



Til
Etat for utbygging

Fra
Byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester
og mangfold

Intern korrespondanse

Vår referanse: 2023/24131-3
Saksbehandler: Eli Synne Myklebust Eckholm
Dato: 6. februar 2024

D0610 Rød utleieboliger, informasjon, medvirkning og risikovurderinger

I dette dokumentet beskrives hvilke medvirknings- og informasjonsprosesser som er og vil bli gjennomført i forbindelse med planlegging og bygging av seks kommunale utleieboliger på gnr. 94/ bnr. 6 på Rød på Krokeide. I tillegg gis informasjon om referanseprosjekt og en presisering av målgruppen for boligene. Avslutningsvis presenteres foreløpige identifiserte risikoer og vurderinger av hvordan aktuelle beboere vil kunne påvirke nabolag og omgivelser.

At kommunen skal ha utvidete medvirkningsprosesser med nærmiljø, i tillegg til det som kreves av Plan- og bygningsloven, er også kommet som merknad i Boligmeldingen, 24.02.2021 sak 37/21, og et representantforslag i sak 62/21 den 02.06.21.

Bakgrunn

I februar 2017 vedtok et enstemmig bystyre *Handlingsplan for 250 flere kommunale utleieboliger*. 125 av disse boligene etableres med tilvisningsavtaler i samarbeid med private aktører. De resterende 125 boligene skal være i kommunens eie og noen av de skal bygges til de mest sårbare og vanskeligstilte innbyggerne vi har. Noen vil også ha behov for tjenester og oppfølging tilknyttet boforholdet. Det jobbes med tomtesøk, mulighetsstudier, regulering og prosjektering for bygging på flere eiendommer. For øyeblikket bygges det på én tomt og det skal startes bygging på to andre prosjekter i 2024. Videre pågår det arbeid på åtte ulike tomter, hvor det skal etableres kommunale botilbud for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Noen av anleggene vil bygges med personalbaser, andre anlegg vil bygges uten personalbaser. Dette gjelder blant andre utleieboligene som planlegges på Rød. I slike boliger vil beboere utfra individuelle behov kunne motta ulike former for ambulante tjenester.

Ved siste kartlegging av bostedsløse i Bergen, i uke 48 i 2023, var det registrert 428 bostedsløse. Ved utgang av 2023 var det 319 personer på venteliste for kommunal bolig. Av de som er registrert som bostedsløse i Bergen er ca. 70 % enslige.

Valg av lokasjon

Prosessen med å finne, vurdere, planlegge, regulere, prosjektere og til slutt bygge et kommunalt boliganlegg strekker seg over en årrekke. Noen ganger kan det gå 5-7 år fra en eiendom identifiseres, til det står et innflytningsklart bygg på tomten, spesielt der eiendommen må igjennom en reguleringsprosess.

I bystyrets vedtak av 22.02.2017 fremgår følgende;

I arbeidet med å øke antall kommunale utleieboliger er det særdeles viktig å unngå å

etablere boligtiltak i områder som allerede har høy tetthet av kommunale utleieboliger og relativt høye forekomster av negative levekårsindikatorer. Kommunens levekårsrapport fra 2016 vil ligge til grunn for valg av beliggenhet for nye anlegg, og en bør unngå de 10 levekårssonene som har høyest score på rapportens samleindeks.

Bygging av boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet krever særskilt fokus på beliggenhet. Noen av beboergruppene og anleggene som er skissert i boligprogrammet er det behov for å ha skjermet og usentralt. Brukernes behov skal være styrende for valg av beliggenhet. I noen tilfeller vil det være hensiktsmessig å bygge boligene utenfor bykjerne og bydelssentre. Samtidig bør boligene ha en beliggenhet som gir god tilgang til offentlig transport. Livssituasjonen og adferden til beboerne påvirker hva som er egnet beliggenhet og utforming for de ulike anleggene.

Et viktig prinsipp for utvikling av boliganlegg for de fleste grupper av vanskeligstilte husstander er at boligene i størst mulig grad skal stimulere til integrasjon og normalisering. Dette betyr blant annet at de ikke skal ha en institusjonslignende utforming, og ligge i områder og omgivelser som gjør at beboerne kan ta del i samfunnet. Dette betyr blant annet nærhet til offentlig kommunikasjon og/ eller servicetilbud.

Fana bydel har få kommunale utleieboliger og det er tilrådelig å øke antallet. Eiendommen på Rød er vurdert å ha en god beliggenhet for utleieboliger. Den ligger landlig til, samtidig som den er langs busstrasé som leder til bybanetraséen og derigjennom transport til sentrale deler av bydelen og byen.

Kort om planforslaget på Rød

Boliganlegget vil bestå av seks toroms leiligheter i to nybygg på én og to etasjer. Det vil være to leiligheter i ett hus og fire i det andre. Det vil være tre parkeringsplasser (hvorav en HC-parkering), tilknyttet renovasjon og en opparbeidet hage. Boligene vil ligge ved påkobling til Jubileumstien, og adkomsten til stien vil bli flyttet noe slik at man slipper å gå gjennom tunet til utleieboligene for å bruke stien.

Boligene er i hovedsak tiltenkt enehusholdninger, men det er også plass til par i boligene. Kommunen har en stor boligmasse, Ved planlegging av nye boliger brukes erfaringer tilknyttet hva som er hensiktsmessig størrelse og utforming av denne typen boliger. Boligene som planlegges på Rød er både arealeffektive og moderne. Det er godt arkitektonisk utformete bygg som utnytter eiendommen effektivt med hensyn til omgivelser og nabolag. Tekniske krav imøtekommes ved etableringen og boligene skal blant annet være universelt tilgjengelige. På tomten står det i dag to eldre hus i dårlig forfatning. Ulike vurderinger og utredninger knyttet til bevaring eller rivning av husene er redegjort for i planbeskrivelsen. Resultatet konkluderer med at nybygg er den beste løsningen for prosjektet både for fremtidige beboere og drift.

Kontraktsform og målgruppe for boligene

Kontraktsformen til boligene vil være ordinær leiekontrakt. Huseier vil være Etat for boligforvaltning. Boligetaten vurderer hvilke søkere som vil ha nytte av å bo i boligene, og nødvendige tjenester tildeles etter behov.

I informasjonsmøte med nærmiljøet den 8. juni 2021, i forkant av varsel om oppstart av planforslaget, ble beskrivelsen av aktuell beboergruppe, hentet fra kommunens nettside, gitt: Kilde: <https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/bolig-og-sosiale-tjenester/botilbud/kommunal-bolig/kommunale-utleieboliger>

Hvem kan søke kommunal utleiebolig?

 [Kopier lenke](#)

Kommunal utleiebolig er for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Som hovedregel må søker være fylt 18 år. I tillegg må du ha hatt folkeregistrert adresse i Bergen kommune hele det siste året.

Kriterier knyttet til bosituasjon

Du må være uten egnet bolig. Dette betyr at du eller dere:

- › Bor midlertidig hos andre, på hospits, på institusjon eller lignende.
- › Bor på tidsbegrenset leiekontrakt uten rett til fornyelse, og det er mindre enn seks måneder igjen av leietiden.
- › Bor i bolig som er klart uegnet på grunn av helse- eller familiesituasjon. Dette gjelder også ved søknad om bytte av kommunal utleiebolig.

Beskrivelsen gjelder fremdeles. I tillegg ble det den 1. juli 2023 vedtatt en boligsosial lov som gir en definisjon av vanskeligstilte på boligmarkedet:

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. De befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner: uten egen bolig, står i fare for å miste boligen sin og/eller bor i uegnet bolig eller bomiljø.

Definisjonene sier likevel ikke noe om ressursene hver enkelt beboer har, hva de er opptatt av i hverdagen og at de har et ønske om å bli tatt godt imot i nærmiljøet de flytter inn i. Det er personer som kan ha behov av oppfølging i hverdagen, men samtidig, noens bror eller søster. Det er personer som ønsker å ha en meningsfull fritid, som ønsker å oppleve mestring og livsglede.

Beboerne vil være like forskjellig som alle andre og vil ha ulike interesser og preferanser. Kommunen har mål om å tilby gode boliger i gode nabolag og som legger til rette for at den enkelte kan få bedre helse og økt livskvalitet.

Påvirkning av nabolag og omgivelser ved boliger for vanskeligstilte grupper

Beboerne som skal etableres i boligene som planlegges på Rød forventes ikke å medføre store ulemper for nærmiljøet. BBSM er kjent med at flere elever ved Krokeide videregående skole leier bolig privat i Krokeidevegen. Skolen har i sin merknad til oppstart av planforslaget meldt at de vil følge planarbeidet og gi innspill til saker som kan ha betydning for elevene, og spesielt de som bor nær Krokeidevegen. Kommunen vil følge opp og imøtekomme dette initiativet.

Før tildeling av kommunal bolig, kartlegges aktuelle søkere nøye og sammensetting av beboere i det enkelte boliganlegget vektlegges. Det gjøres konkrete og individuelle vurderinger av hvordan adferd og helsetilstand vil påvirke boforholdet. I tillegg vil forholdet til ansatte i tjenesteapparatet, medbeboere, omgivelser og nabolag bli vurdert. Beboerne får tjenester som er tilpasset den enkeltes behov og ønsker, tjenestene justeres etter behov. Ved kontraktsinngåelse har huseier en gjennomgang av ordensregler. Når beboerne har flyttet inn vil kommunen være tilgjengelig for å bidra til godt bomiljø i og rundt utleieboligene.

Kommunale boliger har tilknyttet ambulerende vektertjeneste og det er streifrunder ved alle boligene minst én gang i døgnet. Streifvaktene kommer på ulike tidspunkt hver dag og hyppigheten på streifrunder økes periodevis ved behov. Vektertjeneste kan kontaktes av beboere i boligene. Ved nærmere avtale med huseier kan vekter også kontaktes av naboer som bor i nærheten av bygget. Kommunen har også godt samarbeid med nødetater og aktuelle tjenesteaktører. Ved mislighold av leiekontrakt kan kontrakten håndheves, dersom hensiktsmessige tiltak ikke fungerer.

Anlegget som planlegges på Rød har god beliggenhet for beboergruppen det planlegges for. I vedlagte risikoidentifikasjon er det foretatt gjennomgang av potensielle risikomomenter for naboer og omgivelser. Basert på dette vurderer BBSM det slik at boliganlegget vil kunne ha en forsvarlig driftssituasjon også for omgivelser, nabolag, og lek-, tur-/idrettsaktivitet i nærområdene rundt. Erfaringsmessig ser man at ambulerende vektertjeneste har en dempende effekt på konflikter som oppstår. Det er også viktig med et tett samarbeid mellom Bergen kommune og politiet for å forebygge uro, forsøpling og ansamlinger av rusavhengige i området. For å forhindre forsøpling i nærområdet bidrar kommunen med ryddetjenester fra ALF (Senter for arbeidslivsforberedelse) ved behov. Det vil også bli gitt ut kontaktinformasjon til huseier Etat for boligforvaltning. Huseier vil også kunne lage avtaler med personer i nærmiljøet om at de kan ta kontakt med vektertjenesten som er tilknyttet utleieboligene.

Referanseprosjekt

Kommunen har i dag relativt få boliganlegg med bare seks leiligheter. I den eldre boligmassen er det høyere antall kommunale boliger i hvert enkelt område. De fleste anleggene av nyere dato har mellom ni og tolv leiligheter.

Det er ikke faste sikkerhetstiltak av spesiell art rettet mot omgivelsene og nabolaget rundt de kommunale boligene. Tidvis oppstår det konflikter mellom beboerne, og mellom besøkende og beboere. Noen ganger er det behov for å tilkalle nødetater. Ved alvorlige hendelser, for eksempel voldsepisoder og branntilløp, påvirkes som regel øvrig nabolag i liten grad. Huseier Etat for boligforvaltning har fokus på å være tilgjengelig for beboere og nærmiljø med både informasjon og tiltak ved behov.

På Sethøyen på Nordre Toppe er det to tre-roms leiligheter og fire toromsleiligheter. Boligene ligger litt for seg selv, men er likevel midt i et område med borettslag med beboere i ulike aldersgrupper. Kommunen får lite tilbakemeldinger fra andre naboer. De har kommet noen tilbakemeldinger om enkelte tilfeller der beboere i de kommunale boligene har gjort feil ved kildesortering og det har vært noe forsøpling. Det har også vært tilfeller der enkelte leietakere har skapt uro. Dette har blitt løst med at huseier har vært tilgjengelig med tiltak. I Furudalen i Sædalen i Fana har kommunen et bygg med åtte toroms leiligheter for personer med sammensatte utfordringer. Utleieboligene er plassert midt i et eneboligstrøk. Det er også et bofellesskap like i nærheten. Noen av beboerne i utleieboligene har utfordringer knyttet til rus, men det er ingen indikasjon på at dette gir en opphopning og utfordringer for nabolaget. Det har vært enkelte utfordringer i boligene, både branntilløp og utfordringer mellom beboere i bygget. Dette har i liten grad berørt øvrig nærmiljø.

Informasjon og medvirkning

Videre i dokumentet vil det redegjøres for til hvilke tidspunkt det er og vil bli arrangert møter med representanter fra nærmiljøet rundt plansaken og når det er muligheter for formelle innspill etter Plan- og bygningsloven. Sentralt i kommunens dialog med naboene er å få en oversikt over hvilke utfordringer nabolagene ser at det planlagte tiltaket kan gi (risikoidentifikasjon), og sammen med nabolagene vurdere om det finnes tiltak som kan redusere risiko (risikovurdering). Typiske identifiserte risikoer kan være forsøpling, støy/uro samt frykt for tyveri/hærverk. For anlegg der det bosettes rusavhengige vil det ofte være frykt for økt salg av rusmidler, funn av brukerstyr etc.

Før melding om oppstart

For kommunens planlegging er det viktig å ha tidlige informasjon- og innspillmøter med nabolag og omgivelser. Det første møtepunktet vil normalt være like før kommunen skal sende inn melding om oppstart til Plan- og bygningsetaten. På dette tidspunktet vil det normalt foreligge en mulighetsstudie, som viser hovedtrekkene i hvordan eiendommen er tenkt utnyttet, og kommunen har gjort seg noen innledende tanker om målgruppe og tjenesteomfang i anlegget.

I første informasjonsmøte med nærmiljø blir det gitt en generell orientering om kommunens boligpolitikk, driftserfaringer og erfaringer med påvirkning av nabolag og omgivelser. I tillegg blir den videre formelle planprosess presentert, herunder når det oppstår formelle prosesssteg der naboer og berørte parter kan sende skriftlige merknader til prosessen. Til slike møter inviteres de nærmeste naboene til tiltaket, representanter for nærliggende skoler og barnehager, gjerne både styrer/rektor og representanter for FAU, samt velforeninger, lag og organisasjoner kommunen er kjent med i området. Politiet og Barn- og unges representant kan også være aktuelle å invitere.

Første informasjonsmøtet om boligene som er under planlegging på Rød var den 8. juni 2021. Grunnet pandemien ble møtet gjennomført digitalt. Deltakere var representanter fra Byrådsavdeling for arbeid, sosial og bolig (nå BBSM), prosjektleder i Etat for utbygging, samt plankonsulent og arkitekt fra Rambøll AS. Fra nærmiljøet deltok nærliggende naboer, Krokeide og Rød velforening, representanter fra FAU, rektor ved Krokeide skole og rektor ved Krokeide videregående skole. Vest politidistrikt deltok ikke i møtet, men var på forhånd orientert om kommunens planer. De har uttrykt av de vil samarbeide med kommunen og nærmiljøet rundt boligene som planlegges. Barn- og unges representant holdes også løpende orientert om kommunens planer om boligetablering, inkludert planene om utleieboliger på Rød.

I møtet ønsket byrådsavdelingen velkommen og informerte om kommunens boligpolitikk og behov for utleieboliger. Arkitekt og plankonsulent informerte om mulig løsning for etablering av seks ordinære utleieboliger på den kommunale tomten, samt hvilke hensyn man vil ta i den videre planleggingen. Byrådsavdelingen informerte på vegne av huseier om juridiske forhold ved leiekontrakt i kommunale boliger, og om erfaringer. Beboerne vil være underlagt husleielovens bestemmelser, og kan på lik linje med andre leieboere måtte flytte eller kastes ut om leieforholdet misligholdes. Deltakerne fra nærmiljøet hadde flere spørsmål rundt tiltent målgruppe, valg av tomt samt hensyn knyttet til å bevare nåværende bebyggelse. Deltakere fra nærmiljøet gav kommunen konstruktive innspill til saken og kommunen har vurdert innspillene i videre planleggingen av prosjektet.

Melding om oppstart

Etter informasjonsmøtet ble det sendt nabovarsel, og offentliggjort at det igangsettes planarbeid på eiendommen. Oppstart av reguleringsplanarbeid varsles etter Plan og bygningsloven § 12-8. Kunngjøringen gir naboer og berørte parter en formell mulighet til å

komme med merknader til prosjektet.

Oppstart av planarbeid på Rød ble kunngjort den 23. juni 2021 og det ble sendt ut brev til berørte naboer i henhold til varslingsrutinene. I plansaken på Rød gikk man utover lovpålagt krav om direkte varsling av naboer (nabotomt som grenser til planområdet) samt gjenboere og inkluderte også andre beboere i nærmiljøet.

Oversikt over innkomne merknader kan leses i saksinnsynet til Plan og bygningsetaten ved å skrive inn gårdsnr. gnr. 94/ bnr. 6. I oppstartsmeldingen ble formålet for planen presentert. Presentasjonen fra informasjonsmøtet den 08. juni 2021 er tilgjengelig på kommunens nettside om prosjektet: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommunale-boligprosjekter/boligprogrammet/rod-pa-krokeide-utleieboliger>
Innspillene fra informasjonsmøtet og mottatte merknader til oppstartsaken er tatt med videre i reguleringsprosessen, og danner grunnlag for kommunens risikoidentifikasjon.

Ettersom det har tatt tid å forberede saken til første gangs behandling, ble det etter initiativ fra nærliggende naboer avholdt et informasjonsmøte den 28. februar 2023. Her ble det redegjort for prosjektet, hvilke plangrep som blir gjort ved innsending til første gangs behandling og hvorfor det har tatt tid å jobbe frem planforslaget. Det ble også informert om hvilke muligheter privatpersoner har til å komme med innspill i saken. Presentasjonen som er vist, er også tilgjengelig på nettsiden som er vist til ovenfor.

Offentlig ettersyn av planforslaget, 1. gangs behandling

Etter utarbeiding av et planforslag skal dette sendes inn og vurderes av Plan- og bygningsetaten. Deretter legges forslaget ut til offentlig ettersyn, og nabolag og omgivelser kan gi nye skriftlige merknader. Etter at fristen for merknader er utløpt, vil innspill som er mottatt bli vurdert, og danne grunnlag for videre arbeid med risikoidentifikasjon, risikovurderinger, og identifisering av mulige forebyggende og avbøtende tiltak, jf. beskrivelsene over. BBSM vil i denne fasen invitere til møter og befaringer med naboer, skoler, barnehager, og andre interessenter i området. Resultatene fra arbeidet med risikoidentifikasjon og risikovurderinger følger saken videre, sammen med referater fra møter med enkeltaktører, og informasjons- og innspillmøter.

Før byggestart

Dersom rammetillatelse blir godkjent og det blir fattet økonomisk gjennomføringsvedtak i saken, vil neste informasjonsmøte med nærmiljøet være før byggestart. Møtet vil bli avholdt for de nærliggende naboene, og i møtet vil en gå gjennom selve byggefasen, omfang, tidspunkt for støyende arbeider etc. På dette møtet vil det fra kommunens side delta representanter fra Etat for utbygging, samt representanter fra utførende entreprenør.

Ved driftsstart/innflytting

Før de planlagte boligene tas i bruk vil det bli avholdt et nytt informasjonsmøte. Her vil nærmiljøet igjen få informasjon om målgruppe og kommunens driftsrutiner. Videre vil det bli delt informasjon om hvor naboer kan henvende seg og melde fra om eventuelle uønskede hendelser, funn av søppel/brukerutstyr og liknende. Fra kommunens side vil de samme aktørene som ved det første informasjons- og innspillmøtet delta. Ved behov vil det bli vurdert møter med nabolag og omgivelser også i driftsfasen av boliganleggene.

Driftsfase

Når anlegget er tatt i bruk er det fortsatt viktig å ha kontakt med nabolag og omgivelser. Kontakinformasjon for hvor og til hvem en kan melde fra om hendelser vil være delt i

informasjonsmøtet før driftsstart og på kommunens nettside. Videre vil det gjennomføres et erfaringsmøte ca. 1 år etter at anlegget er tatt i bruk.

Risikoidentifikasjon

I vedlagt risikoidentifikasjonen er det gjennomgått potensielle risikomomenter for naboer og omgivelser. Risikovurderingene i planleggingen av nye boliganlegg er foretatt av BBSM, med bistand fra Etat for boligforvaltning. I forbindelse med møter med nabolag og omgivelser vil risikovurderinger bli oppdatert, der også naboers vurderinger vil komme frem. I det videre arbeid skal det jobbes mer med risikovurderingene, også i samarbeid med nabolag og omgivelser, politiet, og barn og unges representant.

Barns perspektiv er viktig. Etablering av boligene skal gjøres på en måte som medfører at det fremdeles er trygt å ferdes i nærmiljøet. BBSM vurderer at nærskogen og Jubileumsstien like ved planområdet ikke vil bli vesentlig forringet og kan fremdeles være i aktiv bruk av nærmiljøet. At naboer og turgåere bruker skogen og nærmiljøet aktivt, vil i seg selv kunne forebygge at det oppstår uønskede hendelser. Opplevd bekymring for barn kan ikke måles og det er derfor vanskelig å gjengi det på en riktig måte i skjema for risikovurdering. Bekymringen må møtes med respekt, forståelse og tas på alvor. I fortettingssonen som de nye kommunale boliganleggene planlegges i må det jobbes parallelt på ulike områder for å skape trygge og differensierte bomiljø for hele befolkningen.

Når det er motstand mot et planforslag, som i denne saken om etablering av nye kommunale boliger, har BBSM erfaring med at kan være krevende å komme i dialog med nærmiljø, også rundt positive tiltak. Erfaringsmessig ser BBSM at det kan være krevende å komme til enighet rundt forebyggende og avbøtende tiltak før planforslag har vært til politisk behandling og det er fattet gjennomføringsvedtak.

Basert på de tiltak som er planlagt og som vil være til stede ved driftsstart i boligene som planlegges på Rød, og sammenlignet med situasjonen i andre boområder, er det likevel ingen risikoområder som skiller seg ut som høye. Utover de planlagte tiltakene som er skissert i dette dokumentet og i risikoidentifikasjonen er det derfor ikke skissert tiltak for å senke risikoene på dette tidspunkt. BBSM vurderer at boligene vil kunne ha en forsvarlig driftssituasjon også i forhold til omgivelser, nabolag, barn og unge og treningsaktivitet i området. Risikoidentifikasjon med tilhørende tiltak per februar 2024 er vedlagt dette dokumentet. Disse vil bli ajourholdt i tiden frem til, og i tiden etter driftsstart.

Med hilsen
BBSM-kommunaldirektørens stab

Mads Hagebø - Seksjonssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi: Etat for utbygging - Bjarte Hegrenæs