



BERGEN KOMMUNE

INFORMASJONSMØTE STORBOTN UMLEIEBOLIGER
30. april 2025

Bergen kommune og Sartor & Drange AS

Agenda for møtet

- 1 Bakgrunn og deltakere i møtet
- 2 Kommunens behov for boliger og målgruppe
- 3 Drift og forvaltning av kommunens boliger
- 4 Informasjon om byggeprosjektet og tegninger
- 5 Spørsmål og innspill fra salen



Velkommen til informasjonsmøte

- Det åpnes for spørsmål i siste halvdel av møtet, etter presentasjonene
- Spørsmål/innspill fra salen, bruk mikrofon
- Presentasjonen deles på kommunens nettside om Storbotn utleieboliger
- Møtet avsluttes kl. 19.30



Deltakere i møtet

Etat for utbygging (EFU)

- Etatsdirektør Willy André Gjesdal
- Prosjektleder René Alexander Herstad

Byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester og mangfold (BBSM)

- Seksjonssjef Siv Christine Tønjum
- Rådgiver Eli Synne Eckholm
- Rådgiver Camilla Inalu

Etat for boligforvaltning

- Etatsdirektør Bjarte Høysæter

Totalentreprenør Sartor & Drange AS

- Tomteeier og prosjektsjef Kåre Bjorøy
- Prosjektleder v/Svenn Smøraas
- Arkitekt v/Chris Mcconnachie



Bakgrunn for prosjektet

- Prosjektet er et av flere i Boligprogrammet til Bergen kommune med mål om 250 boliger.
- Bystyret i Bergen fattet den 21. september 2022 gjennomføringsvedtak for 2 tomter med prosjekt:
 - Vedtak om gjennomføring av totalentreprisekonkurranse for å etablere fire til seks utleieboliger til vanskeligstilte på inntil **to ulike tomter**. Det søkes å anskaffe tomter i **Åsane og/eller Fyllingsdalen**.
 - Utbyggere som har aktuell **tomt som er regulert til arealformålet boligbebyggelse**. For å redusere tiden før boligene kan stå ferdig er det avgjørende at man slipper å gjennomføre en reguleringsprosess.
 - Boligene **skal inngå i vanlige boligområder** for å etterleve prinsippene om normalisering og integrering, og tilrettelegge for en stabil bosituasjon. Målgruppen for boligene i denne konkurransen er vanskeligstilte med behov for kommunal utleiebolig.
- Kostnadsramme 99 mill. for to prosjekt



Bakgrunn for prosjektet

- Det har vært gjennomført to runder med utlysninger:
 - 2022 - fikk ikke inn tilbud
 - 2023-24 – tildelt Sartor Drange for tomt i Storbotn
- Gjennom utlysning og åpen anbudskonkurranse av [“Tomt med prosjekt”](#), har Bergen kommune ved Etat for utbygging engasjert Sartor & Drange AS til å etablere 5 utleieboliger.
- Prosjektet Storbotn utleieboliger er innarbeidet i budsjett med en kostnadsramme på 50 MNOK.
- Adressen er Storbotn 21 med gnr/bnr: 209/90.
- Totalentreprenøren har levert tilbud på tomt sammen med totalentreprisetilbudet.
- Vi gjennomfører møter med nærmiljø til våre prosjekt for å orientere om prosjektet, både anleggsfase og etter at bygg er tatt i bruk.



Agenda for møtet

1 Bakgrunn og deltakere i møtet

2 Kommunens behov for boliger og målgruppe

3 Drift og forvaltning av kommunens boliger

4 Informasjon om byggeprosjektet og tegninger

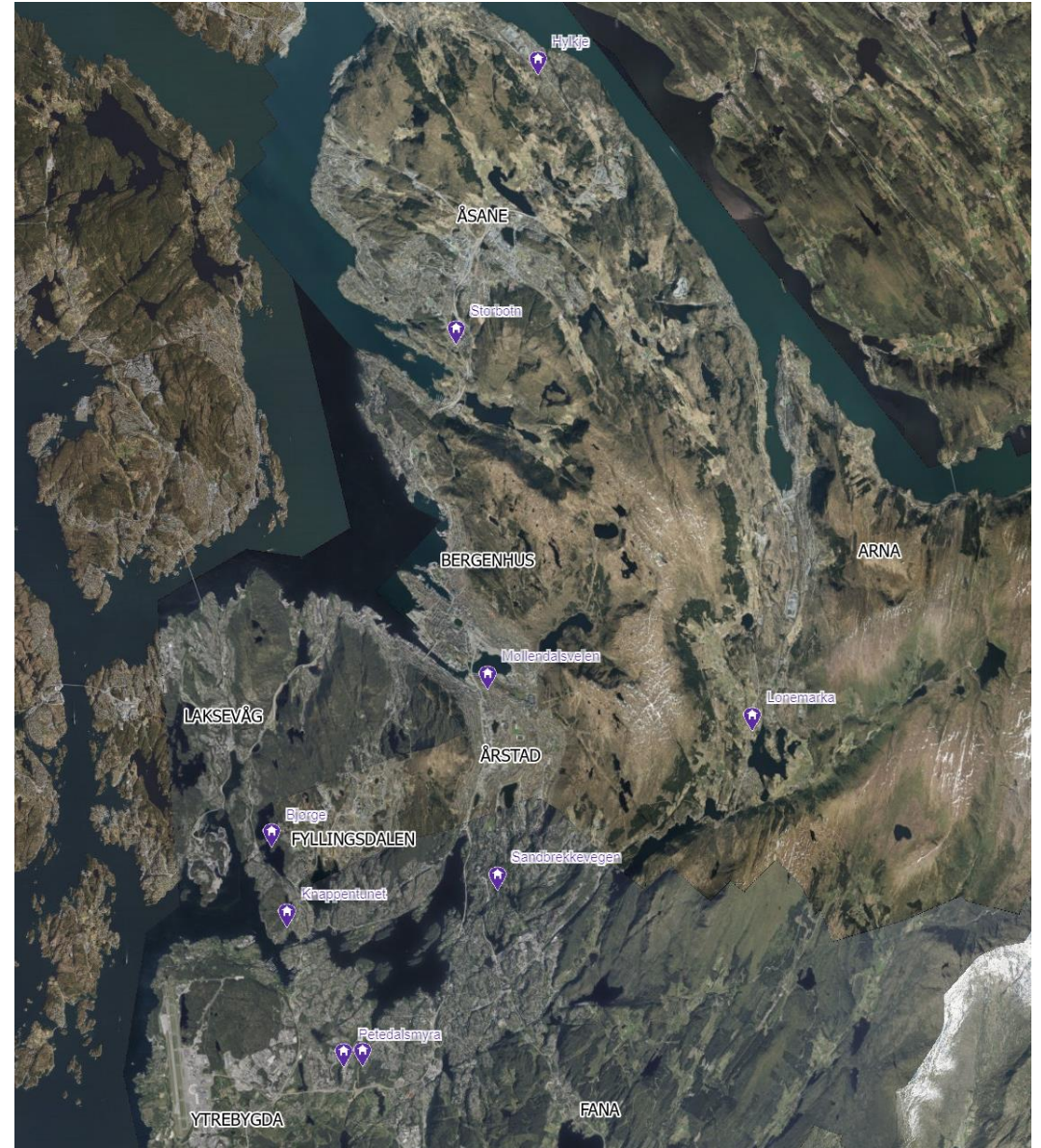
5 Spørsmål og innspill fra salen



Boligprogrammet

Handlingsplan for 250 flere kommunale utleieboliger. Vedtatt i bystyret 22.02.2017, sak 34-17:

- Skaffe 125 boliger gjennom tilvisningsavtaler
- **Etablere 125 kommunale boliger til vanskeligstilte i egen regi**
- Boligene etableres i områder der vi ikke har så mange kommunale boliger fra før
- De lilla markeringene viser pågående prosjekter
- [Bergen kommune - Boligprogrammet](#)



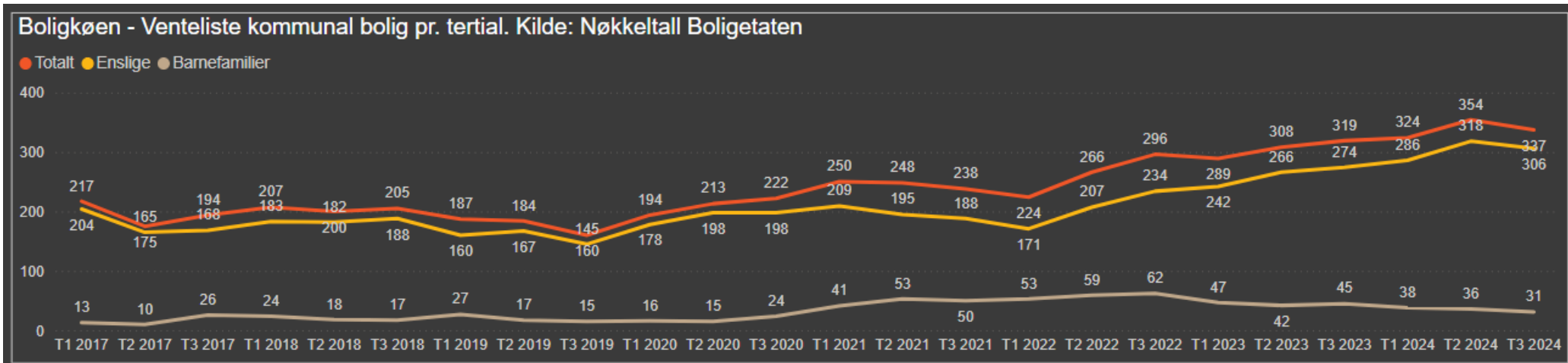
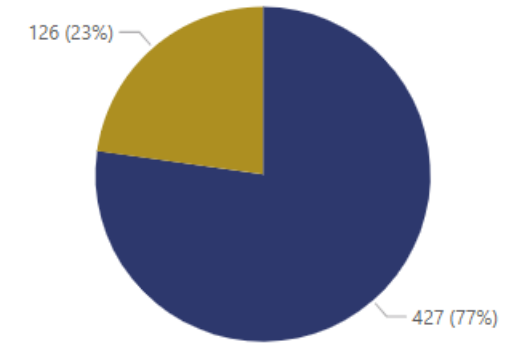
BERGEN
KOMMUNE

Kommunens behov for boliger

- 554 bostedsløse i uke 48 i 2024
 - Økning på 29% fra 2023
- Høyeste antall bostedsløse siden 2014
- Nesten alle bostedsløse er enslige. Det er flest er menn, nesten 80 %
- Det var 337 personer på venteliste for kommunal bolig ved årsskifte

Bostedsløse 2024 fordelt på kjønn

Kjønn ● Mann ● Kvinne



BERGEN
KOMMUNE

Hvem bygger vi for?

- **§ 4. Vanskeligstilte på boligmarkedet**
Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i denne loven personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.
- Det er bistanndsbehovet som er avgjørende, ikke bakgrunn for bistanndsbehovet.
- Beboerne vil få tilbud om oppfølgingstjenester fra kommunen i henhold til deres ønske og behov.

**Lov om
kommunenes
ansvar på det
boligsosiale feltet
[boligsosialloven]**

[Bergen kommune - Kommunale utleieboliger](#)



BERGEN
KOMMUNE

Agenda for møtet

1 Bakgrunn og deltakere i møtet

2 Kommunens behov for boliger og målgruppe

3 Drift og forvaltning av kommunens boliger

4 Informasjon om byggeprosjektet og tegninger

5 Spørsmål og innspill fra salen



BERGEN
KOMMUNE

Drift og forvaltning av kommunens boliger

- Beboere inngår husleiekontrakt med Etat for boligforvaltning
 - Kommunens utleier og teknisk forvalter av 5600 boliger basert på husleielovens regler
 - Målgruppe iht. Husleielovens § 11-1 – "vanskeligstilte på boligmarkedet"
 - Omfatter personer med dårlig økonomi, helsemessige eller sosiale utfordringer m.m.
 - Erfaringer, 90 % av beboerne mestrer å bo, 10 % kan ha utfordringer med å følge regelverket
 - Alvorlig mislighold medfører at leieforhold termineres og fraflytting gjennomføres
- Bygget vil, som andre kommunale boliger, ha ambulant tilsyn. Det er for å bidra til trygghet for beboerne og av hensyn til naboer – fokus på ro og orden + brannsikkerhet
- Vektertjeneste besøker alle bygg minst en gang i døgnet og kan ved behov kontaktes av byggets beboere og nærmeste naboer 24/7. Vakttelefon: 55 56 78 78
- Naboer kan ved behov melde fra om ulike forhold til boligforvaltning@bergen.kommune.no



Agenda for møtet

- 1 Bakgrunn og deltakere i møtet
- 2 Kommunens behov for boliger og målgruppe
- 3 Drift og forvaltning av kommunens boliger
- 4 Informasjon om byggeprosjektet og tegninger
- 5 Spørsmål og innspill fra salen



BERGEN
KOMMUNE

Tentativ fremdrift i prosjektet

- Rammetillatelse
 - Søknad sendt 4. april 2025
 - Saksbehandlingstid er inntil 12 uker og deretter 3 uker før det gis igangsettingstillatelse
- Igangsettelsestillatelse
 - Forventet tillatelse til igangsetting gis innen 18.07.25
- Oppstart på byggeplass
 - 3. kvartal 2025
- Ferdigstilt bygg og innflytting
 - 4 kvartal 2026 / 1 kvartal 2027



Generell info

- Eksisterende bolig og garasje skal rives
- Boligene vil være 2-roms utleieboliger på ca. 50 kvm
- Boligene bygges etter TEK 17 og skal følge kravspesifikasjonen til huseier
- Byggeplass gjerdes inn og skiltes
- Arbeidet på tomten vil generelt utføres på dagtid i ukedagene, ved spesielle behov kan dette fravikes og varsles da nærliggende boliger
- Sprengningsarbeid som er påkrevd varsles i forkant, e-post evt. sms



Nærmiljø og sikkerhet

- Det utarbeides egen HMS plan for prosjektet basert på kommunens SHA plan.
- Det utarbeides rutiner for hver enkelt arbeidsoperasjon og det foretas risikoanalyser av arbeidet.
- Ved risikofylte arbeidsoperasjoner lages det sikker jobb analyse.
- Alt personell på anlegget går gjennom personlig sikkerhetsinformasjon.
- Anleggsarbeidet skal gjennomføres til minst mulig sjenanse for nabolaget.
- Vi vil søke å holde naboer oppdatert underveis og vil ha egen anleggsleder på plassen store deler av tiden.
- Da tilkomstveier er noe smale vil vi ha spesielt fokus på massetransport og hensyn til myke trafikanter/skolebarn og tilstrebe å utføre transport utenom tidspunkt da det er mye fotgjengere.



Anleggsområdet



- _____ Inngjerding
- _____ Rigg
- _____ Påkobling vann



BERGEN
KOMMUNE

Tomt og planområde

Storbotn 21

- Vedtatt reguleringsplan og illustrasjonsplan
- Planlagt bebyggelse
- Utomhusplan
- Snitt og fasadetegninger
- Solforhold før og etter
- 3D modell



BERGEN
KOMMUNE



Vedtatt reguleringsplan og illustrasjonsplan

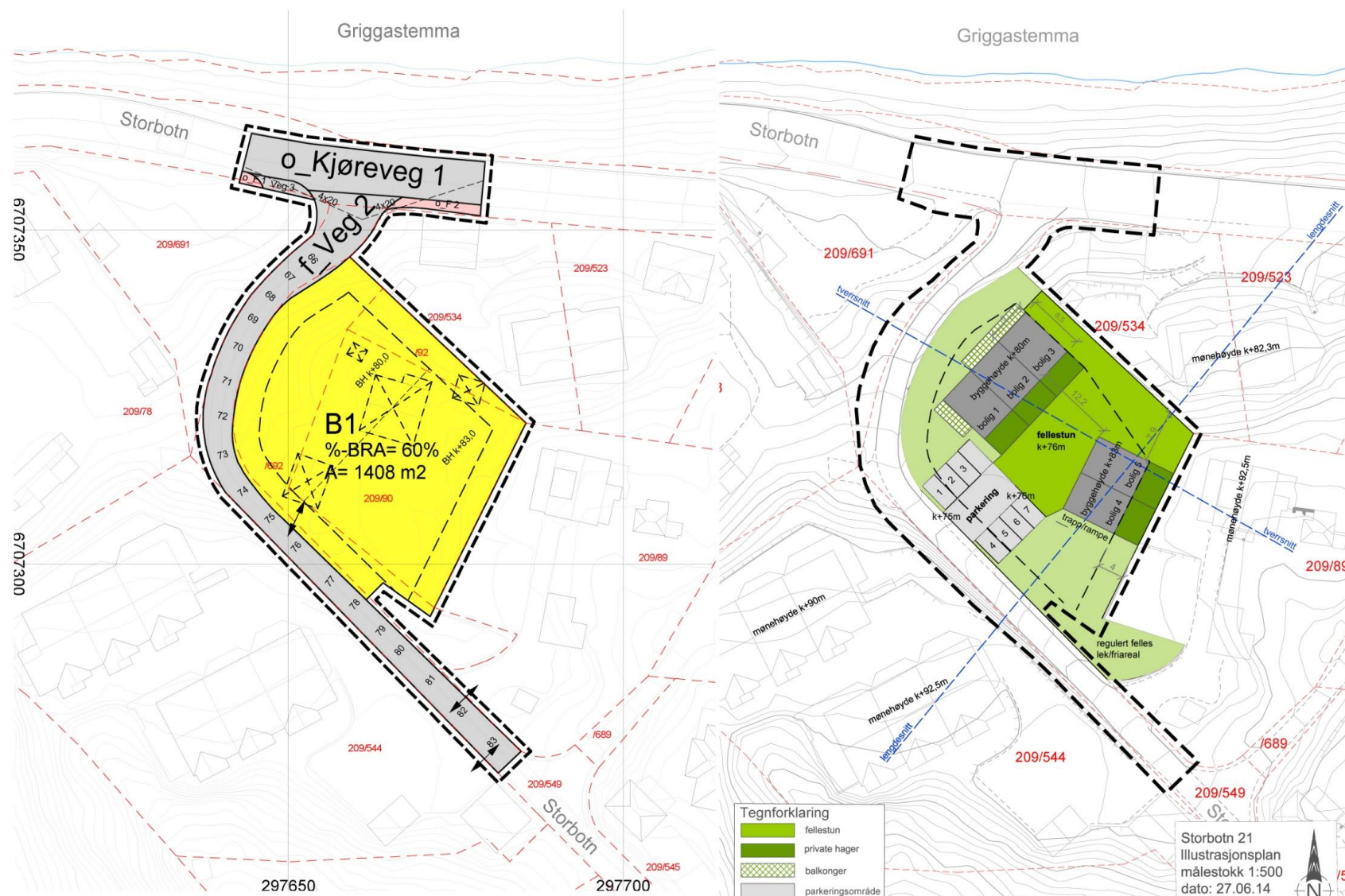
Tillatt utnyttelsesgrad

B1

%-BRA = 60%

A= 1408m²

(Maks BRA 844m²)



BERGEN
KOMMUNE

Vedtatt illustrasjonsplan og planlagt bebyggelse

Tillatt utnyttelsesgrad

B1

%-BRA=60%

$$A = 1408 \text{ m}^2$$

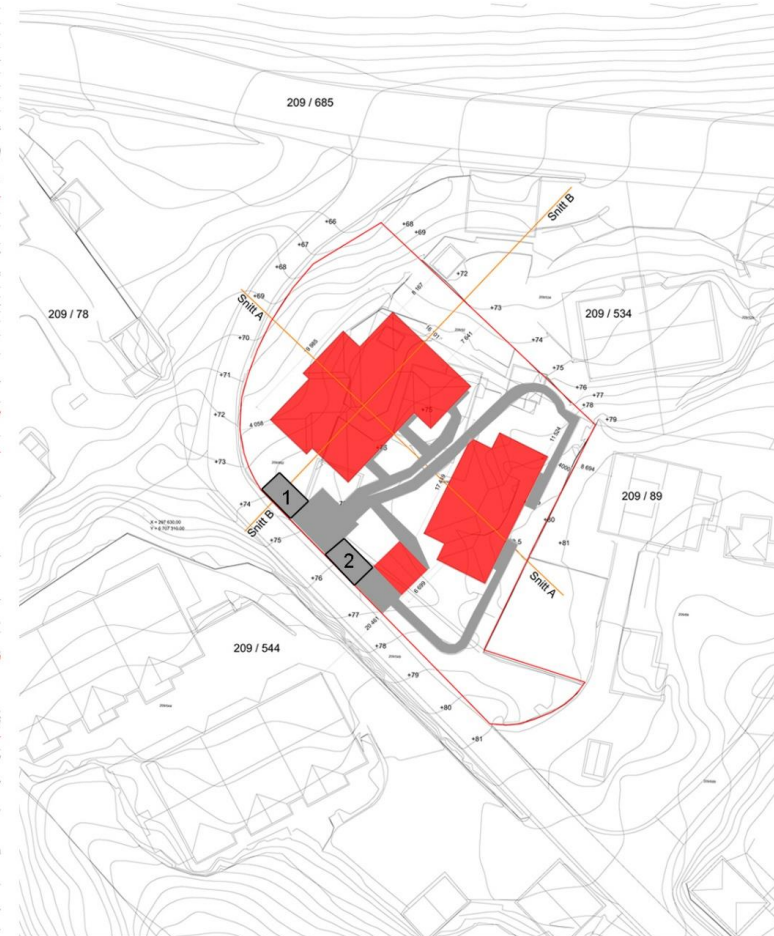
(Maks BRA 844m2)

BRA 3-manns bolig = 189,5 m²

BRA 2-manns bolig = 112,4 m²

BRA avfall / sykkel = 20,3 m²

Totalt = 322,2 m²

$$\% \text{-BRA} = 22,8 \%$$
BERGEN
KOMMUNE

Vedtatt illustrasjonsplan og planlagt bebyggelse

Tillatt utnyttelsesgrad

B1

%-BRA=60%

A= 1408m²

(Maks BRA 844m²)

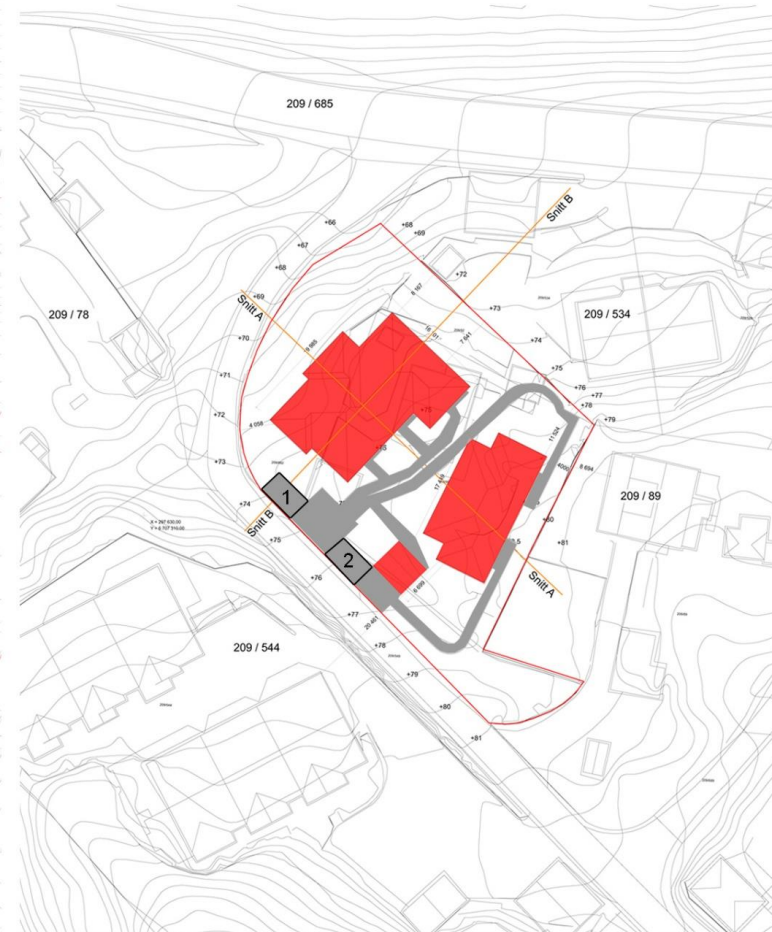
BRA 3-manns bolig = 189,5 m²

BRA 2-manns bolig = 112,4 m²

BRA avfall / sykkel = 20,3 m²

Totalt = 322,2 m²

%-BRA = 22,8 %



BERGEN
KOMMUNE

 Gress eller grønt område med beplantning

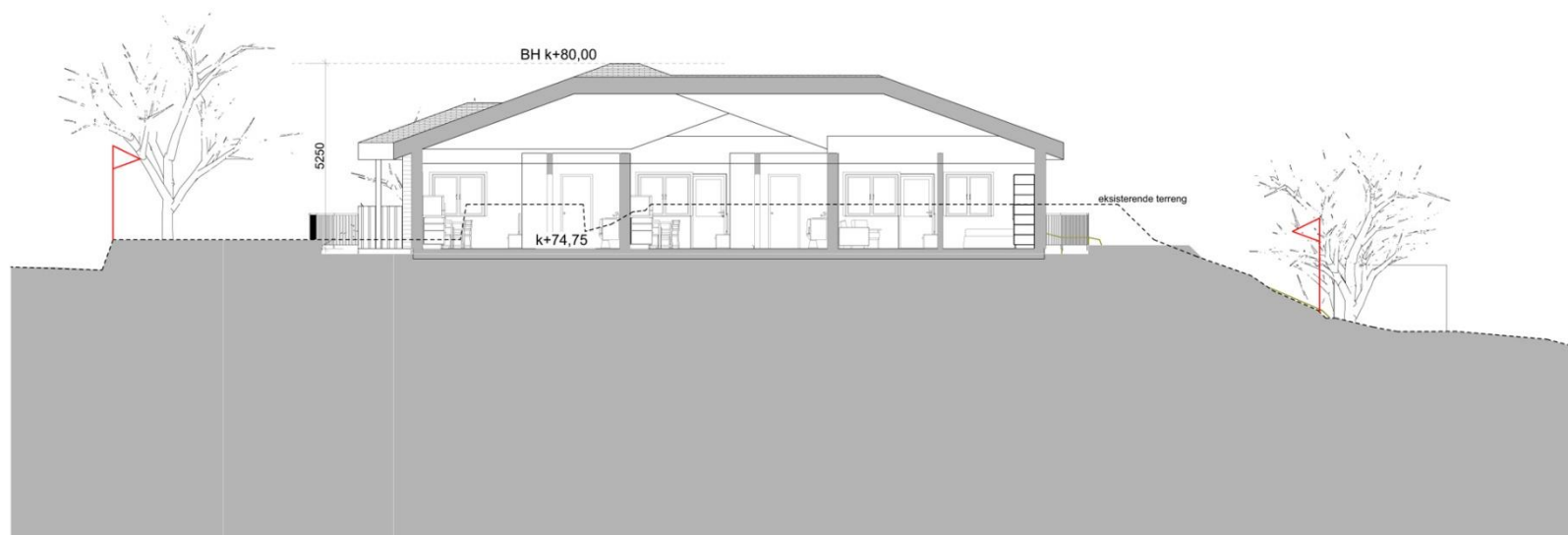
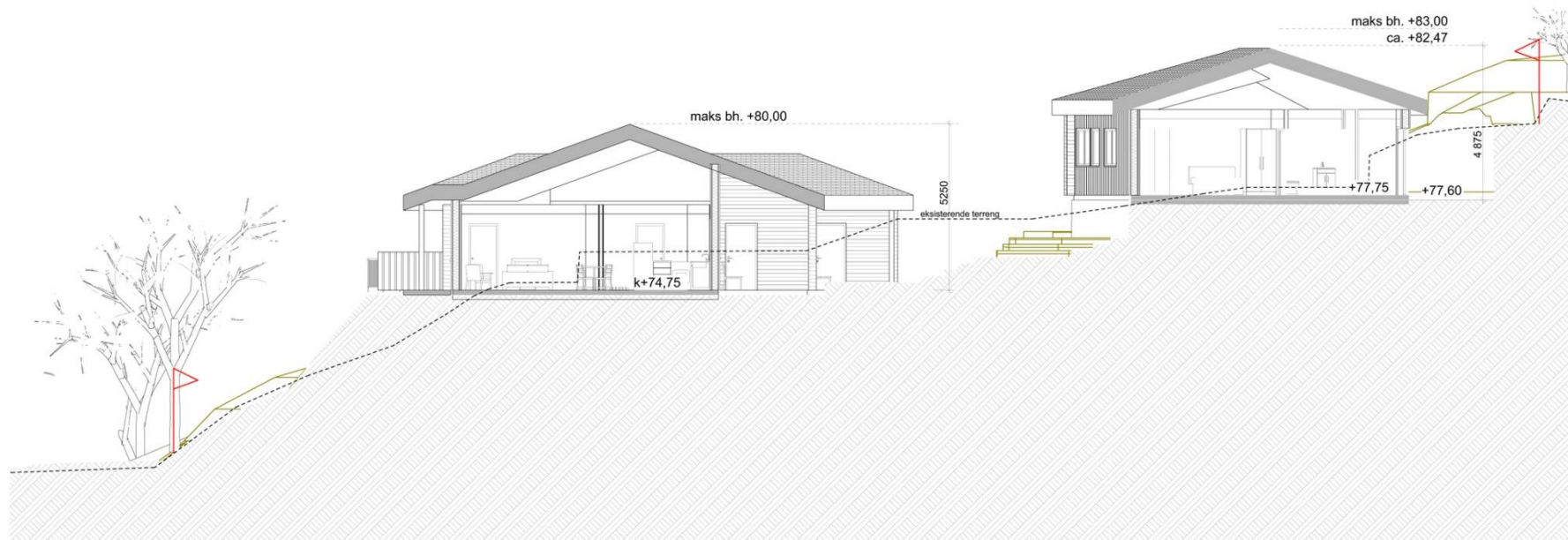
 Asfalt med belegningstein mot gress

[illegible]

Sartor Drange
Ibblingswegen 156, 53553 Strassum, tlf. 06 31 36 10 00

1. Statskasser Bergen Kommune Etat for utbygging Prosjekt: kommunale utleieboliger storbøttn 21		Dato godkjent: 13.02.25 Månedskv / Funksjon: 1:100 A1 Kontroll utført av:	
Gnr./Bnr./Festn.: 209/90, 92, 992		Sign.: _____ Kom.: _____ CM/C: _____ S/S: _____	
Prosjektid.: 108	Tegningsnr.: A10-2	Revisjoner	
Type tegning: 1. Utarbeidelse		01	

Snitt A

BERGEN
KOMMUNE[illegible]

Fasader

3-manns bolig



Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot sør



Fasade mot vest

BERGEN
KOMMUNE

Tegningnr.: A40-1	Revisjon nr.:
Type tegning: Fasader 3-mans bygg	
Innledning Ses. Beskrivelse	13.02.25 Dato:
Prosjektorganisasjonen	
● ARK : Sartor & Drange	
Type tegning: søknadstegninger	
	
Idrettstveigen 156, 5353 Strømme, tel. 56 31 36 90	
Tittelshaver	
Bergen Kommune Etat for utbygging	
Prosjekt	
kommunale utleieboliger storbortn 21	
Gnr./Bruk./Festid.:	Dato opprettet:
209/190.92.692	13.02.25
Tegningsnr.:	Målestokk / Format:
108	1:100 A2
Tegningsskala:	Kontroll utførende:
A40-1	Sigs. Kontroll
Type tegning:	CMMc KS
Fasader 3-mans bygg	Revisjon
	-

Fasader

2-manns bolig



Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot sør



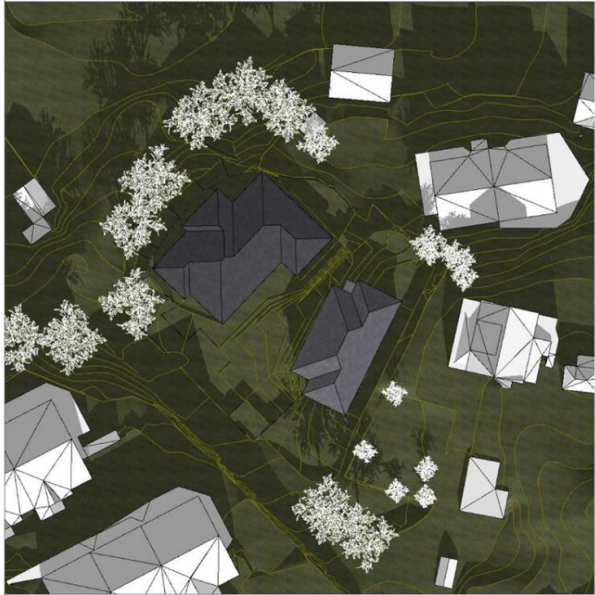
Fasade mot øst



BERGEN
KOMMUNE

Tegningsnr.: A40-2		Revisjon nr.:	
Type tegning: Fasader 2-mans bygg			
Prosjektleder: ARK : Sartor & Drange			
Fase: søknadstegninger			
			
Idrettstveien 156, 5353 Strømme, tlf: 56 31 36 90			
Tittelshaver: Bergen Kommune Etat for utbygging		Dato opprettet: 13.02.25	
Prosjekt: kommunale utleieboliger storbotn 21		Målestokk / Format: 1:100 A2	
Gnr./Bnr./Festn. nr.: 209/90,92,692		Kontroll utførende: CMcC SS	
Prosjekt nr.: 108		Tegningsnr.: A40-2	
Type tegning: Fasader 2-mans bygg		Revisjon: -	

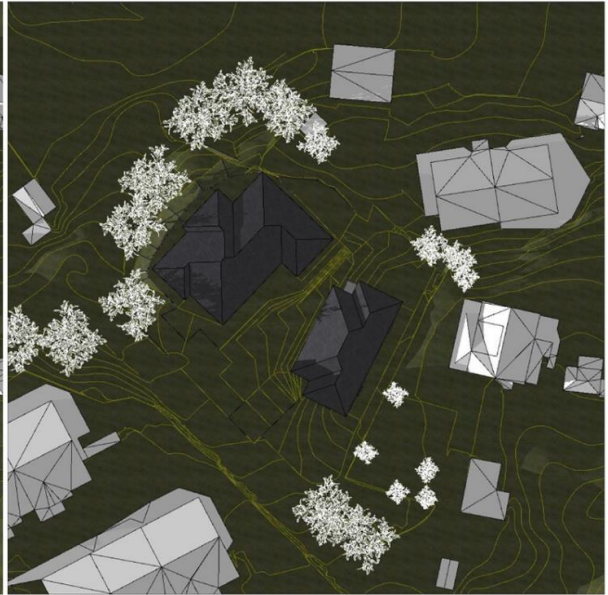
Sol/skygge vår



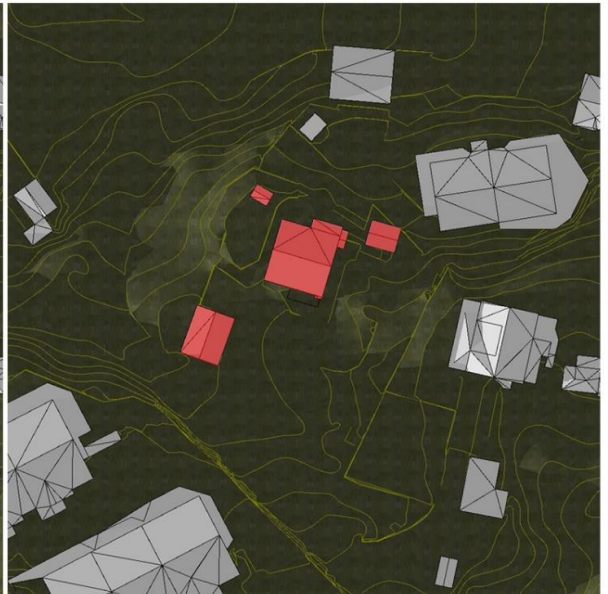
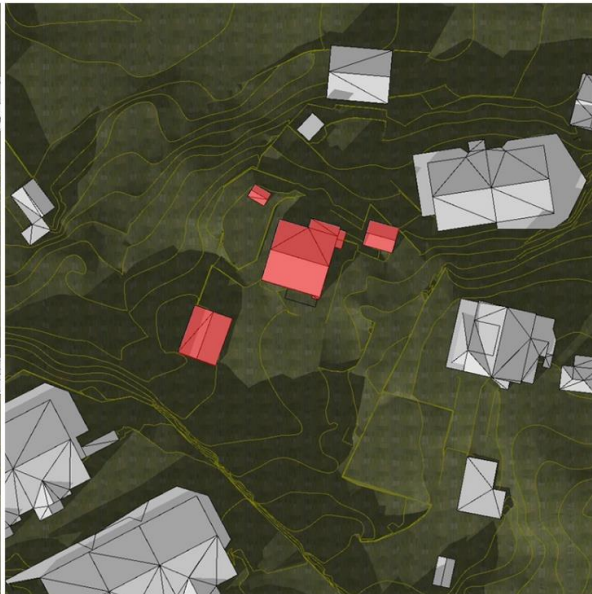
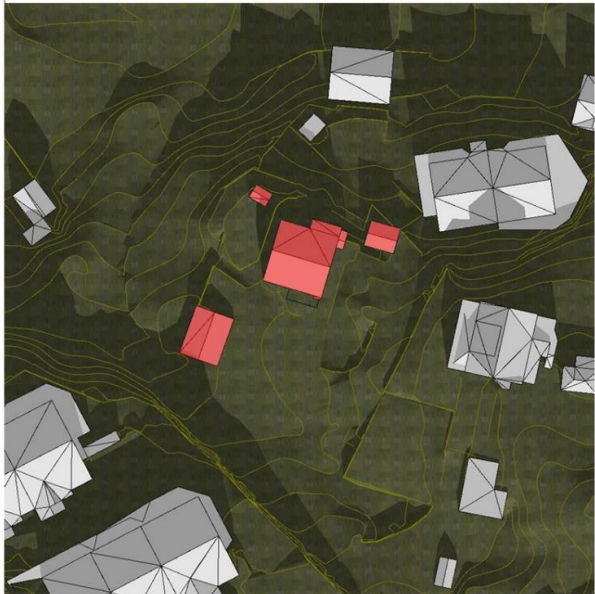
Vårjevndøgn 21.April - KL:12



Vårjevndøgn 21.April - KL:15



Vårjevndøgn 21.April - KL:18



Sol/skygge sommer



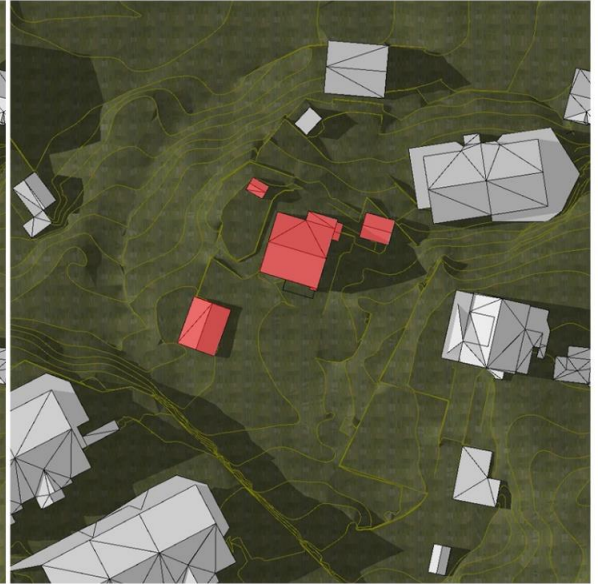
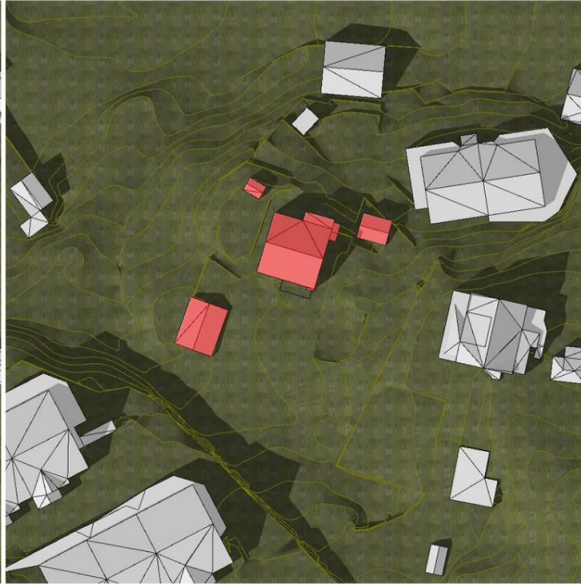
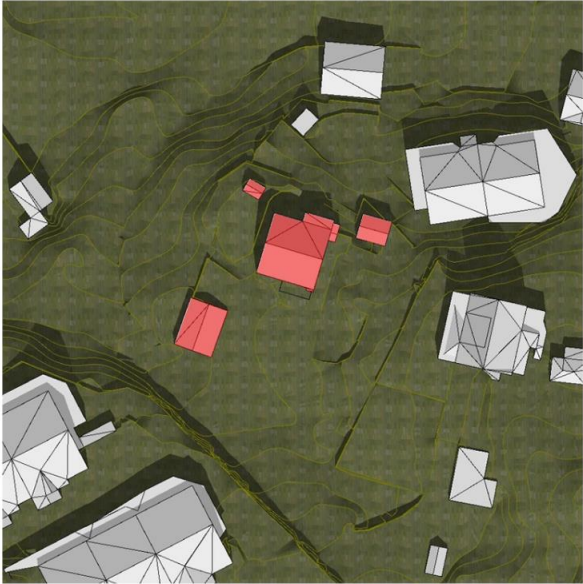
Sommersolverv 21.Juni - KL:12



Sommersolverv 21.Juni - KL:15



Sommersolverv 21.Juni - KL:18



3D visualisering



BERGEN
KOMMUNE

Prosjekt:	Kontroll prosjekt:	
Prosjektnavn	Sign.:	Kontroll:
	CMcC	SS
Tilskshaver:	Gr./Br./Festlennr.:	
Bergen Kommune Etat for utbygging	209/90,92,692	
kommunale utleieboliger, storbotn 21		
		
Idrottsvegen 156, 5353 Straume, tlf: 56 31 36 90		
	Dato:	
	18.03.25	
Tegning:	Målestokk:	
3D/visualisering	-	
	Tegningsnr.:	Rev.:
	A72-101	-

Agenda for møtet

- 1 Bakgrunn og deltakere i møtet
- 2 Kommunens behov for boliger og målgruppe
- 3 Drift og forvaltning av kommunens boliger
- 4 Informasjon om byggeprosjektet og tegninger
- 5 Spørsmål og innspill fra salen



- Spørsmål og innspill fra salen



Avslutning

Kontaktinfo prosjekt:

- ➔ Rådgiver Byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester og mangfold
Eli Synne M. Eckholm
eli.eckholm@bergen.kommune.no
- ➔ Prosjektleder Etat for utbygging:
René Alexander Herstad
rene.herstad@bergen.kommune.no
- ➔ Prosjektleder Sartor & Drange AS:
Svenn Smøraas
shs@sartordrange.no

Denne presentasjonen og mer informasjon om prosjektet finner du på kommunens hjemmeside → klikk [HER](#) eller skanne QR-kode:

