

Nye tanker om bolig i Bergen

en studie av Delegården og sosial bærekraft i boligutvikling



Masteroppgave i miljø- og landskapsgeografi

Solvår Sæter

Institutt for geografi, Universitetet i Bergen

1.juni 2024

FORORD

Ferdig! Det har vært litt av prosess, men også et særdeles interessant prosjekt å få dykke ned i ved siden av familieliv og jobb. Boligpolitikk, naboskap og hvordan vil kan dyrke fellesskapet er noe som står mitt hjerte nært, og det har vært veldig fint å få være (litt eldre) student igjen og få kunne utforske et slikt tema med den akademiske lupen.

Tusen takk til Håvard Haarstad for kyndig veiledning og gode diskusjoner, og ikke minst en felles forståelse for at tidsfrister av og til må utsettes på grunn av syke barn og familielogistikk.

Tusen takk til pappa for korrektur og tilbakemeldinger, hadde ikke klart det uten deg.

Tusen takk til Anne for gjennomlesing og hjelp, gleder meg til å diskutere bolig, nabolag og livet med deg i 50 år til!

Tusen takk til mamma, svigermor og svigerfar for barnepass og støtte, dere er en del av grunnmuren i livet.

Og til sist på takkelista vil jeg nevne de tre som er mine viktigste støttespillere og har mest å si for min bokkvalitet, Arne, Sigurd og Tellef. Elsker dere!

Denne masteroppgaven er dedisert til professor Edvard Vogt og Selegrendbevegelsen.

På grunn av hans tanker og bevegelsens handlingskraft er jeg så heldig å få bo i et nabolag og fellesskap som gir meg glede hver eneste dag. Grenda for alltid!

Bergen, juni 2024

ABSTRACT

Globally and locally, there are big challenges ahead concerning the increase in greenhouse gas emissions and loss of natural habitat and resources, but also demographic changes like urbanization. This is a result of human activities and consumption, and to transition to a more sustainable society we need to rethink some of our current practices. Achieving a sustainable future requires considering the three dimensions of sustainability: environmental, economic, and social. Social sustainability has not been prioritized in relation to the other two, however this dimension is crucial for housing development and how we live together.

In Norway the housing stock is homogenous and standardized with limited access to alternative housing projects with qualities like shared spaces. There are also significant economic interests tied to housing development and the real estate market. The Norwegian housing model that has been the driving force for the housing market since the 1980s, is based on the premise that everyone should own their home, 8 of 10 Norwegians own the homes they live in today.

In this study, I have followed the development of Delegården, an alternative housing project in central Bergen. The project will consist of 20 private apartments and a lot of shared space. This is an innovative addition to the real estate market in the city with focus on community, close contact with the neighborhood and an overall goal to build a social sustainable living environment in a density area. The project has been delayed and has not been put on the market yet.

In this thesis I want to investigate why it seems like it is difficult to build housing based on somewhat alternative principles in Bergen. There are few, built examples in all of Norway with the same qualities, and I was interested in identifying barriers and incentives for how such projects can be completed and built more frequently. The thesis is also investigating how social sustainability can be aligned with the economic interests in housing and the real estate market, and how this can help steer the city towards a more sustainable direction.

Broad findings shows that there are multiple barriers for building more alternative housing in Norway. The current housing model is difficult to align with these projects if there are no political or economic incentives set in place. However, there is interest and movement in the market, and a possibility that more alternative projects will be available in the future housing market.

BILDE- OG FIGURLISTE

Bilder

Bilde 1: Håvratunet på Osterøy slik det ser ut i dag (Kilde: SL-Norge/Shutterstock.com) **s.7**

Bilde 2: Slettebakken borettslag (Kilde: Privat) **s.9**

Bilde 3: Hesthaugen borettslag i Åsane (Kilde: Privat) **s. 14**

Bilde 4: Vindmøllebakken i Stavanger (Kilde: Bergen kommune og Jiri Havran) **s. 15**

Bilde 5: Illustrasjon av tenkt felles kjøkken i Delegården utarbeidet i 2022 (Kilde: Kvant-1 og Kaleidoscope Arkitekter) **s. 20**

Bilde 6: Illustrasjon av Delegården utarbeidet i 2022 (Kilde: Kvant-1 og Kaleidoscope Arkitekter) **s. 21**

Bilde 7: Illustrasjon fra plansak leilighetsprosjekt i Åsane (Kilde: Mir) **s.57**

Bilde 8: Bilde fra leilighetsprosjekt i Åsane (Kilde: Bergen kommune, 2024) **s.58**

Bilde 9: Fløttmannsplassen (Kilde: Privat) **s. 82**

Bilde 10: Havnepromenaden i Damsgårdssundet (Kilde: Privat) **s. 82**

Figurer

Figur 1: Statistikk som viser den nominelle boligprisindeksen i Bergen fra 1825-2003 (Kilde: Eitrheim og Erlandsen (2004:366) **s. 12**

Figur 2: Modifisert versjon av figur fra FN-sambandet (2023) **s. 24**

Figur 3: Modifisert versjon av figur fra Campbell (1996: 298) **s. 27**

Figur 4: Oversikt over ulike boformer (Hentet fra Wigum og Stangeland, 2013:7) **s.38**

Innholdsfortegnelse

1 Innledning – nye tanker om bolig i Bergen	1
1.1 Problemstilling.....	2
1.2 Studiens oppbygging	3
2 Kontekst – hvordan skal vi bo sammen?	5
2.1 Klyngetun.....	5
2.3 Sosial boligbygging fra 1945-1980.....	7
2.4 Den nyliberalistiske vendingen.....	9
2.5 Nyliberalisme og boligmarkedet.....	10
2.6 Det moderne klyngetunet.....	12
2.6 Sosial bærekraft på agendaen: Bopilot	16
2. 7 Oppsummering av kapittel	17
3 Presentasjon av Delegården	18
3.1 Bakgrunn	18
3.2 Delegården 2022-2024	21
4 Teoretisk rammeverk	23
4.1 Bærekraft - det komplekse begrepet.....	23
4.1.1 Bærekraft og de tre dimensjonene	23
4.1.2 Sosial bærekraft i planlegging	28
4.1.3 Sosial bærekraft og fortetting.....	29
4.2 Medvirkning, makt og samstyring i planlegging	31
4.2.1. Medvirkning	31
4.2.2. Makt	32
4.2.3 Samstyring.....	33
4.3 Boligbygging og sosial bærekraft	34
4.3.1 Bokvalitet	34
4.3.2 Mangfold i beboersammensetningen	35
4.3.4 Alternative boligprosjekter	36
4.4 Oppsummering av kapittel	38
5 Metode	40
5.1 Kvalitativ metode	40
5.2 Casestudie som forskningsmetode	42

5.3 Valg av case	43
5.4 Tidslinje og strategi for datainnhenting	44
5.5 Utvalg av informanter	45
5.6 Semi-strukturerte intervjuer	47
5.7 Observasjon	49
5.8 Validitet og reliabilitet	51
5.9 Etske hensyn	52
5.10 Videre forskning	53
6 Hvilke barrierer og insentiver møter boligutvikling med fokus på sosial bærekraft og deleløsninger i Bergen?	54
6.1 Ting tar tid	54
6.2 Fleksibilitet i planene	61
6.3 Eterspørrel i markedet	64
6.4 Eksempelets makt	66
6.5 Informasjon, veiledning og samskaping	69
6.6 Oppsummering av kapittel	73
7 Sosial bærekraft i byen	75
7.1 Mangfold blant beboere	75
7.2 Bygge for fellesskap og naboskap	80
7.3 Deleløsninger og sosial bærekraft	83
7.4 Fysiske løsninger som gjør at man kan bo lenge i boligen	85
7.5 Oppsummering kapittel	87
8 Hvordan kan alternative boligprosjekter ferdigstilles og realisere sosial bærekraft?	88
8.1 Utvikling og ferdigstilling av alternative boligprosjekter	88
8.2 Alternative boligprosjekter – en god balanse mellom de tre bærekraftsdimensjonene?	93
8.3 Delegården - pilotprosjektet Bergen trenger?	96
8.4. Konklusjon	97
9 Referanseliste	101
10 Vedlegg	113

1 Innledning – nye tanker om bolig i Bergen

I Norge bor vi stort og spredt. For å få ned det økologiske fotavtrykket vårt og bremse utslipp av klimagasser er vi avhengig av å forbruke mindre og dele mer, hvordan kan vi få dette til å bli en mer naturlig del av hverdagslivet vårt og husene vi bor i? Og hvordan kan boligprosjekter bygges og organiseres på en sosialt bærekraftig måte? 54,3 % av Norges befolkning bor i enebolig, og gjennomsnittlig boareal per person er rundt 70 m² (Statistisk sentralbyrå, 2023). Boligbygging har et høyt forbruk av energi, areal og materialer: bygg- og anleggssektoren står for ca. 40% av de globale utslippene av klimagasser (Direktoratet for byggkvalitet, 2023). Samtidig er vi inne i en tid med økt urbanisering, økt ensomhet og demografiske endringer som gjør at vi er nødt til å tenke annerledes om det å bo. Det er også press på boligmarkedet, men stadig økende priser, spesielt i byene. Dette synliggjør en økende økonomisk ulikhet i det norske samfunnet, noe som igjen skaper forskjeller i bokvalitet (Amundsen, 2023). Til tross for disse utfordringene er boligproduksjonen i Norge preget av homogene og standardiserte løsninger, og det er lite rom for alternative løsninger som bidrar til å skape sosial bærekraft og styrke fellesskap. Måten boligmarkedet har utviklet seg siden 1980-tallet har også gjort at det er sterke, økonomiske insentiver i alle ledd av markedet, noe som kan gjøre at det er vanskelig å utfordre de etablerte sannhetene om hvordan en bolig skal være.

Bergen er en by preget av leiligheter og eneboliger, og har historisk sett hatt en tradisjonell boligutvikling, og det virker som om det ikke har vært rom og interesse i markedet for alternative tilnærminger (Støa mfl., 2022). De siste årene har det likevel vært tendenser til at dette nå er i endring. Flere boligutviklere har presentert prosjekter med større grad av sosial og miljøvennlig bærekraft, og boligkjøpere selv har etterlyst alternative løsninger i markedet. Bystyret vedtok i 2023 "*Temaplan for bærekraftig boligforsyning mot 2023*" og fremhever her at mangfold av boliger, innovative boligløsninger og mer fleksible boformer som kan tilrettelegge for deling og fellesskap er satsningsområder for å nå dette målet (Bergen Kommune, 2023: 4). Men er Bergen by klar for alternative boligprosjekter, og hva må til for at det ikke ender opp med et fåtall pilotprosjekter?

Masteroppgaven er lagt opp som en kvalitativ casestudie. Jeg følger utviklingen av Delegården, et boligprosjekt under utvikling som har som mål å styrke den sosiale bærekraften i området det skal bygges i, og som skal representere noe nytt på boligmarkedet i Bergen. Jeg har fulgt dette prosjektet over tid, og undersøker hva lanseringen og realiseringen

av et slikt prosjekt har å si for tilbud og etterspørsel i boligmarkedet i Bergen. Hvordan skal vi bo sammen i fremtiden, og hvordan kan boligutvikling tilpasses utfordringene vi står ovenfor?

“Alternative boligprosjekter” blir brukt gjennom oppgaven som en betegnelse på prosjekter som har fokus på fellesarealer, deleløsninger, sosial bærekraft, og som er planlagt og bygget for en mangfoldig beboergruppe. Dette er et begrep som defineres og drøftes nærmere i teoridelen av oppgaven.

1.1 Problemstilling

Den overordnede problemstillingen som undersøkes i masteroppgaven er:

Nye tanker om bolig i Bergen – hvordan kan alternative boligprosjekter ferdigstilles og realisere sosial bærekraft?

Her tar jeg utgangspunkt i et konkret prosjekt, undersøker hvordan det blir mottatt i boligmarkedet og forteller historien om Delegården fra 2022-2024. Salgsstart for prosjektet har blitt utsatt flere ganger gjennom arbeidsperioden, og det er i skrivende stund ikke ute på markedet enda. Gjennom å følge Delegården har jeg ønsket å undersøke hvordan de ulike delene av boligmarkedet responderer på slike prosjekter. Tidslinjen for forskningen ble ikke slik det opprinnelig var planlagt, noe som blir gjennomgått i metodekapittelet.

For å svare på den overordnede problemstillingen, har jeg definert to underproblemstillinger:

- 1) *Hvilke barrierer og insentiver møter boligutvikling med fokus på sosial bærekraft og deleløsninger i Bergen?*
- 2) *Hvordan kan prosjekter som Delegården bidra til å styrke sosial bærekraft i byen?*

Disse er definert for å operasjonalisere hovedproblemstillingen, og skal hjelpe til med å bidra til kunnskap om hvordan alternative boligprosjekter kan bli en større del av boligmarkedet i

Bergen. Sosial bærekraft er et gjennomgående tema i oppgaven, og det er implisitt at slike prosjekter har dette som et utgangspunkt for innovasjonen. Hvordan bærekraft, boligbygging og bymiljø henger sammen er noe som undersøkes videre, og utviklingen av Delegården gir grunnlag for å analysere tendenser som omhandler dette i Bergen.

1.2 Studiens oppbygging

Masteroppgaven er lagt opp på følgende vis:

- Kapittel 1 gir en introduksjon til oppgaven og presenterer av den overordnede problemstillingen og de to, definerte underproblemstillingene.
- Kapittel 2 presenterer kontekst som er relevant for oppgaven. Dette er et historisk tilbakeblikk på boligbygging i Norge, hvordan boligmarkedet har utviklet seg til nåtidens situasjon og en presentasjon av relevante, bygde boligprosjekter som eksisterer i dag. Til slutt i kapittelet blir Bopilot presentert.
- Kapittel 3 gir en presentasjon av boligprosjektet Delegården som brukes som casestudie i oppgaven, og gir en oversikt over hvordan planlegging og utvikling har foregått.
- Kapittel 4 definerer det teoretiske rammeverket som blir brukt som grunnlag for analyse og drøfting av empirien innhentet gjennom arbeidet. Dette rammeverket er tredelt der de ulike delene fokuserer på bærekraftbegrepet, plangrep og tendenser som kan påvirke utviklingen av alternative boligprosjekter og hva det innebærer å bygge for god bokvalitet.
- Kapittel 5 presenterer metodiske valg gjort i studien, og hvordan datainnhenting har blitt planlagt og gjennomført.

- Kapittel 6 og 7 bruker de empiriske funnene til å belyse de to definerte underproblemstillingene, her vil funn fra datainnhentingene bli presentert og diskutert opp mot det teoretiske rammeverket.
- Kapittel 8 tar for seg den overordnede problemstillingen i oppgaven, og perspektiver fra de tidligere kapitlene vil bli brukt til å svare på denne. Funn fra de to underproblemstillingene blir brukt til å analysere og konkludere oppgaven.

2 Kontekst – hvordan skal vi bo sammen?

I denne delen av oppgaven vil jeg ta et tilbakeblikk på hvordan vi har bodd sammen, fortelle om på hvilken måte boligmarkedet i Norge har utviklet seg, samt undersøke den nåværende samtalen om hvordan vi skal bo sammen i fremtiden. Det er relevant for oppgaven å ta et historisk tilbakeblikk på hvordan boligbygging og organisering av bomiljø har vært praktisert i Norge, og hva vi kan ta med oss videre i fremtidens boligbygging. Fortidens bolighistorie og boligmarkedets utvikling kan være med på å fortolke og forklare samtidfenomener i dagens boligmarked (Sørvoll, 2019). Jeg vil også ta en litteraturgjennomgang av nyere forskning på sosial bærekraft i boligbygging, og hva status er for utviklingen av alternative boformer i dag. Det er et bevisst grep i dette kapittelet å bruke visuelle fremstillinger av boformene og utvalgte prosjekter for å støtte opp om de skriftlige beskrivelsene av bebyggelsen.

Det er to perioder i den norske bolighistorien jeg ser på som relevant å trekke frem i dette kapittelet: Den første er klyngetunmodellen, som var en utbredt måte å bo på frem til midten av 1800-tallet. Grunnen til at dette er relevant for nyere forskning på sosial bærekraft, er at det var en måte å organisere fellesskap i boliger og bomiljø som ligner på tanker som har kommet tilbake i nåtidens diskusjon om hvordan vi kan bygge for fremtiden. Den andre perioden er boligbygging i etterkrigstiden som var preget av statlige reguleringer og insentiver for å få fart på boligbyggingen. Denne perioden er relevant fordi mange av boligene som ble bygget er en stor del av boligmassen i markedet i dag og insentiver som borettslag og Husbanken ble etablert. Perioden fra 1980 og frem til i dag kalles gjerne den nyliberalistiske vendingen. Denne endringen i det norske samfunnet og økonomien har formet boligmarkedet og boligbyggingen slik vi kjenner den i dag. Den er derfor relevant som et bakteppe for drøfting om hvordan vi kan bygge for fremtiden og skape mer sosial bærekraft i boligprosjekter.

2.1 Klyngetun

Bolighistorien i Norge har ikke bare handlet om at eneboliger og store gårder som en utbredt måte å bo på (Orning, 2015). Det hersker nok også en oppfatning av at den tradisjonelle, norske bonden har vært herre for hvert sitt gårdsbruk og har regjert alene over store marker

og eiendommer. Historien om klyngetun og den norske bondelandsbyen er ikke like kjent som fortellingen om det moderne landbruket (Røyrane og Apneseth, 2018)

Klyngetun var frem til midten av 1800-tallet en utbredt måte å organisere boliger og gårdsdrift på. I et Norge der ni av ti var bønder og de fleste innbyggere bodde på bygda var dette gårdsbruk og en boform der man bodde tett på andre og delte på innmark og drift. Dette blir ofte referert til som den norske versjonen av landsbybebyggelsen som var vanlig lenger sør i Europa på denne tida. Klyngetun fikk navnet sitt etter hvordan innhus og uthus på gården var plassert i en klynge med smale veier mellom, og der innmarken delt i teiger omkranset gårdsbygningene (Røyrane og Apneseth, 2018: 19).

Denne boformen var spesielt utbredt på Vestlandet og langs kysten mot Romsdal og i kystområder i Nordland og Troms, men det er også dokumentert at det fantes tun mer spredt rundt i andre distrikter over hele landet (Røyrane og Apneseth, 2018). Klyngetun refereres også til i litteraturen som fellestun, og dette begrepet sier noe om hvordan de fungerte i dagliglivet: Felleskapet sto i sentrum i tunene der mange familier bodde tett i tett og delte på oppgaver og ressurser knyttet til drift av gård og jord, samt plikter knyttet til husarbeid og familie. Kollektive løsninger var viktige både i hverdagen og arbeidet, de tettliggende husene og det felles tunet var viktig for de sosiale relasjonene (Langnes, 2021). I de forskjellige klyngetunene bodde det fra 2-3 til 12-15 familier sammen, og det var vanlig med rundt 50 forskjellige bygninger og boliger. Noen av de største tunene hadde mer enn 100 hus (Røyrane og Apneseth, 2018: 21).

Å bo i klyngetun var rasjonelt med tanke på at denne boformen krevde mindre areal ved å legge bygningene i en klynge på samme sted, noe som var spesielt viktig i de områdene der topografien og landskapsbetingelsene var utfordrende. Bøndene hadde også mange jordteiger som var spredt utover et stort område og som ikke hadde et fast mønster. Dette skulle sikre at jorda ble fordelt mellom brukerne på en rettferdig måte i områder der jordkvaliteten og forholdene for drift var varierende (Langnes, 2019).

Teigdelinga og jordbruket knyttet til dette ble til slutt vurdert som for lite effektivt, og det ble igangsatt en statlig styrt oppdeling av klyngetunene og et jordskifte fra midten av 1800-tallet. Denne moderniseringen av brukene førte til at hver enkelt familie fikk tildelt et stykke jord og at fellestunene ble oppløst til fordel for individuelle bruk (Røyrane og Apneseth, 2018). Som resultat av dette ble jordbruket mer effektivt, men det sosiale livet knyttet til

fellestunene forvitret. I dag er det få klyngetun igjen å se, men noen fungerer som museum og fredet kulturmiljø som Agatunet i Hardanger og Havråtunet på Osterøy.

Hva kan vi så lære av klyngetunene i dagens boligutforming? Effektiv ressursutnyttelse, deling av areal og fellesskap blant voksne og barn er tanker som kan være gode å ha med seg i samfunnsutviklingen, og som fremmer sosial bærekraft. Senere i dette kapittelet vil jeg presentere boligprosjekter i Norge som har hentet inspirasjon fra klyngetun og tanken om fellesskap.



Bilde 1: Havråtunet på Osterøy slik det ser ut i dag (Kilde: SL-Norge/Shutterstock.com)

2.3 Sosial boligbygging fra 1945-1980

Vi tar et sprang fra 1800-tallet til etterkrigstiden i Norge. Etter andre verdenskrig og frigjøringen i 1945 skjer det en endring i norsk bolighistorie. Det var behov for gjenreising av landet og det var underskudd av boliger tilgjengelig for alle samfunnsklasser. Funksjonelle og rimelige boliger for massene var etterspurt, og inngripen og initiativ fra offentlige myndigheter ble en måte å svare på denne etterspørselen på og utvikle den eksisterende boligmassen. Denne måten å organisere boligutvikling på er blitt kalt sosial boligbygging.

Med det menes at det frie markedet ble nedprioritert og at det heller var fokus på regulering av pris, bokkvalitet og måten boligene ble omsatt på (Martens, 2024). Boliger som ble bygget i denne perioden er kjennetegnet av at de enten var helt subsidiert av det offentlige eller at offentlige insentiver og subsidiering bidro til at de ble realisert.

Husbanken ble etablert av staten i 1946, og ble et viktig redskap for det offentlige til å fremme effektiv og omfattende boligutvikling og endring av boligmassen (Sørvoll, 2019). Husbanken er en statlig bank som i denne tiden skulle finansiere gjenreising av ødelagte boligområder og nybygg over hele landet, tilby gunstige lånebetingelser for alle uansett inntekt, og tilby de som hadde behov for det fullfinansiert byggelån uten større innskudd. Boligkvalitet og boligstandard skulle fordeles rettferdig og inkluderende. Det ble etablert et samspill mellom Husbanken, byene, boligbyggelagene, regjeringen og Stortinget for å få fart på byggingen, og fokuset var på å få på plass anstendige boliger til alle. Dette er i litteraturen kjent som “den norske modellen”. I denne modellen inngikk statlig finansiering av boligbygging gjennom Husbanken og insentiver for å bygge gjennom at kommunene skaffet tomter og fordelte disse rimelig til private utbyggere som sto for selve realiseringen av boligene. Den sosiale boligbyggingen ble drevet fram av kooperasjoner av boligbyggelag og borettslag som hadde som formål å få på plass boliger til alle uavhengig av sosioøkonomisk status og tilgjengelige ressurser (Sørvoll, 2019, Martens, 2024).

Boligbyggelag og borettslagsmodellen fikk en viktig rolle i denne perioden.

Boligbyggelagene var organisert av medlemmer og bidro til å bygge og administrere boliger. Borettslagsmodellen hadde fokus på boliger til en overkommelig pris for bredden i befolkningen, men det var også fokus på det sosiale livet mellom husene og gode relasjoner til naboene. Mange borettslag fra denne tiden har i tillegg til boliger som beboere har bruksrett til, fellesarealer innendørs som grendehus og vaskekjeller. Dette er formelle og uformelle møteplasser for beboerne og bidrar til å skape livet mellom husene (Wigum og Stangeland, 2013).



Bilde 2: En del av Slettebakken borettslag, et av de største borettslagene Bergen. Ferdigstilt av Bergen og Omegn Boligbyggelag i 1961 (Kilde: Privat)

Fra 1980- tallet er det en ny vending i boligbyggingen, og boligmarkedet går fra å være regulert til å bli åpnet mer opp for private investorer og mulighet for stor inntjening. Kommunene ser seg nødt til å selge unna tomter til markedspris og de private utbyggerne gjør store oppkjøp. Dette ble kalt “det store tomtsalget”, og fører til at private utbyggere og andre næringsinteresser tar over mye av boligmarkedet (Nordahl, 2012).

2.4 Den nyliberalistiske vendingen

Den nyliberalistiske vendingen har påvirket samfunnsutviklingen og den økonomiske veksten vi opplever i dag. Fra etterkrigstiden og fram til 1980-tallet var Norge preget av en sterk sosialdemokratisk styring, men i tiden etter krigen var det behov for stabilitet, gjenreisning, verdiskaping og utvikling. Statlige reguleringer og standardiserte tiltak skulle sørge for dette (Finstad, 2021). Kåre Willoch og Høyre vant valget i 1981 og i tiden etter dette gikk Norge inn i en periode med omfattende liberalisering av økonomi og samfunn. Nyliberalisme var ikke en styringsretning som ble funnet opp på 80-tallet, idéene stammer fra 1930-tallet og kretsen rundt tenketanken Mont Pelerin Society med sosialøkonomen Friedrich Hayek i

spissen. De var opptatt av at staten skulle bygge en konkurranseorden og skape og beskytte markedet (Innset, 2020). Nyliberalismen ville begrense statens rolle, øke velstandsnivået og sikre økonomisk og sosial fremgang. Verktøyene for å oppnå dette besto blant annet av deregulering, privatisering, konkurranse, globalisering, frihandel og individualisme (Finstad, 2021).

Innføringen av nyliberalisme i Norge var blant annet et forsøk på å adressere ujevn utvikling og utfordringer knyttet til statlige reguleringer. Reguleringer og inngripen i økonomien ble av flere politikere og økonomer sett på som en begrensning for vekst i den økonomiske utviklingen (Innset, 2020). For boligsektoren hadde denne omstillingen stor påvirkningen, og har formet hvordan boligmarkedet fungerer i dag, noe jeg vil utdype i neste delkapittel.

2.5 Nyliberalisme og boligmarkedet

Boligmarkedet og måten vi utvikler og bygger boliger på endret seg mye med den nyliberalistiske vendingen fra 1980-tallet (Skeie, 2004). Fra å ha et sterkt regulert boligmarked der boligproduksjon ble ansett som et offentlig anliggende, ble det en dreining til en politikk som åpnet for private aktører og store gevinster (Nordahl, 2012). Privatisering og deregulering av økonomien gjorde at boligmarkedet gikk fra å være regulert til markedsbasert. Nyliberalismen hevder at det er til menneskets beste med stor individuell frihet og markedsmekanismer der statens rolle er å legge til rette for disse mekanismene (Harvey, 2007). Boligproduksjonen i Norge er i dag preget av private aktører som har stor innvirkning og bestemmelsesrett på utnyttelsen av tomter, volumene, beliggenhet, pris og målgruppe for boligene (Nordahl, 2012). Den nyliberalistiske dreiningen gir de offentlige myndighetene mulighet til å lage planer for boligutvikling, men gjennomføringen av disse planene blir stort sett utført av private aktører (Aarsæther mfl, 2018). Nettverk og kapital er viktige faktorer her, og samstyring mellom koalisjoner av kommuner, utbyggere, innbyggere, organisasjoner og andre myndigheter er en del av planprosessene (Falleth og Saglie, 2018: 81). Teori om samstyring vil bli presentert nærmere i teorikapittelet.

Boligsektoren er også preget av det uttalte målet at flest mulig nordmenn skal eie sin egen bolig, og det er derfor store økonomiske interesser knyttet til de enkelte boligene og markedet i sin helhet.

“Den norske boligmodellen er en bærebjelke i det norske velferdssamfunnet”

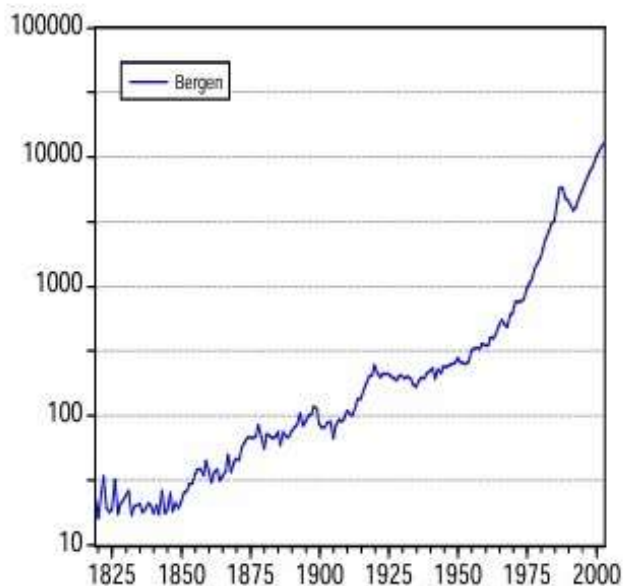
(Eiendom Norge, 2024)

Sitatet over er fra bransjeforeningen for eiendomsmeglere i Norge, og gir en god indikasjon på at boligmarkedet er viktig for den norske økonomien. Byutvikling og fortetting har vært og blir formet av et samarbeid mellom private næringsinteresser og kapital og de offentlige myndighetene utarbeider planer for videre utvikling og fortetting (Hanssen mfl., 2015).

Resultatet av dette partnerskapet og det deregulerte markedet, har vært at de norske boligprisene har hatt høy vekst de siste 30 årene. Dette har igjen ført til en frykt for hva som skjer dersom prisnivået faller, og for at boligmarkedet er en boble som kan sprekke når som helst (Nordahl, 2012). Selv i dagens situasjon med høye renter på boliglån, inflasjon og økte utgifter ser det ikke ut til at prisene på boliger går nedover med det første.

Smith (2002) sitert i Hanssen mfl. (2015) peker på at det ikke er fokus på sosiale hensyn i nyliberalistiske prosesser, det er derimot markedshensyn og private eiendomsrett som dominerer. Dette kan føre til gentrifisering i urbane områder og en prisstigning som blir for høy for mange, og som igjen ender med at disse må flytte. Men det hevdes også at utviklingen i boligmarkedet i Norge ikke har blitt like påvirket av dette som andre steder siden boligkvalitet og sosial rettferdighet knyttet til bolig har vært viktig for myndighetene: Selv om private interesser bygger i en del av byen har det også vært fokus på offentlig oppgradering av andre deler (Hanssen mfl, 2018: 27).

Boligprisene, spesielt i byene, har økt kraftig fra slutten av 1980- tallet og fram til i dag. Økonomisk ulikhet og lite fokus på sosial boligbygging preger boligmarkedet i byene, og ting tyder på at forskjellene vil øke i årene framover. På grunn av høye byggekostnader og rentehevinger, har boligbyggingen også fått en brems de siste årene, og det slås av mange alarm om de fremtidige konsekvensene av dette med boligmangel og enda høyere priser (Statistisk sentralbyrå, 2023, Folke Fredriksen, 2024). Figuren under viser den en oversikt over den nominelle boligprisindeksen for Bergen fra 1825-2003 utarbeidet for Norges Bank.



(b) Bergen

Figur 1: Statistikk som viser den nominelle boligprisindeksen i Bergen fra 1825-2003 (Kilde: Eitrheim og Erlandsen (2004:366))

2.6 Det moderne klyngetunet

Fra tid til annen har det dukket opp diskusjoner om hvordan vi kan tenke annerledes om måten vi bor på. Er det ønskelig at alle sitter på sin egen teig og ikke samarbeider med naboen? I Norge har det som tidligere redegjort for vært lite fokus på det sosiale aspektet i bolig- og byutvikling de siste tiårene, markedshensyn og krav til inntjening har stått sterkere (Hanssen, Millstein og Mitchell, 2021). I vårt naboland Danmark har det derimot vært sterkere drivere for å bygge alternative boligprosjekter, og de har hatt mer fokus på ulike typer boformer og bofellesskap i boligutviklingen (Milman, 1994).

I dette avsnittet trekker jeg frem tre konkrete, norske boligprosjekter som kan defineres som alternative og som er en motvekt til boligmassen som helhet. To av disse ligger i Bergen og

stammer fra Selegrendbevegelsen på 1970- og 80- tallet. Det tredje ligger i Stavanger og sto ferdig i 2019. Grunnen til at jeg trekker frem disse prosjektene er at de ligger i samme by eller nærliggende by. Dette gjør at det er naturlig å trekke paralleller mellom disse og Delegården, samt se på erfaringer fra disse prosjektene som kan videreføres. I tillegg er det alternative boligprosjekter som er ment for en mangfoldig beboergruppe, ikke bare en viss gruppe beboere som studenter, eldre og lignende. Dette er mangelvare, det finnes få bygde eksempler i Bergen og resten av Vestlandet.

“Utgangspunktet er en drøm - drømmen om gode boliger i gode bomiljø. Om menneskelige grender, også i de store anonyme byer, - om nærmiljøer hvor folk er vennesele og fredsele - drømmen om de sele grender. Det er en drøm vi deler med de fleste. Det særegne ved Selegrendbevegelsen er at vi selv gjør alt vi kan for å virkeliggjøre drømmen. Vi overlater ikke virkeliggjørelsen til andre, til eksperter i fjerne organisasjoner”

Edvard Vogt – grunnlegger av Selegrendbevegelsen

Sitatet over stammer fra Selegrendsbevegelsens medlemshåndbok, en bevegelse som ble opprettet i 1967 av professor Edvard Vogt. Selegrendbevegelsen var et selvbyggerlag som ferdigstilte to boligprosjekter med rekkehus og leiligheter i Bergen, Hesthaugen borettslag og Nordås Selegrend Borettslag (*til opplysning for lesere av denne oppgaven så bor forfatteren selv sammen med sin familie i Nordås Selegrend Borettslag*).

Boligprosjektene har fokus på livet mellom husene, uformelle møteplasser og fellesskap gjennom arrangementer og plikter gjennom året. Det var et fokus i arkitekturen å lage det de definerte som “vannposter”, inspirert av hentepunkter for vann i byene på 1800-tallet. Her møtes daglige gjøremål og sosial interaksjon som ikke trenger å planlegges på forhånd (Vogt, Brochmann og Øvsthus, 1982). Begge selegrendene i Bergen har et felles grendahus som fungerer som barnehage på dagtid og forsamlingshus på kveldstid og i helger. Nordås Selegrend Borettslag er direkte inspirert av klyngetun ved at boenhetene og uteområdene er delt inn i ulike tun. Tunene har tundugnader og felles ansvar for ulike, årlige fellesarrangementer som sankthansfeiring, 17.mai og julekonsert. Borettslaget ble i 2015 kåret til Bergens beste nabolag i Bergens Tidende. Selegrendbevegelsen og de to realiserte

prosjektene blir ofte trukket frem som vellykkede boligprosjekter med fokus på sosial bærekraft og godt naboskap, og tankene rundt hvordan man bygger bolig som ble utviklet av bevegelsen er relevante for dagens boligutvikling.



Bilde 3: Hesthaugen borettslag i Åsane, den første selegrenden som ble bygget i 1976 (Kilde:Privat)

Vindmøllebakken Bærekraftige Bofelleskap i sentrale Stavanger sto ferdig i 2019 og har de siste årene blitt løftet frem som et eksempel på at det går an å bygge alternative boligprosjekter for det eksisterende boligmarkedet. Vindmøllebakken er et pilotprosjekt for en modell for bofelleskap utviklet av Helen & Hard Arkitekter og Indigo Vekst AS, denne modellen har fått navnet *Gaining by Sharing*. Modellen er laget for det kommersielle boligmarkedet, og har som mål å forbedre sosiale, miljømessige og økonomiske aspekter i dagliglivet gjennom å bygge bofelleskap der det legges opp til deling og utvikling av fellesskap. Modellen legger opp til at beboerne skal ha påvirkning på arkitekturen og utformingen og bruken av arealene gjennom å være tidlig involvert i prosess og planlegging, samtidig som de utvikler et felleskap med hverandre allerede før de har flyttet inn (Wigum og Stangeland, 2013). Pilotprosjektet i Stavanger består av 40 boenheter av ulik størrelse som er direkte knyttet til bofelleskapet, og disse har i tillegg til sine private leiligheter tilgang til 500 m² fellesarealer som består av blant annet vaskerom, felles kjøkken, takhage, sykkelverksted og fellesstue. Beboergruppen består ca. 60 beboere i ulik alder, og disse har hatt fokus på å

bygge fellesskap både før innflytting og i etterkant. De har organisert seg i mange ulike grupper som har ansvar for felles aktiviteter og vedlikehold (Spjelkavik, 2020).

Organiseringen, fokuset på å bygge fellesskap og utformingen av private og felles arealer i Vindmøllebakken har vært til inspirasjon for andre prosjekter som utvikles rundt omkring i landet. Erfaringer med samspillet mellom kommunen, private utbyggere, arkitekter og beboere har vært nyttig å ta med seg videre som inspirasjon og læring.



Bilde 4: Vindmøllebakken i Stavanger (Kilde: Bergen kommune og Jiri Havran)

2.6 Sosial bærekraft på agendaen: Bopilot

Bopilot var et forskningsbasert innovasjonsprosjekt som Bergen kommune deltok i fra 2018 til 2022. Undertittelen på prosjektet var “Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger” og det var et samarbeid med Sintef, NTNU, Norske Arkitekters Landsforbund, Husbanken og Trondheim kommune. Bopilot hadde som mål å undersøke og utvikle metoder og strategier for at kommunen skal kunne være pådriver for alternative boligløsninger i dialog med aktørene i boligmarkedet (Støa mfl., 2022). I Bergen ble prosjektet avsluttet med en stor arkitekturutstilling på Kode kalt NABO der det også har ble arrangert en rekke arrangementer og debatter under fanen Nabokvelder. Her ble ulike boligløsninger, bolighistorie og tanker om fremtidens boligbygging presentert og debattert.

Gjennom Bopilot har ambisjonen vært at kommunen skal komme mer på banen og være en pådriver for deleløsninger og sosiale boformer i boligmarkedet, og å skape interesse om slike alternativer. Forskningsprosjektet hadde som helhetlig mål å bidra til mer innovasjon og mangfold, fremme kunnskap og trygge utbyggere på at det er marked for alternative løsninger som er basert på deling og sambruk innenfor boligutviklingen. Kommunen ser at det er behov for nytenking i boligsektoren, siden private utbyggere og deres interesser ikke i stor nok grad tar høyde for langsiktige mål i samfunnet og bygger for sosialt bærekraftige boliger og nabolag. Det er høyt press og utnyttelse på tomtene som er tilgjengelig, og kortsiktige mål er i fokus ved utbygging (Støa mfl., 2022). Bergen kommune har også hatt som mål å se på hvordan man kan legge til rette for å bygge gode boliger for barnefamilier sentralt i byen.

Sluttrapporten til forskningsprosjektet presenterer fire anbefalinger til andre kommuner:

- 1) Sett boligens betydning for bærekraftig samfunnsutvikling på agendaen
- 2) Forankre en forståelse for et behov for å endre boligutviklingen i kommunen
- 3) Gi noen et tydelig mandat til å være pådriver, og identifiser aktuelle pådriverroller
- 4) Bruk pilotprosjekter som endringsagenter

(Støa mfl., 2022: 10-11)

Rapporten gir et innblikk i at kommunen selv må komme mer på banen for å sikre de langsiktige målene for boligutbyggingen, og at for å nå disse målene er det viktig at det tilbys flere alternativer på boligmarkedet (Støa mfl., 2022).

2. 7 Oppsummering av kapittel

Oppsummert så er det tanker og eksempler å ta med seg fra bolighistorien som kan brukes i dagens boligutvikling. Dette gjelder både måten boenheter og bomiljø bygges på, hvordan man legger til rette for fellesskap, og hvordan sosiale relasjoner skal prioriteres på lik linje med tekniske løsninger. Utviklingen av boligmarkedet etter 1980-tallet og liberaliseringen som ble satt i gang da, preger i stor grad hvordan markedet fungerer i dag og hvordan boligutviklingen faktisk foregår. Private næringsinteresser står for en stor del av produksjonen og derfor har påvirkningskraft på hva slags boliger som tilbys (Nordahl, 2012, Aarsæther mfl, 2018). I de siste årene har det fra flere hold blitt signalisert at det er på tide å tilby flere alternativer i boligmarkedet, og at det er viktig for fremtidens boligbygging at det blir mer fokus på miljømessige og sosiale dimensjoner. Fra kommunalt hold i Bergen er det signalisert at det er viktig å tilby nye og innovative løsninger, blant annet gjennom deltakelsen i forskningsprosjektet Bopilot. Delegården er et alternativt boligprosjekt under planlegging i Damsgårdssundet, et sentrumsnært fortettingsområde. I neste kapittel vil jeg presentere prosjektet og utviklingprosessen.

3 Presentasjon av Delegården

I dette kapitlet vil jeg presentere Delegården, som er boligprosjektet som er valgt som case i oppgaven. Jeg vil si litt om bakgrunnen og utviklingsprosessen, samt status på prosjektet i dag.

3.1 Bakgrunn

Damsgårdssundet er sentralt plassert i Bergen, og har tidligere vært en del av byen preget av industri og skipsfart. Siden starten av 2000-tallet har området vært under transformering og det har blitt bygget mange nye boliger her. I 2016 sto også Småpudden ferdig; en gang- og sykkelbru som kan åpnes for skipstrafikk. Denne broen gjorde at området fikk enda bedre tilgjengelighet til sentrumsområdene og har vært viktig for utviklingen av området (Bergen kommune, 2017).

BOB BBL, tidligere kjent som Bergen og Omegn Boligbyggelag og videre i oppgaven kalt BOB, har vært involvert i boligutbygging i Damsgårdssundet siden 2007. De har siden dette bygget mange leilighetsprosjekter langs sjøfronten. Over 700 boliger er ferdigstilt i området siden oppstarten, og disse har vært populære på markedet med prisstigning på samme nivå som mer sentrale sentrumsområder (BOB, 2024). Kritiske røster har pekt på at fortettingen har hatt for lite fokus på god arkitektur og bokvalitet, og at BOB og kommunen ikke har fått ut potensialet i området på (Rubing, 2023).

Damsgårdsveien 87 er den siste tomten igjen i området som skal transformeres til bolig, og det er her BOB skal bygge Delegården. Denne tomten var opprinnelig regulert til et mer konvensjonelt leilighetsprosjekt som lignet de andre som er bygget der, men BOB fant ut at de ville bruke denne tomten til å teste et nytt konsept på markedet i Bergen og fikk det derfor tegnet om og omregulert. BOB har kommunisert at de ønsker å være frempå for å møte fremtidens utfordringer som inkluderer både klimakrise og ensomhet, og at de samtidig ønsker å gå litt tilbake til den mer sosiale boligbyggingen som boligbyggelagene var kjent for i etterkrigstiden. De har sett at det er lite mangfold blant boligkjøpere i Damsgårdssundet, den typiske leilighetskjøper er enslig mann over 50 år, og de vil se på om prosjekter som Delegården kan være med på å tilrettelegge for et større mangfold i beboergruppen.

Delegården skal være et pilotprosjekt for sosiale boformer, og skal ha et tydelig konsept for deling. Bygget skal bestå av 20 leiligheter, men også store fellesarealer for beboerne. Disse er

planlagt som felles kjøkken, gjesteleilighet, felles vaskerom, sykkelverksted, treningsrom, takterrasse med utekjøkken og delekontor. I tillegg til felles arealer for beboere i bygget skal de utadrettede lokalene i første etasje være åpent for alle og skal fungere som bydelshus for nærområdet. Her er det planer om kafé, bar og sauna, samt et næringslokale som enten skal leies ut eller selges til næringsinteresser.

Fellesarealene og bydelshuset i Delegården er ikke ferdig programmert enda, og det er lagt opp til at de fremtidige beboerne som kjøper leiligheter skal ha innvirkning på denne prosessen. Salgsstart er i skrivende stund satt til sommer 2024, og BOB og eiendomsmegler melder om at det allerede er mange på interesselisten.

I Delegården skal ulike konsepter for deling testes ut, og beboermedvirkning vil være et sentralt virkemiddel i denne prosessen (BOB, 2024). Prosjektet utvikles av BOB og Kaleidoscope arkitekter, og har i senere tid blitt inkludert som et forbildeprosjekt i FutureBuilt programmet; et innovasjonsprogram for bærekraftig byggevirksomhet som har som mål å utvikle 100 prosjekter med fokus på miljømessig og sosial bærekraft. (FutureBuilt, 2024). I tillegg til fokus på deleløsninger og sosial bærekraft, vil Delegården sikre den miljømessige bærekraften med bruk av ombrukstegl i fasaden, gjenbruk av materialer og interiørelementer, ombruksvinduer og ombruksmaterialer i utegulvet. Det er ikke sikkert at ombruksnivået blir på det nivået som lå i planene fra 2022 og 2023, her spiller kostnader og tilgang inn, men prosjektet har fra tidlig fase vært forankret i ombruk og deling. Arkitektene som tegner bygget, ser på tidlig forankring av dette som en fordel i utviklingsfasen og for sluttresultatet.



Bilde 5: Illustrasjon av tenkt felles kjøkken i Delegården utarbeidet i 2022 (Kilde: Kvant-1 og Kaleidoscope arkitekter)

Delegården skal ha en aktiv førsteetasje med fellesfunksjoner og bydelshus, men det skal også være en tydelig, privat inngang til boligdelen i prosjektet for beboerne. Fellesarealene for beboere skal ligge langs trappekjernen i bygget og det skal være en felles takterrasse. Alle leilighetene har egne kjøkken og bad, men det skal også være tilgang til felleskjøkken, og på grunn av dette er de private kjøkkenene planlagt noe mindre enn i tilsvarende prosjekter. Leiligheten skal også bygges med en fleksibel planløsning, som skal gjøre de enkle å endre hvis livssituasjonene til beboerne endres.

Arkitektene og BOB var med i Bopilot prosjektet til Bergen kommune og Byarkitekten som det ble redegjort for i forrige kapittel, og det opplyses fra flere av informantene til studien at det var her grunnlaget for Delegården ble lagt. Det var mye arbeid med prosjektet gjennom prosesser som Designsprint og Kode sin utstilling «*NABO: Hvordan skal vi bo sammen?*». Arkitektene fremhever at denne utstillingen ble en viktig pådriver for rask fremgangen i prosjektet, og Delegården vant også publikumsprisen som ble arrangert i forbindelse med utstillingen (BOB, 2022).



***Bilde 6:** Illustrasjon av Delegården utarbeidet i 2022 (Kilde: Kvant-1 og Kaleidoscope arkitekter)*

3.2 Delegården 2022-2024

Da jeg bestemte meg for å undersøke alternative boligprosjekter og sosial bærekraft i Bergen hadde jeg et ønske om å følge et konkret prosjekt og markedets respons på dette. Det var flere prosjekter jeg så på som aktuelle som blant annet Zero Village Bergen i Blomsterdalen (Zero Village, 2019) og Smartby Montana (Smartby Bergen Montana, 2023). Det som gjorde at Delegården til slutt framsto som det mest interessante prosjektet å følge, var mangel på tidslinje og reell utvikling på de andre prosjektene. Det var mange prosjekter som var preget av mange og store ord, men lite fremgang og progresjon.

Delegården fikk stor oppmerksomhet gjennom Bopilot, nabokveldene som ble arrangert i tilknytning til dette og Naboutstillingen. Å kunne få følge samtalen og utviklingen av prosjektet i realtid ble veldig nyttig for arbeidet med denne oppgaven, samtidig var det deler av den planlagte datainnhenting som måtte utgå på grunn av forsinkelse i tidslinjen. Valg

av Delegården som case til studien og tidslinjen for forskningsprosessen, utdyper jeg mer i metodekapittelet.

2022 ble et år med rask progresjon for Delegården, og det ble signalisert at enhetene kom til å komme for salg i løpet av andre kvartal i 2023. Når prosjektet fremdeles ikke er ute til salg i mai 2024, skyldes det ulike årsaker. Globale kriser og renteheving er stikkord her, fremgangen ble bremsset i løpet av 2023 på grunn av uventede omstendigheter. Markedet ble mer usikkert og igangsetting av nyboligprosjekter falt dramatisk i løpet av kort tid (Ogre, 2023). Prisøkning på byggematerialer og andre tjenester knyttet til boligutvikling gjorde at Delegården måtte tegnes om og prises på nytt at entreprenør. Arkitekten og BOB har i denne perioden jobbet med å tegne om bygget: Det blir mindre fellesarealer enn opprinnelig planlagt og det har blitt gjort justeringer for å få priskutt.

Det er annonsert at Delegården snart kommer for salg, og intensjonene for bygget er beholdt, selv om fellesarealene er redusert. Samtidig er det stadig usikre tider med høyt rentenivå og økte kostander, det er derfor noe usikker hvordan markedet responderer på et slikt prosjekt i 2024.

4 Teoretisk rammeverk

Studiens teoretiske rammeverk og begrepene presentert her skal danne grunnlag for en diskusjon av hovedproblemstillingen og underproblemstillingene som oppgaven undersøker.

Det teoretiske rammeverket er tredelt. Første del tar for seg det overordnede temaet om bærekraft, samt sosial bærekraft i planlegging og fortetting. Hvordan den sosiale bærekraften ivaretas i boligutvikling er et hovedtema for studien, men det er også et gjennomgående perspektiv i teoridelen om forholdet mellom sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft, som spesielt innenfor boligutvikling er en dragkamp mellom økonomiske interesser og samfunnsutviklingen sett som helhet.

I andre del presenteres begrepene medvirkning, makt og samstyring som skal bidra til å forklare prosessene rundt planlegging og ferdigstilling av alternative boligprosjekter. Siste del ser på bokkvalitet og beboersammensetning, og gir til slutt en innføring i begrepet alternative boligprosjekter som brukes i oppgaven. Dette vil danne grunnlag for en diskusjon om hvilke kvaliteter det planlegges at Delegården skal inneha, og hvilke kvaliteter ved boligene og bomiljøet som er tenkt å skape god bokkvalitet og sosial bærekraft.

For å svare på underproblemstillingene som presenteres er det nødvendig å se på hvordan de teoretiske perspektivene er forankret innen boligutviklingen i Bergen i dag og hvordan de kan og vil brukes i fremtiden for å utvikle alternative boligprosjekter som kan utfordre og utvikle boligmassen som eksisterer i dag.

Til sammen gir de teoretiske perspektivene et grunnlag for analyse og diskusjon som tas med videre i empiridelen av oppgaven.

4.1 Bærekraft - det komplekse begrepet

4.1.1 Bærekraft og de tre dimensjonene

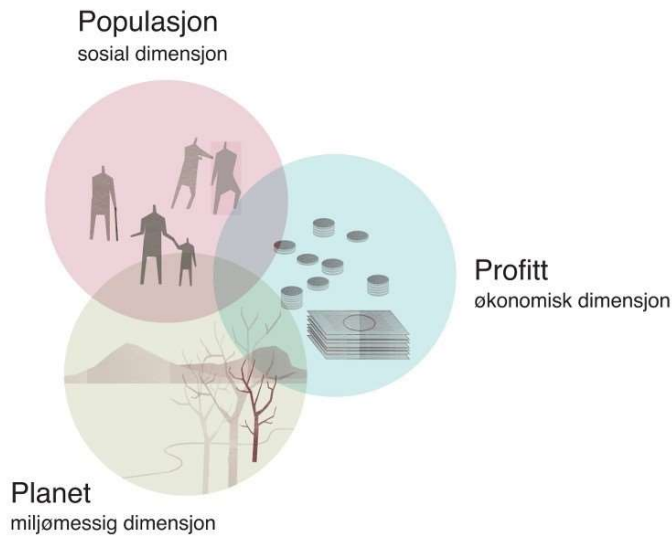
Bærekraft har lenge vært et viktig begrep innen planlegging, og har blitt en viktig strategi og visjon for videre utvikling av samfunnet. Bærekraft og bærekraftig utvikling ble satt på agendaen av Brundtlandkommisjonen og deres rapport om «Vår felles framtid» i 1987 (Hanssen mfl., 2015:13). Disse begrepene har utviklet seg til å bli en grunnleggende faktor i

hvordan vi tenker om og planlegger fremtiden, både lokalt og globalt. Samtidig finnes det ikke et fasitsvar på hvordan bærekraftig utvikling skal oppnås. Selve begrepet bærekraft blir brukt i mange sammenhenger, noe som gjør at de kan oppfattes som komplekst, omfattende og uklart (Støa mfl., 2005: 8).

Plan- og bygningsloven av 2008 fremhever bærekraft som et grunnleggende premiss innenfor planlegging og steds- og byutvikling. Her blir det presisert at planlegging skal «fremme en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner» (Aarsæther mfl., 2018: 18). Planlegging og utvikling av bærekraftige byområder har gradvis blitt synonymt med kompakte byer og fortetting, der målet er å balansere tre dimensjoner av bærekraft. Denne tredelingen skal utdypes videre i kapitlet. (Hanssen mfl., 2015).

Det har blitt vanlig å bruke en tredeling når man snakker om bærekraft, og i denne inngår *miljømessig, økonomisk og sosial* bærekraft. (Hanssen mfl., 2015, Dempsey mfl., 2009). Av disse tre dimensjonene fremheves sosial bærekraft som den dimensjonen det har blitt satt minst søkelys på, og som ikke har blitt klart definert på tvers av sektorer og fagfelt i litteraturen (Davidson, 2010, Dempsey mfl., 2009, Hofstad, 2015).

Figuren viser en framstilling av hvordan de tre dimensjonene overlapper.



Figur 2: Modifisert versjon av figur fra FN-sambandet (2023)

De tre dimensjonene innenfor bærekraftig utvikling er viktig å definere mer spesifikt:

Miljømessig bærekraft handler om hvordan vi forvalter naturressurser, klima og miljøet vi omgir oss med, og er nok den dimensjonen som flest refererer til når de snakker om bærekraft. Fokuset her ligger på naturens bæreevne og hvordan vi mennesker tar hensyn til dette og forvalter ressursene vi har tilgjengelig. Samfunnsutvikling som er miljømessig bærekraftig skal ikke forringe miljøet eller bidra til å skape klimaendringer eller ubalanse i økosystemene på planeten (Hogset mfl., 2022). Energisparing, ombruk og natur- og arealvern er aspekter ved miljømessig bærekraft som ofte er fremhevet som viktige virkemidler for fremtidsutviklingen og for å få ned utslippene av CO₂ (Hanssen mfl., 2015).

Den andre dimensjonen er økonomisk bærekraft og dette referer til en utvikling som skal sikre fortsatt økonomisk vekst. Omlegging og utvikling skal altså ikke være til hinder for at den økonomiske veksten skal gå sin gang, og spesielt innen byutvikling er økonomisk vekst et viktig mål (Bergsli, 2005). Et av FN sine 17 bærekraftsmål peker også spesifikt på viktigheten av fortsatt økonomisk vekst: ”Anstendig arbeid og økonomisk vekst” er bærekraftsmål nr. 8, og har som mål å “Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle” (FN-sambandet, 2024).

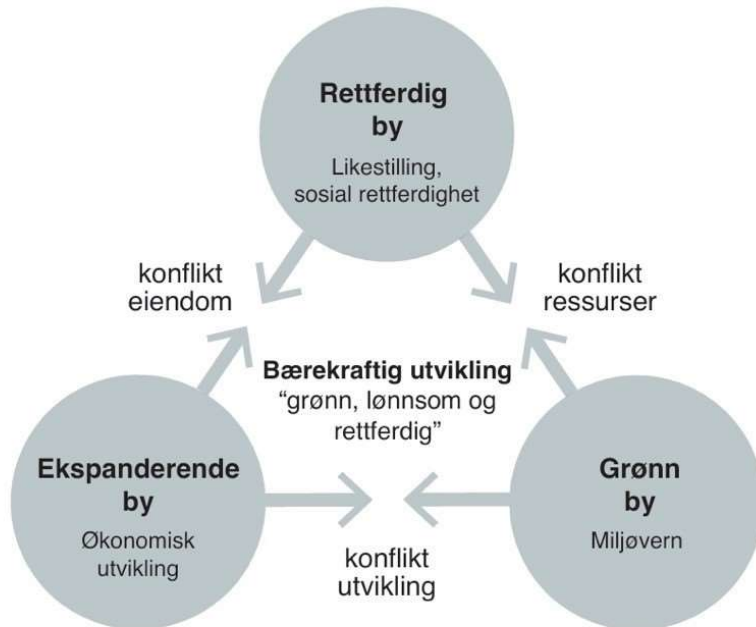
Innenfor boligutvikling i Norge er det sterke økonomiske interesser og et samspill mellom private næringsinteresser og myndigheter, og det er derfor et felt der den økonomiske bærekraften fremheves.

Sosial bærekraft, som i denne oppgaven danner bakteppet for analyse av bærekraftig boligutvikling i Bergen, er den siste dimensjonen. Dette er også den dimensjonen av bærekraftig utvikling som har blitt tolket mest ulikt i møter mellom ulike prosjekter og prosesser, og er derfor ikke like rett fram å forklare som de andre dimensjonene. Det er preget av et mangfold av definisjoner og indikatorer, noe som gjør at det har vært vanskelig å fastsette bestemte kriterier for hva som skal defineres som sosialt bærekraftig (Zeiner, 2022:7). Vallance, Perkins og Dixon (2011) går så langt som å kalle det et «concept in chaos» på grunnlag av sprikende tolkninger i litteraturen, men fremhever at det i bunn og grunn handler om mennesker og deres forhold til relasjoner og ressurser. I neste avsnitt vil jeg undersøke begrepet nærmere og presentere en definisjon av sosial bærekraft som vil bli brukt videre i oppgaven og som grunnlag for analysen.

Et viktig element når man snakker om de tre dimensjonene av bærekraft, er at i tillegg til at de overlapper hverandre også kan stå i konflikt med hverandre. Scott Campbell kom i 1996 ut med artikkelen “*Green cities, growing cities, just cities?*” som har vært sentral i denne diskursen. Her blir teorien om “the planners triangle” presentert der konfliktområdene blir identifisert og hvordan planleggere må navigere disse. De tre konfliktområdene som blir fremhevet er henholdsvis eiendom, utvikling og ressurser.

Campbell (1996) beskriver at de tre dimensjonene innenfor bærekraft ofte blir sett på som å stå i konflikt med hverandre. Campbell står bak teorien om “*The Planner’s Triangle*”, der han utforsker sosiale, økologiske og økonomiske interesser, samt identifiserer tre potensielle konfliktområder mellom disse. Dette er henholdsvis konflikter om eiendom, utvikling og ressurser. Eiendomskonflikten som vises på venstre side i figuren, beskriver konflikter som kan oppstå mellom økonomisk vekst og sosial rettferdighet. Tilgang til og bruk av eiendom kan skape konflikt for eksempel ved gentrifisering som fører til økte boligpriser. Ressurskonflikten beskriver potensial for ulike interesser ved ressursbruk og reguleringer. Næringsinteresser som skal bruke ressursene tilgjengelig kan være uenig i reguleringer i bruk av disse og hvor mye som skal bevares eller vernes. Utviklingskonflikten diskuterer både eiendom og ressurser: Reguleringer som er innført for å verne miljøet og ressursene kan slå

urettferdig ut i ulike land og skape større forskjeller globalt. Figuren viser at de tre dimensjonene må balanseres hvis bærekraftig utvikling skal oppnås (Campbell, 1996).



Figur 3: Modifisert versjon av figur fra Campbell (1996: 298)

I en nyere artikkel fra 2016 har Campbell tatt opp igjen diskusjonen om den bærekraftige trekanten og kritisert sin egen tilnærming ved at den ikke gir planleggere et klart svar for hvordan man skal oppnå bærekraftig utvikling. Han går så langt som å kalle den originale artikkelen "konseptuell og spekulativ" (Campbell, 2016: 391) og hevder at trekanten er en for enkel fremstilling av konfliktene som kan oppstå og hvordan man kan navigere mellom dem. Likevekten som trekanten fremstilles som, er ikke virkelighetsnær siden bærekraftbegrepet er mer rotete og komplisert. Samtidig gir ikke fremstillingen svar på hvordan man skal balansere de tre dimensjonene (Campbell, 2016). En annen kritikk er at trekanten mangler et viktig aspekt om etikk, og ikke sier noe om den etiske måten å balansere de tre dimensjonene på og hvordan dette bør håndteres (Campbell, 2016: 389).

Selv om det er en modell med en enkel fremstilling som mangler noen viktige elementer, gir trekanten et godt bilde av hvordan de tre hensynene forholder seg til hverandre. Jeg mener derfor at den gir et godt grunnlag for videre diskusjon om sosial bærekraft i boligbygging.

4.1.2 Sosial bærekraft i planlegging

Sosial bærekraft er som fremhevet tidligere i kapittelet et noe uklart begrep som mangler en entydig definisjon. Det har blitt definert som et samlebegrep som blant annet inkluderer trygghet, helse, livskvalitet og sosialt nettverk og relasjoner mellom mennesker (Dempsey mfl., 2011, Lid og Nordh, 2018). Andre fremhever sosial og politisk rettferdighet, menneskers mulighet til å delta på lik linje i samfunnet og å kunne benytte seg av ressurser som er tilgjengelige (Campbell, 2016, Dempsey mfl., 2011, Lid og Nordh, 2018). Det er likevel noen definisjoner som viser seg å være gjennomgående på tvers av ulike fagfelt og teoretiske perspektiver. Dette inkluderer rettferdig fordeling, mangfold, inkludering og medvirkning (Millstein, 2021: 135). Dempsey mfl. (2011) fremhever at det har vært for lite fokus i forskningen på sammenhengen mellom sosial bærekraft og bygde miljøer. I en byromsutvikling må de bygde miljøene og tilrettelegging av utearealer og rekreasjonsområder sees i sammenheng med prinsipper for demokrati, inkludering og deltakelse (Millstein, 2021, Hofstad og Bergsli, 2017).

Innenfor boligutvikling knyttes sosial bærekraft opp mot bomiljø, kvalitet på boligen og tilgang til utearealer. Rettferdig fordeling er viktige stikkord her. Det er et begrep som inneholder både målbare og ikke-målbare faktorer. Forskjellen på bostandard og antall kvadratmeter bolig innenfor ulike grupper i samfunnet kan til en viss grad tallfestes, mens for eksempel samhörighet og deltakelse i lokalsamfunnet er vanskeligere å måle. Sosial bærekraft innebærer et møte mellom mennesket og samfunnet, og innenfor planlegging finnes det en rekke indikatorer som kan si noe om disse møtene, men det er også et felt som må utvikles og defineres videre (Ruud, 2010).

I et samfunn der vi står overfor store demografiske endringer, urbanisering, større forskjeller og økte problemer med ensomhet i befolkningen, kan den sosiale dimensjonen innenfor bærekraftbegrepet være et viktig element i planlegging for å sikre byrom og bomiljøer som tilrettelegger for mangfold, inkludering og medvirkning (Millstein, 2021). I den norske konteksten har det blitt hevdet at sosial bærekraft ikke har vært så relevant å fokusere på

siden vi har en universell velferdsstat som griper inn der det er sosiale forskjeller, og dimensjonen av bærekraft derfor er et viktigere tema globalt. Dette har senere blitt tilbakevist (Hofstad, 2015: 207). Det er store forskjeller også i Norge og sosial bærekraft har de senere årene stått fram som et viktig begrep innenfor planlegging, boligutvikling og arkitektur.

I denne oppgaven vil jeg knytte sosial bærekraft opp mot bolig og nabolag. Jeg definerer sosial bærekraft som en utvikling som legger til rette for sosial kapital som styrker fellesskapet, mangfold i beboergruppen, rettferdig og inkluderende fordeling av ressurser og uteområder, samt mulighet til å delta i medvirkningsprosesser i eget bomiljø. I underkapittelet om medvirkning vil jeg utdype hva som menes med medvirkning i planlegging og se dette i sammenheng med sosial bærekraft.

4.1.3 Sosial bærekraft og fortetting

Delegården bygges i et fortettingsområde i Bergen, og er en del av den kompakte byutviklingen som foregår i byen. I analysen vil jeg også se på hvordan slike prosjekter kan være med på å skape sosial bærekraft i fortettingsområder i byer, og det er derfor relevant å utdype hva som menes med fortetting og kompakt byutvikling i denne sammenhengen.

Bærekraft i planlegging og by- og boligutvikling har historisk fokusert mest på miljømessig bærekraft (Hanssen mfl., 2015), og et viktig virkemiddel for å oppnå dette i byene har vært kompakt byutvikling og fortetting. Fortetting skal få mennesker til å bo og jobbe nærmere hverandre innenfor en satt byggegrense, og har siden 1990- tallet vært et sentralt mål for å tilrettelegge for mer bærekraftige byer og oppnå bærekraftig arealutvikling (Schmidt, 2015, Lambrou 2022). Det er altså et grep som har innvirkning på både bygningsmassene i en by og menneskene som skal bo, leve og dyrke sosiale relasjoner der. Fortetting skjer gjennom transformasjon av eksisterende bygningsmasser (ofte fra næringsbygg til bolig), intensivering av arealbruk for eksempel med innfylling av nye boliger, og ekspansjon der ny utbygging på tomt areal eller grøntareal blir gjennomført (Hanssen mfl, 2015: 17)

Tonkiss (2014) peker på at det er innlysende at fortetting i byer bidrar til miljømessig bærekraft. Hun viser til målbare aspekter som høyere utnyttelse av arealer for nye bygg og veier, mindre utslipp og energiforbruk blant annet grunnet intensivering av eksisterende infrastruktur og mindre behov for privatbiler. (Tonkiss, 2014, Børrud, 2018). Det er derimot

ikke like selvsagt at det å bygge en tettere by fører til gode, sosiale relasjoner, fellesskap og rettferdig fordeling av ressurser for menneskene som bor der. En sentral kritikk av kompakt byutvikling er at økonomisk og miljømessig bærekraft har blitt prioritert høyere enn den sosiale bærekraften og de sosiale dimensjonene i de bygde omgivelsene (Millstein, 2021).

Litteraturen peker likevel på flere forhold som kan være med på å sikre sosial bærekraft i en slik utvikling. Det hevdes at fortetting gjør at byene får et mer variert boligmarked som kan tilby rimeligere boliger, og at det derfor har positiv innvirkning på det sosiale mangfoldet og byenes vitalitet (Lambrou, 2022). Høyere tetthet av servicefunksjoner og større tilgang til offentlig transport kan være med på å redusere romlig ulikhet og tilby et større utvalg av sosiale og kulturelle møteplasser (Tonkiss, 2014: 40). Flere mennesker samlet i en by med godt tilrettelagt infrastruktur for gående og syklende kan skape gode bymiljøer, motvirke segregasjon og bidra til tryggere byrom (Millstein, 2021: 137).

Samtidig har fortetting også vært linket til gentrifisering og større ulikheter, og flere studier peker på at det kan føre til at kvaliteten på boligene som tilbys blir dårligere siden det blir et større press på størrelsene, uteområdene og brukskvaliteten. Områder der boligprisene historisk sett har vært høye, som Frogner i Oslo, har ikke møtt disse utfordringene ved fortetting. De høye boligprisene fører da til gentrifisering og det sosiale mangfoldet i beboergruppen svekkes på grunn av dette (Schmidt, 2014: 36).

Den sosiale bærekraften i en by er altså ikke nødvendigvis sikret gjennom fortetting. Det pekes også på at private utbyggere heier på fortetting siden det sikrer utbyggingsplaner og skaper økonomisk bærekraft, og at myndighetene på sin side gjennomfører denne strategien for å få på plass flere boliger i byene og en mer effektiv arealbruk og dermed kan skilte med miljøvennlige, bærekraftige byer (Aarsæther mfl, 2018). På grunn av den manglende enigheten om tolkning av hva sosial bærekraft egentlig innebærer, samt at det er ulike utfordringer på ulike steder, er det kanskje ikke så rart at den historisk sett har blitt nedprioritert i planprosessene og by- boligutviklingen, de økonomiske og miljømessige fordelene er også mer synlige. Fortetting er et viktig grep for fremtidens boligutvikling, også fordi det trengs stadig flere boliger i byene på grunn av urbanisering som går i et høyt tempo (Wessel, 2022). For å sikre reell bærekraft kan det tenkes at sosial bærekraft må settes høyere på agendaen i disse prosessene.

4.2 Medvirkning, makt og samstyring i planlegging

4.2.1. Medvirkning

Medvirkning er et begrep innenfor planlegging som kan ha betydning for den sosiale bærekraften i boligprosjekter, og det er spesielt betydningsfullt i et alternativt boligprosjekt som Delegården. Det er derfor hensiktsmessig for videre diskusjon og analyse å avklare dette begrepet og knytte det opp mot sosial bærekraft.

Plan- og bygningsloven av 2008 har krav om medvirkning i planprosessene; et krav som i denne revisjonen ble forsterket fra tidligere versjoner (Ringholm og Hanssen, 2018: 191). Medvirkning i planlegging skal sikre at viktig kunnskap og synspunkter blir en del av planprosessen, og at innbyggerne får mulighet til å ha en direkte rolle i beslutninger som påvirker utforming av rom og sted som de benytter seg av. Dette er ikke en rettighet som er knyttet til statsborgerskap i et demokrati, men en rettighet knyttet til det å være innbygger i en by eller et tettsted der man kan påvirke gjennom direkte deltakelse. Indirekte deltakelse er også viktig i det norske plansystemet som er forankret i en demokratisk legitimitet. Gjennom politiske valg kan man være med på å bestemme hvem som tar de endelige beslutningene (Ringholm og Hanssen, 2018).

Healy (1992) argumenterer for at samfunn og demokrati må benytte seg av en kollaborativ planlegging, en planlegging som foregår gjennom aktiv deltakelse og samarbeid mellom medlemmer i et fellesskap der de identifiserer problemer, finner løsninger og håndterer konflikter (Amdam, 2018). Dette åpner for et bredt spekter av deltakelse og diskusjon og kan være med på å sikre sosial bærekraft og at det blir tatt hensyn til relevante miljøspørsmål. Det kan argumenteres for at det økende fokuset på bærekraftig utvikling stiller krav til planprosessene fremover, noe som gjør at deltakelse blir viktig for å utvikle nye måter å leve sammen og dele areal på, for eksempel gjennom alternative, delte boformer og fortetningsstrategier.

Jenks, Burton og Williams (1996) peker på at for å få en bærekraftig by så må prosjektet støttes av byens innbyggere. Gjennom kollaborativ planlegging og medvirkningsprosesser skapes det rom for interaktive prosesser for mange ulike aktører, noe som gir mer makt til de som ikke vanligvis har mulighet til å komme med innspill (Healy, 2006). Hanssen (2015)

peker på at selv om det i den reviderte plan- og bygningsloven fra 2008 ble satt større fokus på deltakelse og medvirkning i planprosessene, så er den reelle medvirkningen en utfordring på grunn av mangel på konkrete krav til aktørene og utbyggere. Politikere og private aktører kan bli frustrerte over lokalt engasjement som kommer sent i prosessen, men det er ting som tyder på at det er vanskelig med tidlig involvering på grunn av dårlig informasjonsflyt og formidling av planer når det bare er lovens minstekrav for deltakelse som blir brukt. I fremtidens boligutvikling og i prosjekter der arealene skal fordeles på nye og andre måter er medvirkning et sentralt virkemiddel for alle aktører. Attraktive og delte boliger kan bygges på grunnlag av gode prosesser og samarbeid.

4.2.2. Makt

Boligpolitikken i Norge er, som tidligere redegjort for, basert på at alle skal eie sin egen bolig (Nordahl, 2012). De fleste har sin økonomiske grunnmur i boligen de eier, samtidig som det blir vanskeligere og vanskeligere for de som står utenfor å komme seg inn. Dette skaper maktstrukturer og gir grunnlag for interessenemotsetninger. Folkevalgte organer har ansvar for planlegging og strategien for boligutviklingen, men dette er også et felt der det er mange aktører involvert og der planmyndigheter, samfunn og marked- og næringsinteresser møtes, ispedd stor påvirkning av kunnskap og politikk. I denne sammenblandingen av aktører og interesser kan forholdet mellom makt og kunnskap utfordres (Aarsæther, 2018: 20).

Flyvbjerg (2002) avdekker i sin forskning maktstrukturer mellom styrende organer og næringsinteresser som har påvirkning på de endelige resultatene av planprosessene. Aktører som gjennom disse relasjonene blir gitt stor makt, kan få direkte innvirkning på lokalsamfunnet som ikke andre har mulighet til å påvirke. Allen (2004) peker på at makt ikke er noe som automatisk blir gitt til ulike aktører, men som skapes gjennom samspill der relasjoner og ressursmobilisering kan brukes til å oppnå de resultatene man ønsker.

Maktstrukturene som etableres gjennom dette samspillet kan føre prosesser i ulike retninger og gå på tvers av nettverk og geografiske grenser (Allen, 2004). I denne studien er det relevant å undersøke makt på to forskjellige nivåer: En i samspillet mellom de offentlige og private næringsinteressene som samarbeider om å bygge nye boliger i byen. Et annet samspill er mellom beboere i Delegården og hvilke strukturer som utvikles gjennom å bo tett på hverandre og dele arealer og ressurser. Boligutvikleren er også en part her, de planlagte

medvirkningsprosessene som skal styres av dem kan legge grunnlag for hvordan maktstrukturene etableres i starten. Allen (2004) sin definisjon av makt, der dette er en flytende prosess gjennom sosiale relasjoner, rom og sted som ikke nødvendigvis kan bestemmes på forhånd, er derfor relevant for problemstillingen i denne studien.

4.2.3 Samstyring

Samstyring brukes som norsk oversettelse for begrepet *governance* som har blitt mye brukt i faglitteraturen, og jeg velger å bruke denne oversettelsen videre i oppgaven. Det engelske begrepet representerer en motsetning til *government*, en hierarkisk styringsmodell der det offentlige og formelle institusjoner styrer over beslutningsprosessene og utøver makt på vegne av andre. I faglitteraturen har begrepet blitt brukt om prosesser der hensikten er å minimere statlig inngripen og offentlige krav, men det har også blitt brukt til å beskrive en styringsprosess som består av forskjellige aktører som jobber sammen og utveksler ressurser (Røiseland og Vabo, 2008). Det er denne definisjonen jeg vil bruke i oppgaven og ha som grunnlag i analysen.

Samstyring beskriver prosesser der det er mange forskjellige parter involvert som skaper nettverk og jobber sammen: det offentlige, private interesser, eksperter og organisasjoner. Slike nettverk kan jobbe sammen for å løse problemer på samfunnsnivå som ikke lar seg løse gjennom folkestyre og byråkrati, og det kan være en måte å sikre alle sine interesser på. Nettverk er et viktig begrep i denne sammenhengen. Disse kan ha ulik grad av formalisering, men søker alle å være et alternativ til det ordinære folkestyret (Aarsæther og Buanes, 2018: 122). Innenfor samstyring er det likevel ofte et premiss at nettverkene og det offentlige samarbeider om å nå mål, og flere forskningsprosjekter har beskrevet hvordan offentlig styring har utviklet seg og at forholdet mellom stat og marked har blitt mer integrert gjennom årene (Aarsæther og Buanes, 2018, Røiseland og Vabo, 2008).

Samstyring er mer vanlig på region- og byutviklingsnivå enn på det statlige nivået (Aarsæther og Buanes, 2018: 123). Boligutvikling i Norge er ofte et eksempel på en slik samstyring der private interesser bygger boliger og utvikler områder på bakgrunn av godkjente planer fra det offentlige. Kommunene er avhengig av de private aktørene for å få gjennomført boligbygging i den skalaen de har behov for siden de ikke selv innehar ressurser eller tilstrekkelige tomtereserver. De private boligbyggerne er igjen avhengig av å få de

nødvendige tillatelsene fra kommunen som ansvarlig myndighet for å kunne sette i gang med byggingen. Samstyring kan derfor i boligbygging sees på som en måte å utveksle ressurser på mellom det private og det offentlige der begge parter får ønsket utvikling og resultat gjennom å samarbeide (Schmidt, 2014). Denne gjensidige avhengigheten og fordeling av oppgaver mellom det private og offentlige stiller store krav til planprosessene og samspillet mellom aktørene og eventuell konflikthåndtering. Det kan da være avgjørende med et økt fokus på planprosessen og hvordan man jobber sammen fra starten av (Schmidt, 2014: 13). Samtidig kan samstyring være med på å lede boligutviklingen i en mer sosialt bærekraftig retning. Krav fra offentlige instanser sammen med kreativitet og innovasjon fra utbyggere, kan være med på å endre boligmassen.

4.3 Boligbygging og sosial bærekraft

4.3.1 Bokkvalitet

Bolig har for de fleste nordmenn blitt den største økonomiske investeringen de gjør i løpet av et livsløp, og er også en måte å sikre sparepenger for seg selv og etterfølgere på. Likevel er boligen først og fremst et hjem som skal legge til rette for det daglige livet og som er den fysiske rammen for en god tilværelse. Boligen sørger for at grunnleggende, menneskelige behov blir ivaretatt og skaper rom for sosiale relasjoner med familie og venner. Når man snakker om bolig og boligmarkedet kan man derfor ikke bare ta høyde for det økonomiske aspektet og om det er en god investering, det skal også være en plass der man opplever god bo- og boligkvalitet. Forskning på lykkenivået hos mennesker har vist at det viktigste for å ha det man vil kalle et lykkelig liv, er gode sosiale relasjoner og kontakt med andre rundt seg (Thorbjørnsen og Sjøstad, 2020). Det er derfor en sterk sammenheng mellom livskvalitet og bokkvalitet.

I litteraturen er det noen som skiller mellom bokkvalitet og boligkvalitet, der bokkvalitet handler om boligen og menneskene som bor der sett i sammenheng med nærmiljøet og formelle og uformelle møteplasser knyttet til dette. Med boligkvalitet menes kvaliteter knyttet til selve boligen og de fysiske rammene som størrelsen på boenheten og rominndeling (Nystad, 2010). For Delegården velger jeg å snakke om bokkvalitet når det gjelder både selve bygget og nærområdet siden deler av den utadrettede første etasjen skal være tilgjengelig for

alle og ikke bare de som eier leilighet i bygget. Samspillet mellom de offentlige og private arealene er en viktig del av fellesskapet og den sosiale bærekraften som er tenkt i Delegården, og det blir derfor naturlig å se på bokkvaliteten i en helhet. Offentlige byrom i fortetningsområder beskrives som steder som danner et felles grunnlag for menneskelig interaksjon (Sirowy og Murphy, 2021). De offentlige områdene ved Delegården er derfor naturlig å trekke inn når det er snakk om bokkvalitet i prosjektet.

Guttu (2003, s.8) definerer bokkvalitet som *egenskaper ved det å bo som tillegges verdi*. Kvalitetene som menes her er ikke tekniske løsninger og standard, men hvordan boligen og boområdet fungerer til daglige gjøremål og for sosialt samvær. Verdien det snakkes om kan også variere i ulike områder, og det kan være ulike meninger om hvilke egenskaper som skal prioriteres. Sosial bærekraft og bokkvalitet kan settes i en sammenheng ved at de fysiske rammene boligen og nærområdene tilbyr skal skape kvaliteter for individene som bor der, men også på et samfunnsnyttig plan (Støa, 2005).

Det er et samspill mellom boligen, bomiljøet, samfunnet og menneskene som bor der som kan skape verdier og god bokkvalitet, og de fysiske rammene i form av arkitektur inne og ute kan hjelpe til med å støtte opp om denne prosessen. Boliger som bygges i sentrale fortetningsområder kan ha begrenset tilgang til gode uteområder, noe som kan påvirke de menneskelige relasjonene i bo- og nabomiljøet. Studier av bofellesskap i andre land har også påpekt at det er viktig at hele nabolaget, og ikke bare beboere, inkluderes i alternative boligprosjekter (Droste, 2015).

4.3.2 Mangfold i beboersammensetningen

Forskning har pekt på at et viktig aspekt for å styrke sosial bærekraft i boligområder, er en mangfoldig sammensetning av beboere. Urbanist Jane Jacobs, som utga den klassiske boken *“The Death and Life of Great American Cities”* i 1961 snakker om at mangfold i beboersammensetningen i nabolag og bydeler er en viktig kvalitet for å styrke relasjoner mellom mennesker gjennom tid, og for å etablere et godt utgangspunkt for solide naboskap (Wigum og Stangeland, 2013). Forskning viser også at beboere som er interessert i kollektive boformer har vært opptatt av at det ikke måtte være en for ensartet gruppe mennesker som bodde sammen, siden dette kunne påvirke livsvanene i fellesskapet og utvikle disse i en mer ekstrem retning (Wigum og Stangeland, 2013). En god miks av forskjellige personlige

egenskaper, ferdigheter og bakgrunner er ønskelig for å oppnå dette mangfoldet. Gode bomiljø kan skapes lettere der det finnes beboere som er i ulike livsfaser og har ulike sosioøkonomiske status (Droste, 2015, Leitner og Littig, 2017).

Sargisson (2012) snakker om en form for “sosialt design” når det gjelder å etablere en mangfoldig beboersammensetning. Målet med denne prosessen er å sette sammen en gruppe mennesker med ulike hverdagsliv og ulike utgangspunkt. Studier har pekt på at dette ikke er en enkel øvelse, og at de som ender opp med å flytte inn i alternative boligprosjekter ikke nødvendigvis har en ulike sosioøkonomiske bakgrunn. Jakobsen og Larsen (2019) gjennomførte en studie på 72 prosjekter i Danmark som viste at en høy andel av beboerne hadde høye stillinger i næringslivet og var selvstendig næringsdrivende. Generelt var utdanningsnivået også høyt, 44 prosent hadde enten master- eller doktorgrad. Samtidig var antall beboere som var arbeidsløse eller trygdemottakere lavere enn gjennomsnittet i Danmark. De konkluderer i studien med at beboere i alternative boligprosjekter ikke nødvendigvis er den mangfoldige gruppen som det er designet for, men at det er en viss homogenitet i disse prosjektene med beboere som har høy sosioøkonomisk og utdanningsmessig status (Jakobsen og Larsen, 2019). Andre studier har også pekt på denne tendensen, men fremhever også at mennesker som flytter inn i slike boliger har en spesiell interesse for miljømessig bærekraft og har et ønske om å leve en miljøvennlig livsstil (Lietaert, 2010).

4.3.4 Alternative boligprosjekter

Utvikling og fokus på alternative boligmodeller og mer kollektive boformer er noe som kan være med på å skape et mer sosialt, bærekraftig boligtilbud. Likevel er ikke det å dele på areal og ressurser i boligsituasjonen et veldig vanlig fenomen i den vestlige verden. Det finnes noen unntak som eldreboliger, boliger for mennesker med spesielle behov, studentkollektiv og lignende, men det finnes få tilbud for mangfoldige beboergrupper som vil bo sammen og dele (Jarvis, 2011). I Norge bor over 1 million mennesker alene, det tilsvarer 1 av 5 nordmenn, og er et tall som øker (Statistisk Sentralbyrå, 2022). Ensomhet er et samfunnsproblem, og det kan virke som om tanker om fellesskap og samhold har forsvunnet mer og mer ut av boligutviklingen.

I denne oppgaven blir Delegården referert til som et “alternativt boligprosjekt”. Med dette mener jeg at det er et prosjekt som skiller seg ut fra den standardiserte boligmassen, og at det har noen løsninger og tilgang til fellesarealer som ikke er lett tilgjengelig på markedet i dag og kan oppleves som uvanlige og innovative. Selve ordet “alternative” kan for noen ha negative assosiasjoner knyttet til seg fra 60- og 70-tallet. Da var det som er betegnet som bokollektiv og bofellesskap ofte forbundet med en grenseløs levemåte og for tette boforhold, noe som pekes på som en av forklaringene av hvorfor dette ikke har vært en boform med rotfeste i dagens boligmarked. Fordelene med disse, som deling av ansvar for innkjøp, barnepass og utgifter har ikke blitt like godt fremhevet (Nelson, 2018, Delendi, 2017, Jarvis, 2011). Alternative boligprosjekter blir brukt som begrep i denne studien siden prosjektet som undersøkes representerer et alternativ til boligmassen og skal tilby noe for de som ønsker å bo på en litt annen måte enn det som har blitt standarden i samfunnet.

I den internasjonale litteraturen brukes ofte begrepet *cohousing* for å beskrive prosjekter som Delegården der det er betydelige delte arealer i tillegg til private enheter, og *coliving* om prosjekter som har enda større grad av deling. Begrepsbruken i litteraturen er ikke helt konsekvent og kan variere fra land til land (Leitner og Littig, 2017, Jakobsen og Larsen, 2019).

I norsk sammenheng brukes begrep som bofellesskap, bokollektiv og boliger med deleløsninger, Wigum og Stangeland (2013) presenterer i rapporten “*Gaining by sharing – en studie om bærekraftig boform*” en skjematisert oversikt over de ulike mulighetene og grader av deling. Denne oversikten er en modifisert versjon av Miller og Reite (1993) sin fremstilling i boken “*Levende hus – om miljøvennlig- og ressursvennlig bygging*”

BOFORM I GRAD AV FELLESSKAP

TYPE	FORDELING AV AREAL	BOLIGFORM	BYGNINGS-TYPE	GRAD AV FELLESSKAP	ORGANISERING og rekruttering	DELING AV SERVICE-FUNKSJONER	DELING AV AKTIVITETER
1	PRIVAT FELLESESov opphold kjøkken bad, wc	Tett kollektiv	En bygning	Tett fellesskap	Beboerstyrt	Matbod, kjølerom	Innkjøp og felles måltider
2	PRIVAT FELLESESov wc, kjøkken bad	Kollektiv	En bygning	Tett fellesskap	Beboerstyrt	Verksted og verktøy	Organisering av innkjøp og bruk av utstyr, arbeidsgrupper
3	PRIVAT FELLESESov wc, bad kjøkken	Bofellesskap	En eller flere bygninger med åpen eller lukket forbindelse	Varierende grad av fellesskap	Beboerstyrt eller individuell	Baderom og sauna	Rutiner for vask og bruk av fasiliteter
4	PRIVAT FELLESESov opphold wc, bad kjøkken	Boliger med fellesskap	En eller flere bygninger med åpen eller lukket forbindelse	Lite fellesskap	Individuell	Vaskerom og lagringsboder Uteareal og hagemøbler	Dugander, vår høst ute

Ill. 1.3.1. De grønne trekantene skal forklare at i Type 1 av kollektiv kan alle disse servicefunksjonene og aktivitetene deles. Videre avgrenses delingen pr. rubrikk. (ref. Modifisert modell, Miller, Reite 1993)

Figur 4: Hentet fra Wigum og Stangeland (2013:7)

Denne figuren viser at grad av fellesskap kan variere i alternative boligprosjekter, og at arkitektur og utforming kan lage en ramme for deleløsninger. Det er også en balanse mellom de private og delte arealene som gjør at beboere oppmuntres til deling og sosiale relasjoner i ulik grad, men også med mulighet for beboerne til å trekke seg tilbake hvis de har behov for det. Arkitektoniske grep som lett tilgang til fellesareal har blitt fremhevet som viktige for å oppnå gode, sosiale relasjoner (Wigum og Stangeland, 2013). Delegården kan fra denne fremstillingen kategoriseres som type 4.

4.4 Oppsummering av kapittel

I dette kapittelet har jeg presentert de teoretiske perspektivene som skal være med å belyse problemstillingen i oppgaven og tas med videre i drøftingen av empirien. På et overordnet plan har jeg presentert bærekraft og sosial bærekraft for å vise at dette er et komplekst begrep der den sosiale dimensjonen har vært nedprioritert i samtalen om planlegging og fortetting. Medvirkning blir trukket fram som et redskap for å prioritere sosiale forhold, og er et viktig begrep å ta med seg inn i drøftingen av hvordan boliger med deleløsninger og fokus på fellesskap kan bli en større del av boligmassen som tilbys på markedet i dag. Makt og samstyring er også begreper som jeg ser på som relevante når det gjelder utvikling av slike boligprosjekter, disse kan ha betydning for hvordan utvikling og realisering av prosjektene foregår og i hvor stor grad sosial bærekraft settes på agendaen.

Delegården har som mål å skape god bokkvalitet og tilby deleløsninger som gir støtte i beboernes dagligliv, og teori knyttet til dette og alternative boligprosjekter avsluttet kapittelet. Formålet med dette rammeverket er å tydeliggjøre at sosial bærekraft i boligproduksjon er et komplekst tema, og at det er noen satte rammer som må utfordres for at dette skal prioriteres i fremtiden. I analysen og drøftingen er det også relevant å undersøke hvordan sosial bærekraft kan balanseres med de to andre dimensjonene av bærekraft i prosjekter som Delegården, og hvordan de teoretiske begrepene presentert her kan påvirke fremtidens boligbygging.

5 Metode

I dette kapitlet presenteres valg knyttet til metodologi, og hvordan metodebruken i oppgaven er valgt for å besvare problemstillingene som er presentert. Oppgaven bygger på kvalitativ metode, og jeg vil først si noe om denne måten å drive forskning på, og argumentere for hvorfor dette er valgt i masteroppgaven. Deretter vil casestudie og valg av case bli diskutert, og strategiene for innhenting av data og utvalg av informanter presentert. Tidslinjen og planen for datainnhenting måtte endres underveis i arbeidet, noe som blir gjennomgått. Valg av semistrukturerte intervjuer som metode for innhenting av primærdata vil bli argumentert for, samt hvordan dokumentanalyse og observasjoner er brukt i arbeidet. Avslutningsvis i kapitlet vil jeg diskutere reliabilitet og validitet, samt etiske vurderinger som er gjort i prosessene.

Studien tar utgangspunkt i en case: Utvikling og ferdigstilling av Delegården. Den kvalitative primærdataen hentet inn i studien er hovedsakelig basert på 11 semistrukturerte intervjuer med ulike aktører innenfor boligutvikling og boligmarked. Seks av de som er intervjuet har direkte tilknytning til Delegården enten gjennom å være med i utviklings- og salgsprosessen, rådgivende organ eller potensiell beboer. Det har også gjennom forskningsprosessen vært en bevisst strategi å følge samtalen og diskusjonen om alternative boligprosjekter i Bergen tett, og jeg har derfor deltatt på en rekke konferanser, arrangementer og debatter som har hatt temaet på agendaen. Dokumentanalyse er også brukt, men i mindre grad. Til sammen har metodebruken og strategier knyttet til dette gjort at jeg har fått et grundig innblikk i hvordan alternative boligprosjekter kan være en del av fremtidens løsninger og muligheter for boligbygging i større grad enn i dag.

5.1 Kvalitativ metode

“Qualitative research is intense, engaging, challenging, contextualised and highly variable” (Bazeley, 2020, sitert i Gray 2022, s. 175).

I denne studien er det brukt en kvalitativ forskningsmetode, og som sitatet ovenfor peker på, er dette et vidt begrep der det ikke nødvendigvis kan settes to streker under svaret. Gray (2022) snakker om at kvalitativ forskning er en måte for forskeren å få et grundig innblikk og

dybdekunnskap i et fenomen innenfor en eksisterende kontekst (Gray, 2022, s. 174). Det er også et begrep som favner om forskjellige forskningsmetodikker, men disse har til felles at de beskriver menneskers opplevelser, oppførsel, interaksjoner og sosiale kontekster uten å bruke statistiske metoder og kvantifikasjon (Fossey mfl.: 1). Der kvantitativ metode innhenter målbare data og kan tallfeste funn som det kan trekkes generaliserte konklusjoner fra, fokuserer kvalitativ metode på avgrensede systemer og data som sier noe om et spesifikt fokusområde. Det kan innebære en grundig og dyp samhandling med det eller de som forskes på, der hensikten til forskeren er å få et helhetlig bilde av forskningsområdet (Gray, 2022).

Kvalitativ forskning innebærer ofte å samhandle med informanter i det daglige livet de lever, dette kan være med enkeltpersoner, grupper, nabolag, organisasjoner, ulike samfunnsstrukturer og lignende (Gray, 2022: 174). Gray (2022) fremhever at kvalitative studier er nyttige der det finnes lite kunnskap om et fenomen som skal undersøkes nærmere, eller for å avdekke nye perspektiver på mennesker liv og sosiale verden. Samtidig kan det brukes på områder der det allerede finnes en del kunnskap (Gray, 2022: 175).

Det er forskere som argumenterer for at det er mangelfull kvantitativ forskning på alternative boligprosjekter, og at kvalitative casestudier er det som dominerer forskningsfeltet (Jakobsen & Larsen, 2018). En rask gjennomgang av masteroppgaver på norske universiteter som omhandler temaet de siste årene viser den samme tendensen. Det er ofte spesifikke bygde eller planlagte prosjekter som studeres og ikke det alternative boligmarkedet som helhet der antall enheter og beboere tallfestes (se for eksempel Spjelkavik, 2020 eller Christiansen, 2020). Når det er valgt en kvalitativ metodikk i også denne oppgaven, begrunner jeg det med at fenomenet jeg undersøker, alternative boligprosjekter som er bygget og planlagt for det kommersielle boligmarkedet i Bergen, er lite og at det finnes for få ferdige prosjekter til at en kvantitativ analyse kan si noe om tendensen som helhet. Jeg argumenter derfor for at det er mer relevant å fokusere på et avgrenset område som kan være med på å si noen om fremtidens utvikling av slike prosjekter.

I en oppgave som tar for seg alternativ boligutvikling i møte med boligmarkedet, kunne det vært aktuelt å også benytte seg av metodetriangulering ved å kombinere kvalitative og kvantitative metoder. Det kunne for eksempel vært innhentet statistikk over hvor mange som kunne tenke seg å bo på andre måter og hvilke rom, funksjoner og produkter de kunne tenke seg å dele med andre. Spørreskjemaer eller dybdeintervjuer med en større gruppe boligkjøpere, kunne vært en metode for å innhente denne dataen. Dette var noe som ble

vurdert i innledningsfasen av arbeidet med masteroppgaven, men det ble konkludert med at dette ville bli en for omfattende jobb og for vanskelig å nå ut til et stort nok og representativt utvalg av respondenter til å kunne produsere data som det kunne trekkes konklusjoner fra.

Masteroppgaven er en kvalitativ casestudie, og jeg vil nå si noe om casestudie som forskningsmetode og hvordan valget av case foregikk.

5.2 Casestudie som forskningsmetode

For å avgrense et område eller system som skal forskes på, er det i kvalitativ forskning vanlig å velge seg en case å studere, som i denne studien er det alternative boligprosjektet Delegården. Casestudie blir av Gerring (2004) definert som “en intensiv studie av en enhet som har som formål å forstå en større gruppe av like enheter” (Gerring (2004) sitert i Hay (2010: 81). Denne forskningsmetoden kan brukes til å søke en dypere forståelse, og for å forstå dynamikker som oppstår innenfor en gitt setting (Gray, 2022: 286). Yin (2017) definerer casestudier som en måte å undersøke aktuelle fenomener i sin virkelige kontekst, og sier at de kan være nyttige for å belyse kontekster, prosesser og relasjoner knyttet til dette.

Datainnsamling som er knyttet til en casestudie har et gitt omfang der informanter er knyttet til den spesifikke casen på ulike vis, dette i motsetning til for eksempel store spørreundersøkelser som sendes ut til den allmenne befolkningen og der man ikke er nødt til å ha spesifikk kunnskap eller opplevelser for å svare og bidra med data. En casestudie kombinerer ofte flere metoder for innsamling av data; dette kan være intervjuer, dokumentanalyse, spørreundersøkelser, observasjon, visuelle metoder og lignende. Dette er nyttig for å undersøke systemer der relasjoner og samhandling mellom mennesker ikke fremstår som rett frem, men der disse er mer uklare. Samtidig er det en god metode for å utforske spørsmål om “hvordan” og “hvorfor” i gitte situasjoner, spørsmål som “hva, hvor og hvem” er mer tilpasset spørreundersøkelser (Gray, 2022: 287).

Denne måten å avgrense forskningen på kan være spesielt nyttig når man søker å avdekke og sette lys på forhold som oppstår mellom et fenomen og konteksten dette fenomenet oppstår i (Gray, 2022: 286). I masteroppgaven er det derfor nyttig å bruke Delegården som casestudie for å undersøke hvordan alternative boligprosjekter blir tatt imot i et boligmarked som er preget av et homogent tilbud med få alternativer hvis man ønsker å bo litt annerledes.

Konteksten er her boligmarkedet i Bergen og fenomenet er et alternativt boligprosjekt som skal testes på dette markedet. En kritikk av casestudie som metode er at det kan være vanskelig å generalisere basert på studie av en enkelt enhet (Yin, 2017). Dette vil diskuteres nærmere i delkapittelet om validitet og reliabilitet.

5.3 Valg av case

Den enkelte case som skal undersøkes i et casestudie blir valgt på bakgrunn av at forskeren vil undersøke selve enheten og aspekter knyttet til denne, men også for å få en bred forståelse av et fenomen (Hay, 2010). Da jeg skulle bestemme meg for tema for masteroppgaven, var det tidlig klart at jeg hadde lyst til å undersøke bolig og bærekraft. Dette på bakgrunn av diskusjoner om bærekraft og bygg i jobbprosjekter, og at personlige erfaringer med at et nabofellesskap kan ha mye å si for livskvaliteten og den sosiale bærekraften i bosituasjoner. Det ligger også til grunn en undring over hvorfor Bergen har et så homogent boligtilbud til tross for de gode eksemplene Selegrendene i Åsane og Nordås har vært, og at jeg har opplevd at samtalene rundt slike boligprosjekter har vært preget av at det oppleves ukjent og en for tett måte å bo på, til tross for store, private arealer og gode uteområder.

Det finnes ikke mange alternative boligprosjekter i Bergen som kan sammenlignes med for eksempel Vindmøllebakken i Stavanger. Helgetun i Sædalen er et nyere prosjekt med store fellesområder og fokus på fellesskap (Helgetun, 2024), men dette er også et prosjekt beregnet på eldre beboere og jeg var interessert i å undersøke et prosjekt som var beregnet for en bredere og mer mangfoldig gruppe beboere.

I innledingsfasen til masterprosjektet var det også mange aktuelle prosjekter på tegneblokka, blant annet Zero Village Bergen som er lagt til Blomsterdalen i Bergen. Dette er planlagt som et stort prosjekt med 800 boliger og har som uttalt mål å bli Norges største nullutslippsprosjekt for boliger med fokus på både miljømessig og sosial bærekraft (Zero Village, 2019). Jeg tenkte lenge at dette prosjektet kunne være en interessant case for studien min, men på grunn av at fremdriften her har stoppet helt opp og det ikke har vært noen oppdateringer på prosjektet siden 2019 ble det mer aktuelt å finne et prosjekt som skal realiseres innen rimelig tid og som var under utvikling i skriveperioden.

Delegården pekte seg etterhvert ut som den riktige kandidaten å undersøke: Et prosjekt der der var mye fremgang på kort tid og som skapte samtale og interesse hos både fagfolk, kommune og publikum. I tillegg var det mange insentiver i gang for at det skulle ut på markedet i løpet av tiden jeg jobbet med masteroppgaven, og jeg ble forespeilet å få være observatør på medvirkingsprosessene som var planlagt der de som kjøpte leilighetene skulle samarbeide med arkitekt og utbygger. På grunn av at prosjektet ble utsatt og ikke kom for salg i den tidsperioden som opprinnelig var planlagt, ble det heller ikke satt i gang medvirkingsprosesser i tide til at dette kunne brukes i datainnhenting til studien. Dette vil jeg redgjøre nærmere for i neste underkapittel.

5.4 Tidslinje og strategi for datainnhenting

Innhenting av data til studien pågikk over lenger tid enn opprinnelig planlagt. Det første intervjuet ble gjennomført november 2022, og det siste i mai 2024. At studien foregikk over noe tid viste, seg å være en fordel for dette prosjektet, selv om det opprinnelig var planlagt annerledes. Verdenssituasjonen og markedssituasjonen har endret seg gjennom årene jeg har fulgt Delegården og boligutvikling i Bergen, og jeg fikk følge samtalen om alternative boligprosjekter i Bergen gjennom rentehevinger og økte byggekostnader som har hatt en direkte innvirkning på utviklingen av prosjektet. Den største innvirkningen var at salgsstart for prosjektet ble utsatt flere ganger, og det er fremdeles ikke ute på markedet når denne oppgaven ferdigstilles. Selv om tidslinjen på prosjektet har gått over lenger tid enn først planlagt, kan casestudien defineres som “cross-sectional” som betyr at datainnhenting er utført i en gitt tidsramme, uavhengig av hvor lang denne er. Dette i motsetning til “longitudinal” casestudie der den samme enheten blir forsket på gjennom flere perioder gjennom at forskeren returnerer til den for å følge utviklingen og teste hypoteser (Hay, 2010: 91).

Som nevnt i forrige underkapittel var det meningen at jeg skulle få følge medvirkingsprosesser med de som kjøpte enheter i Delegården. Dette gjorde at jeg ventet litt med å planlegge og gjennomføre alle intervjuene, siden jeg ville bruke observasjoner fra medvirkningen som grunnleggende i oppgaven. Det ble etter hvert klart at dette måtte utgå, og strategien for datainnhenting ble på bakgrunn av den endrede situasjonen lagt om til at intervjuene ble primærkilden til data. Dette førte også til at jeg bestemte meg for å gå enda

bredere ut ved å intervju flere informanter fra forskjellige sektorer, noe som vil bli beskrevet i neste kapittel. Gjennom forskningsprosessen har jeg også fulgt samtalen om alternative boligprosjekter og sosial bærekraft gjennom å delta på en rekke arrangementer og temakvelder knyttet til temaet. På grunn av strategien og tidslinjen ble dette gjort over tid og ble et nyttig supplement til innhenting av primærdata. Dette kommer jeg tilbake til i underkapittel 5.7 om observasjon.

Kvalitativ forskning har blitt beskrevet som en prosess som stadig er under utvikling, der metoder for datainnhenting og prosesser knyttet til dette kan forandres. Det er derfor viktig å være forberedt på dette og ikke låse seg fast i forventninger om hvordan prosessen skal bli (Gray, 2022). I etterkant av datainnsamlingen ser jeg at det var en fordel å følge prosjektet over tid siden markedssituasjonen gjennomgikk endringer, men det var også en ulempe at jeg planla å basere så mye av empirien på medvirkningsprosesser som det ikke var en konkret tidsplan for. Dette gjorde at unødvendig mye tid ble brukt på å vente på oppdateringer og planlegge for hvordan denne datainnhenting skulle utføres.

5.5 Utvalg av informanter

Kvalitativ forskning med casestudie som metode er avhengig av informanter som har tilknytning til enheten som skal forskes på eller konteksten denne er i for å være relevante for studien (Gray, 2022). Det har derfor vært nødvendig å ha et bevisst forhold til hvilke informanter som har bidratt til studien. I tidlig fase av arbeidet med oppgaven hadde jeg en plan om at det ville være nyttig å snakke med ulike boligkjøpere: mennesker i forskjellig alder, livssituasjon og sosioøkonomisk status. Dette for å finne ut hva som er viktig for dem når de begir seg ut på boligmarkedet, og hvordan deleløsninger og mer sosiale boformer kunne passet inn i deres liv. Her skulle den tidligere nevnte observatørrollen på medvirkningssamtaler i Delegården være sentral. På grunn av utsatt salgsstart utgikk dette, samtidig som mangelen på konkrete, alternative boligprosjekter med deleløsninger gjorde at jeg gikk bort fra å oppsøke en bred gruppe av boligkjøpere. Det er lite erfaringsgrunnlag i massen med boligkjøpere i Bergen, og det ville vært for omfattende å innhente data fra en stor nok gruppe nasjonalt med kunnskap om alternative boligløsninger og deling, til at man kunne trekke generaliserte slutninger.

For å få en bred tilnærming til Delegården og sosial bærekraft i boligutvikling, ble det valgt en formålsrettet, strategisk utvelgning av informanter, en norsk oversettelse av det Hay (2010) omtaler som “purposive sampling”. Alle informantene som er kontaktet er valgt ut på bakgrunn av tilknytning til problemstillingen og forskningsspørsmålene. På forhånd var planen også å bruke utvelgelse ved snøballmetoden, det informanter blir valgt ut ved at andre informanter identifiserer og henviser til andre informanter som kan være nyttige for datainnsamlingen (Hay, 2010). Dette utgikk siden det ikke var vanskelig å få et godt overblikk over aktuelle informanter som kunne bidra til studien, og et utvalg ble gjort på tvers av sektorer innenfor stat, kommune og næring, samt potensielle beboere i Delegården.

For å få innsyn i hvordan det tenkes om boligbygging i fremtiden ble det nødvendig å snakke med fagfolk som er involvert i ulike deler av boligutviklingen, både de som er direkte knyttet til Delegården og andre boligutviklere. En representant fra Bølgen, en gruppe unge seniorer som har vist interesse for å flytte inn i et alternativt boligprosjekt som Delegården, ble også intervjuet. De har vært involvert i prosessen med Delegården og Bopilot over tid, og har fulgt prosjektet tett. Fire, utdannede arkitekter er intervjuet til studien, der to av disse er direkte tilnyttet til Delegården og to ikke har en rolle i prosjektet. En av disse har også begrenset erfaring med boligutvikling i Bergen, og en jobber kommunalt hos plan- og bygningsetaten. Det har vært bevisst å få inn ulike erfaringer fra arkitekter siden det er de som i første omgang utarbeider løsninger for fellesareal og deling på oppdrag av andre. De har også oversikt over hvilke alternativer for fellesskap som er mulig å utarbeide med dagen tekniske krav til bygg. Eiendomsmegleren som er ansvarlig for salget av Delegården bidrar til studien, og fra stat og kommune er det også intervjuet representanter fra Husbanken, prosjektleder hos Byarkitekten, prosjektleder for FutureBuilt Bergen og direktør for plan- og bygningsetaten i Bergen. Nedenfor vises en tabell over de 11 intervjuene som ble utført, og hvordan de omtales i oppgaven. Det viser også om de har en direkte tilknytning til Delegården; med det menes at de har vært med eller er med i utviklingen til prosjektet, vært rådgivende organ for utforming og løsninger, eller vært i samtaler om å bosette seg der. De intervjuene som er omtalt som gruppeintervju indikerer at det er to intervjuobjekter og en forsker. Dette var opprinnelig avtalt som en til en-intervjuer, men i begge tilfellene tok informanten med seg en person som de mente kunne komme med nyttige perspektiver til studien.

Informanter som omtalt i studien	Organisasjon	Direkte tilknyttet Delegården	Type intervju og lengde
Arkitekt 1	Kaleidoscope arkitekter	Ja	En til en 60 min.
Arkitekt 2	Plan og bygningsetaten Bergen Kommune	Nei	En til en 60 min.
Arkitekt 3	Rodeo arkitekter	Nei	En til en 60 min.
Seniorarkitekt Byarkitekten	Byarkitekten i Bergen/Bergen Kommune	Ja	En til en 70 min.
Boligutvikler 1	BOB	Ja	En til en 60 min.
Boligutvikler 2	JM Eiendom	Nei	Gruppeintervju 60 min
Beboer Bølgen	Bølgen	Ja	En til en 45 min
Eiendomsmegler	Kaland & Partners	Ja	Digital en til en 45 min.
Prosjektleder FutureBuilt	Future Built/Bergen Kommune	Ja	En til en 45 min.
Direktør plan- og bygningsetaten	Plan og bygningsetaten Bergen Kommune	Nei	En til en 60 min.
Representanter Husbanken	Husbanken Vest	Nei	Gruppeintervju 75 min.

Tabell 1: Oversikt over informanter som har bidratt til studien

5.6 Semi-strukturerte intervjuer

Informantene som har bidratt til studien, har vært med på semistrukturerte intervjuer som har vært utført fra 2022 til 2024, 2 av intervjuene var gruppeintervjuer med to informanter tilstede og 9 var intervjuer med enkeltindivider. Flest av intervjuene ble gjennomført fysisk på arbeidsplassen til informantene, men av praktiske årsaker ble to gjennomført digitalt ved bruk av Teams.

Semistrukturerte intervjuer er en type intervju der noe er forhåndsbestemt med planlagte spørsmål, men det er også rom for fleksibilitet. Spørsmålene kan stilles i en annen rekkefølge, og forskeren kan tilpasse hvordan de brukes under intervjuet for å følge samtalen naturlige forløp (Hay, 2010). Intervjueren må være forberedt og ha en plan for hvilke spørsmål som skal stilles, og hvilken informasjon det er nyttig å innhente fra det enkelte intervju. Samtidig gir denne metoden rom for at samtalen kan være mer flytende og naturlig sammenlignet med et strukturert intervju, hvor alle spørsmål er fastlagt på forhånd (Gray, 2022). Det kan brukes intervjuguide med en oversikt over spørsmål som dekker det forskeren vil utforske og nyansene i dette, men denne trenger ikke følges til punkt og prikke (Hay, 2010). I intervjuene til denne studien ble det utarbeidet intervjuguide til alle intervjuene, men det varierte i hvor stor grad denne ble fulgt gjennom intervjuene. De ble stilt andre spørsmål enn de forberedte på bakgrunn av flyten i samtalen, rekkefølgen på spørsmålene ble ofte endret. I alle intervjuene var det likevel en opplevelse av at de ulike informantenes rolle og synspunkter på alternative boligprosjekter og sosial bærekraft ble grundig belyst, og at alle spørsmålene som var planlagt på forhånd ble besvart. Siden det var variasjon i hvor stor grad intervjuguidene ble brukt i intervjuene, er ikke eksempler på slike vedlagt i oppgaven.

Intervjuene som ble gjennomført ble alle tatt opp med lydopptaker og i etterkant transkribert. En kritikk av semistrukturerte intervjuer har vært at selve intervjuene er tidkrevende å gjennomføre, og at bearbeidingen av dataene i etterkant kan være krevende siden de kan generere store mengder data. Det er i tillegg tidkrevende å forberede intervjuguiden der spørsmål er formulert på en slik måte at problemstilling og underproblemstillinger blir besvart (Hay, 2010, Gray, 2022). Dette fikk jeg erfaring med gjennom forskningsprosessen. Det krevde en del forberedelse til hvert intervju siden informantene kom fra forskjellige sektorer og hadde ulik erfaring med Delegården, alternative boligprosjekter og sosial bærekraft. Spørsmålene måtte derfor i stor grad tilpasses hvert intervju. Transkribering var også tidkrevende da hvert intervju varte mellom 45 og 75 minutter, og jeg vurderte det som viktig å transkribere ord for ord for ikke å miste noen nyanser i samtalen. Ved et tilfelle forsøkte jeg å bruke et verktøy for transkribering med kunstig intelligens i tillegg til lydopptak, men dette var mislykket da teksten ikke stemte med det som faktisk ble sagt. Det ble tatt notater under intervjuene der det jeg så på som sentralt ble notert ned, og dette hjalp noe i etterarbeidsprosessen.

Intervjuene som ble gjennomført bar alle preg av å være en samtale mellom informantene og meg som forsker, der jeg har forsøkt å ta en aktiv og reflektert rolle. Jeg var nøye med å

presentere meg selv, min bakgrunn og premisset for oppgaven i starten av intervjuet, slik at informantene var klare over mine forkunnskaper og erfaringer. Alternative boligprosjekter og sosial bærekraft var et tema som engasjerte, og det kom fram mange detaljer og nyanser rundt temaet gjennom intervjuene. Fordi salgsstart av Delegården ble utsatt på grunn av tidligere nevnte årsaker, tok jeg også en oppsummerende prat med arkitekt og eiendomsutvikler med direkte tilknytning til prosjektet siden intervjuene der ble gjort tidlig i arbeidet. Disse samtalene ble brukt som supplement til intervjuene som først ble gjennomført.

5.7 Observasjon

I tillegg til intervjuer med informanter har jeg fulgt samtalen om alternative boligprosjekter, deleløsninger og sosial bærekraft gjennom deltagelse på en rekke seminarer, temakvelder og debatter som har omhandlet temaet. Dette har for det meste foregått i Bergen, men ved et tilfelle reiste jeg til Stavanger for en todagers konferanse med Husbanken. Dette har vært et nyttig supplement til intervjuene, og hjulpet til med å belyse hvordan ulike aktører snakker om og diskuterer fenomenet. I utgangspunktet var det ikke tenkt at deltagelse på slike arrangementer skulle være en kilde til primærdata, men mer en måte å tilegne meg en forståelse for hvordan disse tingene blir snakket om og hvilke prosesser som foregår. Siden datainnhenting tok mer tid enn planlagt og prosjektet strakk ut i tid, ble det likevel et nyttig verktøy for å følge samtalen gjennom tid og endringer i markeds- og samfunnssituasjonen som var med på å belyse og underbygge det informantene bidro med.

Under disse arrangementene har jeg hatt en ikke-deltagende observerende rolle, og tatt notater som har blitt finskrevet i etterkant. Under følger en oversikt over de seansene jeg har vært tilstede på og hvem som har arrangert disse.

Dato	Tittel	Arrangør	Type arrangement
08.06.2022	Klyngetunet – den norske landsbyen	Kode og Bergen Kommune	Nabokveld/ Bopilot
29.06.2022	Boligkvalitet for barnefamilier	Kode og Bergen Kommune	Nabokveld/ Bopilot
30.08. 2022	Selegrend Nordåsgrenda - Hva kan vi lære av Bergens beste nabolag?	Kode og Bergen Kommune	Nabokveld/ Bopilot
08.09.2022	Delegården og Vossogården: Prosjektpresentasjoner	Kode og Bergen Kommune	Nabokveld/ Bopilot
28.11.- 29.11.2022	Områdesatsninger = innovasjon, sosial bærekraft og robuste nabolag	Husbanken, Stavanger kommune og Kommunal- og distriktsdepartementet	Konferanse
19.12. 2022	Bærekraftig frokost – Samskaping i by- og boligprosjekter	Bergen kommune med samarbeidspartnere	Frokostmøte
10.01. 2023	Bergenskonferansen – Den attraktive byen	Bergen Næringsråd	Konferanse
21.03. 2023	Bytransformasjon på 90 minutter	Bergen Næringsråd	Frokostmøte
24.05. 2023	Bærekraftig frokost – Experimental housing	Bergen kommune med samarbeidspartnere	Frokostmøte
06.12.2023	Bopilotkontoret – for deg som vil bo bedre sammen med andre	Byarkitekten i Bergen	Kveldsmøte
19.01.2024	Bransjedag om arkitektur i plan- og byggesaker	Plan- og bygningsetaten i Bergen	Seminar

Tabell 2: Oversikt over seminarer, arrangementer og konferanser som har vært brukt i datainnhenting

I tillegg til deltakelse på ulike arrangementer, har jeg gått rundt i Damsgårdssundet flere ganger for å observere nærområdet og nabolaget. Dette har ikke vært en systematisk prosess med nøye loggføring, men heller for å få et inntrykk av aktivitetene og bylivet som er rundt tomten Delegården skal bygges på.

5.8 Validitet og reliabilitet

Kriterier for validitet og reliabilitet er sentrale for å sikre kvalitet i forskningen. Det er derfor viktig å reflektere over dette i prosessen og ha et bevisst forhold til hvordan kvalitet oppnås. Validitet handler om troverdigheten og autensiteten i forskningen, og hvor godt dataene som er samlet inn gjennom studien reflekterer den virkelige verden. Det sier også noe om hvordan metodebruken og funn gjennom disse prosessene faktisk sier noe om selve fenomenet som forskes på, og i hvilken grad det kan etterprøves av andre forskere i andre forskningsprosjekter (Gray, 2022). Det skilles mellom indre og ytre validitet der indre handler om selve fenomenet som forskes på og metodene og designet som er brukt i prosessen. Ytre validitet ser på fenomenet i en større sammenheng, og i hvilken grad det kan si noe om den generelle situasjonen og overføres til andre populasjoner, steder og kontekster (Johannesen, Christoffersen & Tufte, 2021, Gray, 2022)

Som tidligere redegjort for, kan en svakhet hos bruken av et avgrenset casestudie være at det blir vanskelig å generalisere på bakgrunn av funn gjort (Yin, 2017), og at det derfor kan være lite egnet til å si noe om fenomenet i sin helhet. I Delegården sitt tilfelle mener jeg at det kan være med på å belyse en samfunns- og boligutvikling. Det er et enkelt boligprosjekt med få leiligheter, men det representerer også noe nytt og innovativt på det kommersielle markedet. Utfordringene med å ferdigstille det kan ha betydning for andre prosjekter og prosesser i fremtiden gjennom å ta med seg læring fra utfordringer og suksessfaktorer fra planleggings- og byggeprosess.

Reliabilitet sier noe om påliteligheten til det innsamlede datamaterialet, og for casestudier er det et sentralt poeng at andre forskere skal kunne evaluere og etterprøve disse gjennom å undersøke det samme fenomenet (Gray, 2022). Det er altså et spørsmål om troverdighet, og om funnene som presenteres er til å stole på. Gray (2022) snakker om at denne reliabiliteten kan styrkes gjennom å sjekke informantenes pålitelighet, samt bruke triangulering i forskningprosessen der det menes å benytte seg av forskjellige metoder for innhenting av data og en spredt kildebruk (Gray, 2022: 197). Informantene som er intervjuet til studien er aktører med grundig og spredt erfaring og kunnskap om boligutvikling og byggeprosesser, og som alle fremstår som troverdige og pålitelige. Reliabiliteten blir også sikret i denne studien gjennom å følge med den generelle samtalen om alternative boligprosjekter som gir et bilde av hvordan interessen er blant ulike aktører fra det offentlige, private næringsliv og den enkelte boligkjøper.

Når det gjelder reliabiliteten for oppgaven er det også viktig å nevne min subjektivitet som forsker. Jeg bor selv i et boligprosjekt med fokus på fellesarealer og deleløsninger, og har valgt temaet for oppgaven på bakgrunn av en personlig interesse og nysgjerrighet for temaet, samt et engasjement for at vi skal kunne finne nye, og bedre måter å bo sammen på. Dette kan påvirke min troverdighet gjennom forskningsprosessen og behandlingen av data i etterkant. Ved å ta notater og transkribere intervjuer kan man for eksempel ende opp med å utveve det som for meg oppleves som sentralt. Dette er en rolle som jeg har forsøkt å være bevisst på gjennom prosessen og i intervjusituasjoner. Selv om det er vanskelig å forutse sin egen subjektivitet, har jeg hatt fokus på å vurdere hva som er relevant uavhengig av mine personlige kunnskaper og opplevelser.

5.9 Etske hensyn

Etske hensyn i datainnhenting og bearbeiding av denne er avgjørende for å sikre integritet i prosessen og sluttresultatet, samt beskytte informantene. De etske prinsippene som ligger til grunn for forskningsprosessen skal sikre at den gjøres på en moralsk og forsvarlig måte (Gray, 2022: 78). At informanter skal kunne anonymiseres i ulike grader presenteres som et viktig etsk prinsipp i kvalitativ forskning. I casestudier kan det være utfordrende å bevare anonymitet siden det ofte er kjent hvilke personer og organisasjoner som er involvert (Tilley og Woodthorpe, 2011).

Informantene som har bidratt i denne masteroppgaven har alle fått spørsmål om de godtar å bli omtalt med arbeidssted eller tilknytning til Delegården, samt eventuell arbeidstitel. Det har samtlige sagt ja til. Alle fikk også presentert et skjema som informerte om problemstillingen til oppgaven, rettigheter og kontakinformasjon. Der er det også presisert at det er frivillig å bidra og at de har mulighet til å trekke seg frem til innleveringsdato.

Navn og kontakinformasjon til informantene har blitt lagret på en sikker server, og lydopptakene som ble gjort ble slettet etter at transkriberingen og prosjektperioden var ferdig.

5.10 Videre forskning

Byggestart for Delegården er ikke satt ved levering av denne masteroppgaven. Derfor er det for tidlig å si noe om hvordan det ferdige prosjektet påvirker bokkvaliteten blant de som skal flytte inn der, og den sosiale bærekraften i nærområdet. Utviklingen av alternative boligprosjekter i Bergen er også i startfasen, og selv om det er flere prosjekter under planlegging er det usikkert om alle disse blir realisert. Det er derfor viktig med videre forskning på disse boligprosjektene og utviklingen av eiendomsmarkedet for å kunne si noe om den langvarige effekten på bokkvalitet og boligmassen i byen.

Som tidligere nevnt snakker Hay (2010: 91) om “longitudinal” casestudier der forskere returnerer til forskningsområdene for å observere utvikling og endring, samt teste hypoteser. For Delegården sin del kan det være interessant å se på to aspekter i fremtiden:

- 1) Hvordan fungerer fellesskapet og deleløsningene i selve bygget og hvordan organiserer beboerne seg?
- 2) Hvilken påvirkning får bydelshuset i førsteetasjen og uteområdene i tilknytning til den sosiale bærekraften i Damsgårdssundet, og hvilke grep kan overføres til andre fortettingsområder i byen?

Delegården er et spennende prosjekt å følge videre, og det kan hentes data og læring av hvordan det vil fungere i praksis og hvordan opplevelsen med å bo der påvirker både den enkelte og den generelle samtalen om boformer.

6 Hvilke barrierer og insentiver møter boligutvikling med fokus på sosial bærekraft og deleløsninger i Bergen?

I de to neste kapitlene av oppgaven vil jeg bruke de empiriske funnene fra datainnhentingene til å drøfte de to definerte underproblemstillingene presentert i kapittel 1. I kapittel 8 vil jeg analysere den overordnede problemstillingen i masteroppgaven ved hjelp av perspektivene som blir presentert her. Den første underproblemstillingen er:

Hvilke barrierer og insentiver møter boligutvikling med fokus på sosial bærekraft og deleløsninger i Bergen?

Her vil jeg diskutere denne problemstillingen og knytte de kvalitative funnene opp mot det teoretiske rammeverket. Det presenteres barrierer og insentiver som kan påvirke boligutvikling med fokus på sosial bærekraft og deleløsninger i Bergen. Disse er identifisert gjennom intervjuer med flere ulike aktører som jobber med, eller er opptatt av boligutvikling i byen. Relevant data for dette kapitlet har også blitt hentet gjennom deltagelse på ulike seminarer og konferanser som redegjort for i metodekapitlet. Det har gjennom datainnhentingene blitt identifisert flest mulige barrierer, og disse vil bli presentert først. Deretter vil jeg gå gjennom hvilke insentiver informantene har beskrevet, og til slutt oppsummere kapitlet med en sammenligning av problemforståelsen til de ulike aktørene som er intervjuet.

6.1 Ting tar tid

Tidsbruken fra planprosessene settes i gang til boliger står ferdig, er et tema som flere av informantene som har bidratt til denne studien peker på som en mulig barriere for utvikling av alternative boligprosjekter i Bergen. Planprosessene blir beskrevet som langdryge, utmattende og kostbare av flere, og spesielt de private boligutviklerne fremhever dette som problematisk for innovasjon i fremtidig boligutvikling. Det sies at de opplever at det er særlig lang saksbehandlingstid i Bergen, og det hevdes at andre steder i Norge klarer å få gjennom de samme prosessene på mye kortere tid:

“Reguleringsprosesser, både på stort og smått her i Bergen, tar veldig lang tid. Så det er klart, du hører at i Asker så klarer de å kjøre gjennom en stor reguleringsplan på 2,5 år, og her må du regne med 8-14 år.”

(Intervju: Boligutvikler 2)

Denne påstanden kan ikke verifiseres, og det kan argumenteres for at Asker og Bergen ikke kan likestilles i denne sammenhengen på grunn av befolkningsstørrelse og sentralitet. Utsagnet sier likevel noe om at de private boligutviklerne sitter med et inntrykk av at Bergen har særlig lang behandlingstid. Rapport fra Prognosesenteret i 2023 viste at tidsbruken i planprosessene i Norge i snitt har økt med 40 % fra 2016 til 2022, og at denne tidsbruken varierer med sentralitet. I samme artikkel blir det opplyst fra direktør i Plan og bygningsetaten i Bergen at snittiden på kommunal behandling av planforslag i 2022 var på 5 år (Lysø, 2023).

Det sittende byrådet i Bergen kommune har som uttalt mål å få ned tidsbruken på planprosessene, og peker på at en revisjon av kommuneplanens arealdel (KPA) og samfunnsdel (KPS) bør revideres. De vil legge til rette for flere boliger og detaljstyre mindre. For å få til dette er det et mål å få ned tidsbruken og effektivere planprosesser og saksbehandling (Årdal, 2024). De private aktørene innenfor bolig- og byutvikling er også opptatt av at tidsbruken må ned for at bærekraftig byutvikling og transformasjon skal foregå i et akseptabelt tempo og være samfunnsnyttig. Lange prosesser krever store ressurser, som igjen går utover boligkjøpere som sitter igjen med kostnaden fordi boligene blir dyrere.

En informant fra boligutvikler basert i Bergen peker på at de investerer i områder og tomter på bakgrunn av planene som foreligger: De ser på kommune- og områdeplan og analyserer ut fra dette hva man kan få til og hvordan det kan bygges der. De opplever så at kommunen kan komme og si at det er mye som har endret seg siden planene ble vedtatt, og at det nå er nye hensyn å ta siden områdeplanen er utdatert. Dette oppleves av boligutvikleren som veldig uforutsigbart, og enden på visa kan være at man bygger noe helt annet enn det planen ga hjemmel for, og at det igjen fører til at kvaliteten på boligprosjektene svekkes. Boligutvikleren påstår altså at lang tid fra planforslag til byggestart har direkte innvirkning på kvaliteten i boligprosjektene de bygger, og at de kunne fått til bedre prosjekter hvis tidsbruken ble redusert.

Arkitekt som presenterte på bransjedag for arkitektur i plan- og byggesaker kom også med et lignende utsagn: Siden så mye tid og ressurser gikk bort i planprosessen, var erfaringen at pengesekken var tømt når prosjektet skulle bli bygget og at dette forringet kvaliteten på

prosjektet. Det ble presentert et konkret eksempel fra utbyggingen av et leilighetsprosjekt i Åsane. Her viste illustrasjonene i plansaken et grønt og frodig uteområde med mye forskjellig vegetasjon, men arkitekt forklarte at resultatet ble noe helt annet siden det ikke var igjen økonomiske ressurser til å utvikle uteområdet som opprinnelig planlagt. Det hevdes altså at kostnader som gikk til planprosesser, heller kunne vært brukt til å utvikle gode møteplasser for beboerne og et frodigere bomiljø, og det kan derfor hevdes at den sosiale bærekraften i prosjektet ble nedprioritert på grunn av dette.

Bildene viser forskjellen mellom illustrasjonene i plansaken og hvordan området ser ut i dag:



Bilde 7: Illustrasjon fra plansaken (Kilde: Mir)



Bilde 8: Bilde fra ferdigstilt leilighetsprosjekt (Kilde: Bergen kommune)

En informant hevder også at tidsbruken er så lang at det kan føre til at planmaterialet blir utdatert på veien:

“Det er det med tidsaspektet vi synes er paradoksalt, at det tar såpass lang tid at når du da skal detaljregulere, og det også tar lang tid, så er planene utdatert før man får gått i gang”

(Intervju: Boligutvikler 2)

Det er kanskje ikke så overraskende at boligutviklere som skal selge boliger er opptatt av tidslinjen, og kunne tenke seg at salg og byggestart var tidligere. Men tidsbruken i reguleringsprosesser blir også fremhevet som en hindring av potensielle beboere i alternative boligprosjekter. Beboer fra Bølgen snakker om at de har hatt dialog med mange utbyggere i Bergen om konkrete prosjekter, men at det har vært vanskelig å få noen til å endre disse til å passe for Bølgen og deres behov siden de allerede har kommet langt i prosessen. Dette har vist seg å være spesielt vanskelig på de sentrale tomtene. Beboer fra Bølgen mener at siden reguleringsprosessen er lange og tomtene blir solgt flere ganger i utviklingsløpet blir de mer og mer sementert fast i prosjekter der det ikke er rom for deleløsninger og felleslokaler på den måten de ser for seg i sine boliger. Utbyggere er ikke interessert i å omregulere enda en

gang, siden det da vil ta enda lenger tid før spaden blir stukket i jorden og prosjektet realiseres.

Fra både tilbyder og potensiell kunde i boligmarkedet er det altså merkbart at reguleringsprosessene tar lang tid. Beboer fra Bølgen oppgir at de startet med en større gruppe i 2015 enn de er i dag, de var mange som ønsket å finne et prosjekt der de kunne bo mer sosialt og ha mulighet til å pleie fellesskapet. Engasjementet har svunnet noe hen etter hvert som tiden har gått. Gjennom årene har de vært i mange møter og prosesser, uten at det har resultert i et konkret prosjekt der de har flyttet inn sammen, eller planlegger å flytte til. At det har tatt mye lenger tid enn forventet, og at mange har meldt seg ut på veien skyldes ikke bare trege reguleringsprosesser og mangel på konkrete prosjekter, men også andre aspekter som har skapt slitasje over tid. Årene med korona og nedstenging blir fremhevet spesielt, disse årene gjorde at flere trakk seg ut. At de ikke har klart å lande på et felles prosjekt har da ikke nødvendigvis vært direkte grunnet planprosessene. Det blir likevel nevnt at hvis det hadde vært kommunisert en klarere tidslinje på noen av de prosjektene de har vurdert, ville det vært mer sannsynlig at flere hadde blitt med videre og ikke gitt opp prosjektet om å bo et sted der de kunne spise middag sammen i hverdagen.

Planmyndighetene peker tilbake til utviklere og boligbransjen selv og mener at de kan være med på å redusere tidsbruken og at all skyld ikke skal legges på det offentlige. Det sies at planene som blir levert inn til behandling ofte er av dårlig kvalitet, og at dette er med på å dra prosessen ut i tid.

“Vi må være ærlige på at vi sliter veldig med kvaliteten på innsendt planmateriale. Vi bruker utrolig mye tid på å veilede dem på å gjøre det ordentlig”

(Intervju: Direktør Plan- og bygningssetaten)

Plan- og bygningssetaten trekker frem at det å kjøre en felles prosess kan være vanskelig å få med boligutviklere på. Det er eksempler på at de har hatt gode innledende møter om områder og prosjekter, men deretter er det lite kontakt mellom utviklere og etaten før de innsendte planene kommer. Disse er da ofte et ferdig prosjekt med grep som Plan- og bygningssetaten ikke godkjenner, noe som igjen fører til en dragkamp mellom partene og at tidsbruken øker. Direktør Plan- og bygningssetaten mener at dette kunne vært unngått med bedre prosesser fra

innledende møte til ferdig plan. Hvis man fra starten kunne vært enige om hva man kan få til og ikke innenfor et visst område og hva utviklerne trenger for å få det til, hadde tidsbruken gått ned og prosessen blitt enklere, sies det. Et konkret eksempel er en tidligere prosess med en nasjonal aktør som skulle utvikle et område i Bergen. Der var det god dialog i oppstartsfasen og tilsynelatende enighet om det man skulle få til. Men deretter var det lite kommunikasjon til ferdig planforslag ble presentert. Dette planforslaget var ikke det planmyndighetene hadde sett for seg, og de følte at prosessen ikke hadde vært som de hadde avtalt. Til utvikleren ble det kommunisert at:

“Vi snakket jo om at vi skulle ha med både vorspiel, fest og nachspiel, så blir vi invitert på vors og så plutselig er det nachspiel, dere glemte å invitere oss til festen”

(Intervju: Direktør Plan- og bygningsetaten)

Det er spesielt det med å utfordre overordnet plan som gjør at ting tar tid, og ikke minst at dialogen mangler et felles utgangspunkt fra starten. Utgangspunktet til utviklere er gjerne et innkjøp av en tomt basert på et estimat om hvor høy utnyttelsesgraden er, og hva de kan tjene på utbyggingen. Dette gjør at de igjen bruker mye tid og ressurser på å overbevise planmyndighetene om at forslaget de legger frem er det beste, de er interessert i å få bygget det estimatet deres sier. Samtidig snakker Arkitekt 2 om at nasjonale krav også kan føre til at tidsbruken øker: Pålegging av nye tekniske krav kan for eksempel forsinke prosesser. Her blir utviklingen av Grønneviksøren i Bergen trukket fram som eksempel. Her er kommunen selv delvis tomteeier, men har hatt forsinkelser i utvikling av planforslaget på grunn av nye krav til håndtering av grunnforurensing. Dette har påvirket fremdriften i prosjektet. Det er altså både elementer ved utbyggerne sine prosesser og nasjonale myndigheter sine prosesser som blir pekt på som grunner til at ting tar tid hos planmyndighetene i Bergen, men det er enighet hos alle parter om at det hadde vært hensiktsmessig å få kortet disse ned.

Direktør Plan- og bygningsetaten mener at de er i ferd med å knekke noen koder om hvordan prosessene skal forkortes:

“Jeg tror det er absolutt håndterbart. Også der kommunen firer på noen av våre krav, det har jeg sagt mange ganger, at KPA er en svær ønskeliste over optimal byutvikling. Vi

skjønner at det ikke lar seg gjøre på alle områder, men skal du fire på noe så må du kompensere på noe annet.”

(Intervju: Direktør Plan og bygningsetaten)

Her mener han altså at boligutviklere må være villige til å både gi og ta i planprosessen. Et tenkt eksempel som blir trukket frem, er at de kan få bygge høyere hvis de igjen er villige til å utvikle god uteområder. Samtidig er det ikke alltid lett å lage gode uteområder hvis byggene er for høye og skygger for solen, det er en rekke tekniske hensyn som må tas. Det er likevel tro på at det er prosesser som kan forenkles fremover og gjøres bedre og mindre kompliserte:

”Det er det som er fascinerende: dette er ikke en gordisk knute som ikke lar seg løse, at vi sitter og har helt forskjellig virkelighetsoppfatning. Men vi tar ikke innover oss at det er prosessen som kommer til å løse dette, mer enn det er interessene våre. Vi må tørre å gå inn i prosess. Sammen!”

(Intervju: Direktør Plan- og bygningsetaten)

Tidsbruk er et viktig element i boligutvikling og det hadde vært ønskelig at noen prosesser gikk raskere. Dette synes det å være enighet om blant alle parter, både fra forvaltning og næring. Hva som gjør at ting tar tid og hvordan boligprosjekter kan gjøres bedre og mer innovative er det mer uenighet om. En potensiell barriere for utviklere er at tidsbruken i planprosessene går ut over den økonomiske bærekraften i prosjektene. Derfor har de ikke ressurser til å gjøre grep som kan løfte den sosiale bærekraften. Kravet til inntjening på et område eller en tomt kan gjøre at bokvalitet ikke prioriteres i tilstrekkelig grad. Som presentert i teorikapittelet, snakker Allen (2004) om maktstrukturer som kan etableres og utvikles gjennom samspill og prosesser. I denne sammenhengen er det maktforholdet mellom planmyndighetene som beslutter hva de skal godkjenne, og de private boligutviklerne tilbyr løsningene som skapes. Hvordan kommunikasjon og prosess utvikler seg kan ha innvirkning på maktstrukturene.

Tid og tidsbruk har som presentert i metodekapittelet, også vist seg å bli en utfordring for datainnhenting i denne oppgaven. Tidslinjen som var tenkt da arbeidet startet har ikke gått som tenkt. Da jeg begynte å følge Delegården i 2022 var det snakk om at prosjektet skulle

komme for salg i starten av 2023. Denne datoen har blitt flyttet på flere ganger og i skrivende stund (mai 2024) er det fremdeles ikke på markedet. BOB opplyser at de har et ønske om å legge det ut før sommeren i år. Grunnene til at det har tatt så lang tid er flere: materialkostnader har gått opp, prosjektet måtte tegnes om på grunn av økte kostnader, og det har vært uro globalt som har gjort at det har vært usikre økonomiske tider for næring og boligkjøpere. Det at det har tatt lenger tid enn opprinnelig planlagt og kommunisert, kan ha ført til at prosjektet har mistet potensielle interessenter som oppdaget Delegården på NABO-utstillingen i 2022. Arkitekt 3 håper at det ikke er en tapt mulighet til å skape endring siden det har tatt så langt tid. Samtidig melder BOB at det er mange tusen som har meldt seg på interesseliste og som skal få informasjon når det kommer på markedet og at Damsgårdssundet er et populært område generelt. Derfor tror de at det ikke skal være noe problem å selge de 20 leilighetene.

Arkitekt 1 fremhever at tiden vi er inne i med dyrtid og mange globale kriser som påvirker på forskjellige måter, kan ha gjort at pådriverne for alternative boligprosjekter har stilnet litt. Men det vil likevel være behov for større variasjon i boligmarkedet i fremtiden. Færre og færre har råd til å kjøpe sin første bolig og demografiske endringer som eldrebølgen er på vei. Derfor er det viktig at det legges til rette fra både myndigheter og næring at ulike løsninger blir en større del av markedet.

6.2 Fleksibilitet i planene

I tillegg til lang tidsbruk blir det av en av informantene hevdet at planprosessene i Bergen er rigide, og at det er mangel på fleksibilitet hvis man vil bevege seg litt utenfor de kommunale og statlige bestemmelsene. Dette gjør igjen at det er vanskelig å tilby nye løsninger på markedet, sies det. Det hevdes at et prosjekt som Vindmøllebakken i Stavanger ikke hadde vært mulig å bygge i Bergen:

“Nesten alle de ulike delene innenfor politikken favner om byggebransjen på et eller annet vis. Så det er lett å være kreativ, men det vanskelig å få det gjennom! Sånn som Vindmøllebakken, der søkte de om 25 dispensasjoner, eller noe sånt. Det er nesten ingenting av det som er gjort der som er lovlig. Du må teste ut, så må du få med deg kommunen på å bryte lovene. Eller dispensere fra dem. Jeg vil tippe at det hadde vært veldig vanskelig å få

20 dispensasjoner på et prosjekt i Bergen. Der hadde de krevd en reguleringsendring, eller en ny plan.”

(Intervju: Boligutvikler 2)

Her er det i datainnhentingene identifisert tydelig uenighet mellom planmyndighetene og næringen. Planmyndighetene er ikke enig i at dispensering er vanskelig i Bergen, og mener at det hadde vært mulig å få gjennom et slikt prosjekt her i byen også. Men de peker også på at nøkkelen er å gi og ta: For å dispensere må de få noe i retur som gir verdi til utviklingen av byen. Dispensasjoner gitt av kommunen og samarbeid mellom kommune og utvikler for å finne nye løsninger kan defineres som en form for samstyring, som definert i teorikapittelet.

“Vi disper mye, du aner ikke. Vi har hatt en stor lokal debatt over 10 år med tilfældighetens by. Det er ikke det at Bergen dispenserer, vi rapporterer jo til og med til bystyret om antall dispenseringer det er veldig mange. Så det er ikke sånn at det er umulig å dispensere. Men så er det jo sånn, vi dispenserer på noe, men hva får vi på den andre siden da? For at kommunen skal bryte loven, hva skal vi få i retur? Vi har andre hensyn å ta enn utbyggers fortjeneste.”

(Intervju: Direktør, Plan- og bygningssetaten)

Representanter fra Husbanken peker på at det er problematisk at etatene i kommunen ikke samarbeider og drar i samme retning, samstyring kan derfor være utfordrende sies det:

“En viktig part som må se seg selv i speilet er kommunen. Det er mange etater, forskjellige etater som hver for seg har sine mandat som de jobber innenfor. Det er ikke noe vondt ment fra noen av etatene, men de greier ikke å bli enige. Hver og en sitter med forskjellige krav og forventninger og mandat som er politisk vedtatt. Så det gjør at det å se dette i sammenheng er vanskelig”

(Intervju: Representanter fra Husbanken)

Kommuneplanens arealplan vedtatt i Bergen i 2018 (videre i oppgaven omtalt som KPA) kritiseres av flere informanter for å være for rigid og hindre innovasjon i boligutviklingen.

KPA er et politisk verktøy som legger noen premisser for hvordan de som styrer vil at byen skal utvikles, selv med private interesser i førersetet. Her blir det blant annet fremhevet at nye boliger i sentrumskjernen skal ligge langs Bybanen.

Eiendomsmegler mener at gjeldende KPA i Bergen er problematisk med for mange krav å ta hensyn til, noe som igjen kan føre til at boligprosjektene blir dårligere enn de hadde trengt å bli. KPA oppleves som veldig detaljstyrt, slik at det blir vanskelig å bygge prosjekter som treffer bredt nok og har gode nok kvaliteter på bygg og uteområde til at både barnefamilier og pensjonister vil bosette seg der.

Direktør Plan- og bygningsetaten er uenig i denne kritikken, og mener at bransjen må se muligheter og ikke hindringer. KPA må leses med andre briller, ikke bare med de brillene som viser hvor mye de klarer å skvise ut av en plan og utnyttelsesgrad. Utbyggere går inn i prosjekter med noen satte premisser som dyre tomtekjøp der de er helt avhengig av visse forutsetninger når det gjelder utnyttelse. Dette kunne vært unngått ved å heller kjøpe på intensjon eller opsjon. Planmyndighetene innrømmer likevel at det kan være en svakhet med planer at de blir iverksatt for sent, og at dette gjør at premissene kan endre seg i løpet av denne tidsperioden. Gjeldende områdeplan er et eksempel på dette.

Representanter fra Husbanken mener at Bergen henger litt etter når det gjelder å omfavne utvikling av nye og alternative boligprosjekter, og at Stavanger er den byen som leder an på Vestlandet og tør å satse på nyvinning:

“Stavanger er egentlig litt mer fremoverlent enn det vi er her i Bergen i forhold til det at de alltid prøver å være først i klassen. De tar det nye til seg veldig fort og implementerer det, både når det gjelder energiløsninger, deleløsninger og materialvalg.”

(Intervju: Representanter fra Husbanken)

Her blir et konkret prosjekt, Teknikken Sør, brukt som eksempel. Dette er et prosjekt som Stavanger kommune har tatt initiativ til. Kommunensamarbeider med Husbanken, Ineo Eiendom, Helen&Hard arkitekter og Stavanger Utvikling for å utvikle et pilotprosjekt for sosial bærekraft. Her skal det bli fellesarealer og møteplasser ute og inne, mangfoldig beboermiks og stort fokus på fellesskap (Stavanger Utvikling, 2024). Til forskjell fra det nærliggende og tidligere omtalte Vindmøllebakken som Helen&Hard også har tegnet, er det i dette prosjektet stilt krav fra kommunens side som skal sikre mangfoldig beboermiks. Det

skal inkludere et bofelleskap for personer med funksjonsnedsettelse, og 10 % av boligene skal være for førstegangskjøpere der prisen er redusert med 15% i forhold til de andre i prosjektet (Stavanger Utvikling, 2024). Her har kommunen tatt initiativ og grep som skal gjøre dette til et boligprosjekt for alle og sikre sosial bærekraft.

“For å få til slike prosjekter er det viktig at kommunen har gråsoner. Hvis en utbygger prøver å få dette til, og ser at det ikke går rundt og går opp, hva kan kommunen strekke seg til da for å få det til? Det er litt det med å gi og ta. Det er ingenting som er 100 % i byggeri. Det er alltid gi og ta.”

(Intervju: Representanter fra Husbanken)

Her oppleves det at det er enighet mellom informantene fra Husbanken og Plan- og bygningsetaten: For å tilby nye boligløsninger på markedet og nå et felles mål om mer mangfold i boligmassen, må det samarbeides og kompromissers på tvers av offentlige og private aktører. Disse prosessene kan påvirkes av samstyring, makt og medvirkning, og det kan være utfordrende å finne en felles vei.

6.3 Etterspørsel i markedet

Boligen er for de fleste den største økonomiske investeringen de gjør i løpet av livet. Mange har det meste av sin økonomi knyttet opp i denne, og vil ikke være villige til å sette privatøkonomien på spill. De må være sikre på at de får solgt boligen videre, og dette kan være en barriere for at folk skal tørre å investere i en leilighet i Delegården. De må være sikret at pengene de betaler for fellesarealer er noe de får tilbake ved et eventuelt salg.

Dette kan knyttes opp mot den nyliberalistiske vendingen i boligmarkedet som presentert i kapittel 2 om kontekst. Det er et uttalt mål at de fleste nordmenn skal eie sin egen bolig, og det er økonomiske insentiver for å lede samfunnet i den retningen. Dette skaper et vanskelig dilemma, siden utbyggere vil tjene penger på det de bygger og boligkjøpere vil være sikre på at de kan få tilbake det de har betalt for boligen, og gjerne noe verdiøkning i tillegg til dette. Empirien til eiendomsmeglere er formet av det de har solgt før. De baserer sine vurderinger på det de vet selger, og det kan legge føringer for utviklingen av markedet. Arkitekt 3 oppgir at de en stund ble fortalt at byggene de tegnet måtte ha hvitt eller grått eksteriør siden det var

det kjøpere ville ha. Dette smitter igjen over på boligkjøpere, som må være villige til å ta en sjanse selv om de ikke vet hvordan det er å bo i et alternativt boligprosjekt, eller om det er salgbart for fremtiden. For yngre og førstegangskjøpere kan det kan virke ekstra risikabelt å bruke pengene sine på et slikt prosjekt:

“Vi er jo litt spent på hvordan unge i Bergensmarkedet tar dette innover seg, for i Oslo er det mye mer vanlig at familier bor i leiligheter. Men i Bergen er det ikke så vanlig, vi ser at det er få barnefamilier som kjøper leiligheter. Så vi er spent på om vi klarer å få barnefamilier inn eller om det blir yngre og voksne.”

(Intervju: Eiendomsmegler)

Det er også en utfordring for markedet i Bergen at det eksisterer så få, bygde eksempler som viser alternative måter å bo på. Det tar tid før interesse og kunnskap får fotfeste i markedet og hos den enkelte boligkjøper. Beboer fra Bølgen mener at et prosjekt som Vindmøllebakken på markedet i Bergen ville vært viktig for deres gruppe og motivasjonen til å kjøpe seg inn:

“Vi har jo sagt noen ganger, at hvis det hadde vært noe som var nesten helt ferdig når vi kom hjem fra besøk i Vindmøllebakken, så kunne vi ha flyttet rett inn. Da var vi så motivert og syntes det så så spennende ut.”

(Intervju: Beboer Bølgen)

For markedet og interessen sin del hjelper det kanskje ikke bare å snakke om god bokkvalitet og deleløsninger i boligprosjekter, det må oppleves at det faktisk fungerer og kan være et alternativ. Et ferdig prosjekt hadde vært viktig for motivasjonen for kjøp av bolig for flere i Bølgen, og jeg vil nå bygge videre på denne uttalelsen og presentere potensielle insentiver som er identifisert i datainnsamlingen.

6.4. Eksempelets makt

I løpet av intervjuene som har vært gjennomført i denne studien, har Vindmøllebakken i Stavanger blitt nevnt mange ganger. Dette blir snakket om som et vellykket pilotprosjekt siden det har vært med på å løfte og belyse samtalen om deleløsninger og sosial bærekraft i det norske boligmarkedet. At det er bygget et prosjekt som fungerer godt, og der folk er fornøyde med å bo på en annerledes måte, har vært med på å synliggjøre at dette kan være en måte å bo på for flere. Det har blitt et prosjekt som ofte nevnes når det er snakk om hvordan vi skal bygge og bo i fremtiden; arkitekturen og løsningene i Vindmøllebakken løftes frem som eksempel til etterfølgelse. En nedskalert modell i tre inspirert av løsninger i Vindmøllebakken ble stilt ut på Arkitekturbienalen i Venezia i 2021, dette er omtalt som verdens viktigste utstilling for arkitektur (Archdaily, 2023). Hovedtema for bienalen var “How should we live together?”, og modellen viste konkrete løsninger for deling og fellesskap i et bofelleskap.

Flere av informantene peker på at det er viktig for samtalen i Bergen at prosjekter med innovative deleløsninger og rom for fellesskap bygges, slik at vi får denne effekten her i byen også. I dag finnes det få eksempler på markedet, og ingen som er så innovative som Vindmøllebakken i form av hvilke medvirkningsprosesser som ble gjennomført i forkant, antall kvadratmeter med fellesareal som er beregnet for hver beboer og sentralitet. Eksempelets makt kan være med på å påvirke boligutviklingen i byen, og vise næring og boligkjøper at det er mulig å bygge annerledes. Det nyeste eksempelet på et sosialt boligprosjekt i Bergen er Liaparken i Åsane som ble ferdigstilt av BOB i 2023 (BOB, 2023). Her er det flere deleløsninger og sosiale møteområder, og de som skulle flytte inn fikk være med i en medvirkningsprosess og bestemme hva fellesarealene skulle brukes til. Det er det nå blant annet treningsrom, syrom, fellesstue med kjøkken, gjestehybel og felles verksted. Jeg har vært på en uformell befarings i Liaparken sammen med BOB og fikk snakke med noen av beboerne. De fleste fellesarealene blir fremhevet som vellykkede og omtalt som mye brukt, men et rom som ikke har fått ønsket funksjon er matkasserommet. Det står som regel ubrukt.

Delegården sees på som et prosjekt som kan være med på å sette alternative boligløsninger på agendaen: Et prosjekt der vi kan teste en ny måte å bo sammen på i praksis, enda tettere enn i Liaparken og ikke minst i sentrumskjernen. Det er viktig for BOB at dette bygges, men det er også signalisert at det oppleves at det er viktig for kommunen å få et slik prosjekt på plass.

Ferdigstilte boliger og delte arealer gjør det enklere for andre å følge etter, og få se at det er interesse i markedet for alternative boligprosjekter.

“Urbaniseringen er jo skremmende, og det går i et hurtig tempo, enda mer i andre byer og andre land, men også her i Norge, så de fleste kommer til å bo i byene om en del år. Hvis vi skal gjøre det med livskvalitet og sikre gode forhold og oppvekstvilkår, og eldreomsorg og alt det vi skal sikre, så er vi nødt til å tenke nytt på måten vi bor på. Og der tenker jeg at Delegården kan bli en veldig viktig pilot for å vise fram hvordan det kan gjøres og for å få en test her i Bergen.”

(Intervju: Seniorarkitekt Byarkitekten)

Det finnes for få bygde eksempler i byene i Norge til at ulike former for alternative boligprosjekter med deleløsninger er noe som ligger særlig tilgjengelig i det åpne boligmarkedet. Det er derfor ikke noe som lett kan velges når man er på utkikk etter en ny plass å bo. Hvis prosjektene faktisk bygges kan dette være med på å vise for boligkjøpere hvordan prosesser og konsepter fungerer i praksis, og ikke bare i teorien. Dette kan være medvirkningsprosesser i forkant og etterkant av innflytting, bokvalitet over tid og hvordan sosial bærekraft etableres og utvikles i boligprosjektet og nærområdet.

Delegården er et mindre prosjekt enn Vindmøllebakken, og man vil bo enda tettere på naboene her, ifølge BOB. Det er derfor lagt opp til at de som kjøper leilighetene skal forberedes godt på hva de går til. Eiendomsmegler mener at det blir en annen måte å selge bolig på: Potensielle kjøpere må være bevisste på at dette er en måte å bo på som passer med deres livsstil, og de må være forberedt på å bidra både sosialt og praktisk. Boligutvikleren er også opptatt av at det er viktig at boligkjøperne får kunnskap og opplæring om naboskap og delekultur:

“Vi har sagt at i Delegården må vi lære dem å dele fra dag 1, allerede når eller før de tenker på å kjøpe. Etter at de har kjøpt, underveis og fram til de skal bo der må vi lære dem og drille dem, for hvis ikke kommer det ikke til å gå.”

(Intervju: Boligutvikler 1)

Delegården passer nok ikke for alle, og det finnes ingen fasit på hvordan bomiljøet skal bli etablert og hvordan dette kommer til å fungere i fremtiden. Det som derimot er sikkert, er at det er et prosjekt som kommer til å skille seg ut i det åpne boligmarkedet i Bergen, og at det har noen uvanlige kvaliteter og innovative arkitektoniske grep. Hvis det lykkes, og det etableres som et godt sted å bo for de som flytter inn, har det potensial til å bli et eksempel til etterfølgelse for andre boligutviklere i Bergen. Erfaringene fra hvordan deleløsninger for både beboere i bygget og nabolaget rundt fungerer kan bidra til at det blir enklere å etablere slike løsninger andre steder i byen. Medvirkning, samskaping og makt er også her elementer som kan spille inn på prosessene i Delegården, ulike strukturer kan etableres på bakgrunn av disse. Det kommer til å ligge mye læring i hvordan prosjektet utvikler seg og fungerer for den enkelte beboer og nabolaget som helhet.

Arkitekt 1 som er intervjuet til studien påpeker at vi både lokalt i Bergen og nasjonalt har så få slike boformer å hente inspirasjon fra. Som befolkning er vi ikke vant til alternative måter å bo på. Det er derfor viktig at slike prosjekter realiseres og kan inspirere til andre levemåter. En unik kvalitet i Delgården er fokuset på den utadrettede førsteetasjen som skal være med på å skape fellesskap, både blant de som bor i bygget og i nabolaget rundt. Slik kan Delegården være med på å løfte den sosiale bærekraften i Damsgård, og kan bli et eksempel til etterfølgelse i andre deler av byen.

“Vi trenger mer variasjon i boligmassen og flere deleløsninger!”

(Intervju: Arkitekt 1)

Flere variasjoner av boliger med deleløsninger og sosialt fellesskap kan altså være med på å skape en holdningsendring som igjen skaper et bedre tilbud.

Innovasjonsprogrammet FutureBuilt er spesielt opptatt av eksempelets makt, og jobber for å realisere prosjekter som baner vei for andre og som kan være med på å skape en raskere endring. De mener det er stor inspirasjonskraft i å vise at det er mulig å bygge annerledes. Delegården har blitt tatt opp i programmet spesielt på bakgrunn av visjonene om sosial bærekraft, det er det som er innovasjonsfaktoren og drivkraften i prosjektet. Prosjektleder i FutureBuilt har tro på at dette kan bli et forbildeprosjekt for sosial bærekraft i Bergen og vise at det går an å tenke annerledes om bolig. Byarkitekten tror at erfaring og kommunikasjon rundt bygde prosjekter kan føre til større etterspørsel:

“Den store investeringen i mennesker sitt liv er bolig, så de vil veldig gjerne vite at de selv får solgt det en gang. Vil ikke at det skal være for spesielt kanskje, det er det mange som kan tenke, og alle de tingene der handler om at vi kanskje ikke er klar over at etterspørselen er i ferd med å endre seg, at det er noe som skjer, og i bevisstheten til folk om hva en bolig kan tilføre av livskvalitet og bærekraft både for kloden og for byen og for nabolaget og for din egen lille familie i helheten, dette her er bra på utrolig mange nivåer, ikke minst på personnivå, for meg selv og min partner, for meg og min familie, for mine foreldre.”

(Intervju: Seniorarkitekt Byarkitekten)

6.5 Informasjon, veiledning og samskaping

Flere av informantene peker på informasjon, rådgivning og erfaringsoverføring som elementer som kan være nyttige hjelpemidler i fremtidens boligbygging. Boligutviklerne er opptatt av at mer informasjon er bedre enn flere reguleringer, reguleringer mener hemmer kreativiteten i boligproduksjonen.

“Det er mange ting Bergen kommune kan gjøre, men det bør absolutt være å informere og oppfordre og kanskje ikke styre. Hvis det kommer fra bransjen selv, så tror jeg vi lager bedre løsninger enn hvis kommunen prakker det på oss, hvis jeg skal være ærlig.”

(Intervju: Boligutvikler 2)

Planmyndighetene er ikke enig i at reguleringer nødvendigvis er det som hemmer innovasjon og kreativitet i boligutviklingen:

“Hvis det var tilfelle, at det var kreativitet vi følte vi drepte når vi gikk inn og prøvde å styre dem, så har jo det vært en ting. Men det er ikke akkurat det jeg sitter med følelsen av, at det er den delen av aktiviteten deres som drepes. Det er vel heller det at det er utnyttelsesgraden vi snakker om i veldig stor grad. Utnyttelsesgrad og parkering, det er det vi krangler om.”

(Intervju: Direktør Plan- og bygningsetaten)

Det disse forskjellige partene er enige om, er at det er bra med dialog og god informasjonsflyt. Planmyndighetene oppgir at de har hatt flere aktører fra næringen inne til

uoffisielle, innledende veiledningsmøter i forkant av tomtkjøp. Der blir det diskutert hva som kan og ikke kan gjøres i et planområde. Dette er noe som skaper bedre dialog og legger grunnlag for bedre prosesser, men det kan også bli noe kronglete hvis det er flere aktører som er interessert i samme tomt. Selv om det kan ta noe tid, så mener Arkitekt 3 at det er veldig få prosjekter som har vondt av å få motstand og at de fleste prosjekter blir bedre av flere diskusjonsrunder og samspill med ulike aktører. Det sies at det ble bygget veldig mange dårlige prosjekter på tidlig 2000-tall fordi de slapp gjennom for fort, og for at kvalitetene skal sikres er det viktig at kommunen bruker sin rolle til å stille de riktige spørsmålene.

Representanter fra Husbanken fremhever også at det er viktig med dialog, og bruker igjen Stavanger som et eksempel til etterfølgelse:

“Stavanger har et tett samarbeid og faste dialogmøter med bransjen og næringen og de kommunale etatene. Rådmannen og en del sentrale politikere er med. De sitter rundt bordet og sier at vi jobber med de tingene og andre jobber med det, hvordan skal vi få dette til å gå i hop? Da er vi tilbake til at man må starte med en kommune som våger å tenke helhetlig, som ikke bare snakker om det. Det er viktig at man samles og at tar de interne, tøffe diskusjonene.

(Intervju: Representanter Husbanken)

Direktør Plan- og bygningsetaten informerer om at dialogen mellom kommune og næring er på vei til å bedre seg i Bergen. Han trekker fram at han har hatt flere uoffisielle veiledningsmøter før kjøp av tomt den siste tiden, og at dette kan være nyttig for alle parter.

Byarkitekten er et rådgivende organ som ligger under byrådsavdelingen for klima, miljø og byutvikling. De er også opptatt av informasjon, dialog og at prosjektene må skapes sammen. Boligutvikler 1 oppgir at grunnlaget for Delegården har blitt lagt gjennom et samarbeid med Byarkitekten, der de har stilt opp på informasjonsmøter de har hatt med potensielle beboere og andre interessenter, sett på tegninger gjennom hele prosessen, kommet med tydelige råd og tilbakemeldinger og vært en stor pådriver for hele prosjektet. Byarkitekten peker på at det er viktig å samle aktørene og kanskje være mindre redd for samarbeid mellom det private og offentlige. Samskaping av nye løsninger er noe som blir nevnt som nøkkelen her. For å knytte det opp mot det teoretiske rammeverket kan det sies at dette må etableres ved hjelp av samstyringsprosesser mellom myndighet, næring og boligkjøpere.

Byarkitekten sto i spissen for gjennomføringen av Bopilot, forskningsprosjektet som ble presentert i kapittel 2. Bopilot ble avsluttet med en utstilling på Kode kalt “Nabo” og det ble arrangert en rekke arrangementer knyttet til denne utstillingen der ulike prosjekter og konsepter ble presentert og diskutert. Forskningsprosjektet og utstillingen var med på å sette samtalen om alternative boformer i Bergen på agendaen, noe en informant mener har vært viktig:

“Jeg synes at det i Bergen mangler litt offentlig debatt om andre boformer, det er mer i Oslo tror jeg. Men det er vel sånn både i Oslo og Bergen at det gjerne diskuteres innenfor arkitektstanden, men ikke mye utover vår egen bransje.”

(Intervju: Arkitekt 1)

Beboer fra Bølgen peker på at det er viktig med diskusjon, og trekker fram Byarkitekten som et viktig bindeledd, selv om organet ikke har mandat til å styre prosjekter i en spesifikk retning:

“Byarkitekten har jo hatt en god pådriverrolle. Jeg tenker på kommunen som et mangehodet troll, kommunen har mange ulike roller. Som reguleringsmyndighet har de en rolle. Som Byarkitekten, det er en slags heia gjeng som sitter på siden, men de har jo ikke så mye veldig mandat til å gjøre endringer. Men de kan skape en arena for diskusjon og slike ting. Og det har de vært veldig flinke til synes jeg.”

(Intervju: Beboer Bølgen)

Byarkitekten uttrykker ønske om å etablere en møteplass, et fysisk kontor der Bopilot kan videreføres. Dette skal ha som funksjon å gi rådgivning og skape en plass der de ulike aktørene kan møtes for å diskutere prosjekter og samarbeid.

“Det er behov for et sånt Bopilot koblingskontor, Boligkobleren eller hva man skulle kalt det, som kunne vært et fysisk sted, kanskje av og til, men iallfall et telefonnummer der man kunne ringt og satt seg på en liste. Der man kan møte andre folk som har lyst til å bo på andre måter, der man kunne møtt de boligutviklerene som har noe på gang og som lurert på om vi skal satse på Vindmøllebakken i Bergen, eller skal satse på Living Lab som i Oslo, eller hva er det vi ønsker oss. Det ville vært en representasjon av alt det vi har gjort i Bopilot, som

handler om å koble folk, koble aktørene for å få kunnskap, for å møtes, for å få tillit, for å finne ut av det sammen. Hver enkelt sitter ikke med løsningene, men sammen kan man finne de.”

(Intervju: Seniorarkitekt Byarkitekten)

Verdenspremierer på Bopilotkontor ble gjennomført etter at dette intervjuet var fullført. I november 2023 inviterte Byarkitekten til treff på sitt kontor der det var presentasjoner og diskusjon om alternative boligprosjekter. Beboere fra Vindmøllebakken ble intervjuet om hvordan det var å bo der, og flere prosjekter som er under utvikling i Bergen ble presentert. Delegården var et av disse.

Planmyndighetene trekker også fram at stat og kommune har et visst antall verktøy de kan bruke for å påvirke boligutviklingen, men at disse har blitt bygget ned de siste 30 årene til å bli nesten ingenting. Husbanken trekkes fram som eksempel her. Den kan være med på å dreie boligproduksjonen og tilbudet i en mer sosialt bærekraftig retning i fremtiden, hvis de får ressurser til det.

Husbanken mener her at verktøyene og de økonomiske ressursene de har i dag kan benyttes til å styrke sosial bærekraft i boligutbygging, men bare hvis det er statlige og kommunale insentiver til det:

“For eksempel på Teknikken Sør i Stavanger så endret vi vårt regelverk og kunne være med og finansiere dette. I utgangspunktet så kunne departementet sagt at dette var et engangs eksempel, men det gjorde de ikke. De sa at vi kan få lov til å endre dette i vår veileder slik at vi neste gang faktisk har handlingsrommet til å fremme nytt tilsvarende prosjekt”

(Intervju: Representanter fra Husbanken)

Her er det altså igjen et spørsmål om å trekke i samme retning, og å etablere felles samarbeidsprosesser.

Det finnes ulike innovasjonsprogrammer som boligprosjekter med fokus på bærekraft kan være en del av. FutureBuilt er et av disse og Delegården ble tatt opp i dette programmet

høsten 2023. FutureBuilt er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for aktører i byggenæringen (FutureBuilt, 2024) og her kan man gjennom å være med få saksbehandlingsfortrinn og tilgang på rådgivning og konsulenter.

“Det er et forbilde og innovasjonsprogram for bærekraftig byggelandskap og byutvikling, og skal være et utstillingsvindu for de mest ambisiøse aktørene i byggenæringen. Hele visjonen er å vise at det er mulig å utvikle den attraktive og bærekraftige nullutslippsbyen. Rollen til Future Built er å stille krav, som krever innovasjon, pushe prosjektene til å innovere ut ifra fastlagte kriterier.”

(Intervju: Prosjektleder FutureBuilt)

Her er det altså en aktør som med programmets verktøy kan følge opp prosjektene, rådgi og stille krav om løsninger og prosesser som har gitte kriterier for bærekraft. Her kan de som er involvert få hjelp til å håndtere de ulike dimensjonene av bærekraft og vektlegge og balansere disse i utviklingen av prosjektene.

6.6 Oppsummering av kapittel

Informantene som er intervjuet til denne studien sitter på forskjellige sider av bordet i boligutviklingen i Bergen. Det er uenighet blant disse om hva som skal til for at alternative boligprosjekter får mer rotfeste i byen, men det pekes også på ting som det er stor enighet om at må forbedres for å sikre mer innovasjon og flere alternativer i fremtidens boligbygging.

Næringsinteressene som bidrar til studien, de som bygger og selger boliger, er alle opptatt av at det er problematisk at planprosessene tar lang tid og at det er lite fleksibilitet fra kommunens side. Dette oppfattes som barrierer for å utvikle nye boliger med andre løsninger enn det som har vært standard. Planmyndighetene mener derimot at det handler om at man må gi og ta i disse prosessene, og at fleksibilitet enklere kan gis hvis det er god dialog og forståelse mellom partene om hva saksom må til for å komme i havn.

Dialog og samarbeid på et tettere nivå er det som trekkes fram av alle parter som et viktig redskap for å skape endring. Som diskutert i teorikapittelet, er samstyring avhengig av at det offentlige og private drar i samme retning og deler ressurser for å utvikle ønsket resultat

(Schmidt, 2014). Dette samspillet er også noe som kan skape maktstrukturer på tvers av alle de involverte aktørene. Det kan argumenteres for at noen av informantene har ulik oppfatning av hvem det er som sitter med makten i boligutviklingen i Bergen, men at de alle er enige om at tettere samarbeid kan gjøre det lettere å få til prosesser og resultater som alle er fornøyde med.

7 Sosial bærekraft i byen

Den andre underproblemstillingen som er definert i oppgaven lyder som følger:

Hvordan kan prosjekter som Delegården bidra til å styrke sosial bærekraft i byen?

I dette kapitlet vil jeg bruke empirien til å reflektere rundt hvordan løsningene som er planlagt i Delegården kan påvirke den sosiale bærekraften i selve boligprosjektet og blant beboerne, samt i nabolaget rundt. Noe av dette er tenkte scenarier siden programmeringen av fellesarealer og arealer som skal være åpent for alle ikke er helt ferdigstilt ennå. Men det finnes eksempler på kvaliteter i nærområdet og andre boligprosjekter som kan hjelpe til med å si noe om hvilken påvirkning Delegården kan ha på Damsgårdssundet og fortettingen som pågår der. Kvalitetene i boligene og fellesarealer beboerne har tilgang til er det også for tidlig å si noe sikkert om hvordan vil fungere i praksis, men her er det nærliggende å knytte det opp mot andre, ferdigstilte alternative boligprosjekter, og erfaringer som er gjort blant beboere der.

7.1 Mangfold blant beboere

Mangfold i beboergruppen har blitt fremhevet som et viktig virkemiddel for å lykkes med sosial bærekraft i alternative boligprosjekter, som redgjort for i teorikapitlet (Wigum og Stangeland, 2013, Droste, 2015). Hvordan man skal klare å fasilitere for en slik beboersammensetning og “sosialt design” som Sargisson (2012) snakker om, finnes det ikke noen endelig fasit på. Dette er en utfordring for både kommune og boligutviklere i Bergen, og for prosjekter i andre byer. Delegården skal være et annerledes tilbud på markedet, og boligutvikleren som skal bygge prosjektet har et uttalt mål om at det skal bidra til mer mangfold i området det bygges i.

Tomten Delegården skal bygges på var opprinnelig regulert for et mer konvensjonelt leilighetsbygg. BOB har utviklet boligprosjekter i Damsgårdssundet siden 2005 og har vært oppmerksom på at leilighetene de har solgt der gjennom årene har hatt en ganske homogen kjøpergruppe der den typiske kjøper har vært enslig mann 50+ år. Til tross for sentrumsnærhet og områdeutvikling, har det vært utfordrende å få for eksempel barnefamilier til å slå seg ned i leilighetene de har bygget her. Dette vil de prøve å gjøre noe med ved å få inn yngre og barnefamilier som kan være med på å utvikle nærområdet og fellesskapet videre. I tillegg vil de utvikle naboskapet i bydelen ved å tilby et bydelshus i første etasje som

kan fungere som samlingspunkt for naboene. Både de som bor i selve Delegården og alle andre i nabolaget skal kunne ha dette som samlingsplass.

For å lokke til seg en annen kjøpergruppe, ble det satt i gang en omregulering av tomten der Delegården skal ligge, og det ble lagt inn en bestilling på et alternativt boligprosjekt med mange fellesfunksjoner. Prosjektet har som mål å tiltrekke seg en gruppe boligkjøpere som ønsker å bo mer sosialt og som er villige til å dele på areal og ressurser. Boligutvikleren mener at det er viktig å tilby nye løsninger i Damsgårdssundet:

“Det er innovativt og vi bruker en veldig god plassering til et sånt type hus, men vi er veldig overbevist om at Damsgårdssundet trenger det. Det er veldig mange godt privilegerte som bor der, og etter hvert så har jo kvadratmeterprisen blitt høyere og høyere.”

(Intervju: Boligutvikler 1)

Plasseringen i Damsgårdssundet er sentral slik at man ikke nødvendigvis trenger bil i hverdagen, og det påpekes at det ligger i nærheten av alle servicefunksjoner som trengs for en barnefamilie. Boligutvikleren har derfor tro på at de skal lykkes med å skape en annerledes beboersammensetning enn det er i andre, mer konvensjonelle leilighetsbygg i området. Andre aktører i næringen og planmyndigheter er enige om at dette kanskje ikke er så enkelt, og at det i realiteten vil være en utfordring å endre beboersammensetningen. Det sås tvil om at BOB skal klare å selge de 20 leilighetene til et så stort mangfold av beboere som de har sett for seg.

Eiendomsmegler trekker frem parkering, og at det kan være problematisk for spesielt barnefamilier å ikke ha enkel tilgang på egen bil. Det er ikke planlagt parkeringsplasser i tilknytning til selve bygget. Det finnes utleie av garasjeplasser i parkeringshus i Damsgårdssundet, men det ikke på nåværende tidspunkt mulig å si noe om pris og tilgjengelighet på disse. Eiendomsmegleren sier at barnefamilier ofte har en krevende logistikk i hverdagen, med levering i barnehage, skole og fritidsaktiviteter, og da kan det være utfordrende for boligprosjekter i sentrum med begrensede parkeringsmuligheter å tiltrekke seg denne gruppen.

Hun peker også på at Bergen ikke er Oslo, og at selv om Bergen har Bybanen og et godt utviklet kollektivtilbud, er det for mange utfordrende å klare seg uten bil. Beboer fra Bølgen

trekker også fram at parkeringssituasjonen og tilgang til egen bil er noe som har skapt bekymring blant deres gruppe. De er vant til å leve et liv der de bruker egen bil for å komme seg til hyttene sine i helgene og i andre ærender i hverdagen. Det sitter derfor langt inne for flere å ha parkeringsplass langt unna hjemmet, eller gå over til en løsning med delebil. Det kan oppleves ukjent for mange og bli en overgang i hverdagslivet som gjør at de velger bort slike prosjekter.

Direktør Plan- og bygningsetaten mener at uteområdene på Damsgårdssundet ikke er ideelle for å skape den sosiale bærekraften som boligutvikleren ser for seg å skape. Omgivelsene inviterer ikke til fellesskap i en grad som kan skapes der det er store grøntområder og andre kvaliteter som mange rekkehusmiljø utenfor sentrumskjernen kan tilby. Det hevdes at det blir vanskelig å skape liv mellom husene i Damsgårdsveien uten at det gjøres grep der. Han peker på at Møhlenpris har klart dette, selv om det også er et urbant område, og at dette delvis skyldes at de har store områder som er bilfrie. Hvis det gjøres grep som skaper bedre uteområder, ser han for seg at de kan lykkes med å trekke til seg en mangfoldig beboermasse blant andre- og tredjegerasjonsbeboere, men at det kan bli vanskelig nå i første omgang.

Planmyndighetene har, med bakgrunn i gjeldende KPA, et ønske om at flere barnefamilier skal bosette seg i sentrum. Det var også et uttalt mål under forskningsprosjektet Bopilot å finne nye løsninger som trekker familiene til sentrum. Det reflekteres rundt at dette ikke er en enkel øvelse:

“Jeg heier veldig på, og vi har veldig sterke føringer på, at vi skal ha familieboliger også i sentrum og i sentrumsnære soner. Men de store, luftige stedene for barnefamilier, de er jo lenger ute, og de finnes i store arealer allerede.”

(Intervju: Direktør Plan- og bygningsetaten)

Et annet aspekt som kan være med på å skape mangfoldige beboergrupper, er å tilby leiligheter i ulik prisklasse og størrelser. Her mener boligutviklerne at planmyndighetene kan være mindre rigide på størrelseskrav. I dag fremgår det av KPA at nye leiligheter i sentrum må være minst 35 kvm for å sikre kvalitet i fortetting.

“Det har vi prøvd å utfordre kommunen på, fordi vi har hatt et prosjekt i Damsgårdveien 40-42 som ble lagt ut for salg i 2014-2015, og der hadde vi leilighet med alkove på 27kvm og den gangen så gikk det for 1,790 og 1,750, og da bor du midt i smørøyet med balkong og

utsikt til sjøen, alle fasiliteter rundt. Du får det samme som de som kjøper 95 kvm. Og de leilighetene har vært veldig poppis.”

(Intervju: Boligutvikler 1)

Planmyndighetene mener at det ikke kan være fritt fram å bygge mindre leiligheter, siden små leiligheter og trangboddhet i byene er en utfordring for samfunnsutviklingen. Arkitekt 3 påpeker også at det å senke normen fra 35 kvm i gjeldende bestemmelser, kan skape problemer i neste ledd. Det er alltid etterspørsel eller billige, sentrale leiligheter, men hvem bor der om 50 år? Små leiligheter kan føre til lav bokvalitet på grunn av størrelsen, og dette kan overføres til videre generasjoner.

Representanter fra Husbanken ønsker mer variasjon i de nye boligprosjektene, og som flere informanter har påpekt mener de at det er vanskelig å treffe en mangfoldig boligkjøpergruppe hvis det bare bygges leiligheter langs Bybanen. Disse informantene sier at barnefamilier gjerne ønsker rekkehus med en liten hageflekk, de vil ha uteområder der man kan sitte og ikke balkonger i 7.etasje. De mener også at det er derfor mange barnefamilier søker seg ut av Bergen og heller bosetter seg på Askøy, Sotra eller Os, det bygges ikke nok boliger med de kvalitetene de er på utkikk etter.

“Vi har litt for mye tunnelsyn i forhold til hvem vi bygger boliger for, vi må se mangfoldet!”

(Intervju: Representanter fra Husbanken)

Mer innovasjon og mangfold i boligbyggingen etterlyses også av seniorarkitekt hos Byarkitekten. Det sies at boligproduksjonen henger litt etter i utforming og innovasjonsgrad, og at dette igjen går ut over mangfoldet i byområder. Innovative boligprosjekter i fortettingsområder kan i motsetning til konvensjonelle leilighetsbygg kreve mer av de som velger å flytte inn der. For at fellesskapet og dagliglivet skal fungere og utvikle seg, må beboere støtte opp under prosjektet på ulike måter. I Delegården er det planlagt at de som kjøper skal læres opp i deling og fellesskap i praksis før de flytter inn, ifølge boligutvikleren som er involvert i prosjektet. Medvirkningsprosesser skal hjelpe beboergruppen i gang og gi dem verktøy som kan bidra til å fremme bokvalitet og sosial bærekraft.

Eiendomsmegleren peker også på at de som flytter inn må vite hva de kjøper og at det blir en annerledes salgsprosess:

“Det er viktig nå som vi selger dette prosjektet, kontra andre prosjekter, at de som skal flytte inn der vet hva de flytter inn i, og at det passer for deres livsstil. Så det blir på en måte en litt annerledes måte å selge på”

(Intervju: Eiendomsmegler)

I teoridelen av oppgaven er sosialt bærekraft i bolig og nabolag definert som en utvikling som støtter opp under mangfold i beboergruppen, sosial kapital og rettferdig og inkluderende fordeling av ressurser og uteområder. Prosjekter som Delegården har gode muligheter til å sette fokus på alle disse aspektene og har en grunntanke om å ivareta dem. Hvis det etableres en gruppe beboere som sammen klarer å skape fellesskap, både i boligprosjektet og i andre deler av Damsgårdssundet, kan det bidra til å styrke den sosiale bærekraften i området. Samtidig er det usikkerhet knyttet til om barnefamilier og mennesker fra ulike, sosioøkonomiske deler av samfunnet kan finne sammen i Delegården: Kvadratmeterprisen i Damsgårdssundet er høy og uteområdene som skisseres, inkludert takhage på toppen av bygget, fremstår ikke spesielt tilrettelagt for barn. Som studien på danske bofellesskap som ble gjennomgått i teoridelen viste, er det ikke sikkert at et ønske om mangfold på papiret konkretiserer seg i mangfold i praksis i alternative boligprosjekter (Jakobsen & Larsen, 2019). Det er heller ikke noen kommunale, økonomiske insentiver som skal bidra til å sette sammen en mangfoldig beboergruppe, det er prissatt det åpne boligmarkedet.

Det som derimot kan tenkes å bidra til en type mangfold i prosjektet og nabolaget, er at beboerne i Delegården har en annen innstilling til boligkjøp og at de velger et slikt prosjekt bevisst fremfor andre leiligheter. De kan se på det som en måte å bidra til et fellesskap og utvikling av byen. Det kan tenkes at de som flytter inn har et ønske om å teste å bo på en annen måte, slik som medlemmene av Bølgen har snakket om, og ser på det som en investering i seg selv, og ikke bare tar hensyn til den økonomiske investeringen av boligkjøpet. Studier gjort på danske bofellesskap viser denne tendensen. Det er ikke nødvendigvis et sosioøkonomisk mangfold i prosjektene, men de som flytter inn har en spesiell interesse av å bo på andre og mer miljøvennlige måter (Jakobsen & Larsen, 2019).

7.2 Bygge for fellesskap og naboskap

Et grep som er tatt i utformingen av Delegården, er planen om en aktiv, utadrettet førsteetasje som sammen med beboersammensetningen kan bidra til mer aktivitet i gaten og i området.

Boligutvikler og arkitekt har samarbeidet om å programmere disse arealene, og selv om bygget er tegnet noe om i 2024 og fellesarealene er redusert gjennom denne prosessen, er tanken om arealer for nabolaget bevart. Per nå er det planlagt kafé, pub, sauna og næringslokale, men hvordan disse skal driftes er det ikke lagt en endelig strategi for.

Disse lokalene skal være med på å skape liv i Damsgårdssundet og etablere naboskap utenfor selve prosjektet. Boligutvikleren opplyser om at den utadrettede førsteetasjen var et plangrep som lå i reguleringsplanen fra gammelt av, og at de vet at slike er vanskelig å få til i praksis. Byarkitekten opplyser om at det er mange førsteetasjer i byen som står tomme. Dette er arealer som kunne vært med på å skape liv i byrommet.

Tanken er at Delegården skal bli et urbant bydelshus. Et boligprosjekt, men samtidig et samlingspunkt og naturlig møteplasser inne og utenfor bygget. Flere av informantene peker på at fellesskapet virker å ha forsvunnet noe i det moderne samfunnet vi lever i i dag.

Boligutvikleren sier om Delegården:

“Vi tror prosjektet blir sunt for området, for den gode gamle dugnadsånden den er litt borte”

(Intervju: Boligutvikler 1)

Fortetting som ivaretar sosial bærekraft, må bygge for sosialt fellesskap for ikke å overskygges av økonomisk og miljømessig bærekraft. Den sosiale dimensjonen er mer kompleks og ikke like enkel å planlegge (Tonkiss, 2014), men bevisste grep som utadrettede førsteetasjer og arkitektoniske løsninger kan bidra til å forene en beboermasse i et område. Her kan samstyring med bidrag fra det offentlige og private være med på å skape byrom der det er naturlig å møtes og dermed styrker sosiale relasjoner. Seniorarkitekt hos Byarkitekten har tro på at utvikling av nabolag er viktig:

“Bare tenk på det her med integrering og med utjevning i samfunnet - hvordan skal vi ivareta fellesskapet når forskjellene øker? Både økonomisk og kulturelt, hvordan skal vi opprettholde vi-et? Kanskje nabolaget blir en ekstra viktig representant for å skape fellesskapsfølelsen, tilliten og vi-et”

(Intervju: Seniorarkitekt hos Byarkitekten)

Ensomhet blir et større og større problem i dagens samfunn, dette er en utfordring som spesielt har påvirket aleneboende under 35 år (SSB, 2021). Et godt naboskap i boligprosjekter med rom og ressurser for formelle og uformelle sosiale møtepunkter kan være et grep i boligutviklingen som kan bidra til å redusere dette samfunnsproblemet. Fellesarealer og funksjoner knyttet til dette blir av Leitner & Littig (2017) definert som “enabling factors” som sammen med personlig motivasjon fra beboerne kan være med på å endre praksiser som har påvirkning på graden av miljømessig og sosial bærekraft (Leitner & Littig, 2017: 121-122).

Sirowy (2020) snakker om offentlige rom i den kompakte byen, og definerer disse som felles grunnlag for menneskelig samhandling innenfor en by. Dette kan være torg, fortau, markedsplasser og lignende (Sirowy, 2020: 193). I Damsgårdssundet har det i sammenheng med boligutbyggingen vært en utvikling av de offentlige områdene i bydelen, og det har vært et mål å skape attraktive steder med kvalitet. Havnepromenaden er et viktig element her, denne skal tilgjengeliggjøre sjøfronten og skape gode uterom i området (Bergen kommune, 2024). Havnepromenaden går langs tomten til Delegården, og blir en sentral del av uteområdene knyttet til boligene og de andre lokalene. Et annet utviklet, offentlig område er Fløttmannsplassen, som ligger ved brofestet til Småpudden på Damsgård-siden, og i forbindelse med boligprosjektet Kuben som BOB har utviklet. Dette er ment å være en sentral møteplass og knutepunkt for nabolaget og området, og har i likhet med Delegården en utadrettet førsteetasje med kafé og restaurant og tilknyttet sauna. Whyte (1980), referert til i Sirowy (2020) påpeker viktigheten av småskala detaljhandel og matservering i ulike prisklasser lokalisert i førsteetasjer som et viktig grep for byutvikling og for å skape velfungerende byrom som beboere ønsker å benytte seg av (Sirowy, 2020). Koblingen mellom offentlige steder og førsteetasjer som bidrar til å trekke folk til disse stedene er et grep tatt i transformeringen av det gamle industriområdet i Damsgårdssundet, og skal videreutvikles med oppføringen av Delegården.



Bilde 9: Fløttmannsplassen (Kilde: Privat)



Bilde 10: Havnepromenaden i Damsgårdssundet (Kilde: Privat)

Under en av Nabokveldene jeg deltok på i 2022, kveldsarrangementene som ble arrangert i forbindelse med forskningsprosjektet Bopilot, ble blant annet Delegården presentert og diskutert. Bydelshuset i første etasje skapte engasjement og diskusjon. En gruppe beboere som allerede bor i Damsgårdssundet var tilstede og stilte spørsmål om hvordan bruken av dette huset ikke skulle bli preget av mennesker med utfordrende livssituasjoner som oppholder seg i nærområdet. MO-senteret ligger i Damsgårdsveien 106, dette er et mottaks- og oppfølgingscenter for personer med ruslidelser, og tiltrekker seg derfor mennesker med ulike, utfordrende livssituasjoner og hjelpebehov. Det ble av naboene uttrykt bekymring for hvordan bydelshuset og de offentlige områdene i umiddelbar nærhet til dette skulle håndtere eventuelle problemer knyttet til MO-senteret. Det gjenstår å se om dette blir et reelt problem, og om bruken eventuelt må tilpasses. I forbindelse med oppgaven har jeg flere ganger ruslet rundt i området, og tilbrakt tid spesielt på Fløttmannsplassen. Selv om dette ikke har vært et systematisk arbeid med nøyaktig loggføring, sitter jeg igjen med inntrykket at det ikke er et stort problem med utpreget, synlig rusbruk og andre utfordringer knyttet til dette på Fløttmannsplass eller i næringslokalene i nærheten av denne. Det har heller ikke vært nevnt som en grunn til bekymring av boligutvikler, arkitekt eller potensielle beboere fra Bølgen.

7.3 Deleløsninger og sosial bærekraft

Et sentralt element i utviklingen av Delegården, er deleløsninger. Fellesarealer som gjesteleiligheter, selskapslokaler og treningsrom kan falle seg naturlig å dele for beboerne, men andre ting som felleskjøkken og utstyr til oppussing kan være litt mer ukjent. Seniorarkitekt hos Byarkitekten tror at det å dele mer av areal, ressurser og eiendeler som verktøy må læres og modnes hos folk, og at prosjekter som Vindmøllebakken i Stavanger har vist at det går an å dele mer enn man tror. Her var det for eksempel uttrykt skepsis til at ingen av de private enhetene skulle ha opplegg for egen vaskemaskin, men heller et felles vaskerom. Dette var et bevisst grep for å styrke den miljømessige bærekraften (Wigum & Stangeland, 2013). På Bopilotkontoret som jeg var tilstede på ble det opplyst av beboere fra Vindmøllebakken at vaskerommet var et av de rommene som er best mottatt av beboerne. Her var det mange uformelle møter og samtaler, og det var et rom som hadde blitt viktig for det sosiale fellesskapet. Det er en av “vannpostene” der naboer møtes som beskrevet i erfaringsdokumentet til utviklingen av Nordås Selegrend Borettslag (Vogt, Brocmann & Øvsthus, 1981). Erfaringer fra bofellesskapet The Wohnprojekt Wien i Østerrike har også

pekt på at felles vaskerom er noe en stor del av beboerne benytter seg av på jevnlig basis (Leitner & Littig, 2017). Deling kan foregå på mange nivåer og arenaer, det gjelder å legge til rette for nye løsninger og jobbe med å etablere en felles delekultur.

En av informantene fastslår:

“Vi trenger å jobbe med kulturen i landet vårt for at dette her ikke er så farlig – det er ikke så farlig å dele noe med naboen og prøve å dele forskjellige ting selv”

(Intervju: Seniorarkitekt Byarkitekten)

Fellesarealene er noe redusert i de siste tegningene av Delegården, og et stort felles kjøkken som opprinnelig var planlagt i førsteetasjen er nå noe redusert i antall kvadratmeter. Hvordan bruken av felleskjøkkenet og det sosiale fellesskapet her blir, er det ikke noen konkret plan for på nåværende tidspunkt, men det skal være muligheter for felles måltider og matlaging for beboerne. Dette er nok et tema som vil diskuteres under medvirkningsprosessene som er planlagt. Eiendomsmegler mener at det kan være vanskelig for folk å etablere en gjennomgående praksis for felles bruk av kjøkken og matlaging:

“Det er ikke alltid så lett for en barnefamilie eller andre med travle hverdagsliv å forplikte seg til at den dagen i den uken så skal jeg lage middag til hele borettslaget”

(Intervju: Eiendomsmegler)

Dette kan reflekteres tilbake på det seniorarkitekt hos Byarkitekten snakker om: Beboerne må lære seg å dele gjennom erfaringer og etablere systemer for dette som fungerer for de som flytter inn der. Delekulturen må utvikles. Kanskje det kan endre synet på hvilke løsninger som er realistiske å implementere i hverdagslivet, samtidig som det blir mer synlig hva fordelene med slike praksiser er og hvordan tilgang på felles ressurser og produkter kan bidra til mindre forbruk og mer fellesskap.

Beboer fra Bølgen mener at det pågår en holdningsendring i samfunnet når det gjelder hvordan vi snakker om og benytter oss av deleløsninger:

“Det er min opplevelse at det har skjedd en utvikling og en holdningsendring. Det er jo en holdningsendring til deling generelt i samfunnet. I dag snakker vi om delebiler, det var helt

utenkelig for 10 år siden. I dag sees det som helt naturlig, iallfall for de som bor i sentrum. Konseptet at du kan dele på kapitalvarer har blitt mye mindre skummelt. Men det er noe spesielt med boliger og folk tenker jo veldig lett at det er sånn studentkollektiv og der vil jeg ikke bo fordi der er det så mye konflikter rundt oppvasken og alle mulige ting. Så det å avmystifisere det og si at ja, vi skal dele noen soner men vi skal ikke dele alt av hele livet vårt. Vi har vår leilighet og vår personlige sone, men vi har noen deleløsninger og delearenaer og her er det fullt mulig å bli enig om å leve sammen uten at det blir for mye konflikt”

(Intervju: Beboer Bølgen)

Sosial bærekraft skapes kanskje ikke gjennom noe så enkelt som å ha tilgang til verktøy som ikke er i privat eie, men systemene og prosessene rundt denne delepraksisen og rom for deling av produkter og tjenester for andre kan bidra til å styrke fellesskap på tvers av beboere. Vindmøllebakken i Stavanger har blitt omtalt som et fysisk rammeverk for å oppfordre og legge til rette for deling (Wigum & Stangeland, 2013). Arkitekturen og infrastrukturen i et bygg eller bygningsprosjekt kan hjelpe til med å fremme og etablere fellesskapet i hverdagslivet (Leitner & Littig, 2017). Delegården har det samme utgangspunktet i planleggingen og tegningene, og det gjenstår å se hvordan dette vil fungere i praksis.

7.4 Fysiske løsninger som gjør at man kan bo lenge i boligen

Hvordan selve boligprosjektet er designet og bygget kan ha mye å si for hvor lenge de som flytter inn kan bo i boligen sin. I alternative boligprosjekter der det bygges leiligheter av forskjellige størrelser, kan det på grunn av byggtekniske krav være utfordrende å planlegge og bygge fysiske løsninger som gjør at leilighetene kan tilpasses nye livssituasjoner. Dette kan for eksempel være ved familieforøkelse eller hvis beboere blir avhengig av hjelpemidler til å bevege seg rundt på grunn av alder eller sykdom. Selv om man har tilgang til store fellesarealer, kan det for eksempel være vanskelig å bare ha et soverom hvis man får barn, og det kan være et ønske om å oppgradere til en større, privat enhet. Å bytte leiligheter innbyrdes kan nok også være en utfordring, i Vindmøllebakken i Stavanger er for eksempel ikke et slikt byttesystem på plass. I og med at boligkjøp har så stor betydning for den enkeltes

økonomi i Norge og man kjøper og selger i det samme markedet, er det ikke vanskelig å tenke seg at det er mange juridiske og økonomiske utfordringer knyttet til å vedtektsfeste løsninger som går utenfor forkjøpsretten.

En stabil beboergruppe som vidererfører og utvikler etablerte praksiser, og medvirkningsprosesser som påvirker den sosiale bærekraften, kan ha betydning for prosjektet på lang sikt (Leitner & Littig, 2017). Det er derfor ønskelig at mange av de som flytter inn bor der en stund, og at ikke store deler av beboergruppen skiftes ut hyppig. For å møte denne utfordringen er Delegården planlagt bygd med fleksible løsninger. Arkitekt 1 opplyser at bygget er tegnet med konstruksjonsgrid, noe som gjør at en har visse standard dimensjoner innenfor det gridet som tillater fleksible romløsninger. Dette gjør at en kan endre et større soverom om til to mindre, eller større soverom om til stue. Det er også en plan om å bygge veggene i disse gridaksene der en ønsker å tilrettelegge for en viss fleksibilitet, og de ser også på muligheten for å bygge med tanke på enkel, fremtidig demontering og ombruk av materialer for å planlegge for fremtidig miljømessig bærekraft.

Husbanken er opptatt av livsløpsstandard i boligprosjekter de er involverte i, tilgjengelighet for alle i alle rom er et viktig prinsipp i arbeidet deres. Livsløpsstandard er en av kvalitetene som må være på plass for at Husbanken skal kunne være med på boligprosjekter, og der skiller de seg fra andre banker som innvilger bygge- og boliglån. Mennesker skal kunne flytte inn i en bolig og bo der så lenge de vil, uten at den fysiske utformingen gjør dette utfordrende. Livsløpsstandard kan gjelde ulike faktorer som romstørrelser, høyde og bredde på dører, belysning og andre ting som tar hensyn til livskvaliteten til beboerne gjennom et helt liv (Sørvoll, 2021).

Det er ikke planlagt livsløpsstandard i Delegården, og seniorarkitekt hos Byarkitekten påpeker at det er vanskelig å få Husbanken med på alternative boligprosjekter og bofelleskap på grunn av begrensninger i forskriftene:

“Hvis man skal søke Husbanken om lån så er det noe feil med størrelsene på boenhetene, og det er ikke en del av byggeteknisk forskrift, å lage bofelleskap er på en måte ikke en eksisterende post i byggeteknisk forskrift – men det blir det en vakker dag, det er jeg helt sikker på. Men vi må gjøre det vi kan nå for å få fortgang i de tingene, fordi vi mener at dette er smarte måter å bo på rett og slett.”

(Intervju: Seniorarkitekt Byarkitekten)

Det oppleves altså som en utfordring å forene Husbankens tekniske krav og livsløpsstandard med utforming av alternative boligprosjekter slik som situasjonen er nå. Representanter fra Husbanken opplyser om at de fra 2025 skal påbegynne et prosjekt der de skal evaluere både livsløpsstandard, boligkvalitetene og energikravene. I tillegg til at gjeldende byggtknisk forskrift (TEK-17) må oppdateres i henhold til nytt bygningsdirektiv fra EU, skal krav til disse kvalitetene oppdateres og endres. Det er også tilfeller som Teknikken Sør, der Husbanken har fått endret regelverket (som redegjort for i kapittel 6). Bokkvalitet og sosial bærekraft er mer på agendaen til Husbanken, og de mener også at det er mange private utbyggere i markedet som har gode idéer og innovasjonsforsalg som det må tas mer hensyn til i fremtiden.

7.5 Oppsummering kapittel

Sosial bærekraft har historisk ikke vært prioritert over økonomisk og miljømessig bærekraft i boligbygging og fortetting (Hanssen mfl., 2015). Det offentlige har satt krav til oppgraderinger av offentlige områder og uteplasser i henhold til tekniske krav, men det har manglet en sammenhengende tankegang om hvordan man kan styrke den sosiale bærekraften og implementere dette i fortetting.

Som gjennomgått i teorikapittelet, har selve begrepet sosial bærekraft ikke hatt en klar definisjon, og det er derfor ikke så enkelt å måle graden av dette i utbygginger og fortetting. Hvis man ser på sosial kapital, fellesskap, mangfold og mulighet til å delta i medvirkningsprosesser i beboergrupper, samt rettferdig og inkluderende fordeling av ressurser og uteområder, er det mange boligutbygginger i Norge i dag som ikke inkluderer dette i planprosessene. Hvis sosial bærekraft skal måles på mangfoldige botilbud og fellesskap i samfunnet, er det tendenser som viser at dette ikke prioriteres særlig høyt i dagens boligbygging.

Enkeltprosjekter som Delegården kan ikke endre dette systemet alene. Men elementer og erfaringer fra planlegging, utvikling og ferdig resultat kan tas med videre i fremtidens boligutvikling der det er større fokus på mangfold, innovative og fleksible løsninger, samt fellesskap og naboskap.

8 Hvordan kan alternative boligprosjekter ferdigstilles og realisere sosial bærekraft?

I den siste delen av masteroppgaven bruker jeg de empiriske funnene og teorien knyttet opp mot dette til å diskutere den overordnede problemstillingen og reflektere rundt denne:

Nye tanker om bolig i Bergen – hvordan kan alternative boligprosjekter ferdigstilles og realisere sosial bærekraft?

Det jeg har ønsket å undersøke gjennom arbeidet med masteroppgaven, er hvordan alternative boligprosjekter og sosial bærekraft i boligutvikling ikke bare ender opp med å være tanker og planer, og hva som må til for at prosjektene faktisk blir bygget. Jeg vil benytte analyse fra kapittel 6 og 7 der underproblemstillingene ble drøftet til å besvare problemstillingen, samt belyse utfordringer og motivasjoner alternative boligprosjekter som Delegården kan møte i boligmarkedet i Bergen.

Til slutt i kapittelet vil jeg oppsummere og konkludere, og presentere noen konkrete tiltak som kan styrke mangfoldet i boligmassen på bakgrunn av funn gjort i datainnhentingene.

8.1 Utvikling og ferdigstilling av alternative boligprosjekter

Hvorfor er det så vanskelig å bygge alternative boligprosjekter? Og hva må til for at slike prosjekter skal bli en større del av boligmarkedet? Det har i kapittel 6 blitt identifisert barrierer og insentiver som disse prosjektene kan møte på, og det er funn fra dette kapittelet som hovedsakelig vil benyttes i denne delen av analysen.

En grunnleggende utfordring for alternative boligprosjekter med store fellesarealer og deleløsninger, er hvordan boligmarkedet i Norge fungerer i dag og har utviklet seg siden den nyliberale vendingen i samfunnet og økonomien fra 1980-tallet, som redegjort for i kapittel 2. Det er sterke økonomiske interesser både for næring og boligeier knyttet til boligmarkedet, det at så mange eier sin egen bolig omtales som en bærebjelke for velferdssamfunnet og et grunnleggende gode for befolkningen (Eiendom Norge, 2024). Det kan derfor være vanskelig å utfordre etablerte sannheter om hvordan en bolig skal utformes og fungere, spesielt når det er så få bygde eksempler som det kan høstes erfaringer fra. Det er usikkerhetsmomenter knyttet til hvilken økonomisk risiko boligutviklere tar ved å engasjere seg i slike prosjekter,

kostnadene forbundet med å bygge fellesarealer kan virke ukjente og usikre. Den enkelte boligkjøper kan også oppleve usikkerhet knyttet til personlig og økonomisk risiko. De må være sikre på at klarer å selge boligen videre hvis det blir nødvendig, og ikke risikere å miste sparepengene sine i denne prosessen.

Boligmassen i Norge er homogen og eneboligene er i en særstilling, over halvparten av nordmenn bor i enebolig (Statistisk sentralbyrå, 2023). Det kan virke som om det har oppstått et bilde av hvordan en bolig skal være og hvilke kvaliteter som er verdifulle. I mediene rapporteres det nærmest daglig om prisrekorder og dyre boliger og eiendommer på markedet (se for eksempel Strømsnes, 2024). Det er ikke like ofte det skrives nyhetssaker om det gode nabolaget, sosiale fellesskap i nærområder eller hvordan mennesker deler og hjelper hverandre i hverdagen. Det er et sterkt fokus på økonomisk bærekraft i boligmarkedet og samtalen om boliger, det er ikke sjelden jeg hører boliger omtales som “investeringsobjekt”. Sterke økonomiske drivere gjør at boliger ikke bare er en fysisk ramme for hverdagslivet, men også en strategisk, økonomisk beslutning for den enkelte kjøper.

Alternative boligprosjekter utfordrer synet på hva en bolig er og hvordan de fysiske rammene ser ut og fungerer. Det er kanskje ikke så rart at det er vanskelig å endre på et system som har etablert seg gjennom mange tiår og at dette for mange oppleves ukjent. Samtidig er det økende fokus på hvordan vi kan legge om til et mer bærekraftig samfunn med mindre forbruk og utslipp. De varslede og pågående miljømessige krisene er mange global og nasjonalt, og det er bred enighet om at en omstilling må til. Dette påvirker også samtalen om hvordan vi skal bygge og bo i fremtiden. Det er i tillegg behov for løsninger på utfordringer knyttet til demografiske endringer og samfunnsmessige problemer som større, økonomiske forskjeller og ensomhet i befolkningen. Over 1 million nordmenn bor alene (Statistisk sentralbyrå, 2022), noe som må sies å være et høyt tall for et land med ca. 5,5 millioner innbyggere.

Mange av informantene som har bidratt i denne studien ser på alternative boligprosjekter og nye boformer som en måte å møte disse utfordringene på, og som en fremtidsrettet tilnærming til hvordan vi skal bygge og bo sammen. Likevel er flere ærlige på at de sitter med et inntrykk at store deler av samtalen rundt dette foregår innenfor visse fagkretser og næringer, og ikke nødvendigvis i den generelle befolkningen. Det oppsto og pågikk flere globale kriser fra 2022-2024, parallelt med arbeidet med å hente inn data, og de økonomiske konsekvensene krisene førte med seg gjorde at utviklingen og realiseringen av Delegården ble forsinket. Det gjaldt ikke bare dette prosjektet, den generelle boligbyggingen fikk seg en

knekk og bremsset kraftig opp, 2023 ble omtalt som et kriseår for næringen (Skjelbred og Hansen, 2024). Konsekvensen den økonomiske uroen og økte kostnader fikk for Delegården, var at prosjektet måtte få nye økonomiske rammer, noe som førte til at de planlagte fellesarealene må reduseres. Det er likevel store felles områder i bygget og et tydelig delekonsept i prosjektet, Delegården blir et unikt prosjekt i Damsgårdssundet, og utfordrer den eksisterende boligmassen som er bygget fra før. Det er likevel ting som tyder på at det hadde blitt bygget med enda større arealer og mulighet for fellesskap hvis ikke kostnadsbildet og andre elementer hadde endret seg så raskt på grunn av markedssituasjonen. Hvordan de fysiske rammene for det endelige bygget kommer til å se ut, er det i skrivende stund knyttet noe usikkerhet til.

Gjennom arbeidet med masteroppgaven har en tydelig oppfatning dannet seg: Utviklingen av alternative boligprosjekter er i dagens marked avhengig av at mange instanser drar i samme retning. Empirien presentert i kapittel 6 og 7 støtter opp under denne påstanden, og samskaping av prosjekter gjennom større grad av samstyring er fremhevet som et viktig element hvis flere slike prosjekter skal bygges og lykkes. Innovasjon i boligutvikling må støttes av alle involverte parter, fra planmyndighet til eiendomsmegler og boligkjøper. Maktforholdene som etableres mellom offentlige myndigheter og private næringsinteresser gjennom ressursmobiliseringen og relasjonsbyggingen har påvirkning på hvordan boligmarkedet utvikler seg.

Det blir sagt av flere informanter at det i Bergen kommune må samarbeides mer på tvers av etater for å etablere felles mål og krav for boligbyggingen. I to av intervjuene har kommunen blitt omtalt som “et mangelhode troll” i betydningen at det er mange etater som er involvert i by- og boligutvikling, men at det er et inntrykk av at disse ikke nødvendigvis snakker sammen og samarbeider for en ny retning. Det er også bred enighet blant informantene om at det må tettere samarbeid til mellom kommunale etater og private boligutviklere. Hele prosessen fra tomtsalg, planforslag og områdeutvikling må ha en tettere grad av kommunikasjon og samstyring for å oppnå uttalte mål om miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft. Det etterlyses i tillegg flere statlige økonomiske og politiske insentiver som kan bidra til å støtte opp om disse prosessene og som kan brukes som verktøy til å få bygget flere alternative boligprosjekter.

Boligutviklere og andre næringsinteresser etterlyser insentiver til å bygge boliger på en annen måte enn det de har erfaring med. Her blir blant annet mer fleksibilitet fra kommunen nevnt

som et grep for å lykkes med alternative boligprosjekter. Det er gode erfaringer med etater som kan fungere som rådgivere i disse prosessene, som for eksempel Byarkitekten og FutureBuilt i Bergen. Det etterspørres likevel noe mer enn dette, tiltak som gjør at man kan forene den sosiale bærekraften med den økonomiske. Her nevnes for eksempel raskere saksgang og mer fleksible planer. Her er det i dag ofte et spørsmål om å gi og ta når det innvilges dispensasjoner, men mitt inntrykk er at det ikke er en helhetlig tanke rundt sosial bærekraft som er innarbeidet i disse prosessene, verken fra kommune eller boligutvikler sin side. Det handler mest om å løse utfordringer med tomteutnyttelse og kvaliteter i uteområdene.

Arkitekt 3 peker på at det er store boligutbyggere i dag som styrer mye av markedet, og at det kunne vært nyttig for fremtidens boligutvikling med en større underskog av mindre utviklere med interesse og motivasjon for innovasjon og nyskaping. Tomtekjøp og pris på tomtene er en utfordring her. De store aktørene har økonomiske muskler til å kjøpe tomter og eie dem over mange år. De mindre har ikke mulighet til å ta denne risikoen. Private initiativ som Bølgen har heller ikke den økonomiske muligheten, det medfører for stor personlig og økonomisk risiko. Her kan det være et insentiv fra myndighetene å la boligutbyggere kjøpe tomter på opsjon, noe som ikke medfører den samme risikoen. Kjøper av tomt får mulighet til å gjøre undersøkelser om pris, utnyttelsesgrad og muligheter for ulike prosjekter før endelig beslutning om kjøp tas. Her må det også nevnes at selv om tomtene er tilgjengelige, er det ikke nødvendigvis enkelt å ferdigstille alternative boligprosjekter.

Representanter fra Husbanken og Arkitekt 2 snakker om Pilot Grønnevikken på Grønneviksøren i Bergen. Dette er et sentralt transformasjonsprosjekt for bolig- og byutvikling som har pågått siden 2014. Det er et samarbeidsprosjekt mellom Bergen kommune og BIR der kommunen eier deler av tomten. Prosjektet er uttalt fremtidsrettet, og det er satt som mål at området skal være et pilotprosjekt for sosial bærekraft, fellesskap i boligområdet og delekultur (Bergen kommune, 2022). Siden kommunen eier deler av tomten har de stort handlingsrom, men det er også et uttalt mål fra kommunen at prosjektet skal utvikles med tanke på å få økonomisk merverdi. Dette prosjektet har tatt lang tid og er nå i en omreguleringsfase der ulike løsninger vurderes. Også her er det snakk om at planlagte kvadratmeter med fellesarealer må reduseres, og det er en pågående diskusjon om hvilke krav som skal settes til utviklere som vil bygge på tomten. Arkitekt 2 som jobber hos Plan- og bygningsetaten mener at det er en balansegang å navigere mellom de uttalte målene til pilotprosjektet og hva som faktisk kan bygges:

“Vi må passe på at vi ikke har så sterke, rigide og vanskelig krav at det gjør at ingen har mulighet til å bygge ut det området”

(Intervju: Arkitekt 2)

Representanter fra Husbanken mener at de økonomiske interessene står i fare for å overskygge den sosiale bærekraften i Pilot Grønnevikken, og mener at de ulike etatene i kommunen må samarbeide mer for at det skal bli det pilotprosjektet de har ambisjoner om. De peker altså på at det er fare for at den økonomiske bærekraften overskygger den sosiale i prosjektet, selv om det kommunen eier deler av tomten og det har vært et mål fra starten å utvikle et område med alternative løsninger. I skriveperioden har jeg sett at kjøp og salg av tomter er noe jeg kunne ha undersøkt nærmere i datainnhenting, siden pris og premisser for bygging på de ulike tomtene kan ha mye å si for hvordan de blir utviklet.

Bankene som står for byggelån og boliglån, inkludert Husbanken, må også tenke annerledes om bolig og bokvalitet i fremtiden og finansiering må tilpasses nye løsninger. Disse er regulerte av myndighetene i forhold til belåningsgrad og krav om egenkapital for boligkjøpere, og dette kravet har blitt strammet inn de siste årene. Det er per i dag ikke noen insentiver på plass for at for eksempel egenkapitalkravet på prosjekter med mye fellesareal kan reduseres, med andre ord må en kjøper ha like mye kapital ved kjøp om det er mye fellesarealer “på kjøpet”. Kravet til egenkapital er det samme for alternative boligprosjekter som om man skal kjøpe seg inn i et mer konvensjonelt prosjekt. Det er derfor nærliggende å tenke at det må statlige insentiver til hvis det skal utarbeides nye modeller for finansiering til boligprosjekter med mindre, private boenheter og store fellesarealer.

I dagens marked testes det ut forskjellige modeller for hvordan man kan få flere inn på boligmarkedet. OBOS har et konsept som de kaller OBOS Deleie, også kalt fra leie til eie. Der kan medlemmer i OBOS få mulighet til å kjøpe seg inn med bare deler av prisen for boligen og heller betale ned resten gjennom en leieavtale slik at de til slutt ender opp med å eie hele boligen (OBOS, 2024). Det er ikke planlagt noen slike ordninger i Delegården. BOB opplyser at de har hatt et testprosjekt med slike løsninger tidligere, men at de ikke har

videreført dette fordi det ikke hadde ønsket effekt og det ikke bidro til at flere kom seg inn på boligmarkedet slik som de så det.

Boligkjøperne, som også skal leve livene sine i de alternative boligprosjektene, må ha tilstrekkelig informasjon og kunnskap om denne måten å bo på hvis det skal skapes interesse for prosjektene i markedet. De må også få hjelp til å sette i gang prosesser og måter å samarbeide på som bygger opp under fellesskapstanken. Alternative boligprosjekter er fremdeles en marginal del av boligmarkedet nasjonalt, så det er en vanskelig øvelse å samkjøre og endre alle de ulike instansene slik at nødvendige endringer blir etablert. Det er likevel flere ting som tyder på at mange kunne tenke seg å bo med større grad av fellesskap og sosiale møtepunkter, det har for eksempel erfaringer fra Vindmøllebakken i Stavanger og interessen for forskningsprosjektet Bopilot og Bopilotkontoret i Bergen vist. Alternative boligprosjekter kan ha effekt på både samfunns- og beboernivå, men i hvilken grad Delegården påvirker dette i Bergen gjenstår å se.

8.2 Alternative boligprosjekter – en god balanse mellom de tre bærekraftsdimensjonene?

Boligprosjekter med deleløsninger og fokus på sosial bærekraft kan på papiret fremstå som en god strategi for å ta hensyn til de tre bærekraftsdimensjonene: Miljømessig bærekraft kan bli ivaretatt av at selve byggene trenger mindre areal og materialer enn om alle beboere skulle ha private arealer og fellesfunksjonene for seg selv. Det legger også opp til at beboerne kan dele energi, forbruksvarer og ressurser seg mellom, og slipper å kjøpe ting til kun privat bruk. Økonomisk bærekraft kan bli sikret gjennom effektiv ressursutnyttelse av areal og materialer for utvikler og beboer, samt at beboere kan dele kostnader i hverdagslivet som vanligvis vil tilfalle hver enkelt. I tillegg er det den sosiale bærekraften som kan skapes gjennom godt naboskap, sosiale relasjoner og mangfold av beboere og ressurser.

Delegården har i utviklingsprosessen hatt et særlig fokus på sosial og miljømessig bærekraft, men boligutvikler er ærlig på at de også har som mål å tjene penger på prosjektet. Derfor måtte kostnadene tilpasses da markedssituasjonen endret seg og byggekostnadene ble høyere enn først antatt. Helt konkret førte dette til at antall kvadratmeter med fellesarealer ble

redusert, noe som igjen kan gå utover den sosiale bærekraften for beboergruppen som flytter inn i bygget.

Det er som tidligere redegjort for knyttet usikkerhet til hvor stor grad av mangfold det er i gruppen som kjøper leilighetene i Delegården når de kommer for salg. Det har vært et uttalt hovedmål å bruke prosjektet til å påvirke beboersammensetningen i Damsgårdssundet og særlig få inn flere barnefamilier i området. Flere av informantene i oppgaven har pekt på utfordringer knyttet til dette og uttrykt skepsis til at Delegården blir det mangfoldige fellesskapet som boligutvikler ønsker seg for området. Her er det spesielt plassering i byen som fremheves som en utfordring: Tomten ligger i et sentrumsområde med høye og stigende kvadratmeterpriser på boligene, samt at det ikke er tilstrekkelige grøntarealer og gode uteområder til at det vil friste barnefamiliene til å flytte inn for å bo der på lang sikt. Uten politiske eller økonomiske insentiver er det vanskelig å unngå gentrifisering i områder som Damsgårdssundet, rett og slett på grunn av at prisene er høye. Leilighetene her ligger i en prisklasse som er for høy for mange, og barnefamiliene kan prioritere å kjøpe noe med andre kvaliteter til samme pris som ligger utenfor sentrum. Det er her vanskelig å prioritere den sosiale bærekraften fordi de økonomiske insentivene er så sterke. BOB har forkjepsrett på sine prosjekter, og dette kan være en måte for medlemmer å få prioritert plass i køen ved kjøp. Men prisene er likevel så høye i dette området at det kan bli vanskelig å få etablert en mangfoldig beboergruppe slik man har sett for seg, spesielt når det gjelder sosioøkonomisk status.

Fellesarealene og deleløsningene som er planlagt for beboere i Delegården kan skape gode rammer for de sosiale relasjonene og hverdagslivet der. Det er også planlagt at de som kjøper enheter skal kunne komme med innspill til hvordan de ulike rommene skal utformes og tilpasses ønskelig bruk. Medvirkningsprosessene som skal settes i gang i tilknytning til dette kan bli viktige møteplasser og samtaler for å etablere et naboskap og fellesskap før innflytting. Her kan det også vises til det mye omtalte prosjektet Vindmøllebakken i Stavanger der en langvarig medvirkningsprosess i forkant og etterkant av salg som fikk betydning for hvordan både fellesarealene og de private enhetene ble utformet og tatt i bruk (Spjelkavik, 2020).

Gjennom arbeidet med oppgaven og datainnhentingene har det dannet seg et bilde av at den utadrettede førsteetasjen i Delegården som skal fungere som bydelshus for området, er en viktig kvalitet ved prosjektet som også har store muligheter til å realisere sosial bærekraft.

Lokalene her skal bidra til å etablere møteplasser i nabolaget og skape liv i byrommet. Koblingen mellom de private fellesarealene i Delegården, de rommene som skal kunne besøkes og brukes av alle og de offentlige byrommene utenfor er et interessant aspekt i prosjektet og kan være noe som har effekt på området. Litteratur om sosial bærekraft og byrom har fremhevet viktigheten av forholdet mellom de fysiske kvalitetene og det sosiale livet, og hvordan design og utforming av møteplasser kan fremme eller begrense sosial bærekraft. Rom for sosial rettferdighet og sosialt samhold er dimensjoner som ofte trekkes frem her (Millstein, 2021: 136). Med bydelshuset er det muligheter for å styrke det sosiale samholdet i Damsgårdssundet og skape faste møteplasser for dem som bor i området. Dette blir et tilskudd til havnepromenaden og de sosiale møtepunktene som er etablert på Fløttmannsplassen.

Designet og utformingen av Delegården har potensial til å skape både sosial rettferdighet og samhold internt hos de som bor der, men det er også usikkerhet knyttet til dette ved at det kan bli en kompleks oppgave å etablere og utvikle fellesskapet og samarbeidet. Her kan det likevel være en fordel at det er et relativt lite prosjekt med 20 private enheter, og ved at det i etableringsfasen er mennesker som kjøper seg inn fordi de er genuint interesserte i en alternativ måte bo på. De kan derfor ha spesielle initiativer til å delta på og gjennomføre de prosessene som er nødvendige for å etablere systemer for fellesarealene og bomiljøet. Medvirkningsprosesser før og etter innflytting vil skape maktstrukturer i boligprosjektet, men forhåpentligvis også gode, sosiale rammer. Det kan også tenkes at det er viktig for suksessen til prosjektet at BOB som boligutvikler er involvert over tid og at de følger det opp på ulike måter. Dette kan være en måte å videreføre etablerte praksiser og holdninger på, og sikre kvalitetene i prosjektet. Hvis BOB trekker seg ut etter at det er ferdig bygget og solgt kan det føre til at grunntanken og delekonseptene blir utvannet gjennom årene.

Hvordan Delegården vil fungere i praksis og hvordan boligkvalitetene fremmer boligkvalitetene, som skrevet om i teoridelen, er det fremdeles for tidlig å konkludere om. Det er fokus på god boligkvalitet i planleggingen, og boligmassen i Damsgårdssundet vil få et tilskudd som skiller seg fra de mer konvensjonelle leilighetsbyggene som allerede er bygget. Om flere prosjekter og områder i Bergen sentrum lar seg inspirere av dette er nok avhengig av hvordan bomiljøet og prosjektet formes og utvikles.

8.3 Delegården - pilotprosjektet Bergen trenger?

Hvordan kan så Delegården påvirke boligmarkedet i Bergen, og har prosjektet potensial til å sette i gang endringsprosesser som fører til at flere slike boliger utvikles og sosial bærekraft settes på agendaen?

Delegården blir et annerledes prosjekt i Damsgårdssundet og representerer en innovativ måte å tenke bolig på i Bergen. Det har gjennom empirien blitt identifisert at det oppleves viktig for både boligutvikler og kommune at prosjektet bygges og utvikles videre som en konkret testarena for nye løsninger. Delegården kan produsere viktig læring gjennom prosessene som blir etablert etter at leilighetene blir solgt, og hvordan de som flytter inn klarer å skape fellesskap innenfor de fysiske rammene og løsningene.

Guttu (2003:10) snakker om “den gode boligen” og argumenterer for at innovasjon og nye idéer knyttet til dette ikke kan oppstå i snevre fagmiljø, men må etableres i en samfunnsmessig kontekst. Det er grunn til å tro at dette også gjelder Delegården: Det kan legges til rette for sosial bærekraft gjennom utforming og design, men det er gjennom erfaringer og perspektiver prosjektet kan bidra til å forme synet på hva en god bolig er og hva som skaper bolig- og bokvalitet. Samtidig er det av boligutvikler og arkitekt, med innspill fra potensielle beboere og Bergen kommune, utviklet planlagte løsninger og fysiske rammer som skal være en grunnmur for denne prosessen og hjelpe beboerne med å forme et godt bomiljø, både innad i prosjektet og med nabolaget i Damsgårdssundet. Hvilken effekt Delegården vil har på den samfunnsmessige konteksten er det ikke mulig å synse noe om på nåværende tidspunkt, heller ikke hvor lang tid det tar før flere slike prosjekter utvikles og bygges i Bergen.

En ulempe med Delegården og den eventuelle påvirkningskraften den vil ha på markedet, er at det er et relativt lite prosjekt. Det er derfor et begrenset antall mennesker som vil være involvert på ulike måter og som vil erfare hvordan det er å bo i byen på en litt annerledes måte. Hvem flytter inn og hvordan vil fellesskapet fungere? Hva blir tråden i fellesskapet? Hva er de interessert i, og hvilke andre mennesker ønsker de skal bo der? Alt dette er det umulig å si noe om nå, og videre forskning på prosjektet og boligmarkedet kan kunne gi bedre svar på hvordan Delegården vil fungere i praksis og effekten det vil ha på området og samtalen om bolig i Bergen. Det kan tenkes at dekkulturen og løsningene for dette som beboerne vil ha i sine hverdagsliv, kan bli et særskilt element som kan inspirere andre boligprosjekter, men dette er det også for tidlig å konkludere om.

Som pilotprosjekt er det ikke utenkelig at Delegården vil bli en inspirasjon for andre, lignende prosjekter, men det er nok mer usikkert om det vil påvirke boligmarkedet i stor grad i seg selv. Dette er særlig med tanke på størrelsen på prosjektet og plasseringen som ikke er den mest attraktive for en mangfoldig beboergruppe som redegjort for i tidligere kapitler. Det gjenstår å se om Delegården blir Bergens Vindmøllebakken, et prosjekt som har satt Stavanger på kartet som innovativ boligkommune både nasjonalt og internasjonalt. Det som er sikkert, er at Delegården representerer noe nytt. Hvilke ringvirkninger prosjektet har og om det blir et vellykket forbildeprosjekt for sosial bærekraft i boligbygging i Bergen vil bli spennende å følge med på etter hvert som bygget er ferdig og beboerne flytter inn.

8.4. Konklusjon

Gjennom arbeidet med denne masteroppgaven har hovedmålet vært å undersøke hva som må til for å bygge boliger på andre måter, med innovative løsninger og nye prinsipper i bunn. Gode boliger til alle er viktig for den enkelte og for samfunnsutviklingen som helhet. Likevel er det ting som tyder på at de boligsosiale utfordringene er i ferd med å øke: Økte priser gjør at det er vanskeligere å komme seg inn på boligmarkedet for førstegangskjøpere, statistikk viser at single førstegangskjøpere i Oslo i gjennomsnitt hadde råd til 3,1 % av boligene på markedet der i 2023, og landsgjennomsnittet på dette var 14,2 % (NBBL, 2024). Dette er veldig lave tall, og spesielt i byene tyder ting på at det ikke blir endret med det første. Hvis den norske boligmodellen med mål om at alle skal eie sin egen bolig skal opprettholdes, er det tydelig at det må gjøres tiltak.

Boligene vi bor i er fysiske rammer for hverdagsliv, men også en arena for relasjoner, privatliv, fellesskap og trygghet. Det er min påstand at måten boligmarkedet er bygget opp på i dag setter fellesskapet under press. Forskjellene øker, og innenfor boligmarkedet kan dette føre til gentrifisering, fravær av inkludering og opphopning av sosiale problemer i områder avhengig av boligprisene og områdeutviklingen. Den sosiale boligbyggemodellen som ble innført etter 2. verdenskrig har blitt erstattet med et marked med sterke, økonomiske interesser og liten grad av innovasjon. Boligen har blitt et investeringsobjekt og økonomisk grunnmur for den enkelte og samfunnet, og på veien har man kanskje mistet noe av tanken om naboskap og fellesskap som en ressurs og en investering i seg selv.

Delegården er en ny tanke å tenke bolig på i Bergen. Boligutvikleren vil med dette prosjektet hente frem noen av tankene fra etterkrigstiden om boligområder med sosiale grunntanker og mulighet for fellesskap. Gjennom arbeidet med oppgaven har det vært tydelig at det er mange utfordringer som må debatteres og løses for at dette skal bli en ny, klar retning i fremtidens boligbygging og samfunnsutvikling. Hovedutfordringen her er de store, økonomiske interessene involvert, og hvordan myndigheter og private boligutviklere kan jobbe sammen mot et felles mål. Delegården er et spennende testprosjekt i det bergenske markedet, og det vil bli interessant å se hvilken effekt prosjektet vil ha på Damsgårdssundet og hvordan det mottas. Det blir også interessant å følge samtalen om alternative boligprosjekter videre, og se om det får rotfeste i det norske samfunnet og kan bli en mer utbredt måte å bo på. Boliger og boligområder med fellesskap i sentrum er det mange planer om, både i Bergen og nasjonalt, men hvordan dette utkrystalliserer seg i form av ferdige prosjekter vil vi først se om noen år.

Vil Delegården og tanken om sosial bærekraft endre boligmarkedet i Bergen? Det er nok heller tvilsomt, og det er gjennom datainnhentingene identifisert flest barrierer mot at alternative boligprosjekter kan bli en relevant del av boligmarkedet. Men samtalen og tankene er der, og det er mange insentiver og prosesser i gang. Jeg vil avslutningsvis peke på tre ting som jeg vurderer å være sentrale for at det skal bygges flere alternative boligprosjekter i fremtiden. Dette er min analyse av empirien og konklusjoner jeg sitter igjen med etter å ha fulgt samtalen om boformer over tid. Videre forskning må til for å se hvilken effekt Delegården og andre prosjekter har på markedet og om bomiljøet og den sosiale bærekraften etableres og utvikles i tenkt retning.

Hva må til for at alternative boligprosjekter blir en større del av det norske boligmarkedet?

1) Politiske og økonomiske insentiver fra statlig og kommunalt hold

Boligbygging med mer fokus på den sosiale bærekraftdimensjonen må settes på agendaen fra øverste politiske hold. Kommunene og de private boligutviklerne må få politiske og økonomiske intensiver for å klare å realisere alternative boligprosjekter med høye ambisjoner om sosial og miljømessig bærekraft, samtidig som det er et økonomisk grunnlag i utviklingsprosessene. Husbanken, kommunale etater som

Byarkitekten og forbildeprogrammer som FutureBuilt kan være viktige verktøy i å endre og tilpasse boligutviklingen, men de trenger økonomisk og politisk støtte for å kunne være med på å endre ting og ikke ende opp som heiagjeng på siden. Gode boliger og bomiljø er viktig for menneskers liv og samfunnsutviklingen som helhet. Fra statlig hold bør dette fokuseres mer på, det kan hjelpe kommunene med å tenke nytt og realisere alternative boligprosjekter i tiden fremover. Kommunene bør prioritere nye løsninger og sosial bærekraft i sine boligplaner, og fokusere like mye på sosial bærekraft som en verdi som miljømessig og økonomisk. Bergen kommune kan få nyttig lærdom av å se til prosessene som er satt i gang i Stavanger kommune, der utvikling av alternative boligprosjekter har kommet noe lenger.

2) Samstyring og samskaping internt og eksternt

Det er bred enighet blant informantene som har bidratt til oppgaven om at samskaping i form av tettere samarbeid og kommunikasjon er viktig for at alternative boligprosjekter skal kunne bygges og at den eksisterende boligmassen utvikles. Dette gjelder både internt i de forskjellige etatene i kommunen, mellom planmyndighetene og boligutviklere, og andre aktører som eiendomsmeglere, banker og boligkjøpere. Empirien viser at det er mange insentiver til en tettere dialog som igjen kan bidra til at alle drar i samme retning og får ønskede resultater. Det må etableres kanaler og systemer for at dette skal kunne gjøres i praksis, og møtepunkt på tvers av aktører slik at de kan få snakket om hva de vil få til. Bopilotkontoret som arrangeres i Bergen er et eksempel på et slikt møtepunkt. Det sittende byrådet i Bergen har foreslått å legge ned Byarkitekten som rådgivende etat i løpet av 2024, dette er ikke et grep som vil bedre samstyring eller hjelpe alternative boligprosjekter på vei.

3) Mer fokus på gode bomiljø og fellesskap i samtalen om bolig

Hva vil det si å gjøre et godt boligkjøp? Er det primært knyttet til verdiøkning og potensiell økonomisk gevinst, eller handler det om å finne en god base for hverdagsliv, naboskap og sosiale relasjoner? En kan tenke seg at svaret på det første spørsmålet det bør være en god balanse av begge disse elementene. Min påstand er at i Norge så har samtalen om bolig utviklet seg til å fokusere på økonomisk bærekraft i stor grad. Medieoppslag om dyre boligkjøp og oppussing kan leses hver uke, men det er ikke like stort fokus på nabolagskultur, fellesskap og deling av ressurser. *“It takes a village to raise a child”* sies det, men det kan virke som om den landsbyen blir mindre og mindre, og det er lite debatt rundt hvilken betydning et godt naboskap kan ha på hverdagslivet til den enkelte. Det er derfor viktig at samtalen om bolig i fremtiden fokuserer på den sosiale bærekraften for at det skal bli balanse. Det offentlige, næringen, media og boligkjøpere må alle være bevisste på hvordan landsbyen kan gjenoppbygges og jobbe for at boligens betydning i en bærekraftig samfunnsutvikling forsterkes. En større bevissthet rundt hva det vil si å bygge gode boliger, nabolag og sosial bærekraft kan skape en vilje til endring og optimisme rundt innovative måter å bo på. Det passer nok ikke for alle å bo tett på naboer og dele mye i hverdagen, men gjennom arbeidet med denne oppgaven sitter jeg igjen med et inntrykk at det er interesse og nysgjerrighet for nye måter å bo på hos mange.

“Vi former våre bygninger, deretter former de oss” sa Winston Churchill.

Måten vi bygger boliger på fremover kan være med på at skape fellesskap og et sosialt bærekraftig samfunn.

9 Referanseliste

- Aarsæther, N. mfl. (2018) Plansystem, praksis og teori, i Aarsæther, N., Falleth, E. og Kristiansen, R. (red.) *Plan og samfunn: system, praksis og teori*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk. s. 15-26
- Aarsæther, N. og Buanes, A. (2018) Den komplekse stasmakta – rollemangfold og styringsutfordringer i planfeltet, i Aarsæther, N. mfl. (red.) *Plan og samfunn: system, praksis og teori*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk, s. 109-127
- Allen, J. (2004) The whereabouts of power: Politics, government and space. *Geografiska Annaler*, Series B 86(1), s. 19-32
- Amdam (2018) Medvirkning i lokal planlegging, i Aarsæther, N. mfl. (red.) *Plan og samfunn: system, praksis og teori*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk, s. 191-210
- Amdam, R., (2018) Samarbeidsdriven planlegging, i Aarsæther, N. mfl (red.) *Plan og samfunn: system, praksis og teori*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk, s. 248-266
- Amundsen, B. (2023) Stadig høyere boligpriser øker forskjellen i nordmenns bokvalitet, *Forskning.no*, 17.juli. Tilgjengelig fra: <https://www.forskning.no/boligmarkedet-finans-hus-og-hjem/stadig-hoyere-boligpriser-oket-forskjellen-i-nordmenns-bokvalitet/2222235> (Hentet: 25.02.2024)
- Archdaily (2023) *Everything You Need to Know about the Venice Architecture Biennale 2023*. Tilgjengelig fra: <https://www.archdaily.com/997848/everything-you-need-to-know-about-the-venice-architecture-biennale-2023> (Hentet: 25.04.2024)
- Bergen kommune (2017) *Evaluering av Ny energi rundt Damsgårdssundet - 2017* 17. November. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/omradesatsing/dokumentasjon/rappor/evaluering-av-ny-energi-rundt-damsgardssundet2017> (Hentet: 25.04.2023)

- Bergen kommune (2023) *Bærekraftig boligforsyning mot 2030*, Bergen: Bergen kommune. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/styringsdokument/9930823> (Hentet 25.04.2024)
- Bergen kommune (2022) *Boliger, fellesareal og delekultur i Grønnevik* Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/mollendal-vest/pilot-gronneviken> (Hentet: 25.04.2024)
- Bergsli, H. (2005) Den nyliberale dreiningen i byutvikling – en studie fra Paris, *Plan*, 37(2), Doi: <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3045-2005-02-04> , s.16-21.
- BOB (2024) *Ferdigstilte 200 boliger i fjor*. Tilgjengelig fra: <https://bob.no/aktuelt/ferdigstilte-200-boliger-i-fjor/> (Hentet 25.04.2024)
- BOB (2024) *Velkommen til Delegården*. Tilgjengelig fra: <https://delegarden.no/> (Hentet: 25.04.2024)
- BOB (2023) *Liaparken* Tilgjengelig fra: <https://bob.no/nye-boliger/alle-prosjekter/liaparken/> (Hentet: 25.04.2024)
- BOB (2022) *Delegården vant publikumspris*. Tilgjengelig fra: <https://bob.no/aktuelt/delegarden-vant-publikumspris> (Hentet: 25.04.2024).
- Børrud, E. (2018) Kvalitet i kompakt by - resultat av fortetting som byutviklingsstrategi, i Aarsæther, N. mfl., (red.) *Plan og samfunn: system, praksis og teori*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk. s. 168-188.
- Campbell, S. (1996) Green Cities, Growing Cities, Just Cities? Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development. *Journal of the American Planning Association* 62 (3), Doi:10.1080/01944369608975696. s. 296-312.

- Campbell, S. D. (2016) The Planner's Triangle Revisited: Sustainability and the Evolution of a Planning Ideal That Can't Stand Still, *Journal of the American Planning Association*, 82(4), s. 388-397
- Christiansen, I.M. (2020) *Boligeierne og marginalene: en studie av de ikke-kommersielle boliginitiativene til Tøyen Boligbyggelag og Oslobyrådet*, Masteroppgave. Bergen: Universitetet i Bergen
- Davidson, M. (2010) Social Sustainability and the City, *Geography Compass*, 4(7), Doi: 10.1111/j.1749-8198.2010.00339.x , s. 872-880
- Delendi, M. L. (2017) Sustainable living models, *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 12(4), Doi: 10.2495/SDP-V12-N4-772-779, s. 772–779
- Dempsey, N. mfl. (2011) The Social Dimension of Sustainable Development: Defining Urban Social Sustainability. *Sustainable Development*. 19(5), Doi: <https://doi.org/10.1002/sd.417> s. 289-300
- Direktoratet for byggkvalitet (2023) *Klimafotavtrykk bygg og anlegg*. Rapport nr. 3. Asplan Viak. Tilgjengelig fra: <https://www.dibk.no/verktoy-og-veivisere/rapporter-og-publikasjoner/klimafotavtrykk-bygg-og-anlegg/240216%20AsplanViak%20Klimafotavtrykk%20bygg%20og%20anlegg.pdf> (Hentet: 12.01.2024)
- Droste, C. (2015) German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development? *Urban Research & Practice*, 8(1), s.79-92.
- Eiendom Norge (2024) *Den norske boligmodellen*. Tilgjengelig fra: <https://eiendommnorge.no/om-oss/visjon-og-verdier/den-norske-boligmodellen> Hentet: 22.04.2024)
- Eitrheim, Ø. & Erlandsen, S. (2004) House price indices for Norway 1819–2003, i *Historical Monetary Statistics for Norway 1819–2003*, Oslo: Norges Bank s.349-377

- Falleth, E, og Saglie, I-L. (2018) Kommunal arealplanlegging, i Aarsæther, N., Falleth, E. og Kristiansen, R. (red.) *Plan og samfunn: system, praksis og teori*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk. s. 69-85.
- Finstad, V.S. (2021) 40 år med nyliberalisme: Slik ble Norge endret, Aftenposten, 31.august. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/historie/i/Po5Ow0/40-aar-med-nyliberalisme-slik-ble-norge-endret> (Hentet 3.februar 2024).
- Flyvbjerg, B. (2002) Bringing power to planning research. *Journal of planning education and research* 21(4) Doi: :10.1177/0739456X0202100401, s. 353-366
- FN-sambandet (2023) *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra <https://fn.no/tema/baerekraftig-utvikling-fattigdom-og-befolkning/baerekraftig-utvikling> (Hentet 10.03.2024)
- FN-sambandet (2024) *FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra: <https://fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal> (Hentet 10.03.2024)
- Fossey, E. mfl. (2002) Understanding and Evaluating Qualitative Research. *Australian & New Zealand Journal of Psychiatry*. 36(6) Doi:10.1046/j.1440-1614.2002.01100.x s.717-732.
- FutureBuilt (2024) *Om FutureBuilt*. Tilgjengelig fra: <https://www.futurebuilt.no/Om-oss> (Hentet: 25.04.2024)
- Gray, D.E. (2022) *Doing research in the real world*. 5th edn. Los Angeles: SAGE.
- Guttu, J. (2003) "Den gode boligen". *Fagfolks oppfatning av boligkvalitet gjennom 50 år*. Doktorgradsavhandling, Arkitektthøgskolen i Oslo

- Hanssen, G. S. mfl. (2015) Hvorfor studere den kompakte byen?, i Hanssen, G. S., Hofstad, H. og Saglie, I.-L. (red.) *Kompakt byutvikling: muligheter og utfordringer*. Oslo: Universitetsforl., s. 13-25.
- Hanssen, G.S. (2015) Medvirkning i planleggingen av den kompakte by – hvordan er praksis?, i Hanssen, G.S., Hofstad, H. og Saglie, I-L (red.) *Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer*. Oslo: Universitetsforlaget AS, s. 97-114
- Hanssen, G.S., Hofstad, H. and Saglie, I.-L. (2015) *Kompakt byutvikling : muligheter og utfordringer*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Harvey, D. (2007). Neoliberalism as Creative Destruction. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 610, 22–44.
<http://www.jstor.org/stable/25097888>
- Harvey, D. (2007). Neoliberalism as Creative Destruction. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 610, 22–44.
<http://www.jstor.org/stable/25097888>
- Hay, I. (2010) *Qualitative research methods in human geography*. 3rd edn. Oxford: Oxford University Press.
- Healey, P. (1992) Planning through debate: the communicative turn in planning theory. *The Town Planning Review*, 63(2) Doi: <https://doi.org/10.3828/tpr.63.2>. s.143-162
- Healey, P. (2006). *Collaborative planning : shaping places in fragmented societies* (2nd ed.). Basingstoke: Palgrave Macmillan
- Helgetun (2024) *Et helt unikt boligprosjekt for seniorer som er sosiale og aktive*. Tilgjengelig fra: <https://helgetunbolig.no/> (Hentet: 25.04.2024)
- Hofstad, H. & Bergsli, H. (2017) *Folkehelse og sosial bærekraft, en sammenlikning og diskusjon av begrepsinnhold, målsettinger og praktiske tilnærminger*, NIBR-

rapport 2017:15, Oslo:NIBR, OsloMet. Tilgjengelig fra:

<https://www.statsforvalteren.no/contentassets/39fa0364feca496fa13f95e600525f1e/rapport-nibr---folkehelse-og-sosial-barekraft.pdf> (Hentet 25.04.2024)

- Hofstad, H. (2015) Folkehelse – vitalisering av sosial bærekraft i kompakt byutvikling?, i Hanssen, G.S., Hofstad, H. og Saglie, I-L (red.) *Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer*. Oslo: Universitetsforlaget AS, s. 207-219
- Hogset, H. mfl. (2022) Det vanskelige bærekraftsbegrepet, *Bærekraft - Fjordantologien 2022*, Doi: <https://doi.org/10.18261/9788215062938-2022-01>, s.13-25
- Innset, O. (2020) *Markedsvendingen – Nyliberalismens historie i Norge*. Oslo: Fagbokforlaget
- Jacobs, J. (1961) *The death and life of great American cities*. New York: Random House.
- Jakobsen, P. & Larsen, H. G. (2019) An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing. *Urban Research & Practice*, 12(4), 414-430.
- Jakobsen, P. og Larsen, H. G. (2019) An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing. *Urban Research & Practice*, 12(4), s.414-430.
- Jarvis, H. (2011) Saving space, sharing time: integrated infrastructures of daily life in cohousing. *Environment and Planning A*. 43(3), s. 560-577.
- Jenks, M., Burton, E. og Williams, K. (red.) (1996) *The Compact City: A Sustainable Urban Form?* London: E. & F.N. Spon.
- Johannessen, A., Christoffersen, L. og Tufte, P. A. (2021) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 6. utg. Oslo: Abstrakt forlag.

- Lambrou, J.P. (2022) *Stiller spørsmål ved Oslos sosiale bærekraft*. 20.september. NMBU. Tilgjengelig fra: <https://www.nmbu.no/nyheter/stiller-sporsmal-ved-oslos-sosiale-baerekraft> (Hentet: 13.04.2024)
- Langnes, M. (2019) “Det fordervelege jordfelleskapet” - teigar og teoriar, *Heimen*, 56(4), Doi: <https://doi.org/10.18261/issn.1894-3195-2019-04-04> s. 279-295.
- Langnes, M. (2021) Nikolai Astrup og tuna som var på veg ut or historia, *Kunst og Kultur*, 104(3), Doi: <https://doi.org/10.18261/issn.1504-3029-2021-03-02> s. 151-164.
- Leitner, M. og Littig, B. (2017) Towards sustainable practices. i Backhaus, J., Genus, A., Lorek, S., Vadovics, E. & Wittmayer, J. M. (red.) *Social Innovation and Sustainable Consumption. Research and Action for Societal Transformation*. Routledge: London, s. 115-127.
- Lid, I.M. & Nordh, H. (2018) Universell utforming i et planperspektiv, i Aarsæther, N., Falleth, E. og Kristiansen, R. (red.) *Plan og samfunn: system, praksis og teori*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk s. 211-229
- Lietaert, M. (2010) Cohousing’s relevance to degrowth theories. *Journal of Cleaner Production*, 18(6), Doi: <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2009.11.016> s. 576–580
- Lysø, M. (2023) Tidsbruken på planprosessene økte med nesten 40 prosent, *Byggeindustrien*, 6.november. Tilgjengelig fra: <https://www.bygg.no/tidsbruken-pa-planprosessene-okte-med-nesten-40-prosent/1538667!/> (Hentet 23.april 2024).
- Martens, J-D. (2024) Sosial boligbygging, i *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/sosial_boligbygging (Hentet 15. april 2024).
- Miller, F. og Reite, A.(1993) *Levende Hus- om miljø- og ressursvennlig bygging*. Teknologisk institutt TI-forlaget
- Millstein, M. (2021) Byrom og sosialt bærekraftig byutvikling, i Hanssen, G.S., Millstein, M. og Mitchell, D. (red.) *Demokratiske byrom*. Oslo: Universitetsforlaget.

- Milman, D. (1994) *The history of cohousing*. Canadian Cohousing Network.
- NBBL (2024) *Førstehjemindeksen*. Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/forstehjemindeksen/> (Hentet: 25.04.2024)
- Nelson, A. (2018) From sharing house to eco-housing, i *Small is necessary: shared living on a shared planet*. London: Pluto Press, s. 101–129. Tilgjengelig fra: <https://about.jstor.org/terms> (Hentet: 12.01 2024)
- Nordahl, B.I. (2012) *Boligmarked og boligpolitikk*. Trondheim: Akademika.
- Nystad, J.F. (2010) Bo- og boligkvalitet – et spørsmål om fysisk standard eller sosiale utfordringer?, *Plan*, 41(6), s. 34-39.
- Ogre, M. (2023) Tall for nyboligbygging: - Krisen fortsetter, *E24.no*, 14.juni. Tilgjengelig fra: <https://e24.no/norsk-oekonomi/i/GM8E8B/tall-for-nyboligbygging-krisen-fortsetter> (Hentet: 25.04.2024)
- Orning, H.J. (2015) *Gårdslivet i middelalderen*. Norgeshistorie.no, Tilgjengelig fra: <https://www.norgeshistorie.no/hoymiddelalder/0903-gaardslivet-i-middelalderen.html> (Hentet: 25.04.2024)
- Ringholm, T og Hanssen, G.S. (2018) Medvirkning i lokal planlegging, i Aarsæther, N. mfl. (red.) *Plan og samfunn: system, praksis og teori*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk, s. 191-210
- Rubing, A. (2023) Denne måten å bygge på er utrolig dårlig for mange av leilighetene, *Bergens Tidende*, 24. Oktober, Tilgjengelig fra: <https://www.bt.no/kultur/anmeldelser/i/0Qdxj0/damsgaardssundet-har-mange-daarlige-boliger-og-uteomraader-mener-bts-arkitekturanmelder> (Hentet: 25.04.2024)

- Ruud, M.E. (2010) *Indikatorer for sosial bærekraft til bruk i planlegging og utvikling av boligområder*. NIBR-rapport 2010:110, Oslo: NIBR, OsloMet. Tilgjengelig fra: <https://oda.oslomet.no/oda-xmloi/bitstream/handle/20.500.12199/2317/2010-110.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (Hentet 25.04.2024)
- Røiseland, A. og Vabo, S.I. (2008) Governance på norsk. Samstyring som empirisk og analytisk fenomen, *Norsk statsvitenskapelig tidsskrift*, 24(12), s. 86-107.
- Røyrane, E. og Apneseth, O. (2018) *Klyngetunet – den norske landsbyen*. Leikanger: Skald forlag
- Sargisson, L. (2012) Second-Wave Cohousing: A Modern Utopia?, *Utopian Studies*, Vol. 23, No. 1 (2012), s. 28-56 Tilgjengelig fra: <https://www.jstor.org/stable/10.5325/utopianstudies.23.1.0028> (Hentet: 13.03.2024)
- Schmidt, L. (2014) *Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft*, NIBR-rapport 2014: 12, Oslo: Norsk institutt for by- og regionsforskning Doi: <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3045-2015-03-04-07>
- Schmidt, L. (2015) Bokkvalitet og sosial bærekraft, i Hanssen, G.S., Hofstad, H. og Saglie, I-L (red.) *Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer* Oslo: Universitetsforlaget AS, s. 161-176
- Sirowy, B. og Murphy, M.A. (2021) Byrom og demokrati: Mot en operasjonalisering, i Hanssen, G.S. og Millstein, M. (red.) *Demokratiske byrom*. Oslo: Universitetsforlaget, s. 29-42
- Skeie, J. (2004) Boligsektoren og den nyliberale vendingen, *Nytt Norsk Tidsskrift*, 21(3-4), Doi: <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3053-2004-03-04-09> s. 320-335
- Skjelbred, G.E. og Hansen, F. (2024) Aldri har det blitt bygd færre boliger. *NRK.no*, 23.januar. Tilgjengelig fra: <https://www.nrk.no/vestfoldogtelemark/aldri-vaert-bygd-faerre-nye-boliger-1.16728398> (Hentet: 25.04.2024)

- Smartby Bergen Montana (2023) *På Montana vil BKK og BOB skape Bergens mest klimavennlige nabolag, der målet er null utslipp av klimagasser*. Tilgjengelig fra: <https://smartbymontana.no/> (Hentet: 25.04.2024)
- Spjelkavik, F. (2020) *Bofellesskap i et bærekraftsperspektiv - En kvalitativ casestudie av Vindmøllebakken*. Masteroppgave. Oslo: Universitetet i Oslo
- Statistisk sentralbyrå (2022) *1 av 5 bor alene*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/barn-familier-og-husholdninger/statistikk/familier-og-husholdninger/artikler/1-av-5-bor-alene> (Hentet 01.02 2024)
- Statistisk sentralbyrå (2023) *Fakta om bolig*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/faktaside/bolig> (Hentet 01.02 2024)
- Stavanger Utvikling (2024) *Snart kan vi bo sammen på Teknikken Sør*. 21.februar. Tilgjengelig fra: <https://stavanger-utvikling.no/snart-kan-vi-bo-sammen-pa-teknikken-sor/> (Hentet: 25.04.2024)
- Strømsnes, J. I. (2024) *Vil smadre prisrekorden i Bergen – ber om 128 millioner, E24.no*, 21.mai. Tilgjengelig fra: <https://e24.no/naeringsliv/i/wgPoyM/vil-smadre-prisrekorden-i-bergen-ber-om-128-millioner> (Hentet: 25.05.2024)
- Støa, E. mfl. (2005) *Bokvalitet og bærekraft under endrede rammebetingelser*. Momenter til et tverrfaglig forskningsprogram utarbeidet i samarbeid mellom forskere fra Byggforsk, NIBR, NTNU og SINTEF. Trondheim: Sintef. Tilgjengelig fra: https://www.sintef.no/globalassets/upload/bokvalitet-og-barekraft_notat.pdf (Hentet: 25.02.2004)
- Støa, mfl. (2022) *Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger - Rapport fra forskningsprosjektet Bopilot*. Norges forskningsråd/285234, SINTEF akademisk forlag. Tilgjengelig fra: <https://www.sintef.no/publikasjoner/publikasjon/2049277/> (Hentet: 24.03.2024)

- Sørvoll, J. (2019) Hvorfor bør boligforskere interesse seg for fortida?, *Tidsskrift for boligforskning*, 2(2), Doi: <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2019-02-07> s. 131-149
- Sørvoll, J. (2021) *Husbanken og boligpolitikken 1996-2021 : en jubileumsbok*. 1. utgave. Oslo: Cappelen Damm akademisk.
- Thorbjørnsen, H. og Sjøstad, H. (2020) *Lykke og gode valg*. NHH. 9.november. Tilgjengelig fra: <https://www.nhh.no/studier/undervisningsressurs/folkehelse-og-livsmestring/lykke-og-gode-valg/> (Hentet: 24.04.2024)
- Tilley, L. og Woodthorpe, K. (2011) Is it the end for anonymity as we know it? A critical examination of the ethical principle of anonymity in the context of 21st century demands on the qualitative researcher. *Qualitative Research*, 11(2), <https://doi.org/10.1177/1468794110394073>, s. 197-212.
- Tonkiss, F. (2013). *Cities by design : the social life of urban form*. Polity Press.
- Vallance, S., Perkins, H.C., og Dixon, J.E. (2011) What is social sustainability? A clarification of concepts. *Geoforum*, 42(3), Doi: <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2011.01.002> , s. 342-348
- Vogt, E., Brochmann, B.D. og Øvsthus, N.R. (1982) *Beboermedvirkning i boligplanlegging – Erfaringer fra Nordås Selegrend Borettslag*, Bergen: Cubus
- Wessel, Terje (2022). Urbanisering: mønstre, mekanismer og årsaker. In Frønes, Ivar & Kjølørød, Lise (Ed.), *Det norske samfunn - bind 1*. Oslo: [Gyldendal Norsk Forlag A/S](https://www.gyldendal.no/). s. 118–141.
- Wigum, K. S. & Stangeland, S. H. (2013). *Gaining by Sharing - en studie om bærekraftig boform*. Versjon 1.0. Stavanger: Helen & Hard/Indigo Vekst/Gaia Trondheim

- Yin, R.K. (2017) *Case study research and applications: Design and methods*. 6th ed. Los Angeles, California: SAGE.
- Zeiner, H.H. (2022) *Sosial bærekraft - en litteraturstudie*. NIBR-rapport 2022:105. By- og regionsforskningsinstituttet, OsloMet: NIBR. Tilgjengelig fra: <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/11250/3015353/2022-105.pdf?sequence=1> (Hentet: 25.02.2024)
- ZeroVillage (2019) *Norges største nullutslippsprosjekt for boliger*. Tilgjengelig fra: <https://zero-village.no/> (Hentet: 25.04.2024)
- Årdal, T. (2024) Vil endre “masterplanen” for Bergen kommune, *Estate Vest*, 14.mars. Tilgjengelig fra: <https://www.estatevest.no/vil-endre-masterplanen-for-bergen-kommunen/> (Hentet 23.april 2024)

10 Vedlegg

Vedlegg 1: Oversikt over informanter

Informanter som omtalt i studien	Organisasjon	Direkte tilknyttet Delegården	Type intervju og lengde
Arkitekt 1	Kaleidoscope arkitekter	Ja	En til en 60 min.
Arkitekt 2	Plan og bygningsetaten Bergen Kommune	Nei	En til en 60 min.
Arkitekt 3	Rodeo arkitekter	Nei	En til en 60 min.
Seniorarkitekt Byarkitekten	Byarkitekten i Bergen/Bergen Kommune	Ja	En til en 70 min.
Boligutvikler 1	BOB	Ja	En til en 60 min.
Boligutvikler 2	JM Eiendom	Nei	Gruppeintervju 60 min
Beboer Bølgen	Bølgen	Ja	En til en 45 min
Eiendomsmegler	Kaland & Partners	Ja	Digital en til en 45 min.
Prosjektleder FutureBuilt	Future Built/Bergen Kommune	Ja	En til en 45 min.
Direktør plan- og bygningsetaten	Plan og bygningsetaten Bergen Kommune	Nei	En til en 60 min.
Representanter Husbanken	Husbanken Vest	Nei	Gruppeintervju 75 min.

Vedlegg 2: Oversikt over arrangementer der det ble gjort datainnhenting

Dato	Tittel	Arrangør	Type arrangement
08.06.2022	Klyngetunet – den norske landsbyen	Kode og Bergen Kommune	Nabokveld/ Bopilot
29.06.2022	Boligkvalitet for barnefamilier	Kode og Bergen Kommune	Nabokveld/ Bopilot
30.08. 2022	Selegrend Nordåsgrenda - Hva kan vi lære av Bergens beste nabolag?	Kode og Bergen Kommune	Nabokveld/ Bopilot
08.09.2022	Delegården og Vossogården: Prosjektpresentasjoner	Kode og Bergen Kommune	Nabokveld/ Bopilot
28.11.- 29.11.2022	Områdesatsninger = innovasjon, sosial bærekraft og robuste nabolag	Husbanken, Stavanger kommune og Kommunal- og distriktsdepartementet	Konferanse
19.12. 2022	Bærekraftig frokost – Samskaping i by- og boligprosjekter	Bergen kommune med samarbeidspartnere	Frokostmøte
10.01. 2023	Bergenskonferansen – Den attraktive byen	Bergen Næringsråd	Konferanse
21.03. 2023	Bytransformasjon på 90 minutter	Bergen Næringsråd	Frokostmøte
24.05. 2023	Bærekraftig frokost – Experimental housing	Bergen kommune med samarbeidspartnere	Frokostmøte
06.12.2023	Bopilotkontoret – for deg som vil bo bedre sammen med andre	Byarkitekten i Bergen	Kveldsmøte
19.01.2024	Bransjedag om arkitektur i plan- og byggesaker	Plan- og bygningsetaten i Bergen	Seminar

Vedlegg 3: Samtykkerklæring

SAMTYKKERKLÆRING

For deltakelse i forskningsprosjektet:

«**Ny tanker om bolig i Bergen – en studie av utviklingen av Delegården**»

Universitetet i Bergen søker å opprettholde de høyeste etiske standardene under forskning. Vennligst les punktene nedenfor og tenk gjennom dem før du gir ditt samtykke. Ved å signere bekrefter du at du har lest informasjonen nedenfor og samtykker i å delta i studien. Dette er imidlertid ikke bindende, og du står fritt til å trekke tilbake ditt samtykke når som helst; før, etter eller under studien.

Informasjon om studien

Formålet med denne studien er å undersøke alternative boligprosjekter og sosial bærekraft i Bergen. Jeg følger utviklingen og realiseringen av Delegården, et innovativt boligprosjekt med fellesarealer, deleløsninger og fokus på sosial bærekraft. Deltakelse er frivillig, men dersom du velger å delta, vil du bli bedt om å svare på spørsmål knyttet til forskningen i denne undersøkelsen. Dersom du ønsker å avslutte deltakelsen, kan du trekke deg ved å informere forskeren.

Datainformasjon

Kun forskerne vil ha tilgang til de innsamlede dataene, som vil bli lagret på en passordbeskyttet datamaskin. Dataene vil kun bli brukt i forbindelse med denne studien og kan trekkes tilbake når som helst før 01/06/24. Alle personopplysninger vil bli behandlet i henhold til GDPR-kravene fra Datatilsynet og rapportert til Norsk senter for forskningsdata (NSD).

Hvis du har ytterligere spørsmål, kontakt forsker Solvår Sæter på ssa104@uib.no

- Jeg forstår at deltakelse er frivillig og at jeg kan trekke meg fra studien når som helst uten å oppgi noen grunn
- Jeg samtykker i å bli tatt opp
- Jeg har fått mulighet til å stille spørsmål
- Jeg samtykker i å delta i denne studien
- Jeg samtykker i at informasjon om meg publiseres slik at jeg kan bli gjenkjent (for eksempel i lys av min posisjon eller arbeidsplass)

Signer her: _____