



ByLab om boligpolitikk

CORNERTEATERET, KONG CHRISTIAN FREDRIKSPASS 4

13.06.2019

Bergen kommune | laboratorium for byutvikling | 2019

ByLab
BERGEN



BERGEN
KOMMUNE

Innhold

Innledning.....	3
Hva er ByLab?	3
ByLab om boligpolitikk	3
Invitasjon til ByLab om boligpolitikk.....	4
DELTAKERE	6
DEL 1 – Refleksjoner og perspektiver om boligpolitikk.....	7
DEL 2 – GRUPPEARBEID.....	8
Stikkordsmessig oppsummering av gruppearbeidet.....	10
BILDER.....	11

Innledning

Hva er ByLab?

ByLab er Bergen kommunes laboratorium for byutvikling og skal være en nøytral arena for dialog, samarbeid og samskaping knyttet til byutviklingen i Bergen. Bergen kommune har tatt i bruk konseptet som en pilot for å teste ut litt andre prosesser og metoder. Målet er økt engasjement og eierskap til prosessene i by- og stedsutviklingen.

ByLab om boligpolitikk

Byrådet ønsket å invitere til ByLab om boligpolitikk i forbindelse med program for boligforsyning – fase 1 er på vei til bystyret.

På ByLab om boligpolitikk ble det satt fokus på hvordan den grønne og urbane byen kan utvikles med sosial bærekraft. For at en skal oppnå en mer helhetlig boligpolitikk med sosial bærekraft er det viktig at mange samfunnsaktører samarbeider godt. Vi skal løfte de gode ideene knyttet til sosial bærekraft i boligutviklingen.

Blant aktørene som deltok var representanter fra akademia, utbyggere, konsulenter, eiendomsbransje, interesseorganisasjoner og offentlige instanser, og på tvers av kompetansemiljø og sektorer ble det diskutert utfordringer og virkemidler for å oppnå varierte boliger, mangfoldige bomiljø og aktive byrom.

Som en nøytral arena i byutviklingen ønsker vi at ByLab Bergen skal bidra til dialog, samarbeid og samskaping i byutviklingen i Bergen.

Vi ser frem til fortsettelsen og håper du vil følge med!

INVITASJON TIL BYLAB OM BOLIGPOLITIKK



Bergen kommune inviterer til ByLab om boligpolitikk

Tid: 13. juni kl. 09:00 - 13:00

Sted: Cornerteateret, Kong Christian Fredriks plass 4

Hvordan kan den grønne og urbane byen utvikles med sosial bærekraft?

Bergen kommune har et uttalt mål om at byens vekst og boligbygging skal skje gjennom fortetting for å unngå nedbygging av verdifulle landbruks- og naturområder. Såkalt kompakt byutvikling er også nasjonal politikk og en del av strategien for blant annet å redusere utslipp fra transportsektoren. Vi har ambisjoner om at Bergen skal utvikles som gå-byen med et variert boligtilbud i kombinasjon med næring og service i fortetningsområdene. Vi ønsker oss boligområder med sosialt mangfold, god arkitektur og gode nabolagskvaliteter som er viktige for å sikre god folkehelse og livskvalitet. Mangfoldige bomiljø der ulike grupper (alder, økonomisk, og kulturelt) bor sammen er viktig for å forebygge ulikheter i levekår i og mellom bydeler. Men hvordan skal vi sikre at det å bo i sentrale områder er en reell mulighet for alle?

Målet for dagen er å dele kunnskap om rammer og muligheter knyttet til boligpolitikk som et særlig viktig temaområde innenfor by- og samfunnsutvikling.

Hvordan kan vi sikre sosialt mangfold i nye utbyggingsprosjekt?

Ser vi hvor viktig mangfoldige bomiljø er for levende, aktiv og attraktiv by og gode nabolag? Hvordan kan kommunen tilrettelegge bedre for dette og hva kan private utbyggere bidra med, og hvordan kan innbyggerne få være med og påvirke? Har vi gode eksempler og ideer modne for testing?

Forsknings samarbeid

Bolig er en av velferdspilarene og boligmarkedet påvirkes av en rekke faktorer. Kommunen vil ta initiativ til et forskningssamarbeid på tvers av ulike fagfelt som ser på forhold som er viktige for boligmarkedet og/eller boligbyggingen i Bergen som helhet, og på bydelsnivå.

Vi vil ha innspill på hvilke problemstillinger det bør ses nærmere på, og hvilke forskingsinstitusjoner det er interessant å koble på.

Til ByLab om boligpolitikk inviteres forskningsmiljø, utbyggere, eiendomsbesittere, offentlige instanser og interesseorganisasjoner mv. til dialog om utfordringer, virkemidler og mulige løsninger som gir kvalitet og variasjon i boligtilbudet og boliger til ulike prisnivå.

PROGRAM

08:45	Vi serverer kaffe
09:00	Velkommen til ByLab om boligpolitikk
09:20	Innlegg og diskusjon
11:15	Vi serverer lunsj!
11:30	Diskusjon i grupper - deling i plenum
13:00	Takk for i dag!

INNLEDERE

May Britt Hernes, fagsjef Samfunnsplanlegging og analyse, Asplan Viak – Kommunens boligpolitiske virkemidler

Jorun Nerheim, Prosjektdirektør OBOS – Rimelige boliger i privat regi - Bostart

Arild Eriksen, Fragment – Tre pilotprosjekt i Oslo

Tina Larsen, Byarkitekten - BOPILOT – Kommunen som pådriver for alternative boliger

Lenke til byrådssak om program for boligforsyning – fase 1 (under politisk behandling):

<https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/1758640/Framstilling-Melding-om-program-for-boligforsyning> .

Denne kan være interessant, men gjennomlesing er ikke en forutsetning for å delta på ByLab.

DELTAKERE

På ByLab om Dokken stilte flere representanter fra eiendomsbransjen, blant annet:

- OBOS
- JM Norge AS
- Profier
- Vestbo BBL
- BOB Eiendomsutvikling
- Skanska Eiendomsutvikling AS

Flere representanter fra arkitektur-, plan- og byutviklingskontorer:

- Fortunen Arkitektur AS
- HLM Arkitektur AS
- Ard arealplan
- Arkitektstudio Elfrida Bull Bene AS
- Arkitektgruppen CUBUS
- Asplan Viak AS
- Opus Bergen
- LINK arkitektur

Flere representanter fra Bergen kommune:

- Byråd for byutvikling, Anna Elisa Tryti
- Byarkitekten
- Bymiljøetaten
- Byantikvaren
- Barn og unges representant KMBY
- Etat for boligforvaltning
- Plan og bygningsetaten
- Byrådsavdeling for sosial, bolig og inkludering
- Byrådsavdeling for byutvikling
- Barn og unges representant
- Byrådsavdeling for helse og omsorg

Flere representanter fra universiteter og høyskoler:

- FAIR Insight Team, Samfunns- og næringslivsforskning AS (SNF) ved NHH
- Spacelab, UiB

Andre aktører som var representert:

- Hordaland fylkeskommune
- Fremtenkt
- Leieboerforeningen i Norge

Flere representanter for velforeninger og beboerforeninger:

- Lille Øvregaten Vel

Listen er ikke uttømmende.

DEL 1 – Refleksjoner og perspektiver om boligpolitikk

Til ByLab om boligpolitikk var fire aktører invitert til å dele sine tanker og perspektiver om sosial bærekraft i boligpolitikken.



Presentasjonene er tilgjengelige på ByLab sine sider.

DEL 2 – GRUPPEARBEID

Hvordan kan vi sikre sosialt mangfold i nye utbyggingsprosjekt?

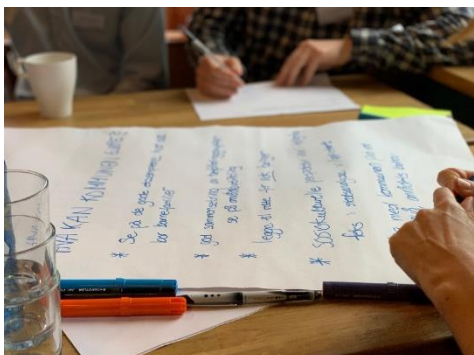
Seks grupper jobbet intensivt med utgangspunkt i noen oppgaver med samme tema som innleggene i del 1 av ByLaben. Oppgavene og svarene fra gruppene er oppsummert i det følgende.



Hvilken betydning har mangfoldige bomiljø er for levende, aktiv og attraktiv by og gode nabolag?

Under gruppearbeidene ble det stilt spørsmål om hva sosialt mangfold er. Tenker en på sosialt mangfold i et nærmiljø, i det enkelte byggeprosjekt, i bydel eller i Bergen? Dette har betydning for diskusjonen.

Gruppene trakk frem variasjon i boligstørrelse og utforming som en faktor for å sikre sosialt mangfold i utbyggingsprosjekter. Det ble også gitt uttrykk for «like barn ikke leker best», og at det skapes en annen dynamikk ved å samle ulike grupper.



Det ble vist til at det er mange ledige boliger i Bergen som ikke blir solgt, og at en mulig forklaring er at en står i et kulturskifte. Kravene som unge familier stiller til boligen kan tenkes enklere nå enn tidligere, og det påstås at unge ønsker seg en ny bolig. Det er ikke lenger slik at en ønsker et oppussingsobjekt. En må se bredt på samfunnet, fordi det ikke er sikkert at en tenker på bolig på samme måte som tidligere. Det vises til at det gjøres gode undersøkelser,

men at en må sørge for at en får med hva som er grunnen til at noen blir boende i et område over tid, kontra at en bytter bolig ofte. Dette er basisspørsmål for hvilke boligområder vi bygger; bygger vi for stabilitet eller bygger vi for mobilitet.

Flere av gruppene har pekt på felles arenaer som en nøkkel til suksess for å skape mangfold. Det vises også til at en må identifisere tersklene knyttet til at folk skal ta i bruk slike felles arenaer. Det ble også pekt på at fellesverdier er merverdier, og at dette er et virkemiddel som kan ha stor betydning blant annet i områder med sosiale utfordringer.

Samtlige av gruppene påpekte viktigheten av at den sosiale infrastrukturen er på plass før et område utbygges, og det ble også nevnt eksempler hvor en har bygget et område rundt eksempelvis et grendahus.

Hvordan kan kommunen tilrettelegge bedre for dette?

Det ble nevnt av flere at et av kommunens viktigste bidrag er å sørge for at sosial infrastruktur er på plass i et område som er under utvikling. Det trekkes frem at kommunen kan være med å sponse den sosiale infrastrukturen, barnehager, skoler, grøntområder. Et konkret eksempel på et tiltak for å sikre sosialt mangfold er at en kan kombinere barnehager og dagsenter for eldre. Her er bydelshuset på Nordnes trukket frem som foregangseksempel. Flere nevnte også gjenoppstandelsen av bydelshusene. Det er helt grunnleggende å skape denne typen fellesarenaer, og disse må være der fra start og ikke komme til etter hvert.

Videre ble det trukket frem at kommunen må ha et godt kunnskapsgrunnlag, og basere det en gjør på eksisterende situasjon, men at en også tar med progressive mål. Her nevnes områdeplaner som den

beste måten å regulere inn sosiokulturell variasjon, da det er vanskeligere for mindre tomter og planområder å oppnå mangfold.

Flere av gruppene har også trukket frem kommunens rolle som grunneier. Blant annet nevnes det at kommunen i større grad kan ta del i utbyggingen, eventuelt at en kan selge tomter med tydelige krav. Dokken/Jekteviken og Grønneviksøren ble trukket frem som store områder en nå har tilgjengelig for transformasjon.

Det ble også pekt på at kommunen må være samordnet. Det er mange komplekse problemstillinger innenfor boligpolitikk/byutvikling, som favner over flere avdelinger/sektorer innad i kommunen. Dette gjelder eksempelvis oppkjøp av tomter, forvaltning etc.

Kommunen må fortsette å stille krav i arealpolitikken, men samtidig gjøre vurderinger og utfordre måten plan- og bygningsloven er utformet på. Det ble vist til at det er noen utfordringer i Plan- og bygningsloven i forhold til boligpolitikken. Det ble også vist til at andre land har en mer integrert plan- og bygningslov, som gir muligheter for å sette flere krav. En av gruppene har også trukket frem forutsigbarhet fra kommunens side ovenfor utbyggere og innbyggere.

Hva kan private utbyggere bidra med?

Utbyggingsavtaler ble nevnt av flere som et virkemiddel. Det vises til at en må utarbeide presise utbyggingsavtaler, og at disse også kan være med å finansiere fellesskapsløsninger.

Det ble også pekt på pilotering som et virkemiddel, og at utbyggere (også i samarbeid med kommunen), må gi folk mulighet til å ta del i utformingen av fellesareal, gi muligheter for samskaping og gi nabolaget mulighet til å delta i eksempelvis næringsutvikling. Eksempelvis kan utbyggingsprosjekter tilby tomme arealer som mulighetsrom for videreutvikling.

Pilotering kan også sees i sammenheng med at det også ble nevnt at de private utbyggerne ser signalene i boligpolitikken og at en må finne en norsk modell. En kan ikke importere en svensk eller dansk modell, men det må finnes den norske måten å gjøre eksempelvis eie/leie-løsninger.

Det ble pekt på at kommunen og utbyggere må samarbeide, og gjerne på grunnlag av et kompetansegrunnlag. Det er viktig at både kommunen og utbyggere tenker langsiktig og kunnskapsbasert. På denne måten kan en oppnå kompetanse, slik at en bygger på en måte som kanskje kan være mer profitabel enn slik det gjøres i dag. Det er viktig at det diskuteres nye måter å bo og bygge på. Det kan være vanskelig for innbyggere å tenke seg til nye konsepter for hvordan de ønsker å bo, og utbyggere kan være med på å skape et bredere spekter av boligmuligheter.

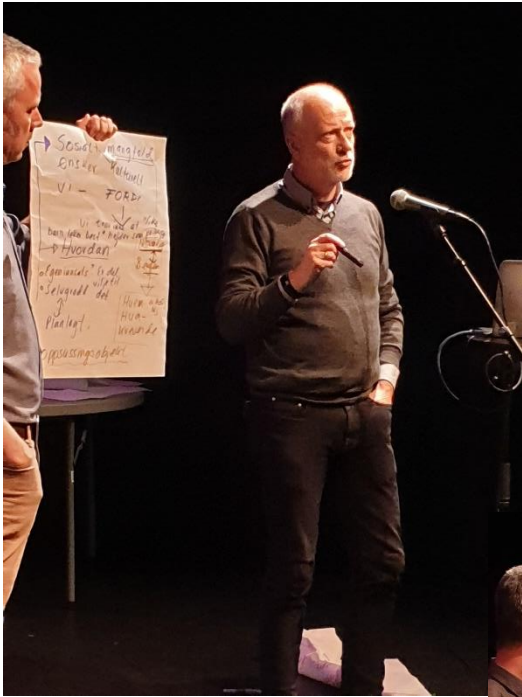
Hvordan kan innbyggerne få være med og påvirke?

Det var bred enighet om at tidlig innbyggermedvirkning er et viktig virkemiddel for å oppnå sosial bærekraft. Dette er også viktig i utbyggingsavtaler, slik at en sikrer at utbyggingsavtalene finansierer tilbud som innbyggerne trenger og ønsker å bruke. Det ble pekt på at innbyggerne kan ha mange viktige roller i utviklingen av et område, og at kommunen bør styrke arbeidet med å få til gode møteplasser for innbyggere lokalt. I denne forbindelse ble det nevnt at en kunne tilrettelagt for en verktøykasse, slik at innbyggerne kunne bidratt til ulike løsninger.

Har vi gode eksempler og ideer modne for testing?

Det ble trukket frem at Bergen har mange eksempler på gode prosjekter. En gruppe foreslo at BOPILOT kan jobbe med noen finansielle modeller for boligbygging, og en form for realisering av en tredje boligsektor i Bergen.





ByLab BERGEN



BERGEN
KOMMUNE