

Randi Narvestad

Medvirkning ved utforming og bruk av fellesarealer i utleieboliger

November 2023

NTNU

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet

Fakultet for arkitektur og design

Institutt for arkitektur og planlegging



Foto: Eli Støa, 2022



NTNU

Kunnskap for en bedre verden

Randi Narvestad

Medvirkning ved utforming og bruk av fellesarealer i utleieboliger

Rapport

ISBN: 978-82-7551-251-0

NTNU – Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet

Fakultet for arkitektur og design

Institutt for arkitektur og planlegging

Innhold

Forord.....	6
Prosjektets problemstilling og organisering	7
Medvirkning ved utforming og bruk av fellesarealer i utleieboliger	7
Målsetting	8
Bakgrunn	8
Medvirkning	9
Fellesarealer og møteplassers betydning for bomiljøet	10
Prosjektets forankring i områdeprogrammene for Lademoen og Tempe-Sorgenfri.....	11
Metode: Casestudie med tre ulike piloter	12
Aktiviteter	13
Om denne rapporten	14
Pilot 1: Mellomveien 17 og 19	15
Medvirkningsaktiviteter og datainnsamling	19
Funn fra datainnsamling i Mellomveien 17 og 19	20
Bomiljø	20
Medvirkning	23
Innendørs fellesarealer	28
Utendørs fellesarealer	30
Konklusjon.....	32
Pilot 2: Yrkesskolevegen 20	33
Medvirkningsaktiviteter og datainnsamling	39
Funn fra datainnsamling i Yrkesskolevegen 20	40
Bomiljø	40
Medvirkning	42
Innendørs fellesarealer	47
Utendørs fellesarealer	49
Konklusjon.....	51
Pilot 3: Ola Frosts veg.....	53
Medvirkningsaktiviteter og datainnsamling	56
Funn fra datainnsamling i Ola Frosts veg.....	58
Bomiljø	58
Medvirkning	61
Innendørs fellesarealer	64

Utendørs fellesarealer	66
Konklusjon.....	69
Diskusjon.....	71
Ulike beboergruppers kapasitet og interesse for medvirkning	71
Ulike medvirkningsmodellens påvirkning på bomiljøet	72
Utleiers tilrettelegging for vellykket medvirkning	74
Fellesarealenes rolle for medvirkningsprosessen.....	75
Konklusjon.....	78
Referanser	79

Forord

Prosjektet er finansiert av Husbanken og har blitt gjennomført av forskere ved NTNU, Fakultet for arkitektur og design, Institutt for arkitektur og planlegging; Prof. Eli Støa og forsker Dr.ing (Ph.D) Randi Narvestad, samt 1.amanuensis Brita Nielsen og vitenskapelig assistent Gunika Rishi ved Institutt for design.

Prosjektet er gjennomført i samarbeid med styret i Boligstiftelsen for Trondheim ved daglig leder Kathrine Standahl og prosjektmedarbeider Laura Podoski, daglig leder Gjermund Gorset i Svartlamoen Boligstiftelse og daglig leder Rigmor Frost i Frost eiendom AS. Prosjektet har også vært knyttet opp til arbeidet i Trondheim kommunes to nye områdeløft: Lademoen og Tempe Sorgenfri. Kontaktpersoner i Trondheim kommune har vært Vidar Vollan fra Byplankontoret og Turid Helle fra kommunedirektørens fagstab.

Gjennomføringen av prosjektet har foregått i et tidsrom hvor Boligstiftelsen i Trondheim, som eier to av pilotene, har vært truet av nedleggelse. Stiftelsen ble vedtatt nedlagt i Trondheim bystyre 31.08.23, men vedtaket innebærer også at medvirkningsprosess og boligsosialt arbeid i de to pilotene får fortsette:

Bystyrets vedtak:

1. Trondheim bystyre vedtar å oppheve Boligstiftelsen i Trondheim, org.nr. 962 133 002.
2. Bystyret har merket seg at det er etablert en god praksis for involvering og samarbeid med beboere på Boligstiftelsens utleieboliger i Yrkesskolevegen, og ber kommunedirektøren videreføre og forsterke denne praksisen i et forsøksprosjekt. Gode erfaringer fra dette forsøksprosjektet skal løpende danne grunnlag for forsterket og forbedret beboerinvolvering i kommunens øvrige utleieboliger.
3. Avtalen med Svartlamon boligstiftelse i Mellomveien 17 og 19 videreføres.
4. Bystyret ber kommunedirektøren om, etter at forsøksprosjektet er evaluert å utrede muligheten for hvordan boligene i Yrkesskolevegen 20, samt Mellomveien 17 og 19 kan danne grunnlaget for en ny stiftelse eller en annen egnet organisasjonsform.

Samarbeidsplattform for sentrum-Høyre- for 2023-2027 som er det nye bystyreflertallets programdokument følger også opp dette vedtaket. Sitat: «For å bidra til å løse utfordringene i det private boligmarkedet, ønsker vi å bruke erfaringene fra blant annet Bopilot, Svartlamon og boligstiftelsens prosjekter på Mellomon og Yrkesskolevegen for å etablere en tredje boligsektor. Sektoren vil befinne seg i skjæringspunktet mellom kommunale boliger og det kommersielle markedet. Målet med tredje sektor er å sikre gode, trygge allmenboliger med langsiktige kontrakter.»

Prosjektgruppen er svært glad for disse vedtakene og politiske signalene som viser at arbeidet i de to pilotene har blitt positivt lagt merke til og forhåpentligvis vil danne grunnlag for en videre utvikling av tredje boligsektor i Trondheim selv om Boligstiftelsen i Trondheim legges ned.

Til sist vil vi rette en stor takk til alle våre samarbeidspartnere for godt samarbeid, ikke minst alle informantene og respondentene i Ola Frosts veg 4, Yrkesskolevegen 20 og Mellomveien 17 og 19. Ved avslutningen av forskningsprosjektet er medvirkningsprosessene i alle de tre pilotene i positiv utvikling med mange nye, og spennende aktiviteter.

Prosjektet er innmeldt til NSD – Norsk senter for forskningsdata AS – som har vurdert at behandlingen av personopplysninger i prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Trondheim, november 2023

Prosjektets problemstilling og organisering

Medvirkning ved utforming og bruk av fellesarealer i utleieboliger

Beboermedvirkning i utleieboliger etterlyses av flere aktører som et tiltak for å forbedre bomiljøet. Samtidig er det uklart hva medvirkningen skal ha som fokus og mål, og hvilket nivå av påvirkningsmulighet, beslutningsmyndighet og ansvar beboere i utleieboliger bør ha. Med bakgrunn i funn fra forskningsprosjekt «Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse» (Narvestad, Nielsen & Forshaug, 2021) ønsker prosjektet å bidra til utvikling av velegnede medvirkningsstrategier for profesjonelt driftede utleieboliger. Prosjektet diskuterer ulike medvirkningsprosessers potensial med hensyn til forbedring av bomiljøet hvor man også tar hensyn til medvirkningens gjennomførbarhet. Utforming, bruk og drift av fellesarealer er valgt som fokus for medvirkningen ut fra en forståelse av fellesarealene betydning for bomiljøet.

Prosjektets forskningsinnsats er rettet mot arbeidet med tre pilotprosjekter hvor det utvikles og utprøves tilpassede medvirkningsprosesser basert på beboergruppens, byggets og utleierens forutsetninger. De tre pilotenes medvirkningsaktiviteter innebærer ulike grader av påvirkningsmulighet og ansvar for beboerne relatert til den teoretiske modellen «Arnsteins medvirkningsstige» (Arnstein, S.,1969). De tre pilotene kan kort beskrives slik:

1. Mellomveien 17 og 19. Eid av Boligstiftelsen i Trondheim og driftet av Svartlamon boligstiftelse. Medvirkningsprosess i øvre del av medvirkningsstigen med svært høy grad av beboerinvolvering i beslutninger, drift og vedlikehold av fellesarealer innendørs og utendørs.
2. Yrkesskolevegen 20. Eid og driftet av Boligstiftelsen i Trondheim. Medvirkningsprosess i midtre del av medvirkningsstigen. Beboergruppen forventes ikke å ha tilsvarende kapasitet for egeninnsats som den i Mellomveien, men gjennom tidligere medvirkningsaktiviteter er det etablert tillit og god dialog med beboergruppen; et godt utgangspunkt for en medvirkningsprosess med mer reell påvirkningsmulighet.
3. Ola Frosts vei 4. Eid og driftet av Frost eiendom AS. Medvirkningsprosess i nedre del av medvirkningsstigen. I første omgang er det nødvendig å etablere kontakt og dialog med beboergruppen, hvorav flere er ikke-vestilige innvandrere som i liten grad gir respons f.eks. på utleiers kundeundersøkelser. Ved å ha et konkret fokus på fellesarealer inne- og ute er det også et håp om å få til prosesser med mer aktiv deltagelse fra beboere når gjensidig tillit er opprettet.

Foruten forankring hos de nevnte profesjonelle utleierne, er prosjektet også forankret i Trondheim kommunes to nye områdesatsinger; Lademoen og Tempe-Sorgenfri (Trondheim kommune, 2021). Dette er sentrale byområder med levekårsutfordringer kombinert med en svært stor andel utleieboliger. For å bidra til økt trygghet og trivsel i disse bydelene er bomiljøtiltak rettet mot utleieboliger svært ønskelig. Prosjektet har hatt fem delaktiviteter:

1. Kartlegging av beboergruppene i de tre aktuelle pilotprosjektene
2. Kartlegging av pilotbyggenes muligheter for å skape gode fellesarealer
3. Utvikling av medvirkningsprosess for uttesting i hvert pilotprosjekt
4. Utprøving av medvirkningsprosess gjennom beboermøter og arbeidsverksteder
5. Evaluering av beboermedvirkningens effekt på bomiljøet i de ulike pilotprosjektene

Målsetting

Målet med prosjektet er å utvikle kunnskap som kan bidra til å skape velfungerende medvirkningsstrategier knyttet til utforming og bruk av fellesarealer i profesjonelt driftede utleieboliger som bidrar til godt bomiljø, trivsel, trygghet og inkludering.

Delmål 1: Kartlegge ulike beboergruppers kapasitet og interesse for beboermedvirkning med mål om å diskutere potensialet for medvirkning i profesjonelt driftede utleieboliger.

Delmål 2: Identifisere og diskutere, hvordan ulike medvirkningsprosesser med ulik grad av påvirkningsmulighet og ansvar for beboerne kan forbedre bomiljøet.

Delmål 3: Identifisere og diskutere hvordan utleier kan sette i gang og/eller tilrettelegge for en medvirkningsprosess som gir langvarige ringvirkninger i bomiljøet. Forankring i beboergruppen som fører til varige, beboerstyrte aktiviteter med begrenset assistanse fra utleier er et mål.

Bakgrunn

Erfaringer fra det Husbankfinansierte prosjektet «Utvikling av alternative boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse» (Narvestad, Nielsen & Forshaug, 2021) viser at medvirkning kan spille en viktig rolle for å utvikle gode bomiljø i utleieboliger ved å bidra til dannelse av nabonettverk og sosiale fellesskap. Medvirkning kan bidra til at beboerne føler større tilhørighet til boligen og betrakter den som sitt hjem, noe som medfører at de tar bedre vare på leiligheten og omgivelsene rundt. Det er imidlertid en viktig premisse at man klarer å tilpasse medvirkningsprosessen til den aktuelle beboergruppen i de ulike utleieboligbyggene. Beboere har ikke de samme forutsetningene for å medvirke, og deres ønsker og behov med hensyn til medvirkning varierer. Beboergruppen som helhet kan samarbeide om fellesoppgaver og dugnader, men dette forutsetter et visst innslag av engasjerte beboere som kan ta initiativ og lede andre. I mange utleieboliger er beboergruppen imidlertid preget av en vesentlig andel vanskeligstilte beboere (Medby P., Astrup K., 2011) hvorav mange har lite overskudd til medvirkning, eller beboere med kort bohorisont som ikke har motivasjon for aktiv deltakelse i nabofellesskapet.

For å bedre leietakeres rettigheter er det ønskelig med langtidskontrakter og forutsigbare boforhold (KMD, 2020). Dette gir begrensninger i forhold til mulighetene for å endre sammensetning av beboergruppen for å skape en sosial miks med større medvirkningskapasitet i beboergruppen slik at denne kan bli i stand til å påta seg mer omfattende medvirkningsoppgaver som f.eks. grunnleggende vedlikehold av bygg og uteområder. Det er derfor viktig å finne en optimal medvirkningsgrad i forhold til de beboergruppene som faktisk finnes i byggene, med utgangspunkt i at kapasitet for medvirkning vil variere mellom ulike beboere, beboergrupper og bygg.

Medvirkning kan ha mange ulike formål som f.eks. å redusere bokostnader ved egeninnsats eller å utvikle beboerdemokrati. Dette kompetanseutviklingsprosjektet har i første rekke rettet søkelys mot medvirkningens potensial for å bedre bomiljøet. Studier (Brattbakk, Woll, Aunan & Aasen, 2019; Narvestad, Nielsen & Forshaug, 2021), viser at mange utleieboligkomplekser preges av dårlig bomiljø med støy, uro og dårlig kontakt mellom beboere. Dette gjelder i særlig grad kommunale utleieboliger, men også andre boligkomplekser med utleievirksomhet sliter med dette. Problemene er i stor grad knyttet til fellesarealer inne og ute, mens beboerne stort sett trives i sin egen leilighet. Særlig kritiske fellesarealer er korridorer, trapper, heiser og inngangspartier. Dette er arealer som alle beboere er nødt til å benytte hver dag for å komme til sin egen leilighet. Men også fellesarealer som man oppsøker ut fra et ønske om å være sosial eller slappe av som sittegrupper/ terrasser utendørs eller felles stuer og møtelokaler innendørs, er det viktig å gjøre mer innbydende siden disse møteplassene kan spille en vesentlig rolle for dannelsen av nabonettverk. Prosjektet ønsker derfor å se på hvordan ulike former for beboermedvirkning vedrørende utforming, bruk, drift og vedlikehold

av fellesarealer inne og ute kan bidra til å forbedre bomiljøet og styrke nabonettverk i utleiebyggene.

Medvirkning

Mulighet til å påvirke og forme sin egen bosituasjon burde være en fundamental premisse i et hvert boforhold. I egen selveid bolig tar man denne rettigheten for gitt, mens i utleieboliger er det vanligvis strenge begrensninger for hva man kan gjøre av endringer og vedlikeholdsarbeid, selv i sin egen leilighet. Når det gjelder fellesarealer inne og ute har leietakere som oftest ikke noen påvirkningsmulighet overhodet.

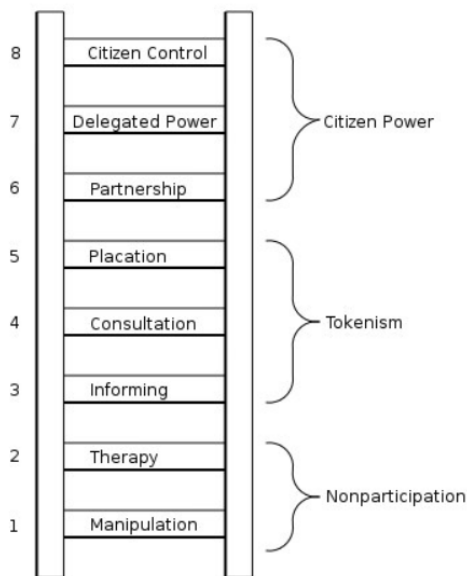
For leieboerforeningen er arbeidet for å styrke beboernes medvirkningsmuligheter et viktig tema, og representanter for foreningen har sammen med forskere fra Arbeidsforskningsinstituttet jobbet med å utvikle metoden «Boindeks» (Brattbakk, Woll, Aunan & Aasen, 2019) hvor målet er å få frem leieboernes stemme og bidra til større grad av medvirkning. Leieboerforeningen har også vært aktive i Nedenfra Ideelt AS sitt arbeid med «Boligmerket» (Pedersen O., 2022), en mulig fremtidig sertifiseringsordning for utleieboliger, hvor det forslås at man stiller krav om tilrettelegging for beboermedvirkning og beboerorganisering for utleiery som ønsker å bli sertifisert, i tillegg til å stille krav om årlige beboerundersøkelser.

Utleieboliger hvor medvirkning er vektlagt som f.eks. Svartlamon i Trondheim, synliggjør også hvor viktig dette er i forhold til beboernes eierskap til sitt eget hjem og opplevelse av fellesskap med naboer. Svartlamons driftsmodell er basert på at de fleste praktiske oppgaver knyttet til drift av boliger og uteområder blir utført av beboerfellesskapet i form av f.eks. felles dugnader, og at beboerne tar hånd om nødvendig drift og vedlikehold av sin egen bolig. Beboerfellesskapet, hvor den enkelte beboer har en rolle i fellesskapet og også blir kreditert for den innsatsen man gjør, motiverer folk til innsats. I Svartlamon boligstiftelsen overtar nye beboere leiligheter hvor de må regne med å gjøre noe oppgradering og flikking selv. Sammen med langvarige kontraktsforhold fører dette til at beboerne føler større tilhørighet til boligen, betrakter den som sitt hjem, og tar bedre vare på leiligheten og omgivelsene rundt. (Narvestad & Støa, 2019; Narvestad, Nielsen & Forshaug, 2021; Narvestad R.A, Støa E, Nielsen B.F, 2022)

Medvirkning kan organiseres på mange ulike måter og gi beboerne ulike grader av innflytelse og ansvar. Arnsteins «medvirkningsstige» (Arnstein, 1969) er antagelig den mest kjente teoretiske modellen for å beskrive medvirkning. Modellen illustrerer medvirkning som en visuelt lettfattelig stige med ulike trinn som representerer ulike grader av innflytelse og makt for innbyggerne som deltar. De laveste trinnene beskriver prosesser med lav grad av innflytelse hvor borgerne kun får informasjon eller i verste fall blir manipulert, de mellomste nivåene tilbyr større grad av reell påvirkningsmulighet, mens de øverste nivåene refererer til full beboerkontroll. I de fleste tilfeller vil et medvirkningsprosjekt befinne seg et sted midt på stigen hvor beboere har en reell innflytelse, mens boligeier fremdeles sitter med overordnet kontroll og ansvar.

Arnsteins medvirkningsstige har fått mye kritikk for å være normativ ved å ensidig beskrive medvirkning som et attraktivt gode for beboere. De høyeste trinnene på stigen ansees som «de beste» mens lavere grader av medvirkning ikke fremstilles som like mye verdt. Ved forskning på medvirkningsprosesser opplever imidlertid mange forskere at beboere ofte ikke er interessert i å medvirke (Tritter & McCallum, 2006). De er også selektive i forhold til hvilke temaer de engasjerer seg i og i hvor stor grad de velger å påta seg roller og ansvar, og engasjementet er ofte styrt av egeninteresse (Collins, K. & Ison, R. 2006).

Medvirkning på de øverste trinnene kan være givende, men krevende for beboerne, og det er ikke gitt at «Svartlamon-modellen» passer overalt. Et viktig funn fra prosjektet «Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse» var at medvirkningsmodeller må skreddersys for ulike beboergrupper, siden disse ofte har svært ulik kapasitet og interesse for å medvirke (Narvestad, Nielsen & Forshaug, 2021).



Illustrasjon: Arnsteins's ladder of citizen participation. Sherry Arnstein, 1969

Tillit er en viktig forutsetning for medvirkning (Hurlbert M. & Gupta J. 2015). Manglende tillit er ofte er en utfordring i beboergrupper med mange fremmedkulturelle med asylsøker- eller flyktningbakgrunn. Også mange etnisk norske beboere med dårlige erfaringer med f.eks. NAV eller andre offentlige instanser har en grunnleggende mistillit til autoriteter som kan smitte over på forholdet til utleier (Breimo et. al, 2022) Under slike forhold kan en medvirkningsprosess som har fokus på grunnleggende kontakt og dialog mellom beboere og utleier ha stor verdi.

Første trinn på medvirkningsstigen er å sørge for at informasjon fra utleier blir mottatt og forstått av leietakere, noe som ikke skal tas for gitt i utleieboliger med f.eks. fremmedspråklige eller analfabeter. Informasjon skaper forutsigbarhet og trygghet for leietakerne. Dette er viktig i seg selv, men danner også fundament for medvirkningsmodeller og tiltak som befinner seg lengre oppe på medvirkningsstigen. Når

beboerne også får mulighet til å uttrykke sin mening om boforholdet overfor utleier skapes neste trinn på stigen; dialog. Om dialogen i tillegg fører til at beboere får en viss grad av reell påvirkningsmulighet på sin bosituasjon uten at de pålegges for stort ansvar, kan man være på et nivå på medvirkningsstigen tilsvarende konsultasjon (Consultation). I Arnsteins modell tilsvarer dette et nivå av «skinndemokrati», (Tokenism) men ut fra vår tidligere forskning mener vi at dette nivået kan være ønskelig, realistisk og tilstrekkelig for svært mange uteleieboligprosjekter. Denne hypotesen ønsker vi bl.a. å teste ut gjennom dette prosjektet, og det er en viktig del av analysen og diskusjonen av forskningsfunn fra de tre pilotene å avdekke under hvilke forutsetninger ulike grader av beboerinnflytelse og ansvar gir mest optimal effekt for bomiljøet.

Fellesarealer og møteplassers betydning for bomiljøet

Forskning på norske utleieboliger generelt og kommunale utleieboliger spesielt viser at leietakerne er godt fornøyde med leilighetene sine, mens det er større utfordringer knyttet til fellesareal og bomiljø. (Brattbakk, Woll, Aunan & Aasen, 2019; Narvestad, Nielsen & Forshaug, 2021). Samtidig understrekes bomiljøets potensial som arena for integrering av ulike grupper (Brattbakk, Woll, Aunan & Aasen, 2019).

Fellesarealene har potensial for å bidra til utvikling av sosiale nettverk (Barnes, 1954) i beboergruppen med både sterke og svake sosiale bånd. Studier av bomiljø viser at naborelasjoner kan utvikles til nære vennsksrelasjoner med sterke bånd, men kanskje like viktig er de «svake», mindre forpliktende relasjonene hvor beboere som tilhører ulike minoriteter og står i fare for utenforskap, i større grad kan bli inkludert i samfunnet gjennom å delta i nettverket (Granovetter, 1973). De svake båndene i bomiljøet kan uttrykkes som interesse, høflighet og respekt overfor naboer, og det er et mål for dette prosjektet at både selve medvirkningsprosessen og det fremtidige resultatet av denne; utforming og avtaler om bruk av fellesarealene, kan bidra til dannelse av denne typen bånd. Samtidig må man også være oppmerksom på at det i visse situasjoner ikke er aktuelt å etablere sosiale bånd mellom naboer. Noen mennesker går ganske enkelt dårlig sammen, og det er

viktig å erkjenne dette for å legge til rette for at beboere ikke bare kan etablere kontakt, men også regulere uønsket kontakt når situasjonen tilsier det.

Forskning fra utleieboliger (Narvestad, Nielsen & Forshaug, 2021) og innspill fra pilotprosjekt-eier Frost eiendom viser flere utfordringer knyttet til bruk av fellesarealer og møteplasser. Blant de viktigste er klikkdannelser i områder tenkt som møteplasser og samlingspunkter for beboere. Baksnakking, sladder og støyende adferd i gruppen som samles, bidrar til negativ sosial kontroll, og at andre beboere føler seg utestengt eller unngår møteplassen på grunn av ubehag (Narvestad, Nielsen & Forshaug, 2021). Klikkdannelser i innendørs- og utendørs fellesarealer bidrar dermed til territorialisering, ved at enkelte toneangivende grupperinger legger beslag på området og stenger andre ute. Sammensetning av beboergruppen kan spille en rolle her. En bred sosial miks kan føre til mindre risiko for at enkelte grupper blir dominerende og skyver andre ut. I mange uteleieboligbygg er imidlertid beboergruppen gitt, og man må ta utgangspunkt i de eksisterende forhold.

Gjennom dette prosjektet ønsker vi å bidra til at negativ sosial kontroll endres til noe positivt. Ved å sette i gang medvirkningsprosesser i de tre pilotene gir prosjektet beboere en mulighet til å møte hverandre og utleier for å etablere kontakt, dialog og tillit. Det er et mål å gi beboerne eierskap og tilhørighet til fellesområdene og gjennom dette engasjement og opplevelse av ansvar i forhold til utvikling av bomiljøet. Gjennom medvirkningsprosessen er det ønskelig å etablere spilleregler for adferd i ulike fellesområder som for eksempel; Hvor er det lov til å røyke? Når skal latteren og den gode, men høylutte diskusjonen stilne på uteplassen som ligger noen få meter unna andre beboeres soveromsvindu? Hvilke aktiviteter ønsker vi at fellesområdene skal romme? Fra både Mellomveien 17 og 19 og Ola Frosts vei 4 nevnes det at beboer har Facebook-grupper for gjenbruk og bytte av klær og utstyr. Ville det berike fellesarealene og bomiljøet at disse aktivitetene får et fysisk sted å utfolde seg?

Medvirkningsprosessene i regi av prosjektet er tidsavgrenset og knyttet til konkrete arealer og byggeprosjekter. Ved å skape engasjement og eierskap er det kanskje mulig å inspirere beboere til å sette i gang beboerstyrede aktiviteter på mer permanent basis som varer utover prosjektets gjennomføringsperiode. I Mellomveien 17 og 19 har forventninger om beboerstyrede aktiviteter blitt presentert for beboere allerede i rekrutterings- og innflyttingsprosessen, mens de andre to pilotene ikke har en beboergruppe hvor dette har vært aktualisert. Er det mulig også i disse to prosjektene å skape ringvirkninger av den ovenfra-og-ned initierte medvirkningsprosessen som foregår i regi av vårt prosjekt slik at det oppstår et motsvar nedenfra-og-opp i form av ulike beboerinitiativer?

Prosjektets forankring i områdeprogrammene for Lademoen og Tempe-Sorgenfri

Formannskapet i Trondheim kommune vedtok i 2021 at Lademoen og Tempe-Sorgenfri levekårssoner prioriteres som områder for nye områdesatsinger i Trondheim (Trondheim kommune, 2021). Målet for områdesatsingene er å bidra til at de som bor i området skal kunne leve gode liv i sitt lokalsamfunn. Trygghet og trivsel er viktige stikkord i denne sammenheng. Alle de sentrumsnære levekårssonene kjennetegnes ved en stor andel leieboliger og høyt gjennomtrekk av beboere, noe som påvirker stabilitet og beboersammensetning i områdene. Med nærhet til universitetet, høgskole og sentrumsfunksjoner er disse områdene populære blant studenter. Det bor også barnefamilier i de sentrumsnære levekårssonene, og en stor andel av disse bor trangt.

Bydelen Lademoen spiller en viktig rolle i utviklingen av sentrale deler av Trondheim, og store prosjekter og planer endrer bydelen og bydelens umiddelbare nabolag. Områdesatsingen skal bidra til sosial bærekraft ved at flere blir hørt, og at økt livskvalitet tilkommer alle som bor i bydelen. Aktuelle tema vil for eksempel være styrking av bomiljø og fysisk nærmiljø, og styrking av sosiale og kulturelle tiltak.

Store prosjekter og planer er også i ferd med å endre bydelen Tempe-Sorgenfri og dens nærmeste nabolag. I disse prosessene kan en områdesatsing i bydelen bidra til at økt livskvalitet tilfaller alle, og at prosessene forankres blant bydelens innbyggere. Områdesatsingen vil bidra til utbedring av bomiljø og fysisk nærmiljø, bedre forbindelser mellom de ulike områdene og befolknings- og aldersgrupper, og fokus på sosiale møteplasser. Tempe-Sorgenfri har den høyeste andelen leieboliger i hele Trondheim, og kommunen ønsker derfor å etablere et godt samarbeid med den største private utleier, Frost Eiendom, for å videreutvikle bomiljøet.

Prosjektet «Medvirkning ved utforming og bruk av fellesarealer i utleieboliger» har ønsket å bidra til at målsettingene for de to områdeløftene blir nådd. To av de tre valgte pilotene for prosjektet befinner seg derfor innenfor bydelene i områdeløftet, Mellomveien 17 og 19 på Lademoen og Ola Frosts vei 4 på Tempe-Sorgenfri. Prosjektet deler områdesatsingens visjon om medvirkning for å skape dialog med alle sosiale grupperinger som bor i bydelene. Leietakere er en særlig viktig gruppe i denne sammenheng siden gruppen generelt har mindre innflytelse på sine boliger enn boligeiere, og områdene Lademoen og Tempe-Sorgenfri har en svært stor andel leietakere. Pilotprosjektet på Tempe er eiet og driftet av Frost eiendom AS, og har en stor andel trangbodde barnefamilier hvorav mange ikke-vestlige innvandrere. Områdeløftet har en målsetting om å skape gode møteplasser i de to bydelene, og vårt prosjekt har ønsket å bygge opp under dette ved å fokusere på boligenes fellesarealer inne og ute, og hvordan disse gjennom medvirkning kan utvikles til å bli samlende og støttende for bomiljøet i stedet for å være problemskapende.

Metode: Casestudie med tre ulike piloter

For å kunne studere ulike modeller med ulikt nivå av medvirkning undersøker prosjektet medvirkningsprosesser i tre ulike pilotbygg i en sammenliknende case-studie.

Medvirkningsstrategien som velges for hver pilot (case) er basert på den aktuelle beboergruppens vurderte medvirkningskapasitet. Prosjektets analyse og diskusjon har fokus på medvirkningsarbeidets måloppnåelse med hensyn til bomiljø, nabokontakt og trivsel, og både kvalitative og kvantitative data er innhentet fra casene for å underbygge den faglige diskursen.

Opplevelse av forbedring av bomiljøet som følge av endringer i bruk og ny utforming av fellesarealer er undersøkt, men hovedeffekten av arbeidet med fellesarealene vil ligge lenger frem i tid, siden byggearbeidene vil strekke seg utover prosjektperioden. Det har vært et poeng at pilotene har ulik ambisjon med hensyn til beboernes rolle hvor f.eks. selv lave nivåer av medvirkning som bedre informasjon om boligeiers tiltak i bygget og regler for bruk av fellesarealer, er et medvirkningstiltak som kan ha verdi for bomiljøet ved å skape tillit og forutsigbarhet. Metodene for datainnsamling i hvert case er nærmere beskrevet under de ulike pilotenes delkapitler. Datainnsamling i alle de tre pilotene er gjennomført med gjeldene krav til personvern og godkjent av SND (Norsk senter for forskningsdata AS).

I tillegg til å velge case hvor det er aktuelt å prøve ut medvirkningsprosesser på ulike trinn på Arnsteins medvirkningsstige, og beliggenhet innenfor Trondheims nye områdeløft, ser forskergruppen det som en fordel å gå videre med etablerte piloter fra prosjektet «Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse». To av casene: Mellomveiene 17 og 19 og Yrkeskolevegen 20, videreføres derfor fra dette prosjektet. Prosjektet bygger dermed videre på etablerte nettverk, beboerkontakter og empiri fra de to pilotene hvor medvirkningsprosessene som ble studert i det forrige forskningsprosjektet var i en veldig tidlig fase. Vi ønsker å følge den videre utviklingen av medvirkningsprosessene i de to casene hvor koronapandemien også var til hinder for å utvikle medvirkningsprosesser som fullt ut svarte til ambisjonsnivået i det forrige prosjektet.

Aktiviteter

Prosjektet består av fem delaktiviteter. De to første omfatter kartlegging av beboergrupper og bygninger, den tredje innebærer utvikling av medvirkningsstrategier for uttesting i pilotene, og den fjerde utprøving av de aktuelle medvirkningsaktivitetene i pilotene. I den femte delaktiviteten gjennomføres en evaluering av medvirkningstiltakene.

Delaktivitet 1: Kartlegging av beboergruppene i de tre aktuelle pilotprosjektene

Delaktivitetens mål er å undersøke kapasitet og potensial for medvirkning der f.eks. pilotenes beboermiks vil kunne være avgjørende for om beboerne kan løse enkle driftsoppgaver i fellesskap. Tilstedeværelse av beboere som er motivert for å sette i gang aktiviteter er interessant å undersøke, i tillegg til generell interesse for medvirkning og tro på at medvirkning kan resultere i et bedre bomiljø. Metodene for datainnsamling varierer i de ulike pilotene avhengig av hvilke data som foreligger om beboergruppene i forkant, og hvilke datainnsamlingsmetoder forskerne mener er mest tjenlige. For de to pilotene som var med i forrige prosjekt foreligger en god empirisk base som kun trenger noe supplering blant annet som følge av endringer i beboergruppen i løpet av det siste året. Hovedtyngden av arbeid under denne delaktiviteten har derfor foregått i Ola Frosts vei 4. Fra tidligere prosjekter (Narvestad, Nielsen & Forshaug, 2021) har vi erfaring med at «Gå-tur» intervjuer kan fungere godt i møte med fremmedspråklige informanter som det er vanskelig å få i tale, og denne metoden er derfor videreført i Frosts bygg. I tillegg benyttet vi også en digital spørreundersøkelse som verktøy i kartleggingen, samt informasjon fra Frost eiendom om beboersammensetning i ulike deler av Frost-området.

Delaktivitet 2: Kartlegging av pilotbyggenes muligheter for å skape gode fellesarealer

Mål for delaktiviteten er å studere byggenes fellesarealer med sikte på at de skal understøtte godt bomiljø fremfor å bli en kilde til mistrivsel. Delaktivitetens data baserer seg på observasjoner av bruk av arealene og intervjuer med beboere for å få innblikk i deres opplevelse av dem. Bygningstegninger og foto er også benyttet som data. Det har vært et mål å bidra til å skape gode møteplasser for beboerne som også ivaretar muligheter for at den enkelte beboer kan benytte arealene uten å føle et uønsket press om å være i kontakt med andre. Den enkelte beboers behov for grenser og integritet skal ivaretas. Kvalitative data om bruk, trivsel og trygghet i fellesarealer er innhentet ved hjelp av «Gå-tur» intervjuer med beboere, fokusgrupper og observasjon. Dette vil også være viktig temaer i beboermøter og arbeidsverksteder sammen med ønsker om ny utforming og ideer til ny bruk. I likhet med delaktivitet 1 finnes her også relevante data fra det forrige forskningsprosjektet som bygges videre på med enkelte suppleringer. Ola Frosts vei 4 har derfor også mest fokus i denne delaktiviteten.

Delaktivitet 3: Utvikling av medvirkningsstrategier for uttesting i hver pilot.

Målet for delaktiviteten er å utvikle medvirkningsstrategier i samarbeid mellom boligeier/drifter og forskere som tar utgangspunkt i kartlegging av medvirkningskapasitet og interesse i beboergruppen, og kartlegging av aktuelle fellesarealer som kan danne fokus for medvirkning. De ulike boligeiernes firmapolicy og driftsmodeller influerer også på valg av medvirkningsaktiviteter. Strategiene tar også utgangspunkt i forskningsfunn fra «Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse.»

Delaktivitet 4: Utprøving av medvirkningsprosesser gjennom beboermøter og arbeidsverksteder.

Målet for delaktiviteten er å avdekke i hvilken grad medvirkningsopplegget klarer å fenge beboerne og skape engasjement. Er det mulig å etablere langsiktig medvirkning eller er det fare for at gnisten dør ut etter at forskningsprosjektet er avsluttet? Vi har undersøkt hvordan medvirkning blir forankret i beboergruppe og hos utleier, og om valgt medvirkningsnivå har truffet riktig på medvirkningsstigen i forhold til beboergruppens og utleiers kapasitet og behov. I tillegg til å fungere som uttesting av valgt medvirkningsstrategi, vil arbeidsverkstedenes fokus på bruk, trivsel og

trygghet i fellesarealer få frem beboernes ønsker om ny utforming og ideer til ny bruk. Dette materialet vil danne utgangspunkt for det videre arbeidet med rehabilitering, drift og vedlikehold av fellesarealene i pilotene. Forskerens rolle og metode for datainnhenting har variert mellom de ulike pilotene, og er nærmere beskrevet under pilotenes egne delkapitler.

Delaktivitet 5: Evaluering av beboermedvirkningens effekt på bomiljøet.

Delaktiviteten har hatt som mål å fremskaffe data som viser hvordan bomiljøet påvirkes av medvirkningsprosessen. Beboere som ble intervjuet eller svarte på digitale spørreundersøkelser ble bedt om å vurdere bomiljøet med henblikk på trygghet, trivsel, nabokontakt, tilhørighet, opplevelse av medbestemmelse og konkret bruk av fellesareal. Det har vært viktig å avdekke hvilke egenskaper ved medvirkningsprosessene som er viktigst for å oppnå bedring av bomiljøet. Dette gjelder blant annet hvor stor påvirkningsmulighet beboerne har, og hvilke roller og ansvar de forventes å ta på seg. Effekt av de fleste fysiske endringer i fellesarealene som har vært fokus for flere av medvirkningsprosessene, er ikke målbare ved prosjektavslutning, siden gjennomføringen av fysiske tiltak trenger tid utover gjennomføringsfasen for prosjektet. Oppgradering av Ola Frosts vei 4 vil f.eks. planlegges å finne sted i 2024. Det er derfor bomiljøeffekten som følge av selve medvirkningsprosessen som vil bli studert.

Om denne rapporten

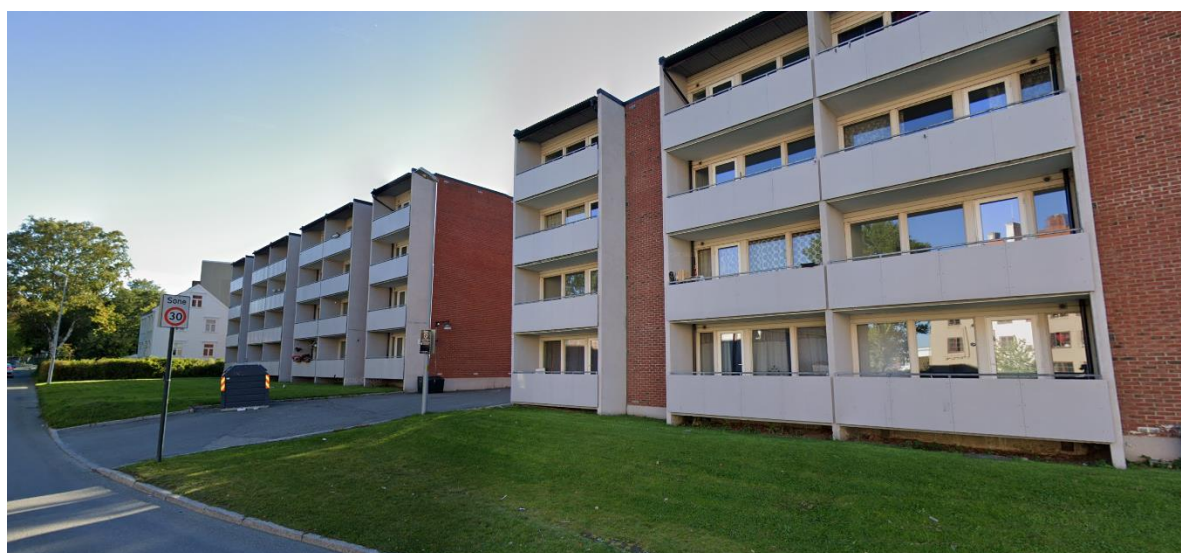
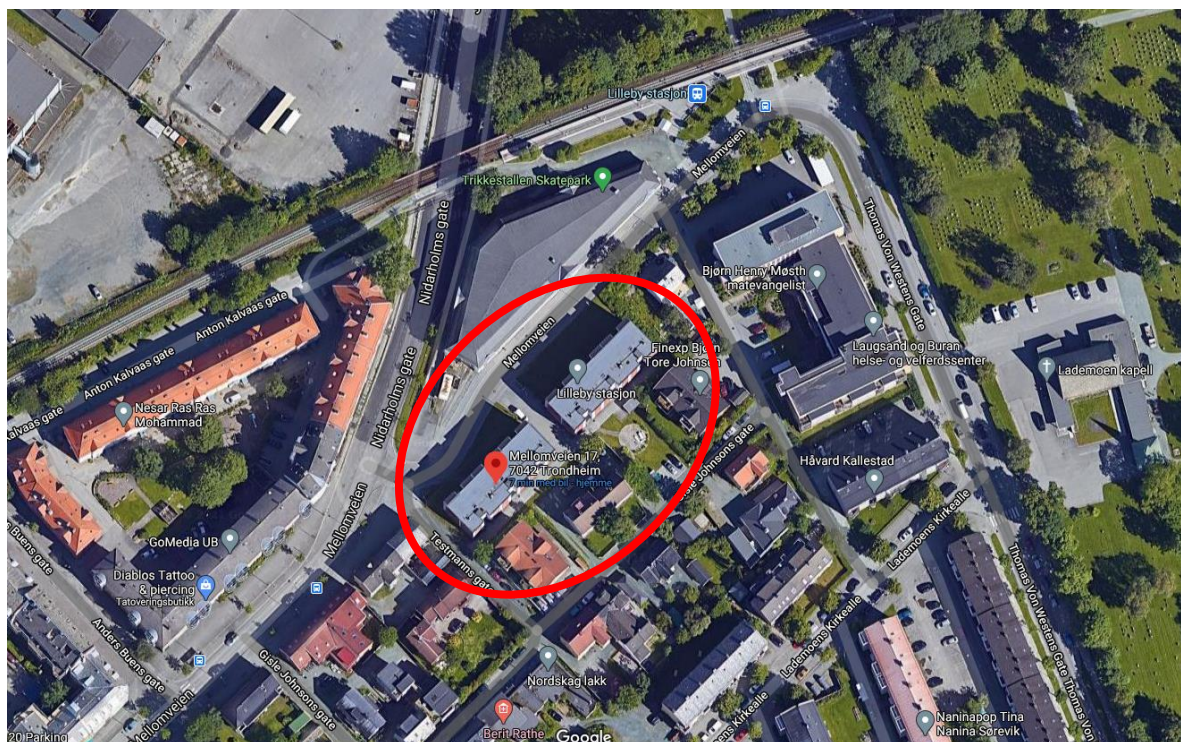
Første del av rapporten beskriver prosjektets problemstilling, målsetting og bakgrunn. Rapporten behandler deretter de tre pilotene i hvert sitt delkapittel som består av

- Presentasjon av piloten
- Beskrivelse av forskningsmetode
- Gjennomgang av empiriske funn knyttet til:
 - Bomiljø
 - Medvirkning
 - Fellesarealer
- Delkapittelkonklusjon

På basis av dette diskuterer vi til slutt de ulike medvirkningsmodellenes egnethet basert på ønsket effekt for bomiljøet og gjennomførbarhet, før vi trekker konklusjoner med utgangspunkt i prosjektets målsettinger.

Pilot 1: Mellomveien 17 og 19

Pilotprosjektet er en av to piloter som også var pilot i prosjektet «Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse». Ved avslutning av forrige prosjekt var den nye beboergruppen nettopp flyttet inn i blokkene. Det medvirkningsbaserte nabolaget som den nyrekrutterte beboergruppen var plukket ut for å skape var fortsatt ikke etablert, og det ble derfor besluttet å følge piloten videre for å observere og evaluere utviklingen i bomiljøet.



Fasade mot nordvest

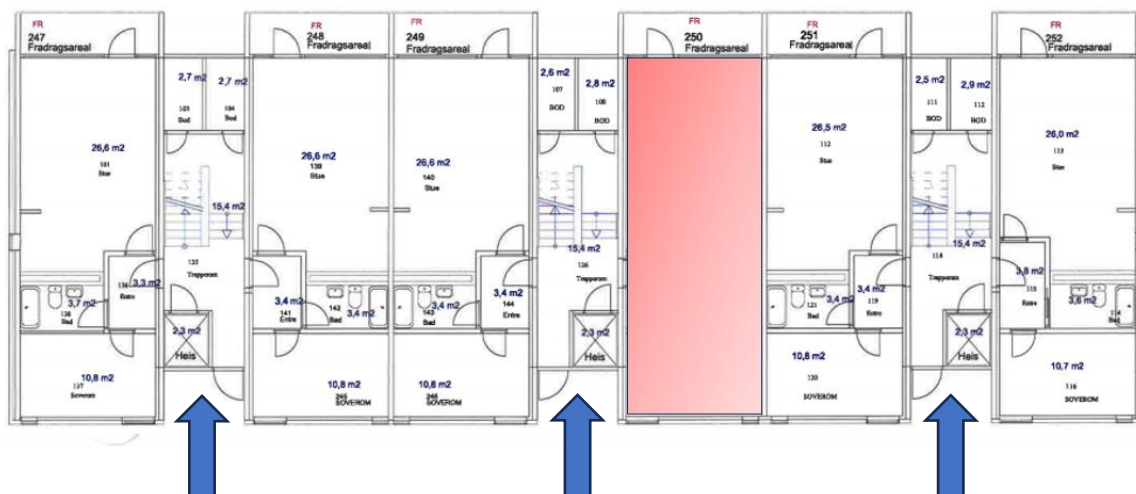
Beliggenhet

Mellomveien 17 og 19 er to separate boligblokker med en sentral beliggenhet på Lademoen ca 1 km fra Trondheim sentrum. Byggene ligger innenfor Trondheim kommunes områdeløft for Lademoen. På sydsiden av blokkene er det mindre trehusbebyggelse med tilhørende hager, mens det på andre siden av Mellomveien er gammel leiegårdsbebyggelse. Vis a vis blokkene ligger Trikkehallen

skatepark, og i nordvest finner vi Buran helse- og velferdssenter og Lademoen kirkegård. Det er god kollektivtilgjengelighet i området.

Bygninger

De to fire-etasjes leilighetsblokkene har til sammen 30 toromsleiligheter på 45 m² og åtte familieleiligheter på 90 m² fordelt på seks oppganger. Det er heis i blokkene, og alle leiligheter har egen balkong. Standarden er nøktern men ordentlig. I kjelleren på hver blokk er det foruten bodere og felles vaskerom, også store tilfluktsrom som har potensial for økt bruk i fredstid. På begge sider av blokkene er det grøntarealer hvor det kan være mulig å anlegge hage og parseller for urban dyrking.



Plantegning som viser første etasje i hver blokk. Rødt felt viser fellesleilighet

Driftsmodell

Mellomveien 17 og 19 på Lademoen driftes av Svartlamon boligstiftelse og eies av Boligstiftelsen i Trondheim. Leilighetene ble tidligere driftet som kommunale boliger, men Boligstiftelsen i Trondheim sa opp sin leieavtale med kommunen i 2020, og ny beboergruppe flyttet inn i august 2021. I tråd med Svartlamons medvirkningsbaserte driftsmodell inspirert av Lokal Agenda 21, er planen at beboerfellesskapet sammen skal kunne utføre de fleste vedlikeholdsoppgaver i bygg og uteområder, og ha en stor grad av ansvar og beslutningsmyndighet.

Beboergruppe

Blokkene var piloter i det Husbankfinansierte prosjektet «Utvikling av alternative boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse» i en fase hvor Svartlamon nettopp hadde overtatt driftsansvaret og hadde fokus på å sette sammen en beboergruppe som i fellesskap kunne ivareta driften av bygninger og uteområder. Svartlamon er i utgangspunktet assosiert med alternative, venstreorienterte miljøer i Trondheim med forgreninger ut til «intentional communities» i andre vestlige land (Sager, T., 2018; Narvestad, R. & Støa, E., 2019). Selv om det f.eks. er flere beboere med utenlandsk opprinnelse på Svartlamon, er disse vanligvis av vestlig herkomst, og svært få har bakgrunn fra asiatiske eller afrikanske land. Det var et mål med den aktuelle rekrutteringsprosessen å nå ut over denne kretsen og invitere nye grupper inn i fellesskapet. Man ønsket også innslag av ulike aldersgrupper, noe som ble tatt hensyn til under fordelingen for å oppnå en ønsket sosial mikse i blokkene. I tillegg var det viktig å hele tiden se på den samlede fordelingen av ressurser og behov hos beboerne som ble rekruttert.

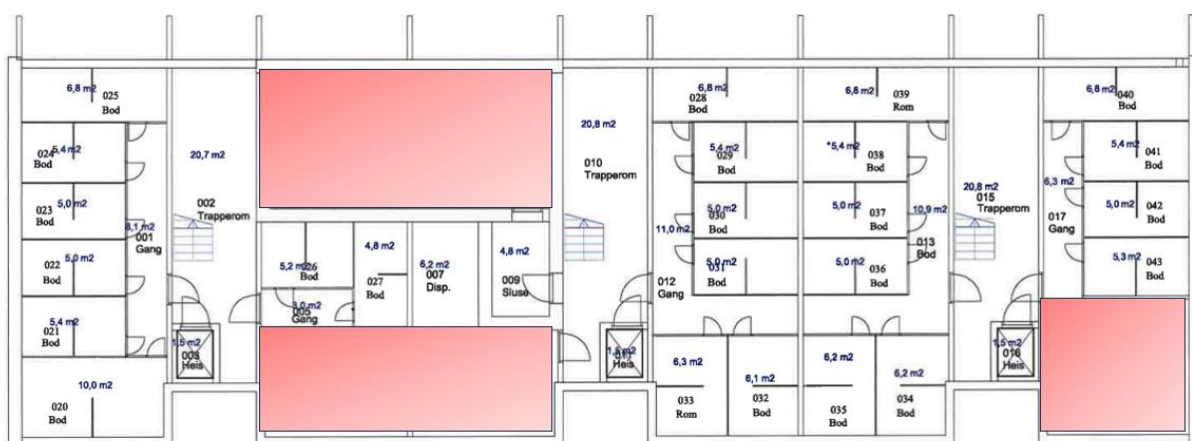
Utleiers ambisjoner for pilotprosjektet

Boligstiftelsen i Trondheim, Svartlamon boligstiftelse og forskergruppen ønsket å videreføre blokkene som pilot for å se på hvordan beboergruppen som ble satt sammen spesielt med tanke på å kunne fungere som et fellesskap, har utviklet seg etter at beboerne har bodd i leilighetene i et til to års tid. Tilbakemeldinger fra enkelte beboere tydet på at det var behov for et «dytt» for å få medvirkning og fellesskap til å fungere i tråd med intensjonene, og vi ønsket å studere hva et slikt «dytt» burde innebære i et fellesskap som forutsettes at skal være beboerstyrt og fungere «nedenfra og opp». Prosjektet har dermed en medvirkningsstrategi med beboerinnsats nær øverste nivå på Arnsteins medvirkningsstige (Arnstein, 1969). Boligstiftelsen i Trondheim vurderte Svartlamons driftsmodell som særlig interessant for sine boliger siden den viser at det er mulig å holde driftsutgifter, og dermed husleier, lave ved hjelp av beboerinnsett. I tillegg er modellen tuftet på verdien av sosialt fellesskap i nabolaget, både på grunn av den positive psykososiale effekten og for å kunne drifte bygningsmasse og uteområder effektivt og rimelig. Boligstiftelsen i Trondheim valgte derfor i løpet av 2020 å gå inn i et driftssamarbeid med Svartlamon boligstiftelse for blokkene i Mellomveien 17 og 19. Blokkene ligger ca. 300 meter fra Svartlamon og ble organisert som et eget «Svartlamon-nabolag», en modell som medfører ganske tett integrering med Svartlamon, og det ble derfor besluttet at man ønsket å rekruttere et visst antall daværende «Svartlamonitter» til blokkene for å sikre at Svartlamons kultur ble videreført i det nye nabolaget.

Daglig ledelse på Svartlamon har fulgt opp konkrete forespørsler fra beboergruppen Mellomveien 17 og 19, men har for øvrig inntatt en relativt tilbaketrukket rolle i forhold til medvirkningsprosessen. Tanken bak etableringen av et «Svartlamon-nabolag», er at beboergruppen skal være selvhjulpent. Ved å blande seg for mye inn fryktet daglig leder at beboerne skulle føle seg fratatt kontroll og makt. For at et beboerstyrt nabolag skal fungere må leietakerne føle at de selv sitter med ansvaret. Dette skaper forankring av medvirkningsarbeidet og er en forutsetning for å lykkes. Daglig ledelse har imidlertid uttrykt tvil med hensyn til om Svartlamon boligstiftelse burde ha satt klarere rammer og føringer ved oppstart av nabolaget. Styret i byggeier: Boligstiftelsen i Trondheim, ønsket i utgangspunktet at det ble vedtatt husordensregler for de to blokkene i Mellomveien, men siden dette ikke har vært praksis i Svartlamons andre nabolag ble denne tanken lagt bort.

Innendørs fellesarealer

I hver blokk er en av toroms leilighetene på 45 m² i første etasje satt av til gjesterom og felles møteplass. I tillegg er det lokaler i kjelleren som kan brukes f.eks. til verksteder eller øvingsrom. Familieleiligheter er et knapphetsgode i blokkene, og det er derfor behov for avlastningsareal utenfor leilighetene i form av felles areal.



Kjelleretasjeplan med røde felt som markerer fellesarealer.

Fellesarealene i kjelleren er på 76 m². Sammen med fellesleiligheten på 45 m² blir det 6,37 m² fellesareal per leilighet. Fellesarealet i kjeller har imidlertid lavere bygningsmessig standard enn f.eks. fellesarealene i sokkeletasjen i Yrkesskolevegen 20. Tilfluktsrommene i kjelleren er i underkant av 33 m². Da Boligstiftelsen i Trondheim og Svartlamon boligstiftelse overtok driftsansvaret for bygget i 2020 ble ikke tilfluktsrommene godkjent av Sivilforsvaret og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Flere utbedringer var nødvendig, og ansvaret for dette arbeidet ble lagt på kommunen som skulle tre ut av rollen som driftsansvarlig. Utbedringsarbeidet har svært forsinket, noe som har begrenset beboernes muligheter for å ta rommene i bruk. Krav om rydding av rommet innen 72 timer i tilfelle krig, gir også bruksmessige begrensninger, og rommene har ikke dagslys. Flere bruksområder har imidlertid blitt lansert, som bandøvingsrom og verksted, men det gjenstår å se hva som blir realisert når tilfluktsrommene omsider blir klar for bruk. I kjelleren er det også tre rom mindre rom avsatt til vaske- og tørkerom på til sammen ca 43 m². Dette arealet, som har noe dagslysinfall, men ikke utsyn, er også mulig å benytte til fellesareal. Heller ikke dette arealet er foreløpig (01.09.23) tatt i aktiv bruk. Fellesleilighetene i hver blokk er imidlertid i aktiv bruk og har flere ulike bruksområder.

Utendørs fellesarealer



Uteplass utenfor innganger til nr.19

Omriss av tomteareal

Tomtens fellesareal er på ca. 1880 m², noe som utgjør i underkant av 50 m² utendørs fellesareal per boenhet. Deler av arealet på nordvestlig side av mellomveien 17 er relativt smalt og ligger tett opp mot trafikkert vei. Generelt har utearealene på begge sider av nr. 17 lav kvalitet som uteoppholdsareal. Situasjonen på frem- og baksida av Mellomveien 19 er bedre. Blokkenes mest attraktive og benyttede uteoppholdssted ligger øst for nr. 19. Ved inngangene til blokken er det en populær sittegruppe med benker og bord. Stedet er godt skjermet fra trafikken i Mellomveien. Mellomveien 19. har også et noe bredere uteoppholdsareal mot Mellomveien enn nr.17, og det er trukket lenger bort fra veikrysset mot Nidarholms gate. Området er foreløpig lite brukt, men kan ha potensial ved bedre opparbeiding

Medvirkningsaktiviteter og datainnsamling

Forskerne i prosjektet har hatt mindre tett oppfølging av prosessen i Mellomveien 17 og 19 enn i Yrkesskolevegen 20. En viktig årsak til dette er at daglig ledelse i Svartlamon boligstiftelse har en annen rolleforståelse enn ledelsen i Boligstiftelsen i Trondheim. Mellomveien 17 og 19 defineres som et nabolag tilknyttet Svartlamon, og det forutsettes at hvert nabolag er beboerstyrt og selv setter i gang nødvendige dugnader, beboermøter og andre nabolagsaktiviteter. Daglig leder har en tilbaketrukket rolle, men gir støtte til beboerne hvis de henvender seg med en konkret forespørsel, eller hvis det oppstår konflikter som er såpass alvorlige at ekstern megling er nødvendig. Forskergruppen har inntatt den samme tilbaketrukne holdningen for å studere hva som skjer i et beboerfellesskap med liten grad av ekstern innblanding. Som følge av dette har vi valgt å ikke sette i gang egne forskerstyrte medvirkningstiltak.

Deltagende observasjon, i form av deltagelse i beboermøter, har vært blitt benyttet i piloten, men i mindre utstrekning enn i Yrkesskolevegen. Målsettingen med observasjonen har vært å få mer informasjon om hvordan en beboerstyrt pilot organiseres, hvem som stiller i møter, og hvem som er toneangivende i beboergruppen og tar initiativ. Møtedeltagelse har også blitt benyttet for å få kontakt med informanter, og observasjonsnotater har blitt sammenholdt med intervjumateriale for å gi et fylligere bilde av situasjonen i piloten.

Kvalitative dybdeintervjuer. I løpet av prosjektperioden ble det fortatt dybdeintervjuer med fem beboere i piloten, hvor beboermedvirkningens rolle og utforming og bruk av fellesarealer ble belyst. Beboergruppens sammensetning var også et viktig tema, siden gruppen i utgangspunktet ble håndplukket med bakgrunn i Svartlamons tidligere erfaringer med hvordan man skaper en god sosial mix. Beboergruppen skal kunne løse driftsoppgaver i fellesskap, og det var derfor svært interessant å høre beboernes vurderinger med tanke på hvordan beboerfellesskapet fungerte, og i hvilken grad de faktisk klarte å gjennomføre beboerstyrte aktiviteter og ta hånd om nødvendige vedlikeholdsoppgaver i tråd med forventningene.

Digital beboerundersøkelse ble arrangert i august 2023, i siste fase av prosjektperioden. Undersøkelsen fulgte omtrent samme mal som i Yrkesskolevegen hvor målet var å få mer informasjon om beboergruppens sammensetning, opplevelse av bomiljøet og interesse for medvirkning, samt å undersøke om beboerne syntes beboermedvirkningen hadde positiv betydning for nabofellesskapet. Undersøkelsen var i tillegg utvidet med flere spørsmål som angikk den konkrete driftsmodellen for Mellomveien som er tilnærmet identisk med den som benyttes på Svartlamon. Flere av spørsmålene hadde åpne fritekstsvar, og generelt en mer kvalitativ enn kvantitativ karakter. Oppslutningen om undersøkelsen var god med 28 svar (0,74 svar per leieforhold) og data herfra utgjør derfor den viktigste empirien i piloten.

Omstendigheter som kan ha påvirket datainnsamlingen Svartlamon boligstiftelse leier Mellomveien 17 og 19 fra Boligstiftelsen i Trondheim, og fremleier til beboerne gjennom en egen driftsavtale. Som beskrevet i forordet har boligstiftelsen i Trondheim vært truet av nedleggelse gjennom hele prosjektperioden, og driftsavtalen mellom Svartlamon boligstiftelse og boligstiftelsen i Trondheim har vært i fare. Situasjonen har utvilsomt vært en belastning for beboerne i Mellomveien, og vårt arbeid i forskningsprosjektet har derfor blitt påvirket av situasjonen. Tendensen vi har sett i beboergruppen i Mellomveien er imidlertid at mange beboere tar opp kampen og engasjerer seg til støtte for å bevare hjemmene sine og det unike botilbudet. Mange beboere fra Mellomveien og fra det øvrige Svartlamonmiljøet var f.eks. til stede på publikumsgalleriet da bystyrevedtaket om oppløsning ble fattet den 31.08.23. Det har også vært relativt enkelt for forskningsprosjektet å få bred respons fra beboere i siste fase av prosjektet da den digitale undersøkelsen ble gjennomført.

Funn fra datainnsamling i Mellomveien 17 og 19

Bomiljø

Beboergruppe

Spørreundersøkelsen som ble gjennomført i mellomveien 17 og 19 fikk bred oppslutning blant beboerne med 28 svar fordelt på 38 leiligheter. Den antas derfor å gi et godt bilde av situasjonen i bomiljøet, beboerens holdning til medvirkning og bruk av fellesarealer innendørs og utendørs. Utvalget som har svart på undersøkelsen synes heller ikke å ha vesentlige skjevheter i forhold til sammensetning av beboergruppen. Lik andel menn og kvinner i alle aldersgrupper og med ulik etnisk bakgrunn har svart.

Beboergruppen i Mellomveien 17 og 19 ble satt sammen etter en grundig utvelges prosess gjennomført av Flytte- og koordineringsgruppa (FLYKO) på Svartlamon våren 2021. Det er derfor spesielt interessant å se på hvordan beboerne selv vurderer sammensetningen av beboere i blokka de bor i. Her svarer 39,3% at beboersammensetningene fungerer er veldig godt mens hele 60,7% svarer at den fungerer ganske godt. Ingen oppgir altså å være direkte misfornøyd, men antallet som er ganske godt fornøyd viser at det allikevel er rom for forbedringer i forhold til beboergruppens sammensetning. Ikke uventet er det sterk sammenheng mellom hvor fornøyd beboere er med beboersammensetningen og hvor fornøyd de er med nabofellesskapet. Alle (100%) som er veldig godt fornøyd med beboersammensetningen også er veldig godt fornøyd med nabofellesskapet, mens bare 35% av de som er ganske godt fornøyd med beboersammensetningen er veldig godt fornøyd med nabofellesskapet. Det er ingen vesentlig forskjell mellom svarene til beboere i de to ulike blokkene. Hvis man ser på familiesituasjon er det imidlertid klare tendenser til at enslige er veldig godt fornøyd med beboersammensetningen (75%), mens flerpersoneusholdninger, både par, enslige foreldre og par med barn i langt mindre grad er veldig godt fornøyd. Av aleneforeldre er f.eks. kun 14,3% veldig godt fornøyd. Tilsvarende andel veldig godt fornøyd for par er 20% og par med barn er 37,5%.

Trivsel

Resultater fra den digitale spørreundersøkelsen viser at respondentene stort sett trives godt i nabolaget i mellomveien 17 og 19, hvor 60,7% svarer at de trives veldig godt, 39,3% ganske godt og ingen (0 %) ikke så godt. Det er også god kontakt mellom beboere; 46,4% av respondentene oppgir at de daglig slår av en prat med naboer i blokka der de bor, og bare 10,7% snakker sjelden eller aldri med naboen. 92,9% opplever sjelden eller aldri ubehagelig støy, konflikter eller utrygghet i blokka eller nabolaget, og kun 3,6% av respondentene planlegger å flytte fra området i løpet av det neste året. For 75% av respondentene har noen av naboene blitt venner som de treffer ofte.

Mangfoldig fellesskap

Respondentene i spørreundersøkelsen valgte å flytte til mellomveien 17 og 19 ut fra mange ulike behov og motiver. Mange hadde opplevd ustabile og vanskelige boforhold og ønsket en rimelig bolig med langvarige kontraktsforhold med mulighet for å forme omgivelsene sine i et sosialt fellesskap med andre. En del av dem har tidligere bodd på Svartlamon og så på boligene i Mellomveien som en mulighet til å få en litt større bolig med bedre standard, men samtidig beholde tilknytningen til Svartlamon miljøet. Flere av dem uten tidligere Svartlamon-tilknytning hadde også et idealistisk og aktivistisk perspektiv og syntes det var spennende å være med å utvikle den 3.boligsektor i Norge. Informantene som ble intervjuet oppgir også flere av de samme grunnene til at de valgte å flytte til Mellomveien. Rimelig husleie har vært viktig for dem også, men det mest gjennomgående motivet har vært ønsket om å bli del av et aktivt nabofellesskap:

«kjente for så vidt ene naboen, men det å liksom komme inn i en sånn type fellesskap som handler om medvirkning, så var det her mye mer attraktivt enn å – og så når en først er alene, å bo i et slags fellesskap, det føles som en trygghet, gjør det tross alt. Det å bo i en blokk og vite, kjenne folk som bor to ganger ved siden av, det er ikke – det har jeg ikke vært vant med.» (mann i 50 årene)

Den rimelige husleien muliggjør stor grad av medvirkning i bomiljøet:

«Jeg kan jobbe 60- 80%, ha råd til husleia, bidra på en måte i nærmiljøet og faktisk studere samtidig. Det er ja utrolig positivt.» (mann i 30-årene)

Det bor mange ulike mennesker i blokkene og livsfase, familiesituasjon, bakgrunn og tidligere tilknytning til Svartlamon-miljøet varierer. Kunstnere med varierende inntekt er det flere av, noe som bidrar til et stimulerende miljø hvor beboere f.eks. holder kunstutstilling i kjelleren eller inviterer til konserter, teateroppsetninger og andre arrangementer i nærmiljøet. Det er ikke hybler eller kollektiv i blokkene og derfor få beboere i 20-årene. Alle andre aldersgrupper og husholdningstyper er imidlertid representert. I motsetning til Svartlamon-boligene har blokkene i Mellomveien heis og er rimelig godt tilrettelagt for eldre. Foreløpig er det ikke så mange av de eldste som har flyttet inn, men dette kan bli endret i fremtiden f.eks. ved at flere som bor på Svartlamon i dag etter hvert har bruk for en mer tilrettelagt bolig. Det er Svartlamons flytte- og koordineringsgruppe (FLYKO) som står for boligtildelingen, og enkelte informanter bemerker at dette er en fordel med tanke på å unngå konflikter knyttet til tildeling av bolig. Andre ønsker et mer kritisk fokus på FLYKOs rolle siden sammensetning av beboergruppen spiller en så viktig rolle for utviklingen av nabofellesskapet.

Fysiske omgivelers påvirkning

De fysiske omgivelsene i Mellomveien er svært annerledes i Mellomveien 17 og 19 enn på Svartlamon. På Svartlamon deler man boarealer innendørs i mye større grad, noe som fører til både mer kontakt og mer konflikt:

«Her har man jo, med de leilighetene her, så har man jo mye større mulighet til å trekke seg tilbake enn på Svartlamoen der du deler bad med folk og vaskerom, og du må på en måte alltid forholde deg til naboen dine....Det er godt det og men ja, det er noe som forsvinner av den følelsen av å bo nedpå Svartlamoen hvor man deler en oppgang med dusj og do, hvor 5, 6 leiligheter må rullere på og vaske dusjen og doen.» (kvinne i 30-årene)

Det er også mindre uteoppholdsareal per leilighet i Mellomveien, og den eneste uteplassen som foreløpig fungerer er foran inngangspartiene til nr.19. Enkelte informanter mener at dette fører til at beboere i nr.19 har mer nabokontakt. Det blir mye vanskeligere å «se folk» i ei blokk enn det er på Svartlamon, noe som potensielt kan føre til at beboere faller utenfor fellesskapet. De ulike oppgangene blir utgangspunktet for naborelasjoner, og det varierer en god del mellom oppgangene hvor sosiale de er. Svartlamon er inndelt i nabolag, og enkelte informanter tenker at hver oppgang i Mellomveien tilsvarer et nabolag.

«Nei, jeg føler jo altså oppgangen jeg bor i for eksempel der har vi jo det veldig bra da. Der kjenner vi hverandre og har et veldig bra sånn samhold og vi arrangerer innimellom ting, oppgangsmøter, oppgangsfester innimellom. Ja, planlegge litt ting sammen.» (mann i 40-årene)

Graden av nabokontakt samsvarer med fysisk avstand og inndeling i blokk og oppgang:

«Det er jo liksom den blokka her som vi har forholdt oss mest til. Så ja, sånn sett så er det kanskje litt delt her og ja. Og vi har mye større kontakt med dem i oppgangen vår enn det er i den (nabo)oppgangen enn i den oppgangen, og så videre bortover nesten.» (kvinne i 30-årene)

Svartlamonitter versus andre beboere

De første beboerne som flyttet inn i Mellomveien var rekruttert direkte fra Svartlamon. FLYKO ønsket å flytte «Svartlamonitter» til blokkene for å sikre at Svartlamon-kulturen ble toneangivende fra starten av. I tillegg ble et av byggene på Svartlamon rammet av muggsopp slik at beboerne derfra måtte flyttes. Det ble dermed et sterkt innslag av «Svartlamonitter» i Mellomveien før andre beboere uten Svartlamon-tilknytning rakk å flytte inn. Dette synes å ha preget kulturen i Mellomveien på godt og ondt, og begge beboergruppene opplever en viss frustrasjon, men ikke i den grad at det er et problem for naboskapet. En tidligere Svartlamon beboer sier:

«Det (Mellomveien) er jo et ganske nytt prosjekt da i forhold til Svartlamoen som vi var vant til å bo i. Det er på en måte så etablert. Miljøet der og ja, det. Folk vet hva de skal gjøre på en måte. ... Svartlamoen har kanskje utviklet seg organisk igjennom, eller vet ikke hvor mange år? 20 år, det begynner å bli 30 år snart.» (kvinne i 30-årene)

Mens en beboer som kommer utenfra uttaler at:

«Nei, det er klart at det er Svartlamonittene som er litt sånn styrende i forhold til hvordan ting skal se ut i samarbeidet. Dels fordi de har erfaring fra det der nede, også fordi de har sterkere mening på at det er sånn det skal være.» (mann i 50 årene)

Enkelte av de som kommer utenfra uttrykker en skepsis til at det er for mange fra Svartlamon som blir tildelt bolig i Mellomveien. De føler at det har blitt et neste steg i boligkarrieren for Svartlamonitter som ønsker høyere standard. Flere av Svartlamonittene har over årene utviklet en sterk identitet knyttet til den særegne kulturen, men også kampen for boområdet, som har preget Svartlamon. Bystyrevedtaket om å oppløse Boligstiftelsen i Trondheim kan imidlertid føre til at det blir kamp for å beholde hjemmet sitt også i Mellomveien 17 og 19. Dette oppleves som en trussel, men også en mulighet for å utvikle større samhold:

«Det gjør jo at folk samler seg mye mer da, men. Det gjør jo også at man kan bli deprimert da, at boligen din står i fare for å forsvinne.» (kvinne i 30-årene)

Kanskje flere vil få en sterkere Svartlamon-tilknytning som følge av denne kampen, eller at det blir mulig å utvikle en felles «Mellamon» identitet?

Konflikter og utenforskap

Ingen av informantene kjenner til at det er personkonflikter eller andre større konflikter i beboerfellesskapet. Høylytt uenighet på beboermøter forekommer imidlertid. Ofte er det snakk om at folk ikke er helt i balanse og at dette fører til verbale utbrudd:

«Nei, men så har jeg hørt, og at det var en sånn typ skal jeg si høylytt konflikt rundt uenighet om av innkjøp av gressklipper. Og så var det at det har skapt en liksom ubehagelig uenighet da. Jeg tror det handler om at den personen som reagerer så sterkt rett og slett ja, ikke hadde det så veldig bra. (mann i 40-årene)

«Det er litt sammensatt det der, da. Lære deg til, hvilke psykiske problemer en er nødt til å ta hensyn til. Det er en sammensatt gjeng her. Det er vel ikke urimelig kanskje å påstå at de fleste her lever i en eller annen form for marginen, i en eller annen ytterkant, ikke nødvendigvis helt ytterst, men sliter med psykiske problemer, fysiske problemer, utlendinger som er – altså flyktninger, de er jo marginalisert på sin måte.» (mann i 50 årene)

Informantene gir allikevel inntrykk av at beboerfellesskapet er raust og robust nok til å takle at folk har ulikeutfordringer og stiller opp for hverandre når det trengs:

«Det er jo flere som bor på Mellamon som er... er litt opp og ned psykisk da..... de er veldig ofte veldig engasjert når dem har det bra da, og så forsvinner dem litt når dem ikke har det bra. De har et nettverk rundt seg, så det er ikke noe sånn at jeg går rundt og er bekymret for at noen. Dem er ikke aleine.» (mann i 40-årene)

Enkelte beboergrupper ser allikevel ut til å være mer utsatt for utenforskap enn andre:

«De afrikanske familiene, de har nok falt litt utenfor. Så jeg har jo tenkt over det. Det tror jeg handler om mange ting og da. Språket er helt klart en barriere for mange. Og det Det er jo kjedelig å sitte på møter når du bare skjønner halvparten av det som blir sagt.» (mann i 40-årene)

Også livsfase og familieforhold kan spille en rolle:

«Småbarnsfamilier, egentlig, ser jeg mindre til. Man ser de, nikker til dem, men de er sjelden med på disse fellesarrangementene. Det gjør at det er vanskelig å komme i kontakt, selvfølgelig da.» (mann i 50 årene)

Kulturforskjeller er også en mulig forklaring:

«De har en sånn religiøs oppfatning at kvinner og menn ikke kan være sammen med mindre dem er gift. Sånn at da hvis faren i huset jobber, så deltar dem ikke da. Altså sånn at det er nok kulturelle ting som må noen må hjelpe oss med. For det er jo egentlig noe sånn som man ikke har noe særlig erfaring med på Svartlamoen da, for det har jo vært veldig lite ikke-vestlige beboere på Svartlamon» (mann i 40-årene)

Enkelte norske beboere sier allikevel at de har noe kontakt med etnisk ikke-norske og nevner uteplassen utenfor nr.19 som et sted å møtes på tvers av etnisk bakgrunn.

Medvirkning

Respondentene i spørreundersøkelsen har mange innspill når de blir spurt om hva slags avgjørelser de mener beboere i blokkene bør være med på å ta. Mange svarer kort og godt: «ALLE!». De som spesifiserer nærmere, mener f.eks. at beboere skal bestemme over:

«Bruk av nabolagspott, disponering av fellesarealer, utforming av uteområde og generelt fortsette å ha den autonomien vi har hatt så langt.» (respondent i spørreundersøkelsen)

Det er også viktig for respondentene å ha sterk innflytelse på hvordan nabofellesskapet utvikler seg, og flere ønsker ta avgjørelser angående hvem som skal bo i Mellomveien, siden sammensetning av mennesker er viktig for engasjement og sosialt miljø. I dag er det flytte- og koordineringsgruppa (FLYKO) som står for denne utvelgelsen. Enkelte nevner også at de er opptatt av å påvirke Mellomveien 17 og 19 sitt forhold til omgivelsene i form av f.eks. innspill til reguleringsplaner. Det eneste beboere nevner som de mener de selv ikke skal ha nevneverdig innflytelse på er HMS/brannsikkerhet, administrasjon, husleieinnkreving etc. som er utleiers ansvar.

Beboergrupper

Ved innflytting av nye beboergruppe i Mellomveien 17 og 19 høsten 2021, ble det opprettet flere ulike beboergrupper med ulike ansvarsoppgaver i fellesskapet som grønt-gruppe, barnegruppe og organiseringsgruppe. Det ble utpekt gruppeledere som laget oversikt over hvem som var i deres gruppe. 78,6% av respondentene sier de har deltatt i en av disse beboergruppene, og 18 av dem deler sine erfaringer derfra. De fleste er positivt innstilt til gruppene og mange er godt fornøyd med hvordan de fungerer. Hele 96,3% mener at beboergruppene bidrar til å lage et bedre sosialt miljø i blokka. En del synes imidlertid at de foreløpig ikke har vært så effektive. Dette kan skyldes flere forhold, f, eks at nabofellesskapet i Mellomveien er såpass nytt:

«Utfordringen vår er vel det at vi er et nyoppstartet nabolag hvor noen bor som dette for første gang så ting tar litt tid. Men føler de fleste gjør én god innsats i gruppen og vi har fått gjort en del. Vi er mange mennesker som samtidig skal bygge opp et nabolag som må lære å kjenne hverandre hvordan vi kommuniserer, organiserer osv. Med litt tid tror jeg dette løser seg.» (respondent i spørreundersøkelsen)

Noen respondenter klager også over uendelige diskusjoner og beslutningsvegring:

«Det settes en agenda, men det blir ikke satt noen til å utføre oppgaver og ikke gitt noen frister og da blir heller ingenting gjort.»

Dette kan skyldes beboeres manglende erfaring med å bo i tilsvarende fellesskap. Andre mener at ytre forhold har skapt forsinkelser:

«Det variere vel litt hvor effektive gruppene har vært, det har gått litt i rykk og napp. Engasjement er ofte en ferskvare, så når noen må gå å vente i mange måneder (i noen tilfeller nesten to år) for å gjennomføre vedtatte planer/ideer er det ikke sikkert de er like interessert, eller har tid lengre. Spesielt når det har vært snakk om sesong-avhengige oppgaver.» (respondent i spørreundersøkelsen)

Flere beboere etterspør utprøving av digitale løsninger for møteoverføring og avstemning slik at man ikke trenger fysisk oppmøte for å delta. Utprøving av nye digitale plattformer for kommunikasjon er også etterlyst. Ikke alle opplever at ordinære sosiale medier som Facebook er velegnet for bruk i beboerfellesskapet i Mellomveien.

Flere beboere har også brukt mye tid og krefter på å pusse opp sin egen leilighet. Blokkene har vært driftet som kommunale boliger i en årrekke, og en del av leilighetene var innrøkte og nedslitt. Andre forsinkelser skyldes tomtegrensekonflikt med nabo, kabler i bakken og kjellerlokaler som ikke har vært i forskriftsmessig stand. Flere av disse problemene synes nå å løse seg. Dette gir ny energi til beboerfellesskapet og medvirkningsprosessen, og flere av informantene melder om økt aktivitet. Håpet er å finne tilbake til engasjementet som var i starten av prosjektet da de hadde beboermøter der nesten alle kom.

«Jeg vet at flere av dem gruppene er aktive. Vi gjør ting. For det er jo sånn som at vi begynner å få verkstedet og utstyrsparken opp nå. Jeg bare snakket med en som er i den gruppen. han altså: «Ja men vi har møter ganske ofte. Og liksom, Ja, vi vinner nå å få gjort det nå før sommeren. Og det samme med hagegruppa. Der er jo kanskje litt mer sånn. Altså jeg vet ikke om dem kaller inn til møter eller ikke, men at dem: «ok det er fint vær, folk sitter ute. Å ja skal vi bare ta et møte liksom å snakke om det?» (mann i 40-årene)

Organisering

Flere respondenter i Mellomveien har travle liv og kan ikke stille opp til så mye arbeid i nabofellesskapet som de ønsker. Det er også en del som har begrenset arbeidskapasitet på grunn av helseutfordringer.

78,6% av de som svarte på spørreundersøkelsen sier at de pleier å delta på nabolagsmøter (beboermøter) i Mellomveien, og alle respondentene synes at beboermøter og aktiviteter i fellesarealene innendørs og utendørs bidrar til å lage et bedre sosialt miljø i blokkene. De fleste ønsker ikke andre måter å organisere beboermedvirkning på enn gjennom beboergrupper og beboermøter. Mange har allikevel innspill til enkelte endringer som kunne gjort medvirkning og beboermøter enda bedre:

«Vi kunne med fordel hatt et slags styre, valgt av beboerne og gjerne med en representant for hver oppgang, som tar ansvar for det som er mer formelt, for direkte kontakt med de daglige lederne i stiftelsene, jevnlig kontakt med FLYKO og som kaller inn til beboermøter jevnlig. Per nå er ting ofte litt vel ad hoc.» (respondent i spørreundersøkelsen)

Svartlamon modellen

Enkelte respondenter i den digitale undersøkelsen nevner at Svartlamon-modellen hvor det meste skal avgjøres med konsensus på allmøter, oppleves som ineffektivt og slitsomt, og ender ofte med at de som roper høyest får gjennomslag. Beboere som ble intervjuet har relativt ulike meninger med hensyn til Svartlamon-modellen som styringsform. De som hadde bakgrunn fra Svartlamon er mest positive, og mener at modellen gir et godt utgangspunkt for å drive medvirkningsarbeid i beboerfellesskapet. De med bakgrunn fra Svartlamon flyttet først inn i Mellomveien og flere av dem tok en mer aktiv rolle i beboergruppen fra starten av prosjektet. For dem var det naturlig å videreføre den strukturen de allerede hadde kjennskap til. De hadde erfaring med planlegging, strukturering og organisering, kalte inn til møter og laget sakslister.

«For det var jo ingen av dem som... i hvert fall veldig få av dem som ikke kommer rett fra Svartlamon som har noe forhold til å ta eierskap over eget nabolag da. Sånn at det er veldig sånn læring i det. Det er ganske bratt læringsprosess og sier at OK før så har du leid og da du får du kanskje ikke gjøre noe leiligheten din, eller?» (mann i 40-årene)

Skillet mellom dem som kommer fra Svartlamon og dem som kommer utenfra er ifølge informanten i ferd med å utvaskes, og vedkommende opplever ikke noen stor forskjell mellom gruppene i forhold til engasjement i beboerfellesskapet i dag:

«.....eller sånn kløft da hvis det var litt sånn at dem gamle Svartlamonittene ville være et nabolag under Svartlamon, så vi gjør ting sånn som man gjør på Svartlamoen da. Men, men jeg opplevde at det var mer sånn i starten av prosjektet, og det er også at kanskje at vi fra Svartlamon var mer komfortabel med å kanskje ta ordet og si ting og da. Men at det har jevnet seg ut som sånn som nå, så sånn nå så ser ikke jeg noe skille jeg egentlig, altså.» (mann i 40-årene)

For de beboerne som kom utenfra uten Svartlamon bakgrunn var imidlertid styringsformen ikke like opplagt. Enkelte opplever at det har vært vanskelig å ha en åpen diskusjon om organisasjonsform fordi «Svartlamonittene» er vanskelige å overbevise om at det finnes andre måter organiseres på enn Svartlamoen-modellen.

«Svartlamon-modellen er på en måte overtatt, og da er det også stort sett de fra Svartlamoen som er deltakere i den prosessen, på godt og ondt. Det skjer noe, men det skjer også ganske mye av ingenting. Jeg kjenner i alle fall på en sånn frustrasjon over den her manglende styringsviljen. Det er heller ikke sånn at det er for folk til å stille opp. Altså alle de som ikke er der, er jo og en tydelig prosess da, for eksempel utlendingene, men også småbarnsfamiliene. Fint med konsensus, jo mer vi kan være enige, jo lettere. Men, det tar jo også lengre tid før avgjørelser blir tatt. Og jeg opplever det som veldig udemokratisk fordi at det er så få som kan holde alle som gissel ved å ikke være enig.» (mann i 50-årene)

Medvirkningsmodell med mye ansvar for beboere

Mellomveien 17 og 19 forutsetter en høy grad av beboermedvirkning for at det rimelige og fellesskaps orienterte botilbudet skal fungere. Medvirkningsmodellen er på øverste trinn i Arnsteins medvirkningsstige, og dette stiller naturligvis en del krav til beboerne. På spørsmål om de synes det er bra at beboerne har såpass mye ansvar for drift og vedlikehold av boliger og uteområder i Mellomveien svarer hele 67% av respondentene at de synes det er veldig bra. De andre beboerne

(33%) svarer imidlertid at de synes det er ganske bra. Stemningen er altså positiv, men ikke udelt begeistret, for den omfattende medvirkningsmodellen.

Det er ikke så enkelt å finne svar i dataene om hvem som ikke er så fornøyd med medvirkningsmodellen, men det er noen sammenhenger som tyder på hvorfor. De som ikke er så fornøyd er en sammensatt gruppe, hvorav noen har bakgrunn fra Svartlamon og andre ikke. Typiske demografiske kjennetegn som alder og kjønn ser ikke ut til å spille noen rolle. Hvor fornøyd man er med beboersammensetningen i blokka kunne imidlertid tenkes å påvirke utfallet, siden medvirkningsmodellen krever tett samarbeid. Her er det en klar sammenheng; 58,5% av de som er ganske godt fornøyd med beboersammensetningen synes medvirkningsmodellen fungerer veldig bra, mens 91% av de som er veldig godt fornøyd med sammensetningen synes medvirkningen fungerer veldig bra. Praktiske hindringer kan også være svært demotiverende. Bare 12,5% av respondentene synes det er enkelt å utføre nødvendig vedlikeholdsarbeid i bygning og uteområder. De aller fleste, 62,5% synes det er ganske enkelt, mens hele 25% synes ikke det er enkelt.

Tilrettelegging fra Svartlamon boligstiftelse

Informanter fra Svartlamon svarer i intervju at byggemetode og tekniske standard skiller blokkene i Mellomveien fra bebyggelsen på Svartlamon, hvor de gamle trehusene er enklere å gå i gang med for en person med normale, amatørmessige vedlikeholdsferdigheter. I Mellomveien er det ikke så opplagt hva man kan gjøre selv, og hvordan man skal gjøre det, noe som gjør beboerne usikre. I den digitale spørreundersøkelsen svarer 40,7% ja på spørsmål om de synes at daglig ledelse i Svartlamon boligstiftelse og Boligstiftelsen i Trondheim burde tilrettelegge mer for beboernes drifts- og vedlikeholdsprosjekter. Bare 18,5% svarer nei på dette spørsmålet, mens 40,7% svarer vet ikke. Litt overraskende svarer hele 50% av dem som synes det er veldig bra at beboerens har såpass mye ansvar for drift og vedlikehold at de ønsker at boligstiftelsen tilrettelegger mer for dem, mens bare 25% av dem som ikke synes det store beboeransvaret er så bra etterlyste mer tilrettelegging.

Bedre tilrettelegging fra Svartlamon boligstiftelse synes dermed å kunne utløse en potensielt stor arbeidsinnsats fra de som er mest motivert for medvirkning i Mellomveien-blokkene. De har lyst til å sette i gang, men trenger hjelp for å komme forbi enkelte barrierer. Hva slags tiltak som kan være passende er imidlertid ikke så lett å vurdere ut fra datamaterialet. Det synes å være en konflikt mellom beboergruppens ønske om autonomi, og det faktum at bygningsmassen og tomten ikke er like tilpasset «Ad-hoc» løsninger og DIY prosjekter som Svartlamons gamle trehusbebyggelse. 46,2% av respondentene synes kommunikasjonen mellom beboerne og Svartlamons daglige ledelse fungerer veldig godt, 50% ganske godt og 3,8% ikke så godt. Kommunikasjonen kan dermed sies å være tilfredsstillende, men med noe forbedringspotensial. Mange beboere er godt fornøyd med kommunikasjonen og synes de raskt får svar fra daglig leder:

«Informasjon på mail blir sendt ut. Man har mulighet til å sende chattemelding/SMS til både daglig leder og vaktmesteren på Svartlamon om man trenger råd eventuelt assistanse.» (respondent i spørreundersøkelsen)

Informantene som ble intervjuet er også stort sett fornøyd med den rollen daglig ledelse i Svartlamon boligstiftelse tar i forhold til beboerfellesskapet i Mellomveien. De opplever daglig leder som responsiv og ser ingen grunn til at han skal være mer til stede. På spørsmål om daglig ledelse burde tilrettelegge mer for beboerne svarer en av dem:

«Jeg tror det – jeg vet ikke hva mer de kunne ha gjort. Altså, vi er voksne mennesker, vi skal ikke holdes i hånden.» (mann i 50-årene)

Respondentene i spørreundersøkelsen opplever at de får praktisk og teknisk hjelp når de ber om det, og det er lett å henvende seg med saker som angår deres eget leieforhold. Når det gjelder saker som angår hele fellesskapet etterlyser flere at man:

'Kommuniserer med mer samlet røst' og at Svartlamon ledelsen må ha en ryddigere kommunikasjon rettet mot arbeidsgrupper framfor individer. Hver blokk burde ha en kontaktperson med ansvar for kommunikasjon mot Svartlamons ledelse som de siden deler med de andre på beboermøter eller i andre fora. På denne måten slipper ledelsen å forholde seg til '20 personer som melder fra om det samme'. (respondent i spørreundersøkelsen)

Mange klager også over den utstrakte bruken av Facebook som kommunikasjonskanal. Dette er en kanal som mange beboere, av ulike årsaker, velger å ikke være til stede på. Så lenge man ikke har blitt enige om en annen digital plattform bør all informasjon sendes ut per mail.

Medvirkning som organisk prosess

Etter at mange av barrierene er fjernet begynner det nå å skje ting i beboerfellesskapet i Mellomveien. Engasjementet er på vei opp, og beboere tar tak i oppgaver på tvers av vedtatte strukturer og beboergruppetilhørighet. Initiativ oppstår, noen bare går i gang, og andre blir inspirert og slenger seg på.

«Man kan ikke tvinge en sånn prosess. Det må skje organisk på en måte. Jeg blir jo inspirert når noen holder på i hagen. Noen må jo bare gjøre noe, så blir jo andre inspirert til å fortsette eller bli med eller gjøre noe helt annet. Når du blir kastet inn i et sånn her helt nytt prosjekt da. Så er man litt sånn. Hva kan man gjøre? Trækker jeg på noen tær hvis jeg gjør det her eller? Folk er litt redd for å skape konflikt også da, så det er kanskje litt skummelt å ta seg til rette. Og så handler det jo også i hvilken grad skal det bli bestemt på et møte da, og i hvilken grad skal vi bare gjøre det uten å spørre om lov da eller av eget initiativ.» (kvinne i 30-årene)

Ved å skape for mange føringer for medvirkningsprosessen er det lett å gå i lås, og man fjerner seg fra den grunnleggende ideen om at folk skal jobbe sammen for å skape det de ønsker. Hvis for mange hindringer og negative reaksjoner oppstår blir folk fort passive, og beslutningsprosesser i beboerfellesskapet kan stoppe beboeres initiativ. En informant nevner at de prøvde å plante noen blomsterkasser og pynte litt på vestsiden av blokkene, selv om området er vanskelig å ta i bruk før gjerdet er på plass. Dette fikk de imidlertid negative reaksjoner på fra andre beboere fordi det ikke var tatt en beslutning om dette via en av beboergruppene eller i beboermøte.

«Ja for vi...altså hadde ikke vi fått noen negative reaksjoner når vi begynte å plante der, så hadde vi fortsatt da. Og så jeg har jo en drøm om at det skal bli en oase på den planen her, og at vi får et gjerde og at det er benker rundt og lekestativ til barn. Og da, da døde jo på en måte vårt initiativ for de blomsterkassene der. Og de står nå der nå ja, men det er ikke noe, det var ikke noe mer av det. Men så skjer det ingenting annet heller.» (mann i 30-årene)

Medvirkningsprosessen trenger også tid for å lykkes:

«Jeg tror at det trenger mer tid enn et par år. Så det har vært der et par år nå, kanskje etter 5 år at det begynner å ha liksom blitt noe hvis du skjønner hva jeg mener. Det tar lang tid å bli kjent med hverandre og sette i gang prosesser. Ja som også må ta tid igjen. Så jeg tror at det tar 5 -10 år før det er det ideen sier at det skal være.» (mann i 30-årene)

Ildsjeler kreves for å holde prosessen levende, og en felles visjon som kan støtte og gi styrke i motgang er viktig. Ønsket om å bidra til å bygge opp en norsk 3.boligsektor deles av mange i

Mellomveien. De ønsker å vise at det politikerne bare prater om, men aldri klarer å gjennomføre, får Boligstiftelsen i Trondheim og Svartlamon boligstiftelse realisert i fellesskap. Både informanter og respondenter i spørreundersøkelsen håper at deres medvirkningsprosjekt kan inspirere andre.

Innendørs fellesarealer

Fellesleilighetene

Fellesleilighetene i hver blokk brukes av og til av 59,3% av respondentene, mens hele 40,7% sier at de ikke bruker dem. Respondentene er heller ikke så fornøyd med planløsningen og innredningen i fellesleilighetene som bare 19,2% liker veldig godt, 65,4% ganske godt og 15,4% ikke så godt. Det er stor forskjell på de to blokkene med hensyn til bruk av fellesleilighetene. 50% av de som oppgir at de bor i Mellomveien 17 bruker fellesleilighetene, mens hele 87,5% av de som oppgir at de bor i Mellomveien 19 gjør det samme. Alle respondentene som svarte at de ikke likte innredning og planløsning i fellesleilighetene bodde i nr.17. På tross av at mange respondenter ikke har oppgitt hvilken blokk de bor i (42,8% ikke oppgitt), antyder dette at fellesleiligheten i nr.19 fungerer bedre enn en i nr.17. med antagelse om at beboere foretrekker å benytte fellesarealer i sin egen blokk fremfor naboblokka. Begge leilighetene har i utgangspunktet lik planløsning og fast innredning, så den bygningsmessige utformingen av leilighetene skulle ikke ha noen avgjørende effekt på ulikheten i attraktivitet.

Informantene som ble intervjuet forteller at leiligheten i nr. 19 synes å være oftere i bruk enn den i nr.17. Beboermøtene foregår stort sett i nr.19, og det virker også som at beboerne i denne blokken generelt er mer ivrige på å møtes mer uformelt f.eks. for å strikke, spille musikk og drikke kaffe sammen. Leilighetene benyttes også til å arrangere småfester, og som gjesteleilighet når beboere får besøk. Beboere med tilknytning til UFFA (Kommunalt ungdomshus på Lade) bruker ofte gjesteleilighetene som overnattingssted for bandmedlemmer som spiller på arrangementer der. Det har også vært større private arrangementer i leilighetene:

«De fra Eritrea – som hadde dåp her, for eksempel, og da var det jo fullt, full hallois, masse folk og unger, og de fikk brukt – og det var jo så mange – men de greide å få bruke fellesleiligheten i syttende, og det på en fin måte. Og det har vært mer sånne ting. Jeg tenker og kanskje at – har bursdag neste måned, så den tar jeg der nede.» (mann i 50-årene)

Sosial kontroll

Informanter som bor i nr.19 har liten oversikt over hvordan fellesleiligheten i nr.17 brukes, men har hørt rykter om at det har vært mer «styr» der. Enkelte av dem er litt irritert over at beboere fra nr.17 kommer til fellesleiligheten i nr.19 og benytter denne i stedet for å finne ut hvordan de kan bruke sin egen fellesleilighet på en bedre måte. Selv bruker de bare den i sin egen blokk.

«Det har vært litt mer styr der med hvordan den har blitt brukt vet jeg. Men vi har ikke brukt den vi egentlig? Da har vi, det er jo liksom den blokka her som vi har forholdt oss mest til. Så ja, sånn sett så er det kanskje litt delt her og ja. Og vi har mye større kontakt med dem i oppgangen vår enn det er i den (nabo)oppgangen enn i den oppgangen, og så videre bortover nesten.» (mann i 30-årene)

Beboerne i Mellomveien tenkte i utgangspunktet at de ønsket å gi de to leilighetene litt ulik funksjon i fellesskapet hvor leiligheten i nr.17 skulle være spesielt egnet for barn. Det oppsto imidlertid en del problemer i leiligheten i nr.17 knyttet til tenåringsfyll.

«Familiene i sytten, så har de tenåringer, og de har skjønt at det kan være litt kult med sånn egen, hemmelig leilighet. Og, selvfølgelig, mindreårige og alkohol er jo alltid spennende. Siden det ligger i første etasje, så har det vært litt sånn, du trenger ikke nøkkel, bare åpne verandadøren, så sitter de der nede og hører litt musikk, drikker, sitter og spyr. Fester. Og det er liksom, tok litt tid før de

oppdaget hvor heslig den var blitt da, så de måtte jo stramme opp sine tenåringer litt, innimellom.»
(mann i 50-årene)

Informanter forteller om manglende styring i nr.17, problemer med nøkler og nøkkelsystem og flere innbrudd. De som bor i oppgangen hvor fellesleiligheten i nr.19 ligger har ifølge dem større grad tatt på seg et ansvar for sosial kontroll over fellesleiligheten i sin første etasje enn de i nr.17, og har opptrådt streng og bestemt. Andre ønsker ikke å være fullt så kritiske til håndteringen i nr.17 og mener bygningsutformingen også bidrar til svakere sosial oversikt ved at beboerne velger å ikke oppholde seg lenger enn nødvendig i de ukoselige oppgangene:

«Men altså dårligere sosial kontroll? Kanskje ikke, men dårligere, jeg vet ikke, oversikt? De blokkene her, altså. Når du kommer inn i gang igjen her, det er jo malt i kvitt og det er kjedelig egentlig. Veldig sånn institusjonell følelse når du går opp gjennom trappene her. Og det er jo ikke veldig sånn innbydende og koselig. Og så det er ingen som oppholder seg i gangene. Det er ikke et felles rom eller en plass å møtes egentlig. Mer en plass man bare går gjennom og inn i en leilighet. Det er sikkert enkelt på kveldstid. Hvis at du trykker på knappen på døra, så står dem og venter i 30 sekunder da. Så går du bortover. Fort gjort å komme seg inn.» (mann i 30-årene)

Innredning og møblering

Utformingen av fellesleilighetene er også viktig med tanke på brukbarhet og hvor hyggelige det er å oppholde seg der. Det har vært flere diskusjoner i beboerfellesskapet om hvordan man skal få møblert leiligheten på en tilfredsstillende måte. Det har f.eks. vært en del organisatoriske problemer rundt tilgang til ulike kontoer og betalingsmetoder:

«Diskusjon på, det der møtet du også var på, var å kunne kjøpe hvitevarer som trengs, altså hvordan skal vi få ut pengene, hvordan skal vi ordne det. Og alt tar tid. Det er jo klart at når det ikke er komfort der, nå det ikke er kjøleskap der, er det litt vanskelig å bruke, mindre praktisk. Møblene er jo ting vi har fått, skap og sånn, og hentet på Finn...»(mann i 50-årene)

Gjenbruk er en viktig verdi for mange som bor på Svartlamon og i Mellomveien. Siden beboerne heller ikke har mye penger, blir det mange runder på Finn.no. Dette fører til at det er ganske tilfeldig hvilke møbler som har kommet inn i fellesleilighetene. Når ting er gratis, er det lett å bli ukritisk. Mange møbler har også havnet der fordi eieren trenger et sted å mellomlagre dem. Mellomlagringen kan imidlertid fort utvikle seg til en permanent situasjon, og det er ofte vanskelig å bli kvitt store og uhåndterlige møbler man ikke har bruk for. Det er selvfølgelig fullt mulig å bruke Finn.no på en konstruktiv måte å få tak i ting der som man virkelig har bruk. Det krever imidlertid at beboerne planlegger og tar ansvar for å bli kvitt ting som ikke brukes.

Fellesarealer i kjeller

I tillegg til fellesleiligheten er det også fellesarealer i kjelleren. Ytre omstendigheter, som at kommunen ikke har fått klargjort og godkjent tilfluktsrommene, har forsinket innredning og bruk av fellesarealene i kjellerne. Dette har nå kommet på plass og beboerne synes å være ivrige etter å komme i gang for alvor med innredning og ny bruk av arealene. Per i dag er ifølge en respondent flere aktiviteter igangsatt:

«Fellesverksted, myntet på større byggeprosjekt (vi er bl.a. i gang med å sette opp et gjerde ut mot Mellomveien, samt platting for sittearealet og utendørs kjøkken, og jobber med arbeidstegninger for lekearealer for barn) og hobbyverksted, hvor flere kan møtes rundt mindre kreative prosjekt. Vi har begynt å tilrettelegge for ulike bruksrom, og har ambisjoner for full utnyttelse til flerbruksformål, som vil kunne nyttiggjøres som berikende utvidelser av våre hjem. Det vil være snakk om bl.a.

mørkerom, filmrom, treningsrom, felleskjøkken, atelier/kreativt verksted, sauna...». (respondent i spørreundersøkelsen)

Etter mange sykkeltyverier jobbes det også med å innrede en sykkelbod, og flere beboere ønsker seg musikkøvingssrom og et sted hvor ungene kan leke innendørs om vinteren. Beboeren føler at de endelig har kommet godt i gang med kjellerne og det synes ikke å være mangel på motivasjon og initiativ fra deres side. Man trenger imidlertid de personene som tar tak og faktisk gjør noe. En informant forteller om at enkelte velger å bare ta rommene i bruk som de er, f.eks. har en kunstner bosatt i Mellomveien arrangert kunstutstilling i kjellerbodene:

«Og så var det åpen dør og alle slags folk kom innom og så på kunsten og. Dette viser i alle fall hva man kan gjøre med en kjedelig kjeller da. At det går an å bruke den. Ja, så det er jo absolutt noen som har skjønt hva Svartlamoen er.» (kvinne i 30-årene)

Utendørs fellesarealer

Trivsel i utendørs fellesarealer er i likhet med trivsel i innendørs fellesarealer heller ikke helt på topp. 30,8% av respondentene i spørreundersøkelsen trives veldig godt i utendørsarealene, mens det store flertallet på 69,2% trives bare ganske godt. De fysiske omgivelsene kan ha stor betydning for dannelse av sosiale nettverk i et beboerfellesskap. Flere informanter som ble intervjuet understreker dette, og at Mellomveiens boligblokker er annerledes enn Svartamons lave trehusbebyggelse og byr på andre utfordringer:

«Det er selvfølgelig veldig annerledes enn å bo på Svartlamon, rett og slett fordi at de fysiske boligene er så utrolig annerledes. Altså på Svartlamon så ser du naboene. Hva skal jeg si? Du ser de da den hele tiden, og de ser deg hele tiden. Mens i blokk så det er jo ingen som ser deg hvis du er inne.» (mann i 40-årene)

Bebyggelsen utforming gjør at de uformelle møtene blir færre, og godt tilrettelagte uteplasser får derfor en enda større rolle for etablering av nabonettverk. Flere er derfor frustrert over at prosessen med å skape gode uterom har tatt så lang tid.

«Ja, så det er det, det er masse som egentlig bare er blitt utsatt av ting som vi ganske tidlig var enige om at var viktige, nemlig – sånn miljømessig viktig, som plass for unger. Har ungene en plass ute så er foreldrene aldri langt unna, det er lettere å sette seg ute, ta med seg kaffe og en avis eller bok og gå ut og sette seg. Men, ja, vi er ikke der, ikke enda.» (mann i 50-årene)

Uteplass på østsiden utenfor nr.19

Det mest populære stedet utendørs er benkene på østsiden av nr.19. Dette arealet ligger skjermet for trafikkstøy og er foreløpig det eneste som er opparbeidet og tilrettelagt for utendørs opphold. 14,8% av respondenter bruker området daglig i sommerhalvåret, 63% ukentlig og 22,2% sjelden eller aldri. Området har lett tilkomst fra inngangene til nr.19 og flere respondenter i nr. 17 beklager dette:

«Dessverre er dette området mindre tilgjengelig for oss som bor i nummer 17. Ikke sosialt ekskluderende, men bare rent fysisk fordi vi ikke beveger oss naturlig forbi dette området.» (respondent i spørreundersøkelsen)

37,5% av de som oppgir å bo i nr. 17 bruker dette arealet sjelden eller aldri, 50% ukentlig og 12,5% daglig, mens alle som bor i nr.19. bruker det jevnlig; 25% daglig og 75% ukentlig.

Flere respondenter oppgir at de ikke liker å være i uteområdene rundt nr.17:

«Jeg er lite interessert i å bruke arealene på baksiden av nr. 17, all den tid det kun er lagt til rette for passasje, og vi har ikke tatt noen grep for å gjøre utearealene på framsiden av nr. 17 til et sted å

oppholde seg. Vi er i samtaler om disse arealene, men fokuset vårt ligger på områdene rundt nr. 19.» (respondent i spørreundersøkelsen)

Intervjuene bekrefter inntrykket av at uteplassen er lettest å oppsøke for de som bor i nr.19 siden de daglig passerer forbi.

«Ja de (som bor i nr.17) må ikke forbi her faktisk. Dessverre, så tror jeg det utgjør en stor forskjell. Vi går forbi her hver dag. Da treffer vi alltid noen her. Men hadde vi bodd på andre enden, så har vi kanskje aldri truffet noen. Jeg tror faktisk at det er bare at man må forbi. Det tror jeg er en stor faktor eller en viktig faktor i fellesskapet på en måte.» (kvinne i 30-årene)

Familiesituasjon er også en faktor som påvirker bruk av uteplassen på østsiden av nr.19. Aleneboende bruker uteplassen hyppigst, 12,5% av dem bruker den daglig, 87,5% bruker den ukentlig og 0% sjelden eller aldri. De som bor sammen med partner og barn bruker plassen minst. 37,5% av dem svarer at de sjelden eller aldri sitter på benkene utenfor inngangen til nr.19, mens 50% er der ukentlig og 12,5% daglig. Beboerne har også stor tro på at andre steder utendørs skal bli gode oppholdsarealer, men her trengs en større innatts. Området på vestsiden av nr.19 ser ut til å ha mest potensial:

«Når gjerdet kommer opp og vi slipper å bli glodd på plena!» «Hittil har jo i praksis kun "bakgården" utenfor nr.19 vært brukbar, plenen foran blokkene er ennå veldig eksponert for trafikk og lite trivelig. Men dette vil endre seg snart med gjerde, sittearealer, platting etc» (respondent i spørreundersøkelsen)

Opparbeidelsen av dette arealet har imidlertid som nevnt tidligere støtt på flere utfordringer. Sesongen for å opparbeid uteområder er kort i Trondheim og det er lite man får gjort i vinterhalvåret. Hindringer og barriere som forsinker arbeidet oppleves derfor som temmelig frustrerende. For å ta i bruk uteområdene på vestsiden av blokkene er det f.eks. nødvendig å sette opp gjerde som skjermer for innsyn og støy og skaper trafikksikre lekearealer for barna. Arbeidet med gjerdet har imidlertid stoppet opp av flere årsaker.

«Men, som vi ser går det strømledninger i hytt og pine på plenen her, både nytt og gammelt, og kommunen bare ser at her går det ledninger, de kan ikke si hva som er aktivt og hva som ikke er det. Så det er litt sånn, kanskje mer byråkrati enn de er vant med nede på Svartlamoen, og, der de bare har gjort tingene i uteområdene sine. Her er det – må vi gjennom litt... Ja. Snakke med kommunen for å finne ut av ting. Hva vi kan gjøre og ikke kan gjøre.» (mann i 50-årene)

Kommunen har også regulert inn et fortau langs tomten som beboerne må forholde seg til når de setter opp gjerdet, og flere synes det er vanskelig å få overblikk over hvor gjerdet egentlig skal gå. Det har også vært en rettslig grensekonflikt med en nabo nord for blokkene som har skapt forsinkelser og vekket irritasjon. 88,5% av respondentene i spørreundersøkelsen er interessert i å være med å påvirke utformingen av ulike steder i uteområdene, og de har allerede nå mange ideer til hvordan uteområdene kunne vært utformet slik at det blir hyggeligere å være der. Det er allikevel en vei å gå fra ide til handling. Blokkene i Mellomveien har lite uteområde til rådighet per beboer i forhold til Svartlamon, og bygningenes innendørs fellesarealer er heller ikke kommet helt på plass. En informant påpeker at det gjør det ekstra viktig å finne ut hvordan uteområdene skal brukes:

«Men hva er forventningene? Hva er målet? Hva vil vi være? Ja, det er så viktig å definere det. Og når man er så mange beboere ja på et så lite uteområde. Sånn som på Svartlamoen der har de jo forskjellige hager, forskjellige nabolag. Mens her er liksom alle de leilighetene her, og den lille plassen her og dele på da. Så tror jeg det er 100 forskjellige definisjoner på hva vi skal være og hvordan vi skal gjøre det.» (kvinne i 30-årene)

Konklusjon

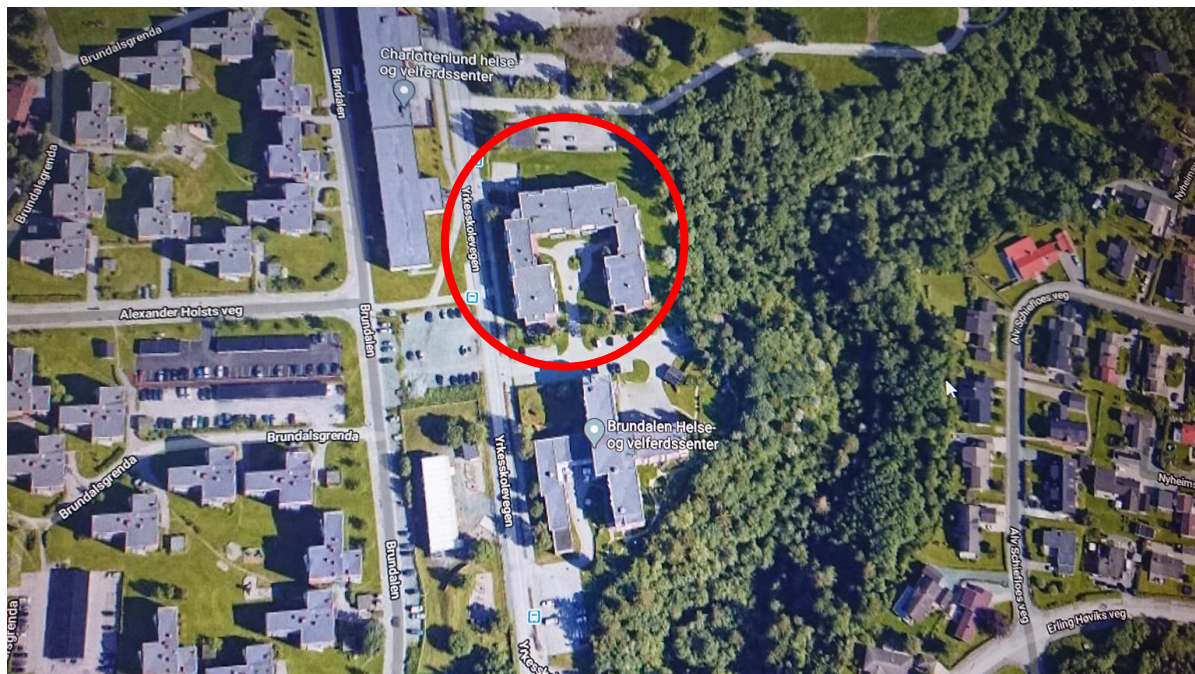
Bomiljøet i Mellomveien synes å være et raust og inkluderende fellesskap hvor de aller fleste trives relativt bra og har funnet seg venner blant de andre beboerne. Det er stor takhøyde for at folk har ulike utfordringer og bidrar inn i bomiljøet ut fra sine egne forutsetninger. Beboere med fysiske og ikke minst psykiske helseplager inkluderes i fellesskapet, i tillegg til flere andre marginaliserte grupper. Det synes imidlertid å være noe problematisk å få til en vellykket inkludering av ikke-vestlige innvandrere på grunn av kulturforskjeller og språkproblemer. Dette er en gruppe Svartlamon-miljøet generelt har lite erfaring med, så her kan det være behov for ekstern veiledning og støtte. På de beboermøtene hvor forskere har deltatt har det imidlertid vært flere ikke vestlige beboere representert, noe som tyder på en viss grad av integrering og deltagelse i beboerfellesskapet. Ut fra datamaterialet virker også som om enslige er den husholdningskategorien som er mest delaktige og fornøyd med beboerfellesskapet. De er både mer tilfreds med beboersammensetningen og bruker den felles uteplassen mer enn beboere i flerpersongshusholdninger. Dette kan skyldes at enslige er mer motivert for fellesskap, men det kan også skyldes for dårlig tilrettelegging for barnefamilienes behov.

Utforming og bruk av fellesarealer utendørs og innendørs ser ut til å ha en tydelig sammenheng med utviklingen av bomiljøet i Mellomveien. Generelt virker det som om blokkbebyggelsen i Mellomveien ikke tilrettelegger for uformelle møter i samme grad som Svartlamons lave trehusbebyggelse, og det er heller ingen «tvungen sosialisering» ved deling av bad- og vaskerom. God utforming av fellesarealer blir desto viktigere, noe som illustreres godt ved å se på forskjellene i utvikling av bomiljøet i nr.17 og nr.19. Enkel tilgang til en god utendørs møteplass synes å støtte opp om utviklingen av naborelasjoner og godt bomiljø i nr.19, mens nr.17 hverken har en tilsvarende uteplass ved sin blokk, eller føler eierskap til uteplassen ved nr.19. Utviklingen av gode nabolag ved uteplassen kan også være en medvirkende årsak til at felleisleiligheten i nr.19 fungerer bedre enn den i nr.17 med hyppigere bruk og bedre sosial kontroll. Leilighetene er ellers like i utforming, og beboerne i nr. 17 er like godt fornøyd med sammensetning av beboergruppen som de i nr.19. Leiligheten i nr.17 skulle derfor ha like gode forutsetninger lyktes, men det har foreløpig vært vanskeligere å skape en god møteplass her.

De fysiske rammene i Mellomveien byr på utfordringer ut over det man finner i nabolagene på Svartlamon. Bygningene er i mur og betong, og har tekniske løsninger som ikke legger særlig godt til rette for beboernes egeninnsats. Hittil har det vært nødvendig med både juridisk og teknisk kunnskap for å kunne igangsette arbeidet utomhus, som f.eks. nødvendige gjerder for å avgrense uteoppholdsarealer i forhold til trafikk og naboer. Det har også vært nødvendig å forholde seg til reguleringsplaner og sendrektige kommunale prosesser. Sammen med egne utfordringer knyttet til beslutningsprosesser i beboerfellesskapet, har alle hindringene ført til forsinkelser i oppstartfasen av prosjektet. Mange beboere ønsker mer tilrettelegging fra Svartlamon boligstiftelse for å vedlikeholde bygninger og opparbeid uteområder. Det er imidlertid ikke så enkelt å definere hva som trengs, og balansen mellom beboernes selvbestemmelse og nødvendig støtte fra stiftelsen må avklares. Medvirkningsmodellen i Mellomveien er veldig lik Svartlamon-modellen både med hensyn til beslutningsprosesser og ansvar for beboere. Modellen krever en stor evne til selvorganisering av beboergruppen, en prosess som er vanskelig å fremtvinge og som kan være tidkrevende. Styrken ved modellen er imidlertid at beboerne får mulighet til å ta reelt ansvar for bomiljø og omgivelser og gjennom dette utvikle mestringfølelse og motivasjon. Dagens beboergruppe i Mellomveien synes å være innstilt og motivert for medvirkning og beboerstyring på tross av motgang og hindringer, men beboerfellesskapet er relativt nytt og må få tid til å «sette seg» før medvirkningen kan fungere optimalt.

Pilot 2: Yrkesskolevegen 20

Pilotprosjektet er en av to piloter som også inngikk i prosjektet «Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse». Ved avslutning av forrige prosjekt var boligstiftelsens planer for medvirkningsprosess fremdeles i støpeskjeen, og det ble derfor besluttet å følge piloten videre for å observere og evaluere utviklingen i bomiljøet.



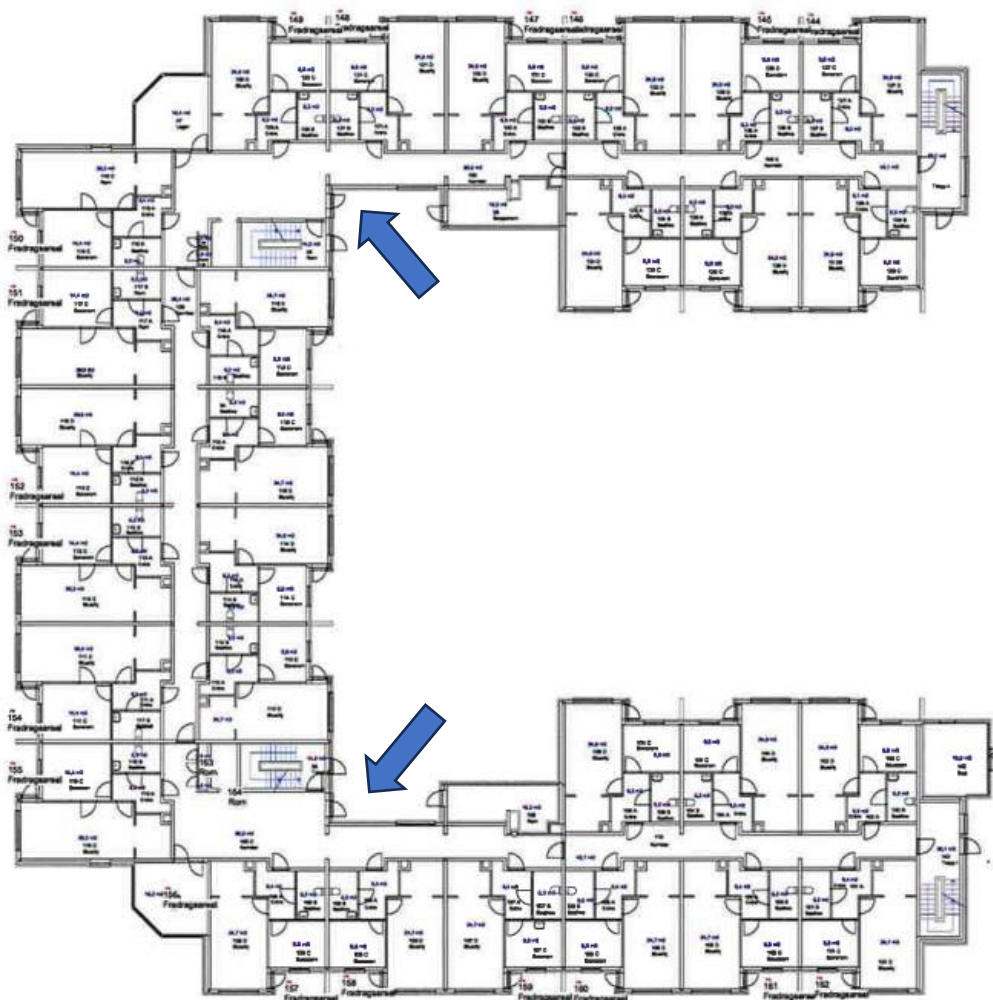
Gårdsrom og fasade mot syd.

Beliggenhet

Yrkesskolevegen 20 har en suburban, nærmest landlig beliggenhet i grønne omgivelser ca 5 km fra Trondheim sentrum. Bussen stopper umiddelbart utenfor hovedinngangen til Yrkesskolevegen 20, og det er hyppige avganger og god kollektivtilgjengelighet. Yrkesskolevegen 20 ligger omgitt av offentlig bygg. Sør for bygget ligger Brundalen helse- og velferdssenter, og nord for bygget ligger Charlottenlund videregående skole og i nordvest ligger Charlottenlund helse- og velferdssenter. Blokkbebyggelsen som dominerer i området for øvrig, er bygd ut i omtrent samme tidsperiode som Yrkesskolevegen 20 med liknende materialbruk, bygningshøyder og stiluttrykk. Stokkbekken med turvei som leder opp til Dragvoll og Estenstadmarka ligger like øst for bygget.

Bygning

Leilighetsbygget i tre etasjer pluss sokkel ble bygget i 1982 som trygdeboliger i tilknytning til Brundalen helse- og velferdssenter, med felles stuer på hjørnet i hver etasje og aktivitetstilbud i fellesarealer i byggets sokkel. Det var i utgangspunktet 96 to-roms leiligheter i bygget, 12 i sokkelen, og 28 per plan i henholdsvis 1, 2 og 3. etasje. De minste leilighetene er 46 m² og de største er 55 m². Alle leiligheter er utformet med egen balkong eller platting, heisadkomst og tilnærmet dagens standard for tilgjengelighet. Seks av leilighetene ble bygget om til fireromsleiligheter og leid ut til barnefamilier i 2022.



Planteqing av første etasje

Driftsmodell

Yrkesskolevegen 20 på Brundalen eies og driftes av Boligstiftelsen i Trondheim. De første årene ble bygget driftet i nær tilknytning til helse- og omsorgssenteret, men etter hvert avvirket kommunen sitt aktivitetstilbud i sokkelen, og bygget ble driftet som ordinære kommunale utleieboliger. Nye beboergrupper kom inn med innslag av rusbrukere, flyktninger og mennesker med tyngre psykiatriske lidelser. Kommunen hadde sagt opp leieavtalen med boligstiftelsen i 2020, og ca. halvparten av leilighetene sto tomme våren 2020. Bygget hadde da et stort vedlikeholdsetterslep, og det var ønskelig å oppgradere byggetekniske standard og det estetiske inntrykket for å forbedre atmosfæren. Arbeid med oppgraderinger ble startet opp i 2020 og pågår løpende. I tillegg måtte det gjøres en stor innsats for å gjenetablere et godt sosialt nabolag i bygget.

Beboergruppe

Beboergruppen i bygget var i utgangspunktet dominert av eldre. Men etter at boligstiftelsen selv overtok driften og bygget om for å få et innslag av familieleiligheter, har noen barnefamilier flyttet inn. Flere av barnefamiliene er innvandrere, men også norske barnefamilier har blitt rekruttert bl.a. for å bedre integreringen. Omtrent en tredjedel av barna som bor der per oktober 2023 er norske. I løpet av den forrige prosjektperioden ble fellesarealer i sokkeletasjen innredet og tatt i bruk. Per 2023 foregår det flere faste aktiviteter i sokkelen som også er åpne for det øvrige nabolaget på Brundalen. På grunn av koronasituasjonen ble beboermedvirkningen knyttet til utforming og bruk av disse arealene begrenset i forhold til ambisjonsnivået i det forrige forskningsprosjektet, selv om beboerne kom med flere innspill gjennom intervjuer og fokusgrupper. Det er derfor svært ønskelig å ta opp tråden og fortsette medvirkningsprosessen der den glapp med fellesarealene innendørs og utendørs som fokus.

Utleiers ambisjoner for pilotprosjektet

Boligstiftelsen ønsker å legge til rette for større grad av medvirkning og utvikling av et boligtilbud innen 3. boligsektor i form av ikke-kommersielle, rimelige utleieboliger. Boligene skal være tilgjengelige for vanskeligstilte beboere, men også for andre beboere med lav inntekt for å oppnå en bredere sosial miks og større muligheter for mer involverende medvirkningsprosesser. Målet for medvirkningen i bygget er i første rekke å skape trygghet og trivsel for beboerne, og det er ikke aktuelt å legge opp til så stor grad av beboerinnsett og ansvar som i Mellomveien 17 og 19. Medvirkningsstrategien for bygget viderefører arbeidet som ble gjort i det forrige forskningsprosjektet i løpet av 2020, hvor etablering av tillit og god dialog med ulike beboergrupper var i fokus. Ut fra dagens situasjon i bygget syntes det derfor riktig å ta sikte på å ligge på et mellomnivå på Arnsteins medvirkningsstige.

I løpet av høsten 2022 og våren 2023 har boligstiftelsens daglige ledelse arrangert jevnlig beboermøter for å imøtekomme beboernes informasjonsbehov og for å opprette kontakt og dialog. Boligstiftelsen har gjennomført undersøkelser blant beboerne og opprettet beboergrupper med utgangspunkt i svarene. I samarbeid med beboergruppene har daglig ledelse arrangert fester og tilstelninger for beboerne. Ledelsen har også arrangert kurs i samarbeid med leieboerforeningen for å gi beboere informasjon om hva leieboermedvirkning kan bety i praksis. Generelt er forskergruppens vurdering at daglig ledelse i boligstiftelsen har et høyt ambisjonsnivå for medvirkning i piloten og det er lagt ned mye ressurser i å aktivisere beboergruppen. Forskningsprosjektet har ønsket å se på om denne innsatsen «betaler seg», og om beboergruppen har gitt et tilsvarende svar som forsvarer stiftelsens ressursbruk.

Daglig ledelse i Yrkesskolevegen 20 har gjennom hele prosjektperioden hatt klare visjoner og planer for hvordan beboermedvirkningen i bygget skal organiseres. Både daglig leder og innleid prosjektleder for medvirkningsprosessen har bakgrunn fra Svartlamon og er sterkt inspirert av

«Svartlamon-modellen» når det gjelder organisering av medvirkningsprosessen. Prosjektleder for medvirkningsprosessen har også en mastergrad hvor grasrot-aktivisme og medvirkning er tema.

Etter mønster fra Svartlamon ble beboerne oppfordret til å organisere seg i beboergrupper med hver sine ansvarsområder i fellesskapet slik som grønt gruppe, sosial gruppe, vaktmestergruppe, trimgruppe og koordineringsgruppe. Ledelsen har også tatt initiativ til å arrangere fester og sammenkomster hvor beboere har medvirket, foruten workshop om ny utomhusplan, og kurs i beboermedvirkning med foredragsholdere fra leieboerforeningen.

Ved oppstart av medvirkningsprosessen høsten 2022 hadde daglig ledelse som ambisjon at beboermedvirkningsprosessen som ble startet opp av dem skulle bli beboerdrevet etter en tidsavgrenset oppstartsperiode. For å få dette til var det et mål å rekruttere en gruppe med nøkkelpersoner blant beboerne, såkalte ildsjeler, som kunne være motorer i prosessen og engasjere andre. Beboergruppene skulle fungere som arbeidsgrupper, og var tenkt som ryggraden i medvirkningsarbeidet med tydelig ansvarsfordeling. Boligstiftelsen antok at vellykket beboermedvirkning kunne være gunstig for å oppnå en mer selvstendig og uavhengig beboergruppe som ikke var like avhengig av at daglig ledelse skulle ordne opp i små driftsproblemer og konflikter. En ekstra innsats lagt ned i oppstartfasen av medvirkningsprosessen ville dermed betale seg på sikt i form av mindre press på den daglige ledelsen. I tillegg antok man at den positive gevinsten for bomiljøet ville være vesentlig.

Daglig ledelse vektla medvirkningsarbeidets struktur som en viktig faktor for å få medvirkning til å vare i det lange løp. Beboergruppene var imidlertid ikke strengt avgrenset, og man kunne skifte gruppe underveis i prosessen. Valg av egen organisering og beslutningsprosesser ble også overlatt til gruppene selv. Daglig ledelse prøvde å vise ulike alternative organiseringsmodeller for å inspirere gruppene til å ta egne valg. Medvirkning kan ta mye tid og energi, og ildsjeler kan slites ut. Det var derfor viktig at ikke alt bare hvilte på noen få enkeltpersoner, men at medvirkningen hadde en dypere forankring i beboergruppen.

Boligstiftelsens daglige ledelse er godt fornøyd med medvirkningsprosessen på flere punkter. Flere av gruppene er aktive i det daglige, og det har vært vellykkede og fester og arrangementer hvor beboerne har gjort en stor innsats. Beboerundersøkelsene de har foretatt viser også at bomiljøet og beboernes opplevelse av tilhørighet har blitt bedre som følge av medvirkning. Enkelte utfordringer har imidlertid oppstått underveis, f.eks. har en av beboergruppene: «sosial gruppa», gått i oppløsning på grunn av indre konflikter. I slike situasjoner har det vært nødvendig for daglig ledelse å gripe inn for å hjelpe til å løse konflikter og restrukturere gruppen. Daglig ledelse forteller at de særlig ønsker å videreutvikle og forbedre sin kompetanse innen konfliktløsning, siden dette er en rolle det er helt vesentlig at de påtar seg for at medvirkningen skal kunne fungere. Daglig ledelse ønsker også å legge til rette for beboernes innsats. Beboere med ideer til prosjekter de har lyst til å gjennomføre skal få nødvendig hjelp til å komme i gang.

Medvirkningsprosessen i Yrkesskolevegen 20 er ledet av en dyktig og ambisiøs daglig ledelse med den ikke-kommersielle utleieren Boligstiftelsen i Trondheim i ryggen. Beboergruppen er imidlertid ikke særskilt utvalgt for et medvirkningsbasert botilbud slik som i Mellomveien 17 og 19. Daglig ledelse betegner selv prosessen som ovenfra-og-ned styrt, siden det er umulig å forvente nedenfra-og-opp medvirkning fra beboere som ikke vet hva dette handler om.

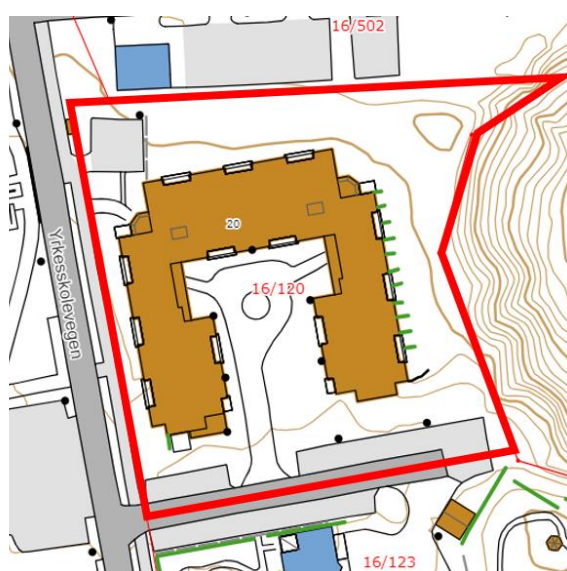
Innendørs fellesarealer

Yrkesskolevegen 20 har i underkant av 300 m² innendørs fellesarealer i byggets sokkeletasje, noe som utgjør om lag 3 m² fellesareal per boenhet. I utgangspunktet var det også to felles hjørnestuer i

hver etasje, men på grunn av problemer med klikkdannelser som skapte dårlig sosialt miljø (Narvestad et al., 2021) er disse som nevnt tidligere bygget om og innlemmet i de nye familieeileighetene. Kun de midtre delene av fellesarealene i sokkelen er per 2023 tatt i bruk. Disse arealene består blant annet av et allrom med tiliggende kjøkken innredet som «Charlottes cafe» som samlet utgjør et areal er på 74 m². Rommet blir benyttet til flere formål som f.eks. beboermøter, beboergruppemøter og cafedrift hver torsdag kl.11 til 14 i regi av den lokale frivillighetsentralen (Presthus). Naborommet til cafeen, som er ca. 40 m², er også innredet i samme interiørstil og rommer aktiviteter som f.eks. Singersnella. Dette er et integreringstiltak i samarbeid mellom frivillighetsentralen og NAV som arrangerer sykurs for innvandrerkvinner. I dette rommet foregår også matutdeling i regi av Matsentralen og Ranheim og Charlottenlund menighet. De andre rommene i fellesarealet dekker nødvendige bifunksjoner som f.eks. toaletter, men i hovedsak er arealene tomme. Det har tidligere vært innredet frisørsalong i sokkelen. Denne ryddes nå ut, og både boligstiftelsen og beboere har mange ideer til hvordan dette lokalet og andre sokkelarealer kan brukes. Trimrom, kontor for beboergrupper og lekerom er noen av ideene som er blitt lansert.



Innendørs fellesarealer i sokkelen



Omriss av tomt

Utendørs fellesarealer

Tomtens fellesareal er på ca. 5530 m², noe som utgjør i overkant av 55 m² utendørs fellesareal per boenhet. En del av arealet er satt av til biladkomst og parkering, men det er fremdeles et grønt belte rundt hele bygget som varierer i bredde fra ca. 5 til 15 meter. I øst er det en relativt bratt skråning hvor det kan være behov for inngjerding av enkelte partier for å gjøre utearealene trygge for barn. Boligstiftelsen i Trondheim har igangsatt arbeid med ny utomhusplan for eiendommen, og beboere har fått mulighet til å medvirke gjennom egen workshop med deltagelse fra bl.a. landskapsarkitekt og medvirknings-fasilitator fra forskergruppens fakultet ved NTNU. Det er et mål å minimere bilens domene på tomten ved vesentlig innskrenking av adkomstveien i gårdsrommet. Dette arealet er sydvendt og svært verdifullt som oppholdsareal for beboere. Det er også planer om å tilrettelegge for urban dyrking nord på tomten.

Tidligere studier av piloten (Narvestad et al, 2021) har vist at det har vært konflikter knyttet til bruk av utendørs arealer. Dette gjelder særlig en 16 m² veranda med sittegruppe utenfor byggets sydvestlige hjørne hvor det ble rapportert om klikkdannelser og mobbing fra informanter i 2020-

21. Sokkelleilighetene har direkte utgang til egen platting, og det har vært tendenser til territorialisering av gressplen utenfor de private plattingene. Dette ønsker boligstiftelsen å unngå i fremtidig bruk av utearealene



Forslag til ny utomhusplan ved Agraff Arkitektur AS

Medvirkningsaktiviteter og datainnsamling

Forskerne har hatt som mål å følge utviklingsprosessen i piloten så tett som mulig. Boligstiftelsen i Trondheim har selv igangsatt flere ulike typer av beboermedvirkning i prosjektet, og forskergruppen har derfor valgt å drive følgeforskning av boligstiftelsens arbeid fremfor å sette i gang egne medvirkningstiltak.

Deltagende observasjon har vært en viktig metode for datainnsamling i prosjektet. Daglig ledelse i stiftelsen har arrangert jevnlige beboermøter, fester og arrangementer, workshoper og kurs hvor representanter fra forskergruppen har deltatt. Selv om forskerne for det meste har inntatt en relativt passiv rolle, vil vår tilstedeværelse ha kunnet påvirke prosessene vi har observert kun i kraft av vårt nærvær som utenforstående eksperter. Vi har også blitt rådspurt og kommet med enkelte innspill. Det blir derfor mest korrekt å kalle observasjonens karakter for deltagende.

Observasjonsnotater og møtereferater utgjør en stor del av datagrunnlaget fra piloten.

Kvalitative dybdeintervjuer har også vært en viktig datakilde. Siden piloten har vært studert i et tidligere prosjekt foreligger en del intervjumateriale som har vært relevant å bygge videre på. I forrige prosjekt ble syv informanter fra den daværende (våren 2020) beboergruppen intervjuet. Dette var utelukkende seniorer som enten var uføretrygdet eller alderspensjonister. De to siste årene har det flyttet inn nye beboere i bygget som representerer andre beboerkategorier med et yngre aldersnitt. Vi har intervjuet fire av disse for å få et innblikk i hvordan suppleringen av beboergruppen har fungert og få høre deres synspunkter angående dagens bomiljø.

Medvirkningsprosessens rolle og utforming og bruk av fellesarealer som kan understøtte en positiv utvikling i bomiljøet har også blitt belyst.

Digital spørreundersøkelse ble arrangert av forskergruppen høsten 2023. Undersøkelsen hadde omtrent samme design som tilsvarende undersøkelser i Ola Frosts veg og Mellomveien hvor målet var å få mer informasjon om beboergruppens sammensetning, opplevelse av bomiljøet og interesse for medvirkning, samt å undersøke om beboerne syntes beboermedvirkningen hadde positiv betydning for nabofellesskapet. 19 respondenter deltok (19% av husholdningen).

Omstendigheter som kan ha påvirket datainnsamlingen (bias). Boligstiftelsen i Trondheim har siden prosjektoppstart vært truet av oppløsning i tråd med ny lov som muliggjør oppløsning av kommunalt opprettede boligstiftelser. Saken har gått sin gang i det kommunale administrative og politiske systemet, og endte 31.08.23 med bystyrevedtak for å oppløse stiftelsen. Gjennom hele denne perioden, og spesielt i siste fase, har saken vært debattert i media. Beboerne har gitt tydelig uttrykk for at de har opplevd dette som en belastning, og at de frykter for å miste hjemmet sitt. Dette kan ha påvirket forskergruppens datainnsamling både når det gjelder interesse for å delta i forskningsprosjektet og reliabiliteten av data som er innsamlet. Tendensen vi synes å ha sett i beboergruppen er at en liten gruppe beboere tar opp kampen og engasjerer seg i enda større grad, mens det store flertallet ser ut til å gi opp og trekke seg tilbake. Handlingsmønsteret synes å være i tråd med forskernes opplevelse av at beboergruppen samlet sett er vanskeligstilt og har relativt liten kapasitet til å engasjere seg for bomiljøet.

Funn fra datainnsamling i Yrkesskolevegen 20

Bomiljø

Kjennetegn ved beboergruppen

Spørreundersøkelsen som forskergruppen gjennomførte i Yrkesskolevegen 20 fikk dessverre ikke så bred oppslutning som ønsket med 19 svar fordelt på 100 leiligheter. Utvalget som har svart på undersøkelsen synes imidlertid ikke å ha vesentlige skjevheter i forhold til sammensetning av beboergruppen. Nesten lik andel menn (47,4%) og kvinner (52,6%) har svart. Ca. 50% av respondentene er over 60 år, 26,3% er mellom 30 og 60 år, mens 21,1% er unge mennesker under 30 år, en fordeling som synes å gjenspeile beboergruppens alderssammensetning relativt bra. 73,7 % av respondentene er etnisk norske, 15,8% er oppvokst i annet europeisk land og 10,5% i Asia. 61,1% er aleneboende, er 16,7% aleneforeldre og 22,2% bor sammen med partner.

De nye beboerne som har flyttet inn i løpet av de siste to årene er i stor grad yngre mennesker. Flere av dem er husholdninger med barn, og flere er av utenlandsk opprinnelse. Vi ser allikevel at de eldste aldersgruppene fortsatt dominerer både den faktiske beboergruppen og respondentutvalget. Relativt mange nyinnflyttede beboere har imidlertid svart på undersøkelsen, hele 47,4% av respondentene har bodd i blokka i mindre enn 2 år. De fleste tar sikte på å bli boende i blokka og bare 11,1% har flytteplaner det nærmeste året. 78,9% av respondentene er hjemme på dagtid, noe som indikerer svak tilknytning til arbeidsliv og utdanninginstitusjoner.

Trivsel

Resultater fra den digitale spørreundersøkelsen viser at respondentene trives godt i nabofellesskapet i Yrkesskolevegen 20, hvor hele 84,2% svarer at de trives veldig godt, 10,5% ganske godt og bare 5,3 % ikke så godt. Det er også god kontakt mellom beboere; 47,4% av respondentene oppgir at de daglig slår av en prat med naboer i blokka der de bor, og bare 15,8% snakker sjelden eller aldri med naboen. 84,2% opplever sjelden eller aldri ubehagelig støy, konflikter eller utrygghet i blokka. For 66,7% av respondentene har noen av naboene blitt venner som de treffer ofte.

Respondentene oppgir ulike grunner til at de valgte å flytte til Yrkesskolevegen 20, men rimelig leie og botrygghet er de årsakene som nevnes oftest. Flere har tidligere leid av kommunen.

«Jeg valgte å flytte hit fordi jeg slet med å finne en egnet bolig i det private leiemarkedet. Her føler jeg meg trygg på at jeg ikke vil bli kastet ut dersom leien ikke betales i tide eller at utleieren har funnet noen som kan betale mer i leie enn det jeg gjør. Denne tryggheten har gitt meg den stabiliteten jeg virkelig trengte. Nå kan jeg konsentrere meg om utdanningen min og håper å stå sterkere i livet om noen år.» (respondent i spørreundersøkelsen)

«Fordi det er billigere enn andre steder og gode levekår.» (respondent i spørreundersøkelsen)

«Boligen jeg bodde i skulle selges og jeg måtte flytte. Jeg fikk bolig her. Supert.» (respondent i spørreundersøkelsen)

«Har ikke mulighet å kjøpe leilighet» (respondent i spørreundersøkelsen)

«Fikk tildelt leilighet av kommunen som da var trygdebolig.» (respondent i spørreundersøkelsen)

«Fordi jeg ikke har mulighet til å få boliglån, og hadde ønske om et stabilt hjem til mine barn.» (respondent i spørreundersøkelsen)

Mangfold av beboere

Informantene som ble intervjuet forteller om en svært mangfoldig beboersammensetning i blokka:

«Det er masse forskjellig. Det er både barnefamilier og enslige foreldre, enslige godt voksne, tenkte jeg å si, og folk med forskjellige utfordringer, og folk med forskjellig etnisitet, ja god blanding.» (kvinne i 30-årene)

I blokka her så tror jeg det er kanskje ikke folk fra absolutt alle land, men vi er internasjonale, det er sikkert og visst. Jeg vet ikke hvor mange som er fra hvert land. Det vet jeg ikke. Men det er jo både Ukraina og Afrika og fra Europa.» (kvinne i 20-årene)

Enkelte har imidlertid et inntrykk av at det er mest eldre i blokka, men at det blir mer og mer yngre folk også, spesielt barn. Ifølge informantene er det relativt mye kontakt mellom ulike beboerkategorier, og at personkjemi er mest avgjørende for kontakt. Unge og eldre møtes f.eks. gjennom fellesaktiviteter som juleverksted og sommerfester. I hvor stor grad man ønsker kontakt med naboer er imidlertid individuelt. Noen føler et større behov for å trekke seg tilbake, enten på grunn av sin egen personlighet eller på grunn av negative trekk ved fellesskapet:

«Er ikke sånn som liker å være venner med alle eller sånn skjønner du? Jeg synes det blir litt slitsomt med litt sånn sladring og sånn alltid noen som har noe å sladre om eller å synes noe om den andre naboen eller.... Ja og jeg prøve å unngå å havne i sånn derre situasjoner.» (kvinne i 30-årene)

Sammensetningen av norske og beboere fra utlandet fungerer ifølge informantene også bra, på tross av enkelte språkutfordringer:

«Det fungerer ganske greit det. Av og til det er litt sånn problemer med kommunikasjon, for eksempel at språket kan bli vanskelig. Men heldigvis så har vi Google translate.» (kvinne i 20-årene)

Kulturforskjeller er stort sett overkommelige, men kan av og til også bli utfordrende:

«Ja for meg, jeg har jo minoritetsbakgrunn. Og jeg har også en del kjennskap til norsk kultur. Så for meg fungerer det helt fint med folk som har minoritetsbakgrunn, men også med norske. Men jeg har opplevd at av og til har det ikke gått mellom andre med forskjellig bakgrunn.» (mann i 30-årene)

Kulturforskjeller er også berikende:

«Og der er de jo ganske unike de som kommer ifra en annen kultur. Det har jeg jo bare måttet lært meg, at når du kommer så vil de helst at du skal sette deg ned, inviterer og sånn.. Og det ser jeg med samtlige når jeg er i ulike typer hjem til de nye. Og det tenker jeg det med at vi har blitt en flerkulturell blokk, det har jo gjort til at det er mer livat her. Det har jo vi, har jo snakket om det, at de er jo mye høfligere dem enn vi nordmenn er.» (kvinne i 40-årene)

Flere informanter nevner også at beboermøtene og beboergruppene som ble startet opp i forbindelse med medvirkningsprosessen har spilt en positiv rolle for deres egen integrering i beboerfellesskapet.

«Når jeg først kom hit, så var det litt ensomt. Det var stille, ja, ikke veldig mye som skjedde, i hvert fall i tredje etasje. Jeg er vant til mer bråk rundt meg. Men etter hvert som jeg kom til beboermøtene, så ble jeg kjent med flere og flere. Jeg gikk i inn i vaktmestergruppa, for jeg syntes jeg kunne gjøre mer via det. Så jeg har blitt kjent med en del folk her» (mann i 30-årene)

Støy og konflikter

Forskergruppens undersøkelser av bomiljøet i Yrkesskolevegen 20 gjennom prosjektet «Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse» i 2020, viste at mange beboere var plaget av støy og konflikter i bomiljøet. Resultater fra den digitale spørreundersøkelsen tyder imidlertid på at dette ser ut til å ha endret seg vesentlig i positiv retning.

Kun 5,3% av respondentene opplever daglig ubehagelig støy, konflikter eller utrygghet i blokka, mens 10,5% opplever det ukentlig. Det store flertall på 84,2% opplever sjelden eller aldri problemer med dette. Gjennom de nye intervjuene ser vi at enkelte informanter fremdeles plages av utagerende naboer, men at problemet virker mer håndterbart enn det var i 2020.

«Men det er jo ja noen naboer som har vært litt utfordrende å forholde seg til med mye festing om natta og alkohol og. Banking på dører og ringer på til alle døgnets tider og sånn ja. Men så har jeg snakka med vedkommende. Altså nå har det roet seg. Jeg fortalte han at jeg blir redd. Så nå går det vel ganske greit egentlig.» (kvinne i 30-årene)

Inntrykket informantene gir er at konfliktnivået generelt er overkommelig. I den grad de forteller om støy er det som regel knyttet til alminnelige huslyder som vaskemaskiner, og at folk ikke har respekt for husordensreglenes stilletider. Men selv om bomiljøet ikke er preget av uro og konflikter ligger det en nagende uro hos mange som også påvirker deres opplevelse av botrygghet. Boligstiftelsen i Trondheim var truet av nedleggelse da informantene ble intervjuet. Informantene er redd for å miste hjemmet sitt i Yrkesskolevegen, og å bli plassert i en vilkårlig kommunal bolig med dårlig bomiljø.

«ja, vi merker jo det nå veldig med at kommunen truer med at de skal legge ned boligstiftelsen. Og det kjenner vi på, den uroen. Fordi vi kjenner jo folk som bor i kommunale leiligheter. og noen kan ha ulike typer problemer i forhold til med rus og andre typer ting. Og der er jo boligstiftelsen ganske ryddig med at dette: «her ønsker vi å ha et bra miljø, og hvis du ikke kan bidra til det, og hvis du skaper uroligheter, usikkerhet og har en adferd som ikke egner seg i en menneskegruppe» da, så blir du rett og slett bedt om å finne et annet sted å bo. (kvinne i 40-årene)

I etterkant av intervjuene har bystyret dessverre fattet vedtak om nedleggelse.

Medvirkning

Hva bør beboerne få bestemme?

Respondentene i den digitale spørreundersøkelsen forskergruppen arrangerte viste at beboere har mange ulike synspunkter på hvilke avgjørelser de synes at beboerne bør få anledning til å påvirke. Flere mener at beboere skal involveres i absolutt alle avgjørelser.

«Alt. Fordi det handler om de som bor her, derav mener jeg at man har rett til å være med på å i alle fall si sitt om avgjørelser angående sitt eget hjem.» (respondent i spørreundersøkelsen)

Andre har ikke har noen spesiell formening om dette temaet, eller tenker at det er greit at boligstiftelsen bestemmer det meste så lenge beboere har mulighet til å påvirke inngåelsen av leverandøravtaler for TV og internett. Overholdelse av husordensregler og utforming av fellesarealer blir også nevnt.

«Holde seg til lovene, at det skal være stilt etter 11, og at ikke folk sleng dritt når vi tar mot flyktningene med åpne armer. Og at vi kan få TV og internett inkludert husleia ellers blir det for dyrt til mange.» (respondent i spørreundersøkelsen)

Informantene som ble intervjuet har også ulike innspill som angår overholdelse av husordensregler. Mange er også frustrert over manglende etterlevelse av brannvernreglement. Bruk av fellesarealer er også et viktig tema, og mulighet til å påvirke boligstiftelsens inngåelse av bruksavtaler for fellesarealene i sokkelen savnes f.eks. av flere informanter. De savner bedre informasjon i forkant av avtaleinngåelser og å bli tatt med på råd.

«Og så hørte jeg, at det skulle være åpen barnehage her. Det virker som at boligstiftelsen bare har bestemt uten at vi har fått noe informasjon fra dem på forhånd. Jeg har i hvert fall ikke sett den informasjonen.» (kvinne i 30-årene)

Enkelte informanter som er aktive i beboergrupper og annet medvirkningsbasert arbeid opplever at de har en reell påvirkningsmulighet, men er også i tvil om hvor grensen går for deres påvirkningsmulighet.

«Vi har ikke bestemmelsesmakt, men vi har påvirkningsmakt, kanskje? Vi kan komme med forslag. Og så er det boligstiftelsen som til slutt må bestemme hvilken vei det går. Men de gir midler til oss, for eksempel vaktmestergruppa, hvis vi har lyst til å gjøre noe, så kan vi bli enige om det imellom oss. For eksempel her, vi sitter og drikker te og kaffe. Disse er sponset av boligstiftelsen, og det var det beboergruppen som har bedt om ja. Så vi har en del en del «myk makt». (mann i 30-årene)

De som involverer seg aktivt er imidlertid glade for den påvirkningsmuligheten de faktisk har, og de synes innforstått med at fagfolk og eksperter i mange sammenhenger er de som har best grunnlag for å ta beslutninger.

Beboermøter

I løpet av høsten 2022 og våren 2023 har det jevnlig blitt avholdt beboermøter i Yrkesskolevegen 20. 73,7% av respondentene i den digitale undersøkelsen sier at de pleier å delta på beboermøter. Oppmøtet har imidlertid variert en del, fra 50-60 beboere og ned til mellom 20-30 som har vært mest vanlig på de møtene hvor forskergruppen har deltatt som observatører. Alle typer beboere har deltatt i beboermøtene på tvers av aldersgrupper, etnisitet, husholdningstype og botid.

Ut fra vår observasjon virker det som at beboermøtene har vært en god inngang til å skape kontakt og tillit mellom utleier og leietakere. Daglig ledelse var dyktige både til å gi nødvendig informasjon og til å involvere og engasjere beboergruppen. Særlig på de første beboermøtene høsten 2022 hadde mange beboere et stort behov for informasjon fra daglig ledelse, og temaer som felles internett- og TV-avtaler vekket stort engasjement. Enkelte beboere utmerket seg imidlertid med større engasjement enn andre, og noen av disse hadde mye taletid og dominerte til dels ordskiftet. Dette var samtidig beboere med stor motivasjon for å ta på seg oppgaver i beboerfellesskapet, såkalte ildsjeler. Daglig ledelse fikk en utfordring med å balansere behovet for å rekruttere en kjernegruppe av aktive beboere, og behovet for å la alle slippe til, også de stille stemmene. Ved observasjon i enkelte møter observerte vi at ordstyrer-rollen dessverre ikke ble godt nok ivaretatt.

Daglig ledelse i Yrkesskolevegen 20 har tydelige ambisjoner om beboermedvirkning i blokka, og har blant annet arrangert eget kurs med dette som tema. Kurset hadde rundt 20 deltakere, hvorav flere kom utenfra, bl.a. fra Svartlamon og Mellomveien. Ideen om medvirkning syntes å være helt ny og til dels fremmed for de fleste beboere som deltok på møtene. Mange av dem var imidlertid nysgjerrige og ikke avvisende til tanken.

Beboergrupper

Ved oppstart av medvirkningsprosessen tok daglig ledelse i boligstiftelsen initiativ til opprettelse av ulike beboergrupper. Beboere har i ulik grad deltatt i disse gruppene og både respondenter i spørreundersøkelsen og informanter som ble intervjuet har fortalt om sine erfaringer med gruppene. Om lag halvparten av respondentene i spørreundersøkelsen har deltatt i en eller flere beboergrupper. Håndverks /Vaktmestergruppen er den med flest deltagende respondenter (26.3%). Sosialgruppen, koordineringsgruppen og grøntgruppen har også mange deltagere, hver av dem med 10,5% av respondentene. Flere av respondentene er også interessert i å bli med i en beboergruppe i fremtiden, bare 27,8% svarer at de ikke er interessert i delta. Grøntgruppen og trimromgruppen ser

ut til å bli mer populære fremover. Hele 84,2% av respondentene synes at beboergruppene bidrar til å lage et bedre sosialt miljø i blokka, og erfaringene deres med gruppedeltagelse er stort sett positive.

«Jeg synes det er supert å ha grupper som tar seg av saker og som hjelper beboerne med forskjellig». (respondent i spørreundersøkelsen)

«Har vært et nyttig og givende arbeide for felleskapet.» (respondent i spørreundersøkelsen)

Andre er litt mer avmålt i sin begeistring.

«Dårlig oppmøte, interesse, men det kan skyldes den situasjonen vi er i» (respondent i spørreundersøkelsen)

«Har nok med meg selv, og boergruppene fungerer ikke som det skal være» (respondent i spørreundersøkelsen)

Respondentene har også forslag til nye aktiviteter som de kunne tenke deg å delta i sammen med andre beboere som turgruppe, sjakkgruppe, bokgruppe, filmkvelder og matlagingsdager.

«Som sagt, så er det en god del eldre her. Og da kan det bli fort litt ensomt. Så de har kafeen. De kommer til kafeen hver torsdag. Jeg foreslo om, at vi kunne, at vi kanskje kunne ta en sånn kinokveld. Og det, det har de godtatt boligstiftelsen. Så de skal investere i et lerret og en prosjektor.» (mann i 30-årene)

«Ja, jeg kunne ha tenkt meg å ja, bli bedre kjent, rett og slett. Jeg har jo prøvd å foreslå at vi kunne hatt, for eksempel vi kunne hatt en felles matlagings-dag der vi lærer av hverandre og lager mat fra forskjellige kulturer. De lærer seg å lage norsk mat. Det er det ikke sikkert de kan.» (kvinne i 30-årene)

Informantene synes det er fint sånn som det er nå med at man har grupper som går på tvers av alder og bakgrunn i stedet for å primært henvende seg til spesielle beboerkategorier.

«Nei, det tenker jeg at mangfold er bra på mange måter da, og jeg har veldig, jeg liker veldig godt å være med. Jeg tenker jo som regel som regel så har du, alle sin krets på en måte mm. Men så er det veldig fint å både tilbringe tid med eldre og andre etnisiteter og barn og alt for å ikke minst bli litt oppmerksom på hvordan man er selv i møte med andre. Jeg ser at det er veldig mange av dem som ikke er en opprinnelig norsk her som bidrar veldig mye, og det synes jeg er veldig fint. Men og der har vi masse å lære, tenker jeg.» (kvinne i 30-årene)

«Men jeg er jo mer for at hvor du kommer fra spiller ikke noen rolle. Alder spiller ikke noen rolle, eller av og til alder spiller en rolle da. Men så lenge man på en måte er høflig og grei, og prøver å forstå hverandre litt, i hvert fall så. Men det er jo meg som person igjen da så ja.» (kvinne i 20-årene)

Beboergruppene favner også bredt i praksis og gir mulighet for å bli kjent med naboer med ulik bakgrunn:

«Jeg var ganske ny i blokka samtidig, så med den tidligere bakgrunnen min så har jeg litt vanskeligheter for å bli kjent med folk. Der føler jeg meg privilegert med at det er i (.....)gruppen. For det blir jo til at du da blir kjent med ulike typer kulturer og naboer og sånn.» (kvinne i 40-årene)

Det er imidlertid helt frivillig å delta i beboergruppene og oppslutningen kan variere over tid. Mange av de som bor i Yrkesskolevegen har utfordringer som gjør at de i perioder har nok med sitt eget liv.

Den uforpliktende formen gir beboere anledning til å møtes uten at kontakten er etablert på et nivå hvor det er naturlig å besøke hverandre.

«Men folk detter av, folk kommer og går, så det er på helt frivillig basis. Så hvilke aktiviteter? Det at folk kommer for å se på film sammen, eller for å spille quiz eller for å gå en tur eller? Det må mye til før de kan besøke hverandre. Vanligvis så er det folk som har det vanskelig fra før av som bor her, men slike aktiviteter kunne de gjort sammen.» (mann i 30-årene)

Medvirkning basert på frivillighet må springe ut fra den enkelte beboers ønske om å hjelpe andre og bidra inn i fellesskapet. Noen er imidlertid frustrert over at ikke flere deltar på beboermøter, men man må også ta hensyn til at beboere har ulike forutsetninger for å medvirke og kanskje blir med hvis de blir oppmuntret av andre beboere som ser potensialet deres og sier til dem at de har noe å bidra med.

«Kanskje hun som jeg har ikke har sett på 3 uker, kanskje jeg skal banke på å se hvordan det går? Det er ikke sikkert alle har det så greit i leiligheten sin aleine. Kanskje noen bare vil være i fred, men kanskje at det er noen som sitter hjemme fordi at de tenker at de ikke har noe å bidra med eller ikke har noe å gjøre eller ikke snakker norsk, rett og slett at de ikke kommer på grunn av det da? Ja, det er jo litt dumt at noen skal føle seg ekskludert av sånne grunner.» (kvinne i 30-årene)

«Fordi de vil jo liksom at alle skal for eksempel på våren være med å gjøre blokka fin og alt sånne ting. Men du kan ikke forlange det heller fordi at livet er livet, og man er i den situasjonen man er, og ikke alle er så glade i å gjøre fysisk ting. Kanskje de ikke får det til? (kvinne i 20-årene)

Engasjement er smittsomt, og det er lettere å få andre beboere med hvis noen bare setter i gang.

«Og nå i helga så drev vi jo på og rydde ut den gamle frisørsalongen og, og alt sånn. Og det blir det jo til at fra håndverksgruppen, og alle, begynner jo å ta tak og ordne og. Og, og så blir jo vi andre med. Og det er jo litt sånn at ser du noen holder på.» (kvinne i 40-årene)

Vaktmestergruppen

Hvor godt de ulike gruppene fungerer varierer imidlertid. Vaktmester/Håndverker gruppen ser f.eks. ut til å fungere bra basert på klar struktur, kommunikasjon og oppgavefordeling.

«Vår gruppe fungerer ganske greit. Jeg har ordnet det med Facebook sånn at vi har internt mellom oss. Og vi har jo postkasse sånn at beboerne kan si ifra. Og de har jo opplysninger liksom hvordan de kan ta kontakt med oss. Det blir litt sånn spesialområde til folk i den gruppa. Noen er jo kanskje bedre på sy, så da tar dem oppdraget hvis det er noe syhjelp. Noen tar oppheng.» (kvinne i 20-årene)

Den klare strukturen med oppgavefordeling til de ulike medlemmene kan imidlertid også legge begrensninger på utdypingen av kontakt mellom grupped medlemmene. For enkelte er dette et savn.

«I min, i vår gruppa så vaktmestergruppa, så er det ganske godt organisert. Men de andre de har jo deres egne liv. Vi har et eget liv ved siden av. Jeg skulle gjerne håpe at vi kunne ha en samling bare internt og sånn at vi blir bedre kjent med hverandre.» (mann i 30-årene)

Det kan også være utfordrende å trekke opp grensen for hva som er beboergruppens ansvarsområde og hva boligstiftelsen skal ta seg av.

«I det siste, så kom det blant annet forespørsler om å skifte panelovn og ventilator som var for lavt montert. Det kan vi gjøre, men det er en del lover og regler som må vi må overholde. Ting som er

fast på veggen må kanskje fagfolk jeg ta seg av? Og så har det oppstått noen spørsmål: Skal boligstiftelsen gjøre dette eller skal vi?» (mann i 30-årene)

Samarbeid og konflikter

Enkelte av gruppene har imidlertid hatt samarbeidsproblemer. I sosialgruppens tilfelle gikk det så langt at det endte med oppløsning av gruppen.

«Ja, jeg er med i, er vel den eneste som er med i den sosiale gruppa. Og for der har det jo vært litt konflikter og litt misforståelser og sånt, men det hadde på en måte startet før jeg blei med. Og så når jeg blei med, så fikk jeg bare en bunke med papir og en plan på det de hadde tenkt å gjøre. Og så var plutselig alt mitt ansvar. Og det var ikke det jeg hadde meldt meg på, hvis du skjønner. Det blir litt mye til meg, så da. Jeg har jo mine utfordringer i livet mitt, sånn at det ble litt vanskelig å forholde seg til, så jeg forsvant litt.» (kvinne i 30-årene)

Dårlig kommunikasjon nevnes som en vesentlig faktor til konfliktene:

«I noen grupper, så har det oppstått misforståelser, særlig mellom folk med minoritetsbakgrunn og etnisk norske om hvem som skal ta ansvar for hva. Så det kan hende at folk har trukket seg ut. Men vi bør kanskje understreke at dette her er frivillig, at folk må ikke føle at de er underlegne eller overlegne. Så kanskje vi bør jobbe litt mer med kommunikasjon imellom gruppemedlemmene.» (mann i 30-årene)

Kulturforskjeller og språkproblemer ser også ut til å være en del av bildet, og enkelte informanter foreslår at boligstiftelsen burde arrangere kurs i kommunikasjon for å forbedre beboergruppens arbeid. Mange som bor i Yrkesskolevegen 20 er sårbare for konflikter, og trekker seg tilbake om situasjonen i gruppen blir for krevende. Heldigvis finnes det flere andre grupper å bli medlem av hvis man har behov for et skifte.

Boligstiftelsens rolle

Informantene har også flere synspunkter på hva de synes boligstiftelsen bør bidra med for å styrke beboermedvirkningen. Flere er godt fornøyd med daglig ledelses innsats i dag og føler at de får respons når de ber om hjelp til å realisere sine ideer.

«At altså kjenner ikke til noe spesifikt dem kunne ha endra på eller gjort, men at de er der som en støttespiller, synes jeg er veldig bra.» (kvinne i 20-årene)

Det aller viktigste boligstiftelsen kan gjøre er imidlertid å tilby beboerne trygge rammer og langsiktige boforhold. Da vil beboerens lyst til å medvirke komme som et resultat av en stabil bosituasjon med mulighet til å skape seg et hjem:

«Men hun dama som var her sa at når folk har sånn har stabilitet. De vet at de skal bo her kanskje over lang, lang tid. Så føler de at ok, det her er hjemmet mitt. Da må jeg være med å, jeg har lyst til å være med å medvirke. Så boligstiftelsen tilbyr ganske langsiktig boforhold. Hva mer kunne de gjøre?» (mann i 30-årene)

Hjelp til konfliktløsning nevnes som en rolle daglig ledelse i boligstiftelsen bør ta på seg. Beboere trenger også hjelp og støtte av daglig ledelse for å klare å stå i vanskelige situasjoner som oppstår når de velger å ta på seg ansvar og gjøre en jobb for fellesskapet:

«Når det blir bråk og folk blir sinte og viser aggresjon, så blir jeg usikker og redd, og vet ikke helt hva jeg skal gjøre og takler det svært dårlig. Og da står jeg på kjøkkenet, og så Katrine skjønte jo for vi skulle jo da ha beboermøte. Og jeg pleier som regel å skrive og være sekretær og sånne ting. Og så

kommer Katrine, og så tar hun meg på skulderen og sier da: «går det greit med deg?» (kvinne i 40-årene)

For flere beboere er det et stort skritt å våge å påta seg ansvar i et fellesskap. Dessverre melder både informanter og boligstiftelsens daglige ledelse om flere eksempler på at enkelte beboere forsøker å sabotere andre beboeres medvirkningsaktivitet. Dette kan være i form av muntlige og skriftlige utsagn, eller fysiske signaler som `blikking`. Daglig ledelse spiller derfor en viktig rolle ved å forhindre og begrense denne typen negativ sanksjonering og mobbing av de som våger å stikke seg frem ved å påta seg ansvar.

Medvirkningens betydning

Medvirkningsarbeidet i Yrkesskolevegen ser ut til å ha merkbart positiv effekt for bomiljøet, og 84,2% av respondentene i den digitale spørreundersøkelsen synes at beboermøter, fester og aktiviteter i Charlottes cafe bidrar til å lage et bedre sosialt miljø i blokka. 73,7% av dem pleier å delta på beboermøter og 57,9% deltar på jule- og sommerfester. 50% benytter seg også av tilbudet i Charlottes cafe. Charlottes cafe i sokkeletasjen er egentlig ikke en del av medvirkningsarbeidet siden det drives av frivillighetsentralen. Det ser imidlertid ut til å være en glidende overgang mellom deltakelse i beboergrupper og deltagelse i frivillighetsarbeidet som foregår i Charlottes cafe. Flere informanter som ble intervjuet forteller at medvirkningsarbeidet i blokka bl.a. har gjort det mulig for dem å bli kjent med naboene.

«Men når jeg kom hit, så var det ingen som tok initiativ til å bli kjent med meg. Og jeg tok heller ikke initiativ. Så det var bra at jeg gikk gjennom beboermøtet vi hadde, og gjennom den beboergruppa som jeg er med i. Hvis ikke vi hadde det, så ville det vært litt vanskelig.» (mann i 30-årene)

Muligheten for å påta seg ansvar og oppgaver i beboerfellesskapet har for enkelte informanter også vært en vei fra utenforskap til inkludering. Muligheten for å medvirke bidrar også til at boligstiftelsens botilbud skiller seg positivt ut i forhold til kommunale utleieboliger.

«Det er et mer inkluderende miljø her, og det har med hvordan boligstiftelsen har satt opp det med beboermedvirkning. At vi har en tilhørighet og et ansvar da. Det er ikke sånn der jeg leide tidligere hvor jeg egentlig bare bodde. Du hadde ikke lov til noen ting. Alt måtte samtykkes av den som eide det. Og det å bo i en kommunal leilighet og det å bo i en leilighet som boligstiftelsen har det er to vidt forskjellige ting. Fordi du får, ja, det ansvaret og den tilliten da, som du får igjennom boligstiftelsen. Det gjør jo ikke kommunen. Du er egentlig bare et navn i blokka. Du er ikke et enkeltindivid.» (kvinne i 40-årene)

Innendørs fellesarealer

Bruk av fellesarealer i sokkelen

Fellesarealene i sokkeletasjen er i jevnlig bruk og benyttes til flere formål. Charlottes cafe har størst areal og benyttes både av beboere i Yrkesskolevegen 20, men også av frivillige organisasjoner. Svarene fra den digitale spørreundersøkelsen viser f.eks. at 21.1% av respondentene benytter seg av muligheten til å få gratis mat fra matutdelingen i Charlottes cafe. Flere beboere i blokka har også engasjert seg i den frivillige gruppen som står for utdelingen. 50% av respondentene bruker cafeen jevnlig. I fellesarealene i sokkelen er det også mulig å leie et gjesterom til 300 kroner for natten. For 1000 kroner døgnet kan man leie Charlottes cafe om man f.eks. ønsker å arrangere et bursdagsselskap. Dette synes informantene er relativt rimelige priser, og flere beboere benytter seg av tilbudet.

Ifølge informantene er det mest eldre beboere som bruker fellesarealene i sokkelen. Det er sjelden aktiviteter for barn og unge. Charlottes cafe har bare åpent torsdager mellom kl.11.00 og 14.00. Det

er i hovedsak de som er hjemmeværende på dagtid som har anledning til å benytte tilbudet, og mange av dem er pensjonister. Utover dette leies eller lånes både Charlottes cafe og lokalene ved siden av ut til frivillighet og kommunale tiltak som Singer Snella sykurs for innvandrer damer og matutdeling. Avtalene inngås direkte med boligstiftelsens daglige ledelse og flere informanter synes de ikke er blitt tilstrekkelig hørt i avgjørelser om denne typen bruk av lokalene.

Utover de etablerte fellesarealene finnes også mer uformelle møteplasser, f.eks. vestibylen ved mot det nordvestlige inngangspartiet.

«Og vi har jo verdens fineste buss-venterom da. Vinterstid er det surt og kaldt her i Trøndelag. Men, men da er vi heldig med at vi har den buss-vente at vi kan sitte inne i gangen der. For vi ser jo bussen farer forbi, og da rekker du å gå ut til den kommer tilbake. Og der kan du sitte og så plutselig så kommer det inn en eller annen. Og ja, alle snakker til hverandre og det, det har jeg ikke opplevd tidligere.» (kvinne i 40-årene)

Tilgang til fellesarealer

Bruk av fellesarealene i sokkelen bestilles i forkant ved å booke rommet i en digital kalender. De ulike beboergruppene benytter dette systemet og gruppedeltakerne har tilgang til nøkkelboksen. Ingen av informantene forteller om konflikter eller problemer i fellesarealene, men flere av informantene ønsker at fellesarealene i sokkelen blir mer tilgjengelige for uformelle møter uten at de trenger å booke lokalene på forhånd og få tilgang via nøkkelkort-systemet. Et uformelt møtested kunne føre til at det ble bedre kontakt på tvers av beboergrupper som ikke vanligvis søker sammen som unge og eldre, norske og ikke-etnisk norske beboere. Flere av informantene har en relativt høy terskel for å be andre beboere inn i leiligheten sin, og foretrekker å møte andre beboere i fellesområdene.

«Men det er jo ikke alltid man har lyst til å ha folk inne hos seg. I hvert fall ikke noen man ikke kjenner. Fordi jeg trodde jo at kafeen skulle være sånt fellesrom. Den er jo det, men jeg tror liksom at fordi den blir jo låst og den blir jo bare brukt liksom til kafé eller spesifikke opplegg. Jeg trodde... nå er ikke jeg den mest sosiale av meg, men jeg trodde kanskje det var en plass som man kunne «henge» litt for å si det sånn, og kanskje bli det litt mer kjent med folk uten at det trengte å være noe hold på en måte.» (kvinne i 20-årene)

31,6% av respondentene i den digitale undersøkelsen synes for øvrig at det burde være fellesarealer også i de andre etasjene i blokka og ikke bare i sokkelen. Før boligstiftelsen overtok driften av bygget var det to felles stuer i hver etasje, en på hvert hjørne. Disse stuene ble besluttet ombygget på grunn av klikkdannelser som spilte en negativ rolle i bomiljøutviklingen. Ut fra antall respondenter som ønsker fellesarealer oppover i etasjene kan det synes som om noen allikevel savner disse hjørnestuene for mer uformelle møter.

Innredning av Charlottes cafe og andre fellesarealer i sokkelen

Nesten halvparten 47,7%, av respondentene i den digitale undersøkelsen er veldig godt fornøyd med rommet og innredningen i Charlottes cafe, 31,6% ganske godt fornøyd, mens bare 21.1% er ikke så godt fornøyd. Informantene var også gjennomgående godt fornøyd med både estetikk og brukbarhet.

«Jeg synes det er ganske friskt det her. Dem maleriene i gangen kan jeg ikke jeg si at er helt min stil, men altså det kan ikke jeg velge helt alene. (latter) Men, men det er kult at dem prøver å gjøre noe med det, da synes jeg.» (kvinne i 30-årene)

«Jeg synes det er vakkert. Jeg synes det er behagelig å. Ja, det er ikke for mye og ikke for lite, liksom.» (kvinne i 20-årene)

«Det er klart en stol og en sofa er jo litt, det er litt forskjellig å sitte på. Men jeg tenker at vi er så takknemlige for, at vi har de lokalene og alt mulig. Og nå driver de med å sette opp nye lys, så vi får mere, bedre typer lys. Det er jo kjempefint.» (kvinne i 40-årene)

Respondentene i den digitale spørreundersøkelsen har enkelte innspill til hvordan andre fellesarealer i sokkelen utenom Charlottes cafe bør innredes, som f.eks. filmrom og aktivitets/danserom for barn, men det viktigste er kanskje beboernes tilgang til arealene.

«Jeg er ikke en kreativ type, men så lenge alle kan benytte seg av disse fellesarealene, er det det som er viktigst.» (respondent i spørreundersøkelsen)

Flere av informantene har engasjert seg mer direkte i den videre utformingen av fellesarealer innendørs, men understreker at det er et fellesanliggende og løsningene bør støttes av et flertall av beboerne. Trimrom og lekerom for barn er planlagt, og andre aktiviteter foreslås.

«Jeg skulle ønske meg litt mer sosial omgang her i bygget. Kanskje andre organisasjoner, eksterne organisasjoner kunne kommet hit og arrangert kurser og sånt som andre beboere også kunne få tilgang til. Jeg vet ikke. Datakurs for eldre, språkkaffe.» (mann i 30-årene)

«Fordi leilighetene, sånn som for de som har familier. Det kan bli litt liten leilighet og sånne ting. Og da er det holder vi på med et felles beboerrom som skal være til det, med både spill og bøker og alt mulig.» (kvinne i 40-årene)

Utendørs fellesarealer

Trivsel utendørs

36,8% av respondentene i den digitale spørreundersøkelsen trives veldig godt i fellesarealene utendørs, mens majoriteten på 57,9% trives ganske godt. Et lite mindretall på 5,3% trives ikke så godt. Respondentene har ulike favorittsteder hvor de liker å oppholde seg.

«Ved sittegruppene ved parkeringsplassen, der noen i blokken har vært kjempeflink til å skru opp flere sittegrupper.» (respondent i spørreundersøkelsen)

«På solsiden ved plattingen» (respondent i spørreundersøkelsen)

«Hvor det er folk» (respondent i spørreundersøkelsen)

Sol, sitteplasser og sosialt liv er viktige trekkplastre, men enkelte nevner dessverre også at de trekker seg unna de sosiale møteplassene.

«Sitter på verandaen min selv, for da bli det ikke baksnaking og dramaquiner som mye av oppi her, så derfor holder jeg meg for meg selv.» (respondent i spørreundersøkelsen)

Det er også mangel på gode oppholdssteder utendørs, og et klart forbedringspotensial.

«Så lenge jeg har bodd her så synes jeg det er litt trist. Fordi det er nesten ingenting. Forhåpentligvis så skjer det noe der etter hvert.» (kvinne i 20-årene)

Beboernes private uteplasser oppleves imidlertid som trygge og attraktive.

«På verandaen min. Det er liksom der kan jeg sitte og har muligheten til å gå inn veldig kjapt og ja. Ja, jeg vet ikke. Jeg føler at jeg er på en måte sosial uten å være sosial. Eller sånn?» (kvinne i 20-årene)

Private uteplasser kan også fungere som springbrett til deltagelse i det sosiale livet på felles møteplasser. Dette gjelder spesielt for de som har utgang til egen terrasse på bakkeplan. For dem kan det imidlertid også være en utfordring å avgrense sosial kontakt når de oppholder seg på egen uteplass.

«Jeg bruker jo plena utenfor til meg, for jeg har leilighet på bakken, så jeg føler at jeg har hage da. Jeg liker veldig godt å være ute. Så jeg har nå satt ut bord og sånn tidligere. Men det er jo ikke bare for meg å si at alle kan komme der og drikke kaffen sin liksom.» (kvinne i 30-årene)

Respondentene i spørreundersøkelsen ser i liten grad ut til å unngå særskilte steder utendørs, og informantene mener at det er generelt lite konflikter i uteområdene. Beboere hilser og smiler til naboene. Det har imidlertid vært noen diskusjoner om bruk av platting med sittegruppe ved blokkas sørvestlige hjørne, hvor flere informanter og respondenter føler seg utestengt.

«Ja, det blir litt sånn, sett at det er samme gjengen som sitter på den røyke-verandaen tenkte jeg å si. Og da blir det, har jeg sett at det er litt vanskelig for andre å delta. ja og så er det noen som er litt mer snurpete enn andre så det ikke alltid folk sier hei eller, og det er litt sånn merkelig synes jeg da. Ja.» (kvinne i 30-årene)

Boligstiftelsens daglige ledelse har imidlertid tatt tak i dette problemet. På en av dugnadene som ble arrangert sommeren 2023 gikk en gruppe beboere sammen om å endre møbleringen på denne verandaen. Det ble bygget nye benker langs rekkverket slik at det ble plass til flere. Etter dette forteller informanter at det er enklere for andre å gå og sette seg på denne verandaen, og at klikken som satt der før også har blitt mer inkluderende og imøtekomende overfor andre naboer.

«For du vet de stolene som er der, de har «satt navnet sitt på dem». Det, det er liksom, du vet, jeg har prøvd å sitte på en stol der, og det skjønnte jeg at det, det var ikke tillatt. Men da ble det snekra opp en benk, en sånn trebenk der. Og etter det så har jeg faktisk sett at det er flere nye folk som bruker verandaen der og til og med sitter i stolene som er «deres». Så det var liksom så enkle grep som skulle til.» (kvinne i 40-årene)

Videre utvikling av utendørs fellesarealer

Hele 64,7% av respondentene i den digitale spørreundersøkelsen ønsker å være med å påvirke utformingen av ulike steder i uteområdene. Respondenter og informanter har også flere ideer til hvordan uteområdene kunne vært utformet slik at det blir hyggeligere å være der.

«Sitteplass, grille plass, barnelekeplass» (respondent i spørreundersøkelsen)

«Mer grønt: som hekker, noen stier, litt flere benker og blomster» (respondent i spørreundersøkelsen)

«Og kanskje litt mer hekk, litt sånn koselig. Ja der du kan være sosial, men og på en måte føle at du er litt, eller litt sånn skjermet i den store verden.» (kvinne i 20-årene)

Flere uttrykker også at de er glade for at boligstiftelsens daglige ledelse har engasjert landskapsarkitekt og medvirkningsprosess for å bedre kvaliteten på uteområdene. Flere informanter er også interessert i å bidra og grønt gruppen vil få et ekstra ansvar.

«Det er en rundkjøring i gården. Den har de tenkt å kanskje konvertere til en sitteplass. En litt mindre vei for taxi og sånn, men litt større sitteplasser og sånt. Gjøre det litt mer koselig sant så folk har lyst til å komme ut og sette seg. Og gjerne med et tak. For det regner og sånn.» (mann i 30-årene)

«Det er jo fortsatt flere (pallekarmer) som skal settes opp og ordnes og sånn. Men der har jo det, var jo noen afrikanske damer som var veldig giret på å skulle få til noe. Og det er jo noe som vi bare kunne begynt å kjøre i gang. Men vi er litt opptatt av at grønt gruppen og de som har påtatt seg ansvar og at, OK, la dem få litt tid. Du vet først, så hadde vi jo veldig, veldig dårlig vær, og nå så har vi jo fått brått fryktelig godt vær. Og da kan det være at energinivået er litt sånn, så som så. Så materiale og alt ligger der, jorda ligger der og alt. Så bare noen ønsker. ...» (kvinne i 40-årene)

Konklusjon

Forskergruppens digitale spørreundersøkelse tyder på at beboerne trives veldig godt i bomiljøet i Yrkesskolevegen 20. Botilbudet tilbyr en rimelig bolig med stabile boforhold til utsatte grupper som setter stor pris på å endelig ha fått muligheten til å skape seg et trygt hjem. Informanter beskriver beboergruppen som mangfoldig i positiv forstand, og suppleringen av beboergruppen som har foregått de siste 2-3 årene ser ut til å ha hatt positiv effekt for bomiljøet. Opplevelse av økt trivsel, trygghet og mindre støy og uro tyder på en svært positiv bomiljøutvikling siden forrige studie som forskergruppen gjorde i prosjektet «Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse».

Fellesarealene innendørs og utendørs bidrar allerede til utvikling av bedre bomiljø i blokka, men har fremdeles uforløst potensiale. Charlottes cafe i sokkelen er blitt pusset opp og har fått ny innredning, en ansiktsløftning beboerne setter pris på. Mange beboere benytter seg av tilbudet i Charlottes cafe, og det er også spennende planer for ominnredning og ny bruk for andre lokaler i sokkelen. En del beboere klager imidlertid over adgangsbegrensninger i sokkelarealene. De savner de uformelle møtestedene for daglig, uforpliktende nabopratt. Per i dag er det stort sett bare vestibylen ved nordvestlig inngang som dekker denne funksjonen. Flere synes også at de ikke i tilstrekkelig grad har blitt konsultert angående eksterne aktørers bruk av arealer i sokkelen.

I fellesarealene utomhus er det også nye, spennende planer på gang, og flere tiltak er allerede gjennomført. Den såkalte «mobbeverandaen» ved sørvestlig hjørne fikk behørig negativ omtale også i det forrige forskningsprosjektet «Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse». Denne er nå bygget om av beboerne selv, og ser ut til å fungere mye bedre. Verandaen fremstår som et godt eksempel på at endring av fysiske rammer kan endre negative, sosiale mønstre som f.eks. klikkdannelser. I de grønne utendørsarealene har beboerne også startet opp med urban dyrking, en aktivitet som engasjerer beboere på tvers av kultur, språk, alder og annen gruppetilhørighet. Utendørsarealene synes å ha stort uforløst potensial, både i det indre gårdsrommet hvor adkomstveien dominerer i dag, og i de omkringliggende grønne arealene.

Den høye svarprosenten i boligstiftelsens første beboerundersøkelse tyder på at daglig ledelse har klart å «kick-starte» medvirkningsprosessen på en måte som har vekket engasjement i beboergruppen. På det etterfølgende beboermøtet 29.11.22 hvor beboergruppene ble startet opp, var det mellom 50 og 60 deltakere og stor interesse for medvirkning. Senere har imidlertid medvirkningsprosessen møtt både ytre og indre utfordringer. Beboergruppen i Yrkesskolevegen 20 preges av at mange har utfordringer i livene sine og flere synes å ha begrenset kapasitet for medvirkning. Supplering av beboergruppen med yngre mennesker og barnefamilier har gitt mer mangfold, men ikke nødvendigvis en mindre vanskeligstilt beboergruppe.

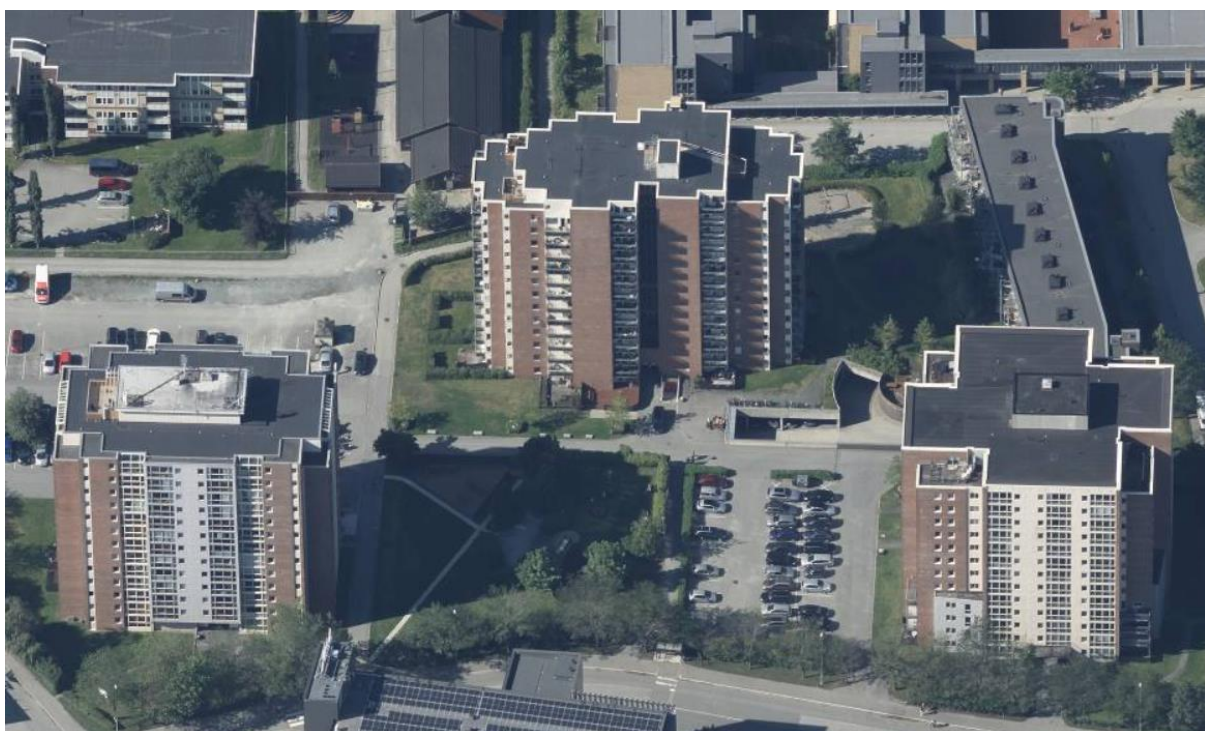
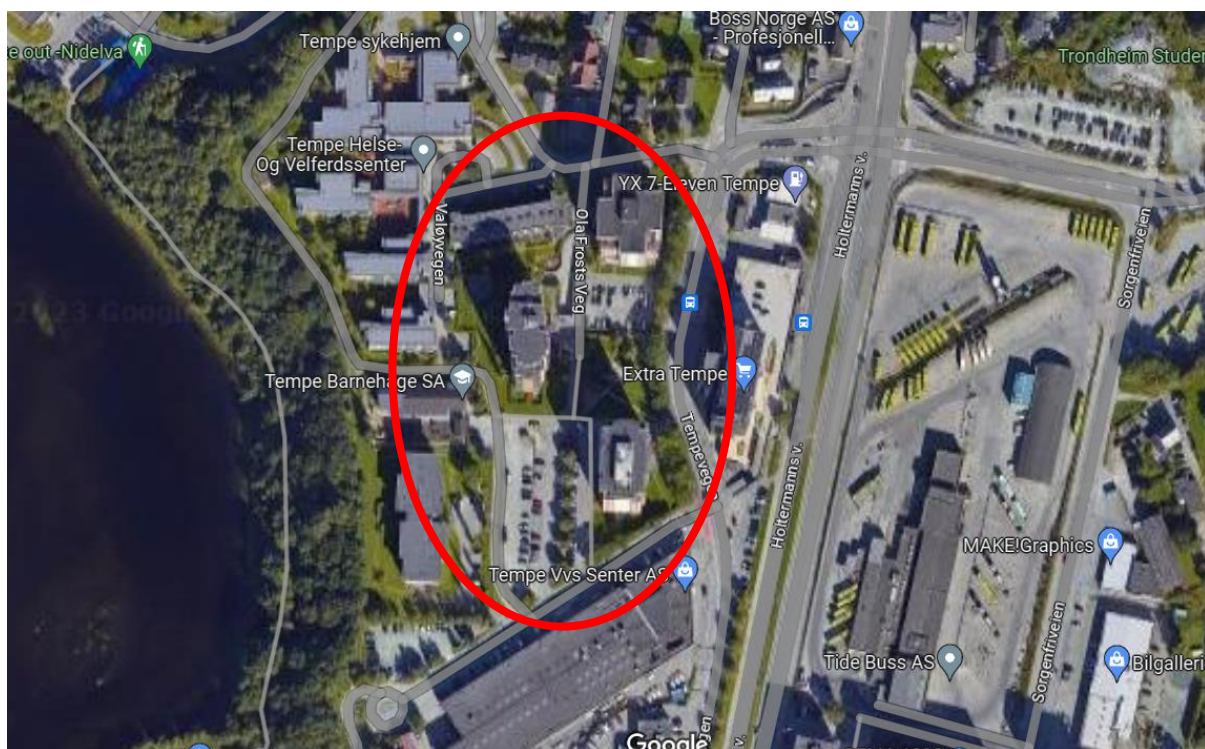
For å drive medvirkningsprosessen fremover er daglig ledelse avhengig av en kjernegruppe av ildsjeler. Denne gruppen synes å være etablert, men den møter flere utfordringer i sitt arbeid. Observasjon fra beboermøter viser at enkelte av de som har engasjert seg i beboerfellesskapet «tar mye plass». Dette vekker irritasjon hos andre, noe som kanskje kan være opphav til trakassering og baksnakking. Innad i enkelte beboergrupper har det også vært konflikter hvor noen

gruppemedlemmer føler seg overkjørt av andre som har tatt styringen. Den gruppen som ser ut til å fungere best, vaktmestergruppen, har laget klar struktur og kjøreregler for gruppens arbeid. Enkelte av medlemmene klager imidlertid over at gruppen er for «instrumentell» og at det er lite sosial kontakt mellom medlemmene. De opplever allikevel stor glede ved å være til nytte i beboerfellesskapet gjennom arbeidet i gruppen, en glede de også deler med andre informanter som har valgt å engasjere seg aktivt. Flere av dem fremhever den positive gevinsten av medvirkning som for enkelte også har blitt et springbrett til større deltagelse i annet frivillig arbeid og i samfunnet generelt.

Daglig ledelse i boligstiftelsen spiller en viktig rolle for medvirkningsprosessen. I løpet av året som denne studien har vart har de startet opp prosessen og klart å engasjere en kjernegruppe i tillegg til å skape god kontakt med beboergruppen som helhet. Ledelsen har hatt en forventning om at de kan trekke seg mer tilbake etter at oppstartfasen er tilbakelagt, men ut fra data i prosjektet synes det som om medvirkningsprosessen fortsatt vil være avhengig av en del hjelp fra ledelsen. De som engasjerer seg i kjernegruppen vil sannsynligvis fortsatt trenge støtte i møte med mobbing og trakassering fra andre beboere, og beboergruppene vil trenge hjelp til intern konfliktløsning. Ved å bidra til at alle beboere blir hørt, også de stille stemmene og de med en negativ innstilling, bør det være mulig å sikre en bredere forankring av medvirkningsarbeidet utover kjernegruppen. Mange beboere i Yrkesskolevegen 20 sliter med egne liv og har ikke så mye kapasitet til å bidra. Disse beboerne må også føle seg sett, hørt og respektert. Hvis ikke kan deres negative følelser som misunnelse og mismot ødelegge for medvirkningsprosessen.

Pilot 3: Ola Frosts veg

I tillegg til de to pilotene som inngikk i prosjektet «Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse» har prosjektet tatt inn en ny pilot som representerer en annen utleieboligkategori. Mens de to første pilotene er drevet av stiftelser på ikke-kommersiell basis er den tredje piloten drevet av en profesjonell utleier i det vanlige kommersielle utleiemarkedet. Piloten kan forhåpentligvis bidra til at vi kan si noe mer om mulighetsrommet for beboermedvirkning i ordinære, profesjonelt driftede utleieboliger.



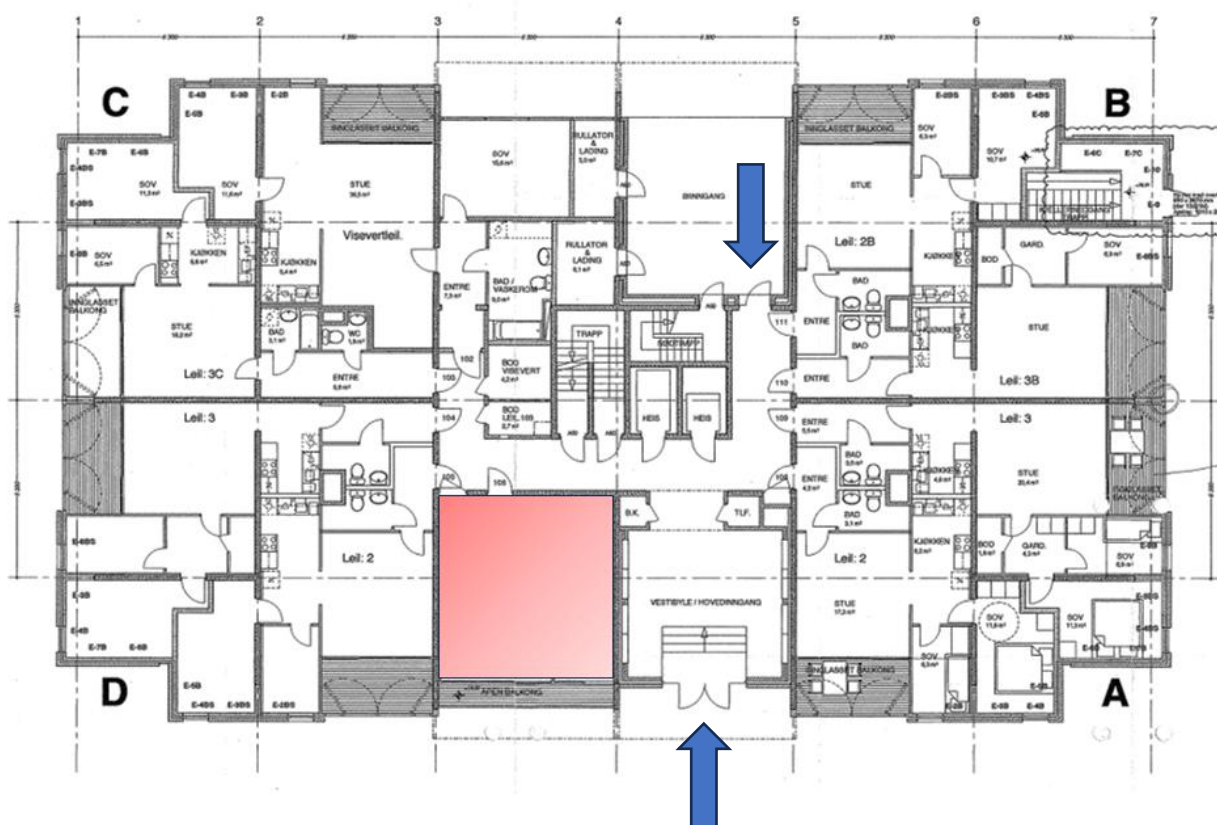
Fra venstre mot høyre ser vi Ola Frosts veg 4, 3, 2 og 1

Beliggenhet

Ola Frosts veg 1, 2, 3 og 4 er fire separate blokker som ligger ca 2 kilometer sør for Trondheim sentrum. Byggene ligger innenfor Trondheim kommunes områdeløft for Tempe og Sorgenfri. På nordsiden av blokkene er det mindre trehusbebyggelse med tilhørende hager, mens det på sydsiden er næringsbebyggelse. I nordvest finner vi Tempe helse- og velferdssenter som er et samlingssted for seniorer i nærområdet. Rett vest for Ola Frosts veg ligger Tempe barnehage hvor mange av barna i blokkene har plass. Vest for barnehagen og helse- og velferdssenteret er det grøntareal med gangsti langs Nidelva. I øst finner vi Max-bygget med dagligvare og andre butikker i første etasje. Nærheten til Holtermanns vei (E6) gir god kollektivtilgjengelighet, men den tungt trafikkerte gaten er også en barriere i forhold til kontakt med områder øst for Tempe hvor blant annet barne- og ungdomsskolen ligger.

Bygninger

Tre av de fire blokkene (Ola Frosts veg 2, 3 og 4) er høyhus i 13-14 etasjer med ca. 150 leiligheter i hver blokk. Blokkene har ulike byggeår. Ola Frosts veg 2 og 4 ble bygget i perioden 1973 til 1995, mens Ola Frosts veg 3 ble bygget i 1991. Ola Frosts veg 1 er en lavblokk i fire etasjer med ca. 50 leiligheter som ble bygget i 2006. Leilighetene i de fire blokkene er i ulik størrelse; 2-roms fra 30 til 68 m², 3-roms fra 59 til 95 m² og 4-roms på 95 m². Selv om de eldste blokkene er bygget for rundt 50 år siden, er bygningsstandarden relativt god på grunn av jevnlig vedlikehold.



Plan av første etasje i Ola Frosts veg 4. Planlagt fellesleilighet markert med rødt.

Driftsmodell

Blokkene i Ola Frosts veg på Tempe er eid og driftet av Frost eiendom, en profesjonell utleier med boligsosiale ambisjoner som områdeløftet Tempe-Sorgenfri ønsker å samarbeide tettere med for å innfri områdeløftets ambisjoner.

Beboergruppe

Ved oppstart av forskningsprosjektet var det kun Ola Frosts veg 4 som var tenkt som pilotprosjekt. Utover i prosessen ble det imidlertid klart at alle de fire blokkene fungerer som et nabolag, og at det derfor var naturlig å inkludere beboere i alle blokkene i forskningsprosjektet. Beboergruppene i de fire blokkene er sammensatt, og det er også variasjon mellom blokkene. I Ola Frosts veg 2 bor det f.eks. relativt mange studenter, mens det i Ola Frosts veg 3 bor flest seniorer og ingen barnefamilier på grunn av åpne balkonger i stor høyde. Ola Frosts veg 4 derimot har et vesentlig innslag av barnefamilier både norske og med innvandrerbakgrunn, som ofte bor trangt. Et av hovedmålene for beboermedvirkningen er å få kontakt med alle kategorier av beboere i bygget hvor særlig ikke - vestlige innvandrerne har vist seg vanskelig å få respons fra i f.eks. kundeundersøkelser.

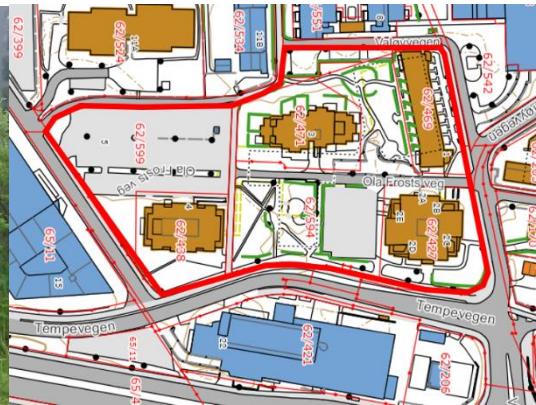
Utleiers ambisjoner for pilotprosjektet

Frost eiendom har som intensjon å igangsette rehabilitering av Ola Frosts veg 4, og ønsker en medvirkningsprosess i forkant hvor beboerne kan være med å påvirke bruk, fargevalg og møblering av planlagte innendørs fellesareal ved inngangspartiet og utforming av utendørsområder. De ønsker også en dialog med beboerne om nye bruksmuligheter for inngangsarealene. Flere beboere er f.eks. engasjert i egen facebookgruppe for området med fokus på bl.a. bytte og gjenbruk av klær og utstyr. Dette er aktiviteter som i tillegg til å være digitale, også kan danne grunnlag for en fysisk innendørs møteplass. Frost eiendom har imidlertid begrenset med ressurser til å følge opp langsiktige medvirkningsprosjekter og er avhengige av at beboerne selv klarer å drifte aktivitetstilbud hvis de skal bli permanente. Kartleggingen av beboergruppen i første del av prosjektet vil gi viktige innspill til hvordan beboerne kan aktiviseres og gi et bedre bilde av bomiljøet og hvilke utfordringer de ulike beboergruppene opplever og hvordan medvirkning kan bidra til forbedringer. Det er viktig for Frost eiendom å nå frem med informasjon til beboerne, og selv om planen for medvirkningsprosessen er å gi beboerne reell påvirkningsmulighet, vil ambisjonsnivået i utgangspunktet ligge i den nedre delen av Arnsteins medvirkningsstige.

Innendørs fellesarealer

Frost eiendom har erfaringer med fellesareal i sine utleieboliger i «Nærbyen», som også ligger i Tempe-Sorgenfriområdet ca. 500 meter øst for Ola Frosts veg. Dette prosjektet har imidlertid en beboergruppe som i hovedsak består av studenter, og bygget er helt nytt med fellesarealer spesialdesignet for formålet. Selv om beboergruppe og bygg er annerledes kan det allikevel være flere erfaringer å ta med seg herfra over til de gamle blokkene. I Ola Frosts veg 4 er planen å ta i bruk en tom 2-roms leilighet på ca. 42 m² i første etasje som skal stå klar fra 1. november 2023. Leiligheten ligger like ved inngangen, og det vil være mulig å sette inn en egen utgangsdør fra stuen til felles uteplass hvor man f.eks. kan etablere plating med benker og grill. Deler av de innvendige veggene i leiligheten kan fjernes slik at leiligheten fremstår som mer åpen og romslig og det blir mulig å samle en større beboergruppe. Det vil bli gratis for beboere i alle Frost-blokkene å låne fellesleiligheten. Foreløpig er planen å ha noen faste aktiviteter hver uke. Noen beboere får da ansvar for rydde og låse leiligheten etter bruk. Det vil også bli anledning til å låne leiligheten utenom de faste aktivitetene hvis man for eksempel ønsker å arrangere barnebursdag. Vaktmesterkontoret vil ordne med utlån og adgangskort når leiligheten blir klar til bruk. Om fellesleiligheten blir aktivt brukt ønsker Frost eiendom på sikt å innrede større arealer i første etasje i Ola Frosts veg 4 til fellesareal. Det er også mulig å ta i bruk deler av kjelleren til dette formålet. En ny blokk i området, Ola Frosts veg 5, med byggestart i 2024 vil også få store fellesarealer i første etasje kombinert med profesjonell cafedrift på dagtid.

Utendørs fellesarealer



Felles platting mellom Ola Frosts veg 1, 2 og 3

Frostområdet avgrensning

Rundt blokkene i Ola Frosts veg er det 14 450 m² fellesareal, noe som utgjør i underkant av 29 m² utendørs fellesareal per boenhet. Hele uteområdet gjennomgår i perioden 2022 til 2024 store oppgraderinger i forbindelse med graving av ny parkeringskjeller på 4564 m² og bygging av ny blokk i 17 etasjer lengst syd på eiendommen. Også i deler av uteområdene som ikke påvirkes direkte av det nye P-anlegget vil det bli gjort oppgraderinger og endringer for å bedre kvalitet og bruksmuligheter. Flere steder i uteområdene vil være aktuelle for medvirkningsprosjekter med beboerne, bl.a. nye parselhager for urban dyrking og lekeplass og uteoppholdsplass mellom Ola Frosts veg 1, 2 og 3 som trenger en ny giv for å øke stedenes attraktivitet for flere beboergrupper. Uteoppholdsplassen har ifølge Frost eiendom tidligere hatt problemer med «klikkdannelser» og utestengelse av beboere som ikke tilhører «klikken». Dette ønsker Frost å endre på, og beboermedvirkning for å reetablere uteplassen med innspill fra et bredere spekter av beboere enn de som vanligvis okkuperer stedet, kan være et virkemiddel.



Ny utomhusplan for Frost området. Agraff Arkitektur AS

Medvirkningsaktiviteter og datainnsamling

Frost eiendom AS har liten erfaring med medvirkningsprosjekter i sine utleieboliger, utleieleilighetene i co-living-prosjektet Nærbyen tilbyr fellesarealer som beboere kan booke ved hjelp av en digital app. Det også igangsatt beboerstyrte aktiviteter i Nærbyen, men Frost eiendom har dessverre erfaring med at det er få som møter opp på disse aktivitetene. Frosts generelle erfaring fra sine utleieboligbygg er at aktiviteter med servering er det som trekker folk.

Forskergruppen har derfor igangsatt flere ulike medvirkningsaktiviteter i Ola Frosts veg. Piloten tar utgangspunkt i medvirkning i den nedre del av medvirkningsstigen, og første trinn har derfor vært å få kontakt med ulike beboergrupper, undersøke medvirkningsinteressen og spre informasjon som kan inspirere til å delta i ulike medvirkningsaktiviteter.

Deltagende observasjon har vært en viktig metode for datainnsamling i prosjektet. Forskergruppens første tiltak for å skape kontakt med beboere i august-september 2022 var å opprette en stand i nabolaget hvor vi benyttet Trondheim kommunes «Vaffelvogn». Servering av vaffel, kaffe og saft til forbipasserende ga oss mulighet til å komme i kontakt med et bredt spekter av beboere, blant annet ikke-etnisk norske barnefamilier, som passerte vognen på vei hjem fra Tempe barnehage.

Forskergruppen deltok også på stand under «Tempefestivalen» som ble arrangert i juni 2023 av områdeløft for Sorgenfri-Tempe, og vinteren 2023 arrangerte forskerne en workshop for beboere hvor utforming av fellessaler innendørs og utendørs var tema. Utover dette har vi deltatt i Frost Eiendoms beboermøter med informasjon om nye utbygginger i Frost området, samt områdeløftets beboermøter. Observasjonsnotater og erfaringer fra disse arrangementene en viktig del av datagrunnlaget fra piloten.

Kvalitative dybdeintervjuer har også vært en viktig datakilde. Høsten 2022 ble syv informanter fra Ola Frosts veg 4 intervjuet om bomiljø, medvirkningsinteresse og utforming og bruk av fellesarealer i Frost nabolaget. Informantene ble rekruttert gjennom vaffel- og infostanden og utvalget besto av både unge og eldre informanter fra ulike familie- og husholdningskonstellasjoner. Seks av syv informanter var imidlertid etnisk norske, og det viste seg dessverre vanskelig å videreføre den gode kontakten med fremmedkulturelle beboere som vi fikk på vaffel og infostanden slik at flere av dem ønsket å stille til intervju. To av informantene hadde tidligere engasjert seg i medvirkningsarbeid i området gjennom ulike forsøk på å arrangere beboeraktiviteter, mens de fem øvrige hadde ingen medvirkningserfaring.

Digital beboerundersøkelse. Med utgangspunkt i data fra intervjuene designet forskerne et digitalt spørreskjema som ble sendt ut til beboerne i mars 2023. Målet var å utdype informasjon fra de kvalitative intervjuene og få mer informasjon om beboernes opplevelse av bomiljøet og interesse for medvirkning gjennom deltagelse i ulike typer beboeraktiviteter. Det var også et mål å undersøke om det fantes personer i beboergruppen som var interessert i å påta seg et ansvar for å arrangere beboeraktiviteter, og om det var interesse for medvirkning knyttet til utforming av ny fellesleilighet i Ola Frosts veg 4, og ulike steder i fellesarealer utendørs som skal oppgraderes.

Omstendigheter som kan ha påvirket datainnsamlingen. I løpet av prosjektperioden har hele Frostområdet gjennomgått en lang utbyggingsperiode hvor store deler av fellesarealene utendørs har blitt gravet opp for å bygge ny, underjordisk P-kjeller. Byggearbeidene kan ha skapt frustrasjon i beboergruppen, men også forventning ved at man ser at nye uteområder er i støpeskjeen. Forskergruppen har derfor ikke grunn til å tro at dataene har blitt påvirket i spesielt gunstig eller ugunstig retning på grunn av dette.

Funn fra datainnsamling i Ola Frosts veg

Bomiljø

Beboer- og respondentgruppen

Den digitale spørreundersøkelsen som ble gjennomført i Frostområdet ble sendt ut til 60 respondenter. Siden boligområdet består av ca. 500 leiligheter er dette en relativt lav oppslutning, men antallet svar ble vurdert som tilstrekkelig stort til å forta enkle dataanalyser så lenge man tar utvalgsskjevheter med i betraktning. Utvalget som har svart på undersøkelsen har dessverre en del skjevheter. Det er hovedsakelig norsk etniske beboere som har svart (88,3%). 53,3% bor alene, 23,3% bor med partner, 11,7% er aleneforeldre, 10% bor med partner og barn, mens 1,7% bor sammen med venner. 70% av respondentene er kvinner. De eldste aldersgruppene er best representert, hele 41,7% er over 60 år, mens 35% er mellom 40 og 60 år og 23,3% er under 40 år. 51,7% er hjemmeværende på dagtid, noe som antyder at respondentgruppen har en sterkere tilknytning til arbeidsliv/studier enn i de to andre pilotene. Det er få ikke-etnisk norske beboere som har svart, men basert på utleiers informasjon om beboergruppene bor det flest fremmedkulturelle husholdninger i Ola Frosts veg 4 hvor 52 av 153 husholdninger i blokka er ikke-etnisk norske. Av dem er 36 husholdninger med barn. Disse stemmene kommer i liten grad frem i den digitale spørreundersøkelsen, og er også dårlig representert blant informantene.

Trivsel

Resultater fra den digitale spørreundersøkelsen viser at respondentene trives godt i nabolaget i Ola Frost veg på Tempe, hvor 67,9% svarer at de trives veldig godt, 28,6% ganske godt og bare 3,6% ikke så godt. Det er også god kontakt mellom beboere; 48,2% av respondentene oppgir at de daglig slår av en prat med naboer i sin egen blokk eller noen av de andre Frost-blokkene, og bare 19,6% snakker sjelden eller aldri med naboen. 71,4% opplever sjelden eller aldri ubehagelig støy, konflikter eller utrygghet i blokka eller nabolaget, og kun 3,6% av respondentene planlegger å flytte fra området i løpet av det neste året. Bomiljøet fremstår som relativt stabilt siden 30,4% har bodd der i mer enn 8 år, og 51,8% har bodd der mellom 2 og 8 år. Spesielt blant de eldste aldersgruppene er trivselen høy. De er generelt veldig fornøyde med bomiljøet, mens yngre beboere og husholdninger med barn trives noe dårligere og har mindre kontakt med naboer.

Informantene i Ola Frosts veg 4 som ble intervjuet understreker dette inntrykket. Informantene er godt fornøyd med boforholdet og Frost som utleier. De synes leilighetene er fine og at det er flott å bo i høyhus på grunn av lys og utsikt.

«Jeg synes det er fantastisk å bo så høyt, jeg. Det er så deilig. Siste fire årene så har jeg bare bodd i kjeller, så det å plutselig komme i toppleilighet er som å nesten bli billionær plutselig». (mann i 20-årene)

Godt naboskap og sentral beliggenhet verdsettes også høyt.

«Nei, hadde jeg ikke vært fornøyd så hadde jeg flyttet for lang tid siden, men med det naboskapet som jeg har, det at det er kort vei til bussen – eller offentlig transport – det er kort vei inn til byen.» (mann i 50-årene)

Beboerne har kontrakter med ubegrenset tidshorison. Dette gir forutsigbarhet, trygghet og opplevelse av kontroll over eget boforhold. Det er også positivt at informantene kan sette sitt eget preg på leiligheten ved f.eks. å male vegger så lenge det tilbakeføres til opprinnelig uttrykk før eventuell flytting.

«jeg har jo pusset opp hele leiligheten, malt sånn som jeg selv ville ha det. Vi får jo lov til å gjøre sånne ting uten at – så lenge vi gjør det om etter oss når vi flytter, så jeg synes det er veldig bra. Jeg kommer jeg kommer aldri til å få kjøpt. Så å få leid privat en annen plass, så er det jo alltid der usikkerhet om de kommer til å si meg fordi at de trenger områdene selv, eller den husstanden selv, da. Det slipper jeg her. Jeg kan bo her så lenge vil selv.» (kvinne i 40-årene)

Ingen av informantene gir uttrykk for flytteplaner, og enkelte informanter uttrykker at de nok aldri vil være i stand til å kjøpe egen bolig, og at en bolig hos Frost da er et godt alternativ for dem siden de slipper usikkerheten med at leieforholdet kan bli sagt opp fordi utleier skal selge boligen eller benytte den selv. Flere beboere har bodd her i lang tid, spesielt etnisk norske seniorer.

Alle informantene trives godt i Ola Frost veg 4 og synes det stort sett er et godt bomiljø i blokka og nærområdet med de andre Frostblokkene. Frost eiendom arrangerer årlige hagefester med godt oppmøte, noe informantene setter stor pris på og mener er et godt tiltak for bomiljøet i Frostområdet. Fellesområdene utendørs har flere møteplasser som ifølge informantene bidrar til å skape kontakt mellom beboere og godt bomiljø. Beboere med barn trives godt fordi det er kort vei til andre barn å leke med. Flere informanter sier at de føler at naboene ser hverandre og tar vare på hverandre.

Mangfold av beboere

Alle informantene oppgir at det er et stort mangfold av beboere i Ola Frost veg 4. Det er eldre, familier, studenter, etnisk norske og beboere med annet opprinnelsesland. Folk som bor i blokka kommer fra alle deler av verden, Europa, Asia, Afrika, Midtøsten. Informantene har stort sett bare hyggelige ting å si om de ikke-etnisk norske beboerne. Foreldre synes det er en fordel for barna å vokse opp i et mangfoldig, variert bomiljø. Det gjør dem bedre rustet til å respektere og forstå forskjellige typer mennesker. Mangfold skaper spennende miljø og muligheter for å lære noe nytt.

«It is important to have all type of people, also for kids to know that–I they also have many different kids from different nationalities, from different areas, and different background cultures, and it's nice to know them, to respect everything the way it is.» (asiatisk kvinne i 30-årene)

Informantene gir uttrykk for at det er relativt høy grad av uformell kontakt mellom naboer, og de har stort sett oversikt over hvem som bor i blokka, selv om det er en del inn- og utflytting. Beboerkontakt går på tvers av alle Frostblokkene som fungerer som ett bomiljø. De fleste har noen naboer de snakker med innimellom. Det er naturlig for dem å slå av en prat når man venter på heisen, møtes ute på plattingen, eller bare passerer hverandre i fellesarealer inne og ute. Enkelte steder møtes folk til faste tider, for eksempel en gjeng med eldre norske beboere som sitter og røyker ved vestre inngang kl.11. hver dag. Andre beboere kommer forbi og sier hei og slår av en liten prat med de som sitter der. Plattingen fra ca 13-14 tiden og utover er også et slikt møtepunkt, hovedsakelig for etnisk norske beboere. Kontakten er ifølge enkelte informanter relativt uforpliktende. En bemerker at:

«du merker ikke at folk er borte før dem kommer tilbake igjen».

De nevner allikevel at de har fått uventet nabohjelp når de har vært i krevende situasjoner.

Informantene mener at det jevnt over er lite konflikter og støy i blokka. Støykilder som allikevel nevnes er: litt bråk i uteområder på kveldstid på grunn av tenåringer, familiekrangler i naboelighet, boring i vegger på kveldstid, støyende unger i korridorene. Husordensreglene slår fast at det skal være stille i blokka klokken elleve, og den følger folk selv når de har fest. Det er som regel fullt mulig

å snakke med den som lager støy for å få det rolig. Kontakt mellom naboer er stort sett av positiv karakter, men det forekommer også noe sladder, spesielt knyttet til grupperinger og «klikker». Det som er av gnisninger og sladder skjer stort sett innenfor hver enkelt klikk eller beboergruppe, og beboerne mener at det er lite konflikter på tvers av ulike grupper. På tross av ulike kilder til konflikt er disse tilsynelatende av liten betydning for opplevd trygghet.

En informant opplever at det er vanskelig å få med utlendinger, for det er ikke alle av oss nordmenn som er like inkluderende. Nordmenn sitter på plattingen i uteområdet, mens utlendingene sitter i grupper rundt omkring.

«Om det er vi nordmenn som ikke er flinke nok til å inkludere eller det er dem som ikke vil komme bort til oss? Jeg veit ikke. Vi kjenner jo en del av disse her utlendingene, og vi går jo bort og prater med dem og syns dem er hyggelige».

Norske og ikke-etnisk norske utveksler allikevel enkle nabetjenester som f.eks. å hjelpe til når andre har låst seg ute. Ifølge informanter virker det også som det er en del fordommer, ikke bare blant norske beboere, men også blant folk som kommer fra utlandet. Spesielt de med kort botid i Norge er reserverte.

«Så, men det virket ikke som at det bare, for å si, norske beboere, men det virker også som folk som kommer fra det store utland som kommer hit er reservert og har fordommer før at de eventuelt har bodd her så lenge – det er jo ikke farlig å bo her» (mann i 50-årene)

Språkproblemer er en kilde til manglende kontakt mellom beboergrupper med ulik nasjonalitet. Beboerne snakker mange forskjellige språk, og det er ikke alle som kan like godt norsk, men ifølge en informant:

«...prøver man nå, både vi og de prøver jo å prate sammen, da. Men jeg kan jo forstå at de syns at det kanskje kan være vanskelig å komme inn på oss nordmenn da, når det sitter en gjeng hvis man kommer for seg selv og kanskje ikke tør å komme bort og sette seg å ta en prat». (kvinne i 60-årene)

Flere informanter mener å ha observert rasisme i bomiljøet, og nevner konkrete eksempler på eldre norske menn som har oppført seg ufint overfor yngre, utenlandske kvinner i uteområdene. Terskelen for å være i uteområdene kan ifølge informant bli ganske høy for mange, hvis de opplever rasisme eller føler at de ikke er velkomne. Enkelte beboere har derfor engasjert seg i nabolaget.

«har lyst til å ordne til litt sånn forskjellig ting sånn at alle kan være med, uavhengig av hvor du kommer fra. Og at man skal ha respekt for hverandre, rett og slett.» (kvinne i 60-årene)

En informant med ikke-etnisk norsk bakgrunn hevder imidlertid at hun ikke har vært utsatt for rasisme. Hun opplever at norske beboere inviterer henne til en prat når hun er utendørs. Hun har ingen nære venner blant andre ikke-etnisk norske kvinner og vet derfor ikke om de opplever rasisme. Generelt tenker hun at ikke-etnisk norske selv må være aktive med å ta kontakt og ikke «sette seg til i et hjørne» og føle seg ekskludert. Hun mener alle typer beboere generelt har det bra i Ola Frosts veg.

«For me it is always two-way relationship, because if you feel that if you interact and they interact and it's like that. But if you are just there, sitting in the corner and you feel that you are excluded without taking the initiative to talk then I don't think that's a fair judgment» (kvinne i 30-årene)

De fleste informantene nevner studenter som eksempel på en beboergruppe som ikke bidrar i bomiljøet. Studentene bor ofte i blokk bare for et år og så forsvinner de igjen. De har en plass å bo i et år og bryr seg ikke om å engasjere seg i bomiljøet. Informantene tenker at studentene selvsagt

også skal ha en plass å bo, og opplever ikke at de ødelegger bomiljøet, og at de overholder regler om å ikke støyte etter kl.23.00. Enkelte informanter har vært skeptiske til studenter ved innflytting, men opplevd å bli positivt overrasket:

«Når jeg skulle flytte hit for første gang tenkte jeg at siden at det er noen studenter som bor her så blir det mye bråk av det. Men så fort klokka slår elleve så blir det knusj stille». (kvinne i 20 årene)

Det som likevel blir opplevd som problematisk med studentene er at de bidrar til hyppigere utskifting av beboere og mer ustabil bomiljø. Studentene har en aktiv hverdag og befinner seg utenfor bomiljøet mesteparten av tiden, så det er en litt vanskelig gruppe å få engasjert. Flere informanter ser for seg at studentene kunne være interessert i å bidra mer i bomiljøet hvis de ble aktivt invitert til det. Ved å undersøke hva studentene er interessert i kunne man kanskje fått til noen felles aktiviteter og møtepunkt slik at beboerne blir litt mer kjent med dem.

Medvirkning

Medvirkning med reell påvirkningsmulighet

Respondentene i den digitale spørreundersøkelsen ble stilt spørsmålet: «Hva slags avgjørelser som angår boligområdet og bomiljøet i Frost blokkene synes du at beboere skal få være med på å ta?» Svarene peker i mange retninger. Mange er usikre og har ikke gjort seg opp en mening om dette. Av de som har konkrete svar er medvirkning ved utformingen av uteområdene klart mest dominerende. Hvilken type aktiviteter som skal foregå utendørs er også ofte nevnt. Selv om de fleste var positive til medvirkning, var også noen av de som svarte bekymret. De var redd for at mer medvirkning ville gi enkelte beboere mulighet til å få sin vilje igjennom på bekostning av andre.

Undersøkelsen stilte flere konkrete spørsmål angående hva slags aktiviteter beboerne var interessert i å delta i, og om noen kunne tenke seg å ta ansvar for å arrangere disse aktivitetene. Interesse for å påvirke utforming av fellesarealer utendørs og innendørs ble også undersøkt.

I likhet med respondentene i spørreundersøkelsen har informantene som ble intervjuet også liten kunnskap om medvirkning og liten formening om hva det vil innebære. De som har tanker rundt det sier f.eks.:

«da tenker jeg litt sånn at vi skal få lov å være med å bestemme litt hvordan ting skal være. Og at vi har en stemme, og at vi skal blir hørt. Og hvordan vi – ja, sånn som dere driver med da, hvordan vi synes det er, og hvordan vi synes det kunne ha vært, eller hva vi vil ha annerledes». (mann i 20-årene)

Alle informantene er allikevel positive og nysgjerrige i forhold til mulighetene medvirkning kan gi, og uttrykker at de ønsker å være med videre i medvirkningsprosesser som arrangeres i bomiljøet i regi av forskningsprosjektet. Dette fordrer imidlertid at de har tid og overskudd i en hverdag og ikke tar ut alle krefter på jobb og barnepass.

«Jeg er innom på Facebooken. Det er jeg. Men, jeg er ikke med i noe forening eller noe sånt. Det har jeg ikke tid til, har ikke kapasitet til det. Jeg bruker hundre og tretti prosent av styrken, kraften i kroppen på jobben, og da er jeg rimelig gåen når jeg kommer hjem. Både fysisk og psykisk.» (mann i 50-årene)

Enkelte beboere synes medvirkning er et vanskelig tema fordi de er leieboere i Frost blokkene. Da har man jo som regel ikke så mye man skulle ha sagt, og skal bare være takknemlige for at man har en plass å bo. Det er lav status å være leietaker og man føler ikke man har rettigheter selv om man er en kunde som betaler for en tjeneste. Større grad av medvirkning er ønsket og etterlyst, og flere

informanter synes det er rimelig om beboerne f.eks. får anledning til å påvirke utformingen av uteområdene, helt konkret med flere sitteplasser og steder for ulike aktiviteter. Mange har sterke meninger om hvordan ting bør være, og det oppleves som urimelig at noen som «bare sitter på et kontor» skal bestemme hvordan beboerne skal ha det.

«Det er jo uteområdet da, hva vi ønsker å ha i uteområdet. Det er jo vi beboere som skal bruke det, så at noen som sitter i et kontor skal bestemme hva vi beboere skal ha, det går jo ikke, sånn sett. Det er beboerne som faktisk må bestemme det». (mann i 20-årene)

Informantene føler imidlertid ikke at de har så mye de skulle sagt når det gjelder utforming av fysiske omgivelser, og at de hittil i liten grad har blitt tatt med på råd.

«Synes vi har kanskje blitt tatt med litt lite på råd, men det kommer en ny blokk, og vi har vi har ikke så mye skulle sagt der.» (kvinne i 40-årene)

Informantene føler i første rekke at beboere har mulighet til å påvirke nabofelleskapet og utviklingen av dette samt hvordan de velger å bruke de fysiske omgivelsene.

Facebook gruppe

Medvirkningsaktivitet i Frostområdet er i stor grad organisert gjennom Facebookgruppa «Nabohjelpen 1, 2 3, 4», som er en felles gruppe for alle de fire Frostblokkene på Tempe hvor omtrent halvparten av de som bor i blokkene er med. Det er også enkelte ikke-etnisk norske som er med i Facebookgruppa. Enkelte informanter tror imidlertid ikke at alle som bor i området vet om gruppa, og at det er noen som først har funnet den etter å ha bodd der i flere år.

«Det er en ganske fin gruppe hvor vi står ganske tett sammen, og kan felles klage på ting som vi ikke er fornøyde med» (mann i 20-årene)

Denne uttalelsen kan fortolkes som at gruppen fungerer som en slags digital beboerforening. Som tittelen sier, legger gruppen til rette for å skape kontakt mellom beboere som kan hjelpe hverandre med små tjenester. Man kan også spørre etter ting man har bruk for eller gi bort ting man ikke trenger.

Det var i utgangspunktet en beboer som startet Facebookgruppen sammen med driftslederne i Frost eiendom. Målet med gruppen var at hvis naboer trengte hjelp så kunne man spørre der. Enkelte informanter mener at det er for lite informasjon om gruppen og at Frost kunne bidra til å informere f.eks. ved å bruke de nye digitale oppslagstavlene mellom heisene i første etasje i hver blokk. Det kommer stadig nye beboere som bør gjøres oppmerksomme på gruppens eksistens. Andre informanter berømmer Frost eiendom som tilrettelegger for beboerinitiativer og har bare positive erfaringer med Frost og driftslederne.

«For Frost dem er så greie, sånn, og de har sagt det, at, bare kjør på og så tar de og hjelper oss så langt det lar seg gjøre med ting og tang. (.....) Frost er jo veldig flinke og ryddige, og hvis det er noen ting så kommer de og ordner opp med en gang. Aldri noe problem der, da». (kvinne i 60-årene)

Enkelte informanter klager over at det har vært ufine kommentarer og diskusjoner i kommentarfeltene. I et tilfelle var det tale om en konkret uthenging av en beboer i form av falske anklager. Dette har ført til at administratorer og aktive personer har trukket seg ut av arbeidet med gruppen. Digitale sosiale medier gir andre utfordringer enn fysiske møteplasser. Det er mye enklere å skjelle ut andre beboere og være ufin enn hvis man treffer dem ansikt til ansikt. Det kunne

eventuelt ha vært et alternativ å ha en møteplass inne, men siden det er snakk om ca 1000 personer i hele Frostområdet er det vanskelig å finne et lokale som kan romme en så stor gruppe selv om bare 100 møter opp.

Fremtidig organisering av beboermedvirkning

Flere informanter som har vært aktive i Facebookgruppa og bidratt for å skape fellesaktiviteter i beboermiljøet, uttaler at de synes for få engasjerer seg, og at det stort sett bare blir den samme gjengen som gjør det. Ildsjeler har dratt i gang aktiviteter, men når disse gir seg er det ingen som overtar.

«Det var ei som bodde her før som var veldig flink til å dra i gang forskjellige ting. Julemarked og, ja, påskemarked... Loppemarked. Hun var veldig flink til det, og det er det er ingen som har tatt over det, etter at hun flyttet, da. Vi snakker jo om det, veldig mange ute her, om at vi skulle ha dratt i gang diverse arrangement og sånt, men det blir bare med praten» (kvinne i 40-årene).

Bedre organisering hvor ikke så mye står og faller på enkeltpersoner som brenner seg ut, kunne være en god ide. De nevner behov for bedre informasjon som et middel til å få opp engasjementet i beboergruppen. Språkproblemer er en vesentlig barriere i informasjonsarbeidet, og mange sier også at de er interessert i å være med, men møter ikke opp.

«..og så sitter dem bare og venter på at noen andre skal ordne opp». (kvinne i 60-årene)

Facebookgruppa «Nabohjelpen 1,2,3 og 4» kan være et godt utgangspunkt for økt beboerengasjement, og eventuelt en beboerforening som kunne spilt en rolle som diskusjonsparter og påvirkningsmulighet overfor Frost eiendom, spesielt hvis det var snakk om litt mer alvorlige ting enn det man legger ut på Facebookgruppa. Andre informanter synes imidlertid det er best at Frost eiendom henvender seg direkte til hver enkelt beboer for å høre deres mening uten at beboergruppen skal organisere seg i f.eks. en beboerforening. Kundeundersøkelser osv. kunne vært brukt mer aktivt, forutsatt at resultatene får praktiske konsekvenser i Frost sitt arbeid. Hittil virker det ikke som om innspillene har fått noen effekt, og dette er demotiverende i forhold til videre engasjement.

«For jeg tenker det er hele grunnen til at de har undersøkelsen i første omgang, at de vil høre hva vi har å si. Også må jo de komme med et svar tilbake til oss, at, det er greit vi har hørt hva dere har sagt til oss, det kan ikke bli sånn, eller det kan bli sånn, eller» (kvinne i 30 årene)

Intervjuer og digital undersøkelse etterlater for øvrig et inntrykk av at Frost eiendom tar kundene seriøst og vil at botilbudet skal være best mulig for alle som bor der. Utleier er lette å kontakte per mail og informanter føler at Frost responderer på mailhenvendelsen deres. Frost har jobben med å finne frem til felles løsninger for alle, og ifølge flere beboere gjør de stort sett den jobben bra. Endel synes imidlertid at de har blitt tatt med litt for lite på råd. Beboerne har ikke så mye de skulle sagt, og Frost driver ifølge dem stort sett bare informasjonsarbeid uten mulighet for medvirkning. Frost har hatt blokkene i mange år, og holder ifølge enkelte beboere fast ved driftsprosedyrer de har lang erfaring med uten å ha så mye fokus på endring.

«Nå har jo Frost hatt disse byggene her i mange år, og det er lett å komme inn i en linje, at du holder på en linje som fungerer, da holder du på den. Så det kan være kanskje litt vanskelig å bryte.» (mann i 50-årene)

Innendørs fellesarealer

Da forskergruppen startet opp arbeidet med beboere i Frost området høsten 2022 hadde ikke Frost eiendom tatt stilling til hvorvidt det skulle innredes fellesarealer i de eksisterende blokkene. Den nye blokken, Ola Frosts veg 5, ble imidlertid planlagt med fellesarealer og cafedrift i 1.etasje.

Informantene som ble intervjuet høsten 2022 uttalte seg derfor i første rekke om de fellesarealene som fungerte som møteplasser i Ola Frosts veg 4 på det gjeldende tidspunktet, men de kom også med noen ideer om hvordan nye fellesarealer i blokka kunne innredes og hvilke aktiviteter som kunne foregå der. I etterkant av intervjuene besluttet Frost eiendom at en tom leilighet ved siden av inngangspartiet skulle tas i bruks som felles areal, og den digitale spørreundersøkelsen våren 2023 og oppfølgende workshop stilte derfor mer konkrete spørsmål til hvordan dette arealet kunne brukes og interessen for å ta ansvar for å arrangere aktiviteter der.

63.5% av respondentene i undersøkelsen svarte at de er interessert i å delta i fellesaktiviteter i den nye fellesleiligheten i 1.etg i Ola Frosts veg 4. Hele 58.5% av respondentene kunne også tenke seg å være med på å ta ansvar for å gjennomføre en av aktivitetene i fellesleiligheten ved å låse opp døra, stelle i stand lokalet til bruk og rydde etterpå, og 17% ville være med å velge veggfarger og male leiligheten. Ettermiddags- og kveldstid er mest populære tidspunkter for bruk (41.5%), men mange har også anledning i helgene (24.4%), på dagtid (14.6%) eller alle de nevnte tidspunktene (26.8%). Mest populært blant foreslåtte aktiviteter er håndarbeidsgruppe (44.7%), matlagingsgruppe med felles middag (39.5%) og språk cafe (36.8%). Dette er aktiviteter som et relativt bredt spekter av respondenter viser interesse for. Spesielt matlagning med felles middag og språk cafe var aktiviteter som mange ønsker seg uavhengig av alder og kjønn, mens kvinner i alle aldre viste interesse for håndarbeidsgruppen. Også de ikke-etnisk norske som har besvart undersøkelsen viser interesse for de tre nevnte aktivitetene. Matlagning som inkluderende tiltak på tvers av kultur nevnes også av informanter.

«også de har jo mye å tilføre oss. Det er jo, mat for eksempel. Kjedelig, norsk mat. Og fått til noe sånt fellesmåltid, hvor alle sammen tar med seg litt mat fra – som de selv lager da.» (kvinne i 40-årene)

Aktiviteter for barn har ikke vekket spesielt mye interesse i undersøkelsen, og tidligere nevnte utvalgsskjevhet med overvekt av eldre kvinnelige respondenter, kan være en viktig årsak til dette. Foreldre etterlyser imidlertid et tilbud og når fellesleiligheten tas i bruk, bør det også settes i gang aktiviteter for barn for å undersøke i praksis om dette er et behov.

«Ja, det hadde ikke vært dumt. Med to aktive barn som er vanskelig å aktivisere på vinteren når det er kaldt og de kanskje er litt slitne etter å være på skolen og i barnehagen – så kanskje inneområde, for det er jo trangt i leilighetene» (kvinne i 40-årene)

Informanter som vi intervjuet og beboere vi møtte på vår vaffel- og infostand og i workshop hadde flere interessante tilbakemeldinger om blokkens innendørs møteplasser som kan påvirke utviklingen av nye fellesarealer. Fellesleiligheten har en sentral og gunstig beliggenhet ved Ola Frosts veg 4 sin østingang. Denne gir adkomst til byggets vestibyle som informantene opplever som trist, kald og upersonlig, men «grei» rent funksjonelt. Vestibylen innbyr ikke til opphold og sosial kontakt, og informantene går stort sett bare gjennom rommet uten å benytte møbleringen som står der.

«Egentlig litt sånn, for å si det rett ut, utrivelig, et lite sånn hvilerom hvis du har mye å bære på fra butikken, ellers så går det jo veldig greit. Men, det er ikke en sånn plass en kan ha sosial kontakt, nei. Ikke noe mye i alle fall, synes jeg da.» (mann i 50-årene)

Enkelte informanter ser imidlertid at noen bruker benken i vestibylen til å sitte og vente på andre beboere, spesielt når det er kaldt ute. De scroller på mobilen eller venter på heisene som ofte bruker

lang tid, men generelt er benkene lite brukt. Eneste begivenhet som samler beboere i vestibylen, er når brannalarmen går. En informant nevner også at en eldre dame som bor i blokken pleier å sitte der.:

«Men jeg vet det er noen, i hvert fall ei litt sånn eldre dame som bor i blokken, hun pleier å sitte nede hvis hun føler seg litt ensom. For da er det folk som går forbi, og hun kan huke tak i folk og ta seg en prat. Så for hennes del så er det jo fint å bruke den plassen.» (kvinne i 30-årene)

Beboerne ønsker varme i vestibylen slik at det blir bedre å oppholde seg der. De uttrykker også ønske om at det «pyntes opp litt». Maleriet bak plexiglass som henger der i dag settes pris på av enkelte, mens andre ikke legger merke til det eller ikke liker abstrakt kunst. Nye digitale oppslagstavler ved heisene nevnes imidlertid som en forbedring i forhold til de gamle oppslagstavlene. Rommet har postkasser til alle de 150 leilighetene i bygget, og bruken av rommet er litt låst på grunn av alle postkassene som trenger mye plass. Det er også vanskelig å få vestibylen til å bli et bra område å bruke fordi det er så mange kanter og hjørner. På grunn av harde flater, mye romklang og mange som passerer gjennom rommet blir det ofte mye støy i vestibylen, og beboerne etterspør lydemping. Hjørnet med benken kunne også vært koseligere utformet.

Ved byggets vestingang finnes også en møteplass som er utendørs, men under tak, skjermet, og godt inntrukket i bygningskroppen. Denne er svært populær blant beboerne, selv om den i likhet med vestibylen har dårlig akustikk på grunn av murvegger og betongtak. Benkene som er plassert her er et populært møtested for røykere og andre som slår av en prat i forbifarten. Ofte er benkene stappfulle og det er fortsatt fire, fem stykker som er nødt til å stå. Det er en relativt fast gruppe av etnisk norske, i hovedsak seniorer som pleier å sitte der og prate.

“Because they're always so welcoming, they are saying hi to kids and they're talking, so it's not like that. They are very interactive, they like to talk”. (kvinne i 30-årene)

De er hyggelige og inviterende i forhold til andre beboere i blokka, men flere beboere sjeneres av røyken, og har problemer med at det røykes ved et inngangsparti hvor så mange må passere. Frost eiendom har derfor besluttet at det skal bli røykeforbud ved alle innganger. Fordelen med stedet er at det er under tak, og dermed er et av få møtesteder som fungerer om vinteren.

Nye fellesarealer innendørs

De fleste informantene er positive til å få et sted hvor de kan samles innendørs i blokka. Spesielt om vinteren er det vanskelig å samles utendørs, og folk går ikke lenger på besøk til hverandre slik man gjorde før. Fellesarealer i hver blokk for å understøtte nabofelleskapet i det aktuelle bygget støttes ikke av beboerne. De foretrekker fellesarealer som deles av alle beboere i Frost-området, siden det sosiale fellesskapet går på tvers av blokkene.

Det er flere aktuelle grupper som kunne ha glede av et fellesareal. Både ungdom, voksne, barn og seniorer nevnes. Spesielt vil folk som er hjemme på dagtid, trygdede og hjemmевærende, kunne ha glede av å ha et sted å møtes. Samtidig er det viktig at fellesarealene legges til rette slik at det er

«noe å finne på, billiard, bordtennis, se film sammen – noe sånn småting man kan finne på i lag» (mann i 20 årene)

Ikke alle ønsker å bare sitte og snakke, og spesielt de yngre kan ha behov for noe å gjøre sammen. Lekerom for barna foreslås siden det er trangt i leilighetene for barnefamilie. Hvis barn fra norske og ikke-etnisk norske familier møtes for å leke innendørs vil kanskje foreldrene også få bedre kontakt på tvers av kulturer? Enkelte informanter tenker at en utvidelse av vestibylen kunne vært en god ide, slik at det er mulig å lage en bedre sittegruppe. Et flerbruksrom med mulighet for å lese aviser og annet lesestoff og med plass for ulike aktiviteter som kan skape kontakt mellom beboere som f.eks. ulike spill.

Fellesleiligheten Frost Eiendom innreder i første etasje i Ola Frosts veg 4 er tenkt som en pilot. Om den blir jevnlig benyttet vil Frost eiendom se på muligheter for å utvide fellesarealene i første etasje i bygget. Det kan f.eks. være en mulighet å innrede de tre nordligste leilighetene til fellesareal. Hvis dette realiseres, vil det være aktuelt å se på en tettere integrering av fellesarealet med dagens vestibyle, og kanskje bygge om denne slik at den får en bedre planløsning. Fellesarealer i første etasjes nordlige del ville også kunne kobles tettere på inngangspartiet mot vest og den populære møteplassen som finnes der i dag.

Uansett vil det være ønskelig å oppgradere vestibylen slik at denne kan møte beboernes behov på en bedre måte. Akustikken bør utbedres, spesielt hvis det blir enda mer trafikk i arealet på grunn av arrangementer i fellesleiligheten. Trusselen om hærverk legger begrensninger på hva slags møbler det er aktuelt å benytte i vestibylen. Hvis man ønsker møbler, pynt, bilder og annen innredning som er mer sårbar i fellesleiligheten, må adgangsbegrensninger og nøkkelsystemer etableres. Et slikt system, hvor enkelte beboere tar ansvar for at det ryddes og låses, vil også være nødvendig for å sikre at leiligheten blir et hyggelig sted å være. Ulempen er imidlertid at beboere kan føle at det blir mye organisering, og at leiligheten ikke er tilgjengelig for mer uformell, daglig bruk som møteplass. Den gamle damen som sitter på benken i vestibylen for å «huke tak i folk som går forbi», burde også ha mulighet for å stikke innom fellesleiligheten for å ta seg en kaffe med andre seniorer uten at hun må melde seg på et arrangement i forkant.

Utendørs fellesarealer

Utearealene i Frost-området opparbeides i henhold til ny utomhusplan i løpet av 2023. Mye er allerede planlagt av landskapsarkitekten og byggherre, men noen steder har beboerne allikevel fått mulighet for å påvirke utformingen og bruken av de fremtidige uteområdene. Dette gjelder spesielt området mellom Ola Frosts veg 1, 2 og 3 hvor det ikke foregår gravearbeider. Her ligger det en treplattung og en lekeplass, og beboerne ble invitert til å si sin mening om hvordan disse arealene fungerer, og komme med forslag til hvordan de eventuelt kan endres og forbedres. Beboerne vil også få mulighet til å påvirke utforming av uteområdet utenfor ny fellesleilighet i Ola Frost veg 4. Området ligger østvendt langs Tempeveien, og det kan trenge en «kjærlig hånd» og innlevelse fra beboerne for å gjøre det mer hyggelig enn i dag. I den nye planen settes det for øvrig av et område til parselhager. Her kan beboerne få mulighet for å dyrke sine egne grønnsaker eller blomster om de vil, og Frost eiendom er interessert i å vite mer om beboernes interesse for å delta i en «grønt-gruppe» hvor dyrking står i fokus.

Den digitale spørreundersøkelsen viste at interessen for å delta i en beboergruppe med ansvar for å arrangere foreslåtte utendørsaktivitetene er 30.9%, som er noe lavere enn for innendørs aktiviteter. Nesten halvparten (49.1%) er imidlertid interessert i å være med å påvirke utformingen av deler av uteområdene, klart høyere enn interessen for å påvirke utformingen av fellesleiligheten som var på 17%. Hele 48.4% av respondentene ønsket å påvirke utformingen av plattingen mellom Ola Frosts veg 1, 2 og 3, og 35.5% ønsket det samme for lekeplassen mellom de samme blokkene. Interessen for å påvirke utformingen av disse stedene er spesielt sterk hos de som bor i Ola Frosts veg 2. Ganske mange respondenter (32.3%) ønsket å medvirke ved utformingen av uteområder utenfor fellesleiligheten i Ola Frosts veg 4, mens interessen for parselhager og urban dyrking var litt lavere (29%).

Utendørs møteplasser og aktiviteter

Plattingene i uteområdet var svært sentrale møteplasser for beboerne i det opprinnelige uteområdet før ombyggingen, og antas å være det også etter at ny utomhusplan er realisert. Alle informantene forteller at særlig den sentrale plattingen mellom blokkene er svært mye i bruk, og at den er nabolagets viktigste møtested. Denne plattingen vil i.h.t ny utomhusplan stort sett beholde sin plassering og møblering også etter gjenetablering. Enkelte informanter opplever imidlertid at de

ikke har så mye privatliv på plattingen. Er de der så er de automatisk med i den gruppa som sitter der. Det er svært hyggelig og sosialt å være en del av gruppa også, men det kan bli litt «tett» til tider. Ifølge dem er det mange av de «faste» som bruker plattingen mest. Det er en egen klikk.

«Det er vel kanskje enkelte som kvier seg i og med at vi har en fast gjeng som sitter her da. Kan være at de synes det blir – at vi tar for mye plass da, jeg vet ikke.» (kvinne i 40-årene)

Andre beboere er ikke så involvert i nabofelleskapet, men bruker plattingen til å sole seg og få frisk luft. Plattingene må gi rom for at man kan holde seg for seg selv uten å være supersosial. Det kan være fint å bare holde på med sitt, mens det sitter andre rundt. Det kan også gi en følelse av å delta i et fellesskap.

«Sjøl om at jeg holder på med mitt når jeg er aleine så er det koselig at det er noen sånn helt andre plasser som holder på med sitt. Å bare vite at det er flere som er her.» (kvinne i 20-årene)

Enkelte beboere opplever kanskje at det er en fast gjeng som sitter på den store plattingen og synes at de tar for mye plass. De setter seg heller på benker på gresset, tar med egne utemøbler etc. Informantene savner generelt flere benker og sittegrupper utendørs både på gresset og på plattinger. Enkelte informanter etterspør også en platting som er skjermet for barnas lek, en som kun er for voksne. Dette kan være en fordel både for barnefamilier og godt voksne som kan bli litt sure av ungebråk.

Flere eldre ønsker at lekeapparater og barns aktivitet i uteområdene samles, slik at de ikke blir forstyrret av barn når de sitter ute. Informanter uten barn trekker seg ofte litt unna barnefamilieene når de er utendørs for å unngå bråk og baller i hodet. Noen synes det kan bli litt vel livlig på plenen til tider, ikke bare seniorer, men også unge, barnløse.

«Det er jo mye fotball og det er jo...orke ikke å få en ball oppå ansiktet. Ikke akkurat helt min ting. Men jeg er jo fornøyd at dem bruker uteplassene.» (kvinne i 20-årene)

Uteområdene er imidlertid store nok til at alle burde kunne finne en egnet plass hvor de har lyst til å være.

Enkelte beboere har forsøkt å dra i gang fellesaktiviteter i uteområdene som «kubb» og badminton, og har lagt ut informasjon om dette på facebookgruppen «nabohjelpen 1,2,3 og 4». Det var for det meste beboere som var hjemme på dagtid som deltok i denne typen aktiviteter, og fellesaktivitetene tok slutt etter en stund. Flere informanter sier at det ofte en fast gjeng som bruker uteplassene, og flere aktiviteter kunne kanskje bidratt til flere brukere? Fellesgrillen ved den sentrale plattingen er f.eks. mye brukt. Det er ikke lov til å grille på verandaene, så å det er greit å ha muligheten til å grille ute. Beboerne har lov til å bruke de innglassede verandaene sine til dyrking, så informanter mener at det foreløpig ikke har vært noe beboerinitiativ knyttet til utendørs parsellområder eller «urban dyrking». Det betyr ikke at det ikke er mulig å mobilisere interesse for dette i de nye uteområdene som planlegges, som en nevner:»

«Vi har jo lov til å bruke verandaen vår til det, så det er ingen som har snakket om å ha det på utsiden av bygget, nei, er det ikke. Men, det hadde jo vært ganske kult, da.» (mann i 20-årene)

Segregering mellom norske og ikke-etnisk norske i uteområdene

Informanter rapporterer om at ikke-etnisk norske beboere svært sjelden sitter på plattingen, men gjerne sitter på gresset i grupper sammen med andre ikke-etnisk norske. Beboerne mener at de ikke-etnisk norske bruker uteområdene like mye som de norske, men på andre tidspunkt. Flere forteller at de ikke har så mye kontakt med ikke-etnisk norske i uteområdene. Språkvanskeligheter kan være en del av forklaringen på manglende kontakt, men ulikhet i livsfase kan også gi mindre kontakt. De fleste ikke-etnisk norske som er ute har småbarn og får ikke så lett kontakt med norske som er i en annen livsfase. De ikke-etnisk norske er ifølge en informant veldig flittig til å bruke grillen, og holder

seg gjerne på benkene på baksiden av grillen. De menger seg ikke med nordmenn. Enkelte norske informanter mener de ikke-etnisk norske har et litt for høyt støynivå når de er i uteområdene på kveldene. Det er et lite irritasjonsmoment mer enn en reell konflikt, som man kan ta opp med de det gjelder og bli ferdig med.

«Nei, det hender av og til at barnefamilier sitter ut her og sånt, det hender. Det er ikke ofte, men spesielt på en sånne solskinnsdager og sånt så virker som at de også er veldig flittig til å bruke grillen, og... Bortsett fra at det kan være litt høyt støynivået på kveldene, for der har de ikke akkurat helt samme, hva skal jeg si, samme – følger ikke samme klokkeslett som nordmenn» (mann i 50-årene)

Noen uttrykker at det synes å være en gjensidig skepsis mellom norske og ikke-etnisk norske, men det er i liten grad snakk om reelle konflikter. Utlendinger så vel som de norske holder sammen med de andre som de har mest til felles med, gjerne naboer med samme opprinnelse. Slik oppstår det klikker. Felles aktiviteter og interesser kan danne grunnlag for kontakt på tvers av etnisitet og andre klikkdannelser. En informant forteller f.eks. at han har el-sparkesykkel og kom i kontakt med en ikke-etnisk norsk nabo fordi han også hadde el-sparkesykkel. Slike enkle påskudd for kontakt kan bryte isen, og tilrettelegging for utendørsaktiviteter som kan samle beboere med ulik etnisk opprinnelse må være i fokus ved fremtidig beboermedvirkningsarbeid.

Oppgradering av platting mellom Ola Frosts veg 1,2,og 3

Plattingen mellom Ola Frosts veg 1, 2 og 3 er ifølge informantene langt mindre i bruk enn den sentrale plattingen, og når den benyttes er det i første rekke av beboere i de nevnte blokkene. Denne plattingen er skjermet av en hekk, og noen beboere synes det er fint å kunne gjemme seg bort litt, for å f.eks. ta en øl uten at barna i nabolaget ser på. Siden plattingen mellom 1, 2 og 3 er såpass skjermet er det enkelte informanter som knapt er oppmerksomme på at den finnes.

«Det tok mange år før jeg så, eller før jeg fikk vite at det var en platting til, tror det tok – ja, kanskje tre år siden jeg fikk vite det, da. Ja, den er jo kanskje litt mer skjermet, da.» (kvinne i 40-årene)

Ifølge en informant er denne plattingen for avskjermet og lukket og ikke særlig inviterende. Den store plattingen gir bedre rom for å trekke seg unna andre folk man ikke vil sitte nært. Mange reagerer også på at det er en klikk som har okkupert plattingen og føler at beboere blir utestengt. En informant har hørt at det har vært direkte krangling rundt bruk av plattingen mellom Ola Frosts veg 1, 2 og 3 der enkelte beboere mente at andre tok seg til rette. Planlagt medvirkningsprosess knyttet til oppgradering av denne plattingen kan forhåpentligvis gi beboere som ikke tilhører «klikken» større tilhørighet til stedet, og redusere faren for ekskludering. Ombyggingen av «mobbeverandaen» i Yrkesskolevegen 20 viser at medvirkning knyttet til denne typen endringer kan gi stor gevinst for bomiljøet.

Ny platting utenfor felleisleiligheten i Ola Frosts veg 4

Ved planlegging av ny platting i tilknytning til felleisleiligheten i Ola Frosts veg 4 vil det være flere hensyn å ta. Uteområdet foran inngangen på østsiden har ganske mye støy fra Tempeveien og E6 og høye trær som kaster skygge. Trærne har imidlertid også en lydpendende effekt og gir litt skjerming for Tempeveien. Benkene for inngangspartiet mot øst brukes ifølge informantene lite siden det er lite lys på denne siden av huset. Det er også trafikkfarlig for barn på østsiden av bygget, og arealet er ikke særlig egnet for lek. Ved etablering av ny uteplass vil det være viktig å skjerme mot støy og trafikkfare. Nye støyutredninger gjort i forbindelse med utbygginger som foregår i Frost-området viser imidlertid en fremtidig støysituasjon som er mer gunstig enn dagens. Ugunstige solforhold kan til en viss grad avbøtes ved at det er direkte inngang fra ny uteplass til felleisleiligheten. Dette gir mulighet for å trekke seg tilbake om det blir for kjølig å sitte ute.

Lekeplassen mellom Ola Frosts veg 1,2 og 3

Det er to lekeplasser i uteområdene. Den ene ligger ved den sentrale plattformen har karusell, sklie og sandkasse og er mye brukt. Den andre ligger mellom Ola Frost veg 1 og 3 og er mye mindre brukt. Litt større barn som leker uten foreldre til stede og har lyst til å være litt for seg selv, er de som bruker plassen mellom 1 og 3 mest. Informanter beskriver plassen som bortgjemt, innestengt og lite hyggelig.

«Jeg har aldri vært bak der, der det er dissestativer og sånn, jeg bare trives ikke bak der, jeg synes det blir for bortgjemt og for innestengt på en måte. Jeg liker litt mer åpent, og, ja...» (kvinne i 40-årene)

Ifølge beboere er det flere årsaker til at den ene plassen er mer populær enn den andre. Solinnfall, gode sitteplasser for foreldrene og sentral beliggenhet i området blir trukket frem som suksessfaktorer for den mest brukte lekeplassen. Informanter med barn ønsker seg generelt større og bedre lekeplasser med flere apparater. Ved oppgradering av lekeplassen anbefaler forskergruppen en medvirkningsprosess som inkluderer barn og unge. Lekeplassen var tema for vår stand på Tempe festivalen i juni 2023, og mange barn viste interesse for å bidra med innspill. Vi fikk innspill fra barn som bor i Frost-området, men også barn fra boligstrøkene rundt. En medvirkningsprosess f.eks. i samarbeid mellom Frost eiendom og kommunens områdeløft for Tempe Sorgenfri kunne involvere en bredere gruppe barn, og være brobyggende i det større nabolaget på Tempe som Frost-området er en viktig del av.

Konklusjon

Forskergruppens arbeid i Ola Frosts veg området på Tempe har gitt oss flere nyttige erfaringer som vil bli viktige å bygge videre på ved fremtidig medvirkningsarbeid i nabolaget. Generelt har det vært inspirerende å komme i kontakt med beboere som har kommet med nyttige innspill til arbeidet vårt. Til tider har arbeidet imidlertid også vært frustrerende, fordi mange beboerkategorier er vanskelige å få i tale, og det har gjerne vært beboere som på forhånd har vært aktive i beboermiljøet som har valgt å stille opp til intervjuer og workshoper i forskningsprosjektets regi. Aktivistene er få i forhold til det store antallet beboere som finnes i området, og tidligere erfaringer har vist at de aktive etter hvert går lei, eller brenner seg ut. Dessverre er det også en tendens til hets og negativ sosial kontroll av mennesker som velger å engasjere seg. Eksempelet med Facebookgruppa hvor initiativtaker fikk så mye «pes» fra andre beboere at hun valgte å trekke seg, er ikke enestående. Slike hendelser gjør at beboere blir redde for å stikke seg frem ved å påta seg ansvar og verv.

Vi har også erfaring med at beboere trekker seg underveis i medvirkningsprosessen. Den enkleste måten å komme i kontakt med beboere på har vært vaffel- og infostanden vi hadde ved oppstart. Her kom vi blant annet i kontakt med ikke-etnisk norske barnefamilier som passerte standen etter å ha hentet barn i barnehagen. Barna kjente vaffellukten og ble trukket mot standen med foreldrene på slep. I løpet av den tiden det tok å steke en vaffel ble det anledning til å småprate litt med de voksne om boforhold, møteplasser og medvirkning. Kanskje vaflene er et manipulerende knep, men det virker. Uansett er dette en svært uforpliktende kontaktform som koster lite tid og innsats fra beboerne. Standen ga også et godt springbrett for å lage intervjuavtaler, men vi så ganske kjapt at ikke-etnisk norske som i utgangspunktet hadde takket ja til intervju, trakk seg senere i løpet. Studentene var ellers den eneste beboergruppen vi ikke kom i kontakt med ved hjelp av denne standen, og de var heller ikke interessert i å delta i intervjuer, digital spørreundersøkelse eller workshop.

Den digitale spørreundersøkelsen nådde heller ikke særlig godt frem til de ikke-etnisk norske beboerne. Undersøkelsen, som ble sendt ut på både norsk og engelsk, fikk 60 svar, hvorav 7 var ikke-etnisk norske. Forskergruppen har ikke full oversikt over antall ikke-etnisk norske husholdninger i

alle blokkene, men vet at en av tre husholdninger i Ola Frosts veg 4 tilhører denne gruppen, det vil si ca. 50 husholdninger. Kun tre av disse har svart på undersøkelsen (1 svar per 16,7 leiligheter). Generelt er det liten svarprosent med bare 60 svar i et område med 500 leiligheter (1 svar per 8,3 leiligheter), men siden området er så stort blir antallet svar likevel såpass stort at det gir et visst innblikk, så lenge man tar hensyn til tidligere nevnte utvalgsskjevheter. Workshopen i etterkant av den digitale undersøkelsen var også preget av at ganske mange meldte seg på, men svært få møtte opp. Enkelte av de som møtte opp var også engstelig for å si sin mening, i tilfelle andre deltakere skulle reagere negativt.

Medvirkningsprosesser må starte i det små, og kontakten med beboerne bør være så uformell og uforpliktende som mulig i såpass tidlig medvirkningsfase som prosessen i Olav Frosts veg blokkene. Erkjennelsen av at dette er første trinn på Arnsteins medvirkningsstige er viktig, slik at man ikke gaper for høyt og blir frustrert eller sliter seg ut i mangel på tilsvar og respons fra beboergruppen. Det er viktig å tenke langsiktig, starte med små konkrete prosjekter og gi prosessen mulighet for å gro. Hvis forskere, aktivister eller utleier har for store ambisjoner for tidlig antar forskergruppen på bakgrunn av funn i Ola Frost veg, at prosessen raskt kan gå i stå. Det er mye å jobbe med, ikke minst beboeres redsel for å bli negativt sanksjonert av andre beboere hvis de påtar seg ansvar.

Nye fellesarealer både innendørs og utendørs vil gi nye arenaer for fellesaktiviteter og medvirkning. Det er viktig å beholde momentet fra den digitale undersøkelsen og de andre medvirkningsaktivitetene i prosjektet, og ikke vente for lenge med å ta i bruk fellesleiligheten og starte medvirkningsgrupper for oppgradering av uteplassen utenfor leiligheten, plattingen og lekeplassen mellom Ola Frosts veg 1, 2 og 3. Når beboere ser at det skjer noe konkret et sted er det enklere for dem å henge seg på. Frost eiendom stiller seg positiv til å påta seg rollen som tilrettelegger, men rollen vil antagelig kreve større bruk av ressurser enn det som driftsapparatet til Frost eiendom er rigget for i dag. Det ville også være en fordel å ha et nærmere samarbeid med områdeløftorganisasjonen, og kanskje få til nye samarbeidsprosjekter mellom kommunenes områdeløft og NTNU. Da vil forhåpentligvis snøballen så smått begynne å rulle i en medvirkningsprosess med langsiktig perspektiv.

Diskusjon

Prosjektet «Medvirkning ved utforming og bruk av fellesarealer i utleieboliger» har hatt som målsetting å utvikle kunnskap som kan bidra til å utvikle medvirkningsstrategier og aktiviteter knyttet til utforming og bruk av fellesarealer i profesjonelt driftede utleieboliger. Medvirkningsaktivitetenes primære mål er å bidra til godt bomiljø, trivsel, trygghet og inkludering. Prosjektet har hatt tre delmål som den påfølgende diskusjonen og oppsummeringen ønsker å besvare:

Delmål 1: Kartlegge ulike beboergruppers kapasitet og interesse for beboermedvirkning med mål om å diskutere potensialet for medvirkning i profesjonelt driftede utleieboliger.

Delmål 2: Identifisere og diskutere, hvordan ulike medvirkningsmodeller med ulik grad av påvirkningsmulighet og ansvar for beboerne kan forbedre bomiljøet.

Delmål 3: Identifisere og diskutere hvordan utleier kan sette i gang og/eller tilrettelegge for en medvirkningsprosess som gir langvarige ringvirkninger i bomiljøet. Forankring i beboergruppen som fører til varige, beboerstyrte aktiviteter med begrenset assistanse fra utleier er et mål.

Prosjektet har ønsket å ha et spesielt fokus på fellesarealenes rolle. Ved siden av å bidra til utvikling av sosiale nettverk og godt bomiljø, kan gode fellesarealer også danne rammen rundt ulike medvirkningsaktiviteter. Samtidig kan utformingen av dem i seg selv være fokus for beboermedvirkning, og leietakeres mulighet til å påvirke hvordan fellesarealene ser ut og hvordan de brukes kan gi dem større grad av tilhørighet til bomiljøet.

Ulike beboergruppers kapasitet og interesse for medvirkning

Beboergruppene i Ola Frosts veg, Mellomveien og Yrkesskolevegen har flere fellestrekk. Relativt mange ser ut til å stå utenfor arbeidsliv og studier, og flere av de beboerne vi har hatt kontakt med gjennom forskningsprosjektet sliter med dårlig helse, og mottar ytelser som arbeidsavklaringspenger, uføretrygd eller minstepensjon. Fremmedkulturelle innvandrere og flyktninger utgjør også et vesentlig innslag i beboergruppene. Svært mange av beboerne i pilotene synes å være representative for befolkningskategoriene som statistisk er langtidsleietakere i Norge (Medbye P., Astrup K., 2011), og særlig beboergruppen i Yrkesskolevegen 20 synes å ha et høyt innslag av såkalte vanskeligstilte.

I alle de tre pilotene finnes imidlertid innslag av andre beboerkategorier som man vanligvis finner som korttidsleietakere. En viktig gruppe her er studenter som det særlig er mange av i Ola Frosts veg, men som vi også finner enkelte av i Yrkesskolevegen og Mellomveien. I Mellomveien er det også innslag av beboere som jobber frilans i kulturliv og utelivsbransjen eller har tilknytning til academia. Det å være leietaker fremstår for flere beboere i Mellomveien som et bevisst valg for å kunne føre en alternativ livsstil uten press om høy lønnsinntekt.

Enkelte beboerkategorier synes mer krevende å rekruttere til medvirkningsaktiviteter i alle de tre pilotene. Dette gjelder f.eks. studenter og ikke-vestlige innvandrere. I Yrkesskolevegen ser vi imidlertid at det er fullt mulig å få begge de to kategoriene med, men det krever aktiv innsats fra daglig ledelse.

Interessen for medvirkning er ulik i de tre pilotene. Forskergruppen har hatt størst utfordringer med å vekke interesse for medvirkning i beboergruppen i Ola Frosts veg. Det kan være mange årsaker til dette. Piloten er ny for forskergruppen, og vi har hatt lite forutgående kjennskap til forholdene i Frostområdet. Frost eiendom har ikke drevet medvirkningsarbeid i boligområdet i de senere år,

bortsett fra sine årlige kundeundersøkelser og enkelte informasjonsmøter. Flere beboere synes også å ønske å opprettholde et rent kundebasert forhold til Frost eiendom, og uttrykker skepsis i forhold til økt medvirkning fordi de tenker at dette vil gi enkelte beboergrupper mer makt enn andre.

Beboergruppen i Yrkesskolevegen har i løpet av det siste året hatt jevnlig beboermøter og daglig ledelse har introdusert flere medvirkningstiltak. Dette har vekket interesse for medvirkning i beboergruppen, hvor flere har deltatt i beboermøter, meldt seg på i ulike beboergrupper eller har deltatt i andre aktiviteter. Det store flertallet av beboere har allikevel valgt å forholde seg relativt passive når det gjelder mer forpliktende involvering. Beboergruppen fremstår generelt som mer vanskeligstilt enn beboergruppene i både Ola Frosts veg og Mellomveien. Det er allikevel beboere her som ønsker å bidra i medvirkningsarbeidet, og på lengre sikt kan dette utvikle seg til et bredere engasjement. Forskergruppen antar at daglig ledelse allikevel vil spille en viktig rolle i fremtiden for å støtte medvirkningsarbeidet. Håpet om en mer selvstendig beboergruppe liknende den man finner i Mellomveien synes vel optimistisk, om ikke sammensetningen av beboergruppen endres i retning av høyere innslag av beboere som har lyst og kapasitet til å gjøre en innsats for fellesskapet.

Beboergruppen i Mellomveien synes, ikke overraskende, å være mest motivert for medvirkning. Medvirkning var en klar premiss da beboergruppen ble rekruttert, men også her sliter man med diverse oppstartsproblemer som gjør at medvirkningen foreløpig ikke fungerer optimalt. Beboermedvirkningen har vært rammet av mange ytre hindringer som beboerne ikke føler at de har kontroll på, noe som har ført til redusert motivasjon og handlingslammelse. Mellomveien-blokkene har en medvirkningsmodell på øverste trinn av medvirkningsstigen hvor det forventes tilnærmet fullt beboerstyre. Det synes vanskelig å be om mer hjelp fra daglig ledelse når det er forutsatt at man skal klare seg selv.

Ulike medvirkningsmodellens påvirkning på bomiljøet

Yrkesskolevegen 20

I Yrkesskolevegen 20 har boligstiftelsen i Trondheims daglige ledelse lagt ned et stort arbeid for å sette i gang medvirkningsaktiviteter. Beboergruppen har liten tidligere erfaring med medvirkning, men basert på utleiers relativ høye ambisjoner er medvirkningsmodellen plassert omtrent midt på Arnsteins stige (Arnstein, 1969) når det gjelder grad av reell påvirkningsmulighet, involvering og ansvar. Yrkesskolevegen er den eneste av de tre pilotene hvor forskergruppen har data fra tidligere undersøkelser som kan synliggjøre utvikling i bomiljøet. Det er derfor svært slående for oss å se hvordan et tidligere belastet bomiljø med mye støy, konflikter og uro har beveget seg i positiv retning, og at det scorer høyere enn de to andre bomiljøene på trivsel. Den digitale undersøkelsen viser at 84,2% av respondentene trives veldig godt med nabofellesskapet i Yrkesskolevegen 20. Tilsvarende tall for Ola Frosts veg er 67,9% og for blokkene i Mellomveien 59,3%. Ved observasjon av beboermøter og intervjuer med beboere kommer det frem at det er få konflikter i bomiljøet, og at de som finnes stort sett er håndterbare. Det som rapporteres av støy er i stor grad alminnelige «huslyder» som man finner overalt.

Denne endringen skyldes nok flere forhold, men medvirkningsprosessen ser ut til å spille en viktig rolle. Spesielt den gode dialogen som har blitt opprettet mellom beboere og daglig ledelse har bidratt til å skape tillit, trygghet og trivsel. God dialog befinner seg i nedre del av Arnsteins stige, men betydningen bør ikke undervurderes. På de nedre trinnene legges fundamentet for de øvrige trinnene oppover stigen, og man kommer ikke videre oppover hvis de nedre trinnene svikter. På tross av god dialog har medvirkningsaktiviteter midt på Arnsteins stige som krever større beboerinnsett, møtt en del utfordringer. Et eksempel på dette er beboergruppene hvor noen av dem har lyktes, mens enkelte er ødelagt av intern konflikt. En aktiv kjernegruppe har blitt dannet i løpet

av prosjektperioden i tråd med utleiers forhåpninger, men bredere engasjement og fortsatt positiv utvikling av medvirkningsprosessen avhenger av trygge driftsrammer og daglig ledelses støtte til beboerne. Rammene oppleves dessverre som truet på grunn av vedtaket om å legge ned Boligstiftelsen i Trondheim. I tillegg til medvirkningens positive effekt for bomiljøet, er det tydelig at flere av de beboerne som har valgt å engasjere seg har et stort positivt utbytte for sin egen del. For flere av dem har medvirkningsarbeidet ført til at de har utviklet et bedre selvbilde, en følelse av at de bidrar til fellesskapet og større tilhørighet i bo- og lokalmiljø

Mellomveien 17 og 19

Blokkene i Mellomveien har en medvirkningsmodell i øvre del av Arnsteins stige hvor beboermedvirkningen er lagt som en premiss for bomiljøet, både sosialt og driftsmessig. Bomiljø, tomt og bygninger skal i prinsippet styres og driftes av beboerne. Utleier støtter medvirkningsprosessen ved behov, men det er opp til beboerne selv å vurdere hva de trenger av assistanse fra daglig ledelse i Svartlamon boligstiftelse, og å be om det. Flere av beboerne har bakgrunn fra Svartlamon-området og en sterk kultur og identitet knyttet til å påta seg drifts- og vedlikeholdsansvar. Svartlamon beboerforening har organisert medvirkningsarbeidet ved hjelp av beboer/arbeidsgrupper og flat beslutningsstruktur. Beboerne i Mellomveien har stort sett valgt å videreføre Svartlamons konsensusorienterte beslutningsmodell, men har foreløpig slitt en del med å komme frem til enighet og å iverksette beslutninger. Komplikasjoner knyttet til bygninger og tomt har også hemmet medvirkningsprosessen.

Bomiljøet i Mellomveien er ikke gammelt, de første beboerne flyttet inn høsten 2021. 59,3% av respondentene i den digitale undersøkelsen trives veldig godt med nabofellesskapet, mens de resterende 40,7% trives ganske godt. I forhold til utleiers og beboeres høye ambisjoner for prosjektets bomiljø synes ikke prosentandelen som trives veldig godt å være tilfredsstillende. Ved tildeling av bolig i Mellomveien ble beboermedvirkningen vektlagt og beboergruppen som ble satt sammen skulle kunne løse driftsoppgaver i felleskap og gjennom dette bygge naborelasjoner. Mange beboere har nok hatt store forhåpninger til bomiljøet da de flyttet inn og for en del av dem synes forventningene foreløpig ikke å ha blitt innfridd.

Beboerne i Mellomveien har i likhet med beboerne i Yrkesskolevegen 20 også fått sin botrygghet truet av vedtaket om nedleggelse av Boligstiftelsen i Trondheim. Det synes imidlertid som om motivasjonen for å lykkes med bomiljøet er sterk hos beboerne, og mange gir uttrykk for at de er innstilt på å få det til å fungere. Mange ytre hindringer ser etter hvert ut til å bli ryddet av veien, og en lengre tidshorisont som innebærer langsiktighet og trygghet for å kunne bli boende kan gjøre det mulig å lykkes. En medvirkningsmodell som legger såpass stort ansvar på beboere kan imidlertid være krevende å få til i praksis, selv med en stor andel motiverte beboere, og Svartlamons daglige ledelse bør antakelig innta en mer aktiv rolle for å få dette til, spesielt i de første driftsårene. En av Svartlamonmodellens sterkeste sider som ikke skal undervurderes, er beboernes eierskap til bomiljøet, et viktig resultat av reell, langsiktig og ansvarliggjørende medvirkning. Deres evne til å mobilisere sine ressurser for en felles kampsak slik som bevaring av bomiljøet, er også velkjent. Trusselen om nedleggelse av Boligstiftelsen i Trondheim kan være en slik felles ytre trussel som samler beboergruppen til innsats for fellesskapet.

Ola Frosts veg

I Ola Frost veg har medvirkningsprosessen i dette forskningsprosjektet stort sett vært avgrenset til punktvisse arrangementer og undersøkelser knyttet til beboeres interesse for medvirkning. De har fått mulighet til å komme med innspill vedrørende forhold i bomiljøet og fremtidig utforming av fellesarealer innendørs og utendørs. Utleier har fulgt prosessen tett og har opptrådt støttende i forhold til forskergruppens arrangementer. Utleiers organisasjon synes per i dag allikevel ikke rigget

for å ta medvirkningsprosessen et steg videre med større grad av beboerinvolvering. Dette vil kreve at organisasjonen på sikt setter av ressurser til dette. Medvirkningstanken er så vidt «sådd» i beboergruppen, og det er på bakgrunn av de data vi har samlet inn i prosjektet ikke mulig å avgjøre om prosessen foreløpig har hatt vesentlig positiv påvirkning på bomiljøet.

Ved oppstart av forskningsprosjektet ble det lagt et ganske lavt ambisjonsnivå for piloten i nedre del av Arnsteins medvirkningsstige. Forskergruppens vurdering er at medvirkningsarbeidet ser ut til å ha beveget seg et lite trinn oppad stigen ved at beboere ikke bare blir informert, men også hørt. Videre utvikling av piloten avhenger av at Frost eiendom setter av ressurser, men også av at beboergruppen generelt viser større interesse for å delta. Bomiljøet i Ola Frosts veg ser allerede ut til å fungere bra, og 67,9% av respondenter i den digitale undersøkelsen trives veldig godt med nabofellesskapet. Forskergruppen mener allikevel at en bredere medvirkningsprosess ville kunne bidra ytterligere til bomiljøet, blant annet ved å bedre kommunikasjonen mellom ulike beboergrupper som har liten kontakt i dag.

Utleiers tilrettelegging for vellykket medvirkning

Funn i alle tre pilotene viser at en viktig premis for at medvirkning skal kunne forbedre bomiljøet er at den oppleves som frivillig og utvikler seg «organisk», på sine egne premisser. Ved å ha for høye ambisjoner og for mye styring og kontroll forsvinner gnisten. Overdrevne forventninger enten fra utleier eller andre beboere kan fort føre til at flere trekker seg tilbake i stedet for å engasjere seg i nabofellesskapet. Det kan være mange grunner til ikke å ønske å delta i medvirkningsprosesser som f.eks. kortsiktig perspektiv på boforholdet, opplevelse av at andre arenaer enn bolig og nabolag er viktigere for sosialt liv, eller tidspress på grunn av jobb eller studier. Enkelte blir sittende med dårlig samvittighet for alt de burde ha gjort, eller irritasjon over andres press, styringsiver eller latskap. Dette bidrar til å skape konflikter og dårlig stemning i bomiljøet.

Grenseoppgang mellom hva som er beboers ansvar og hva som er utleiers ansvar må tydeliggjøres. En av fordelene med å bo i utleiebolig er nettopp fraværet av vedlikeholdsansvar. Mange er redd for å miste «kundeforholdet» til utleier hvor de kan kreve en viss leveranse for husleien. Spesielt i Ola Frosts veg var dette et tema, men også i Yrkesskolevegen 20 nevner beboere i vaktmestergruppen at de er i tvil om hvordan deres praktiske oppgaver i fellesskapet skal avgrenses i forhold til boligstiftelsens vedlikeholdsansvar. Hvis beboere pålegges vesentlig vedlikeholdsansvar slik som i Mellomveien bør de nok se en tydelig gevinst av det, f.eks. i form av lavere husleie.

Ingen av de tre pilotene kan foreløpig vise til en medvirkningsprosess som går av seg selv uten at utleier engasjerer seg. I Ola Frosts veg som befinner seg i nederste del av medvirkningsstigen er det foreløpig ikke etablert noen stabil kjernegruppe av aktive beboere som kan holde tak i medvirkningsprosessen over tid. Dette medfører risiko for at ildsjeler brenner seg ut. For å sikre en medvirkningsprosess med langsiktig og stabil utvikling må utleier sette av ressurser til dette og sikre kontinuitet i sitt eget engasjement.

Daglig ledelse i Boligstiftelsen i Trondheim har brukt mye ressurser og vist stort engasjement for å starte opp medvirkningsprosessen i Yrkesskolevegen 20. Innsatsen deres har båret frukter i form av en aktiv kjernegruppe blant beboerne, men medvirkningsprosessen er fremdeles sårbar og vil nok trenge tilrettelegging og støtte over tid. I Mellomveien er det antagelig også behov for mer hjelp og støtte fra Svartlamons daglige ledelse for å få medvirkningsprosessen inn på et mer aktivt spor. Mye av årsaken til lav aktivitet ligger i ytre omstendigheter som har blitt for vanskelige å håndtere for beboergruppen. Medvirkningsprosessens tidsaspekt er imidlertid også viktig. Det vil sannsynligvis være størst behov for støtte ved oppstart av et medvirkningsbasert botilbud. At medvirkningsprosessen skal «rulle og gå av seg selv» etter noen år, har vi ikke grunnlag for å anta ut

fra de data vi har i vårt prosjekt. Mye lærdom kan hentes fra Svartlamon, men vi må også erkjenne at beboergruppen der skiller seg ut med sin aktivisme, noe vi ikke finner i våre to andre piloter.

Medvirkningsprosesser i utleieboliger møter en del utfordringer som er spesifikke for utleiesektoren. Beboergruppene har ofte høyere innslag av vanskeligstilte enn gjennomsnittsbefolkningen, og kortvarige boforhold kan gjøre leietakere mindre motivert for å delta i medvirkningsaktiviteter. Opplevd forventning om medvirkning som beboere ikke ønsker eller kan leve opp til, kan bidra til stress og mistriivsel. Det er viktig at utleier har realistiske ambisjoner, og ved innføring av medvirkningsmodeller hvor det forutsettes at beboere tar reelt vedlikeholdsansvar som i Mellomveien, må beboergruppen være rustet for dette. I utleieboliger generelt er det allikevel et mulighetsrom for bevisst sammensetning av beboergrupper. Det er ofte mulig å rekruttere motiverte personer med forutsetning om at de skal spille en aktiv rolle i medvirkningsarbeidet, slik man har gjort i Mellomveien.

Utleiers bidrag for å støtte medvirkningsprosessen vil avhenge av medvirkningsaktivitetene og beboergruppens kapasitet, ønsker og behov, men rent generelt er det viktig at utleiers daglige ledelse følger med på prosessen og griper inn om nødvendig. Problemer må tas tak i for å hindre at prosessen kjører seg fast. Ofte er det behov for praktisk tilrettelegging for at de oppgavene som beboergruppen skal løse blir håndterbare. Hjelp til konfliktløsning er nødvendig, og utleier bør også ta ansvar for at svake grupper høres og innlemmes.

I både Yrkesskolevegen og Ola Frosts vei ser vi flere eksempler på at beboere som ikke selv ønsker å engasjere seg aktivt saboterer medvirkningsarbeidet. Utleier har en viktig rolle med å ta tak i mobbing og baksnakking av aktive beboere og støtte de som rammes av dette. I Yrkesskolevegen har utleier f.eks. på forbilledlig måte lyktes med å invitere «sabotørene» inn i medvirkningsarbeidet. I Mellomveien har ambivalente og negative holdninger til andre beboeres innsats i bomiljøet også forekommet, men her finner vi ingen tegn til direkte trakassering slik vi ser i de to andre pilotene. En viktig årsak til dette kan være at medvirkningsarbeidet her er lagt som premiss for leieforholdet. Ved oppstart av nye medvirkningsbaserte utleieboforhold kan utleier vurdere å kontraktsfeste medvirkningsarbeidet, ikke nødvendigvis som et krav til den enkelte, men som en basis for beboerfellesskapet som alle skal ha respekt for. Sabotering av andre beboeres medvirkningsinnsats blir da et kontraktsbrudd.

Fellesarealenes rolle for medvirkningsprosessen

Forskningsprosjektet har viet spesiell oppmerksomhet til hvilken rolle innendørs og utendørs fellesarealer kan spille for å støtte beboermedvirkningsprosesser og godt bomiljø. Alle medvirkningsaktiviteter «finner sted», og vi ønsket å se på hvordan den rammen som fellesarealene gir hemmer eller fremmer prosessen.

I alle de tre pilotene er det flere uformelle møtesteder hvor naboer treffes i det daglige. Gjennom tilfeldige møter ved inngangspartier, i korridorer, og ved utendørs sittegrupper får beboere overblikk over sine naboer og omgås på en uforpliktende måte. Disse møtene skaper svake sosiale bånd (Barnes, 1954) mellom naboer og bidrar til sosial kontroll i positiv forstand. Kvalitet og hyppighet av uformelle møter mellom beboere er viktig for utviklingen av godt sosialt bomiljø, noe som i neste omgang danner fundament for vellykket medvirkningsarbeid i beboerfellesskapet.

Men vi ser også positive eksempler på at medvirkningsarbeidet kan bidra til å gjøre de uformelle møtestedene bedre, og gjennom dette bidra positivt til bomiljøutviklingen. Beboergruppens ombygging av «mobbeverandaen» i Yrkesskolevegen 20 viser at slike tiltak har effekt, og at det oppleves som et meningsfullt medvirkningsprosjekt for beboergruppen fordi det virker samlende for

felleskapet. Det hører med til historien at «klikken» som pleide å samles der ikke er blitt fordrevet, men i stedet har blitt bedre integrert i beboergruppen. I Ola Frosts veg har de tilsvarende problemer med en av sine sittegrupper utendørs, og her planlegges det også en medvirkningsprosess for ny utforming hvor mange beboere har meldt at de er interessert i å delta.

Ulike beboergrupper bruker uteområdene ulikt, og det oppstår nabonettverk og i verste fall klikkdannelser fordi enkelte beboergrupper opplever større eierskap til spesifikke steder. I Mellomveien er det foreløpig bare en felles uteplass som er i aktiv bruk, og denne ligger like ved inngangspartiene til en av blokkene. Det er interessant å se hvilken betydning nærhet til denne uteplassen har for ulik utvikling av bomiljø i de to blokkene hvor beboergruppen i nr.19 har bedre opplevelse av bomiljøet enn de i nr.17.

Medvirkningsaktiviteter som engasjerer flere ulike beboergrupper for å skape felles steder utendørs kan ha en inkluderende effekt, noe vi bl.a. har sett i Yrkesskolevegen 20 hvor beboere samles rundt pallekarmene for urban dyrking til tross for kulturforskjeller og språkbarrierer. Gode utendørs møteplasser etterspørres av beboere i alle de tre pilotene, og i samtlige områder er det klart forbedringspotensial, men også mange muligheter som tas tak i. I Mellomveien og i Yrkesskolevegen er landskapsarkitekt i gang med nye utomhusplaner basert på medvirkning, og i Ola Frosts veg er det også satt av delområder i ny utomhusplan hvor medvirkning vil finne sted.

I vinterhalvåret er utendørs møteplasser generelt mindre i bruk, og fellesarealer innendørs får større betydning. Kvaliteten på korridorer, inngangspartier, heiser og vestibuler er spesielt viktig. Her ferdes beboere i det daglige, og flere etterlyser felles innendørsarealer som er uformelle og hyggelige og innbyr til en småprat i stedet for at man bare haster forbi. I Mellomveien opplever beboere at 1970-talls blokkene er lite innbydende, og at byggets arkitektur er anonymiserende og fremmedgjørende. Oppgangene har ingen steder for opphold, og tilfeldige nabomøter forekommer mye sjeldnere enn f.eks. i Svartlamons trehusbebyggelse hvor flere av dem har bodd tidligere. Den sosiale kontrollen og oversiktligheten oppleves også som dårligere.

Også i Yrkesskolevegen etterlyser beboere steder å bare «henge». Her er det riktignok en liten sittegruppe ved et av inngangspartiene som spiller en positiv rolle for uformelle treff. Tilsvarende sittegrupper ved inngangene finner vi også i Frost sine blokker, men her er akustikken og utformingen såpass lite innbydende at beboere ikke oppholder seg her unødig lenge. Ved østlig inngang i Ola Frosts veg 4 finnes det imidlertid en uteplass under tak, som spiller en viktig rolle for nabofelleskapet.

I forbindelse med igangsetting av medvirkningsprosesser har alle de tre pilotene satt av et eller flere innendørs lokaler for beboermøter, beboergruppemøter, fester og andre arrangementer. Disse rommene er stort sett låsbare med ulike digitale nøkkeltkortsystemer som beboere trenger tilgang til for å benytte rommene. Låsing av rommene er nødvendig på grunn av risiko for støy, rot og hærverk om man ikke har en form for kontrollsystem. Låsing gjør det også enklere å etablere et bookingsystem for å styre hvem som har rett til å bruke rommene på ulike tidspunkt. Det er imidlertid en fare for at beboere kan oppleve adgangskontrolltiltakene som en barriere i forhold til å ta fellesrommene i daglig bruk. I Yrkesskolevegen ser vi også eksempler på beboere opplever at boligstiftelsen gir eksterne brukere adgang, mens de selv ikke er blitt rådspurt. Bedre kvalitet på ikke avlåste uformelle møtesteder kunne kanskje dempet noe av denne konflikten og opplevelsen av å bli ekskludert. Uformelle møtesteder oppstår der mange ferdes og nyter godt av den naturlige sosiale kontrollen dette gir. Eksemplet med ungdomsbygg i fellesleiligheten i Mellomveien 17 viser at låser og adgangskontroll ikke nødvendigvis er tilstrekkelig for å unngå problematisk bruk av fellesarealer. Sosial kontroll er og blir en nøkkelfaktor, og kvaliteten på de uformelle møtestedene ser ut til å

spille en svært viktig rolle her. Gode møteplasser innbyr til mer langvarig opphold hvor man knytter kontakter og får oversikt over hva som rører seg i bomiljøet i stedet for bare å haste forbi.

Plassering av innendørs fellesarealer kan være en viktig faktor for å lykkes. Ved å plassere de avlåste fellesarealene i umiddelbar tilknytning til uformelle møtesteder som vestibyler og utendørs sittegrupper utenfor inngangen, gjør man arealene mer synlige og tilgjengelige. Det blir også lettere å holde en viss sosial kontroll. I alle de tre pilotene er de avlåste fellesarealene plassert i samme etasje som inngangspartiet, men kvaliteten på de uformelle møteplassene og integrasjonen mellom uformelle og formelle(avlåste) innendørs fellesarealer har allikevel rom for forbedring.

Konklusjon

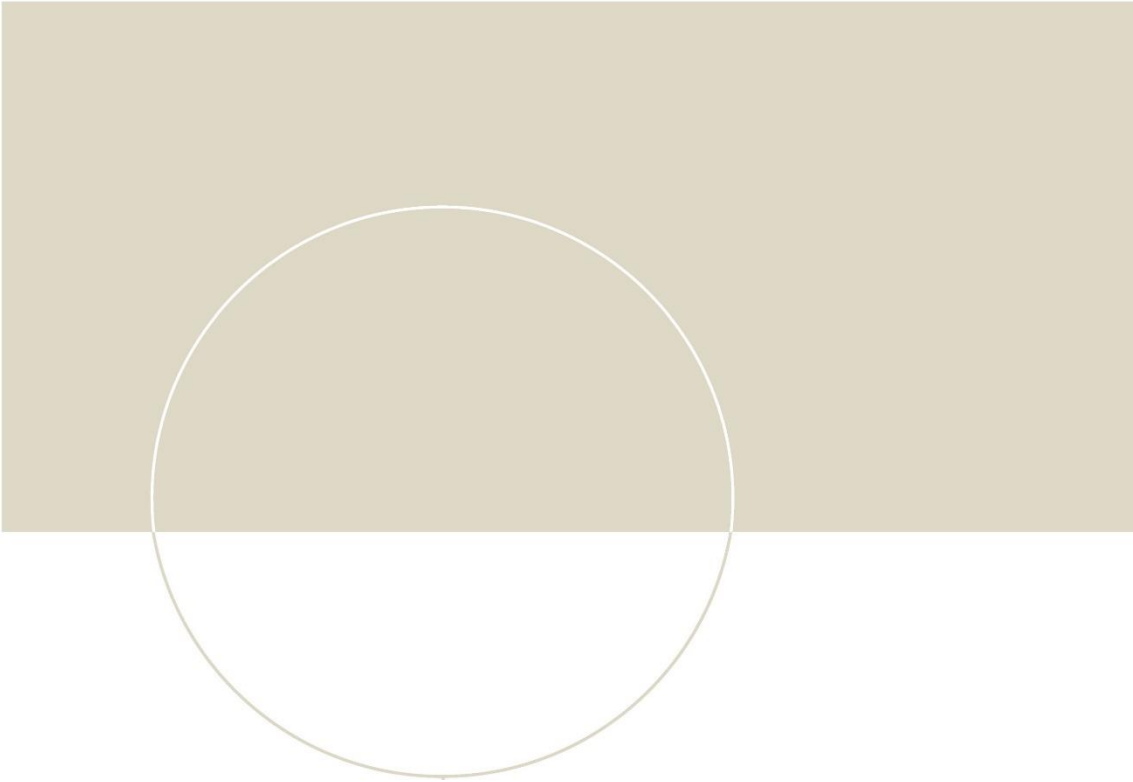
Studien av de tre ulike pilotene gjennom prosjektet «Medvirkning og fellesarealer i utleieboliger» har vist at beboermedvirkning i utleieboliger kan ha stor positiv gevinst for bomiljøet om valgt medvirkningsnivå er realistisk i forhold til beboergruppens kapasitet, ønsker og behov, og utleier er innstilt på å bidra med tilstrekkelig støtte til prosessen. For at medvirkningsarbeidet skal lykkes er det visse faktorer som synes å ha stor betydning.

- Beboermedvirkningens formål bør fastsettes ved oppstart. Er målet utelukkende å oppnå bedre bomiljø med større grad av trygghet, trivsel og tilhørighet, eller ønsker utleier også å oppnå en mer selvstendig beboergruppe som tar mer ansvar for nabofelleskap, bygninger og uteområder?
- Medvirkning må være frivillig. Mange beboere i pilotene vi har studert har dårlig helse, og opplevelse av press som de ikke kan leve opp til er ugunstig for dem. Det må være toleranse for at beboere bidrar i ulik grad i medvirkningsarbeidet.
- Beboermedvirkning bør helst presenteres som en premiss for boforholdet allerede ved innflytting. Det må forventes av nye beboere at de ikke skaper hindringer for andre beboere som ønsker å engasjere seg, selv om de personlig foretrekker å begrense sitt eget engasjement.
- Utleier må være forberedt på å spille en tilretteleggerrolle over tid, også utover selve oppstartfasen. Det vil være behov for praktisk tilrettelegging, hjelp til konfliktløsning, og psykisk støtte til sårbare personer som velger å engasjere seg.
- Kvaliteten på innendørs- og utendørs fellesarealer er av vesentlig betydning for utviklingen av både bomiljøet og medvirkningsprosessen. De uformelle møteplassene, gjerne tilknyttet inngangspartier og andre steder hvor mange ferdes, spiller en nøkkelrolle. Mer «formelle» møteplasser som låsbare møtelokaler etc. bør knyttes opp mot de uformelle møteplassene.
- Praktisk medvirkningsarbeid i utendørs- og innendørs fellesarealer kan gi et fint fokus som samler beboere til felles innsats. Fysiske forbedringer gjort i fellesskap kan også fungere som «endringsagenter» i bomiljøet, som vist i eksemplet med ombygging av terrassen i Yrkesskolevegen 20.

Prosjektet har studert tre piloter med ulikt ambisjonsnivå for medvirkning og ulik plassering på Arnsteins medvirkningsstige. Det er vanskelig å gi noe eksakt svar på hvilket nivå som er mest gunstig, men i vår studie er det forhold som peker mot at ambisjoner i de midtre nivåene av medvirkningsstigen synes å være realistisk å oppnå, samtidig som effekten for bomiljøet er god. Medvirkning i øvre del av stigen kan medføre opplevd forpliktelse og krav om innsats som flere beboere ikke kan innfri, noe som kan skape et stressmoment og potensielt dårligere trivsel og bomiljø. De lavere nivåene av medvirkning er på den annen side såpass lite forpliktende at de ikke mobiliserer til engasjement i beboergruppen, og man risikerer at medvirkningsprosessen «tørker ut». God informasjon fra utleier til beboere er en forutsetning for all beboermedvirkning, men ikke tilstrekkelig. Først når det oppstår dialog mellom partene, hvor beboere føler at de blir hørt og tatt med på råd, har vi en reell beboermedvirkning. Dialog er bærebjelken for alle de andre medvirkningstrinnene oppover stigen, og verdien av god dialog i seg selv bør ikke undervurderes.

Referanser

- Arnstein, S. (1969). A ladder of citizen participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35, 216–224. <https://doi.org/10.1080/01944366908977225>
- Barnes, J. A. (1954). Class and committees in a Norwegian island parish. *Human relations*, 7(1), 39-58.
- Brattbakk I, Woll K.M, Aunan S & Aasen L (2019) Utvikling av «Boindeks» for leieboliger. Beboeropplevelse av bolig, bomiljø, kontraktsforhold og utleier. Arbeidsforskningsinstituttet, OsloMet – storbyuniversitetet, 2019. <https://hdl.handle.net/20.500.12199/1306>
- Breimo, J. P., Anvik, C. H., Lo, C. & Olesen, E. (2022). Mot bedre samarbeid? Betraktninger fra studier av norske velferdstjenester. Universitetsforlaget. <https://doi.org/10.18261/9788215045030-2022-08>
- Collins, K. & Ison, R. (2006). Dare we jump off Arnstein’s ladder? Social learning as a new policy paradigm. Proceedings of PATH (Participatory Approaches in Science & Technology) Conference, 4-7 June 2006, Edinburgh. <http://www.macaulay.ac.uk/PATHconference/index.htm...>
- Granovetter M, (1973) “The strength of weak ties”. *American journal of sociology* 78.6 (1973): 1360-1380. <https://doi.org/10.1086/225469>
- Hurlbert, M., & Gupta, J. (2015). The split ladder of participation: A diagnostic, strategic, and evaluation tool to assess when participation is necessary. *Environmental Science & Policy*, 50, 100–113. <https://doi.org/10.1016/j.envsci.2015.01.011>.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020). Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024). <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf>
- Medby P., Astrup K. (2011) Langtidsleietakere i det norske boligmarkedet – En empirisk analyse basert på Levekårsundersøkelsen 2007, NIBR - rapport 2011:27. <https://hdl.handle.net/20.500.12199/5558>
- Narvestad R.A, Støa E, Nielsen B.F. (2022) På vei mot en sosialt bærekraftig tredje boligsektor: Medvirkning og sosial miks i to pilotprosjekter i Boligstiftelsen i Trondheim (Towards a socially sustainable third housing sector: Participation and social mix in two pilot projects in the Housing Foundation in Trondheim, Norway) *Tidsskrift for Boligforskning*. Universitetsforlaget. Årgang 5, nr. 1-2022, s. 3–18 ISSN online: 2535-5988. <https://doi.org/10.18261/tfb.5.1.2>
- Narvestad R.A, Nielsen B.F, & Forshaug A.K (2021) Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse. Fakultet for arkitektur og design, Institutt for arkitektur og planlegging. NTNU Rapport ISBN 978-82-7551-235-0. <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnuxmlui/bitstream/handle/11250/2824127/Rapport+Sosialt+b%C3%A6rekraftige+boliger+i+Boligstiftelsens+bygningmasse+.pdf?sequence=1>
- Narvestad, R. & Støa, E (2019): “Svartlamoen as a model for social sustainable urban neighborhoods with non-profit rental housing” Paper ved ENHR 2019 International Conference i Athen, 28.08.19
- Pedersen O. (2022) Boligmerket - konseptbeskrivelse av en merkeordning for boliger på leiemarkedet. Nedenfra ideelt AS, Leieboerforeningen, Norsk eiendom. https://assets-global.website-files.com/6284e7575a119269975cab85/62a992fb5bd2232ffcea4cd9_Boligmerket_rapport_ferdigWEB-single-page.pdf
- Sager, T. (2018). Planning by intentional communities: An understudied form of activist planning. *Planning Theory*, 17(4), 449–471. <https://doi.org/10.1177/1473095217723381>
- Trondheim kommune (2021): Valg av nye områder for områdesatsing i Trondheim. sak PS 0109/21. Saksfremlegg - arkivsak 21/8279
- Tritter, J. Q., & McCallum, A. (2006). The snakes and ladders of user involvement: moving beyond Arnstein. *Health Policy*, 76, 156–168. <https://doi.org/10.1016/j.healthpol.2005.05.008>



ISBN 978-82-7551-251-0