse*, 23(4).
- Williams, J. (2005). Sun, surf and sustainable housing: Cohousing, the Californian experience. *International Planning Studies*, 10(2), s. 145-177.
- Wågø, S., Lien, A. G. & Skeie, K. (2018). *Gjenreisingshus i nord – en mulighetsstudie om oppgradering*. SINTEF Fag 54. Oslo: SINTEF akademisk forlag.
- Wågø, S. & Høyland, K. (2009). *Bokvalitet og hverdagsliv for eldre: En evaluering av ulike boligkonsepter*. Prosjektrapport 36. Oslo: SINTEF Byggforsk.

13 Vedlegg:

Vi har som vedlegg lagt ved sammendrag av en svensk rapport og en masteroppgave som tematisk er svært relevant for diskusjonen og konklusjonene i denne rapporten.

13.1 Utdrag og oversettelse av resultater fra prosjektet DIABAHS (Dialog Bygg Holdbart for Seniorer):

Hva tenker seniorer om seniorboliger, og hvem flytter dit?

Kilde: Lindahl, Ryd, Kaan & Isaksson (2019)

Bakgrunn

Sverige, i likhet med Norge, opplever nå en eldrebølge. At vi blir stadig eldre er et tegn på velferd, og er ikke et problem i seg selv. Men problemet oppstår om vi ikke har nok ressurser til å håndtere et økt antall mennesker som trenger stell, omsorg og støtte. Derfor kan nyttige strategier være helsefremmende tiltak, som for eksempel å fremme gode bomiljøer for eldre, slik at de kan leve et godt liv, og dermed forsøke å utsette behovet for omsorgstiltak.

Et problem i den sammenhengen er at mange eldre bor i boliger som ikke er tilpasset deres behov, noe som kan bidra til dårlig helse. I tillegg er bomiljøet viktig for eldre mennesker som ikke lengre er i arbeid, som tilbringer mye tid i nærheten av hjemmet, og som kanskje har større behov for en trygghet, sikkerhet og sosiale relasjoner.

Metode

Lindahl, et al. (2019) har gjennomført en studie som beskriver hvilke motiver eldre hadde for å flytte, og hvilke opplevelser og erfaringer de har med å flytte til nybygde seniorboliger i Sverige. Rapporten beskriver hva som kjennetegner leietakere som flyttet inn i 3 boligprosjekter mellom 2016 og 2019. Rapporten tar for seg to ulike typer seniorboliger i Sverige:

- Trygghetsboliger defineres som boliger rettet mot eldre (ofte 65+), hvor det finnes minst ett rom for fellesaktiviteter og hvor det er ansatt personale med en sosial funksjon. Dette er vanlige boliger på det åpne leiemarkedet.
- Seniorboliger, retter seg vanligvis mot mennesker over 55 år. Dette er vanlige boliger på det åpne (leie eller kjøps-) markedet. Noen av seniorboligene har fellesrom, mens andre ikke, så dette er ikke et krav. Det er mer uvanlig med personale knyttet til disse boligene.

Også i Sverige varierer definisjonene på de ulike typene boliger mellom de forskjellige kommunene. For eksempel har noen kommuner høyere aldersgrense eller andre kriterier for å ha rett til en trygghetsbolig. Studiet er et casestudium, hvor tre caser ble undersøkt. Disse tre var 1 trygghetsbolig (65+) og 2 seniorboliger (65+ og 70+). Alle tre boligene er nybygde boliger i Gøteborgregionen, som er tilrettelagt for mennesker over 65 år. Både kvantitative og kvalitative metoder ble benyttet til datainnhenting. Resultatene er basert på spørreundersøkelser og semistrukturerte intervjuer med beboerne. Totalt 87 av 118 husholdninger (74 %) deltok i studiet (72 husholdninger med å fylle ut minst et spørreskjema, og 15 beboere med å delta i intervju).

Resultater

Resultatene fra spørreundersøkelser og intervjuer med leietakerne fra de tre casene viste hvem som flyttet til de nybygde seniorbostedene, hva deres motiver for å flytte var, og hvordan de opplevde sine nye boliger. Statistikk over alle beboerne viste at den gruppa som flyttet til

seniorboliger hadde en gjennomsnittsalder på 79 år, med en variasjon på mellom 61 og 97 år. De fleste var kvinner, og i 2/3 av casene var det flest personer som bodde alene som flyttet inn. Fra de som deltok i undersøkelsen, var majoriteten født i Sverige (92 %), og 21 % hadde høyskoleutdanning. Utvalget hadde en gjennomsnittsalder på 80 år.

Før de flyttet inn, opplevde de fleste sin egen helse som noenlunde god. Helsetilstanden varierte med alderen til beboerne. Omtrent halvparten av leietakerne oppga at de hadde minst ett helseproblem eller langtidssykdom. Men mange kommenterte at de levde et aktivt liv til tross for sine diagnoser eller helseproblemer.

De vanligste hverdagsaktivitetene som ble oppgitt, var å oppholde seg utendørs eller å lage mat. Og de fleste levde selvstendige liv, hvor de klarte alle aktiviteter selv. Mens en liten andel oppga at de hadde utfordringer knyttet til å rydde og vaske, gå i trapper eller kjøre bil eller buss. Før de flyttet til sine nye seniorboliger benyttet flere av beboerne i studiets utvalg seg av hjemmetjenester (31 %). Dette tallet er høyere enn gjennomsnittet i befolkningen. Men etter innflytning hadde denne gruppa minsket til 23 %. Selv om denne nedgangen ikke var statistisk signifikant, viser det en nedgang i behov for hjelp. Og i samsvar med dette oppga de fleste en økt selvstendighet etter å ha flyttet inn i sine nye hjem (61 %). Selv om majoriteten av beboerne ikke hadde hjemmetjeneste (76 %), oppga ¼ at de fikk regelmessig hjelp av noen andre. Og omtrent 60 % benyttet seg av hjelpemidler og/eller trygghetsalarm.

Flesteparten av deltakerne i studiet hadde flyttet fra en enebolig eller et rekkehus (38 %) eller fra et borettslag (31 %). De vanligste grunnene beboerne oppga for hvorfor de valgte å flytte, var alder og mangel på energi, samt at de ønsker å planlegge for framtiden. Intervjuobjektene fortalte at det var vanlig at den gamle boligen ikke lenger egnet seg like godt, fordi den var fysisk dårlig tilrettelagt eller krevde for mye vedlikehold. De som ønsket å planlegge for framtiden, ønsket å flytte før de fikk for store problemer med å holde orden på boligen, eller for å forebygge risikoen for å bli isolert og ensom. Noen beboere nevnte også økonomi som årsak til at de flyttet fra sin tidligere bolig.

De vanligste årsakene som ble oppgitt for å velge akkurat den boligen de gjorde, var at den var tilrettelagt seniorer, at den hadde balkong og/eller uteplass, at den var fysisk bedre tilrettelagt og lå nær tjenester. De som oppga som årsak at boligen var tilrettelagt for seniorer, kan deles inn i to grupper: 1) De som hadde et ønske om å bo sammen med andre i samme aldersgruppe for lettere å lage et fellesskap med mennesker på samme alder, og dermed minske eller forebygge ensomhet. 2. En annen gruppe oppga at det var mindre ventetid for å få leie leiligheten, fordi de var forbeholdt eldre.

I Mölndal var beboerne mest positive til felleslokalene og personalet, da disse kvalitetene var inkludert i boligleien. Beboerne fra alle casene nevnte at et godt utemiljø, fellesrom og en ansatt tilknyttet boligen var de viktigste funksjonene. Ellers var flest svært positive til heis, deretter entré og utemiljøet. Når det gjelder de private leilighetene, var de fleste fornøyde med utformingen. De trekker fram framkommelighet til leiligheten, balkong/uteplass, og soverom som det beste. 50 % opplevde at leiligheten var enkel å møblere, og en årsak til dette var at den opplevdes som mindre enn den boligen de hadde hatt tidligere.

64 % oppga at de etter å ha bodd i sin nye leilighet i minst 6 måneder kjente sine naboer. De beboerne som flyttet inn i trygghetsboligene, forventet i større grad enn andre mer sosialt samvær.

Studiet viste også at leietakerne trivdes, følte seg trygge og hjemme i boligen ca. 6 måneder etter innflytning. Ingen av beboerne mistrikktes eller følte seg utrygge i sin nye leilighet. Til tross for dette nevnes samtidig av flere at det kunne ta litt tid å bli vant til sitt nye miljø, og at noen var litt skeptiske. Flere var ikke vant til å bo i blokk med andre mennesker så tett på dem.

Det kom fram at noen av beboere ikke kjente seg hjemme i den nye sosiale sammenhengen fordi de ikke identifiserte seg selv som seniorer eller fordi de hadde blitt tvunget til å flytte dit. For å unngå at eldre blir isolert er det derfor svært viktig med nærhet til servicefunksjoner. De fleste beboerne fortalte at de var fornøyde med beliggenheten til boligen og nærhet til servicefunksjoner rundt. Kafe og restaurant ble dog nevnt som noe flere savnet.

De vanligste faktorene leietakerne nevnte som kunne kjennetegne en god bolig for seniorer, var: heis og fysisk tilgjengelighet, nærhet til service og offentlig transport samt fellesskap mellom naboene. Mange som flyttet til nye leiligheter i dette studiet, ofte fra en annen kommune eller bydel, opplevde en positiv forandring i sine liv. Å flytte ga mange en økt følelse av frihet og selvstendighet. Ny tilrettelagt bolig kan trolig øke muligheten for også å bli boende hjemme lenger om helsa skulle bli dårligere. Bomiljøet er et viktig livsmiljø, spesielt i eldre dager. Rapporten anbefaler at samfunnet burde satse på å skape enda flere slike botilbud for eldre.

13.2 Erfaringer fra norske bofellesskap for eldre

Masteroppgave i miljøpsykologi. Høgskolen i Innlandet, Lillehammer, skrevet av Ellinor Moe (SINTEF). Se Moe (2019).

Kilder: Hentet fra PowerPoint om Skyttertunet (Saugen) (NAL, 31.10.2017), www.seniortun.no, og sitater fra Moe (2019).

Definisjon av et bofellesskap

Bofellesskap refererer til en spesifikk modell av grupperte boliger med individuelle husholdninger, og fellesrom. Begrepet kommer fra den Danske boligmodellen fra 1960-tallet, kalt *bofællesskab* (Lang, Carriou & Czischke, 2018). Bofellesskap defineres altså her som selvstyrte boliger hvor beboerne har individuelle husholdninger (leiligheter), men i tillegg har tilgang til fellesarealer. De individuelle husholdningene inneholder alle nødvendige rom for en fullverdig bolig. Det er ikke nødvendig å ta i bruk fellesarealene. Med selvstyrt menes at det er ingen som jobber der fast, annet enn at fellesskapet kan velge å kjøpe seg tjenester fra andre. For eksempel kan de velge å leie inn noen for å måke snø. (For nærmere beskrivelse av bofellesskap, se for eksempel UK Cohousing (2019).)

Bofellesskap er ofte designet for å oppmuntre til flere uformelle sosiale møter og for å øke muligheten for sosialisering. Det inkluderer ofte utendørs og innendørs fellesområder, godt innsyn til fellesområdene, bilparkering utenfor området og bilfritt nabolag, gode overganger mellom felles og private områder, tilstedeværelse av semiprivate uteområder nær private boliger for sosialisering, tilstedeværelse av viktige fasiliteter og tilgjengelighet med gangveier. Generelt sett er de private boligene mindre enn en vanlig bolig, men dette veies opp ved fellesfasiliteter som felles stuer, kjøkken, treningsrom, gjesteleiligheter og hager (Williams, 2005). Designet og prosessene i bofellesskap oppmuntrer til en livsstil med mer samarbeid og til større gjensidig avhengighet mellom beboerne (Labit, 2015; Williams, 2005).

Bofellesskap som konsept har røtter i blant annet feministiske bevegelser i det nittende og tjuende århundre (Meltzer, 2001). Men boformen er ikke kun basert på idealistiske idealer eller eksperimentelle former for sosialboliger. Bofellesskap har også blitt utviklet som en praktisk løsning ut fra behov eller som en måte å kutte kostnader eller energiforbruk (Tummers, 2016).

Fra 2000-tallet har vi sett en ny bølge med kollektive, selvorganiserte former for boliger i flere europeiske land. Dette utfoldet seg i flere varianter – bofellesskap, kollektiv, arbeidsboliger, økolandsbyer m.m. (Lang, et al., 2018). Danmark er pionerer på feltet bofellesskap generelt, men også spesielt innenfor bofellesskap for eldre (Durett, 2005). Det meste av forskningen gjort på bofellesskap er gjennomført i land som Danmark, Tyskland, Nederland, Sverige, England og USA. Bofellesskap utvikles i dag både gjennom top-down (utvikler-/ utbyggerstyrte) og bottom-up (beboerstyrte) utviklingsprosesser.

I Norge ble det på 1980-tallet bygd ca. 20 nye bofellesskap (Schmidt, 1991). Flesteparten er utviklet på privat initiativ, og består av en liten gruppe små hus lokalisert rundt et felleshus. Schmidt (1991) forsøkte å samle erfaringer fra norske bofellesskap, og undersøkte 23 initiativer i hele landet. Slike bofellesskap utvikles "bottom-up" av en gruppe beboere som går sammen, og det kan gjøre det vanskelig å få et overblikk over alle bofellesskapene (da det ikke har blitt registrert som en egen gruppe boliger).

I tillegg er temaet deleboliger både innenfor forskningsfeltet og i dagligtalen fortsatt tematisk spredt. Det gjennomføres forskningsprosjekter på forskjellige modeller og innenfor forskjellige fagfelt, som har ført til at det ikke er en universell definisjon av hva bofellesskap er. I dag brukes det derfor mange forskjellige terminologier – ofte om hverandre. Det som skiller bofellesskap fra kollektiv, er at man i et bofellesskap har en egen fullverdig bolig. Kollektive boformer der man deler kjøkken og bad med andre beboerne er vanligst i spesielle faser av livet, som studenter eller bokollektiver for personer med demens.

Her beskrives erfaringer fra tre bofellesskap i Norge. Alle tre er kun for eldre. Det vil si at man må være over 50 år og ikke ha hjemmeboende barn når man flytter dit. Denne regelen er ikke nødvendigvis lik for alle bofellesskap, og det fins flere initiativer hvor flere generasjoner bor sammen.

Oversikt over casene

	Østeråstunet	Skyttertunet	Bofellesskap Romerike
Lokalisering	Viken Bærum	Viken Kongsberg	Viken Region: Romerike
Byggeår	1988	2001	Byggetrinn 1: 2010 Byggetrinn 2: 2014
Antall leiligheter	14	13	43
Type boliger	Rekkehus, enebolig	Enebolig	Leilighet/lavblokk
Initiativtakere	Kjernegruppe	Kjernegruppe	Utbygger

	Østeråstunet	Skyttertunet	Bofellesskap Romerike
Administrering	Styre bestående av beboer, Huseierforening		Styre bestående av beboere, Huseierforening
Privat areal	Bolig, hage	Bolig, hage	Bolig
Fellesarealer	Felleshus med basseng, hybelleilighet, stue, kjøkken	Felleshus med utleiedel	Felles treningsrom, spaområde, kjøkken, stue, felles hage
Fellesaktiviteter	Månedlig	Ukentlig	Daglig

Samlede erfaringer fra beboerundersøkelse i de tre bofellesskapene

Beboerne vi intervjuet, forteller at de er svært fornøyde med hvordan de bor. De opplever flere gevinster ved å bo i et bofellesskap. De har mange positive erfaringer. Spesielt nevnes muligheten til økt sosialt samhold og å ha fått gode venner, økt følelse av trygghet og sikkerhet, samt positive helseeffekter av fellesaktiviteter. Beboerne forteller også at de ikke synes det sosiale blir slitsomt, men at det er en god balanse mellom privatliv og fellesskap i bofellesskapene.

Økt sosialt samhold og flere gode venner nevnes av mange:

Så du kan nyttiggjøre deg. Så det synes jeg er veldig fint. Og likeens det at det er noe som skjer. Sånn ikke sånn veldig ofte, men vi synes det er med passe mellomrom. Det er allright liksom, det er allright å kunne være med på det, da. Og hyggelig å treffe folk. Det er veldig mye hyggelige, og ressurssterke folk her. Du føler at du kan ta og gi litt i samtaler og. (Mann, 73)

Vi har gode naboer, og alle liksom står litt sånn til tjeneste. Sånn som meg nå ... da var det en som tilbydde seg å: jeg skal ta å kjøpe inn for deg. Jeg føler at det er veldig god kontakt på den måten her. At vi liksom ikke sitter i hver vår hule. ... Nei, for jeg vet om flere som rett og slett er forundret over det, fordi de snakker ikke med naboen. Og da kommer ensomheten inn. (Kvinne, 87)

Og det er klart sånn mentalt, at du vet at det er noen der som bryr seg om deg. Jeg tror det er viktig. (Kvinne, 70)

Beboere forteller at de også hjelper hverandre med praktiske oppgaver i hverdagen, blant annet nevnes at de hjelper hverandre med å lufte hunder, vanne blomster om noen er bortreist, kjøre og hente på toget, hjelpe hverandre med tekniske ting som data og TV, dra å handle sammen, eller bytte dekk og hjelp til å bære.

Men du kan si fordelene er og, i forhold til trygghet, det er at trenger du hjelp til en eller annen ting, så er det ikke vanskelig å spørre noen av de som bor her. (Mann, 73)

Beboerne beskriver også at de opplever en fin balanse mellom privatliv og sosialt liv. Det er ikke slik at alle er sosiale hele tiden. Om man er hjemme i sin private leilighet, så er det respektert at man da vil slappe av og være alene. Mens om man vil være sosial, kan man komme ut i fellesarealene eller delta på fellesaktivitetene.

Jeg har det samme forhold til dem, som omtrent det jeg hadde til mine arbeidskollegaer egentlig. Altså, det er folk som du har blitt kjent med som du kan utveksle meninger med, og ha omsorg for hverandre. Og jeg kan få omsorg fra dem. Men behøver ikke gå inn i sjelen til naboen. For du kan regulere det selv. Og det syns jeg vi kan her. Det er ikke noe påtrengende liksom. Så det trives vi med. (Kvinne, 77)

Det som jeg syns er veldig greit, er at du kan være så sosial du bare vil. Det er ingen her, tror jeg, som føler noe press om å møte opp i stua, eller være sosial. (Mann, 83)

Nei, fordi at jeg føler at jeg har klart å sette den grensen så jeg ikke føler meg invadert på noen vis. Så jeg er veldig komfortabel med at det er sånn. Men det tror jeg er en viktig ting. At en ikke sier at å jeg må delta fordi jeg må. Men fordi du har lyst og føler at det er riktig for deg. (Kvinne, 70).

Beboerne forteller at det kan gi en trygghet at man kjenner hverandre godt. Både at man lettere kan kontakte naboene for hjelp, og at folk følger med og passer litt ekstra på deg nevnes som fordeler.

Ja, det er vel som vi sa før, at det er kortere vei til å si ifra til noen hvis det er noe utrygt som truer deg. Enten med helse, eller med noe annet. Lettvint å spørre om ting. Men ja, så det er jo tryggere å ha noen i huset hvis du skulle bli syk ... brette armen eller beinet, så er det lettere å slå på tråen med noen her enn naboer som bor litt lengre unna. (Kvinne,77)

Hvis ikke vi for eksempel, når det gjelder denne fredagen, hvis ikke noen av oss dukker opp der, som enten har glemt det eller sånn. Så ringer vi på døren og sier: "Skal du ikke ned der i dag?". Så vi passer på hverandre, vi gjør det altså. (Kvinne, 87)

Det er et helt bevisst valg, fordi jeg ønsket den tryggheten som er her, hvor man bor i et system. Hvis avisen blir liggende utenfor døren, så registreres jo det ganske fort. Og da er det noen som bryr seg om det. (Kvinne, 74)

Muligheten til å ha fellesaktiviteter med de andre i bofellesskapene nevnes som veldig positivt. Beboerne fra Kongsberg forteller at felleshuset og de felles aktivitetene er limet som binder dem sammen til en stor familie. Og beboere fra Romerike og Østerås forteller også om sine positive erfaringer:

Ja, blant annet med at jeg kommer ut hver dag da. Ved at jeg er med på den morgenturen. Så da tenker jeg, om jeg ikke gjør noe annet, så gjør jeg hvert fall det. (Kvinne, 70)

Men du kan si at det er jo en positiv ting det her at du kan treffe folk, altså det virker jo også positivt på helsa det at du har et hyggelig forhold til de rundt deg. Og at du også treffer de i litt hyggelige sammenhenger, med jevnt mellomrom, det virker jo positivt. (Mann 73)

Størrelsen og antall beboere kan påvirke samholdet mellom beboerne og hvordan de organiserer fellesaktivitetene. Mens Skyttertunet og Østeråstunet består av 13 og 14 boenheter, er bofellesskapet på Romerike betraktelig større, med 43 boenheter. Informantene fra begge bofellesskapene mener at størrelsen på nettopp deres bofellesskap er ideelt. Forskjellene mellom bofellesskapene med ulik størrelse, er at med flere beboere gir det større mulighet til å lage undergrupper som kan gjøre aktiviteter de ønsker, uten at det er forventet at alle skal inkluderes i alt (for eksempel lesesirkel, urtegruppe m.m.).

Beboerne på Østerås forteller at de tidligere hadde hatt mer fellesaktiviteter enn de har i dag, og at noe av årsaken til dette er at flere av beboerne er gamle og ikke lenger har like god helse, og derfor ikke kan være med på alt av teater og utflukter som de tidligere kunne. Så dette setter da en liten begrensning på resten av beboerne, som ikke har lyst til å ekskludere dem. Derfor kan et mindre bofellesskap gi muligheten til god sosial kontakt mellom alle beboerne, men kan ha den negative siden at jo eldre beboerne blir, jo vanskeligere kan det bli å gjennomføre fellesaktiviteter. Det gjelder da særlig bofellesskap kun for eldre.

Beboerne fra Skyttertunet forteller i 2017 at 13 boliger er bra for den sosiale kontakten. Men om de skulle bygge på nytt, hadde de valgt å ha litt større bofellesskap. De mener at mellom 15 og 17 hus ville gitt en bedre aldersspredning og gjort dem mindre sårbare. Beboere fra Romerike forteller at mellom 15-50 boenheter er en god størrelse for et bofellesskap. Det kan være en fordel ikke å være en for liten gruppe, men samtidig er det viktig at den ikke blir større enn at man har muligheten til å bli kjent med de fleste. Størrelsen burde ikke bli så stor at den overskrider mulighetene til å føle på de sosiale fordelene og tryggheten bofellesskapet kan gi.

Men blir det for stort, så tror jeg lett det blir mer upersonlig. Og kanskje litt av tryggheten blir borte også. (Mann, 73)

Fysiske faktorer

Som definisjonen av bofellesskap beskriver, er det både designet og prosessene i bofellesskapet som oppmuntrer til en livsstil med mer samarbeid og til større gjensidig avhengighet mellom beboerne (Labit, 2015; Williams, 2005). Altså spiller både den fysiske utformingen, og de sosiale prosessene en stor rolle. Det sosiale samholdet og mengden av aktiviteter de kan få til sammen er noe av det som skiller bofellesskap mest fra andre typer boformer. Men det er klart at de fysiske faktorene også må ligge til rette for at det skal gi denne muligheten. Flere beboere nevner at også det å eie en mindre bolig har vært positivt for dem i eldre alder. Fordelene ved å bo i leilighet sammenliknet med å bo i en enebolig kan man oppleve uavhengig av bofellesskap. Ved å ha mindre privat eiendom kan man bruke mer tid og energi på andre ting.

Er det lettere å bo, så blir en i bedre humør. (Mann, 75)

Jeg tror jo livskvaliteten vår ville blitt bedre bare ved å flytte i en leilighet. Fra alt arbeidet med hus og hjem og hage. Men det er klart at du får en del ting her i tillegg, som du ikke får ellers. (Kvinne, 73)

En av fordelene bofellesskap kan ha sammenliknet med vanlige leiligheter er tilgang til hybelleilighet til gjester. Det oppleves som svært positivt å ha tilgang til én eller flere hybelleiligheter beboerne kan låne/leie til sine venner og familie. Og dette er en viktig faktor som gjør at de har muligheten til å ha en mindre privat leilighet, fordi de fortsatt har muligheten til å

ha overnattingsgjester. Tilgang til andre fellesarealer på området oppleves også som svært positivt. Blant annet forteller flere beboere at tilgang til basseng og treningsrom i boligen gjør dem mer aktive.

Men du kan jo si at med det svømmebassenget så har jeg nok opprettholdt en god helse, for jeg har vært veldig flink til å bruke svømmebassenget. Så det kan du si. (Kvinne, 82)

Å, det er veldig pluss. Jeg hadde aldri trent en time og et kvarter hvis jeg ikke bodde her. Og det er selvfølgelig fordi dette fellesskapet har den muligheten. Og naboer som er aktive, inspirerer en som kanskje ikke var så aktiv. Så det er utmerket. (Kvinne, 74)

Beboerne fra Skyttertunet i Kongsberg forteller i 2017 at de opprinnelig hadde planlagt å bygge felleshuset litt større enn det de faktisk gjorde. Videre skulle de gjerne hatt litt større kjøkken, gjesterom og trimrom. Som tidligere nevnt er det felleshuset og de felles aktivitetene som er limet som binder dem sammen til en stor familie.

En annen fordel med bofellesskap sammenliknet med en ordinær leilighet er at beboerne i større grad kan påvirke hvilke typer arbeidsoppgaver de vil gjøre, samt at de fleste holder seg aktive og bidrar med noe. Det kan igjen gi en mestringsfølelse – en følelse av å være en del av og bidra til fellesskapet – og ha positiv påvirkning på helsen. Det er en forventning (norm) om at man skal bidra til fellesskapet i større grad enn det kan være i andre borettslag. Og det kan ha positive effekter.

Vi er jo vant til at det er dugnader selv om man bor i enebolig, for det var det der hvor vi bodde før. Og her er det jo også det. Men vi er ikke lenger i stand til å være med på så mye fysisk krevende arbeid. Og du føler at det er veldig aksept for deg, altså de som er med på det, de er fysisk sterke nok til å gjøre det. Og de som ikke er det, det er helt alright. Da kan man heller bake en kake en gang det er felles arrangement, eller ja, i det hele tatt at man kan bidra med det man kan. (Kvinne, 73)

Men jeg vil jo si da, at fordi vi har et felles treningsrom, så trener jeg kanskje litt oftere. Kanskje. Også fordi vi da syns det er ok å være med å bidra til fellesskapet, på dugnader ute i hagen, så må man gå ut. Så man blir på en måte tvunget til å være litt mer aktiv. (Kvinne, 77)

I tillegg er den arkitektoniske utformingen og beliggenheten viktig (spesielt) for eldre mennesker (grunnet nedgang i mobilitet). At boligene har livsløpsstandard og er på bakkeplan, samt at bofellesskapet er lokalisert i gangavstand til tjenester og offentlig transport, kan være viktig for at man kan bli boende der lengre. Både utforming av bolig og beliggenhet kan være avgjørende for eldre mennesker, og kan for eksempel gjøre det enklere å komme fram med rullatorer og rullestoler.

Nei jeg, altså jeg syns jo at vi har det fint her, og beliggenheten har jo veldig mye å si, da. Ikke sant da, for ikke akkurat, men at vi har nærhet til offentlig kommunikasjon, at vi har nærhet til senteret hvor det er, hvor vi har tannlegen, vi har legen, vi har apotek, vi har pol nå, posten har flyttet, men allikevel, det er en postkasse der og det er en

minibank, så sånn sett ... det er jo veldig viktig at når man skal ha seniorboliger, er beliggenheten, for man må kunne gå dit med rullator, rett og slett. (Kvinne, 82)

De sosiale faktorene og den fysiske utformingen av bofellesskapene er sammen med på å gjøre at flere av beboerne som ble intervjuet, forteller at deres livskvalitet og helse er god, og at de ønsker å bli boende så lenge som mulig der de bor nå.

Så jeg må si, at jeg tror ikke jeg hadde funnet et sted hvor jeg trives bedre enn det jeg har gjort her. Det må jeg si. (Mann, 85)

Å bli over 50-60 år betyr ikke at man er gammel, og alle beboerne forteller at de har et ønske om å være selvstendige, og at ikke ønsker å bo i noen form for institusjon. De vil bruke denne delen av livet til aktiviteter de selv ønsker å gjøre, for å fortsette og utvikle seg som mennesker og leve et godt liv.

Altså, jeg vil gjerne være selvstendig, ha mitt eget, allikevel vil jeg kanskje være til nytte for noen. Og til glede for noen. Og så fikk jeg alt dette i retur. (Kvinne, 74)

Utfordringer

Bofellesskap som er lagt opp til å være en boligform med ekstra fokus på å være sosialt aktive, kan også bringe med seg andre utfordringer. En informant beskriver dårlig samvittighet over ikke å gjøre mer for naboene sine.

Og jeg må nok si at jeg går nok litt med mye dårlig samvittighet fordi at jeg kanskje ikke gjør nok for de som er eldre. For, eller, jeg kunne vel kanskje ønske at de ikke var så ensomme. For det sitter folk her som er ensomme. Og det, men sånn er det jo i livet. Og sånn er det å bli gammel. (Kvinne, 82)

En annen utfordringer ved å bo tett på hverandre og ha mye sosial kontakt er om det oppstår kranling eller negativitet mellom beboerne. Informantene beskriver at det ikke skjer så ofte, men at det noen ganger kan oppstå konflikter. En beskriver at det noen ganger kan oppstå noen små konflikter i bofellesskapet rundt praktiske måter å løse ting på. Andre trekker fram at det ikke nødvendigvis er slik at alle er like gode venner med alle.

Men det er [...] lite grann småknuffing noen ganger. Og det har ofte med generasjonsforskjeller å gjøre. (Mann, 75)

Det kan jo hende, som jeg sa til deg, at det er ikke alle du har like god kjemi med. Og da oppsøker i hvert fall ikke jeg de situasjonene. Også er jeg personlig veldig opptatt av å leve i nuet, og ikke henge meg opp i dritt og lort. Og er det noe noen skal vite om meg, så skal jeg gjerne ha fortalt det selv. Så jeg syns jeg regulerer det veldig godt, jeg. Så er det noen som ikke er fornøyde med meg, så tenker jeg da bruker ikke jeg energi på å oppsøke de. Så går det over av seg selv. (Kvinne, 74)

Altså, jeg tenkte ikke så mye på utfordringer, men jeg var jo klar over at i et slikt kollektiv kunne det oppstå problemer med klikk-dannelser, og personer som ikke tålte hverandre og i det hele tatt. Slik at der har vi vært veldig forsiktige og passet på at det ikke skulle skje. Men du kan ikke styre disse tingene, men der har vi vært heldig. Jeg

var jo styreleder i seks år, og i løpet av disse seks årene må jeg si at jeg hadde veldig få problemer. Altså det var noen som gikk dårlig med hverandre, men ikke sånn at det var store problemer. Det var det ikke. (Mann, 85)

Noen ganger kan det vel hende at det kan oppleves som at det blir litt mas. Men det må jeg styre selv. Så jeg tenker stort sett er det mine valg som styrer min dag. (Kvinne, 74)

Utfordringer med beboer-oppstartede bofellesskap:

Beboerne som startet opp Skyttertunet i Kongsberg, har fortalt at de brukte to år med forhandlinger før de fikk startet prosjektet: "Mye politikk og en ganske kronglete prosess" (Fra PP: Skyttertunet, NAL, 31.10.17). De hadde opprettet eget AS og fikk flere fordeler som gunstig pris på husene fordi det ikke var noen fordyrende mellomledd. Men dette krevde også mye av beboerne da de måtte være proffe i forhandlingene med entreprenører, og føring av protokoll for alle møter.

Det kan derfor være nødvendig at kommunene og andre utbyggere tar en mer aktiv rolle i utvikling av bofellesskap i framtiden. Om det er beboerne selv som må være pådrivere for konseptet, er det en fare for at konseptet kun vil være forbeholdt de ressurssterke i samfunnet. Men av samme grunn viser det at beboerne har valgt denne boformen helt frivillig, og deres positive erfaringer er noe som kan ha stor nytteverdi for flere i samfunnet.

Så det er klart at det er som et helt alminnelig bosted, men likevel unikt med alle de mulighetene vi har. Det er mulighetene ... begrensningene ordner vi selv. Men altså, mulighetene ligger til rette for at vi kan ha det ok, og fint og godt. (Kvinne, 74)

Bofellesskap kun for eldre?

Alle bofellesskapene nevnt her er såkalte 50+ boliger, som betyr at alle beboerne er over 50 år når de flytter inn. De kan heller ikke ha hjemmeboende barn. Det gjør bofellesskapene til relativt homogene grupper med beboere. Når det kommer til meninger rundt aldershomogenitet i bofellesskapet, er informantene splittet i sine meninger. Noen beboere er svært positive og ser fordeler som at man kan få flere gode venner, møte mennesker i lik livssituasjon som deg selv, at de har tid på dagtid til å gjøre felles aktiviteter, og at de bruker området relativt likt, det vil si at området er relativt rolig og behagelig å oppholde seg i.

Ja, jeg tror fellesskapet fungerer best hvis ikke, skal vi kalle det familiestørrelser og alder, er for varierende. At behovene er stort sett det samme. At en enslig 80 åring ville antakelig ikke trives så veldig godt i huset ved siden av en barnefamilie med fem stykker for eksempel. Så der kommer dette med like barn leker best inn. Derfor passer denne boformen best for de som har passert 50 og ikke har små barn lenger. (Mann, 85)

Ja altså, den passer jo helt opplagt best for folk som begynner å komme litt opp i årene. For hvis det bodde 30-åringer her, ville det jo vært tomt i weekendene. 30-åringer ville kanskje ikke brukt et sånt sted, og har helt andre behov enn en 60-åring. (Mann, 85)

Utfordringene ved aldershomogene bofellesskap kan være at beboerne er en utsatt gruppe for sykdommer, og at de føler et ansvar for de andre eldre beboerne. Noen nevner også at de savner et slags familieliv, og kan savne input fra andre generasjoner.

Men noe jeg har reflektert en del rundt, det er jo ... det er jo forholdsvis mange som er relativt oppe i årene her. Og den situasjonen med at du omgir deg med mange eldre, det opplever jeg ikke som udelt positivt. Det er klart at her vil du oppleve situasjoner hvor folk blir syke, det kommer sykebiler inn i gårdsrommet her. Henter syke mennesker. Folk faller i fra, det vil skje hyppigere her enn i andre boformer. Jeg tenker noen ganger at det kan være litt negativt. Du får det liksom litt tettere innpå deg. (Mann, 83)

Og jeg må nok si at jeg går nok litt med mye dårlig samvittighet fordi at jeg kanskje ikke gjør nok for de som er eldre. For, eller, jeg kunne vel kanskje ønske at de ikke var så ensomme. For det sitter folk her som er ensomme. Og det, men sånn er det jo i livet. Og sånn er det å bli gammel. (Kvinne, 82)

Det er en sånn 50+, sånn at alle må være over 50 for å bo her. Og det er noen som føler, egentlig påtar seg en litt sånn omsorgsansvar. Det er noen som trenger hjelp med å ringe lege og støtte og hjelpe i litt vanskelige situasjoner. Det er noe som man har fått litt på kjøpet, syns jeg. (Mann, 83)

I og med at dette er et 50+ sted, så er det klart at noen ganger savner du et slags familieliv her med barn også videre. (Kvinne, 77)

Jeg syns ikke det gjør noen ting. Med å ha eldre rundt seg. Men den andre faktoren der er jo, du ville kanskje, hvis du var sammen med folk som var 30-40 år, på samme måte som vi kan være her, så ville du fått litt mer nye input. Vi lever liksom litt i den gamle verden her. Altså ikke bare det, men ... så det må kanskje være det eneste. At hvis det bodde noen yngre, så hadde du fått litt mer input fra de yngres verden. Men samtidig, så bor det jo en del folk her som fremdeles er i jobb. Men de ser vi jo så sjelden fordi de er i jobb. Så jeg vet ikke om det hadde hjulpet med på noen ting. Men det er jo forskjellig. Man er ikke gammel, selv om man er gammel. (Kvinne, 77)

Hva sier beboerne om bofellesskap i framtiden?

Beboerne i bofellesskapene ønsker å bli boende så lenge som mulig.

Og vi tror nok kanskje at dette er et sånt sted hvor en kan regne med å bo lenger enn vi måtte gjort ved vårt eget hus. At det er noen som føler litt ansvar for hverandre, og hjelper hverandre. Det tror jeg gjør sitt til at vi kan bo lenger her enn vi ville gjort i eget hus. (Mann, 83)

Men for eldre mennesker er dette her veldig bra. Og det er jo noen her som til og med er ganske skrøpelige. Det var en oppe her nå som lå inne på sykehus først, også var det noe sykehjem etterpå, i lang tid. Og da tenker du, nå er vel hun over på aldershjem. Men hun sa: nei, jeg vil ikke det. Jeg vil bo. Og hun bor, og hun klarer seg egentlig ganske fint. Jeg ser henne på rullator her noen ganger, rett som det er, og da triller hun over og bort til senteret der for å kjøpe seg noe mat og sånt. Og hun bruker lang

tid på det, men hun er her. Og hun er for seg selv. Og hun sier det er herlig. (Mann, 75)

I Kongsberg beskriver også beboerne det slik: "Vi er over snittet friske og sparer våre kommuner for helseutgifter".

Denne boformen kan ha positive ringvirkninger i samfunnet. Flere beboere fra midten av 70-årene og eldre forteller at de fortsatt er i betalt eller frivillig arbeid. Andre forteller også at familiene deres er veldig fornøyde med å vite at foreldrene deres har det så fint.

Barna våre syns, de syns det er så fint at vi har det bra. (Mann, 75)

Ja. I og med at man er fornøyd med miljøet, med boformen. Og at det er fred og ro i familien også videre. Så blir det jo en positiv effekt. Så jeg vil jo si at jeg føler meg absolutt privilegert som slapp inn her sånn som vi gjorde. (Mann, 85)

Flere forteller om at venner av dem og gjester de har hatt på besøk virker positivt overrasket over konseptet. Og beboerne forteller at de tror flere kunne tenke seg å bo på denne måten. Det som kan være avgjørende, er å spre riktig informasjon om konseptet. På en side er det ikke så mye sosialt og lite privatliv som mange tror, men det krever fortsatt en innsats av beboerne for at konseptet skal fungere.

Og man er også med selv på å skape trivsel. Man må jo være innstilt på at hvis man ikke vil ha noe sosial omgang, så flytter man kanskje ikke hit. Da kan man flytte til en vanlig blokk i 3. etasje. (Kvinne, 77)

Og det er flere som har vært hos meg, som har sagt: Å, sånn skulle vi hatt andre steder. Dette er flaggskipet. Og jeg tror og at det avhenger litt av folk som bor her. Du skal være litt innstilt på at det er snakk om ... det er jo som å være i en form for parforhold, at du gir og får. Så en må yte og nyte. (Kvinne, 74)

Bo hele livet

NYE BOFELLESSKAP OG NABOLAG FOR GAMMEL OG UNG

Hva med å gå inn i alderdommen i et bofellesskap med venner, orangeri og badstue på taket? Studenter som miljøarbeidere i bokollektiv for eldre? Barnehage og sykehjem som deler gymsal og tursti for både trehjulssykler og rullatorer?

Denne rapporten viser en rekke eksempler fra inn og utland som representerer nytenking på feltet boformer for eldre. Imidlertid er det fortsatt behov for flere forsøk, og erfaringene må i større grad etterprøves og spres! Rapporten gir anbefalinger om utforming av nye boligkonsepter og tilpassing av eksisterende boligmasse, og påpeker hvor viktig det er med områdeplanlegging som legger vekt på prinsippene om sosial bærekraft og blandede bomiljøer.

SINTEF har gjennomgått dagens regelverk og stimuleringsordninger. Basert på erfaringer med ordningene foreslår vi nye modeller og virkemidler på området. Det gjelder blant annet markedsføring og støtte til selvinitierte seniorbofellesskaper, ordninger for etablering av botilbud for eldre uten realiserbar boligkapital, insitamenter for utbedring av blokkbebyggelse uten heis. Videre foreslås det et program for utvikling av sosialt bærekraftige områder, der møter mellom generasjoner og flerbruk av felles arealer ute og inne i nærområder er viktige virkemidler.

Prosjektet er finansiert av Helse- og omsorgsdepartementet.