

V

I

BYKVALITET

§33.1.3 j - Hunder skal holdes i bånd og hundelort skal plukkes opp

L

J

FELLES MENNESKELIG KVALITETSFORSTÅELSE



Spørsmålet er selvsagt – hvordan klarer vi å skape det vi ser for oss?

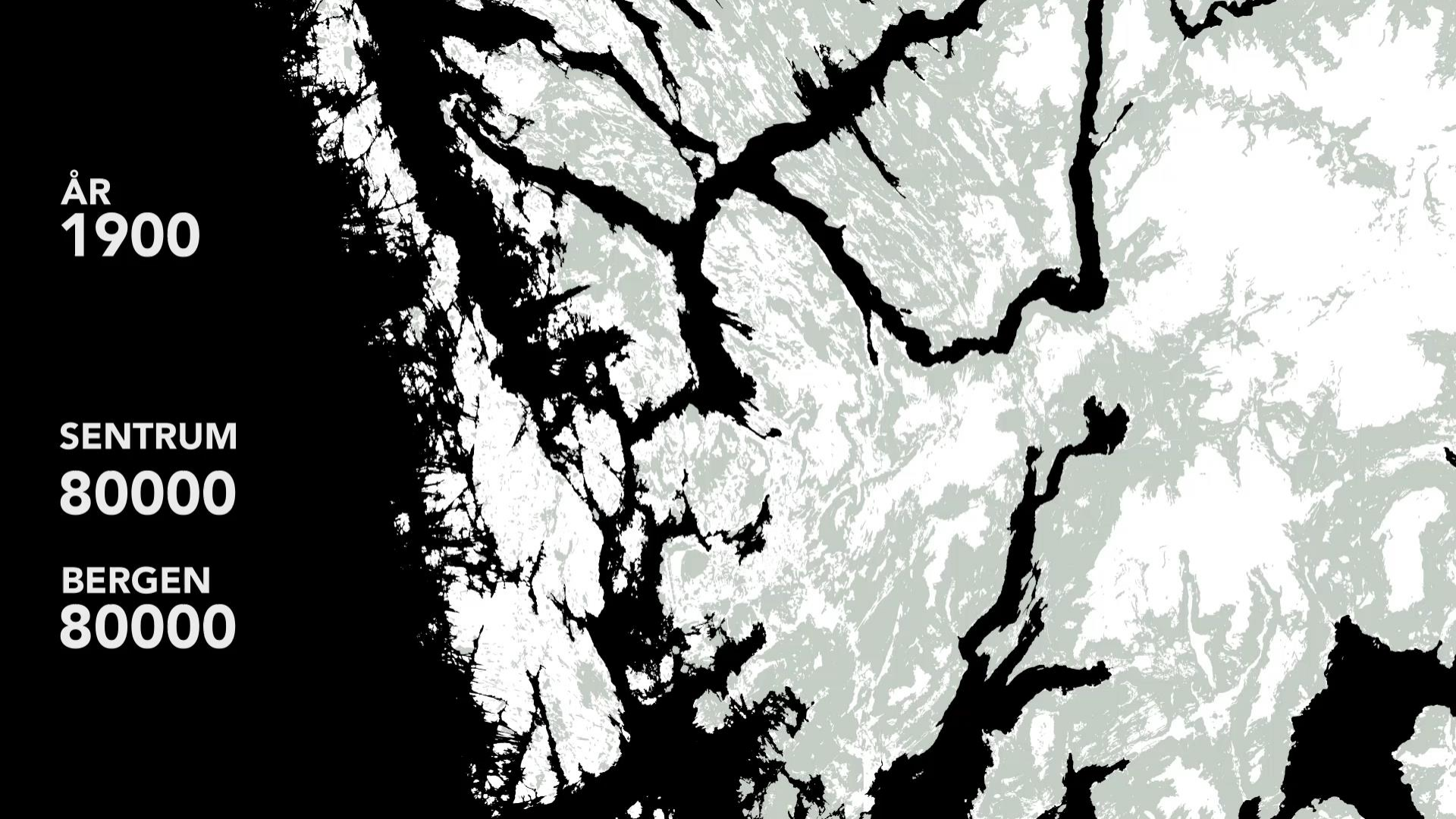


ÅR
1900

SENTRUM
80000

BERGEN
80000



A black and white photograph of a gnarled tree branch, possibly a pine or fir, extending diagonally across the frame. The branch is dark and textured, with several smaller, thinner branches branching off. The background is a bright, overexposed sky filled with soft, wispy clouds. The overall composition is simple and evocative, suggesting a sense of age and nature.

**ÅR
1900**

**SENTRUM
80000**

**BERGEN
80000**

BYKVALITET 1 byens innbyggere:

Byen må ha nok mennesker for å sikre de funksjonene vi etterspør, men ikke for mange mennesker slik at den blir overutnyttet.

UN-HABITAT 2014 SUSTAINABLE PLANNING



BYKVALITET 2 byens innhold:

Byen er bærekraftig – ikke minst sosialt

Ensjø – 20000 innbyggere i 2020



Ensjø (20000 innbyggere i 2020?)

Fem barnehager

En barneskole

En ungdoms- og videregående skole

Ett sykehjem

En helsestasjon

Ingen kommunale kultur- og idrettstilbud.

Lillehammer (20 673 innbyggere)

34 barnehager

Ni barneskoler

To ungdomsskoler

Én barne- og ungdomsskole

Fem videregående skoler

Høyskole

Den norske filmskole

Kino

Kunstmuseum

Kulturhus

Bibliotek

Fornøyelsespark

Hoppbakke

Skøytehall

Tre idrettshaller

To svømmeanlegg

To fotball- og friidrettsstadioner

Sykehus

Helsehus

Helsestasjon

BYKVALITET 2 byens innhold:

Byen er bærekraftig – ikke minst sosialt, og selvfølgelig også miljømessig

TILTAK IHT. POTENSIELT CO₂ UTSLIPP



BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING

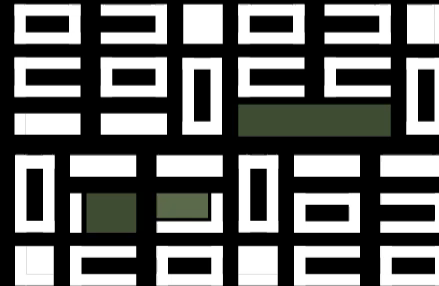
1

Tilrettelegge for høyfrekvent kollektivsystem og selvkjørende biler etc.



2

Å gjøre området bærekraftig i seg selv





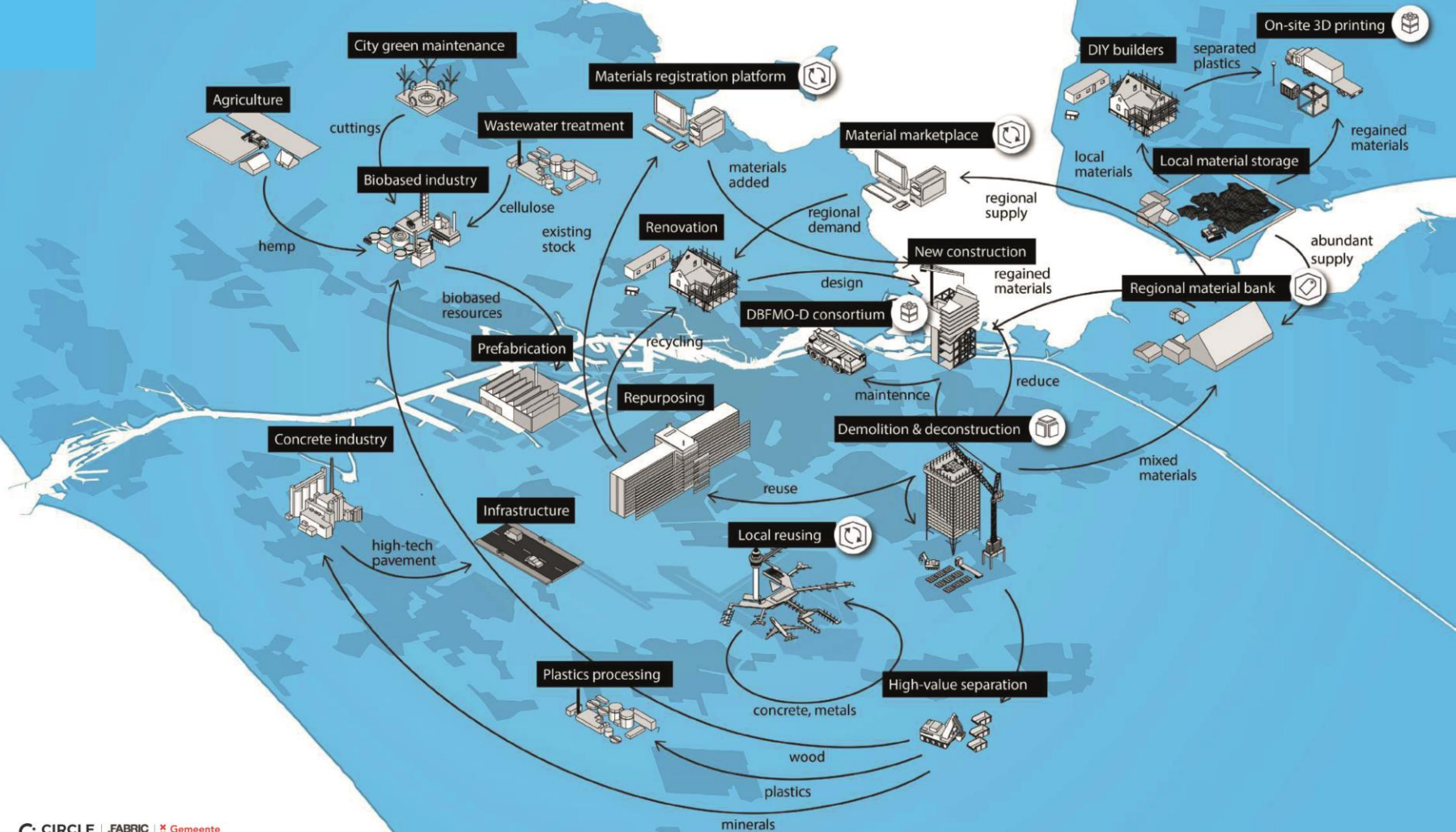
Visjon Dokken ans – Asplan Viak, MAD, Probiz



Visjon Dokken ans – Asplan Viak, MAD, Probiz

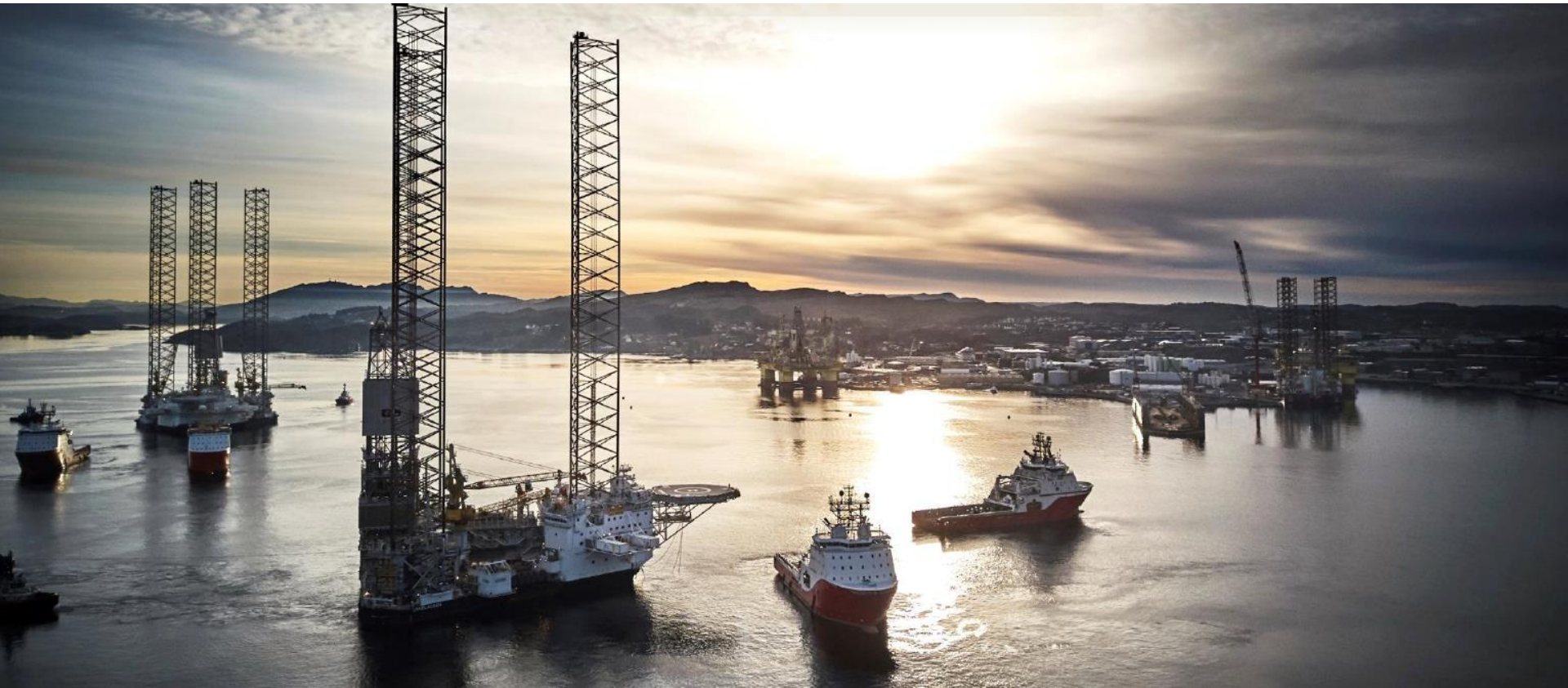
BYKVALITET 3 sirkularitet:

For å nå mål om bærekraft, for å redde verden, må vi tenke sirkulært





Vill Urbanisme, COWI, CIVITAS





Vill Urbanisme, COWI, CIVITAS



A
AKVARIET
BERGEN

Vill Urbanisme, EGD og OBOS



Vill Urbanisme, EGD og OBOS



AKVARIET
I BERGEN

Vill Urbanisme, EGD og OBOS



Hotel S

AKVARIET
I BERGEN

Vill Urbantime EGB og BCS

Hvordan sikrer man BYKVALITET?:

Kommuneplanens arealdel

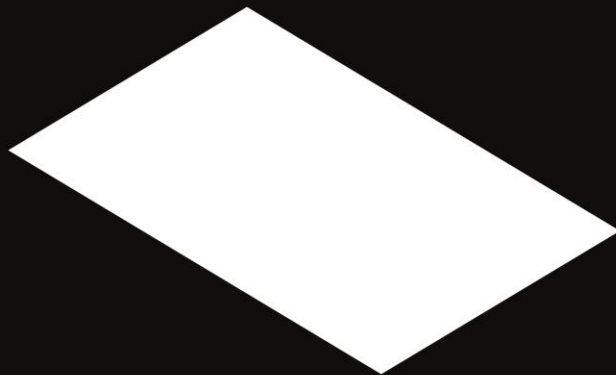
Fagnotat til KPA 2018

Krav til uteoppholdsareal er avgjørende for å sikre de viktige arealene som skal gi opphold, rekreasjon og aktivitet utendørs. I utredningsarbeid om uteoppholdsarealer i "Uterom i tett by" ble det pekt på behov for:

- Flere større offentlig tilgjengelige uteområder
- Store private områder
- Flere grønne områder
- Bedre koblinger mellom bolig og rekreasjonsareal
- Bedre og sikrere trafikk- og parkeringsløsninger

KRAV TIL MUA FRA KPA

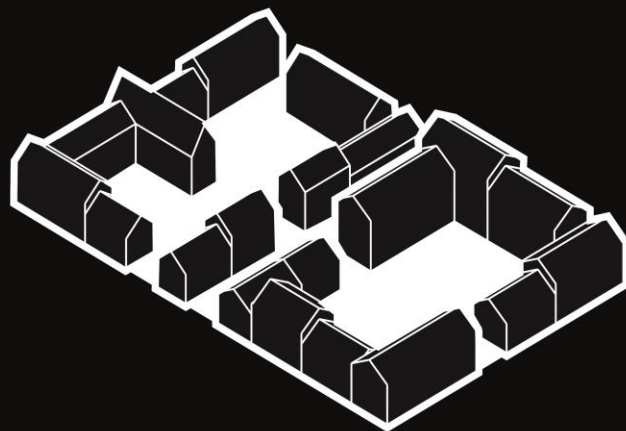
TOMT: 10.000m²



KRAV TIL MUA FRA KPA

TOMT: 10.000m²

200 % UTNYTTELSE = 20.000 m² BYGG

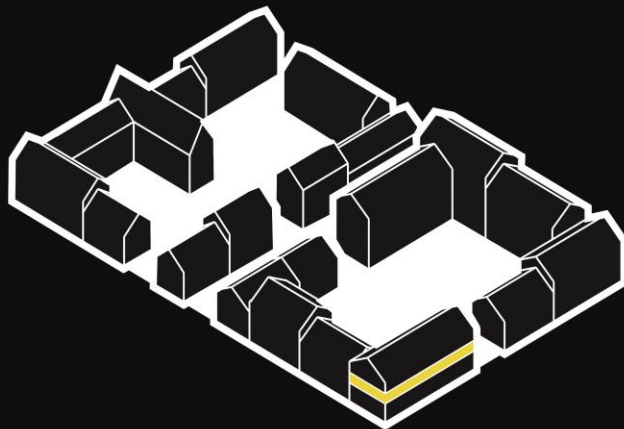


KRAV TIL MUA FRA KPA

TOMT: 10.000m²

200 % UTNYTTELSE = 20.000 m² BYGG

1 ENHET 80 m² = 250 ENHETER



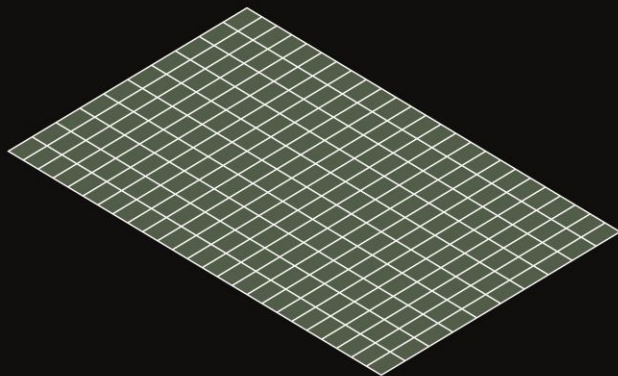
KRAV TIL MUA FRA KPA

TOMT: 10.000m²

200 % UTNYTTELSE = 20.000 m² BYGG

1 ENHET 80 m² = 250 ENHETER

40 m² MUA PER ENHET = 40 m² x 250 = 10.000m²



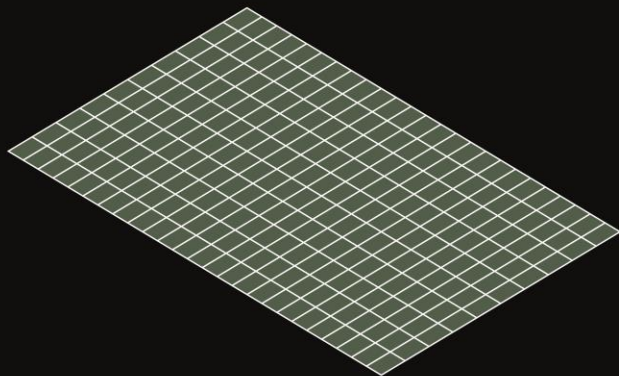
KRAV TIL MUA FRA KPA

TOMT: 10.000m²

200 % UTNYTTELSE = 20.000 m² BYGG

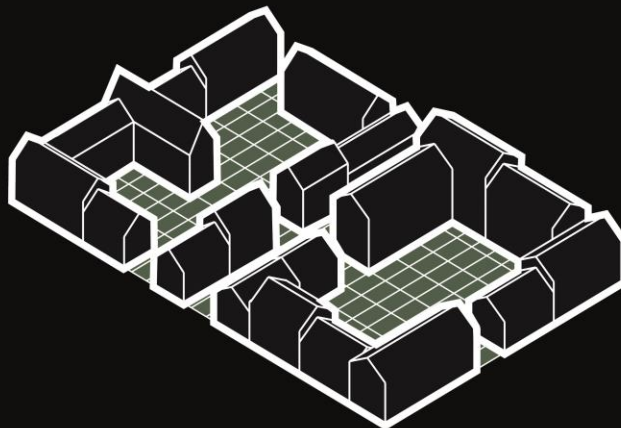
1 ENHET 80 m² = 250 ENHETER

40 m² MUA PER ENHET = 40x250 = 10.000m²



MUA KRAV

=



TOMTESTØRRELSE

Den store forskjellen:

- «Dersom» det ligger et offentlig uteareal mindre enn 200 meter fra boligen, kan man halvere utearealkrav på tomt.
- Hva er bykvalitet om ikke kommunen sikrer at alle boliger ligger slik?
- Uterom i tett by anbefalte at 40% av byggetomt ble satt av til felles utomhusanlegg. Dette skaleres ikke ved høy tetthet. Man sikrer uteareal på tomt, fordi kommunen har sikret offentlig uteareal for egen befolkning.

Etterlysing av nytt planleggingsparadigme

Byutvikling er ikke det samme som å utvikle eiendom. Bykvalitet kan ikke sikres gjennom å bestemme byggkvalitet.

Norsk planlegging må snus på hode, tilbake til slik planleggingen var. Vi kan ikke begynne et byutviklingsprosjekt ved å lete etter hustomter og diskutere generelle byggehøyder. Vi må:

- Først identifisere de viktigste bevegelseslinjene, og skape nye
- Så må vi kople disse sammen med gode og store offentlige uterom
- Så kan vi finne byggeområdene
- Så kan vi diskutere arkitektur og eiendom



Visjon Døkken ans – Anders Eide

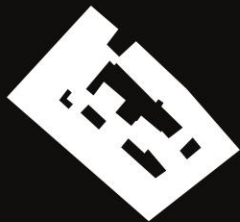


I et slikt paradigme er bykvalitet styrt av de overordnede kvalitetene (tetthet, innhold og nærhet), og det blir nesten irrelevant hva hver utbygger bygger på egen tomt. Kommunen har sikret byens kvaliteter i det offentlige rom.

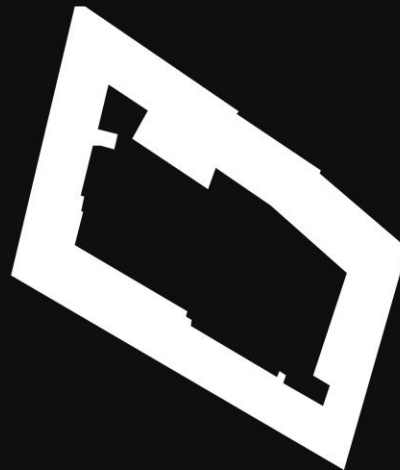
**For hva skjer når man blander BYKVALITET med
BYGGKVALITET?**

HVORDAN LAGER VI FAMILIKVARTALER?

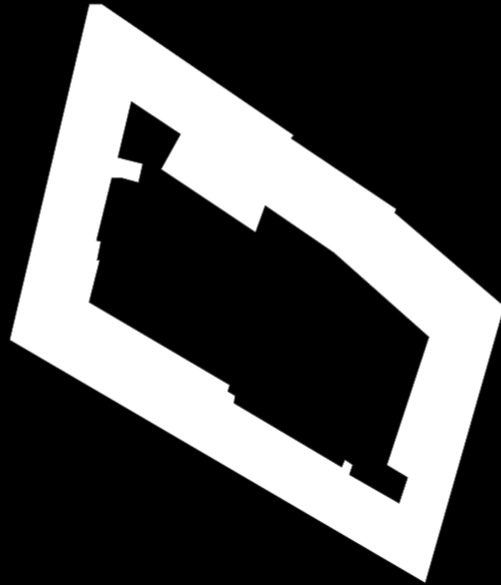
BERGEN, NØSTET
205m² GÅRDSROM



OSLO, FROGNER
2800 m² GÅRDSROM

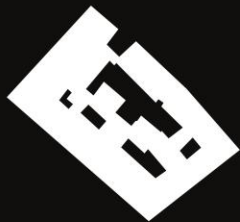


HVORDAN LAGER VI FAMILIKVARTALER?

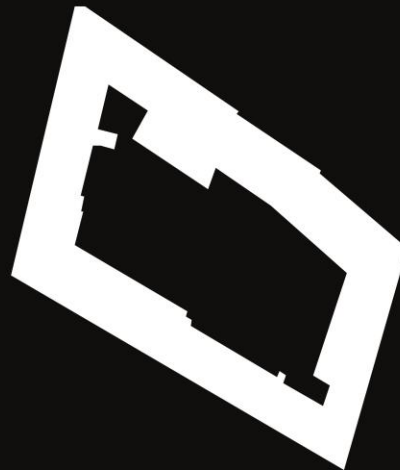


HVORDAN LAGER VI FAMILIKVARTALER?

BERGEN, NØSTET
205m² GÅRDSROM



OSLO, FROGNER
2800 m² GÅRDSROM



KPA 2018 Planbeskrivelse S25

§ 14 Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr 5)

...

c. Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.

Eksempel 1



Eksempel 2



KPA2018 legger vekt på kvaliteten i ny utbygging, og prosjekter skal utformes slik at de bygger opp under og bidrar til utviklingen av stedet. Utforming av ny utbygging vil variere etter stedlige faktorer. Utearealbestemmelsene skal sikre god kvalitet til de funksjonene arealet skal ha. Løsningene vil variere med ulike forutsetninger.

Eksempel 1

Eksempel på to kvartal med ulik form. Kvartalet til venstre omslutter et felles uteoppholdsareal som svarer til bebyggelsens behov. Til høyre viser figuren en mer åpen bebyggelsesform. Om stedsanalysen påpeker behov for mer offentlig grønnsstruktur i området, kan en i dette tilfellet utforme uteoppholdsarealet som et offentlig parkareal som likevel tilfredsstiller bebyggelsens krav til uteoppholdsareal.

Mulighetene til å bygge altaner eller takterrasser, høydebegrensninger og boligens størrelser vil påvirke tettheten i prosjektet.

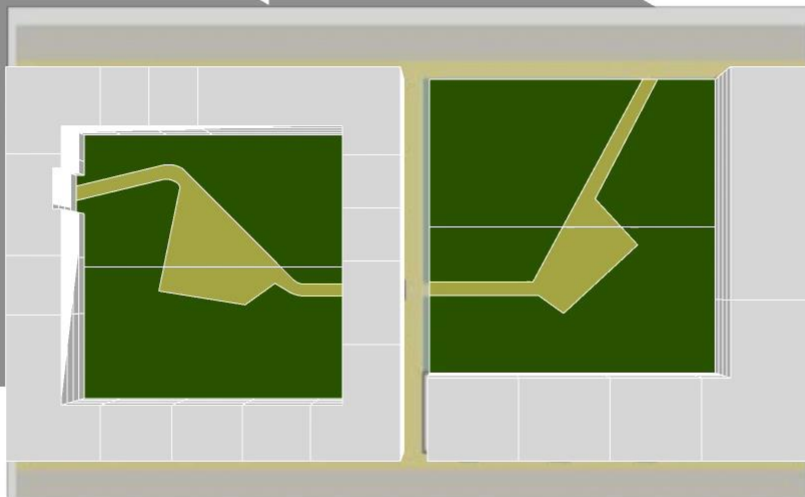
Eksempel 2

Ulike varianter av utbygging, med løsninger tilpasset omgivelsene. Det er vist ulike varianter av utearealer på bakken, i hovedsak fellesarealer. Nede til høyre er det skissert enheter med private hager. Igjen vil mulighetene til altaner og evt. takterrasser, sammen med byggehøyde og størrelse på boenhet, gir rammer for utnytningsgrad eller tetthet.

Beskrivelse modell

3D modell georeferert til Bergen
UTC+1 Norsk vintertid 20.03
4 etg - 15 meter
Ingen vegetasjon eller trær
Flate tak
Ingen oppløft eller arker
Ingen fjellskygge
Ingen naboer

Eksempel 1



Eksempel 2



KPA2018 legger vekt på kvaliteten i ny utbygging, og prosjekter skal utformes slik at de bygger opp under og bidrar til utviklingen av stedet. Utforming av ny utbygging vil variere etter stedlige faktorer. Utearealbestemmelsene skal sikre god kvalitet til de funksjonene arealet skal ha. Løsningene vil variere med ulike forutsetninger.

Eksempel 1

Eksempel på to kvartal med ulik form. Kvartalet til venstre omslutter et felles uteoppholdsareal som svarer til bebyggelsens behov. Til høyre viser figuren en mer åpen bebyggelsesform. Om stedsanalysen påpeker behov for mer offentlig grønnstruktur i området, kan en i dette tilfellet utforme uteoppholdsarealet som et offentlig parkareal som likevel tilfredsstiller bebyggelsens krav til uteoppholdsareal.

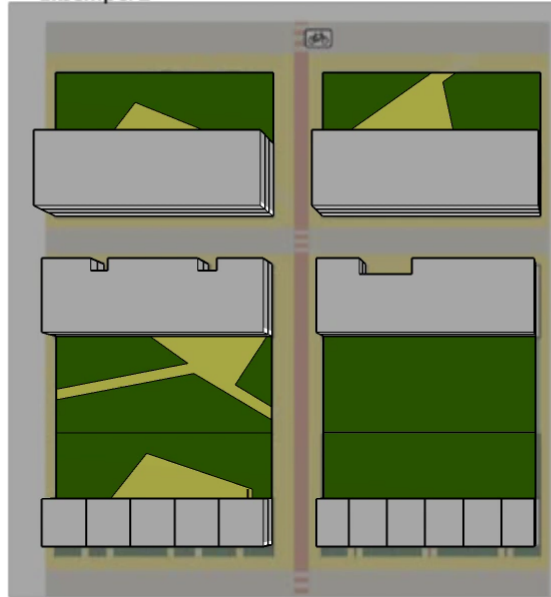
Mulighetene til å bygge altaner eller takterrasser, høydebegrensninger og boligenes størrelser vil påvirke tettheten i prosjektet.

Eksempel 2

Ulike varianter av utbygging, med løsninger tilpasset omgivelsene. Det er vist ulike varianter av utearealer på bakken, i hovedsak fellesarealer. Nede til høyre er det skissert enheter med private hager. Igjen vil mulighetene til altaner og evt. takterrasser, sammen med byggehøyde og størrelse på boenhet, gir rammer for utnyttingsgrad eller tetthet.

2 etg

Eksempel 2



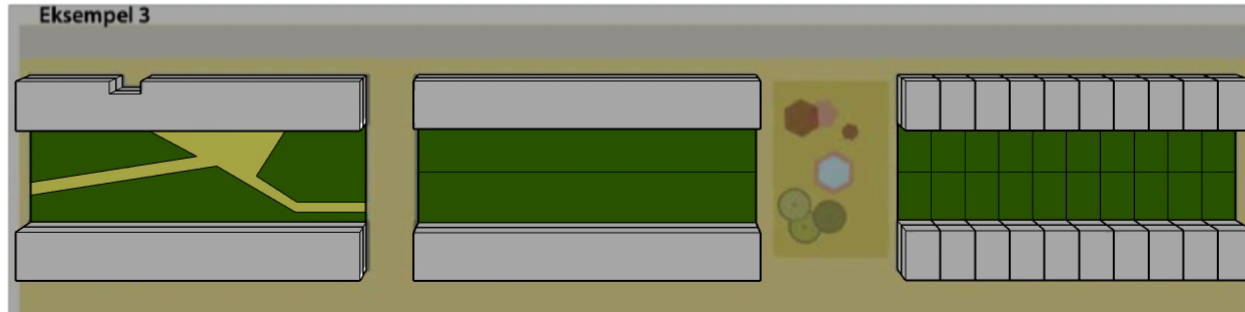
Eksempel 2

Ulike varianter av utbygging, med løsninger tilpasset omgivelsene. Det er vist ulike varianter av utearealer på bakken, i hovedsak fellesarealer. Nede til høyre er det skissert enheter med private hager. Igjen vil mulighetene til altaner og evt. takterrasser, sammen med byggehøyde og størrelse på boenhet, gir rammer for utnytningsgrad eller tetthet.

Eksempel 3

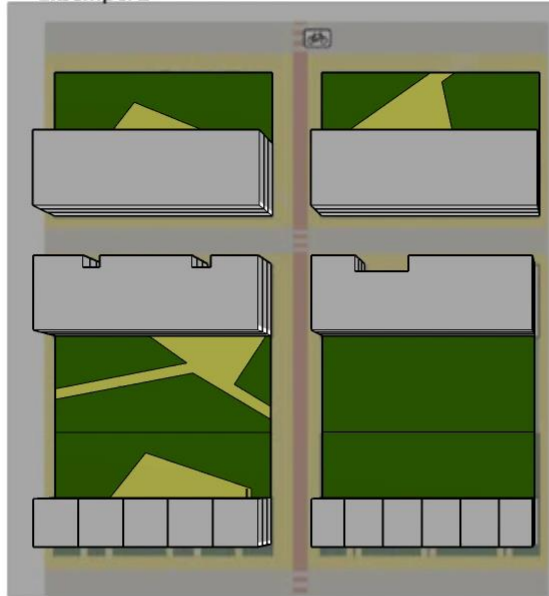
Intensjonen er at utearealbestemmelsene skal gi fleksibilitet for et mangfold av løsninger. Alle prosjekt må løse krav til minimumsandel på bakken, og krav til fellesområder. Både mellom prosjekt og innenfor prosjekt, kan en finne variasjon i fordeling mellom felles uteområder, private hager og felles lekeplasser. I eksempelet under kan den gule lekeplassen reguleres som offentlig lekeplass dersom det er en mangel i området.

Eksempel 3



3 etg

Eksempel 2



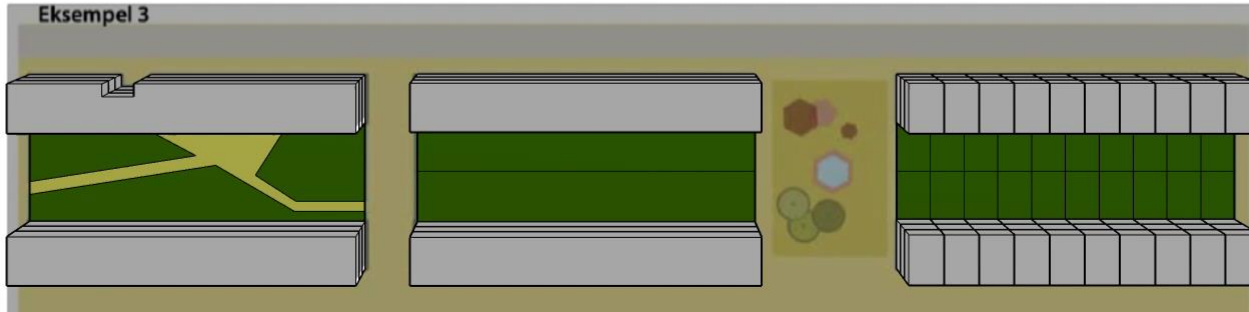
Eksempel 2

Ulike varianter av utbygging, med løsninger tilpasset omgivelsene. Det er vist ulike varianter av utearealer på bakken, i hovedsak fellesarealer. Nede til høyre er det skissert enheter med private hager. Igjen vil mulighetene til altaner og evt. takterrasser, sammen med byggehøyde og størrelse på boenhet, gir rammer for utnytningsgrad eller tetthet.

Eksempel 3

Intensjonen er at utearealbestemmelsene skal gi fleksibilitet for et mangfold av løsninger. Alle prosjekt må løse krav til minimumsandel på bakken, og krav til fellesområder. Både mellom prosjekt og innenfor prosjekt, kan en finne variasjon i fordeling mellom felles uteområder, private hager og felles lekeplasser. I eksempelet under kan den gule lekeplassen reguleres som offentlig lekeplass dersom det er en mangel i området.

Eksempel 3

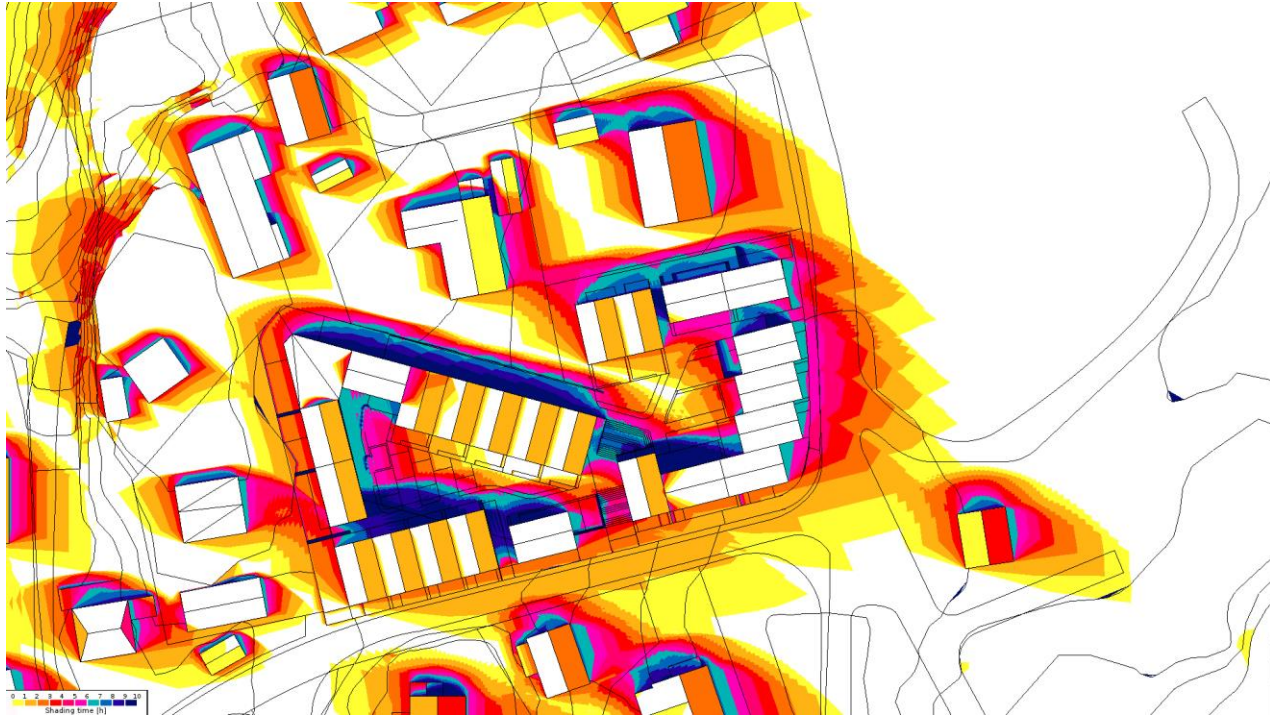


BYGGKVALITET slår altså BYKVALITETENE i hjel

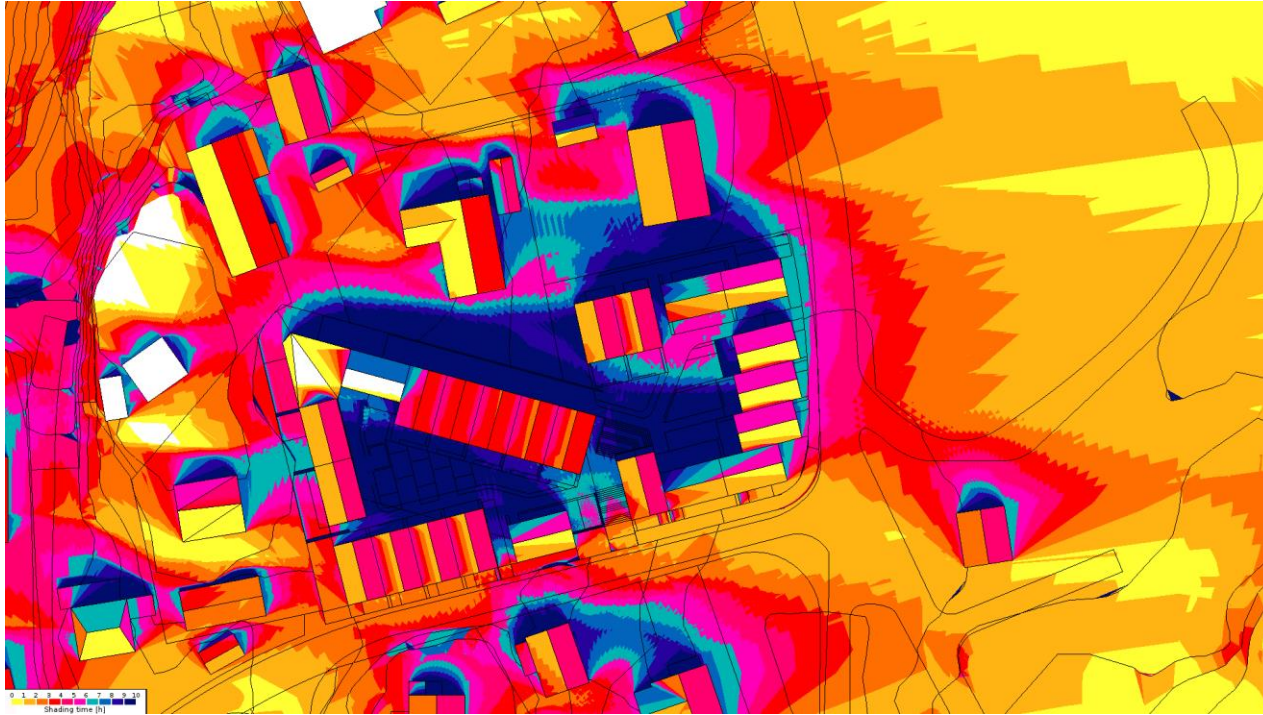




20.06 07.00-18.00



20.03 07.00-18.00



Mindemyren – kvalitetskrav fra KPA skal
gjelde foran områdeplanen



Oppsummering:

For meg er bykvaliteter overordnet

Man kan ikke ordne bykvaliteter ved å sikre at alle husene lever opp til en eller en annen standard

Et ønske:

Jeg skulle ønske meg en kommune som var tydelig på de overordnede bykvalitetene, og ansvarliggjorde administrasjon til å oppfylle disse.

- 1000 nye beboere i Bergen sentrum, hvert år i ti år**
- 200 av disse er tilpasset barnefamilier?**
- Realisere offentlige lekeplasser i sentrum**
- Grønne uterom i byen**
- Gjennomføre tre signalprosjekter innen sirkulærøkonomi**
- mm**