

MOA2025 –BYER FOR MENNESKER –FRA BOLIGUTVIKLING TIL LEVENDE NABOLAG

HARALD MARTIN GJØVAAG - UNION

ARVEN





FRAMTIDEN I 1995 ...?

JAVIER ECHEVERRIA **FRA METROPOLIS TIL TELEPOLIS ...**

SPÅDOMMER FRA FOREDRAGET OM METROPOLIS TIL TELEPOLIS ...

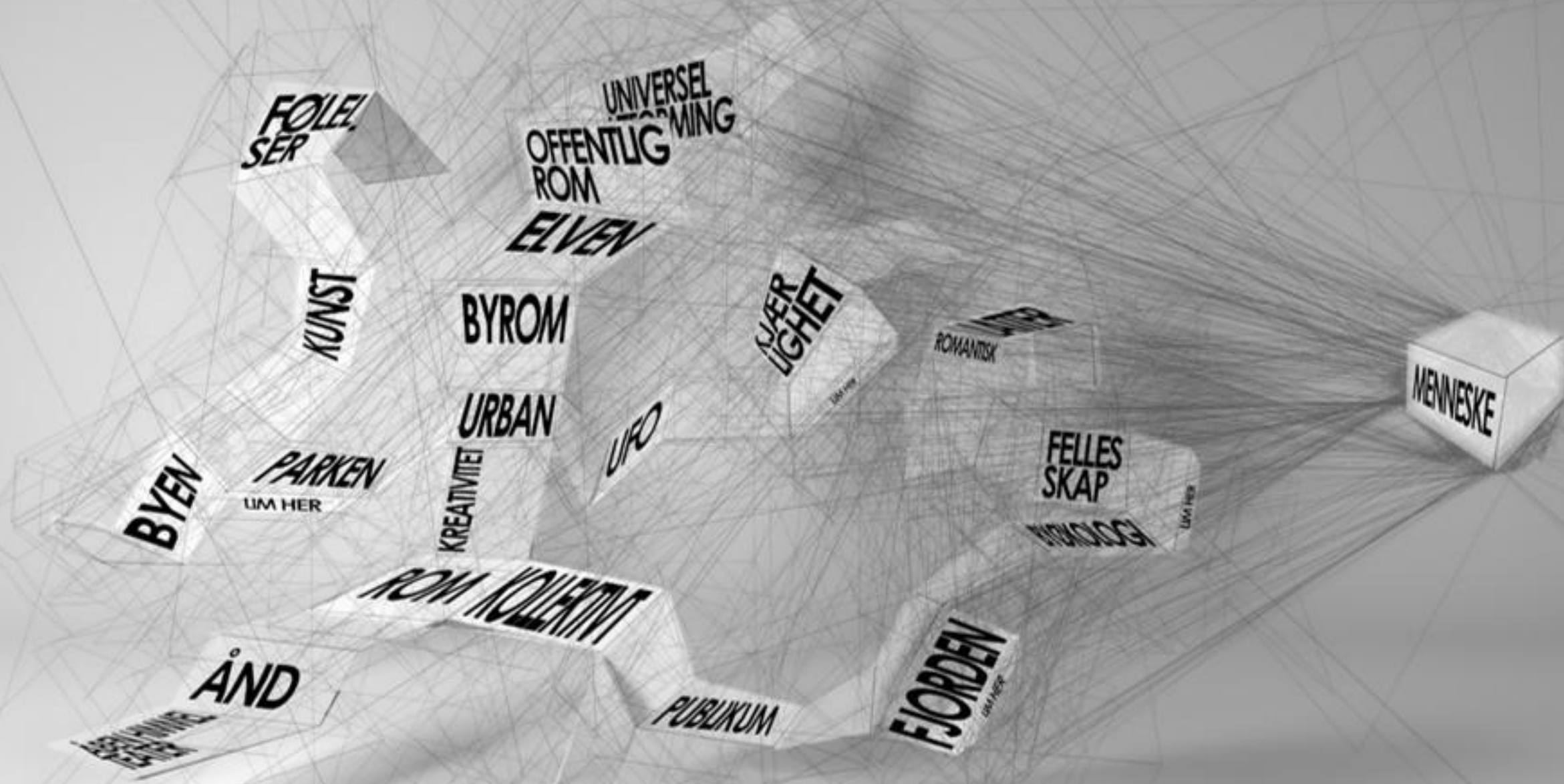
NY TEKNOLOGI VIL GI NY URBANITET; TELEPOLIS: DEN GLOBALE BYEN
-UTEN TERRITORIUM

BOLIGEN VIL VÆRE ARBEIDSSTED OG BYER VIL VÆRE STED FOR AVSLAPPING
OG REKREASJON

BOLIGEN ER NAVET I BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING

BYØKOLOGI; BYEN SOM BIOTOP, BOLIGEN SOM HABITAT

«EN BOLIG ER EN BYGNING ELLER EN DEL AV EN BYGNING SOM BLIR BENYTTET TIL FAST OPPHOLD PÅ HELÅRS BASIS (BOPEL). DET VIKTIGSTE KJENNETEGNET VED EN BOLIG ER AT DEN HAR EGEN INNGANGSDØR ...» –Wikipedia



FOLEI
SER

UNIVERSEL
OFFENTLIG
ROM
ELVEN

KUNST

BYROM

UÆR
LIGHET

ROMANTISK

MENNESKE

BYEN

PARKEN
UM HER

URBAN

KREATIVITET

UFO

FELLES
SKAP

ECONOMI

ÅND

ROM KOLEKTIV

PUBLIKUM

FJORDEN
UM HER



KONTEKST



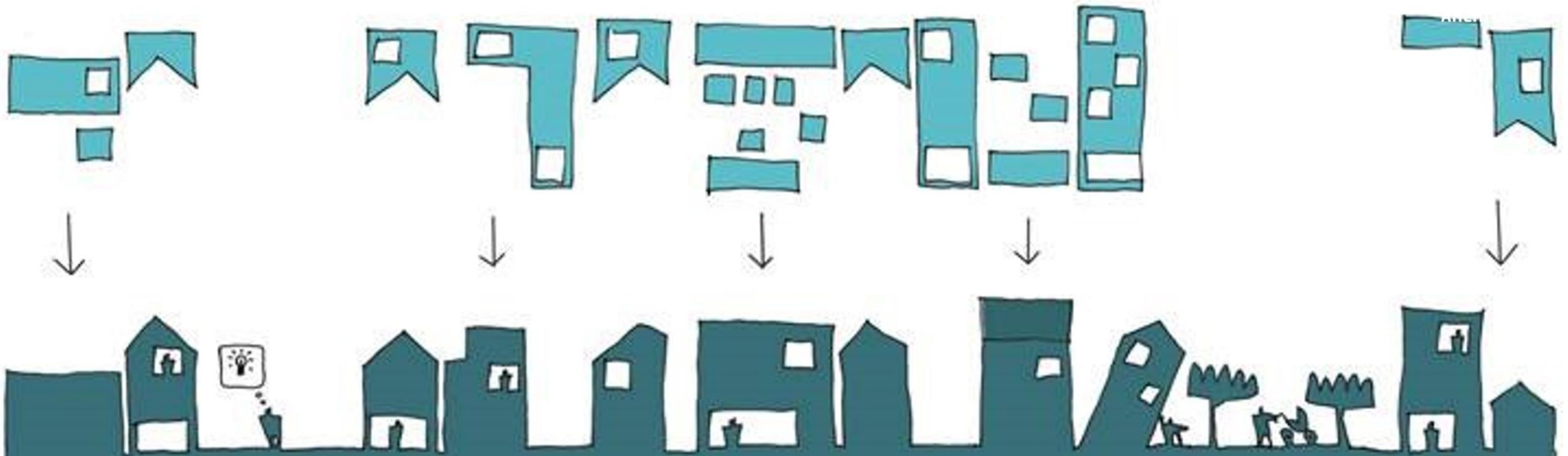
NABOLAG

BYUTVIKLING





- **KONTEKST: I HVILKEN SAMMENHENG SKAL VI SAMSKAPE- OG PLANLEGGE FOR BYUTVIKLINGEN ...?**



- KONTEKST: I HVILKEN SAMMENHENG SKAL VI SAMSKAPE- OG PLANLEGGE FOR BYUTVIKLINGEN ...?
- KONSEPT: HVORDAN VELGE LØSNINGER I FELLESSKAP SOM IVARETAR KOMMERSIELLE INTERESSER ...?



- **KONTEKST:** I HVILKEN SAMMENHENG SKAL VI SAMSKAPE- OG PLANLEGGE FOR BYUTVIKLINGEN ...?
- **KONSEPT:** HVORDAN VELGE LØSNINGER I FELLESSKAP SOM IVARETAR KOMMERSIELLE INTERESSER ...?
- **VERDIER:** BIDRA TIL TYDELIGE OG FELLES FORANKREDE MÅLSETTINGER I BYUTVIKLINGEN ...?



- **KONTEKST:** I HVILKEN SAMMENHENG SKAL VI SAMSKAPE- OG PLANLEGGE FOR BYUTVIKLINGEN ...?
- **KONSEPT:** HVORDAN VELGE LØSNINGER I FELLESSKAP SOM IVARETAR KOMMERSIELLE INTERESSER ...?
- **VERDIER:** BIDRA TIL TYDELIGE OG FELLES FORANKREDE MÅLSETTINGER I BYUTVIKLINGEN ...?
- **KVALITET:** ALLE SKAL BLI HØRT, MEN IKKE ALLE BESTEMMER –HVORDAN ØKE KVALITET FOR FLERE ...?



RAMMEVERKET



KUNNSKAPSOVERFØRING

2018

Enkelt og presist – nødvendig kunnskap om bygg- og eiendomsnæringens utvikling

2018

Bygg- og eiendomssektorens betydning for klimagassutslipp

Etter oppdrag fra Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

2018

10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder

Etter oppdrag fra Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

2018

En god start – beste praksis for plan- og byggeprosesser

Etter oppdrag fra Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

Versjon 0, 2018

Steg for steg – veien til gode reguleringsplaner

Etter oppdrag fra Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

Gode bygg og områder – for helse, miljøet og lommeboka

Etter oppdrag fra Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

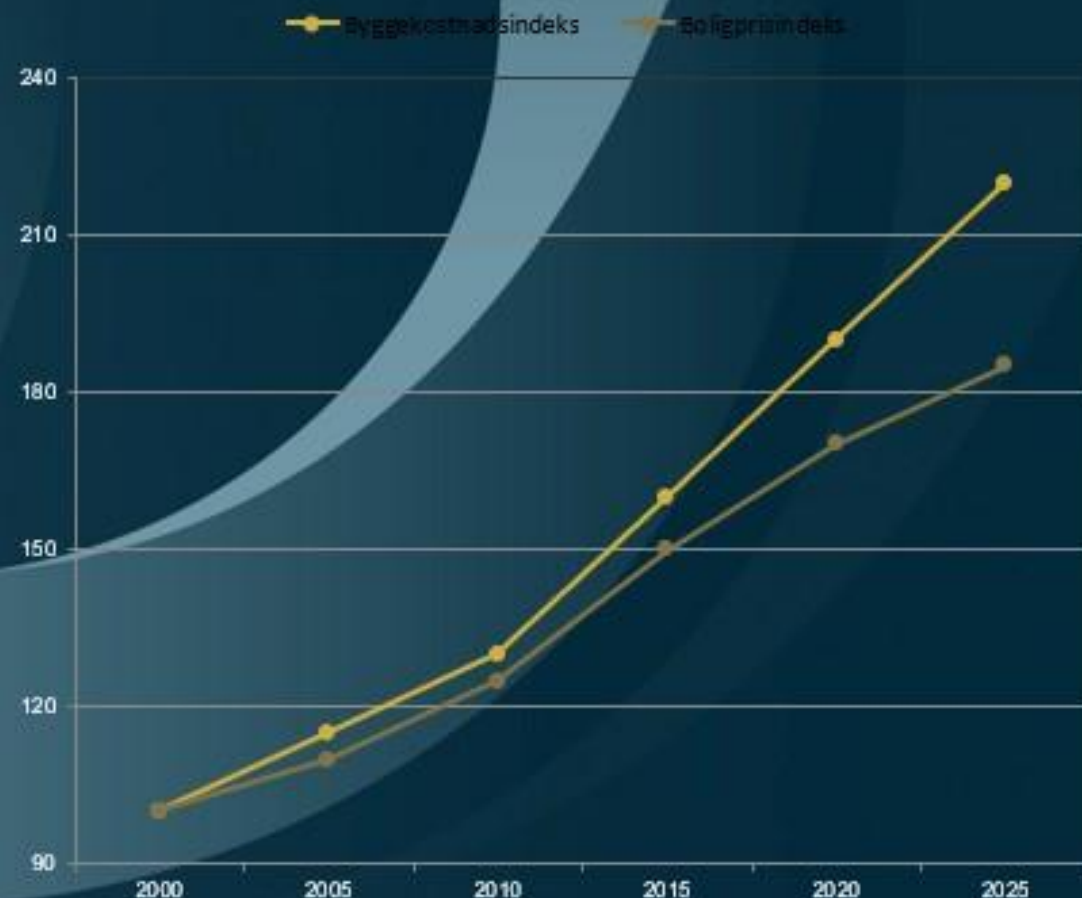
Sammen skal vi finne og
bruke 'Beste Praksis'.
Bli med på dugnaden.

bygg
21

Problemstilling

- Byggekostnader har økt betydelig siden 2000, drevet av nye krav og økte materialpriser.
- Kostnadene stiger raskere enn nyboligprisene – presset på gjennomførbarheten øker.
- Politiske mål om energi, miljø og sikkerhet er viktige, men må sees i sammenheng.

Kostnadsvekst vs. boligprisvekst

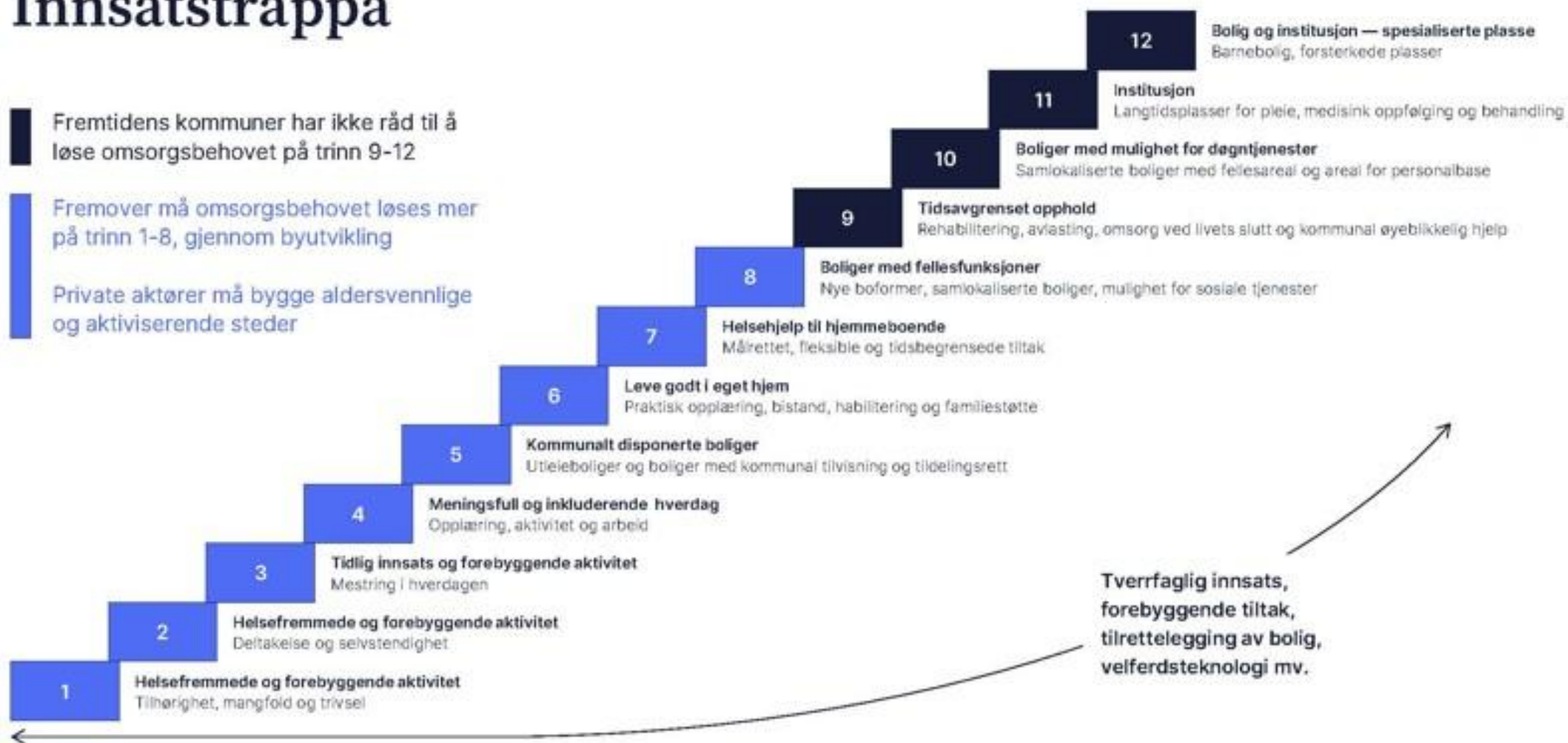


Innsatstrappa

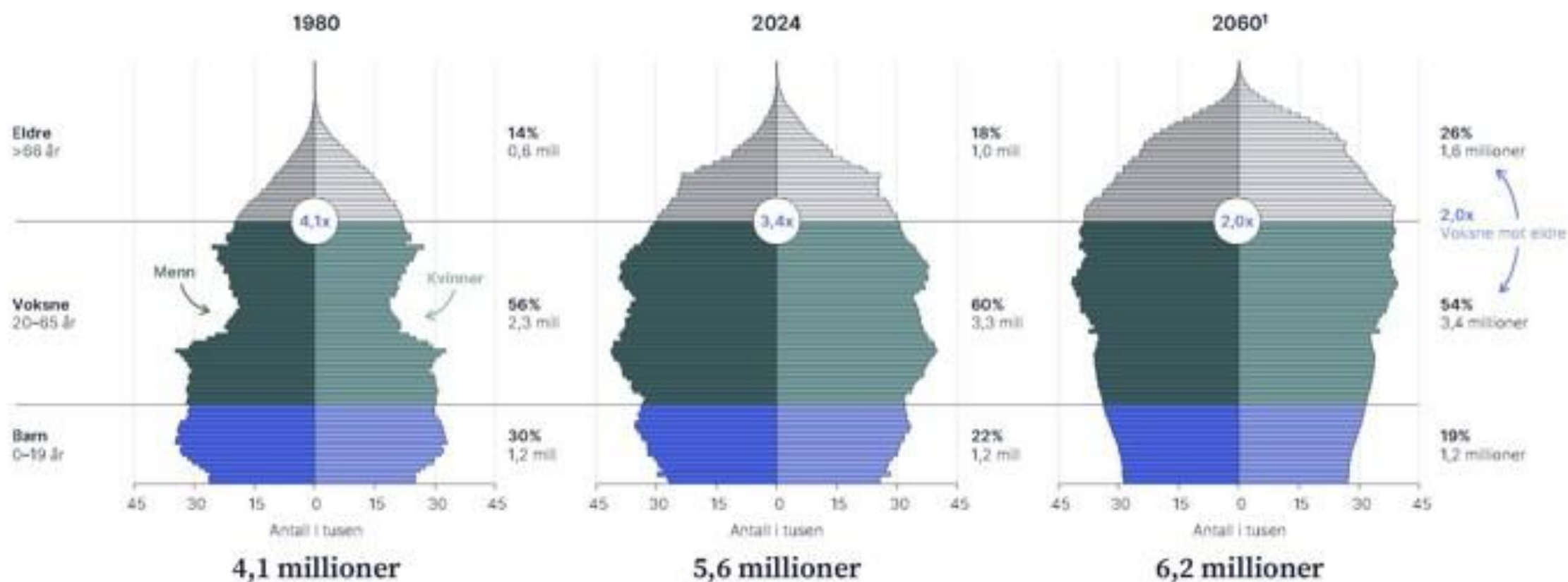
Fremtidens kommuner har ikke råd til å løse omsorgsbehovet på trinn 9-12

Fremover må omsorgsbehovet løses mer på trinn 1-8, gjennom byutvikling

Private aktører må bygge aldersvennlige og aktiviserende steder



Mer bredskuldret – den demografiske forsørgerbyrden blir for stor



¹ Basert på 500 år befolkningsprognose (BPM) for befolkningsprognose.

PLANLEGGING...





Til
Lysaker

?

?

Hansen-
parken

?

Shopping cart icon

Fjordbyen

Koksa-
parken

Hundsund
idrettspark

Icon with sun and waves



Innenfor området er det avsatt en offentlig park:



VS.



Peer Gynt-parken (2001)

I nærheten av området er Sinsenparken,
Torbjørnsdalen og Løren idempark.

Olaf Ryes plass (ca. 1890)

Rett utenfor stadsområdet på
Grünerløkka er det store parker som
Sofienbergsparken og Stensletta langs
Akerselva.



Offentlig park per innbygger

(Innenfor stadsområdet)



VS.



Innbyggere på Løren har begrenset areal
avsett til offentlig park sammenlignet med
Grünerløkka.



Offentlig torg



Løren Torg er på ca 700 m². Innenfor analyseområdet på Grünerløkka er det ingen offentlig torg.



Offentlig torg og park per innbygger

(Innenfor analyseområdet)



Innbyggere på Løren har mindre areal avsett til offentlig torg/moteplasser og park sammenlignet med Grünerløkka.



BYA%

Betegnet areal: Areal på bakkeplan som
opptas av bygg



BYA: 40 300 m²

BYA: 65 300 m²

Grünerløkka har høyere prosentandel av
betegnet areal enn Løren.

Ubebygget uteareal m²/per person

Både segnet og egnet uteoppholdsareal -
(all areal på bakkeplan som ikke opptas av
bygg)



Ubebygget: 76 700 m²

Ubebygget: 81 700 m²

Selv om Grünerløkka har høyere
prosentandel av betegnet areal enn Løren,
er det omtrent like mye ubebygget uteareal
per innbygger innenfor analysenområdet.



Arealbruk



117 DAA

147 DAA

Innsider analyseområdet på Løren er betydelig mer areal avsatt til annet formål som f.eks. privat bakgård eller hage sammenliknet med Grünerløkka, mens det er betydelig mindre areal avsatt til offentlig park/park og vei. En høyere andel bebygd areal gir likevel ikke en høyere andel offentlig tilgjengelig areal.



BRA%

BRA: Bruttoareal er alle målbar plan areal i bygg (beregnet)

BRA: 184 000 m²BRA: 177 000 m²

BOLIG: 124 100 m²
NÆRING: 60 200 m²

BOLIG: 156 000 m²
NÆRING: 21 000 m²

Innsider analyseområdet på Løren er det mer bruttoareal inne enn på Grünerløkka. Lørens andel bebyggelse på Løren betyr at areal avsatt til bebyggelse brukes mer effektivt på Løren.

“Bygder” som spiller på lag med byen: Cambridge

Eddington

- Bærekraftig bydel med blandet bruk og 40 % rimelige boliger
- Åpne vannkanaler og grøntdrag gjennom hele området

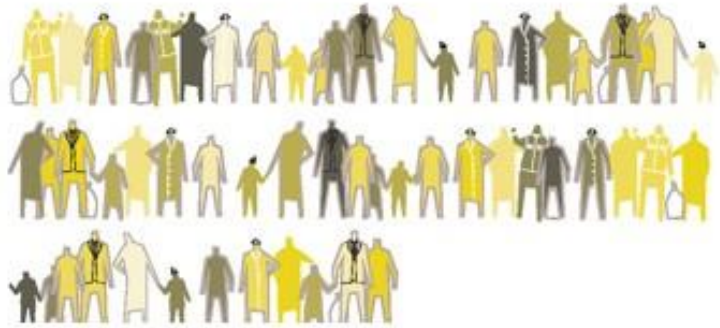
“Bygder” som spiller på lag med byen: Freiburg



- Blandet bolig, næring og rekreasjon
- Store grønne kiler og naturreservat

... hvem bygger vi for?

KONTEKST -HVEM PLANLEGGES OG BYGGER VI FOR?



De som skal arbeide og bo på i området i fremtiden



De som arbeider i området i dag



De som bor langs området i dag

FORTETTING



TRANSFORMASJON

BESKRIVELSER



VURDERINGER

KULTUR



IDENTITET

HVEM SKAL BO HER?



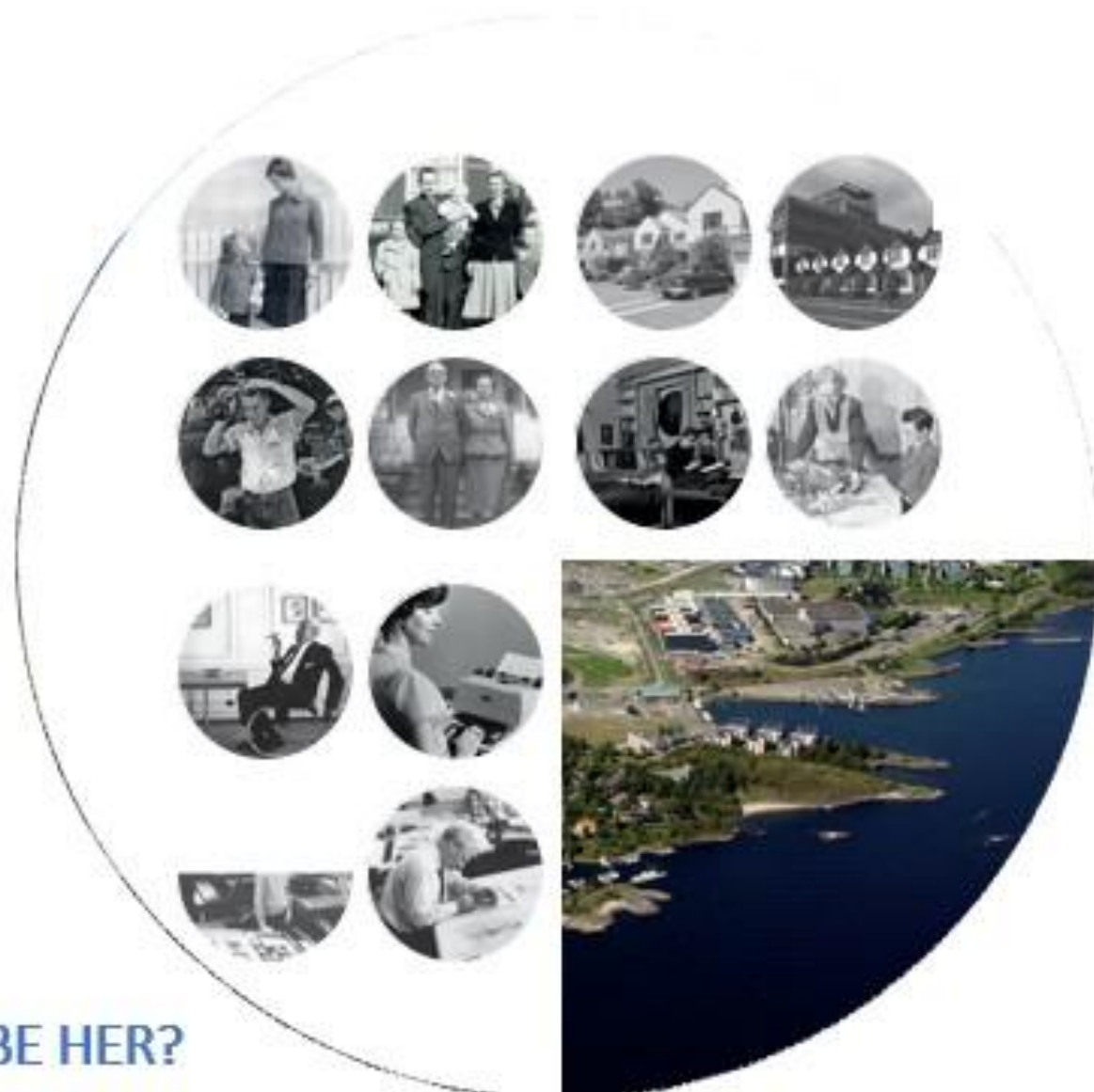
HVEM SKAL BO HER?

HVORDAN SKAL DE BO?



HVEM SKAL BO HER?

HVORDAN SKAL DE BO?



HVEM SKAL JOBBE HER?

HVEM SKAL BO HER?

HVORDAN SKAL DE BO?



HVEM SKAL JOBBE HER?

HVORDAN SKAL DE JOBBE?

SOSIALT MANGFOLD

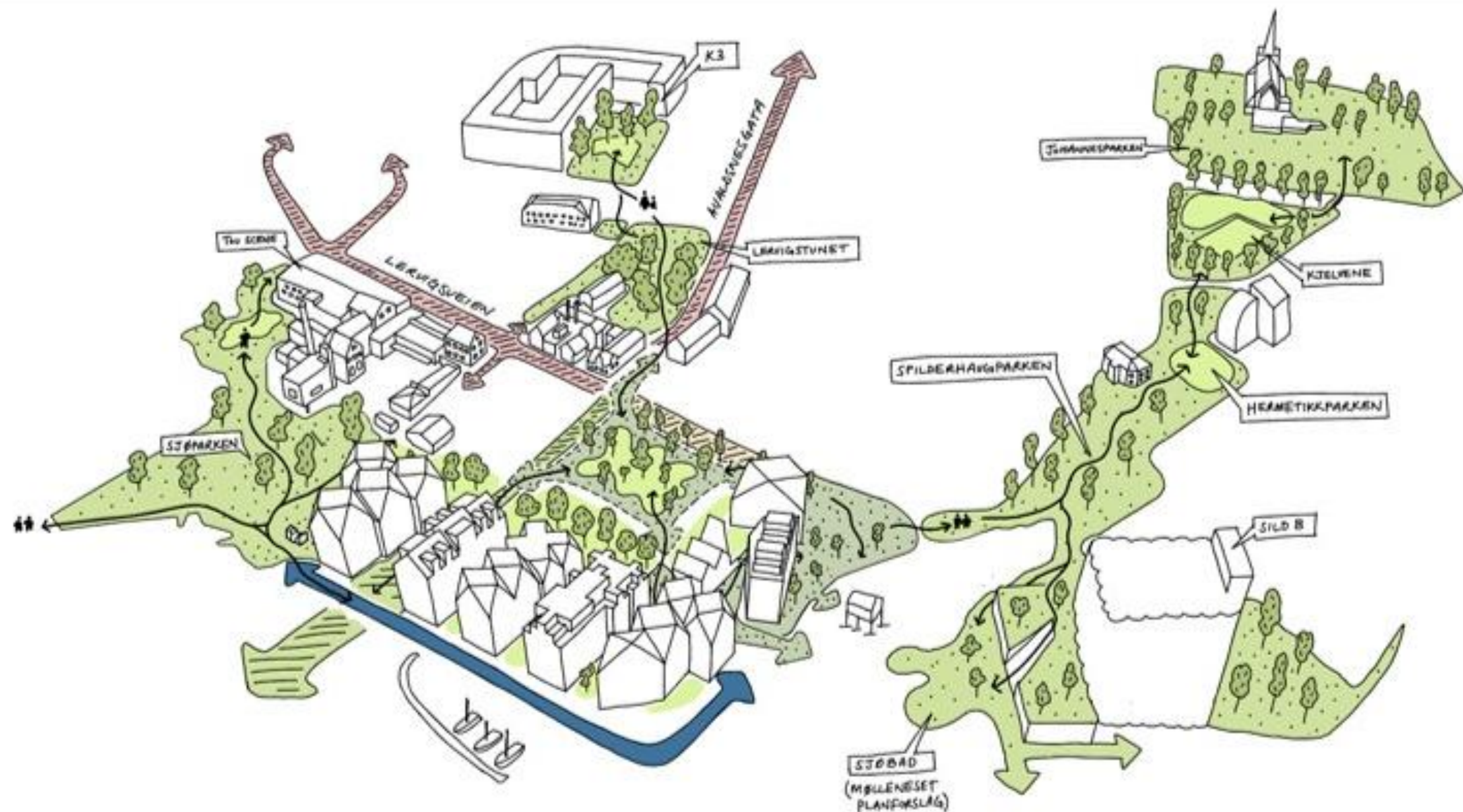


MANGFOLD I AKTIVITET





SPILDER BRYGGE, STAVANGER



INNSPILL OG ANALYSE

MÅL



1

God boligmiks med tilrettelegging mellom annet for familieboliger. Et nabolag som er attraktivt for ulike grupper.



2

Legge til rette for attraktive og komfortable inne- og uterom hvor beboerne kan samles i fellesskap. Invitere resten av nabolaget inn i området.



3

Planlegge for en bærekraftig mengde næring/ tjenestetilbud på steder der det vil skape mest aktivitet og gateliv.



4

Designne uterom som legger til rette for uplanlagte, gratis og spontane individuelle aktiviteter og gruppesamlinger.



5

Nabolagsparken skal være et samlingssted for lek, rekreasjon og opphold for alle generasjoner.



6

Ha dialog med beboerne og kommunen om ønsket utforming og programmering av sjøpromenaden.



7

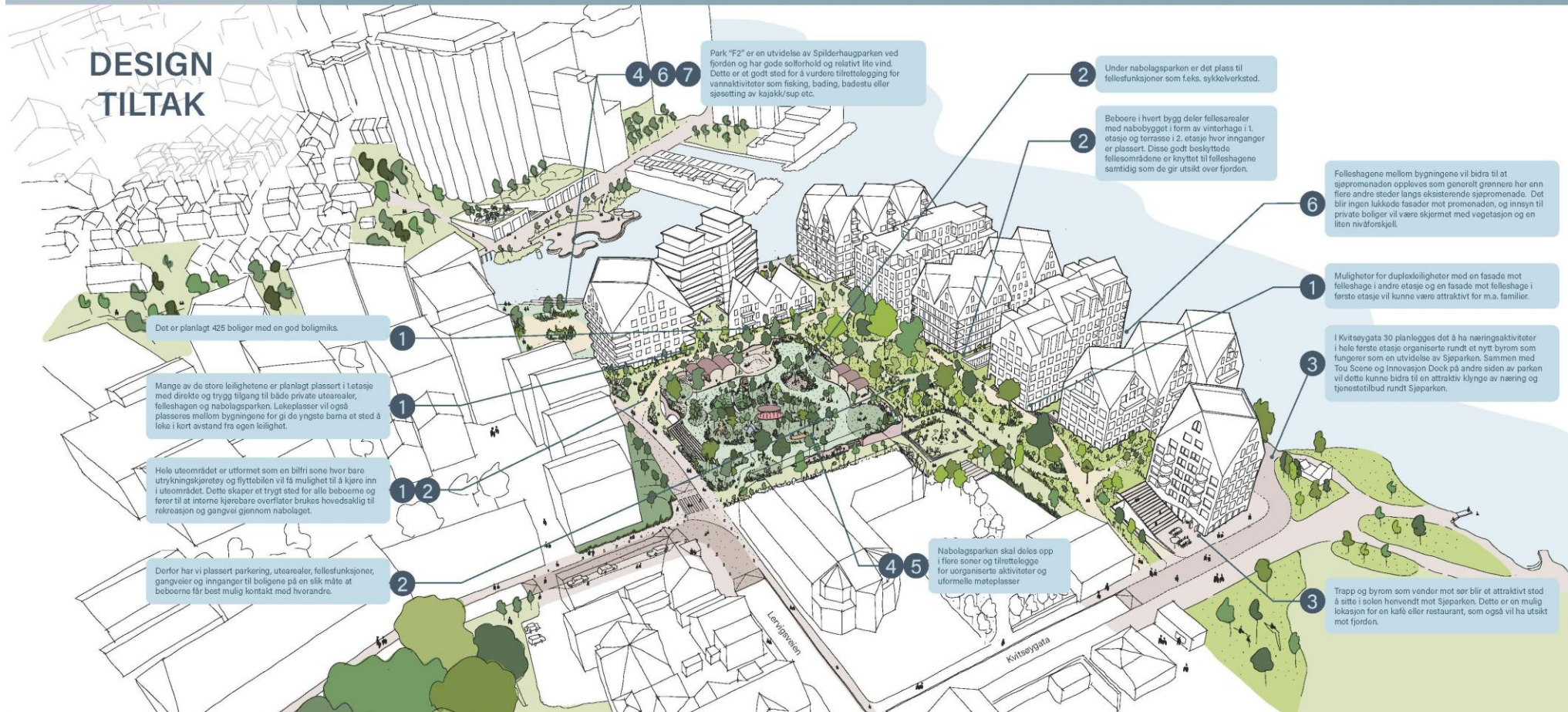
Planlegge en park ved vannet og tilrettelegge for at det kan etableres vannaktiviteter.



8

Vurdere mulig utbygging av småbåthavn.

DESIGN TILTAK



NABOLAGET - AKTIVITETER, FELLESSKAP OG BOLIGER



DAGENS TOMT

Offentlig uteareal (kvm)	Tilgang til sjø	Antall boliger
0	Nei	0
Felles privat uteareal (kvm)	Trær og vegetasjon	3-roms leiligheter eller mer
0	Nei	0%
Sjøpromenade	Antall lekeplasser	Forbedrede offentlige gater
0	0	0
Akser og snarveier	Universelt utformet nabolag Næring	
0	Nei	Ja



FREMTIDENS NABOLAG

Offentlig uteareal (kvm)	Tilgang til sjø	Antall boliger
6 300	Ja	425
Felles privat uteareal (kvm)	Trær og vegetasjon	3-roms leiligheter eller mer
9 750	Ja	50%
Sjøpromenade	Antall lekeplasser	Forbedrede offentlige gater
1	5	2
Akser og snarveier	Universelt utformet nabolag Næring	
3	Ja	Ja

-EN LITEN VEIVISER

1.«Byutvikling er den nye eiendomsutviklingen»

-Å våge å tenke utenfor egen eiendom, vurdere eiendommens rolle i byutviklingssammenheng og/som i sammenheng med omgivelsene, strukturelt, programmatisk (bruk) og estetisk er stadig viktigere mht. politikk og samfunn

2.Spill på lag med myndighetene og samfunn

-«Utviklerne finner på og myndighetene passer på». En suksessfaktor, spesielt i planleggingsfasen, er å anerkjenne myndighetenes oppgave og bidra til prosesser som leder (raskt) fram til et godt resultat. -Hvor resultatet er summen av ikke bare oppnådde rettigheter for hva- og hvordan man kan få bygge, men også inkludert pliktene for hva- og hvordan utviklingen skal bidra ut over eiendomsgrensene

3.Forstå samfunnet du- og kundene dine er en del av

-Det er en stadig økende forventning til utviklere at de ikke kun beskriver sine tiltak, men også vurderer hvordan- og for hvem tiltakene skal rette seg mot. I dette arbeidet kan det være like viktig å lytte til samfunnsvitenskapelige råd som til de arkitektfaglige, juridiske og økonomiske

4.Vektlegg estetikk

-Gode rådgivere som fremstår med faglig integritet og autoritet har bedre evne til å levere gode resultat i tråd med økonomiske og gjennomføringsmessige føringer. Ikke ønsk deg servile rådgivere, men velg rådgivere som tør å utfordre og som evner å lede an både eliminasjonsprosessene og prosjekteringsprosessene. Bruk tiden godt og ikke spar på «produktutviklingen»

5.Anerkjenn prosessene

-De beste resultatene blir til gjennom samarbeid og eliminering av dårligere ideer for valg av gode løsninger. Plan- og utviklingsprosesser krever ofte tålmodighet og god hukommelse, men gir mer solide rammer for kommersielle interesser

6.Sett deg tydelige mål for ambisjonene og innholdet i prosjektene

«Når utviklingen tar fatt er regnearket satt». Å sette seg tidlige mål for hva som skal til for å oppnå de budsjetterte resultatene er ikke bare viktig for svarte tall, men for hvilke føringer man skal legge til grunn for rådgiverne og for drøftingene med myndighetene. «Byggherreprogram» kan med fordel systematiseres

7.Hver handling bygger omdømme

Prisen for et godt omdømme veies opp av fordelene det gir i møte med myndigheter og marked. Et omdømme er som kjærlighet og må pleies, gis oppmerksomhet og kommer fram gjennom uselviske bidrag. For å greie ut av hva omdømmet betyr for de enkelte prosjekt i sær og hva det betyr for hensiktsmessige føringer for hvordan den enkelte kan bidra til å dyrke et selskaps profil og målsettinger generelt, bør visjonen omsettes i styringsdokumenter og aktiv prosjektledelse

