

En undersøkelse av boforhold på Nygårdshøyden, Sydnes og Nedre Nygård

- resultater fra en kvantitativ spørreundersøkelse blant beboere høsten 2000 og intervjuer av representanter for ulike aktører på boligmarkedet.

Rapportens tittel:

En undersøkelse av boforhold på Nygårdshøyden, Sydnes og Nedre Nygård

- resultater fra en kvantitativ spørreundersøkelse blant beboere og intervjuer av representanter for ulike aktører på boligmarkedet

Prosjektmedarbeidere hos Norconsult:

Dan Lysne, prosjektleder
Sidsel Pihl Haugen

Dato:

November 2001

Prosjektnr:

3314800 – 01.192

Oppdragsgivere:

Husbanken
Bergen kommune
Studentasmskipnaden i Bergen

Prosjektleder hos oppdragsgiver:

Tor Jørgen Tofte, Bergen kommune

Styringsgruppe for prosjektet:

Olav Ohnstad, Bergen kommune, (leder) Bente Florelius, Bergen kommune
Gunnar Wisth, Husbanken
Egil Pedersen, Studentsamskipnaden

Dan Lysne, Norconsult Bergen, (sekretær)

Sammendrag.

Rapporten oppsummerer en undersøkelse av boligrelaterte forhold på Nygårdshøyden, Sydnes og Nedre Nygård i Bergen sentrum, før og etter årsskiftet 2000/01.

Undersøkelsen ble gjennomført som en kvantitativ spørreundersøkelse hvor alle husstander i området ble invitert til å delta, og en kvalitativ intervjuundersøkelse med et utvalg personer.

Formålet med undersøkelsen har vært å peke på utviklingstrekk og øke kunnskapen om sammenhenger mellom boligmarkedet, boligmiljøene og befolkningsutviklingen.

Undersøkelsen viser at de fleste som bor i området trives med å bo som de gjør i dag. Nattebråk oppleves som det største problemet og den største ulempen i området, også blant studentene og ikke bare i helgene.

Flertallet av studentene legger vekt på de samme trivselskapende forhold og opplever de samme ulemper og konflikter som andre beboergrupper i nabolaget.

ISBN: 82-7827-022-8

Arkiv: N:/01/192/rapport

Emneord:

Bergen, sentrum, boforhold, levekår, urban livsform, offentlige virkemidler, boligmarked, eier/leierforhold, befolknings sammensetning, studenter.

Norconsult



Norconsult

Norconsult Bergen
Tlf. 55 54 11 00
e-post: vp@vp.no

Hovedkontor, Vestfjordgt 4, 1338 Sandvika,

Postboks 1199 Sentrum, 5811 BERGEN
Fax. 55 54 11 01
Organisasjonsnr: 947 197 037

Forord

Rapporten oppsummerer en undersøkelse av boligrelaterede forhold og forhold som kan sikre en stabil og variert befolkningsutvikling i deler av Bergen sentrum. Formålet med undersøkelsen har vært å peke på utviklingstrekk og øke kunnskapen om sammenhenger mellom boligmarkedet, boligmiljøene og befolkningsutviklingen. Kartleggingen omfatter tre områder: Nygårdshøyden, Sydnes og Nedre Nygård og ble gjennomført før og etter årsskiftet 2000/2001.

Et av utgangspunktene for prosjektet som ligger til grunn for rapporten, har vært en tilsynelatende økende grad av interessemotsetninger mellom ulike beboergrupper på Nygårdshøyden, som bl.a. Nygårdshøyden Velforening og UiB/Studentsamskipnaden har vært opptatt av.

Resultatene i rapporten baserer seg på en kvantitativ spørreundersøkelse hvor alle husstander i området ble invitert til å delta, og en kvalitativ intervjuundersøkelse med et utvalg personer.

Prosjektet har vært finansiert av Husbanken, Bergen Kommune og Studentsamskipnaden i Bergen.

Styringsgruppe for prosjektet har vært:

- Olav Ohnstad, Bergen kommune, (leder)
- Bente Florelius, Bergen kommune
- Gunnar Wisth, Husbanken
- Egil Pedersen, Studentsamskipnaden
- Dan Lysne, Norconsult Bergen, (sekretær)

Arbeidsgruppen har bestått av:

- Tor Jørgen Tofte, Bergen kommune
- Sidsel Pihl Haugen, Norconsult Bergen
- Dan Lysne, Norconsult Bergen

Tor Jørgen Tofte, Bergen Kommune har hatt ansvaret for oppfølging av prosjektet på vegne av oppdragsgiverne. I tillegg har Steinar Blindheim, Husbanken og Ivar Henriksen, Studentsamskipnaden bidratt med nyttige innspill i forbindelse med utformingen av det kvantitative spørreskjemaet.

Norconsult Bergen har hatt ansvaret for gjennomføringen av prosjektet og har skrevet rapporten. Dan Lysne har vært prosjektleder, mens den kvalitative intervjuundersøkelsen er gjennomført av Sidsel Pihl Haugen.

Bergen, november 2001

.....
Gunnar Wisth
Husbanken

.....
Egil Pedersen
Studentsamskipnaden

.....
Olav Ohnstad
Bergen kommune

Innhold

	side
Forord	1
Innhold	3
Sammendrag	5
1. Bakgrunn, problemstillinger og formålet med prosjektet	11
2. Beskrivelse av boligområdene på Nygårdshøyden, Sydnes og Nedre Nygård	13
3. Metode, opplegg og praktisk gjennomføring	16
4. Resultater fra den kvantitative undersøkelsen	18
4.1 Svarprosent og representativitet	18
4.2 Hustyper og husstander	18
4.3 Eie- og leieforhold	19
4.4 Husleiepriser	19
4.5 Bostandard og boforhold	20
4.6 Forhold som det legges vekt på ved valg av bosted	20
4.7 Hvilke grunner taler for å bo i sentrum	21
4.8 Flytting	22
4.9 Forhold i nærmiljø og nabolag	23
4.10 Omsetningen og konkurransen på boligmarkedet	25
4.11 Tiltak for å bedre boforholdene i nærmiljøet/huset	25
4.12 Om behovet for offentlige tiltak i boligstrøkene i sentrum	27
5. Resultater fra den kvalitative undersøkelsen	28
5.1 Innledning	28
5.2 Når det gjelder boligsituasjonen	29
5.3 Når det gjelder eier – leierforhold	31
5.4 Når det gjelder flytting	33
5.5 Når det gjelder naboforhold	34
5.6 Når det gjelder debatten	35
6. Oppsummering, analyse og foreslåtte tiltak	37
6.1 Om valg av metode	37
6.2 Hovedinntrykk fra undersøkelsen	37
6.3 Befolkningsgruppers muligheter for å etablere seg / bli boende i sentrum	39
6.4 Levekår og urban livsform	40
6.5 Offentlige virkemidlers innvirkning på levekår og beboersammensetning	41
6.6 Andre tiltak som ble foreslått i intervjuene eller utdypet i flere av de innsendte spørreskjemaene	43
Litteratur/kilder	45

Vedlegg (i eget dokument):

1. Detaljkart over Nygårdshøyden, Sydnes og Nedre Nygård
2. Befolkningsoversikt for Nygårdshøyden, Sydnes og Nedre Nygård
3. Spørreskjema og følgebrev til den kvantitative undersøkelsen
4. Tabeller med svar fra den kvantitative spørreundersøkelsen
5. Notat fra Nygårdshøyden velforening til Bergen kommune, datert 15.06.99
 "Handlingsplan for bolig og miljøfornyelse – Nygårdshøyden"

Sammendrag

Utgangspunkt

Dagens utvikling i Bergen sentrum med et økende folketall, som følge av flere studenter og en omfattende byfornyning, gir økt press på boligmarkedet og risiko for økte levekårsforskjeller mellom grupper og mellom områder. Levekårsundersøkelsen for Bergen fra 1996 viser at deler av sentrum fremdeles er utsatt for hopning av dårlige levekår og miljøforhold. Denne situasjonen krever en boligpolitikk og -planlegging som ser bolig, nærmiljø og levekår i sammenheng.

Presset på boligmarkedet gjør det aktuelt å undersøke om det er forhold som gjør det vanskelig for andre befolkningsgrupper enn studenter, som andre unge og gamle enslige, barnefamilier og vanskeligstilte grupper, å etablere seg i sentrum dersom de ønsker det.

Med dette som utgangspunkt ønsket Bergen kommune, Husbanken og Studentsamskipnaden å få gjennomført en undersøkelse om boforhold i sentrum der Nygårdshøyden, Sydnes og Nedre Nygård ble valgt ut som case-område.

Case-området har vært gjenstand for en omfattende byfornyning og kommunedelplan for området ble vedtatt i Bystyret i juni 1996. Området har til sammen en befolkning på ca. 3650, hvorav ca. 2000 er studenter. De siste årene har det vært en økning i antall studenter og en markert nedgang i antall personer over 66 år. Området har mange små boliger og utleieboliger. Halvparten av boligmassen er ett- og toroms leiligheter. 9 av 10 boliger i området er leiligheter i gamle bygårder, skorsteinshus, ombygde villaer og nyere sameie- og utleiekomplekser.

Formålet med undersøkelsen har vært å få bedre kunnskap om boforhold, boligmarkedet og prioriteringer i forhold til bomiljøet i området sett fra ulike aktørers side. Noen av resultatene forventes å ha overføringsverdi til andre boområder i Bergen sentrum og andre store byer.

Undersøkelsen har vært opptatt av å finne svar på problemstillinger innenfor følgende temaområder:

- befolkningssammensetningen i sentrum (konkurransen om boliger)
- levekår og urban livsform (utvidet levekårsbegrep)
- bruken av offentlige virkemidler.

Resultatene fra undersøkelsen skal gi berørte parter og beslutningstakere et bedre grunnlag for å fatte beslutninger om eventuelle tiltak. Konkret vurdering og anbefaling av tiltak ligger utenfor rammen av prosjektet.

Metode

Undersøkelsen bygger på eksisterende kunnskap og datakilder, for Bergen sentrum generelt og for det valgte case-området spesielt. Erfaringene fra tidligere boligrelaterte planer og bruk av virkemidler utgjør et viktig materiale. Det samme gjør relevante data fra Handlingsprogram for Bolig- og miljøfornyelse i Bergen sentrum, data fra Levekårsundersøkelsen i Bergen 1996, SSBs undersøkelse av levekår blant studenter og kartleggingen av studenters bosted fra samarbeidsprosjektet til Bergen kommune, UiB, NHH og Høyskolene. Innspill fra åpent arbeidsseminar/høring om boforholdene på Nygårdshøyden 15.06.99 er også gjennomgått.

Selve datainnsamlingen om boforholdene er gjennomført som en *kvantitativ spørreundersøkelse* blant beboerne i det aktuelle området, med utdeling av spørreskjema i alle postkasser i området. Totalt kom det inn vel 700 svar fra husstander med til sammen 1575 personer (43% av beboerne).

Den kvantitative spørreundersøkelsen er supplert med en *kvalitativ intervjurunde* med noen beboere, representanter for velforeningen, offentlige etater, Studentsamskipnaden og andre aktører på boligmarkedet i området. Informantene ble valgt med sikte på å få et bredest mulig informasjonsgrunnlag. Til sammen 22 personer ble intervjuet. 11 av dem var selv bosatt i området.

Bruk av to parallelle metoder, kvantitativ og kvalitativ, var et bevisst valg i undersøkelsen. Framgangsmåten har gjort det mulig å sammenholde opplysninger hentet gjennom den ene metoden

med funn i den andre, og slik utdype, underbygge eller differensiere resultatene. Vitenskapelig sett gir dette mange spennende analysemuligheter.

Når resultatene skal tolkes er det viktig å være klar over forskjellene mellom de to metodene. Mens den kvantitative undersøkelsen gir et noenlunde representativt bilde av hva alle beboerne mener, uten at en kan gå i dybden på alle bakenforliggende årsaker og sammenhenger, gir de kvalitative intervjuene en dypere innsikt i hvordan det enkelte intervjuobjektet oppfatter ulike problemstillinger og sammenhenger. Resultatene fra den kvantitative undersøkelsen gir således et representativt oversiktsbilde for alle de 3650 beboerne, mens resultatene fra intervjuene gir en mer inngående kunnskap om hva 11 beboere og 11 representanter for offentlige etater og andre aktører i boligmarkedet mener.

Skjemaet i den kvantitative undersøkelsen kartlegger fysiske forhold knyttet til bolig og nærmiljø, faktorer som øker eller demper den personlige trivselen, faktorer som påvirker valget av sentrum som bosted og konkurransen om boliger. Dessuten ble det spurt om hvilke tiltak som kan eller bør settes inn for eventuelt å bedre boforholdene for ulike beboergrupper i det aktuelle området. Flere av spørsmålene var åpne, med muligheter for å kunne gi utdypende svar.

Intervjuene ble gjennomført med utgangspunkt i en utarbeidet intervjuguide som baserte seg på spørreskjemaet for den kvantitative undersøkelsen, og hvilke temaer og svar som skilte seg ut i besvarelsene på denne. Intervjuene konsentrerte seg om informantens *rolleoppfatning og inntrykk av utvalgte temaer*. Enkelte markante resultat fra den kvantitative undersøkelsen kunne på denne måten testes gjennom samtalen. Noen av intervjuene ble gjennomført som gruppesamtaler.

Som del av oppsummeringen av undersøkelsen er det interessant å konstatere at kombinasjonen av de to metodene har vært virkningsfull. Det er funnet mange sammenfallende resultater, men også noen tilsynelatende avvik. Styrken i de viktigste funnene i den kvantitative undersøkelsen er ikke blitt svekket gjennom intervjuene. Hovedinntrykket er det samme i begge undersøkelsene.

Resultater

A. Hovedinntrykk:

Resultater fra den kvantitative undersøkelsen:

- hele 85% av beboerne trives svært godt eller ganske godt med å bo som de gjør i dag (bare 3% trives dårlig eller svært dårlig)
- 73% opplever sjelden eller aldri konflikter i nabolaget (10% opplever konflikter svært ofte, ganske ofte eller nokså ofte)
- nattebråk er den største ulempen (55% av de som opplever ulemper har krysset av for dette)
- flertallet av studentene skiller seg lite ut fra andre beboergrupper i sine svar
- bare 15% vurderer den fysiske standarden inne eller ute som dårlig eller meget dårlig

- 4 av 5 leietakere er fornøyd med leieavtalen (av de som er misfornøyd synes over halvparten at det er for dyrt)
- 1 av 6 leietakere har ikke skriftlig kontrakt, men bare 1 av 40 (2,5%) er misfornøyd med at de ikke har skriftlig kontrakt eller at kontrakten ikke er i samsvar med loven.

- de fleste som bor i området trives godt

Undersøkelsen viser at de fleste som bor i området trives med å bo som de gjør i dag, og de er fornøyd med den fysiske standarden både inne i boligen og utomhus. Den fornyingen som har vært gjennomført de senere årene har åpenbart gitt positive resultater og økt bokvaliteten i området.

Leiemarkedet ser ut til å fungere bedre enn det inntrykk som er skapt i media. Overraskende få uttrykker misnøye med leieavtalen. De som er misfornøyd er i første rekke misfornøyd med pris. Prisnivået er ikke avskrekkende høyt, men pris og kvalitet henger ikke alltid så nøye sammen.

- nattebråk oppleves som den største ulempen

Nattebråk oppleves som det største problemet og den største ulempen for de som bor i området, også

blant studentene og ikke bare i helgene. Bråket kommer både fra naboeligheter med annen døgnrytme og fra forbipasserende som er på vei hjem fra fest, og er den klart viktigste grunnen til å flytte for de (relativt få) som har planer om å flytte på grunn av manglende trivsel. Opphopning av boss, manglende renhold og manglende bygningsvedlikehold oppleves også som et problem for mange. I tillegg er det mange som føler ubehag med stoffmisbrukere i Nygårdsparken og ulemper med trafikk og trafikkstøy (i første rekke på Nedre Nygård). Det er relativt få som sier at de ofte opplever konflikter i området.

- flertallet av studentene skiller seg lite ut fra andre beboere i synet på bosituasjonen

Studentene skiller seg overraskende lite ut fra andre beboergrupper i sine svar på den kvantitative undersøkelsen. Flertallet av studentene legger vekt på de samme trivselskapende forhold og opplever de samme ulemper og konflikter som andre beboergrupper i nabolaget. Studentene er imidlertid en stor og uensartet gruppe, og en del av studentene har også andre synspunkter på vitale forhold knyttet til bosituasjonen.

- intervjuene avdekker underliggende konflikter

Den kvalitative undersøkelsen bekrefter et stort sammenfall i synspunkter mellom studenter og andre beboergrupper, men den får også bedre fram nyanser, som spesielt kommer til uttrykk ved de forslag til tiltak som blir lansert. Gjennom intervjuene av de 11 beboerne blir det synliggjort en konflikt mellom noen av de "gamle" fastboende på den ene siden og noen av de nyinnflyttede, særlig studenter, som ikke har til hensikt å bo lenge, på den andre. Gjennom intervjuene tegner det seg to parter som har mer eller mindre reflekterte reaksjoner på hverandre.

Forslag til tiltak avspeiler frustrasjon hos noen av de gamle fastboende over ulike overordnede forhold som de mener det ser ut til å være vanskelig å gjøre noe med, "forhold som er mer belastende for noen enn for andre", som f.eks. "manglende sammenheng mellom offentlige planer og gjennomføringsvilje/evne, manglende grunnlag til å styre markedet og manglende rettslige virkemidler til å gjennomføre vedtak".

Studentene, som bor sentralt fordi studiestedene er her og som ikke vil bo lenger i sentrum enn nødvendig, har fokus rettet mot husleienivået og forholdet til huseierne. Deres forslag retter seg mot det praktiske, som flere og bedre studenthybler, styrking av SIBs boligtilbud, standardheving på Fantoft og gratis buss for studenter o.l.

- området på og rundt Nygårdshøyden skiller seg ut fra andre boområder i sentrum

Universitetet og studentene er kommet til Nygårdshøyden for å bli. Endringer av denne viktige rammefaktoren er utenkelig, selv om enkelte eiere som bor i området fortsatt mener at Universitetet og studentene må flytte ut. Velforeningene som skal tale beboernes sak blir av mange oppfattet som et talerør for de fastboende eierne og det er bare en liten andel av beboerne som er engasjert i velforeningens arbeid. Studentene mener Bergen burde være klar over at byen primært ville bli en studentby, da en valgte å legge universitetet til sentrum, og at "folk" må finne seg i litt støy når de flytter inn i studentstrøk. Bergen er ifølge studentene en typisk studentby, - ikke en bo-by.

B. Befolkningsgruppers muligheter for å etablere seg / bli boende i sentrum:

Resultater fra den kvantitative undersøkelsen:

- de gjennomsnittlige leieprisene i området er ikke avskrekkende høye (ca. 3000 kr. pr. måned for hybler/ettroms-, ca. 4000 kr. for to-roms- og ca. 5000 kr. for tre-roms leiligheter)
- barnefamilier betaler i gjennomsnitt en god del mindre for 3 og 4 roms leiligheter enn studenter som bor sammen, men studenter betaler 4-500 kr. mindre i husleie pr. person enn andre husstander.
- 60% av beboerne mener det er stor konkurranse om ledige boliger, men bare 30% tror at pris i stor grad er den avgjørende faktoren.
- Det er stor mobilitet i befolkningen i området. 4 av 5 flyttet inn i sin nåværende bolig i løpet av de siste 5 årene. 2 av 3 har planer om å flytte (hver fjerde av disse har flytteplaner innen ett år)
- 8% føler seg svært ofte, ganske ofte eller nokså ofte fristet til å flytte fra området på grunn av manglende trivsel (77% har sjelden eller aldri vært fristet til å flytte på grunn av dette)
- færre enn 7% kan tenke seg å flytte fra sentrum for å redusere bo-utgiftene

- de fleste som ønsker å etablere seg i sentrum klarer det før eller senere

Mye tyder på at de gruppene som ønsker å etablere seg i sentrum, studenter og voksne personer over 40 – 50 års alderen, før eller senere klarer det, etter konkurranse på pris bestemt av tilgang på leiligheter. Husleiens påståtte ekskluderende effekt synes ikke å være et så omfattende problem som den offentlige debatten kanskje skulle tyde på. De grupper som har størst problemer med å få innpass i leiemarkedet er enslige studenter med dårlig økonomi og unge familier/førstegangsetablerere med lav inntekt og usikker tilknytning til arbeidsmarkedet.

- husleienivået i case-området er ikke avskrekkende høyt

Undersøkelsen indikerer at det gjennomsnittlige husleienivået i området ikke er så høyt som enkelte medieoppslag kan gi inntrykk av. Det er relativt få som oppgir at de betaler mye over gjennomsnittet. Misnøyen med høye leiepriser som framkommer i undersøkelsen er nok derfor mest et uttrykk for en misnøye med det generelle prisnivået i byen/landet og ikke en misnøye som er knyttet til dette området spesielt. Det bør gjøres oppmerksom på at undersøkelsen ikke er noen inngående prisundersøkelse. Oppgitte leiepriser er f.eks. ikke korrigert for boligens kvalitet og beliggenhet.

- studentene er blant "vinnerne" i det private leiemarkedet, men det trengs flere studentboliger

Undersøkelsen viser at studenter som ønsker å bo i sentrum har funnet sine mottrekk mot høye leiepriser ved å flytte sammen i større leiligheter og på den måten bli en form for "vinnerne" i leiemarkedet. Studentgrupper som bor sammen betaler mer enn andre leietakere, men hver enkelt student kommer likevel billigere ut. Dette vil på sikt kunne begrense mulighetene for å etablere seg i sentrum for befolkningsgrupper som konkurrerer om de samme leilighetene, f.eks. barnefamiliene. En av grunnene til at studentene er henvist til det private leiemarkedet er den store mangelen på ordinære studentboliger. Studentsamskipnaden har i dag 2850 enheter for utleie til en studentmasse på 27000 studenter. De fleste av Studentsamskipnadens enheter ligger dessuten utenfor sentrum.

- intervjuene tyder på at noen av de eldre synes det er vanskelig å bli boende, men dette blir ikke bekreftet som et generelt resultat i den kvantitative undersøkelsen

Andelen eldre i området er blitt lavere de siste årene. Gjennom intervjuene av de 11 beboerne kom det fram at noen av de eldre fastboende som egentlig ønsker å bli boende, etter hvert vurderer å flytte, fordi de føler seg presset. De ønsker ikke å flytte av økonomiske grunner, og gevinsten ved å selge er ikke medvirkende årsak. De vurderer å flytte fordi de "ikke orker å oppdra flere studentkull". Den kvantitative undersøkelsen viser imidlertid at de eldre ikke føler seg mer presset til å flytte enn beboere i andre aldersgrupper og at andelen som føler seg fristet til å flytte på grunn av manglende trivsel generelt sett er forholdsvis lav (bare 8% av beboerne føler seg svært ofte, ganske ofte eller nokså ofte fristet til å flytte fra området på grunn av manglende trivsel).

C. Levekår og urban livsform:

Resultater fra den kvantitative undersøkelsen:

Viktigste grunner til at folk velger å bo i sentrum:

- nærhet til arbeidssted/studier/daglige gjøremål
- slippe å være avhengig av transport

Andre faktorer som har betydning:

- nærhet til venner
- kort vei til kultur- og restaurantliv

- det urbane kommer lite til uttrykk, folk velger sentrum som bosted av praktiske grunner

Undersøkelsen gir ikke et godt svar på hva folk legger i begrepet urban livsform. Det er ingen som fremhever det urbane i seg selv som så *tiltrekkende at det er den egentlige årsaken til at de bor her*. Undersøkelsen viser at de fleste velger sentrum som bosted av praktiske grunner. Nærhet til arbeidssted, studiested og andre daglige gjøremål og å slippe å være avhengig av transport er de klart viktigste grunnene til at folk bor i sentrum, mens nærhet til kultur- og restaurantliv og nærhet til venner også har en viss betydning.

Et kjennetegn ved det urbane liv, sans for møtet med mennesker som er forskjellige fra en selv, blir ikke bekreftet i undersøkelsen. De fleste svarer at befolkningssammensetningen har lite eller ingen betydning for dem.

- sammenheng mellom hopning av levekårsforskjeller og befolkningssammensetning

Undersøkelsen viser at boforholdene på Nygårdshøyden; Sydnes og Nedre Nygård ikke oppfattes som "levlekårsulemper". Reduksjon i hopning av levekårsulemper i området styres derfor etter alt å dømme av markedet, ved at forholdsvis velstående personer velger å flytte hit. I denne sammenheng

er også studentene "velstående", ved at de kan slå seg sammen og betale høye husleier. Befolkningssammensetningen kan ut fra dette sies å ha en effekt på hopning av levekårsulemper (-forskjeller).

- sentrumsbeboernes ønsker og behov knyttet til boforhold og levekår blir stort sett oppfylt

Siden undersøkelsen viser at det store flertallet av beboere trives, må konklusjonen være at de fleste får oppfylt sine ønsker og behov knyttet til egne boforhold og levekår. Interessen for å oppnå andre goder i andre boforhold er ikke større enn at folk stort sett aksepterer noen ulemper for å få bo sentralt.

Dersom en skal gradere beboergruppene muligheter til å få sine ønsker og behov oppfylt, vil "de gamle" fastboende komme dårligst ut, fordi de opplever en reduksjon i det de har vært vant til. De nye fastboende gjør derimot bevisste valg når de flytter til sentrum. De søker til disse områdene fordi de er attraktive og får gjennom det mange av sine ønsker oppfylt her. Studentenes viktigste krav til boforhold er å bo i sentrum og nær studiestedet.

D. Offentlige virkemidlers innvirkning på levekår og beboersammensetning:

Resultater fra den kvantitative undersøkelsen:

- Hele 83% av beboerne i case-området mener det offentlige bør gjennomføre tiltak i boligstrøkene i sentrum. Bare 5 % mener dette ikke er nødvendig
- blant de som mener det bør gjennomføres tiltak mener 72% av studentene og 49% av øvrige beboere at det må bygges flere boliger i sentrum, 57% av studentene ønsker innføring av husleieregulering og 46% av de øvrige beboerne ønsker fysiske tiltak.

- målsetting, virkemidler og aktører

Virkemidlene som det offentlige bruker kan deles i tre grupper: fysiske tiltak, planlegging/tilrettelegging og ulike finansierings- og støtteordninger. Virkemidlene må være hjemlet i lover og regelverk, fastsatt av staten. For at boligpolitikken skal lykkes må det være samsvar mellom de lokale og sentralt utformede mål og virkemidler, og det må være et godt samarbeidsklima mellom ulike private og offentlige aktører, jfr. den mye omtalte "Bergensmodellen" som er et samarbeid mellom Bergen kommune, boligbyggelag og Husbanken og som har gitt flere rimelige utleieboliger for unge i Bergen de senere årene. Offentlige boligtiltak har i hovedsak en fordelingspolitisk hensikt og er ment å ha en positiv innvirkning på levekårene for de grupper som tiltakene er rettet mot.

- byfornyning gir bedre levekår, men endrer også status på boligområdene

Byfornyingsinnsatsen har utvilsomt gjort det mer attraktivt for flere befolkningsgrupper å bosette seg i sentrum og levekårene er bedret ved at standarden på boligene og uteområdene er høynet. Svarene i undersøkelsen underbygger i stor grad denne påstanden. Det er få som mener den fysiske standarden på boliger og uteområder er dårlig, med unntak av deler av uteområdene på Nedre Nygård der det imidlertid har vært gjennomført forbedringer etter at undersøkelsen ble gjennomført.

Den storstilte oppgraderingen av boforholdene i sentrum påvirker boligmarkedet og dermed også befolkningssammensetningen. Høyere priser fører til at mange enslige og unge familier med lav inntekt ikke ser seg råd til å bo i sentrum selv om de gjerne ønsker det. Undersøkelsen viser at selv om de fleste er positive er det ikke alle beboergrupper som ønsker den høye standarden som det legges opp til, med det prisnivået som følger med. Det bør derfor etableres tilfredsstillende erstatningstilbud til studenter og personer med begrensede økonomiske midler.

- flere boliger står øverst på ønskelisten til det offentlige – men hvor skal de bygges?

Et stort flertall blant beboerne i området mener det offentlige bør gjennomføre tiltak i boligstrøkene i sentrum. Øverst på listen står ønsket om flere boliger, i første rekke rimelige utleieboliger tilpasset unge førstegangsetablerere og studenter. Behovet for denne type boliger ser bare ut til å øke og etablering av flere slike boliger vil ganske sikkert også gi positive effekter for det ordinære leieboligmarkedet både når det gjelder etterspørsel, pris og miljø. Undersøkelsen viser at det er uenighet om hvor studentboligene bør plasseres. Studentene selv vil ha boligene i sentrum, mens mange av de fastboende mener studentboligene bør bygges utenfor sentrum og at det offentlige heller bør gi studentene rabatt på kollektivreiser.

- offentlige planer har gode intensjoner, men oppfølgingen kan bli mangelfull (eller umulig)

Det har vært laget mange offentlige planer med gode intensjoner for utvikling av boområdene i

sentrum. Det offentlige mangler imidlertid både ressurser og juridiske virkemidler til å følge opp alle vedtak. I mange tilfeller overtar markedet styringen og kontrollen med den videre utvikling. Et godt eksempel i så måte er resultatet av UiB's salg av bygningsmasse – kontra byfornyning og boligutvikling etter retningslinjene i Kommunedelplan Nygård (Bsak 117/96). Kommunedelplanen har bestemmelser om at boligområder skal legges til rette for familieboliger, og at ombygging av familieboliger til hybler ikke skal tillates. Kommunen verken har eller ønsker å ha virkemidler til å kunne nekte huseiere å leie ut til studenter. Dette skaper frustrasjon hos en del fastboende som spesielt gjennom intervjuene, men også i egne kommentarer i den kvantitative undersøkelsen, fremhever at det faktisk er gjort vedtak om å nekte hyblifisering og at Kommunedelplanens intensjoner om framtidig utvikling av befolkningssammensetningen i området ikke kan oppfylles.

- sterkere offentlig regulering og kontroll?

En relativt stor andel av sentrumsbeboerne (spesielt studentene) ønsker husleieregulering. Mange har også tatt til orde for gjeninnføring av husleienemnda. Relativt mange av de fastboende ber om at det innføres utleierestriksjoner. Dersom dette skal gjøres må eventuelle virkemidler hjemles i lover og regelverk. Det er lite som tyder på at det er politisk vilje til eller ønske om å innføre sterkere offentlig regulering og kontroll innenfor disse områdene i dag.

- koordineringen mellom ulike offentlige etater må bli bedre

Mange beboere, spesielt på Nedre Nygård, er opptatt av at kommunen sitt vedtak om å stenge Nygårdsgaten for gjennomkjøring ikke er blitt fulgt opp. Samtidig gjør beboere på Nygårdshøyden et poeng av at kommunen vedtar trafikksaneringstiltak uten at politiet kan prioritere å følge dem opp. Gjennomføring og oppfølging av slike tiltak har utvilsomt en stor trivselsmessig betydning og burde derfor prioriteres. Koordineringen mellom ulike offentlige etater burde etter fleres mening vært bedre.

Om foreslåtte tiltak

I rapporten er det i liten grad tatt stilling til hvilke tiltak som bør gjennomføres fordi dette ligger utenfor mandatet og må arbeides videre med. Det er likevel på sin plass å nevne at svarene i undersøkelsen tyder på at de senere års fokus på fysiske forbedringer kanskje bør endres til mer fokus på andre forhold og enklere tiltak som kan høyne bokvaliteten og trivselen for beboerne ytterligere, samt en bedre samordning av ulike offentlige organer.

Det er viktig å sortere mulige tiltak fra "umulige". Noen av forslagene som har framkommet i undersøkelsen er av en slik karakter at det er lite sannsynlig at de lar seg gjennomføre, som f.eks. å gjenopprette husleieloven (til gamle forhold) og gjeninnføre husleiekontrollen.

I svar på åpne spørsmål i spørreundersøkelsen og i intervjuene er bl.a. følgende tiltak foreslått:

- stengning av gjennomgangstrafikken i Nygårdsgaten
- restriksjoner og vurdering av andre trafikkløsninger på Nygårdshøyden
- generell styrking av Studentsamskipnaden i retning av bedre oppmerksomhet mot studentenes husleienivå og bedre informasjon om rettigheter og kontrakter, hjelp med å opprette og håndheve husregler samt gratis databaser for studenthybler
- utvikle velforeningene som kontaktpunkter og "et sted å henvende seg" for alle beboergrupper
- flere fellesarrangement og flere møteplasser for å bedre forståelsen mellom beboergruppene
- sette opp flere containere for papirgjenvinning og andre oppryddingstiltak
- ulike løsninger på problemet med stoffmisbrukerne i Nygårdsparken.

Internt i hus- og leiegårder er følgende tiltak nevnt som de viktigste:

- Leietakerne bør i første rekke:
- vise mer hensyn til andre beboere (mht. støy og musikk)
 - holde orden / fjerne boss
 - vaske/rengjøre fellesarealer

- Huseierne bør:
- pusse opp/ høyne standard
 - holde orden / fjerne boss
 - ha kontroll med leietakere / klargjøre rettigheter og plikter
 - redusere husleie / ikke være grådige
 - bedre uteområdet (lys, feiing, måking etc.)
(forskjellige grupper vektlegger ulikt)

1. Bakgrunn, problemstillinger og formålet med prosjektet

Sentralisering, levekårsforskjeller og befolkningssammensetning

Etter mange år med nedgang i folketall har Bergen, i likhet med flere andre store byer, de siste årene opplevd en oppgang i folketallet i sentrale strøk. Veksten skyldes en kombinasjon av flere faktorer som bedre bomiljø, trafikksanering og endringer i boligpreferanser. I Bergen skyldes en stor del av oppgangen det økende antall studenter som velger å bo i sentrum. De fleste av disse er ikke registrert i folkeregisteret og er derfor ofte ikke med i statistikker over bosatte i kommunen.

Det er usikkert hvor sterke sentraliserings- og urbaniseringsprosessene vil bli i årene som kommer, men i dag er sentrumsområdene inne i en utvikling med økende attraktivitet og press i boligmarkedet. Prisene på leilighetene i store deler av sentrum er det dobbelte av i ytterkantene av byen. Samtidig med denne veksten viser levekårsundersøkelsen for Bergen fra 1996 at deler av sentrum fremdeles er utsatt for hopning av dårlige levekår og miljøforhold.

Disse forskjellene viser at det overordnede målet i boligpolitikken - å sikre at alle skal kunne disponere en god og rimelig bolig i et godt bomiljø - stiller boligplanleggingen overfor store utfordringer. Presset i boligmarkedet i Bergen sentrum, og risikoen for økte levekårsforskjeller mellom grupper og mellom områder, krever en boligpolitikk og -planlegging som ser bolig, nærmiljø og levekår i sammenheng.

Med disse utfordringene som ramme, knytter bakgrunnen for dette prosjektet seg til det økende antallet studenter bosatt i sentrum. Utviklingen de siste årene gjør det aktuelt å undersøke om det er forhold som gjør det vanskelig for andre befolkningsgrupper enn studenter, som andre unge og gamle enslige, barnefamilier og vanskeligstilte grupper, å etablere seg i sentrum dersom de ønsker det.

Problemstillinger

Følgende problemstillinger, vedtatt av styringsgruppen, har ligget til grunn for forberedelse og gjennomføring av undersøkelsen:

Befolkningssammensetning

- Er det forhold som gjør det vanskelig for enkelte befolkningsgrupper å
1) etablere seg 2) bli boende i sentrum dersom de ønsker det?

Levekår og urban livsform (utvidet levekårsbegrep)

- Vil reduksjon i hopning av levekårsforskjeller ha noen effekt på befolkningssammensetningen (eller omvendt)?
- I hvilken grad blir sentrumsbeboernes ønsker og behov knyttet til egne boforhold og levekår oppfylt?"
- Hvilke faktorer legger de som ønsker en urban livsform mest vekt på når de skal finne seg en bolig?

Offentlige virkemidler

- Hvordan påvirker bruken av offentlige virkemidler levekårsforhold og beboersammensetning i sentrum?

Valg av case-område

Valg av Nygårdshøyden, Sydnes og Nedre Nygård som case-område henger sammen med at disse områdene samlet sett har en befolkningssammensetning, en befolkningsmengde og andre kjennetegn som burde kunne gi interessante og representative svar på de problemstillinger som styringsgruppen hadde reist. Det var også et viktig poeng at de 3 delområdene i utgangspunktet syntes å være såpass forskjellige at dette i seg selv kunne gi noen spennende analysemuligheter.

På selve Nygårdshøyden har det også vært registrert en tilsynelatende økende grad av interesse- motsetninger mellom ulike beboergrupper, som bl.a. Velforeningen i området og UiB/Studentsamskipnaden har vært opptatt av. Dette var noe en ønsket å gripe fatt i i undersøkelsen.

Møhlenpris, som var med i vurderingen, ble ansett å ha problemstillinger som lå på siden av hovedfokuset som skulle være studenter og barnefamilier, og ble derfor valgt bort.

Politiske innspill og vedtatte planer for case-området

Kommunedelplan for Nygård ble vedtatt i Bystyret i juni 1996. Planen har bestemmelser om at det skal legges til rette for familieboliger i området. Ombygging av familieboliger til hybler skal ikke tillates. Likevel er det et faktum at en god del familieboliger i sentrum blir utleid som hybler.

Dette har også vært utgangspunkt for en rekke politiske innspill de siste årene, bl.a.:

1996 febr	Notat fra boligsjefen om hyblifisering på Nygårdshøyden
1997 febr	Notat fra boligsjefen om hyblifisering på Nygårdshøyden, strategi for å få flere familier i området
1997 mai	Notat/referat fra møte vedr. boligspørsmål på Nygårdshøyden
1997 juli	Forslag i Hovedutvalg for byutvikling; boforholdene på Nygårdshøyden
1998 juni	Vedtak om høring om boforholdene på Nygårdshøyden våren 1999
1999 juni	Handlingsplan for bolig- og miljøfornyelse – Nygårdshøyden, innspill fra Nygårdshøyden Velforening
2000 febr	Forslag i sak 0049; vedr. uheldig utvikling på Nygårdshøyden hvor "leiligheter omgjøres til hybler"
2000 mai	Boligetablering 2000 (behandlet av bystyret juni 2001 i Bsak 0241/01)
2000 sept	Kommunedelplan Sentrum - foreløpig høringsuttalelse fra Nygårdshøyden Velforening

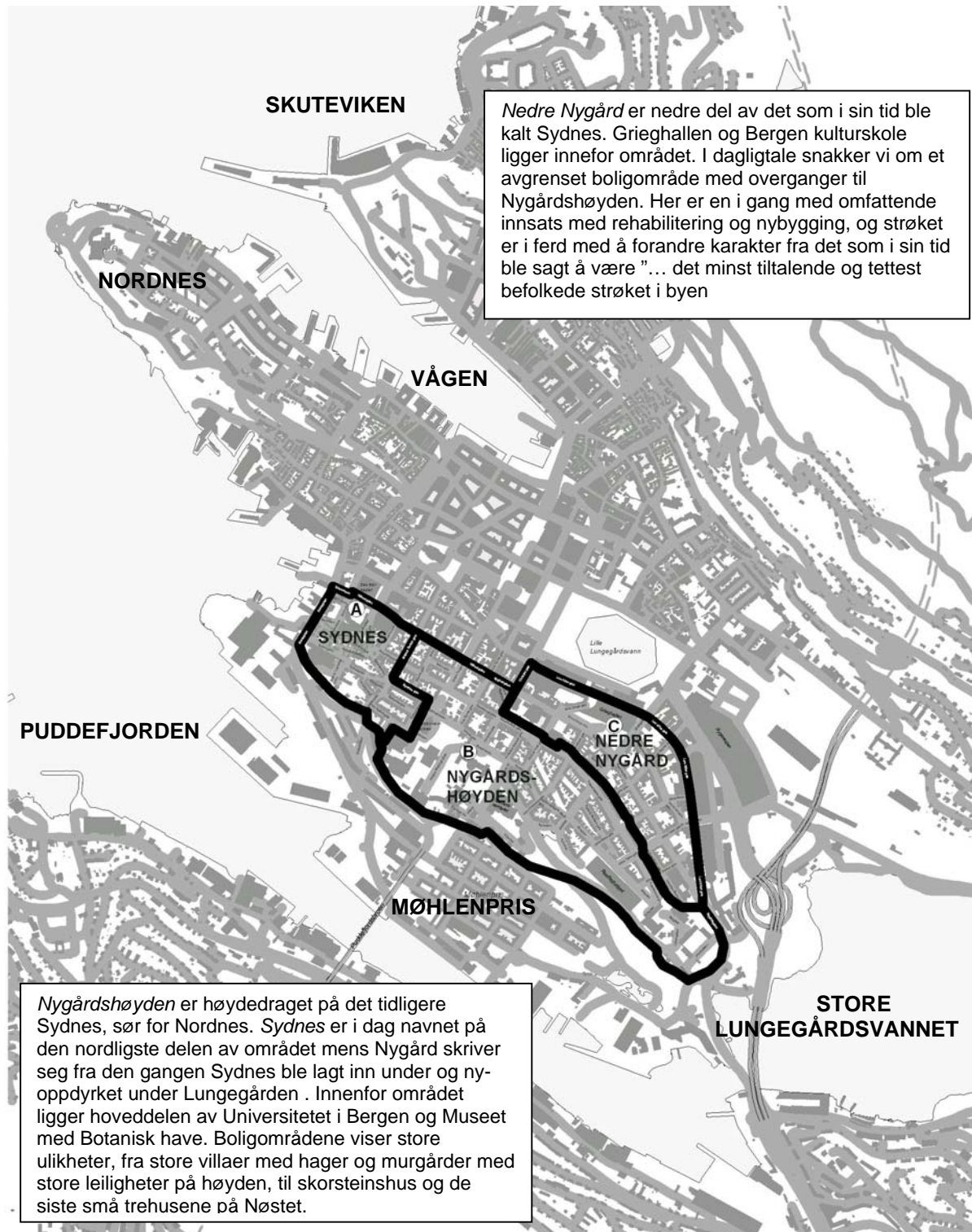
Formålet med prosjektet

Formålet med prosjektet har vært å få bedre kunnskap om boforhold, boligmarkedet og prioriteringer i forhold til bomiljøet i dette området sett fra ulike aktørers side. Noen av resultatene forventes å ha overføringsverdi til andre boområder i Bergen sentrum og andre store byer i landet.

Resultatene fra prosjektet skal gi berørte parter og beslutningstakere et bedre grunnlag for å fatte beslutninger om eventuelle tiltak. Konkret vurdering og anbefaling av tiltak ligger utenfor rammen av prosjektet, men vil være en naturlig videreføring dersom en ønsker å gjennomføre forbedringer i området.

2. Beskrivelse av boligområdene på Nygårdshøyden, Sydnes og Nedre Nygård

Kartet nedenfor viser lokaliseringen av case-området på Nygårdshøyden, Sydnes og Nedre Nygård i Bergen sentrum. For detaljkart over case-området: se vedlegg 1.



Demografi og befolkningsutvikling

De aktuelle områdene Nedre Nygård, Nygårdshøyden og Sydnes har til sammen en befolkning på ca. 3650, hvorav ca. 2000 er studenter (55%). Andelen studenter er størst på selve Nygårdshøyden (63%).

I folkeregisteret ble det registrert en nedgang på 5% i befolkningen i de tre områdene i perioden 1984 – 1998. Justert for studenter som ikke er registrert i folkeregisteret var det derimot en økning i samme periode på 5%.

Fra 1998 til 2000 har det registrerte folketallet i området økt med 6% som følge av den store boligfornyingen på Nedre Nygård (se nedenfor). Utviklingen i tallet på uregistrerte studenter i samme periode er ikke undersøkt, men det er rimelig å anta at den nye boligsammensetningen i området kan ha resultert i et noe lavere studenttall. Mange av de nye boligene som har kommet til erstatning for noen av de gamle boligene er ikke typiske studentboliger.

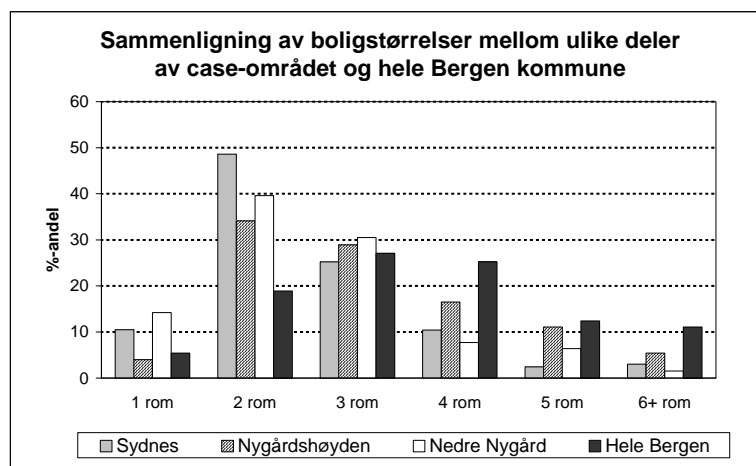
For sentrumsområdene generelt har det vært en markert økning i antall personer fra 20-66 år i perioden 1984 – 1998, men samtidig en markert nedgang i antall personer over 66 år, (34%), en utvikling som trekkes opp av situasjonen i de aktuelle områdene. 30% av beboerne har kortere botid enn tre år. Antall studenter bosatt i sentrum er doblet fra 1990.

For nærmere detaljer om befolkningen i case-området henvises det til tabeller i vedlegg 2.

Boliger

Innenfor case-området er det omlag 2150 boliger. Dette tallet baserer seg på folke- og bolig tellingen i 1990 og boligbyggetall fra 90-årene. I et område hvor det har vært mye endringer i den eksisterende boligmassen er anslaget litt usikkert.

Området har mange små boliger. Halvparten av boligmassen består av ett- og toroms leiligheter. Dette er dobbelt så høy andel som i Bergen kommune samlet sett. I figuren nedenfor er fordelingen av boligstørrelser i ulike deler av case-området vist, sammen med fordelingen i hele Bergen kommune



Bolig- og miljøfornyelsen, utviklingen i boligmarkedet og kommunens rolle

Bergen kommune har siden 1975 drevet aktiv område og bygningsfornyelse i sentrale områder av byen. Dette tradisjonelle bolig – og miljøfornyelsesarbeidet er nå avsluttet. En har stort sett klart å snu flyttestrømmen, å legge til rette for gode sentrale boligområder med dagens krav til bokvaliteter og å utnytte allerede eksisterende infrastruktur

For de aktuelle områdene har det vært en omfattende fornying i offentlig regi, spesielt for Nedre Nygård der det har skjedd mye de siste par årene. På Nedre Nygård har byfornyingen resultert i 286

nye leiligheter, ytterligere 162 leiligheter er revet og erstattet og 67 leiligheter er blitt rehabilitert (*Kilde: planavdelingen i Bergen kommune*).

Over tid har kommunens rolle endret seg, til etter hvert også å få ansvaret for å sikre beboernes interesser i markedet som oppsto etter den nye eierseksjoneringsloven som kom i 1983.

Med utgangspunkt i sentrums attraktivitet på boligmarkedet og behovet for å bygge nye boliger har det vært et mål å styre utviklingen gjennom offentlig planlegging og tilrettelegging. Det har imidlertid vist seg vanskelig å styre markedskreftene. Blant annet medførte Universitetets salg av eiendommer til private innflytting av studenter i boliger som kunne blitt utviklet til familieboliger i pakt med kommunens planer og mål.

Resultater fra levekårsundersøkelsen i Bergen (1996)

I Levekårsundersøkelsen fra 1996 skårer vanlige levekårsparametere (som økonomi med bostøtte som indikasjon, fysiske forhold, ytre miljø, nærmiljø, trygghet, tilgang til lekeområder og grøntanlegg) jevnt over svakere i de aktuelle områdene enn i andre sentrale strøk i byen og i Bergen sett under ett. På tross av dette oppfattes disse områdene som attraktive steder å bo.

På Nedre Nygård var det høy andel som oppfattet nærmiljøet som utrygt, stor misnøye med bygninger, relativt tilfredshet med grøntanlegg/parker og servicetilbud, men dårlig tilgang til leke og rekreasjonsområder. Mye har for øvrig endret seg i dette området etter at levekårsundersøkelsen ble gjennomført og det er derfor interessant å se hvordan området kommer ut i denne undersøkelsen.

Nygårdshøyden og Sydnes har noe høyere andel av bostøtte, nærmiljøet oppleves som utrygt, dårlig tilgang til leke og rekreasjonsområder og preferanse av sentrumsnærhet framfor flytting.

3. Metode, opplegg og praktisk gjennomføring

Grunnlaget

Før undersøkelsen ble satt i gang ble det foretatt en gjennomgang av eksisterende kunnskap og datakilder, for Bergen sentrum generelt og for det valgte case-området spesielt. Erfaringene fra tidligere boligrelaterte planer og bruk av virkemidler utgjør i så måte et viktig materiale, i tillegg til relevante data fra Handlingsprogram for Bolig- og miljøfornyelse i Bergen sentrum:

- utvikling av antall bosatte og fordeling på aldersgrupper i sentrum
- andel studenter i de ulike områder i sentrum
- botid i ulike deler av sentrum (indikator på stabilitet)
- grønnstruktur i ulike deler av sentrum
- husbankfinansiert byfornyning i sentrale strøk i Bergen fra 1991-96.

Det ble også hentet inn data fra Levekårsundersøkelsen i Bergen 1996 og SSBs undersøkelse av levekår blant studenter. Begge har interessante funn omkring en rekke forhold knyttet til levekår og nærmiljø der bolig og bomiljø er sentralt.

Registreringen av studenters bosted fra samarbeidsprosjektet til Bergen kommune, UiB, NHH og Høyskolene har også gitt verdifullt grunnlagsmateriale for undersøkelsen.

I tillegg ble det lagt vekt på innspill fra åpent arbeidsseminar/høring om boforholdene på Nygårdshøyden som ble avholdt 15.06.99.

Kvantitativ og kvalitativ undersøkelse

Selve datainnsamlingen om boforholdene er gjennomført som en *kvantitativ spørreundersøkelse* blant beboerne i det aktuelle området, med utdeling av spørreskjema i alle postkasser i området. Totalt kom det inn vel 700 svar.

Den kvantitative spørreundersøkelsen er supplert med en *kvalitativ intervjurunde* med sentrale personer/informanter. Intervjuobjektene ble valgt med sikte på å få et bredest mulig informasjonsgrunnlag. Til sammen 22 personer ble intervjuet. 11 av dem var bosatt i området, resten representerte ulike offentlige etater og andre aktører på boligmarkedet (se innledningen i kap. 5 for mer detaljert oversikt).

Kombinasjonen av en kvantitativ- og en kvalitativ undersøkelse gav muligheter for en dypere innsikt i problemstillingene som prosjektet skulle fokusere på. Personlige intervjuer åpnet opp for en mer inngående oppfølging av de aktuelle problemstillingene som et korrektiv og et viktig supplement til de kvantitative dataene.

Gjennomføring av den kvantitative undersøkelsen

Spørreskjemaet til den kvantitative undersøkelsen ble utarbeidet av arbeidsgruppen og korrigeret og godkjent av styringsgruppen. Også andre representanter for oppdragsgiverne fikk komme med kommentarer underveis. Det ble lagt ned mye arbeid i utforming av spørsmål og svaralternativer. Flere av de mest kontroversielle spørsmålene endte opp som åpne spørsmål for å sikre mest mulig riktige tilbakemeldinger.

Skjemaet inneholder spørsmål om fysiske forhold knyttet til bolig og nærmiljø, faktorer som øker eller demper den personlige trivselen, faktorer som påvirker valget av sentrum som bosted og konkurransen om boliger. Dessuten ble det spurt om hvilke tiltak som kan eller bør settes inn for eventuelt å bedre boforholdene for ulike beboergrupper i det aktuelle området.

Antall beboere i området tilsa at alle husstander skulle inviteres til å delta i undersøkelsen. For å få skjemaene ut i flest mulig postkasser ble spørreskjemaene distribuert uadressert gjennom posten. Med spørreskjemaet fulgte en frankert svarkonvolutt og et følgebrev til beboerne, underskrevet av Bergen kommune, Husbanken og Studentsamskipnaden. I tillegg var det lagt ved et kart som viste inndelingen i de tre delområdene (se vedlegg 1).

På grunn av anonymiserte svar var det ikke mulig å foreta en direkte purring av de som ikke hadde sendt inn skjema. Purring ble derfor begrenset til notiser og omtale av prosjektet i avisene.

Innsendte svar ble punchet inn i dataanalyseverktøyet SPSS.

Spørreskjemaet og følgebrevet er gjengitt i vedlegg 3 i rapporten.

Gjennomføring av den kvalitative undersøkelsen

Det var ikke mulig å hente intervjupersoner fra den kvantitative undersøkelsen fordi svarene der var anonyme. Forslag til aktuelle personer ble derfor hentet via Studentsamskipnaden, velforeningene, Bergen kommune o.a.

Det ble lagt ned mye arbeid i å få kontakt med intervjuobjekter som kunne gi et bredest mulig bilde av boforholdene på Nygårdshøyden sett fra ulike ståsteder. Blant intervjuobjektene skulle det være representanter for forskjellige beboergrupper (studenter, familier med barn, eldre, familier uten barn, etc.), eiere, leietakere, offentlige etater, eiendomsmeglere og interesseorganisasjoner (velforeninger, huseier- og leieboerforeninger etc.).

Intervjuene ble gjennomført med utgangspunkt i en utarbeidet intervjuguide som baserte seg på spørreskjemaet for den kvantitative undersøkelsen, og hvilke svar som skilte seg ut som spesielt interessante i besvarelsene på denne. Intervjuene konsentrerte seg om informantens *rolleoppfatning og inntrykk av utvalgte temaer*. Enkelte markante resultat fra den kvantitative undersøkelsen kunne på denne måten testes gjennom intervjuene.

I forkant av intervjuene gikk det ut brev til alle informantene, med bakgrunnsstoff og redegjørelse for oppdragsgivers hensikter med undersøkelsen. Informantene ble også forberedt på hvilke problemstillinger en ønsket svar på og hvilke tema som ville bli tatt opp.

Noen av intervjuene ble gjennomført som gruppesamtaler, men de fleste ble intervjuet hver for seg. Noen ble intervjuet i telefon.

Intervjuene tok i snitt ca. 30 minutter pr. person. Båndopptaker ble brukt hovedsakelig som støtte for notater, og båndene vil bli slettet når rapporten er ferdig. Det er laget sammendrag av alle samtalene. Dersom ikke informantene ønsker å bli gjenkjent, eller har spesielle ønsker om å bli referert, er svarene anonymisert.

4. Resultater fra den kvantitative undersøkelsen

Kapittelet oppsummerer hovedresultater fra den kvantitative undersøkelsen og følger for en stor del temainndelingen i spørreskjemaet (vedlegg 3). Mer detaljerte tabeller som viser svarfordelingen på alle spørsmål, er gjengitt i vedlegg 4.

4.1 Svarprosent og representativitet

Området har 3650 bosatte, hvorav 3350 er over 18 år. 703 personer (21% av de over 18 år) besvarte spørreskjemaet. Svarene "representerer" husstander med til sammen 1575 personer (43% av beboerne). Dette er en rimelig bra svarprosent for en såpass omfattende undersøkelse.

Aldersgrupper: - 75% av de som har svart er under 40 år (litt høyere andel enn i befolkningen)
- 18% er i aldersgruppen 40-59 år (samsvarer med andelen i befolkningen)
- 7% er 60 år eller over (andelen i befolkningen er dobbelt så stor)

Studenter: 49% av svarene er fra studenter, men representerer likevel (fordi mange studenter bor i store husstander) til sammen 57% av beboerne i undersøkelsen (ca. 60% av beboerne over 18 år er studenter)

Områder: - Sydnes er underrepresentert (22% av svarene men har 28% av befolkningen)
- Nygårdshøyden er overrepresentert (46% av svarene men 40% av befolkningen)
- Nedre Nygård er riktig representert (32% av både svarene og befolkningen)

Stor svarprosent på Nygårdshøyden henger nok sammen med at det er i denne delen av området at boforholdene stilles på de største prøvene, bl.a. er det størst studentkonsentrasjon her. Det er usikkert om den lavere svarprosenten på Sydnes skyldes mindre problemer eller om den er en direkte følge av befolkningssammensetningen. Sydnes har den laveste studentandelen og en mye høyere andel eldre beboere enn de andre områdene.

Nesten 2/3 av studentene som har deltatt i undersøkelsen er ikke registrert i folkeregisteret som bosatte i Bergen kommune. Hvis deltagelsen er representativ, vil dette bety at ca 1300 av til sammen 2000 studenter i området ikke er registrert bosatt i Bergen. Dette er et overraskende stort antall og et tall som ligger betydelig høyere enn kjente tall fra 1997 som viste at 3 av 4 studenter var registrert.

Svarandelen blant barnefamilieene er litt høyere enn i andre familier. Dette har nok sammenheng med at de generelt sett er mer opptatt av bosituasjonen og forholdene i nærområdet.

4.2 Hustyper og husstander

Svarene gjenspeiler reelle forskjeller i boform, bolig- og hustyper i området.

- 9 av 10 boliger er leiligheter i gamle bygårder, skorsteinshus, ombygde villaer og nyere sameie- og utleiekomplekser
- 1 av 10 er eneboliger/rekkehus/flerfamilieboliger (kun på Sydnes og øverst på Nygårdshøyden)
- mer enn halvparten av boligene ligger i hus med mer enn 5 leiligheter
- på Nedre Nygård ligger 4 av 10 boliger i hus med mer enn 10 leiligheter

Husstandstørrelsen er jevnt over liten, men samboende studenter trekker gjennomsnittet opp. Det er få barnefamilier i området.

- 7 av 10 personer bor i 1- eller 2-personhusholdninger
- i aldersgruppen 40 år og over er halvparten av husstandene 1-personhusholdninger
- bare 1 av 10 husstander har barn under 15 år (bosatt på Sydnes og deler av Nygårdshøyden)
- de fleste barnefamilieene er små og i 1 av 4 av dem er det bare en voksen.

4.3 Eie- og leieforhold

Det er betydelig flere leietakere enn eiere i området. Eierandelen er lavest på Nygårdshøyden.

- 1 av 3 husstander eier sin egen bolig
- bare 1 av 10 studenter bor i en husstand som eier boligen, mens 2 av 3 barnefamilier eier selv
- 1 av 10 boliger ligger i hus som eies av en i husstanden, nesten halvparten av boligene ligger i hus som eies av en annen privatperson, mens 3 av 10 boliger ligger i sameier eller borettslag. Resten ligger i hus som eies av institusjoner, organisasjoner, bedrifter etc.

Det er få huseiere, med unntak av enebolig- og rekkehuseiere, som selv bor i området. Blant enebolig- og rekkehuseiere som ikke leier ut i dag er det nesten ingen flere som har planer om å leie ut.

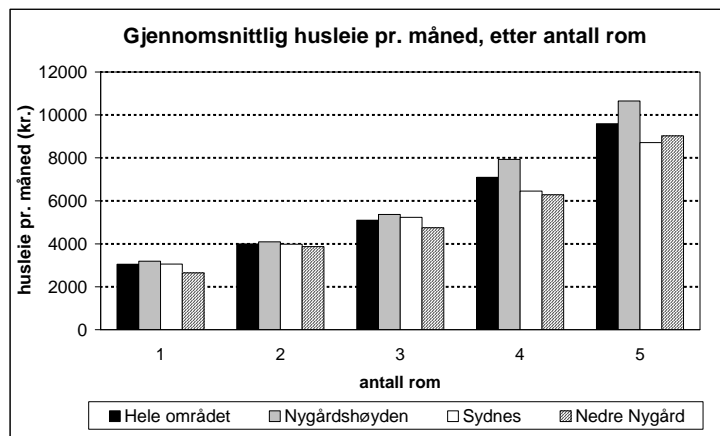
- 1 av 6 huseiere bor i huset selv, mens hver femte eier bor utenfor Bergen
- 1 av 10 leietakere leier av andre enn den som er eier og 1 av 7 vet ikke hvor eier bor
- bare 2 av til sammen 168 boligeiere opplyser at de eier flere hus i strøket
- 6 av 10 enebolig- og rekkehuseiere som bor i området leier ut deler av huset sitt

De fleste leietakerne er fornøyd med leieavtalen. Leietakere i hus der huseier selv bor er mer fornøyd enn andre leietakere.

- 1 av 5 leietakere er misfornøyd med leieavtalen (over halvparten av disse synes det er for dyrt, mens resten er misfornøyd med alt fra bygningsstandard, til utleier og oppsigelsestid)
- 1 av 6 leietakere har ikke skriftlig kontrakt, men bare 1 av 40 (2,5%) uttrykker misnøye med dette eller at kontrakten ikke er i samsvar med loven.

4.4 Husleiepriser

Prisene i leiemarkedet varierer bl.a. med kvalitet, beliggenhet og størrelse på boligen. Selv om undersøkelsen ikke er noen inngående prisundersøkelse som korrigerer for disse faktorene, gir tallmaterialet muligheter for noen generelle betraktninger og klare indikasjoner på hva som betales i husleie i området. Svarene indikerer høyest prisnivå på Nygårdshøyden og lavest på Nedre Nygård. Den pågående boligfornyelsen på Nedre Nygård kan imidlertid ha endret bildet noe etter at undersøkelsen ble gjennomført.



- Studentgrupper som bor sammen betaler mer enn andre men hver enkelt student kommer likevel billigere ut:
- husstander med studenter betaler gjennomsnittlig 35% høyere husleie for 3 og 4 roms leiligheter enn andre husstander (for mindre leiligheter er forskjellene mye mindre)
 - for leiligheter som er så store at flere studenter bor sammen (minst 2 roms), betaler studentene 4-500 kr. mindre i husleie pr. person enn i andre husstander
 - barnefamilier betaler i gjennomsnitt en god del mindre for 3 og 4 roms leiligheter enn studenter som bor sammen.

Huseiere som ikke selv bor i huset tar seg best betalt for leiligheter som leies ut. For 3 og 4 roms leiligheter ligger gjennomsnittlig husleie 25% høyere i hus hvor huseierne ikke bor selv. Slike leiligheter er også i litt større grad enn andre leiligheter utleid til studenter.

Undersøkelsen indikerer også at de som leier direkte av eier i gjennomsnitt betaler noe mindre enn de som ikke leier direkte av eier.

4.5 Bostandard og boforhold

De fleste mener de har en rimelig god bostandard og trives med å bo der de bor. 3 av 4 beboere i case-området svarer også at de er svært opptatt av sin bosituasjon.

- hele 85% trives svært godt eller ganske godt med å bo som de gjør i dag (bare 3% trives dårlig eller svært dårlig)
- trivselen er høyest blant eldre beboere, eiere, kvinner og de som bor på Sydnes (det er ingen forskjell i trivsel mellom studenter og andre beboere)

- 6 av 10 boliger er enten nye eller har vært pusset opp de siste 5 årene
- 3 av 10 beboere synes de bor trangt (høyest andel på Nygårdshøyden og blant studentene)
- bare 15% vurderer den fysiske standarden inne eller ute som dårlig eller meget dårlig
- unge, studenter og leietakere er mindre fornøyd med standarden inne enn andre grupper
- standarden utomhus vurderes stort sett likt av alle befolkningsgrupper, men standarden på Nedre Nygård vurderes betydelig dårligere enn på Sydnes, med Nygårdshøyden et sted midt i mellom

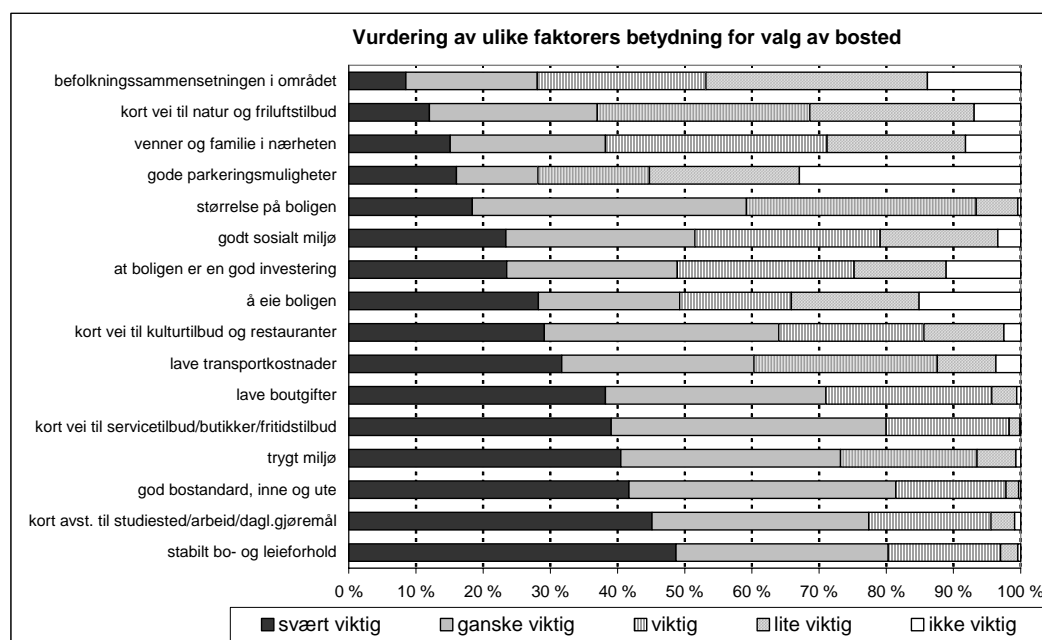
I spørreskjemaet er det også stilt konkrete spørsmål om boforhold som antall rom som disponeres og hvor mange som deler bad, wc og dusj. Svarene finnes i vedlegget.

Det er relativt sett få som nevner problemer med sikkerhet i forhold til elektriske anlegg og rømningsveier, jfr. oppslag i media, men for de det gjelder oppleves naturlig nok dette som et stort problem.

4.6 Forhold som det legges vekt på ved valg av bosted

Beboerne ble bedt om å vurdere sin vektlegging av 16 ulike faktorer hvis de sto fritt til å velge ny bolig.

- | | |
|---|--|
| Faktorer som vektlegges <u>mest</u> ved valg av nytt bosted: | Faktorer som vektlegges <u>minst</u>: |
| - stabilt bo og leieforhold | - befolknings sammensetningen i området |
| - kort avstand til studiested/ arbeid/daglige gjøremål | - kort vei til natur- og friluftstilbud |
| - god bostandard, inne og ute | - venner og familie i nærheten |
| - trygt miljø | - gode parkeringsmuligheter. |
| - kort vei til servicetilbud /butikker/fritidstilbud | |
| - lave boutgifter | |



Ulike aldersgrupper og kjønn, studenter/ikke-studenter og eiere/leietakere har ulike preferanser med hensyn til hva som er viktig å legge vekt på når en skal velge bosted.

Figuren nedenfor gir et visuelt bilde av **hvor stor andel i ulike befolkningsgrupper som vurderer de forskjellige faktorene som "svært viktig" når de velger bosted**

(jo mørkere farge, jo større andel vurderer faktoren som "svært viktig" ; jfr. skala under figuren)

Faktor ved valg av bosted	alle grupper	Ulike befolkningsgrupper								
		studenter	ikke studenter	18-39 år	40-59 år	60 år +	eiere	leietakere	kvinner	menn
stabil bo- og leieforhold										
kort avstand til studiested / arbeid / daglige gjøremål										
god bostandard, inne og ute										
trygt miljø										
kort vei til servicetilbud / butikker / fritidstilbud										
lave boutgifter										
lave transportkostnader										
kort vei til kulturtilbud og restauranter										
å eie boligen										
at boligen er en god investering										
godt sosialt miljø										
størrelse på boligen										
gode parkeringsmuligheter										
venner og familie i nærheten										
kort vei til natur og fritidstilbud										
befolkningssammensetningen i området										

<u>skala:</u>	andel som har svart "svært viktig"	under 10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	over 60%
	fargetone i figuren:							

På spørsmål om hvilke faktorer en kunne tenke seg å gi avkall på for å redusere bo-utgiftene, svarte:

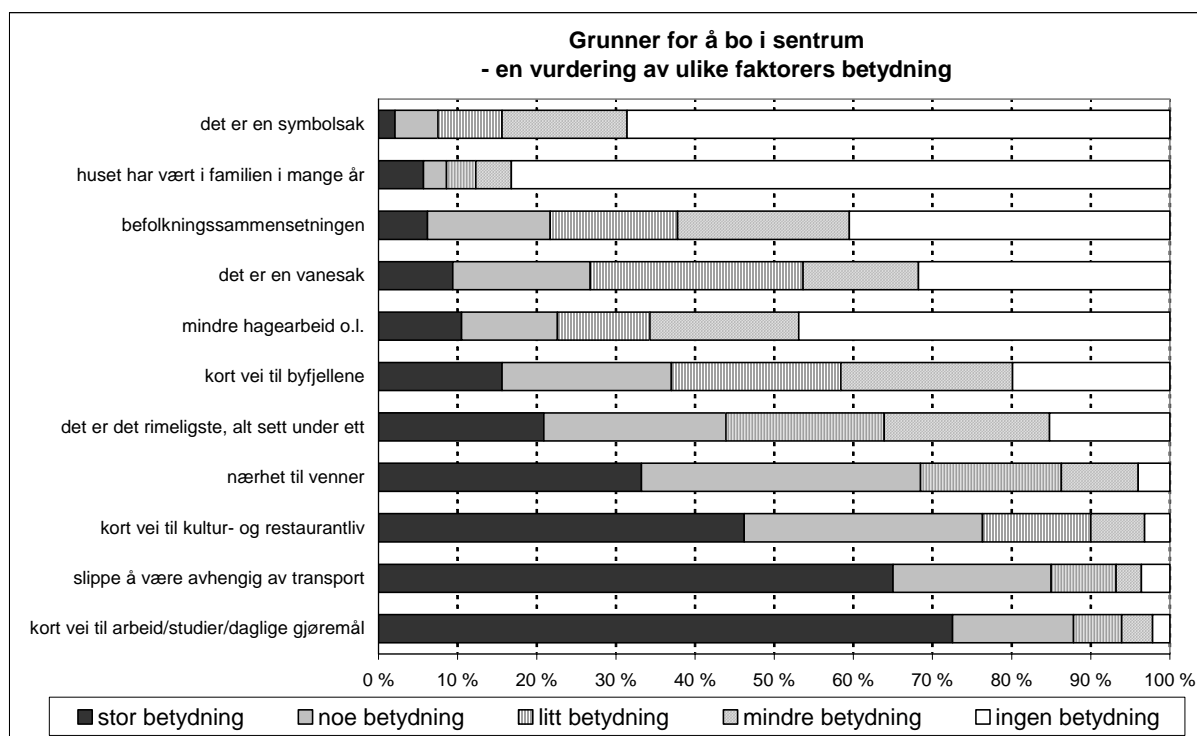
- 4 av 10 at de kunne tenke seg å gi avkall på gode parkeringsmuligheter (i første rekke var det de unge, studentene, leietakerne og kvinnene som svarte dette)
- 1 av 4 at de kunne tenke seg å gi avkall på kort vei til natur og friluftstilbud
- 1 av 4 at de kunne tenke seg å gi avkall på befolkningssammensetningen, mens
- 1 av 4 ikke ville gi avkall på noe.

Det var de samme faktorene som flest ville gi avkall på for eventuelt å redusere avstand til studiested/arbeid/daglige gjøremål, men bortimot halvparten ville ikke gi avkall på noe for å få redusert denne avstanden, sannsynligvis fordi denne avstanden for de fleste allerede er relativt kort.

- 1 av 4 (i første rekke unge, studenter og leietakere) ville akseptert en mindre bolig for å oppnå lavere boutgifter eller kortere vei til studiested/arbeid/daglige gjøremål
- 4 av 10 ville ikke gi avkall på boligstørrelse for å oppnå noe av det andre.

4.7 Hvilke grunner taler for å bo i sentrum?

Størst betydning: nærhet til arbeid/studier/daglige gjøremål , å slippe å være avhengig av transport
 Noe betydning: nærhet til kultur- og restaurantliv, nærhet til venner
 Mindre betydning: pris/kostnad, avstand til byfjellene, mindre hagearbeid



De samme to viktigste grunnene til å bo i sentrum går igjen i alle deler av befolkningen, men studentene var de som understreket betydningen sterkest. Mindre hagearbeid, kort vei til byfjellene og at huset har vært i familiens eie i mange år har en viss betydning for aldersgruppen over 60 år, men for øvrig var det store likheter i ulike gruppers vurdering av faktorene.

Dersom de skulle flytte fra sentrum, ville:

- 7 av 10 savne kort vei til arbeid/studier/daglige gjøremål
- 6 av 10 ville savne kort vei til kultur- og restaurantliv
- 5 av 10 ville savne transportuavhengigheten.

(alle grupper ville savnet disse tre faktorene mest, med nærhet til venner som en god nr. 4)

4.8 Flytting

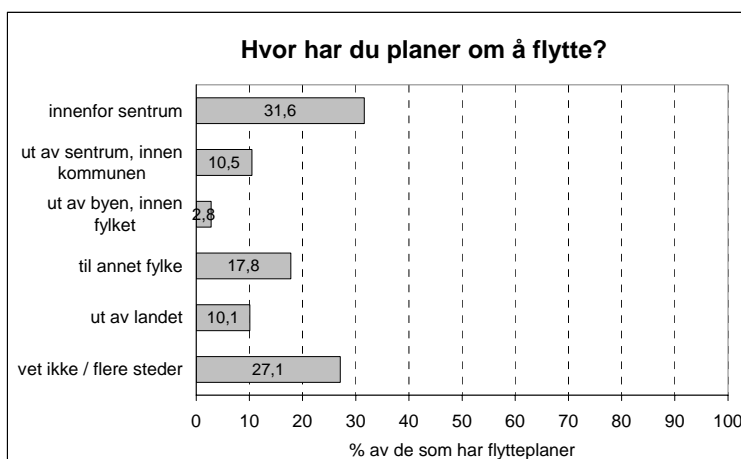
Det er stor mobilitet i befolkningen i området. Den store flytteaktiviteten har naturlig nok sammenheng med alderssammensetningen og de mange studentene. Flytteplanene er størst blant beboerne på Nygårdshøyden og minst blant beboerne på Sydnes, men mye av forskjellen kan forklares ut fra alderssammensetningen.

- 4 av 5 flyttet inn i sin nåværende bolig i løpet av de siste 5 årene
- 2 av 3 har planer om å flytte (hver fjerde av disse har planer om å flytte innen ett år)
- 4 av 5 under 40 år, 1 av 3 i gruppen 40-59 år og 1 av 7 over 60 år har planer om å flytte (for de to eldste gruppene er andelen med flytteplaner i denne undersøkelsen høyere enn tallene fra flyttemotivundersøkelsen fra 1999, mens tallene for de yngste stemmer godt overens)

- færre enn 7% kan tenke seg å flytte fra sentrum for å redusere bo-utgiftene (hele 60% svarer nei på spørsmålet, mens resten er usikre)
- andelen som svarer nei er størst blant de som eier egen bolig og i de eldste aldersgruppene.

Halvparten av dagens beboere bodde i sentrum før de flyttet inn i sin nåværende bolig, mens bare 1 av 7 vokste opp i bysentrale strøk.

Halvparten av de som bor i området ønsker å bo i et bysentrum i framtida. Knappt 4% ønsker å bo helt landlig. Figuren viser hvor de med flytteplaner ønsker å flytte. En stor andel har planer om å bli boende i Bergen, mens en relativt stor andel ikke har bestemt seg, eller ser for seg flere alternativer.



4.9 Forhold i nærmiljø og nabolag

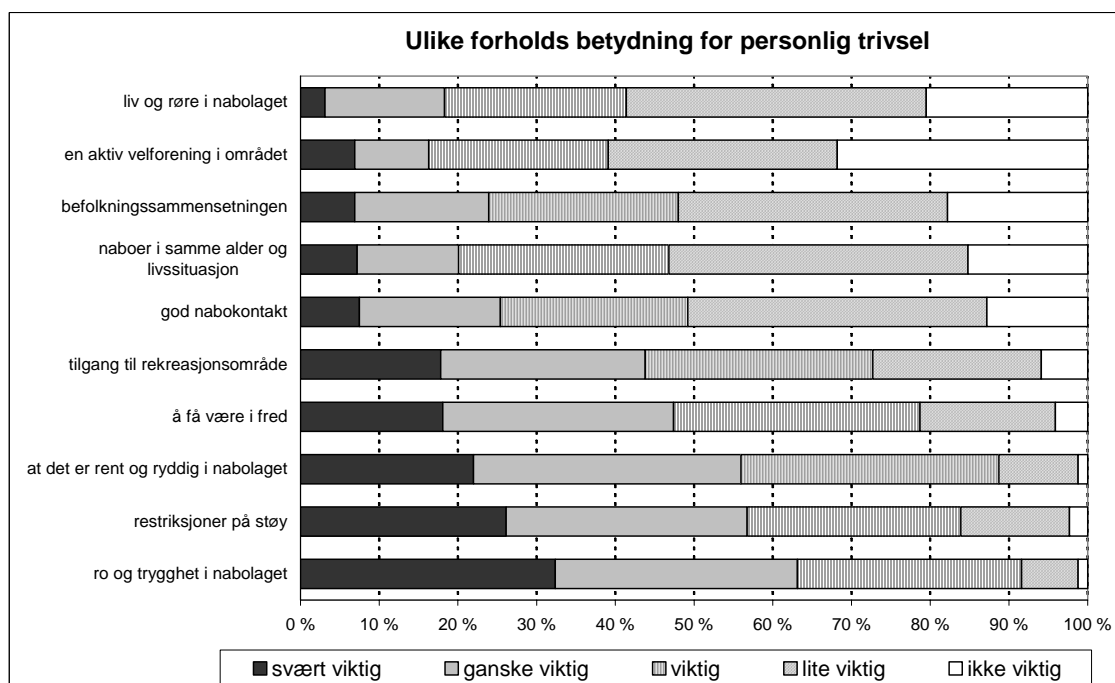
Beboerne ble bedt om å vurdere hvilken betydning en del oppgitte forhold har for personlig trivsel. Resultatene viser at beboerne delte forholdene i to grupper; forhold med stor betydning og forhold med mindre betydning.

Forhold som har stor betydning for personlig trivsel:

- ro og trygghet
- at det er rent og ryddig
- restriksjoner på støy
- å få være i fred
- tilgang på rekreasjonsområde

Forhold som har mindre betydning:

- god nabokontakt
- naboer i samme alder og livssituasjon
- befolkningssammensetningen
- en aktiv velforening
- at det er liv og røre



Det legges mest vekt på de samme 5 forholdene i alle beboergrupper, men graden av betydning er likevel høyst forskjellig. Det er f.eks. 3-4 ganger flere beboere over 40 år enn under 40 år som mener det er svært viktig for trivselen med ro og trygghet og at det er rent og ryddig.

- i vurdering av forhold som betyr mye for personlig trivsel er beboere over 40 år ganske entydige i sine svar, mens studenter og andre unge beboere er en svært uensartet gruppe (det som betyr mye for noen av de unge betyr svært lite eller ingenting for andre)

Eks: 5 av 10 over 40 år mener det er svært viktig med restriksjoner på støy, mens bare 2 av 10 under 40 år mener det samme. Samtidig mener 2 av 10 under 40 år at slike restriksjoner er lite viktig eller ikke viktig, mens det er svært få over 40 år som mener det samme.

Antall konflikter i området er lavere enn en skulle tro. Det er også mye større likheter enn forskjeller mellom ulike beboergrupper i forhold til hvor ofte konflikter oppleves, men personer over 40 år opplever litt flere konflikter enn de under 40 år.

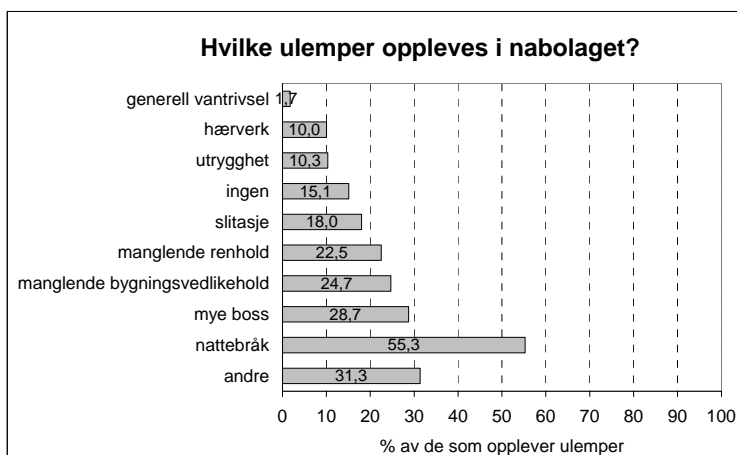
- 73% av beboerne opplever sjelden eller aldri konflikter i nabolaget
- 10% opplever konflikter svært ofte, ganske ofte eller nokså ofte
- 8% av beboerne føler seg svært ofte, ganske ofte eller nokså ofte fristet til å flytte fra området på grunn av manglende trivsel, mens 77% sjelden eller aldri har vært fristet til å flytte på grunn av dette (personer i gruppen 40-59 år føler seg litt oftere fristet til å flytte enn de som er eldre/ynge)

- 3 av 4 mener det er studentene som dominerer i området, men bare 3 av 10 gir dem ansvar for konfliktene som oppstår. Det er for øvrig like mange som mener at det ikke er noen spesielle grupper som er skyld i konfliktene og like mange som sier de ikke vet hvem som skaper konfliktene.
- 6% av studentene mener at det er de eldre som skaper konfliktene, mens over halvparten av de eldre mener studentene har ansvaret. Hver femte student mener for øvrig at studentene selv har ansvaret.
- 6% nevner på eget initiativ (åpent spørsmål) narkomane/ rusmisbrukere som en sentral gruppe i forbindelse med konflikter i området.

Ulemper i nabolaget

Blant 9 ulike faktorer oppleves nattebråk som det klart største problemet. I tillegg oppleves også mye boss, manglende renhold og manglende bygningsvedlikehold som store ulemper.

Opplevelsen av ulemper er stort sett den samme i alle aldersgrupper, men de eldre er noe mer bekymret enn andre for boss og manglende renhold. Opplevelsen av nattebråk som ulempe er nesten like stor for studenter og unge som for andre grupper. Eldre og kvinner er litt mer utrygge enn andre, mens det i første rekke er de unge som opplever slitasje og manglende bygningsvedlikehold som et problem.



Blant andre ulemper (enn de som det ble stilt direkte spørsmål om) nevnes i første rekke ulemper med stoffmisbrukere (i første rekke på Nygårdshøyden) og ulemper med trafikk og trafikkstøy (i første rekke på Nedre Nygård). Mer enn 10% av de som har svart i disse to områdene nevner på eget initiativ disse to ulempene. I tillegg er følgende ulemper nevnt av flere beboere: "bråk med naboer" og "støy fra bygningsarbeid", "for mange studenter", "kriminalitet" og "dårlige parkeringsforhold".

Beboere på Sydnes opplever for øvrig generelt litt færre ulemper enn beboere på Nygårdshøyden og Nedre Nygård.

- 1 av 4 beboere i flerfamiliehus peker på følgende ting som fungerer mindre bra internt i huset: (i hus der huseieren bor selv er andelen som oppgir at ting fungerer mindre bra halvparten så stor)
- 32% oppgir manglende rydding og renhold av fellesareal som det største problemet
- 20% mener for mye støy og uro er et stort problem
- 11% klager på dårlig vedlikehold og bygningsmessig standard
- 8% er misfornøyd med bossordningen.

Bare i underkant av 9% av beboerne svarer at de er engasjert i velforeningen i nabolaget. Blant studenter og andre unge er det nesten ingen som engasjerer seg, mens 1 av 4 over 40 år er engasjert. Selv blant huseiende husstander er det ikke flere en 1 av 3 som engasjerer seg. 6 av 10 mener en aktiv velforening er lite viktig eller ikke viktig for personlig trivsel.

4.10 Omsetningen og konkurransen på boligmarkedet

Området er et populært boområde, men pris er kanskje ikke en så avgjørende faktor i omsetningen av boliger som en skulle tro.

- 6 av 10 mener at det er stor konkurranse om ledige boliger
- 3 av 10 mener det er konkurranse i noen grad
- 3 av 10 tror at pris i stor grad er den avgjørende konkurransefaktoren.
- de som oppleves å stå sterkest i konkurransen er studenter og enslige (på leie-markedet) og pengesterke og "spekulanter" (på eier-markedet). Barnefamilier når ikke opp i konkurransen.

Mange har venner eller kjente som forsøker å finne bolig i sentrum. Kjennskap til ledige boliger fås i hovedsak gjennom annonse eller gjennom kjente.

- 7 av 10 beboerne i området har venner eller kjente som forsøker å finne seg bolig i sentrum
- 4 av 10 fikk kjennskap til sin egen bolig gjennom annonse, 3 av 10 gjennom kjente, 1 av 10 overtok etter andre eller arvet (blant eiere er det en større andel som fikk kjennskap til boligen gjennom annonse, mens de fleste boligene på leiemarkedet ble formidlet gjennom kjente).

4.11 Tiltak for å bedre boforholdene i nærmiljøet/huset

- 62% mener det er nødvendig å gjennomføre tiltak for å bedre forholdene i nærmiljøet eller huset
- 22% mener tiltak ikke er nødvendig (resten er usikre eller har ikke svart)
- Andelen beboere som mener det er behov for å gjennomføre tiltak er litt større på Nygårds-høyden, blant beboere over 40 år og de som eier egen bolig (68%).

Utdyping av hva en mener bør gjøres, hvor stor andel (av de som har svart) som har foreslått tiltaket og hvem som bør gjøre det, er oppsummert nedenfor. Se for øvrig også vedlegget for mer detaljer.

Leietakerne bør: (207 svar)

- vise mer hensyn til andre beboere (i første rekke mht. støy og musikk) (39%)
 - holde orden /fjerne boss (26%)
 - vaske/rengjøre fellesarealer (23%)
 - føle mer ansvar for bo- og nærmiljøet (10%)
 - overholde husregler/kontrakt (9%)
 - bedre kommunikasjon, mer kontakt mellom beboere (7%)
 - pusse opp /vedlikeholde (7%)
- Det er verd å merke seg at studenter og unge som mener leietakere bør gjøre noe for å bedre boforholdene, foreslår de samme tiltakene som resten av beboerne.

Huseierne bør: (331 svar; 226 leietakere og 105 boligeiere)

Ulike grupper legger vekt på forskjellige tiltak fra huseiernes side. I denne oppstillingen er det valgt å skille mellom svarene til leietakere og boligeiere: (da fanger en også stort sett opp forskjellene mellom unge/eldre og studenter/ikke studenter)

	leietakere	boligeiere
- pusse opp/ høyne standard	(64%)	(38%)
- holde orden / fjerne boss	(12%)	(26%)
- kontroll med leietakere/klargjøre rettigheter og plikter	(4%)	(23%)
- redusere husleie / ikke være grådige	(21%)	(4%)
- bedre uteområdet (lys, feiing, måking etc.)	(8%)	(21%)
- lage husregler / innføre restriksjoner	(4%)	(13%)
- bry seg om leietakere / skape trivsel	(8%)	(7%)

Velforeningene bør: (137 svar)

Bare 31% av de som mener det bør gjennomføres tiltak, har meninger om hva velforeningene kan bidra med. Blant disse fordeler svarene seg slik:

- være mer aktive / flere arrangementer (21%) (Nedre Nygård 33%, Sydnes 4%)
- arbeide for bedre uteområder (18%)
- være kontakt/pressgruppe mot myndigheter (14%)
- jobbe for mindre trafikk / mer trafikksikkerhet (12%) (29% på Nedre Nygård)
- være mer synlige (10%)
- jobbe for bedre standard på hus (8%)
- jobbe for å stoppe hyblifiseringen (7%)
- jobbe for å redusere støy/nattebråk (7%)
- fortsette som før (7%)

Troen på at velforeningene kan bidra med noe positivt i denne sammenheng er størst blant beboere på Nygårdshøyden og minst på Sydnes. 4 personer svarer at velforeningen bør opphøre eller la være å blande seg.

Studentsamskipnaden bør: (165 svar)

Studenter og andre beboere har svært ulik oppfatning med hensyn til hva Studentsamskipnaden bør bidra med.

- Studentene ønsker først og fremst flere studentboliger (61%). 19% ber om lavere boligpriser, 9% ber om bedre oppfølging/vedlikehold av byggene, mens 8% ønsker mer oppfølging og kontroll av leietakerne.
- Andre beboere ønsker først og fremst at studentene må oppdras/følges bedre opp (47%). 20% ønsker ikke flere studentghettoer i sentrum, 15% ber om fjerning av boss og plakater, 14% ber om at det skaffes flere studentboliger, mens 9% ber om at det bygges nytt studentsenter (helst et annet sted).

Andre (i hovedsak kommunen) bør: (197 svar)

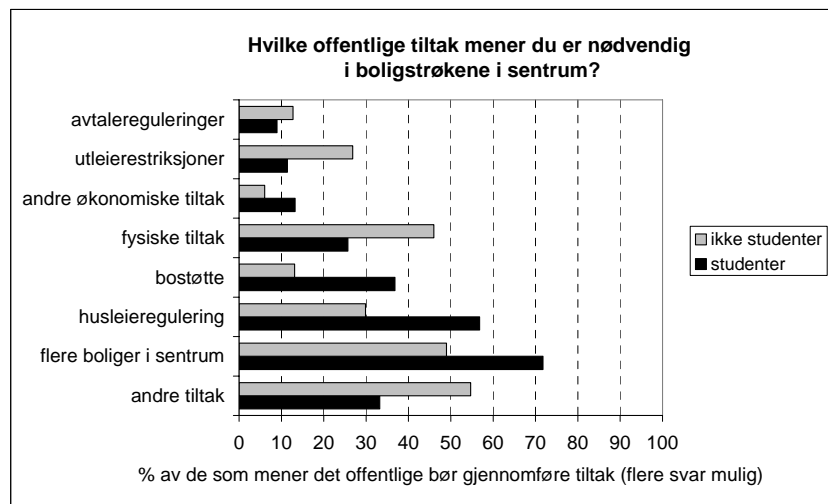
- gjennomføre trafikkreguleringstiltak (19%) (klart størst ønske på Nedre Nygård)
- rydde/fjerne boss, gaterenhold (19%)
- oppgradere uteområdene (12%) (Sydnes og Nedre Nygård)
- redusere nattebråket (10%) (Sydnes og Nygårdshøyden)
- fjerne narkoproblemene fra Nygårdsparken (9%)
- bedre teknisk standard på vei og fortau (9%)
- mer politipatruljering (9%) (Sydnes og Nygårdshøyden)
- legge til rette for barnefamilier (8%) (Sydnes og Nygårdshøyden)
- kreve mer bygningsmessig vedlikehold/oppgradering (7%)
- regulere/ redusere boligpriser (6%)
- bedre parkeringsforholdene for beboerne (5%)
- flere papir- og glassgjenvinningscontainere (4%)

4.12 Om behovet for offentlige tiltak i boligstrøkene i sentrum

- hele 83% mener det offentlige bør gjennomføre tiltak i boligstrøkene i sentrum
- bare 5% mener dette ikke er nødvendig (resten har ikke svart eller vet ikke)

Det er svært mange som mener det offentlige bør gjennomføre tiltak i boligstrøkene i sentrum. Det er først og fremst et klart ønske om flere boliger i sentrum. Mange ønsker også husleieregulering og ulike fysiske tiltak. Studentene ønsker bostøtte mens andre beboere ser behovet for å innføre utleierestriksjoner.

Figuren viser at det er en relativt stor andel som i valget mellom 7 ulike tiltak har krysset av på "andre tiltak".



"Andre tiltak" fordeler seg som følger:

- trafikkregulering (28%), spesielt på Nedre Nygård hvor det er et sterkt ønske om å få stengt Nygårdsgaten for gjennomkjøring
- oppgradering av uteområdene (22%), først og fremst på Sydnes og Nedre Nygård
- fjerning av boss/renhold/flere papircontainere (14%)
- regulere/ redusere boligpriser /økonomisk hjelp (12%) (27% av studentene som ønsker andre tiltak nevner dette)
- flere og billigere boliger (12%) (23% av studentene som ønsker andre tiltak nevner dette)
- legge til rette for barnefamilier (11%), først og fremst på Nygårdshøyden.
- fjerne narkoproblemene fra parken (8%), først og fremst er det bosatte på Nygårdshøyden som er opptatt av dette
- bedre vedlikehold av hus/bygårder (8%)
- bedre parkeringsforhold for beboere (7%).

5. Resultater fra den kvalitative undersøkelsen

5.1 Innledning

Resultatene fra den kvalitative undersøkelsen baserer seg på intervjuer av til sammen 22 personer:

- 11 beboere; hvorav 3 studenter, 1 person fra hver av de tre velforeningene i området, 2 representanter for familier med barn, 3 eldre beboere (2 eiere og 1 leietaker)
- en person fra Studensamskipnaden (SiB)
- en overarkitekt fra Byggesaksavdelingen i Bergen kommune
- en planlegger fra Planavdelingen i Bergen kommune
- en person fra politiets ordensavdeling
- en person fra Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB)
- en person fra Bergensområdets Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR)
- en privat eiendomsmegler
- representanter for Bergen Huseierforening, Leieboerforeningen, Studentenes Leieboerforening og Jussformidlingen

Intervjuene ble gjennomført med utgangspunkt i en utarbeidet intervjuguide som baserte seg på spørreskjemaet for den kvantitative undersøkelsen.

Resultatene fra den kvalitative undersøkelsen skiller seg ut fra den kvantitative undersøkelsen ved at de ikke kan telles opp og tas til inntekt for noen prosentvis svarandel. Svarene i den kvalitative undersøkelsen er ikke representative for en populasjon, men gir i stedet en dypere innsikt i hvordan det enkelte intervjuobjektet oppfatter ulike problemstillinger og sammenhenger. Intervjuene gir en mer inngående kunnskap om hva 11 beboere og 11 representanter for offentlige etater og andre aktører i boligmarkedet mener.

Resultatene må tillegges vekt i den forstand at de er synspunkter som belyser og svekker/underbygger de kvantitative funnene. Intervjuobjektene taler sin egen sak og det er ikke deres ærend å være balanserte. Resultatene viser markante synspunkt og resonnementer som er basert på erfaringer fra bestemte ståsteder. Disse bringer inn konklusjoner og forslag til tiltak som ikke kommer til uttrykk i den kvantitative delen og som er mer overgripende eller mer konkrete enn de summariske resultatene fra den kvantitative undersøkelsen.

Følgende tema ble berørt i intervjuene:

- boligsituasjonen generelt
- eier/leier-forhold
- flytting
- naboforhold
- debatten om boforholdene

Sentrale spørsmål var:

Hva legger du mest vekt på ved boligsituasjonen din?

Hvilke faktorer tror du kan gjøre det spesielt vanskelig for noen grupper å finne bolig i sentrum?

Hva synes du om sammensetningen av befolkning i bydelen og hvilken betydning tror du den har for levekårene i sentrum?

Utsagnene som kom fram i intervjuene er "sanne" hver for seg og det er vanskelig å lage en sammenhengende tekst som gir en korrekt gjengivelse uten at teksten blir farget av forfatteren. I dette kapittelet har en derfor valgt å presentere utsagnene i intervjuene hver for seg, slik de framkom i intervjusituasjonen.

På de neste sidene er det laget et tabellarisk oppsett av klare meninger, eksempler på utsagn og forslag til mulige tiltak som kom fram i intervjuundersøkelsen, sortert etter de temaene som samtalene fulgte.

5.2 Når det gjelder boligsituasjonen

KLARE MENINGER	EKSEMPEL PÅ UTSAGN	MULIGE TILTAK
<p><i>Generelt</i></p> <p>Endringer i befolknings sammensetningen er ulik de tre områdene</p> <p>Det er merkbart forskjell på strøkene hvor UiB eide mange hus, som nå er solgt, og de strøkene som lå utenfor</p> <p>Det er ingen innvandrere.</p> <p>Det mangler samordning i kommunen, plan, byggesak, BiR, politi osv.</p> <p>Tiltak er alltid konsentrert på fysiske forhold.</p>	<p>Den store økning i studenttallet er medbestemmende for situasjonen.</p> <p>Kommunen forutså nok ikke effekten av UiB plasseringen på boligmarkedet</p> <p>Noen studenter bruker mye energi i å bli boende på Sydnes, pga bomiljøet. Det blir mer høyinntektsgrupper</p> <p>På Nedre Nygård får vi flere pensjonister, unge, men lite barnefamilier.</p> <p>De nye ungdomsboligene (BK), og utleiebyggene BOB skaper en ny blanding av folk</p> <p>Var litt redd til å begynne med for at det skulle bli bare tilårskomne, men det har blitt god spredning, yngre, barnefamilier (BOB)</p> <p>Beboer på Sydnes har fulgt utviklingen i strøket, og liker ikke helt hvordan det går. Før var det 40% pensjonister der, nå er de omtrent borte. Nå er det omtrent samme alder, litt broket, folk i småbarnsalderen dominerer. Ikke innvandrerfamilier, til det er det for dyrt. Det er ingen innvandrere, savner det, det har aldri vært det.</p> <p>Ikke så mye studenter, (på Sydnes), det var flere før.</p> <p>Lovhjemlene blir ikke brukt, beboerne skulle hatt noen å henvende seg til, det hjelper ikke å si fra, der hvor det er gjort om til hybelbygg blir det ikke reagert. Loven gjelder bare for de små.</p>	<p>Flere boliger i SiB</p> <p>Flere utleieboliger</p> <p>Flere borettslag</p> <p>Fortsatt satsing på bomiljøet for å få stabil befolkning</p> <p>Bedre samordning i de kommunale organene – ikke bare fysiske forhold</p>
<p><i>Negative faktorer</i></p> <p><i>Boss:</i></p> <p>Boss er det store problemet.</p> <p><i>Trafikk:</i></p> <p>Det som er gjort i Nygårdsgaten er til ingen nytte</p> <p>Gammel klausul i vedtaket om bygarasjen er fraveket</p> <p>Politiet kan ikke prioritere kontroll, de har ikke ressurser til det</p>	<p>Unge og innvandrere har en slapp holdning til boss, det er et sesongfenomen med møbler på gatene, men på en eller annen måte forsvinner det etter hvert.</p> <p>BIR har en kundeveileder, som egentlig er kontrollør, som oppsøker alle steder etter avtale med eventuell klager, og sjekker om det er satt ut nok beholdere</p> <p>Trafikken er til dels borte, (Sydnes) men de har tapt i mange store saker, mot UiB, Jussbygget. Parkeringshus, veiplaner, havneutbyggingen.</p> <p>Trafikken var en viktig sak til å begynne med på Nygårdshøyden, dessuten UiB kontoreringen, det var mangel på sosial kontroll. Studentinnflyttingen har endret dette.</p> <p>På Nedre Nygård jobbes det med trafikkspørsmål for å få stengt Nygårdsgaten for gjennomgangstrafikk.</p> <p>Det var ikke lett å gjennomføre trafikkordningene, forutsetter skilting, og politiet kvier seg, for da må de ut og kontrollere.</p> <p>Bygarasjen er for dyr, det må ikke bli så lite attraktivt for beboere.</p>	<p>Tilbud til folk som ikke har bil</p> <p>Nok beholdere og nok containere,</p> <p>Pålegg til huseiere om å sette ut en beholder per to enkle beboere = f eks per to studenter.</p> <p>BiR må informere om klageadgang</p> <p>Se på trafikk mønsteret på Nygårdshøyden, finne andre løsninger.</p> <p>Billigere for beboere i Bygarasjen</p> <p>Restriksjoner på næringskjøring.</p> <p>Gjennomføre planene i Nygårdsgaten</p>

<p><i>Støy:</i></p> <p>Det er en del støy, men det må en leve med når en bor i byen</p> <p>Deler av befolkningen gjør natt til dag, mye klager på støy</p> <p>Det er ikke bare studenter som lager bråk, andre unge par som fester hele helger til ende!</p> <p>Den nye husleieloven gir rett og plikt til å opprette husregler, det gjelder å håndheve dem. Loven gir også rett til regulær utkastning, hvis ikke husreglene holdes</p> <p><i>Narkotika</i></p> <p>Synd med den fine parken.</p> <p><i>Forurensning</i></p>	<p>Visste om et strøk med mange studentgårder, hvor det naturligvis ble en del støy, der var det en nabo som ringte til politiet. Når de flytter inn i slike strøk (naboene), må de forvente noe bråk.</p> <p>Det er for galt at politiet ikke kan gå inn å stanse bråk uten at det er anmeldt, som ved hærverk, forstår at det kan være viktigere saker, men.</p> <p>Når ingen klager og politiet kommer forbi og hører mye bråk, så er det ikke nok til at politiet griper inn. Folk må føle at de er plaget, og si fra.</p> <p>En må prøve å være mer aktiv: Ved opphoping av konflikter må en få til en praksis med å gripe inn med beslag av f eks høytalere.</p> <p>. men det gjenstår å se at noen prøver utkastning.</p> <p>Det burde vært noen "kollektive samlingssteder" for studentene, hvor de kunne feste med høy musikk.</p> <p>Huseier må bo i huset, på den annen side, da får du overvåking. Huseier må forstå at de som leier må få lov til å ha en fest!</p> <p>Narkotika er ikke noe problem, men alle har opplevd eller hørt om tiggere, innbrudd helt inn på kjøkkenet. Det er jo ikke noe koselig at de henger omkring. Du går fort, sykler fort, særlig om kvelden, og særlig i Nygårdsparken. Det er et fenomen som trekker ned, men et betyr ikke alt.</p> <p>Verre om de gikk inn i sentrum. De synes jo ikke i gatebildet i Bergen.</p> <p>Det er et problem at det er så mye forurensning, for astmabarn, og at skolen ikke er i nærmiljøet.</p> <p>Det er like ille at byskolene legges ned som at de mister skolen sin i distriktet, og nå er det flytende grenser i Sentrum.</p>	<p>Mer ressurser til politiet</p> <p>Konsekvent oppfølging fra beboerne ved bråk</p> <p>Opprette husregler, og håndheve dem</p> <p>Folk må si fra når de er plaget.</p> <p>Vurdere andre som buffere, Securitas e l.</p> <p>Større innsats for fellesarrangement, bla i Nygårdsparken</p> <p>Bergen kommune må ta sitt ansvar når det gjelder løsgjengerloven</p> <p>Beholde skolene i "nærmiljøet"</p>
<p><i>Trivselsfaktorer</i></p> <p>Trivselen er avhengig av den standarden du hadde der du kom fra.</p> <p>Bykvalitetene er tiltrekkende, men en trenger ikke bo der.</p> <p>I sentrum bor det folk som ikke er etablert.</p> <p>Ikke det urbane, men praktiske, tidsbestemte – det vi liker</p> <p>Så lenge du er ung, er sentrum fint. Du må ha behov for å bo i sentrum. Ellers ikke.</p>	<p>Trangboddhet oppleves avhengig av om du har god/dårlig plass for deg selv eller godt fellesareal eller ikke.</p> <p>At folk er så tilfreds med bosituasjonen henger sammen med at de ikke skal bo så lenge og med betydningen av å bo sentralt (nær studiested osv). Det er det som teller.</p> <p>Det store antallet studenter i sentrum henger sammen med at det er så mange som studerer, tendensen er at de vil utenfor etter hvert. Det er en selvforsterkende effekt – venner, andre studenter bor i sentrum og en følger etter.</p> <p>Bedre å ha det rolig og fint. Med IT og data kan en bo hvor som helst og reise inn til byen når en har lyst..</p> <p>Godt kontaktnett i bomiljøet varierer med barnas alder</p> <p>Oslo sentrum er basert på å bo i (for folk flest). Studentene bor ikke i samme grad i sentrum, men i studentbyer, ved campus, Sogn og liknende. Der bor alle, der er det fellesskap.</p> <p>Det er ille at situasjonen har forverret seg fra et godt boligmiljø som det ikke var noe status ved, fint opp-pusset gjennom byfornyningen, til et boligområde med "ensidig"</p>	<p>Jevnlig opplysningskampanje – om at det bor folk her fast også.</p> <p>Felles informasjon til alle nye studenter om strøkets historie, sosial struktur og befolkning V/ Velforeningene – UiB, BK,</p> <p>Benytte kommunal forkjøpsrett.</p> <p>Gjeninnføre husleiekontroll.</p> <p>Det hjelper ikke at kommunen lager reguleringer for hvordan området skal</p>

<p>Glansen ved å bo sentralt forsvinner etter hvert.</p> <p>En blir ikke urban bare av å bo urbant, det kommer an på utgangspunktet. Folk er bevisst på det.</p> <p>Strøk med "ikke status/status"</p>	<p>befolknings sammensetning av 40 – 50 åringer på den ene siden - og studenter, som leier hos eiere som ikke bor i husene.</p> <p>B Har aldri hørt om Velforeningen – ville ha gått – kunne vært en ide at f eks en kontaktperson for leieboere ble trukket inn</p> <p>A Får lapp i postkassa, hiver den – en 20 åring er kanskje ikke så interessert , det er så midlertidig</p> <p>Det er mye parkering i gågatene, en del privatbiler som selvfølgelig kan være besøkende. Påfallende mye gjennomkjøring av særlig drosjer og håndverkere,</p>	<p>utvikles, når de samtidig slipper løs slike salg som universitetet gjorde. Her skulle vært styring (men hvilken?).</p> <p>Kontroll med boligmassen er det eneste som kan hjelpe, alt annet blir bare sandpåstrøing.</p>
--	--	--

5.3 Når det gjelder eier – leierforhold

KLARE MENINGER	EKSEMPEL PÅ UTSAGN	MULIGE TILTAK,
<p><i>Markedet</i></p> <p>Området er gradvis blitt et sted for investering, og med status.</p> <p>Kan ikke hindre folk å kjøpe opp eiendommer for å leie ut med god fortjeneste</p> <p>Vendepunktet kom med salget av universitetets eiendommer.</p> <p>Universitetet har ikke vist vilje, de ser seg visst ferdig med det hele.</p> <p>Spekulantene på Høyden og ellers er gjengangere</p> <p>Før bodde folk i husene, nå kjøpes de opp, til dels spekulasjon – små hybler.</p> <p>Kan ikke få tak i folk som bare deler opp leilighetene og leier ut, eller leier ut til flere i samme leilighet.</p> <p>Det er jo firma som ikke aner hvor mange eiendommer de har. De har egen drift-selskaper o l.</p>	<p>"Kjøpte hus da det var sanerings- strøk, for 24 år siden, har alltid hatt dårlig økonomi, men nå er nok huset mye verdt"</p> <p>Det stilles større krav til boligbyggelagene, de kan ikke gjøre som spekulantene, så der blir de vippet ut av markedet..</p> <p>BOB er forsiktige med å gå inn i 3 – 4 etasjes eldre hus, det må være 8 – 10 leiligheter for at det skal bære seg. Så de er ikke aktuelle i konkurranse om f eks de eiendommene som UiB solgte.</p> <p>Det gikk litt fort med de eiendommene som universitetet solgte, spekulantene kastet seg over husene, til dels store leiegårder, og til dels samlet i områder, nesten før de var annonsert, til dels også under bordet. Fra å være et relativt rolig strøk ble det til dels vanskelig å bo der med barn. Det synes kanskje som om noe har rettet seg i den senere tida.</p> <p>Byggesakavdelingen i kommunen merker pågang av potensielle kjøpere som vil vite om eiendommen er i "godkjent stand", standard, brannsikring osv., (ved salg)</p> <p>Eldre huseiere gir etter for oppkjøpere, de klarer ikke å takle utleiepresset med studenter som leietakere. Spesielt er juss-stud. best å unngå, de tar jo semesteroppgavene sine på borettingheter</p> <p>(SiB) ...må finne praktiske løsninger i sentrum, f eks å tilby seg å "drifte" private eieres bygg, for å få til bedre standard og mer stabile husleier. Hjelp til med kontraktskriving. De oppretter eget, gratis hybelkontor i juli – august.</p> <p>SiB har ingen forkjøpsrett til eiendommer innenfor, som kommunene har. Det var drøftet for noen år siden om forkjøpsretten kunne overføres fra kommunen til SiB, men det lot seg ikke gjøre, (manglet lovhemmel).</p> <p>I oppstarten av UiBs salg av eiendommer var det vurdert om SiB kunne overta, men universitetet ble pålagt å selge eiendommene til markedspris</p> <p>Sydnes vf har vurdert å arbeide for å få inn klausul i regulering av salg, om at kjøpere skal bo i huset.</p> <p>NH målsetningen generelt er jo å få folk tilbake til byen, det vil si at folk vil bo tett, og samboerskapet må reguleres, som i alle borettslag, som har styrer.</p>	<p>Bruke kommunal forkjøpsrett oftere.</p> <p>Utnytte husbankmidler</p> <p>klausul i regulering av salg, om at kjøpere skal bo i huset ?</p> <p>SiB bør overta gårdene f eks når det gjelder drift</p> <p>Klausul om boplikt i eiendommer?</p> <p>Forsøk med samboerskapsstyring BK og UiB/Samskipnaden</p> <p>Sjekke om hjemler kan brukes oftere, og kostnadene ved det</p> <p>Forkjøpsrett for SiB/ UiB</p> <p>Større innsats i regulering/bygging av boliger i sentrum</p>

<p>SiB har planer for 600 studentboliger til 2005, i sentrum. Dels på Laksevågssiden, men også på Nygårdshøyden/ Nedre Nygård.</p> <p>Hyblifiseringsvedtaket virker mot sin hensikt, det er så lett å omgå, folk leier ut hele leiligheter isteden.</p> <p>Huseiere er det største problemet, det er jo deres ansvar.</p>	<p>Når det gjelder spekulantene og studentene er det viktig å få opp større offentlig tilbud, i Oslo er det regnet med at 20 – 40 % offentlig studentboligtilbud ville virke prisledende.</p> <p>Regner med at det vil utvikle seg til nyere boligblokkbyggeri a la Aker brygge når bare Stokke får bestemt seg</p> <p>Peker på mulighetene for studentboliger i randsonen mot Nygårdsgaten, og på Nygårdstangen</p> <p>Studentbyer kan bygges på Gyldenpris, Laksevåg verft, Kronstad, Jekteviken? Dette vil avlaste sentrum for studenter, hvis det er ønskelig.</p> <p>Merker bedring etter den nye plan – og bygningsloven. Folk melder endringer i større grad, fordi ansvaret ligger på huseiere hvis misbruk blir avdekket, mister forsikringen ved brann f eks.</p> <p>Bergen kommune vet ikke om at husbanken har øremerkede midler til forkjøpsrett i gamle bygårder og ved bygging av nye.</p> <p>Antall eiere som bor utenfor Bergen stemmer med adressene til de som melder saker (Byggesak).</p> <p>Det er helt avgjørende om eier bor i huset, fravær av huseiere merkes på manglende vedlikehold og at bosset flyter. Men også de eierne som bor i husene må ta seg sammen.</p> <p>At områdene er blitt slike med "1 av 5 eiere i huset" ser politiet på at klager kommer til dem, som tidligere ble ordnet med huseier, f eks fortau.</p> <p>BIR forholder seg bare til huseiere, det er eierne som er oppført som abonnenter. Alle avtaler må gjøres med eier, hvis leietakere henvender seg til BIR om flere boss-spenn eller likn, blir de henvist til eier.</p>	<p>Kartlegging av "juks"</p> <p>Boliger for studenter i overgangsstrøk?</p> <p>Det som må til er: gjenopprette husleieloven, bruke den kommunale forkjøpsretten og deretter fordele til familieboliger og utleie til studenter, evt., Styrke SiB med flere studentboliger, bygge flere studentboliger.</p> <p>Kartlegge – samkjøring av etater</p> <p>Stedlig representant, en å henvende seg til?</p> <p>Er det noen hjemler å bruke her? Politivedtektene?</p>
<p><i>Leie – utleie</i></p> <p>Den nye husleieloven er liberal og prisdrivende</p> <p>Studentene betaler 40 % av det de har i husleie</p> <p>Du er garantert inntekter av studenter, for når en flytter ut så vet du at du får en ny. Du vil alltid ha studenter som vil flytte til sentrum.</p> <p>Studentene blir presset ut, huseierne vil ha folk som har råd til å betale stadig høyere husleie. De fleste studentene lever på grensen av det de har råd til, når det gjelder boutgifter.</p> <p>Studentene er fritt vilt ved sesongstart, store prisøkninger.</p>	<p>Private huseiere som ikke bor i huset er fornøyd bare du betaler husleien, men det er ikke så lett å få gjort noe med det du klager på. De kan ta så høy pris de vil.</p> <p>Konkurransen mellom studenter og andre beror til dels å på leilighetstypen. Ved større leiligheter hvor de kan få inn 4 studenter kan du få 10 000, som en samboer/ektepar/familie ikke kan klare, mens i 2 – 3 roms leiligheter kan husleien settes høyt og være akseptabel for to med inntekt, men ikke for studenter.</p> <p>Den nye husleieloven gir liten mulighet for studentene. Førre var det mulig å legge lokk på husleien, og å klage til husleienemnda som nå er nedlagt.</p> <p>Det finnes skrekkeeksempler på kontrakter, SLF vil sammen med Leieboerforeningen arbeide mot –Bergen Huseierforening for et felles kontraktsformular, som de kan anbefale nye studenter som kommer her.</p> <p>De vil starte en "studentenes boligformidling", for å få slutt på bl a at studenter må betale for å få adgang til databaser for ledige hybler (Boligformidlingen).</p> <p>Det er mange rare kontrakter, bl a muntlige. Studentene tar også selv initiativ til muntlige endringer, og står svakt hvis det kommer til rettsak.</p> <p>Huseier tar f eks inn i kontrakten særkontrakter, med pålegg til leier å betale omkostninger ved skifte av leietaker ved flytting.</p>	<p>Revidere husleieloven</p> <p>Felles kontraktsformular</p> <p>Gratis kort – moderasjon på bussen.</p>

<p><i>Konkurransen</i></p> <p>At det ikke bor barnefamilier i sentrum skyldes Stortingets dårlige familiepolitikk..</p> <p>Det er samboerpar, enslige og familier uten barn som står sterkest i konkurransen, folk med barn ønsker vel ikke å bo i sentrum.</p> <p>Det er ikke prisgevinsten som jager folk ut av strøket.</p>	<p>Studentene må bli en integrert del av leieboermarkedet i byen. De betaler høyere kvadratmeterpris for leiligheter enn f eks barnefamilier. Må også ta belastningen ved eventuelle rettssaker, hvis de taper.</p> <p>Også i de nye blokkene i Nygårdsgaten bor det studenter, utleie av store leiligheter på 100 m2 til 11 000 i mnd. Normalt kan det være 7 500 pr mnd i andre nyopp-pussete leiligheter.</p> <p>Ytterst sjelden de erfarer fremleie, det er nok misforståelser som gjør at noen tror BOBs leiligheter blir utleid.</p> <p>Erfaringen er at det er studenter som konkurrerer innbyrdes om mindre enheter, de har ingen erfaring med grupper som slår seg sammen om å kjøpe større enheter. I slike tilfelle er det snakk om utleie. Utleie organiseres gjennom "bolighaier", eks Bergen boligformidling, som egentlig ikke har lov til det. Det er bare eiendomsmeglere som har lov til å drive med utleiekontrakter, men de vil ikke.(Eiendomsmegler)</p> <p>Konkurransen mellom grupper viser seg ved at de som tidligere flyttet ut ikke får sjansen til å komme tilbake, pga prisnivået som er skapt. BK må inngå noen avtaler for å holde dette på et brukbart nivå</p>	<p>Bli kvitt bolighaiene</p>
--	---	------------------------------

5.4 Når det gjelder flytting

KLARE MENINGER	EKSEMPLER - UTSAGN	MULIGE TILTAK
<p>Studentene er pragmatiske når det gjelder å bo, nærhet, pris, kollektiv.</p> <p>Ingen (av studentene) vil flytte ut av sentrum, eventuelt nærmere studiestedet</p> <p>De fleste studiestedene er i sentrum, dette er hovedgrunnen til at studentene bor i sentrum.</p>	<p>På Nygårdshøyden ønsker folk å bo, men de blir presset ut, terrorisert, særlig av støy. Før var det trafikken, nå er det ubehaget, våkenetter. Trøtt av å oppdra stadig nye studentkull. Føler tilhørighet, men orker ikke lenger, når ingen tar ansvar.</p> <p>Gjennomtrekken kan også skyldes at de skifter fakultet, og 7% reiser utenlands i perioder, da blir det en del framleie.</p> <p>Grunnen til den stor gjennomtrekken er at det er store mangler ved mange hybler, og mange rare vertsfolk.</p> <p>Ville bodd på Fantoft hvis universitetet lå der. Dette er typisk for de fleste. For nye studenter er nok SiB positivt</p> <p>Studentene må flytte ut i distriktene, men der er det ikke utleieboliger, folk leier ikke ut der fordi det ikke svarer seg.</p>	
<p><i>Urbanitet</i></p> <p>Det har med valg å gjøre, hva velger vi mellom?</p> <p>Tendensen til å flytte til sentrum gjelder de som ikke er etablert ennå, unge.</p> <p>Eldre mennesker har praktiske grunner for å flytte til sentrum, snømåking og slikt.</p>	<p>Fordelen ved å bo i utkanten kjenner en til hvis en har bodd slik før, i motsetning til de som har bodd sentralt.</p> <p>"Kunne ikke tenke seg å bo i sentrum, Må opp med standarden. Vil investere i høyere standard utenfor sentrum, med bil.</p> <p>Ellers er det vel avhengig av familie- og livssituasjonen. Det er vel høy kvalitet på bostandarden noen steder i sentrum, m h t til trafikk og grønt. Men vil prioritere pusterom.</p> <p>Det å være enslig å landet ikke er så bra som å være enslig i byen, i Bergen er det mange andre enslige, så det å bo i byen er passe.</p> <p>De var byromantiske da de kjøpte huset, det var en politisk trend (i likhet med å flytte til landet med katt og kaniner). Den er borte</p>	

<p><i>forts. Urbanitet:</i></p> <p>Eller at grunnene for å bo perifert er borte, unger osv – da blir det mer attraktivt å flytte til sentrum.</p> <p>Byromatikken er borte</p>	<p>Har nå inntrykk av at det kanskje er en mottrend på gang, at det er politisk "korrekt" å flytte på landet.</p> <p>Et dilemma at landet er så godt for sønnen i barneårene, som snart er slutt, og så ville det være best å bo i byen, med alle de mulighetene byen tilbyr unge mennesker.</p> <p>Årsaken til den store tilstrømmingen er bl a at Fantoft er så stigmatisert ? + reiseutgiftene.</p> <p>Rabatt på bussen og opp-pussing på Fantoft vil hjelpe.</p>	<p>Pusse opp Fantoft studentby</p> <p>Rabatt på bussen</p>
--	--	--

5.5 Når det gjelder naboforhold

KLARE MENINGER	EKSEMPEL PÅ UTSAGN	MULIGE TILTAK
<p><i>Ulike forutsetninger for miljø/identitetsarbeid i områdene</i></p> <p>Som lokalmiljø er Nygårdshøyden og Nedre Nygård ulik Sydnes og andre sentrumsstrøk.</p> <p>Mange bare passerer</p> <p>Nygårdsgaten er en sentrumsgate som tiltrekker folk fra hele byen.</p> <p>Kan måle befolknings-sammensetningen på at det er mer og mer "mørkt i julen", når alle studentene er borte.</p> <p>Det er bedre i Oslo, hvor bakgårdene er større. Folk er ikke så åpne i Bergen som i Oslo, mer sosialt.</p>	<p>Sydnes har mye trehusbebyggelse og en forholdsvis stabil befolkning. Juletefest og sommerfest er identitetsskapende arbeid.</p> <p>En må gjøre ting selv, forfølge sakene juridisk.</p> <p>Befolkningen er sammensatt, private, aktive mennesker, forretningsliv – etter hvert flere yngre beboere.</p> <p>Befolknings-sammensetningen er av stor betydning, må være balansert.</p> <p>Før ble det tatt mer hensyn, og var mer orden, Ungdommene ter seg annerledes nå. Merker at nye generasjoner er vandt til å bo i enebolig.</p> <p>Mange eldre liker ungdom, kan av og til regne med en hjelpende hånd. Det kan bli et uforpliktende nettverk av det, men de unge har ikke samme respekt for eldre som før, og kan nok "slenge med leppa".</p> <p>Ingen interesse for naboforhold, det er for kort tid, annerledes om det var for 10 år.</p> <p>En bygård er en bomaskin, det skjer ingenting ute, bakgårdene er bare rusk og rask. Sjakt mellom husene til hver sin gate. Du bor midlertidig, ingen vits i å ta kontakt.</p> <p>Det er forskjell på bygårder og enkelte hus/familiehus, 20 enkeltrom i et hus og 4 leiligheter..</p>	
<p><i>Konflikter/klager:</i></p> <p>Fra området har politiet ca 300 klager i året, inkludert fulle folk på fortauet, butikkyveri og likn.</p> <p>Alle klager blir seriøst behandlet.</p> <p>Lite klager på narkotika</p>	<p>Byggesaksavdelingen merker konflikter gjennom nabovarsel-klagemål. Men da er det ofte slik at det er klageren det er noe i veien med, sier andre naboer. Noen klager mye, andre lite.</p> <p>Juss-studenter har en del fester, dels plagsomt, knuste ruter, tisser i sandkasser, så kommer de andre med juleleder til unnskyldning.</p> <p>Politiet mener at det ikke er andre grupper enn studentene som er kilde til bråk. Ved houseparty legger også politiet begrensninger, med de har ikke hatt klager på disse. De må avbryte hvis det kommer klager.</p>	<p>Ta klager alvorlig, selv om det er "klageren det er noe i veien med"</p>

<p>Alkohol er ikke noe spesielt problem i dette området.</p> <p>Det er lite konflikt mellom Nygårdsparken og beboerne.</p> <p>De er ingen trussel for beboerne.</p> <p>Statistikken viser ikke at det er verre her enn i andre steder.</p> <p>Mange føler ubehag ved å føle ubehag.</p> <p>Kommunen har ansvar etter løsgjengerloven</p> <p>Folk flest må sette grenser når naboer går over streken</p> <p>Den økende tiggingen går mer til alkohol.</p>	<p>Området er ikke verre enn de andre områdene i sentrum når det gjelder kriminalitet..</p> <p>Tålegrensen er kanskje høyere her, de har tilpasset seg ..</p> <p>De inviterer beboerne inn for å orientere om hvilke krav de stiller til arrangørene, og har stilt.</p> <p>De vurderer klagen ut fra om arr har holdt avtalen, kommer det nye klager på andre forhold så er det ting som arr ikke kan gjøre noe med.</p> <p>De narkomane liker ikke å blande seg med andre. Men det er andre i Nygårdsparken, det har vært tilfeller av sedelighetsforbrytelser.</p> <p>Veldig få innbrudd, narkotika finansieres ikke så mye lenger ved innbrudd, det foregår ved salg av narkotika, og dessuten har mange av dem trygder, så de klarer seg.</p> <p>1970 ble løsgjengerloven fjernet, kommunen fikk ansvaret, men de gjør ikke noe.. Politiet bruker mye ressurser til rent sosialarbeid ved å behandle disse folkene som de gjør.</p> <p>Vanskelig å tilfredsstille folk som klager, selv om forholdene er utbedret godt og vel det som var påklaget.</p> <p>Synes jeg har det greit og fredelig og er fornøyd med det. Men det forskrekker at det er så lite vilje og evne til å holde orden hos seg.</p>	
<p><i>Velforeningene = fellesforum = samarbeidsforum</i></p> <p>Velforeningene har en felleserfaring: UiB og BK som regulerende og tilsynsmyndighet oppleves mer som motspiller enn medspiller, sier Sydnes velforening.</p> <p>Kommunenes bruk av Velforeningene som høringsinstans er ikke tilpasset velforeningenes status i systemet.</p>	<p>I Velforeningene var det ikke enighet om de narkomane, men narkotikaen er kanskje ikke det verste problemet.</p> <p>Nedre Nygård Velforening har inntrykk av at deres engasjement blir tatt hensyn til i BK, kommunen er lydhør.</p> <p>Kommunen sender brev til Velforeningen hvor lederen skal forplikte strøket til å påta seg en andel av vedlikeholdsansvaret for friarealene i bydelen. Men styret i Velforeningen kan ikke forplikte hele bydelen til vedlikeholdsavtaler, eller representere hele bydelen i høringer, da må kommunene gå på huseierne – eller sende saker til høring til alle beboerne. Økonomiske løft å gjøre det, det har ikke Velforeningen økonomi til.</p> <p>Velforeningene lever på sakene, engasjerer seg når det er aktuelt. Det ville komplisere om det kom andre aktører inn på banen.</p> <p>Vi må spille på lag med Velforeningen, lage flere arrangementer i parken, skidager, familiedager, de narkomane liker ikke å blande seg med andre. Politiet snakker med dem om sprøytene.</p>	<p>Samarbeidsmodeller mellom kommunen og velforeningene</p> <p>Velforeningenes status som høringsinstanser</p> <p>Gi velforeningenes arbeid mer legitimitet</p> <p>Styrke velforeningene økonomisk, uten å binde dem.</p> <p>Felles informasjon til alle nye studenter om strøkets historie, sosial struktur og befolkning, Velforeningene, UiB,</p>

5.6 Når det gjelder debatten

KLARE MENINGER	EKSEMPEL PÅ UTSAGN	MULIGE TILTAK
<p><i>Boligby</i></p> <p>Det er jo synd med alt som er investert av kommunen, blir ikke holdt ved like</p>	<p>Men det er jo positivt at det kommer boliger, og at det bor folk i sentrum, det gjør byen til en livlig by, så avløses de av turister om sommeren.</p> <p>Oppvekstsjefen (i Bergenhus bydel) vil dele strøket når det gjelder skole, nå går alle til Møhlenpris, som derfor er blitt det sosiale miljøet når det gjelder også idrett, korps o l.</p>	<p>Oppgavefordeling?</p>

<p>forts. boligby:</p> <p>Bergen kommune har gjort alt de kan for å gjøre det verre for miljøet.</p> <p>Studentene må bli en integrert del av de som bor. Dialog generelt, ikke bare Huseier/leier.</p>	<p>For så vidt greit at hyblifiseringsvedtaket ikke virker, for da blir det mulig å gå tilbake til familieboliger senere</p> <p>Kommunen har gjort en flott jobb med Nedre Nygård, det er et område i utvikling, tror på god effekt av innflyttingen. Nå må kommunen bare følge opp spesielt med å holde huseierne ansvarlige.</p> <p>Politiet ser på området som et brytningsområde, folk ønsker bokvalitet og næringslivet må få leve.</p> <p>Politiet føler at de har styring med problemet, med bestemte kriterier for balansegangen mellom partene, studenter, familier og næringslivet. Ved å dempe de negative effektene gjennom pålegg om tid, lydnivå og lydlekasje.</p> <p>At det ikke bor barnefamilier i sentrum skyldes Stortingets dårlige familiepolitikk, men utleiemarkedet i sentrum består ikke bare av studenter. Må gjøre noe med Nygårdsparken, få vekk de narkomane.</p>	<p>Ta vare på skolene</p> <p>Bruke hjemler for å gjøre huseiere ansvarlig?</p>
<p><i>Studentby</i></p> <p>Vi er en god vertskommune for studenter!</p> <p>Studentene må få vite at nå er de kommet inn her, og her er det noe/noen fra før.</p> <p>Bergen er ikke en bo – by, men en typisk student by.</p> <p>Studentbyen Bergen er helt annerledes enn i Oslo, pga UiBs beliggenhet.</p> <p>UiB – Bergen</p> <p>Det er en fin studentby, men ikke pga Bergen kommune</p> <p>Mye kunne skjedd hvis UiB og BK ville fulgt opp de byråkratiske mulighetene.</p>	<p>NH vil gjerne ha studentene her, men det ville være bra for alle parter å få et regulert samboerskap</p> <p>Studentene er veldig isolert i Bergen, kjenner ikke næringslivet f eks, har ingen relasjoner. Veien til jobb i Bergen går gjennom relasjoner, ellers rett til Oslo.</p> <p>Studentene er en pressgruppe noe som kan være samfunnsmessig nyttig, for trafikkbelastningen som blir mindre, men det lokale engasjementet var større før, blant beboere.</p> <p>Del av byen – kommunen, stemmerett?</p> <p>- det gikk opp for meg at det faktisk bor folk i denne byen, som ikke er studenter.</p> <p>Det er positivt for Bergen at det bor studenter i sentrum, for det gjør byen til en livlig by. Merker godt når studentene er reist, det blir en helt annen by.</p> <p>Det hadde ikke gjort noe om kommunene hadde gjort mer. Det er begrenset hva de kan gjøre, men viktig om det kunne bli rabatt på bussen.</p> <p>Har ikke merket noe til at BK synes det er greit med mange studenter i sentrum, men av og til kommer det fram at studentene ikke burde dominere sentrum så mye, eller ta over Nygårdshøyden.</p> <p>UiB og BK må veve seg litt mer inn i hverandre, og UiB må være mer offensive.</p> <p>Men da må vi ha en legitimitet i form av at UiB og bakker opp, og det har vi ikke i dag.</p> <p>De som ligger i randsonen blir berørt av dette, de som bor og de som friver næring. Det er interessekonflikt som politiet er med og styrer.</p>	<p>Regulert samboerskap: - er det mulig å få til et bedre samarbeid mellom BK og UiB?</p> <p>Stemmerett i vertskommunen - Vil det bety noe?</p> <p>Nygårdshøyden vil ha bedre samboerskap med UiB.</p> <p>Følge opp de byråkratiske mulighetene.</p> <p>Gi velforeningenes arbeid mer legitimitet</p>

6. Oppsummering, analyse og foreslåtte tiltak

Kapittelet gir innledningsvis en kort oppsummering av valg av metode (6.1) og deretter en kort oppsummering av noen hovedinntrykk fra undersøkelsen (6.2) (for detaljerte resultater henvises det til kap. 4, kap. 5 og vedlegg). I de påfølgende avsnitt behandles de tre hovedproblemstillingene som styringsgruppen har vært mest opptatt av;

- ulike befolkningsgruppers muligheter for å etablere seg / bli boende i sentrum
- levekår og urban livsform
- offentlige virkemidlers innvirkning på levekår og beboersammensetning.

Avslutningsvis gis det en kort oppsummering av foreslåtte tiltak.

6.1 Om valg av metode

Bruk av to parallelle metoder, kvantitativ og kvalitativ, har vært et bevisst valg i undersøkelsen. Framgangsmåten har gjort det mulig å sammenholde opplysninger hentet gjennom den ene metoden med funn i den andre, og slik utdype, underbygge eller differensiere resultatene. Vitenskapelig sett gir dette mange spennende analysemuligheter.

Når resultatene skal tolkes er det viktig å være klar over forskjellene mellom de to metodene. Mens den kvantitative undersøkelsen gir et noenlunde representativt bilde av hva alle beboerne mener, uten at en kan gå i dybden på alle bakenforliggende årsaker og sammenhenger, gir de kvalitative intervjuene en dypere innsikt i hvordan det enkelte intervjuobjektet oppfatter ulike problemstillinger og sammenhenger. Resultatene fra den kvantitative undersøkelsen gir således et representativt oversiktsbilde for alle de 3650 beboerne, mens resultatene fra intervjuene gir en mer inngående kunnskap om hva 22 enkeltpersoner mener.

En kvantitativ undersøkelse med et så omfattende spørreskjema som denne gir et stort innsamlet materiale. Det er nesten ubegrenset hva en kan trekke ut av et slikt tilfang av opplysninger. En kvantitativ undersøkelse er likevel "upersonlig" og vil ofte kunne vise seg å mangle spissinformasjon på de områdene som peker seg ut som sentrale. Når problemstillingene også kan være vanskelig å besvare med avleste størrelser fra den kvantitative undersøkelsen, er en kvalitativ undersøkelse velegnet som supplement.

Som del av oppsummeringen av denne undersøkelsen er det derfor interessant å konstatere at kombinasjonen av de to metodene har vært virkningsfull. Vi har funnet mange sammenfallende resultater, men også noen tilsynelatende avvik. Styrken i de viktigste funnene er ikke svekket, hovedinntrykket er at folk flest trives svært godt - uansett ulemper. De avvik som det er grunn til å merke seg er kommentert senere i dette kapittelet.

På noen områder innebærer den kvalitative delen av undersøkelsen markante synspunkt og resonnementer som er basert på erfaringer fra bestemte ståsteder. I avsnitt 6.6 trekkes det fram konklusjoner og forslag til tiltak som ikke kommer til uttrykk i den kvantitative delen og som er mer overgripende eller mer konkrete enn de summariske fra den kvantitative undersøkelsen.

6.2 Hovedinntrykk fra undersøkelsen

- de fleste som bor i området trives godt

Undersøkelsen viser at de fleste som bor i området trives med å bo som de gjør i dag, og de er fornøyd med den fysiske standarden både inne i boligen og utomhus. Den fornyingen som har vært gjennomført de senere årene har åpenbart gitt positive resultater og økt bokvaliteten i området.

Området har en svært høy andel leieboere, men også det store flertallet av disse er fornøyd med bosituasjonen. Leiemarkedet ser ut til å fungere bedre enn det inntrykk som bl.a. er skapt gjennom media de siste årene. En forholdsvis høy andel (1 av 6) leietakere har ikke skriftlig kontrakt, men det er likevel overraskende få som uttrykker misnøye med leieavtalen. De som er misfornøyd er i første rekke misfornøyd med pris, men prisnivået som er avdekket i undersøkelsen er egentlig ikke høyt, i hvert fall ikke sammenlignet med nivået i Oslo og Trondheim. Det er likevel klart at noen

befolkningsgrupper har problemer med å betale den pris som forlanges av enkelte uteiere, og mange svar kan tyde på at pris og kvalitet ikke alltid henger så nøye sammen.

For det store flertallet av beboerne er boligen som de bor i nå bare en midlertidig bolig. Undersøkelsen viser at mange har planer om å flytte, som en del av en kort- eller langsiktig plan. Dette gjelder ikke bare studentene, men også en god del av de andre beboerne under 40 år. Det er få som vil flytte på grunn av manglende trivsel.

- nattebråk oppleves som den største ulempen

Nattebråk oppleves som det største problemet og den største ulempen for de som bor i området, også blant studentene og ikke bare i helgene. Bråket kommer både fra naboeligheter med annen døgnrytme og fra forbigående som er på vei hjem fra fest, og er den klart viktigste grunnen til å flytte for de som har planer om å flytte på grunn av manglende trivsel. Opphopning av buss, manglende renhold og manglende bygningsvedlikehold oppleves også som et problem for mange. I tillegg er det mange som føler ubehag med stoffmisbrukere i Nygårdsparken og ulemper med trafikk og trafikkstøy (i første rekke på Nedre Nygård).

- flertallet av studentene skiller seg lite ut fra andre beboere i synet på bosituasjonen

Studentene skiller seg overraskende lite ut fra andre beboergrupper i sine svar på den kvantitative undersøkelsen. Dette er i seg selv et noe uventet resultat. Flertallet av studentene legger vekt på de samme trivselsskapende forhold og opplever de samme ulemper og konflikter som andre beboergrupper i nabolaget.

Studentene er imidlertid en stor og uensartet gruppe, og en del av studentene har også andre synspunkter på vitale forhold knyttet til bosituasjonen. I intervjuene kommer det fram at det kan gå lang tid før enkelte av studentene oppdager at det også bor andre enn studenter i området, og enkelte oppdager det aldri eller bryr seg ikke. Blant disse studentene kan det tenkes at vi finner noen av kildene for de konfliktene som oppstår, ikke bare mellom studenter og andre beboergrupper men også studentene i mellom.

- intervjuene avdekker underliggende konflikter

Den kvalitative undersøkelsen bekrefter et stort sammenfall i synspunkter mellom studenter og andre beboergrupper, men den får også bedre fram nyanser, som spesielt kommer til uttrykk ved de forslag til tiltak som blir lansert. Gjennom intervjuene av de 11 beboerne blir det synliggjort en konflikt mellom noen av de "gamle" fastboende på den ene siden og nyinnflyttede, særlig studenter, som ikke har til hensikt å bo lenge, på den andre. Gjennom intervjuene tegner det seg to parter som har mer eller mindre reflekterte reaksjoner på hverandre.

Forslag til tiltak avspeiler frustrasjon hos noen av de gamle fastboende over ulike overordnede forhold som de mener det ser ut til å være vanskelig å gjøre noe med, "forhold som er mer belastende for noen enn for andre". Dette er:

- "den manglende sammenheng mellom planer og gjennomføringsvilje/evne"
- "manglende grunnlag til å styre markedet" og
- "manglende rettslige virkemidler til å gjennomføre vedtak".

Studentene, som bor sentralt fordi studiestedene er her og som ikke vil bo lenger i sentrum enn nødvendig, har fokus rettet mot husleienivået og forholdet til huseierne. Deres forslag retter seg mot det praktiske;

- flere og bedre studenthybler,
- styrking av SIBs boligtilbud,
- standardheving på Fantoft,
- gratis buss for studenter o. l.

- behov for å endre fokus på tiltakssiden?

Et godt bomiljø handler ikke bare om god kvalitet på selve boligen, attraktive fellesareal, grønne lunger, lekeplasser og trygge trafikkforhold. I boområder der folk bor tett eller der mange ferdes, er det i tillegg viktig at det daglige samlivet mellom forskjellige beboergrupper og andre som bruker området fungerer på en slik måte at konfliktsituasjoner kan unngås eller i hvert fall minimaliseres. De siste årene har det vært mye fokus på fysiske forbedringer i boområdene i sentrum. Kanskje er det nå på tide å ha noe mer fokus på andre forhold som kan høyne bokvaliteten og trivselen for beboerne?

- området på og rundt Nygårdshøyden skiller seg ut fra andre boområder i sentrum

Vedtaket fra 1946 om å lokalisere det nyopprettede Universitetet i Bergen på Nygårdshøyden innebar et grunnleggende valg som senere har satt sitt preg på området. Universitetet og studentene er kommet til Nygårdshøyden for å bli og endringer av den viktigste rammefaktoren for boområdene i denne delen av sentrum er utenkelig. Undersøkelsen underbygger at det grunnleggende valget for området ble tatt for over 50 år siden, selv om enkelte eiere som bor i området fortsatt mener at Universitetet og studentene må flytte ut.

Velforeningene som skal tale beboernes sak blir av mange oppfattet som et talerør for de fastboende eierne. Slike Velforeninger vil kanskje fungere godt i andre boområder, også i sentrum, men kjemper en tapt kamp på Nygårdshøyden. Hvordan Velforeningene på Nygårdshøyden faktisk fungerer skal være usagt, men dersom de skal kunne spille en aktiv og sentral rolle i utviklingen av gode boforhold for beboerne, må i alle fall studentenes grunnleggende holdning til og tro på Velforeningene endres.

6.3 Befolkningsgruppers muligheter for å etablere seg / bli boende i sentrum

- de fleste som ønsker å etablere seg i sentrum klarer det før eller senere

Mye tyder på at de gruppene som ønsker å etablere seg i sentrum, studenter og voksne personer over 40 – 50 års alderen, før eller senere gjør det, etter konkurranse på pris bestemt av tilgang på leiligheter. Husleiens påståtte ekskluderende effekt synes ikke å være et så omfattende problem som mange av innleggene i den offentlige debatten kanskje skulle tyde på. Det er stor konkurranse om ledige boliger i området men bare 3 av 10 beboere mener at pris er den avgjørende konkurransefaktoren.

De grupper som har størst problemer med å få innpass i leiemarkedet er enslige studenter med dårlig økonomi og unge familier/førstegangsetablerere med lav inntekt og usikker tilknytning til arbeidsmarkedet. Disse gruppene er av Storting og regjering definert som vanskeligstilte på boligmarkedet, jfr. St. melding nr. 49. Vanskelighetene har i første rekke sammenheng med høyere nivå på boligpriser generelt, og gjelder ikke for sentrumsområder spesielt.

- studentene er blant "vinnerne" i det private leiemarkedet, men det trengs flere studentboliger

Undersøkelsen viser at studenter som ønsker å bo i sentrum har funnet sine mottrekk mot høye leiepriser ved å flytte sammen i større leiligheter og på den måten bli en form for "vinnere" i leiemarkedet. Studentgrupper som bor sammen betaler mer enn andre leietakere, men hver enkelt student kommer likevel billigere ut. Hvis tendensen får utvikle seg videre vil det på sikt kunne begrense mulighetene for å etablere seg i sentrum for befolkningsgrupper som konkurrerer om de samme leilighetene, f.eks. barnefamilieene.

Utleiere av større hus/leiligheter som ikke selv bor i området, tar jevnt over høyere leiepris enn utleiere som selv bor i huset. Hos slike utleiere er det først og fremst studentkollektiv og betalingsdyktige familier, i første rekke familier uten barn, som er de mest aktuelle leietakerne. Utleiere som selv bor i huset er mer opptatt av hvem de leier ut til. Å opprettholde eller øke andelen av slike eiere vil være den beste garantien for at f.eks. unge barnefamilier med lav inntekt fortsatt kan finne seg bolig i området.

En av grunnene til at studentene er henvist til det private leiemarkedet er den stor mangelen på ordinære studentboliger. Studentsamskipnaden i Bergen har i dag 2850 enheter for utleie, for en stor del utenfor sentrum. Mange av byens 27000 studenter tvinges derfor ut i det private boligmarkedet, med et relativt høyt prisnivå, i hvert fall i sentrum og sentrumsnære områder hvor studenter i stor grad ønsker å bo. For studentenes del betinger dette kollektive boformer og en bruk av større sentrumsleiligheter i ordinære bomiljø på en måte som kan skape konflikter mellom forskjellige interesser i nærmiljøet. En avlastning av det ordinære boligmarkedet ved et særlig tilbud til denne målgruppen vil kunne gi positive effekter både mht. miljøproblematikken i ordinære bomiljø, etterspørsel og prisnivå.

Studentene som er intervjuet uttaler at de fleste studentene lever på grensen av det de har råd til, når det gjelder boustgifter. Studentene føler at de utgjør huseiernes sikkerhet for stabile og høye inntekter av eiendommene sine. Huseierne vil ha folk som har råd til å betale stadig høyere husleie. Studentene føler dermed at de blir presset ut av markedet, av betalingssterke leietakere med to inntekter i

husstanden. Det er etter studentenes mening samboerpar, enslige og familier uten barn som står sterkest i konkurransen, ("folk med barn ønsker vel ikke å bo i sentrum?"). De mener Bergen burde være klar over at byen primært ville bli en studentby, da en valgte å legge universitetet til sentrum, og at "folk" må finne seg i litt støy når de flytter inn i studentstrøk. Bergen er ifølge studentene en typisk studentby, - ikke en bo-by.

- noen eldre synes det er vanskelig å bli boende

Andelen eldre i området er blitt lavere de siste årene. De fleste eldre eier enten sin egen bolig eller leier hos utleiende som selv bor i huset. Gjennom de 11 intervjuene av beboerne kom det fram at en del eldre fastboende som helst ønsker å bli boende, vurderer å flytte fordi de føler seg presset. De ønsker ikke å flytte av økonomiske grunner, og gevinsten ved å selge er ikke medvirkende årsak. De flytter fordi de "ikke orker å oppdra flere studentkull".

Den kvantitative undersøkelsen gir litt andre resultater. Den viser at de eldre ikke føler seg mer presset til å flytte enn beboere i andre aldersgrupper og at andelen som føler seg fristet til å flytte på grunn av manglende trivsel generelt sett er forholdsvis lav. Høyest andel finner vi i aldersgruppen 40-59 år. Det er flere i denne aldersgruppen som planlegger å flytte før alderdommen og dette kan kanskje tas til inntekt for de samme synspunkter som kom til uttrykk i intervjuene.

- "vinnere" og "tapere"

Det er de store oppkjøperne og hybelutleierne som tjener mest på dagens utvikling. Alle familietyper med god og sikker økonomi (også barnefamilier) greier seg godt. Det samme gjør de eldre. Studentene opplever seg som presset, men klører seg fast ved å slå seg sammen i større grupper. De blir derfor oppfattet som "vinnere" på leiemarkedet selv om de selv mener de betaler for mye. Unge førstegangsetablerende familier og enslige med lav inntekt (også enslige studenter) er "tapere".

6.4 Levekår og urban livsform

- det urbane kommer lite til uttrykk

- folk velger sentrum som bosted av praktiske grunner og på tross av enkelte ulemper

Undersøkelsen gir ikke et godt svar på hva folk legger i begrepet urban livsform og om innholdet i dette litt udefinerte begrepet i seg selv er en viktig grunn for å bo i sentrum. Det urbane kommer mindre til uttrykk enn ventet. Vi har ikke fått svar fra noen som fremhever det urbane som så *tiltrekkende at det er den egentlige årsaken til at de bor her.*

Undersøkelsen viser at de fleste velger sentrum som bosted av praktiske grunner. Nærhet til arbeidssted, studiested og andre daglige gjøremål og å slippe å være avhengig av transport er de klart viktigste grunnene til at folk bor i sentrum, mens nærhet til kultur- og restaurantliv og nærhet til venner også har en viss betydning. Folk som bor i sentrum er i mindre grad enn andre steder opptatt av f.eks. gode parkeringsmuligheter og kort vei til natur- og friluftstilbud.

Det urbane livet setter sitt preg på de som bor i området ved at de lærer å sette pris på de praktiske fordelene de opplever ved å bo sentralt. Selv om det store flertallet av beboere er på flyttefot og bare har dagens bolig som et kort stopp på veien, ønsker halvparten å bo i et bysentrum i framtida. Dette til tross for at bare hver syvende av dem er oppvokst i et tilsvarende område. Det er svært få som kan tenke seg å flytte fra sentrum for å redusere bo-utgiftene. Det pragmatiske og midlertidige slår sterkere ut enn det tradisjonelle, med bindinger og forpliktelser, men det kan jo tenkes at dette etter hvert vil endre seg for mange av de unge som følge av endringer i livs- og familiesituasjonen.

- sammenheng mellom hopning av levekårsforskjeller og befolkningssammensetning

Sentrum er av de områder i Bergen som skårer dårligst ved måling av hopning av levekårsulemper i Levekårsundersøkelsen i 1997. Måling av følgende 9 forhold (levetekårsulemper) ble da lagt til grunn: å ha passiv fritid, å være trangbodd, å ha manglende nabokontakt, å ha dårlig helsetilstand, å ha lav inntekt, å være arbeidsledig/trygdet, å ha lav utdanning, å bo i et utrygt nærmiljø og å være ensom.

Selv om Sentrum som helhet kom dårlig ut etter disse parametrene i 1997, kan resultatene fra denne undersøkelsen tyde på at boforholdene på Nygårdshøyden; Sydnes og Nedre Nygård ikke oppfattes som "levetekårsulemper".

Mye tyder på at befolknings sammensetningen i de undersøkte områdene (som del av sentrum) ikke er bestemt av de spesielle levekårsulempene ("fattige"). Folk må være "rike" for å bo her. Reduksjon i hopning av levekårsulempene i de tre områdene styres derfor etter alt å dømme av markedet, ved at forholdsvis velstående personer velger å flytte hit. I denne sammenheng er også studentene "velstående", ved at de kan slå seg sammen om å betale høye husleier.

Befolknings sammensetningen kan ut fra dette sies å ha en effekt på hopning av levekårsulempene (-forskjeller). Generelt skårer likevel ikke betydningen av en variert befolknings sammensetning høyt i blant personlige grunner for å bo i sentrum. De fleste svarer at befolknings sammensetningen har lite eller ingen betydning for dem. Et kjennetegn ved det urbane liv, sans for møtet med mennesker som er forskjellige fra en selv – synes derfor ikke å bli bekreftet i undersøkelsen.

- blir sentrumsbeboernes ønsker og behov knyttet til boforhold og levekår oppfylt?

Ulike befolkningsgrupper har ulike ønsker og krav. Undersøkelsen viser at det store flertallet av beboere trives, og konklusjonen må da være at de fleste får oppfylt sine ønsker og behov knyttet til egne boforhold og levekår. Interessen for å oppnå andre goder i andre boforhold er ikke større enn at folk stort sett aksepterer noen ulemper for å få bo sentralt. Dette bekreftes av den store tiltrekningen disse områdene har på folk som vil flytte til sentrum, av prisnivået og av flyttestrømmene.

På spørsmål om mangler og utilfredstilte behov i både spørreskjema og i intervjuene kommer det likevel klart fram hva folk ønsker annerledes, og at det mangler en del på at disse krav blir oppfylt. Dette går fram i kapittel 4 og kapittel 5.

Dersom en skal gradere beboergruppens muligheter til å få sine ønsker og behov oppfylt, vil "de gamle" fastboende komme dårligst ut, fordi de opplever en reduksjon i det de har vært vant til. De nye fastboende gjør derimot bevisste valg når de flytter til sentrum. De søker til disse områdene fordi de er attraktive og får gjennom det mange av sine ønsker oppfylt her. Studentenes viktigste krav til boforhold er å bo i sentrum.

Studentene trives godt nok for sin del og de trenger ikke ergre seg særlig over et dårlig generelt bomiljø, fordi de ikke skal bo så lenge. De vil ikke bo lenger i sentrum enn nødvendig. Det er ikke det urbane, men det praktiske, tidsbestemte de liker, og de vil bo sentralt fordi studiestedene er her, på tross av de midlertidige ulempene. Det er bare aktuelt å flytte innenfor sentrum, dersom de finner noe som er bedre, og bare aktuelt å flytte ut av sentrum dersom studiestedet blir varig flyttet.

6.5 Offentlige virkemidlers innvirkning på levekår og beboersammensetning

- offentlige boligtiltak har fordelingspolitisk målsetting

Målsettingen for offentlige boligtiltak i Norge er at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø innenfor en utgiftsramme som står i rimelig forhold til inntekten. Alle tiltak som gjennomføres har i hovedsak en fordelingspolitisk hensikt og er ment å ha en positiv innvirkning på levekårene for de grupper som tiltakene er rettet mot.

- virkemidler og aktører

Virkemidlene som det offentlige bruker kan deles i tre grupper: fysiske tiltak, planlegging/tilrettelegging og ulike finansierings- og støtteordninger. Virkemidlene må være hjemlet i lover og regelverk, fastsatt av staten.

For at boligpolitikken skal lykkes må det være samsvar mellom de lokale og sentralt utformede mål og virkemidler, og det må være et godt samarbeidsklima mellom ulike private og offentlige aktører, jfr. den mye omtalte "Bergensmodellen" som har gitt flere rimelige utleieboliger for unge i Bergen de senere årene, bl.a. i Nygårdsgaten og Daniel Hansensgate.

"Bergensmodellen" innebærer at det etableres et forpliktende samarbeid mellom kommunen og boligbyggelag for å lage et utleie tilbud for målgruppen. At tilbudet er eksklusivt for målgruppen og at kommunen kan disponere 25-30 prosent av boligene til egne søkere, utgjør grunnlaget for at prosjektet kan gis gunstig finansiering gjennom den tredje samhandlingsparten, Husbanken.

- byfornyning gir bedre levekår, men endrer også status på boligområdene

Bolig- og miljøfornyelsesarbeidet i sentrale boligområder har vært en omfattende offentlig oppgave for Bergen kommune siden 1975. Statlige tilskuddsordninger administrert gjennom Husbanken har bidratt til at det er gjennomført en betydelig oppgradering av boligmassen og boområdene i sentrum. Store deler av området som er omfattet av denne undersøkelsen er fornyet i perioden. I tillegg til kvalitetsheving i boligmassen har det også vært satset betydelige midler på opprusting av uteområdene. Som et ledd i opprustingen har det også vært gjennomført betydelige trafikkсанeringstiltak.

Byfornyingsinnsatsen har utvilsomt gjort det mer attraktivt for flere befolkningsgrupper å bosette seg i sentrum og levekårene er bedret ved at standarden på boligene og uteområdene er høynet. Svarene i undersøkelsen underbygger i stor grad denne påstanden. Det er få som mener den fysiske standarden på boliger og uteområder er dårlig, med unntak av deler av uteområdene på Nedre Nygård der det imidlertid har vært gjennomført forbedringer etter at undersøkelsen ble gjennomført.

Den storstilte oppgraderingen av boforholdene i sentrum påvirker boligmarkedet og dermed også befolkningssammensetningen. Høyere priser fører til at mange enslige og unge familier med lav inntekt ikke ser seg råd til å bo i sentrum selv om de gjerne ønsker det. Dette ser en nå med all tydelighet på Nedre Nygård, der befolkningssammensetningen er i ferd med å endres ved at mer pengesterke og etablerte familier/eldre flytter inn i nyoppussede leiligheter, mens mange av de yngre beboerne har flyttet ut. Utfyllende svar fra noen av de som har deltatt i den kvantitative undersøkelsen viser at det er noen som føler seg presset ut av området. Det er ikke alle beboergrupper som ønsker den høye standarden som det nå legges opp til, med det prisnivået som følger med. Det bør derfor etableres tilfredsstillende erstatningstilbud til studenter og personer med begrensede økonomiske midler.

- flere boliger står øverst på sentrumsbeboernes ønskeliste til det offentlige – men det er uenighet om hvor de skal bygges

Et stort flertall blant beboerne i case-området mener det offentlige bør gjennomføre tiltak i boligstrøkene i sentrum. Øverst på listen står ønsket om flere boliger, i første rekke rimelige utleieboliger tilpasset unge førstegangsetablerere og studenter. Behovet for denne type boliger ser bare ut til å øke og etablering av flere slike boliger vil ganske sikkert også gi positive effekter for det ordinære leieboligmarkedet både når det gjelder etterspørsel, pris og miljø. Bergen kommune signaliserer i B-sak 241/01 "Boligetablering", at kommunen er opptatt av denne problemstillingen og at en er innstilt på å arbeide for å skaffe flere billigere boliger til disse gruppene. For å få dette til er en avhengig av gode låne- og tilskuddsordninger i Husbanken og et godt samarbeid med private utbyggere (boligbyggelag etc.)

Signalet fra staten om at det nå skal bygges flere studentboliger må følges opp av Student-samskipnaden og Bergen kommune. Studentsamskipnaden har som målsetting å kunne tilby utleieboliger til 15% av studentene i Bergen, men da skulle det vært bygget 1200 nye studentboliger som er et langt høyere tall enn det som er planlagt de nærmeste årene. Undersøkelsen viser at det er uenighet om hvor studentboligene bør plasseres. Studentene selv vil ha boligene i sentrum, mens mange av de fastboende mener boligene bør bygges utenfor sentrum og at det offentlige heller bør gi studentene rabatt på kollektivreiser.

- offentlige planer har gode intensjoner, men oppfølgingen kan bli mangelfull (eller umulig)

Det har vært laget mange offentlige planer med gode intensjoner for utvikling av boområdene i sentrum. Det offentlige mangler imidlertid både ressurser og juridiske virkemidler til å følge opp alle vedtak. I mange tilfeller overtar markedet styringen og kontrollen med den videre utvikling. Et godt eksempel i så måte er resultatet av UiB's salg av bygningsmasse – kontra byfornyning og boligutvikling etter retningslinjene i Kommunedelplan Nygård (Bsak 117/96). Kommunedelplanen har bestemmelser om at boligområder skal legges til rette for familieboliger, og at ombygging av familieboliger til hybler ikke skal tillates. Kommunen verken har eller ønsker å ha virkemidler til å kunne nekte huseiere å leie ut til studenter. Dette skaper frustrasjon hos en del fastboende som spesielt gjennom intervjuene, men også i egne kommentarer i den kvantitative undersøkelsen, fremhever at det faktisk er gjort vedtak om å nekte hyblifisering og at Kommunedelplanens intensjoner om framtidig utvikling av befolkningssammensetningen i området ikke kan oppfylles; det blir stadig flere studenter og ikke

særlig flere barnefamilier. Selv om utflyttingen av barnefamilier fra sentrumsområdene er blitt noe mindre de senere årene, viser flyttestatistikkene at det fortsatt er slik at de fleste barnefamilier velger å bosette seg utenfor sentrum. Og slik vil det kanskje alltid være?

- sterkere offentlig regulering og kontroll?

En relativt stor andel av sentrumsbeboerne (spesielt studentene) ønsker husleieregulering. Mange har også tatt til orde for gjeninnføring av husleienemnda. Relativt mange av de fastboende ber om at det innføres utleierestriksjoner. Dersom dette skal gjøres må eventuelle virkemidler hjemles i lover og regelverk. Det er lite som tyder på at det er politisk vilje til eller ønske om å innføre sterkere offentlig regulering og kontroll innenfor disse områdene i dag. I forhold til det husleienivået som er registrert i undersøkelsen, kan det også stilles spørsmål om det reelle behovet for slik regulering. For de tilsynelatende få leietakere som blir dårlig behandlet, stiller saken seg selvsagt annerledes. I intervjuene ble bl.a. følgende utsagn registrert: *"kontroll med boligmassen er det eneste som kan hjelpe, alt annet blir bare sandpåstrøing"*.

- koordineringen mellom ulike offentlige etater må bli bedre

Mange beboere, spesielt på Nedre Nygård, er opptatt av at kommunen sitt vedtak om å stenge Nygårdsgaten for gjennomkjøring ikke er fulgt opp. Samtidig gjør beboere på Nygårdshøyden et poeng av at kommunen vedtar trafikksaneringstiltak uten at politiet kan prioritere å følge dem opp. Gjennomføring og oppfølging av slike tiltak har utvilsomt en stor trivselsmessig betydning og burde derfor prioriteres. Koordineringen mellom ulike offentlige etater burde derfor etter fleres mening vært bedre.

6.6 Andre tiltak som ble foreslått i intervjuene eller utdypet i flere av de innsendte spørreskjemaene

Situasjonen på Nygårdshøyden, Sydnes og Nedre Nygård er kjennetegnet av at studentene er kommet til sentrum for å bli. Så lenge universitetet er plassert på Nygårdshøyden vil mange studenter ønske å bo i nærheten. Trenden med økt tilflyttingspress på boliger i sentrum fra andre beboergrupper kan tenkes å endre seg over tid, men det vil nok alltid også være en stabil "fastboende-gruppe". Av hensyn til alle parter er det viktig å sortere mulige tiltak fra "umulige".

Med dette som utgangspunkt presenteres i dette avsnittet noen av de konkrete tiltakene som ble foreslått i intervjuene eller utdypet i flere av de innsendte spørreskjemaene:

- Flere offentlig etablerte studentboliger i sentrum vil kunne være prisledende og frigjøre større leiligheter/boliger til andre grupper som ikke klarer å konkurrere prismessig med grupper av studenter i dag, bl.a. barnefamiliene. Bergen kommune bør i samarbeid med Studentsamskipnaden arbeide for å skaffe flere studentboliger der hvor studentene vil bo (i sentrum). I denne sammenheng er det også viktig å oppgradere f.eks Fantoft Studentby og gi studenter som bor utenfor sentrum rabatt på bussen.
- En større innsats i regulering og bygging av boliger i sentrum, og av dem større andel av utleieboliger, i offentlig regi, er nødvendig for å redusere presset på sentrum. Studentsamskipnaden må bruke sin forkjøpsrett ved salg av Universitetets eiendommer og ellers når det er mulig, mens det antagelig ikke er politisk mulig i dag for kommunen å bruke sin forkjøpsrett i full utstrekning.
- Huseiere bør etter noens mening kunne stilles til ansvar for dårlig vedlikehold og mangelfull sikkerhet. Det har også vært nevnt muligheten av å kreve juridisk bistand fra kommunen ved krav om erstatning for verdiforringelse av eiendom, der utleiende/leietakere (= studenter) ikke holder orden. Dette er i tilfelle tiltak som private huseiere selv må ta initiativ til.
- Studentsamskipnaden burde kunne komme sterkere inn i driften av bygg i konsentrerte studentboligstrøk. Generell styrking av Studentsamskipnaden i retning av bedre oppmerksomhet mot studentenes husleienivå og bedre informasjon om rettigheter og kontrakter, hjelp med å opprette og håndheve husregler samt gratis databaser for studenthybler er tiltak som er mulig å gjennomføre.
- Det er fortsatt viktig med bomiljøtiltak, men ikke bare fysiske. En bør satse mer på "samlivstiltaks-virkemidler" mellom beboere fra ulike befolkningsgrupper. Det er bl.a. foreslått et forsøk med "samboerskapstiltak" mellom Bergen Kommune og UiB/Studentsamskipnaden, basert bl a på jevnlig opplysningskampanjer om strøkenes historie, sosial struktur og befolkning.

- Velforeningene i strøkene kan være egnet til å fungere som kontaktorganisasjoner i denne sammenheng, forutsatt at studentenes holdninger til dem endres, at de gis større legitimitet og sikrere økonomi i sitt arbeid. Velforeningene kunne bli å være et "sted å henvende seg til". Det er tro på at flere fellesarrangement og flere møteplasser vil kunne bedre forståelsen mellom beboergruppene.
- Det blir påpekt at investeringer i gode miljøløsninger, spesielt når det gjelder trafikk, ikke blir fulgt opp, og at dette til dels blir begrunnet med at politiet ikke har ressurser til å følge opp, eller må prioritere andre oppgaver. Mer ressurser til politiet er derfor et generelt tiltak, men kanskje blant de mer langsiktige og vanskelig gjennomførbare.
- Konkret er det påpekt ønske om stengning av gjennomgangstrafikken i Nygårdsgaten og restriksjoner på næringskjøring på Nygårdshøyden. Vurdering av andre trafikkløsninger på Nygårdshøyden er det også tatt til orde for.
- Av enklere tiltak som bør gjennomføres er oppsetting av flere containere for papirgjenvinning og andre oppryddingstiltak.
- Løsninger på problemet med stoffmisbrukerne i Nygårdsparken må det også jobbes videre med.

LITTERATURLISTE / REFERANSER

Levekårsundersøkelsen i Bergen, 1997

Bolig og miljøfornyelse i sentrale byområder, 1999

"Boligetablering", B-sak 241/01, Bergen kommune

"Boligmeldinger", (ulike årstall), Bergen kommune

St meld nr 49 1997-98, Om boligetablering for unge og vanskeligstilte

Plan- og bygningsloven

SSB Studenters inntekt og økonomiske forhold

SSB Levekår og forbruk blant studenter 1998

O.T. 82 49. 97-98 O.T. 82 "Husleieloven" (deler)

Lov om eierseksjoner (deler)

Referat fra møte vedrørende Nygårdshøyden, O.O. 15.5.97

Sak 298/98 i HOBY, Boforholdene på Nygårdshøyden, 16.6.98

Handlingsplan for bolig og miljøfornyelse – Nygårdsh. Nyg.h. velforening, 15.6.99

Kommundelplan for Nygårdshøyden 1993

Kommunedelplan sentrum, foreløpig uttalelse fra Nygårdshøyden Velforening sept.2000

Egne notater fra møte med Nygårdshøyden Velforening 15.6.1999

Flyttemotivundersøkelsen for Hordaland, 1998/99