



0 Generelt

01 Innhold

Dette bladet gir råd og veiledning om hvordan fornyelsesarbeid i bomiljø kan organiseres og gjennomføres. En felles innsats for å bedre bomiljøet kan dreie seg både om store og omfattende endrings- eller utviklingsarbeider og mindre forbedringer som istandsetting av en lekeplass. I begge tilfeller vil det være mange hensyn å ta for at arbeidet skal bli vellykket. Hvert enkelt bomiljø har ulike kvaliteter og ulike problemer. Innholdet i bladet må derfor tilpasses og vurderes i forhold til omfang og størrelse på arbeidet i hvert enkelt bomiljø.

02 Målgruppe

Bladet retter seg til grupper som vil gjøre noe for å bedre et bomiljø; dvs. enkeltpersoner, styrer i velforeninger, i borettslag, beboerforeninger, ansatte i kommuner og boligbyggelag.

03 Erfaringer fra fornyelsesarbeid

Både på 1980- og 1990-tallet var det en rekke statlige forsøksordninger som hadde som mål å styrke og utvikle bo- og nærmiljøer. Selv om rammebetingelsene var forskjellig, har tilnærmingen til problemstillingene vært basert på metoder som er beskrevet i dette bladet. I bladet gis et eksempel fra fornyelsesarbeid i to prosjekter. Det ene er et prosjekt i et helt boligområde, det andre er et prosjekt i et mindre borettslag.

04 Henvisninger

Byggforvaltning:

620.012 Forbedring av uteområder i bygårder og blokkbebyggelse

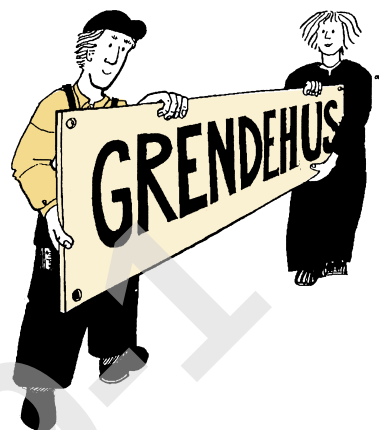
622.017 Utbedring og ombygging i boligselskaper

1 Begreper

11 Bomiljø

Bomiljø kan forstås som omgivelser knyttet til bolig, og omfatter både materielle og sosiale forhold. Materielle forhold er både menneskeskapte og naturlige omgivelser, slik som bygninger, lekeplasser, veier, friarealer og naturområder. De materielle omgivelsene setter grenser og åpner for muligheter, og de kan være rammer for sosialt fellesskap og sosial konflikt.

Sosiale forhold viser til mellommenneskelige relasjoner som gruppedannelser, sosiale nettverk og kulturelle forhold. Beboernes forventninger til bomiljøet, deres



handlinger, regler, normer, organisasjoner og omgangsformer er med på å forme omgivelsene og bomiljøet.

12 Godt og dårlig bomiljø

I hvilken grad et bomiljø kan karakteriseres som godt eller dårlig, vil avhenge av preferanser og forventninger til bomiljø hos den enkelte beboeren. Her vil det være variasjoner, og det kan derfor ikke gis én definisjon på hva som kjennetegner et godt bomiljø. For enkelte vil boligområdet bare være et sted å bo. Et bomiljø vil ofte være en del av folks identitet og selvbylde. Å bo i et område med dårlig rykte oppleves derfor av mange som belastende. Erfaringer fra bomiljøarbeid viser f.eks. at beboere i vanskeligstilte områder kan være så beskjemmet over sitt bomiljø at de ikke vil oppgi riktig adresse når de tar drosje. De kjører for langt og går deretter til fots tilbake til boligområdet.

Selv om det ikke kan gis en definisjon av egenskaper ved et godt eller dårlig bomiljø, fins det likevel kunnskap om fysisk utforming for tilrettelegging av bestemte kvaliteter. Det foreligger f.eks. mye kunnskap om tilrettelegging for barns lek og sosialt samvær mellom naboer, se Byggforvaltning 620.012.

13 Bomiljø i endring

Et viktig trekk ved et bomiljø er at det hele tiden vil være i endring både fysisk og sosialt. Kritiske faser er når barn blir ungdommer og når voksne blir eldre eller uføre. Generelt bør derfor et godt bomiljø både ha kvaliteter som tilfredsstiller barn og ungdoms behov for lek og utfordringer, og eldre og uføres behov for tilgjengelighet. Vel så viktig er imidlertid at beboerne i et boligområde er i stand til å møte endringer med egne strategier og tiltak slik at de kan utvikle bomiljøet i tråd med egne preferanser. I denne forbindelsen er det viktig med formelle organisasjoner i bomiljøet som velforeninger, borettslagsstyrer e.l. Videre er det en erfaring at bomiljø-

organisasjoner som fungerer godt, forutsetter en viss grad av nabokontakt. Løsere bekjentskapspregede relasjoner mellom naboer er viktig for å kunne lykkes med formidling av normer og sedvaner, og foreta korreksjon og tilpasning til ønsker og behov for bomiljøet [721].

14 Fornyelsesarbeid i bomiljø

Fornyelsesarbeid i bomiljø er i denne sammenhengen en tilnærming basert på at noen erkjenner at et bomiljø står overfor en utvikling som betraktes som uheldig eller uønsket. Hærverk, opplevelse av utrygghet, stadig skifte av beboere, stor slitasje og dårlig vedlikehold av bygninger o.l. er eksempler på sammensatte og kompliserte problemer som det ikke fins enkle løsninger på. Å snu en negativ utvikling som dette, krever at det utvikles ny praksis og nye handlingsmønstre for å løse problemer i bomiljøet. Fornyelsesarbeid i bomiljø har derfor to siktemål. Det ene er å løse konkrete problemer. Det andre er å styrke lokale aktørers evne til å løse framtidige utfordringer.

2 Organisering av fornyelsesarbeidet

21 Generelt

Fornyelsesarbeid i bomiljø har ofte karakter av utprøving. Det er utprøving av samhandlingsformer og nye måter å innrette seg på. I slike situasjoner er prosjektorganisering en egnet organisasjonsform. Å organisere en aktivitet som et prosjekt, vil bl.a. si at den er kjennetegnet ved:

- avgrensing i tid
- klar ansvarsfordeling
- egne mål

22 Avgrensing i tid

Prosjektet har en start- og sluttdato. Tidsrammen for prosjektet kan endres underveis, men ikke utsettes på ubestemt tid. Vanligvis strekker et bomiljøprosjekt seg over en periode på tre til fem år. Når prosjektperioden er over, skal tiltak og ordninger videreføres, utvikles og drives som en del av det ordinære arbeidet i bo- eller nærmiljøet.

23 Klar ansvarsfordeling

231 *Generelt.* I et omfattende fornyelsesarbeid bør det være en klar arbeidsfordeling mellom deltakerne. Det må være klart for alle hvem som har ansvaret for ulike oppgaver og hva oppgavene innebærer.

232 *Tid og interesse for oppgaven er viktige kriterier.* I mange tilfeller vil styret i borettslaget, sameiet eller velforeningen ta hovedansvaret for å lede prosjektet. Men fornyelsesarbeid i bomiljø kan være både tids- og arbeidskrevende. Derfor bør de ansvarlige for arbeidet ikke ha for mange andre verv. Tid og interesse for oppgavene er viktige kriterier for å delta. Ofte er det derfor lokale ildsjeler utenfor styret som er ansvarlige for fornyelsesarbeidet. Det bør imidlertid være nær kontakt og erfaringsutveksling mellom styret i borettslaget/sameiet/velforeningen og de ansvarlige for prosjektet.

24 Egne mål

Et prosjekt skal ha mål som deltakerne i prosjektet er enige om. Felles mål hjelper de involverte til å vite hva de skal gjøre og hva som forventes som resultat.

3 Hovedtrinn i fornyelsesarbeidet

31 Generelt

Fornyelsesarbeid i bomiljø kan deles inn i ulike hovedtrinn. I grove trekk består disse av fem punkter. Først må problemene avklares og analyseres. Deretter formuleres mål som konkretiseres i handlingsplaner og tiltak. Partene må også avklare hvem som vil bli berørt, og hvordan disse kan involveres i arbeidet. Neste trinn er utprøving av ny praksis. Prøving og feiling er en viktig del av fornyelsesarbeidet. Arbeidet må derfor evalueres underveis. Dersom ny praksis gir forventede resultater, kan de konsolideres og gå inn i ordinær drift.

32 Generativ planlegging

I bomiljøarbeid kreves en form for generativ planlegging. Det vil si at planleggingen fylles med innhold etter hvert som prosjektet utvikler seg. Hovedtrinnene i fornyelsesarbeidet følger nødvendigvis ikke etter hverandre i en ordnet sekvens. Ved hvert trinn i fornyelsesprosessen bør det stilles spørsmål ved de målsettingene en for tiden arbeider etter. Kunnskap og erfaring erverves underveis i arbeidet. Dette kan gi nye perspektiver som gjør det nødvendig å reformulere problem og mål for fornyelsesarbeidet.

33 Problemavklaring

331 *Analyse av problemet.* Det første trinnet i fornyelsesarbeidet er å klarlegge behovet for fornyelse. Beboere har ulike preferanser og behov. Et hvert endringsarbeid må derfor bygge på at de som bor i området, selv ser behov for forandring eller fornyelse.

332 *Flere problemer.* Ofte er det flere oppfatninger av problemet, og flere problemer kan eksistere side om side. Det kan f.eks. være grupper som oppfatter søppel og fysisk forfall som det største problemet, og som derfor ser fysisk rehabilitering som den viktigste oppgaven. Andre kan legge større vekt på sosiale sider ved miljøet som at beboerne stadig skifter og mangel på kontakt mellom dem. Problemene må ofte betraktes som sider av samme sak. Det må derfor jobbes med flere problemstillinger samtidig. En erfaring er at det i boligområder med tunge fysiske utfordringer er liten eller ingen interesse blant beboerne til å investere tid og penger i fysisk opprustning. I slike miljøer er det viktig å synliggjøre muligheter og ressurser i bomiljøet. Ofte vil dette være å sette i verk sosiale tiltak som kan fungere som eksempler på at noen bryr seg, at det er mulig å få til noe, at det er ressurser å hente i bomiljøet og hos samarbeidende aktører osv.

333 *Eksterne aktører.* Fornyelsesarbeid i bomiljø kan være initiert av eksterne aktører som f.eks. kommune eller boligbyggelag. Da er det viktig å være klar over at utfordringene i et område kan fortone seg ulikt ut fra

ulike ståsteder. Eksterne aktører må derfor avklare om det er behov for endring og utvikling sammen med beboerne. Det er f.eks. ikke tilstrekkelig med statistiske data om levekår for beboerne i området. Direkte kontakt med beboerne og deres vurdering av miljøet, dets svakheter og styrke, er avgjørende for et vellykket fornyelsesarbeid.

34 Definerings av mål og handlingsplaner

341 *Mål er viktig* for å gi en felles forståelse av hva prosjektet skal få til og for å få oppslutning om oppgavene. Få ønsker å delta hvis de ikke skjønner hvorfor de skal delta. Klare og konkrete mål er avgjørende for mulighetene til å styre arbeidet i ønsket retning og vurdere om en oppnår det en ønsker. Spørsmål om mål og hvorfor prosjektet er kommet i gang vil alltid dukke opp. Hvis dette ikke er godt diskutert, kan mange bli usikre på hvorfor de gjør det de gjør. Dersom det er usikkerhet, tapes fort interessen for arbeidet.

342 *Fra generelle til konkrete mål og handlingsplaner.* I en tidlig fase er målene ofte generelle, og det er en mindre gruppe som står bak dem. Etter hvert bør det utvikles mer konkrete mål som kan bidra til å styre handlingen og danne utgangspunkt for evaluering. I konkretisering av målene er det imidlertid viktig at flere deltar, og at det er oppslutning om dem.

343 «*Hvorfor- og hvordan-spørsmål*» kan være en metode for å avklare mål og handlingsplaner. Metoden gir en grundigere forståelse for det enkelte målet («*hvorfor-spørsmål*») og hva en skal gjøre for å nå det («*hvordan*»). Med utgangspunkt i et mål som «bedre trivsel i Solskrenten» kan en stille spørsmålet:

– «*Hvorfor skal vi ha bedre trivsel i Solskrenten?*». Svaret på spørsmålet kan være: «Mange opplever utrygghet i bomiljøet i dag.»

Deretter kan en gå videre og spørre:

– «*Hvorfor opplever mange utrygghet i bomiljøet?*» Svaret på dette spørsmålet kan være: «Mange er utrygge fordi bomiljøet er nedslitt og forfallent.»

Neste spørsmål:

– «*Hvorfor er bomiljøet nedslitt og forfallent?*» Svar: «Vi mangler en beboerorganisasjon».

På samme måte kan en gå fram for å konkretisere målene ved å spørre «*hvordan-spørsmål*».

– «*Hvordan skal vi gå fram for å få bedre trivsel i Solskrenten?*» Svaret kan være: «Vi trenger en beboerforening».

– «*Hvordan skal vi få en beboerforening?*» «Vi må ha et møte med noen beboere» osv.

På «*hvorfor-spørsmålene*» kan en også velge å ta utgangspunkt i enkelte av svarene fra «*hvordan-spørsmålene*», f.eks. ved å gå direkte på spørsmålet om «*Hvordan få til en beboerorganisasjon?*».

Både når det stilles «*hvorfor- og hvordan-spørsmål*» kan en få flere parallelle svar. Hensikten med denne øvelsen er å få en grundigere forståelse for oppgaven. Ved å stille «*hvorfor-spørsmål*» flere ganger kan en unngå å gripe fatt i løsninger før en har en gjennomdrøftet innsikt i problemet en forsøker å løse.

344 «*Tre år fram*». Konkretisering av målene og å få fram langsiktig tenking kan gjennomføres på følgende måte:

- Utgangspunktet er generelle mål for arbeidet.

- Deltakerne får i oppgave å tenke seg arbeidet tre år fram i tid. Oppgaven kan lyde: «Tenk tre år fram. Prosjektet er avsluttet og oppsummert som svært vellykket. Hva har da skjedd?»

- Svarene noteres på egne ark.

- Deretter høster lederen svarene inn og noterer dem på flipp-over-ark. Det er viktig at de ikke blir diskutert eller sensurert.

- Dersom det er mange ulike svar, åpnes det nå for diskusjon av en prioritering for å konkretisere målene/svarene ytterligere. Det kan stilles spørsmål av typen: «Hvis skal skje, hva må vi da gjøre?»

35 Avklare samarbeidsparter og ressurser

351 *Samarbeidsparter.* Mange kan bli berørt av utvikling og fornyelse i et boligområde, og det er viktig at de trekkes inn i en tidlig fase. For å få til varige endringer må berørte parter ofte endre måter å jobbe på eller samhandle med andre på. Ved å få dem med i en tidlig fase kan de lære av erfaringene og underveis tilpasse arbeidsformer til endringene i prosjektet. For å finne fram til hvem som er viktige samarbeidsparter, kan en stille følgende spørsmål:

- Hvem har interesse av at utfordringene i området løses?

- Hvem skal ha endret måte å jobbe på når prosjektet er avsluttet?

Grupper som kan ha interesse av et fornyelsesarbeid i bomiljø, er beboere i nabolaget, styret i velforening, sameier og borettslag, boligbyggelaget, lokale lag- og organisasjoner, kommunen osv.

352 *Ressurser.* Et vellykket fornyelsesarbeid avhenger av at en finner fram til hva ulike grupper kan bidra med. Det kan være kunnskap om eget bomiljø, profesjonell kunnskap/fagkunnskap, tid og interesse for oppgavene, lokaler og treffsteder for møter og sammenkomster, diverse kontorutstyr og annet teknisk utstyr som er nyttig på møter og samlinger og finansiering av større oppgaver.

36 Utprøving av ny praksis

361 *Et variert tilbud.* Det kan være lurt å iverksette et spekter av tiltak som representerer tilbud eller forbedring for ulike grupper. Ofte kan enkelttilbud også ha mangesidige virkninger. For eksempel vil en miljøpatrulje for barn og ungdom (se pkt. 52 og 623) kunne redusere søppel og hærverk, være et sosialt tilbud for barn og ungdom og bidra til å øke eldre menneskers tillit til sine yngre naboer. Eldretreff gjør at eldre kommer sammen og kan utveksle erfaringer, noe som igjen kan medvirke til å gi dem tiltro til at fornyelsesarbeidet også vil forbedre deres situasjon i bomiljøet. Beboeravis kan hjelpe til å spre informasjon om det som skjer i fornyelsesarbeidet, om beboere eller beboergruppers tradisjoner, liv osv.

362 *Fra enkle til mer avanserte oppgaver.* Fornyelsesarbeid i bomiljø kan betraktes som en læringsprosess der deltakerne gjennom felles erfaringer lærer nye samarbeidsformer, får synliggjort ressurser og utviklet et nettverk av samarbeidende aktører. En slik prosess tar tid. Det er derfor lurt å starte med enkle tiltak som raskt gir synlige resultater. Miljøpatruljer, treffkvelder, beplant-

ning osv. er eksempler på enkle og relativt lite ressurskrevende tiltak som når en stor gruppe og bidrar raskt til en generell forbedring av bomiljøet. Etter hvert som deltakerne får erfaring, kan større og mer ressurskrevende oppgaver settes i verk.

37 Evaluering

Fordi læring av erfaringer er en viktig del av fornyelsesarbeidet, må det legges til rette for evaluering av det arbeidet som iverksettes. Vurdering av arbeidet kan skje ved at deltakerne samles og blir bedt om å tenke igjennom:

- Hva har vi fått til og hvorfor?
- Hva har vært vanskelig og hvorfor?
- Hva kan vi lære av det vi har fått til/det som har vært vanskelig?

På bakgrunn av det som kommer fram på samlingene, justeres arbeidet i prosjektet.

Regelmessig vurdering gjør det mulig å avgjøre om arbeidet skal fortsette som før eller om det bør foretas justeringer av mål, planer, gjennomføring og ressurser. Ved å vurdere egne erfaringer sammen med andre legges det til rette for læring. For at det skal skje en læring, må erfaringer og synspunkter fra flere grupper komme fram.

38 Konsolidering og forankring av arbeidet

Et fornyelsesarbeid er tidsavgrenset i den forstand at det er en ekstraordinær innsats som skal resultere i nye løsninger, nye metoder og ny praksis for ordinær drift. Avslutningen må derfor planlegges. Det innebærer at det i god tid før arbeidet avsluttes må avklares hvordan tiltak og aktiviteter ønskes videreført i ordinær drift. Sentrale spørsmål er:

- Hva skal legges ned?
- Hva skal fortsette?
- Hvem skal være ansvarlig for videreføring?

Det kan være lurt å arrangere en samling hvor alle som har vært eller kan bli involvert i arbeidet framover, bør delta. På samlingen lages avtaler om hvem som skal gjøre hva, for å få tiltakene over i ordinær drift. Avtalene kan gjerne gjøres skriftlig og sendes til alle som er til stede. Det er viktig at deltakerne på forhånd har fått klar beskjed om hva som skal foregå på møtet. De må være forberedt og ha oversikt over ressurser og muligheter på vegne av sin organisasjon eller gruppe.

4 Medvirkning

41 Hvorfor medvirkning

Skal de som bor i området utvikle nye måter å samhandle på eller nye måter å innrette seg på, må dette baseres på felles erfaringer. I fornyelsesarbeid er det derfor ikke bare av betydning hva som gjøres, men også *hvordan* det gjøres. Medvirkning er viktig for å danne et felles grunnlag og forståelse for endring av samhandlingsmønstre. Fornyelsesarbeid innebærer dessuten omfattende arbeid. Det å dele på oppgavene er også viktig for å unngå at noen få ildsjelder blir utbrent.

42 Ulike grader av medvirkning

Det vil være ulike grader av og ulike former for medvirkning, avhengig av faser og type oppgaver som iverksettes eller gjennomføres. I en startfase vil det ofte være bare noen få av de berørte som engasjerer seg. Ofte er dette ildsjeler med stor entusiasme knyttet til fornyelsesarbeidet. De er viktige for iverksetting og forbedring av fornyelsesarbeidet, som kartlegging av utfordringer og utarbeiding av generelle mål. Etter hvert må det åpnes for bredere medvirkning, både i problemanalyse og måldefinering.

43 Varierte medvirkningsformer

431 *Generelt.* Det er mange former for medvirkning, alt fra passivt å motta informasjon til aktivt å ha innflytelse på og delta i endringer som iverksettes. I bomiljøssammenheng er det viktig at det åpnes for et spekter av muligheter for å få del i fornyelsesarbeidet.

432 *Skriftlig informasjon om fornyelsesarbeidet.* Skriftlige oppslag, brev, lapper i postkassene osv. er vanlige metoder. Det er også nødvendig for å nå bredt ut og spre løpende informasjon. Beboeraviser krever mer arbeid, men kan være nyttig for å spre informasjon om fornyelsesarbeidet, om bomiljøet og beboergrupper generelt. Skriftlig informasjon har sin styrke først og fremst ved at en på kort tid når bredt ut. En svakhet er at skriftlig informasjon først og fremst leses av dem som allerede er informert og engasjert i arbeidet. Skriftlig informasjon må derfor kombineres med andre former for informasjon.

433 *Direkte kontakt.* Direkte kontakt ansikt til ansikt med beboere i ulike grupper er ofte avgjørende for medvirkning. Ved å hilse på folk og presentere seg kan det etableres tillit. Ved direkte kontakt er det dessuten lettere å skreddersy informasjon og argumentasjon om behovet for fornyelsesarbeidet og hvorfor denne personen bør delta. Det gir samtidig anledning til å spørre og få svar på hva andre er opptatt av. Direkte kommunikasjon gjør det mulig å drøfte og nyansere utfordringene i bomiljøet.

434 *Koble praktiske tjenester med kontaktskapende arbeid.* Før en er blitt kjent, kan det være vanskelig å komme i kontakt. Det kan skyldes alminnelig tilbakeholdenhet, men også manglende interesse – og liten tro på bomiljøarbeid. Flere prosjektledere eller initiativtakere har derfor koblet praktiske tjenester med kontaktskapende arbeid. En prosjektleder kan f.eks. oppsøke leiligheter for å skifte batterier til røykvarslere. Besøket åpner for småprat og bekjentskap som også kan gi informasjon om hva beboere i området er opptatt av. Det gir også en sjanse til å informere om mål og intensjoner med bomiljøarbeidet.

435 *Arrangementer og turer.* Å kjenne naboene gjør det enklere å ta opp og løse problemer i fellesskap. Arrangementer og turer er viktige arenaer for uformell prat og gir mulighet til å bli kjent.

436 *Åpenhet for innspill underveis.* Medvirkning innebærer at planlegging av arbeidet må være åpent for innspill underveis. Mål og framdriftsplaner er viktige i fornyelsesarbeid. Medvirkning må samtidig ikke utelukkes på grunn av detaljplanlegging. Særlig i en startfase må man konsentrere seg om hvilke problemer man skal løse, hvordan det skal gås fram og at det er åpent for innspill om dette (jf. pkt 32).

- 437 *Resignasjonen brytes.* Ofte vil en møte motstand mot fornyelsesarbeidet og mot å delta. Dette kan dels være begrundet i tidligere dårlige erfaringer med små muligheter for å bli hørt og tatt på alvor. Det kan også være et uttrykk for manglende tillit til at den typen endringer det er snakk om, har noe for seg. Det bør vises at det nytter å gjøre noe. Sats derfor gjerne på oppgaver som lett lar seg gjennomføre, som gir raske synlige resultater, og en må informere løpende om nye ting som en får til.
- 438 *Folks tidspress tas på alvor.* En bør ikke forvente at alle har lyst og tid til å delta. Det er bedre å legge opp til at folk med liten tid kan delta i avgrensede oppgaver.
- 439 *Gi ros.* Gi oppmuntring og støtte til dem som deltar. Det er særlig viktig at ansvarlig for fornyelsesarbeidet ser arbeidet som resultat av felles innsats og synliggjør dette så ofte som mulig.

44 Møter og seminarer

I alt bomiljøarbeid er møter og seminarer sentrale. De er grunnlag for samarbeid beboere imellom og for å planlegge og gjennomføre oppgaver. De er arenaer for strukturerte samtaler og formelle beslutninger. Her kan det ikke forventes at alle skal delta. Deltakerne på møter og seminarer er ofte de som er pådrivere eller aktivister i bomiljøet. Det er likevel viktig at en hele tiden prøver å få med så mange som mulig, slik at arbeidet ikke blir assosiert med en «klikk».

Møtene skal fungere som inspirasjon til deltakelse og engasjement og må derfor kombinere målrettethet med hygge. Møtene bør være kjennetegnet av at de har en klar hensikt og dagsorden, at alle deltakerne får komme fram med synspunkter og blir hørt. Samtidig bør det være rom for nye innspill, høyttanking, humor og uformell prat. La flest mulig komme til orde, men uten at det blir ørkesløse diskusjoner. Planlegging av arbeidet må ha retning og konsistens.

45 Ulike møterformer

- 451 *Generelt.* Det er mange måter å organisere et møte på. Ofte kan det være fruktbart å benytte ulike møtetek-

nikker for å trekke folk med i kartlegginger, idédugnader, analyser og evalueringer.

- 452 *Sonderingsmøter.* Sonderingsmøter kan benyttes for å vurdere om det er grunnlag for å sette i gang et utviklingsarbeid. Denne møteformen er også egnet til å kartlegge problemer og hvem som bør delta i fornyelsesarbeidet. Sonderingsmøtet kan legges opp slik:

- De viktigste beboergruppene inviteres. Invitasjonen bør være åpen og søkende slik at møtets sonderende karakter kommer klart fram.
- Fornyelsesarbeidet skisseres. Det legges opp til runder der alle får komme fram med sine synspunkter og vurderinger av om det er utfordringer/problemer i bomiljøet som bør tas opp.
- Dersom deltakerne ser behov for fornyelsesarbeid, må ressurser, konkrete ønsker og behov avklares. Alle deltakerne må komme til orde.
- Prosjektleder legger fram sin tilnærming og arbeidsform.
- Avtaler om neste skritt vil ofte ha karakter av et nytt møte etter at partene har tenkt seg om.

- 453 *Søkekonferanse.* Søkekonferanse kan være nyttig når en mangler detaljert oversikt over situasjonen, konkrete ideer til hvordan en skal ta fatt på forbedringsarbeidet og hvem som skal bidra. Det er en metode for å trekke med ulike grupper som kan ha interesse av å endre situasjonen i bomiljøet. Konferansen kan legges opp slik:

- Initiativtakerne holder en kort innledning hvor bakgrunn for fornyelsesarbeidet presenteres.
- De frammøtte blir fordelt i like grupper, f.eks. grupper med eldre, unge, kommuneansatte osv. Gruppene blir bedt om å avklare hva de ser som problemer for gruppen, som de kan gjøre noe med.
- Resultatet fra gruppearbeidet gjennomgås i fellesskap. Møteledelsen sorterer problemene og lager et forslag til tre – fem problemområder det er viktig å finne løsninger på.
- Deretter blir deltakerne bedt om å komme med forslag til løsninger på problemene og hvilke ressurser

Fig. 44
Møte i det fri



en har for å løse dem. Det dannes en gruppe for hvert problemområde.

Deltakerne velger selv hvilke problemer de vil løse. Forslag til løsninger presenteres og drøftes i fellesskap. Det bør settes ned arbeidsgrupper for de forslagene det skal jobbes videre med.

- Før møtet avsluttes bør det informeres om hvordan arbeidet skal videreføres. Ofte vil det innebære avtale om et nytt møte med deltakere fra arbeidsgruppene. Søkekonferanse er en tidkrevende møteform. Det må settes av seks til åtte timer. Møtet krever også tid til forberedelser for å sikre at nøkkelaktører i miljøet møter fram. Videre forutsetter det at fornyelsesarbeidet har en ledelse som kan følge opp ideene fra møtet.

5 Stiftelsen Holmlia Nærmiljø

51 Bakgrunn

Holmlia er et boligområde i Bydel 9, Søndre Nordstrand i Oslo, hvor innflytting startet på begynnelsen av 1980-tallet. Området består av 4 500 leiligheter og ca. 12 000 beboere. I planprosessen ble det lagt vekt på å unngå mange av de problemene som fant sted i tidligere bygde drabantbyer. Helt fra starten hadde området både skoler, senter med ulike typer forretninger og felleslokaler. Gang- og sykkelstier var godt utbygd. Holmlia vaktmestersentral (HVS) var opptatt av beboernes sikkerhet og trygghet og mente at det fortsatt var mye ugjørt på dette feltet. I 1988 engasjerte de derfor et vaktelskap for å bidra til trygghet i området. HVS var fornøyd med vektertjenesten, men vurderte den likevel ikke som tilstrekkelig for å fremme trygghet og trivsel i området.

52 Holmlia nærmiljøprosjekt

I 1991 tok HVS initiativ til et nærmiljøprosjekt i området. De ønsket å videreutvikle det trygghetsskapende arbeidet gjennom utvikling og styrking av nærmiljøet. Det ble lagt vekt på å legge til rette for et mer variert tilbud i området og styrke samarbeidet med kommunale etater og andre sentrale aktører. Etter en søkekonferanse (se pkt. 453) med representanter fra borettslag, sameier og bydelsadministrasjonen ble fem satsingsområder prioritert:

- kontaktskapende arbeid (generasjoner og kulturer)
- miljø(vern)kampanje
- lokalavis på Holmlia
- markedsføring av Holmlia
- synliggjøring av beboernes behov overfor offentlige instanser

Med bakgrunn i disse satsingsområdene ble det iverksatt et bredt spekter av aktiviteter og tiltak, bl.a. nattevandrere, miljøpatruljer, flerkulturell vennskapsklubb, lokalavis, lekselesetilbud, parselhager osv. Miljøpatruljene på Holmlia var de første i landet og en foregangsmodell for bl.a. miljøpatruljen i Tøyenparken, se pkt. 6. Det er rundt 13 patruljer på Holmlia, rundt 500 barn og unge i alderen fem til 17 år deltar.

53 Noen resultater og erfaringer fra arbeidet

531 *Generelt.* Da nærmiljøarbeidet ble avsluttet som prøveordning, ble det besluttet å videreføre arbeidet gjennom etablering av en stiftelse kalt «Stiftelsen Holmlia nærmiljø». Stiftelsen er finansiert med midler fra 17 borettslag og to sameier i området (50 kr pr. år, pr. leilighet – kr 155 000 pr. år) og Bydel 9 Søndre Nordstrand (kr 250 000 pr. år). Tidligere prosjektleder er ansatt på heltid som daglig leder i stiftelsen. I tillegg til et styre er det opprettet en referansegruppe for stiftelsen. Hensikten med referansegruppen er å sikre kontakt med borettslagene. Referansegruppen består av representanter fra borettslagene, politiposten i området, bydelsforvaltningen, senterforeningen og vaktelskapet. Disse blir bl.a. invitert til årlige bomiljøseminarer som stiftelsen arrangerer.

532 *Bydelspark.* Etter hvert som stiftelsen fikk erfaring med nærmiljøarbeid, påtok de seg større oppgaver. I samarbeid med HVS har stiftelsen vært en viktig pådriver og koordinator for bygging av en bydelspark med rekreasjonsmuligheter for beboerne. Holmlia hadde mange «glemte» kommunale områder som til dels var forbundet med utrygghet. Det framkom etter hvert ønske om å danne en bydelspark i ett av disse områdene. Stiftelsen koordinerte arbeidet med å utarbeide parken. Total kostnad for parken var ca. 10 mill. kroner. Parken ble finansiert gjennom midler fra OBOS, borettslag, boligsameier i området, fondsmidler, spillemidler og bevilgninger fra kommunen. I tillegg er det nedlagt et høyt antall dugnadstimer fra beboerne i området.

533 *Stiftelsen som et koordinerende og initierende organ.* Stiftelsen Holmlia Nærmiljøes viktigste oppgaver er imidlertid å være et koordinerende og initierende organ i nærmiljøet med kontakt både med befolkningen i området og offentlige institusjoner og kontorer. Daglig leder har kontakt både med borettslagene og bydelsadministrasjonen. I tillegg har hun et bredt nettverk av kontakter i ulike miljøer og institusjoner. Hun bistår beboerne i å takle konflikter eller vanskelige situasjoner, hun formidler informasjon fra bydelen og bistår ved iverksetting av planer og tiltak. Når f.eks. lokal Agenda 21 skal iverksettes i bydelen, blir stiftelsen med sitt brede kontaktnett til beboerne en viktig samarbeidspart for bydelen. Lederen for stiftelsen representerer området i en rekke fora og utvalg, og hun er den personen i området alle kan kontakte. Enten hjelper hun enkeltbeboere selv eller hun henviser dem til riktig instans.

534 *Arena- og nettverksbygging.* De ulike tiltakene som er iverksatt gjennom nærmiljøprosjektet og Stiftelsen Holmlia Nærmiljø, har vært viktige for å gi de ulike gruppene et tilbud eller løse et konkret problem. Like viktig er at de har vært arenaer for uformell kontakt og styrking av det sosiale nettverket blant beboerne i området.

535 *Barn og unge som pådrivere.* Erfaringer med miljøpatruljene viser hvordan barn og unge kan være pådrivere i et fornyelsesarbeid. Miljøpatruljene har bidratt til å løse et søppelproblem i områdene. Samtidig har de bidratt til holdningsendring hos voksne når det gjelder forsøpling/ivaretagelse av området, og de har vært formidlere av kontakt og tillit mellom ulike kulturer og aldersgrupper. Barna, både norske og innvandrere, har «lært opp» sine foreldre til ikke å kaste søppel på gata.

6 Tøyenparken borettslag

61 Bakgrunn

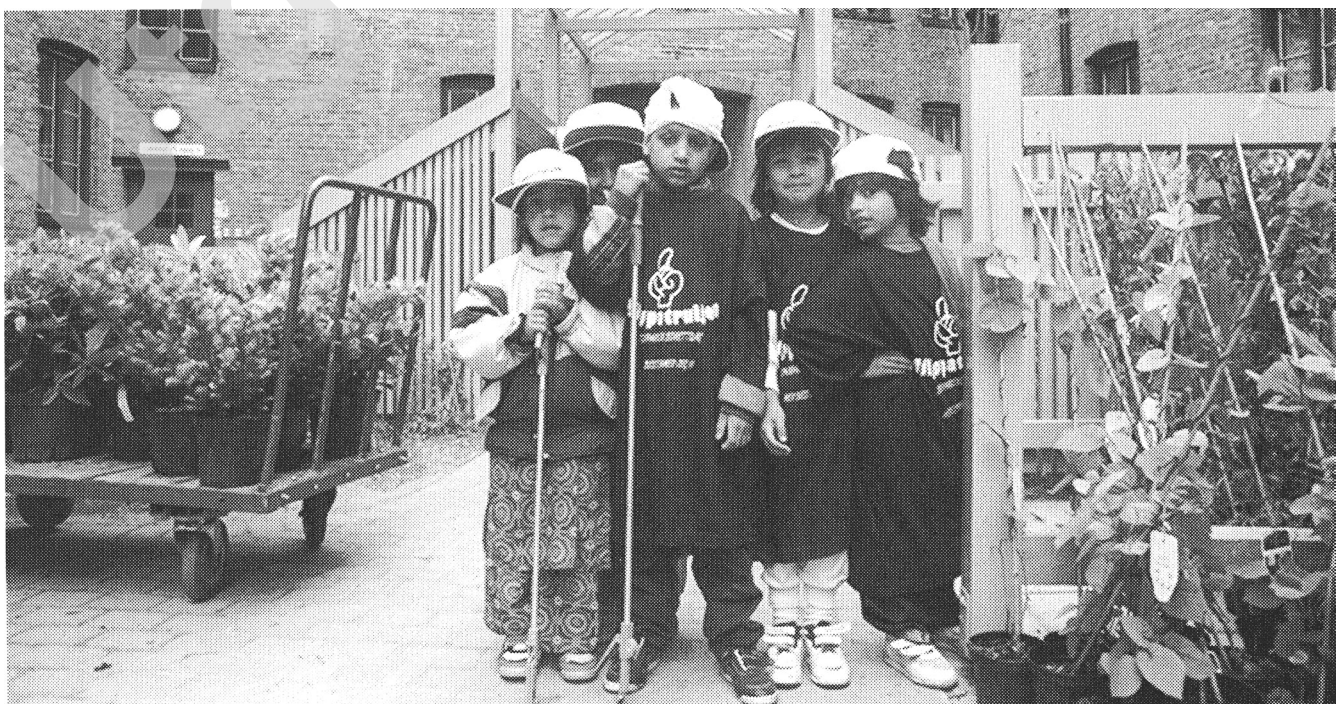
- 611 *Fra leie til eie.* Tøyenparken borettslag ligger i Bydel 5, Grünerløkka/Sofienberg i Oslo. Opprinnelig var det en leiegård, bygd i slutten av forrige århundre. Gården ble rehabilitert av SIFBO (Selskapet for innvandrer- og flyktningeboliger) i begynnelsen av 80-årene og omdannet til borettslag. Overgangen fra gårdeier til borettslag innebar en viktig ansvarsendring for beboerne. Det var få beboere med erfaring fra drift og vedlikehold av en gård. For å lette overgangen til eget eie og ansvar tok SIFBO initiativ til et bomiljøprosjekt som også inkluderte omkringliggende gårder. Prosjektet hadde opplæring i drift av borettslag som hovedmål, men det viste seg at det var vanskelig å motivere til deltakelse om dette temaet. I stedet ble det satset på et nærmiljøprosjekt med tiltak for grupper i hele nabolaget. Det var bl.a. strikkeverksted for innvandrerkvinner, kafé og fellesfester i gatetunet.
- 612 *Omfattende problemer.* Utfordringen for Tøyenparken borettslag ble imidlertid ikke fanget opp gjennom dette prosjektet. Midt på 1990-tallet var problemene i borettslaget blitt stadig mer synlige og påtrengende. Styret i borettslaget opplevde en likegyldighet i forhold til eget bomiljø blant beboerne. De langsiktige effektene av manglende interesse for eget bomiljø bekymret dem. I tillegg var det salg av narkotika i nabolaget, ulovlig framleie i borettslaget, høy framleieprosent, gjennomtrekk av beboere, dårlig fysisk standard på gården osv. Det var også liten kontakt mellom beboerne og stadig tvister og uoverensstemmelser. Forholdet mellom barn og eldre var anspent. Det gjorde ikke forholdet bedre at barna tilhørte etniske minoritetsgrupper og de eldre hadde norsk bakgrunn.

62 Miljøvaktmesterprosjektet

- 621 *Organisering.* På bakgrunn av problemene ble det ansatt en miljøvaktmester med midler fra Husbanken. Miljøvaktmester hadde som hovedansvar å forbedre og styrke det sosiale miljøet. Samtidig ble det lagt vekt på å få til en standardheving av bygningsmassen og bakgården. For å gjennomføre denne oppgaven ansatte styret i borettslaget en driftsleder i full stilling.
- 622 *Fysisk opprustning.* Det var lagt vekt på å få til en fysisk opprustning av bl.a. gårdsrommet, inngangsdører og oppgangene.
- 623 *Miljøpatrulje.* I forkant av oppussing av gården ble det lagt vekt på å engasjere og ansvarliggjøre barn og ungdom i forhold til vedlikehold av gården. Miljøvaktmester hadde lært om miljøpatruljer fra Holmlia, og det ble etablert en miljøpatrulje som hadde i oppgave å plukke søppel, rydde, rengjøre hagemøbler, vanne og plante blomster. Barna fikk hver sin cap og t-skjorte. Arbeidet ble alltid avsluttet med sosialt samvær og hygge. Etter hvert ble det også turer i skog og mark, besøk på museer, kino, teater e.l. Turene ble bestemt i samråd med barna.
- 624 *Tøyenbladet.* Barna i miljøpatruljen lagde også en borettslagsavis. I avisa ble det informert om hva som foregikk i borettslaget, miljøpatruljens arbeid og beboere ble intervjuet.
- 625 *Eldretreff.* Forberedelsene til historieprosjektet, se pkt. 626, medførte et ukentlig treff blant de eldre i borettslaget. I tillegg til utveksling av historier fra gamle dager ble samlingene en møteplass for naboer som har kjent hverandre nesten hele livet, men som i de senere årene har hatt liten kontakt. Etter hvert arrangerte de også felles handleturer og hytteturer.
- 626 *Historieprosjektet.* Tøyenparken borettslag initierte en utstilling i Oslo Bymuseum. Utstillingen ble kalt «Bo i

Fig. 623

Noen av barna i miljøpatruljen i Tøyenparken



lag i går og i dag» og viste gårdens utvikling fra gråbeingård til dagens flerkulturelle bomiljø. Bakgrunnen for historieprosjektet var bl.a. et ønske om å gi beboerne en opplevelse av å ha noe felles uansett om de kom fra Toten eller Punjab. Materialet til utstillingen var basert på opplysninger og historier fra beboerne. Barn og ungdom fra miljøpatruljen var viktige ildsjeler i dette arbeidet. Miljøvaktmesteren ledet arbeidet og fikk etablert et samarbeid med Internasjonalt Kultursenter og Museum (IKM). Oslo bymuseum, Etnografisk museum og Norsk folkemuseum var ansvarlige.

627 *Norskopplæring*. Det ble satt i gang norskopplæring for småbarnmødre og barn i førskolealder i borettslaget. Mange av deltakerne var kvinner. Det var derfor lagt opp til ordninger med barnepass mens undervisningen pågikk.

63 Noen resultater og erfaringer fra arbeidet

631 *Fysiske forbedringer og styrking av sosialt miljø* må gå hånd i hånd. I forkant av gårdsromsforbedringene var styret usikkert på om en satsing på fysiske forbedringer ville gi varige resultater. Hærverk, stor slitasje og gjennomtrekk blant beboerne bidro til at mange ikke ønsket å investere økonomisk i borettslaget. Beslutningen om likevel å investere økonomisk i gården må ses i lys av vektlegging på bred medvirkning i planarbeidet og, ikke minst, det sosiale forbedringsarbeidet som ble startet. Gjennom bl.a. miljøpatruljene fikk beboerne vist at de var interessert og villige til å gjøre en innsats for å bedre miljøet i gården.

632 *Omfattende fysiske forbedringer*. Gjennom fornyelsesarbeidet i borettslaget ble gården rustet opp grundig for rundt 2 mill kroner. Gårdsrommet ble opparbeidet, inngangsdører skiftet ut, oppgangene pusset opp, elektrisk anlegg skiftet ut osv. I første runde var dette finansiert med 80 % tilskudd fra Husbanken og 20 % egenfinansiering.

633 *Redusert framleie og hærverk*. Fornyelsesarbeidet resulterte i redusert framleie og hærverk. Mens det ved prosjektstart var 30 % framleie, var det ved prosjektslutt bare tre leiligheter av 117 som var utleid. Dette kan til dels forstås på bakgrunn av endringer i boligmarkedet, men også i lys av beboernes holdninger til eget bomiljø. Styret forsetter oppussing av gården, uten frykt for hærverk.

634 *Ny status til borettslaget*. Fra styrets side blir det pekt på at fornyelsesarbeidet har bidratt til å gi borettslaget en ny status. Det informeres om prosjektet ved visninger. Styret mener at bomiljøprosjektet er blitt et salgs-

argument. Det er flere som søker seg til et borettslag som satser på bomiljø og naboskap slik Tøyenparken har gjort.

7 Referanser

71 Utarbeidelse

Dette bladet er utarbeidet av Marit Unstad. Saksbehandler har vært Tom Gyran. Redaksjonen ble avsluttet i mai 1999.

72 Litteratur

721 Bakke H. og Bredeveien T. A. (1999): Rapport fra miljøvaktmesterprosjektet i Tøyenparken borettslag 1995 – 1997. Tøyenparken borettslag, Oslo.

722 Nilsen, B. (1997): Presentasjon av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø. Stiftelsen Holmlia Nærmiljø, Oslo.

723 Sæterdal, A. (1990): Forsøksprosessen. Norges byggforskningsinstitutt, Oslo.

724 Westhagen, H. (1991): Prosjektarbeid. Utviklings- og endringskompetanse. Universitetsforlaget, Oslo.

725 Amdam, J. og Amdam, R. (1990): Strategisk og mobiliserende planlegging. Kommuneplanlegging etter dugnadsmetoden. Det norske samlaget, Oslo

726 Andersen, Grude og Haug (1993): Måltrettet prosjektstyring. NKI Forlaget, Bekkestua.

727 Unstad, M. og Christophersen, J.: Bedre planlegging, færre farer. Kriminalitetsforebyggende sjekkliste for planleggere. Det kriminalitetsforebyggende råd, Oslo.

728 Nærmiljø i by. Nærmiljøprosjektene i Haugesund, Haugenstua, Loddefjord, Romsås og Holmlia. Utgitt i samarbeid mellom Kommunal- og arbeidsdepartementet, Sosial- og helsedepartementet, Miljøverndepartementet og Husbanken. Statens forurensningstilsyn, Oslo.

729 Granovetter, M. (1973): The Strength of Weak Ties, i American Journal of Sociology, vol. 78.

730 Bomiljøtjenesten:

– (1996): Lokal mobilisering. Eller kunsten å få med seg andre. Veiledningshefte nr. 2, Byggforsk, Oslo.

– (1996): Fra idé til felles handling – møteteknikker i bomiljø. Veiledningshefte nr. 3, Byggforsk, Oslo.

– (1996): Kommuner, medvirkning og bomiljø – tips til kommuner. Veiledningshefte nr. 4, Byggforsk, Oslo.

– (1998): Stordugnad i bomiljø. Hvordan organisere felles innsats for å bedre bomiljøet? Veiledningshefte nr. 5, Byggforsk, Oslo.