



Til
Etat for utbygging

Fra
BBSM-kommunaldirektørens stab

Intern korrespondanse

Vår referanse: 2024/17171-1
Saksbehandler: Eli Synne Myklebust Eckholm
Dato: 6. mars 2024

Ytre Morvik utleieboliger, informasjon, medvirkning og risikovurderinger

Bergen kommune planlegger å etablere et boliganlegg med seks to romsleiligheter på gnr.182 og bnr.16. i Ytre Morvik i Åsane bydel. Boligene skal gi en god og trygg bolig for beboerne og kommunen skal bidra til å ivareta godt samarbeid med naboer og nærmiljø. Målgruppen for boligene er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Bestiller av boligene er Bergen kommune v/Byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester og mangfold (BBSM). Etat for boligforvaltning (EBF) vil være huseier og Etat for utbygging (EFU) gjennomfører byggeprosjektet.

Ved etablering av nye kommunale boliger skal kommunen ha utvidete medvirkningsprosesser med nærmiljø, i tillegg til det som kreves etter Plan- og bygningsloven. Dette følger av merknad til Boligmelding 2020-2026, vedtatt av bystyret 24. februar 2021 sak 37/21, og representantforslag i sak 62/21 vedtatt i bystyret 2. juni 2021.

For å sikre en åpen prosess oppdateres prosjektets nettside gjennom prosjektperioden og relevant informasjon legges ut fortløpende:

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommunale-boligprosjekter/boligprogrammet/ytre-morvik-6-utleieboliger>

I dette dokumentet beskrives medvirknings- og informasjonsprosesser som er og vil bli gjennomført i forbindelse med planlegging og bygging av boliganlegget. I tillegg gis informasjon om referanseprosjekt og en presisering av målgruppen for boligene. Avslutningsvis informeres det om kommunens risikoidentifikasjon med vurderinger av hvordan aktuelle beboere vil kunne påvirke nabolag og omgivelser.

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 å etablere kommunale botilbud for vanskeligstilte på boligmarkedet. For øyeblikket bygges det på én tomt, det pågår grunnarbeid og snart bygging på én annen tomt og det skal være byggestart på et tredje prosjekt senere i 2024. Inkludert tomten i Ytre Morvik pågår det planarbeid med åtte ulike tomter. Noen av anleggene vil bygges med personalbaser, andre anlegg vil bygges uten

personalbaser. Dette gjelder blant andre utleieboligene som planlegges i Ytre Morvik. I slike boliger vil beboere utfra individuelle behov kunne motta ulike former for ambulante tjenester.

Kommunen har et stort behov for boliger. Ved siste kartlegging av bostedsløse i Bergen, i uke 48 i 2023, var det registrert 428 bostedsløse. Dette er et øyeblikksbilde av hvem som var mellom boliger denne uken, men ved sammenligning av tellingen året før har antall bostedsløse økt med 12 prosent. Ved utgang av 2023 var det 319 personer på venteliste for kommunal bolig.

Valg av lokasjon

Proessen 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 at har en skjermet og usentral beliggenhet. 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 nærmiljøet og samfunnet for øvrig. Dette betyr blant annet nærhet til offentlig kommunikasjon og/ eller servicetilbud.

Åsane bydel har totalt sett få kommunale utleieboliger og det er forsvarlig å øke antallet. Eiendommen i Ytre Morvik er i kommunens eie og ble identifisert i kommunens tredje tomtesøk for boligprogrammet.

Kort om planforslaget i Ytre Morvik

Tomten på gnr.182 og bnr.16. er i et ressurssterkt etablert nærmiljø og er vurdert til å ha en god beliggenhet for utleieboliger. Boliganlegget vil bestå av seks toroms leiligheter på to etasjer. Videre vil det være tilknyttet renovasjon, tre parkeringsplasser (hvorav én HC-parkering) og opparbeidet uteoppholdsareal. Boligene vil ligge på samme tomt som Sunnfjordheimen hvor det pågår en rekke aktiviteter for nærmiljøet. Fremtidige beboere vil få en bolig med god kvalitet og gode solforhold. Eiendommen er samtidig nær en av byens stamruter for buss.

Boligene er i hovedsak tiltenkt eneshusholdninger, men det er også plass til par i boligene. Kommunen har en stor boligmasse, og ved planlegging av nye boliger bruker kommunen sine erfaringer med hva som er hensiktsmessig størrelse og utforming av denne typen boliger. Boligene som planlegges i Ytre Morvik er både arealeffektive og moderne. Det er godt arkitektonisk utformete bygg som utnytter eiendommen effektivt med hensyn til

omgivelser og nabolag. Det følger ellers en rekke tekniske krav som må imøtekommes ved etableringen av boligene, blant annet skal boligene være universelt tilgjengelig fra parkeringsplassen til boligene. Kommunen har erfaring med at felles uteareal i kommunale boliger er lite brukt. Dette gjelder særlig enslige og par. Beboerne foretrekker å bruke egen balkong eller markterrasse og lar i hovedsak det resterende utearealet stå ubrukt. For å ikke ta mer av tomten enn det som trengs til boligene, søkes det om å kunne gå ned på krav til størrelse på uteoppholdsareal. Ettersom husholdninger i kommunal bolig av ulike årsaker ofte ikke disponerer egen bil, vurderes det at det også er hensiktsmessig å ikke etablere en parkeringsplass til hver leilighet. Det resterende tomtearealet på tomten vil bli gjort tilgjengelig for bruk av alle i nærmiljøet.

Kontraktsform og målgruppe for boligene

Kontraktsformen til boligene er ordinær leiekontrakt. Huseier er Etat for boligforvaltning. Søkere til kommunal bolig vurderes for type bolig og eventuelle tjenester. Beboerne med behov for tjenester vil få dette.

I informasjonsmøte med nærmiljøet den 25. april 2023, 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.

Likevel er definisjonen på ingen måte uttømmende. Beskrivelsen sier ingenting 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 forskjellige 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

BBSM er godt kjent med aktiviteten for barn og unge i og rundt Sunnfjordheimen, og vurderer at denne kan fortsette også etter at boligene blir etablert. Beboerne som skal bo i boligene som planlegges etablert i Ytre Morvik forventes å ikke påvirke nærmiljøet i vesentlig grad. Gjennom reguleringsplanarbeidet har det blitt gjennomført medvirkning med barn- og unge. Kommunen har i tillegg fått delt informasjon fra nærmiljøet om ulike aktiviteter som pågår i og rundt Sunnfjordheimen. Begge bidrag er nyttige i det videre arbeidet og i vurderingen av fremtidige tiltak knyttet til forebyggende og avbøtende tiltak. Ved etablering av boliger på tomten, vil tomtearealet måtte deles. En samlet del av arealet bli brukt til boliganlegget, og det resterende vil likevel være tilgjengelig for nærmiljøet.

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, og tjenestene vil justeres etter behov. Ved kontraktsinngåelse har huseier en gjennomgang av ordensregler. Når beboerne har flyttet inn skal kommunen være tilgjengelig for å bidra til godt bomiljø i og rundt utleieboligene.

Dersom beboere misligholder leieavtalen håndheves leiekontrakt med beboer. Dersom tiltak ikke fungerer, har huseier mulighet til å heve leiekontrakten.

Anlegget som planlegges i Ytre Morvik har god beliggenhet og vil være et godt bosted for vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen utarbeider risikovurderinger med potensielle momenter for naboer og omgivelser, og basert på dette vurderer BBSM 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. Bergen kommune har også et tett samarbeid med politiet for å forebygge uro, forsøpling og ansamlinger av rusavhengige. Skulle det være tegn til dette vil tiltak kunne settes inn raskt. 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.

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 i perioder med 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.

Referanseprosjekt

Kommunen har i dag relativt få boliganlegg med bare seks leiligheter. I den eldre boligmassen er det høyere konsentrasjon av 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. Det 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 i nærheten. Noen av beboerne i utleieboligene har utfordringer knyttet til rus, og det har vært enkelte utfordringer tilknyttet boligene, både branntilløp og utfordringer mellom beboere i bygget, men 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. 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 brukerutstyr etc. BBSM sin risikoidentifikasjon med tilhørende tiltak vil bli sendt inn ved 2. gangs behandling av planforslaget.

Før melding om oppstart

For kommunens planlegging er det viktig å ha tidlige informasjon- og innspillmøter med nabolag og omgivelser. Planen om å etablere boliger på tomten ble første gang informert om i Bergens Tidende den 24.01.23, så tidlig i prosessen som mulig. *«Det neste prosjektet kommunen planlegger, ligger rett ved siden av Sunnfjordheimen i Ytre Morvik. Der vil naboene snart få et brev fra kommunen, med varsel om at planarbeidet skal starte.»*
<https://www.bt.no/nyheter/lokalt/i/5BLBVm/den-kommunale-boligkoeen-i-bergen-oeker-samtidig-stroemmer-naboklagene-inn>

Det første møtet vil normalt være like før kommunen skal sende inn melding om oppstart av planarbeid 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 møtet gis 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 prosess-steg 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/reaktor 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 planlegges i Ytre Morvik var den 25. april 2023. Deltakere var representanter fra Byrådsavdeling for barnevern og sosiale tjenester (nå BBSM), prosjektleder i Etat for utbygging, samt plankonsulent og arkitekt fra Henning Larsen AS. Fra nærmiljøet deltok nærliggende naboer, representanter og interessenter knyttet til Sunnfjordheimen. Vest politidistrikt deltok også. De uttrykte av de vil samarbeide med kommunen og nærmiljøet rundt boligene som planlegges. Barn- og unges representant deltok ikke, men er løpende orientert om kommunens planer om boligetablering, inkludert planene om utleieboliger i Ytre Morvik.

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 knyttet til denne kontraktsformen. 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 tiltenkt målgruppe og valg av tomt. I siste del av møtet var det åpent for innspill, spørsmål og svar fra nærmiljøet.

Presentasjonen fra informasjonsmøtet den 25. april 2023 er tilgjengelig på kommunens nettside om prosjektet: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommunale-boligprosjekter/boligprogrammet/ytre-morvik-6-utleieboliger>. Det ble også sendt ut en oppsummering av spørsmål og svar. Til denne og møtet for øvrig sendte representanter fra nærmiljøet en omfattende tilbakemelding. Disse dokumentene, samt andre innspill fra nærmiljøet, er tilgjengelig i Plan- og bygningsetatens saksinnsyn. Innspillene fra informasjonsmøtet, merknadene som kom til oppstart, samt andre innspill er tatt med videre i reguleringsprosessen, og danner blant annet grunnlag for kommunens risikoidentifikasjon.

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 i Ytre Morvik ble kunngjort den 4. mai 2023 og det ble sendt ut brev til berørte naboer i henhold til varslingsrutinene. I plansaken i Ytre Morvik 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.

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 tema for møtet vil bli å 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 det planlagte botiltaket kan tas i bruk vil det bli avholdt et nytt informasjonsmøte. Fra kommunens side vil de samme aktørene som ved det første informasjons- og innspillmøtet delta. Her vil nærmiljøet på ny få informasjon om målgruppe og kommunens driftsrutiner. Videre vil det bli delt kontaktinformasjon til hvor naboer kan henvende seg og melde fra om eventuelle uønskede hendelser, funn av søppel og liknende. Videre vil det gjennomføres et erfaringsmøte ca. 1 år etter at anlegget er tatt i bruk.

Risikoidentifikasjon

Ved etablering av nye kommunale boliger utarbeider kommunen risikoidentifikasjon med potensielle risikomomenter for naboer og omgivelser. Risikoidentifikasjon av nye boliganlegg foretas 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 for BBSM og prosjektet. Om boligene blir etablert, skal det gjøres slik at det fortsatt er trygt å ferdes i nærmiljøet. BBSM vurderer at kollen på tomten samt tomten utenfor Sunnfjordheimen fremdeles vil kunne være i aktiv bruk av nærmiljøet, om enn på en litt annen måte. Dette, ettersom at etablering av ny vannledning samt tildekking av uønskede arter setter begrensninger knyttet til revegetering med ny skog. En aktiv bruk av tomten, Sunnfjordheimen og nærmiljøet vil i seg selv forebygge at det oppstår uønskede hendelser. Selv om skjema brukes i risikovurderinger må det nevnes at opplevd bekymring for barn ikke kan måles eller settes inn i et skjema. 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. Det ble den 23. januar 2023 invitert til et to timers møte med representanter fra nærmiljøet samt Sunnfjordheimen for å ta imot innspill til avbøtende tiltak dersom boligene blir etablert. Deltakere fra kommunen var prosjektleder og avdelingsleder i Etat for utbygging, rådgiver i BBSM, barn- og unges representant og plankonsulent fra Henning Larsen. Selv om møtet gikk over tiden ble det konkludert fra begge parter at det ikke er klima for å ha diskusjoner om avbøtende tiltak på nåværende tidspunkt. Oppfølgingsmøtet om samme tema ble derfor avlyst. Nærmiljøet og kommunen som forslagsstiller til boligene har stor avstand til hverandre rundt vurderingen av risiko knyttet til å etablere utleieboligene. Bekymringen fra nærmiljøet er at etableringen vil kunne hindre fortsatt aktivitet i og rundt

Sunnfjordheimen og at stiftelsen Sunnfjordheimen, som er drevet av frivillige vil få betydelig lavere leieinntekter.

Erfaringsmessig ser BBSM at det kan være krevende å komme til enighet rundt forebyggende og avbøtende tiltak før reguleringsplan 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 i Ytre Morvik, 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, Sunnfjordheimen, barn og unges fritids- og treningsaktivitet i området. Risikoidentifikasjon med tilhørende tiltak vil bli sendt med plansaken til andre gangs behandling og vil bli ajourholdt i tiden frem til, og etter driftsstart.

Vurderinger knyttet til medvirkning med nærmiljø

I etableringen av boliger i boligprogrammet opplever kommunens ansatte at det er utfordrende å komme i dialog med nærmiljø, også rundt positive tiltak i disse sakene. Det gjennomføres medvirkningsmøter, men kommunen opplever frykt og stigmatisering knyttet til fremtidige beboere. Før kommunen melder oppstart på en tomt er det gjennomført tomtesøk, mulighetsstudie, forhåndskonferanser med Plan og bygningsetaten mm. Tomtene er nøye valgt og beliggenheten funnet hensiktsmessig for boligene og det er fokus på trygge og gode nabolag med få målbare levekårsulemper.

Erfaringen er at en først kan enes om positive, kompensierende eller avbøtende tiltak etter at reguleringsplan er vedtatt av bystyret, påklaget og stadfestet av Statsforvalteren.

Med hilsen

BBSM-kommunaldirektørens stab

Mads Hagebø - Seksjonssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.