

Haakon Smaamo

Tiltak som kan bidra til en variert befolknings sammensetning på Dokken

Hvilke tiltak kan bidra til at Dokken blir en bydel med en variert befolknings sammensetning?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Gunnar Leikvam

Juni 2022

Haakon Smaamo

Tiltak som kan bidra til en variert befolknings sammensetning på Dokken

Hvilke tiltak kan bidra til at Dokken blir en bydel med en variert befolknings sammensetning?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Gunnar Leikvam
Juni 2022

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for arkitektur og design
Institutt for arkitektur og planlegging



Kunnskap for en bedre verden

Forord

Denne masteroppgaven utgjør 30 studiepoeng i emnet AAR4992 og markerer avslutningen i masterprogrammet, Eiendomsutvikling og -forvaltning ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU). Denne oppgaven er utarbeidet våren 2022, med forprosjekt høsten 2021. Før jeg flyttet til Trondheim skrev jeg en bacheloroppgave om «Hvorfor eiendomsselskaper miljøsertifiserer» som markerte avslutning i bachelorprogrammet, Økonomi og administrasjon ved Handelshøyskolen BI.

Temaet for masteroppgaven er knyttet til transformasjonen av Dokken i Bergen. Dokken vil sammen med Bybanen være et av de mest innflytelsesrike byutviklingsprosjektene for Bergen de neste hundre årene. Som bergenser ønsker jeg å bidra til at Dokken ikke blir en bydel forbeholdt de mest ressurssterke i samfunnet. Denne masteroppgaven undersøker hvordan Dokken kan bli en bydel for alle bergensere.

Gjennom semesteret har jeg vært i kontakt med en rekke dyktige mennesker innenfor eiendomsbransjen. Jeg ønsker å takke alle som har stilt opp til intervjuer og samtaler knyttet til masteroppgaven. Engasjementet er definitivt høyt, og intervjuene bidro til en rekke ulike perspektiver. I tillegg ønsker jeg å takke Gunnar Leikvam for gode innspill til utforming av oppgaven, samt akademisk og faglig veiledning.

Haakon Smaamo

Trondheim, juni 2022

Sammendrag

Byene i Norge blir stadig mer kompakte, og urbanisering har ført til befolkningsvekst - spesielt i storbyene. For å imøtekomme behovet etter boliger har flere industriområder blitt transformert til nye bydeler. Dokken i Bergen er et eksempel på en godshavn som de neste tiårene skal transformeres til en ny og levende bydel. Denne masteroppgaven forsøker å undersøke hvordan Bergen kommune kan tilrettelegge for en bærekraftig utvikling på Dokken. Dermed ble følgende problemstilling utarbeidet:

“Hvilke tiltak kan bidra til at Dokken blir en bydel med en variert befolkningssammensetning?”

Det ble benyttet en kvalitativ tilnærming hvor datainnsamlingen er basert på litteraturstudier, dokumentanalyser og dybdeintervjuer. I diskusjonsdelen blir funnene fra datainnsamlingen diskutert opp mot oppgavens teoretiske forankring og forfatterens egne oppfatninger.

Resultatene fra datainnsamlingen avdekket en rekke virkemidler og verktøy som kan bidra til å skape et mangfoldig Dokken. Fundamentet er en bærekraftig byutviklingsstrategi. For å lykkes kreves det blant annet politisk vilje, samarbeid, langsiktig perspektiv, mangfold blant eiendomsutviklere, samt en helhetlig og offensiv tilnærming knyttet til de ulike dimensjonene innenfor bærekraftig utvikling. Funnene viser at den sosiale dimensjonen forsterkes dersom den sees i sammenheng med den økonomiske og -miljømessige dimensjonen.

For å sikre en variert befolkningssammensetning kreves det reguleringer, men samtidig opplever eiendomsutviklere at friheten blir mindre og mindre. Derfor bør Bergen kommune motivere, gjennom økonomiske støtterordninger og insentiver, aktører som utforsker nye alternative boformer som vil gi flere muligheten til å bo på Dokken. Et avgjørende tiltak er å tilrettelegge for nok boligbygging og høy utnyttelsesgrad på tomtene.

Bergen kommune bør bruke eierrådigheten til å stille strenge føringer og krav knyttet til det sosiale aspektet i kontraktsvilkårene ved salg av tomter. Introduksjon av den tredje boligsektoren og sosial boligbygging vil gi flere muligheten til å etablere seg på Dokken, enten det er gjennom kommunale boligsosiale tiltak eller boligkjøpsmodeller. For å sikre en variert befolkningssammensetning i et langsiktig perspektiv, må prosessene knyttet til det sosiale aspektet være dynamisk og tilpasses samfunnssituasjonen frem mot 2050.

Summary

The cities in Norway are becoming increasingly compact, and urbanization has led to population growth - especially in the larger cities. To meet the need for housing, several industrial areas have been transformed into new districts. Dokken in Bergen is an example of a freight port that will be transformed into a new and vibrant district in the coming decades. This master's thesis attempts to investigate how Bergen municipality can facilitate sustainable development on Dokken. The following problem statement was formulated:

"What measurements can contribute to Dokken becoming a district with a varied population composition?"

A qualitative approach was used for data collection. The findings are based on literature studies, document analyzes and in-depth interviews. In the discussion section, the findings are discussed against the theoretical foundation of the thesis and the author's own perceptions.

The results from the data collection revealed several tools that can help create a diverse Dokken. The foundation is a sustainable urban development. To succeed it requires, among other things, political will, cooperation, a long term perspective, diversity among property developers, as well as a holistic and offensive approach related to the various dimensions of sustainable development. The findings show that the social dimension is strengthened when seen in connection with the economical and environmental dimension.

To ensure a varied population, regulations are required, but at the same time property developers are experiencing less and less freedom. Bergen municipality should motivate and reward, through financial support and incentives, actors who explore alternative forms of housing that will provide further opportunities to live on Dokken. Another measurement is to facilitate for sufficient housing construction and high degree of utilization on the plots.

The municipality should use their ownership to set guidelines and requirements related to the social aspect when selling plots. Introduction of the third housing sector and social housing construction, either through municipal schemes or "boligkjøpsmodeller", will give more people opportunity to establish at Dokken. To ensure a varied population composition over time, processes related to the social aspect must be dynamic and adapted to the social situation throughout the project.

Innholdsfortegnelse

Forord	i
Sammendrag	ii
Summary	iii
Figurliste	v
Tabelliste	v
1.0 Innledning	1
1.1 Bakgrunn	1
1.2 Problemstilling	3
1.3 Forskningsspørsmål.....	3
1.4 Avgrensninger	4
1.5 Oppgavens struktur	5
2.0 Teori	6
2.1 Bærekraftig utvikling	6
2.2 Byutvikling i et bærekraftig perspektiv	7
2.3 Transformasjonsområder	13
2.4 Befolkningssammensetning.....	15
2.5 Kommunale styringsredskap i planprosesser	16
2.6 Boligpolitikk i Norge	20
3.0 Metode	25
3.1 Samfunnsvitenskapelig metode	25
3.2 Kvalitativ og kvantitativ metode	25
3.3 Valg av forskningsstrategi.....	26
3.4 Litteraturstudie som forskningsmetode	26
3.5 Dokumentanalyse som forskningsmetode	28
3.6 Dybdeintervju som forskningsmetode.....	29
3.8 Evaluering av metode.....	33
3.9 Forskningsetiske retningslinjer.....	35
4.0 Casebeskrivelse	37
5.0 Funn	41
5.1 Forskningsspørsmål 1 - Hva kan Dokken lære av sammenlignbare byutviklingsprosjekter?	41
5.2 Forskningsspørsmål 2 - Hvilke virkemidler og tiltak kan bidra til å skape et mangfoldig Dokken?.....	46
5.3 Forskningsspørsmål 3 - Hvordan kan Bergen kommune bruke eierrådigheten av tomtene for å sikre sosial boligbygging på Dokken?	50
6.0 Diskusjon	55
6.1 – Læringspunkter fra referanseprosjektene	55
6.2 – Regulere eller motivere?	59
6.3 – Strategisk omsetning av tomter på Dokken	63
7.0 Konklusjon	67
Referanseliste	70
Vedlegg	77

Figurliste

Figur 1 - De tre dimensjonen som skaper bærekraftig utvikling (FN, 2021)	6
Figur 2 - FNs 17 bærekraftsmål (FN, 2022a).....	7
Figur 3 - Bærekraftsmål elleve (FN, 2021b).....	7
Figur 4 - Universelt utformede trapper i Vancouver (Pruett, 2020).....	10
Figur 5 - Illustrasjon av planløsning på Living Lab (OBOS, u.d.)	12
Figur 6 - Illustrasjon av BoO1 med Nordens høyeste hus Turning Torso i bakgrunnen	14
Figur 7 - Forventet befolkningsutvikling i Bergen frem mot 2050 (SSB, 2022)	15
Figur 8 - Det norske plansystemet (Wikipedia, u.d.)	17
Figur 9 - Illustrasjon av boligforsyningen i Norge (Oslo kommune, 2019).....	20
Figur 10 - Leiekostnad vs eierkostnad for en 70 kvm leilighet (Eiendom Norge, 2021)	24
Figur 11 - Grafisk fremstilling av Dokkentomten (Bergen kommune, 2021b).....	37
Figur 12 - Delområdene visualisert på Dokkentomten (Bergen kommune, 2021a).....	38
Figur 13 - Overordnet strategi for Dokken (Kringstad, 2022d)	38
Figur 14 - Dagens situasjon på Dokken (Brun, 2021, Fotograf: Bergen kommune)	39
Figur 15 - Fremtidsbilde av Dokken - visualisering av arealstrategien (Matre, 2021, Foto: Bergen kommune). 39	
Figur 16 - Forslag til fremdriftsplan (Bergen kommune, 2021b)	40

Tabelliste

Tabell 1 - Oversikt over søkeord fra litteraturstudien	27
Tabell 2 - Oversikt over dokumenter fra dokumentanalysen	28
Tabell 3 - Oversikt over informantene	31
Tabell 4 - Nøkkelinformasjon om Dokken 2050 prosjektet.....	37

1.0 Innledning

I innledningskapittelet blir bakgrunn for oppgaven presentert med en kort beskrivelse av Dokken prosjektet. Videre vil valg av problemstilling bli beskrevet med tilhørende forskningsspørsmål som skal utdype og operasjonalisere tematikken. Avslutningsvis vil oppgavens avgrensninger og struktur bli presentert.

1.1 Bakgrunn

Det er kommunen som har ansvar for arealplanleggingen innenfor kommunegrensene, mens Kommunal- og distriktsdepartementet er øverst plan- og bygningsmyndighet. (Statsforvalteren, 2022). Det er et politisk ønske om å skape kompakte byer, hvor vi beveger oss fra bilbaserte byer til gåbyer. Det er en målsetting at kollektivtransport, sykkel og gange skal ta veksten i persontransporten (Regjeringen, 2021a). Kompakte byer kan sees i sammenhengen med klimautfordringene vi står overfor. Dersom vi lykkes med effektiv byfortetting kan urbanisering brukes som et verktøy for å løse FNs bærekraftsmål (11) som omhandler bærekraftige byer og lokalsamfunn (FN, 2022a). Utfordringen er å øke tettheten uten at det går på bekostning av innbyggernes trivsel.

Byfortetting skal gi flere muligheten til å bosette seg i storbyene og ta klimavennlige valg. Urbanisering gjør at innbyggertallet i storbyene øker, og det er forventet at trenden fortsetter i fremtiden (Regjeringen, 2021b). Samtidig som byfortetting skal gi flere muligheten til å bosette seg i storbyene, er det fortsatt slik at etterspørselen etter bolig er større enn tilbudet. Prisveksten på boliger har gjort det utfordrende for enkelte grupper å ta del i boligmarkedet. Boligpriser er kompleks og en av forklaringene til stigende boligpriser er at tilbudet ikke dekker boligbehovet (Revfem, 2022). Urbanisering stiller større krav til byplanlegging, da eiendomsutviklerne må ta høyde for å utvikle eksisterende områder og bygningsmasse. Ubebygde areal i byene blir mindre og mindre. For å imøtekomme den økende etterspørselen etter bolig utforsker flere norske kommuner muligheten for å transformere industriområder, som er lokalisert i tilknytning til sentrumskjernen, til nye og levende bydeler.

Det er en trend nasjonalt og internasjonalt at havneområder plassert i tilknytning til sentrumskjerner gjennomgår en transformasjon. Byutvikling i havneområder har eksistert lengre i utlandet og det er flere havneområder som er ferdigutviklet og anses som svært

suksessfulle byutviklingsprosjekter. Noen eksempler på transformasjonsområder i utlandet er Västra Hamnen i Malmø, Hafencity i Hamburg, Kop Van Zuid i Rotterdam og Nordhavna i København. I Norge er de fleste transformasjonsområdene i havner fortsatt tidlig i planprosessen. Noen eksempler på havneområder i transformasjon er Nyhavna i Trondheim, Bjørvika/Filipstad i Oslo og Jåttåvågen i Stavanger. Det er en kombinasjon av områdenes beliggenhet og areal tilgjengelig som har drevet frem utviklingen av havneområdene i utlandet og Norge. Havneområder er ofte plassert svært attraktivt og sentralt til sentrumskjerner og kan således kobles opp til eksisterende infrastruktur i byene. Havneområder er ofte avsperrert for allmennheten. Ved å transformere havneområder er det mulig å etablere sjøpromenader som gjør havet mer tilgjengelig for innbyggerne (Bergen kommune, 2021b). I tillegg har havnetomtene ofte store ubebygde arealer. Det unike med havneområder er at handlingsrommet blir mye større, og at det er mulig å trinnvis bygge flere nye nabolag, som til slutt resulterer i en ny bydel.

Alle byer preges av ulike levekår og mennesker med lik bakgrunn og lignende ressurser trekkes ofte til bydeler hvor beboerne har samme oppfatning og forståelse av hvordan et nabolag organiseres. På samme måte tvinges ofte mennesker med mindre ressurser, uten å ønske det selv, til konsentrerte områder i en annen del av byen. Denne prosessen defineres som gentrifisering. Dette er en prosess hvor områder som tilhører arbeiderklassen eller andre underprivilegerte grupper, skritt for skritt endres ved at ressurssterke mennesker flytter inn i den samme bydelen. Parallelt presses arbeiderklassen gradvis ut av området, eller har problemer med å etablere seg der (Røe, 2022). Det er økt fokus på integrering og inkludering innenfor alle aspekter i samfunnet. I rapporten *Future Cities* trekkes segregering og sosial ulikhet frem som den største utfordringen for fremtidens byer (AFRY, 2021). Sosial ulikhet i samfunnet er en utfordring, og derfor kan mangfold i byer, bydeler og nabolag være et avgjørende virkemiddel for å redusere ulikhetene mellom sosiale grupper.

Denne oppgaven benytter Dokken 2050 prosjektet (heretter omtalt som Dokken prosjektet) i Bergen som case for å konkretisere og eksemplifisere problemstillingen opp mot et reelt byutviklingsprosjekt. Det unike med Dokken prosjektet er at Bergen kommune eier mesteparten av arealet på Dokken. Kommunen har dermed mulighet til å etablere prinsipper og føringer som skal sikre en bærekraftig byutvikling (Kringstad, 2022a). I kapittel fire blir en detaljert casebeskrivelse presentert.

1.2 Problemstilling

Formålet med denne masteroppgaven er å undersøke hvordan Dokken kan transformeres til en bydel, med boliger til mennesker fra ulike sosiale grupper. Hensikten er å undersøke hvilke virkemidler og verktøy Bergen kommune kan anvende tidlig i planprosessen som kan bidra til en variert befolkningssammensetning. Et nøkkelspørsmål er hvordan Bergen kommune, som hovedeier av tomtene, kan sikre at Dokken ikke blir et område forbeholdt de mest ressurssterke i samfunnet. På bakgrunn av formålet er problemstillingen for denne masteroppgaven formulert som følgende:

Hvilke tiltak kan bidra til at Dokken blir en bydel med en variert befolkningssammensetning?

I løpet av forprosjektet høsten 2021, ble det gjennomført en uformell samtale med en representant fra Bergen kommune for å undersøke hvorvidt problemstillingen opplevdes relevant. Forfatteren fikk positive tilbakemeldinger knyttet til tematikken, men det er viktig å presisere at oppgaven ikke er skrevet i samarbeid med Bergen kommune eller andre aktører.

1.3 Forskningsspørsmål

Det er formulert tre forskningsspørsmål som har til hensikt å utdype og operasjonalisere problemstillingen:

Forskningsspørsmål 1:

- Hva kan Dokken lære av sammenlignbare byutviklingsprosjekter?

Forskningsspørsmålet har til hensikt å studere sammenlignbare byutviklingsprosjekter og dra erfaringer og paralleller fra tiltak og virkemidler som ble innført for å fremme det sosiale aspektet i byutviklingen. I denne masteroppgaven blir fire internasjonale referanseprosjekt analysert opp mot forskningsspørsmålet. Forskningsspørsmålet brukes som forberedende arbeid og legger grunnlaget for videre analyse av virkemidler og verktøy som kan skape et mangfoldig Dokken

Forskningsspørsmål 2:

- Hvilke virkemidler og tiltak kan bidra til å skape et mangfoldig Dokken?

Forskningsspørsmålet skal identifisere og undersøke suksesskriterier og momenter som kan bidra til å skape et mangfoldig Dokken. Forskningsspørsmålet vil avdekke hvilke metoder eiendomsutviklere anser som mest relevante for å lykkes med å etablere en bærekraftig bydel. Videre vil funnene fra dybdeintervjuene redegjøre for typiske fallgruver eller årsaker til at befolkningssammensetningen i et konsentrert område ikke blir mangfoldig.

Forskningsspørsmål 3:

- Hvordan kan Bergen kommune bruke eierrådigheten av tomtene for å sikre sosial boligbygging på Dokken?

Formålet med forskningsspørsmålet er å undersøke hvordan Bergen kommune, som hovedeier av tomtene, kan bruke eiermakten for å sikre at det sosiale aspektet blir ivarettatt på Dokken. Forskningsspørsmålet skal avdekke hvilke krav og føringer kommunen kan anvende når tomtene selges til private eiendomsutviklere.

1.4 Avgrensninger

Overordnet vil den valgte problemstillingen legge en naturlig avgrensning knyttet til oppgaven. Dokken prosjektet er valgt som case for å avgrense og konkretisere tematikken knyttet til bærekraftig byutvikling. Videre begrenses byutvikling ned til transformasjonsutvikling av et begrenset område. Dokken vil bli en bydel med flere funksjoner, men funnene fra dybdeintervjuene er avgrenset til å omhandle boligstrategien for Dokken. Analysene som er gjennomført er direkte knyttet opp til Dokken prosjektet. Flere av de tiltakene og virkemidlene som blir presentert kan anvendes i lignende prosjekter, men må alltid sees i sammenheng med at undersøkelsene og datainnsamlingen er gjort opp mot Dokken prosjektet. Funnene vil derfor ikke være direkte overførbare til tilsvarende transformasjonsområder.

1.5 Oppgavens struktur

Kapittel 1: Innledning

I det første kapittelet introduseres bakgrunn for oppgaven og valgte problemstilling med tilhørende forskningsspørsmål. Avslutningsvis blir avgrensninger og oppgavens struktur presentert.

Kapittel 2: Teori

I det andre kapittelet introduseres oppgavens teoretiske forankring. Hensikten med teorien er å presentere relevant litteratur som skal belyse oppgavens tema og valgte problemstilling.

Kapittel 3: Metode

I det tredje kapittelet introduseres metoden for oppgaven, samt valg av forskningsstrategi og hvilke metodiske fremgangsmåter som har blitt benyttet. Avslutningsvis evalueres metoden opp mot reliabilitet og validitet.

Kapittel 4: Casebeskrivelse

I det fjerde kapittelet presenteres caset for oppgaven.

Kapittel 5: Funn

I det femte kapittelet presenteres funnene fra datainnsamlingen. Funnene presenteres kronologisk etter forskningsspørsmålene og danner grunnlaget for diskusjonskapitlet.

Kapittel 6: Diskusjon

I det sjette kapittelet diskuteres funnene opp mot oppgavens teoretiske forankring og forskerens egne refleksjoner. Diskusjonen presenteres kronologisk opp mot forskningsspørsmålene.

Kapittel 7: Konklusjon

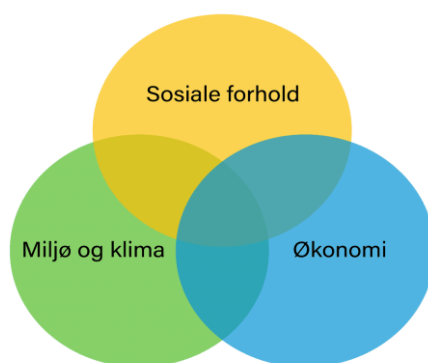
I det siste kapittelet vil problemstillingen besvares med bakgrunn i oppgavens diskusjon. Avslutningsvis blir svakheter med oppgaven redegjort for, og refleksjoner knyttet til videre forskning presentert.

2.0 Teori

I dette kapitlet presenteres det teoretiske rammeverket som danner grunnlaget for å kunne belyse og besvare problemstillingen med tilhørende forskningsspørsmål. Kapitlet inkluderer teori knyttet til bærekraftig byutvikling, transformasjonsområder, befolkningssammensetning, kommunale styringsredskap i planprosesser og boligpolitikken i Norge.

2.1 Bærekraftig utvikling

Begrepet bærekraftig utvikling fikk internasjonal oppmerksomhet gjennom rapporten *Vår felles framtid* fra 1987. En kjent definisjon på bærekraft er, *en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov* (FN, 2021). Bærekraftig utvikling deles inn i tre dimensjoner: sosiale forhold, økonomi, samt miljø og klima. Det er sammenhengen på tvers av de ulike dimensjonene som avgjør om noe er bærekraftig. Den sosiale dimensjonen handler om å sikre like rettigheter for alle mennesker og et rettferdig grunnlag for et anstendig liv. Den økonomiske dimensjonen handler om å sikre økonomisk trygghet for fremtidige generasjoner. Dimensjonen knyttet til miljø og klima handler om forhold som påvirker klimagassutslipp og har til hensikt å fremme hva som må til for å løse klimakrisen (FN, 2021). Dersom de tre dimensjonene samhandler med hverandre oppnås bærekraftig utvikling.



Figur 1 - De tre dimensjonene som skaper bærekraftig utvikling (FN, 2021)

FNs 17 bærekraftsmål

For å operasjonalisere bærekraftig utvikling, ble FNs 17 bærekraftsmål utarbeidet som en felles internasjonal arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030 (FN, 2022a). Bærekraftsmålene ble utarbeidet på en

demokratisk måte, der både land og mennesker kom med innspill eller sa sin mening gjennom en spørreundersøkelse. Det resulterte i 17 mål og 169 delmål hvor et av hovedprinsippene er at ingen skal utelates og de mest sårbare menneskene skal prioriteres (FN, 2022a). De ulike målene har et bredt spekter, men henger samtidig tett sammen. Det er kun åtte år til målene skal være nådd. Det er derfor avgjørende at alle målene sees i sammenheng og løsningene utvikles i samarbeid på tvers av landegrenser, selskaper og andre institusjoner.



Figur 2 - FNs 17 bærekraftsmål (FN, 2022a)

Parisavtalen

Parisavtalen er et annet verktøy som skal bidra til å stoppe klimaendringene og fremme bærekraftig utvikling. Formålet med avtalen er å styrke den globale responsen på trusselen som klimaendringene utgjør. Avtalen etablerer et mål om å begrense temperaturstigningen på jorda til godt under 2 °C, og helst til 1,5 °C. Den forplikter medlemslandene til å sette seg nye og mer ambisiøse mål for å redusere sine klimagassutslipp hvert femte år. Det etableres felles regler for hvordan landene skal rapportere om status på klimaarbeidet (Lahn, 2021). Formålet med FNs 17 bærekraftsmål og Parisavtalen er å operasjonalisere og forplikte til bærekraftig utvikling blant alle medlemsland.

2.2 Byutvikling i et bærekraftig perspektiv

I rapporten *Faglig råd for bærekraftig byutvikling* beskriver Kommunal og regionaldepartement og Miljøverndepartementet bærekraftig byutvikling til å dekke de behov og ønsker dagens innbyggere har, uten å forringe mulighetene for



Figur 3 - Bærekraftsmål elleve (FN, 2021b)

kommende generasjoner til å få dekket sine. (Regjeringen, 2013a). Et av bærekraftsmålene er særlig relevant for bærekraftig byutvikling, FNs bærekraftsmål (11) “bærekraftige byer og

lokalsamfunn”. Formålet er å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftig (FN, 2022a). Det er en rekke delmål som skal operasjonalisere og gi tydelige indikatorer på hvorvidt landene er på vei til å nå målene. Et av delmålene 11.1) er å sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris, samt å bedre forholdene i slumområder (FN, 2022b). Selv om Norge har svært få slumområder, er det fremdeles viktig å sikre at mennesker kan kjøpe boliger til en overkommelig pris, uavhengig av sosial bakgrunn. I sum preges bærekraftig byutvikling av tillit, trygghet, tilhørighet og tilgang til goder som arbeid, utdanning og gode nærmiljø (FHI, 2020).

Signalbygg

Det er ulike oppfatninger på hva som definerer et signalbygg. Gunnarsjaa (2022) definerer signalbygg som et fremtredende, representativt byggverk med god arkitektonisk kvalitet. Eksempler på signalbygg er Operaen og Munchmuseet i Bjørvika. Signalbygg brukes for å representere identitet, historie eller kultur. Signalbygg kan sammenlignes med kunst, jo mer provoserende, desto mer debatt vil byggene skape (Jordal, u.d.). Signalbygg kan brukes som et markedsføringsverktøy i byutviklingen, der målsettingen er å øke bevisstheten og oppmerksomheten knyttet til et konsentrert området. Et signalbygg kan også brukes til å signalisere stedsidentitet til en by som helhet.

Byutvikling knyttet til kollektivknutepunkter

Siden prinsippet om fortetting og urbanisering fikk fotfeste på 80-tallet har det vært en trend at byutvikling skal gjennomføres i tilknytning til kollektivknutepunkter. Idealet er å skape kompakte byer med korte avstander mellom bolig, arbeidssted eller andre nødvendige funksjoner (Regjeringen, 2021b). Overordnede strategiske dokumenter som byutviklingsstrategier, kommuneplaner og byvekstavtaler skal hindre at persontransport med bil øker. Prinsippet er at kommunene skal sikre at byveksten skjer innenfra og utover. Formålet er å utvikle eller transformere eksisterende sentrumskjerner og lokalsentre tilknyttet kollektivknutepunkt til nye og levende bydeler. Fortetting og konsentrasjon av funksjoner som boliger, arbeidsplasser og kollektivtransport vil bidra til mer bærekraftig mobilitet som igjen kan redusere klimagassutslippene i byene (Onsager, et al., 2021).

Mangfoldige byer

Det er mulig å trekke paralleller fra bærekraftig byutvikling til begrepet mangfoldige byer. Begrepet mangfold beskriver sammensetningen av menneskene som tilhører et samfunn. Det hører med definisjonen at mennesker med ulike kulturer og trosoppfatninger lever side om side. Mangfold kan i positiv forstand knyttes til det flerkulturelle, der idealet om likeverd og dialog er grunnsteinen. Like ofte kobles imidlertid mangfold til ordet «utfordring»: Å tåle forskjellighet er ingen selvfølge (Andersen, u.d.). Å skape mangfoldige byer er en lang prosess og avhenger i noen grad av hvilke føringer politikerne implementerer gjennom sine politiske virkemidler. Det krever samarbeid på tvers av ulike instanser. Forhold som arbeidsliv, integrerings, helse og utdanningspolitikk må sees i sammenheng for å skape inkluderende og mangfoldige byer (Regjeringen, 2013b). For å tiltrekke seg et bredt spekter av mennesker kreves det også variasjon i arkitektur og funksjonene som er tilknyttet en by.

Variasjon i arkitektur

Det er ikke én konkret definisjon på hva arkitektur omhandler. Målet med arkitektur er å planlegge, utforme og oppføre byggverk. For å skape gode og attraktive nabolag må arkitekturbegrepet sees i sammenheng med flere fagdisipliner innenfor byplanlegging. Arkitektur kan brukes som et virkemiddel for å skape gode boliger og bomiljøer i et bestemt området (TAG, u.d.). Stedsanalyser brukes som grunnlag for planprosesser. Typiske kjennetegn ved stedsanalyser er forståelse av historie, situasjon og fremtidsmuligheter (Regjeringen, 1993). Dersom verktøyene blir anvendt på en effektiv måte er det mulig å skape stedstilhørighet. Det er ulike definisjoner på hva et sted er og hvorvidt omgivelser påvirker mennesket, eller menneskene påvirker omgivelsene. Forholdet mellom steder og mennesker er beskrevet som (Hauge, 2007) dynamisk og interaktivt. Det dynamiske og interaktive perspektivet på de fysiske omgivelsene inkluderer sosiale, kulturelle og psykologiske betydningen stedet har (Hauge, 2007). Valg av arkitektoniske løsninger er viktig fordi det påvirker den sosiale bærekraften ved å bidra til livskvalitet, folkehelse, fellesskap og gode nabolag (Regjeringen, 2020).

Variasjon i funksjoner

Mennesker har ulike behov og for å tiltrekke seg et bredt spekter av mennesker, er det avgjørende at en by har ulike funksjoner. En by er et konsentrert område med bebyggelse for bolig, arbeid, handel eller kultur. Byer brukes ofte som et knutepunkt for omkringliggende områder eller andre byer. Funksjoner i en by er ofte formet av historisk aktivitet. Årsaken til

en bys grunnleggelse kan ofte knyttes tilbake til den geografiske plasseringen i forhold til naturressurser (Thorsnæs & Solerød, 2021). Havnebyer vil for eksempel ha mye aktivitet knyttet til maritime næringer. Hvorfor mennesker bosetter seg der de gjør er ofte svært kompleks. Typiske årsaker for valg av bosettelse er arbeid, familie, historisk tilknytning eller tilfeldigheter. I rapporten *Mindre byer og regionsentre* knyttes et område sin attraktivitet opp mot fire faktorer (Onsager, et al., s. 32, 2021):

- Tjenestetilbud og forsyning
- Arbeidsmarked og kompetansemiljøer
- Fysisk attraktivitet
- Sosiale og kulturelle møteplasser, aktiviteter og tilbud

Samspeillet mellom de ulike funksjonene må være til stede og forsterke hverandre dersom en attraktiv og mangfoldig by skal etableres (Onsager, et al., 2021).

Universell utforming

Et annet moment innenfor mangfold i byer er hvorvidt byen er tilgjengelig for alle mennesker. I rapporten *Universell utforming i planlegging* utarbeidet av Kommunal og moderniseringsdepartementet beskriver de verdigrunnlaget for universell utforming, som å legge til rette for at alle skal ha like muligheter for personlig utvikling, deltakelse i samfunnet og livsutfoldelse. Et samfunn der alle kan delta er et grunnleggende prinsipp i bærekraftsmålene (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2021b). Målet med universell utforming er å motvirke diskriminering gjennom å planlegge omgivelser slik at mennesker har like muligheter til samfunnsdeltakelse (Lid, 2021). Et anerkjent eksempel er den universelt utformede trappen på Robson Square i Vancouver. Trappen er lett tilgjengelig for mennesker med nedsatt funksjonsevne og oppleves som naturlig i miljøet.



Figur 4 - Universelt utformede trapper i Vancouver (Pruett, 2020)

Miljørelaterte sertifiseringer

På et generelt grunnlag utvikles det stadig nye miljøsertifiseringer som har til hensikt å bidra til å skape bærekraftig byutvikling. Bygg- og anleggsbransjen medfører store klimautfordringer og i et internasjonalt perspektiv står bransjen for om lag 40% av klimagassutslippene i verden. Ved hjelp av forskning og innovasjon er det mulig å skape nullutslippsområder, der man samtidig reduserer fotavtrykket betydelig (Keilman, 2021). Eiendomsutviklere kan ta miljøhensyn på ulike måter. For eksempel gjennom energiøkonomisering, teknologiutprøving, forbildeprosjekt eller annen hensyntaking til ulike miljøinteresser (Leikvam & Olsson, 2018). Formålet med de miljørelaterte sertifiseringene er å bidra mot det grønne skiftet i eiendomsbransjen.

BREEAM-NOR

BREEAM står for Building Research Establishment Environmental Assessment Method og forvaltes av Building Research Establishment (BRE) i Storbritannia. BREEAM-NOR er en norsktilpasset versjon av BREEAM og er den mest brukte miljøsertifiseringen for nybygg og større rehabiliteringsprosjekt. BREEAM-NOR skal sikre at de viktigste aspektene ved bærekraft er hensyntatt i byggeprosjekter. Dette innebærer rapportering på ni kriterier: ledelse, helse og innemiljø, energi, transport, vann, materialer, avfall, forurensning og arealbruk og økologi (Grønn Byggallianse, u.d.).

FutureBuilt

FutureBuilt er et utstillingsvindu og innovasjonsprogram for de mest ambisiøse prosjektene i byggenæringen. FutureBuilt eies av seks kommuner på Østlandet og i tillegg har programmet syv partnere, blant annet Kommunal og moderniseringsdepartementet og Husbanken. Hensikten med programmet er å illustrere hvordan det er mulig å utvikle den bærekraftige og attraktive nullutslippsbyen (FutureBuilt, 2022).

Bopilot

Bopilot er ikke en miljørelatert sertifisering, men et forskningsbasert innovasjonsprosjekt utviklet i samarbeid med blant annet NTNU, Bergen kommune og Trondheim kommune. Formålet med prosjektet var å undersøke alternative boformer som skal skape inkluderende og mangfoldige nabolag. Videre skulle prosjektet bidra til innovasjon og fremme kunnskap og betrygge utbyggere på at det finnes og er kommersielt mulig å tilby alternative boligmodeller med dele og sambruksløsninger (Kringstad, 2022b).

Deleløsninger

For å dekke fremtidens boligbehov er deleløsninger et viktig virkemiddel for å redusere ressurser og forbruk av arealer. Deleløsninger er økonomisk, miljømessig og sosialt bærekraftig (Nitter, 2021). Det er økt investeringsvilje blant boligbyggerne knyttet til forskning og innovasjon - spesielt mot alternative boformer og det er gjennomført flere prosjekter med fellesskapsløsninger den siste tiden. Det prosjektet som har fått mest oppmerksomhet er OBOS sitt boliglaboratorium, Living Lab. Dette konseptet undersøker fremtidens bolig og har implementert en rekke forskjellige delekonsepter internt i leilighetskomplekset. Formålet med prosjektet er å utforske ulike bokonsepter og teknologiske løsninger, for å finne ut hva som faktisk funker og hvordan vi kan bo mest mulig effektivt i fremtiden (OBOS, u.d.). Flere boligbyggere undersøker andre innovative fellesskapsløsninger som skal øke interaksjonen mellom beboerne og samtidig redusere behov for areal. Selvaag har for eksempel lansert konseptet plussbolig, hvor noen av boligprosjektene tilbys med en rekke deleløsninger. Beboerne har for eksempel tilgang til felles gjesterom, treningsrom, møterom og selskapsrom (Selvaag, u.d.). Et konsept som har fått større fotfeste i utlandet enn i Norge er Coliving. Dette er et konsept hvor du bor selvstendig, men sammen med andre. I utgangspunktet blir man plassert med mennesker i samme livssituasjon hvor man deler fellesarealer (BoColiving, u.d.). Konseptet rettes ofte mot studenter og yngre mennesker i etableringsfasen.



Figur 5 - Illustrasjon av planløsning på Living Lab (OBOS, u.d.)

2.3 Transformasjonsområder

Det som kjennetegner transformasjonsområder er at arealbruken for allerede bebygde områder endres over tid. Transformasjonen kan være kortsiktig, over noen år, eller lengre langsomme prosesser, over tiår. Tidsperspektivet knyttes naturligvis opp mot størrelsen og kompleksiteten i transformasjonsområdet. Det vil ofte være en trinnvis utvikling, hvor nye nabolag etableres over tid, som til slutt skal resultere i en ny bydel. Eksempler på transformasjonsområder kan være store industriområder, havneområder eller tidligere landbruksområder. Endringene som gjennomføres i et transformasjonsområdet er ofte en kombinasjon av bruksendring på eksisterende bygninger eller gamle bygninger som rives og at det settes nye bygninger opp. Transformasjonsområder får ofte ny infrastruktur, nye eiendomsgrenser, eller andre funksjoner som skal skape en ny bydel (Rørholt, 2021).

Det er identifisert fire transformasjonsområder som skal brukes som referanseprosjekter i denne oppgaven. Fellesnevneren til referanseprosjektene er at det er havneområder som har gjennomgått, eller har startet en transformasjonsprosess, som skal resultere i en bydel. Alle referanseprosjektene har hatt som formål å bidra til bærekraftig byutvikling, spesielt knyttet til den sosiale dimensjonen. Referanseprosjektene er hentet fra utlandet, da det er utfordrende å vurdere referanseprosjekter i Norge. Transformasjonsområdene i Norge er fortsatt i tidligfase og det er derfor utfordrende å vise til kvantitative resultater knyttet til demografien. Det ble identifisert flere havneområder i utlandet, men fire av havneområdene var særlig relevant for denne oppgaven. Referanseprosjektene kan brukes som inspirasjon og erfaring når transformasjonen av Dokken starter.

Introduksjon av referanseprosjektene

Det ble gjennomført en utvalgsstrategi av referanseprosjektene, med en kriteriebasert utvelgelse. Referanseprosjektene måtte oppfylle følgende krav:

- Transformasjonsområdet må ha opprinnelig hatt verft/havnevirksomhet.
- Store transformasjonsområder (større enn 200 dekar) med lang utbyggingshorisont.
- Havneområder er ferdigstilt, eller har konsentrerte områder som er ferdigstilt.

Det var flere transformasjonsområder som oppfylt kriteriene, men de fire referanseprosjektene som er analysert i denne oppgaven er: Västra Hamnen i Malmø, Hafencity i Hamburg, Kop Van Zuid i Rotterdam og Nordhavna i København

Västra Hamnen, Malmö

Den første etappen av transformasjonen av Västra Hamnen var BoO1 prosjektet som ble utviklet i samarbeid med en europeisk boligmesse, som startskuddet for resterende utvikling av Västra Hamnen. Ved ferdigstillelse er det en målsetting om at det bor 25 000 mennesker i Västra Hamnen, med tilsvarende antall arbeidsplasser.



Figur 6 - Illustrasjon av BoO1 med Nordens høyeste hus Turning Torso i bakgrunnen

Transformasjonen av hele Västra Hamnen er på 1870 dekar og det siste byggetrinnet beregnes å stå klart rundt 2035 (Malmö Stad, u.d.).

Hafencity, Hamburg

Hafencity innebærer transformasjon av 1570 dekar. Nå bor det rundt 2000 mennesker i Hafencity, men ved ferdigstillelse er det en målsetting om at 12 000 mennesker er bosatt i bydelen og at området har 45 000 arbeidsplasser. Hafencity vil trolig ikke være ferdigstilt før rundt 2030 (Hafencity, u.d.).

Kop Van Zuid, Rotterdam

Kop Van Zuid var en transformasjon av 920 dekar. Prosjektet er ferdigstilt og det bor rundt 15 000 mennesker i Kop Van Zuid. Bydelen har 18 000 arbeidsplasser (Trondheim kommune, 2013).

Nordhavna, København

Den første etappen av transformasjonen i Nordhavna innebærer transformasjon av områdene Århusgadekvarteret, Sundmolen og Trælstholmen som til sammen er omtrent 480 dekar. Århusgadekvarteret er omtrent ferdigstilt, og nå bor det rundt 3000 mennesker der. Ved ferdigstillelse er det en målsetting om at det bor 40 000 mennesker i Nordhavna, med tilsvarende antall arbeidsplasser. Transformasjonen av hele Nordhavna er på 2000 dekar og vil utvikles de neste tiårene (By & Havn, u.d.).

2.4 Befolknings sammensetning

En befolkning er mengden av innbyggere i et konsentrert område. Områdene kan representere nabolag, bydeler, byer eller land. Læren om befolknings sammensetningen omtales som demografi, og de demografiske faktorene som bidrar til befolknings utvikling er fruktbarhet, dødelighet og migrasjon. I demografien står fordelingen av befolkningen sentralt. Fordelingen kan gjennomføres på ulike måter, men den vanligste fordelingen er alder og kjønn. Kunnskap om befolknings utvikling er i vid forstand grunnlaget for mange former for samfunnsplanlegging (Tønnessen & Solerød, 2022). Innbyggertallet i Bergen er på 287 428, befolkningen er forventet å øke gradvis frem mot 2050 (SSB, 2022). Prognoser og anslag om befolknings utvikling gir indikasjoner på behov. Dersom befolknings utviklingen er ekspansiv, vil for eksempel behovet for bolig og skolekapasitet øke.

Forventet utvikling



Figur 7 - Forventet befolknings utvikling i Bergen frem mot 2050 (SSB, 2022)

Variert befolknings sammensetning

I denne oppgaven handler en variert befolknings sammensetning om samhandling mellom forskjellige befolknings grupper. Dette være barn, ungdom, studenter, etablerte, pensjonister, økonomisk vanskeligstilte, innvandrere, mennesker med nedsatt funksjonsevne også videre. En variert befolknings sammensetning har som mål å bidra til et mer sammensatt og flerfoldig samfunn. I rapporten (Reksten & Roald, 2021) *Boliger for alle: Et tidsskille i norsk boligpolitikk* beskriver Carolyn Amer, at en inkluderende og representativ befolknings sammensetning skal omfatte både boliger for vanskeligstilte, og de som generelt sliter med å komme seg inn på boligmarkedet. En befolknings sammensetning skal gjenspeile mangfoldet ellers i samfunnet. I hvilken grad innbyggerne er inkludert i et boligmiljø, gir en indikasjon på grad av innenfor skap i samfunnet. Amer forklarer at et inkluderende boligmarked skal inneha boliger med variert kostnad og størrelse, samt at kommunale boliger inngår i utbyggingsprosjekter (Reksten & Roald, 2021).

I rapporten (Rambøll, 2019) *Kartlegging av boligplanlegging i regionsenterkommunene i Hordaland fylkeskommune* redegjøres det for utfordringene kommuner i Vestlandet har med å oppnå ønskede kvaliteter i sentrums- og fortetningsområdene. Det gjelder både kvaliteten på boligene og i boligområdene, og det å få en til variert befolkningssammensetning i fortetningsområdene. Det trekkes frem at det er utfordrende å få barnefamilier til å etablere seg der. Dette kan være et resultat av for få store boliger, eller manglende parkeringsløsning, at uteområdene ikke er egnet eller at boligprisene i disse områdene er for høye (Rambøll, 2019). For å tilrettelegge for en sosial miks med høy grad av inkludering i et transformasjonsområde kan kommunale styringsredskap anvendes i planprosesser.

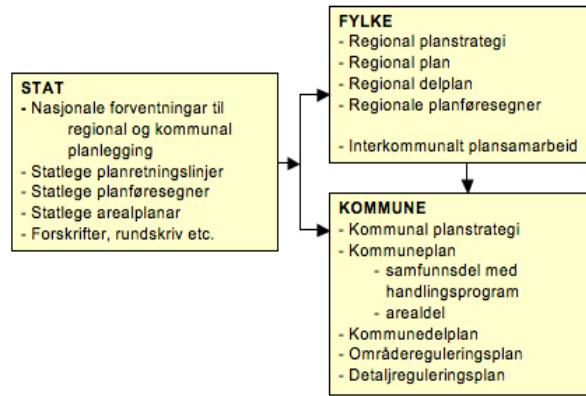
2.5 Kommunale styringsredskap i planprosesser

Offentlige Planprosesser

Helt overordnet er plan- og bygningsloven førende for ethvert byutviklingsprosjekt i Norge. Lovens formål (§ 1-1) er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Offentlige planprosesser har til formål å ivareta samfunnsmessige verdier og interesser, særlig når det gjelder arealbruk. Forhold byggeprosjekt må forholde seg til kan for eksempel være økonomi, miljø og kulturhistoriske hensyn (Hansen, 2021).

Planhierarkiet

Plansystemet i Norge strekker seg fra statlig til kommunalt nivå, som vist i figur 8. Statlige og regionale planstrategier legger retningslinjer og forventninger på et høyere nivå i plansystemet før kommunal planstrategi. Som hovedregel er det slik at planer på et høyere nivå er veiledende ved planlegging på lavere nivå (Hansen, 2021). Samtidig er det slik at jo høyere i hierarkiet, desto mer visjonære er planene. De består ofte av visjoner, mål og strategiske veivisere som skal brukes som styringsverktøy for den kommunale planstrategien og helt ned til reguleringsplaner. For eksempel har Bystyret i Bergen vedtatt “Dokken 2050 - overordnet strategi” og ba samtidig byrådet om komme tilbake med forslag til handlingsplan for oppfølging av strategien.



Figur 8 - Det norske plansystemet (Wikipedia, u.d.)

Kommuneplan

Kommuneplaner og kommunedelplaner er juridisk bindende og gir føringer for mer detaljert planarbeid. Videre består kommuneplanen av to deler, en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen er et langsiktig dokument som beskriver mål og strategier for hele samfunnsutviklingen. Arealdelen er en forlengelse av samfunnsdelen og består av et juridisk bindende plankart. Den har utfyllende bestemmelser og planbeskrivelser som skal sikre at overordnede planer for arealbruken blir ivaretatt (Hansen, 2021). Plankartet viser ofte ulike soner, som illustrer hvorvidt områder defineres som sentrumskjerner eller byfortettingssoner for eksempel. Kommuneplanens bestemmelser inneholder en rekke krav knyttet til boligsammensetning, uteoppholdsareal og arkitektur blant annet. Bestemmelsene i kommuneplanen skal alltid legges til grunn i videre arbeid med reguleringsplaner.

Reguleringsplan

Reguleringsplan er det mest brukte redskapet for å styre arealutnyttelsen i et konsentrert område. En reguleringsplan er et juridisk bindende dokument. Planen består av plankart, planbestemmelser og en planbeskrivelse. En reguleringsplan deles inn i to typer: områderegulering eller en detaljregulering (Hansen, 2021). En områderegulering utvikles av kommunen og tar for seg et større område, for eksempel Dokken. En detaljregulering utarbeides av enten kommunen eller private utbyggere og tar for seg et mindre område. I praksis kan kommunen anvende en rekke styringsverktøy i planprosessen for å sikre ønsket utvikling og ivareta samfunnsmessige verdier og interesser. Reguleringsplaner er et viktig redskap som i praksis sikrer at de overordnede retningslinjene og forventningene implementeres når områder utvikles.

Reguleringsbestemmelser

Til reguleringsplan utarbeides det reguleringsbestemmelser som har som formål å gi en detaljert beskrivelse av hvordan de enkelte områdene i planen utnyttes. Bestemmelsene angir en rekke krav innenfor det avgrensede området, dette kan for eksempel være knyttet til arealbruk, arealutnyttelse, funksjons og kvalitetskrav eller leilighetssammensetning (Hansen, 2021). En svært debattert bestemmelse er leilighetsfordelingsnormen i Oslo. Leilighetsnormen forbyr bygging av mindre leiligheter (ikke mindre enn 35 kvm) i sentrumsbydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Hanshaugen. Videre slår leilighetsnormen fast at minst 40% av leilighetene skal være på over 80 kvadratmeter (Klem, 2021). Formålet med leilighetsnormen er å få flere barnefamilier til å flytte til sentrumskjernen, ved å tilby flere større leiligheter. På den andre siden har leilighetsnormen ført til lavere tilbud av mindre leiligheter, og flere boligutviklere tar til orde for at leilighetsnormen må revideres eller justeres til dagens etterspørsel etter mindre leiligheter (Årdal, 2021a).

Regulering eller insentiver

Eiendomssektorens veikart mot 2050 er en rapport utarbeidet av Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom. Her gis en rekke anbefalinger på hvordan eiendomssektoren på kort og lang sikt kan bidra til et bærekraftig samfunn. I rapporten drøftes det ulike strakstiltak for byggeiere og myndighetene. Veikartet drøfter blant annet forholdet mellom reguleringer og insentivordninger. Veikartet (Norsk Eiendom, 2016) peker på at reguleringer er nødvendig for å få med alle. Noen vil alltid vente til de blir tvunget å endre seg. Et av suksesskriteriene som trekkes frem er at reguleringer er kommunisert på et tidlig stadium, slik at eiendomsutviklerne har tid og er trygge på at de strategiske valg som blir implementert er i tråd med fremtidige forventninger. Samtidig peker veikartet på at myndigheten kan og bør belønne de som går foran. Det er ofte knyttet kostnader til innovasjon, og veikartet viser til at aktører som ligger i front bør belønnes med økonomiske insentiver eller økonomiske støtteordninger. Rapporten oppsummerer med at det vil være nødvendig med både reguleringer og subsidierte ordninger for innovasjonsprosjekter. Samarbeid og dialog mellom det offentlige og private trekkes også frem som et suksesskriterium for å lykkes med bærekraftig byutvikling (Norsk Eiendom, 2016).

Salgsstrategi av kommunale tomter

Salgsstrategi kan brukes som er verktøy som supplerer reguleringsplanens krav ved salg av kommunale tomter. Hvilke vilkår som utformes ved salg av kommunale tomter kan variere. For eksempel undersøkes det hvilke føringer kommunen kan innføre i Grønneviken prosjektet i Bergen, som har mange likheter med Dokken prosjektet. Vilåårene som vurderes å supplere reguleringsplanen skal bidra til: (Nilsen, 2020):

- Variert befolkningssammensetning
 - Boliger til ulike prisnivå i et langsiktig perspektiv
 - Stille krav til disposisjonsform (borrettslag)
 - Tilrettelegging og krav om fellesskapsløsninger
 - Utvalgte tomter selges som forbildeprosjekt med forutgående design og priskonkurranse
- (Nilsen, 2020).

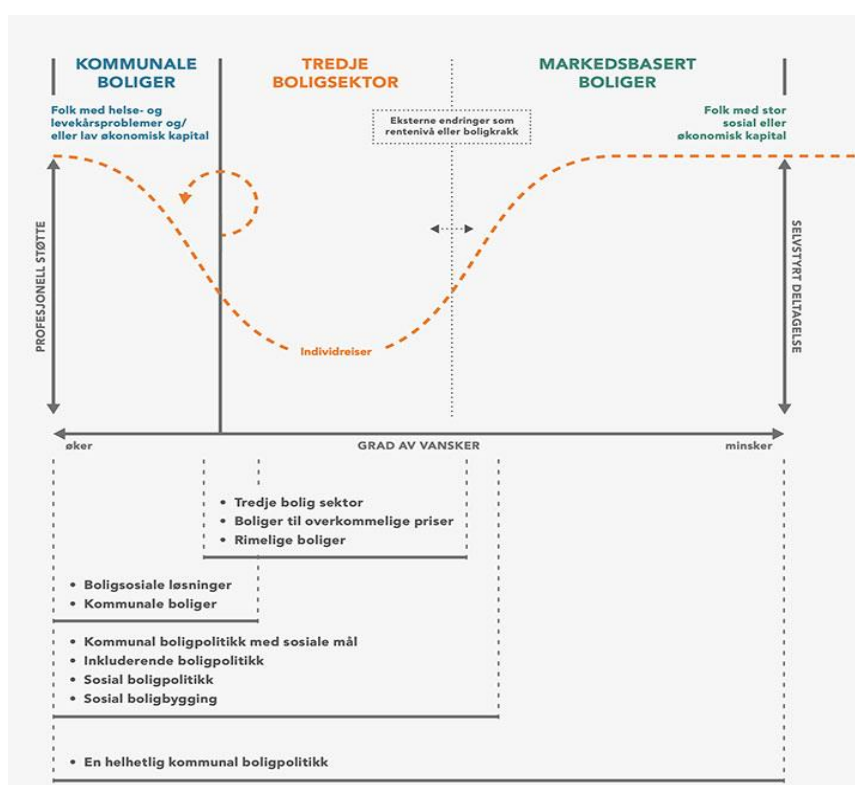
Medvirkning i planleggingen

I plan og bygningsloven § 5-1 er det lovfestet at enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. En medvirkningsprosess skal sikre at innbyggerne inkluderes i byplanlegging og til de spesifikke planer. Videre gis kommunene særlig ansvar i § 5-1 å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever tilrettelegging, som for eksempel barn og seniorer. Kommunene har også ansvar for en tett og jevnlig dialog med aktørene som skal utvikle planforslag. Formålet med medvirkning i planprosesser er blant annet: (Regjeringen, u.d.):

- Sikre gode løsninger som hensyntar ulike behov i samfunnet
 - Gi alle berørte og interesserte mulighet til å fremme sine synspunkt
 - Skape kreativitet og engasjement rundt planforslaget
 - Skape et bedre beslutningsgrunnlag
- (Regjeringen, u.d.).

2.6 Boligpolitikk i Norge

I utgangspunktet er boligmarkedet fritt i Norge. Uavhengig av det frie markedet, har det offentlige ulike påvirkningsmidler knyttet til boligbygging. Hvilken boligpolitikk vi har avhenger i stor grad av politikken som føres. Uavhengig av politikk, er det en hierarkisk påvirkning system på boligmarkedet, der staten setter de overordnede føringene. Videre er det kommunen sitt ansvar å operasjonalisere de strategiske dokumentene og godkjenne private initiativ. Innenfor de overordnede rammene planlegger og bygger private aktører boliger, som deretter blir tilbudt i markedet. (Nordahl, 2012). Boligforsyningen kan deles inn i tre sektorer: kommunale boliger, markedsbaserte boliger eller den tredje boligsektor. Kommunale boliger disponeres og tilbys av kommuner til mennesker med særskilte levekårsproblemer, som for eksempel flyktninger eller mennesker med svært lav økonomisk kapital (SSB, 2021). På den andre siden er markedsbasert boliger, som tilbys på det åpne markedet uten noen restriksjoner i pris eller målgruppe (Nordahl, 2012). Mellom disse sektorene kan den tredje boligsektoren plasseres. Johansen (2021) definerer den tredje boligsektoren til å omfatte ikke-kommersielle løsninger der boutgiftene er lavere enn markedsbaserte priser. De ulike boligsektorene er grafisk fremstilt i figur 9.



Figur 9 – Illustrasjon av boligforsyningen i Norge (Oslo kommune, 2019)

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken

I rapporten *Alle trenger et trygt hjem* (2021 - 2024) utarbeidet av Kommunal og moderniseringsdepartementet beskrives den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken. Hensikten med strategien er å samle den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Målet med strategien er forebygge at mennesker får boligproblemer, samt å hjelpe dem som ikke klarer å skaffe bolig på egenhånd. Strategien definerer vanskeligstilte på boligmarkedet som dem som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner: er uten bolig, står i fare for å miste boligen sin eller bor i uegnet bolig eller bomiljø (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2021a, s.5). Det kreves en felles innsats for at alle skal kunne skaffe seg og forvalte sin egen bolig. I nesten tyve år med nasjonale strategier og innsatser er det utviklet og etablert gode rutiner for boligsosialt arbeid i Norge. Der samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer, samt roller og ansvar har blitt tydeligere. Forløperen til *Alle trenger et trygt hjem* (2021 - 2024) var *Bolig for velferd* (2014 - 2020). Evaluering av *Bolig for velferd* viser forbedring på flere områder. Selv om det er vanskelig å påvise hvilken betydning selve strategien har hatt på resultatene, har barnefamilier fått mer hjelp enn tidligere. Bosituasjonen for personer med rusproblemer og psykiske lidelser har blitt bedre. Tiltakene fra *Bolig fra velferd* som har fungert, skal forsterkes og videreutvikles fremover. (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2021a).

Sosial boligpolitikk

I rapporten (Stugu, 2018) *Vi trenger en inkluderende boligpolitikk* defineres sosial boligpolitikk som å legge til rette for en sosial miks i et byområde. Det betyr at et bredt spekter av grupper skal kunne finne bolig i det samme byområdet, og at det skal være et trygt sted å bo, også på lang sikt (Stugu, 2018, s.11). Med sosial boligpolitikk menes vesentlig mer enn bare å hjelpe de aller mest vanskeligstilte, noe som underbygges av at arbeidet med *alle trenger et trygt hjem*. Noe som gjør sosial boligpolitikk kompleks er at dersom vanskeligstilte får hjelp, kan en ny gruppe mennesker få utfordringer på boligmarkedet, fordi de blir utkonkurrert av vanskeligstilte som mottar offentlige subsidier. Derfor må sosial boligpolitikk sees i et helhetlig perspektiv. Et annet begrep som kan knyttes opp mot sosial boligpolitikk er Inclusionary housing, på norsk inkluderende boligpolitikk. I rapporten utarbeidet av Stein Stugu brukes begrepet primært om det som kan kalles en sosial bærekraftig boligpolitikk. En boligpolitikk som skal inkludere mange forskjellige befolkningsgrupper i samme område, en boligpolitikk med sosial miks som siktemål (Stugu, 2018, s.22).

Boligsosiale tiltak

I rapporten (Stugu, 2018) *Vi trenger en inkluderende boligpolitikk*, beskrives boligsosiale tiltak som individrettede, individuelle tiltak. Dette er en snevrere del av boligpolitikken enn det som ligger i sosial boligpolitikk (Stugu, 2018, s.10). Husbanken er en viktig støttespiller for kommunene, som kan bidra med individuelle tiltak som retter seg mot vanskeligstilte som har behov for økonomisk støtte for å kunne eie og beholde sin egen bolig. Husbanken har som hovedoppgave å forvalte økonomiske virkemidler gjennom å tilby bostøtte, tilskudd og lån (Startlån). Videre driver Husbanken med kunnskap og kompetanseutvikling til blant annet kommuner og andre frivillige organisasjoner (Husbanken, u.d.). Målet med boligsosiale tiltak er å gi økonomisk vanskeligstilte, anledning til å ta del i det ordinære boligmarkedet, med bruk av individuelle og tilpassede virkemidler.

Sosial boligbygging

I rapporten *Forslag til kulturminneplan* definerer Bergen kommune sosial boligbygging som boliger primært bygget i regi av det offentlige eller ved hjelp av offentlig subsidiering og initiativ (Byantikvaren, 2021). Sosial boligbygging handler om å tilby boliger til mennesker som av ulike grunner har vanskeligheter med å ta del i det ordinære boligmarkedet (Leikvam & Olsson, 2018). Flere kommuner har forsøkt ulike strategier for å bidra til sosial boligbygging. Bergen og Trondheim kommune har i samarbeid forsket og utviklet Bopilot. Konseptet bygger på ideen om at boliger og boområder i større grad kan bidra til å nå målene i kommuneplanenes samfunnsdel; om mer mangfoldige og inkluderende byer, og muligheten for å leve bærekraftige og klimasmarte hverdagsliv (Kringstad, 2022b). Husbanken har også bidratt mot sosial boligbygging ved å inngå samarbeidsavtaler med kommuner. For eksempel utviklet Bærum kommune og Husbanken «Det gode nabolag» som er et innovasjonsprosjekt innenfor boligutvikling. Målet med konseptet er å skape inkluderende og mangfoldig bomiljøer med ulike boligtyper. Eiendommen ble solgt til en privat utbygger (SPG) med en rekke føringer. Blant annet tilbakekjøpskrav av 16 omsorgsboliger. Tre familieleiligheter skal tilbys til småbarnsfamilier som har behov for kommunal bistand og vil få startlån fra Husbanken. Videre skal 12 boliger tilbys til førstegangskjøpere under 35 år, med prisregulering (15% kjøpesum under markedspris). Resterende boliger tilbys gjennom det ordinære boligmarkedet (minimum 50%). Det forklares at det er avgjørende at «Det gode nabolag» fremstår som et ordinært boligprosjekt, som fremmer inkludering (Veiviseren, 2022).

Den tredje boligsektor

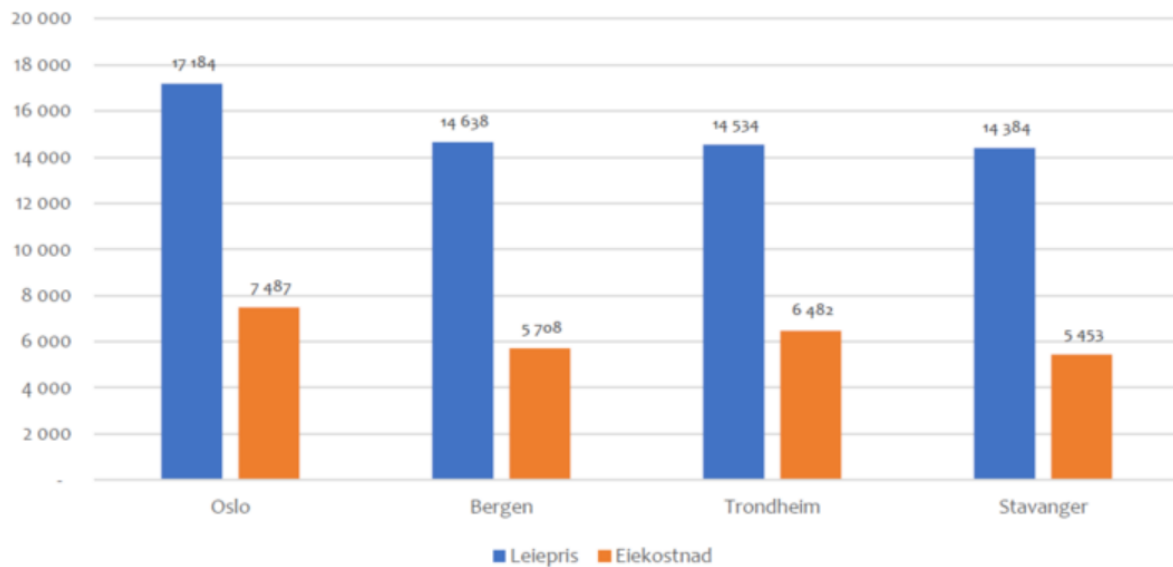
Den tredje boligsektor er mulig å plassere mellom tilbudet av kommunale boliger og markedsbaserte boliger, illustrert i figur 9. Dersom boutgiftene skal være lavere enn markedsbaserte boliger forutsetter dette enten privat eller offentlig subsidiering. Den tredje boligsektoren kan opprettes eller være delfinansiert av stat og kommune med private samarbeidspartnere (Johansen, 2021). Den tredje boligsektoren vil typisk rettes mot førstegangskjøpere eller økonomisk vanskeligstilte som har utfordringer med å ta del i det ordinære boligmarkedet. Dette er mennesker som sliter med å oppfylle kravene i boliglånsforskriften – spesielt knyttet til egenkapitalkravet, men som ikke har problemer med å betale de månedlige utgiftene. OsloBolig er et initiativ byrådet i Oslo jobber med innenfor den tredje boligsektor. OsloBolig er et pilotprosjekt som ble lansert i samarbeid med private eiendomsutviklere. Formålet med konseptet er å gi flere mennesker muligheten til å ta del i boligmarkedet i Oslo (Oslo kommune, u.d.).

I praksis vil OsloBolig kjøpe prosjekterte og nybygde leiligheter fra utbyggere for å tilby dem videre med boligkjøpsmodeller, som er basert på deleiemodellen. (Oslo kommune, u.d.). Denne modellen innebærer at du kjøper halve leiligheten, mens du betaler markedsleie for den andre andelen av boligen til OsloBolig. Deleiemodellen er attraktivt for personer som klarer å betjene månedlige utgifter, men som har vanskeligheter med å oppfylle egenkapitalkravet i boliglånsforskriftene. Med deleiemodellen blir lånet halvert, som igjen tilsvarer halvert krav til egenkapital. Målgruppen til OsloBolig er førstegangskjøpere med en bruttoinntekt lavere enn 600 000,- og mennesker som ikke eier bolig med lavere bruttoinntekt enn 750 000,- (Oslo kommune, u.d.).

Boligkjøpsmodeller

Det er ingen juridisk definisjon eller mal på boligkjøpsmodeller. Formålet med modellene er å senke terskelen for å komme inn på boligmarkedet i pressområder. Denne utfordringen prøver både det offentlige og private å løse. Flere og flere av de store boligbyggerne tilbyr nå boligkjøpsmodeller, og noen eksempler på modeller som er tilgjengelig i dagens boligmarked er Leie-til-eie, Deleie eller Bostart (Bjørkholt, 2021). Det er ikke usannsynlig at det tilbys andre boligkjøpsmodeller i fremtiden. Konseptet er fortsatt i tidligfasen og det utvikles stadig nye innovative metoder for å gi flere muligheten til å eie sin egen bolig. Fra et økonomisk perspektiv er boutgiftene knyttet til å eie eller leie forskjellig. Bokostnadene per måned er lavere ved å eie enn å leie, visst i figur 10 (Eiendom Norge, 2021). Boutgiftene til

boligkjøpsmodeller som deleie vil plasseres et sted mellom leiepris og eierkostnadene. I et historisk perspektiv har det vært lønnsomt å eie fremfor å leie. Dette fordi du tar del i den generelle boligprisoppgangen som har vært svært sterk de siste tiårene.



Figur 10 - Leiekostnad vs eierkostnad for en 70 kvm leilighet (Eiendom Norge, 2021)

3.0 Metode

I dette kapitlet vil det innledningsvis gis innføring i samfunnsvitenskapelig metode og valg av forskningsstrategi. Det vil beskrives hvilke metodiske fremgangsmåter som har blitt benyttet og hvorfor de ble anvendt. Videre redegjøres det for hvordan informasjonen har blitt bearbeidet. Avslutningsvis evalueres dataen parallelt med oppgavens reliabilitet og validitet og det redegjøres for forskningsetiske hensyn.

3.1 Samfunnsvitenskapelig metode

Formålet med ethvert forskningsprosjekt er å frambringe troverdig og gyldig kunnskap om virkeligheten. For å avdekke en problemstilling må forskeren ha en overordnet strategi for hvordan man systematisk og strukturert skal gå frem for å avdekke kunnskap om et gitt tema. Denne strategien er metoden (Jacobsen, 2018). Hensikten med samfunnsvitenskapelig metode er å undersøke om informasjonen som innhentes er i overensstemmelse med virkeligheten. Som en del av empirisk forskning handler samfunnsvitenskapelig metode om hvordan man samler inn, analyserer og tolker data (Johannessen, et al., 2021). Kvalitativ og kvantitativ metode er typiske skiller i den samfunnsvitenskapelige metodelæren. De to ulike fremgangsmåtene har styrker og svakheter, men en kombinasjon av kvalitativ og kvantitative tilnærminger vil ofte være gunstig. Begrensninger knyttet til ressurser, tid og kompetanse er ofte førende på valg av metodisk tilnærming (Tjora, 2021).

3.2 Kvalitativ og kvantitativ metode

I et pragmatisk perspektiv er kvalitativ og kvantitativ metode like. Formålet med metodene er å samle inn informasjon om en bestemt problemstilling (Jacobsen, 2018). Det blir ofte argumentert for at kvalitativ forskning er mer objektiv enn kvantitativ forskning. Dette er en feiloppfattelse. To analytikere vil for eksempel komme frem til det samme resultatet, så lenge de regner matematisk riktig. Tolkningen av resultatene vil være annerledes ut fra hvilken teori og perspektiver forskeren anvender (Tjora, 2021).

Kvalitativ metode er en forskningsmetode som brukes ved innsamling og analyse av kvalitative data. Dette er data som vanligvis foreligger i form av tekst. (Grønmo, 2020). Det gjennomføres flere ulike faser innenfor den kvalitative metoden. Det er en forskningsprosess som til en viss grad overlapper hverandre. I tidligfasen utarbeides det forskningsspørsmål som skal operasjonalisere problemstillingen. Videre utarbeides det intervjuguiden som skal

bidra til å innhente relevant informasjon som kan enten styrke, endre eller avskrive de forskningsspørsmålene som er utarbeidet (Tjora, 2021). Kvantitativ metode er en forskningsmetode hvor man samler inn og analyserer kvantitative data. Dette er data som foreligger i form av tall eller andre mengdetermer, i motsetning til kvalitative data, som vanligvis uttrykkes i form av tekst (Grønmo, 2021).

3.3 Valg av forskningsstrategi

Ved valg av forskningsstrategi må det vurderes hvordan innhenting av informasjon skal bidra til å kunne besvare problemstillingen. Utforming av forskningsspørsmålene vil i stor grad peke i retning av hvilke metodologiske tilnærminger som er fordelaktig. Problemstillingen til oppgaven er: "Hvilke tiltak kan bidra til en variert befolkningssammensetning på Dokken?". Formålet med oppgaven er å avdekke virkemidler og verktøy som kan bidra til at Dokken blir en bærekraftig bydel med en variert befolkningssammensetning. Når man anvender kvalitative studier forholder man seg gjerne til informantenes fortolkende paradigme, som setter søkelys på erfaringer, opplevelser og meninger samt hvilke konsekvenser meningene har (Tjora, 2021). På bakgrunn av dette har oppgaven valgt en kvalitativ tilnærming som baseres på en sammensetning av tre forskningsmetoder, litteraturstudier, dokumentanalyser og dybdeintervjuer. Litteraturstudien ble brukt for å avdekke forskning som allerede finnes på området. Dokumentanalysen ble brukt for å innhente informasjon om referanseprosjektene. Dybdeintervju ble anvendt for å studere eiendomsutviklernes erfaringer, meninger og holdninger knyttet til sosial bærekraft i Dokken prosjektet.

3.4 Litteraturstudie som forskningsmetode

Litteraturstudier brukes ofte som et utgangspunkt for en empirisk undersøkelse. Det er en litteraturgjennomgang av forskningsprosjekter som allerede finnes på området. (Johannessen, et al., 2021). I prosessen knyttet til valg av problemstilling var et systematisk litteratursøk viktig for å undersøke hvorvidt det er forsket på temaet tidligere. Gjennom litteraturstudien ble forskjellige søkeord anvendt i databaser som Oria og Google Scholar for å identifisere vitenskapelige artikler. Litteraturstudien som forskningsmetode ble fulgt kronologisk etter forskningsspørsmålene.

Litteraturstudiet som forskningsmetode var spesielt relevant for å finne nyttig informasjon knyttet til forskningsspørsmål (1) Hva kan Dokken lære av sammenlignbare

byutviklingsprosjekter. Det er gjennomført flere sammenlignbare byutviklingsprosjekter i havneområder i utlandet. Gjennom litteraturstudien var målet å undersøke hvorvidt det er forskning som har resultert i rapporter knyttet til sosial bærekraft i transformasjonsområdet. Gjennom et systematisk litteratursøk var det mulig å undersøke hvilke tiltak ulike byutviklingsprosjekter har anvendt for å skape bydeler med fokus på inkludering og sosial bærekraft.

Det er omfattende forskning på hva som forårsaker gentrifisering og segregering i storbyer, som ofte ble knyttet opp mot forskningsspørsmål (2). Det er mindre forskning på hvilke virkemidler og verktøy som forhindrer gentrifisering. Forskingen på området er hovedsakelig knyttet til byer som helhet. Det er mindre forskning på konsentrerte områder i byene eller nye transformasjonsområder. Dette er nok fordi det er en ny trend i Norge at havneområder tilknyttet sentrumskjerner blir transformert til nye bydeler. Utfordringen er at alle disse prosjektene er i tidligfasen. Derfor er det få kvantitative resultater knyttet til demografien.

Gjennom litteraturstudien var det mulig å dra paralleller til hvordan andre kommuner har brukt (3) eierrådigheten til å sikre sosial boligbygging i byutviklingsprosjekter. Det ble identifisert flere pilotprosjekter, ofte i samarbeid med Husbanken, som hadde til formål å gi flere mulighet til å realisere boligdrømmen. Det var nyttig for å forstå hvilke føringer og premisser kommuner har anvendt ved salg av kommunale tomter. Annen informasjon som ble innhentet hadde et bredere perspektiv knyttet til sosial bærekraft.

Tabell 1 - Oversikt over søkeord fra litteraturstudien

Tema / Forskningsspørsmål (1-3)	Søkeord
(1) Referanseprosjektet	Social sustainability, social housing, urban diversity, population composition, sustainability assessment
(2) Tiltak og virkemidler	Kommunale styringsredskap i planprosesser, reguleringsplan, reguleringsbestemmelser, gentrifisering/segregering og deleløsninger
(3) Salgsstrategi av kommunale tomter	Sosiale boligpolitikk, boligkjøpsmodeller, den tredje boligsektor, subsidierte tomter, Husbanken og omsetning av kommunale tomter

3.5 Dokumentanalyse som forskningsmetode

Ved å analysere allerede eksisterende dokumenter kan man tilegne seg informasjon og kunnskap om et spesifikt tema som er utarbeidet på bestemte tider og steder, med ulike formål. Dokumentene som anvendes i dokumentanalyser kan være casespesifikke eller forskningsdokumenter, som rapporter, masteroppgaver eller lignende (Tjora, 2021). Ettersom forskningsspørsmål 1 er knyttet til referanseprosjekter i utlandet var det utfordrende å samle informasjon fra primærkilder. Derfor var det nødvendig å gjennomføre dokumentanalyser for å identifisere relevant informasjon som kunne belyse forskningsspørsmål 1.

Valg av dokumenter

Når de fire utenlandske referanseprosjektene var avklart ble flere relevante dokumenter identifisert knyttet til de ulike byutviklingsprosjektene. Til slutt ble fire dokumenter grundigere analysert og det ble valgt et dokument fra hvert referanseprosjekt. Overordnet redegjør alle rapportene for hvordan sosial bærekraft kan bidra til å utvikle nye og fremtidsrettede byer. De ulike transformasjonsområdene har ulike tilnærminger og funn knyttet til sosial byutvikling. Det er mulig å dra paralleller og læringspunkter fra dokumentene for å belyse forskningsspørsmål 1.

Tabell 2 - Oversikt over dokumenter fra dokumentanalysen

Dokument 1

<i>Tittel</i>	Case study and sustainability assessment of Bo01, Malmö, Sweden
<i>Forfatter(e)</i>	Gary Austin
<i>Utgiver</i>	Journal of Green Building
<i>Vedtatt</i>	2013
<i>Type</i>	Rapport
<i>Formål</i>	Dra læringspunkter fra referanseprosjektet inn i forskningsspørsmål 1.

Dokument 2

<i>Tittel</i>	Hafencity Hamburg - A new model for social sustainability?
<i>Forfatter(e)</i>	Lea Jordan & Yvonne von Daniels
<i>Utgiver</i>	Copenhagen Business School
<i>Vedtatt</i>	2019
<i>Type</i>	Masteroppgave
<i>Formål</i>	Dra læringspunkter fra referanseprosjektet inn i forskningsspørsmål 1.

Dokument 3

<i>Tittel</i>	REGENERATION IN EUROPEAN CITIES: Making Connections Case Study of Kop van Zuid, Rotterdam (The Netherlands)
<i>Forfatter(e)</i>	Marco van Hoek
<i>Utgiver</i>	URBED (Urban & Economic Development) Ltd
<i>Vedtatt</i>	2008
<i>Type</i>	Rapport
<i>Formål</i>	Dra læringspunkter fra referanseprosjektet inn i forskningsspørsmål 1.

Dokument 4

<i>Tittel</i>	Nordhavn – A Sustainable City the Copenhagen Way? Exploring the ambiguity of sustainable urban development
<i>Forfatter(e)</i>	Hannah Langmaack
<i>Utgiver</i>	Aalborg University Copenhagen
<i>Vedtatt</i>	2019
<i>Type</i>	Masteroppgave
<i>Formål</i>	Dra læringspunkter fra referanseprosjektet inn i forskningsspørsmål 1.

3.6 Dybdeintervju som forskningsmetode

I følge (Tjora, 2021) er målet med dybdeintervju å skape en situasjon for en relativt fri samtale som kretser rundt noen spesifikke temaer som forskeren har bestemt på forhånd. Når et dybdeintervju gjennomføres, bør det tilstrebes å skape en avslappet stemning. Dette er viktig for at informanten skal kunne føle trygghet til å reflektere rundt egne erfaringer og meninger knyttet til en problemstilling. Dybdeintervjuer bør ha en rimelig tidsramme, slik at respondenten ikke mister motivasjonen for å besvare spørsmålene (Tjora, 2021). Som hovedregel kan vi si at man bruker dybdeintervjuer der man vil studere meninger, holdninger og erfaringer. Vi er med andre ord ute etter livsverdenen til informanten (Kvale, 1997), eller verden sett fra informantens ståsted. En fallgrube med dybdeintervju som metode er at svarene har subjektive perspektiv, men til gjengjeld vil forskeren forstå informantens opplevelser samt hvordan informanten reflekterer over dette (Spradley, 1979). Det er ingen fasit på hvordan et dybdeintervju planlegges og gjennomføres i praksis, men i grove trekk går det gjennom tre faser - innledning, refleksjon og avslutning – de ulike fasene preges av ulike type spørsmål og ulik grad av forventet refleksjon fra informantens side (Tjora, 2021).

Det er hensiktsmessig å bruke en intervjuguide for å strukturere intervjuene. Dette er et godt verktøy både for intervjuer og for informantene (intervjuguiden er vedlagt). Det er en fordel om intervjuguiden blir oversendt til informanten på forhånd. Da har informanten anledning til å forberede seg. Erfaring viser at det er en fordel å starte med typiske oppvarmings spørsmål og avslutningsspørsmål når intervjuet nærmer seg slutten. Videre kan det være en fordel og introduserer de ulike temaene som skal undersøkes i starten av intervjuet. Dette gjøres for å gi informanten noen rammer, selv om vedkommende står fritt til å snakke bredt om temaet, eller snakke seg ut i de andre temaene (Tjora, 2021).

Utvalgsstrategi av informanter

En utfordring ved forskning generelt er å avgrense det empiriske arbeidet. I kvalitativ forskning arbeidet vi i dybden med relativt få strategiske utvalgte enheter. Derfor må den avgrensningen som settes av informanter være godt begrunnet (Tjora, 2021). Hensikten med å gjennomføre dybdeintervjuer er å tilegne seg mest mulig informasjon om hvordan Dokken kan bli en bydel med en variert befolkningssammensetning. En utfordring er å samle et representativt utvalg som har nok kunnskap om temaet, og samtidig kan bidra med ulike oppfatninger og diskusjoner knyttet til problemstilling og forskningsspørsmålene. I utvalgsstrategien av informanter ble det anvendt en kriteriebasert utvelgelse. Kriteriene var formulert tilknyttet informanten og selskapet informanten er ansatt i.

Kriterier informanten måtte oppfylle:

- Minimum 5 års relevant erfaring i eiendomsbransjen
- Jobbe innenfor eiendomsutvikling (bolig eller næring)
- Erfaring innenfor byutviklingsprosjekter

Kriterier selskapet informanten er tilknyttet måtte oppfylle:

- Byggherre, med hovedvirksomheter innenfor eiendomsutvikling (bolig eller næring)
- Selskapet kan være en mulig kjøper av tomter på Dokken
- Kontor i tilknytning til Bergensregionen

Etter kriteriene var utarbeidet, ble det identifisert en liste på ti relevante aktører som kunne bidra til å besvare problemstillingen og tilhørende forskningsspørsmål.

Rekruttering av informanter til dybdeintervjuer

Når den aktuelle målgruppen var identifisert, startet arbeidet med å kontakte dem. De fleste informantene hadde offentlig tilgjengelige e-poster. Det ble utarbeidet en generell e-post med forespørsel og invitasjon til å delta i masteroppgaven. E-posten ble justert og personifisert noe til informanten for å øke sannsynligheten for at henvendelsen ble mottatt positivt. Videre ble formålet med masteroppgaven forklart med tilhørende problemstilling. E-posten akkumulerte i en forespørsel om deltakelse til masteroppgaven. Det var utfordrende å finne kontaktopplysninger til to av informantene. Løsningen ble å knytte kontakt med dem gjennom LinkedIn for å så sende forespørsel om deltakelse via LinkedIn sin meldingsfunksjon.

Forespørsel om deltakelse ble sendt ut i begynnelsen av januar. I e-posten ble det forklart at intervjuene helst burde gjennomføres i slutten av februar eller starten av mars. Dette for at forfatter skulle få tilstrekkelig med tid til å analysere svarene før masteroppgaven skulle leveres i midten av juni. Det ble videre beskrevet at forfatter vil være i Bergen i uke 10 dersom informantene ønsket å gjennomføre intervjuet fysisk. Informantene kunne selv legge føringer på hvorvidt intervjuet skulle gjennomføres fysisk eller digitalt. Det ble rekruttert totalt seks informanter fra den opprinnelige listen på ti. Tre av informantene på listen ønsket ikke eller hadde ikke anledning til å delta, mens den siste henvendelse aldri ble besvart. Informantene sine stillinger strekker seg fra prosjektleder til toppleder.

Tabell 3 - Oversikt over informantene

Informanter	Rolle	Sted	Dato	Varighet
1	Eiendomsutvikler (Bolig)	Bergen	07.03.2022	~ 70min
2	Eiendomsutvikler (Bolig)	Bergen	08.03.2022	~ 60min
3	Eiendomsutvikler (Næring)	Bergen	09.03.2022	~ 50min
4	Eiendomsutvikler (Bolig & Næring)	Digital	11.03.2022	~ 50min
5	Eiendomsutvikler (Bolig)	Digital	16.03.2022	~ 45min
6	Eiendomsutvikler (Næring)	Digital	17.03.2022	~ 60min

*Uformell samtale med representant fra Bergen kommune etter dybdeintervjuene 01.04.2022 - (40min)

Gjennomføring av dybdeintervju

Tre av intervjuene ble gjennomført fysisk på kontorene til informantene i Bergen og tre ble gjennomført over Microsoft Teams. I forkant av intervjuene ble alle informanter tilsendt intervjuguiden. Denne ble sendt fem dager før intervjuet var planlagt. Dette ble gjort for å gi informantene en påminnelse, samt gi informantene muligheten til å forberede seg. De fleste intervjuene startet med uformelle samtaler knyttet til studiet, før den mer formelle samtalen knyttet til intervjuguiden startet. Det ble informert og spurt om tillatelse til å ta lydopptak av intervjuene før den formelle gjennomgangen begynte. Det ble forklart at lydopptak blir slettet når masteroppgaven er ferdigstilt. Ingen av informantene hadde innvendinger ved at det ble gjennomført lydopptak. Alle informantene hadde sett gjennom intervjuguiden på forhånd, men inntrykket var at det var forskjellig hvor grundig forberedelse som hadde blitt gjennomført fra informantenes side. Temaene i intervjuguiden springer ut fra problemstillingen og forskningsspørsmålene. Intervjuene var semistrukturert, men det var ønskelig fra forfatters side å belyse alle forskningsspørsmålene i løpet av samtalen.

Alle intervjuene hadde en varighet på rundt en time. Det lengste intervjuet varte i overkant av en time, mens det korteste hadde en varighet på ca 45 minutt. Etter dybdeintervjuene var ferdig ble forfatteren tipset og viderekoblet med to aktører som har kompetanse om Dokken prosjektet. Dette var arkitekter som har jobbet med mulighetsstudier knyttet til Dokken prosjektet. Dette var uformelle samtaler knyttet til Dokken prosjektet. Formålet med samtalen var å belyse problemstillingen fra andre innfallsvinkler. Det ble gjennomført en fullstendig transkribering av materialet fra dybdeintervjuene. Transkriberingen ble gjennomført på et relativt detaljert nivå. Det er vanskelig å vite hva som vil ha verdi, derfor vil det være bedre å være mer detaljert i transkribering, for å så droppe det i utdrag man skal ha med senere (Tjora, 2021). De transkriberte intervjuene resulterte i 40 sider med transkribert tekst.

3.7 Analyse av data

Etter at de ulike forskningsmetodene var gjennomført startet arbeidet med å analysere dataen. Det ble anvendt (Jacobsen, 2021) en praktisk tilnærming for å analysere den kvalitative dataen. Ved å kronologisk analysere fire forhold, dokumentere, utforske, systematisere og kategorisere, samt sammenbinde er det mulig å systematisk sortere informasjonen som er innhentet (Jacobsen, 2021):

Dokumentere:) Alle dybdeintervjuene ble transkribert på et detaljert nivå. I tillegg ble relevante utdrag fra dokumentanalysene bearbeidet.

Utforske:) På et overordnet nivå ble informasjonen først knyttet opp og sortert mot de ulike forskningsspørsmålene. Utdragene fra dokumentanalysene var mest relevant for forskningsspørsmål 1, mens de transkriberte intervjuene var relevant for alle forskningsspørsmålene.

Systematisere og kategorisere:) Etter den usystematiske sorteringen, startet arbeidet med å kode dataene systematisk opp mot temaer og momenter innenfor de ulike forskningsspørsmålene. Irrelevant informasjon som ikke kunne belyse problemstillingen ble fjernet.

Sammenbinde:) Deretter startet arbeidet med å finne likheter og ulike synspunkt mot temaene og momenter som ble definert i forrige steg. Samtidig var det viktig at informasjonen skulle knyttes sammen med det teoretiske grunnlaget.

3.8 Evaluering av metode

En evaluering av funnene er viktig for å undersøke kvaliteten på informasjonen som er innsamlet. De tre kriteriene (Tjora, 2021, s.259) pålitelighet (reliabilitet); gyldighet (validitet) og generaliserbarhet kan reflektere indikatorer på kvalitet. Dataene i denne masteroppgaven er vurdert opp mot reliabilitet og validitet. Begrepet reliabilitet omhandler (Tjora, 2021) pålitelighet om sammenhenger internt i forskningsprosjektet og hvordan dette synliggjøres i rapporteringen. Begrepet validitet knyttes opp mot gyldighet og hvorvidt de svarene vi finner i vår forskning, faktisk er svar på de spørsmål vi forsøker å stille (Tjora, 2021). Det er ikke slik at begrepene alltid er korrelert. Validiteten kan være høy, selv om reliabiliteten er lav. På den andre siden kan reliabiliteten være høy, selv om validiteten er lav.

Reliabilitet

Relevante koblinger mellom empiri, analyse og teori bidrar til en styrket pålitelighet, men må også redegjøres godt fort. Et sårbart forhold i en del kvalitative studier gjelder utvelgelse og presentasjon av intervjuer eller utdrag fra dybdeintervjuer (Tjora, 2021). En utfordring var at informantene prøvde, sannsynligvis ubevisst, å styre intervjuet i deres retning. Det var for eksempel en tendens at boligbyggerne stadig vinklet spørsmålene mot boligbygging, mens utviklerne av næringseiendom vinklet spørsmålene mot kontorutvikling. De transkriberte intervjuene resulterte i 40 A4-sider. Derfor er det viktig at de fremlagte sitater og utdrag gjenspeiler informantens helhetlige synspunkter, uavhengig av hvilken sektor innenfor eiendomsutvikling informanten tilhører. Alle informantene fikk tilsendt den samme intervjuguiden og det var en målsetting om å gjennomføre intervjuene så lik som mulig, men det var vanskeligere å følge intervjuguiden kronologisk i de digitale intervjuene, enn de fysiske. Dette er nok et resultat av manglende erfaring på gjennomføringen av digitale intervjuer. Det er vanskelig å vurdere hvorvidt funnene hadde blitt annerledes om alle intervjuene ble gjennomført fysisk.

Validitet

Kvaliteten til kvalitative undersøkelser påvirkes i stor grad av kildene som er rekruttert. Dataens gyldighet er sterkt avhengig av kildene, og som forsker må det vurderes hvorvidt de kildene som er rekruttert har nødvendig kunnskap og er relevant for å kunne belyse problemstillingen og tematikken (Jacobsen, 2021). Det ble gjennomført en kriteriebasert utvelgelse for å sikre at informantene var relevant for oppgaven. Etter dybdeintervjuene ble forfatter tipset om en noen aktører som kunne bidra til å belyse tematikken ytterligere. Det ble gjennomført to samtaler med aktører som ble ansett som relevant for oppgaven i etterkant av dybdeintervjuene. Dette var arkitekter (en offentlig ansatt og en privat ansatt) som bidro med andre perspektiv knyttet byutvikling enn eiendomsutviklerne. En utfordring i ethvert forskningsprosjekt er å vurdere når man skal avslutte å samle inn informasjon. Forskeren kan vurderer å stoppe rekruttering av nye enheter når man opplever metning. Metning er et begrep som vurderer antall enheter som bør undersøkes. I praksis forekommer metning (Jacobsen, 2021) når den informasjon som fremkommer ikke gir noe nytt. Etter fem dybdeintervjuer opplevdes det siste intervjuet som repetitivt og informasjonen som kom frem opplevdes som gjentagende.

3.9 Forskningsetiske retningslinjer

Når man gjennomfører intervjuer med informanter er det viktig å være bevisst sin rolle som forsker. I forskning kan det oppstå etiske spørsmål og dilemmaer, spesielt i samfunnsforskning hvor man tilegner seg kunnskap om menneskers personlige meninger. Det som er spesielt for kvalitative forskningsmetoder er at man som forsker kommer nær den man intervjuer, spesielt i dybdeintervju. På bakgrunn av dette er det viktig at man som forsker forstår hvilke forskningsetiske retningslinjer man må ha et bevisst forhold til. Den nasjonale forskningsetiske komite for samfunnsvitenskap og humaniora har vedtatt forskningsetiske retningslinjer. Retningslinjene som er utarbeidet trekker frem tre hensyn som forsker særlig må hensynta før, under og etter et intervju er gjennomført (Johannessen, et al., 2021, s.45):

1. Informantens rett til selvbestemmelse og autonomi
2. Forskerens plikt til å respektere informantens privatliv
3. Forskerens ansvar for å unngå skade

Den første retningslinjen dreier seg om at informantene som spørres om å delta skal gi uttrykkelig informert og frivillig samtykke til å delta på undersøkelsen og kan på hvilket som helst tidspunkt trekke seg, uten begrunnelse (Johannessen, et al., 2021). Ved å sende forespørsel om deltakelse på e-post fikk forfatter en skriftlig tilbakemelding på hvorvidt informanten ønsket å delta på masteroppgaven. Intervjuguiden ble sendt til informantene som ønsket å delta fem dager før intervjuet og fikk dermed en påminnelse der informanten kunne trekke seg. I etterkant av intervjuene har ingen tatt kontakt for å trekke deltakelsen.

Den andre retningslinjen dreier seg om at informanten skal ha rett til å bestemme hvem de slipper inn i livet sitt, og hva som slippes ut av informasjon. Forskeren skal sikre informantens konfidensialitet, slik at opplysningene ikke kan identifiseres opp mot personen (Johannessen, et al., 2021). I e-posten som ble sendt ut til informantene med forespørsel om deltakelse, ble det forklart at oppgaven ville bli anonymisert. Erfaringsmessig fra bacheloroppgaven var det enklere å rekruttere informanter dersom oppgaven ble anonymisert. Denne masteroppgaven er ikke interessert i enkeltpersoner meninger. Det ble derfor på et tidlig stadium avklart at oppgaven skulle anonymiseres.

Den tredje retningslinjen dreier seg om at forskeren skal sikre at intervjuene ikke berører sårbare eller følsomme områder, som det for informantene kan være vanskelige å bearbeide eller komme seg ut av (Johannessen, et al., 2021). Det var viktig å ha et bevisst forhold til

hvordan spørsmålene ble fremlagt og hvordan man som forsker reagerer dersom informanten viste ubehag. Det var få/ingen sensitive spørsmål, men det var tilfeller hvor informantene visste noe uvanlig kroppsspråk, typisk knyttet til spørsmål informantene ikke følte de hadde nødvendig kompetanse til å besvare. Dette ble løst ved å gi informanten mulighet til å undersøke på egenhånd og svare på spørsmålet skriftlig i etterkant av intervjuet.

Før man starter datainnsamling er det viktig å undersøke hvorvidt dataene som samles inn må søkes konsesjon om. Ettersom det ble avklart at oppgaven skulle anonymiseres på et tidlig tidspunkt, var det ikke meldepliktig til NSD - Norsk senter for forskningsdata. Informantene er anonymisert og det er ikke mulig å direkte eller indirekte identifisere personene som deltar i undersøkelsen. Når respondentene er anonyme, omfattes de ikke av personopplysningsloven (Johannessen, et al., 2021).

4.0 Casebeskrivelse

Dokken er en godshavn lokalisert i Bergen sentrum. Beliggenheten til Dokken er svært attraktiv på grunn av den korte avstanden til sentrumskjernen, gode solforhold og nærheten til sjøen. Sammen med Bybanen, vil Dokken prosjektet være et av de mest innflytelsesrike byutviklingsprosjektene for bergenserne de neste hundre årene. Dokken er plassert på spissen av Møhlenpris og Marineholmen, med Laksevåg i vest, Nordnes i øst og resten av Bergen sentrum sør for tomten. Dokken er området markert med rødt i figur 11:



Figur 11 - Grafisk fremstilling av Dokkentomten (Bergen kommune, 2021b)

Tabell 4 - Nøkkelinformasjon om Dokken prosjektet

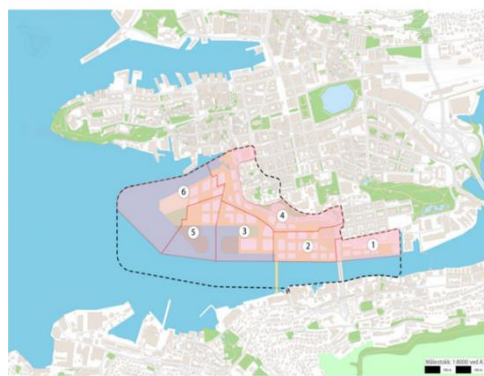
Grunneier	Bergen kommune (primært)
Planareal	200 dekar
Tidshorizont	2025 - 2070
Status	Bergen kommune arbeider med forslag til arealstrategi
KPA 2018	Havn / Transformasjonsområde

Plan og programarbeid for transformasjon av Dokken

Den 19.juni 2019 vedtok bystyret i Bergen oppstart av transformasjonen av Dokken/Jekteviken til ny bydel. Videre fattet bystyret vedtak om å starte opp offentlig plan- og programarbeid for transformasjon av Dokken og vektla at området skulle transformeres til en bydel med variert arealformål. Herunder forskning, bolig, service, kultur, næringsvirksomhet og allmenne interesser. I samme vedtak startet prosessen med å forberede oppstart av et Utviklingsselskap for de kommunale eiendommene på Dokken (Bystyret, 2019a). Bergen kommune skal i utgangen av 2022 opprette et Utviklingsselskap for å håndtere utviklingen av de kommunalt eide eiendommene på Dokken. Det skal åpnes opp for

en selskapsstruktur der enkelteiendommer kan legges inn i egne aksjeselskap som blir datterselskaper av Utviklingsselskapet (Kringstad, 2021).

Bergen kommune vil ha beslutningsmyndighet og skal ta avgjørelser omkring de planer som foreligger, mens et Utviklingsselskap heleid av kommunen vil ha det overordnede ansvaret for fremdriften av prosjektet. Dermed blir utviklingsselskapet en forlengelse av kommunen og skal sikre at visjoner og mål blir realisert (Kringstad, 2022a). Det er planlagt at Dokken skal gjennomføres og utvikles i ulike delområder. Det er lagt opp til totalt 6 delområder, hvor utvikling og gjennomføring følges kronologisk, men der noen av områdene utvikles parallelt. Delområdet 1 kan være ferdigstilt allerede innen 2030, mens delområdet 6 planlegges ferdigstilt rundt 2050 (Bergen kommune, 2021a).



Figur 12 - Delområdene visualisert på Dokkentomten (Bergen kommune, 2021a)

Overordnede strategi og visjoner

I første fase av det offentlig plan- og programarbeidet for Dokken har det blitt utarbeidet overordnede strategier og visjoner, med tilhørende mål og strategiske målsetninger. Den 28 april 2021 vedtok bystyret den overordnede strategien og legger den til grunn for det videre transformasjonsarbeidet (Kringstad, 2022d) De ba byrådet komme tilbake med forslag til handlingsplan for oppfølging av strategien. I samme vedtak ble det presisert at Dokken skal være en bydel for alle innbyggere i Bergen og at det skal vurderes ulike ordninger som sikrer at bydelen blir en bydel der mennesker fra ulike sosiallag kan bo (Loodzt, 2022). Den strategiske veiviser (9) «Skap gode nabolag med boliger for alle» er spesielt relevant for oppgaven da den kan direkte kobles opp mot problemstillingen. Den overordnede strategien med visjon, mål og de strategiske veiviserne vises i figur 13.



Figur 13 – Overordnet strategi for Dokken (Kringstad, 2022d)

Forslag til arealstrategi

Det er utarbeidet et forslag til arealstrategi på Dokken som tar utgangspunkt i de overordnede føringene og rammene. Arealstrategien har som formål å konkretisere visjoner og målsetting og vise hvordan området kan utvikles til en ny og bærekraftig bydel. Arealstrategien skulle i utgangspunktet blitt behandlet i bystyret i slutten av 2021, men etter høringsinnspillene ble fremdriftsplanen justert, da byrådet mente det var nødvendig å jobbe mer med arealstrategien før den legges frem for bystyret (Kringstad, 2022c). Nedenfor er dagens situasjon og visualisering av arealstrategien.



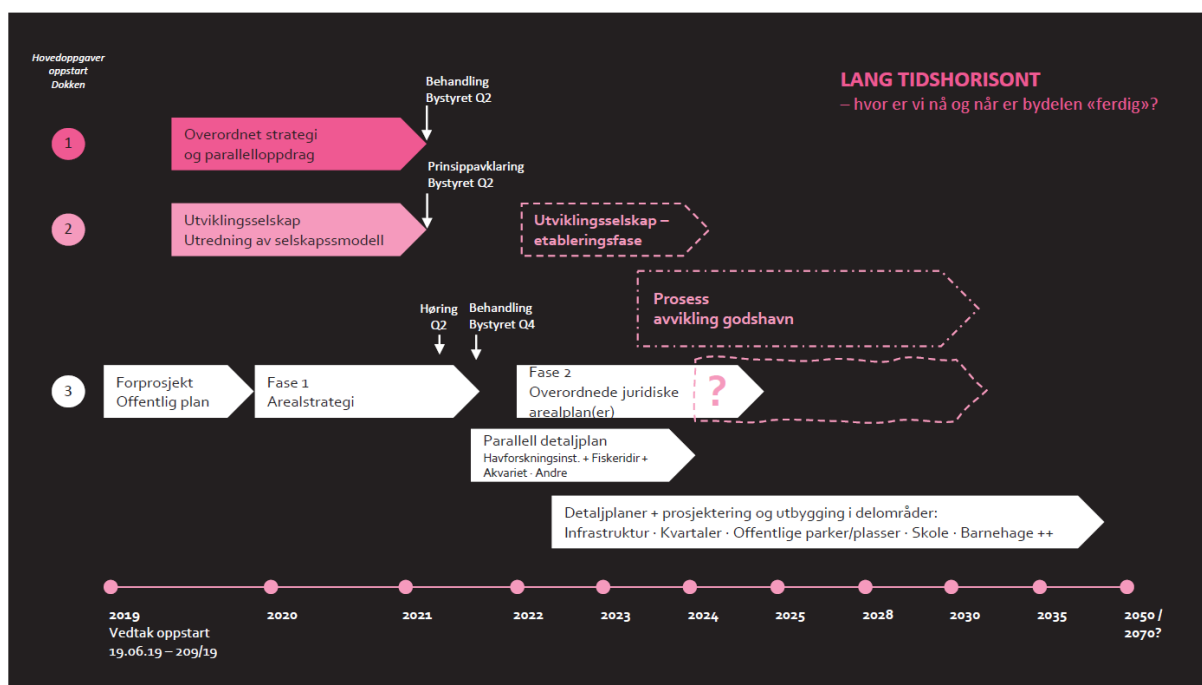
Figur 14 - Dagens situasjon på Dokken (Brun, 2021, Fotograf: Bergen kommune)



Figur 15 - Fremtidsbilde av Dokken - visualisering av arealstrategien (Matre, 2021, Fotograf: Bergen kommune)

Fremdrift

I løpet av 2022 er ønsket fremdrift at bystyret vedtar arealstrategien, samt at bystyret behandler forslag til Utviklingsselskapets vedtekter, eierstrategi og kapitalisering av selskapet. Etter 2022 er det som målsetting at Utviklingsselskapet etableres med nødvendige ressurser og kompetanse som skal sikre at ønsket byutvikling kan implementeres (Kringstad, 2021). Dokken prosjektet har en lang tidshorison og det er flere eksterne forhold som påvirker fremdriften, men i forslag til arealstrategien blir en mulig fremdrift fram til 2050 illustrert slik (Bergen kommune, 2021b):



Figur 16 - Forslag til fremdriftsplan (Bergen kommune, 2021b)

5.0 Funn

Oppgavens problemstilling er *hvilke tiltak kan bidra til at Dokken blir en bydel med en variert befolkningssammensetning?* Kapittelet er delt opp med funn knyttet til forskningsspørsmålene. Funnene presenteres kronologisk med (1) læringspunkter fra sammenlignbare byutviklingsprosjekter (2), kartlegging av virkemidler og verktøy som kan bidra til et mangfoldig Dokken samt (3) hvordan Bergen kommune kan bruke eierrådigheten som styring for å sikre sosial boligbygging når tomtene selges til private eiendomsutviklere.

De resultater som blir presentert i forskningsspørsmål 1 er i utgangspunktet hentet fra litteraturstudien og dokumentanalysene knyttet til referanseprosjektene. Momenter fra dybdeintervjuene vil underbygge funnene fra referanseprosjektene. Resultatene knyttet til forskningsspørsmål 2 og 3 er hentet fra litteraturstudien og dybdeintervjuene.

5.1 Forskningsspørsmål 1 - Hva kan Dokken lære av sammenlignbare byutviklingsprosjekter?

Det er viktig å understreke at Dokken prosjektet er helt unikt, men har flere likhetstrekk og sammenlignbare faktorer som kan knyttes opp mot andre byutviklingsprosjekter. For å finne gode referanseprosjekter var det en fordel å undersøke norske, nordiske og europeiske transformasjonsområder tilsvarende Dokken prosjektet. Gjennom dokumentanalyser av referanseprosjekter er det mulig å dra paralleller og lære av vellykkede tiltak som har tilrettelagt for å skape en mangfoldig bydel. Prosjektene som er analysert og undersøkt er Västra Hamnen i Malmø, Hafencity i Hamburg, Kop Van Zuid i Rotterdam og Nordhavna i København. Suksessfaktorene som fremheves er offentlige investeringer, effektiv kollektivtransport samt mangfold i arkitektur og funksjoner. Andre suksessfaktorer som er identifisert, er å bevare stedsidentitet til området og integrere den nye bydelen med omkringliggende områder. Det vil bli presentert konkrete eksempler på tiltak og virkemidler fra referanseprosjektene, som har blitt anvendt for å skape gode nabolag.

Bærekraftig byutvikling

Dersom et transformasjonsområde skal iverksettes, eller opprettholde en god fremdrift, kan et signalbygg eller en offentlig investering bidra positivt i byutviklingen. Signalbygg knyttet til referanseprosjektene som har drevet frem utviklingen av områdene, er Skandinavias høyeste

hus Turning Torso i Västra Hamnen, konserthuset Elbphilharmonie i Hafencity, World Port Center i Kop Van Zuid og de to siloene Portland Towers i Nordhavna. Det er avgjørende at Dokken prosjektet har en tilsvarende motor for å opprettholde fremdriften i prosjektet. Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet skal samlokaliseres og det var en lang dragkamp om hvorvidt kontorene skulle etableres på Marineholmen eller Dokken. I 2020 ble det vedtatt at Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet samlokaliseres i et nybygg på Dokken. Dette vil samle rundt 1200 ansatte og være en samlet investering i overkant av 3 milliarder kroner (Statsbygg, u.d.). En slik katalysator har vist seg å ha stor effekt på de internasjonale referanseprosjektene og vil også bidra til å opprettholde fremdriften i et prosjekt som Dokken. En av eiendomsutviklerne forklarer at ved en stor offentlig investering kan kostnader knyttet til rekkefølgekrav etableres og beregnes i tidligfasen av prosjektet. Eiendomsutvikleren forklarer videre at det er økt forutsigbarhet knyttet til fremdrift, når det allerede er vedtatt at Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet skal samlokaliseres på Dokken.

Referanseprosjektene har erfart at et effektivt virkemiddel for å innlemme og koble sammen et nytt utviklingsprosjekt med omkringliggende nærområdet, er gjennom kollektivtransport, sykkelveier og gangveier. Områdene rundt referanseprosjektene opplever økt verdi, da det er effektive ruter inn og ut av transformasjonsområdet. Dette gjør den nye bydelen mer tilgjengelig for menneskene tilknyttet transformasjonsområde. Den nye bydelen brukes som et koblingspunkt for å binde opp hele byen. Dermed har perifere områder blitt koblet opp mot sentrumskjernene, Malmø, Hamburg, Rotterdam og København, via transformasjonsområdet. Det er en sterk ambisjon om at Dokken skal kobles opp med Bybanesystemet som gradvis utvikles i Bergensområdet. På Dokken er bybanen planlagt som en katalysator for en bilfri bydel. Det er planlagt gang og sykkelvei ved Bybanetraseen. Bybanen vil bidra til å koble andre bydeler nærmere sentrum, som for eksempel Laksevåg og på lengre sikt resten av Bergen Vest (Årdal, 2021b). Et annet konsept som brukes i et av referanseprosjektene er kollektivtransport på sjø. Riverbus, fra Hafencity prosjektet, er en hybrid båt/buss som frakter kollektivpassasjerer på sjø og vei (StartupSelfie, 2018). På Dokken er det planlagt et pilotprosjekt, “blå bybane”, som har som formål å øke effektiviteten innenfor kollektivtransport i Bergens indre havneområder - en “bybane til sjøs” (Prestegården, 2021).

Et av det viktigste momentet fra referanseprosjektene knyttet til en suksessfull byutvikling, er å integrere transformasjonsområdet inn i den eksisterende byen. Integrasjon i form av

infrastruktur, kollektivtransport og myke overganger som skaper en naturlig flyt fra eksisterende by inn i utviklingsområdet. Typiske barrierer som skaper skiller kan være naturlige, men også menneskeskapt. Eksempler på barrierer fra referanseprosjektene er kanaler, dominerende bygninger og bilveier. Et tiltak som er til stede i alle referanseprosjektene som har bidratt til å redusere barrierene, er gangbroer og offentlige sjøpromenader inn i transformasjonsområdet. Dette har bidratt til at referanseprosjektene har blitt en del av byen og ikke en del i byen.

«Mangfold blant landskapsarkitekter bidro til ulike karakteristika i forskjellige områder»

- Bo01 i Västra Hamnen (Austin, 2013)

Mangfold i arkitektur og funksjoner

Det vi ser i alle referanseprosjektene er variasjon i arkitektur. Referanseprosjektene bruker ulike arkitektoniske virkemidler for å skape en levende og mangfoldig bydel. Størrelse, høyde, skala og fasadeutforming er forskjellige i ulike områder internt i referanseprosjektene. I rapporten *Case study and sustainability assessment of Bo01* forklares det at ulike landskapsarkitekter fikk kontrakter for å utforme ulike offentlige uteområder. Dette resulterte i forskjellig karakteristika og kontraster i de ulike områdene (Austin, 2013, s.38). Et annet virkemiddel fra referanseprosjektene som er verdt å lære fra, er hvordan det tilstrebes å bevare historien og stedsidentiteten til området. Gjenbruk av bygningsmasse på havneområdene er tilstede i alle referanseprosjektene. I Nordhavna prosjektet ble for eksempel to kornsiloer, som var rivningstruede, transformert til private leiligheter og er blitt offentlige attraksjoner (Renover, u.d.). I forslag til arealstrategien på Dokken er det planlagt at Havnelageret, Gassverket og Nøstebodene skal bygges videre på og transformeres til bygninger med andre funksjoner, som skal bidra til å bevare stedsidentitet (Bergen kommune, 2021a). Bruk av naturlige elementer som vann og bekker er et effektivt virkemiddel som kan bidra til gode nabolag, dette er spesielt godt implementert i Bo01 prosjektet i Malmø. Her er bekker åpnet opp og vann er et gjennomgående element gjennom hele transformasjonsområdet.

For å tiltrekke seg et bredt spekter av mennesker er det viktig med mangfold i arkitektur og funksjoner. Ved å bruke digitale hjelpemidler og verktøy som Google Maps og Google Street View har det blitt forsøkt å kartlegge hvilke tilbud som tilbys i de ulike referanseprosjektene.

Prosjektene har varierte kulturtilbud som teatre, puber, inviterende første etasjer med ulike restauranttilbud, men det er en tendens at kulturtilbudene retter seg mot voksne. På et generelt grunnlag er det få tilbud fra referanseprosjektene som lekeland, kino, badeland eller andre spillerom som er sosiale møteplasser som rettes mot barn og unge. Referanseprosjektene har grønne lunger, men de er i liten grad tilrettelagt for organisert idrett eller som alternative rekreasjonsområder. På Dokken trengs det uteområder som gir mulighet for trening og mosjon, men også innendørs alternativer. Klimaet i Bergen er preget av regnvær og derfor bør det være tilstrekkelig med offentlige arealer innendørs.

Det gode nabolag

Referanseprosjektene anvender en rekke innovative og fremtidsrettet byutviklingsløsninger for å bidra til økt fokus på det sosiale aspektet innenfor bærekraft. I rapporten *Case Study of Kop Van Zuid* redegjøres det for et program som het “Opzoomeren programme”. Initiativet fokuserte på enkeltgater og nabolag og den grunnleggende ideen var å utfordre nabolagene til å ta ansvar for sitt eget nærmiljø. Programmet var bygd opp i tre faser. Programmet startet med en diagnostisk fase rettet mot å kartlegge demografien i et nabolag. Først ble det undersøkt hvem som bor i gaten og deretter ble dem oppmuntret, gjennom aktiviteter (som gatefester) til å skape et tettere samhold og ta vare på miljøet sitt. Den andre fasen var å få folk til å utvikle og bli enige om regler angående miljøet i gaten deres (for eksempel når på døgnet det kan spilles fotball i gaten). I den tredje fasen skulle en avtale som, i form av en formell sosial kontrakt enes om. Målet var å sikre langvarig samarbeid mellom beboerne i et nabolag. For å oppmuntre gruppene til å inngå en kontrakt, ble det tildelt en belønning på 4500€ fra kommunen. Byrådet overvåket og sikret at avtalen ble overholdt (Hoek, 2008, s.27). Formålet med programmet var at beboerne skulle ta eierskap overfor gaten sin, og sammen bidra til tryggere og grønnere miljø.

I rapporten *Hafencity Hamburg - A new model of for social sustainability* redegjøres det for et annet sosialt tiltak. I kvarter Lohsepark ble syv leiligheter avsatt til å skape et inkluderende bomiljø, mellom mennesker med nedsatt funksjonsevne og studenter. I dette kollektivet bor det 19 mennesker med nedsatt funksjonsevne sammen med 10 studenter, med formål om å skape symbiose og positive synergier mellom studentene og menneskene med funksjonsevne. I praksis hjelper studentene menneskene med nedsatt funksjonsevne med daglig gjøremål mot redusert husleie (Jordan & Daniels, 2019, s.78).

Et annet moment fra referanseprosjektene som har vært en suksess for å skape en inkluderende bydel er universell utforming. I Hafencity ble det utviklet 371 studenthybler i et bygg som heter “Universal Design Quarter”. Dette er basert på eksperimentelle metoder fra “International Building Exhibition” og ble bygget utelukkende på prinsippene knyttet til universell utforming: bærekraftig, enkel og inkluderende (Gonzalez, u.d.). En av eiendomsutviklerne trekker frem at en by med barrierer for funksjonshemmede, lavt mangfold og dårlig utnyttelse av arealer, er det motsatte av hva vi forbinder med en smart eller universell utformet by. Universelle løsninger gjøre et område tilgjengelig og inviterende for alle og skaper pulserende bydeler.

«Ambisjonene knyttet til sosial boligbygging har ikke vært høye nok»

- Nordhavna i København (Langmaack, 2019)

Dersom vi analyserer norsk boligpolitikk i et internasjonalt perspektiv, er det flere momenter vi kan lære fra referanseprosjektene i Sverige, Tyskland, Nederland og Danmark. Ulike land anvender ulike strategier for den sosiale boligpolitikken. I Danmark er for eksempel 20% av boliger som bygges organisert gjennom “alemene boligselskaber”. I praksis betyr det at kommunene har rett til å anviser boliger, gjennom denne ordningen til vanskeligstilte eller lavinntektsgrupper. De “alemene boligselskaber” er selveid, altså ikke eid av kommunen, men er bygd med offentlig støtte og drives etter offentlig kontrollerte regler. Husleien bestemmes på lik linje som i et borettslag i Norge (Jensen, 2009). I masteroppgaven *Nordhavn – A sustainable City the Copenhagen way?* kommer det frem at ambisjonene knyttet til sosial boligbygging på Nordhavna ikke har vært høye nok. I Nordhavna er det kun ett leilighetsbygg som er klassifisert som «almene boliger», og kommunen argumenterer for at reguleringene knyttet til «almene boligselskaber» ikke skulle være en del av den første utviklingsfasen. Videre forklares det at boligprisene på Nordhavna vil være svært høy, uavhengig av leilighetens størrelse eller hvorvidt boliger organiseres gjennom «almene boligselskaber» (Langmaack, 2019, s.35 & s.38).

5.2 Forskningsspørsmål 2 - Hvilke virkemidler og tiltak kan bidra til å skape et mangfoldig Dokken?

Gjennom intervjuene med eiendomsutviklerne er det kartlagt en rekke virkemidler og tiltak som kan bidra til å skape et mangfoldig Dokken. Begrepet mangfold beskriver sammensetningen av menneskene som tilhører et samfunn (Andersen, u.d.). Eiendomsutviklerne oppfordrer til langsiktige samarbeidsavtaler med høy grad av tillit for å skape felles forståelse og eierskap til visjoner og målsettinger om et Dokken for alle. Kommunale styringsredskap i planprosessen trekkes frem som et virkemiddel kommunen kan bruke for å sikre en sosial profil på Dokken. Eiendomsutviklerne fremhever aktiv bruk av reguleringsplan, høy utnyttelsesgrad, fleksibilitet i krav til minste uteoppholdsareal, en dynamisk leilighetssammensetning og bruk av ulike delekonsepter som virkemidler og tiltak som kan bidra til å skape et mangfoldig Dokken. Geografisk diversifisering av boliger med sosialprofil trekkes også frem som en suksessfaktor.

Langsiktige samarbeidsavtaler

En eiendomsutvikler forklarer at et av de viktigste grepene kommunen kan gjøre er å tiltrekke seg utbyggere som ønsker å være med på en «reise». Eiendomsutvikleren forklarer videre at et langsiktig perspektiv hvor kommunen samarbeider og gir tillit til utbyggerne, vil bidra til å skape et mangfoldig Dokken - spesielt på lang sikt. En annen eiendomsutvikler trekker frem at nøklene til et vellykket samarbeid er åpen og transparent dialog, også når prosjektet møter utfordringer. Dersom man gjennom et samarbeid har en felles forståelse for utfordringer som skal løses før, underveis og etter prosjektet ferdigstillelse, kan eierskap til målsettingene være et resultat av godt samarbeid. Dersom kommunen inngår langsiktige samarbeidsavtaler med private aktører, er mulighetsrommet større for å utfordre etablerte sannheter knyttet til sosial boligbygging. En annen eiendomsutvikler forklarer at det vil være svært nyttig å spille på lag med bransjen og gi frihet til å utvikle de beste løsningene knyttet til sosialprofil på Dokken. Videre forklarer eiendomsutvikleren at det er vanskelig å skape innovasjon og gode løsninger når alt blir regulert, og friheten blir stadig mindre.

Kommunale styringsredskap i planprosessen

For å oppnå en variert befolkningssammensetning må en rekke ulike virkemidler benyttes, og reguleringsplanen må brukes som et ledende verktøy i utviklingen av Dokken. Det er en unison enighet blant eiendomsutviklerne at dersom det kun er markedskreftene som rår, vil

det være vanskelig å oppnå en variert befolkningssammensetning. For å oppnå kommunens målsetting om boliger for alle kreves det en kombinasjon av reguleringer og insentiver. Hvordan reguleringsplanen brukes mest effektivt for å oppnå ønsket målsetting har eiendomsutviklerne ulik oppfatning om. Ved salg av tomter kan reguleringsbestemmelser indirekte brukes som et verktøy for å sette premisser knyttet opp mot sosial boligbygging. En av eiendomsutviklerne mener det mest effektive virkemiddelet er å sette kvantitative krav i reguleringsplanen knyttet til for eksempel sosial boligbygging. Dette underbygges av OBOS i deres innspill til høringsuttalelsen om *Dokken - overordnet strategi*. De foreslår at myndighetene kan sette krav i reguleringsplanen om at f.eks. 15% av boligene i utbyggingsprosjekter eller omreguleringsprosjekter med 6 eller flere boenheter skal tilbys med alternative boligkjøpsmodeller. Det argumenteres videre at myndighetene må legge til rette for at private aktører er med på å løse utfordringene knyttet til å gi flere muligheten til å eie sin egen bolig (OBOS, 2021). En annen eiendomsutvikler forklarer at kvalitative krav kan utnyttes av boligbyggerne, da de ofte bruker tolkningen i bestemmelsen til sin fordel. En annen eiendomsutvikler forklarer at grad av detaljstyring fra Bergen kommunen øker og detaljregulering blir mer og mer rigid, noe som igjen hemmer innovasjon og kreativitet. Dette er ofte fordi innovative prosjekter ikke kan vise til dokumenterte resultater. Dermed blir utarbeidelse av gode løsninger underveis i prosjekter vanskeligere, da det krever mer byråkrati for å gjøre endringer som til syvende og sist har som formål å øke kvaliteten. Til slutt forklarer en annen eiendomsutvikler at det er vanskelig å knytte reguleringsbestemmelser til et tall, da bransjen er i stadig utvikling. Derfor kan det være en fordel om reguleringer er mer dynamiske og utarbeides etter behov og samfunnssituasjon.

«Kommer det til å bygges nok boliger?» - Eiendomsutvikler

Dokken har en svært attraktiv beliggenhet. Nærhet til sjø, gode solforhold og kort avstand til Bergen sentrum vil bidra til stor etterspørsel etter boliger på Dokken. Én av eiendomsutviklerne forklarer at dette vil mest sannsynlig presse kvadratmeterprisen til rekordnivåer i Bergen. Et gjentakende funn som blir nevnt av eiendomsutviklerne, er skepsisen til antall kvadratmeter med boliger det legges opp til av Bergen kommune. Flere av eiendomsutviklerne setter spørsmåltegn til arealstrategien og hvorvidt det legges opp til nok boligutvikling. En av eiendomsutviklerne trekker frem at det er voldsom frykt for å bygge høyt og tett, og om Dokken skal ha boliger for alle, må det tilrettelegges for mye mer boligbygging. Et grep for å øke boligmassen er å øke utnyttelsesgraden. Dette underbygges

av en annen eiendomsutvikler som forklarer at det finnes såpass mange krav i plan- og bygningsloven som sikrer gode bokvaliteter, at dersom det er mulig å bygge tolv etasjer, bør dette absolutt gjøres. Videre forklarer eiendomsutviklerne at det handler om tilbud og etterspørsel. Ved å tilby flere boliger er det mulig å dempe boligprisene, som igjen vil gi flere mulighet til å etablere seg på Dokken.

En annen eiendomsutvikler trekker frem at minste uteoppholdsareal (MUA) kravene bør reduseres for å gi mer spillerom til høyde, skala og bygningsmasse. MUA er ganske definerende i dag og legger i stor grad føringer på tomtens utnyttelsesgrad. Balansegangen mellom antall kvadratmeter grøntareal og boligbygging er en problemstilling en av eiendomsutviklerne trekker frem. I arealstrategien er det planlagt store grøntanlegg og parker som vil reduseres antall kvadratmeter til boligformål og vil derfor gå på bekostning av antall boliger. Samtidig forklarer en annen eiendomsutvikler at dersom Dokken skal være attraktivt for småbarnsfamilier er trygge og attraktive parker viktig trekkplaster, samt at alle leiligheter har tilgang til felles takterrasser. Derfor vil offentlige uteområder og parker ha en avgjørende rolle for trivsel og byliv.

En barriere som trekkes frem av eiendomsutviklerne for å sikre en variert befolkningssammensetning er krav til leilighetssammensetning. Det er strenge krav til boligstørrelse i byfortettingssoner i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KPA) 2018-2030 i Bergen . Det er kvantitative begrensninger på størrelsen på boenheter. Det er for eksempel minstestørrelse på 35 BRA, og maksimum 20% av boenhetene kan ha bruksareal på under 50% (Bystyret, 2019b). Intensjonen for kvantitative krav til boligstørrelse er i utgangspunktet for å sikre mangfold, men en av eiendomsutviklerne mener det kan virke mot sin hensikt og forklarer at det er viktig at vi tillater at det bygges flere mindre leiligheter enn hva bestemmelsene i KPA viser til. Førstegangskjøpere og single vil typisk ha behov for mindre boligareal, men fordi bestemmelsene i KPA ikke lar eiendomsutviklerne bygge flere mindre leiligheter presses prisene parallelt opp. Dette gjør det vanskeligere for mennesker i etableringsfasen å ta del i boligmarkedet. En annen eiendomsutvikler forklarer at vi ikke kun kan ha mindre leiligheter, da er det umulig å ha hele livsløpet sitt på Dokken. Bestemmelsene kan med fordel være mer fleksible, og forklarer at det er viktig med en variert leilighetssammensetning slik at man kan flytte inn i en større leilighet når livssituasjonen endrer seg og man har råd til det.

En annen eiendomsutvikler trekker frem at det med fordel kan være en dynamisk planlegging av boligstørrelser, til de ulike boligkompleksene. For eksempel at boliger i tilknytning til parker tilbys med flere store leiligheter og at bakkeplan leiligheter tilbys med mindre private uteareal/hager. Da vil kanskje flere småbarnsfamilier vurderer å bosette seg på Dokken til fordel for enebolig eller rekkehus med hager i utkanten av byen. Videre trekker eiendomsutvikleren frem organisering av borrettslag som et effektivt virkemiddel for å gi flere muligheten til å bosette seg på Dokken. I 2021 utgjorde førstegangskjøpere på landsbasis 41 prosent av alle kjøpere av borettslagsboliger, mens andelen var 26 prosent for selveierboliger (Heggem, 2022). I tillegg er borettslagsleiligheter mindre attraktivt for private spekulanter, og andelen utleieboliger vil dermed reduseres.

Det har blitt gjennomført en rekke innovative metoder for å sikre en god medvirkningsprosess. I vinterferien ble det gjennomført en byggekonkurranse i Minecraft, som var åpen for alle opp til 10 klasse i grunnskolen. Målet med konkurransen var å få unge begeistret for byutvikling (Prestegården, 2022). Et annet grep som ble gjennomført av plan og bygningsetaten, var å holde foredrag om Dokken prosjektet på Senioruniversitetet. Målet var å få bedre forståelse for perspektiver om hva eldre opplever som god bokvalitet og gode nabolag (Vedå, 2022). Det har blitt gjennomført en rekke workshops og samlinger for private eiendomsutviklere som skal utvikle Dokken. Alle eiendomsutviklerne opplever at det frem til nå har vært god dialog knyttet til medvirkningsprosessene. Samtlige understreker viktigheten av effektive reguleringsprosesser når Dokken prosjektet beveger seg inn i en ny fase, hvor de ulike områdene skal reguleres, og alle visjonene skal implementeres i praksis. En av eiendomsutviklerne forklarer at Bergen er en unik by. Bergensere er over gjennomsnittet engasjerte og historien har vist at store utviklingsprosjekter ofte tar tid.

Deleløsninger

Det bør tilrettelegges for delekonsepter som bidrar til økt effektivitet og reduserer behov for private arealer. En av eiendomsutviklerne forklarer at delemuligheter gjør arealer billigere og vil derfor gi flere mulighet til å kjøpe bolig. Delekonsepter bidra til interaksjon mellom beboerne og bidrar dermed positivt på alle parameterne knyttet til bærekraft, spesielt den sosiale dimensjonen. En juridisk problemstilling som en av eiendomsutviklerne trekker frem er knyttet til fellesarealer. Hvilke tekniske krav skal fellesarealene ha med tanke på brannhensyn, dagslyskrav og materialer? Hva skal defineres som gang og oppholdsrom? OBOS er en annen aktør som forsker på delekonspeter med alternative boformer - gjennom

Living Lab. Deleløsninger i leilighetskomplekser er fortsatt i tidligfasen og derfor økes risikoen til slike konsepter før det kan vise til tallfestede resultater på grad av suksess. Flere av eiendomsutviklerne har ikke dette i sitt mandat, og det krever store økonomiske investeringer med høy risiko for gjennomføring. En annen eiendomsutvikler trekker frem Coliving som en løsning som kan bidra til at flere unge i etableringsfasen kan etablere seg på Dokken. Videre forklarer eiendomsutvikleren at Dokken kan være pionerer i norsk sammenheng knyttet til coliving, og understreker viktigheten av tilstrekkelig andel utleieboliger slik at leieprisene ikke blir for høye.

Boliger med sosialprofil

En av eiendomsutviklerne trekker frem viktigheten av en gradvis geografisk diversifisering av boliger med sosialprofil på Dokken. Kommunale boliger disponeres og tilbys av kommuner til mennesker med særskilte levekårsproblemer (SSB, 2021). Dersom en stor andel av boliger med sosialprofil tilknyttes et konsentrert område risikere man å skape et inntrykk av et mer «belastet område». En utfordring er at det kan etableres egne normer og regler knyttet til det sosiale miljøet, for eksempel knyttet til støy og innetid. En annen eiendomsutvikler forklarer at det er nødvendig å tilby kommunale boliger på Dokken dersom man virkelig skal lykkes med å skape et mangfold som representeres samfunnet ellers.

5.3 Forskningsspørsmål 3 - Hvordan kan Bergen kommune bruke eierrådigheten av tomtene for å sikre sosial boligbygging på Dokken?

Bergen kommune er i en unik posisjon som hovedeier av tomtene på Dokken. De kan dermed bruke eierrådigheten til å stille strengere krav til konsept knyttet til bærekraft i salgsprosessen, enn ved et privat initiativ. Begrepet sosial boligbygging handler om å tilby boliger til mennesker som har vanskeligheter med å komme inn på det ordinære boligmarkedet (Leikvam & Olsson, 2018). Balansegangen mellom regulering og intensivering er en problemstilling Bergen kommune må vurderer nøye før private utbyggere kan investere i tomtene på Dokken. Momenter som Bergen kommune kan bruke for å sikre sosial boligbygging er en salgsstrategi, hvor sosial bærekraft verdsettes høyt ved omsetning av tomtene. Mangfold og en logisk oppdeling av Dokkentomten trekkes frem av eiendomsutviklerne som suksessfaktorer. Introduksjonen av en tredje boligsektor og aktiv bruk av boligkjøpsmodeller kan gi flere muligheten til å bosette seg på Dokken. Husbanken

trekkes frem av samtlige eiendomsutviklere som en uavhengig aktør som kan sikre sosial boligbygging. En av eiendomsutviklerne trekker frem at noen av tomtene kan selges til ikke kommersielle eller private eiendomsutviklere som forplikter seg til å innføre eksperimentelle boligformer.

«Det blir spennende å se hvilke av de bærekraftige dimensjonene Bergen kommune veier tyngst når tomtene skal selges» - Eiendomsutvikler

Salgsstrategi

Det er en bred enighet blant eiendomsutviklerne om at alle virkemidler som Bergen kommune kan bruke, bør implementeres i salgsprosessen, så lenge det er innenfor rimelighetens krav. Utfordringen er å finne skjæringspunktet mellom insentiver og reguleringer. Det er avgjørende at Bergen kommune sikrer forutsigbarhet knyttet til krav og føringer. Eiendomssektoren veikart mot 2050 trekker frem at reguleringer bør kommuniseres på et tidlig stadium, slik at aktørene er klar over fremtidige forventninger og kan strategisk posisjonere seg slik at forventningene kan innfris (Norsk Eiendom, 2016). Reguleringer kan på kort sikt gi resultater knyttet til sosial boligbygging, men utfordringen er å sikre at Dokken forblir en bydel for alle bergensere om hundre år. En av eiendomsutviklerne forklarer at det er enkelt å si at det skal bli boliger for alle på Dokken nå, men når alle de store ideene skal plukkes ned å settes i praksis blir det spennende å se hvilke av de bærekraftige dimensjonene (sosial, miljømessig eller økonomisk) Bergen kommune veier tyngst når tomtene selges. En annen eiendomsutvikler trekker fram at sosialprofil bør være et viktig premiss i konseptkonkurranser, men understreker samtidig at dersom prosjektene ikke er økonomisk bærekraftig, blir det utfordrende å bygge sosiale boliger på Dokken. Prosjekter kommer til å møte utfordringer underveis. For å sikre at den sosiale profilen ikke blir nedprioritert i økonomiske nedgangstider, kan det være en fordel med en grunnleggende verdirettet tilnærming. Dette for å sikre at det bygges boliger med sosialt formål gjennom hele prosjektets levetid. En annen eiendomsutvikler trekker frem at det er mulig å se på hvordan andre kommuner har balansert regulering og insentiver i salgsprosessen av kommunale tomter.

«De beste kreftene må slippes til på Dokken, uavhengig av om de finnes i Oslo, Danmark eller Nederland» - Eiendomsutvikler

Det har vært en løpende debatt om hvilke aktører som skal drive frem utviklingen av Dokken prosjektet. Akkvisisjonskostnadene til tomtene på Dokken vil trolig bli høye og det vil kreve finansielle muskler for å by på tomtene. Det er en bred enighet om at det må være plass til små og store utviklere på Dokken. En av eiendomsutviklerne drar frem at lokale aktører vil ha «hjerte litt mer med» i det du bygger enn internasjonale børsnoterte selskaper. De har ofte andre intensjoner enn kun økonomisk profitt. En annen eiendomsutvikler er ikke enig i premisset om at lokale aktører vil gjøre det bedre enn andre selskaper. Større selskaper har stordriftsfordeler og ingen eiendomsutviklere ønsker å bli assosiert med dårlige bygninger med lav kvalitet. Videre forklarer eiendomsutvikleren at det ikke gir noe annet enn en utilsiktet fordel for dem som er lokal dersom prinsippet legges til grunn. En annen eiendomsutvikler forklarer at det er nødvendig med lokale, nasjonale og internasjonale aktører på Dokken. Eiendomsutvikleren forklarer at vi har ekstremt mye å lære av omgivelsene og det veldig mange i Bergen som ikke helt har forstått. Vi må slippe til de beste kreftene på Dokken, uavhengig om de finnes i Oslo, Danmark eller Nederland. Alle må ha mulighet til å by på tomtene, vi må inkludere og slippe til de beste kreftene. Dersom Dokken skal lykkes med ambisjonene om mangfold, kreves det mangfold blant eiendomsutviklere.

Eiendomsutviklerne trekker frem at Bergen kommune, som hovedeier, må sikre logisk oppdeling av arealet på Dokken. Tomtene bør ha ulik størrelse slik at man lar små og store aktører ha reell mulighet til å by på tomtene. Dersom tomtene blir for stor, vil tomteprisene bli så høye at man risikerer å ekskludere mindre utbyggere. Dersom tomtene blir for små, risikere man at de større utbyggerne ikke klarer å utvikle kommersielt lønnsomme prosjekter. Balansen mellom mindre og større tomter er viktig for å tiltrekke seg forskjellige utbyggere, som igjen bidrar til økt konkurranse i budgivningen på de ulike tomtene.

Den tredje boligsektor

Johansen (2021) definerer den tredje boligsektoren til å omfatte ikke-kommersielle løsninger der boutgiftene er lavere enn markedsbaserte priser. En av eiendomsutviklerne forklarer at den tredje boligsektor vil ha størst påvirkningskraft dersom den utvikles i samarbeid mellom offentlige myndigheter og boligbyggere. Oslobolig er et eksempel på et boligselskap hvor

private aktører samarbeider med Oslo kommune, med målsetting om at flere skal komme inn på boligmarkedet. OsloBolig rettes mot mennesker som har utfordringer med å oppfylle egenkapitalkravet, men som klarer å betjene de månedlige bostiftene. De som tilbys bolig skal kunne kjøpe halvparten av en leilighet og betale en markedsbasert leie til selskapet Oslobolig (BaneNor, 2021). En av eiendomsutviklerne lanserer ideen “Dokkenbolig” som et tilsvarende boligselskap, hvor Bergen kommune setter premiss om opsjon eller tilbakekjøpsavtaler av leiligheter som bygges av eiendomsutviklerne som investerer i tomter på Dokken. I praksis vil Bergen kommune kjøpe tilbake ferdigstilte boliger fra boligbyggerne, for å så fordele dem videre til forhåndsdefinerte grupper, enten med subsidierte leier hvor Bergen kommune fortsetter å eie, eller ved å tilby dem med for eksempel alternative boligkjøpsmodeller. Hensikten med et slikt premiss er å bruke eierrådigheten til å sette føringer knyttet til sosialprofil på Dokken før private aktører erverver tomter.

Eiendomsutviklerne trekker frem alternative boligkonsepter som for eksempel leie til eie, eller andre boligkjøpsmodeller som alternative veier inn på boligmarkedet på Dokken. Alle eiendomsutviklerne støtter og anerkjenner at boligkjøpsmodeller kan fungere som et effektivt tiltak for å bidra til en variert befolkningssammensetning, spesielt på Dokken hvor det er forventet høye boligpriser. Det er uenighet i hvorvidt det bør settes krav om å at ferdigstilte prosjektet må tilby boligkjøpsmodeller. En eiendomsutvikler har større tro på verdikrav og ikke kvantitative krav, og argumenterer for at fremtiden er usikker. Vil et spesifikt nummer, for eksempel 15% være representativt eller realistisk om 10 år? Hva om denne bestemmelsen er utdatert og 15% er altfor konservativt, og at vi må være mye mer offensive. En annen eiendomsutvikler forklarer at krav knyttet til sosial boligbygging og boligkjøpsmodeller bør være dynamiske og justeres etter behov etter hvert som nye løsninger utvikles.

Husbanken

Eiendomsutviklerne trekker frem Husbanken som en uavhengig aktør som bør ha en aktiv rolle knyttet til den sosiale profilen prosjektet ønsker å implementere. Boligprisene vil sannsynligvis bli høye, derfor må Husbanken bruke hele verktøykassen for å gi flest mulig mennesker muligheten til å bosette seg på Dokken. En av eiendomsutviklerne trekker frem at Husbanken bør kontinuerlig ekspandere virkemiddelpakken og undersøke alternative muligheter for å bidra til å øke andelen vanskeligstilte på boligmarkedet. Et alternativ er at Husbanken inngår samarbeidsavtaler med eiendomsutviklerne knyttet til enkelte prosjekter,

hvor alternative boformer blir introdusert. Bærum kommune og Husbanken har gjennomført et innovasjonsprosjekt (Det gode nabolag) innenfor boligutvikling. Målet med konseptet er å skape inkluderende og mangfoldige bomiljøer med ulike boligtyper for å skape størst mulig mangfold av beboere. En andel av boligene skal tilbys med bolig sosiale tiltak (Startlån og Bostøtte) fra Husbanken (Veiviseren, 2022). Et slikt samarbeid, mellom Bergen kommune, Husbanken og private aktører bør tilstrebes for å gi flere muligheten til å bosette seg på Dokken.

Miljørelaterte sertifiseringer

En av eiendomsutviklerne trekker frem at noen av tomtene kan selges til ikke kommersielle utviklere eller private aktører som forplikter seg til å innføre eksperimentelle boligformer, som er i tråd med FutureBuilt eller Bopilot. Dette kan være merkelapper utbyggere gjerne vil kunne assosieres med, på lik linje med BREEAM-NOR sertifisering på bygg. En annen eiendomsutvikler forklarer at BREEAM-NOR nesten har blitt bransjestandard da banker, offentlige institusjoner og private leietakere bruker sin makt på å akselerere utviklingen mot det grønne skiftet, ved å stille krav om BREEAM-NOR sertifisering ved inngåelse av husleieavtale for eksempel. Dersom FutureBuilt og Bopilot på lik linje gir de samme insentivene og fordelene som for eksempel BREEAM-NOR bygninger får, kan disse sertifiseringene også bli bransjestandard etter hvert. En eiendomsutvikler forklarer at utfordringen er å definere realiserbare tiltak som ikke er så kostbar å innføre. Historisk har kommuner anvendt en rekke ulike metoder for å hjelpe flere mennesker til å realisere boligdrømmen, for eksempel ved å selge kommunale tomter med rabatterte priser til private boligbyggere. En av eiendomsutviklerne forklarer at erfaringsmessig vil ikke subsidierte tomtepriser bidra til flere boliger knyttet til sosiale boligformål - spesielt uten reguleringsbestemmelser og tilbakekjøpskrav. Balansen mellom miljørelaterte sertifiseringer og subsidiert ordninger må veies opp for å ikke bli misbrukt av de kapitalistiske kreftene.

6.0 Diskusjon

Funnene som ble presentert i forrige kapittel danner grunnlaget for diskusjonen som knyttes opp mot oppgavens teoretiske rammeverk og forskerens egne refleksjoner. Oppgavens problemstilling er *hvilke tiltak kan bidra til at Dokken blir en bydel med en variert befolkningssammensetning?* For å svare på problemstillingen er kapittelet strukturert opp mot forskningsspørsmålene og diskusjonen vil presenteres kronologisk.

6.1 – Læringspunkter fra referanseprosjektene

Analysene av de sammenlignbare byutviklingsprosjektene avdekket en rekke virkemidler som kan implementeres for å skape en bærekraftig utvikling i tråd med FNs 17 bærekraftsmål og Parisavtalen. De ulike referanseprosjektene har ulike tilnærminger for å skape inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige byer (FN, 2022a). Funnene viser at det ikke er en mal eller fasit på hvordan man lykkes med å skape en bydel med en variert befolkningssammensetning. Mangfold oppnås som et resultat av en rekke ulike tiltak. Fundamentet er bærekraftig utvikling, hvor den sosiale dimensjonen forsterkes om den sees i sammenheng med den økonomiske og -miljømessige dimensjonen. Ut fra funnene vil læringspunkter fra referanseprosjektene diskuteres videre i dette kapitlet.

Samlokaliseringen av Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet vil trolig være signalbygg som kan bidra til å drive frem utviklingen av hele Dokken prosjektet. Gunnarsjaa (2022) definerer et signalbygg som et begrep som ofte brukes om et fremtredende, representativt byggverk med god arkitektonisk kvalitet. Bergen har ambisjoner om å bli en «havby» som skal samlokalisere maritime næringer. Målet er å skape positive synergier mellom havnæringene. Disse signalbyggene kan bli hjørnesteiner og forsterke ambisjonene om «havbyen» og dermed bidra til at Bergen blir en signalby knyttet til havet. Det var dragkamper knyttet til hvor kontorene til Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet skulle lokaliseres. Dersom store offentlige investeringer uteblir i byutviklingsprosjekter, kan man risikere lavere investeringsvilje blant private aktører. Balansgangen mellom offentlige og private investeringer er utfordrende, men avgjørende for å skape god byutvikling. Samtidig er det viktig å forstå at det er de private eiendomsutviklerne som tar høyest risiko og bygger store deler av byene. For å tiltrekke seg private eiendomsutviklere er det viktig at kostnader knyttet til forhold som forurensning, avfallshåndtering, rekkefølgebestemmelser og annen infrastruktur blir fastsatt tidlig. Dersom Bergen kommune etablerer forutsigbarhet

knyttet til kostnader som for eksempel rekkefølgebestemmelser, kan risikoen til akkvisisjon av tomter reduseres. Bergen kommune vil da øke antall tilbydere som kan gi bud på tomtene.

Sett i et historisk perspektiv, har kollektivløsninger blitt mer og mer tilgjengelig ettersom kollektivnettverk utvides og kobles opp mot andre kollektivløsninger. Det er viktig å forstå at kollektivtransport er dynamisk og behov kan endre seg på kort tid. For eksempel har alternativer til kollektivtransport som introduksjonen av elektriske sparkesykler og bysykler redusert noe av behovet for buss og trikk i storbyene. Hvilke kollektivløsninger som brukes hyppigst ved ferdigstillelse av Dokken prosjektet er vanskelig å forutse. Derfor bør et åpent tankesett om nye løsninger, som for eksempel introduksjonen av løsninger som Hafencity Riverbus alltid etterstrebes. Videre er det avgjørende at kollektivløsninger på Dokken ikke isoleres til prosjektet, men brukes som et virkemiddel for å koble og knytte sammen hele Bergen. Bybanen er planlagt til Dokken og vil bidra til å redusere biltrafikken. Fortetting og konsentrasjon av funksjoner som boliger, arbeidsplasser og kollektivtransport vil bidra til mer bærekraftig mobilitet som igjen kan redusere klimagassutslippene i byene (Onsager, et al., s. 33, 2021). I tillegg til at Bybanen er et bærekraftig alternativ til bilen, vil det ha positive synergier for områdene rundt Dokken. Det vil være flere holdeplasser på Dokken området som vil bli tilgjengelig for mennesker som bor rundt transformasjonsområdet. Kollektivløsninger kan brukes som et virkemiddel til at Dokken blir en del av Bergen og ikke en del i Bergen.

Det mest avgjørende tiltaket fra referanseprosjektene som har bidratt til et vellykket byutviklingsprosjekt er hvordan et transformasjonsprosjekt implementeres inn i byen, og ikke blir en del i byen. Bergen kommune omtaler Dokken prosjektet som en ny bydel. Bydels terminologi kan virke mot sin hensikt og skape unødvendige barrierer og geografiske ulikheter med omkringliggende nabolag. Det må planlegges for gode løsninger som knytter Dokken sammen med Laksevåg i vest, Nordnes i øst og resten av Bergen sentrum i sør. Det er avgjørende at infrastruktur og kollektivtransport kobles og knyttes sammen med det omkringliggende nettverket og at det er lave barrierer fra omkringliggende områder inn til Dokken. Prosjektet bør brukes som et koblingspunkt for å knytte sammen Bergen tettere, og da særlig på lengre sikt, Bergen Vest. For å redusere barrierene inn til Dokken bør nybyggene dimensjoneres slik at dem ikke blir for dominerende mot eksisterende bygningsmasse i områdene rundt transformasjonsområdet.

Variasjon i arkitektur og funksjoner

Nabolag kan være dynamiske og interaktive. Der de dynamiske og interaktive perspektivet på de fysiske omgivelsene inkluderer sosiale, kulturelle og psykologiske betydningen stedet har (Hauge, 2007). Eldre nabolag sees ofte på som attraktive da de har klart å opprettholde den historiske identiteten til området. I forslaget til arealstrategien på Dokken, opplever man at ulike områder vil ha ulike kjennetegn som kan knyttes tilbake til den historiske bruken når Dokken prosjektet er ferdigstilt. Det er en tydelig målsetting å bevare og transformere bygninger med spesiell bevaringsverdig. For eksempel er det planlagt at Havnelageret, Gassverket og Nøstebodene skal bygges videre på og transformeres til bygninger med andre funksjoner, som skal bidra til å bevare stedsidentiteten til Dokken (Bergen kommune, 2021a).

I 3D modellen til arealstrategien på Dokken ser vi for eksempel at taket på Havnelageret er planlagt med en fleksibel funksjon. Taket skal kunne brukes som et idrettsområde med varierte rekreasjonsmuligheter med fotballbane og skatepark (Bergen kommune, 2021a). Det bør være en god miks og en geografisk diversifisering av andre funksjoner som restauranttilbud, kino eller biblioteker, slik at ikke alle fritidstilbud blir plassert i samme område. Dette er viktig for å øke tilgjengelighet og bevissthet rundt alternative funksjoner en bydel kan inneha. Det er viktig med gode rekreasjonsområder innendørs. Bergen kommune må sette av tilstrekkelig areal for idrett og kultur innendørs, for at barnefamilier i det hele tatt vil vurdere Dokken som et reelt alternativ for bosetting. Når uteområder og parker skal planlegges på Dokken, er det viktig å ta høyde for klimaet i Bergen. Været er ustabil og derfor må det tilrettelegges for utearealer som er attraktive når solen ikke skinner. For at grøntarealer og parker skal være effektive må arealene være fleksible etter behov og årstider. For eksempel må sandvolleyballbaner dimensjoneres slik at banene kan brukes til beachhåndball eller at skateparker dimensjoneres slik at det er mulig å transformere dem til skøytebaner om vinteren. Essensen er at parker og rekreasjonsområder dimensjoneres og designes mest mulig effektivt slik at de kan brukes om sommeren, høsten, vinteren og våren. En helhetlig plan som binder sammen de ulike grøntarealene og parkene, med for eksempel en opparbeidet sti bør implementeres. Parkene bør inneha et bredt spekter av ulike aktiviteter som inviterer til trening og mosjon, men også områder som tilrettelegger for mer tradisjonelle aktiviteter, som avslapping og boklesing. Variert arkitektur og funksjoner på Dokken er avgjørende for å tiltrekke seg ulike befolkningsgrupper.

Det gode nabolag

Et annet element er hvordan beboerne i et nabolag skaper eierskap til sitt eget nærområde. Dette var et virkemiddel som ble anvendt i for eksempel Kop Van Zuid prosjektet. På Dokken vil de samme prinsippene knyttet til samhold, eierskap og interaksjon mellom beboerne være viktig for å skape og opprettholde gode sosiale miljøer på Dokken. For å unngå store utskiftninger blant befolkningmassen kreves det tiltak som sikrer at beboerne føler sterk tilhørighet på Dokken. Dersom Dokken skal lykkes med dette er det flere metoder som kan bidra til gode nabolag. Virkemidler og prinsipper kan utarbeides internt i nabolagene, der Bergen kommune sammen med nøkkelpersoner fra nabolagene overvåker hvorvidt nabolagene lykkes/mislykkes med å nå suksessfaktorene som skal knyttes opp mot gode sosiale nabolag. Nabolagene kan belønnes med for eksempel kulturelle “pop-up” utstillinger fra bergenskunstnere. Dette vil være mer fordelaktig enn å tilby rene økonomiske belønninger, som ble gjort i Kop Van Zuid, da dette kan virke udemokratisk og samtidig skape større skiller mellom nabolagene.

Et samfunn hvor alle er likestilt er avgjørende for at Dokken blir en bydel for alle bergenserne, også dem med nedsatt funksjonsevne. Målet med universell utforming er å motvirke diskriminering gjennom å planlegge omgivelser slik at mennesker har like muligheter til samfunnsdeltakelse (Lid, 2021). Dersom Dokken skal bli en inviterende bydel for alle bergensere er løsninger som bidrar til universell utforming avgjørende å ha fokus på gjennom hele prosjektet. Dette innebærer reelle alternativer til mennesker som er avhengig av bil for eksempel, uavhengig om at det skal være en bilfri bydel. Et tett samarbeid mellom de ulike eiendomsutviklerne er viktig for å sikre naturlige overganger mellom tomtegrenser. Funnene fra referanseprosjektene avdekket at det er viktig å ha en proaktiv tilnærming og utforske nye løsninger som kan bidra til økt tilgjengelighet for alle, som for eksempel studentbygget “Universal Design Quarter” i Hafencity.

Boligpolitikk i et internasjonalt perspektiv

Sosial boligpolitikk er kompleks, og det er flere faktorer som påvirker hvorvidt ulike tiltak eller politiske virkemidler har god påvirkningskraft i hvert enkelt land. Det er viktig å understreke at det ikke er automatikk at et politisk virkemiddel som har bidratt til mangfoldig demografi i Danmark, vil ha samme effekt i Norge. Sosial boligpolitikk handler om å legge til rette for en sosial miks i et byområde og at et bredt spekter av mennesker skal kunne bo i

det samme byområdet (Stugu, 2018, s.11). Læringspunktet er at Bergen kommune kan dra erfaringer fra hvilke politiske virkemidler som har fungert i tilsvarende prosjekter i andre land, og vurdere hvorvidt lignende bolig sosiale tiltak bør innføres i Dokken prosjektet. Dette være for eksempel å hente inspirasjon fra «almene boligselskaber» i Danmark. Dette handler i stor grad om politikk, men tiltak som kan gi flere muligheten til å bosette seg på Dokken bør alltid vurderes og undersøkes.

6.2 – Regulere eller motivere?

Funnene fra dybdeintervjuene avdekket at tillit og tett samarbeid mellom det offentlige og private blir avgjørende for å bidra til en variert befolkningssammensetning. Bergen kommune må motivere utbyggerne, gjennom insentivordninger, til å introdusere innovative boformer som på lang sikt vil gi flere mulighet til å bo på Dokken. Gjennom et langsiktig privat/offentlig samarbeid, med tett dialog og en felles forståelse for visjoner og målsettinger kan man tilrettelegge for at Dokken forblir mangfoldig. Det vil introduseres nye løsninger og alternative boformer i løpet av prosjektet. Derfor kan ikke de overordnede planene som setter føringer i 2022 diktere hvordan det tenkes om 10 til 20 år. Målsettinger og ambisjoner må være dynamisk og justeres etter hvert som de private eiendomsutviklerne introduserer nye løsninger knyttet til det sosiale aspektet.

Kommunale styringsredskap i planprosessen

Dersom det ikke stilles noen krav til sosial og miljømessig bærekraft, vil sannsynligvis de kapitalistiske kreftene prioritere økonomisk bærekraft. Derfor trengs det både reguleringer og insentiver for å sikre en helhetlig bærekraftig byutvikling. Eiendomssektoren veikartet mot 2050 peker på at reguleringer er nødvendig for å få med alle, men peker samtidig på at myndigheten kan og bør belønne de som går foran (Norsk Eiendom, 2016). Derfor er balansegangen mellom reguleringer og insentiver avgjørende for å tiltrekke seg de beste samarbeidspartnere på Dokken. Dersom prosjektet har altomfattende reguleringer, risikerer man lav investeringsvilje eller få tilbydere som igjen hemmer konkurransen for å fremme de beste og mest bærekraftige løsningene.

Arkitektur og byplanlegging har de siste årene fått større plass i den offentlige debatten. Kritikken er ofte knyttet til at byutvikling ikke gjennomføres i tråd med menneskelig målestokk. Motargumentet blant boligbyggerne er ofte at de benytter arkitektur som et

verktøy for å bidra til at flere har mulighet til å oppnå boligdrømmen. Dette er en svært kompleks problemstilling. Eiendomsutviklerne skal bygge nok og dekke boligbehovet i boligmarkedet, og parallelt sikre at prosjektene er lønnsomme og attraktive for boligkjøpere. Innbyggertallet i Bergen er forventet å øke med omtrent 20 000 frem mot 2050 (SSB, 2022). Å tillate nok boligbygging er et av de mest effektive virkemidlene for å gi flest mennesker mulighet til å bosette seg på Dokken. Tomten har begrenset areal og boligbyggerne må være bevisst sin rolle i byutviklingen, men kommunen må tillate at det bygges både høyt og stort innenfor byggetekniske forskrifter for å dekke boligbehovet. Dersom det bygges for lite, vil knappheten øke, og boligprisene bli høye. For å dempe de forventede høye kvadratmeterprisene på Dokken, bør områder som er tiltenkt boligformål planlegges med høy utnyttelsesgrad. Dette henger sammen med det økonomiske aspektet. Dersom eiendomsutviklerne kan bygge høyt er det mulig å tilby flere rimeligere boliger. Dette fordi kostnadene per kvadratmeter kan reduseres ved høyere bygninger.

Effektive reguleringsbestemmelser i reguleringsplanen er nødvendig for å sikre en variert befolkningssammensetning på kort og lang sikt. Bestemmelsene angir en rekke krav innenfor det avgrensede området, knyttet til for eksempel arealbruk, arealutnyttelse, funksjons og kvalitetskrav eller leilighetssammensetning (Hansen, 2021). utfordringen er å utforme bestemmelsene slik at det forblir attraktivt å investere i tomter på Dokken for private aktører. Dersom reguleringsbestemmelsene blir altomfattende risikerer man at få, eller ingen ønsker å gå til akkvisisjon av tomter. På den andre siden er regulering nødvendig for å få med alle, da noen alltid vil vente til det blir påtvunget (Norsk Eiendom, 2016). Kvantitative reguleringsbestemmelser knyttet til boliger som skal ha sosial profil, kan i et kortsiktig perspektiv bidra til boliger for alle. utfordringen er å sikre det over tid. Det vil virke mot sin hensikt om for eksempel boliger som er avsatt til førstegangskjøpere selges på det private markedet neste gang. Derfor er gjenkjøpsavtaler, som i praksis kan organiseres gjennom borettslagets vedtekter viktig for å sikre at leiligheten blir solgt til en ny førstegangskjøper i neste transaksjon. Førstegangskjøpere har større mulighet til å komme inn på boligmarkedet ved å kjøpe borettslagsleiligheter enn selveierleiligheter. Boligkjøpsmodeller tilbys ofte i borettslagsleiligheter og et premiss for å tilby Deleie er borettslag som boform (Heggem, 2022). I tillegg er ikke borettslagsleiligheter like attraktivt for spekulanter. Som et resultat er det mindre utleieboliger i et borettslag. Borettslagsleiligheter kan skape flere positive synergier, fordi menneskene som kjøper en borettslagsleilighet i større grad bor der fast. Det er ofte enklere å skape et godt bomiljø dersom utskiftningen blant beboerne reduseres.

Leilighetssammensetning og krav knyttet til boligstørrelse skal i utgangspunktet sikre mangfold i utviklingsprosjekter. Hensikten er at ulike befolkningsgrupper som førstegangskjøpere, småbarnsfamilier, eldre også videre, skal kunne kjøpe leilighet i samme bygg. Leilighetsnormen har bidratt til flere større leiligheter, men hvorvidt det er flere småbarnsfamilier som bor i dem, er vanskelig å dokumentere. Det er mulig å regulere krav på antall boliger, men det er ikke mulig å regulere hvem som skal bo der. Det er for eksempel ingen begrensninger for boligspekulanter å investere i større selveierleiligheter for å leie dem videre ut til studenter. Flere og flere bor alene, og etterspørselen etter mindre leiligheter øker parallelt. Boligbyggere argumenterer for at det bygges for få mindre leiligheter, og at krav til leilighetssammensetning setter begrensninger. Det er åpenbart en sammenheng, men det er ikke isolert sett at det bygges for få leiligheter som er den eneste utfordringen. Det er ikke slik at alle ønsker å bo på 35 kvadratmeter, men det er ofte hva single og førstegangskjøpere har finansiell mulighet til å kjøpe. Boligsammensetning og størrelser er kompleks, men det oppleves noe misvisende av boligbyggerne å bruke antallsbegrensning på mindre leiligheter som et hovedargument for at førstegangskjøpere ikke kommer inn på boligmarkedet. Veiledere på boligstørrelser er viktig for å sikre mangfold på Dokken, men en fleksibilitet i utformingen av størrelsene kan bidra til økt salg, som gir boligbyggerne mulighet til å igangsette nye byggetrinn og tilby flere boliger.

Dokken prosjektet er fortsatt i en tidlig fase hvor det er viktig med ryddige medvirkningsprosesser hvor alle bergensere blir hørt, forhastede beslutninger vil kun skade prosjektet. Det gis særlig ansvar i plan- og bygningsloven § 5-1 om å sikre medvirkning fra grupper som krever tilrettelegging, som for eksempel barn og unge. Bergen kommune arrangerte en byggekonkurranse i Minecraft. Dette er et godt eksempel på en kreativ medvirkningsprosess som skapte begeistring og engasjement blant yngre bergensere. Dokken sin prosjektledelse må opprettholde tett og god dialog med de private utbyggerne, slik at de har klare forventning til tidshorisont og kan posisjonere seg til å ha tilgjengelig likvide midler når tomtene kommer til salg. En inkluderende medvirkningsprosess er avgjørende i en by som Bergen. Dokken prosjektet er avhengig av å bruke engasjementet blant bergenserne til sin fordel. Dersom aktørene som utvikler Dokken klarer å samle og skape eierskap blant bergenserne er sannsynligheten for et vellykket utviklingsprosjekt høy. Det er viktig å ikke undervurdere hvilke negative effekter prosjektet kan oppleve dersom bergenserne ikke føler seg hørt eller inkludert i transformasjonen av Dokken.

Deleløsninger

Delekonsepter og delingsøkonomi er en trend som øker i omfang innenfor bil, hytter, klær og bolig. Deleløsninger kan være økonomisk, miljømessig og sosialt bærekraftig (Nitter, 2021). Noen av boligbyggerne har allerede innført delekonsepter i utvalgte leilighetsprosjekter, som for eksempel Selvaag sine Plussboliger. En problemstilling er hvorvidt det faktisk reduserer antall areal i private boliger, eller om det tilbys som et ekstra produkt. Dersom boligbyggerne klarer å tilby fellesarealer som reduserer behov for antall private kvadratmeter, vil det gi flere mulighet til å kjøpe bolig. En annen utfordring med delekonsepter er at det er dyrt å drifte og at fellesarealene blir brukt feil eller er anvendt lite. Det er ingen automatikk i at mennesker som tilfeldig blir plassert sammen kommer overens. Beboerne kan ha ulik oppfatning på regler og normer knyttet til fellesarealene. Nordmenn er konservative, og de fleste eier sin egen bolig. Deleløsninger har et stort potensial, men det vil ta tid å endre vaner og atferd. Deleløsninger er fortsatt i tidligfasen og det er vanskelig å vite hvilke funksjoner vi deler i fremtiden. Det er noen arealer som er enklere å dele enn andre, for eksempel selskapslokaler eller felles gjesterom. Prosessen og tankegangen knyttet til alternative boformer og sambruksløsninger vil utvikles over tid, og det er mulig at enkelte prosjekter som utvikles på Dokken i fremtiden deler stuer, kjøkken og bad.

Boliger med sosialprofil

Det bør ikke være et mål å «gjemme» boliger med sosialprofil på Dokken. Begrepet mangfold beskriver sammensetningen av menneskene som tilhører et samfunn (Andersen, u.d.). Det må være plass til kommunale boliger dersom området skal representere samfunnet ellers. Det er kommunen som har hovedansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen kan sørge for geografisk diversifisering av kommunale boliger. Derfor er god planlegging og en proaktiv tilnærming til plassering av boligene viktig.

6.3 – Strategisk omsetning av tomter på Dokken

Å etablere mangfold i demografien har vært utfordrende i tilsvarende prosjekter. Det unike med Dokken prosjektet er at mesteparten av tomtearealet på Dokken er eid av Bergen kommune. Det gjør det mulig for kommunen å sette premisser og føringer på hvordan byutviklingen skal bli på Dokken. Kommunen har signalisert målsettinger om høy grad av mangfold, gjennom den strategiske veiviseren 9, “skap gode nabolag med boliger for alle”. Dette innebærer å tilby boliger til alle befolkningsgrupper, blant annet førstegangskjøpere, småbarnsfamilier og økonomisk vanskeligstilte. Det krever bred politisk enighet og vilje til å investere og avsette økonomiske midler til boliger som skal ha sosialt formål, for å nå målsettingen. For å kunne innfri den politiske målsettingen om å tilby flest mulige boliger, kan kommunen bruke eiermakten til sin fordel ved omsetning av tomtene.

En salgsstrategi med forhåndsatte kriterier knyttet til det sosiale aspektet kan sikre ønsket utvikling. Vilkårene som kan supplere reguleringsplanen i en salgsstrategi vil kunne bidra til enn mer variert befolknings sammensetning, boliger til ulikt prisnivå eller tilrettelegging og krav om fellesskapsløsninger (Nilsen, 2020). Som hovedeier av tomtene, kan Bergen kommune vektlegge de ulike dimensjonene knyttet til bærekraft forskjellig ved salg av tomtene. Det er sammenhengen på tvers av de ulike dimensjonene som avgjør om noe er bærekraftig (FN, 2021). Økonomi vil være en viktig faktor, men Bergen kommune har muligheten til å prioritere aktører som kan vise til høy kompetanse og erfaring på utforming av bygninger med lavt utslipp (miljø), samt forskning på alternative boformer med fellesskapsløsninger (sosial). Når tomtene selges, kan kommunen bruke arkitektkonkurranser for å få inn flest mulig alternative konsepter. Formålet med salgsprosessen må være å vekke konkurranseinstinkt blant budgiverne, slik at Bergen kommune kan selge tomter til aktørene som tilbyr de beste totalløsningene på alle dimensjonene knyttet til bærekraft.

Funnene avdekket at det bør tilstrebes å selge tomter til forskjellige eiendomsutviklere. Både for å sikre et bredt spekter av ulike arkitektoniske områder, men også fordi ulike eiendomsutviklere har forskjellige prosesser og kompetanse knyttet til alternative boformer. Sosial boligbygging handler om å tilby boliger til mennesker som av ulike grunner har vanskeligheter med å ta del i det ordinære boligmarkedet (Leikvam & Olsson, 2018). Det er en dynamisk og innovativ prosess som utvikles over tid. Det er ikke sikkert at de bolig sosiale tiltakene som er fremtredende i dag er like relevante om 10 år. I fremtiden kan lokale,

nasjonale og internasjonale eiendomsutviklere ha utviklet alternative boformer som gir enda flere mulighet til å eie egen bolig. Bergen kommune kan tilrettelegge for en mangfoldig gruppe eiendomsutviklere ved å legge opp til ulike tomtestørrelser. Da kan både store og mindre eiendomsutviklere ha reell mulighet til å by på tomtene. Dette skaper konkurranse i budgivningen, som igjen fører til at Dokken prosjektet kan velge mellom eiendomsutviklerne som tilbyr de beste totalløsningene. Dersom det er en liten andel eiendomsutviklere som har anledning til å by på tomtene vil Bergen kommune risikere lav konkurranse og dårlige prosjekter.

Den tredje boligsektor

Ut fra funnene i dybdeintervjuene ble den tredje boligsektor avdekket som et tiltak som kan sikre sosial boligbygging på Dokken. En tredje boligsektor kan opprettes eller være delfinansiert av stat og kommune med private samarbeidspartnere (Johansen, 2021). En tredje boligsektor er ressurskrevende både med tanke på økonomi og administrasjon knyttet til drift og forvaltning av boligene. Det vil kreve samarbeid blant flere aktører, både offentlig og privat. En tredje boligsektor, hvor det utelukkende er Bergen kommune som hjelper frem vanskeligstilte på Dokken, vil ikke ha like stor påvirkningskraft og potensiale som et offentlig/privat samarbeid. En svakhet med den tredje boligsektoren er at en ny gruppe mennesker kan få utfordringer på boligmarkedet, fordi de blir utkonkurrert av mennesker som mottar offentlige subsidier av staten. De fleste eiendomsutviklerne ser på problemstillingen knyttet til utvikling av alternative boligkonsept som senker terskelen til å kjøpe bolig som en sosial samfunnsoppgave. Samtidig bidrar det positivt til bedriftens omdømmebygging. Andelen av boliger som skal tilbys gjennom en tredje boligsektor er vanskelig å tallfeste. Det er et økonomisk og politisk spørsmål hvor mange boliger kommunen er villig til å eie eller disponere.

Det er ikke bare førstegangskjøpere som har utfordringer med å ta del i det ordinære boligmarkedet. Derfor må boliger som tilbys gjennom kommunen fordeles til ulike grupper. Dersom kommunen velger å subsidiere boliger til for eksempel førstegangskjøpere, må det sikres tilbakekjøpsavtaler, slik at de som fikk tak i leilighet ikke får en utilsiktet gevinst ved å selge på det private markedet i neste transaksjon. En annen utfordring med den tredje boligsektoren er at dersom du kun eier 50% av boligen vil den økonomiske gevinsten være lavere enn dersom du eier hele boligen. Du tar altså kun del i halvparten av boligprisoppgangen, som kan gjøre det utfordrende å bevege seg fra den tredje boligsektoren

over til markedsbaserte boliger. Avkastningen er lavere i en tredje boligsektor enn i det ordinære boligmarkedet. Dermed kan man risikere å bli sittende fast i den tredje boligsektoren. Introduksjon av en tredje boligsektor har fordeler og ulemper, men kan bidra til at mennesker med ulike økonomiske forutsetninger har mulighet til å bosette seg på Dokken.

Et annet grep som skal gi flere mulighet til å eie bolig, er boligkjøpsmodeller. Det er ingen fasit eller mal på hvordan modellene skal utformes. Formålet med modellene er å senke terskelen for å komme inn på boligmarkedet i pressområder (Bjørkholt, 2021). Hvordan boligkjøpsmodellene skal brukes mest effektivt er vanskelig å definere. Boligkjøpsmodeller er en demokratisk ordning og alle kan velge å kjøpe en bolig med modellene. En problemstilling er hvorvidt boligkjøpsmodellene bør konsentrert seg mot spesifikke målgrupper som har utfordringer med å etableres seg på boligmarkedet, som for eksempel førstegangskjøpere. Problemet med en udemokratisk løsning, hvor boligkjøpsmodeller tilbys til konkrete målgrupper er at andre befolkningsgrupper får vanskeligheter med å kjøpe bolig. Det vil være økonomisk fornuftig å kjøpe en leilighet gjennom ordinære ordninger, derfor er det ikke en risiko at private spekulanter kan utnytte boligkjøpsmodellene. En annen problemstilling er hvorvidt det skal stilles krav om å tilby boligkjøpsmodeller i kontraktsvilkårene ved salg av tomtene. OBOS, som allerede har innført boligkjøpsmodeller, fremmet i høringsuttalelsen om *Dokken - overordnet strategi* at det bør stilles krav i reguleringsplanen knyttet til utbyggingsprosjekter i pressområder om at en viss andel (15%) av leilighetene kan tilbys med alternative boligkjøpsmodeller (OBOS, 2021). Dette betyr indirekte, at for å delta på utviklingen av Dokken, må alle eiendomsutviklere tilby alternative boligkjøpsmodeller. Dersom dette blir et krav, vil boligbyggere, typisk de største, ha et ufordelaktig konkurransefortrinn da dette allerede er implementert i deres virksomhet. Dersom premisset legges til grunn risikere man å ekskludere mindre boligbyggere som ikke tilbyr alternative boligkjøpsmodeller enda.

Husbanken

Det er avgjørende at en tredjepart som Husbanken bidrar til at vanskeligstilte kan skaffe seg bolig og beholde en egnet bolig på Dokken. Husbankens utfordring er at deres portefølje med virkemidler ikke har hatt like stor effekt de siste tiåret. Det er ikke noen særlig fordel å låne fra Husbanken, enn markedet ellers. Boligrenten kryper opp igjen, så det kan bli en relativt større fordel på lengre sikt. Et tett samarbeid mellom Bergen kommune, private

eiendomsutviklere og Husbanken kan bidra til å skape alternative metoder for kjøp av bolig. Det bør gjennomføres innovasjonsprosjekt med inspirasjon fra «Det gode nabolag» i Bærum (Veiviseren, 2022). Da kan enkelte prosjekter på Dokken tilbys med større innslag av sosial boligbygging og bolig sosiale tiltak. Hvor enkelte boliger er øremerket førstegangskjøpere, småbarnsfamilier eller økonomisk vanskeligstilte. En utfordring er hvordan boligene skal fordeles. Hvilke kriterier skal legges til grunn og hvem i Bergen skal få tilbud om å kjøpe boligene? Det vil være avgjørende med en transparent og demokratisk utvelgelsesprosess. Det må også sikres at boligene organiseres slik at subsidiene ikke blir misbrukt eller fører til utilsiktede gevinster til privatpersoner.

Miljørelaterte sertifiseringer

Et alternativ er å selge subsidierte tomter til ikke-kommersielle aktører eller private aktører som forpliktes til å bygge i tråd med for eksempel FutureBuilt eller prinsippene utarbeidet i Bopilot prosjektet. Eiendomssektorens veikart mot 2050 trekker frem at myndighetene bør belønne aktører som innfører bærekraftig løsninger med økonomiske insentiver eller økonomiske støtteordninger (Norsk Eiendom, 2016). Dette skal være forbildeprosjekter for resten av byutviklingen på Dokken. Det er viktig å understreke at bransjen har drevet frem BREEAM-NOR sertifiseringer av bygninger i stor grad på eget initiativ, selv om det ikke er lovpålagt. Subsidierte tomter kan derfor virke mot sin hensikt da man risikerer å hemme innovasjonen blant private aktører. Eiendomsutviklerne vil sannsynligvis på eget initiativ drive frem FutureBuilt på lik linje som BREEAM-NOR innen kort tid. Dokken prosjektet er avhengig av å generere så mye inntekter som mulig gjennom salg av tomter. Subsidierte tomter vil sannsynligvis føre til høyere tomtepriser på resten av arealet på Dokken. En annen svakhet med de miljørelaterte sertifiseringene og innovasjonsprogrammene er at de i mindre grad tar høyde for bærekraftig byutvikling, men isoleres mot det enkelte og spesifikke prosjektet.

7.0 Konklusjon

Formålet med denne masteroppgaven var å undersøke følgende problemstilling: Hvilke tiltak kan bidra til at Dokken blir en bydel med en variert befolknings sammensetning? Gjennom litteraturstudier, dokumentanalyser og dybdeintervjuer har det blitt identifisert en rekke virkemidler og verktøy Bergen kommune kan bruke for å sikre at mennesker med ulike økonomiske forutsetninger kan bosette seg på Dokken.

Det er mulig å skape en variert befolknings sammensetning på Dokken. Overordnet kan Bergen kommune sikre sosial bærekraft ved effektiv bruk av kommunale styringsverktøy og eiermakten. Dette vil gi ulike befolkningsgrupper som blant annet småbarnsfamilier, førstegangskjøpere, studenter, pensjonister og økonomiske vanskeligstilte mulighet til å bosette seg på Dokken. For å lykkes kreves det politisk vilje, samarbeid, langsiktig perspektiv samt en helhetlig og offensiv tilnærming knyttet til de ulike dimensjonene innenfor bærekraftig utvikling. Funnene viser at den sosiale dimensjonen forsterkes dersom den sees i sammenheng med den økonomiske og -miljømessige dimensjonen.

Utviklingen av Dokken er et innovasjonsprosjekt. Aktørene som utvikler Dokken må ha en proaktiv og fremtidsrettet tankegang, hvor de motiverer hverandre til å utvikle de beste løsningene, som sannsynligvis ikke finnes enda. Et av tiltakene vil være å gi mer frihet til eiendomsutviklerne, hvor kommunen motivere samt belønner aktører som tar sosialt samfunnsansvar for å gi flere muligheten til å bosette seg på Dokken. Et bredt spekter av eiendomsutviklere er viktig for det arkitektoniske, men også fordi ulike eiendomsutviklere har ulik kompetanse og tenkesett knyttet til fremtidig utforming av byer og alternative boformer.

Å tillatte nok boligbygging på Dokken vil bidra til en variert befolknings sammensetning. Dersom etterspørselen blir høyere enn tilbudet vil boligprisene presses opp, og Dokken vil bli en bydel forbeholdt de mest ressurssterke. Boligkjøpsmodeller, deløsninger og introduksjon av den tredje boligsektor vil bidra til å gi flere muligheten til å bosette seg på Dokken. For å senke terskelen ytterligere bør Husbanken ha en aktiv rolle i prosjektet. Det er summen og samspillet mellom tiltakene som vil bidra til å utvikle en inviterende og inkluderende bydel. For å sikre en variert befolknings sammensetning over tid, må prosesser knyttet til sosial boligbygging være dynamisk og tilpasses samfunns situasjonen frem mot 2050.

7.1 Avsluttende refleksjoner

I utgangspunktet var målet med masteroppgaven å identifisere konkrete tiltak som kunne sikre en variert befolkningssammensetning på Dokken. Dette var før jeg forstod hvor kompleks boligmarkedet og utviklingen av transformasjonsområder er. Boligmarkedet i Norge er i utgangspunktet fritt. Likevel er det flere eksterne forhold som påvirker hvordan boligmarkedet utvikles. For å nevne noen, politikk, byråkrati, styringsrenten og generell samfunnsutvikling. På bakgrunn av dette ble ordlyden i problemstillingen endret fra hvilke tiltak kan “sikre” til hvilke tiltak kan “bidra” til at Dokken blir en bydel med en variert befolkningssammensetning. Derfor har denne oppgaven fokusert på å kartlegge hvilke virkemidler og verktøy Bergen kommune kan bruke for å øke sannsynligheten for at Dokken blir en bydel for alle bergensere.

Svakheter ved oppgaven

Oppgaven kunne med fordel ha anvendt kvantitativ metode i større grad. Det var svært utfordrende å finne representative tall knyttet til demografien i et avgrenset område. Jeg hadde som mål å finne tall knyttet til befolkningssammensetningen i referanseprosjektene. I noen tilfeller fant jeg tall på alder og kjønn, men ikke til det avgrensede området som representerte referanseprosjektet. Mangfold er i utgangspunktet vanskelig å måle, og kriteriene krever mer enn alder og kjønn. Derfor var det vanskelig å kvantitativt konkludere om referanseprosjektene har lyktes med å etablere en variert befolkningssammensetning.

Det var utfordrende å identifisere relevante rapporter til referanseprosjektene. Det var relativt få rapporter som hadde undersøkt sosial bærekraft. Flere dokumenter kunne belyst referanseprosjektene bedre, men de rapporter som ble valgt hadde konkrete eksempler på tiltak som hadde blitt anvendt for å skape sosialt bærekraftige bydeler.

Oppgaven er hovedsakelig konsentrert rundt eiendomsutvikling knyttet til boligformål. Dokken prosjektet er et byutviklingsprosjekt og det kunne med fordel ha blitt gjennomført egne brukervedvirkning undersøkelser. Da kunne jeg fått et bredere kompetansegrunnlag om hvilke synspunkter ulike befolkningsgrupper anser som viktig for å vurdere å bosette seg på Dokken. På bakgrunn av tidsbegrensninger ble en slik undersøkelse nedprioritert.

Forslag til videre forskning

Et gjentagende funn fra dybdeintervjuene er hvordan vi skal måle sosial bærekraft. Innenfor den miljømessige dimensjonen har eiendomsbransjen ulike sertifiserings verktøy, som BREEAM-NOR og Svanemerke. Dersom man klarer å utvikle et lignende verktøy for den sosiale dimensjonen, med klare parametere og kriterier, kan utviklingen knyttet til det sosiale aspektet akselereres. Det er utfordrende og ressurskrevende å drive frem utviklingen alene. Derfor kreves det samarbeid på tvers av eiendomsbransjen, finansieringsinstitusjoner, offentlige myndigheter og akademia.

Oppgaven kan også være utgangspunkt i undersøkelser knyttet til leilighetssammensetning. Det hadde vært interessant å undersøke hvordan krav til leilighetssammensetningen påvirker et konkret og avgrenset området som Dokken. Vil flere småbarnsfamilier bosette seg på Dokken dersom det tilbys flere store leiligheter? Etter hvert som prosjektet utvikler seg, og mennesker bosetter seg på Dokken vil det være mulig å måle demografien i større grad.

Referanseliste

- AFRY. (2021). *Hva mener de unge om fremtidens byer?* Tilgjengelig fra: <https://afry.com/no-no/artikkel/hva-mener-de-unge-om-fremtidens-byer> (Hentet: 08.12.2021)
- Andersen, I. S. (uten dato). *Mangfold og felleskap*. Tilgjengelig fra: <https://filosofiiskolen.no/trinn-8-10/fellesskap-og-mangfold/> (Hentet: 10.11.2021)
- Austin, G. (2013). *CASE STUDY AND SUSTAINABILITY ASSESSMENT OF Bo01, MAMLÖ, SWEDEN*. Tilgjengelig fra: https://watermark.silverchair.com/jgb_8_3_34.pdf?token=AQECAHi208BE49Ooan9kkhW_Ercy7Dm3ZL_9Cf3qfKAc485ysgAAAuswggLnBgkqhkiG9w0BBwagggLYMIIC1AIBADCCAs0GCSqGSIb3DQEHATAeBglghkgBZQMEAS4wEQQMDwu0ktiLjBKmCmbMAGeQgIICnvMv3Vo4r5wMGWKNQuAZFUFSXUHTdGz3LqW5ILO4i059 (Hentet: 11.04.2022)
- BaneNor. (2021). *Flere inn på boligmarkedet i Oslo*. Tilgjengelig fra: <https://www.banenor.no/Nyheter/Nyhetsarkiv/2021/flere-inn-pa-boligmarkedet-i-oslo/> (Hentet: 05.05.2022)
- Bergen kommune. (2021a). *Forslag til arealstrategi for Dokken*. Tilgjengelig fra: <https://storymaps.arcgis.com/stories/7934d969654f447d9dce12f0728f4c0d> (Hentet: 04.11.2021)
- Bergen kommune. (2021b). *DOKKEN 2050 - TRANSFORMASJON FRAGODSHAVN TIL NY BYDEL - Arealstrategi*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/bk360/4292191/-Arealstrategi-Dokken-horingsutkast-komprimert> (Hentet: 02.05.2022)
- Bjørkholt, A. S. (2021). *Boligkjøpsmodeller*. Tilgjengelig fra: <https://nef.no/fagstoff/boligkjopsmodeller/> (Hentet: 04.04.2022)
- BoColiving. (uten dato). *Mye mer enn et rom*. Tilgjengelig fra: <https://bocoliving.no/> (Hentet: 04.04.2022)
- Brun, Ø. (2021). *Dokken: – Den ytterste tomten er den eneste mulige*. Tilgjengelig fra: <https://www.hi.no/hi/nyheter/2021/mai/-den-ytterste-tomten-er-den-eneste-mulige> (Hentet: 16.12.2022)
- By & Havn. (uten dato). *Nordhavn er hele Københavns nye, bæredygtige bydel*. Tilgjengelig fra: <https://byoghavn.dk/nordhavn/> (Hentet: 11.04.2022)
- Byantikvaren. (2021). *Sosial boligbygging*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kulturmiljoplan-for-bergen/tema-i-kulturmiljoplanen/sosial-boligbygging> (Hentet: 05.11.2021)
- Bystyret. (2019a). *Dokken/Jekteviken - oppstart av transformasjon til ny bydel*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/1980062/Innstilling-vedtak-Dokken-Jekteviken-oppstart-av-transformasjon-til-ny-bydel-> (Hentet: 20.05.2022)
- Bystyret. (2019b). *Bestemmelser til KPA2018*. Bergen: Bergen kommune.
- Eiendom Norge. (2021). *Eie eller leie, hva gir høyest boutgifter?* Tilgjengelig fra: <https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/eie-eller-leie-hva-gir-hoyest-boutgifter> (Hentet: 04.04.2022)

- FHI. (2020). *Sosialt bærekraftige lokalsamfunn*. Tilgjengelig fra: <https://www.fhi.no/hn/folkehelse/artikler/sosialt-barekraftige-lokalsamfunn/> (Hentet: 04.04.2022)
- FN. (2021). *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/tema/fattigdom/barekraftig-utvikling> (Hentet: 04.04.2022)
- FN. (2022a). *FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-barekraftsmaal> (Hentet: 04.04.2022)
- FN. (2022b). *Bærekraftige byer og lokalsamfunn*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-barekraftsmaal/barekraftige-byer-og-lokalsamfunn> (Hentet: 18.11.2021)
- FutureBuilt. (2022). *Om oss*. Tilgjengelig fra: <https://www.futurebuilt.no/Om-oss> (Hentet: 18.04.2022)
- Gonzalez, M. (uten dato). *Universal Design Quarter in Hamburg / Sauerbruch Hutton*. Tilgjengelig fra: <https://www.archdaily.com/944258/universal-design-quarter-in-hamburg-sauerbruch-hutton> (Hentet: 18.04.2022)
- Grønmo, S. (2020). *Kvalitativ metode*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/kvalitativ_metode (Hentet: 11.11.2021)
- Grønmo, S. (2021). *Kvantitativ metode*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/kvantitativ_metode (Hentet: 11.11.2021)
- Grønn Byggallianse. (uten dato). *Nysgjerrig på BREEAM-NOR?* Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam/nysgjerrig-pa-breeam-nor/> (Hentet: 18.04.2022)
- Gunnarsjaa, A. (2022). *Signalbygg*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/signalbygg> (Hentet: 11.04.2022)
- HafenCity. (uten dato). *About HafenCity*. Tilgjengelig fra: <https://www.hafencity.com/ueberblick/ueber-die-hafencity> (Hentet: 19.05.2022)
- Hansen, G. K. (2019). *Samsillet i byggeprosessen*. Fabokforlaget. (Hentet: 18.04.2022)
- Hauge, Å. (2007). *Identitet og sted: En sammenligning av tre identitetsteorier*. Tilgjengelig fra: <https://psykologtidsskriftet.no/fra-praksis/2007/08/identitet-og-sted-en-sammenligning-av-tre-identitetsteorier> (Hentet: 19.05.2022)
- Heggem, A. (2022). *Trondheim trenger flere borettslag*. Tilgjengelig fra: <https://www.midnorskdebatt.no/meninger/ordetfritt/2022/04/18/Trondheim-trenger-flere-borettslag-25367450.ece> (Hentet: 25.05.2022)
- Hoek, M. v. (2008). *Case Study of Kop Van Zuid, Rotterdam (The Netherlands)*. Tilgjengelig fra: <http://urbed.coop/sites/default/files/Case%20Study%20for%20Kop%20Van%20Zuid,%20Rotterdam.pdf> (Hentet: 11.04.2022)
- Husbanken. (uten dato). *Om Husbanken*. Tilgjengelig fra: <https://www.husbanken.no/om-husbanken/> (Hentet: 20.11.2021)
- Iversen, J. (2021). *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/tema/fattigdom/barekraftig-utvikling> (Hentet: 18.11.2021)

- Jacobsen, D. I. (2018). *Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Cappelen Damm Akademisk.
(Hentet: 25.04.2022)
- Jensen, A. H. (2009). *VI TRENGER EN NY SOSIAL BOLIGPOLITIKK I NORGE*. Tilgjengelig fra:
<http://www.abergen.no/alposten/bolig/BOLIGP-1.pdf> (Hentet: 11.04.2022)
- Johannessen, A., Tufte, P. A., & Christoffersen, L. (2021). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Abstrakt forlag.
- Johansen, B. (2021). *Er en tredje boligsektor svaret?* Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/blogg/25-08-2021-er-en-tredje-boligsektor-svaret/> (Hentet: 18.11.2021)
- Jordal, C. (uten dato). *Hvorfor er offentlige bygg så stygge?* Tilgjengelig fra:
<https://jordalblog.wordpress.com/2020/11/24/hvorfor-er-moderne-offentlige-bygg-sa-stygge/>
(Hentet: 11.04.2022)
- Jordan, L., & Daniels, Y. v. (2019). *HAFENCITY HAMBURG - A NEW MODEL FOR SOCIAL SUSTAINABILITY?* Tilgjengelig fra: https://research-api.cbs.dk/ws/portalfiles/portal/59801663/685493_HafenCity_Hamburg_A_New_Model_For_Social_Sustainability_Master_Thesis_Yvonne_von_Daniels_and_Lea_Jordan.pdf (Hentet: 11.04.2022)
- Keilman, T. (2020). *Bygger bedre kunnskap for en mer bærekraftig byggebransje*. Tilgjengelig fra:
<https://www.forskningsradet.no/sok-om-finansiering/hvem-kan-soke-om-finansiering/naringsliv/prosjekter-naringslivet/bygger-bedre-kunnskap-for-en-mer-barekraftig-byggebransje/> (Hentet: 18.04.2022)
- Klem, C. (2021). *Byrådet åpner for å myke opp leilighetsnormen. Er bekymret for boligprisgaloppen*. Tilgjengelig fra: <https://vartoslo.no/arild-hermstad-daniel-k-siraj-obos/byradet-apner-for-a-myke-opp-leilighetsnormen-er-bekymret-for-boligprisgaloppen/290023> (Hentet: 25.04.2022)
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2021a). *Alle trenger et trygt hjem*. Tilgjengelig fra:
<https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf> (Hentet: 20.11.2021)
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2021b). *Universell utforming i planlegging*. Oslo.
(Hentet: 20.11.2021)
- Kringstad, A. (2021). *Utvikingselskap for Dokken skal etableres som aksjeselskap*. Tilgjengelig fra:
<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/dokken/utvikingselskap> (Hentet: 20.05.2022)
- Kringstad, A. (2022a). *10 ting du bør vite om Dokken 2050*. Tilgjengelig fra:
<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/dokken/sporsmal-og-svar> (Hentet: 04.11.2021)
- Kringstad, A. (2022b). *Bopilot - kommunen som pådriver for alternative boligløsninger*. Tilgjengelig fra:
<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/arkitektur-i-bergen/bopilot> (Hentet: 18.04.2022)
- Kringstad, A. (2022c). *Tidslinje - Hvor er vi, og hvor skal vi på Dokken?* Tilgjengelig fra:
<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/dokken/siste-nytt/tidslinje-hvor-er-vi-og-hvor-skal-vi-pa-dokken> (Hentet: 02.05.2022)

- Kringstad, A. (2022d). *Vil legge Dokken 2050 - Overordnet strategi til grunn for videre utvikling av Dokken*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/politikk/byradet/behandlede-saker/bymiljo/vil-legge-dokken-2050-overordnet-strategi-til-grunn-for-videre-utvikling-av-dokken> (Hentet: 02.05.2022)
- Kvale, S. (1997). *Det kvalitative forskningsintervju*. Oslo: Gyldendal. (Hentet: 10.11.2021)
- Lahn, B., Kallbekken, S., & Jakobsen, I. (2021). *Parisavtalen*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/Parisavtalen> (Hentet: 18.11.2021)
- Langmaack, H. (2019). *Nordhavn – A Sustainable City the Copenhagen Way?* Tilgjengelig fra: https://projekter.aau.dk/projekter/files/306326721/Nordhavn_Thesis_H.Langmaack.pdf (Hentet: 11.04.2022)
- Leikvam, G., & Olsson, N. (2018). *Eiendomsutvikling*. Fagbokforlaget. (Hentet: 02.05.2022)
- Lid, I. (2021). *Universell utforming*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/universell_utforming (Hentet: 02.05.2022)
- Loodtz, A. K. (2022). *Dokken 2050 skal styre videre utvikling av Dokken*. Retrieved from <https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2019-2023/behandlede-saker/bymiljo/dokken-2050-skal-styre-videre-utvikling-av-dokken> (Hentet: 20.05.2022)
- Malmö Stad. (uten dato). *Västra Hamnen*. Tilgjengelig fra: <https://malmo.se/vastrahamnen> (Hentet: 19.05.2022)
- Matre, E. (2021). *Forslag til arealstrategi for Dokken er sendt til politisk behandling*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/bymiljo/forslag-til-arealstrategi-for-dokken-er-sendt-til-politisk-behandling> (Hentet: 16.12.2022)
- Nilsen, T. T. (2020). *Boligdrømmen leverer*. Tilgjengelig fra: <https://www.arkitektnytt.no/nyheter/boligdrommen-leverer> (Hentet: 18.11.2021)
- Nitter, K. (2021). *Forskere slår et slag for flere kollektiv*. Tilgjengelig fra: <https://www.sintef.no/sisteynt/2021/forskere-slar-et-slag-for-flere-kollektiv/> (Hentet: 11.04.2022)
- Nordahl, B. I. (2012). *Boligmarked og boligpolitikk*. Akademika forlag. (Hentet: 02.05.2022)
- Norsk Eiendom. (2016). *Eiendomssektorens veikart mot 2050*. Tilgjengelig fra: <https://www.norskeiendom.org/eiendomssektorens-veikart-mot-2050-2/> (Hentet: 02.05.2022)
- NTNU. (uten dato). *Bopilot*. Tilgjengelig fra: <https://www.ntnu.no/ad/forskning/bopilot> (Hentet: 18.04.2022)
- OBOS. (2021). *OBOS: Høringsuttalelse om Dokken- overordnet strategi*. Bergen: Bergen kommune.
- OBOS. (uten dato). *OBOS Living Lab på Vollebekk*. Tilgjengelig fra: <https://nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/bjerke/vollebekk/artikler/obos-living-lab/> (Hentet: 18.04.2022)
- Onsanger, K., Eika, A., Ruud, M. E., Monkerud, L., Orderud, G., & Tønnessen, M. (2021). *Mindre byer og regionsentre - roller og funksjoner i regioner og regional utvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/e569591cc29f414ea557fb161ca9e0e5/nibr-rapport-2021-2.pdf> (Hentet: 20.04.2022)

- Oslo kommune. (2019). *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*. Tilgjengelig fra:
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13325532-1558347273/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Kunnskapsgrunnlag%20for%20en%20kommunal%20boligpolitikk.pdf> (Hentet: 02.05.2022)
- Oslo kommune. (uten dato). *Lanserer nytt boligselskap – Oslobolig*. Tilgjengelig fra:
<https://www.oslo.kommune.no/politikk/byradet/for-pressen/pressemeldinger-fra-byradet/lanserer-nytt-boligselskap-oslobolig#gref> (Hentet: 03.05.2022)
- Prestegården, H. (2021). *Skal jobbe videre med “Bybåten” i Bergen*. Tilgjengelig fra:
<https://www.bergen.kommune.no/politikk/byradet/behandlede-saker/bymiljo/skal-jobbe-videre-med-bybaten-i-bergen> (Hentet: 25.04.2022)
- Prestegården, H. (2022). *451 barn og unge bygget Dokken i Minecraft*. Tilgjengelig fra:
<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/dokken/siste-nytt/451-barn-og-unge-bygget-dokken-i-minecraft> (Hentet: 02.05.2022)
- Pruett, S. (2020). *011: Are “stramps” universally designed?* Tilgjengelig fra:
<https://universaldesign.org/podcast/011-stramps> (Hentet: 25.05.2022)
- Rambøll. (2019). *Kartlegging av boligplanlegging i regionsenterkommunene*. Tilgjengelig fra:
<https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar-und-arbeid/regional-atp/kartlegging-boligplanlegging-i-regionsenterkommunene-rev.-1.pdf>
(Hentet: 09.11.2022)
- Regjeringen. (1993). *Stedsanalyse, innhold og gjennomføring*. Tilgjengelig fra:
https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/md/vedlegg/veiledninger20og20brosjyrer/stedsanalyse/r/t986_stedsanalyse_innhold_og_gjennomforing_1993.pdf (Hentet: 25.05.2022)
- Regjeringen. (2013a). *Faglig råd for bærekraftig byutvikling*. Tilgjengelig fra:
https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/md/2013/sluttrapport_byradet.pdf?id=2203514
(Hentet: 04.04.2022)
- Regjeringen. (2013b). *Meld. St. 6 (2012-2013) - En helhetlig integreringspolitikk*. Tilgjengelig fra:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld-st-6-20122013/id705945/sec1> (Hentet: 20.04.2022)
- Regjeringen. (2020). *Arkitektur – kvalitet i bygde omgivelser*. Tilgjengelig fra:
https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/arkitektur/id2814958/?expand=factbox2814971
(Hentet: 25.05.2022)
- Regjeringen. (2021a). *Byvekstavtaler og belønningsavtaler*. Tilgjengelig fra:
<https://www.regjeringen.no/no/tema/transport-og-kommunikasjon/kollektivtransport/belonningsordningen-bymiljoavtaler-og-byvekstavtaler/id2571977/>
(Hentet: 18.04.2022)
- Regjeringen. (2021b). *Godt bymiljø og bærekraftige byer*. Tilgjengelig fra:
<https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/klima/innsiktsartikler-klima/bymiljo-og-barekraftige-byer/id2344800/> (Hentet: 11.04.2022)

- Regjeringen. (uten dato). *Veileder om barn og unge i plan og byggesak*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/barn-og-unge-i-plan-og-byggesak/id2685228/?ch=5> (Hentet: 02.05.2022)
- Reksten, C., & Roald, H. J. (2021). *Boliger for alle: Et tidsskille i norsk boligpolitikk*. Bergen: Høyskolen på Vestlandet. (Hentet: 21.11.2022)
- Renover. (uten dato). *THE SILO*. Tilgjengelig fra: <https://renover.dk/projekt/the-silo/> (Hentet: 18.04.2022)
- Revfem, J. (2022). *DNB advarer: – Få boliger presser opp prisene*. Tilgjengelig fra: <https://www.nettavisen.no/okonomi/dnb-advarer-fa-boliger-presser-opp-prisene/s/12-95-3424250876> (Hentet: 19.05.2022)
- Røe, P. (2022). *Gentrifisering*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/gentrifisering> (Hentet: 20.05.2022)
- Rørholt, A. (2021). *Transformasjonsområder - Metoder for å identifisere transformasjon i bebygde områder*. Tilgjengelig fra: https://www.ssb.no/natur-og-miljo/artikler-og-publikasjoner/_attachment/449484?_ts=17859a9e610 (Hentet: 15.05.2022)
- Selvaag. (uten dato). *SelvaagBolig*. Tilgjengelig fra: <https://www.selvaagbolig.no/plussbolig/> (Hentet: 18.04.2022)
- Spradley, J. (1979). *The Ethnographic Interview*. . New York: Rinehart and Winston. (Hentet: 10.11.2021)
- SSB. (2021). *Kommunale boliger*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/kommunale-boliger> (Hentet: 02.05.2022)
- SSB. (2022). *Bergen (Vestland)*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/kommunefakta/bergen> (Hentet: 15.05.2022)
- Startupselfie. (2018). *HafenCity RiverBus is the first amphibious bus in Germany*. Tilgjengelig fra: <https://www.startupselfie.net/2018/04/19/hafencity-riverbus-germany-first-amphibious-bus/> (Hentet: 25.04.2022)
- Statsbygg. (uten dato). *HAVFORSKNINGSINSTITUTTET OG FISKERIDIREKTORATET*. Tilgjengelig fra: <https://www.statsbygg.no/prosjekter-og-eiendommer/havforskningsinstituttet-og-fiskeridirektoratet> (Hentet: 23.05.2022)
- Statsforvalteren. (2022). *Plan- og bygningsrett*. Tilgjengelig fra: <https://www.statsforvalteren.no/portal/plan-og-bygg/plan--og-bygningsrett/> (Hentet: 02.04.2022)
- Stugu, S. (2018). *Vi trenger en inkluderende boligpolitikk*. Tilgjengelig fra: <https://www.de-facto.no/wp-content/uploads/2018/04/180323-Husbanken-ferdig.pdf> (Hentet: 05.11.2022)
- TAG. (uten dato). «Arkitektur er å forme menneskers fysiske miljø». Tilgjengelig fra: <https://www.tagarkitekter.no/om-tag/arkitektur/> (Hentet: 20.04.2022)
- Thorsnæs, G., & Solrød, H. (2021). *By*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/by> (Hentet: 25.04.2022)
- Tjora, A. (2021). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis. 4. utg. Oslo: Gyldendal Norsk Akademisk* (4 utgave ed.). Oslo: Gyldendal Norsk Akademisk. (Hentet: 10.11.2021)

- Trondheim kommune. (2013). *Byutvikling i havneområder*. Tilgjengelig fra: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kdp_nyhavna_k20110005/kdpl_nyhavna_igangsatt/rapport-3--byutvikling-i-havneomrader.pdf (Hentet: 19.05.2022)
- Tønnessen, M., & Solerød, H. (2022). *Befolkning*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/befolkning> (Hentet: 15.05.2022)
- Vedå, M. (2022). *Mange meninger om fremtidens Dokken på Senioruniversitetet*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/dokken/siste-nytt/mange-meninger-om-fremtidens-dokken-pa-senioruniversitetet> (Hentet: 08.05.2022)
- Veiviseren. (2022). *Det gode nabolag*. Tilgjengelig fra: <https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/eksempler-og-erfaringer/det-gode-nabolag> (Hentet: 02.05.2022)
- Wikipedia. (uten dato). *Plan- og bygningsloven*. Tilgjengelig fra: https://no.wikipedia.org/wiki/Plan-_og_bygningsloven (Hentet: 02.05.2022)
- Årdal, T. (2021a). *Det bør bygges opp mot 6.000 boliger per år i Oslo*. Tilgjengelig fra: <https://www.estatenyheter.no/det-bor-bygges-opp-mot-6000-boliger-per-ar-i-oslo/291048> (Hentet: 02.05.2022)
- Årdal, T. (2021b). *Vil ha sterk kopling mellom Dokken og Laksevåg*. Tilgjengelig fra: <https://www.estatevest.no/vil-ha-sterk-kopling-mellom-dokken-og-laksevag/> (Hentet: 25.04.2022)

Vedlegg

Intervjuguide – Eiendomsutvikler

1.0 Innledningsvis

- Hva legger dere i Dokken prosjektets strategiske veiviser 9, “skap gode nabolag med boliger for alle”?
- Hvilke tiltak og virkemidler kan bidra til at Dokken 2050 prosjektet lykkes/mislykkes med å etablere en bydel med en variert befolkningssammensetning med boliger for alle? (boligpolitikk, *trede boligsektor, boligsammensetning, privat/offentlig samarbeid*)
- Hvordan har medvirkningsprosessen fra kommunen vært frem til nå? (*kommunikasjon, samarbeid, medvirkning og forutsigbarhet til framdrift*)

1.1 Sosial

- Ved kjøp av tomter, hvilken sosiale krav vil utbyggere anse som rimelig?
- Ved kjøp av tomter, hvilken sosiale krav vil utbyggere anse som urimelig? (*leilighetsammensetning, krav til boligsosial utbygging, boligkjøpsmodeller*)
- Bør kommunen vektlegge regulering for å fremme sosial boligbygging eller vil insentiver ha større påvirkningskraft? (*Husbanken*)

1.2 Miljømessig

- Hva er fordelene/ulempene dersom lokale aktører driver frem eiendomsutviklingen på Dokken, og vil en lokal forankring i byutviklingen bidra til en mer mangfoldig bydel?
- Hvilken konkrete tiltak bør implementeres for å redusere fotavtrykket på Dokken? (*gjenbruk av bygningsmasse, utslippsfri byggeplass, miljøregnskap, BREEAM-NOR, Svanemerkede boliger*)
- Hva kan være typiske årsaker for at byutvikling lykkes/mislykkes med mangfold i befolkningssammensetningen? (*demografi, småbarnsfamilier og førstegangskjøpere*)

1.3 Økonomi

- Hvordan vurderer dere risikoen eller usikkerhet knyttet til Dokken 2050 prosjektet? (*tid, kostnad, utnyttelsesgrad og reguleringer*)
- Hvilke forutsetninger legges til grunn for at dere vil investere og vurdere å investere i Dokken 2050 prosjektet? (*rekkefølgekrav, infrastruktur/utfylling og opparbeidelse av tomt, avkastningskrav og risiko*)
- Hvordan vil dere gå frem for å vurdere verdiskapingspotensialet for Dokken 2050 prosjektet? (*arealutnyttelse, utleie, BRAs, avkastningskrav, fremdrift og risiko*)

1.4 Læringsprosess fra andre byutviklingsprosjekter

- Er det noen spesielle byutviklingsprosjekter (nasjonalt, internasjonalt) vi kan lære av og hva er typiske årsaker for at prosjekter lykkes/mislykkes med mangfold i befolkningssammensetningen?

1.5 Avslutningsvis

- Er det noe annet som kan belyse problemstillingen/temaet ytterligere som ikke har blitt nevnt?

