

Bergen Kommune
Sendt per e-post til:
dokken@bergen.kommune.no

Bergen, 04.02.2021

DOKKEN 2050 – OVERORDNET STRATEGI

Merknad og innspill til overordnet strategi fra OBAS Vest AS og Falcogaarden AS

Vi viser til vedtak i sak 1337/20 som byrådet behandlet i møtet 17.12.2020, at utkast til Overordnet strategi for transformasjon av Dokken legges ut til høring i minst fire uker fra januar 2021. Dokken 2050 - Overordnet strategi ble lagt ut til offentlig høring 07.01.2021 med merknadsfrist 05.02.2021. Utviklingsprogrammet for Dokken består foreløpig av tre prosjekter. Disse er:

- **Prosjekt 1:** Forslag til overordnet strategi som skal gi retning og nødvendige rammer for utviklingen av Dokken. (Det som er på høring nå)
- **Prosjekt 2:** Forberede etablering av utviklingsselskap - Byrådsavdeling for finans, næring og eierskap samarbeid med Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling vil sette i gang et utredningsarbeid for å avklare hvordan og når et utviklingsselskap skal etableres. (Bystyret skal behandle utredning om utviklingsselskap i april 2021)
- **Prosjekt 3:** Offentlig arealplan - Plan- og bygningsetaten vil få ansvaret for å utarbeide offentlig arealplan for Dokken (Del 1 - Arealstrategi skal på høring i mai-juli 2021 og behandles i bystyret i oktober 2021)

Som privat grunneier innenfor utviklingsområdet på Dokken har vi følgende merknader/innspill til den overordnede strategien og utviklingsprogrammet for Dokken generelt.

Vi stiller oss generelt positive til målene og visjonene som den overordnede strategien legger til grunn og ser vi frem til spennende tider for transformasjonen av Dokken i de årene som kommer. I høringsutkastet på side 17 redegjøres det for *Strategi nr. 3* som handler om å *gi plass for pionerer som fremmer identitet, bærekraft og innovasjon*. Der sier det følgende:

"Å være pioner på Dokken skal fungere som en katalysator for bylivet, og er en unik mulighet for aktører som vil etablere seg på Dokken. Men det kommer også med ansvar og forventninger til de som ønsker å etablere seg. Attraktive miljøer og funksjoner tiltrekker seg mer attraktive miljøer og funksjoner, og vi ønsker å skape en positiv spiral for utvikling på Dokken. Pionerene vil bidra til inviterende byrom og byliv, og være innovative og fremtidsrettede i stedsskaping, design og innhold. De vil hjelpe med å gi Dokken en ny identitet, men også å videreføre den bergenske identiteten."

"Allerede i dag ser vi mange mulige steder, aktører og aktiviteter for pionerer på Dokken: Ett Bylivssenter i Havneleraget eller ved Nøstet? Utvikling på Falcogaarden?"

Ytterligere i høringsutkastet omtales det i *Strategi 5 - Identitet. Bærekraft. Bystruktur* på side 20

"I en første fase er det viktig å ha tydelige entréer til Dokken, ved for eksempel Nøstetorget, Puddefjordbroen og O.J.Brochsgate ved Nygårdshøyden. Disse vil være en slags ankerpunkter for området, liksom de tidlige pionere."

Som privat grunneier og pioner på Dokken, stiller vi oss positive til å være katalysator for bylivet og første fase for utviklingen av Dokken.

Vi henviser til Strategi 1. Identitet. Bærekraft. Innovasjon som omhandler å sette bylivet i bevegelse og prosess med midlertidige tiltak for å bidra til stedsskaping. Som grunneiere og aktuelle pionerer på Dokken, ser vi positivt på det å samarbeide med Bergen kommune og ByLab for å skape aktivitet, opplevelser og engasjement rundt og på Falcogaarden, slik at innbyggere i Bergen og eksisterende naboer på Møhlenpris kan få en møteplass og tilhørighet i tidlig fase av utviklingen til Dokken.

Men for å være pioner på Dokken er vi avhengig av at kunne forholde oss til føringer i arealstrategien (Prosjekt 3) samt rekkefølgekrav og finansiering av utviklingen på Dokken (Prosjekt 2). Slik vi har oppfattet det arbeider Bergen kommune nå parallelt med de forskjellige prosjektene i utviklingsprogrammet.

Merknad vedrørende forhold til private grunneiere innenfor utviklingsområdet Dokken mht. etablering av utviklingsselskap (Prosjekt 2) og offentlig arealplan (Prosjekt 3)

Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS har blitt engasjert av Bergen kommune for å utarbeide Juridisk utredning og og anbefaling vedrørende best egnet og hensiktsmessig selskapsmodell for utvikling og transformasjon av Dokken. Utredningen som henvises til her er datert 26.10.2020. I følge utredningen skal utviklingsselskapet etableres for salg og utvikling kommunal eide eiendommer innenfor Dokkenplanen. Formålet med utviklingsselskapet er å legge til rette for optimal avkastning av eiendomsmassen, dvs. utvikling av Dokken skal enten helt eller delvis finansiere flyttingen av havneaktivitetene fra området og finansiere ny infrastruktur. I juridiske utredningen for selskapsmodell for utvikling på Dokken opplyses det at etableringen av utviklingsselskapet er for alle eiendomsmassene innenfor kommunal grunn.

I utredningen nevnes det at i tillegg til kommunen, er det ulike private grunneiere i utviklingsområdet som også vil være en del av selve utviklingsfasen av området. Etter gjennomgang av den juridiske utredningen kan vi ikke se at det omtales noe mer om forhold eller føringer for private grunneiere i utredningsdokumentet.

Når det ikke drøftes noe om private grunneiers rolle i utviklingsselskapet kan en spørre hvilken forventning Bergen kommune vil ha til de eksisterende private grunneierne for finansiering av utviklingen av Dokken. Vil de få samme føringer som datterselskapene til kommunen? Vil de private grunneierne få lov til å påvirke hvordan finansieringsmodellen vil fastsette bidrag for utvikling eller påvirke hvordan bestemmelser om rekkefølgekrav og infrastruktur blir strukturert i den offentlige arealplanen? (Prosjekt 3). I utredningen for etablering av utviklingsselskap for Dokken er det foreslått ulike modeller:

1. *Modell som er styrt og organisert av utviklerne selv, gjerne gjennom egne infrastrukturselskap der de ulike grunneiere eller utviklere sammen etablerer og finansierer et infrastrukturselskap som forestår utbyggingen av infrastrukturen. En slik modell er blant annet benyttet i utviklingen av Bjørvika i Oslo.*

2. *Modell for utbygging av infrastruktur der kommunen står som utbygger, og der grunneiere og utviklere finansierer utbyggingen gjennom infrastrukturbidrag som beregnes på grunnlag av størrelsen av det areal den enkelte grunneier har mulighet til å utvikle.*

Innspill vedrørende ovennevnt problemstilling

Her ser vi det slik at for å tilrettelegge for at pionervirksomhet ved O.J. Brochsgate og Puddefjordsbroen kan komme i gang, så er vi veldig avhengig av avklaringer med Bergen kommune ang. hvilket rekkefølgekrav og finansieringsmodell som både Utviklingsselskapet (prosjekt 2) og offentlige arealplanen (prosjekt 3) vil legge til grunn for Dokken. Vi henviser Byrådets saksframstilling datert 15.12.2020 (ref: 2020/06396-23) hvor det opplyses at Bergen kommune tilstreber en åpen prosess med samskapning og samarbeid for utviklingen av Dokken.

Vi forventer at i det kommende arbeidet for Utviklingsprogrammet for Dokken, da spesielt med etablering av utviklingsselskap (Prosjekt 2), at vi som private grunneiere blir tatt med i denne prosessen og blir kontaktet i god tid før utredningen om utviklingsselskapet behandles i Bystyret.

Vennlig hilsen

OBAS Vest AS


Øystein Slemmen

Falcogaarden AS


Petter Falck