



Til  
Etat for utbygging v/Jostein Foldnes

Fra  
BBSM-kommunaldirektørens stab

## Intern korrespondanse

Vår referanse: 2022/08784-5  
Saksbehandler: Elisabeth Franzen  
Dato: 22. april 2024

## Sandbrekkevegen bosenter og utleieboliger - medvirkning med aktører i nærområdet

### Bakgrunn

Sandbrekkevegen bosenter og utleieboliger var tidligere forankret i "Boligprogrammet 400+". I februar 2017 vedtok Bystyret Handlingsplan for 250 flere kommunale utleieboliger 2017-2021 (sak 44-17). Prosjektet i Sandbrekkevegen videreføres i denne handlingsplanen. Bosenteret vil ha 9 boenheter for personer med psykiske helseutfordringer+ personalbase og fellesareal. I tillegg skal det bygges 8 ordinære utleieboliger på tomten.

I dette dokumentet beskrives de medvirknings- og informasjonsprosesser som er og vil bli gjennomført i forbindelse med planlegging og bygging av bosenter og utleieboliger i Sandbrekkevegen gnr. 12, bnr. 44 i Fana. Siden melding om oppstart av planforslag i 2014 er det besluttet at kommunen skal ha utvidete medvirkningsprosesser med nærmiljø, i tillegg til det som kreves av Plan- og bygningsloven. Endringen kom som en merknad i Boligmeldingen, 24.02.2021 sak 37/21, og i et representantforslag i sak 62/21 den 02.06.21.

### Valg av lokasjon

Et viktig prinsipp for utvikling av boliganlegg for vanskeligstilte husstander er at boligene i størst mulig grad skal stimulere til integrering og normalisering. Dette betyr blant annet at de skal ligge i områder og omgivelser som gjør at beboerne kan ta del i samfunnet og at det ikke skal ha en institusjonslignende utforming. Dette betyr blant annet nærhet til offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Samtidig vil livssituasjonen og adferden til beboerne påvirke konkret beliggenhet og utforming av anleggene. Prosessen med å finne, vurdere, planlegge, regulere, prosjektere og til slutt bygge et nytt boliganlegg strekker seg over en årrekke. Noen ganger kan det gå over mange 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.

### Informasjon og medvirkning

Første informasjonsmøte for nærmiljøet til Sandbrekkevegen bosenter og utleieboliger ble gjennomført 19.09.2019. Det ble igjen gjennomført møte og befarings på tomten 29. og 30. november 2021. Både bosenter, utleieboliger og etterbruk av Fana brannstasjon var tema i møtene. Spørsmål omkring etterbruk av Fana brannstasjon er fulgt opp videre av Etat for bygg og eiendom.

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 og/eller bekymringer for tyveri/hærverk.

### **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 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. Dette blir presentert i møtet, sammen med en generell orientering av 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.

På dette første møtet deltar representanter fra byrådsavdeling, den enheten som skal bemanne og gi tjenester til beboerne, Etat for boligforvaltning, Etat for utbygging og plankonsulent som kommunen har engasjert i prosjektet. I tillegg kan det være aktuelt at Barn og unges representant, politiet og andre aktører inviteres til deltakelse. Fra nabolaget inviteres vanligvis de nærmeste naboene til tiltaket, representanter for nærliggende skoler og barnehage, gjerne både styrer/rektor og representanter for FAU, samt velforeninger, lag og organisasjoner kommunen er kjent med i området.

### **Beskrivelse av planforslaget og målgruppen for tiltaket**

På tomten i Sandbrekkevegen er det planlagt et bosenter med 9 boenheter for mennesker med psykiske helseutfordringer. I tillegg skal det etableres 8 ordinære kommunale utleieboliger, tilrettelagt for enesholdninger.

Bosenter er kommunens høyeste omsorgstilbud for personer med funksjonssvikt som følge av alvorlig psykisk lidelse. Bosenter har heldøgns bemanning med helse- og sosialfaglig bakgrunn og særlig kompetanse på psykisk helse. I tillegg er det ansatt kokk. Bosenteret har hvilende og våken nattevakt og tilknyttet tilsynslege.

Plass i bosenter tildeles etter vedtak jfr. Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven) - Kapittel 3. Kommunenes ansvar for helse- og omsorgstjenester. Utleieleilighetene tildeles etter gjeldende [kommunale retningslinjer](#). I informasjonsmøtene blir målgruppen og tjenestetilbudet for bosenteret beskrevet slik:

- 9 voksne menn og kvinner. Beboersammensetning vektlegges.
  - Personer med funksjonssvikt som følge av alvorlig psykisk lidelse (alvorlige personlighetsforstyrrelser, psykoselidelser og alvorlig stemningslidelse).
  - Som et minstekrav må beboerne ønske kontakt med tjenesteytere.
  - Personer som i stor grad er preget av å ha blitt institusjonalisert og har lite nettverk og ofte svært dårlig økonomi. De ansatte blir en svært viktig del av beboernes nettverk.
- 
- Bosenteret har pr i dag 17 årsverk fordelt på sykepleiere, vernepleiere, helsefagarbeidere og assistenter. Disse jobber i hovedsak 12,5 timers vakter. Vi har kokk som lager mat alle ukedager.
  - På natt er det en våken og en hvilende nattevakt med helsefagbakgrunn.



- Vi skal tilby beboerne en god og trygg bolig. Bidra til trivsel i deres hjem
- Gi tilpassete tjenester med utgangspunkt i beboernes ønsker og behov
- Ansatte i bosenteret har i hovedsak helse- og/eller sosialfaglig bakgrunn, med særlig kompetanse på psykiske helseutfordringer
- Oppfølgingen er bo-orientert, rehabiliteringsorientert og/eller omsorgsorientert og kan konkret bestå av:
  - opplæring, råd og veiledning knyttet til boforholdet: hvordan holde en bolig, hvordan være en god nabo etc.
  - praktisk bistand/hjelp som f. eks. følge til lege og offentlige kontor. Bistand kan også gis som hjelp med husstell, veiledning ift. hygiene samt å delta sosialt i hverdagen
  - samarbeid med aktuelle samarbeidspartnere i hjelpeapparatet, deriblant delta i ansvarsgrupper rundt beboerne



### **Påvirkning av nabolag og omgivelser ved botiltak for vanskeligstilte grupper**

Eiendommen har en god beliggenhet for de grupper de planlegges for. I risikoidentifikasjonen under er det gjennomgått mulige risikomomenter for naboer og nærmiljø. Basert på denne vurderer bestiller at bosenter og utleieboliger vil ha en forsvarlig driftssituasjon i forhold til omgivelser, nabolag, barn og unge, idrettsaktivitet mm i området.

Beboerne i bosenteret skal flytte fra nåværende lokasjoner, sammen med bemanning, til Sandbrekkevegen. Ansatte i dagens bosenter har ikke rapportert om konflikter med omgivelser/nabolag eller at beboerne her påvirker omgivelsene på en negativ måte. I informasjonsmøtet 29. november 2021 beskriver de ansatte sine erfaringer på følgende måte:

- Bosenteret vårt ligger i dag på Laksevåg. I vårt nærområde finnes det dagligvare butikk, frisør, en kiosk i umiddelbar nærhet. I tillegg er det kort vei til Laksevåg senter. I det daglige går noen beboere ut i nabolaget på egenhånd, mens andre får følge. Erfaringen i bosenteret er lite og ingen klager fra naboene til bosenteret på våre beboere.
- Pr i dag har vi en beboer i tredveårene, de andre beboerne er i aldersgruppen 50 til 75 år. Våre beboere er vanlige mennesker, med helseutfordringer.
- Vårt bosenter på Laksevåg har ingen utearealer, og vi har lengtet etter en bolig med mulighet for å være ute på finværsdager.



Etter informasjonsmøtet og befaring med nærmiljøet ble innspill og spørsmål fra nærområdet besvart. I all hovedsak var nærmiljøet opptatt av fremtidig bruk av Fana brannstasjon og mulighet for lokale til disposisjon for bydelshus. Spørsmål og svar knyttet til bosenter og utleieboligene gjengis her:

Møtedeltakere	Spørsmål/innspill fra møtet	Svar fra Bergen kommune
Beboer i nærmiljøet	- Blir det rekkefølgekrav på vei og når slår disse inn, -ved igangsetting eller når bygget tas i bruk?	- Det er rekkefølgekrav for deler av gang- og sykkelveien, foran bygget. Foran brannstasjonen slår rekkefølgekravet inn ved bruksendring
Nabo til tiltaket	- Er byggene blitt høyere?	- Ja, mot Sandbrekkevegen er høyden økt noe, det blir jobbet med endelig utforming
Beboer i nærmiljøet	- Risikoanalyse – det står ingenting om at det er skoleveg for mange barn og nær barnehage i analyse.	- Analysen blir oppdatert i den fasen vi er i nå etter innspill i merknader. Risikomatrixene er dynamiske og blir oppdatert fortløpende i prosjektet. De blir oppdatert før saken kommer til politisk behandling. Skolevei, behov for tiltak blir vurdert
Beboer i nærmiljøet	- Hva med nye beboere som kommer etter de som i dag bor i eksisterende bosenter?	- Forvaltningsenheten som tildeler bolig er nøye med sammensetningen av beboere når det blir en ledig plass i et bosenter. Det vil være behov for denne

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Viser til utfordringer ved de kommunale utleieboligene i Birkelundsbakken</li> </ul>	<p>typen bolig til samme type brukere i fremtiden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Birkelundsbakken er ikke et bosenter – det er ellers gjort tiltak her som har roet situasjonen. Det er mange boliger her og det har vært ulike tiltak, blant annet å si opp leieavtaler for beboere som ikke har fungert i boligen</li> </ul>
Beboer i nærmiljøet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De åtte kommunale utleieboligene, hva med disse beboerne?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disse beboerne er ordinære leietakere</li> </ul>

Risikoidentifikasjon ble oppdatert etter møtet, og innspill fra nærmiljøet er tatt med.

Etter informasjonsmøtet blir det som regel sendt nabovarsel, og det offentliggjøres 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.

Det kom inn 27 merknader til planforslaget. Oversikt over innkomne merknader kan leses i saksinnsynet til [Plan og bygningsetaten](#). Innspillene fra informasjonsmøtene, sammen med innkomne merknadene, er tatt med videre i reguleringsprosessen, og danner blant annet grunnlag for kommunens risikoidentifikasjon.

Kunngjøring av oppstart ble som beskrevet gjennomført allerede i 2014, men av ulike grunner ble ikke planen ferdigstilt. Blant annet var manglende medvirkning en av grunnene. ABO Plan og arkitektur overtok i 2018 planarbeidet og det ble i oktober 2018 gjennomført et arbeidsmøte med Bergen kommune for å «restarte» planarbeid for Fana brannstasjon og boligtn.

#### 1.- og 2.gangsbehandling av planforslag

Denne plansaken har vært gjennom mange runder, og det er gjort endringer på bygningsmassen med tanke på utforming og fasade, i tråd med innspill. I tillegg er det enighet om at Fana brannstasjon også skal ha plass til et bydelshus. Dette er noe alle parter opplever som positivt.

Første informasjonsmøte ble avholdt 19.09.2019. Etter at saken hadde vært ute til offentlig ettersyn ble det avholdt nytt informasjonsmøte for nærmiljøet 29. november 2021 for å oppdatere endringer og fremdriftsplan.

I disse dager klargjøres planen for innsending til 2. gang behandling hos Plan- og bygningsetaten.

#### Risikoidentifikasjon

I risikoidentifikasjonen under er det gjennomgått mulige risikomomenter for naboer og omgivelser. I forbindelse med siste møte med nabolag og omgivelser er risikovurderingen oppdatert, og naboers vurderinger er tatt med.

I tabellene under vises det et utsnitt av de foreløpige identifiserte og vurderte risikoer. De er

videre gruppert under fem ulike mål. Det siste diagrammet viser en samlet vurdering av sannsynlighet og konsekvens av alle identifiserte risikoer i saken.

Risikovurderingene i planleggingen av nye boliganlegg er foretatt av Byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester og mangfold, med bistand fra Etat for boligforvaltning og Etat for psykisk helse og rustjenester. Basert på de tiltak som er planlagt og som vil være til stede ved driftsstart i anleggene, og sammenlignet med situasjonen i andre boområder, er det likevel ingen risikoområder som skiller seg ut som høye.

Utover den planlagte bemanning og drift av bosenteret er det derfor ikke skissert tiltak for å senke risikoene på dette tidspunkt. Bestiller vurderer det slik at bosenteret vil kunne ha en forsvarlig driftssituasjon også i forhold til omgivelser, nabolag, barn og unge, idrettsaktivitet mm i området. Eks:

Mål nr 3: Trygt oppvekstmiljø for barn og unge.					S	K	Risiko
Risikoidentifikasjon				Gjenn risiko for målet:	2	3	Middels
Risiko nr	Hendelse	Årsak	Beskrivelse av konsekvens	Planlagte tiltak	Risikoanalyse		Evaluering
					S	K	Risiko p.t.
R1	Personer knyttet til bosenteret skaper uro på skolevei og i nærmiljøet.	Elever/barnehagebarn møter personer med annerledes eller avvikende adferd på vei til eller fra barnehage eller skole.	Barn/ungdom bekymrer seg for skoleveien sin Nabolag tør ikke bruke nærområdet Økt biltrafikk fordi foreldre kjører barna	Dialog med beboere i bosenteret om opptreden på buss/skolevei. Lav terskel for kontakt med ansatte i bosenter.	3	2	Lav
R2	Barn/unge treffer mennesker med annerledes eller uønsket adferd	Mennesker med annerledes eller uønsket adferd bor og oppholder seg i området	Barn og unge opplever nærområdet mindre trygt en før. Bekymring for å ferdes i området uten følge.	Lav terskel for kontakt med politiet Lav terskel for kontakt mellom nærmiljø og bosenteret Dialog mellom nærmiljø, bosenter og politi Kommunen kan tilby veiledning om brukergruppen og hvordan foreldre/skole kan snakke med barna sine om hvordan de kan forholde seg til mennesker med ulike utfordringer Døgnbemannet bosenter	3	2	Lav

### Før byggestart

I henhold til kommunens medvirkningsprosesser med nabolag og nærmiljø vil det før byggestart vil det bli avholdt møte for de nærliggende naboene. Tema for møtet er å gå gjennom selve byggefasen, omfang, tidspunkt for støyende arbeider etc. På dette møtet vil det fra kommunens side delta med representanter fra Etat for utbygging, samt representanter fra utførende entreprenør.

### Ved driftsstart/innflytting

Før byggene i Sandbrekkevegen 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 får naboer informasjon om kommunens driftsrutiner og også kontaktinformasjon om hvor naboer kan henvende seg for å melde fra om eventuelle uønskede hendelser. Det vil også være aktuelt å ha en visning av bygget til nærmiljøet. Å være tilgjengelig for nærmiljøet er viktig når byggene er satt i drift. Det vil rutinemessig gjennomføres et erfaringsmøte etter ca. 1 års drift.

Med hilsen  
BBSM-kommunaldirektørens stab

Mads Hagebø - Seksjonssjef

Elisabeth Franzen - Rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi: Etat for utbygging