

BERGEN NÆRINGSRÅD



Programleder Laura Ve
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Bergen kommune

dokken@bergen.kommune.no

Bergen, 4.februar 2021

Høringsuttalelse om Dokken 2050 - overordnet strategi

Vi viser til *Overordnet strategi for endring av Dokken fra godshavn til fremtidsrettet bydel*, lagt ut til offentlig høring den 6.januar, i tråd med bystyrets vedtak 17.desember 2020.

Bergen Næringsråd vil aller først gi ros til Bergen kommune og programledelsen for den transformasjonen av Dokken. Siden Havnerådet i desember 2018 fattet sitt vedtak om å flytte godshavnen til Ågotnes og bystyret vedtok oppstart av plan- og programarbeidet i juni 2019, har prosessen holdt et høyt tempo og inkludert mange aktører, både private og offentlige. En slik prosess vekker tillit og legger et grunnlag for at flere kan samles om felles mål og visjoner.

Bergen Næringsråd slutter seg i hovedtrekk til mål og visjoner i høringsutkastet. Vi ønsker likevel å knytte noen kommentarer og konkrete forslag til enkelte punkt.

Dokken og Bergen

Bergen Næringsråd deler fullt ut målene om en mangfoldig og livskraftig bydel. Vi skulle gjerne sett noen enda dristigere fremtidsbilder av «Dokken for Bergen og alle i verden», der grensene virkelig skyves for våre forestillinger av en sirkulær bydel 20 til 30 år frem i tid.

Vi må også finne gode svar på hva Dokken kan være for Bergen og for regionen. Dokken må ikke trekke vitale funksjoner ut fra Bergens tradisjonelle sentrum, men snarere supplere og forsterke disse.

Det er viktig at det hentes inn et bredest mulig erfaringsgrunnlag fra transformasjon av havneområder andre steder, som for eksempel København, Aarhus, Oslo og Stockholm.

Bærekraftbegrepet er fremtredende i høringsutkastet, men det er ikke entydig definert hva det betyr. Det er en klar ambisjon at det skal bygges boliger for alle grupper. Bærekraft må i denne sammenheng forstås som sosial, økonomisk og økologisk bærekraft. Det må avklares hvordan oppnåelse kan måles, på kort og lang sikt.

Mobilitet og tilgjengelighet

Utbyggingspotensialet på Dokken kan være inntil 3000 boliger og 7000 arbeidsplasser. Det indikerer 20.000 reiser inn og ut av området hver dag. Selv om Dokken ligger i sentrum av Bergen, har området dårlig kollektivdekning og svake koblinger til resten av sentrum. Vi mener det er svært viktig at et overordnet transportsystem er avklart tidligst mulig. Det vil være av stor betydning at koblingene er gode også mot Laksevåg. Det må derfor legges til rette for nye forbindelseslinjer som øker

mobiliteten for gående, syklende og kollektivreisende mellom det tradisjonelle sentrum, Dokken og Laksevåg.

Det bør planlegges en trasé for mobilitet og kollektivtrafikk, med muligheter for en gang- og sykkelbro over Puddefjorden. Denne må kunne åpnes for båttrafikk. Til sist må det også sikres arealer til infrastruktur for en fremtidig blå bybane/bybåt, der første strekk som pekes ut av Bergen kommune er Laksevåg verft – Nøstet.

Vi vil konkret foreslå at det vurderes å endre bruken av tunnelen under Nygårdsparken – fra Media City Bergen til Dokken – fra jernbane til sykkel og elsparkehjul. Her bør det også utredes påkoblinger fra sentrum og Marineholmen. Dette vil gi svært kort reisetid mellom Dokken og store deler av sentrum, noe som ikke minst vil få stor betydning for flere tusen som skal ha sitt arbeidssted på Dokken.

Transformasjonen

Bergen Næringsråd ser det som svært positivt at en samlokalisering av Fiskeridirektoratet og Havforskningsinstituttet – «pionerene» - kan realiseres i en tidlig utviklingsfase. Et nytt hovedkvarter for de to statlige institusjonene vil være av stor betydning for Havbyen Bergen, for utdanning og næringsliv. Akvariet er også utpekt som pioner, samtidig som de har en unik posisjon i Bergen. En samlokalisering og et samarbeid mellom disse vil fremheve Bergens posisjon som Norges marine hovedstad.

Utbyggingspotensialet for næringsbygg og boliger antas å ligge mellom 450.000 og 640.000 kvadratmeter. Dokken må sikres en høy utnyttelse, i samsvar med Bergens ambisjoner om fortetting. Bergen Næringsråd ser det som svært viktig at Dokken ikke blir en sammenhengende bygg- og anleggsplass i mange år. Vi vil advare mot at utbyggingen deles opp i flere områder, ettersom transformasjonen vil foregå over en svært lang periode. Transformasjonen bør begynne som påkoblinger til Møhlenpris i sør eller Nøstet i nord. Sentrale grep kan også være krav til midlertidige løsninger på delområder, tidlig utvikling av parker og grøntanlegg.

Økonomien i prosjektet

En transformasjon som skal foregå over tre eller flere tiår vil kreve enorme ressurser. Prosessen må ha robuste rammer for aktiv og fleksibel styring under vekslende forutsetninger. Vi mener derfor at Bergen kommune må utarbeide en masterplan med flere tidsintervaller, for eksempel frem mot 2030 og 2050. Denne må kunne revideres fortløpende.

Det gjenstår fortsatt viktige avklaringer mellom Bergen kommune og Bergen og omland havn AS. Det er ikke kjent hva en flytting av havnefunksjonene fra Dokken til Ågotnes vil koste, og hvordan disse kostnadene vil påvirke transformasjonen av Dokken. Det samme gjelder kostnader knyttet til grunnforhold, herunder forurensning, som vil bli omtalt i en rapport som er ventet senere i vår. Utfyllinger og nødvendige terrenghevinger hører med også med i dette helhetsbildet.

Bergen Næringsråd oppfordrer Bergen kommune til å sette seg godt inn i finansieringsmulighetene som kan finnes i EU for transformasjonsprosjekter som dette.

Salg av tomter på Dokken skal finansiere den nye havnen på Ågotnes. I denne sammenheng er det viktig å ivareta den sosiale bærekraften i bydelen. Det må unngås at tomteprisene blir så høye at det bare er innbyggere med ekstraordinær økonomi som har råd til å bo der.

Utviklingselskap som eget AS

Det vil være vesentlig at Bergen kommune holder rollen som aktør i et utbyggingsprosjekt tydelig adskilt fra rollen som plan- og bygningsmyndighet. Uklarhet om kommunens ulike roller kan ellers gi grunnlag for påstander om forskjellsbehandling og inhabilitet.

En vellykket prosess forutsetter at Bergen kommune profesjonaliseres som eier. Bergen Næringsråd mener kommunen kan la seg inspirere av hvordan staten utøver sin eierrolle for «sektor 3»-selskaper og av statens ti prinsipper for god eierstyring. (Se Meld. St. 8 2019-2020). Dokken bør brukes som en arena for å forbedre mange av de prosessene bransjen opplever som friksjonsfylt andre steder.

Kommunen må legge til rette for tidlig involvering av innsigelsesmyndighetene Statsforvalteren og Statens vegvesen.

Områdeplan bør om mulig unngås som planverktøy. Vi anbefaler heller Veiledende Plan for Offentlige Rom - "Ensjømodellen".

Vi har forventninger til byrådsaken som er varslet om et eget selskap for utvikling og transformasjon av Dokken. En ekstern utredning fra advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig har konkludert med at et utviklingsselskap bør etableres som et aksjeselskap. Bergen kommune bør eie morselskapet, mens datterselskaper, der private selskaper inviteres inn, blir eiere av enkelteiendommer. Bergen Næringsråd er enig i denne vurderingen og forutsetter at det nedsettes et profesjonelt styre med markedsledende kompetanse.

Det må etterstrebnes en god balanse mellom krav og pålegg til private selskaper og prissettingen av enkelteiendommene. Bergen kommune bør invitere til prekvalifisering av kjøpere. Flere kjøpskriterier enn kapital bør legges til grunn, for eksempel dokumentert erfaring med sosial og miljømessig bærekraft eller andre parametere som defineres som viktig for utviklingen av Dokken. Utviklingsselskapet må sikres en økonomi som gjør det mulig å opprettholde fremdrift og ambisjoner over tid. Selskapets inntekter må derfor i størst mulig grad brukes til utviklingen av området og ikke til andre kommunale oppgaver.

Beste hilsen,



Marit Warncke
Administrerende direktør
Bergen Næringsråd