

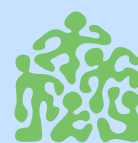


Boliger for studenter i Bergen – Handlingsplan mot 2030



BERGEN
KOMMUNE

sammen



Husbanken

| | |
|--|----|
| Innhold | |
| Innledning | 3 |
| Femårsvisjonen og rullering av denne | 4 |
| Trekk og trender. Hvor er vi i dag? | 6 |
| Etterspørsel og konjunktur | 10 |
| Studentboliger i Bergen kommunes planer | 14 |
| Tiltak: samarbeid om en bærekraftig utvikling av studentboligmassen | 16 |
| Tiltak: dialog ved fortynning av kommunale boliger | 16 |
| Finansiering og nasjonale planer | 16 |
| Tiltak: spille inn behov for en forbedret finansieringsordning for studentboliger | 17 |
| Boliger for studenter og universell utforming | 18 |
| Oversikt over anlegg | 19 |
| Ferdigstilte anlegg | 19 |
| Anlegg som er planlagt realisert de neste 5 årene | 22 |
| Samarbeidsmodeller | 25 |
| Solheimslien 68 - Unge flyktninger og studenter sammen | 25 |
| Studenter og eldre | 26 |
| Studentboliger i barnerike miljø | 26 |
| Eksempler fra Trondheim | 27 |
| Bofellesskap HafenCity Hamburg | 27 |
| Langsiktige strategier | 28 |
| Fortetting | 28 |
| Tiltak: workshop om alternative boformer | 28 |
| Tiltak: lokalisere aktuelle tomter | 34 |
| Tiltak: Bergen kommune skal ha bevissthet rundt hvor studentboliger kan realiseres | 34 |
| Oppsummering | 35 |
| Områder der det kan vurderes å bygge studentboliger i fremtiden | 35 |
| Oppsummering av tiltak/oppfølgingstemaer: | 36 |
| Bystyrets vedtak | 38 |

Innledning

Femårsvisjonen fra 2007 hadde som mål å skape et visjonsprosjekt for boliger for studenter i Bergen. Prosjektet utviklet en mal for samarbeidsrelatert planlegging og utbygging av boliger for studenter med gode bokvaliteter og universell utforming. Bakgrunnen var den gang – som nå – et behov for å kunne tilby studentene gode boliger. I kjølvannet av femårsvisjonen ble det i 2009 og 2013 lansert handlingsplaner for boliger for studenter mot henholdsvis 2020 og 2025. Handlingsplanenes målsetning har vært å belyse utviklingen i fremskaffelse av boliger for studenter, utfordringer man støter på i prosessen, og å se på muligheter for utbygging fremover. Dekningsgraden har i perioden fra femårsvisjonen kom ut i 2007 og frem til i dag økt fra 13 til 17 prosent. Det foreligger konkrete planer som gjør at dekningsgraden vil øke til cirka 19 prosent de neste fem årene. «Dekningsgrad» viser her til hvor mange studentboliger studentsamskipnaden har i forhold til antall studenter.

Høgskolen i Bergen ble 1. januar 2017 slått sammen med Høgskolen i Sogn og Fjordane og Høgskolen Stord/Haugesund til Høgskolen på Vestlandet. Samtidig fusjonerte studentsamskipnadene på de tre stedene. Den 7. august 2017 ble det nye navnet offisielt Sammen (Saman) og ny logo og profil ble lansert. Denne handlingsplanen vil i likhet med de foregående planene dekke de geografiske området til tidligere Studentsamskipnaden i Bergen (SiB).

Studentsamskipnaden jobber aktivt for å sørge for at det bygges boliger for studenter i Bergen. Bergen kommune ønsker å være en støttespiller i dette arbeidet. I arbeidet med denne handlingsplanen har man lagt til grunn en langsiktig målsetning om en dekningsgrad på 30 prosent, en målsetning man blant annet finner i byrådets politiske plattform fra 2015. Velferdstinget Vest vedtok nytt prinsippprogram 3. februar 2018, prinsippprogrammet var en videreføring fra tidligere prinsippprogram der dekningsgraden på 30 prosent var vedtatt. I nytt prinsippprogram skriver de blant annet: «Staten og kommunene skal i samarbeid med Velferdstinget Vest jobbe opp mot lokale myndigheter for å nå målet om 30 prosent dekningsgrad på studentboliger innen 2025.»

Det er fremdeles et stykke frem til en dekningsgrad på 30 prosent. Skulle en i dag vært nærmere en dekningsgrad på 30 prosent måtte en i større grad ha utfordret Sammen og studentenes preferanser om attraktiv beliggenhet. Bosetningsmønsteret til studentene viser at de ønsker bo nær sentrum og utdanningsinstitusjonene. Dagens finansieringsordning for studentboliger gjør det vanskelig å realisere anlegg i sentrumsområdene på grunn av høye tomtekostnader og liten mulighet for å bygge små anlegg. Handlingsplanen viser hvordan en dekningsgrad på 20 prosent er et realistisk mål på kort sikt, gjennom kreative og gode planleggingsprosesser bør man søke å øke dekningsgraden til 25 prosent innen 2025. Målet om 30 prosent dekningsgrad innen 2025 virker slik utbyggingstakten og etterspørselen er i dag noe ambisiøst. Byrådet ønsker å nå 30 prosent dekningsgrad gjennom å ha en forsvarlig, grundig og nøktern fremdrift i tråd med etterspørsel og behov. Utbyggingstakten må følge utviklingen i studentantallet nøye og kan ikke føre til økonomisk belastning for studentsamskipnaden. Allerede i dag er tomgangsleie, i de minst attraktive anleggene lengst unna sentrum, en aktuell problemstilling. En realistisk tidshorison for å nå 30 prosent dekningsgrad vil slik Byrådet ser det være i perioden frem til 2030.

Handlingsplanen begynner med en oppsummering av hovedtrekkene i femårsvisjonen og rulleringen av denne i 2009 og 2013. Deretter kommer det en presentasjon av Universitetet

i Bergen, Høgskolen på Vestlandet, NHH og BI Bergens synspunkter på dagens situasjon, internasjonalisering og viktighet av gode boliger for studenter.

Etterspørsel og konjunktur diskuteres i et eget kapittel. Utbygging av studentboliger og viktigheten av å ha et godt boligtilbud omtales i flere av kommunens planer, og et eget kapittel er viet dette. Det er også et eget kapittel som omhandler utbygging av studentboliger i nasjonale planer og finansiering av studentboliger. Finansieringsordning for studentboliger er under evaluering. Det er positivt at regjeringen nylig har vedtatt en økning av kostnadsgrænse og tilskuddsbeløp.

Det blir en gjennomgang med oversikt over de 1 388 hybelenhetene som har blitt bygget de siste ti årene, videre en presentasjon av de konkrete planene som foreligger for de neste fem årene, da 524 nye hybelenheter skal realiseres. Studentboliger behøver ikke nødvendigvis sees på som isolerte prosjekt, det er derfor en egen del som omhandler samarbeidsmodeller og hvilke løsninger studentsamskipnaden kan ha i fellesskap med kommunen eller eventuelle andre aktører. Det gis eksempel på samarbeidsmodeller i andre land og hvordan en kan integrere studentboliganlegg i nærområdet forøvrig. Deretter redegjøres det for langsiktige strategier, der det blant annet sees på kommunens arbeid med fortetting og hvor i Bergen sentrum kommunen har utviklingsområder. Til slutt kommer det en oppsummering av tiltak som kan iverksettes fremover for å på lang sikt øke dekningsgraden.

Handlingsplanen er utarbeidet gjennom et samarbeid mellom studentsamskipnaden og Bergen kommune, med innspill fra Velferdstinget Vest og Husbanken. Med felles målsetning om at studenter i Bergen skal bo godt, ser vi frem til å fortsette samarbeidet.

Femårsvisjonen og rullering av denne

Femårsvisjonen startet sitt arbeid i 2006 etter initiativ fra Bergen kommune og var et samarbeid mellom SiB, Bergen kommune, Husbanken BOB, Stor-Bergen (nå del av Obos), Vestbo og Studentenes Landsforening og Norsk Studentunion (nå slått sammen til Norsk Studentorganisasjon – NSO) om å skape et visjonsprogram for boliger for studenter i Bergen. Dekningsgraden for studentboliger var stadig synkende og samarbeid mellom de ulike aktørene var nødvendig for å snu dette.

Femårsvisjonen hadde forslag til organisasjonsmodeller som kunne brukes, både for å sikre studenter boliger å leie og/eller mulighet for overgang til kjøp av bolig i løpet av eller etter endte studier. Det var også forslag til samarbeidsmodeller som studentsamskipnaden kunne forsøke med andre aktører. Det skulle utvikles et konkret samarbeidsprosjekt, og Grønneviksøren ble valgt. På Grønneviksøren ble det bygget 727 sentrumsnære studentboliger med bruksrett til kommunal tomt, prosjektet var klart til innflytting i 2013. Brann stadion er under utbygging som eksempel på samarbeid med en privat tomteeier. Samarbeidsprosjektet i Solheimslie 68 der studenter og unge flyktninger bor sammen er prøvd ut. Foreløpig har det ikke vart så lenge at en har klare formeninger om hvordan utfordringer rundt forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) skal løses. Sammen skal drifte bygget, mens kommunen skal utføre enkelte vedlikeholdsoppgaver som huseier.

Den gang som nå er det en overvekt av studenter bosatt i sentrumsnære områder, spesifikt i bydelene Bergenhus og Årstad. Studentene ønsker å bo sentralt og gjerne i gå/sykkelavstand til studiested, treningssenter og andre velferdstilbud, i tillegg til byens mange tilbud dag

som natt. Studenter fra Bergen følger også samme mønster som for ti år siden, de bor gjerne hjemme i begynnelsen, flytter deretter i kollektiv, eller for seg selv sentrumsnært. Tilbakeflytting til bydelen de kommer fra, eller annen ytre bydel, skjer først ved etablering av egen familie. Å bo sentralt i studietiden sees på som viktigere enn pris og kvalitet.

Bygging av studentboliger gjennom studentsamskipnaden skal bidra til et rimelig og forutsigbart botilbud for studentene. Det er derfor viktig at studentsamskipnaden har tilgang til finansieringsmuligheter som bidrar til nettopp dette. I femårsvisjonen ble det fremmet et ønske om at finansiering av studentboliger måtte følge samfunnsutviklingen for øvrig. Selv om økning av byggekostnadsgrensen er nødvendig for å realisere bygging, er det også helt nødvendig at tilskuddsdelen av finansieringen økes mer (prosentvis) i forhold til dagens ramme slik at ikke husleien blir for høy og en mister velferdsbiten i det å tilby studentboliger.

Studentenes hverdag er stadig mer digitalisert og det er viktig at studentboliger har god tilgang til wifi, elektronisk nøkkelsystem og lignende. Studentsamskipnaden utfordres til å tenke kvalitet, fleksibilitet, tilgjengelighet og nye løsninger ved bygging av nye anlegg eller ved oppgradering av eksisterende. Studentsamskipnaden løser dette gjennom for eksempel å ha familieleiligheter som også kan brukes som kollektiv, ha hybler der to og to kan bo på rommet når det er høyt press og en og en ved lavt press. De tilpasser seg også studentenes ønsker ved å tilby gode fellesarealer og sosiale soner i kollektivene. Et annet mål fra femårsvisjonen var at studentsamskipnaden skal tenke miljø, byggeteknikk og bygge så vedlikeholdsfritt som mulig, og velge fremtidsrettede løsninger ved utbygging. De to siste studentboliganleggene som er ferdigstilt, Fantoft TRE og Jekteviken er bygget i massivtre i stedet for stål og betong. På Fantoft TRE er det i tillegg montert solcellepanel på taket.

Studentsamskipnaden er likevel kun et supplement til det private leiemarked og femårsvisjonen nevnte derfor et velfungerende privat leiemarked som viktig for Bergen som helhet. Bergen kommune jobber aktivt for at alle sosioøkonomiske grupper skal ha gode boforhold. Et av tiltakene som er iverksatt for å oppnå et velfungerende privat leiemarked er at Bergen kommune har inngått tilvisningsavtale med Utleiebolig AS. Tilvisningsavtaler går ut på at inntil 40 prosent av leilighetene i anlegg tilhørende Utleiebolig AS leies ut til søkere til kommunal utleiebolig. De resterende 60 prosent leies ut på det åpne marked, også til studenter. Utleiebolig AS er en profesjonell utleier og har en tydelig boligsosial profil.

Et annet mål i femårsvisjonen var å finne frem til tomter som kunne benyttes for å øke dekningsgrad. Dette ble gjort i et tomteatlas fra mai 2007. To år etter femårsvisjonen ble presentert kom Handlingsplan mot 2020 i 2009. Planens mål var å se nærmere på tomtene som var i tomteatlasen, se på status og muligheter for studentboliger på tomtene og gi anbefalinger for videre prioriteringer.

I 2013 kom Handlingsplan mot 2025. Det var fremdeles vekst i alle grupper som studentsamskipnaden primært server med bolig: førstegangsstudenter, studenter med barn og internasjonale studenter, men studentantallet var i ferd med å stabilisere seg. Målet var å fortsette det gode arbeidet som startet med de to foregående planene. Samtidig som en etterspurte en bedre finansieringsordning og en tydeligere rolle når det kommer til tomteoppkjøp fra studentsamskipnadens side. Å fortsette med utbygging og rehabilitering var viktig, samt fortetting på egne tomter. En så også på mulighetene for utbygging langs bybanetrasen og mulighet for utvidelse til flere områder av byen enn i dag.

Trekk og trender. Hvor er vi i dag?

I 2018 er det cirka 29 000 studenter i Bergen og 4 800 studentboliger, noe som gir en dekningsgrad på 17 prosent. Sammen er i gang med reguleringsplaner og regner med å bygge 524 nye studentboliger over de neste fem årene, det vil da være en dekningsgrad på cirka 19 prosent. Den langsiktige målsettingen er en dekningsgrad på 30 prosent, noe som tilsvarer 9 000 studentboliger, gitt at antall studenter er 30 000.

Ved utarbeidelse av denne handlingsplanen er de fire største utdanningsinstitusjonene i Bergen forespurt om å uttale seg om viktigheten av gode boligtilbud når de skal tilrekke seg internasjonale studenter. I tillegg har de uttalt seg om deres syn på utvikling i antall studenter både i nær fremtid og videre fremover. De har også blitt forespurt om hvordan de anser at mulighet for fjernstudier, nettstudier, samlingsbaserte studier og så videre vil påvirke antall studenter og behov for boliger til disse fremover. Til slutt er de blitt utfordret på å si noe om hvor viktig samarbeidet med Sammen er for dem. Vi takker alle for gode innspill.

Fra Universitet i Bergen (UiB) har vi mottatt følgende uttalelse:

Kunnskapsdepartementet fastsetter årlig opptaksrammene for utdanningsinstitusjonene. Vi har hatt en økning i vårt totale studenttall de siste fem årene på 17 prosent. Dette skyldes: Tildeling av nye studieplasser, årlig oppbygging av kapasiteten i studiene som følge av nye plasser, samt økt opptak av norske og internasjonale studenter.



På kort sikt vil studenttallet fremover være avhengig av dagens opptaksrammer. På litt lengre sikt vil befolkningsframskrivninger, befolkningsandel som tar høyere utdanning og framskrivninger av antall internasjonale studenter påvirke studenttallet.

Fylket presenterte i rapporten Hordaland i tall nr. 1 2018 folketallsutviklingen i Hordaland. Befolkningsprognosen viser i denne rapporten en økning fra drøyt 520 000 innbyggere i 2018 til et innbyggeranslag for 2040 på cirka 583 000. Ved vurdering av folketallsutvikling blir faktorer som fødsels- og dødsrater og inn- og utflytting vurdert. Lavere tilflytting og færre fødte enn tidligere antatt har ført med seg at Hordaland fylkeskommune har nedjustert prognosene i forhold til tidligere rapporter.

Gruppen 20–24 år er den mest aktuelle i forhold til å vurdere endringer i søkermassen til UiB. Her legges det til grunn en økning på cirka ti prosent fra 2017 til 2040, noe som på sikt kan gi en økning i studenttallet ved UiB.

Siden befolkningsprognosene ikke tar opp i seg befolkningsandel som tar høyere utdanning og framskrivninger av antall internasjonale studenter, må man følge med på utviklingen i antall studenter for å kunne si noe om den faktiske utviklingen.

Når det kommer til internasjonale studenter er regjeringens ambisjoner for

internasjonalisering høye. Meld. St. 16, «Kultur for kvalitet i høyere utdanning» fremhever at «Internasjonalt samarbeid er en forutsetning for den globale kunnskapsutviklingen og for å sikre kvalitet i norsk høyere utdanning». Det fastslås i meldingen at «Alle studieprogram skal ha internasjonaliseringstiltak» med utveksling av studenter og ansatte trukket frem som en hovedtiltak. I UiBs strategi for internasjonalisering, vedtatt i 2016, er det et mål at «UiB skal tiltrekke seg de beste internasjonale studentene, særlig på masternivå», og at antall innreisende studenter skal øke med 20 prosent fra 2015-nivået. UiB har utarbeidet en tiltaksplan for rekruttering av talentfulle internasjonale studenter.

Antallet studenter ved UiB har økt jevnt de siste årene. Internasjonale korttids- og gradsstudenter utgjør i underkant av ni prosent av studentmassen og vi regner med at denne andelen vil holde seg noenlunde stabil, eller vise en kontrollert økning som et resultat av målrettede rekrutteringstiltak. Dette kan bety at internasjonale studenter etter hvert kan utgjøre en noe større andel av den totale studentmassen enn i dag.

Ved UiB er digitalisering av utdanning (fjernstudier, nettstudier, MOOCs, samlingsbaserte studier med mer) et satsingsområde, forankret i strategien «Digitalisering former samfunnet» vedtatt i 2016. Det går frem av strategien at UiB vil «videreføre og forsterke UiBs satsning på nye og innovative digitale lærings-, vurderings- og formidlingsformer». Over tid vil økt digitalisering av lærings- og vurderingsformer naturligvis påvirke UiBs studieprogrammer og hvordan studentene arbeider; dette er et tilsiktet mål. Samtidig har vi ingen holdepunkter for å si at behovet for studentboliger vil endre seg i vesentlig grad som et resultat av dette.

Samarbeidet med Sammen om bolig og velferd for studentene er et viktig premiss for UiBs planarbeid. Dette gjelder både for nasjonale og internasjonale studenter, men arbeidet med rekruttering og opptak av internasjonale studenter henger tett sammen med muligheten for å tilby studentene et sted å bo under oppholdet. Det er derfor meget viktig for UiB å ha et godt og forutsigbart boligtilbud for internasjonale studenter. Vi vil gjerne trekke frem det gode samarbeidet som er etablert mellom UiB og Sammen om bolig og velferd for våre internasjonale studenter. Vi ønsker at dette samarbeidet skal fortsette.

Fra Høgskulen på Vestlandet (HVL) har vi mottatt følgende uttalelse:

Et godt boligtilbud og boliggaranti er viktig for oss å kunne vise til når vi skal tiltrekke oss internasjonale studenter. Høgskulen på Vestlandet har få internasjonale gradsstudenter, de fleste utvekslingsstudentene våre er her for en kort periode, gjerne bare et eller to semestre.

Hovedvekten av studentene er bachelorstudenter, mange av disse er førstegangsstudenter, mindretallet har studert andre steder tidligere. Studentene som tar en master eller videreutdanning er naturlig nok eldre. En del av videreutdanningene krever i tillegg arbeidspraksis etter endt grunnutdanning, en del av disse studerer parallelt med at de er i jobb. Dette påvirker naturlig nok boligbehovet deres.



Vi forventer ikke en stor endring i antall norske studenter fremover. Men når det kommer til internasjonale studenter jobber vi aktivt for å tiltrekke oss flere, både de som skal være her en kort periode og de internasjonale studenter som ønsker å ta hele graden sin her.

Høgskulen på Vestlandet har i dag fem campus og driver en hel del med digitalisert undervisning mellom disse, men da er studentene likevel på campus. Det er en del samlingsbasert og nettbasert videreutdanning, her ser vi for oss en økning, men dette påvirker ikke bachelorstudiene og det er ingen planer om å gjøre disse nettbasert. Bachelorstudentene vil ha tilholdssted på campus.

Når det gjelder boliger for internasjonale studenter er samarbeidet med Sammen knyttet til bolig avgjørende. Det er også viktig for oss at Sammen tilbyr studentboliger til alle våre studenter som trenger dette, dog spesielt til de førstegangsstuderende.

Fra Norges Handelshøyskole (NHH) har vi mottatt følgende uttalelse:

Et godt boligtilbud for internasjonale fullgrads- og utvekslingsstudenter er helt essensielt for NHH. Dette er en gruppe som stiller svakere i konkurransen om boliger i det private markedet, siden de har en kortere tidshorisont med hensyn til leieperiode, ikke kjenner lokale forhold, ikke snakker norsk, er langt unna og ikke har muligheten for å reise til Bergen for å sikre seg bolig før semesterstart. Prisnivået i det private markedet i Norge er også utenfor rekkevidde for internasjonale studenter fordi de som oftest finansierer sine egne studier og kommer fra land med et lavere prisnivå.



For de fleste internasjonale studenter er Norge et perifert og dyrt land, og Bergen en perifer by i utkanten av Europa. Å kunne tilby boliggaranti er en viktig medvirkende årsak til at NHH klarer å tiltrekke seg studenter som ofte har flere alternativer å velge mellom, både når det gjelder fullgradsstudier og utveksling. NHH har positive erfaringer med å tilby studenter som skal på utveksling i kun et semester å bo på dobbeltrom, så lenge dette er tydelig kommunisert på forhånd og en god forventningsavklaring er skapt.

Vi har et stabilt antall nye studenter hvert år og det er omtrent slik: 470 på bachelor og 230 eksterne masterstudenter i økonomi og administrasjon og 120 eksterne til masterstudiet i regnskap og revisjon, 90-100 internasjonale fullgradsstudenter. Så lenge det ikke kommer større endringer fra Kunnskapsdepartementet, vil utviklingen i antall studenter fremover være stabile. Antall tilreisende studenter som tar et delstudium ved NHH (utveksling i ett til to semester) har de siste årene hatt en økning, både i høst- og vårsemesteret. Vi forventer en ytterligere økning de neste årene med vår nylig vedtatte strategi for 2018-2021. Høsten 2018 møtte 116 internasjonale fullgradsstudenter. NHH vurderer kontinuerlig tiltak som kan bidra til at flere nye utvekslingsstudenter velger å komme på våren enn på høsten for å bedre balansen. Men dette er styrt av hvordan våre partneruniversiteter legger til rette for utveksling for sine studenter, og hvordan den akademiske kalenderen er delt opp i andre land

enn Norge. Det er derfor utfordrende å oppnå balanse i antall innreisende studenter høst og vår semester.

NHH har utvidet sitt sommerkursstilbud, og det kan komme til å øke ytterligere fremover. Dette skaper et større behov for korttidsleie av hybler i siste halvdel av juni. Siden internasjonale studenter må signere leiekontrakter i semesterintervaller (seks måneder) og uansett må betale for hele perioden fører dette til at det blir færre ledige hybler mot slutten av semesteret selv om semesteret er over og studentene i realiteten har flyttet ut og reist hjem. NHH ønsker at dette blir koordinert bedre for å kunne utnytte kapasiteten best mulig.

Som følge av mer prosjektsamarbeid internasjonalt på utdanningsområdet er det sannsynlig at behovet for korttidsleie vil øke for større studentgrupper som deltar på ekskursjoner til NHH i løpet av det ordinære akademiske året. Per i dag forsøker NHH å legge flest mulig av denne typen initiativer til vårsemesteret, da boligmarkedet i Bergen er mindre presset. Et godt samarbeid med Sammen for å kunne tilby korttidsleie til studenter som deltar på undervisningsopplegg i regi av NHH er å foretrekke framfor å gå ut i det private markedet.

Et godt samarbeid med Sammen er helt avgjørende for NHH for å kunne nå høyskolens strategiske mål for internasjonalisering.

Fra Handelshøyskolen BI Bergen har vi mottatt følgende uttalelse:

Et godt boligtilbud for internasjonale studenter er svært viktig for oss. Vi planlegger å starte master fra høsten 2019 og da vil dette aktualiseres for oss. Den internasjonale linjen på bachelor tilbys kun i Oslo, vi har derfor ingen internasjonale studenter for øyeblikket, men det kan komme om noen år.



Vi ser at antall førstegangsstudenter har vært stabil de siste fem årene, men vi forventer en liten nedgang på bachelor. Dette har sammenheng med at årskullene fremover er mindre og at vi ser at de unge velger mer tradisjonelle utdanninger, typ sykepleie, lærer og lignende. Studenter som er 25 år eller eldre utgjør ti prosent av studentene og er en stadig økende gruppe.

Mange av disse har forsørgeransvar, men er nok ikke de som søker studentbolig da de ofte er etablerte med bolig allerede. I tillegg

erfarer vi at våre studenter i hovedsak finner boliger på det private utleiemarkedet.

Vi jobber stadig med å utvikle studieporteføljen, hvor blant annet blended learning skal inngå som en større del av undervisningen. Flere kurs vil digitaliseres, og tilbys via nett. Hvordan dette vil påvirke antall studenter er ikke mulig å si noe om for øyeblikket.

Vårt samarbeid med Sammen er godt og svært viktig for oss. Det sikrer våre studenter gode velferdstilbud, noe som er særlig viktig for de som er tilflyttende da vi har studenter fra hele landet.

Oppsummert ser vi at utdanningsinstitusjonene melder følgende tilbake:

- De ønsker økt antall internasjonale studenter og anser muligheten for å kunne tilby gode boliger som viktig for å tiltrekke seg denne gruppen.
- Antallet studenter er stabil, fremtidige økninger forutsigbare og dette vil fortsette om ikke endringer kommer fra Kunnskapsdepartementet.
- Førstegangsstudentene og de internasjonale studentene, som er primærmålgruppen for bolig gjennom studentsamskipnaden, vil fortsette å ha behov for bolig til tross for økt digitalisering, mulighet for nettstudier, samt lignende.
- Et godt samarbeid med studentsamskipnaden er viktig for studentens velferdssituasjon.

Etterspørsel og konjunktur

Etterspørsel etter studentboliger er avhengig av mange faktorer. Eksempler på dette er;

- 1) Hvor mange utdanningsinstitusjoner det er på utdanningsstedet, og hvor store institusjonene er (hvor mange studenter de har).
- 2) Andel utvekslingsstudenter.
- 3) Konjunkturer og arbeidsledighet.
- 4) Hvordan det private leiemarkedet er både når det gjelder antall og leiekostnad.
- 5) Fødselskull og alderen på studentene.

I områder med flere utdanningsinstitusjoner og påfølgende stort antall studenter, er etterspørselen etter et sted å bo naturlig nok høy. Nasjonalt dekker studentsamskipnadene 14,51 prosent av boligetterspørselen til studentene (NSO 2017). Resten dekkes av privatmarkedet. I storbyer som Oslo, Bergen og Trondheim ser man tydelig at den store andelen studenter i byene medfører økt etterspørsel/press på studentsamskipnadens boliger. Siden studentsamskipnadene dekker en så liten andel av studentboligmarkedet, er man i tillegg avhengig av et velfungerende privatmarked. Dette gjør også at studentboligmarkedet påvirkes av øvrige konjunkturer i samfunnet.

Et godt eksempel på dette er Stavanger. Utdanningsinstitusjonene i Stavanger er i stor grad innrettet mot oljesektoren, og innbyggerne i regionen rundt Stavanger er også i stor grad sysselsatt i oljesektoren. Tidligere har leiemarkedet vært preget av mangel på tilgjengelige leieobjekter og leieprisene har vært svært høye. Da nedgangen i oljevirkosomheten kom med nedgang i sysselsettingen fikk det konsekvenser for arbeidstakere bosatt i regionen. Med økende arbeidsledighet kom stor lediggang og påfølgende nedgang i leiepriser i det private utleiemarkedet. Å skaffe seg en god og rimelig bolig i det private markedet ble etter hvert enkelt. Dette førte igjen til færre søknader på studentboliger, og høsten 2017 var det ledige studenthybler i Stavanger, hyblene ble ikke fylt opp og stod ledig hele utdanningsåret 2017/18. For uke 32 ved inngang til høstsemesteret 2018, stod 233 studenter på venteliste for studentboliger i Stavanger, det er forventet at alle studentboliger blir leid ut. Tilsvarende tall for Oslo er 5 290, for Trondheim 654 og for Bergen 345 studenter.

Bergen er ikke så avhengig av en arbeidssektor som Stavanger, samt at man i tillegg har flere forskjellige utdanningsinstitusjoner. Dermed påvirket ikke konjunktursvingningen innen oljesektoren leiemarkedet for studenter i Bergen like mye. Ved konjunkturedgang og økende arbeidsledighet ser en ofte en utvikling mot at en starter et utdanningsløp etter at man har vært innom eller er i arbeid, noe som gir lavere etterspørsel etter studentbolig. Alderen på studentene og størrelsen på årskullene vil også påvirke etterspørselen.

Som tidligere nevnt, med 29 000 studenter dekker Sammen 17 prosent av studentboligbehovet, det vil si at det private markedet dekker 83 prosent. På grunn av boliggarantien til de internasjonale studentene får de et fortrinn til Sammens studenthybler, og norske studenter blir i stor grad henvist til privatmarkedet. Eldre studenter er gjerne allerede etablert i boligmarkedet eller har et etablert nettverk som de finner bolig gjennom.

Antall norske studenter er noenlunde stabilt med en forventet liten økning fremover. NLA Lærerskolen og Høgskolen på Vestlandet skal opprette masterprogram for utdanning av lærere, noe som vil medføre at det er flere under utdanning i studieløpet og at en får en økning i antall studenter.

Andelen internasjonale studenter øker, og studieinstitusjonene er klare på at de ønsker fortsatt økning i andel internasjonale studenter. Det er også en liten økning i andelen internasjonale studenter om våren. I utgangspunktet skal dette gjøre at gapet mellom høst og vår reduseres, men Sammen ser at en økende andel av de internasjonale velger private løsninger, noe som gjør at færre enn tidligere bor hos Sammen. En reduksjon av gapet mellom høst og vår blir derfor ikke så stor som ønsket.

De siste årene har man fått et mye mer tilgjengelig privat marked, gjennom ulike nettsider som Housing Anywhere, Airbnb og lignende. Dette merker Sammen ved at søkerlistene er kortere enn før. Spesielt i vårsemesteret er det vanskelig å få fylt opp ledige boliger. Det er fremdeles for få boliger i august, men ventelistene er kortere enn tidligere. I juni og august har man ventelister for studenter som ønsker seg hybel. Det man opplever er at de fleste klarer å finne seg bolig på privatmarkedet i løpet av denne tiden. I overgangen august/september har man tilbud om overnatting på sovesal for de som ikke har fått tilbud om hybel. Sammen har som regel ikke hatt flere enn tre til ti studenter som har benyttet seg av tilbudet, og studentsamskipnaden har som regel klart å tilby dem hybel innen utgangen av september. Nødløsningen med sovesal ved semesterstart i august ble knapt brukt i august 2017 og det var ingen som trengte sovesalplass i 2018.

Forsøk med å ha rom tilpasset at to studenter kan bo der sammen har hatt en positiv effekt. Gjennom at gapet mellom vår og høst reduseres, og ved at det er flere boliger å tildele norske studenter fra august, uten at det går på bekostning av boliggarantien til de internasjonale studentene. Den store andelen internasjonale studenter, skaper fremdeles bomiljømessige utfordringer. Både i forhold til å kunne ha en balansert fordeling av norske- og internasjonale studenter i byggene, men også fordi de internasjonale studentene, som kun bor kort tid i boligene, oppleves å ha et stort behov for å være sosiale noe som medfører en del klagesaker som følge av bråk og støy.

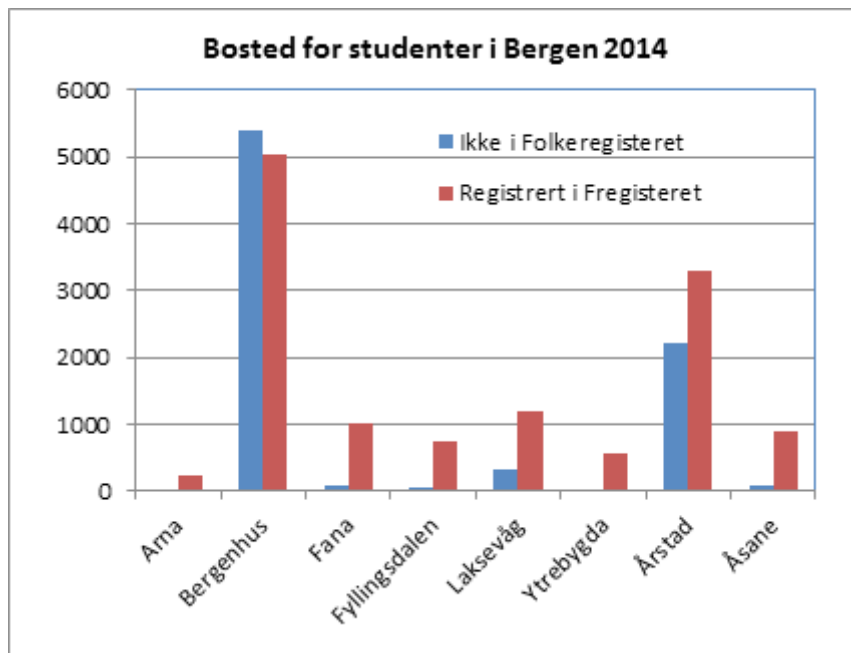
Hvor bor studentene?

Studentenes bosteder ble i 2014 kartlagt av Bergen kommune. Det var lærestedene i Bergen som ga opplysninger om studentene og deres bostedsadresser.

Opplysningene ble den gang sjekket opp mot folkeregisteret. Cirka 8 200 studenter var ikke registrert med Bergen som hjemkommune. Disse studentene vil altså komme som et tillegg til annen befolkningsstatistikk for Bergen.

Størsteparten av studentene bodde i bydelene Bergenhus og Årstad. De øvrige studentene

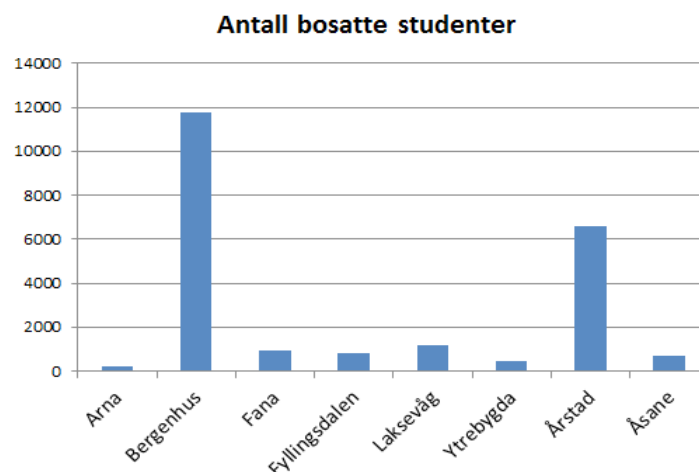
hadde et mer spredt bosettingsmønster, noe som blant annet ble knyttet til oppvekststed i Bergen. Sum studenter ble noe lavere enn forventet, dette kom trolig av at enkelte ikke hadde fast opphold på studiested eller at adresse manglet.



I forbindelse med utarbeiding av denne handlingsplan har UiB, HVL, NHH og BI avgitt statistikk på postnummer og poststed for sine studenter. Vi ser nok engang samme mønster som i 2014, der størsteparten av studentene bor i bydelene Bergenhushus og Årstad.

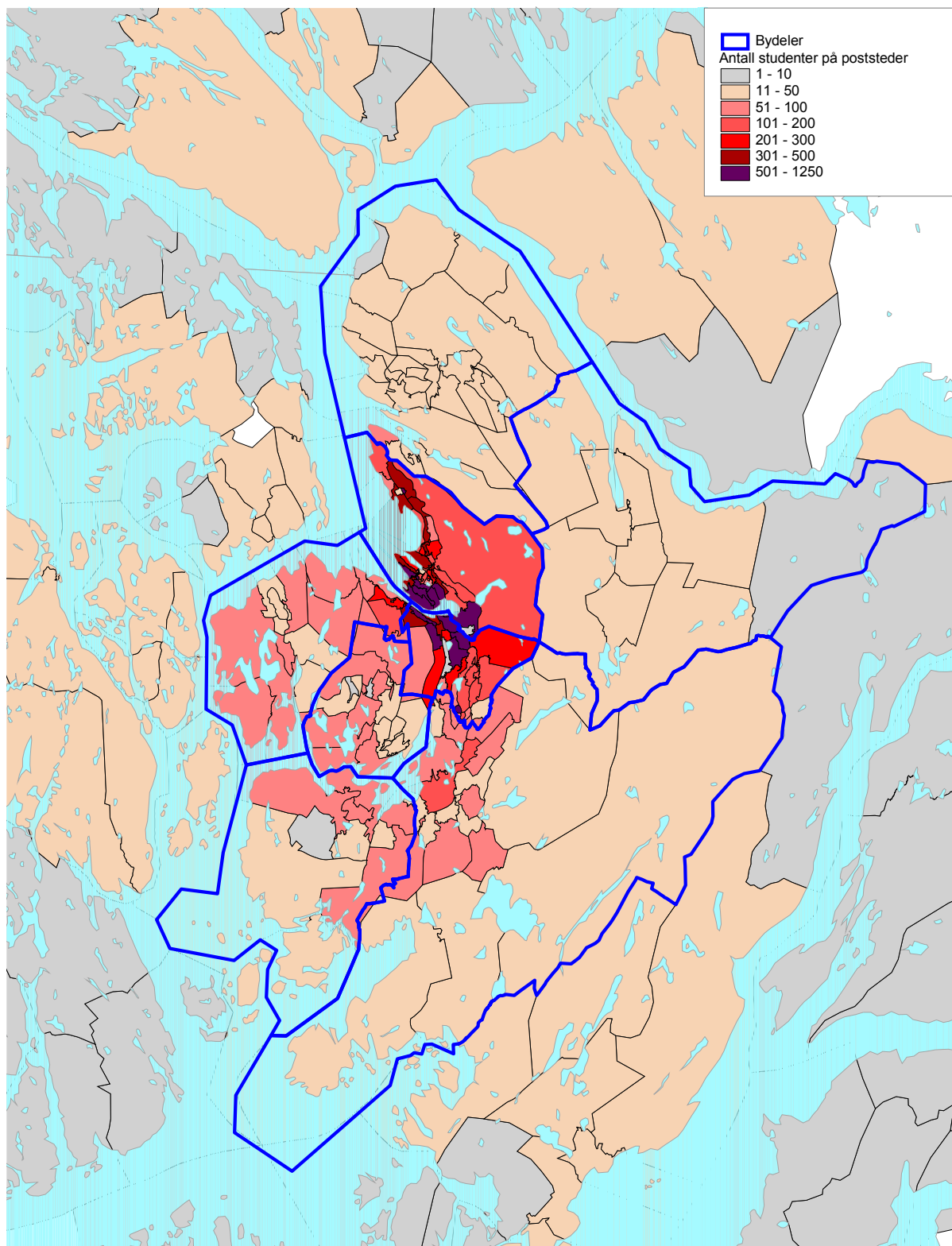
Dersom man legger sammen antall studenter grafen viser blir total antall studenter cirka 23 000. Grunnen til avviket mellom dette antall og de 29 000 som omtalt tidligere er for det første at ikke alle har adresse i Bergen, og for det andre at det kun er fire av de ti utdanningsinstitusjonene som er tilknyttet Sammen som er forespurt om å avgi statistikk.

Tallene viser også i 2018 at de fleste studentene velger å bo sentrumsnært med kort avstand til studiestedene og byens øvrige tilbud. Grafen under viser antall studenter hos UiB, HVL, NHH og BI våren 2018 fordelt på de åtte bydelene i Bergen kommune.



Kartet (under) viser hvor studentene bor i 2018, her ser en tydelig at de fleste har postadresse i sentrum av Bergen. En satsing på å bygge studentboliger utenfor de sentrale strøk der studentene ønsker å bo, vil mest sannsynlig ikke føre til at studentene flytter fra de sentrumsnære strøkene. Flesteparten av studentene bor privat og sentralt og å bygge studentboliger utenfor kan føre med seg tomgangsleie for studentsamskipnaden, og at studentene fortsetter å bo sentralt gjennom private utleiere.

Bosted for studenter etter poststed / bydel



Studentboliger i Bergen kommunes planer

Studentsamskipnaden jobber aktivt for å sørge for at det bygges boliger for studenter i Bergen. Bergen kommune ønsker å være en støttespiller i dette arbeidet. Dagens student er morgendagens arbeidskraft, og det er viktig ikke bare med gode velferdstilbud under studiet, men også gode strategier for å sørge for at kunnskap og arbeidskraft blir værende i byen. Med bakgrunn i dette finner en igjen målsetninger for hvordan kommunen ønsker å legge til rette for studenter i en rekke av kommunens planer, og i nåværende byråds politiske plattform.

Politisk plattform for et byråd bestående av Krf, Ap og Venstre for 2015-2019:

Byrådets mål er at Bergen skal være en rettferdig og inkluderende by, der alle har like muligheter. Byrådet ønsker å legge til rette for studenters trivsel gjennom å tilby tilgang til kommunale idrettsanlegg, og å sørge for et bredt og attraktivt arbeidsmarked, som gjør at byens studenter velger å bli etter endte studier.

Byrådet har som målsetning å nå 30 prosent dekningsgrad for studentboliger innen 2025. For å gjennomføre dette må utbyggingstakten bli høyere og de store studentboligprosjektene må etableres sentrumsnært. Ved å etablere flere studentboliger ønsker en å lette presset på boligmarkedet, unngå hyblifisering og bidra til å opprettholde Bergens posisjon som en av Norges ledende studentbyer. Byrådet vil samtidig jobbe for at Bergen sentrum utvikles som en mangfoldig bydel. Å få flere barnefamilier til å etablere seg i sentrum er en prioritet for byrådet.

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) – Bergen 2030:

Byrådets visjon for fremtiden er en aktiv og attraktiv by. Hensyn til klima og miljø, levekår og folkehelse, en velfungerende bystruktur med fremtidsrettete transportløsninger, boligbygging, samarbeid i regionen, verdiskaping og kunnskapsutvikling, kommunen som regionens største arbeidsplass og gode tjenester til innbyggerne, er alle områder som er behandlet i Kommuneplanens samfunnsdel - Bergen 2030.

Det blir fremover viktig for Bergen å sørge for at boligbyggingen i sentrumsnære strøk er tilgjengelig for alle og at alle har et godt sted å bo. Som ledd i dette ser en at et større tilbud av utleieboliger vil kunne være med å dempe prispresset, og flere studentboliger vil gi mindre press på å gjøre om sentrumsboliger til hybler. Bergen skal være nyskapende og tenke på nærhet og samlokalisering ved etablering av tjenester.

Boligmeldingen 2014-2020:

I Boligmeldingen beskrives det hvordan kommunen ønsker å være en støttespiller i samarbeid med studentsamskipnaden, for å fremskaffe flere studentboliger, slik at «presset i det private leiemarkedet dempes noe, slik at andre grupper lettere kan få innpass». Videre at kommunen ønsker «å være en aktiv samarbeidspart i planlegging, både når det gjelder strategier, men også i realisering og utvikling». Dette skal blant annet gjøres gjennom å rullere handlingsplaner, bidra til kommunikasjon og samarbeid, og å avhende aktuelle tomter til studentsamskipnaden.

Boligmeldingen nevner også viktigheten av å benytte et større område i kommunen for studentboliger dersom målsetningen om en dekningsgrad på 30 prosent skal nås. Med

ytterligere utbygging av bybanen, og fortetting langs bybanetrasen og knutepunkt, vil reisetiden inn til lærestedene forkortes og nye områder vil kunne tas i bruk også for å etablere flere boliger for studenter.

Handlingsplan for fortytning av den kommunale boligmassen i Bergen kommune:

I handlingsplanen vedtatt i bystyresak 187/17 den 21. juni 2017, ble det vedtatt at kommunen skal redusere antall kommunale utleieboliger i utvalgte områder. En av strategiene dette kan gjøres gjennom er ved å samarbeide med andre som enten kan leie eller kjøpe boliganleggene kommunen ser ikke passer til egne målgrupper. En mulig samarbeidspartner er studentsamskipnaden. Kommunen har en overvekt av boliger i sentrumsnære områder som er tilgjengelig via kollektivtransport eller som er i gangavstand til sentrum. Aktuelle anlegg kan enten i sin helhet leies ut/selges til studentsamskipnaden eller det kan inngås en samarbeidsmodell, mer om dette kommer senere i et eget kapittel.

Kommuneplanens arealdel (KPA) og Bergensk byskikk og byggehøyder:

Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Gjeldende KPA er fra 2010, rullering av denne er under arbeid og vil stå ferdig innen kort tid. Bergensk byskikk og byggehøyder og Strategisk temakart BERGEN 2030 er to av prinsippakene som er blitt fremmet for bystyret i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel. I dette kapitlet gis det en referanse til to bestemmelser som er viktig for bygging av studentboliger, en unntaksbestemmelse og en om byggehøyder og hensyn til kvaliteter i uterom og grøntarealer. Temaene Strategisk temakart, fortetting og presentasjon av tre utviklingsområder, Grønneviksøren, Slettebakken og Laksevåg, omtales senere i planen under kapittel om "Langsiktige strategier".

I gjeldene KPA fra 2010 står følgende: «Nye boenheter skal som hovedregel ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal. For studentboliger (i regi av SiB) kan det vurderes å bygge mindre boenheter enn 35 m².» I utkast til ny KPA, som hadde høringssvarfrist 31. desember 2017, ble unntaksbestemmelsen tatt ut. Velferdstinget Vest leverte et høringssvar der de argumenterte for hvorfor unntaksbestemmelsen fortsatt burde gjelde. Der skrev de blant annet at regelen har vært avgjørende for studentboligbyggingen i Bergen, og at de fleste hybelenhetene til Sammen er mindre enn 35 m². I tillegg skrev de at den statlige kostnadsrammen vil gjøre det nærmest umulig å realisere prosjekter der alle hybler er større enn 35 m². Å ikke videreføre unntaksbestemmelsen vil medføre at Velferdstinget Vest og kommunens felles mål om en dekningsgrad på 30 prosent vil være vanskelig å realisere. Med bakgrunn i dette oppfordret Velferdstinget Vest på det sterkeste om at «studentboliger fremdeles skal ha unntak for bestemmelsene.» Etter høring ble følgende bestemmelsene lagt inn i revidert utkast til ny KPA "Studentboliger som skal eies og driftes av en studentsamskipnad kan baseres på andre funksjons- og kvalitetskrav enn fastsatt i kommuneplanens bestemmelser." Både Velferdstinget Vest og Sammen er godt fornøyd med den nye formuleringen.

I august 2017 vedtok bystyret sak 22/17 Prinsippak. Bergensk byskikk og byggehøyder. Saken gir føringer for hvordan en kan se for seg utbygging av høyhus i Bergen, og omtaler blant annet viktige hensyn i bomiljø, oppvekstvilkår og kvaliteter i uterom/grøntarealer i og rundt høyhus. Studentboliger er av sin natur midlertidige boliger, og noen hensyn som vil være relevante for barnefamilier i langvarige boforhold fremtrer ikke like relevante for en studentbolig. I forslag til bestemmelser og retningslinjer i ny KPA står det at i

sentrumskjernen og byfortettingssoner skal byggehøyden tilpasses stedskvaliteter som natur- og kulturlandskap og bygningsmiljø, og ivareta gode kvaliteter på tiliggende byrom i form av tilgang på sol og lys samt ivareta viktige siktlinjier, ta hensyn til lokalklimatiske forhold og negative vindvirkninger. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 35 meter. For øvrig kan det tillates større byggehøyde for offentlige bygg eller bygg som har viktige allmenne funksjoner. Gjennom offentlig områderegulering kan det vurderes å tillate bygg med større høyde også for andre formål. Studentboliganlegg kan være et slikt anlegg som kan vurderes tillatt å bygges høyere, og kanskje kan en se for seg å utvikle studentboliganlegg i øvre deler av bygg som ellers inneholder boliger for andre målgrupper i lavere etasjer.

Tiltak: samarbeid om en bærekraftig utvikling av studentboligmassen

Studentsamskipnaden og kommunen skal samarbeide om en bærekraftig utvikling av studentboligmassen, der hensynene til kapasitet og kvalitet i både studentboligmassen og den generelle byutviklingen ivaretas på en balansert måte.

Tiltak: dialog ved fortykning av kommunale boliger

Bergen kommune skal ha dialog med studentsamskipnaden dersom det er aktuelt å avhende boliganlegg, slik at studentsamskipnaden kan vurdere om anlegget er aktuelt for deres portefølje.

Finansiering og nasjonale planer

I regjeringsplattformen for en regjering bestående av FrP, H og Venstre fra januar 2018 står det at en ønsker «å bygge ut flere studentboliger og gjennomgå kostnadsrammer og tilskuddssatser.»

I regjeringens strategi for boligmarkedet står det at “Finansiering av studentboliger skal bedre de økonomiske rammebetingelsene for studenter ved å medvirke til en rimelig bosituasjon for studenter”, samt at “Regjeringen har satt seg som mål å bygge ut flere studentboliger samt å forenkle regelverket slik at det blir enklere å samarbeide med private. Tilskuddene skal bidra til utbygging av studentboliger og medvirke til å sikre en rimelig bosituasjon for studenter gjennom bygging av nye boliger, kjøp og/eller ombygging av eksisterende boligmasse.”

Studentboliger kan i dag finansieres gjennom grunnlån og tilskudd via Husbanken. Ordningen skal bidra til å gi studenter et rimelig og forutsigbart boligtilbud, som et supplement til det private boligmarkedet. Kunnskapsdepartementet fordeler tilsagn om tilskudd til studentboligbygging. Husbanken har ansvaret for å veilede og følge opp tilsagnsmottakerne, godkjenne studentboligprosjekter og utbetaler statstilskudd. I storbyene inkludert Bergen ble det gitt et fast tilskuddsbeløp på kr. 300.000,- per hybelenhet, den øvre kostnadsgrensen var satt til kr. 800.000,-. I revidert statsbudsjett 2018 foreslo regjeringen å øke kostnadsgrensen til kr. 900.000,- og tilskuddsbeløp til kr. 340.000,-. Dette ble vedtatt, og i forslag til statsbudsjettet for 2019 ble det videreført. Målet med kostnadsrammene er en øvre grense for total kostnad ved bygging av én hybelenhet. Dette er for å sikre rimelig leie på boligene. En lav kostnadsramme gjør det vanskelig å realisere studentboliger i store byer. Det gjør det også vanskelig å kjøpe tomter på det åpne marked da tomtekostnaden er en del av beløpet som avgjør kostnad per hybelenhet.

Byggekostnader og boligpriser har vært stigende de siste årene, selv om økning av byggekostnadsgrensen er nødvendig for å realisere bygging, er det helt nødvendig at tilskuddsdelen av finansieringen økes mer (prosentvis) i forhold til rammen slik at ikke husleien blir for høy og en mister velferdsbiten i det å tilby studentboliger.

Velferdstinget Vest vedtok 14. oktober 2017 en resolusjon der de ønsker en gjennomgang av tilskuddsordning for studentboliger, både for at bygging av studentboliger skal være økonomisk forsvarlig, men også for å sørge for at mindre studentboliganlegg kan bygges i fortettingssoner i storbyene. Slik tilskuddsordningen er i dag favoriserer den de største studentboligprosjektene, da det i disse er flere enheter å fordele blant annet tomtekostnadene på.

Velferdstinget Vest mener derfor at:

- Kostnadsrammen og statstilskuddet til bygging av studentboliger må økes.
- Studentboliger bør bli eget reguleringsformål slik at byggesaksprosessen og annet samarbeid med kommunen blir enklere og raskere.
- Tomteprisen bør ikke medberegnes når man gir tilskudd.

Norsk studentorganisasjon (NSO) mener at kostnadsrammen må økes og justeres etter pris- og lønnsvekst og at tilskuddet skal økes til 50 prosent av de totale bygge- og tomtekostnadene.

I revidert statsbudsjett for 2018 kan man lese følgende:

Regjeringen har i tillegg til å vurdere kostnadsrammer og tilskuddssatser satt i gang en større gjennomgang av tilskuddsordningen til studentboliger i 2018. Regjeringen har nedsatt en arbeidsgruppe som skal vurdere bredere rammebetingelser for forvaltning av studentboligbygging. De skal blant annet vurdere regler og rutiner for tilskuddsordningen, behovet for kostnadsramme og skillet mellom pressområder og landet for øvrig. Arbeidsgruppens konklusjoner og forslag skal foreligge innen utgangen av 2018. Regjeringen vil vurdere om det er behov for ytterligere endringer i forvaltning av studentboligbygging etter at arbeidsgruppen har levert sin rapport.

Tiltak: spille inn behov for en forbedret finansieringsordning for studentboliger

Studentsamskipnaden og Bergen kommune skal i aktuelle fora gi tydelige innspill på behov for en forbedret finansieringsordning for studentboliger, slik at flere studentboliganlegg kan realiseres. Dette er spesielt viktig når det kommer til mulighet for realisering av små anlegg i fortettingsområder.

Bergen kommune og Sammen mener at dagens ordning bør endres og at fremover bør kostnadsrammen og tilskuddsandelen økes, slik at flere studentboliger kan realiseres.

Boliger for studenter og universell utforming

Den 1. juli 2017 trådte det i kraft en ny byggeteknisk forskrift (TEK17). Forskriften angir tekniske minimumskrav til boliger og lempet på noen krav når studentboliger skal bygges.

Studentboliger skal ha tilstrekkelig plass til oppbevaring av mat og klær, på lik linje med andre boliger. Studentboliger bygget etter TEK17 har ikke krav om å bygge bod for oppbevaring av større gjenstander som for eksempel sykkel. Det vil være opp til samskipnaden/utbygger å vurdere hva som er tilstrekkelig og egnet oppbevaringsplass for deres beboere.

Det er krav om at 20 prosent av studentboligene oppfyller tilgjengelighetskravene. Personer som benytter manuell rullestol skal ha mulighet for å komme på besøk i etasjer med tilgjengelige boenheter, og snusirkelen må være på 1,3 meter, alle boligene behøver likevel ikke være utformet med tanke på at studenter i rullestol kan bo der. Det er krav om tilgjengelig toalett for rullestolbrukere i alle etasjer med krav om heis.

I TEK17 er det redusert krav til lydisolasjon mellom boenhet og ut til trapperom og fellesgang, mens krav til lydisolering mellom boenheter er som før.

Boliger som bygges etter disse kravene må oppføres av studentsamskipnader og studentboligstiftelser som har mottatt tilsagn om tilskudd til studentboliger. Unntakene gjelder også andre studentboliger der det er tinglyst en heftelse på at boligen skal brukes til utleie for studenter i minimum 20 år.

Per dags dato har Sammen tilrettelagte hybler/ leiligheter i ni bygg med tilsammen 51 hybler/leiligheter. Alle bygg som er anskaffet etter 2003 har både hybler tilrettelagt for rullestolbrukere og besøksstandard (som vil si at rullestolbrukere kan komme på besøk, men ikke bo der). En har sett på mulighet for tilrettelegging i noen eldre anlegg, men ser at løsningene ikke kan gjøres like god som i nybygg.

Studentsamskipnaden har siden 2003 pålagt arkitektene å planlegge for alle former for funksjonshemming: bevegelsehemmet, orienteringshemmet, hørselshemmet og så videre.

På Fantoft familieleiligheter har man forsøkt å ta hensyn til hørselshemmede og allergikere ved å tenke på materialbruk i forbindelse med etterklangstid, emisjon (kjemiske forbindelser som avgis) fra materialene og så videre. Man har også forsøkt å unngå blanding for synshemmede, samt hensynstatt måten en beveger seg i leiligheten. Tilsvarende er også gjeldende for Damsgård, Gyldenpris, Fridalen, Jekteviken, Fantoft TRE samt så langt som mulig i rehabilitering av eldre bygg.

Ved bygging av nye anlegg er universell utforming som nevnt alltid et krav. De bygges alltid hybler for rullestolbrukere, dette vil også gjelde i de fire anleggene som nevnes som under realisering senere i denne planen. Det er viktig for studentsamskipnaden at studenter som bruker rullestol eller har behov for andre tilpasninger har valgmulighet mellom ulike anlegg, med ulik beliggenhet.

Oversikt over anlegg

Studentsamskipnaden har siden femårsvisjonen ble lansert i 2007 ferdigstilt fire studentboligprosjekt på til sammen 1 339 hybelenheter, etablert syv nye hybler på Hatleberg, samt inngått samarbeid med Bergen kommune for Solheimslie 68 med 42 hybelenheter. Samlet utgjør dette en økning i antall studentboliger med 42 prosent siden 2007.

I dette kapittelet omtales først anleggene som er ferdigstilt etter 2007 som er syv hybler på Hatleberg, familieleiligheter på Fantoft, studentboliger på Grønneviksøren, familieleiligheter i Jekteviken, et bygg i massivtre på Fantoft og i tillegg et samarbeidsprosjekt i Solheimslie 68. Fantoft og Jekteviken er realisert på studentsamskipnadens egne tomter. Grønneviksøren er eksempel på at kommunen har bidratt med tomt, i et område der det er mulig, og ellers passer inn i ønsket om beliggenhet og størrelse i forhold til bygging av boliger for studenter. Solheimslie 68 er eksempel på en samarbeidsmodell der studentsamskipnaden og kommunen deler et bygg, prosjektet omtales senere i handlingsplanen under kapittel om samarbeidsmodeller.

Deretter kommer en tabell som viser planlagte prosjekt de neste fem årene, samt rehabiliteringsprosjektet som Sammen har på Fantoft.

Ferdigstilte anlegg

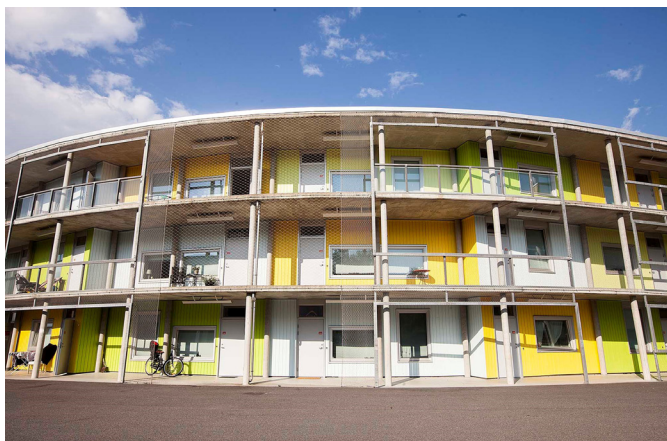
| Ferdigstilte studentboligprosjekter fra 2007: | Antall boliger: | Hybelenheter: |
|---|-----------------|---------------|
| Hatleberg C | 7 | 7 |
| Fantoft familieleiligheter | 77 | 212 |
| Grønneviksøren studentboliger | 515 | 727 |
| Jekteviken familieleiligheter | 21 | 76 |
| Fantoft TRE | 287 | 324 |
| Solheimslie | 42 | 42 |
| Sum: | 949 | 1388 |

Hatleberg C, del av fellesareal:

Hatleberg studentboliger bestod av 424 hybler hvorav ingen var universelt utformet. Det var et stort fellesareal i Blokk C som var velegnet å benytte deler av til et kollektiv, uten at det forringet resten av fellesarealet. Det ble her bygget et kollektiv for syv personer, med universell utforming. En av hyblene ble dedikert rullestolbruker, ellers er det bygget med besøksstandard. Dette var en god forbedring for anlegget som ble bygget i 1964.

Arbeidene startet opp mars 2018 og var ferdig til semestersstart august 2018.

Fantoft familieleiligheter:



Fantoft familieleiligheter består av to blokker hvorav den ene (L-blokken) er bygget rett over bybanestoppet på Fantoft. Det er til sammen 77 leiligheter i byggene med til sammen 212+ personer (antall barn vil variere).



Blokk K er på fire etasjer og blokk L har tre etasjer, samt to leiligheter i underetasjen. Begge blokkene har bodareal i kjelleren. Det er lagt stor vekt på universell utforming. De to leilighetene i underetasjen på blokk L er tilpasset rullestolbrukere, med direkte inngang fra bakkeplan. I tillegg har alle leiligheter bad hvor det er plass til å snu en rullestol, i tillegg til at det er plass til vaskemaskin. Alle leilighetene er bygget etter besøksstandard. Det er også tatt hensyn til synshemming, hørselshemming og allergikere.

Grønnevikens studentboliger:



Grønnevikens studentboliger er et modulbasert bygg som består av 15 bygg på opptil åtte etasjer, i to kvartaler innerst på Grønnevikensøren. Det er til sammen 727 hybler i



komplekset. Det er en miks av hybeltyper fra enkelthybler med eget kjøkken, parhybler til to-, tre- og firerkollektiver, hvor firerkollektivene også kan benyttes som familieleiligheter dersom det er behov. Universell utforming er lagt til grunn med besøksstandard i alle hyblene. Boligene har mye fellesarealer som gir god mulighet til sosialt samkvem. Det er 14 takterrasser

og to fellesrom samt grøntarealer i midten av kvartalene.

Boligene har en sentral beliggenhet i forhold til utdanningsstedene. Det er gangavstand til fakultetene ved universitetet, Haukeland universitetssykehus og Høgskolens beliggenhet på Kronstad. Den nye Kunsthøgskolen ligger cirka 300 meter unna.

Jekteviken familieleiligheter:

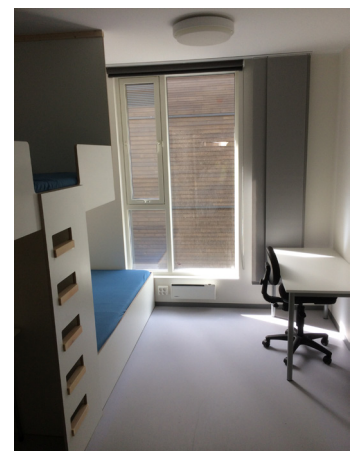
Jekteviken består av to blokker oppført i massivtre. Byggene er på fire etasjer og inneholder 21 leiligheter og en barnehage i fjerde etasje i den ene blokken.



Fantoft TRE:



Det er bygget to nye blokker på den sørligste delen av tomten på Fantoft. Ferdigstilt sommeren 2017. Dette er byggetrinn tre på eiendommen på Fantoft siden 1968. Byggene er oppført i massivtre og fikk derfor prosjektnavn Fantoft TRE. Det er til sammen 324 hybelenheter i prosjektet.



Det er en miks av hybeltyper mellom hybler med eget kjøkken og bad, parhybler og kollektiv. Kollektivene inneholder åtte hybler på hver side av et stort

felleskjøkken og stue.

For å avhjelpe problemet med forskjell mellom høstsemesteret og vår-semesteret når det gjelder korttidutvekslingsstudentene, kan det bo to personer på rommene i kollektivene om høsten, som gir et mulig antall beboere på 492 totalt.



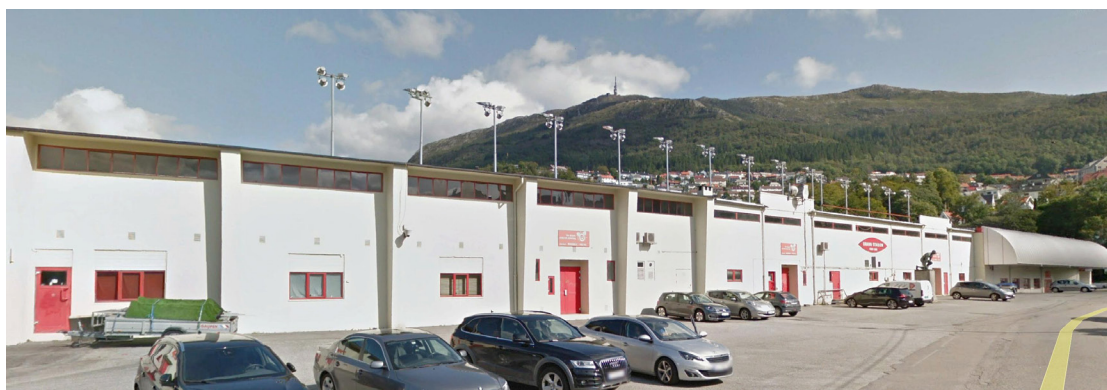
Anlegg som er planlagt realisert de neste 5 årene

| Beliggenhet: | Antall hybelenheter: |
|------------------------|----------------------|
| Rehabilitering Fantoft | 64 |
| Brann Stadion | 338 |
| Fosswinckelsgate | 70 |
| Frydenbø II | 52 |
| Sum de neste 5 årene: | 524 |

Rehabilitering av Fantoft:

Anlegget på Fantoft består blant annet av tre store betongblokker, som stod ferdig på slutten av 1960-tallet. I løpet av de 50 årene som har gått siden den gang har kun vedlikehold blitt gjennomført. Det er nå påstartet en total rehabilitering der kun bygningsstrukturen i betong blir stående igjen. Blant annet skal fasaden, elektrisk anlegg, kloakkrør, dører, vinduer, kjøkken og hybelenheter oppgraderes. Høyblokken på Fantoft er Bergens tredje høyeste bygg og inneholder 324 hybelenheter, i tillegg til oppgraderingen har blokken fått et tilbygg som gjør at felleskjøkkenet i hver etasje er blitt større, samt at det er bygget på stue. I anlegget kan en derfor fremover skilte med mye bedre sosiale arenaer. Høyblokken var ferdig rehabilitert til semesterstart i august 2018. Blokk A-B som har 304 hybelenheter er påbegynt og skal stå ferdig rehabilitert august 2019. Langblokken som inneholder 624 hybelenheter skal etter planen ferdigstilles august 2020. Uteområdet på Fantoft skal også oppgraderes for å skape et mer levende og sosialt studentmiljø, parkeringsplassene skal fjernes og det gamle asfaltområdet transformeres til et grønt og fleksibelt område med plass til mange aktiviteter. Uteområdene vil bli ferdigstilt i løpet av 2021.

Brann Stadion:



Studentboliger på Brann stadion er et samarbeidsprosjekt med Sportsklubben Brann, hvor man bygger tribune og studentboliger "sammen". Brann har ikke økonomi til å rive den gamle tribunen mot sør og å bygge en ny moderne tribune. Ved å koble tribune og studentboliger med 338 hybelenheter klarer Brann å få gjennomført prosjektet økonomisk. Med Høgskolen på Vestlandet sitt undervisningsbygg 550 meter unna er dette en «vinn-vinn» situasjon både for Sportsklubben Brann og studentsamskipnaden. Arbeidene er påbegynt og

anlegget skal være ferdigstilt til semesterstart i august 2019.

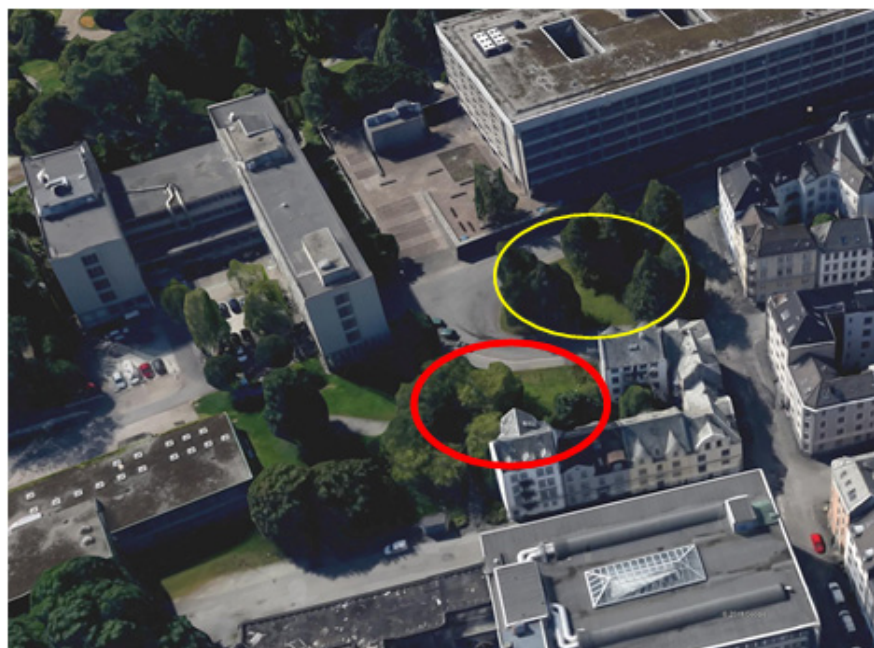


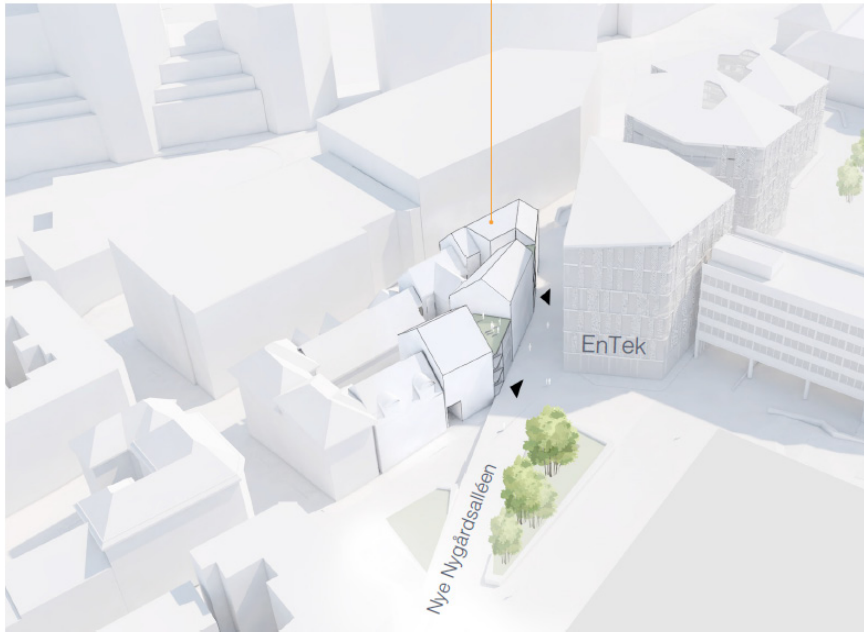
Fosswinckelsgate - Bygging av felles anlegg mellom Sammen og Bergen kommune:

I forbindelse med bygging av EnTek (energi- og teknologi) bygg for UiB og klyngesatsingen Bergen Science City – et samarbeid mellom forskningsinstitusjoner og næringsliv, ser man på muligheten for å bygge boliger for studenter i tilknytning til EnTek-bygget.

Dette vil bli etter samme modell som i Solheimslie, hvor unge flyktninger og studenter kan bo sammen.

Utgangspunktet var bygging av studentboliger på Trekant-tomten (gul ring), ved enden av Realfagsbygget, som var bebygd av to bygårder frem til de ble revet på 70-tallet. I reguleringsplanen er den blitt til gateløp og studentboligene må eventuelt bygges på den gamle branntomten på nedsiden av det nye gateløpet (rød ring).





EnTek-bygget er avhengig av innkjørelse for vareleveranse i kjelleren av studentboligene, så selv om reguleringsplanen godkjennes, kan man ikke bygge studentboligene før EnTek-bygget har fått økonomiske bevilgninger fra staten.

Frydenbø II:

Frydenbø II er et fortettingsprosjekt på parkeringsplassen til eksisterende Frydenbø studentbolig. Parkeringsplassen er i dag bare benyttet til oppstilling av avfallscontainer fra BiR. Det foreligger godkjent rammetillatelse med vilkår for et massivtrebygg inneholdende 52 hybelenheter.



Prosjektet er utviklet i samarbeid med Entreprenør Backe Bergen. Prosjektet er noe forsinket på grunn av vanskeligheter med å oppfylle krav om moderne avfallsløsning krevd i rammetillatelse.

Samarbeidsmodeller

Sammen og Bergen kommune har lenge samarbeidet om hvordan skaffe flere studentboliger ved hjelp av kommunale bygg, tomter og samarbeidsmodeller. Denne måten å samarbeide på har vist seg positiv ikke bare for kommunen og studentsamskipnaden, men også for beboerne og nærområdet. Det er derfor et ønske om at en ser på andre typer samarbeidsmodeller og prøver ut nye modeller.

Solheimslien 68 - Unge flyktninger og studenter sammen

Siden 2013 har Bergen kommune og studentsamskipnaden hatt et samarbeidsprosjekt lokalisert i Solheimslien 68. Der tilbys studenter og unge enslige flyktninger bolig i samme bygg. Målet er at studentene og flyktingene skal bli kjent og hjelpe hverandre til å bli integrert og å få forståelse for andre kulturer. Solheimslien 68 var opprinnelig bygget som trygdeboliger i 1974 for Bergen kommune. Bygget består av tre etasjer og det er heis i bygget. Alle leilighetene har utsikt mot Bergen sentrum og Puddefjorden.



I bygget er det totalt 42 små leiligheter/ store hybler. Kommunen kan benytte inntil 13 leiligheter for unge flyktninger som går i introduksjonsprogrammet, videregående skole eller tar høyere utdanning. Minimum 29 av leilighetene er for studenter. Prosjektet er en suksess og ble blant annet omtalt i Innovasjonstalen 2017 som et eksempel på innovasjon som bidrar til vellykket integrering, og som kan avlaste offentlige budsjetter og spare studenter for høye boutgifter.

På denne måten er det blitt etablert flere sentrumsnære studentboliger, samtidig som samarbeidet mellom Bergen kommune, studentsamskipnaden og Husbanken er blitt styrket. De unge flyktingene får en unik mulighet til normalisering og integrering. Botilbudet oppfattes som attraktivt av beboerne med tanke på pris, størrelse, beliggenhet og bomiljø.

Denne videoen som er laget for Bergen kommune viser ett vennskap som har oppstått i Solheimslien 68: <https://www.youtube.com/watch?v=jfK2JuXWnmE>

Studenter og eldre

I innovasjonstalen 2017 ble også et eksempel fra Nederland trukket frem, der studenter og eldre er bosatt sammen. I Deventer øst i Nederland gis seks studenter mulighet til å bo sammen med 160 eldre. De eldre som bor der har ulike pleiebehov. Studentene som velges ut kan ikke være tilknyttet medisinsk- eller sosialfaglig studieretning, studentene skal ikke være der som (fremtidige) fagutdannede, men kun som et supplement til øvrige tilbud som de eldre allerede får. Studentene får bo gratis mot at de holder de eldre med selskap. For eldre som mottar tjenester, men som savner samtalepartnere og sosialt samvær, kan dette gjøre at man slipper ensomhet og passivitet.

Velferdstinget Vest vedtok 14. oktober 2017 en resolusjon der de sier «Ja til studenthybler i eldreomsorgen». Velferdstinget Vest mener at et prosjekt der studenter og eldre kan bo sammen kan være et viktig supplement til den øvrige satsing på studentboliger. Studentboliger i eldreomsorgen bør foregå i kommunal regi, ikke i regi av studentsamskipnaden. Det er viktig å ha samme skille som i Nederland, studentene er der for å være en god nabo for de eldre, de skal ikke ha ansvarsoppgaver i eldreomsorgen.

I regjeringsplattformen for en regjering bestående av Frp, H og V fra januar 2018 står det at regjeringen ønsker å «innføre prøveordning med kombinerte omsorgs- og studentboliger.»

Pasientsikkerhetsprogrammet skrev i januar 2017 denne artikkelen om eksemplet fra Nederland: <http://www.pasientsikkerhetsprogrammet.no/aktuelt/nyheter/studenter-p%C3%A5-sykehjem-gir-livsglede>

Studentboliger i barnerike miljø

Studenter anses som ressurspersoner som kan bidra sosialt og i et integreringsperspektiv i et område. Etter modell fra Solheimslien 68 kan det vurderes et samarbeidsprosjekt der studenter med barn bor i samme bygg som flyktningefamilier, for på denne måten å bidra med språkutvikling og integrering. Samtidig er det viktig at det ikke blir for mange studentboliger i et område, da dette kan gå på bekostning av kontinuitet i boforhold. Det er derfor viktig at etablering av nye boliger for studenter



bidrar til nytte for nærmiljøet, og ikke sees på som et isolert prosjekt.

En annen modell er å se på mulighet for å etablere studentboliger i områder der en ser at få unge velger å ta høyere utdanning, ved å ha studenter som rollemodeller håper en å påvirke utdanningsmotivasjonen til de unge som bor eller vokser opp i området. Tiltaket kan sees på som ledd i en helhetlig områdesatsing i områder kommunen definerer som utfordrende med hensyn til barn og unges oppvekstmiljø/videre skolegang og utdanning.

Eksempler fra Trondheim

I Trondheim har Salem menighet tilbudet 22B Kontaktsenter for vanskeligstilt ungdom mellom 15-23 år. Ungdommene er risikoutsatt i forhold til problemer med rus og kriminalitet, og har gjerne droppet ut av skolegang. Et av tilbudene de har testet ut er 22B bolig, bofellesskap der studenter har vært rollemodeller for vanskeligstilt ungdom mellom 18-23 år. Studentene som ble valgt ut måtte være 21 år eller eldre og medlem av menigheten. 22B bolig var et prosjekt finansiert gjennom Husbankens kompetansehevingsmidler. Både studentene og ungdommene fikk oppfølging. Målet var at ungdommen skulle lære seg å bo, betale husleie, beholde boforhold og skaffe seg et positivt sosialt nettverk. Utfordringen var å skape bofellesskap der studentene var, og fikk mulighet til å være, positive rollemodeller, og å finne de rette personene til å bo sammen. Rådet de gir til noen som ønsker prøve noe liknende er å følge opp bofellesskapene tett og å være klar over risikoen knyttet til manglende husleieinntekter.

Moholt 50/50 er et prosjekt i Trondheim der man i tillegg til å bygge boliger for 632 studenter danner et lokalsentrum som er åpent for alle. Studentboligene er fordelt i ulike høyhus, mens det på bakkenivå er næringslokaler som inneholder legesenter, treningssenter, fellesvaskeri, frisør, aktivitetsrom og butikk. I tillegg bygges det bydelsbibliotek og aktivitetshus på området. Uteområdet er opparbeidet for å være åpent og tilby rekreasjonsmuligheter for alle innbyggere i bydelen. Tanken bak er at området skal være åpent og tilgjengelig for alle og ikke bare studentene som bor der.

Fantoft gjennomgår som beskrevet tidligere i handlingsplanen en omfattende rehabilitering av både boliger, fellesareal og uteområder. Idrettshallen skal utvides og ny barnehage er på plass. Fantoft har eget bybanestopp. Fantoft vil derfor også med tiden bli et viktig lokalsentrum på lik linje med anlegget på Moholt.

Bofellesskap HafenCity Hamburg

Ved utbyggingen av havneområdet i Hamburg har man benyttet muligheten ved at kommunen eier tomten, til å slippe til utbyggere med klare sosiale mål. Et av disse er "Inklusive Hausgemeinschaft Shanghaiallee". Her bor studenter og utviklingshemmede sammen i små bofellesskap bestående av 4-5 personer. Studentene hjelper til med å gjøre hverdagen enklere for de utviklingshemmede, og betaler med bakgrunn i dette redusert husleie. Studentene får også opplæring i hvordan ta vare på dem de bor sammen med på en best mulig måte. De utviklingshemmede blir dermed integrert i et vanlig bofellesskap, en viktig del av deres normaliseringsprosess. Initiativet kommer fra en foreldreorganisasjon med mål om at utviklingshemmede skal ha lik mulighet til deltakelse i bylivet som alle andre. De utviklingshemmede mottar helsehjelp ved siden av, slik at studentene kun er der for å hjelpe til med små utfordringer i hverdagen og for å forebygge isolasjon og ensomhet.

Tiltak: workshop om alternative boformer

Bergen kommune skal vurdere om de har boliganlegg der det kan benyttes en samarbeidsmodell med studentsamskipnaden slik som i Solheimslien 68. Bergen kommune og Sammen skal finne gode løsninger for samarbeid og FDV ved bruk av samarbeidsmodeller.

Vurdere andre samarbeidsmodeller:

- studenter med barn og flyktningfamilier
- studenter som ressurs i barnerike områder med lav utdanningsrate
- studenter og utviklingshemmede
- studenter og eldre
- studenter og vanskeligstilte ungdommer

Bergen kommune og Sammen skal arrangere en workshop om kreative og alternative boformer der interessenter kan møtes for å sammen utforske handlingsrommet. Slike samarbeidsmodeller kan realiseres og driftes av andre aktører enn kommunen og studentsamskipnaden, eksempelvis boligbyggelagene samt andre aktører.

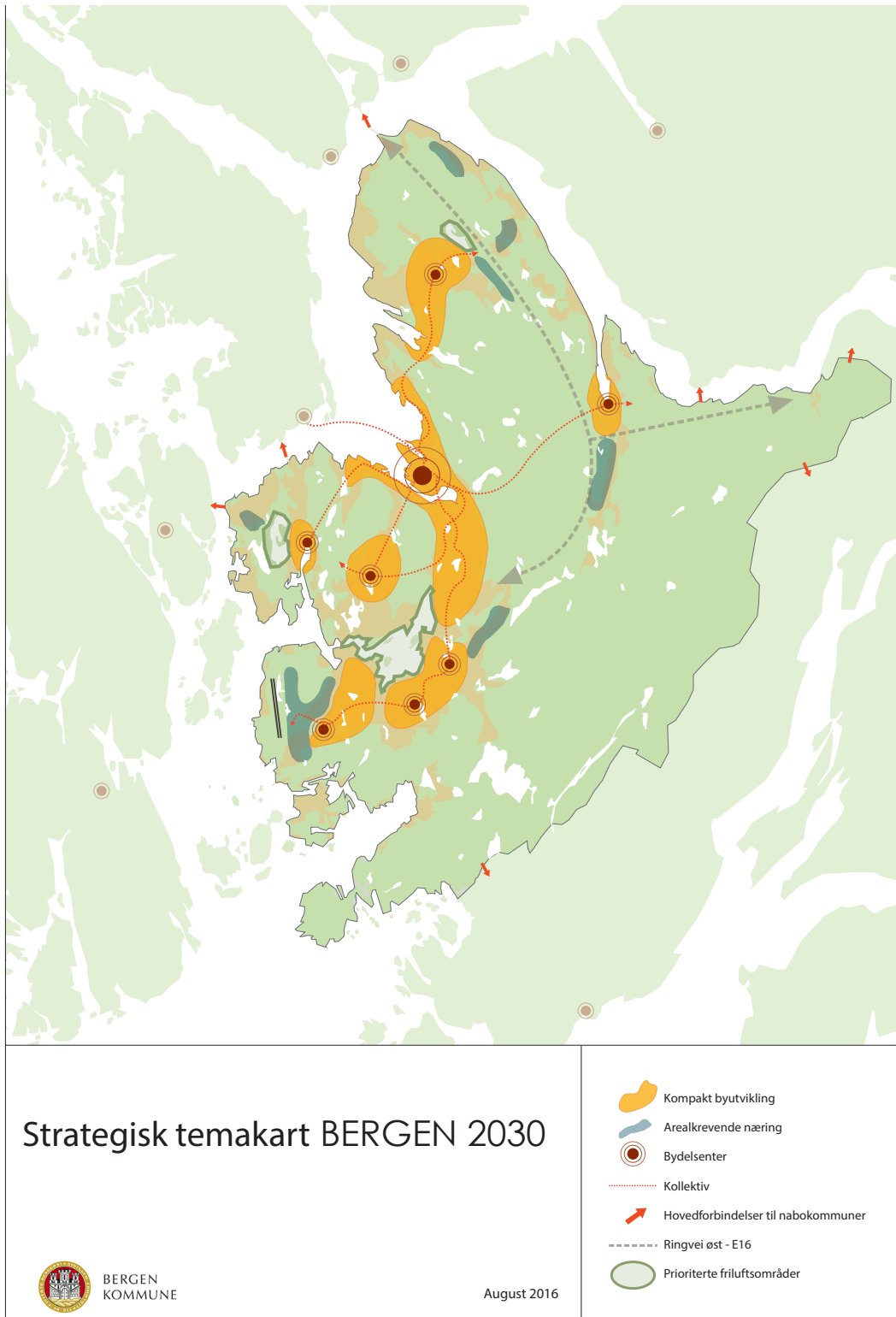
Langsiktige strategier

Tidligere i handlingsplanen er det drøftet hva som på kort sikt bør være et mål for dekningsgrad, og hva som på lang sikt i dag vurderes til å være en visjon for dekningsgrad. For å realisere nivået fra denne visjonen uten å risikere tomgang og økonomisk usikkerhet for studentsamskipnaden, må planer og strategier inneha nøkternhet, og prioritering av konkrete prosjekter må skje med grundighet og konsekvensvurdering i forhold til studentmasse, etterspørsel, og analyse av geografisk attraktivitet. En må i denne sammenheng både vurdere hvordan det nye anlegget vil fremstå, men samtidig hvordan det nye anlegget vil påvirke etterspørselen i eksisterende studentboliganlegg.

Fortetting

Bergen kommune står i en endring av hvordan videre utbygging av boligområder skal skje. Etter mange tiår med byspredning, tilsier nå hensyn til klima og miljø at en skal tilrettelegge for en byutvikling som minimerer transportbehov. Ferdsel fra hjem til arbeid, fra hjem til handel, til fritids- og kulturtilbud skal kunne skje ved sykling, gange, eller ved bruk av miljøvennlig kollektivtrafikk. Utbygging av boliger og annen bebyggelse skal i overveiende grad skje i områder som allerede er utbygd.

I forbindelse med utarbeiding av ny KPA ble det i 2016 laget et strategisk temakart i kommunen, vedtatt i bystyresak 225/16, som identifiserer syv soner for fortetting. Disse sonene er utpekt til å være de områder der fremtidig boligbygging skal finne sted det nærmeste tiår.



Frem til 2030 skal utbyggingen av den kompakte byen med boliger, kontorarbeidsplasser og daglig privat og offentlig service, skje innenfor de syv områdene for kompakt byutvikling (vist med oransje farge på det strategiske kartet).

Innenfor de syv områdene for kompakt byutvikling skal det utvikles tett bebyggelse rundt bydelssettene (vist som vinrøde punkt på det strategiske kartet), samt gode bydelsparker i eller nær bydelssettene. I Ytrebygda skal det vurderes å utvikle området rundt Birkeland/ Blomsterdalen til et viktig lokalsenter eller et nytt bydelssett.

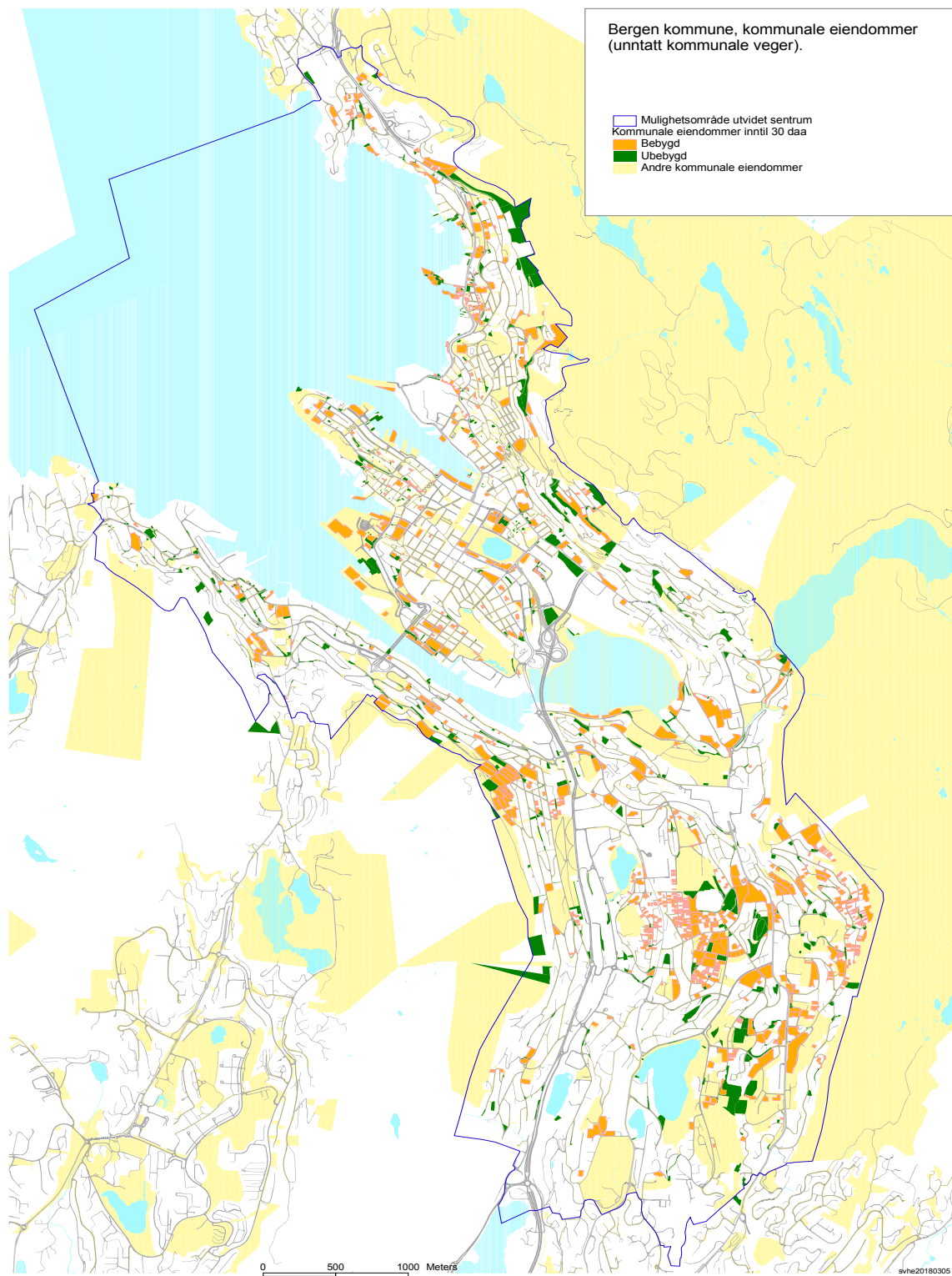
Arealplanen skal definere fortetningsgrad og kvalitetskrav rundt de enkelte senterområdene og kollektivknutepunktene i områdene for kompakt byutvikling. Det vil bli inntil fire ulike soner med forskjellige krav til utnyttingsgrad, byggehøyder, fellesområder og parkering.

Ny KPA har høsten 2017 vært på offentlig høring, og i løpet av vinter/vår 2018 gjennomgås høringsinnspillene, og planen bearbeides videre. I planen finnes beskrivelse av ulike soner inne i fortetningsområdene.

For samfunnet er det sentralt å påvirke befolkningssammensetningen i disse fortettingssonene. Det er en viktig målsetting å sikre en variert beboermasse, alle sosioøkonomiske grupper må ha tilgang til gode og tilpassede boliger, i gode og attraktive bomiljø og omgivelser. Kommunens byutviklingspolitikk må sikre at vi får en by uten sosiale forskjeller basert på geografi. Innslag av studenter i nye fortettede områder av byen vil bidra til å sikre en variert og balansert befolkningssammensetning. Utbygging av nye studentboliganlegg må dermed skje i disse sonene for fortetting. Studentene vil da ha god tilgang til sentrumsfunksjoner i området, og kunne anvende effektiv offentlig kommunikasjon til undervisningsstedene. De store studieinstitusjonene ligger i sentrale strøk av Bergen. Universitetet på Nygårdshøyden, Høgskolen på Kronstad, BI på Marineholmen og NHH i ytre deler av Sandviken. Særlig tre av sonene fremstår som attraktiv for bosetting av studenter utfra et geografisk perspektiv, der nærhet til studiested er vektlagt, Sentrum/Bergensdalen, Åsane og Fyllingsdalen.

En utfordring for all utbygging i fortettingssonene vil være at det i allerede utbygde strøk vil kunne være vanskelig og komplisert å både planlegge, regulere og gjennomføre utbygging. Allerede eksisterende bygningsmasse må hensynstas eksempelvis gjennom ombygging, sanering og riving, mens man andre steder må skreddersy nye bygg til eksisterende bygg og andre omgivelser. En kommer tett på naboer, og planer på egen eiendom må harmoniseres og ses i sammenheng med planer på naboens eiendom. Transformasjonsområder kan ha et konglomerat av ulike eiere, og den enkelte grunneiers forventninger om utvikling og avkastning kan vanskeliggjøre en nøktern, men samtidig effektiv og forsvarlig utnyttelse av arealer. Når det er mange hensyn, og ulike interesser som kompliserer utviklingen, er det å påregne at både planlegging og gjennomføring vil gi relativt høye kostnader.

Skal en realisere studentboliganlegg i et slikt område innenfor dagens kostnads- og tilskuddsrammer, vil en i noen tilfeller være avhengig av å samarbeide med kommunen. Kommunen må for å oppnå sine mål om balansert beboersammensetning, og å hindre sosiale forskjeller basert på geografi, være innforstått med at en må anvende sin eiendomsmasse bevisst. Gjennom å utøve effektiv eierrådighet vil kommunen måtte sikre at det bygges boliger til de sosioøkonomiske grupper en mener det er hensiktsmessig å bosette i fortettingssonene. I praksis vil dette bety å stille krav om utbygging for bestemte målgrupper, noe som kan føre til at en ikke oppnår maksimal gevinstrealisering ved salg av eiendom. For realisering av studentboliganlegg vil dette konkret innebære å stille eiendom til rådighet for studentsamskipnaden uten at en får kompensert tomtens potensielle verdi ved annen utbygging. Fra kommunens side vil det være ønskelig i prosjekter der kommunen stiller tomt til rådighet å stille vilkår om kommunal tildelingsrett, og å ha samarbeidsprosjekt som i Solheimslie, for flyktninger og eventuelle andre målgrupper som kan være aktuelle.



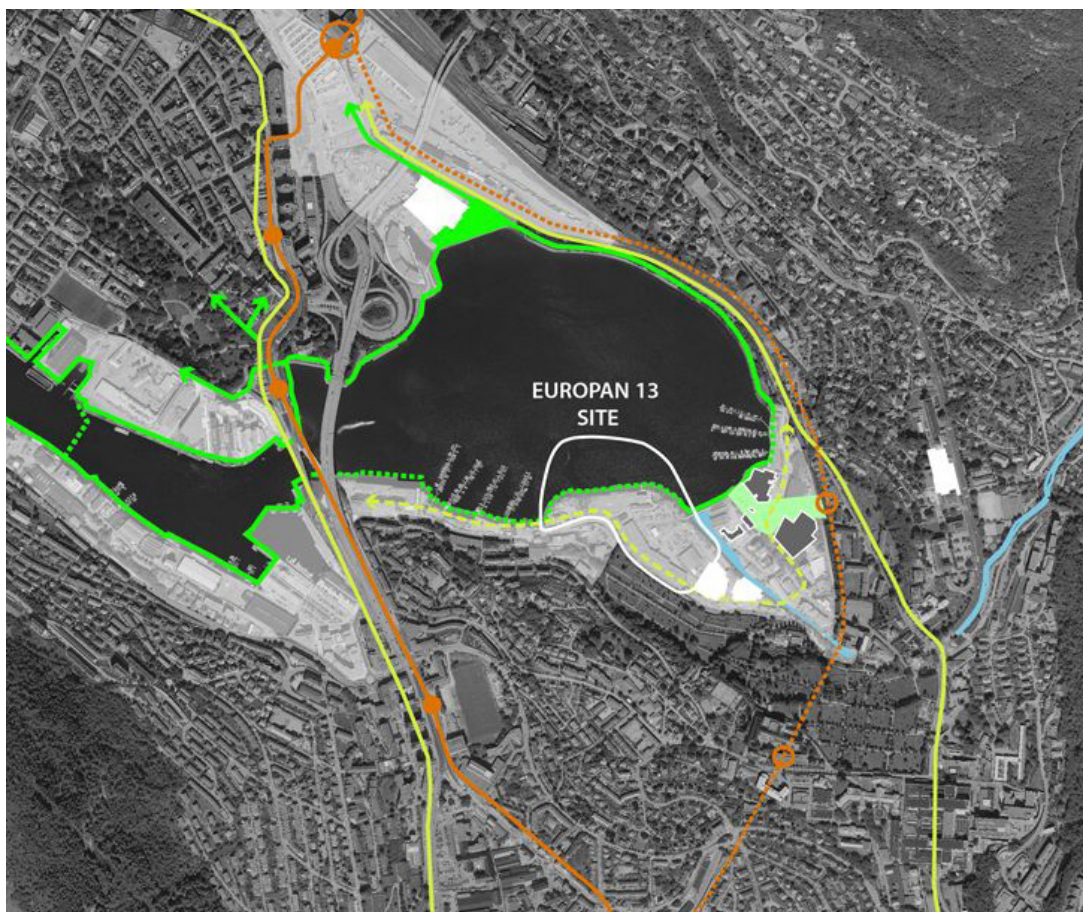
I kartet over fremgår omfang av offentlig eiendom i sentrale strøk i Bergen. I tiårene fremover vil en oppleve transformasjon og store endringer i noen av disse områdene, fortettingen og boligutviklingen i Bergen vil i stor grad skje i disse områdene.

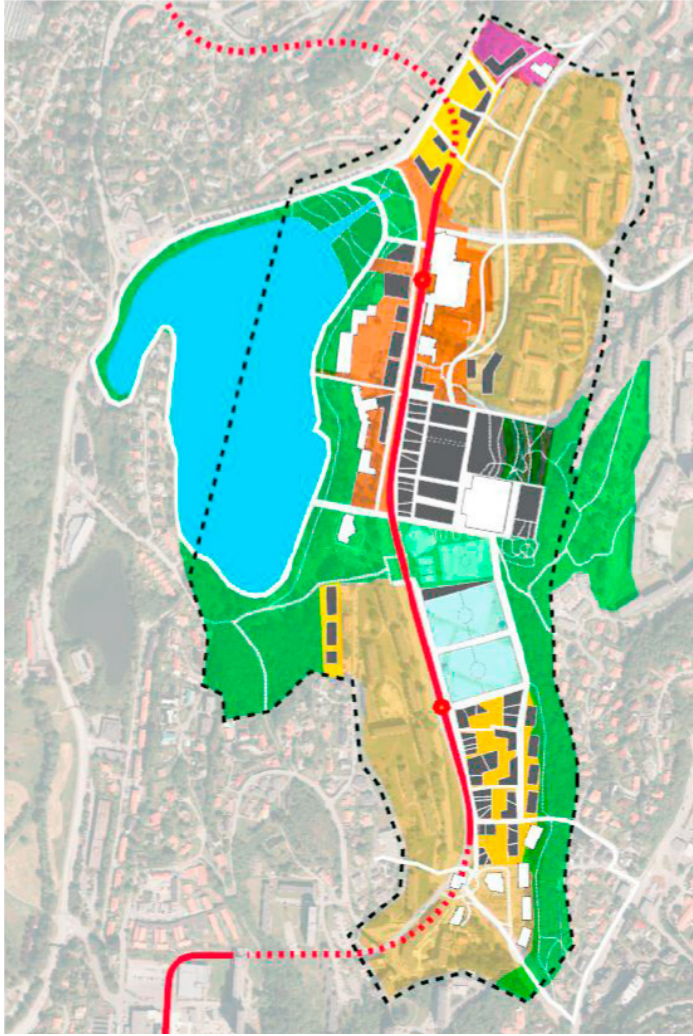
Bergen kommune og andre offentlige aktører har eierskap til sentral eiendomsmasse i disse områdene som, også utfra et geografisk perspektiv, vil ha stor interesse for studenter til boligformål.

På Grønneviksøren ligger det en tomt ut mot Store Lungegårdsvann som Bergen kommune og BIR eier sammen. Byrådet fattet vedtak om å melde kommunes tomt på den internasjonale arkitektkonkurransen European 13. Byrådets begrunnelse for å stille tomten til disposisjon for European, jf Byrådssak 1252/14, var at Bergen gjennom konkurransen kan profilere seg som en by med rom for moderne og framtidsrettet arkitektur, i en tilpasningsdyktig by. Området ligger i tilknytning til den sammenhengende strandpromenaden rundt Store Lungegårdsvann og Damsgårdssundet.

I byrådssak 1104/16 og senere i orientering om status for prosjektet i byrådssak 1023/17 kommer det frem at tomten er stor og vil ha rom for flere målgrupper. Samlet sett kan en realisering av forslaget sees i sammenheng med byrådets visjon om å få flere barnefamilier i sentrum. Realiseringen vil også bidra til økt dekningsgrad av sentrumsnære studentboliger, som igjen letter presset på boligmarkedet og kan motvirke såkalt hyblifisering. Videre kan etablering av studentboliger i området fungere som en katalysator for realisering av ønsket delekultur. I "Strategi for midlertidige tiltak Grønneviksøren" beskrives det hvordan tomten skal benyttes midlertidig. Der formålet er å øke kvaliteten i området ved å etablere gangforbindelser, og vise nye funksjoner, i påvente av permanent opparbeiding av park og friområde. I tillegg vil man vise områdets potensiale og skape interesse for framtidig utbygging. Under er tomten markert med hvitt.

Sammen med med Trondheim kommune, NTNU og Sintef har Bergen kommune fått midler fra Forskningsrådet for å se på hvordan kommunen kan være en pådriver for alternative boligløsninger. For Bergen kommune er det tomten på Grønneviksøren som skal brukes som eksempel i prosjektet som skal gå over de neste fire årene.





Kartet viser potensiale for fremtidig arealbruk på Slettebakken, etter at bossdeponiet er fjernet.

Området vil kunne utvikles til både idretts- nærings- og boligformål, og det er i bystyresaken som ble behandlet 21. februar 2018 sagt at en også bør vurdere studentboliger i området.

Det er gjennomført mulighetsstudier for fremtidig transformasjon og utbygging av arealer på Sletten og Slettebakken. Mulighetsstudien skal være i tråd med kommuneplanene og tar utgangspunkt i rammene rundt fremtidig byutvikling rundt bybanestoppene. I forbindelse med områdets status som bydelssenter skal en utforske muligheter for ny byutvikling. De viktigste stikkordene er gode bo- og oppvekstmiljø, funksjonsmangfold, offentlige møtesteder, fellesløsninger og sambruk.

I bystyresak 38/18 ble det vedtatt oppstart av to offentlige reguleringsplaner. Slettebakken har et stort potensiale for arealutvikling, og det kan legges opp til sambruk mellom målgruppene til kommunen. I tillegg er det potensiale for bygging av studentboliger, eller en kan benyttet fortykning for å etablere flere studentboliger der det i dag er kommunale utleieboliger. Området passer også godt for samarbeidsmodeller der studentboliger kan etableres i anlegg der det også finnes boliger for for eksempel eldre eller flyktninger.

Nytt sykehjem og ny barnehage på Slettemarken sikres gjennom en privat detaljreguleringsplan. I samme område har kommunen mange kommunale boliger og ønsker

en fortytning. Her kan studentboliger være en mulighet gjennom et innovasjonsprosjekt med etablering av en sosialt inkluderende fellesskapsmodell mellom studenter, eldre og barnefamilier.



Strategiplankartet for Laksevåg viser utfylling i sjø, en potensiell bybaneutbygging, samt realisering av gang/sykelbro for å knytte området tettere på Bergen sentrum.

Det vil skje en utvikling av området i aksen Lille Lungegårdsvann – Store Lungegårdsvann og havneområdet på Dokken vil bli gjenstand for utvikling. I alle disse områdene vil studentboliger være et interessant formål, og kunne bidra til en balansert befolknings sammensetning, og et attraktivt og levende bymiljø.

Tiltak: lokalisere aktuelle tomter

Et tomteatlas med aktuelle eiendommer for realisering av studentboliger ble utarbeidet i kjølvannet av Femårsvisjonen. Det skal så snart som mulig vurderes om dette skal revideres eller om nytt tomteatlas for aktuelle eiendommer der det kan bygges studentboliger skal utarbeides.

Tiltak: Bergen kommune skal ha bevissthet rundt hvor studentboliger kan realiseres

Bergen kommune skal ved utvikling av strategiske planer i utviklingsområder ha bevissthet rundt hvor det kan realiseres studentboliger.


Oppsummering

Siden det systematiske arbeidet mellom Bergen kommune og studentsamskipnaden startet med «Femårsvisjonen» for ti år siden har dekningsgraden for antall studentboliger i Bergen økt fra 13 til 17 prosent. Per i dag foreligger det konkrete planer som gjør at dekningsgraden øker til cirka 19 prosent. Det langsiktige målet for dekningsgraden er 30 prosent.

Hovedmålgruppen for studentboliger er førstegangsstuderende og internasjonale studenter. Å kunne tilby gode, rimelige og forutsigbare botilbud til byens studenter er og vil fortsette å være viktig.

Studentsamskipnaden skal tenke miljø, byggeteknikk og bygge så vedlikeholdsfritt som mulig. Samtidig skal de tenke på bærekraft og velge fremtidsrettede løsninger. Dagens studenter stiller strenge krav til den boligen de velger både når det kommer til kvalitet og tilgjengelighet. Det er derfor nødvendig at studentsamskipnaden finner gode løsninger, som er til det beste for studentene. Det er viktig at boligmassen er attraktiv og tilpasset dagens studenter, med gode fellesareal og digitale løsninger, slik at studentboligene er et godt alternativ til det private utleiemarked og gir studentene en god og stabil bosituasjon.

Bergen kommune ønsker å være en aktiv støttespiller for studentsamskipnaden. Studentboliger er derfor omtalt i flere av kommunes planer. Kommunen vil bidra med å bringe frem tilgjengelige arealer for bygging eller utvikling av studentboliger. For å kunne nå en dekningsgrad på 30 prosent må en bygge cirka 3 500 nye studentboliger og en må tenke nytt og se på muligheter i områder som ikke kan bygges ut for øyeblikket, men som fremover vil kunne bli aktuelle. Tabellen nedenfor gir en oversikt over noen av disse.

| Områder der det kan vurderes å bygge studentboliger i fremtiden | |
|--|---|
| Slettebakken |  <p>Totalt sett må det bygges 3 500 nye boliger for å nå en dekningsgrad på 30 prosent gitt at antall studenter er 30 000.</p> |
| Nygårdstangen | |
| Grønneviksøren | |
| Langs bybanetrasen, f.eks. Mindemyren, Paradis, Lagunen, Sandsli | |
| Langs bybanens utbyggingsområde, f.eks. Fyllingsdalen, Eidsvåg, Åsane | |
| Eventuelle andre områder som blir funnet egnet f.eks. Dokken | |

Videre er det av stor betydning at en følger med på det private markedet, utvikling i studentantall og at det søkes å finne en balanse mellom tilbud av og etterspørsel etter studentboliger. Nye muligheter for å skaffe bolig på nett gjør også at studentene har flere valgmuligheter før de flytter til studiestedet. Studentsamskipnaden er ikke tjent med å ha flere boliger enn de har mulighet for å leie ut.

Oppsummering av tiltak/oppfølgingstemaer:

I det følgende er tiltak fra de ulike delkapitler i handlingsplanen gjengitt.

Tiltak "Studentboliger i Bergen kommunes planer": samarbeid om en bærekraftig utvikling av studentboligmassen

Studentsamskipnaden og kommunen skal samarbeide om en bærekraftig utvikling av studentboligmassen, der hensynene til kapasitet og kvalitet i både studentboligmassen og den generelle byutviklingen ivaretas på en balansert måte.

Tiltak "Studentboliger i Bergen kommunes planer": dialog ved fortykning av kommunale boliger"

Bergen kommune skal ha dialog med studentsamskipnaden dersom det er aktuelt å avhende boliganlegg, slik at studentsamskipnaden kan vurdere om anlegget er aktuelt for deres portefølje.

Tiltak "Finansiering og nasjonale planer": spille inn behov for en forbedret finansieringsordning for studentboliger

Studentsamskipnaden og Bergen kommune skal i aktuelle fora gi tydelige innspill på behov for en forbedret finansieringsordning for studentboliger, slik at flere studentboliganlegg kan realiseres. Dette er spesielt viktig når det kommer til mulighet for realisering av små anlegg i fortetningsområder.

Bergen kommune og Sammen mener at dagens ordning bør endres og at fremover bør kostnadsrammen og tilskuddsandelen økes, slik at flere studentboliger kan realiseres.

Velferdstinget Vest har i denne sammenheng følgende innspill:

- Kostnadsrammen og statstilskuddet til bygging av studentboliger må økes.
- Studentboliger bør bli eget reguleringsformål og prosessen i kommunen bør bli enklere og raskere.
- Tomteprisen bør ikke medberegnes når man gir tilskudd.

Tiltak: "Samarbeidsmodeller" workshop om alternative boformer

Bergen kommune skal vurdere om de har boliganlegg der det kan benyttes en samarbeidsmodell med studentsamskipnaden slik som i Solheimslie 68. Bergen kommune og Sammen skal finne gode løsninger for samarbeid og FDV ved bruk av samarbeidsmodeller.

Vurdere andre samarbeidsmodeller:

- studenter med barn og flyktningfamilier
- studenter som ressurs i barnerike områder med lav utdanningsrate
- studenter og utviklingshemmede

- studenter og eldre
- studenter og vanskeligstilte ungdommer

Bergen kommune og Sammen skal arrangere en workshop om kreative og alternative boformer der interessenter kan møtes for å sammen utforske handlingsrommet. Slike samarbeidsmodeller kan realiseres og driftes av andre aktører enn kommunen og studentsamskipnaden, eksempelvis boligbyggelagene samt andre aktører.

Tiltak "Langsiktige strategier": lokalisere aktuelle tomter

Et tomteatlas med aktuelle eiendommer for realisering av studentboliger ble utarbeidet i kjølvannet av Femårsvisjonen. Det skal så snart som mulig vurderes om dette skal revideres eller om nytt tomteatlas for aktuelle eiendommer der det kan bygges studentboliger skal utarbeides.

Tiltak "Langsiktige strategier": Bergen kommune skal ha bevissthet rundt hvor studentboliger kan realiseres

Bergen kommune skal ved utvikling av strategiske planer i utviklingsområder ha bevissthet rundt hvor det kan realiseres studentboliger.

Bystyrets vedtak

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 30.01.2019 sak 11/19 og fattet følgende vedtak:

- 1. Bystyret vedtar «Boliger for studenter i Bergen – Handlingsplan mot 2030»*
- 2. Planens tiltak danner grunnlag for prioritering av kommunens innsats på området.*

Merknad

«Fremtidige handlingsplaner bør kunne vise tydeligere sammenheng med realisering av gåbyen Bergen. Eksempelvis har ikke gå-byen Bergen det samme behovet for store parkeringsanlegg som den bilbaserte byen har. Arealer som brukes til parkeringsanlegg i dag kan eksempelvis nyttes til studentboliger i fremtiden. Bygarasjen beslaglegger i dag et areal som kunne vært brukt til studentboliger.»