



BÆRUM  
KOMMUNE

# Boligsosial planlegging og sosial bærekraft

## – NIMBY – hvordan tilrettelegge for en god planprosess.

Andreas Lundiin – spesialrådgiver i Helse og sosial.

12.11.19

**Sammen skaper vi fremtiden**

MANGFOLD · RAUSHET · BÆREKRAFT

# Innhold

---

Bakgrunn og utgangspunktet for kommunen.

---

Verktøy

---

En god planprosess!!

---

Eksempler: modulhus, Kad- og mottaksplasser, Solbergveien, Skytterdalen

---

---

---

# Utgangspunkt:

- ▶ På lag med innbyggerne( ca. 128 000) – en stor kommune kan gi mange muligheter
- ▶ Har ca. 1070 ulike former for velferdsboliger pr. i dag.
- ▶ Har ca. 130 omsorgsboliger for målgrupper psykisk helse og rus med og uten bemanning.
- ▶ Engasjerte innbyggere -mange med gode ressurser og ønsker mange tilbud i kommunen, men ikke etabler noe i nærheten av meg(NIMBY)!!!
- ▶ Kartlagt behov
  - ▶ Ønsker å få til et mer differensiert boligtilbud – slik at kommunen kan dekke individuelle behov.
  - ▶ Involvering av beboerne/ målgruppen
  - ▶ «Rett bolig til rett tid på rett sted».
  - ▶ Boligtrapp – nivåinndeling av boligene (5 nivåer) – arbeidsmålet er å ha flest beboere på det laveste nivået – kommunalt eller privat.
  - ▶ Utfordring med å finne egnede tomter.

# «Verktøy»

- ▶ Guide – ligger på: [veiviseren.no](http://veiviseren.no)
- ▶ Ros analyse – Risiko og sårbarhets analyse
- ▶ Interessent analyse – hvem blir berørt?
- ▶ Ha en tilgjengelig person som kjenner prosjektet og kan svare på spørsmål fra interessentene – et telefonnummer.

# En god planprosess!!!

- ▶ Begynn tidlig i arbeidet med en interessant analyse
- ▶ Ha planene klare for hvordan nabolag, beboere, omgivelsene skal ivaretas
- ▶ Inviter bredt til første dialogmøte - gjerne før nabovarslene sendes ut!!
  - ▶ Hver ærlig på hva som er planlagt.
  - ▶ – vær lydhør, ta imot bekymringene/ spørsmålene.
  - ▶ Be om innspill
- ▶ Bruk f.eks. informasjonen fra dialogmøtet til utarbeidelse av en ROS – analyse – ta gjerne med repr. fra vellet, nabolag etc. i dette arbeidet.
- ▶ Involver aktuelle kommunale tjenester
- ▶ Nytt dialogsmøte hvor ROS – analysen blir lagt frem.
- ▶ Viktig med et kontaktpunkt inn til kommunen for interessentene.
- ▶ Dette mener vi kan gi sosial bærekraft i et boligsosialt perspektiv

# Eksempler:

- ▶ Etablering av modulhus
- ▶ Etablering av KAD – plasser og mottaksplasser
- ▶ Solbergveien – 38 enheter
- ▶ Skytterdalen

## Modulhus – 4 enheter



- ▶ Kommunen kjøpte tomt til formålet – noe tilbaketrukket men kort vei til off. kommunikasjon og nabolaget. Har et likt boligkonsept lokalisert et annet sted i kommunen
- ▶ Intervjuet enkelte i målgruppen som bodde eller hadde bodd i liknende konsept for å få innspill til utforming av de nye boligene.
- ▶ Ved bearbeidelse av tomten ble informasjon fra en kommunal ansatt gitt ut til enkelte naboer på en slik måte at nabobekymringene eskalerte.
- ▶ Flere møter med naboer og andre interessenter.
- ▶ Inviterte bredt til omvisning og informasjon

## 2 KAD- og 4 mottaksplasser

### Uheldig start – men fikk et godt utfall!



- ▶ Tidlig involvering
- ▶ Representanter fra kommunen som kjenner godt til konseptet – si hva fordelene blir for nabolaget (økt bemanning/ færre plasser)
- ▶ Involver bredt – ta i mot bekymringer.
- ▶ ROS – analyse – reduser risikoene hvis mulig
- ▶ Ta med aktuell kommunale tjenester i møte med interessentene.
- ▶ Kontaktpunkter



# ▶ Solbergveien – 38 enheter - Tomt kjøpt i 2009 – ferdigstilt H – 2016



- ▶ Vellet og borettslaget tok kontakt med kommunen da reguleringsarbeidet ble satt i gang noen år senere og de fanget opp dette.
- ▶ Planen var flere boenheter og en egen boenhet for psykisk helse og rus – bra motstand i første dialogsmøte.
- ▶ Kommunen la ut aktuelle dokumenter på internett, opprettet mailgruppe, fikk interessentene til å lage en representasjonsgruppe som kommunen kunne fortsette dialogen med
- ▶ Informerte jevnlig om byggeprosessene, perioder for støy, ivaretagelse av grøntområde, trafikk og etc.
- ▶ Inviterte nabolaget og vellet til åpning og omvisning. Informasjon om målgruppen og hvordan beboerne evt, skal følges opp. Kontakt informasjon til kommunen - miljøvaktmester.

# Skytterdalen



- ▶ 136 kommunale boenheter fordelt på 2 blokker av 8 etasjer hver – mye støy, lite barnevennlig, heiser som stopper, mørkt uteområde
- ▶ Ulike målgrupper( utviklingshemming, rus-/ psykisk helse utfordringer, flyktninger og innvandrere fra ikke vestlige land). - adressene var hyppig besøkt av politiet.
- ▶ Bo – indeks – beboerundesøkelse med dør til dør intervjuer på hvordan det er å bo i Skytterdalen og hva de ønsker seg – hva skal til for et bedre bo – miljø.
- ▶ Rokering på noen av beboerne
- ▶ Ansatt en miljøvaktmester
- ▶ Etablering et gårdstyre
- ▶ Løfte uteområdet med sosiale soner, lekeområde for barn, bedre søppel nedkast
- ▶ Etablering av innbyggerutvalg for å løfte området.

**BOLIGTRAPP Helse og sosial.**

Trinnvis skjematisk oversikt over velferds- og omsorgsboliger for personer med rus/psykiske helsevansker og sosial vanskeligstilte er hovedkategoriene leietakere . pr. 26.09.19 har vi 1070 velferdsboliger

De fleste leietakere kan bo i en ordinær bolig og vil kun trenge et avgrenset tjenestetilbud, men noen vil trenge en spesielt tilrettelagt bolig med god lokalisering og et høyt og til dels avansert tjenestetilbud. Trappen skal gi en samlet oversikt over tilbud og etterspørsel. Tall i trappen står for antall plasser/ leiligheter. I tillegg til dette har vi 4 natthjemsplasser og 2 KAD.

**TRINN 1**

De fleste Velferdsboligene er i dette trinnet. Boligene er frittstående kommunale boliger og leiligheter innkjøpt i borettslag/sameier og annet.. Leietakere er personer som ikke har tilgang til det ordinære boligmarkedet, og kan ha kommunal oppfølging.

**Omsorgsboliger** i dette trinnet tildeles personer med moderat psykisk lidelse og som ikke tilgang til det ordinære boligmarkedet. Får oppfølging fra kommunen.

**TRINN 2**

**Velferdsboliger** i trinn 2 tildeles leietaker med et kartlagt behov for mer regelmessig ambulant oppfølging. Primært foretrekkes boliger som ligger i litt mer «robuste» nabolag

**Omsorgsboliger** til målgruppen moderat psyk. lidelse, med behov for daglig oppfølging og tilsyn. Får ambulant oppfølging fra boligene.

**TRINN 3**

**Velferdsboliger** til leietakere med rus og psykiske helsevansker og konfliktskapende bo-adferd men der tjenesteoppfølging levert av kompetent ambulant fagenhet gjennomgående har positiv effekt. Boligene som benyttes bør ha utforming og beliggenhet tilpasset målgruppen.(kommunalt heleid boligkompleks/ evt. små bo enheter – kommunalt eid).

**Omsorgsboliger** moderat psyk. lidelse og/ eller ruslidelse. Bemannet personalbase dag/ kveld m/ støtte fra natt teamet. Bruk av trygghetsskapende fellesareal for måltider og samvær.

**TRINN 4**

**Velferdsboliger** til målgrupper med rus og psykiske helsevansker, somatisk sykdom, kognitiv svikt og konflikt-skapende bo-adferd. Lav eller varierende motivasjon for tjenesteoppfølging. Krever tett, daglig oppfølging. Tilbys spesielt tilrettelagte boliger skjermet mot nabolag og nærmiljø.(modulhus, skjermet firemannsboliger med separate innganger.

**Omsorgsboliger** spesielt egnet for egnet moderat/alvorlig psyk. lidelse og/ eller rus lidelser. Tjenesteoppfølging i form av tett tilrettelegging, bistand og tilsyn hele døgnet.

**TRINN 5**

**Velferdsboliger** til personer med regelmessig og omfattende rusinntak ofte i kombinasjon med psykiske helsevansker. Konfliktskapende bo-adferd og store naboskapsutfordringer. Tilsyn og oppfølging fra døgnbemannet personalbase.

**Omsorgsboliger** i spesialenhet til personer med alvorlig psyk. lidelse og rus lidelse. Lite utbytte av fellestiltak og sosiale arenaer. Avhengig av omfattende tilrettelegging, bistand og tilsyn hele døgnet. (Aksebolig(12 pl), kjøpe plasser)

# Guide for håndtering av byggeprosjekter for velferdsboliger og omsorgsboliger i Bærum kommune

- ▶ A: Generelle utfordringer uavhengig av enkelttiltak:
  - ▶ Ta på alvor våre innbyggers ønske om å påvirke og verne om sitt naboskap og nærmiljø.
  - ▶ Respektere at i utvikling av bomiljø er det de som bor der som er hovedpersonene, mens kommunen er støttespiller.
  - ▶ Bruke hele kommunen som bosettingsarena, men ta hensyn til hvor bomiljø allerede er utfordret.

▶ B: utfordringer før og under etablering av enkelttiltaket:

- ▶ At kommunen må gjøre tydelig hva som er utfordringen og hvordan en har tenkt å løse den
- ▶ Gjør en interessant analyse
- ▶ Gjøre planvedtak, behovsberegninger og bosettingsstrategier tilgjengelige for innsyn. Bruke medier og invitere til innsendelse av innspill.
- ▶ I spesielle tilfeller, og da med hensyn både til den vanskeligstilte og naboskap, ta i bruk tomteløsninger og lokalisering som reduserer kontakt- og konfliktflaten.
- ▶ Legge ut til ettersyn planlagte botiltak før de er endelig besluttet og tilrettelegge for dialog og prosess når det etterspørres for endelig utforming av botiltaket.

(Bruk av medvirkning, dialogmøter etc.). Sørg for at prosess blir gjennomført på en god måte

- ▶ Etablere et fast, kjent kontaktpunkt for henvendelser om kommunens boligløsninger fra enkeltpersoner, lokale organisasjoner, velforeninger m.m.
- ▶ Etablere en god dialog mellom administrasjon og de folkevalgte.
- ▶ Gjennomføre en risikoanalyse.

▶ C: Etter at enkelttiltaket er i drift:

- ▶ Utvikle bo- oppfølging og annen tjenesteyting med siktemål å kunne håndtere naboutfordringer så vel som enkeltbrukere.
- ▶ Følge naboloven og andre bestemmelser som regulerer naboforhold m.m.

