



## Studentboligbygging i Bergen, 5-årsvisjonen, Handlingsplan mot 2025

TRST ESARK-166-201210576-7

---

### Hva saken gjelder:

Med fremleggelse av «Femårsvisjonen for studentboligbygging i Bergen» i 2007, la byrådet grunnlaget for en betydelig økning i utbygging av boliger for studenter i Bergen. Anbefalingene i Femårsvisjonen og bystyrets vedtak i sak 175/07 er fulgt opp i tett samarbeid med Studentsamskipnaden i Bergen (SIB) og de andre samarbeidspartnere i visjonsarbeidet.

I løpet av 2012 og 2013 har Bergen kommune i samarbeid med SIB og Husbanken laget en ny Handlingsplan som legges til grunn i det videre utviklingsarbeidet. Dette arbeidet har vært utført parallelt med utarbeidingen av boligmeldingen, og temaet er således også omtalt kort der.

Høsten 2013 ble studentboliganlegget på Grønnevikken med 727 HE tatt i bruk, på en tomt stilt til rådighet fra kommunens side. Til tross for noen forsinkelser har anlegget bidratt til å sikre moderne, gode og trygge boforhold for mange studenter i en attraktiv og sentral del av byen. Ved aktivt å legge til rette for flere studentboliganlegg, er det byrådets ønske å bidra til at presset i det private leiemarkedet i sentrum dempes noe, slik at andre grupper lettere kan få innpass. Arbeidsinnvandrere, flyktninger og andre vanskeligstilte grupper vil møte mindre konkurranse dersom flere studenter bosettes i studentboliganlegg. Byrådet er derfor innstilt på å stille ytterligere en tomt til SIBs disposisjon, slik at enda ett boliganlegg kan realiseres. I tillegg er Jektevikstomten nå ferdig regulert, og står klar for SIB å utvikle.

### Begrunnelse for fremleggelse for Komité for miljø og byutvikling:

Det vises til sak 264/08 i Komité for miljø og byutvikling, der komiteen ber om at rapport om fremdriften i Femårsvisjonen fremlegges årlig.

### **Byrådet innstiller til Komité for miljø og byutvikling å fatte følgende vedtak:**

Boliger for studenter i Bergen - Handlingsplan mot 2025 og saksutredningen tas til orientering.

Dato: 5. mars 2014

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

Ragnhild Stolt-Nielsen  
byrådsleder

Dag Inge Ulstein  
byråd for sosial, bolig og områdesatsing

Vedlegg: Boliger for studenter, Handlingsplan mot 2025

## Saksutredning:

Bergen kommune har i en årrekke samarbeidet tett med Studentsamskipnaden i Bergen (SIB), studentorganisasjoner, utdanningsinstitusjoner, boligbyggelagene og Husbanken for å planlegge og å realisere utbygging av flere studentboliger i Bergen. Etter initiativ fra Bergen kommune ble femårsvisjonen for studentboligbygging i Bergen etablert i 2006. I 2007 la en frem dokumentet «Studentboliger – eller boliger for studenter?», der en skisserte status, og viste utviklingstrender, og pekte på mulige veier for å forbedre bosituasjonen for studerende.

Som en oppfølging av dette arbeidet har det vært laget en handlingsplan for realisering av studentboliger i 2009. Denne handlingsplanen er nå rullert. Den langsiktige målsetting er økt til en dekningsgrad på 30 %, noe som tilsvarer 9.000 boliger, gitt en studentmasse på 30.000.

Handlingsplanen inneholder ikke konkrete tomtearealer/byggeplaner som gjør det mulig å realisere en slik dekningsgrad. Et slikt nivå vil kun være mulig på lengre sikt, og vil forutsette at en tar i bruk arealer som kan bebygges langs bybanetrase nordover, sørover og evt vestover.

## Nye tomter/anlegg.

I Handlingsplan datert april 2009, ble 12 tomtealternativer skissert som potensielle arealer for nye studentboliganlegg. Noen av disse er fortsatt aktuelle, mens andre er forkastet etter hvert som fremdrift i planlegging har påvist vansker for gjennomføring. Tabellen under viser de anlegg som høsten 2013 ble vurdert som mest aktuelle for realisering. Inkludert i tabellen er anlegget på Grønneviksøren som ble tatt i bruk høsten 2013.

STED	ANT. HE	EIER	PLANSTATUS	Oppst.
<b>Igangsatt</b>				
Grønneviksøren	727	BK	Ferdig 2013	2009
Jekteviken	60	SiB/UiB	Under planlegging	2013
Solheimslie	30	BBB	Leie	
<b>2014 – 2018</b>				
Fosswinkelsgate	210	BK/UiB	Uregulert	2014
Bygarasjen	150	BK/HF	Under regulering	20??
Kronstad	400	STB	Under regulering	2015
Årstad UiB	250	UiB	Universitetsformål	2016
<b>2019 - 2025</b>				
Fantoft 2	340	SiB	Bolig	2020
Fantoft rehab.	500	SiB	-	-
Tomt Møllendal Øst	140	BTS	Uregulert	2024
<b>TOTAL</b>	<b>2 807</b>			

Prosjektene er nærmere omtalt i handlingsplanen. Det er viktig å være oppmerksom på at en slik tabell gir et øyeblikksbilde, og er gjenstand for endring etter hvert som planlegging videreføres. Det arbeides kontinuerlig med å finne nye alternativer, der noen kanskje også vil kunne realiseres før prosjektene i tabellen over.

Sommeren 2013 var antall enheter i bruk iflg SIB 3563. Legger en til det potensiale som fremgår av tabellen over er en oppe i 6370 enheter. Med en studentmasse på 30 000 vil dette gi en dekningsgrad på om lag 22 %.

Byrådet er innstilt på å stille til rådighet ytterligere en tomt, og på den måten bidra til å realisere bygging av nok et studentboliganlegg. På den måten vil en bidra til å øke dekningsgraden, og samtidig bidra til et lavere press i det ordinære utleiemarkedet. Dette vil kunne føre til at andre grupper av vanskeligstilte lettere kan finne seg en bolig i det ordinære utleiemarkedet.

### ***Øvrige temaer i handlingsplanen***

I handlingsplanen er andre utviklingen i studentpopulasjonen omtalt, sammen med en drøfting av boligsituasjonen for utenlandsstudenter. SiBs medlemstall er i økning, og i 2013 ble også BI-studentene en del av SiB. Dette bidrar til å øke etterspørselen etter studentboliger. De siste årene er det også registrert en betydelig økning internasjonale studenter ved utdanningsinstitusjonene i Bergen. Disse prioriteres ved tildeling av studentboliger, og bidrar dermed også til økt press på de boligene som er tilgjengelige. Temaet er utdypende beskrevet i handlingsplanen.

Videre drøftes det ulike alternative samarbeidsformer, der andre utbyggere kan bidra til å dekke behovet for boliger for studenter i Bergen. Konkret omtales et prosjekt på Kronstad der en privat utbygger er i gang med prosjektering av et anlegg der SIB kan stå som leietaker, og fremleie enkelthyllene til studenter. Handlingsplanen omtaler temaet nærmere.

### ***Studenter og flyktninger i samme anlegg***

Kommunen har innledet et samarbeid med SIB, om bosetting av flyktninger og studenter i samme bygg. Høsten 2013 flyttet 13 tidligere asylsøkere og flyktninger inn i hybler i et kommunalt eid bygg, Solheimslie 68, sammen med over 30 studenter. Det er ansatt en bomiljøassistent i 30 % stilling og innredet fellesarealer i den nederste etasjen i bygget. Bygget er opprinnelig bygget som trygdeboliger, en boligtype der det registreres synkende etterspørsel. Erfaringene fra dette prosjektet er så langt meget positive. Tilsvarende samarbeid vil kunne bli vurdert også i andre boliganlegg eid av kommunen, der annen bruk fremstår som vanskelig og uhensiktsmessig.

Et slikt samarbeid vil kommunen også legge til grunn og forutsette for fremtidige studentanlegg som realiseres på tomter stilt til rådighet fra kommunen.

### ***Langsiktige strategier, boliger utenfor sentrumskjernen***

Dersom en på sikt skal kunne nå en dekningsgrad på 30 % må en være villig til å utnytte større deler av kommunen til lokalisering av boliger for studenter. Studentenes ønske om å bo i eller nært sentrumskjernen må i fortsettelsen utfordres. Bybanen vil om få år nå til Flesland, deretter Åsane, og vestover gjennom Fyllingsdalen til Loddefjord. Samtidig gis det prioritet til utbygging av sykkelveier, slik at flere vil kunne sykle fra områder/bydeler som i dag er vanskelig tilgjengelig på to hjul.

I årene som kommer vil dermed nye bygge-områder åpne seg for boliger til både studenter og andre. Langs bybanens trase vil det bli utbygging ved stasjoner/knutepunkt, og muliggjøre fortetting i eksisterende boområder. De fleste områder med bybanedekning vil være innenfor en radius som gir en reisetid til sentrum på maksimalt 30 minutter. Dette vil være en akseptabel reisetid også for studenter på vei til/fra undervisning eller sosiale aktiviteter i sentrumskjernen.

I Arna sikrer togforbindelsen til sentrum en reisetid på om lag 7 minutter til sentrum alt i dag. Allerede nå vil det dermed være mulig å forsøke en pilotutbygging av studentboliger utenfor sentrum her. Erfaringer med et slikt prosjekt i Arna vil være nyttig for den videre utbygging i andre bydeler når bybanen muliggjør dette. Det foreslås derfor at en så snart som mulig starter planlegging av et anlegg i Arna. Anlegget bør ligge noenlunde sentralt, slik at en kort sykkeltur til togstasjonen og påfølgende togreise til sentrum kan gjøres unna på 20 minutter.

I neste omgang bør det vurderes 1-2 anlegg langs bybanens trase til Flesland. Dermed vil Åsane stå for tur, og det bør vurderes 1-2 anlegg i denne retning også.

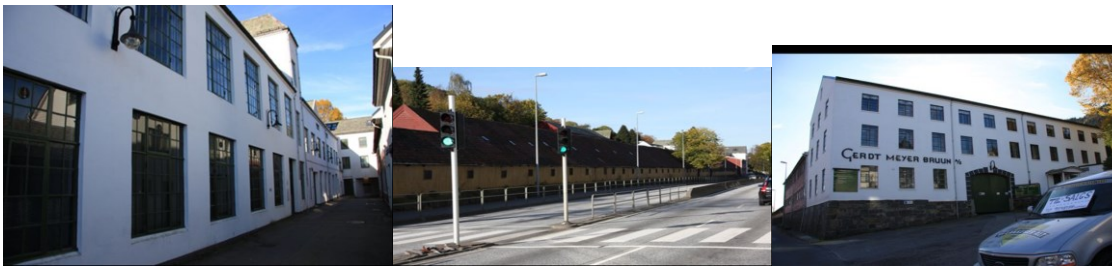
### ***Utvikling etter at handlingsplanen ble ferdigstilt høsten 2013.***

Det pågår et kontinuerlig arbeid med å realisere de aktuelle anleggene som er beskrevet i handlingsplanen, og fremskaffe nye mulige alternativer for studentboligbygging.

Siden handlingsplanen ble fullført har situasjonen endret seg noe for noen av anleggene som da fremstod som aktuelle, og nye aktuelle tiltak er kommet til.

Tomten i Fosswinkelsgate eies delvis av Universitetet i Bergen, som sist høst har revitalisert planer om et nytt teknologibygge på deler av arealet. Arealet tilgjengelig for studentboliger blir da redusert, slik at en kun vil kunne oppnå 70-80 HE på trekanttomten mellom Fosswinkelsgate og Allégaten. Denne delen fremstår likevel fortsatt som ønskelig å realisere. Det har i januar 2014 vært gjennomført oppstartsmøte for utvikling av universitetets nybygg på dette arealet.

Reperbanen langs Fjøsangerveien kan være aktuell for ombygging og videreutvikling til studentboliger. SIB har inngått intensjonsavtale med eier av byggene, og eksisterende bygninger kan ombygges til ca 150 HE. Et senere nybygg kan evt gi ytterligere 250-300 HE. SIB har innledet kommunikasjon med kommunens planmyndighet, og kan dersom dispensasjon fra reguleringsplan er mulig kunne ha oppstart på ombygging i 2014. Et nybygg vil kreve ny reguleringsplan, og byggestart vil tidligst kunne skje i 2015-2016.



Reperbanen på Fjøsanger

Videre er det fra SIBs side uttrykt et ønske om å bygge flere studentboliger i Møllendal/ Grønneviksøren, like ved det nye anlegget med 727 enheter. Byrådet har foreløpig ikke tatt stilling til dette ønsket.

### ***Rammebetingelser, tilskudd***

Den øvre kostnadsramme for studentboliger er fra 2014 kr 800 000,- pr hybelenhet i pressområdene, hvorav 300 000,- kan gis som statstilskudd.

### ***Rapportering på fremdrift***

Det vil årlig bli fremlagt sak til komite der fremdrift på samarbeidet rapporteres.