



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2023 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Gentrifisering – en utfordring for mellomstore byer i Norge?

Gentrification – a challenge for medium-sized cities in Norway?

Siri Mosand Kristensen
By- og regionplanlegging

Forord

Denne masteroppgaven er skrevet som en avsluttende oppgave for mastergraden By- og regionplanlegging ved NMBU (Norges Miljø- og Biovitenskaplige Universitet). Oppgaven har som mål å sette søkelys på konseptet gentrifisering, og hvorvidt vi ser tendenser til gentrifisering i Arendal, særlig langs kystlinjen. Videre vil jeg se på hvordan befolkningen i Arendal påvirkes av denne type utvikling. Jeg har vært i kontakt med tre dyktige informanter som jobber med byutvikling i Arendal og Agder, som har gitt meg et verdifullt innblikk i hvordan byutviklingen skjer i kommunen, og deres oppfatning av gentrifisering. Jeg har også vært på befaring i caseområdene.

Jeg vil med dette gi en stor takk til alle som har stilt til intervju. Jeg vil også gi en stor takk til min veileder Roberta Cucca som har vært til fantastisk hjelp gjennom hele oppgaven. Hun har stilt med stor kunnskap og god veiledning det siste halvåret. Jeg vil også gi en stor takk til familie og venner som har vært tilgjengelige gjennom hele skriveprosessen og stilt med motiverende ord og god hjelp.

Siri Mosand Kristensen

Innholdsfortegnelse

1.0 Innledning	4
1.1 Tema: Fortetting og gentrifisering	4
1.2 Problemstilling	5
1.3 Oppgavens struktur	6
2.0 Gentrifisering	8
2.1 Gentrifisering	8
2.2 De to skolene innen gentrifisering	10
2.2.1 <i>Classical gentrification</i>	10
2.2.2 <i>Planetary gentrification</i>	11
2.3 Gentrifisering som resultat av fortetting og nybygg	13
2.5 Gentrifisering langs kystlinje	15
2.6 Kommersiell gentrifisering	18
3.0 Teoretisk rammeverk	20
3.1 Bakgrunn	20
3.2 Teoretiske baser	22
4.0 Metode	24
4.1 Casestudie	24
4.2 Valg av metode	24
4.2.1 <i>Intervjuer</i>	25
4.2.3 <i>Dokumentanalyse</i>	25
4.2.4 <i>Populasjon og utvelgelse</i>	26
4.2.5 <i>Befaring og observasjon</i>	26
4.3 Vurdering av gjennomførelse	27
5.0 Sentrale forhold i Arendal	29
5.1 Arendal kommune	29
5.2 Arendals arealpolitikk	30
5.3 Levekår i kommunen	30
5.3.1 <i>Sosioøkonomiske forhold</i>	31
5.4 Næringslivet	32
5.5 Boligmarkedet	33
5.6 Bolig og næringsarealer med relevans for caseområder	34
5.6.1 <i>Boligområder</i>	34
5.6.2 <i>Næring og handel</i>	35
5.7 Caseområder	37
5.7.1 <i>Barbu</i>	37

5.7.2 Vindholmen.....	39
6.0 Empiri.....	41
6.1 Ulike dimensjoner av gentrifying.....	41
6.2 Intervjuer	41
6.3 Befaring: ser vi symptomer på gentrifying i Barbu og på Vindholmen?	48
6.3.1 Økonomiske dimensjoner.....	50
6.3.2 Kulturelle dimensjoner	57
6.3.3 Sosiale dimensjoner.....	60
7.0 Analyse	63
7.1 Er fagfolk som jobber med byutvikling i Arendal bekymret for gentrifying?	63
7.2 Er det trender som kan tolkes som bevis på gentrifying i forbindelse med ombygging og transformasjon i sjøkanten?	65
7.3 Finner vi symptomer på gentrifying i Arendal som resultat av fortetting, og i hvilken grad påvirker denne utviklingen befolkningen i kommunen?	70
8.0 Konklusjon.....	75
9.0 Kildeliste.....	77

Vedlegg

1.0 Innledning

1.1 Tema: Fortetting og gentrifisering

Byen har de siste årene vært under stadig utvikling. Det økende søkelyset på bærekraft er en stor grunn til dette. Befolkningen som flytter inn i byene er stadig økende, og det er antatt at innen 2030 vil hele seksti prosent av verdens befolkning bo i byer. Byen står i dag for syttifem prosent av klimagassutslippene i verden (FN, 2022). Gjennom Brundtland-rapporten fra 1987 ble bærekraftig utvikling definert som

«En bærekraftig utvikling er en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få tilfredsstillende sine behov»
(Verdenskommisjonen, 1987).

Denne definisjonen legger i stor grad vekt på de tre dimensjonene innen bærekraft; klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Dette går ut på at ressursene på kloden må bedre fordeles, og man må finne gode løsninger som skaper harmoni mellom vårt forbruk av ressurser og miljøet på kloden som helhet (FN, 2021). Norge samarbeider med EU om å redusere sitt klimautslipp. Dette kommer frem gjennom klimaavtalen, hvor Norge har forpliktet seg til å redusere sine utslipp med 50 til 55 prosent innen 2030. Denne avtalen har bidratt til å skape rammene for norsk klimapolitikk i vår søken mot å bli et lavutslippssamfunn (Regjeringen, 2021).

For å møte denne utviklingen oppstår det stadig nye teorier innen byutviklingen. En av de mest fremtredende, og størst vektlagt av den norske regjeringen er fortetting. Fortetting av byen har fått mye anerkjennelse for å være den mest relevante strategien for å oppnå miljømessig bærekraft i byen (Næss, Saglie & Richardson, 2020). I de nasjonale forventningene til lokal og regional planlegging vektlegges i stor grad fortetting og transformasjon, økt arealutnyttelse og knutepunktutvikling. Den kompakte byutviklingen har derfor blitt det største tiltaket som gjøres for å skape bærekraftig utvikling i norske byer (Millstein & Hofstad, 2017, s.9)

Gjennom fortetting oppnår man i stor grad bedre utnyttelse av byens rom, og har flere fordeler blant annet gjennom bedre infrastruktur og knutepunktutvikling. Disse tiltakene skal også bidra til mindre klimagassutslipp i byene gjennom større tilgjengelighet via gange, sykkel og kollektive tilbud (Regjeringen, 2022). Det finnes flere dokumenterte fordeler skapt av

fortetting. Vi ser likevel rapporter som viser at fortetting kan føre til ulikheter i befolkningen hvorav noen av disse er boligulikheter og gentrifisering (Cavicchia, 2022). Det diskuteres også hvorvidt fortetting kan føre til nybygg-gentrifisering. Dette vil si gentrifisering som resultat av ny utbygging i områder hvor kun velstående har råd til å bosette seg (Rerat, P., Söderström, O., Piguet, E. & Besson, R., 2009).

Gjennom den tradisjonelle forståelsen av gentrifisering oppstår fenomenet gjennom en prosess der mennesker med høyere utdanning og økonomi flytter inn i deler av byen som i hovedsak er dominert av arbeiderklassen. Dette fører til endringer i bystrukturen. Det oppstår gjennom en denne typen utvikling både fysiske og funksjonelle endringer. Bolig- og infrastrukturen i området oppgraderes og nye arbeidsplasser oppstår i området gjennom fremvekst av nye kontorer, butikker, restauranter og kafeer. Dette resulterer i at boligprisene i det gjeldende området øker, noe som igjen fører til at den opprinnelige befolkningsgruppen presses ut av området (Røe, 2022).

1.2 Problemstilling

Bærekraftig byutvikling er helt nødvendig for at vi skal klare å oppnå målet om å bli et lavutslippssamfunn, og for å nå målet om å redusere våre utslipp med 40 prosent innen 2030. Fortetting har som et resultat av dette blitt et populært virkemiddel, og kan i noen tilfeller bli sett på som en ledende faktor til gentrifisering. Oppgaven har som mål å undersøke hvorvidt gentrifisering er en begynnende utfordring i mellomstore byer i Norge, med Arendal som caseområde. Jeg vil se nærmere på hvilke negative effekter en slik type utvikling har på byen, hvilke tendenser vi ser langs kystlinjen, og hvordan dette påvirker befolkningen i kommunen. Problemstillingen til oppgaven blir på bakgrunn av dette:

Finner vi symptomer på gentrifisering i Arendal som resultat av fortetting, og i hvilken grad påvirker denne utvikling befolkningen i kommunen?

For å lettere kunne besvare problemstilling ser jeg det relevant å legge til to underspørsmål som kan bidra til å gi en bedre oversikt og forståelse over situasjonen i Arendal. Underspørsmålene vil bli besvart gjennom empiriens to deler og er som følger:

Spørsmål 1: *Er fagfolk som jobber med byutvikling i Arendal bekymret for gentrifisering?*

Spørsmål 2: *Er det økonomiske, kulturelle og sosiodemografiske trender som kan tolkes som bevis på gentrifying i forbindelse med ombygging ved vannkanten?*

Spørsmål 1 vil bli besvart gjennom intervjuer, og spørsmål 2 vil bli besvart gjennom observasjoner. Med tanke på oppgavens gjennomførbarhet har jeg valgt å ta utgangspunkt i Arendal for å besvare problemstillingen. Arendal er en kystby Sør-Norge som står overfor samfunnsmessige endringer. Utbyggingen av batterifabrikken Morrow Batteries, vil føre til at kommunen står overfor befolkningsvekst og økt behov for boliger i årene som kommer (Arendal kommune, 2022). Det vil derfor være spennende og knytte denne utviklingen opp mot utfordringene vi ser gentrifying skaper i større byer.

Det har ikke før blitt dokumentert symptomer på gentrifying i mellomstore byer i Norge, og fordi Arendal er en by under stadig utvikling og med en forventet befolkningsvekst mener jeg dette vil være et spennende område å undersøke. Arendal har også en stor kystlinje, og mye av utbyggingen skjer langs kysten. På bakgrunn av dette ønsker jeg å sette søkelys på fortettingen som skjer langs kystlinjen, og knytte dette opp til gentrifying som resultat av fortetting, og gentrifying som skjer langs kysten.

1.3 Oppgavens struktur

Oppgaven består av 8 kapitler. I kapittel 1 får vi en introduksjon til hovedtemaet i oppgaven som er gentrifying som resultat av fortetting og nybygg langs kystlinjen. Videre blir vi presentert for oppgavens problemstilling og underspørsmål som vil arbeides med videre i empirien og analysen. Vi får også en kort introduksjon til situasjonen i Arendal og valgte caseområder. I kapittel 2 blir det presentert relevant teori. Vi ser her nærmere på «*classical gentrification*» og «*planetary gentrification*», nybygg-gentrifying, gentrifying som resultat av fortetting, gentrifying langs kystlinje og kommersiell gentrifying. I kapittel 3 blir det gitt en forklaring på hvilke teorier som er viktig for oppgaven og hvorfor. I kapittel 4 forklares hvilke metoder som er brukt for å samle data. I kapittel 5 tar vi for oss sentrale forhold i Arendal. Kapitlet presenterer nærmere kommunen og caseområdene, og vi får også en oversikt over næringslivet, boligforholdene og sosioøkonomiske forhold i kommunen. I kapittel 6 blir oppgavens empiri presentert. Kapitlet starter med intervjuer som skal gi svar på underspørsmål 1, mens underspørsmål 2 blir besvart gjennom observasjoner. Kapittel 7 er en

analyse over de ulike funnene, og diskusjoner som bringer oss nærmere et svar på oppgaves problemstilling. I kapittel 8 presenteres oppgavens konklusjon.

2.0 Gentrifisering

I denne delen av oppgaven vil jeg introdusere ulike teori som er av relevans for å få en dypere forståelse av fenomenet gentrifisering. Teoridelen vil presentere de ulike «skolene» innen gentrifisering samt gentrifisering som resultat av fortetting, og gentrifisering ved kystlinjer og kommersiell gentrifisering.

2.1 Gentrifisering

Gentrifisering er dypt rotfestet i sosiale dynamikker og økonomiske trender. Tegn på gentrifisering avhenger i stor grad av den lokale konteksten, og de fysiske og sosiale karakteristikene i nabolaget og byen. Fenomenet kan forklares som transformasjonen av arbeiderklassenabolag i sentrale områder i byen til middelklassenabolag, eller områder for kommersiell bruk. Det har vært forsket på gentrifisering i flere tiår. Mye av den siste forskningen knytter gentrifisering til viktige områder innen urban forskning som globalisering, polarisering, privatisering og endringer i boliglån og boligpolitikk (Lees, Slater & Vyly, 2008, s.xi).

Gentrifisering har fått stor oppmerksomhet helt siden fenomenet ble kartlagt i England og USA på 1950- og 1960-tallet. Ruth Glass var den første til å definere begrepet og brukte det til å beskrive de urbane endringene som skjedde i deler av London. Begrepet beskrev hvordan arbeiderklasseområder ble overtatt av middelklassen og overklassen, og hvordan enkle nabolag ble utviklet til flotte og dyre områder (Lees, et.al, 2008, s.4). Gentrifisering fikk stor oppmerksomhet i tilknytning til utvikling av byen i etterkrigstiden, selv om Gale i 1984 argumenterte for at det har skjedd gentrifisering tidligere enn dette, og peker på utviklingen på 1930-tallet blant annet i New York og New Orleans (Lees, et.al, 2008, s.xi-xiii).

Siden den gang har begrepet utviklet seg og fått nye forklaringer, og det ble fort klart at beskrivelsen til Glass kun forklarte ett aspekt av gentrifisering. Niel Smith pekte på hvordan begrepet var bundet til å endre seg ettersom prosessen rundt gentrifisering utviklet seg. Byene fortsatte å utvikle seg, og urbane kystlinjer ble ombygget. Det ble bygget nye hoteller, leiligheter og butikker. Niel Smith tok denne utviklingen med i sin forståelse av begrepet og mente at gentrifisering av en svært dynamisk prosess som ikke kan bindes til altfor restriktive definisjoner. Dette vil føre til at vi risikerer å begrense vår forståelse av utviklingsprosessen.

Han mener at vi må strebe etter å forstå og vurdere det brede aspektet av prosesser som bidrar til omstruktureringen, og søke å forstå koblingene mellom tilsynelatende separate prosesser (Lees, et.al, 2008, s.9-10).

Det er ulike grunner for hvorfor gentrifisering har fått så stor oppmerksomhet. Fenomenet er et relativt nytt og interessant byfenomen, og utgjør i dag en stor utfordring for de tradisjonelle teoriene innen byplanlegging for boligplassering og sosial struktur. Gentrifisering er også et svært politisk relevant tema, da det handler om å regenerere områder på bekostning av forflytning. Gentrifisering som et resultat av den moderne storbyomstruktureringen skaper store utfordring i flere byer, og vi ser store teoretiske og ideologiske diskusjoner rundt fenomenet (Lees et.al, 2008, s.xvi).

Brian Berry og Larry Bourne argumenterte på 1980 og 1990 tallet for at gentrifisering var en kortlevd utfordring. De mente at gentrifisering var et resultat av midlertidig mangel på boliger, og en ubalanse mellom nybygging av boliger og nydannelse av husholdninger. Bourne pekte på at aldring av befolkning, og nedbemanning i arbeidslivet samt forventet langsommere sysselsetting ville føre til kortvarig gentrifisering. Lees et.al (2008) avviser dette, og peker på at gentrifisering ett tiår senere fortsatt er en utfordring. De mener at gentrifisering er et resultat av nyliberal urbanisme, samt at gentrifisering har blitt et globalt fenomen som et resultat av globalisering. De mener også at gentrifisering ikke lenger er begrenset til indre sentrale bydeler eller til globale storbyer (Lees et.al, 2008, s.xvii).

Det ble på slutten av 1970-tallet antatt at bysentrum i byer i Amerika ville oppleve tilbakegang, og resultere i død av sentrale bydeler. Det ble likevel satt i gang tiltak for å forhindre dette gjennom avindustrialisering, og forsøk på å tiltrekke private aktører og investeringer inn i sentrumskjernen. Målet var at etterspørselen på tjenester ville øke i disse områdene, dermed resultere i flere arbeidsplasser, og igjen få positive effekter på nabolagene i området. Det ble bygget ut næring, og gamle varehus langs elver og kystlinjer ble transformert til kjøpesenter og fritidskomplekser. Dette ser vi eksempler på i flere Amerikanske byer som New York og Boston. David Harvey beskriver i 2000 en slik utvikling i Baltimore, og mente at det er mer rot i bysentrum i dag enn hva det var tidligere, og stilte spørsmål ved hvorfor vi ikke finner andre alternativer til byfornyelse (Lees, et.al, 2008, s.xvii).

Utbygging langs vannkant, utvikling av nye bygg, kontorer og restauranter bidro alt til gentrifisering av et område (new-build gentrification). Super gentrification ses i dag på som en av de nyeste retningene innen gentrifisering, og viser til hvordan allerede gentrifiede områder

gjennomgår enda en utvikling. Her legges det store summer i å videreutvikle allerede utviklede områder (Lees, et.al, 2008, s.129-130).

2.2 De to skolene innen gentrifisering

2.2.1 Classical gentrification

Det er mange ulike former for gentrifisering. Den klassiske formen for gentrifisering er den som ble presentert av sosiologen Ruth Glass i 1964. Begrepet ble brukt for å beskrive de urbane endringene som skjedde i indre deler av London. Begrepet har en ganske direkte oversettelse på engelsk, og betyr å erstatte eksisterende populasjon med overklassen (*the gentry*). Glass identifiserte gentrifisering som en kompleks urban prosess som inkluderte rehabilitering av gamle bygg, transformasjon av eiendommer, det å gå fra å leie til å eie bolig, prisøkninger, forflytting av arbeiderklassens innbyggere, og innflytting av middelklassen (Lees, et.al, 2008, s.4-5).

Begrepet skal gi uttrykk for de endringene som skjer i et nabolag, og hvordan endringene skaper klasseulikhet i gjeldende område. I den klassiske forståelsen av gentrifisering får vi en kritisk illustrasjon av hvordan innbyggere i arbeiderklasseområder drives fra området som et resultat av rehabilitering av boliger. Gentrifisering er en sosio-romlig prosess der arbeiderklassen fortrenses av middelklassen, og hvor bolig og næringslandskapet i området oppgraderes. Flytting av beboere i et område er med i enhver definisjon av gentrifisering (Cocola-Gant, A, 2019, s.2).

Gentrifisering var i starten et etterkrigsfenomen i noen få byer i det globale nord, særlig i London og New York. Fenomenet startet i liten skala ved at utbyggere gikk inn i slitene nabolag for å rehabilitere bygg til personlig forbruk. På slutten av 1970-tallet kom den andre bølgen av gentrifisering i storbyene i det globale nord. I denne perioden fikk utbyggere og utviklere mektigere posisjon i rehabiliteringen av slitne nabolag, noe som forverret forskyvningen av lavinntektsinnbyggere. Gentrifisering må ses i sammenheng med forringelse av den indre byen, og den påfølgende prosessen med fornyelse av disse områdene. Etter flere tiår hvor byen har utvidet seg, noe som førte til desentralisering, ble de indre bykjernene bebodd av fattige innvandrere og arbeiderklassen. Dette sett sammen med avindustrialiseringen førte til at de sosiale og fysiske forholdene i de indre bydelene ble verre med forfall av bygg og stor

arbeidsledighet. Som et resultat av dette startet «*back to the city*» bevegelsen og økt søkelys på å skape nytt liv i bykjernene (Cocola-Gant, A, 2019, s.3).

Gentrifisering har siden den gang fått nye definisjoner. På tidlig 1980-tallet ble det tydelig at Glass sin definisjon av gentrifisering bare var en fase av gentrifiseringsprosessen. Ny utvikling av byen som bl.a. utvikling av urbane vannkanter, hoteller og restauranter ble konstruert i den sentrale byen med middelklassen i tankene. Den klassiske formen for gentrifisering er den Ruth Glass baserte sin teori på. I denne formen for gentrifisering blir områder som tidligere ble oversett, oppgradert, og den opprinnelige befolkningen blir presset ut av det gjeldende området. Arbeiderklasseboliger ble oppgradert til middelklasseboliger (Lees, et.al,2008, s.9-10).

Smith utviklet på 1980-tallet teorier rundt hvorvidt økonomiske investeringer inn i utviklingen av ulike områder i byen ville føre til store ulikheter for befolkningen. Han mente at en slik type utvikling ville føre til store gap når de gjelder husleie, samt at visse grupper i området ville bli ekskludert fra boligmarkedet. Han viser til at et viktig poeng innen gentrifisering er at en slik utvikling ikke kun avhenger av sosiale endringer. Det må skje en fysisk endring i nabolaget når det kommer til boligmasse i tillegg til en økonomisk endring i boligmarkedet for at endringen kan gjenkjennes som gentrifisering. Han peker også på at de med høyere økonomiske midler ikke flytter inn i nedslitte nabolag uten at området er pusset opp. Dette innebærer at områdene som migreres til enten er nyoppusset eller nybygde. For at en slik utvikling skal være mulig trengs det betydelige kapitalinvesteringer inn i gjeldende områder, noe som også fører til at prisene i området stiger (Smith, 1987, s.463).

2.2.2 Planetary gentrification

Gentrifisering har lenge vært sett på som en negativ konsekvens av endringer i arkitektur, og oppussing av gamle bygg i bykjernen i større byer. Dette er en tankegang som er sterkt knyttet til modernistisk forståelse av hvordan byen utvikler seg over tid. Nyere tenkning har ført til en ny forståelse av forholdet mellom sentrum og periferien. Utviklingen vi ser i dag fører til flere bykjerner og sentraliteter både i og rundt bysentrum. Den indre bykjernen, endring av gammel arkitektur og nabolag kan derfor ikke lenger ses på som nødvendige betingelser for at gentrifisering kun skjer i et spesifikt område (Lees, Bang Shin & López-Morales, 2016, s.53).

Gentrifiseringsforskning har i de tidlige dagene forstått gentrifisering som en prosess som involverte tilbake til byen-bevegelsen av mennesker. Da særlig middelklassen som tidligere

hadde flyktet til forstaden for å leve et liv basert på bilkultur, enkeltfamilie-enheter og lavere priser som gjorde det lettere å leve en slik livsstil. Det er siden vist at gentrifikatorene også hadde sitt opphav med tilflyttere fra andre byområder, ikke bare fra forstaden. Tim Butler forklarte i 2007 at en fast variabel er at gentrifisering og suburbanisering er to prosesser som er romlig spesifikke, enten for indre by eller ytre bydeler. Problemet er at disse beretningene er forankret i spesifikke øyeblikk av den sammenkoblede prosessen med industrialisering og urbanisering som fant sted på 1800-tallet og 1900-tallet (Lees, et.al, 2016, s.31).

Lees et.al diskuterer gentrifisering utover rammene som er satt i den klassiske forståelsen, og stiller spørsmål ved om det eksisterer «global gentrifisering». De utforsker gentrifisering utenfor de allerede mistenkte områdene som Storbritannia, Europa og Nord-Amerika, og vurderer prosesser som tidligere ikke har blitt merket som gentrifisering (Lees, et.al, 2016, s.13).

Ifølge Lees et.al. 2016 hevdet Niel Smith i 2002 at gentrifisering hadde spredt seg globalt. Atkinson og Bridge støttet i 2005 opp under dette og forklarer gentrifisering som den nye urbane kolonialismen i en global kontekst. Teoretikere har mange teorier og meninger rundt dette tema, men Sharon Zukin argumenterte i 2010 for at global gentrifisering egentlig er en bred prosess med «re-urbanisering» der økonomisk motiverte personer endrer områder etter deres forbruksvaner, noe som fører til økonomisk splittelse og en kulturell barriere mellom fattig og rik. Hennes forskningsfokus er vesten og New York (Lees, et.al, 2016, s.14).

Lees et.al har tatt sine undersøkelser ut av vesten og ser på land og områder i Øst-Asia og Latin Amerika. De peker likevel på at analysene er av stor relevans for byene i det globale sør (Lees, et.al, 2016, s.15). De følger i sin forskning ikke Glass sin definisjon av gentrifisering. Lees, Slater og Wyly (2008) har tidligere vist at gentrifiseringsprosessen har mutert så mye over tid at den gamle definisjonen i dag er utdatert (Lees, et.al, 2016, s.17). Clark kom i 2005 med en nyere og mer oppdatert definisjon av fenomenet som ikke er knyttet til en bestemt by på et bestemt tidspunkt. Clark forklarer gentrifisering som en prosess som innebærer en endring i populasjonen av brukere på et areal. Den nye populasjonen har høyere sosioøkonomisk status enn de tidligere beboerne, i tillegg til endring i bygningsmiljøet gjennom reinvestering i fast kapital. Han peker videre på at jo større forskjell i sosioøkonomisk status, desto mer merkbar er prosessen, fordi jo mer penger brukerne har jo større endringer vil skje i området. Han sier så at det spiller ingen rolle hvor eller når, men alle endringsprosesser som passer denne beskrivelsen er gentrifisering (Lees, et.al, 2016, s.18).

Den konseptuelle definisjonen av gentrifisering har ifølge Clark (2005) utviklet seg over tid og rom, noe som reflekterer den ekspanderende epistemologiske horisonten over definisjonen av det urbane, og hvilke urbaniseringstrender som har oppstått (Lees, et.al, 2016, s.34). I lang tid ble oppgradering eller rehabilitering av boliger en kjernekaraktistikk ved gentrifisering, og nabolagsendringer gjennom nybyggutvikling falt derfor ikke under konseptet gentrifisering. Lees et.al. sier at Clark i 2005 advarte mot denne snevre tilnærmingen til gentrifisering, og mente det var nødvendig å forklare ulike saker basert på hvilken relasjon saken hadde til den bredere prosessen. Politisk og økonomisk omstrukturering endret med årene terrenget der gentrifisering utspilte seg. Fenomenet var ikke lenger begrenset til sentrum i byer i det globale nord, ei heller til boligrehabilitering. Utviklingsprosjekter som endret bylandskap ble større, og de institusjonelle støttesystemene som muliggjorde megaprojektene ble mer markedsvennlige. Eiendomsledet fornyelse ble svært sentralt for urban politikkutforming, og urban ombygging ble normen ((Lees, et.al, 2016, s.35).

Flere byer har i dag et ønske om å bli mer globale, og det er lett å bli påvirket av større og mer innflytelsesrike byer. Et resultat av dette er spekulasjonen som skjer innen eiendom. Tomteverdier stiger og blir kjøpt opp av spekulanter som har som mål å sitte igjen med mest mulig økonomisk vinning (Lees, et.al, 2016, s.53). Flere utbyggere retter oppmerksomheten mot forbrukere med høyere inntekt, og utbyggingen som skjer er svært eksklusiv. Dette resulterer i at prisene i visse områder og nabolag blir skyhøye, og at eksisterende befolkning enten presses ut, eller opplever å ikke få mulighet til å bo i området (Lees, et.al, 2016, s.78). Dagens globale politikk er også en avgjørende faktor for gentrifisering. Vi ser globalt fremveksten av en ny middelklasse med høyere forbrukskraft. Dette sammen med høyere etterspørsel av nye boliger, og en politikk som i stor grad retter søkelyset mot å rekonfigurere fysiske og sosiale rom i byen bidrar til gentrifisering (Lees, et.al, 2016, s.103).

2.3 Gentrifisering som resultat av fortetting og nybygg

Fortetting og den kompakte byen får i dag mye oppmerksomhet som en god måte å løse utfordringer knyttet til bærekraft og befolkningsvekst. Regjeringen setter søkelys på hvordan videre miljøvennlig byutvikling skjer gjennom transformasjon og fortetting, og legger særlig vekt på høy arealutnyttelse i utviklingen av byer, tettsteder og knutepunkter (Regjeringen, 2022). Fortetting skal ha mange positive effekter på byen, men flere lærde innen gentrifisering

mener at fortetting av byen i flere tilfeller fører til boligulikheter og at innbyggere flytter fra gjeldende område (Cavicchia, 2022).

Ny-urbanisme var et populært konsept som dukket opp på 1990-tallet og tidlig 2000-tallet. Konseptet dukket opp som et middel for å motvirke de negative konsekvensene av moderne byutvikling i den postindustrielle og kapitalistiske utviklingen. Ny-urbanisme skulle skape en ny følelse av fellesskap ved å fremme konstruksjoner med høy tetthet og nytt design av bygninger og landskap, for å bidra til bærekraftig utvikling. Fornyelse av den indre byen har i økende grad skjedd i form av nybygg og ofte fortetting gjennom riving og rekonstruksjon av borettslag for å maksimere avkastningen på investeringene for utviklere og spekulanter. Målet med disse prosjektene var å kombinere indre byliv med forstadsestetikk, og skape små «bylandsbyer». Disse prosjektene var ofte rettet mot gamle industriområder, og endret arealbruken i området for å imøtekomme boligprosjekter (Lees, et.al, 2016, s.50).

Butler (2007) var forsiktig med å bruke gentrifisering som en måte å forstå endringene et område hadde gjennomgått. På tross av de klare tegnene på spekulasjoner fra fraværende eiere i form av kjøp istedenfor leie av nybygg, førte fraværet av tegn på direkte fraflytting fra et område til at Boddy (2007) avviste gentrifisering, og heller kalt endringene for re-urbanisering. Denne konklusjonen fører til en rekke problemer, da det er et ensformig søkelys på mangel av direkte forskyving av en tidligere arbeiderklasse. Davidson og Lees (2010) avviser dette og hevder at nybygg boligombygging følger med endring av den klassebaserte naturen til et bredere nabolag (Lees, et.al, 2016, s.51). De søker en bredere forståelse av forskyvning som et komplekst sett med prosesser som er både tidsmessig, og romlig variable, fremfor å redusere det til et spesifikt øyeblikk hvor en bestemt beboer blir tvunget ut av nabolaget. I en slik forståelse vil forskyvning være mer enn det romlige faktum og øyeblikk av forskyvning, men i større grad være basert på følelsesstrukturer og tap av stedsans assosiert med forskyvning. Høyere klasser sine innspill i fornyelse av et område gjennom kapitalinvesteringer, slik vi ser i den ny-urbanistiske retorikken, øker fremmedgjøringen av et sted (Lees, et.al, 2016, s.52).

Et spesifikt geografisk sted (indre by) bør ikke tas som en nødvendig betingelse for gentrifisering. Det er også viktig å ikke se på gentrifisering som en forhåndsbestilt tilstand der man endrer gammel arkitektur og skala som lokale nabolag i byen. Flere byer ønsker å bli verdensbyer, noe som i mange tilfeller resulterer i spekulasjon i eiendom, som igjen resulterer i spekulativ urbanisme. Når tomteverdiene stiger, blir det mer attraktivt for utviklere å bli i området. Dette fører ikke i alle tilfeller til gentrifisering, men det er viktig å anerkjenne at en fortettingsprosess i et område i flere tilfeller fører til gentrifisering (Lees, et.al, 2016, s.53).

Fordi området ikke allerede er bebodd kan man ikke peke til en direkte misplassering av innbyggerne. Det mest sannsynlige resultatet vil ifølge Davidson og Lees heller være indirekte forskyvning i form av prisskygging der lavinntektsgrupper ikke har mulighet til å kjøpe eiendom på grunn av gentrifisering i nabolaget (Lees et al, 2008, s.140). Det har vært store diskusjoner rundt hva som kan defineres som gentrifisering. I dag er flertallet av forfattere innen gentrifisering enige i at utbygging av nye bygg i flere tilfeller kan føre til gentrifisering. Niel Smith har med dette endret sin definisjon av gentrifisering og mener at gentrifisering ikke lenger er en smal særhet i boligmarkedet, men kan også skje som et resultat av rekonstruksjonen som skjer i det sentrale bylandskapet (Lees et al, 2008, s.139). Kapital investeres i dag i sentrale bydeler i form av nybygg, og i likhet med den klassiske formen for gentrifisering er det middelklassen som kjøper størsteparten av disse boligene. Resultatet blir derfor det samme som i klassisk gentrifisering, om en mindre åpenlyst; innbyggere med lavere inntekt skyves ut av gjeldende område (Lees et al, 2008, s.140).

2.5 Gentrifisering langs kystlinje

Siden 1970-tallet har det vært stort søkelys på byutvikling langs vannkanter i verden. Vannkanten byr på store planmessige utfordringer. Det er stor konkurranse rundt utbygging langs vannkant samtidig som det er behov for offentlig tilgang til kystlinje og bevaring av biologisk mangfold. Dette er temaer som blir stadig mer fremtredende i bypolitikken. Transformasjon av kystlinjer utfordrer også maktforholdet mellom offentlige og private interesser (Avni & Teschner, 2019, s.1). Vannkantområder har historisk sett blitt brukt til transport, produksjon og industri. De siste tiårene har ombyggingen langs kystlinjen gitt vannkanten nye bruksområder som rekreasjon, detaljhandel og turisme. Dette reflekterer de sosiale og økonomiske behovene i samfunnet. Ombyggingsprosjektene ved vannkanten besto hovedsakelig av fritidsbruk og detaljhandel. Men moderne ombygginger er i stor grad påvirket av tjenesteøkonomi og en økende etterspørsel etter kulturelle fasiliteter som en måte å gjenvinne byen. På 1990-tallet var ombyggingen langs vannkanten et globalt fenomen med flere prosjekter i store byer som Sydney, London og Barcelona (Avni et.al., 2019, s.2).

Ombygging langs kystlinje og vannkant blir ofte forbundet med postindustriell markedsorientert økonomi. Dette reflekterer den skiftende formen for arbeidskraft og produksjon. Selv om endringer av havneområder skaper store utfordringer innen byplanlegging,

skaper denne formen for utvikling også flere muligheter (Avni et.al., 2019, s.2). Noen av utfordringene man møter med utvikling langs vannkant er juridiske konflikter som hindrer planleggingen, samt økte politiske vanskeligheter. Områdene har ofte vært forurenset, og med industrielle strukturer som har kulturell verdi, og som er vanskelig å gjenbruke. Byer må finne metoder for å håndtere den industrielle og ofte øde infrastrukturen som er typisk for disse områdene. Forskere har likevel identifisert viktige fellesnevner som gjør ombygging langs vannkant til en distinkt form for urban utvikling. Vannkanter har fra et politisk perspektiv en stor symbolverdi på grunn av sin sentrale beliggenhet, og ved å ofte fungere som byens ansikt utad. I et økonomisk perspektiv har vannkanten ofte vært gode steder for produksjon, forbruk og turistattraksjoner. Kystlinjer er også gode områder for desinvestering da områdene i dag har høy bytteverdi i form av ønskelige eiendommer. Områder langs vannkant har også sosiokulturelle verdier ved at vannkanter ofte verdsettes for sine fysiske kvaliteter og funksjon som felles rom for befolkningen (Avni et.al., 2019, s.3).

Etter hvert som industrielle vannkanter har blitt gjenbrukt som bolig, turisme, fritids- og rekreasjonsområder har det dukket opp konflikter rundt arealbruk og innbyggerne/brukerne av det oppgraderte rommet. Vi ser i dag spenninger mellom vannkanten som et tradisjonelt rom for arbeidere og fellesskap til luksusleiligheter. Områder som tidligere var dominert av de som var avhengige av havneøkonomien, fylles med boliger og parker. Dette resulterer i at arbeiderklassens kunnskap om byen i stor grad kan bli svekket og oversett. Det oppstår også konflikter rundt sosial og miljømessig rettferdighet. På den ene siden skaper denne utviklingen eksklusive miljøer som kan ekskludere den store offentligheten fra å bruke rommet, og vannkanten blir et produkt av nyliberale og entreprenørstyrte regimer rettet mot økonomisk lønnsomhet. På den andre siden kan en slik utvikling ha mulig negative konsekvenser i form av ekskludering av beboere og privatisering av plass. De offentlige fordelene ved utbygging langs vannkanten er også tvilsomme da de blander sammen offentligheten uten å ta hensyn til de minst bemidlede i samfunnet (Avni et.al., 2019, s.6).

Nabosamfunn i mange områder blir belastet med disse problemene, samtidig som det oppstår utfordringer for lokalbefolkningen av å nyte og ta i bruk de naturlige fasilitetene i deres nærområde. Den sosiale kostnaden er ikke umiddelbart tydelig, men det vitenskapelige engasjementet rundt bærekraft og grønn gentrifisering bidrar til å pakke ut de sosiale konsekvensene av grønne tiltak som parker langs vannkanten (Avni et.al., 2019, s.6). Grønn gentrifisering skjer gjerne gjennom oppretting og restaurering av miljøvennlige tilbud i et område, for eksempel gjennom opprettelsen av en park langs vannkanten. Ombygging langs

vannkanten er også en katalysator for grønn gentrifisering, særlig fordi utbygging og grønne fasiliteter ofte målrettet brukes for å skreddersy miljøer for et mer velstående klientell på bekostning av mange med lavere midler i samfunnet (Avni et.al., 2019, s.7)

Den postindustrielle byen har lenge vært preget av byutvikling som oppgraderer og transformerer områder som tidligere har tilhørt arbeiderklassen, eller har vært brukt som industriområder. Byutvikling langs kystlinjen har fått mye oppmerksomhet for å skape store muligheter for byer som søker økonomisk vekst og sosio-kulturell utvikling. «Problemområder» i byen blir i stor grad transformert til nye kreative byrom, og beslutningstakere innen byutvikling fra hele verden ser på kystlinjen som gode investeringsområder som kan bidra til å løfte og globalisere byen. Mulighetsrommene skapt av utbygging langs vannkanter har siden fått mye motstand fra ulike samfunnsgrupper som mener at denne typen utvikling fører til sosiale ulikheter. En gruppe bekymrede borgere i Hamburg gikk sammen under navnet «*Not in Our name*», og pekte på hvordan nyere urban utvikling i byen, da spesielt langs kystlinjen, førte til gentrifisering og at utviklingen ødela det sosiale rommet og livet i byen (Desfor & Laidley, 2011, s.2).

Utbygging langs vannkant er et fenomen vi ser over hele verden. I Hamburg finner vi en av Europas største havner hvor det pågått flere store prosjekter. Havnen ses på som en viktig del av byens urbane infrastruktur og er en viktig del av den økonomiske koblingen mellom byen og verden. På 80-tallet sto store deler av havnen ubrukte, og det ble et økt søkelys på hvilke nye funksjoner som ville løfte området. Utbyggingen som skjedde langs havnen, fikk navnet «*String of pearls*» og besto av ulike markedsstyrte prosjekter med mål om å øke verdiene og interessen i området. Utviklingen av området var ikke styrt av planleggere, men hvilken interesse utvikleren hadde for tomten og hvilke investeringer utbyggeren var interessert i. I dag består området av en blanding av nye bygg og konverterte gamle varehus, som i stor grad har resultert i en gentrifisert strekning langs elven (Schubert, 2011, s.89-90).

Kystlinjen i Oslo har de siste tiårene gjennomgått store transformasjoner. Området som i dag er kjent som Aker Brygge har blitt rekonstruert fra et gammelt havneområde til en blanding av boliger, butikker og restauranter. Denne formen for rekonstruering kan ses som et resultat av entreprenører, bypolitikk og økt konkurranse i den nasjonale og internasjonale økonomien (Andersen & Røe, 2017, s.305).

Bjørvika og Barcode er nylige rekonstruerte område langs kystlinjen i Oslo. Disse ligger bare noen hundre meter fra Tøyen og Grønland, som i dag huser store konsentrasjoner av

vanskeligstilte mennesker i kommunen. Disse områdene har også i stor grad blitt gentrifisert. Bjørvika er regulert til å huse 5000 boliger, og 20 000 mennesker skal ha arbeidsplasser i området. Rekonstrueringen av Bjørvika og Barcode representerer en utvidelse av Oslos vestkant, og har som et resultat av nybygg gentrifisering blitt transformert til et mer respektabelt område passende for overklassen (Andersen & Røe, 2017, s.307).

Det har vært flere offentlige debatter som omhandler hvilke sosiale konsekvenser disse prosjektene har for befolkningen i Oslo. Bjørvika var ment å være et heterogent og sosialt balansert område, med plass til alle økonomiske klasser, kulturer og aldre (Andersen & Røe, 2017, s.310).

Byplanleggingen i Norge kan kategoriseres som svært uregulert. Kommunen har mulighet til å sette krav til utviklingen som skjer i et område, men det er til slutt utbygger og eier av tomte som sitter på siste ordet. Dersom kravene for utbygging er for «streng» eller ikke økonomisk vinnende kan utbygger velge å stanse alle planer for utbygging og transformering (Andersen & Røe, s.309, 2017). Store deler av kystlinjen er eid av private aktører, og man kan påstå at Fjordbyen i stor grad er designet for befolkningen med høyere inntekter, turister og investorer fremfor de med lavere inntekter (Andersen & Røe, 2017, s.305).

Det var spesifisert i planene at områdene lokalisert langs kysten i Oslo sentrum skulle være tilgjengelige og åpne for alle innbyggerne i byen, og gi noe godt til nabolagene rundt. Dette var ikke tatt i betraktning i utbygger og arkitekter sine visjoner for området, og vi ser få tegn til hensyn for befolkningen i nabolagene rundt med utbyggingen av Barcode og Bjørvika. Barcode er i dag et businessdistrikt rettet mot en veldig liten gruppe av befolkningen. Utviklingen virker å være et uttrykk for maktrelasjoner, og er en stor faktor i nybygg gentrifiseringsprosessene vi ser i området. Området bidrar på bakgrunn av dette til videre gentrifisering av området (Andersen & Røe, 2017, s.314).

2.6 Kommersiell gentrifisering

Kommersiell gentrifisering er i flere tilfeller et resultat av turisme. Den kommersielle oppgraderingen av et område resulterer ofte i reisemål, og «turistbyen» har en tendens til å være dominert av detaljhandel og underholdningsfasiliteter. Bysenteret blir ofte oppgradert i den grad at det nå tilhører velstående og besøkende istedenfor flertallet av innbyggerne, noe som ekskluderer arbeiderklassens innbyggere. Livskvalitet og tilbudet av forbruksfasiliteter er

avgjørende for å tiltrekke middelklassebrukere (Cocola-Gant, 2015, s.6). Kommersiell gentrifisering er et resultat av at områder får nye kommersielle tilbud som butikker og restauranter, og kan provosere til langsiktig gentrifisering i et område (Cocola-Gant, 2015, s.3).

«*Tourist gentrification*» kan defineres som en sosio-romlig prosess der nabolag forvandles etter behovene til velstående forbrukere, innbyggere og besøkende. Prosessene bak turisme og gentrifisering er begge ansett som medaktører i produksjonen av den postindustrielle byen, og begge er resultatene av strategier som er brukt for å bringe kapital og forbrukere tilbake til byen. Disse prosessene overlapper hverandre i tid og rom. I noen tilfeller vil gentrifiserte rom bli turistattraksjoner, mens i andre tilfeller vil turistorienterte promoteringsstrategier i et nytt bygd miljø tiltrekke seg nye innbyggere med høyere inntekter (Cocola-Gant, 2015, s.4). Turisme og gentrifisering har derfor en tendens til å eksistere side om side, noe som resulterer i en prosess der ulike rom produseres for, og konsumeres av, middelklassen (Cocola-Gant, 2015, s.5).

Det blir stadig vanskeligere å skille mellom vertens eller besøkendes bruk av et byrom. Et sentralt trekk ved urban utvikling er tilbudet av ulike livsstilmuligheter i et område. Fremveksten av en ny urban kultur som er viet til livskvalitet i et område har bidratt til å forvandle byer og områder til steder som gir forbruksmuligheter for velstående brukere. Forbrukspraksisen til innbyggere og turister blir slik stadig mer lik. Det stilles flere krav til livskvalitet i utvikling av rom, noe som gjør at man i sin forbrukspraksis opplever sin egen urbane beliggenhet som om man er turister, da med særlig vekt på områdets estetikk (Cocola-Gant, 2015, s.5).

Dagens turister søker i større grad muligheter for autentiske opplevelser i byen fremfor den tradisjonelle turismen som opplever byen som en forenkling av landemerker (Cocola-Gant, 2015, s.5) Samtidsturister søker hverdagsliv, lokal kultur og kreative opplevelser. Sett i dette perspektivet blir turisten en ny innbygger i byen, fremfor en besøkende. Å forstå turisten som en innbygger er avgjørende for å forstå turisme som en gentrifiseringsprosess. De besøkende og lokalbefolkningen kan ikke lett skilles når det kommer til motivasjon eller adferd. Turistene bør derfor betraktes som en del av middelklassens brukere av byen (Cocola-Gant, 2015, s.6).

3.0 Teoretisk rammeverk

Det teoretiske rammeverket er samlingen av tidligere forskning og teori som forskningsprosjektet bygger på. Her vil jeg forklare hva som har ført til at jeg ønsker å forske på akkurat dette temaet, og hvilke kunnskapshull i tidligere forskning og teori jeg ønsker å dekke.

3.1 Bakgrunn

Jeg har i teoridelen fordypet meg i fenomenet gentrifisering, og forsøkt å få en bredere forståelse av hvilken utvikling som har skjedd, og videre hvordan dette påvirker fenomenet. Teorien jeg har valgt å sette søkelys på har skapt grunnlag for hva jeg ønsker å forske videre på. Det er i teorien tydelig at gentrifisering i stor grad vurderes som et større byfenomen, særlig med søkelys på vesten og Nord Amerika (Lees, et.al, 2016, s.15). Ruth Glass og den klassiske forståelsen av gentrifisering er svært viktig for å få en oversikt over utviklingen av gentrifisering, og begrepets opphav. Som grunnleggeren av begrepet kaster hun lys på et område innen byutvikling som før ikke var forsket på. Hun ønsket å forklare de urbane endringene som skjedde i indre deler av London, og forklarte med dette en forskyvning av arbeiderklassen ut av ulike nabolag til fordel for middelklassen (Lees, et.al, 2008, s.4-5). Hennes teori gir en viktig forståelse for hvordan begrepet oppsto, og legger grunnlaget for den videre forståelsen og utviklingen av fenomenet. Det er viktig å se på hennes definisjon og teori opp mot nyere definisjoner og teori av gentrifisering for å få en dypere forståelse av hvordan utviklingen har skjedd.

Nyere forskning viser hvordan forståelsen av begrepet med tiden har endret seg. Niel Smith peker på hvordan begrepet var bundet til å endre seg ettersom prosessene rundt gentrifisering endret seg. Han kommer med en ny definisjon av begrepet og mente at gentrifisering er en svært dynamisk prosess som ikke kan bindes til alt for restriktive definisjoner. Dette vil føre til at man risikerer å begrense forståelsen av utviklingsprosessen (Lees, et.al, 2008, s.9-10). Denne definisjonen er svært interessant å se opp mot Ruth Glass sin forståelse av begrepet, og er med på å forklare hvilke endringer som skjedde innen gentrifisering. Niel Smith bidrar til en dypere forståelse av begrepet, og hvilke konsekvenser fenomenet har for gjeldende område.

Jeg har også satt meg inn i teori presentert av Lees, Slater og Wyly (2008). Disse mener at gentrifisering har fått stor oppmerksomhet fordi begrepet utfordrer de tradisjonelle teoriene innen byplanlegging for boligplassering og sosial struktur, i tillegg til å være et svært politisk relevant tema. Brian Berry og Larry Bourne argumenterte på 1980- og 1990-tallet for at gentrifisering var en kortlevd utfordring, og var et resultat av blant annet midlertidig mangel på bolig (Lees et.al, 2008, s.xvii). Lees, Slater og Wyly (2008) avkrefter dette da gentrifisering fremdeles er en stor utfordring flere tiår senere, og de peker på at mye av den siste forskningen knytter gentrifisering til globalisering, polarisering, privatisering og endring i boliglån og boligpolitikk. Det er interessant å se hvordan gentrifisering har gått fra å være en utfordring sentrert til indre bydeler, som et resultat av at middelklassen pusser opp og overtar ulike nabolag, til at det i dag ansees som et resultat av større samfunnsmessige endringer.

Jeg har videre valgt å sette meg inn i «planetary gentrification». Dette er spennende teori for oppgaven da det kaster søkelys på et nytt område av gentrifisering. Fenomenet kan ikke lenger sies å være knyttet til Ruth Glass sin definisjon, og gjennom «planetary gentrification» får vi en bredere forståelse av begrepet. Lees, Bang Shin og López-Morales (2016) viser i sin forskning hvordan den gamle definisjonen ikke lenger kan ses på som nødvendige betingelser for at gentrifisering skjer. De retter søkelyset ut mot den global verden og stiller spørsmålsteget ved om det eksisterer en form for «global gentrifisering». Dette er en retning innen gentrifisering jeg syntes var svært interessant, og er derfor noe jeg ønsket å forske nærmere på, særlig da disse peker på at deres forskning er svært relevant for å forstå gentrifisering også i vesten, særlig da det globalt vokser frem en ny middelklasse med høyere forbrukskraft, og høyere etterspørsel av nye boliger.

Jeg har også valgt å se på gentrifisering som resultat av fortetting og nybygg. Her oppdager jeg Ny-urbanisme som et spennende element. Fortetting skal løse store bærekraftige utfordringer i byene, og var ofte rettet mot industriområder og endring i arealbruk på ulike områder. Her får vi et interessant innblikk i hvordan gentrifisering nå kan knyttes til annen type byutvikling og kapitalinvesteringer enn hva som først inngikk i definisjonen av gentrifisering. Det kommer her også frem at et spesifikt geografisk sted (indre by) heller ikke er en avgjørende faktor for at noe ansees som gentrifisering (Lees, et.al, 2016, s.50). Videre i teoridelen har jeg valgt å studere kommersiell gentrifisering samt gentrifisering langs kystlinje. Dette er spennende og relevant teori for oppgavens problemstilling. Ved å se på eksempler og forskning fra andre områder vil man kunne lettere forstå og forklare de ulike prosessene som skjer i valgte caseområde.

Teorien jeg har valgt å bruke i oppgaven viser utviklingen gentrifisering har gjennomgått. Det meste av forskningen er knyttet til gentrifisering i Vesten og Nord Amerika, og storbyer. Det finnes lite til ingen forskning på gentrifisering i mellomstore og mindre byer, noe som inspirerte meg til å fordype meg i dette emnet. Jeg forsøker i denne oppgaven å vurdere gentrifisering opp mot byutvikling og boligutvikling i en mellomstor by hvor det i dag er forventet større utvikling og befolkningsvekst. Gjennom teorien fikk jeg særlig interesse for gentrifisering utenfor den klassiske forståelsen, og ønsker å knytte gentrifisering opp mot mer utradisjonelle områder som nybygg-gentrifisering og gentrifisering ved kystlinjer. Det eksisterer forskning på gentrifisering langs kystlinje i Hamburg og Oslo, noe som videre vekket interessen for om dette er en utvikling vi også kan knytte til mindre byer.

3.2 Teoretiske baser

Teorien jeg har valgt setter søkelys på hvilken retning forskningen på gentrifisering har beveget seg i. Utgangspunkt for valg av teori er at den gir nyttig informasjon om tematikken, og gir oss en oversikt over hvilke områder av gentrifisering som det ikke har vært forsket mye på. Det finnes mye teori om gentrifisering. Teorien jeg har valgt å sette søkelys på hjelper meg å avgrense forskningen, og bidrar med nyttig informasjon for å jobbe videre med caseområdet.

Forskningen på gentrifisering er i stor grad begrenset til Vesten og Nord Amerika. Den klassiske formen definisjonen av gentrifisering er i dag sett på som utdatert, og nyere forskning tar i bruk bredere definisjoner av begrepet. Lees, et.al (2016) forsøker å flytte fokuset ut av Vesten, og ser på gentrifisering i en mer global skala. Fokuset deres er i stor grad på megaprojekter i Asia og Sør-Amerika, og de finner tendenser til gentrifisering også her. Det er med dette skapt beviser på at gentrifisering er et mer globalt fenomen, og ikke kun forbeholdt spesifikke områder i vesten, som London og New York. Teorien viser også hvordan gentrifisering kan knyttes til mer bærekraftige former for byutvikling, slik som fortetting og nybygg. I Oslo og Hamburg har det skjedd stor utvikling langs kystlinjen, og området er i dag preget av nybygg. Forskningen viser hvordan denne formen for utvikling i dag kan knyttes til gentrifisering av områdene.

Hensikten med teorien er å skape et godt grunnlag for videre forskning. Teorien skal bidra til bredere forståelse av endringene som har skjedd i valgte caseområder, i tillegg til å gi et overblikk over hull vi ser i tidligere undersøkelser. Teoriene som er mest viktige for denne

oppgaven for å forstå utviklingen i caseområdene er nybygg-gentrifisering, gentrifisering langs kystlinje og kommersiell gentrifisering. Caseområdene ligger langs Arendals kystlinje, og består av nybygg som boligkomplekser, kontorer, matvarehandel og underholdning. Det er også lagt mye ressurser i å utvikle grøntarealene i disse områdene. Denne teorien gir best forklaring over hva som skjer i valgte caseområder, og hvilke konsekvenser slik utvikling har.

4.0 Metode

I denne delen av oppgaven tar jeg for meg de metodiske fremgangsmåtene jeg har brukt for å besvare problemstillingen. Problemstillingen til oppgaven er som følger

Finner vi symptomer på gentrifisering i Arendal som resultat av fortetting, og i hvilken grad påvirker denne utvikling befolkningen i kommunen?

4.1 Casestudie

En casestudie kjennetegnes som en undersøkelse som er rettet mot å studere mye informasjon om én spesiell case. Casestudier er en type design innen kvalitativ forskning, hvor formålet med metoden er å avgrense enheter man forsker på. Målet er å få et mer helhetlig og sikkert svar på problemstillingen. Gjennom «*instrumental case studies*» vil jeg få mulighet til å rette søkelyset mot en spesifikk case. Denne formen for casestudie gjør det mulig å studere et fenomen gjennom en enhet som representerer det empiriske grunnlaget for å forstå fenomenet (Thagaard, 2008, s.51).

I dette tilfellet handler casen om vi ser symptomer på gentrifisering i Arendal som resultat av fortetting langs kystlinjen, og i hvilken grad denne utviklingen påvirker befolkningen i kommunen. Jeg ser det lønnsomt å knytte problemstillingen til en spesifikk case, da dette gjør det mulig å se hvilken utvikling som har skjedd i området, og hvorvidt endringene kan knyttes opp til gentrifisering. Jeg valgte Arendal som caseområde da dette er en mellomstor by hvor det allerede har skjedd, og er forventet å skje stor utvikling knyttet til bl.a. forventet befolkningsvekst.

4.2 Valg av metode

En metode kan forklares som redskapet vi bruker når vi undersøker et problem eller en utfordring. Metoden skal hjelpe oss å samle inn dataen vi trenger for å løse en spesifikk problemstilling. Metoden kan være både kvalitativ og kvantitativ eller en miks av begge (Dalland, 2013, s.112).

Jeg skulle i utgangspunktet bruke en miks av kvalitativ og kvantitativ metode. Planen var å samle inn ulike data i form av tall og kart i tillegg til intervjuer for å svare på problemstillingen. Gjennom kvalitativ metode har man som mål å fange opp mening og opplevelse man ikke får tilgang til gjennom tallfesting og måling, mens med kvantitative metoder bruker man målbare enheter for å samle informasjon (Dalland, 2013, s.112). Mye av den kvantitative dataen jeg trengte var det vanskelig å få tak i. Jeg måtte derfor gjøre noen endringer i hvordan jeg skulle gå frem for å samle data, og valgte å kun bruke kvalitativ metode.

Karakteristisk for kvalitativ forskning er at man forsøker å forstå et sosialt fenomen gjennom kontakt med relevante personer i form av intervju, observasjon eller ved å analysere ulike tekster (Thagaard, 2008, s.15). I denne oppgaven samler jeg inn empiri fra relevante kilder gjennom intervjuer og befaringsdata for å få relevant data om temaet. Kvalitativ metode vil derfor være den beste innsamlingsmetoden for å besvare problemstillingen.

4.2.1 Intervjuer

Ved å anvende intervjuer som et kvalitativt redskap har jeg mulighet til å skaffe relevante kunnskaper og synspunkter rundt den gjeldende tematikken (Thagaard, 2008, s.89). Jeg har valgt å bruke intervjuer for å få et dypere innblikk i hvordan utviklingen i Arendal har skjedd, hvordan den videre utviklingen er ventet å bli og informantenes tanker rundt gentrifisering.

Intervjumetoden jeg bruker er semistrukturerte intervjuer. Semistrukturerte intervjuer har den fordel at man kan følge opp samtalen med nye spørsmål for å få en dypere forståelse av et tema (Malt, 2020). Jeg starter samtalen med forhåndsbestemte spørsmål. På spørsmål hvor jeg ønsker å gå mer i dybden for å få en bredere forståelse av tema, vil jeg følge opp med relevante underspørsmål.

4.2.3 Dokumentanalyse

Gjennom en dokumentanalyse vurderer vi kildens relevans, autentisitet og troverdighet. Det er viktig å vurdere tekstens meningsinnhold, og hvilken relevans dette har for å svare på oppgavens problemstilling (Thagaard, 2018, s.117). Jeg har i oppgaven hentet teori fra ulike kilder. Jeg har brukt FN og regjeringen sin nettside for å beskrive dagens situasjon rundt

bærekraftig byutvikling, med tiltak som fortetting og transformasjon. FN og regjeringen vurderer jeg som troverdige kilder på bakgrunn av at nettsidene styres av politikere og fagpersoner. Jeg har også brukt flere fagbøker og fagtekster for å beskrive ulike deler av gentrifisering. Disse tekstene vurderer jeg både relevante, autentiske og troverdige på bakgrunn av at det er teoretikere og fagpersoner som har utgitt bøkene og tekstene. Jeg har også brukt ulike forskningstekster som underbygger ulike teorier innen gentrifisering. Videre har jeg lagt søkelys på offentlige dokumenter delt av Arendal kommune og Agder fylkeskommune for å bygge opp under oppgavens case, og for å få en bredere forståelse av utviklingen som har skjedd, og er forventet å skje i Arendal. Dette vurderer jeg relevant og troverdig da dataen som blir hentet kommer fra statistikker og kommunale dokumenter.

4.2.4 Populasjon og utvelgelse

Gjennom kvalitative undersøkelser henvender man seg til personer man mener kan bidra med god informasjon og innsikt rundt et tema (Dalland, 2013, s.116). For å samle god empiri er jeg avhengig av å snakke med personer som er godt kjent med Arendal og hvilke planer og utvikling som skjer i området. Jeg vurderer det relevant å snakke med personer som jobber både i fylket og i kommunen. På denne måten kan jeg få ulike synspunkter på hvilke trender og utvikling vi ser i og bakgrunnen for disse.

Informant 1	Planlegger Asplan Viak
Informant 2	Eiendomsmegler
Informant 3	Planseksjonen i Agder fylkeskommune

4.2.5 Befaring og observasjon

Får å besvare oppgavens problemstilling har jeg i tillegg til intervjuer valgt å dra på befaring. Målet med befaringen er å finne symptomer på gentrifisering i de valgte caseområdene. Observasjonene som gjøres sammenlignes opp mot historisk informasjon om områdene og opp mot relevant teori. På denne måten har jeg mer empirisk materiale for å svare på oppgavens problemstilling, og det vil være lettere å se hva slags endringer som faktisk har skjedd. For å gjøre dette sammenligningsarbeidet er det nødvendig å ta i bruk teorien som er presentert i teorikapittelet.

Jeg har brukt observasjon som et viktig middel for å forstå bruken av områdene. Observasjonen vil bidra til å gi en pekepinn på hvorvidt områdene har blitt gentrifisert. Jeg dro til Arendal og caseområdene 18. desember 2022 for å gjennomføre observasjonen. Tidspunktet jeg var i caseområdene var mellom kl. 11.00 og kl. 15.00. Tidspunktet jeg valgte var basert på tanken om at det var mellom disse tidspunktene områdene ville være mest i bruk. Valget av tidspunktene var også praktisk basert, sett at det blir tidligere mørkt om vinteren. Observasjonen hadde noen begrensninger og utfordringer. En av disse er at jeg utførte befaringen på vinterstid. Parken og badestranden i Barbu og på Vindholmen er mest brukt om sommeren. Fordi jeg var her om vinteren var områdene dekket av snø, og jeg fikk derfor ikke et fullt innblikk i hvordan områdene brukes. For å få en bedre forståelse av hvordan områdene brukes på sommeren har jeg derfor også vært på befaring gjennom Google Maps. En annen negativ effekt av at observasjonen foregikk om vinteren var at jeg ikke fikk observert turisme i områdene.

4.3 Vurdering av gjennomførelse

Det har gjennom hele prosessen blitt gjort endringer i oppgavens struktur og innhold. Jeg hadde et ønske om å bruke kvantitativ metode for å lage kart som ga en god oversikt over boligsituasjonen og økonomien i aktuelle områder i kommunen. Etter kontakt med personer både i Arendal kommune og Fylkeskommunen i Agder fikk jeg beskjed om at det ikke eksisterer god kartdata for å lage blant annet et heatmap over hvor tett folk bor i et område, og oversikt over økonomien i disse områdene. Jeg fikk også beskjed om at mye av informasjonen jeg ønsket tilgang på med tanke på sosioøkonomiske forhold i kommunen ikke kunne bli delt da den inneholdt sensitiv informasjon om enkeltmennesker. Jeg ble tipset om at SSB hadde kartdata som kunne være relevant, men at kommunen selv ikke brukte denne da den var for uoversiktlig, og ikke ga et riktig bilde over situasjonen i Arendal. Noen av svakhetene i oppgaven vil derfor være at det kunne vært nyttig å vite mer om økonomien til beboerne i caseområdene. Jeg føler likevel at jeg gjennom Finn.no sine salgsannonser av boliger i områdene har fått et innblikk i hvordan økonomi beboerne i Barbu og på Vindholmen har sammenlignet med andre steder i kommunen.

Jeg har på bakgrunn av dette måtte gjøre endringer i fremgangsmåten, og valgte å ta for meg andre indikatorer på gentrifisering som var mulig å plukke opp gjennom observasjon og tilgjengelig data. Jeg mener at jeg har fått god data gjennom observasjonen og intervjuene, og

føler jeg har fått samlet inn relevant informasjon for å svare oppgavens problemstilling. På tross av endringene som har skjedd underveis mener jeg at jeg har fått samlet relevant data som dekker caseområdene og gir meg mulighet til å gi et godt svar på oppgavens problemstilling.

5.0 Sentrale forhold i Arendal

Jeg vil her presentere sentrale forhold i kommunen som er relevante for videre forståelse av situasjonen i Arendal. Jeg starter med å gå nærmere inn på de ulike indikatorene på gentrifisering jeg bruker videre i empirien og drøftingen. Videre tar jeg for meg generell data over kommunens levekår sammen med befolkningsvekst, boliger og næringslivet.

5.1 Arendal kommune



FIGUR 1 – KART OVER ARENDAL KOMMUNE

Arendal er en kommune som ligger i Agder fylke i Sør-Norge og dekker et landareal på 255 km². Kommunen hadde et innbyggertall på 45 509 personer i 2022. 87% av befolkning i kommunen bor i tettsteder. Arendal har hatt en jevn befolkningsvekst, og i 2010-2020 har kommunens folketall økt med 0,8 prosent årlig (Thorsnæs & Lauritzen, 2022).

5.2 Arendals arealpolitikk

Arealpolitikken i Arendal bygger på en strategi om «nærhet til alt». Med dette er det ønskelig at 80% av nye boliger og næringer skal komme i Arendal sentrum og noen prioriterte lokalsentre. Flere skal kunne gå og sykle, og det skal utvikles mer attraktive møteplasser og lokalsentra (Arendal kommune, 2019, s.12). Forskning viser at når reiseavstanden er mindre enn en kilometer velger folk oftest å bevege seg til fots. Dette tilsvarer ca. 10min gange. Byutvikling basert på dette prinsippet kalles for nærhetsbyen eller 10-minutters byen (Arendal kommune, 2019, s.21). 10-minutters byen forutsetter at bebyggelsesstrukturen er forholdsvis tett, med en god blanding av ulike funksjoner. Dette gir en pekepinn på hvor det er gunstig å lokalisere ny bebyggelse og nye tilbud (Arendal kommune, 2019, s.22).

Kommunen har som mål å utvikle et samfunn med fokus på god helse og trivsel, og hvor bærekraftige prinsipper skal være styrende. Kommunen ønsker å forsterke dagens strukturer ved å utnytte potensialet for fortetting og transformasjon. Målet er å satse på et sterkt bysentrum, og funksjonelle hyggelige lokalsentre før man tar i bruk nye utbyggingsområder. Kommunen ønsker mer funksjonsblanding av bolig, servicer, møteplasser, grønne lunger og næring. Det er også stort søkelys på å redusere transportbehovet og skape mindre bilavhengighet og mer miljøvennlige transportformer (Arendal kommune, 2019, s.25).

Arendal er en kystby, og har en lang strandsoner. Strandsonen er svært attraktiv for rekreasjon, friluftsliv og naturopplevelse. Arealene langs sjøen er i dag også under sterk utbyggingspress. I flere områder er det vanskelig å komme seg til strandsonen fordi ulike veier er privatisert, eller hytter og hus hindrer ferdsel. Strandsonen er gitt særlig beskyttelse I plan- og bygningsloven gjennom en egen bestemmelse om byggeforbud i 100-metersbelte langs sjøen. For å få tillatelse om å bygge innen 100-metersbelte trengs det særlige planer og dispensasjoner styrt av kommunen (Regjeringen, 2021).

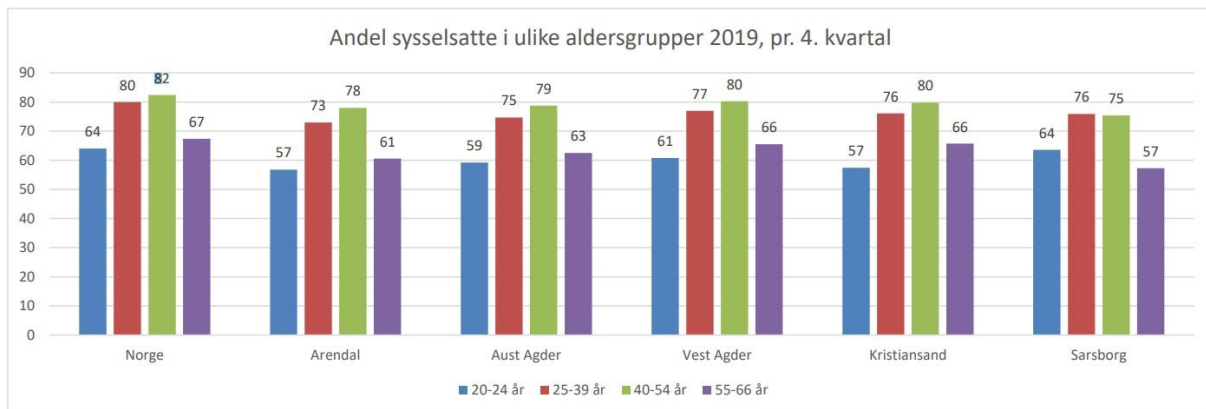
5.3 Levekår i kommunen

Agder er i dag en av de raskest voksende regionene i Norge. Befolkningsframskrivinger viser at regionen vil fortsette å vokse i årene som kommer. Veksten er ujevnt fordelt, og vil for det meste skje i kommuner, bysentre og tettsteder som allerede er tett befolket. Andelen som bor alene eller i to-personhusholdninger øker. Gjennom Regionplan Agder 2030 har regionen som

mål å utvikle byer og tettsteder mer kompakt og med større kvalitet, noe som inkluderer gode bomiljøer og møteplasser. Det er også satt som mål at flere skal ha tilgang til boliger og bomiljø tilpasset sin livssituasjon (Agder fylkeskommune, ukjent). Livskvalitet og helse blant befolkningen henger sammen med miljø, økonomi og sosiale forhold. Befolkningsundersøkelser viser at det er variasjon i livskvalitet mellom enkeltgrupper. Personer med høyere utdanning og høy inntekt har høyere livskvalitet enn personer med lav utdanning og lav inntekt (Agder fylkeskommune, ukjent).

5.3.1 Sosioøkonomiske forhold

Arendal kommune er delt inn i levekårssoner med formål om å skape en oversikt over områder hvor det kan oppstå levekårsproblemer. Andelen som bor i husholdninger med vedvarende lav inntekt er høyere i Arendal enn i landet som helhet (Arendal kommune, 2022). Arbeid og sysselsetting beskrives som bærebjelken for velferd i både samfunn og for individer. Arendal har en lavere grad av sysselsetting i forhold til resten av landet som helhet (Arendal kommune, 2020, s.14).



FIGUR 2 – ANDEL SYSSELSATTE I ULIKE ALDERSGRUPPER 2019

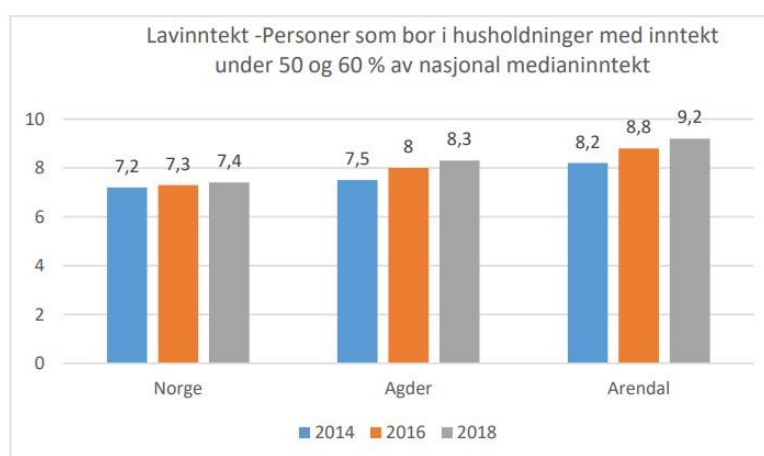
Lav sysselsetting skaper flere utfordringer knyttet til utvikling og opprettholdelse av velferdssamfunnet. Årsakene til lav sysselsetting i Arendal varierer fra manglende kompetanse og kvalifikasjoner til helsemessige utfordringer med mer. Tabellen under viser at Arendal har færre sysselsatte enn resten av landet sett i prosent (Arendal kommune, 2020, s.15).

Sysseleatte i prosent av befolkningen

		Arendal		Aust-Agder		Landet	
		2015	2019	2015	2019	2015	2019
Menn	25-39 år	72,5	74,6	74,2	76,6	80,0	82,1
	40-54 år	77,0	79,6	79,0	80,9	83,2	84,2
	55-66 år	64,1	63,2	64,8	66,1	70,1	71,3
Kvinner	25-39 år	70,4	71,4	71,4	72,9	75,9	77,9
	40-54 år	76,4	76,2	76,8	76,7	80,3	80,5
	55-66 år	59,6	58,2	59,7	59,1	63,0	63,5

FIGUR 3 – SYSELEATTE I PROSENT AV BEFOLKNINGEN

Andelen voksne og barn som vokser opp i lavinntektshusholdninger øker. I Arendal har andelen med lavinntekt økt siden 2010. Arendal kommune har opplevd en raskere økning i lavinntekt blant sine innbyggere, enn ellers i Norge og regionen (Arendal kommune, 2020, s.19).



FIGUR 4 – LAVINNTÉKT – PERSONER SOM BOR I HUSHOLDNINGER MED INNTÉKT UNDER 50 OG 60% AV NASJONAL MEDIANINNTÉKT

5.4 Næringslivet

Arendal kommune er i dag en kommune under vekst. Det er stort søkelys på det grønne skiftet, og det er planlagt en batterifabrikk i Eyde Energipark. Denne vil i stor grad vil påvirke samfunnsutviklingen i kommunen, og det er et økt behov for flere nærings- og boligarealer, samt en forbedret infrastruktur. Kommunen har satt mål om at utviklingen som skjer skal være sosialt, økonomisk og miljømessig bærekraftig (Arendal kommune, 2022).

Norge har gjennom internasjonale avtaler forpliktet seg til å redusere sitt utslipp av klimagasser. Dette krever at man må stase på grønne arbeidsplasser som i større grad baserer seg på utvikling av hydrogen, batteriutvikling, havvind etc. Kommunen har utviklet en næringspolitisk

handlingsplan med ønske om å styrke sin posisjon som en attraktiv lokasjon for næringslivet. Det har med dette blitt økt søkelys på næringsutvikling i kommunen. I 2023 starter utbyggingen av Morrow Batteries AS, og som et resultat står kommunen overfor en forventet befolkningsvekst. Østre Agder skal utvikles med søkelys på å skape et godt næringsliv i området, og målet er at sysselsettingsutviklingen skal være bedre enn gjennomsnittet i Norge (Arendal kommune, 2022).

5.5 Boligmarkedet

Boligmarkedet i Arendal har lenge vært dominert av eneboliger. I 2006 var hele 80 prosent av boligene i Arendal eneboliger, men de siste tiårene har vi sett en stadig økning av leiligheter i boligblokker. Dette har gjort at prosenten boliger i Arendal som er eneboliger har gått ned til 71 prosent i 2022. Det er i denne perioden antall boenheter i boligblokker som har økt mest (Vennerød, A., Nerdrum, L., Winje, E., Aslesen, S., & Erraia, J., 2022, s.37-38).

Samtidig med denne utviklingen ser vi en økning i kvadratmeterpris per bolig. Siden 2012 har kvadratmeterprisen steget med rundt 25 prosent, noe som er en vekst som er høyere enn landsgjennomsnittet. De siste tre årene har prisen steget fra 21 000 til ca. 26 000 per kvadratmeter. Bakgrunnen for prisøkningen er todelt. Det har vært en økt etterspørsel i markedet som følge av pandemien da flere har hatt mulighet til hjemmekontor samtidig som utbygging av ny motorvei har gjort pendling til andre kommuner lettere. En annen faktor for prisøkningen er at utbyggingen av boliger og leiligheter i Arendalsregionen går sakte sammenlignet med den økte etterspørselen (Vennerød, A., et.al, 2022, s.38).

Det er forventet en økning i etterspørsel av boliger i Arendalsregionen som følge av etableringen av batterifabrikken i Arendal. Kommunen planlegger å øke antallet tomter som reguleres til bolig de kommende årene, og har i samarbeid med Arendal Eiendom kommuneforetak planer om å bygge 1300 boenheter. Dette antallet er ikke nok til å dekke etterspørselen, og kommunen er avhengig av private aktører for å møte etterspørselen. Utbyggere ser på etterspørsel før de starter utbygging av boliger, samtidig som en stor del av arbeidskraften i regionen går til utbyggingen av batterifabrikken. Det er med dette forventet et etterslep av boligbygging i kommunen (Vennerød, A., et.al, 2022, s.39).

Det er utført analyser basert på den demografiske utviklingen i kommunen som vurderer hvilke boligtyper som vil bli etterspurt i årene som kommer. Boligtypen som er mest etterspurt er

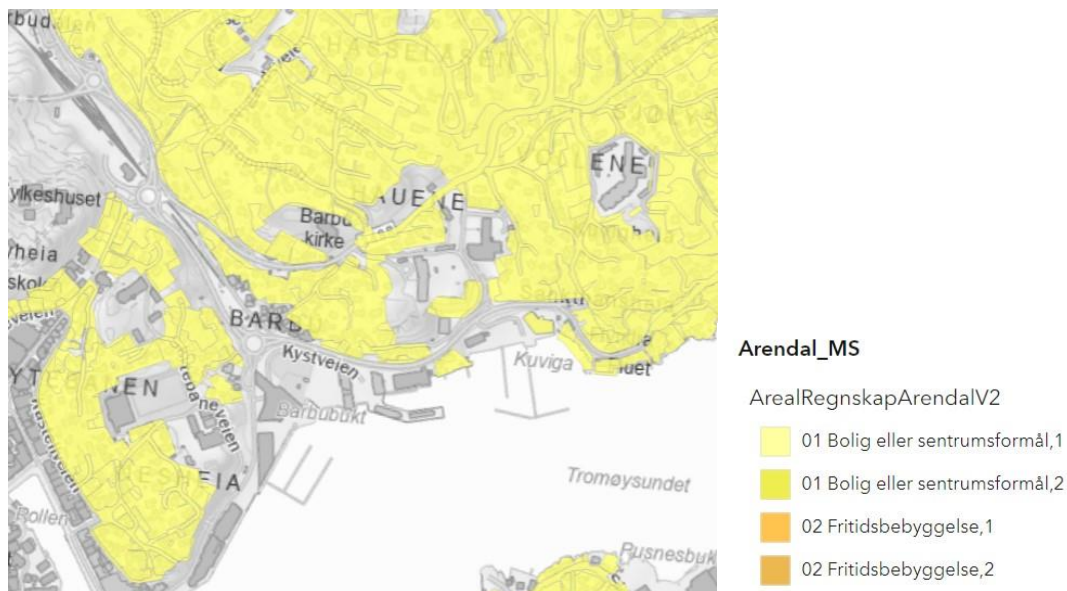
leiligheter. Bakgrunnen for dette er at en stor andel av de ansatte på batterifabrikken er unge voksne som ikke har behov for større enebolig. Mange av de nyinnflyttede vil også mest sannsynlig leie fremfor å eie de første årene (Vennerød, A., et.al, 2022, s.41).

5.6 Bolig og næringsarealer med relevans for caseområder

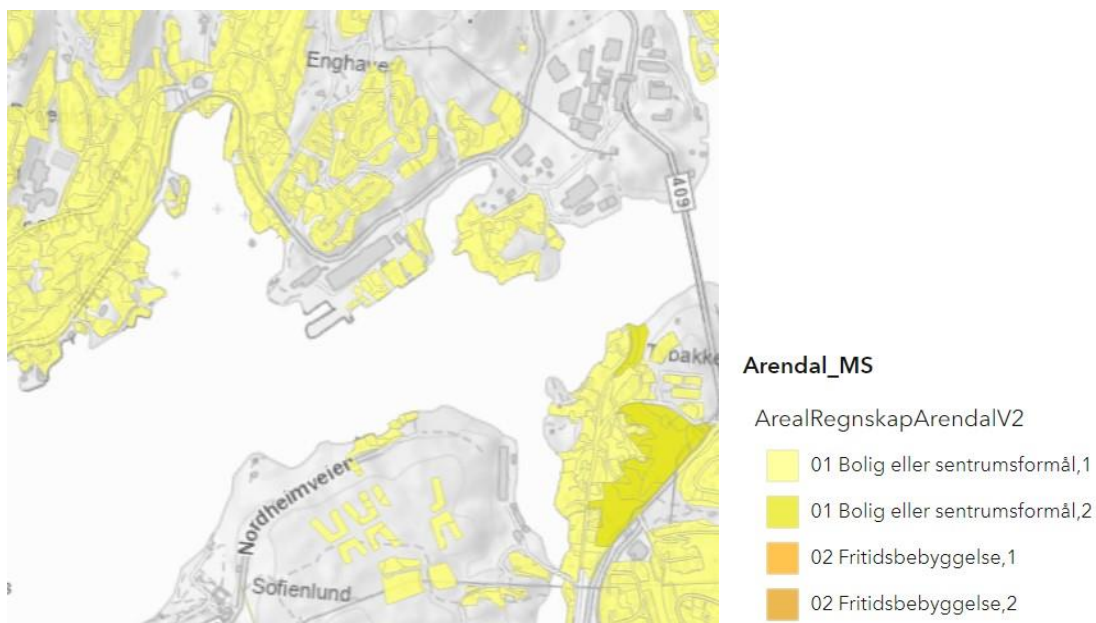
Det er viktig for oppgaven å få et overblikk over arealer som er bruk til og planlagt for bruk av bolig og næring.

5.6.1 Boligområder

Kartet under gir en oversikt over nabolagene som ligger rundt Barbu Park og Vindholmen. Dette er av relevans for å forstå hvilke områder som ligger i direkte nærhet til caseområdene, og som kan bli påvirket av utviklingen som har skjedd, og som skjer, i områdene. Den gule markeringen i kartet viser hvilke Arealer som er satt for bolig eller sentrumsformål. Den gule markeringen viser oss også de nærmeste nabolagene i tilknytning til Barbu og Vindholmen.



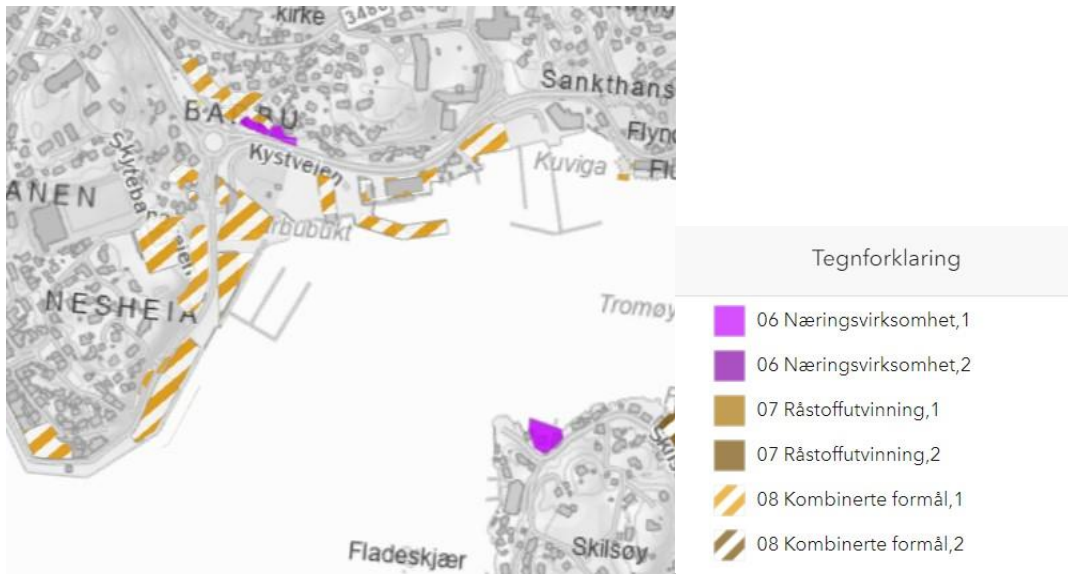
FIGUR 5 - BOLIGBEBYGGELSE I TILKNYTNING TIL BARBU BRYGGE



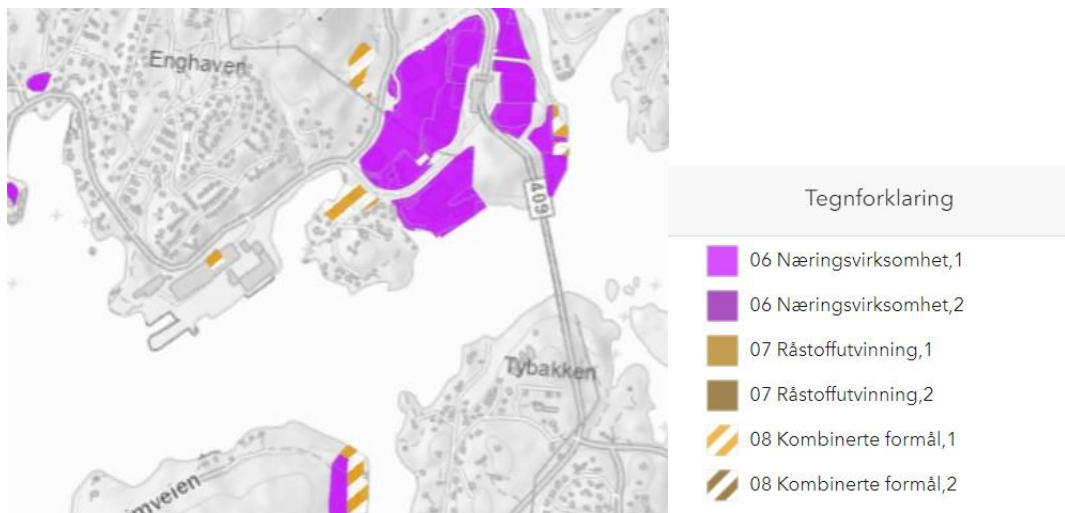
FIGUR 6 - BOLIGBEBYGGELSE I TILKNYTNING TIL VINDHOLEN

5.6.2 Næring og handel

Kartene under gir en oversikt over arealer for næring og handel i Barbu og i nærhet til Vindholmen. Dette er viktig for forståelsen av hvordan utvikling skjer i nærhet til allerede eksisterende knutepunkter i kommunen, og hvordan dette også påvirker områdene som helhet. Arealene markert i striper viser hvilke områder som er satt til kombinerte formål, for det meste næring og handel. Den lilla markeringen viser hvilke arealer som er satt av til næringsvirksomhet. Disse områdene gir en indikator på hvor næring og handel skjer i nærhet til Barbu og Vindholmen.



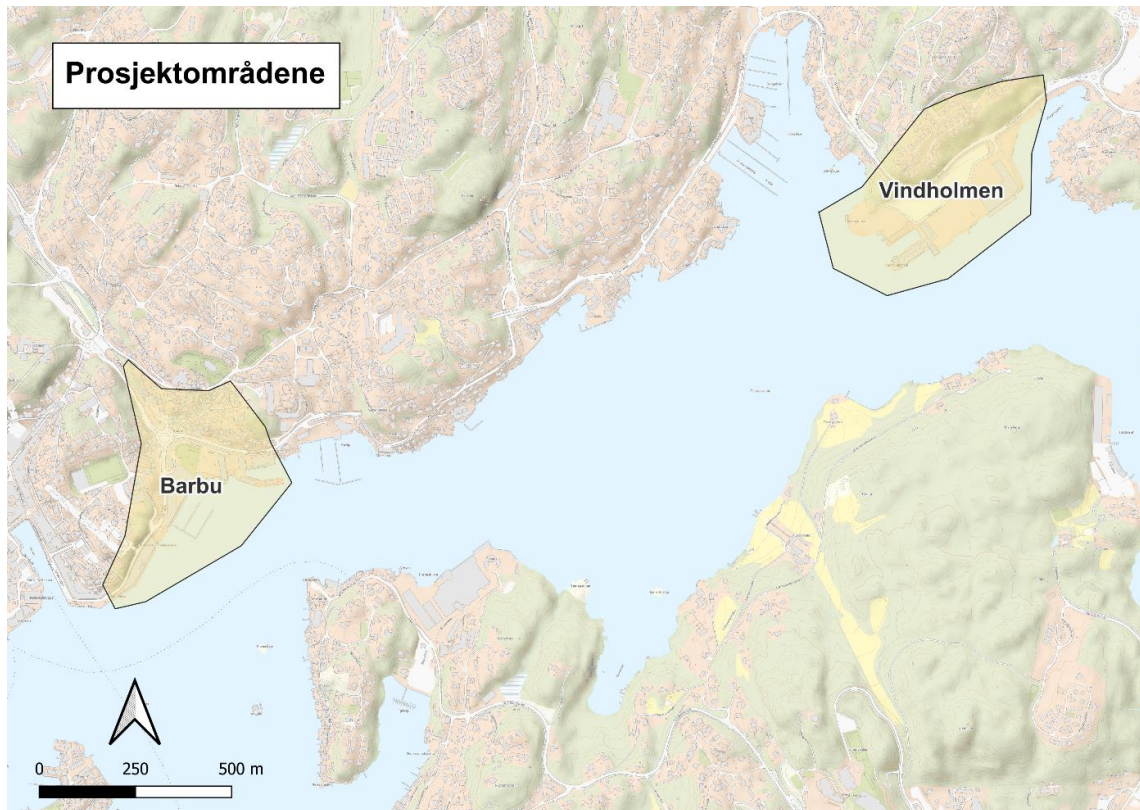
FIGUR 7 - NÆRING OG HANDEL I NÆRHET TIL BARBU BRYGGE



FIGUR 8 - NÆRING OG HANDEL I NÆRHET TIL VINDHOLEM

5.7 Caseområder

Gjennom caseområdene ønsker jeg skape et overblikk over utviklingen som har skjedd i Barbu og på Vindholmen.



FIGUR 9 – PROSJEKTOMRÅDER

5.7.1 Barbu

Barbu var for over hundre år siden en egen kommune. Fra midten av 1800-tallet startet urbaniseringen, noe som rammet flere av beboerne i området. Befolkningen i området var i stor grad knyttet funksjonelt til Arendal. Tettbebyggelsen i Barbubukt vokste frem på 17- og 1800-tallet, og bebyggelsen og befolkningen i området var i stor grad knyttet til de mangfoldige virksomhetene langs Barbuelva, med møller og sagbruk, fargerier og graveri. Det befant seg mange håndverkere i området som benyttet seg av elva som en vann- og kraftkilde. I strandkanten der Barbu Brygge i dag holder til, var tidligere brukt til skipsverft hvor man bygde seilskuter på midten av 1800-tallet. Flere av trehusene i Barbu står igjen etter denne perioden (Digitalt museum, 2014).

Barbu har nå gått fra å være for det meste ubrukte kystarealer til boligområde, park og næringsområde. Området langs det gamle kaiområdene langs langbrygga har de siste årene

gjennomgått en stor transformasjon og utbygging. Området var på slutten av 1800-tallet brukt til industri, og Barbu mølle produserte på denne tiden store mengder, bygg, rug og havre langs elven som gikk fra Langsævvann (Barbu Næringsssenter, ukjent). Det har vært mange diskusjoner og vurderinger for hvordan boligutbyggingen Barbu Brygge vil påvirke de omkringliggende områdene. Flere lokale mener at utbyggingen har tatt utsikt både inn mot land og ut mot sjøen, og i stor grad påvirker boligområdene i direkte nærhet til Barbu Brygge. Flere påpeker at området bærer mer storbypreg, enn den tradisjonelle sørlandsbyen (Andersen & Tegnander, 2016).

Barbu Brygge

Barbu brygge består i dag av tre bygg med til sammen 82 leiligheter. Leilighetene ligger med utsikt ut mot Galtesund og Lille Torungen (J.B Ugland, ukjent). I prospektet til Barbu Brygge blir det reklamert med at området Barbu skal transformeres fra et grått og trist område til park og boligbygg. Parken har sandvolleyballbane nordvest for et større lekeområde, badebrygge og flott beplantning. Det gamle fiskemottaket beholdt sin plass i området, og utbyggingen har tatt hensyn til denne driften. De to byggene har blitt kalt for Orkesterplassen A og B. Disse skal ha en god blanding av leiligheter for personer i ulike livssituasjoner. De reklamerer da særlig for nygifte, nyskilte, unge og gamle. De fleste av leilighetene har utsikt ut mot sjøen, særlig Galtesund og Lille Torungen (Prospekt Barbu Brygge, 2015).

I prospektet legges det også særlig vekt på parken, og hvordan denne vil være en viktig attraksjon både for lokalbefolkningen og for turister. Med gåavstand til sentrum og gode bussforbindelser er området tilgjengelig for de fleste. Det legges også særlig vekt på utsikten fra leilighetene. Utbyggere mener den nye Barbu Brygge på grunn av sin beliggenhet er en av Arendals mest attraktive områder å bo (Prospekt Barbu Brygge, 2015).

Barbu park

I 2013 startet Asplan Viak planleggingen av uteområdene av Arendals nye bypark, og var ferdigstilt i 2017. Det har vært stor interesse for dette prosjektet da parken er den første av sitt slag i Arendal. Parken var slutføringen av Arendal kommunes storsatsing på kunnskapshavnen, og ligger langs det gamle kaiområdet i Barbubukten med leilighetskompleksene Barbu Brygge på en side, og kontorlokaler på den andre siden. Parken er i dag en grønn og sosial lunge langs bryggekanalen på Barbu. Parken inneholder et bredt utvalg av aktiviteter for barn, ungdom og voksne som badebrygge, sandvolley og lekeplasser. Parken er knyttet til den eksisterende

promenaden lags sjøkanten fra sentrum. Realiseringen av prosjektet er den siste delen av storsatsingen på Kunnskapshavna (Asplan Viak, ukjent).

5.7.2 Vindholmen

På Vindholmen har det skjedd en transformasjon fra gammelt industriområde til boliger og lokal strand. Vindholmen har siden starten av 60-tallet vært et industriområde og verft som skapte mange lokale arbeidsplasser. På slutten av 80-tallet var det slutt på industrien i området, og plassen ble siden brukt til forskjellige næringsaktiviteter. Området har lenge vært preget av industribygg, og har bestått av asfalt, industribygg og kraner (Bryggebyen, ukjent).

Bryggebyen

Arendals Fossekompani står bak utviklingen som har skjedd på Vindholmen. Målet med utviklingen er å skape en ny bydel i Arendal. Bærekraft er et stort fokus gjennom hele prosjektet, særlig sosial bærekraft gjennom delingskultur. Man skal kunne dele brygge og utearealer med naboene sine, samtidig som at området skal ligge sentralt og med god tilgjengelighet til kollektivtilbud. Prosjektet har søkelys på at flere unge i dag etablerer seg, og at urbaniseringen i kommunen øker. Området ligger i direkte nærhet til Krøgenes bydelssenter, og det er gangavstand til skole og barnehage, i tillegg til gode kollektive tilbud. Bryggebyen skal ha leiligheter som passer de fleste, ikke bare en spesifikk målgruppe (Arendal kommune, 2018).

I 2021 sto 113 leiligheter ferdige i byggetrinn 1 og 2. Det har vært en stor variasjon i alder som har kjøpt leiligheter i Bryggebyen, men det er en større andel yngre som har kjøpt i området. Prisene på leilighetene spenner fra 2,45 mill til 13,8 mill. Leilighetene varierer i størrelse fra 42 til 127 kvadratmeter. Etableringen av Morrow Batteries gjenspeiles i boligmarkedet, og har også påvirket salget av leilighetene (Fløde, 2022).

I reguleringsplanen for Bryggebyen Vindholmen er det åpnet for et volum på hele 700 boliger. Det er også lagt opp til 13 000 kvadratmeter med næring på tomten. Det er også antatt at antall boliger som bygges på tomten de neste 15-20 årene påvirkes av etableringen av Morrow Batteries og den kommende befolkningsveksten i kommunen (Fløde, 2022).

Løkholmen

Fossekompaniet har også tatt ansvar for å skape et nytt sosialt friområde i området. Løkholmen åpnet i 2021 som badestrand og aktivitetsplass, noe som har bidratt til å øke attraktiviteten til

området. Plassen blir benyttet både beboerne i Bryggebyen, men også av lokalbefolkningen ellers i kommunen. Fra sentrum ut til Bryggebyen og Løkholmen er det kun 2 kilometers sykkelavstand, noe som gjør området svært tilgjengelig (Fløde, 2022).

Etableringen av en badeplass på Løkholmen var en forutsetning for at Bryggebyen ble godkjent. Det ble gjort mer enn å bare etablere en badeplass, utbygger brukte ekstra ressurser på å rydde hele området, og reetablere det som en holme. Området består i dag av blant annet strender, hinderløype, lekeplass, volleyballbane og stupebrett. Løkholmen har siden blitt et populært bade- og rekreasjonssted (Bryggebyen, ukjent).

6.0 Empiri

Empirien er samlet inn med mål om å få en bedre forståelse over caseområdene, og hvordan ulike fagpersoner forholde seg til gentrifisering. Gjennom intervjuene undersøker jeg fagpersoners tanker om gentrifisering og utviklingen i Arendal. Gjennom observasjonen ønsker jeg å finne svar på underspørsmål 2, og se på hvilke beviser vi finner på økonomiske, sosiale og kulturelle dimensjoner av gentrifisering.

6.1 Ulike dimensjoner av gentrifisering

Jeg ønsker på bakgrunn av teorien å se nærmere på de økonomiske, kulturelle og sosiale indikatorene på gentrifisering, før jeg i oppgavens drøfting knytter dette opp mot om vi kan gjenkjenne risikoer for gentrifisering basert på data samlet inn fra fagfolk i det private og offentlige, samt gjennom befaring. De ulike indikatorene jeg vil se nærmere på er:

Økonomiske dimensjoner

De økonomiske dimensjonene av gentrifisering ser vi gjerne gjennom trender i boligkostnadene, boligstruktur, økonomisk profil av innbyggere og hvilke tjenester som tilbys i området.

Kulturelle dimensjoner

De kulturelle dimensjonene ser vi gjerne gjennom typologi av fritidstjenester, typologi av kommersielle rom og typologi av ulike aktiviteter.

Sosiale dimensjoner

De sosiale dimensjonene ser vi ofte gjennom hvem som bor her, hvilken type utdanning disse har og om det er barnefamilier eller single og eldre.

6.2 Intervjuer

Gjennom intervjuene ønsker jeg å få en dypere forståelse for hvordan fagpersoner i ulike instanser ser på stedsutviklingen og boligutviklingen i Arendal. I denne delen av oppgaven får

tar vi utgangspunkt i underspørsmål 1: *Er fagfolk som jobber med byutvikling i Arendal bekymret for gentrifisering?*

Jeg ønsker å få et innblikk i hvorvidt gentrifisering er noe som merkes hos ulike aktører i kommunen. Jeg har i denne delen av oppgaven gjennomført intervjuer med en ansatt i Asplan Viak, en lokal eiendomsmegler og en ansatt Fylkeskommunen i Agder.

Har du kjennskap til begrepet gentrifisering?

Informant 1 mener at det jevnt over ikke er mange i bransjen som er kjent med begrepet, mens Informant 3 sier «*Ja, det vil jeg si. Det jeg legger i begrepet er at en klasse med høyere status går inn og tar over et område, og de som bodde der fra før, da primært leietakere, skvises ut*». Informant 2 er kjent med begrepet, men påpeker at dette ikke er noe mange ikke har søkelys på i hverdagen.

Er gentrifisering noe man er bekymret for i Arendal i dag?

Informant 1 opplever ikke bekymring rundt gentrifisering, men peker på at fenomenet er noe man bør følge med på: «*Med tanke på at det skjer store utbygginger og transformasjoner langs kystlinjen i Arendal, og fordi batterifabrikken vil skape store endringer i kommunen, tror jeg det vil være viktig å følge med på områder for å forebygge at stedene i stor grad blir gentrifisert*».

Informant 2 mener også at gentrifisering jevnt over ikke er en bekymring i dag. Informanten sier at «*hvis det skal være en bekymring så må det være fordi at førstegangskjøpere har vanskelig for å komme seg inn på boligmarkedet*». Informanten mener likevel dette ikke er et problem i nær fremtid da det fremdeles finnes boliger i ulike prisklasser i kommunen.

Informant 3 sier at «*Vi bekymrer oss for effektene av boligmarkedet, og om det er tilstrekkelig gode boliger for alle typer brukere. Men at vi tenker på det innenfor rammen gentrifisering som begrep, gjør vi nok i mindre grad*». Informant 3 peker på at en viktig del av arbeidet de gjør er å bidra til et fungerende boligmarked hvor folk kan bo i attraktive boliger med nærhet til det man trenger.

Ser vi symptomer på gentrifisering i Arendal?

Informant 2 mener det ikke er et bevisst søkelys på gentrifisering i Arendal i dag. Informanten peker likevel på hvordan eventuell gentrifisering i kommunen henger sammen med prisnivået på boliger og tomter. «*Dette er da områder med god utsikt og beliggenhet*».

Informant 1 peker særlig på eiendommer og tomter langs kystlinjen som områder utsatt for gentrifisering. Informanten sier at «*vi kan se noen tendenser til gentrifisering i form av nybygg og transformasjon av områder. Fordi batterifabrikken er spådd å bli såpass stor, vil vi se flere oppgraderinger i kommunen*». Informant 1 mener vi allerede kan se dette i form av oppgradering av infrastrukturen i deler av kommuneplan, for eksempel i form av ny vei mot Eydehavn. «*Dette er grep gjort for å møte trafikken til og fra batterifabrikken, sammen med den forventede befolkningsveksten i kommunen*».

Informant 2 mener at områder som Kolbjørnsvik på Hisøy er svært attraktive på grunn av beliggenhet. «*Her er gjennomsnittsinntekten er høy*». Informanten mener dette er utvikling vi ser i ulike områder i kommunen, mer nylig i Barbu og på Vindholmen. Informant 2 sier «*dette kan være symptomer å gentrifisering skapt av nybygg, og økt attraktivitet i et område*».

Hvem i Arendal vil påvirkes av eventuell gentrifisering?

Informant 2 mener gentrifisering i kommunen i størst grad vil påvirke førstegangskjøpere. Dette fordi det er mangel på boliger sammenlignet med etterspørselen. «*Mange av boligene som er attraktive og ligger sentralt for førstegangskjøpere er leiligheter i dyrere prisklasser*».

Informant 1 mener de som i størst grad påvirkes er grupper med lavere inntekt, leietakere og førstegangskjøpere.

Informant 3 sier at det først og fremst er de som ikke eier som vil bli påvirket av gentrifisering i kommunen. Informanten mener at hvis man eier selv så er man med på den eventuelle verdistigningen som skjer hvis området blir attraktivt, mens hvis man er leietaker blir man skvisa ut. «*Leier du for eksempel i en bygård med mange gode kvaliteter rundt seg, og området skal utvikles, kan man fort bli skviset ut*». Informant 3 peker videre på at disse leietakerne finner seg bolig et annet sted i periferien, noe informant 2 mener er en negativ utvikling.

Hvilke implikasjoner får etableringen av Batterifabrikken for boligeierskap og leiemarkedet?

Informant 2 sier at «*På kort sikt trenger vi flere utleieboliger i kommunen. På lengre sikt er det behov for flere boliger. Disse behøver ikke å ligge rett ved batterifabrikken, men i ellers sentrale områder i kommunen*». Informant 2 mener det er viktig at boligene er sentrale slik at kjøper har

en trygghet i at boligen økonomisk sett senere kan selges. Med etablering av fabrikker, vil det ikke bare være områdene på Saltrød og Eydehavn som får et løft, men også skape mye utvikling i store områder både øst og vest i kommunen. Informanten peker videre på at *«utfordringen de kommende årene er at det er for lite boliger til salg sammenlignet med etterspørselen på markedet»*.

Informant 1 sier at det i dag er dyrt å kjøpe bolig, og at flere faktorer fører til å folk sliter med å få lån. *«Dette sett sammen med at det kommer nye innflyttere med ulik økonomisk bakgrunn til kommunen vil gjøre at prisene og etterspørselen på bolig vil stige»*. Informant 1 sier videre at mange som i dag leier i kommunen er i en etableringsfase, og ønsker å få mulighet til å kjøpe noe eget.

Informant 3 sier *«Med utgangspunkt i boligmarkedet er dette en utfordring»*. Informanten peker på at det er mange ulike faktorer inn i bildet, og at man enda ikke vet hva som er det reelle behovet. Informant 3 sier at de jobber med spørsmål rundt hvilke preferanser de som flytter hit har, hvor mange boliger man trenger, når man trenger disse og hvor. Informanten sier *«De som kommer i anleggsperioden har en preferanse, og de som kommer senere, for eksempel globale eksperter på batteri og teknologi, kan ha helt andre preferanser»*. Informanten sier at det er mye uenighet mellom fagfolk og politikere om hvordan type utbygging som må prioriteres.

Langs kysten ser vi nå mye utbygging av leiligheter. Tror du at det er det som vil fortsette å være en utvikling eller tenker du at det kommer mer eneboliger?

Informant 3 sier at det er en lav andel leiligheter i Arendal, og en høy andel eneboliger. *«Fagteoretisk vil vi ha en høyere andel leiligheter som er tilpasset den demografiske utviklingen for å møte blant annet eldrebølgen»*. Informanten peker på at det er en utfordring at sentrale leiligheter som bygges og selges ofte er i høyere prisklasse enn eneboliger. Eldre ektepar som ikke lenger har behov for enebolig blir ofte boende fordi prisene på leiligheter overstiger prisen de kan kjøpe for. Informant 3 sier videre *«Kanskje når eiendomsprisene stiger i Arendal at denne boligfiltreringen vil fungere bedre»*.

Barbu og vindholmen: Møter denne type utvikling regionens mål om å utvikle byer og tettsteder mer kompakt og med større kvalitet?

Informant 3 mener at denne utviklingen møter regionens mål. Informanten peker på at i den regionale areal og transportplanen så er sentrumssonen i Arendal trukket helt ut til Krøgenes. *«Her er det ønskelig at 80% av bolig og næring skal skje, sentrumssonen er nokså utvidet»*.

Bakgrunnen for dette er ønsket om å skape en bedre 10-minutters by». Informanten mener med dette at utviklingen som har skjedd i Barbu og som skjer på Vindholmen er i tråd med rammene de har satt. «Det kan godt være at det er ønskelig med enda mer transformasjon, men dette er en stor prosess som krever store aktører med langsiktige perspektiver».

Tenker du at transformasjonen som har skjedd på Barbu har påvirket nabolagene bak?

Informant 3 svarer til dette «Ja, men om dette er positivt eller negativt er et tidsperspektiv. Det var nok negativt i byggeperioden, men hvis du holdt på eiendommen din og sitter på den i dag vil jeg tenke at det har vært en positiv utvikling, sett kvalitetsmessig og i form av verdi på boligen. Kortsiktig, hvis man var leietaker var dette negativt».

Hvilke hensyn til sosial bærekraft mener du tas i kommunen i dag?

Informant 1 mener det er viktig å bygge noe som kan gå i generasjoner, og noe som kan passe til mennesker i alle livssituasjoner. «Dette kan gjerne være fortetting i bysentrum og områdene rundt», men Informanten påpeker at avsidesliggende områder gjerne kan være for eneboliger, og ikke trenger å fortettes i like stor grad. Informanten legger vekt på at kommunen må skape ulike tilbud for befolkningen. Informant 1 sier at «Arendal ligger i dag ligger på topp ti listen over kommuner hvor boligprisene fortsatt øker, som et resultat av mangel på boliger».

Informant 1 peker på viktigheten av at områder som fortettes og transformeres; «slik som Bryggebyen på Vindholmen og Barbu utformes etter sosiale behov slik som sosiale uteområder, gode kollektive tilbud, og nærhet til natur».

Informant 2 viser til at Løkholmen er veldig viktig for den sosiale bærekraften på Vindholmen, og for resten av området rundt. Informanten peker på at dette er et ansvar utbygger tar på seg i mye større grad i dag enn hva de gjorde tidligere. «Dette skaper ringvirkninger i forhold til hva man kan tilgjengeliggjøre for de rundt, og har positive effekter på store omkringliggende områder». Informant 3 sier at han er usikker på om det er utbygger som tar mer ansvar, eller om det er en felles enighet i at slike type prosjekter trenger kvalitet. «De felles uteromsaktivitetene bidrar til at prosjektet blir attraktivt for befolkningen». Informant 3 peker så på at en slik utvikling er positiv i form av at flere lokale kan nyte godt av tilbudene som kommer.

Informant 3 peker på at når det kommer til sosial bærekraft i kommunen har de stort søkelys på å tilrettelegge fysiske omgivelser for barn og unge. «Dette kan være lekeplasser, møteplasser og offentlige uterom». Informanten peker også på at et viktig element er offentlig

kollektivdekning i området, og gode gang og sykkelveier. «Vi ønsker at områdene skal være fysisk tilrettelagt, og at du kan komme deg dit du vil uten bil». Informanten sier også at leilighetsmiks er viktig for sosial bærekraft, slik at alle menneskegrupper har mulighet til å bo i attraktive og sentrale områder.

Hvilke verktøy kan brukes for å forebygge de negative effektene av gentrifisering?

Informant 1 mener det viktigste verktøyet vil være at alle som arbeider med byutvikling er godt informert «Det må være god kommunikasjon mellom kommunen og utbygger».

Informant 2 er usikker på hvordan dette kan løses. Informanten sier «jeg tenker ikke på gentrifisering som verken negativt eller positivt, jeg mener dette er en naturlig utvikling av at noen leiligheter og områder er mer attraktive enn andre». Informant 2 mener dette naturlig vil påvirke boligprisene.

Informant 3 mener det er planteknisk mulig å forebygge gentrifisering gjennom blant annet å ha en fordeling av boligstørrelser i et prosjekt slik at man kan tilby boliger til ulike grupper mennesker. Informanten peker også på at det offentlige spiller en stor rolle i forebyggingen av gentrifisering «Det offentlige som en eiendomsaktør er nok et av de eneste og viktigste virkemidlene vi har».

Hva tenker du om samarbeidet mellom fylkeskommunen, kommunen og utbyggere?

Informant 3 peker på at man møter flere dilemmaer i dette samarbeidet. «Vi kan gå i konflikt med utbyggere for eksempel fordi et prosjekt har for høy utnyttelse eller ikke møter kravene til skygge og/eller uterom, eller fordi vi ønsker å ivareta kulturminner. Hvis vi da krever at prosjektene skal nedskaleres, vil dette ofte resultere i at prosjektet blir dyrere». Informanten mener at jo flere krav som settes til utbygger jo flere utfordringer møter man. «Når prosjekter blir dyrere, skvises det ut en del mulige kjøpere, og muligheten for mangfold inn i prosjektet kan forsvinne».

Hvordan type utvikling ser vi i Arendal?

Informant 1 peker på at vi ser en positiv utvikling i Arendal med tanke på etableringen av batterifabrikken og sier: «Fordi batterifabrikken er satt som et premiss i kommunen vil dette påvirke hvordan byen utvikles videre, både med tanke på boligutbygging og utvikling av næringsområder».

Informant 2 forteller at kommunen er mer fremoverlente for å få områder regulert, og at det er et økt søkelys på å tilrettelegge arealer for fremtidig boligbygging. Informant 1 peker videre på hvordan den østlige delen av Arendal tidligere har vært et område med lite investeringer: *«nå ser vi en positiv vekst og interesse i området»*. Informant 1 viser her til Krøgenes og områder langs kysten som eksempler som nå opplever økt interesse og utvikling.

Informant 1 forteller at knutepunktutvikling i dag er et stort fokus for kommunen. Informanten viser også til hvordan denne utviklingen skaper ringvirkninger i resten av kommunen. *«Tromøya som tidligere har vært ansett som et usentralt område, vil med den nye batterifabrikken plutselig bli veldig sentralt for mange»*. Informant 1 viser så til at områder i øst som generelt har vært ansett som øde og uattraktive vil bli aktuelle med det nye fokuset kommunen har på byutvikling.

Hvilke effekter vil utviklingen vi ser i dag ha på omkringliggende områder?

Informant 1 mener vi vil se effekter på nabolag i nærhet til der utvikling skjer i kommunen. Utviklingen som skjer på Vindholmen, vil kunne ha ringvirkninger til nabolagene i direkte nærhet slik som Vindholmheia og Birkenlund. Informant 2 mener at slik utvikling vil øke attraktiviteten på naboeiendommer, og med dette også påvirke prisene i nabolaget.

Informant 1 tar også opp etableringen av batterifabrikken, og peker på hvordan Arendal er på vei til å bli den nye «storebroren» på Sørlandet. Informanten trekker også inn Arendalsuka som et viktig element, og viser til at det er flere elementer ved utviklingen i byen som vil påvirke byen som helhet. *«Aktivitetene og utviklingen i kommunen skaper en positiv interesse for kommunen, og flere kan tenke seg å bosette seg her. Dette sett sammen med etableringen av batterifabrikken gjør at kommunen vil kunne få tilflyttere fra hele landet, med ulik økonomi, som igjen vil påvirke boligprisene og interessen for ulike områder»*. Informant 1 peker videre på at dette vil kunne være en skummel utvikling for førstegangskjøpere og «middelklassen» da det er større konkurranse om boligene i kommunen.

Hva er dine tanker om kommunens fortetningspolitikk?

Informant 1 mener at mye av fortetningspolitikken i Arendal kan være uheldig for boligutbyggere i kommunen. *«Det bygges i dag mye gjennomtrekks boliger i form av blant annet firemannsboliger fremfor eneboliger med gode hageforhold»*. Informant 1 viser til at i

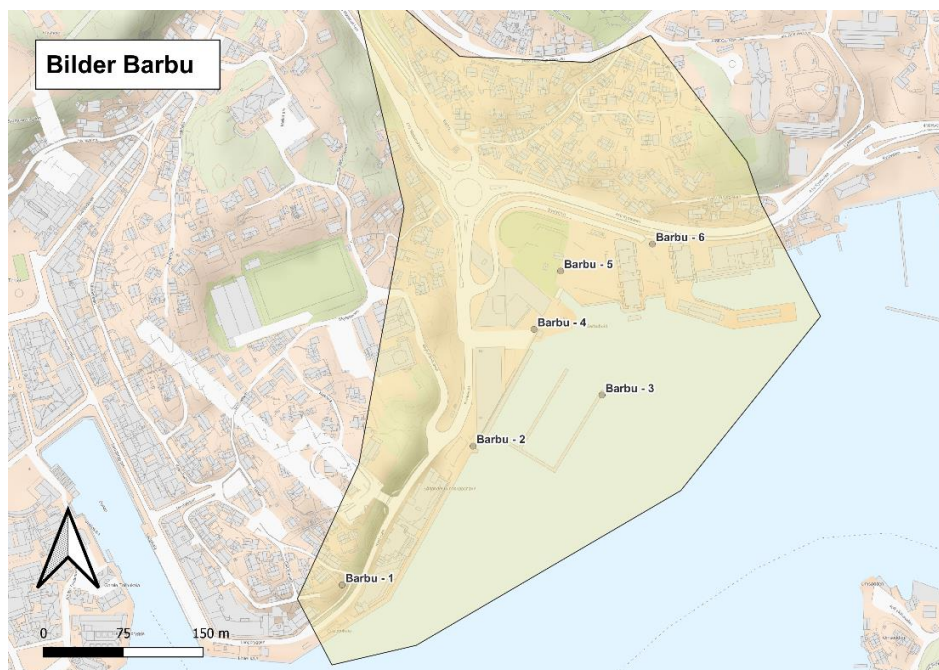
områder der det i dag skjer utbygging har utbygger stort søkelys på å tjene mest mulig penger på minst mulig areal. Dette resulterer ofte i utbyggingen av leilighetsblokker.

Informant 2 påpeker også at nye tilflyttere i stor grad er unge voksne som ønsker å etablere seg i kommunen, og at disse er på utkikk etter eneboliger med nærhet til skole, fritidsordning og natur. Informant 2 forteller at *«søkelyset på fortetting i kommunen ikke behøver å bety små boliger, men heller enebolig i et mindre geografisk område langs en kollektivakse»*.

6.3 Befaring: ser vi symptomer på gentrifisering i Barbu og på Vindholmen?

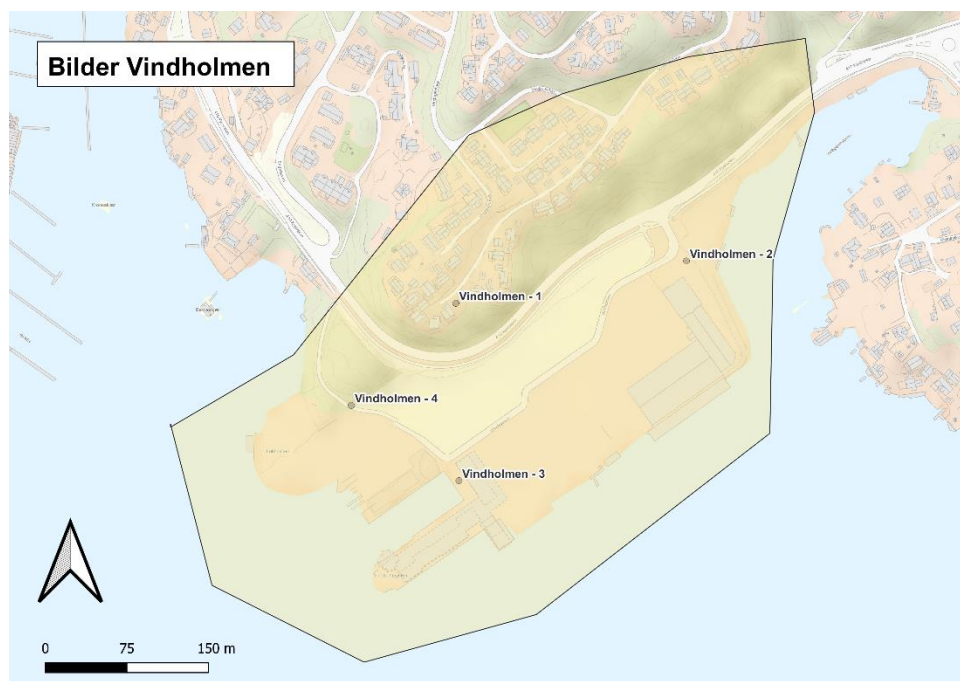
I denne delen av oppgaven samler jeg inn empiri ved å gå på befaring. Jeg er her på utkikk etter symptomer på gentrifisering i områdene Barbu og Vindholmen. Funnene ser jeg opp mot teori og eldre kart over hvordan områdene så ut før transformasjonen startet. Jeg vil ikke ta for meg den planlagte transformasjonen som ikke allerede er gjennomført i denne delen av oppgaven. Disse er presentert tidligere i casen. Ved presentasjon av kart har jeg valgt å gå tilbake til årene rett før utbyggingen på Barbu startet fordi det er denne tidsperioden jeg mener det er interessant å vurdere endringene opp mot. Kartene viser hvor de ulike bildene brukt for å forklare funnene er tatt fra.

Havneområdet i Barbu har endret seg drastisk fra å bestå av store grå flater og få næringsbygg til ett bolig, nærings og rekreasjonsområde. Området var tidligere et havneområde preget av næringsvirksomhet med blant annet fiskerimottak, og store parkeringsplasser (Barbu Næringscenter, ukjent).



FIGUR 10 – OVERSIKT OVER HVOR BILDENE I BARBU ER TATT

Det gamle havneområdet på Vindholmen er under transformasjon, og utbyggingen av boligbygg, samt oppgradering av uteområder er igangsatt.

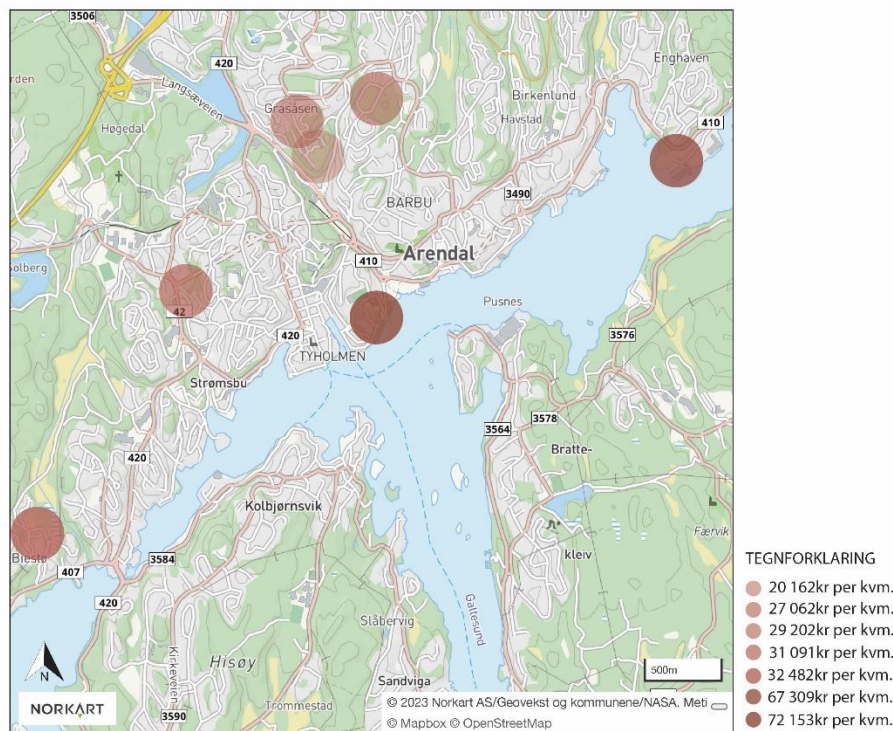


FIGUR 11 - OVERSIKT OVER HVOR BILDENE PÅ VINDHOLMEN ER TATT

6.3.1 Økonomiske dimensjoner

De økonomiske dimensjonene jeg ser nærmere på er økonomisk profil av innbyggerne, boligstruktur og hvilke tjenester som tilbys i området. Avni et.al. (2019, s.2) peker på at vannkantområder historisk sett har blitt brukt til transport, produksjon og industri. Dette er tilfellet i både Barbu og på Vindholmen. De siste tiårene har ombyggingen langs kystlinjen gitt vannkanten nye bruksområder som rekreasjon, detaljhandel og turisme, noe som reflekterer de sosiale og økonomiske behovene i samfunnet.

Kartet (Figur 12) viser prisforskjeller på leiligheter i Arendal. På kartet kommer det tydelig frem at prisene på leiligheter i Barbu og på Vindholmen er høyere enn andre steder i kommunen. Man kan anta at bakgrunnen for denne prisforskjellen er at leilighetene i caseområdene er nyere og dermed har en høyere standard. I tillegg ligger leilighetene med utsikt over sjø, og svært sentralt med kort gåavstand til ulike funksjoner.



FIGUR 12 – KART OVER PRISFORSKJELLER PÅ LEILIGHETER PER KVM

Man kan knytte gentrifisering til romlig, sosial og økonomisk omstrukturering av et område. Barbu har gått gjennom en stor transformasjon. Området har en lang industrihistorie, og var tidligere brukt som blant annet et kaiområde (Andersen & Tegnander, 2016). I dag består Barbu

av leilighetsbygg, kontorbygg og matvarebutikk. Utbygging langs vannkant, nye bygg, kontorer og restauranter bidrar ifølge Lees et.al. (2008) til gentrifisering. Slik utvikling vi ser i Barbu er resultat av store økonomiske investeringer, og er elementer som bidrar til å løfte den økonomiske verdien i området.



FIGUR 13 - VITENSENTERET I BARBU. BILDET ER TATT FRA PUNKT 2 PÅ OVERSIKTSKARTET.



FIGUR 14 - EUREKABYGGET I BARBU, KONTORBYGG. BILDET ER TATT FRA PUNKT 1 PÅ OVERSIKTSKARTET.



FIGUR 15 - KONTORBYGG OG MATVAREHANDEL I BARBU. BILDET ER TATT FRA PUNKT 2 PÅ OVERSIKTSKARTET.

I prospektet til Barbu Brygge kommer det frem at leilighetene ble solgt til befolkning i ulike livssituasjoner. Prisene på leilighetene varierte, noe som gjorde at flere skulle ha mulighet til å kjøpe seg inn. Utsikten fra, og lokasjonen til, leilighetene er nok likevel med på å trekke prisene opp. I tillegg viser figur 12 store prisforskjeller på leiligheter langs kysten, og leiligheter andre steder i byen.

På Vindholmen har det også skjedd store transformasjoner. Det er bygd flere leilighetsbygg, og det er planlagt flere utbygginger i området. Leilighetene ligger rett i vannkanten med utsikt utover fjorden. Det er i området ingen kontorer, butikker eller restauranter, men i gangavstand fra tomten er det et stort lokalsenter med slike tilbud.



FIGUR 16 - OVERSIKT OVER UTBYGGING PÅ VINDHOLMEN. BILDET ER TATT FRA PUNKT 1 PÅ OVERSIKTSKARTET.



FIGUR 17 - OVERSIKT OVER UTBYGGING PÅ VINDHOLMEN. BILDET ER TATT FAR PUNKT 1 PÅ OVERSIKTSKARTET.

Ifølge Lees et.al. (2008, s.4) skjer gentrifisering gjennom bl.a. prisøkninger, forflytting av arbeiderklassen og det å gå fra å leie til å eie bolig. Avni et.al. (2019, s.3) peker på at i et økonomisk perspektiv har vannkanten ofte vært gode steder for produksjon, forbruk og

turistattraksjoner samtidig som at kystlinjer er også gode områder for desinvestering da områdene i dag har høy bytteverdi i form av ønskelige eiendommer. Både Barbu og Vindholmen faller under denne beskrivelsen av et område. På Vindholmen finner vi også et populært strandområde som ble laget i tilknytning til boligutbyggingen og er i dag attraktivt både for lokalbefolkningen og turister. Parken i Barbu er også populær blant lokalbefolkningen, og kan fungere som en forlengelse av bysentrum og derfor tilgjengelig også for turister. Dette er verdier som er med på å trekke opp prisene i området.



FIGUR 18 - BILDE OVER STRANDOMRÅDE PÅ VINDHOLMEN. TATT FRA PUNKT 3 PÅ OVERSIKTSKARTET.

Smith (1987, s.463) mener det må skje en fysisk endring i et nabolag i form av boligmasse og en økonomisk endring i boligmarkedet for at noe skal gjenkjennes som gentrifisering. De med høyere økonomiske midler flytter ikke inn i nedslitte områder. Dette innebærer at områdene som det migreres til er nyoppussede eller nybygde. Barbu Brygge ligger svært sentralt og er et relativt nytt bo- og næringsområde i bybildet. Det har skjedd store fysiske endringer i form av nye boligbygg og kontorbygg med leiligheter i toppetasjene. Byggene ligger rett ved sjøkanten og har utsikt over sjøen. Boligbyggene er moderne, og gir store deler av området et løft. Store investeringer i parkområdet bidrar også til å gjøre området mer attraktivt.



**FIGUR 19 - BILDET VISER KONTORBYGG MED LEILIGHETER I BAKGRUNNEN. BILDET ER TATT FRA PUNKT 2 PÅ
OVERSIKTSKARTET.**



**FIGUR 20 - BILDET VISER LEILIGHETER MED SJØUSIKT I TOPPETASJEN PÅ KONTORBYGG. BILDET ER TATT FRA PUNKT 1
PÅ OVERSIKTSKARTET.**



FIGUR 21 - BILDET VISER SNØDEKT PARK I FORKANT AV LEILIGHETSKOMPLEKSENE. BILDET ER TATT FRA PUNKT 4 PÅ OVRSIKTSKARTET.

For at utviklingen vi har sett i Barbu og på Vindholmen skal være mulig trengs det betydelige kapitalinvesteringer, noe som fører til at prisene i området også stiger (Smith, 1987, s.463). Informant 3 sier at utviklingen vi har sett i Barbu har økt attraktiviteten i området, noe som igjen øker den økonomiske verdien også på nabolagene rundt.

Fordi området ikke allerede er bebodd kan man ikke peke til en direkte misplassering av innbyggerne. Det mest sannsynlige resultatet vil ifølge Davidson og Lees heller være indirekte forskyvning i form av prisskygging der lavinntektsgrupper ikke har mulighet til å kjøpe eiendom på grunn av gentrifisering i nabolaget (Lees et al, 2008, s.140). Boligene i Barbu og på Vindholmen er leiligheter. Leilighetene i Barbu er rettet mot unge voksne, enslige voksne og eldre og par uten barn. Leilighetene med best utsikt og størst areal er naturlig nok mer eksklusive, og dermed rettet mot personer med høyere økonomisk profil.



FIGUR 22 - BILDE OVER BARBU BRYGGE OG FISKEMOTTAKET. BILDET ER TATT FRA PUNKT 3 PÅ OVERSIKTSKARTET.

Flere utbyggere retter oppmerksomheten mot forbrukere med høyere inntekt, og utbyggingen som skjer er derfor svært eksklusiv. Dette resulterer i at prisene i visse områder og nabolag blir skyhøye, og at eksisterende befolkning enten presses ut, eller ikke opplever å ha mulighet til å bo i området (Lees, et.al, 2016, s.78). Det kan spekuleres i om dette er tilfellet i Barbu og på Vindholmen, men det som kommer frem gjennom befaringen er at områdene har mange viktige aspekter som kan føre til gentrifisering. Begge områdene har blitt transformert fra industri og havneområder til boligområder med svært oppgraderte utearealer. Parken i Barbu og strandområdet på Vindholmen bidrar til å gjøre områdene mer attraktive både for lokalbefolkningen og turister.

6.3.2 Kulturelle dimensjoner

De kulturelle indikatorene jeg velger å se på er hvilke fritidstjenester som tilbys, kommersielle rom og de ulike aktivitetene som tilbys i området. Parkområdet i Barbu tilbyr mange ulike aktiviteter. Området fremstår som svært attraktivt, og var i bruk selv på vinteren. Om sommeren er det store grønne flater og pen beplantning. Det finnes også vannpark, lekeapparater og

volleyballbane i parken. Tilgjengeligheten til sentrum bidrar til at parken kan brukes av alle, selv om parken kan virke privat på grunn av dens nærhet til boligblokkene, og gjerdet som skiller plassen fra omkringliggende områder.



FIGUR 23 - INNGANG TIL PARKOMRÅDE I BARBU. BILDET ER TATT FRA PUNKT 5 PÅ OVERSIKTSKARTET



FIGUR 24 - PARKOMRÅDE I BARBU. BILDET ER TATT FRA PUNKT 5 PÅ OVERSIKTSKARTET.



FIGUR 25 - VOLLEYBALLBANE I BARBU. BILDET ER TATT FRA PUNKT 5 PÅ OVERSIKTSKARTET

Livskvalitet og tilbudet av forbruksfasiliteter er avgjørende for å tiltrekke middelklassebrukere. Kommersiell gentrifisering er i flere tilfeller også et resultat av turisme. Den kommersielle oppgraderingen av et område resulterer ofte i at områdene blir nye reisemål, og «turistbyen» har en tendens til å være dominert av detaljhandel og underholdningsfasiliteter. Bysenteret blir ofte oppgradert i den grad at det nå tilhører velstående besøkende istedenfor innbyggerne, noe som ekskluderer arbeiderklassens innbyggere (Avni et.al., 2019, s.6). I Barbu finner vi Vitensenteret som er en attraksjon for ulike mennesker. I vakre omgivelser, med flott sjøutsikt ligger Vitensenteret, hvor man kan få omvisning, leke og lære om ulike vitenskaper. Dette er en underholdningsfasilitet og bringer inn et nytt element i området (se figur 10).

På Vindholmen har de opprettet et helt nytt badeanlegg. Området som tidligere var dominert av industri er nå oppgradert med populære uteområder, i gange- og sykkelavstand fra sentrum. Området er svært estetisk og tilbyr bademuligheter for alt fra barnefamilier til ungdom og voksne (se figur 15). På Vindholmen er det i dag ingen kommersielle tilbud, men i gangavstand fra området finner vi et lokalsenter med mange ulike tilbud.

Intersant for disse områdene er at det ikke eksisterer restauranter eller cafeer her. Restauranter og cafeer i et nyutviklet område er ifølge Lees et.al. (2008) en årsak og indikator på gentrifisering. Sammenligner man dette med utviklingen som har skjedd langs kystlinjen i Oslo, er dette en spennende observasjon. Dette kan være en indikator på at det kanskje ikke skjer gentrifisering i området.

6.3.3 Sosiale dimensjoner

Lees et.al. (2008 s. xi) forklarer at gentrifisering i stor grad avhenger av den lokale konteksten og de fysiske og sosiale karakteristikkene i nabolaget og byen. Området i Barbu var tidligere et havneområde med store grå flater, siloer, last og varehus. I dag består området av park, boligbygg, næring og handel. Det har skjedd store fysiske endringer i området som igjen har ført til store sosiale endringer. Området er i dag, i tillegg til å være et boligområde, en sosial møteplass, og en plass for aktivitet. Store deler av arealene brukes også til kontorbygg og næring.

Avni et.al (2019) sier at vi i dag ser spenninger mellom vannkanten som et tradisjonelt rom for arbeidere og transformasjonen av områdene til luksusleiligheter. En slik endring i et område fører til at kunnskap om områdene og deres tradisjonelle bruk kan bli svekket og oversett. En

slik utvikling kan føre til eksklusive miljøer som ekskluderer den store offentligheten fra å bruke området. I prospektet til Barbu Brygge legger de stor vekt på at parken skal være et sosialt rom for alle. Under befaringen var det tydelig at parken var tatt godt i bruk på tross av mye snø. Det var små grupper mennesker som nøt utsikten, eller gikk på tur gjennom området i retning til og fra sentrum. Området oppleves likevel privat. Store gjerder skiller parken og boligblokkene fra veien og nabolaget bak, i tillegg til at parken ligger rett under boligblokkens verandaer og inngang. Dette gir en følelse av at man bruker «hagen» til de som bor der, og kan fort bidra til å ekskludere ulike deler av befolkningen fra området. Området viser heller ikke tegn til å ha vært et industriområde, noe som bekrefter det Avni et.al. (2019) sier om at historie og tradisjoner i et område kan forsvinne av at området gjennomgår store transformasjoner.

Deler av nabolaget i bakkant av leilighetsbyggene ligger i dag i skyggen av den nye utbyggingen. Områder som tidligere hadde sjøutsikt, har mistet hele eller deler av denne som resultat av gjerdet og boligblokkene (Se figur 23 og 24). Nabolaget i bakkant av boligblokkene har en typisk sørlandsarkitektur, og består av mindre og større eneboliger. I dag skilles dette nabolaget fra sjøen med vei, gjerder og boligblokker.



FIGUR 26 - NABOLAG I BAKKANT AV BARBU BRYGGE. BILDET ER TATT FRA PUNKT 6 PÅ OVERSIKTSKARTET.



FIGUR 27 - BARBU BRYGGE MED NABOLAG I BAKKANT. BILDET ER TATT FRA PUNKT 6 PÅ OVERSIKTSKARTET.

7.0 Analyse

I analysen ønsker jeg å adressere oppgavens problemstilling: *Finner vi symptomer på gentrifisering i Arendal som resultat av fortetting, og i hvilken grad påvirker denne utviklingen befolkningen i kommunen?* For å svare på problemstillingen vil jeg først ta for meg oppgavens to underspørsmål. Det første spørsmålet fokuserer på hvordan de som jobber med byutvikling i Arendal forholder seg til gentrifisering. Det andre spørsmålet fokuserer på om vi finner økonomiske, kulturelle og sosiodemografiske trender som kan tolkes som beviser på gentrifisering i forbindelse med ombygging og transformasjon i sjøkanten. Til slutt vil jeg svare på oppgavens problemstilling.

7.1 Er fagfolk som jobber med byutvikling i Arendal bekymret for gentrifisering?

Gjennom intervjuene kommer det frem at mange i bransjen jevnt over ikke har særlig kjennskap til begrepet gentrifisering, eller kun har kjennskap til Glass sin definisjon. Det kommer også frem at selv om dette er noe man har kunnskap om så er det ikke noe man har søkelys på i hverdagen. Dette kan føre til flere utfordringer. Kommunen står i dag overfor økt behov for boliger som følge av den forventede befolkningsveksten i kommunen (Arendal kommune, 2022) noe informantene også bekrefter. Det pekes blant annet på at etableringen av Batterifabrikken skaper kortsiktige og langsiktige behov for leiligheter og boliger, og at det allerede er mangel på leiligheter i kommunen. Det er høyere etterspørsel etter leiligheter enn det som bygges, noe som bidrar til økende konkurranse på markedet. Når det kommer nye innbyggere til kommunen, vil konkurransen bli enda hardere. Man kan argumentere for at dette vil føre til at boligpriser stiger, noe som igjen gjør det vanskeligere for ulike grupper å komme seg inn på boligmarkedet. Dette kan gjenkjennes som et aspekt innen gentrifisering, som følge av at deler av befolkningen ekskluderes fra deler av boligmarkedet.

Gentrifisering er jevnt over ikke noe man er bekymret for i Arendal i dag. Det eksisterer bekymringer rundt boligmarkedet, og om det er tilstrekkelig med boliger for alle typer brukere, men man knytter ikke denne bekymringen til gentrifisering. En utfordring med dette vil være at man kan miste fokus på områdene som allerede er under utvikling, og hvilken påvirkning dette har på områdene rundt og befolkningen forøvrig. Arendals arealpolitikk fokuserer i stor grad på å utvikle kommunen i en bærekraftig retning. Med dette som bakgrunn ønsker

kommunen blant annet å satse på fortetting hvor det endelige målet er en god 10-minutters by. Dette innebærer at områdene som fortettes og transformeres skal bestå av en god blanding av, eller ligge i nærhet til, ulike funksjoner (Arendal kommune, 2019, s.21-22). Informant 3 mener at denne utviklingen møter regionens mål om å utvikle byer mer kompakt og med større kvalitet. Informanten begrunner dette med at utviklingen som har skjedd i Barbu og på Vindholmen er i tråd med målet om at 80% av bolig og næring skal skje innenfor sentrumssonen.

En slik utvikling gjør at mye av utbyggingen som skjer, foregår i allerede bebygde strøk, gjerne med nærhet til ulike funksjoner. Dette kan også føre til at nye funksjoner tilføres et område, noe vi ser et eksempel i på Barbu. Et aspekt ved gentrifisering er ifølge Lees et.al. (2008) at nye funksjoner som restauranter, kontorbygg og oppgradering av utearealer dukker opp i områder som tidligere ikke hadde disse tilbudene. Dette kan i seg selv være positivt i form av at Arendal kommune har et ønske om å være en 10-minuttersby. På en annen side kan denne utviklingen føre til at områder oppleves mer eksklusive og blir med det mer attraktive for middelklasseborgere. Dersom man ikke følger med på denne utviklingen i et område risikerer man at områdene gentrifiseres før man rekker å håndtere de negative effektene dette har på områdene.

Informant 1 peker på at gentrifisering gjerne henger sammen med økning av prisnivået på boliger og tomter i et område. Informanten mener at dette da skjer i områder som har god utsikt og beliggenhet. Informant 1 peker også på at vi også kan se tendenser på gentrifisering i noen områder i form av nybygg og transformasjon. To av disse områdene er Barbu og Vindholmen. Det er en lav andel leiligheter i Arendal, og Informant 3 mener at man fagteoretisk ønsker flere leiligheter for bedre å møte den beregnede demografiske utviklingen, da blant annet med eldrebølgen. Utfordringen er at leiligheter som bygges og selges ofte er i høyere prisklasse enn eneboliger. En konsekvens av dette kan igjen være at deler av befolkningen ekskluderes fra boligmarkedet fordi prisene blir for høye. Det kan føre til både mangel på ledige boliger- og leiligheter, da de som har størst behov for leiligheter ikke har råd til å kjøpe dem, og derfor blir boende i sine gamle boliger. Dette vil igjen føre til færre ledige boliger på markedet, og større konkurranse blant de som har behov for ny bolig.

Det virker å være elementer av utviklingen i Arendal som kan føre til gentrifisering, men fenomenet virker likevel ikke å være en bekymring i kommunen. Informant 3 sier det er en bekymring for de negative effektene en kan se på boligmarkedet, og at det er et ønske om å legge til rette for at det bygges tilstrekkelig med boliger for alle typer brukere. Informant 2 peker på at hvis det skal være en bekymring må det være det at førstegangskjøpere har

problemer med å komme seg på boligmarkedet. Informant 1 sier gentrifisering er noe som burde få mer oppmerksomhet med tanke på at det skjer såpass store utbygginger og transformasjoner langs kystlinjen i Arendal, og fordi utbyggingen Batterifabrikken fører til forventet befolkningsvekst. Manglende fokus på gentrifisering kan tenkes å føre til at endringene som skjer over tid blir oversett.

For å forebygge de negative effektene av gentrifisering kommer det frem at det må være god kommunikasjon mellom utbyggere og kommunen. Informant 3 mener at det offentlige spiller en viktig rolle, og at en av de viktigste løsningene vil være at kommunen blir en aktiv eiendomsaktør. Utfordringen er at det faktisk er svært lite fokus på gentrifisering i Arendal kommune, og da blir det vanskelig å forebygge eventuelle som måtte være der.

Sammendrag

Gentrifisering er ikke en bekymring i Arendal kommune. På grunn av det lave fokuset på gentrifisering kan det være vanskelig å fange opp de negative effektene den planlagte utviklingen langs kysten har på boligmarked og befolkning. Det er likevel en bekymringer rundt boligmarkedet i sin helhet, men manglende søkelys på symptomer og på gentrifisering og effekter av dette kan resultere i at eventuelle negative konsekvenser blir oversett og dermed ikke håndtert på riktig måte.

7.2 Er det trender som kan tolkes som bevis på gentrifisering i forbindelse med ombygging og transformasjon i sjøkanten?

Økonomiske dimensjoner

Agder er i dag en av de raskest voksende regionene i Norge, og befolkningsframskrivinger viser at regionen vil fortsette å vokse i årene som kommer. Veksten er ujevnt fordelt, og vil for det meste skje i kommuner, tettsteder og bysentre som allerede er tett befolket (Agder Fylkeskommune, ukjent). I Arendal vil en slik utvikling si at veksten som skjer vil skje i allerede tett befolkede områder. Arendal sentrum er et godt eksempel på et slikt område, med en blanding av allerede eksisterende nabolag og nyere utbygginger. Arendal sentrum ligger langs kysten, og utbyggingsprosjekter som har skjedd, og skjer her, er blant annet i Barbu og på Vindholmen. Andelen som bor alene eller i to-personhusholdninger er økende. Det er også satt

som mål at flere skal ha tilgang til boliger og bomiljø tilpasset sin livssituasjon (Agder Fylkeskommune, ukjent). På bakgrunn av dette kan man anta at det er et økende behov for leiligheter og bolig rettet mot enkeltpersoner. Leilighetene i Barbu og på Vindholmen er i stor grad rettet mot enkeltpersoner og par fremfor større familier. Man kan argumentere for at utviklingen vi ser i disse områdene møter regionens mål om boliger tilpasset ulike livssituasjoner. Utfordringen med boligutbygging som vi ser i Barbu og på Vindholmen vil være knyttet til hvem som har råd til å bosette seg i disse områdene.

Arendal har en lang strandsone, og det skjer mye utvikling langs kystlinjen på tross av plan- og bygningslovens bestemmelse om byggeforbud i 100-metersbelte langs sjøen. Det trengs derfor særlige planer og dispensasjoner for å kunne bygge innenfor dette belte (Regjeringen, 2021). Moderne ombygginger langs kystlinjen er i stor grad påvirket av tjenesteøkonomi og en økende etterspørsel etter kulturelle fasiliteter som en måte å gjenvinne byen (Avni, et.al., 2019, s.2). En slik utvikling kan bidra til å skape eksklusive miljøer, og ekskludere den store offentligheten (Avni et.al., 2019, s.6). Mye av den nyere utbyggingen som har skjedd i Arendal har vært langs kystlinjen. Det er stor konkurranse rundt om tilgang til utbyggingsområder langs kysten, samtidig som det er behov for offentlig tilgang til kystlinjen (Avni et.al., 2019, s.1). Områder i Arendal som tidligere var dominert av de næringer som var avhengig av tilgang til kysten fylles nå med boliger, kontorbygg og parker for utsiktens skyld. Dette kan resultere i at arbeiderklassens gamle kunnskap om byen og byens opprinnelige funksjoner kan bli svekket og oversett når ny utbygging skjer. Dette kan igjen bidra til å skape eksklusive miljøer forbeholdt middelklasseinnbyggere der den store offentligheten ekskluderes ved at områdene privatiseres.

Økonomiske indikatorer på gentrifisering er ofte basert på økonomisk profil av innbyggere, boligstruktur og hvilke tjenester som tilbys i området. Utviklingen vi ser i Barbu og på Vindholmen er et resultat av store økonomiske investeringer. Områdene har blitt transformert fra industri- og havneområder til eksklusive tomter med ny boligstruktur, kontorer og parkanlegg. Som et resultat av denne utviklingen har tomtene blitt attraktive sosiale rom, i tillegg til å være områder der folk bor, og i ukjent grad, jobber.

Prisene på leilighetene i Barbu har variert, men basert på leilighetens beliggenhet nært sentrum og sjøen kan man anta at prisene likevel er ganske høye. Området består i dag av oppgraderte sosiale uterom og aktiviteter, i tillegg til nye leilighetsbygg og kontorlokaler. Dette er elementer som ifølge Avni et.al. (2019, s.6) bidrar til at et område blir mer eksklusivt og dermed fører til at deler av befolkningen blir ekskludert. Figur 12 viser prisforskjellene på leiligheter per kvm i

ulike deler av Arendal. Vindholmen og Barbu tilbyr noen av de dyreste leilighetene med kvm pris på 72 153kr per kvm og 67 309kr per kvm sammenlignet mot den billigste som ligger til 20 162kr per kvm. Undersøkelsen forteller oss at det er tydelige prisforskjeller på leiligheter i kommunen, og at leilighetene som ligger i sjøkantområder er mer kostbare enn andre steder i kommunen, noe som bekrefter Avni et.al (2019) sin teori om at ombygginger langs kystlinjer ofte fører til eksklusive miljøer. Dette resulterer i at de som bosetter seg i disse områdene gjerne har høyere økonomiske midler eller hjelp utenfra.

Kulturelle dimensjoner

De siste tiårene har ombygging langs kystlinjen gitt vannkanten nye bruksområder som rekreasjon, detaljhandel og turisme. Dette reflekterer den sosiale og økonomiske utviklingen i samfunnet i den samme perioden (Avni et.al., 2019, s.2). Avni et.al. (2019, s.6) peker også på konfliktene som har dukket opp som et resultat av at vannkanter har blitt gjenbrukt til bolig, turisme og fritids- og rekreasjonsområder. I Barbu finner vi i dag store leilighetskomplekser, kontorbygg, Vitensenteret og oppdaterte rekreasjonsområder. På Vindholmen finner vi leilighetskomplekser og svært oppgraderte utearealer bestående av bant annet pen og ny badestrand. Begge tomtene har blitt tilført nye bruksområder enn hva som var her tidligere, noe som bidrar til å endre bruken av områdene.

Man kan også knytte gentrifisering opp mot turisme. Denne prosessen defineres som en sosio-romlig prosess der nabolag forvandles etter behovene til velstående forbrukere, innbyggere og besøkende. I noen tilfeller vil gentrifiserte rom bli turistattraksjoner gjennom tilførselen av kommersielle tilbud, mens i andre tilfeller vil turistpromoteringsstrategier i et nytt bygd miljø tiltrekke seg nye innbyggere med høyere inntekter (Avni, et.al. 2019, s.4).

Barbu Park har bidratt til å gi området Barbu et løft, med tilgjengelige og attraktive uteområder. Parken henger sammen med en gangsti fra Arendal sentrum, og kan fungere som et endemål langs kyststien for turister og innbyggere som er på bytur. Langs kyststien finner vi også Vitenparken som tilbyr kunnskap og underholdning for barn og unge, noe som også kan gjøre området mer attraktivt for turister og større deler av befolkningen. Det kan likevel diskuteres hvor tilgjengelig området faktisk er for store deler av befolkningen i Arendal. Gjennom befaringen opplevde jeg området Barbu Park som et pent og åpent område, men satt likevel igjen med en følelse av å stå i hagen til leilighetskomplekset Barbu Brygge. Parken er skjernet bak et høyt og tett gjerde inn mot land, og skjult mellom Barbu Brygge og et kontorbygg, noe

som bidrar til å øke følelsen av at området er privatisert. Det kan derfor tenkes at ulike grupper i befolkningen ikke bruker dette området i så stor grad som ønsket, om man ikke har en direkte tilknytning til området. Sett i et turistperspektiv har nok oppgraderingen av Barbu ført til mer besøk av dette området, noe som igjen bidrar til følelsen av at Barbu Park og kystlinjen oppleves som et eksklusivt område.

Dagens turister søker i større grad muligheter for autentiske opplevelser i byen fremfor den tradisjonelle turismen. Samtidsturister søker hverdagsliv, lokal kultur og kreative opplevelser. Sett i dette perspektivet blir turistene en ny innbygger i byen, fremfor en besøkende (Avni, et.al., 2019, s.5-6). På Vindholmen har de lagt mye ressurser i å skape en lokal strand og badested for innbyggerne i kommunen. Om sommeren er dette et område som er mye besøkt av lokalbefolkningen og kan sees på som et vellykket tiltak for å motvirke en gentrifiseringseffekt. Om man er ute etter en lokal sørlandsopplevelse, ligger Løkholmen innenfor 10-minutters byen, tilgjengelig både for syklende og gående. Det kan derfor argumenteres for at Vindholmen utvikler seg i retning av å bli et område attraktivt både for Arendals innbyggere og turister som søker den lokale kulturen og hverdagslivet i kommunen.

På flere områder kan utviklingen som har skjedd i Barbu minne om utviklingen vi har sett langs kystlinjen i Oslo. Havneområder er transformert til boligområder og sosiale rom, med nye og ulike funksjoner. På Aker Brygge og ut mot Bjørvika finner vi i dag en blanding av boliger, butikker og restauranter. En interessant observasjon gjort i Barbu og på Vindholmen er at det her ikke eksisterer nye restauranter og cafeer. Fordi prosjektene ellers har så mange likhetstrekk, blir dette en kontrast til hva man kanskje kunne forventet å se i disse områdene. Det ville vært en forventet konsekvens av transformasjonen som har skjedd, at det ville blomstret opp restauranter og cafeer som følge av de sosiale og strukturelle endringene i området. Mangelen på restauranter og cafeer i områdene kan sees på som manglende bevis på gentrifisering. Vi ser likevel andre symptomer på gentrifisering som at områdene oppleves både eksklusive og private som resultat av nybygg.

Sosiale indikatorer

Under observasjonen fikk jeg et lite innblikk i hvem som brukte områdene i Barbu og på Vindholmen. I Barbu var parken brukt av personer i alle aldre, men det er vanskelig å vite om hvor mange av disse som bodde i leilighetskompleksene. På Vindholmen observerte jeg både barnefamilier og enkeltpersoner i tilknytning til leilighetskompleksene. I prospektet til Barbu

Brygge kommer det frem at leilighetene passer til personer i ulike livssituasjoner som bor alene eller i par, eldre og unge. Man kan derfor anta at leilighetene her ikke er utviklet for familier, og at de som bor her først og fremst er personer som bor alene eller par uten barn.

Fortetting og transformering av områder fører ofte til gentrifisering. Dette er slik fordi transformasjon ofte bringer inn nye funksjoner som bidrar til å løfte kvaliteten på et nabolag. Dette kan ikke sees på som gentrifisering i seg selv, men kan føre til gentrifisering ved at boligprisene i området stiger som følge av store oppgraderinger. Cavicchia (2022) bekrefter dette gjennom sin undersøkelse i Oslo hvor transformasjon av et område har bidratt til å øke kvaliteten på større arealer. I Barbu er det også risiko for det motsatte, da flere av eneboligene som ligger i bakkant av Barbu Brygge ligger i skyggen av de nye boligblokkene, og har mistet hele eller deler av sin utsikt. Man kan på bakgrunn av dette si at endringene som har skjedd i området ikke har bidratt til gentrifisering av hele nabolag, men rett og slett har ført til å senke verdien på eldre bakenforliggende boliger.

Sammendrag

Utviklingen vi ser i Barbu og på Vindholmen er resultater av store økonomiske investeringer. Prisene i områdene er betraktelig høyere enn andre steder i kommuner. Det kan derfor konkluderes med at området er utviklet for personer med høyere økonomiske midler. Dette sammen med at området fremstår svært eksklusivt gjennom nybygg og nye rekreasjonsområder bidrar til at deler av befolkningen blir ekskludert fra områdene. Den store etterspørselen etter leiligheter kan også bidra til å skape utfordringer og høyere konkurranse på boligmarkedet.

Vindholmen og Barbu har blitt tilført sosiale og grønne uterom. I Barbu har de også fått en Vitenpark som er en attraksjon for både unge og gamle. Denne utviklingen gjør at områdene fremstår mer eksklusive, og gjør at områdene tiltrekker større deler av befolkningen og turister. Parken i Barbu ligger gjemt bak et gjerde mellom leilighetskomplekset Barbu Brygge på den ene siden og kontorbygg på den andre. Dette skaper en følelse av at området er privat, og det kan derfor tenkes at ulike grupper i befolkningen ikke bruker dette området i så stor grad som ønsket, om man ikke har en direkte tilknytning til området.

Utviklingen i Barbu og på Vindholmen minner om utviklingen vi har sett i Oslo fra Aker Brygge ut mot Bjørvika. Man kunne derfor forventet å se kommersiell gentrifisering i Arendal i lik grad som man ser i Oslo. Dette er ikke tilfellet, og hverken Barbu eller Vindholmen har restauranter

og cafeer i området. I Barbu er det kun 5-minutters gåavstand inn til sentrum, men det kunne vært forventet at handel ville spredt seg til dette området. Dette kan sees på som et manglende symptom på gentrifisering.

I Barbu skygger de nye boligbyggene utsikten for eldre bakenforliggende eneboliger. Fortetting og transformasjon fører ofte til gentrifisering, men i Barbu finner vi symptomer på det motsatte. Deler av nabolaget har mistet utsikt, noe som har senket verdien til boligene.

7.3 Finner vi symptomer på gentrifisering i Arendal som resultat av fortetting, og i hvilken grad påvirker denne utviklingen befolkningen i kommunen?

Agder er i dag en av de raskest voksende regionene i Norge, og befolkningsframskrivninger viser at regionen vil fortsette å vokse i årene som kommer. Veksten er ujevnt fordelt, og vil for det meste skje i kommuner, tettsteder og bysentre som allerede er tett befolket (Agder Fylkeskommune, ukjent). I Arendal vil en slik utvikling si at veksten som skjer vil skje i allerede tett befolkede områder. Arendal sentrum er et godt eksempel på et slikt område, med en blanding av allerede eksisterende nabolag og nyere utbygginger. Arendal sentrum ligger langs kysten, og utbyggingsprosjekter som har skjedd, og skjer her, er blant annet i Barbu og på Vindholmen. Andelen som bor alene eller i to-personhusholdninger er økende. Det er også satt som mål at flere skal ha tilgang til boliger og bomiljø tilpasset sin livssituasjon (Agder Fylkeskommune, ukjent). På bakgrunn av dette kan man anta at det er et økende behov for leiligheter og bolig rettet mot enkeltpersoner. Leilighetene i Barbu og på Vindholmen er i stor grad rettet mot enkeltpersoner og par med barn fremfor større familier. Man kan argumentere for at utviklingen vi ser i disse områdene møter regionens mål om boliger tilpasset ulike livssituasjoner. Utfordringen med boligutbygging som vi ser i Barbu og på Vindholmen vil være knyttet til hvem som har råd til å bosette seg i disse områdene.

Man kan diskutere hvorvidt noe er gentrifisering basert på ulike definisjoner av begrepet. I Barbu og på Vindholmen har det skjedd endringer og utbygginger på arealer som det ikke før har vært boliger og kontorer på. I Glass sin definisjon kommer det frem at begrepet ble brukt for å beskrive de urbane endringene som skjedde i indre deler av London (Lees, et.al., 2008, s.4-5). Denne formen for gentrifisering handler i stor grad om at arbeiderklassen blir presset ut av et område til fordel for middelklassen. Både Barbu Brygge og Vindholmen er transformert fra industriområder til bolig- og parkområder. Historisk sett er endringene enorme. Området

Barbu var på 1800-tallet et havneområde, og i stor grad bebodd av arbeiderklassen. Kystlinjen var et sted for industri, og arbeiderne bodde i nærhet til sitt arbeid (Digitalt museum, 2014). Sett i dette tidsperspektivet kan man argumentere for at endringene som har skjedd frem til i dag, er en form for klassisk gentrifisering. Området har gjennomgått sosiale, fysiske og økonomiske endringer noe som har bidratt til å heve standarden på området. Dette er ifølge Smith viktige elementer for at en endring skal kunne gjenkjennes som gentrifisering (Smith, 1987, s.463). Man kan derfor argumentere for at arbeiderklassen tidligere bosatt i Barbu, over flere tiår, har blitt presset ut av området til fordel for middelklassen.

I nyere tid finner vi andre former for gentrifisering som bedre kan beskrive effekten av endringene som har skjedd i disse områdene. Utbygging langs vannkant, utvikling av nye bygg, kontorer og restauranter bidrar til gentrifisering av et område. Denne typen utvikling går under begrepet nybygg-gentrifisering (Lees et.al, 2008, s.129-130). Barbu og Vindholmen har begge gjennomgått store fysiske endringer. Områdene var tidligere industri og havneområder består i dag av flere nybygg. Figur 12 viser kontorbygg og matvarehandel i Barbu, figur 17 og 19 viser leilighetskomplekser med stor sjøutsikt i Barbu, mens figur 10 viser Vitensenteret i Barbu. Figur 13 og 14 viser utbyggingen av leiligheter som skjer på Vindholmen.

Gentrifisering er dypt rotfestet i sosiale dynamikker og økonomiske trender. Tegn på gentrifisering avhenger derfor av den lokale konteksten og de fysiske og sosiale karakteristikkene i nabolaget og byen (Lees et.al., 2008, s.xi). På den ene siden kan man stille spørsmål ved om Vindholmen går under nybygg-gentrifisering da området ikke har fått nye næringer som restauranter og kontorer. Man kan likevel argumentere for at de økonomiske investeringene tilført området i form av eksklusive boliger og svært oppgraderte sosiale rom, har bidratt til sosiale og økonomiske endringer, noe som igjen fører til gentrifisering i form av høyere prisklasser på boliger og dermed ekskludering av deler av befolkningen. Det samme resultatet kan argumenteres for i Barbu. Nye leiligheter, kontorer og park vil i stor grad bidra til å løfte områdets sosiale og økonomiske status. Disse endringene vil bidra til å skape økt interesse hos middelklasseborgere med mulig gentrifiseringseffekt som resultat.

Livskvalitet og helse blant befolkningen i kommunen henger sammen med miljø, økonomi og sosiale forhold. Personer med høyere utdanning og høy inntekt har høyere livskvalitet enn personer med lav inntekt og utdanning (Agder Fylkeskommune, ukjent). Andelen som bor i husholdninger med vedvarende lav inntekt er høyere i Arendal enn i landet som helhet (Arendal kommune, 2022). Dette forteller oss noe om de sosioøkonomiske forholdene i kommunen som helhet, og gir en indikator på hvilke behov kommunens befolkning som helhet har. Ser man

denne statistikken opp mot boligutbygging som skjer i områder som Vindholmen og Barbu, kan man stille spørsmål ved hvorvidt denne utviklingen er rettet mot størsteparten av befolkningen i kommunen, eller kun en liten andel av befolkningen. Undersøkelser gjort av Vennerød et.al. (2022, s.38) viser i tillegg at kvadratmeterprisen i kommunen har steget med rundt 25 prosent, noe som er en vekst høyere enn landsgjennomsnittet. Vi kan på bakgrunn av dette argumentere for at boligutvikling som skjer langs kystlinjen i Arendal i dag er eksklusive boligområder ment for en liten del av befolkningen med middels høye inntekter. Fokuset på utbygging langs kystlinjen innenfor Arendals sentrumssone kan bidra til å ekskludere deler av befolkningen fra boligmarkedet, og dermed føre til en form for gentrifisering der deler av befolkningen har vanskeligheter for å komme seg inn på boligmarkedet. Et slikt syn på utviklingen i Barbu og på Vindholmen støttes også av Informant 2 som mener at mange av boligene som ligger sentralt og er attraktive for førstegangskjøpere er leiligheter i dyrere prisklasser.

Arendal kommune er i dag under vekst, og den kommende batterifabrikken i Eyde Energipark vil i stor grad påvirke samfunnsutviklingen i kommunen. Det er på grunn av denne et økt behov for bolig- og næringsarealer i kommunen (Arendal kommune, 2022). Antall boenheter som er planlagt som resultat av fabrikken er ikke nok til å dekke etterspørselen. Boligtypen som er mest etterspurt er leiligheter (Vennerød, A., et.al,2022, s.39 og s.41). Kommunen står overfor utfordringer knyttet til å møte behovet for boliger i kommunen, da særlig leiligheter. Økt etterspørsel og få alternativer som svarer ut etterspørselen vil øke prisen på boliger. Dette sett sammen med de allerede eksisterende boligutfordringene i kommunen vil kunne føre til eksklusjon av større deler av befolkningen. Vi ser at det allerede eksisterer behov for flere leiligheter, og når utbygging skjer i allerede eksklusive og dyre områder som Barbu og Vindholmen vil dette påvirke mulighetene for å imøtekomme befolkningens behov.

På den ene siden kan vi si at utbygging av leilighetskomplekser til en viss grad møter kommunens mål om bolig for personer i ulike livssituasjoner. Behovet for leiligheter er økende de kommende årene som resultat av utbyggingen av Batterifabrikken (Vennerød, A., et.al, 2022, s.39), i tillegg til det økende antallet enslige og par uten barn som bor i kommunen (Agder Fylkeskommune, ukjent). I caseområdene kan vi finne symptomer på nybygg-gentrifisering, ved at områdene har blitt svært eksklusive. Andelen som bor i husholdninger med vedvarende lav inntekt er høyere i Arendal enn i landet som helhet (Arendal kommune, 2022). På bakgrunn av dette kan vi anta at deler av befolkningen vil ha utfordringer med å komme seg inn på boligmarkedet som et resultat av den eksklusive utbyggingen som skjer. Vi kan også se symptomer på gentrifisering i disse områdene ved at deler av befolkningen ekskluderes fra

områdene, da leilighetene ligger på et høyere prisnivå enn hva flere vil ha råd til. Informant 3 peker på at det er en utfordring at sentrale leiligheter som bygges og selges ofte er i høyere prisklasser enn eneboliger. Dette fører til at det blir utfordrende for den eldre del av befolkningen, som eier eneboliger, men som på grunn av sin livssituasjon har behov for leilighet, å komme inn på dette markedet. Dette kan igjen resultere i at det blir færre eneboliger på markedet og at det blir utfordrende å møte befolkningens behov.

Hvordan ulike aktører som kommunen, fylkeskommunen og andre samfunnsutviklere forholder seg til gentrifisering og boligutviklingen i kommunen vil også være viktig for forståelsen av hvilken grad denne utviklingen påvirker befolkningen i kommunen. Det kommer frem gjennom intervjuene at gentrifisering jevnt over ikke er en bekymring i kommunen i dag. Det finnes bekymringer knyttet til utviklingen av boligmarkedet, om det er tilstrekkelig med boliger for alle typer brukere, men dette er ikke noe som knyttes opp til konsekvensene av gentrifisering. Ved spørsmål om hvilke verktøy som kan brukes for å forhindre de negative effektene av gentrifisering svarer Informant 1 at det viktigste verktøyet vil være god kommunikasjon mellom kommunen og utbygger. Informant 3 peker på det offentlige som eiendomsaktør som en av de eneste og viktigste virkemidlene vi har, mens Informant 2 ikke ser på gentrifisering som noe som er verken negativt eller positivt, men en naturlig utvikling i boligmarkedet. På bakgrunn av manglende søkelys på gentrifisering i ulike områder i kommunen, kan vi stå overfor store utfordringer når det gjelder videre by- og boligutvikling. Vi kan risikere at store deler av befolkningen ikke vil få behovene sine møtt, og med dette en negativ utvikling der deler av befolkningen er nødt til å flytte ut i periferien. Dette vil kunne ha negative konsekvenser for kommunens mål om å bli miljømessig og økonomisk bærekraftig, ved å blant annet bygge tettere. Samtidig som det også vil kunne ha negative effekter på kommunens sosiale bærekraft, og skape mindre trivsel i kommunen ved at grupper blir «forvist» fra sentrum som resultat av boligutviklingen i kommunen.

Sammendrag

I Arendal er det behov for flere leiligheter og boliger rettet mot enkeltpersoner. Leilighetene i Barbu og på Vindholmen er i stor grad rettet mot enkeltpersoner og par med barn fremfor større familier. Utfordringene med boligutbyggingen som vi ser i Barbu og på Vindholmen vil i stor grad være knyttet til hvem som har råd til å bosette seg i disse områdene.

Historisk sett er endringene gjort på Barbu og Vindholmen enorme. Barbu var på 1800-tallet et havne- og industriområde, og i stor grad bebodd av arbeiderklassen. Arbeiderklassen har over

flere tiår blitt presset ut av området til fordel for middelklassen. Barbu og Vindholmen har begge gjennomgått store fysiske endringer, og i nyere tid ser vi symptomer på nybygg-gentrifisering fordi endringene har ført til sosiale og økonomiske endringer i områdene. På grunn av høyere prisklasser på bolig blir deler av befolkningen ekskludert.

Andelen som bor i husholdninger med vedvarende lan inntekt er høyere i Arendal enn i landet som helhet. Dette gir oss en indikator på hvilke behov kommunens befolkning som helhet har. Behovet for leiligheter er økende, i tillegg til at det er et økende antall enslige og par uten barn som bor i kommunen. På den ene siden kan man derfor si at utviklingen i Barbu og på Vindholmen møter dette behovet. Prisene på boligene i disse områdene er høyere enn andre steder i kommunen . På bakgrunn av dette kan man argumentere for at boligutviklingen som skjer i Barbu og på Vindholmen er rettet mot en liten del av befolkningen med middels høye inntekter. Denne utbyggingen kan bidra til å ekskludere deler av befolkningen fra boligmarkedet og dermed føre til en form for gentrifisering.

Gentrifisering er ikke en bekymring i kommunen i dag. Det manglende fokuset kan ha negative effekter i form av stor konkurranse på boligmarkedet som tvinger deler av befolkningen til å flytte ut i periferien. Dette vil ha negative konsekvenser for kommunens mål om å være en bærekraftig kommune.

8.0 Konklusjon

Oppgavens problemstilling er som følger: *Finner vi symptomer på gentrifying i Arendal som resultat av fortetting, og i hvilken grad påvirker denne utviklingen befolkningen i kommunen?*

Gentrifying er et spennende tema som viser seg å være relevant også i mellomstore byer. Jeg har gjennom intervjuer og observasjon funnet indikatorer både for og imot gentrifying. Det har skjedd store transformasjoner i Barbu og på Vindholmen. Barbu var på 1800-tallet et havne- og industriområde, og var i stor grad bebodd av arbeiderklassen. Arbeiderklassen har over flere tiår blitt presset ut av området til fordel for middelklassen. Dette kan forstås som symptomer på klassisk gentrifying.

Andelen som bor i husholdninger med vedvarende lav inntekt er høyere i Arendal enn i landet som helhet. Barbu og Vindholmen fremstår i dag som eksklusive områder, og Figur 12 viser store prisforskjeller i disse områdene sammenlignet med andre steder i kommunen. Sammenligner man denne statistikken med utviklingen vi ser i Barbu og på Vindholmen kan man argumentere for at boligutviklingen som skjer i stor grad er rettet mot en liten del av befolkningen med middels høye inntekter. Gjennom befaringen har jeg plukket opp symptomer på gentrifying ved at områdene fremstår som eksklusive og private. Utbyggingen av slike områder bidrar derfor til å ekskludere deler av befolkningen fra boligmarkedet og fører til gentrifying, gjennom høye boligpriser, ved at kun en liten andel av befolkningen har mulighet til å bosette seg her.

Man kan på mange måter sammenligne utbyggingen i Barbu og på Vindholmen med utbyggingen skjedd langs kystlinjen i Oslo. I Oslo har kommersiell gentrifying gått hånd i hånd med nybygg-gentrifying og fortetting av områder. Man kan derfor forvente en liknende situasjon i Arendal. Dette er allikevel ikke tilfellet. Områdene Barbu og Vindholmen har hverken restauranter eller cafeer i tilknytning til den nye utbyggingen. Dette står som manglende bevis på gentrifying i kommunen. Fortetting og transformasjon fører ofte til gentrifying, men i Barbu finner vi symptomer på det motsatte. Noe man har sett eksempler på i Oslo er at nybygg gjerne bidrar til gentrifying av et større område. En spennende observasjon gjort i en del av Barbu, er at utbyggingen som har skjedd her har hatt motsatt effekt på nabolaget. Det er fordi de nye leilighetskompleksene i nabolaget skygger for utsikten for eldre bakenforliggende eneboliger. Dette fører til at deler av nabolaget har mistet utsikt, noe som senker verdien på boligene.

Med tanke på det økende behovet etter leiligheter i kommunen kan utviklingen vi ser i Barbu og på Vindholmen bli en utfordring. Personer som har behov for leiligheter, vil ha problemer med prisutviklingen, da prisen på en leilighet overstiger prisen på boligen de bor i. Dette skaper høy konkurranse på boligmarkedet. Den store konkurransen på boligmarkedet kan resultere i at deler av befolkningen må flytte ut i periferien der boliger er billigere. Dette vil ha negative konsekvenser for kommunens mål om å være en bærekraftig kommune, og vil videre påvirke den sosiale bærekraften i kommunen.

Gentrifisering i Arendal skjer i form av utbygging langs vannkanten. Prosessen er annerledes enn hva man kan forvente sammenlignet med Oslo, men vi finner likevel symptomer på gentrifisering i Barbu og på Vindholmen. Utbyggingen langs vannkanten fører til eksklusive områder og høye boligpriser, som ekskluderer mange fra boligmarkedet. Derfor møter denne utviklingen ikke behovet for boliger for alle.

Blant informantene er ikke gentrifisering blitt en bekymring i kommunen enda. Kommunen har likevel søkelys på flere av de faktorene som påvirkes eller blir påvirket av gentrifisering. En av kommunens bekymringer er at alle skal ha tilgang til bolig og leiligheter. Det kan likevel tenkes at kommunens manglende fokus på gentrifisering kan gjøre at prosessene vil bli vanskelige å oppdage og håndtere. På bakgrunn av dette kan det forventes at situasjonen vil bli verre for mange i årene som kommer, på grunn av forventet befolkningsvekst og utviklingen i boligpriser.

9.0 Kildeliste

Bøker

Dalland, O. (2013). *Metode og oppgaveskriving* (5.utg.). Oslo: Gyldendal Norsk forlag AS.

Desfor, G & Laidley, J. (2011). *Transforming Urban Waterfronts. Fixity and Flow*. 1 utgave. Routledge Taylor & Francis Group, New York

Lees, L., Slater, T. & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Utgave 1. Routledge Taylor & Francis Group, New York.

Lees, L., Bang Shin, H. & López-Morales, E. (2016). *Planetary gentrification*. Utgave 1. Polity Press, Cambridge

Schubert, D. (2011). *Transforming Urban Waterfronts. Fixity and Flow*. Utgave 1. Routledge Taylor & Francis Group, New York

Thagaard, T. (2018). *Systematikk og innlevelse. En innføring i kvalitative metoder* (5.utg.). Bergen: Vigmostad og Bjørke AS.

Nettsider og artikler

Arendal kommune (15.05.2019). *Kommuneplan – arealdel. 2019-2029*.

Arendal kommune, 01.06.2022. *Næringsarealstrategi for Arendal kommune 2022-2030*.

Hentet fra: https://www.arendal.kommune.no/_f/p1/i989252d4-b785-4845-a9b5-ba2e1bfba74d/vedlegg-9-naringsarealstrategi-for-arendal-kommune-versjon-1062022.pdf
(28.11.2022)

Arendal kommune (24.10.2022). *Ny kommuneplan – arealdel*. Hentet fra:

<https://www.arendal.kommune.no/politikk-og-organisasjon/prosjekter-og-utvikling/kommuneplan-arealdel/>

Arendal kommune (01.06.2022) *Næringsarealstrategi for Arendal kommune 2022-2030*.

Hentet fra: https://www.arendal.kommune.no/_f/p1/i989252d4-b785-4845-a9b5-ba2e1bfba74d/vedlegg-9-naringsarealstrategi-for-arendal-kommune-versjon-1062022.pdf

Arendal kommune (21.06.2018). *Bryggebyen*. Hentet fra:

<https://arendalsfolk.no/2018/06/21/bryggebyen/>

Arendal kommune (2020). *Statistikkgrunnlag for kommunens plan- og folkehelsearbeid*.

Hentet fra: https://www.arendal.kommune.no/_f/p1/ic71a630f-70d2-420e-ae8f-c913455293bd/utviklingsnotat-versjon-11-med-rettinger-2-til-nettside-4-nov.pdf

Arendal kommune (2022). *Folkehelseprofil 2022. Arendal*. Hentet fra:

https://www.arendal.kommune.no/_f/p1/ic789ce41-0534-488c-9934-e023fb7fe6ce/folkehelseprofil-arendal-kommune-2022.pdf

Andersen, E.W., & Tegnander, P. (12.08.2016). *Raser mot høyblokk: «ikke verdig ei sørlandsperle»*. Hentet fra: <https://www.nrk.no/sorlandet/diskusjonen-raser-om-barbu-utbyggingen-1.13085523>

Andersen, B. & Røe, P.G. (2018). *The social context and politics of large scale urban architecture: Investigating the design of Barcode, Oslo*. Volum 24. Utgave 3.

<https://doi.org/10.1177/0969776416643751>

Agder fylkeskommune (ukjent). *Bærekraftige byer og lokalsamfunn*. Hentet fra:

<https://agderfk.no/agdertall/fns-barekraftsmal/11-barekraftige-byer-og-lokalsamfunn/>

Agder fylkeskommune (ukjent). *Boforhold*. Hentet fra: <https://agderfk.no/agdertall/fns-barekraftsmal/11-barekraftige-byer-og-lokalsamfunn/boforhold/>

Agder fylkeskommune (ukjent). *God helse og livskvalitet*. Hentet fra:

<https://agderfk.no/agdertall/fns-barekraftsmal/3-god-helse-og-livskvalitet/>

Asplan Viak (ukjent). *Barbu Brygge*. Hentet fra: <https://www.asplanviak.no/prosjekter/barbu-park/>

Avni, N. & Teschner, N. (2019). *Urban Waterfronts: Contemporary Streams of Planning Conflicts*. Volum 34. Utgave 4. <https://doi.org/10.1177/0885412219850891>

Bryggebyen (Ukjent). *En historie om forandring*. Hentet fra:

<https://bryggebyenvindholmen.no/om-bryggebyen/en-historie-om-forandring>

Bryggebyen (ukjent). *En gave til alle*. Hentet fra: <https://bryggebyenvindholmen.no/om-bryggebyen/en-gave-til-byen>

Barbu Næringscenter (ukjent). Hentet fra: <http://barbunaeringscenter.no/omraadet/>

Cavicchia, R. (2022). *Urban densification and exclusionary pressure: emerging patterns of gentrification in Oslo*. <https://doi.org/10.1080/02723638.2022.2100174>

Cocola-Gant, A (2019) *Gentrification and displacement: urban inequality in cities of late capitalism*. Fra boken: Schwanen, T. and R. Van Kempen (Eds.) *Handbook of Urban Geography*. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing.

Cocola-Gant, A (2015). *Tourism and commercial gentrification*. Conference: RC21 International Sociological. University of Lisbon.

Digitalt museum (17.11.2014). *Strandstedet Barbu*. Hentet fra: <https://digitaltmuseum.no/011085440807/strandstedet-barbu>

FN, 2022. *Bærekraftige byer og lokalsamfunn*. Hentet fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal/baerekraftige-byer-og-lokalsamfunn>

FN, 2021. *Bærekraftig utvikling*. Hentet fra: <https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling>

Fløde, V. (01.06.2022). *Nå slippes 48 nye leiligheter her*. Hentet fra: <https://www.agderposten.no/nyheter/i/q1pXJw/naa-slippes-48-nye-leiligheter-her>

J.B Ugland (Ukjent). *Barbu Brygge*. Hentet fra: <https://www.jbugland.no/eiendom-prosjekt/barbu-brygge>

Malt, U. (08.06.2020). *Strukturert intervju*. Hentet fra: https://snl.no/strukturert_intervju

Millstein, M., & Hofstad, H. (03.2017). *Fortetting og folkehelse – hvilke folkehelsekonsekvenser har den kompakte byen*. 2017:2. 10.13140/RG.2.2.24094.54080

Næss, Saglie & Richardson (2019). *Urban sustainability. Is densification sufficient?*. Volum 28. Utgave 1. <https://doi.org/10.1080/09654313.2019.1604633>

Prospekt Barbu Brygge (17.06.2015). *Barbu Brygge Prospekt*. Hentet fra: https://issuu.com/fundament/docs/barbu_prospekt_issuu-grunnlag

Rerat, P., Söderström, O., Piguet, E. & Besson, R. (08.10.2009). *From Urban Wastelands to New-Build Gentrification: The Case of Swiss Cities*. 16(5):429 – 422. 10.1002/psp.595

Regjeringen, 25.01.2022. *Fortetting, transformasjon og knutepunktutvikling*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og->

eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/fortetting_transformasjon_knutepunktutvikling/id2898349/ (28.09.2022)

Regjeringen (16.08.2022). *Bærekraftig arealutvikling i store byområder*. Hentet fra: https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuner-og-regioner/by_stedsutvikling/arealutvikling_byomraader/id760930/

Regjeringen (05.10.2021). *Tilgang til strandsonen*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/friluftsliv/innsiktsartikler-friluftsliv/strandsonen/id2076261/>

Regjeringen (22.10.2021). *Klimaendringer og norsk klimapolitikk*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/innsiktsartikler-klimatemiljo/klimateendringer-og-norsk-klimatepolitikk/id2636812/>

Røe, P.G. 02.02.2022. *Gentrifisering*. Hentet fra: <https://snl.no/gentrifisering> (14.09.2022)

Smith, N. (1987). *Gentrification and the rent gap*. 77(3), 462–465 Volum 77. Utgave 3. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x>

Thorsnæs, G., og Lauritzen, P.R. (10.10.2022). *Arendal*. Hentet fra: <https://snl.no/Arendal>
Verdenskommisjonen; 1987. Hentet fra: <http://www.un-documents.net/ocf-02.htm>
(14.09.2022)

Vennerød, Ø., Nerdrum, L., Winje, E., Aslesen, S. & Erraia, J. (2022). *Ringvirkninger og samfunnseffekter av Morrows etablering i Arendalsregionen*. Hentet fra: https://www.arendal.kommune.no/_f/p1/iee96638a-6747-4344-83dd-20504fed5159/vedlegg-8-menon-samfunnsanalyse-morrows-etablering-mai-2022.pdf (28.11.2022)

Figurliste

- Figur 1 – Kart over Arendal Kommune 29
Basert på data hentet fra: Norkart. Kart laget av: Siri Mosand Kristensen
- Figur 2 – Andel sysselsatte i ulike aldersgrupper 2019 31
Basert på data hentet fra: Arendal kommune (2020). *Statistikkgrunnlag for kommunens plan- og folkehelsearbeid*. Hentet fra:
https://www.arendal.kommune.no/_f/p1/ic71a630f-70d2-420e-ae8f-c913455293bd/utviklingsnotat-versjon-11-med-rettinger-2-til-nettside-4-nov.pdf
- Figur 3 – Sysselsatte i prosent av befolkningen 32
Basert på data hentet fra: Arendal kommune (2020). *Statistikkgrunnlag for kommunens plan- og folkehelsearbeid*. Hentet fra:
https://www.arendal.kommune.no/_f/p1/ic71a630f-70d2-420e-ae8f-c913455293bd/utviklingsnotat-versjon-11-med-rettinger-2-til-nettside-4-nov.pdf
- Figur 4 – Lavinntekt – personer som bor i husholdninger med inntekt under 50 og 60% av nasjonal medianinntekt..... 32
Basert på data hentet fra: Arendal kommune (2020). *Statistikkgrunnlag for kommunens plan- og folkehelsearbeid*. Hentet fra:
https://www.arendal.kommune.no/_f/p1/ic71a630f-70d2-420e-ae8f-c913455293bd/utviklingsnotat-versjon-11-med-rettinger-2-til-nettside-4-nov.pdf
- Figur 5 - Boligbebyggelse i tilknytning til Barbu Brygge 34
Basert på data hentet fra: Arendal kommune,
<https://experience.arcgis.com/experience/f7ec502cc11d4708894f5ffa86fbb195>
- Figur 6 - Boligbebyggelse i tilknytning til Vindholen 35
Basert på data hentet fra: Arendal kommune,
<https://experience.arcgis.com/experience/f7ec502cc11d4708894f5ffa86fbb195>
- Figur 7 - Næring og handel i nærhet til Barbu Brygge 36
Basert på data hentet fra: Arendal kommune,
<https://experience.arcgis.com/experience/f7ec502cc11d4708894f5ffa86fbb195>

Figur 8 - Næring og handel i nærhet til Vindholem.....	36
Basert på data hentet fra: Arendal kommune, https://experience.arcgis.com/experience/f7ec502cc11d4708894f5ffa86fbb195	
Figur 9 – Prosjektområder.....	37
Basert på data hentet fra: Kartverket og Geovekst. Kart laget av: Siri Mosand Kristensen	
Figur 10 – Oversikt over hvor bildene i Barbu er tatt	49
Basert på data hentet fra: Kartverket og Geovekst. Kart laget av: Siri Mosand Kristensen	
Figur 11 - Oversikt over hvor bildene på Vindholmen er tatt.....	49
Basert på data hentet fra: Kartverket og Geovekst. Kart laget av Siri Mosand Kristensen	
Figur 12 – Kart over prisforskjeller på leiligheter per kvm	50
Basert på data hentet fra: Norkart, https://www.norkart.no/kommunekart/ og https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=253366366 , https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=269743902 , https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=272402077 , https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=271204648 , https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=277121415 , https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=270431959 og https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=280247096 . Kart laget av: Siri Mosand Kristensen	
Figur 13 - Vitensenteret i barbu. Bildet er tatt fra punkt 2 på oversiktskartet.	51
Bildet tatt av: Siri Mosand Kristensen	
Figur 14 - Eurekabygget i Barbu, kontorbygg. Bildet er tatt fra punkt 1 på oversiktskartet. ..	51
Bildet tatt av: Siri Mosand Kristensen	
Figur 15 - Kontorbygg og matvarehandel i Barbu. Bildet er tatt fra punkt 2 på oversiktskartet.	52
Bildet tatt av: Siri Mosand Kristensen	
Figur 16 - Oversikt over utbygging på vindholmen. Bildet er tatt fra punkt 1 på oversiktskartet.	53

Bildet tatt av: Siri Mosand Kristensen

Figur 17 - Oversikt over utbygging på vindholmen. Bildet er tatt fra punkt 1 på
oversiktskartet. 53

Bildet tatt av: Siri Mosand Kristensen

Figur 18 - Bilde over starndområde på vindholmen. Tatt fra punkt 3 på oversiktskartet. 54

Bildet tatt av: Siri Mosand Kristensen

Figur 19 - Bildet viser kontorbygg med leiligheter i bakgrunnen. Bildet er tatt fra punkt 2 på
oversiktskartet. 55

Bildet tatt av: Siri Mosand Kristensen

Figur 20 - Bildet viser leiligheter med sjøutsikt i toppetasjen på kontorbygg. Bildet er tatt fra
punkt 1 på oversiktskartet. 55

Bildet tatt av: Siri Mosand Kristensen

Figur 21 - Bildet viser snødekt park i forkant av leilighetskompleksene. Bildet er tatt fra punkt
4 på oversiktskartet. 56

Bildet tatt av: Siri Mosand Kristensen

Figur 22 - Bilde over Barbu Brygge og fiskemottaket. Bildet er tatt fra punkt 3 på
oversiktskartet. 57

Bildet tatt av: Siri Mosand Kristensen

Figur 23 - Inngang til parkområde i Barbu. Bildet er tatt fra punkt 5 på oversiktskartet..... 58

Bildet tatt av: Siri Mosand Kristensen

Figur 24 - Parkområde i Barbu. Bildet er tatt fra punkt 5 på oversiktskartet..... 59

Bildet tatt av: Siri Mosand Kristensen

Figur 25 - Volleyballbane i Barbu. Bildet er tatt fra punkt 5 på oversiktskartet..... 59

Bildet tatt av: Siri Mosand Kristensen

Figur 26 - Nabolag i bakkant av Barbu Brygge. Bildet er tatt fra punkt 6 på oversiktskartet. 61

Bildet tatt av: Siri Mosand Kristensen

Figur 27 - Barbu Brygge med nabolag i bakkant. Bildet er tatt fra punkt 6 på oversiktskartet.
..... 62

Bildet tatt av: Siri Mosand Kristensen

Vedlegg

Intervjuguide

Generelt om utvikling i Arendal

Hvor ser du størst utvikling i boligmarkedet i Arendal?

Hvordan påvirker gentrifisering befolkningen i gjeldende område?

Hvilke utviklingstrender har vi sett i Arendal de siste årene?

Hvordan type utvikling skjer, og hvilke effekter har dette på omkringliggende områder?

Hva tenker du om utviklingen vi ser i dag? Positivt/negativt

Hva er de ulike implikasjonene for boligeierskap og leiemarkedet?

Hva er dine tanker om fortetting og hvordan dette påvirker Arendal?

Hva gjør dere for å ta hensyn til sosial bærekraft i et område?

Hva slags arbeid gjøres for å motarbeide negative konsekvenser for befolkningen?

Gentrifisering

Er gentrifisering noe dere er bekymret for i Arendal?

Hvilke aspekter ved gentrifisering mener du vi kan se symptomer på i Arendal, og hvor?

Hvem er det gentrifisering i størst del påvirker? Leietakere, førstegangskjøpene, immigranter..

Hvilke verktøy bruker dere for å forebygge negative effekter av gentrifisering?

Hvordan håndterer dere utfordringer knyttet til gentrifisering?



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway