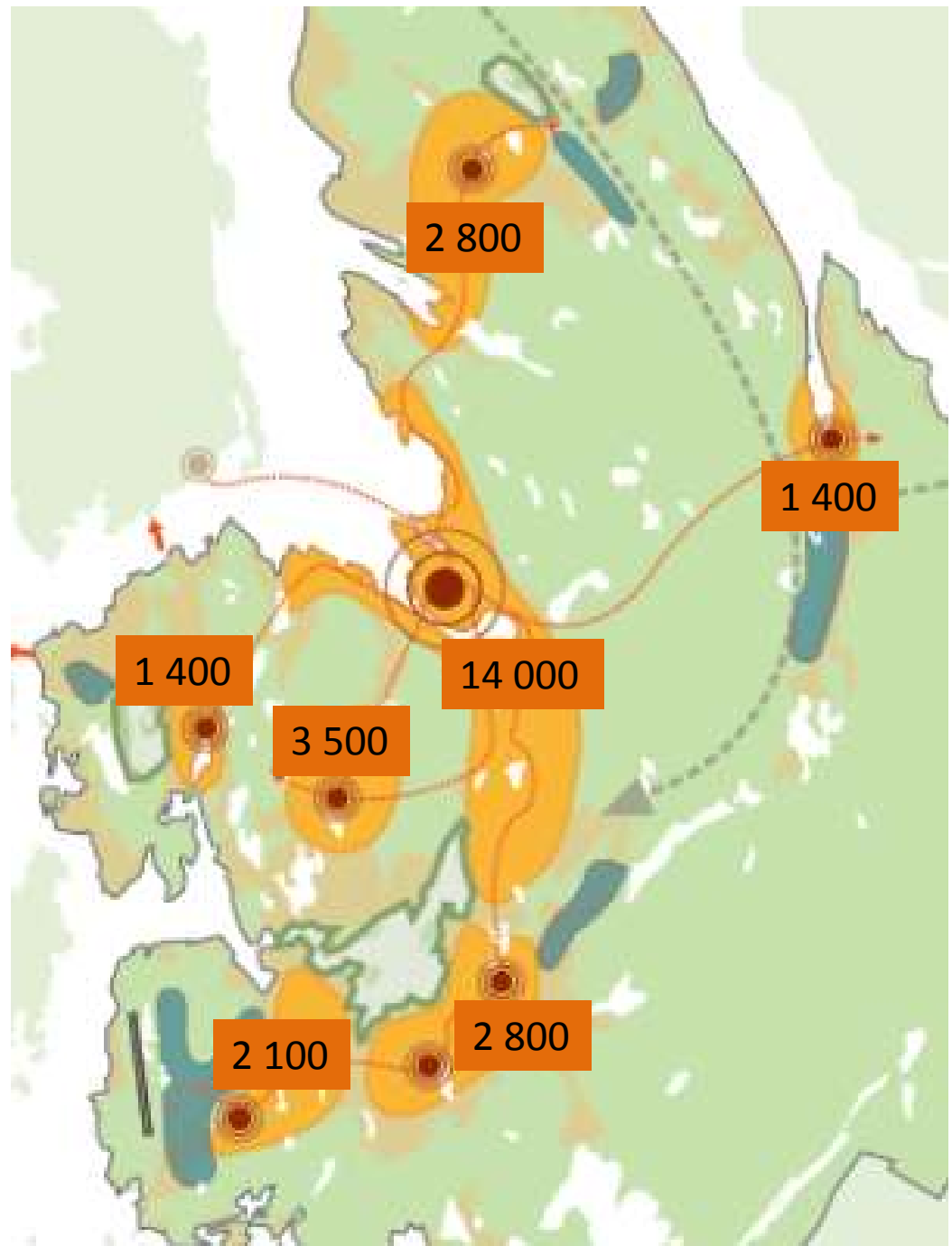
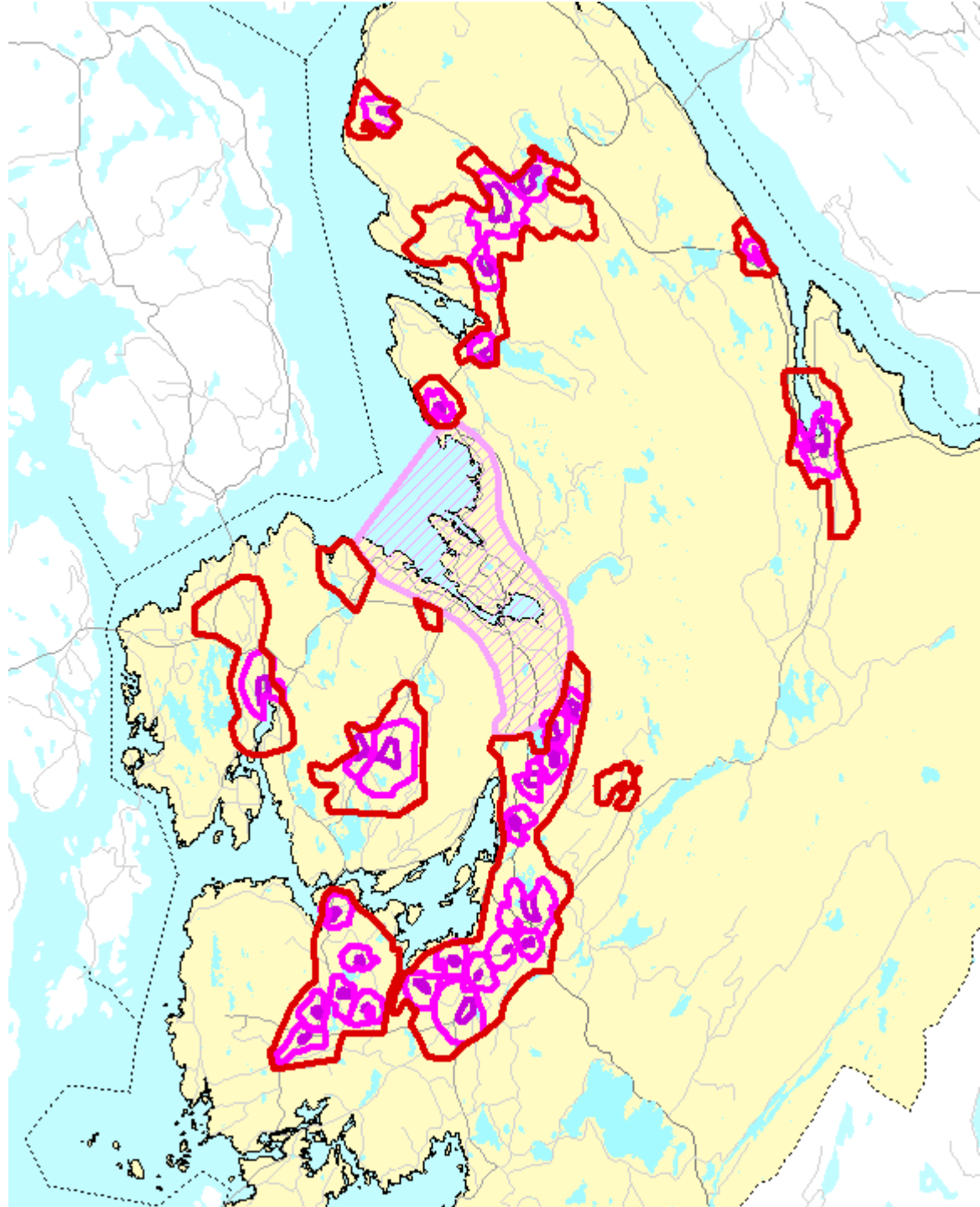


# Boligbygging 2016 - 2030

<i>Utvidet sentrum</i>	14 000
<i>Fyllingsdalen</i>	3 500
<i>Åsane</i>	2 800
<i>Nesttun – Rådalen</i>	2 800
<i>Birkeland – Søreide</i>	2 100
<i>Loddefjord</i>	1 400
<i>Arna</i>	1 400
<b>BERGEN</b>	<b>28 000</b>

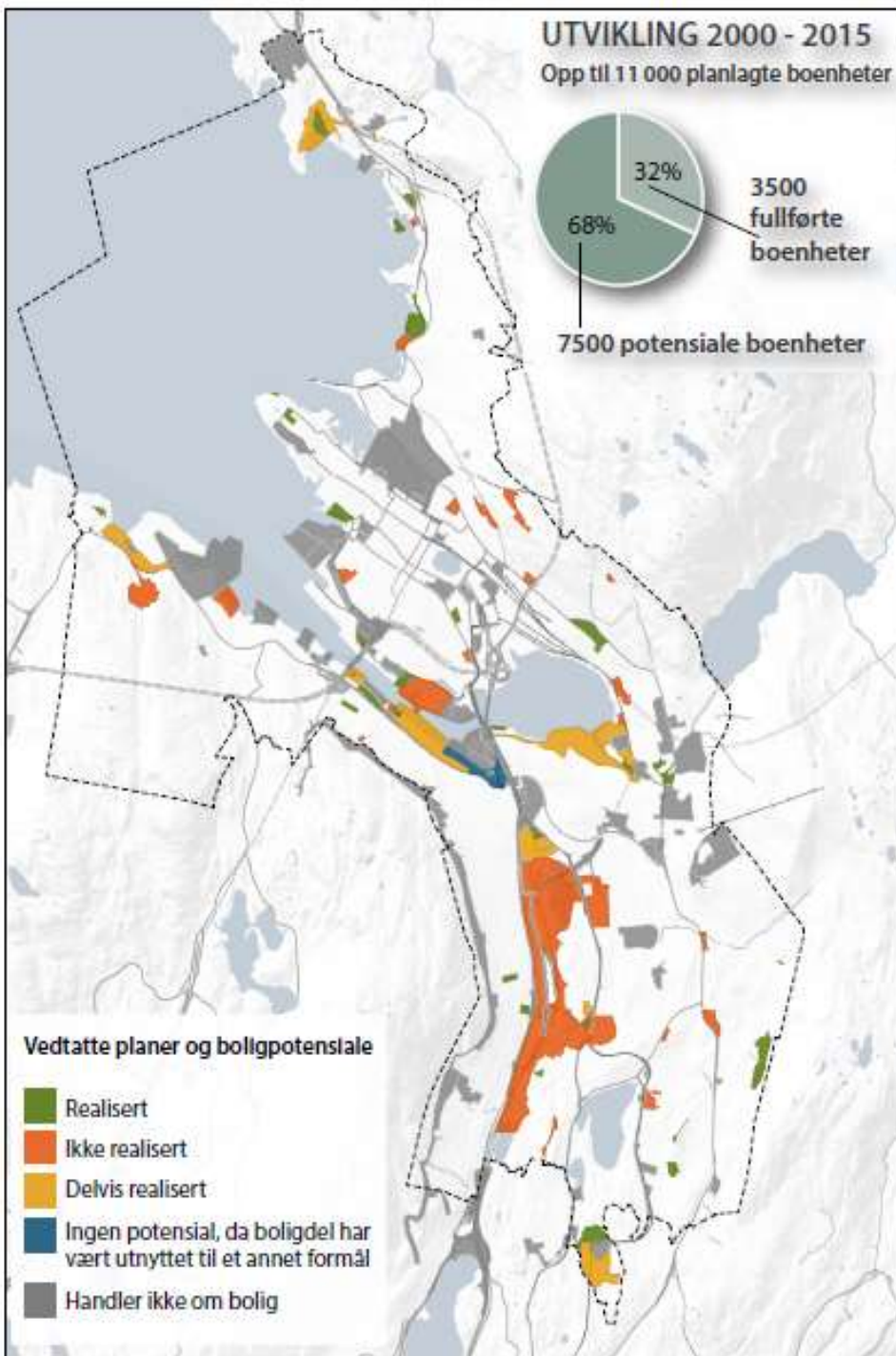
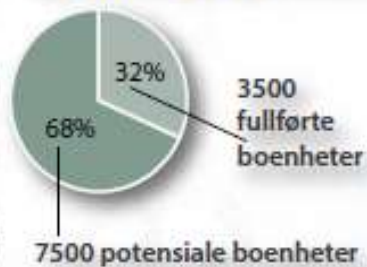


# Overordnet struktur



## UTVIKLING 2000 - 2015

Opp til 11 000 planlagte boenheter



# 2016 - 2030

## Behov

- 14 000 nye boenheter
- 7 500 er allerede regulert

## Utfordring I:

Hvordan realisere regulerte områder?

## Utfordring II

Hvordan identifisere nye fortetningsområder?

# Utfordring I:

Hvordan realisere regulerte områder?

## Fra plan til realisering

Undersøkelse samspillet mellom:

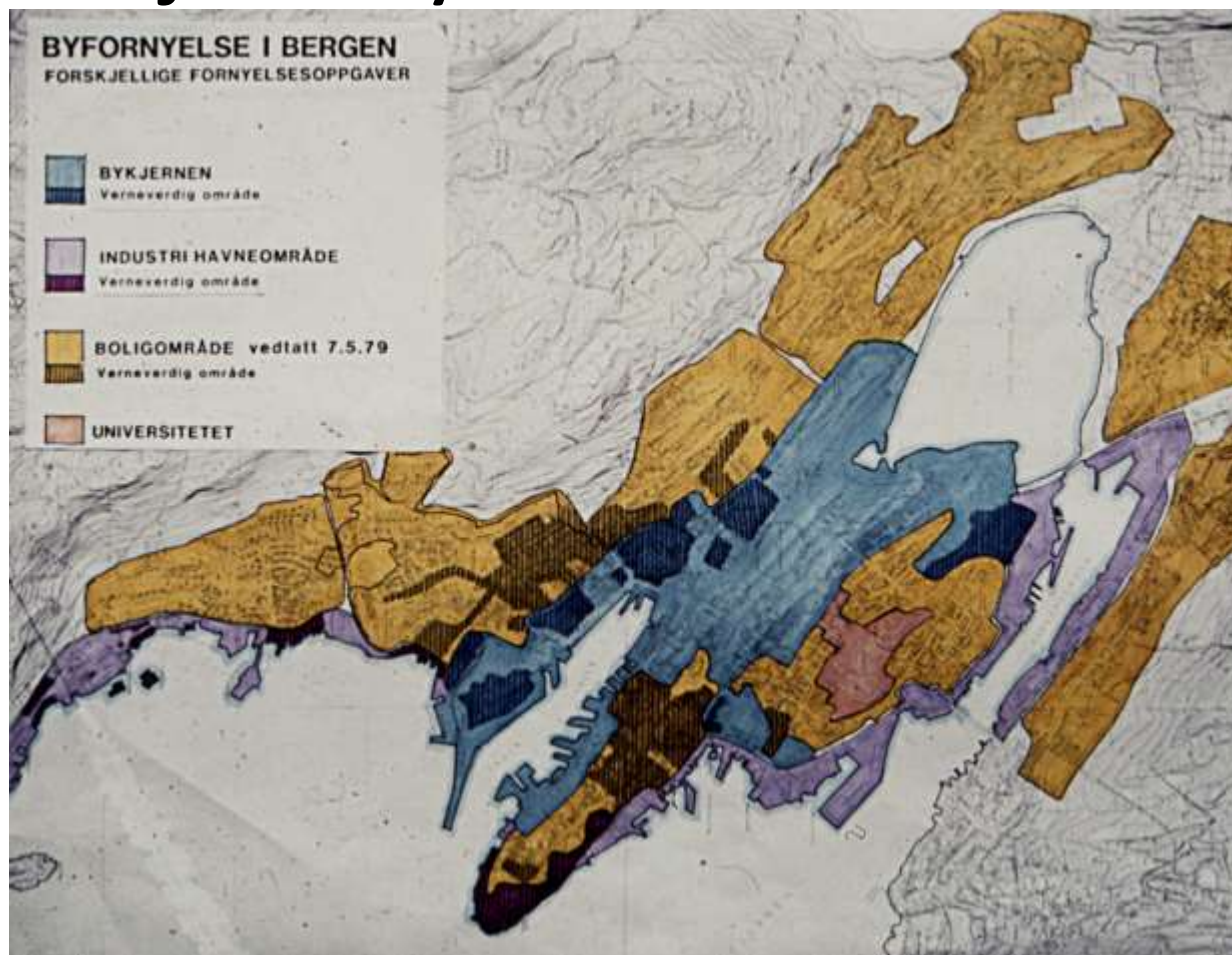
- Uttalte og vedtatte samfunns mål
- Bruk av Plan- og bygningsloven for å nå målene

***Harmonerer tilgjengelige virkemidler med samfunns mål og planstrategier?***

# En undersøkelse i to faser med tilhørende eksempler

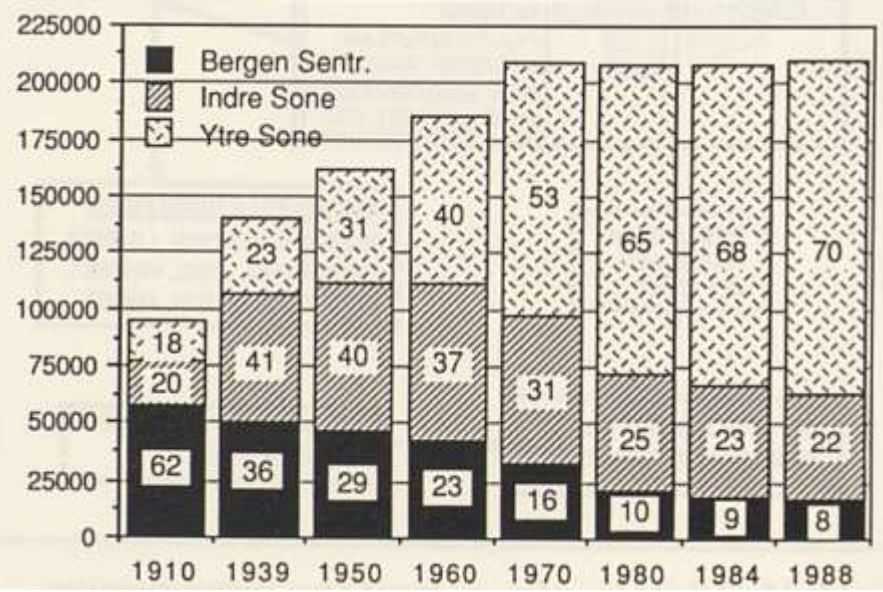
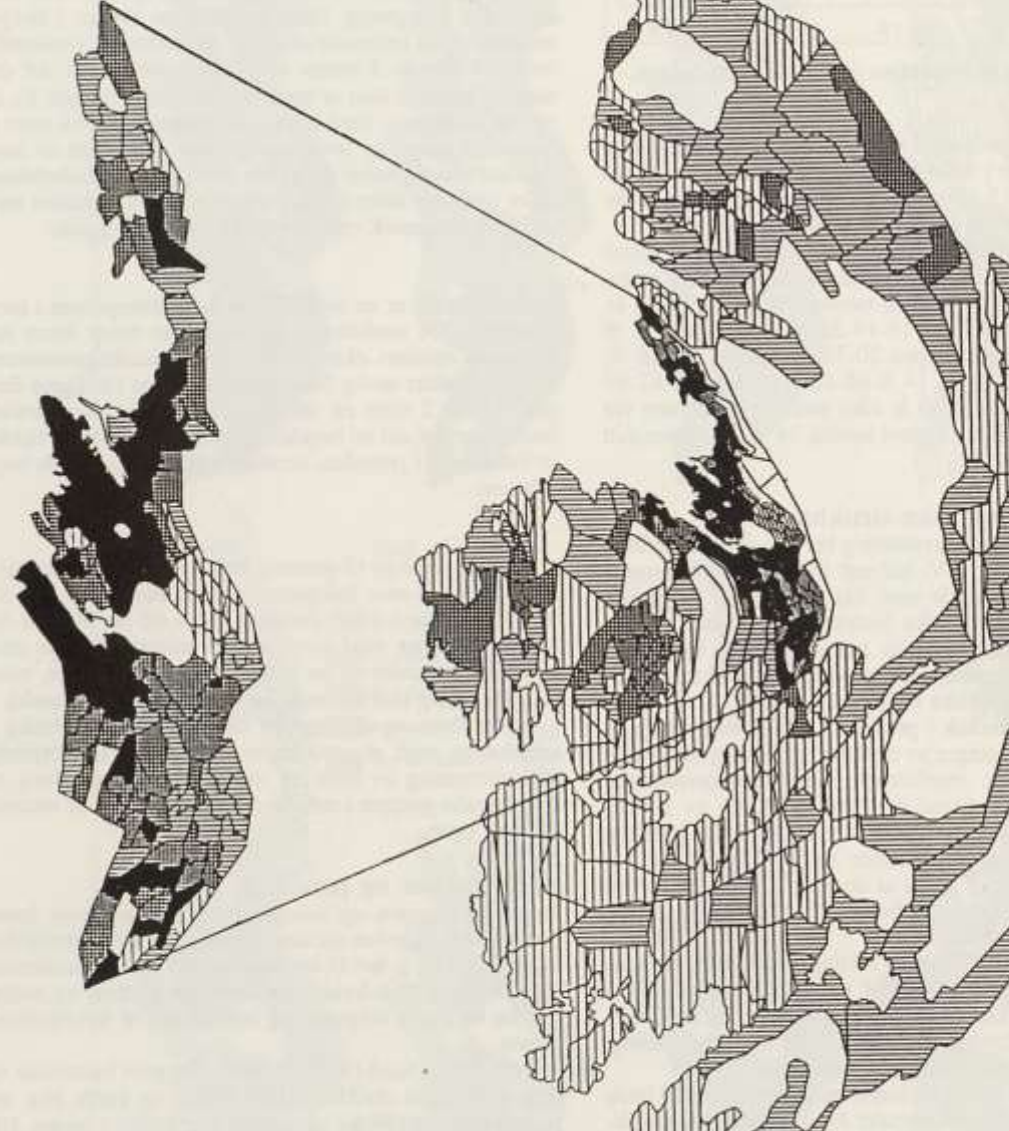
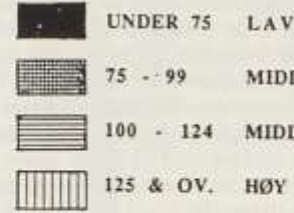
1. Den «klassiske» planmessige bolig- og miljøfornyelsen 1970 – 1990 (Husbanken)
2. Bolig- og miljøfornyelse etter det nyliberale skiftet 2000 (Evaluering av Damsgårdssundet)
  - Andre områder, byer?
  - Relevante utenlandske eksempler? (Gellerup Aarhus)
  - Andre partnere som NIBR?

# Den klassiske planmessige bolig og miljøfornyelsen 1975 - 2000



**Byfornyelse i Bergen 1976**

# Bolig og sosio- økonomisk status 1980



# Samfunns mål

1. Etablere likeverdige boforhold i sentrum og boligområdene i byens ytterkanter
2. Øke bosettingen i sentrum
3. Legge til rette for en mer balansert befolknings sammensetning.



# Plan: Disposisjons- og reguleringsplaner

## Gjennomføring: IBB - Husbanken



BERGEN SANERINGSINSTITUTT A/S  
(emblem)



# Krise 1990 – ingen beredskap

## Kamp mot byfornyningen

TEKST: ANNE REIGSTAD FOTO: HELGE SUNDE

Beboerne på Nedre Nygård mobiliserer til kamp mot byfornyningen. Nå går de offensivt ut og ber om å få politikerne i tale. De har ikke lenger tillit til administrasjonen i kommunen, som de mener ikke tar hensyn til de demokratiske spillereglene.

I et brev til formannskapet ber Arbeidsutvalget på Nedre Nygård om å få stille på neste formannskapsmøte for å redigjøre for beboernes syn på planprosessen og fornyingen av området.

Det var i juni beboerne fikk vite at det var vedtatt rådighetsinnkrenking for området Nedre Nygård Nord. Fra da av kunne ikke huseiere lenger selge eller utbedre eiendommene uten samtykke fra kommunen. Hvor lenge de må leve i uvissheit er usikkert.

I noen av brevene huseierne har mottatt fra kommunen heter det at planarbeidet skal være avsluttet første halvår 88, mens det i andre brev opereres med tidspunktet siste halvår 88. Det huseierne og beboerne nå er opptatt av er hvilken innflytelse de har på det videre planarbeidet.

«Vi mener man ikke uten videre kan omgjøre et boligområde til næringsområde, før formannskap og bystyre har gitt sin politiske tilslutning til dette», skriver Arbeidsutvalget som frykter at avtaler mellom administrasjon og næringsinteresser vil virke bindende på politikerne.

I bystyret er det Rød Valgallianse som har engasjert seg sterkest på beboernes side. I en interpellasjon påpekte Borghild Leike blant annet: — Også for Bergen som helhet er det av stor betydning at planer om å bygge nye kontorbygg på i alt henimot 100.000 kvadratmeter blir underkastet en reell politisk behandling før allfor mye penger og prestisje knyttes til planene.

Det er mange som ønsker å ta et jafs av Nedre Nygård. Både Norges Bank, Friundervisningen, Hordaland fylkeskommune, Statens bygge- og eiendomsdirektorat og Bergen kommune vil bygge i området. I tillegg er det meningen at området skal reguleres for boliger, trafikkområde og friområde. Hvilke eiendommer som må vike vil være klart når reguleringsplanen er endelig vedtatt våren 1989.

Beboerne på Nedre Nygård krever å få medvirke i planarbeidet, og det har de full rett til ifølge plan- og bygningsloven. Der heter det blant annet at «Berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen». Loven krever også at meldingen om forestående planarbeid skal sendes beboerne og berørte parter før selve planarbeidet starter.

### Usikkert

Så vanskelig var det å forholde seg til disse lovene at kommunen arrangerte flere seminarer for sine medarbeidere. Ennå er det ikke avgjort hvordan man skal tolke loven og i hvilken utstrekning beboerne på Nedre Nygård skal få medvirke. Sikkert er det at det blir forskjellige interesser som tørner sammen når partene møtes. 107 beboere har underkrevet et protestbrev til kommunen der de krever å få bli boende på Nedre Nygård. Det er disse holdningene kommunedirektøren vil møte i arbeidet med langskiktig byplanlegging.

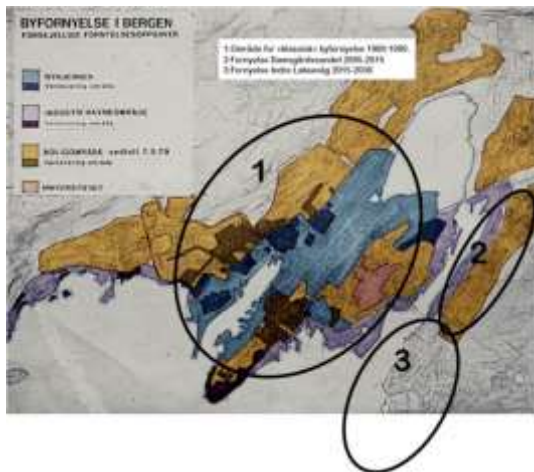


Huseiere og beboere er opptatt av hvilken innflytelse de har på det videre planarbeidet. De har ikke lenger tillit til at administrasjonen ivaretar deres interesser på beste måte.

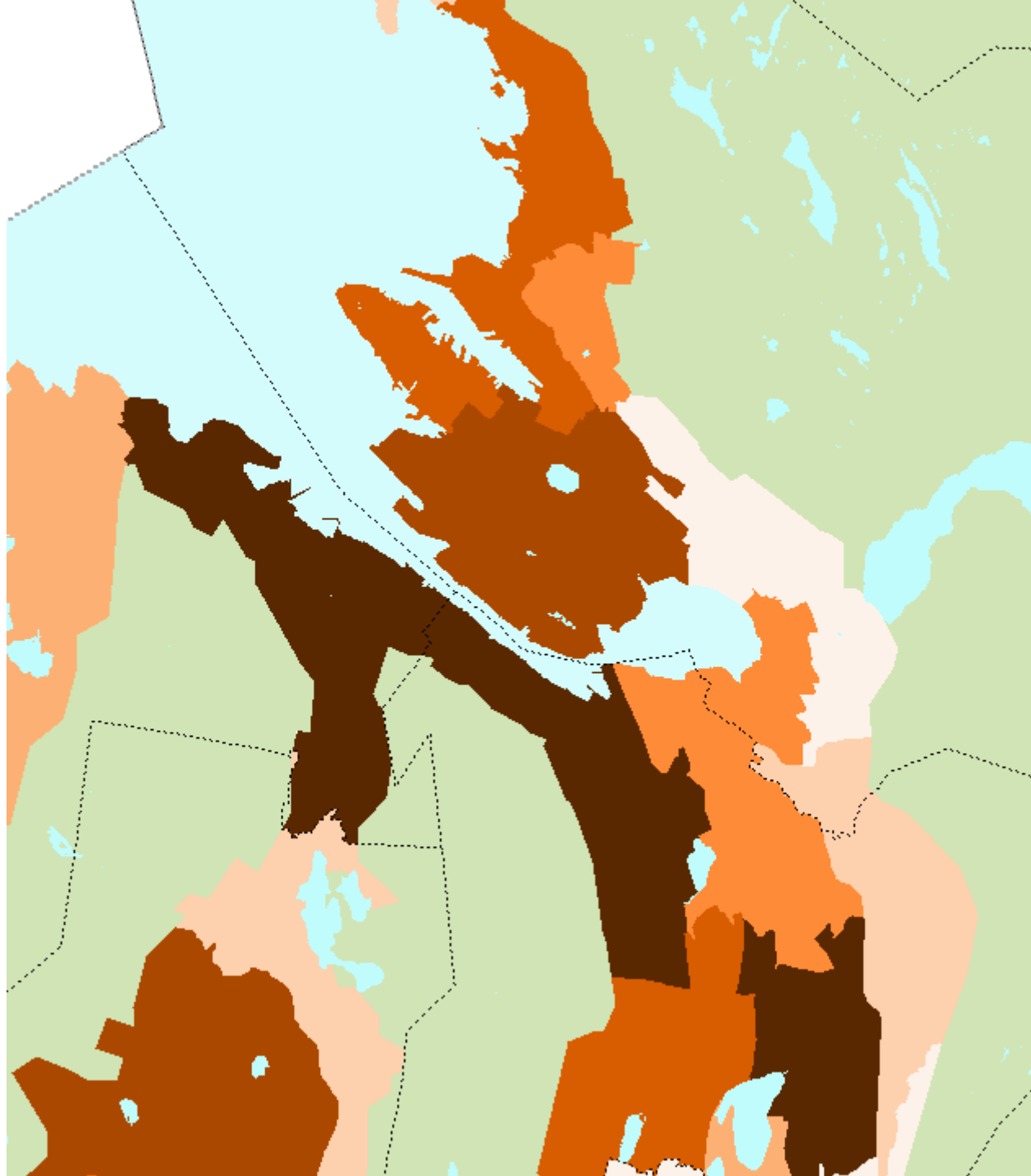
# Etter det nyliberale skiftet. Ny energi Damsgårdssundet kommunedelplan og handlingsplan 2007



- Broen
- Markusplassen
- Løvstien
- Opprustning Nygårdsparken
- Tverrforbindelser

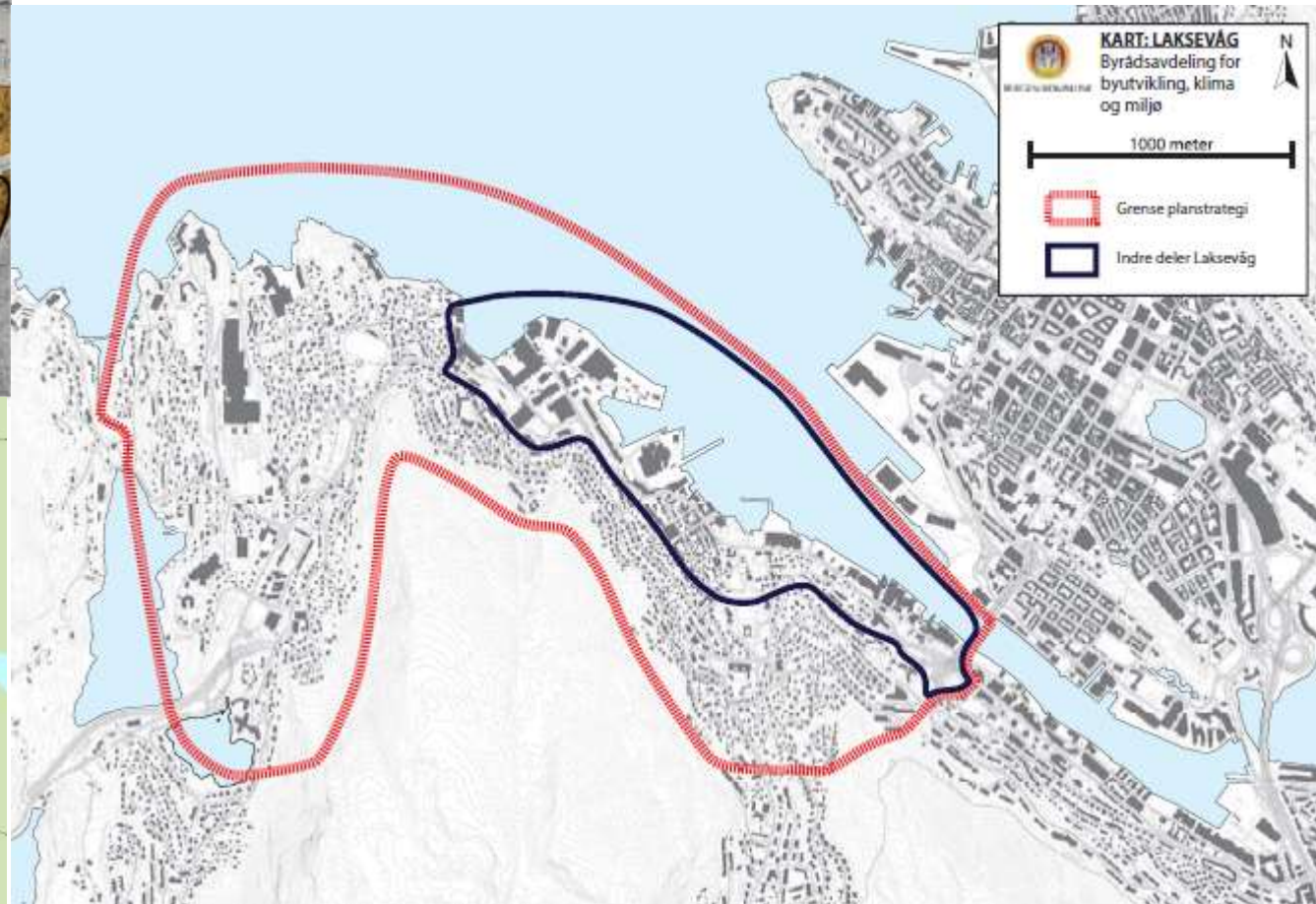
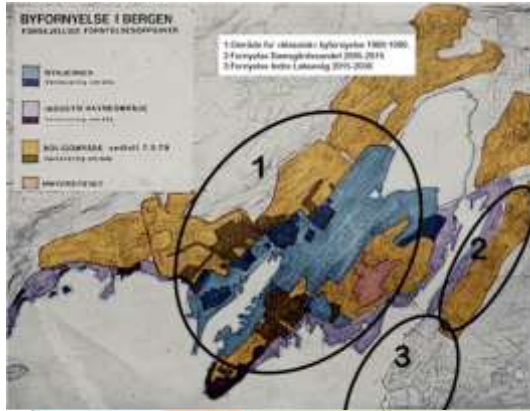


# *Levekårsundersøkelse 2011*





# Strategisk planprogram for Laksevåg

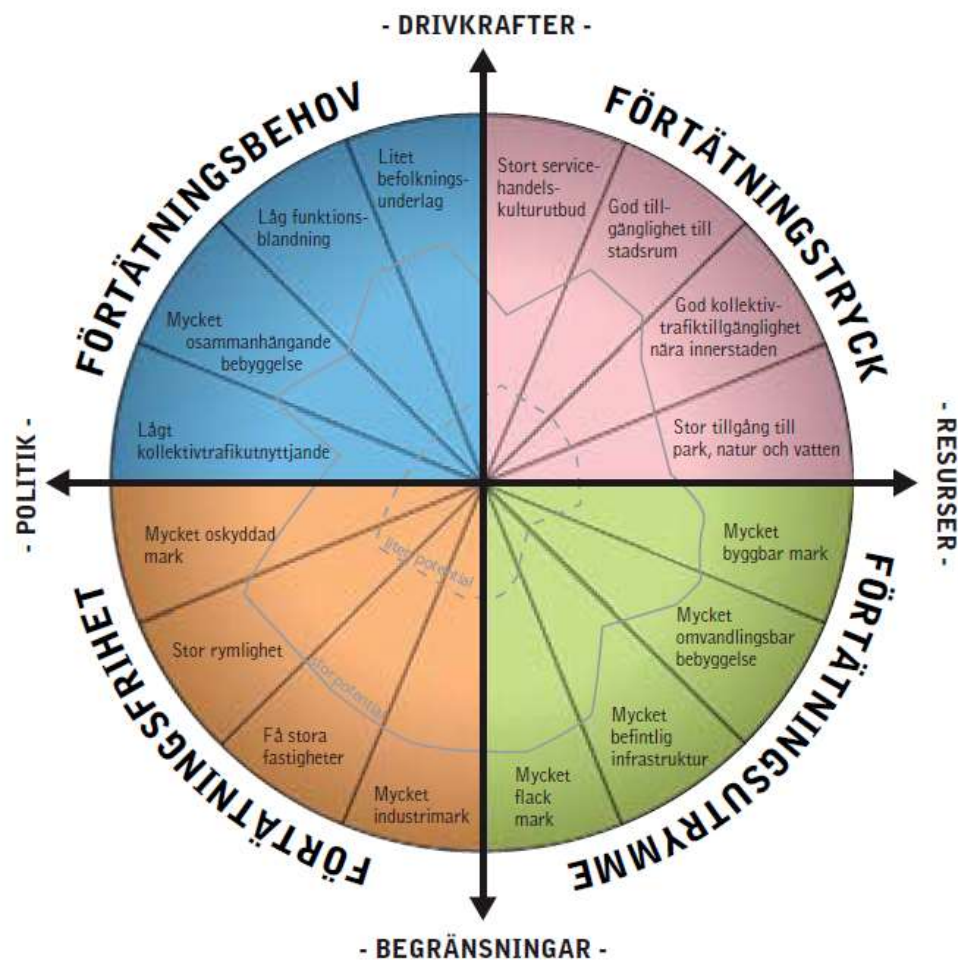


# Utfordring II

## Hvordan identifisere nye fortettingsområder?

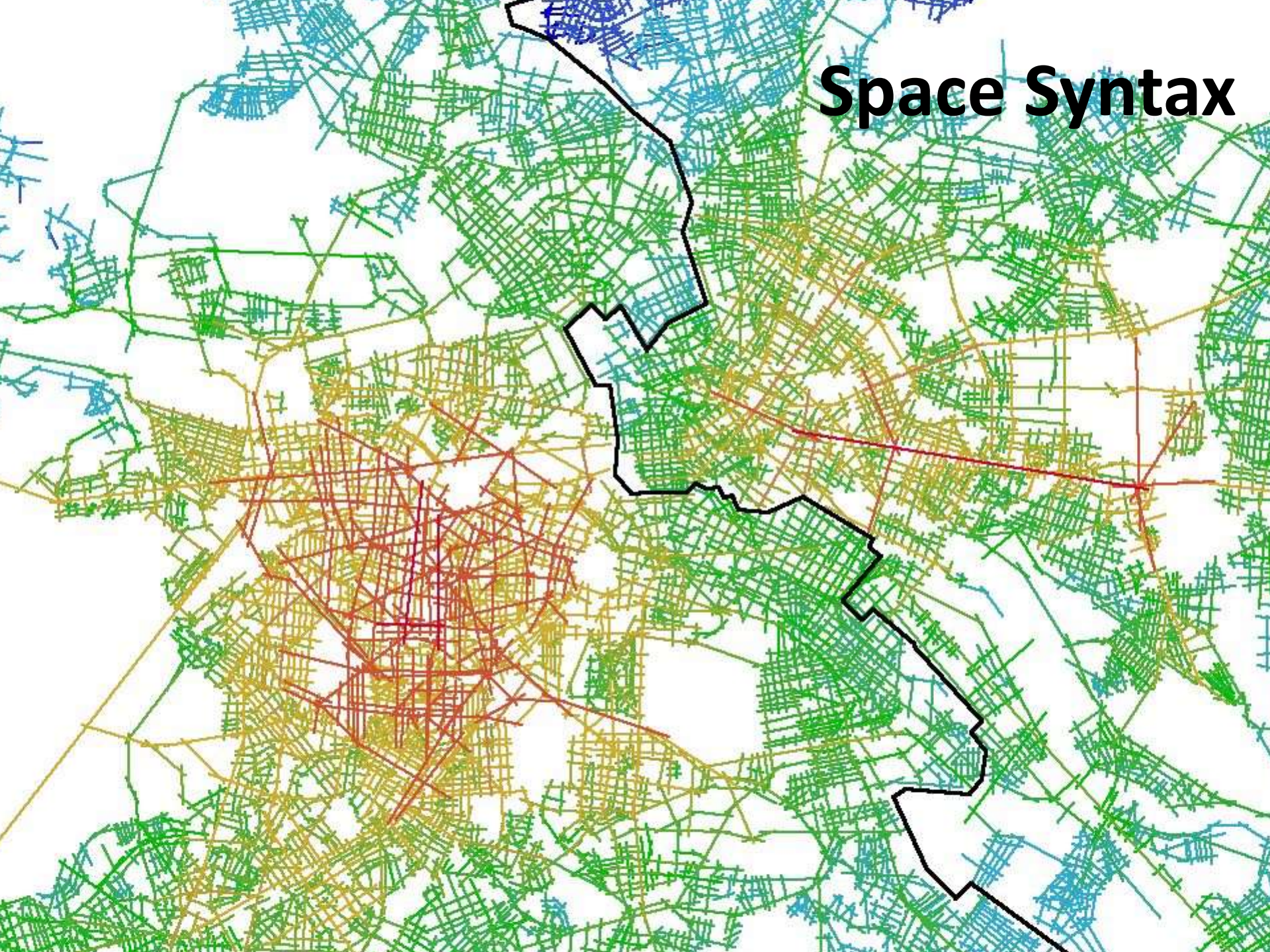
Bruk av GIS

- Space syntax
- Space matrix

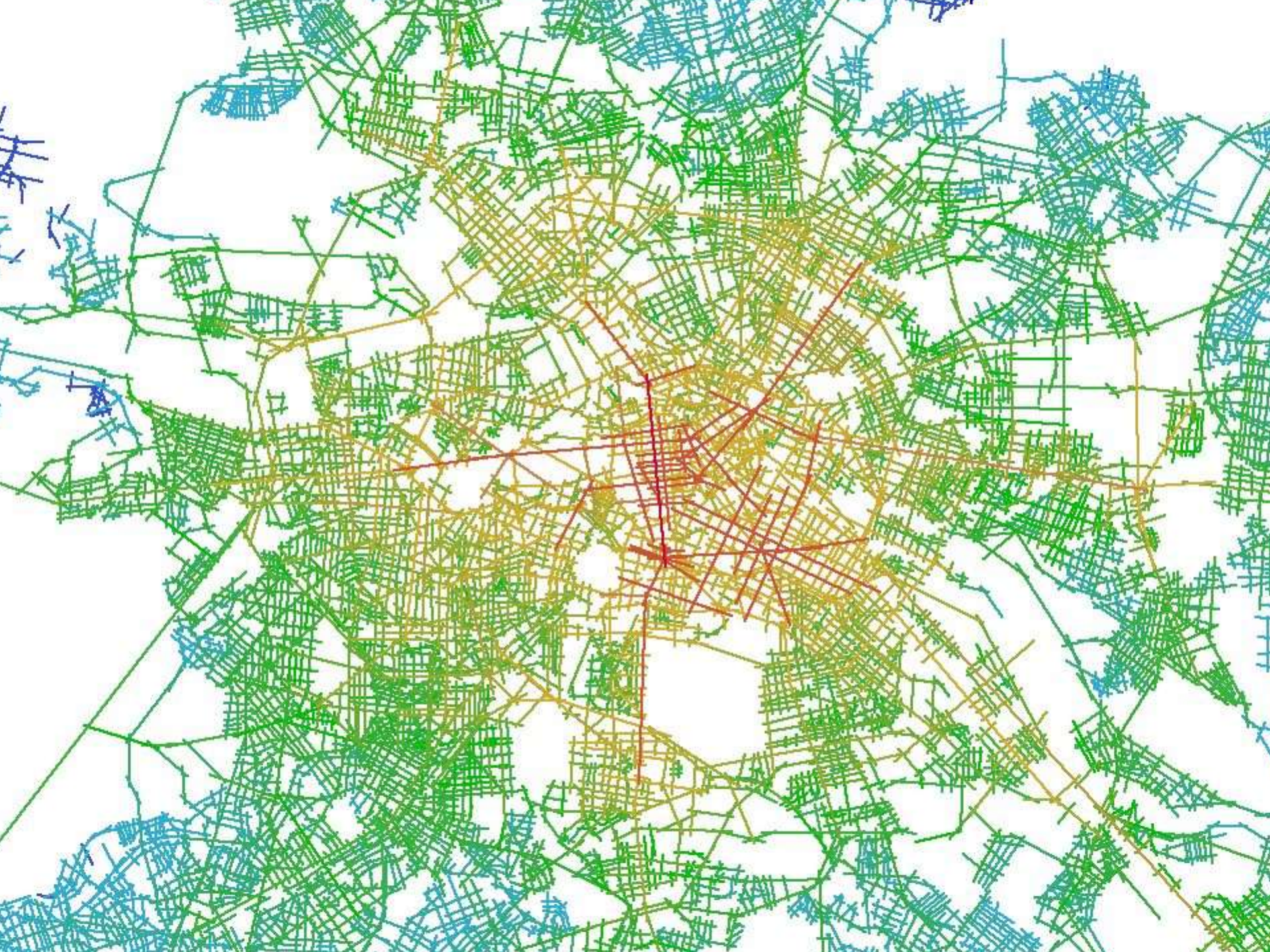



Figur 3. Förtättningsrosen indikerar och lokaliserar förtättningspotential samt kan ge vägledning för stadsutvecklingsstrategi. © Spacescape 2008

# Space Syntax









## Värdering av stadskvaliteter

### To viktige premisser for **Space Scape**:

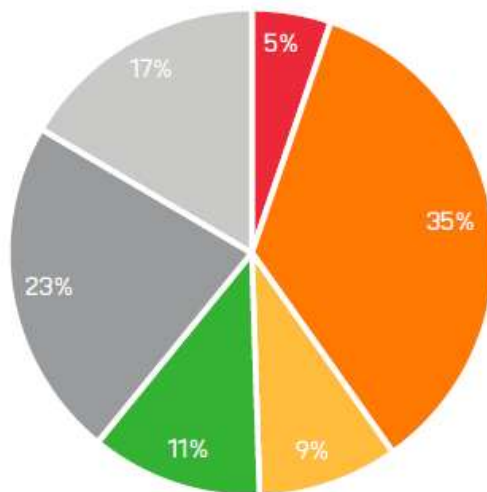
- Felles metode sammenligne ulike byer / områder
- Samspill markedsverdier og planverdier

PM - Sammanfattning av metod og resultat

Förhandskopia 2011-04-12

# STOCKHOLM

---



134 000 i förort

87 000 på industrimark

64 000 längs nya gator

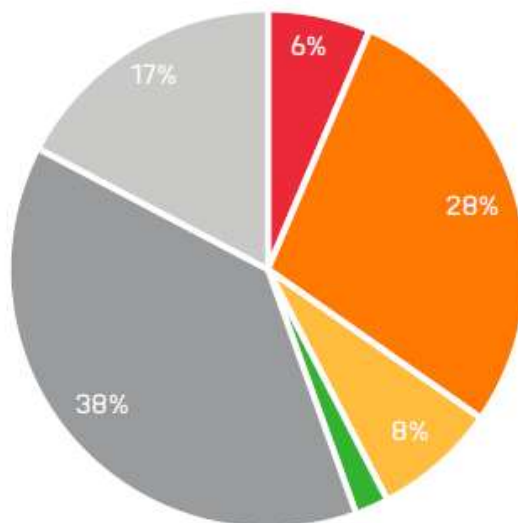
44 000 på grönområden

36 000 i villaområden

20 000 i kvarterstad

# GÖTEBORG

---



48 000 på industrimark

36 000 i förort

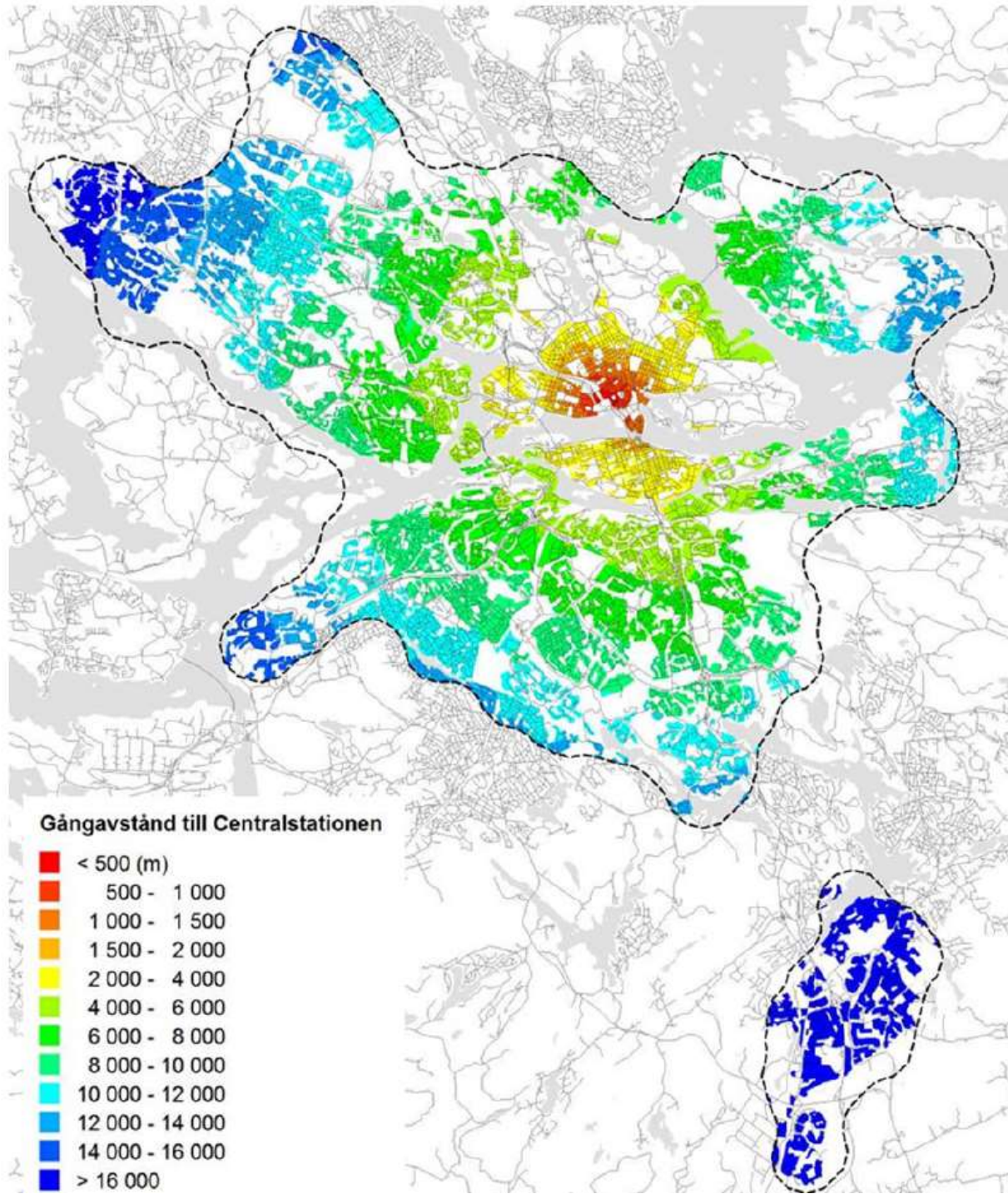
22 000 längs nya gator

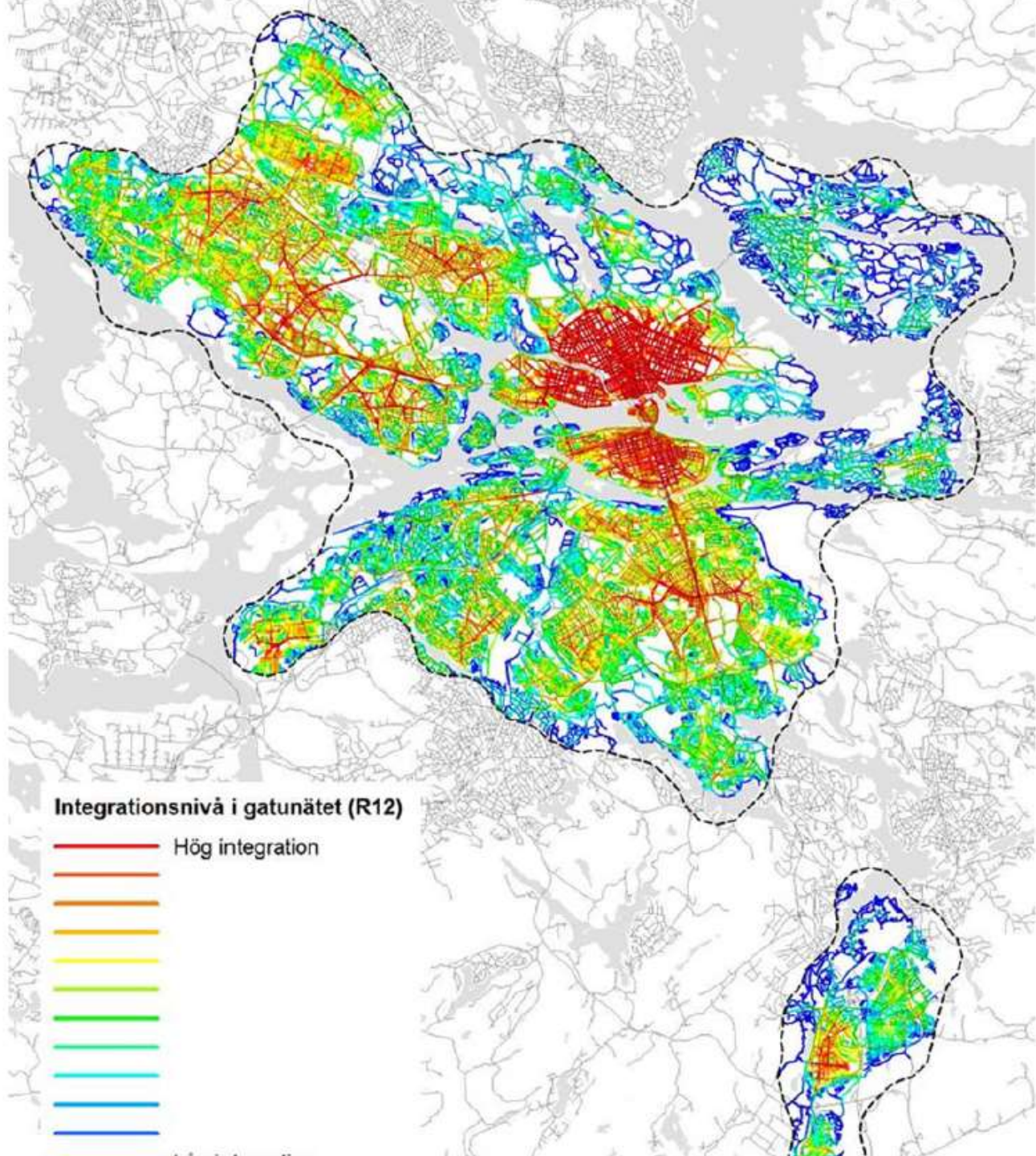
10 000 i villaområden

8 000 i kvarterstad

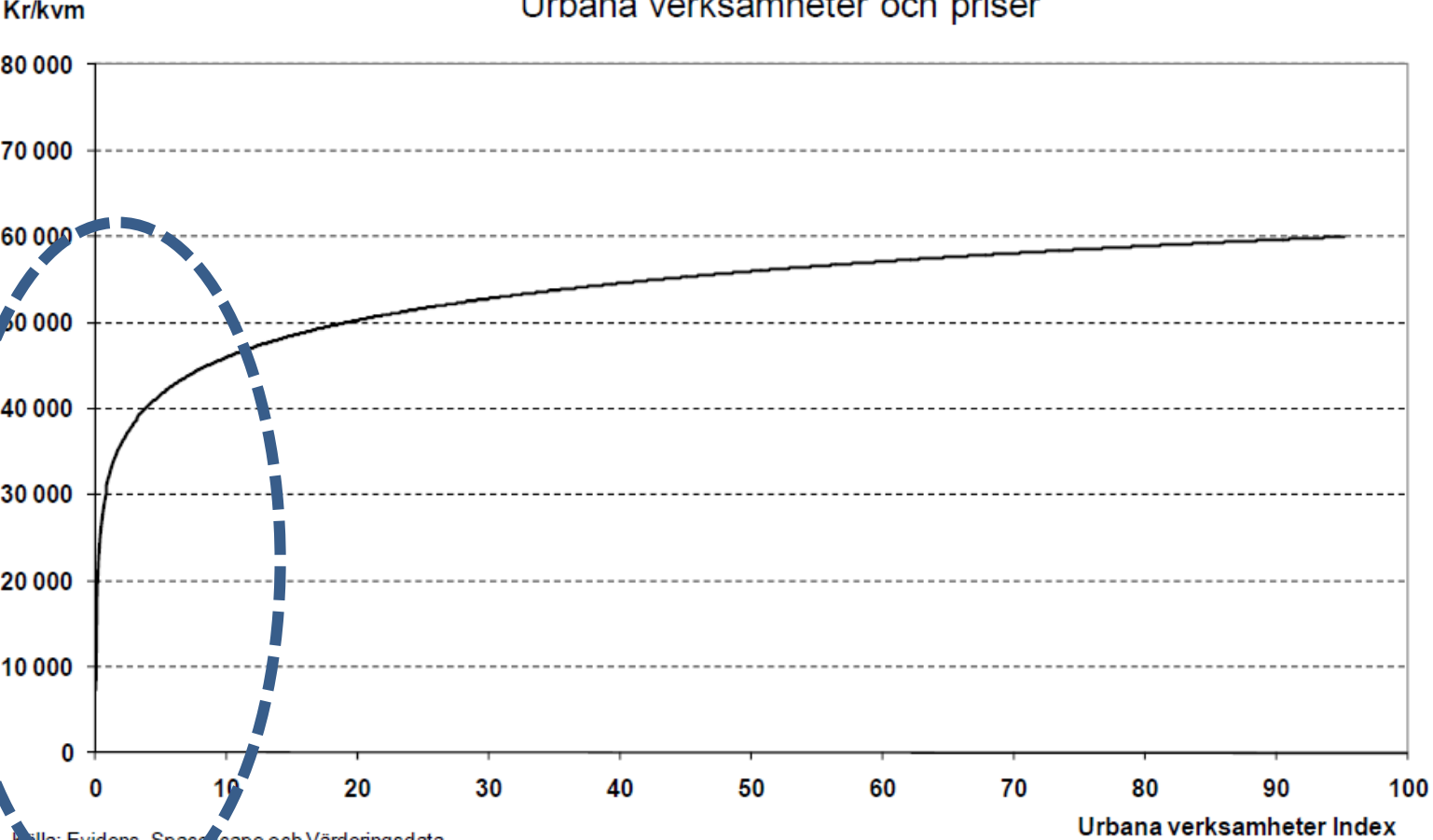
3 000 på grönområden

Stadskvalitet	Indikator
Närhet till city	Gångavstånd till centralhallen
Närhet till spårstation	Mer eller mindre än 500 meter till hållplats för T-bana, pendel eller spårvagn
Tillgång till gång- och gatunätet	Gators och gångstråks centralitet med 12 axialstegs radie
Tillgång till urbana verksamheter	Antal restauranger, affärer för sällanköp och kulturverksamheter inom en kilometers gångavstånd sammanvägt i ett index m.h.t. varje verksamhets genomsnittsantal
Tillgång till park	Kvm parkyta inom en kilometers gångavstånd
Närhet till vatten	Gångavstånd till tillgänglig strandkant till vattenområde större än fem hektar
Kvartersform	Grad av slutenhet samt andel utåtvända entréer mot gata i kvarteret
Socioekonomisk index	Andelen höginkomsttagare och högutbildade i basområdet





# Urbana verksamheter och priser



Källa: Evidens, SpaceScape och Värderingsdata



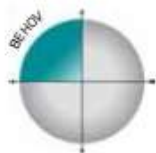
# STOCKHOLM STADS UTBYGGNADSPOTENTIAL



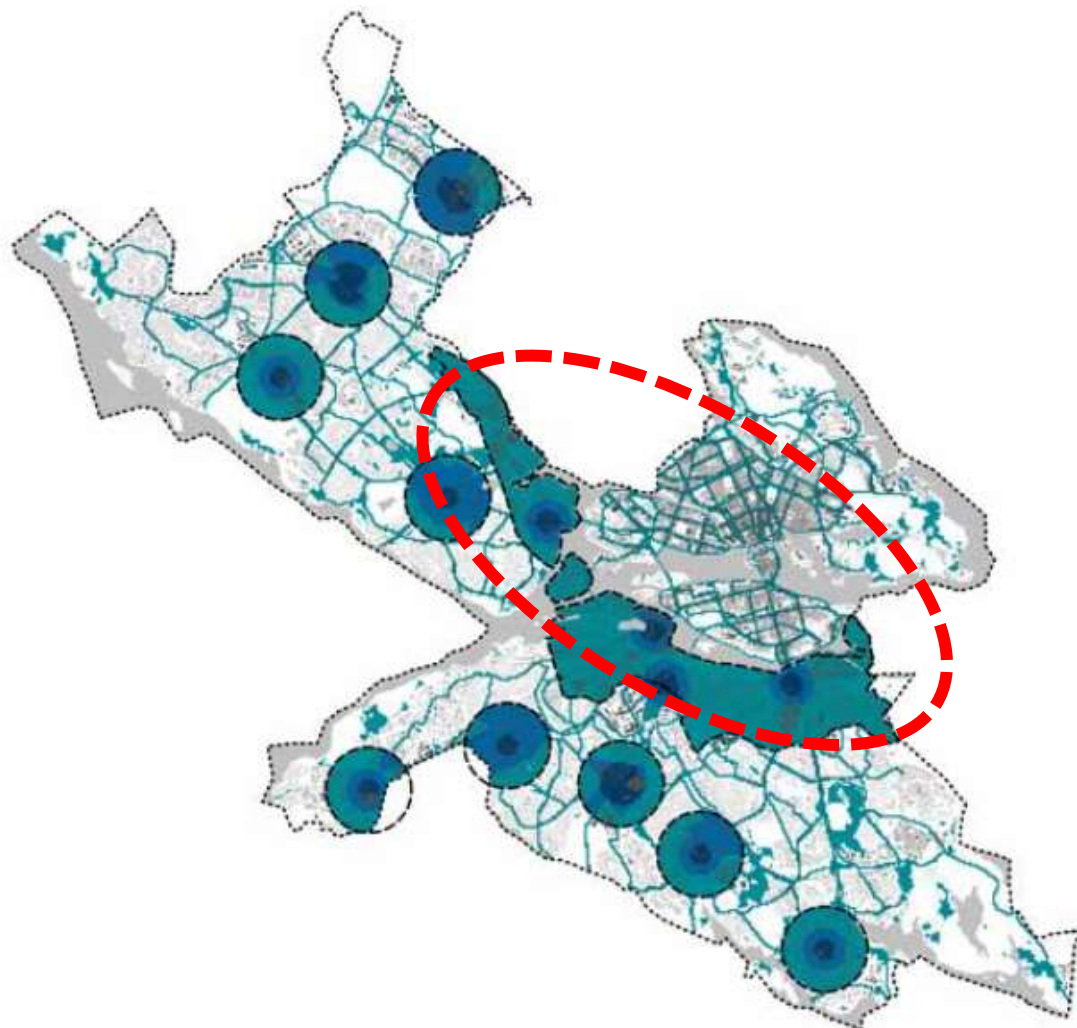
# 2.2 UTBYGGNADSBEHOV

## SUMMERING

### DEN SAMLADE POTENTIALEN SETT UTIFRÅN KOMMUNENS DRIVKRAFTER



Utbyggnadsbehov avser den exploatering som staden i sin strategiska planering pekat ut som nödvändig för en hållbar stadsutveckling. Utbyggnadsbehov drivs av politiska målsättningar vilket kommer till uttryck i kommunens översiktsplan Promenadstaden och i Vision 2030. Målsättningar i Stockholms stads framkomlighetsstrategi antas också innebära ett utbyggnadsbehov. Tyngdpunkterna och centrala stadens utvidgning tar upp det utbyggnadsbehov som finns för lägen med god tillgänglighet med kollektivtrafiken. Utbyggnad längs de så kallade pendlingsstråken från Cykelplan 2012 antas också utgöra ett behov, liksom områden där funktionstätheten är låg, där serviceunderlaget för urbana verksamheter är lågt och där det finns glapp mellan bebyggelse.



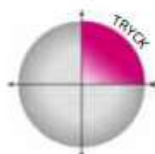
KARTA: SUMMERAT UTBYGGNADSBEHOV

■ Mycket stora drivkrafter ■ Stora drivkrafter ■ Måttliga drivkrafter

## 2.3 UTBYGGNADSTRYCK

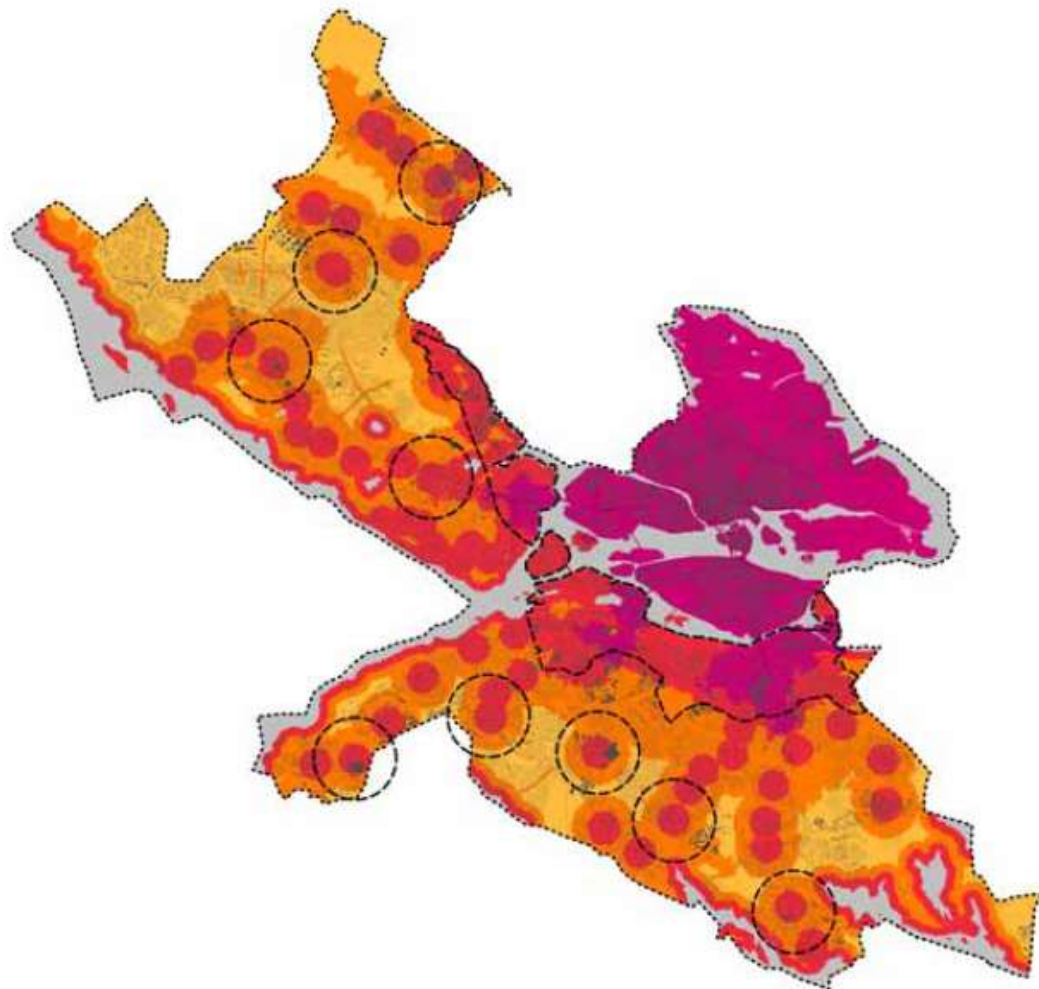
### SUMMERING

#### MARKNADENS SAMLADE TRYCK FÖR FRAMTIDA UTBYGGNAD



Utbyggnadstryck drivs av marknadens efterfrågan och betalningsvilja. Analyserna som används för att definiera tryck i modellen utgår från studier om vilka stadskvaliteter som har högst värde för köpare av bostäder i Stockholm. Studierna baseras på faktiska överlåtelse till skillnad från kundundersökningar eller enkäter.

Marknadens värdering av bebyggelsen i Stockholm visar tydligt att de faktorer som ligger inom begreppet hållbar stadsbyggnad, som exempelvis kollektivtrafiktillgång och promenadstaden, sammanfaller med det som har en hög ekonomisk värdering.



KARTA: SUMMERAT UTBYGGNADSTRYCK

■ Mycket stora drivkrafter ■ Stora drivkrafter ■ Måttliga drivkrafter ■ Små stora drivkrafter

# MARK MED KULTURSKYDD

KULTURRESERVAT OCH KLAS 1 MILJÖER BEBYGGS EJ OCH MARK MED KULTURSKYDD ÄR EN MYCKET STOR BEGRÄNSNING



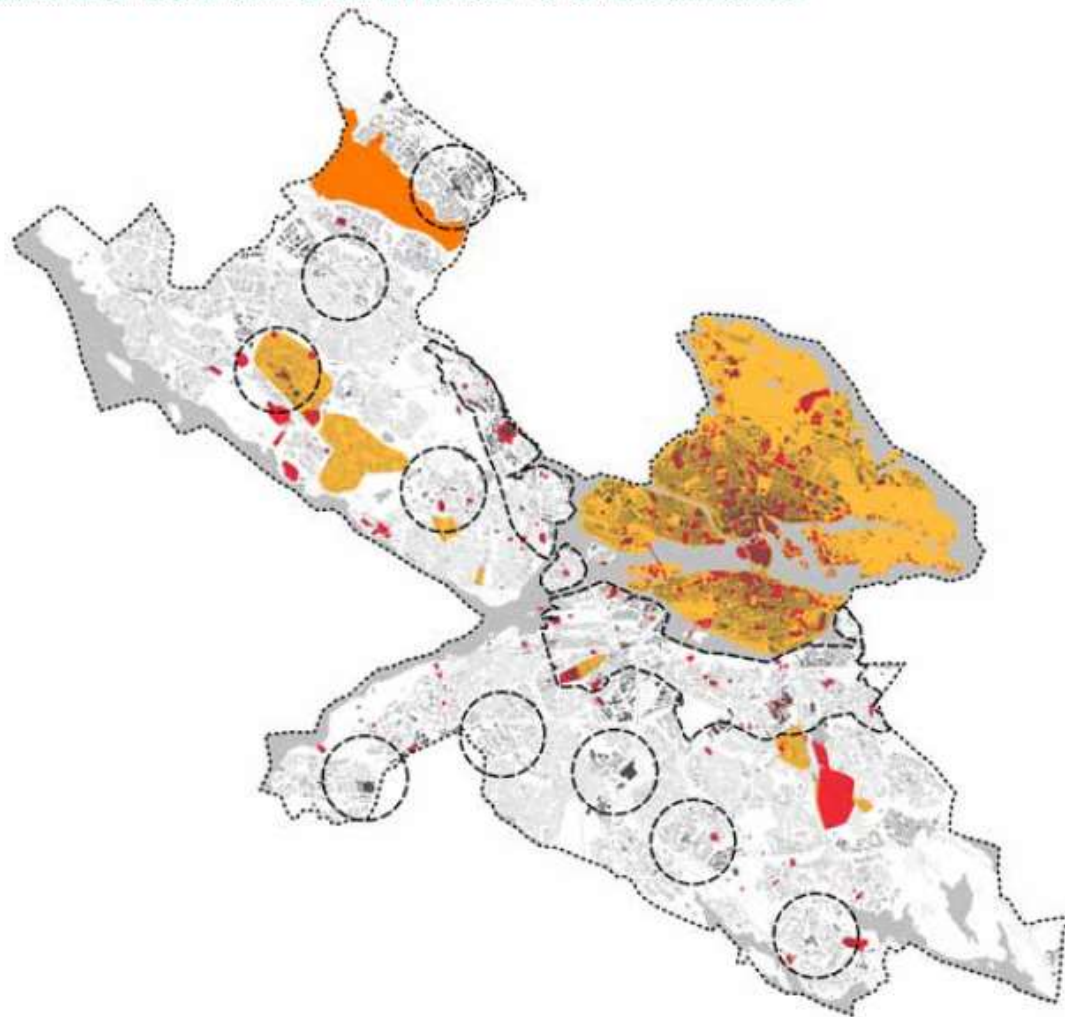
**Underlag:** Riksintresse för Kulturmiljövården, Klass 1 miljöer och kulturreservat från Länsstyrelsen

## INTRODUKTION

Inom Stockholms stad har värdeulla kulturmiljöer värderats så att de oftast skyddas vid utbyggnad och exploatering. Dessa är kulturhistorisk klassificering av bebyggelse (Klass 1 är högsta skyddsvärde), kulturreservat och riksintresse för kulturmiljövården.

## RESULTAT

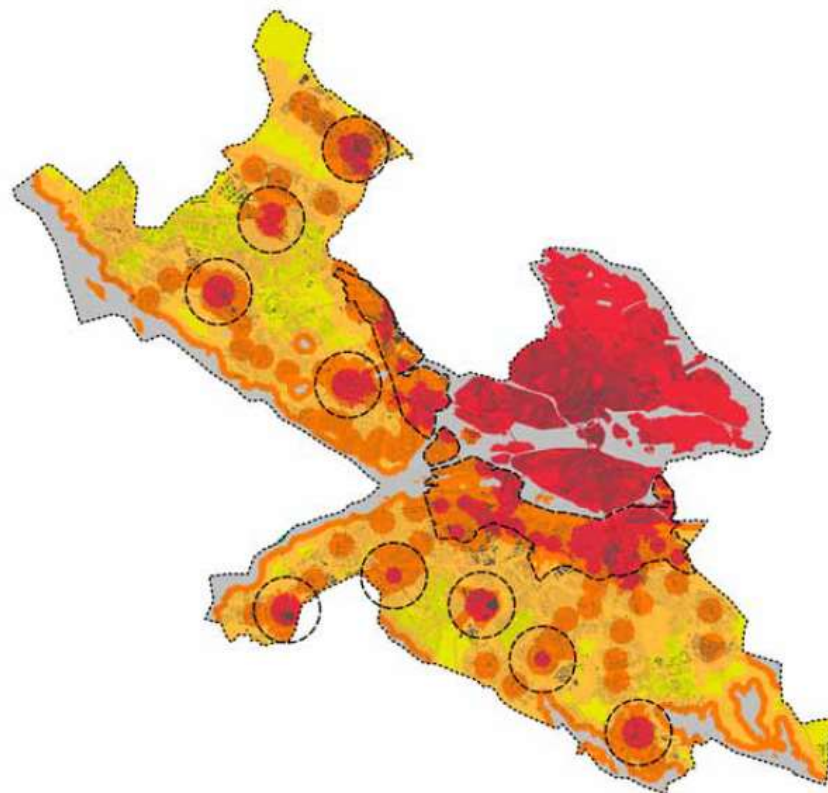
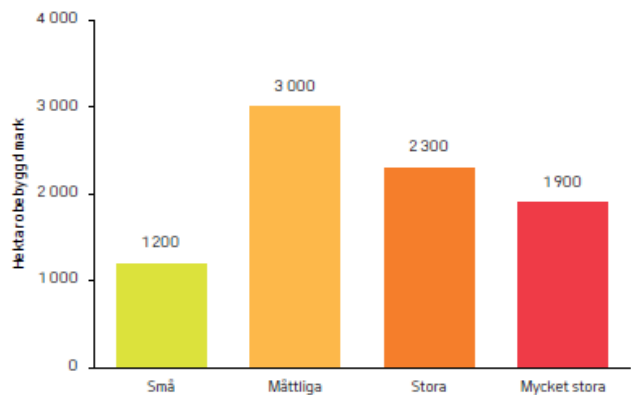
Innerstadens riksintresse skapar mycket stora begränsningar att bygga, i synnerhet i parker och grönområden. Riksintressena kring Vällingby, Norra och Södra Ängby och Enskede har stort kulturhistoriskt värde. Igelbäckens kulturreservat skyddar hela Järnafältet.



## KARTA: KULTURSKYDDAD MARK

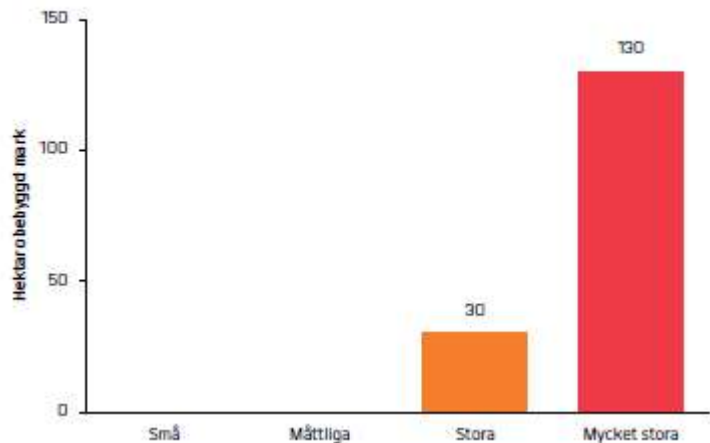
■ Klass 1 miljö ■ Kulturreservat ■ Riksintresse för kulturmiljövård

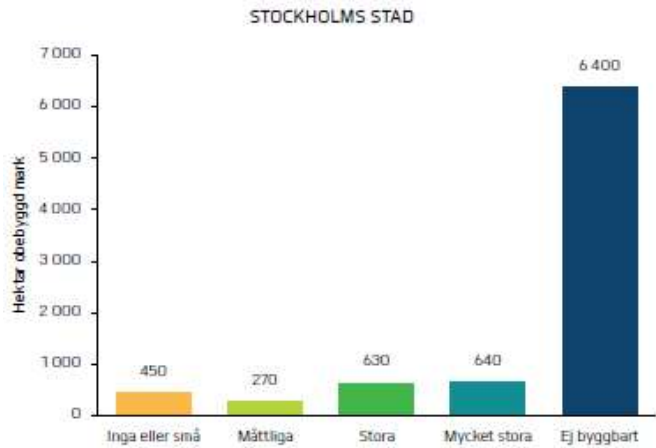
### STOCKHOLMS STAD



## SUMMERING AV DRIVKRAFTER

### KNUTPUNKTER I CENTRALA STADENS UTVIDGNING





## SUMMERING AV BEGRÄNSNINGAR

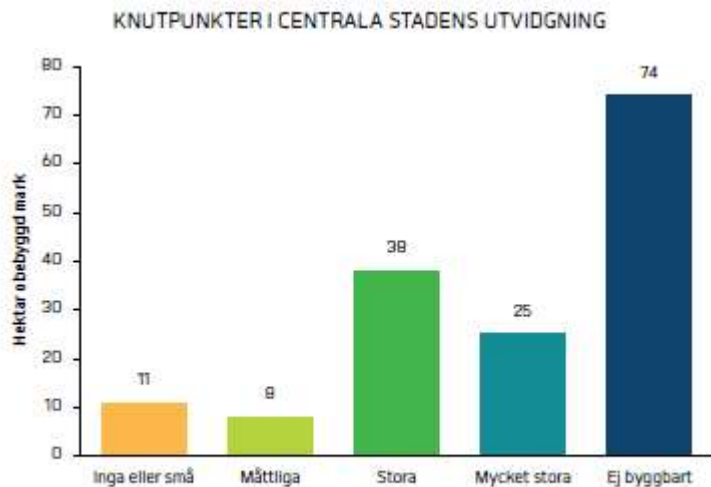
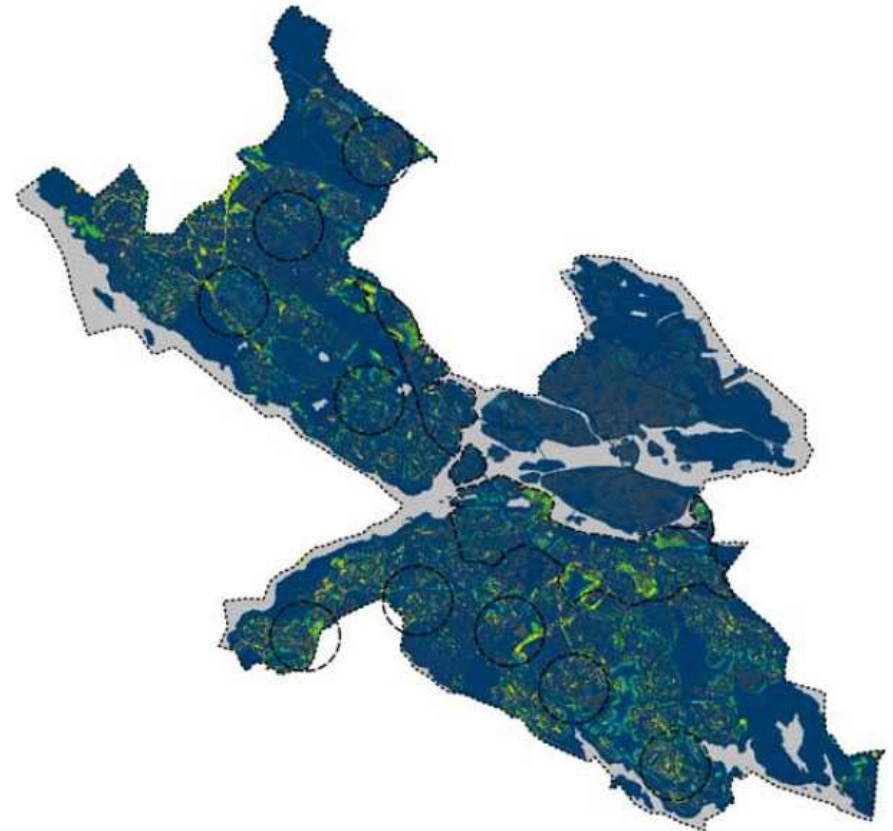
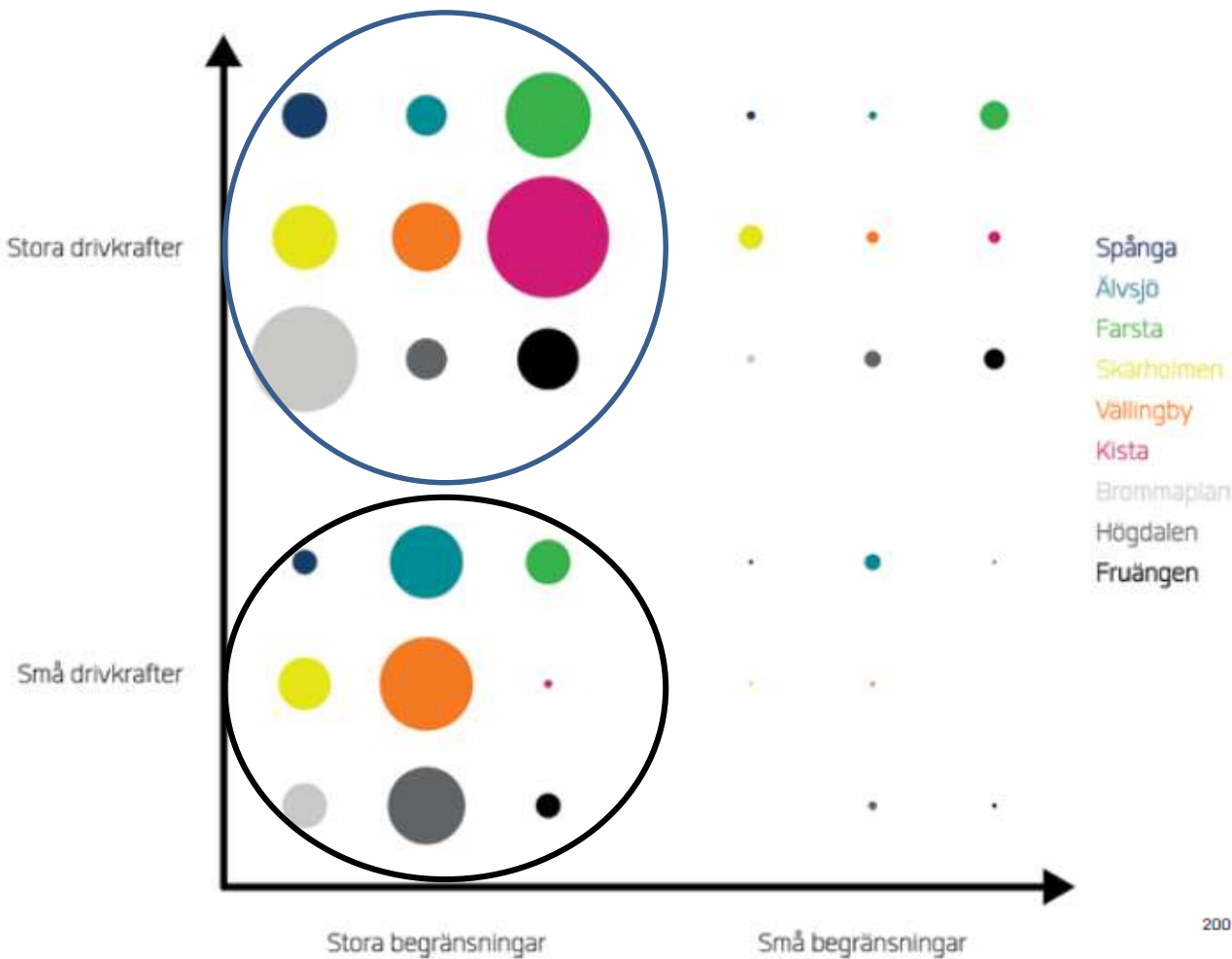
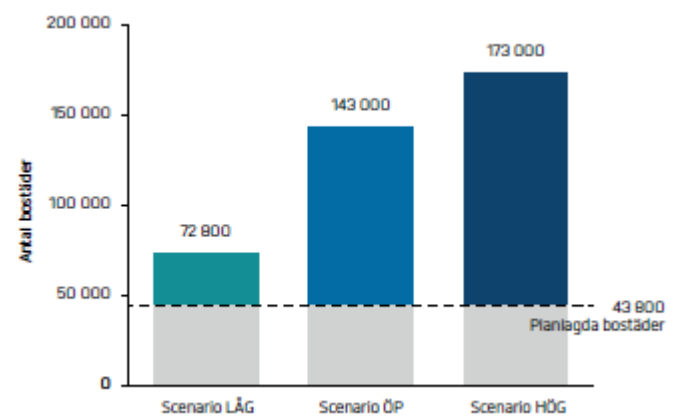


FIG 28. FÖRDELNING AV MARK MED OLIKA TYPER AV BEGRÄNSNINGAR I KNUTPUNKTERNA (500 M).





**Før 2030 – etter 2030**  
**Vi 14 000 av 28 000**



# STRATEGI for fortetting innenfor Bergens sentrale deler

## Kommuneplanens samfunnsdel

- Bestillingen
- Mål for planarbeidet

## Overordnet analyse

- Byens karakter
- Utvikling 2000-2015

## Planfaglig metode - Space scape

behov	egnethet
forutsetning	frihet

### VÅREN 2016

- teste metoden i delområde

### HØSTEN 2016

- anvende metoden i hele planområdet

HVOR



HVORDAN

## Strategier for fortetting

1. Ekspansjon - utvide byggesonen
2. Transformasjon- endre struktur og formål
3. Intensivere - endre utnyttelse, form og innhold

## Gjennomføring

- A. Bedre intern organisering
- B. Bedre samspill med eksterne parter



1. Ekspansjon



2. Transformasjon



3. Intensivere



# Space Scape sin analysemodell

Gjennomført!

UTBYGGNADS-  
FÖRUTSÄTTNINGAR



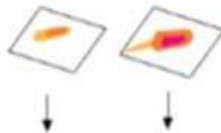
DRIVKRAFTER  
BEGRÄNSNINGAR  
SUMMERADE  
DRIVKRAFTER  
SUMMERADE  
BEGRÄNSNINGAR



UTBYGGNADS-  
YTOR



UTBYGGNADSSCENARIER

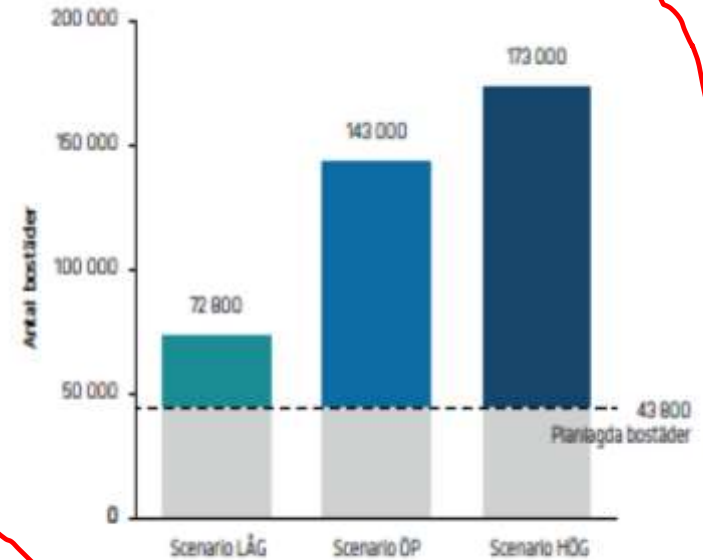


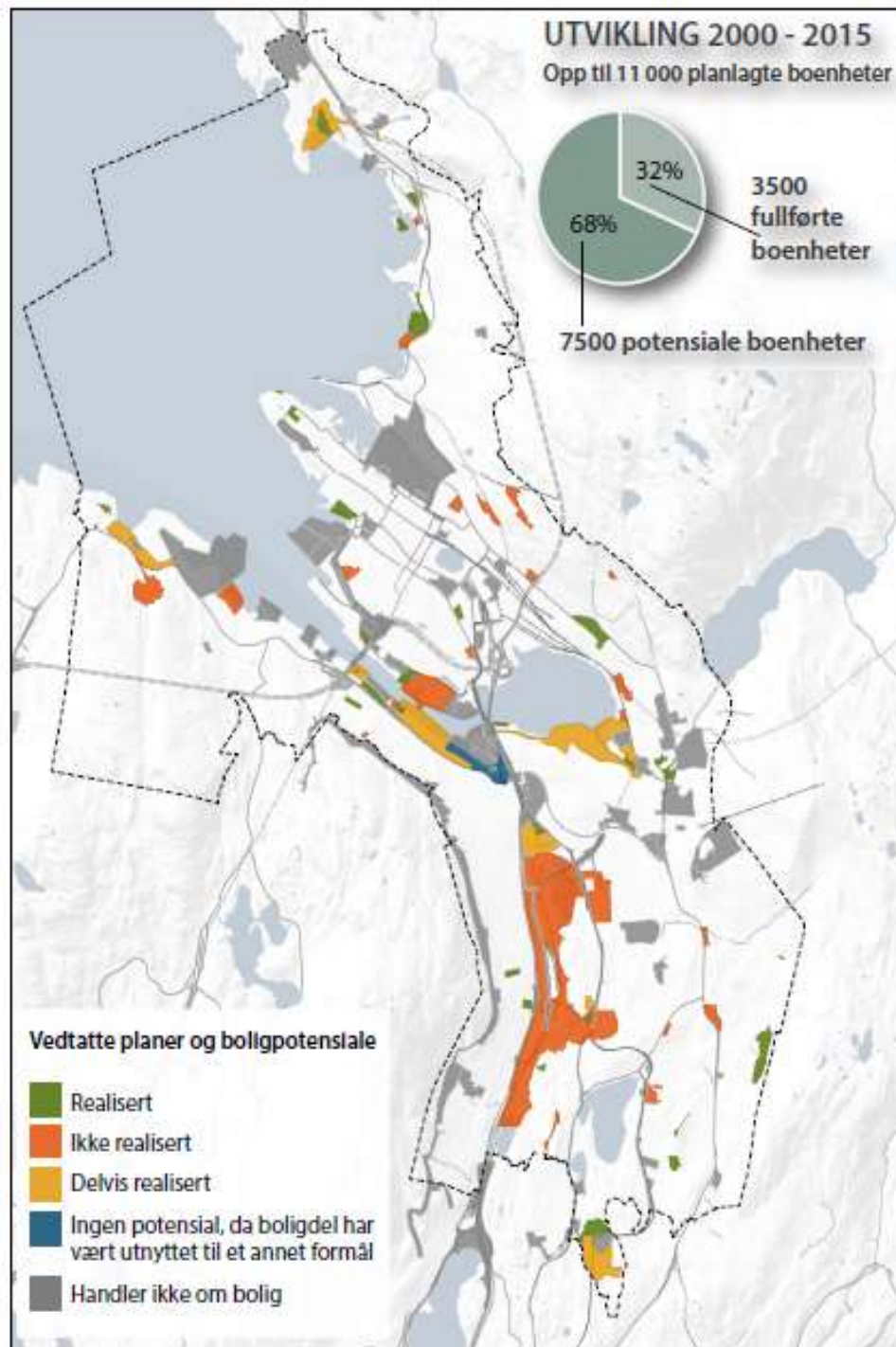
UTBYGGNADSPOTENTIAL

UTBYGGNADS-  
VOLYMER



POTENTIellt  
ANTAL BOSTÄDER





## 2016 - 2030

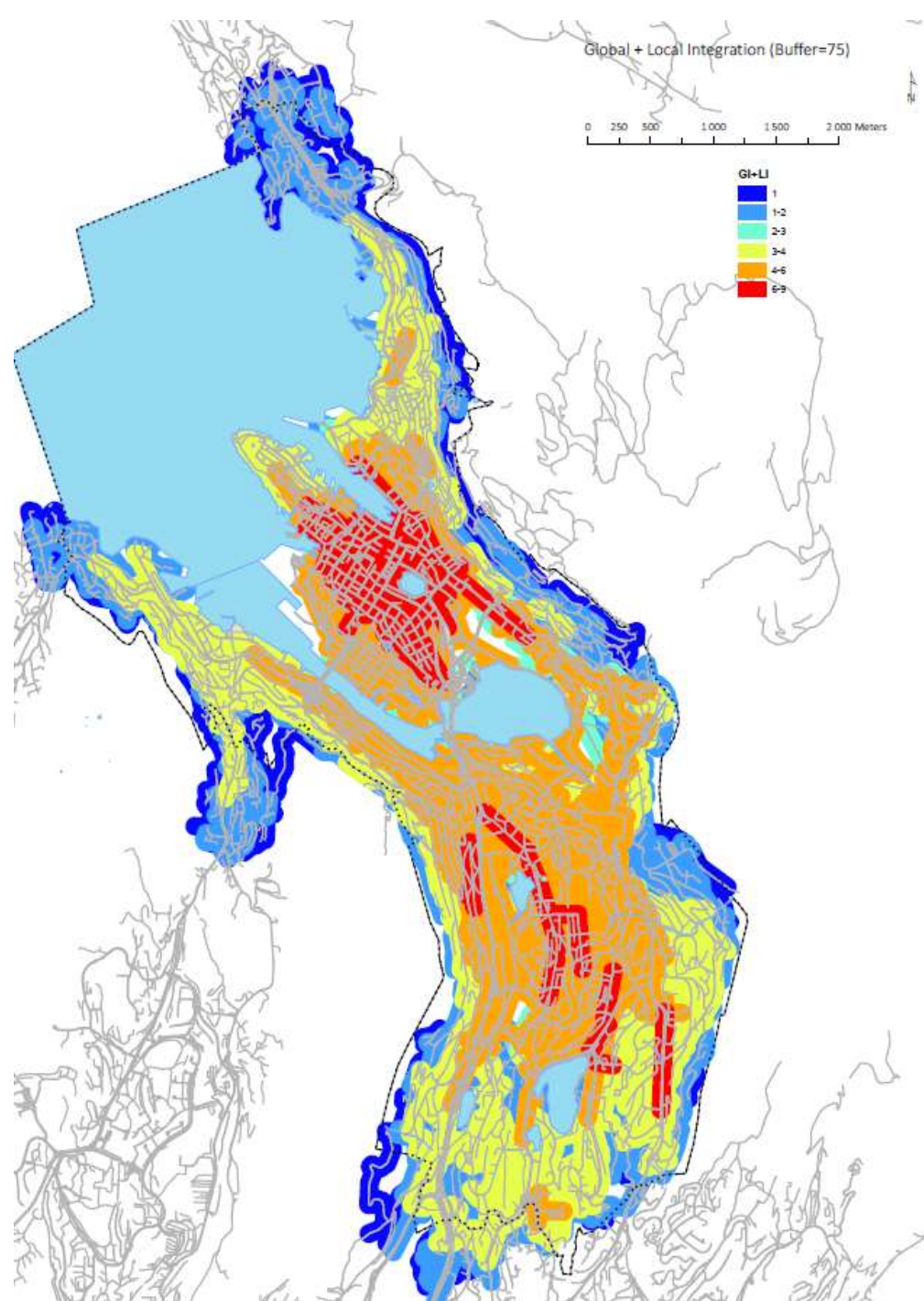
**7 500 boenheter av et behov på 14 000 er allerede regulert.**

**Utfordring:  
Hvordan få regulerte områder realisert?**

**Hvor finne nye fortettningsområder?**

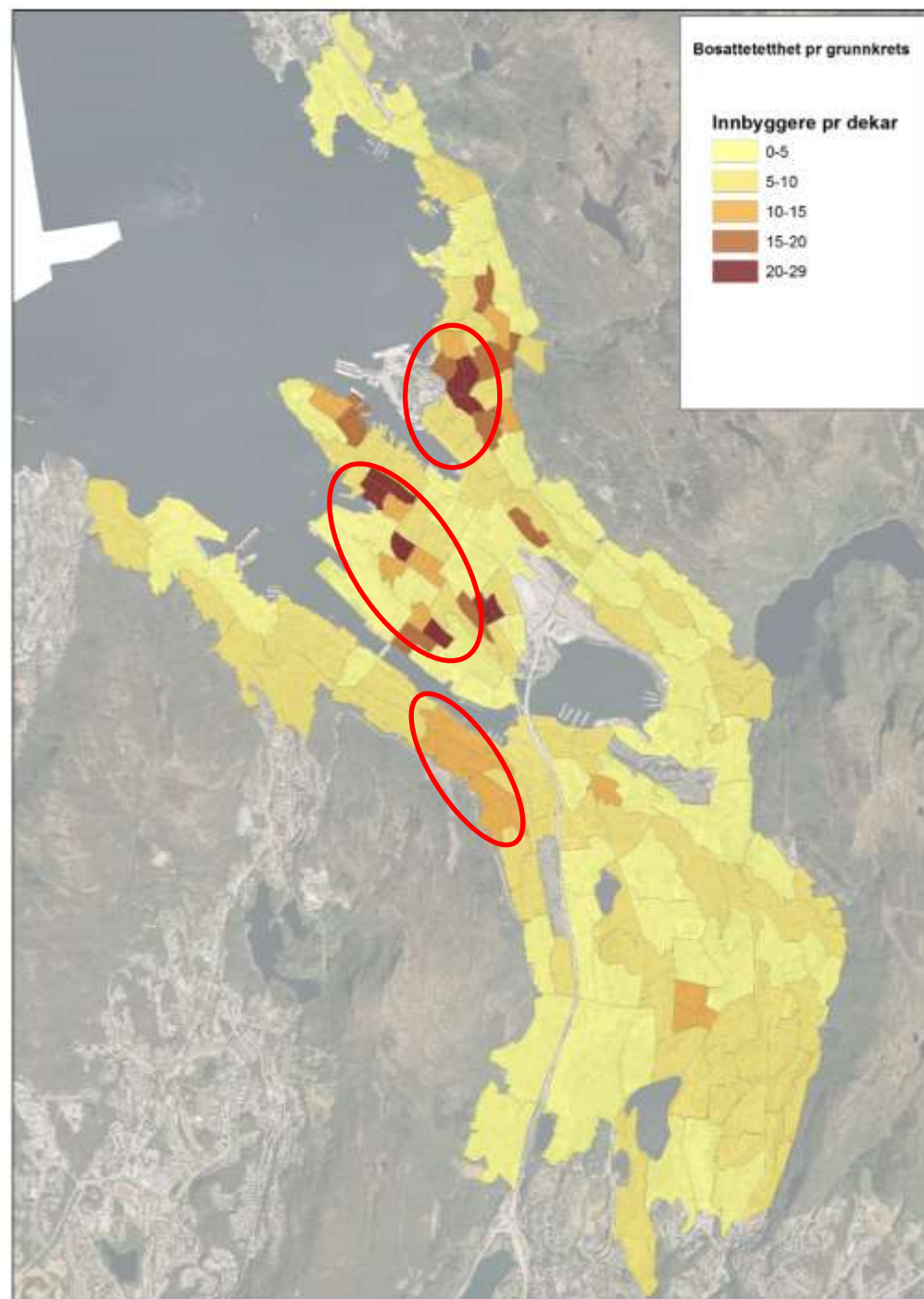
**Den nye trenden: Snik-hotellifisering**

**Space  
Syntax  
analyse  
Remco de  
Koening  
Høgskolen i  
Bergen**

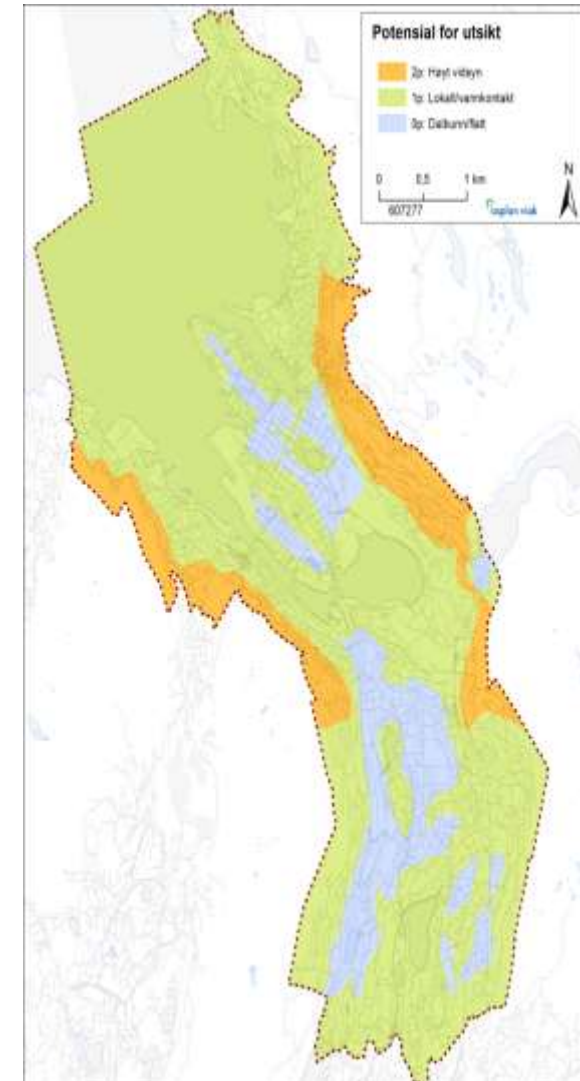
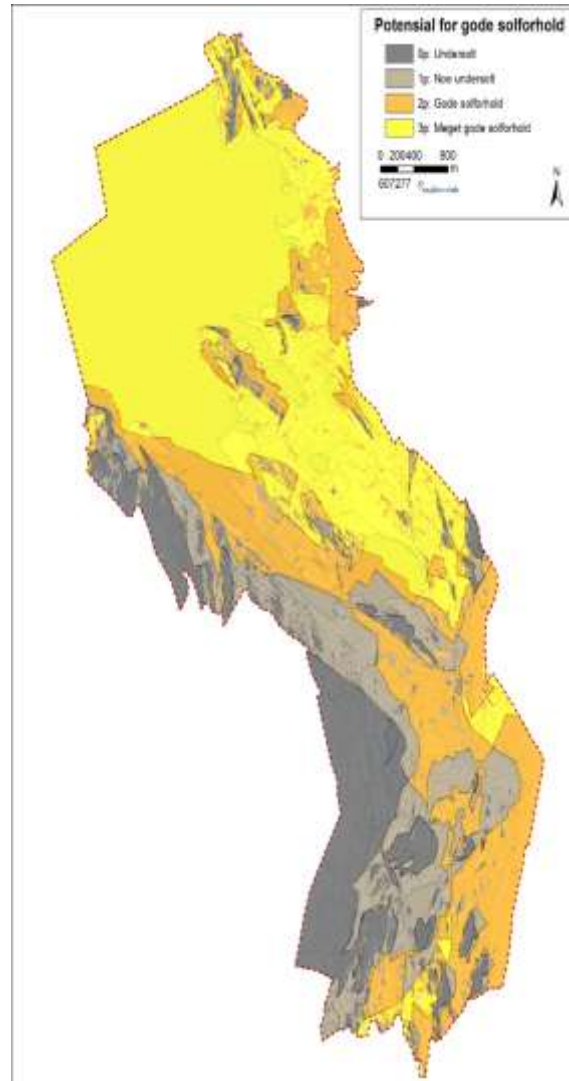
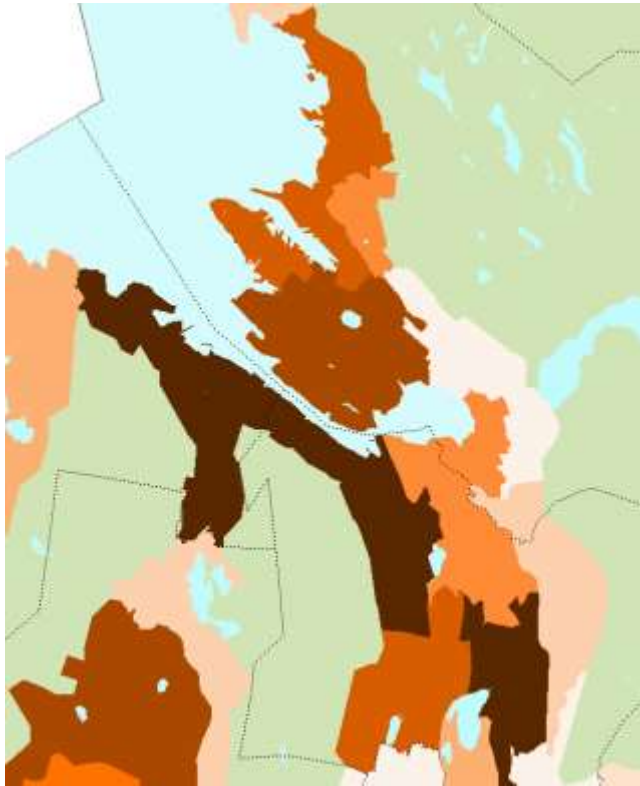


# BEHOV

- Jevnt over trengs det fortetting
- Noen områder er i dag befolkningsrike nok
- Det er behov for fortetting i hele studieområdet.

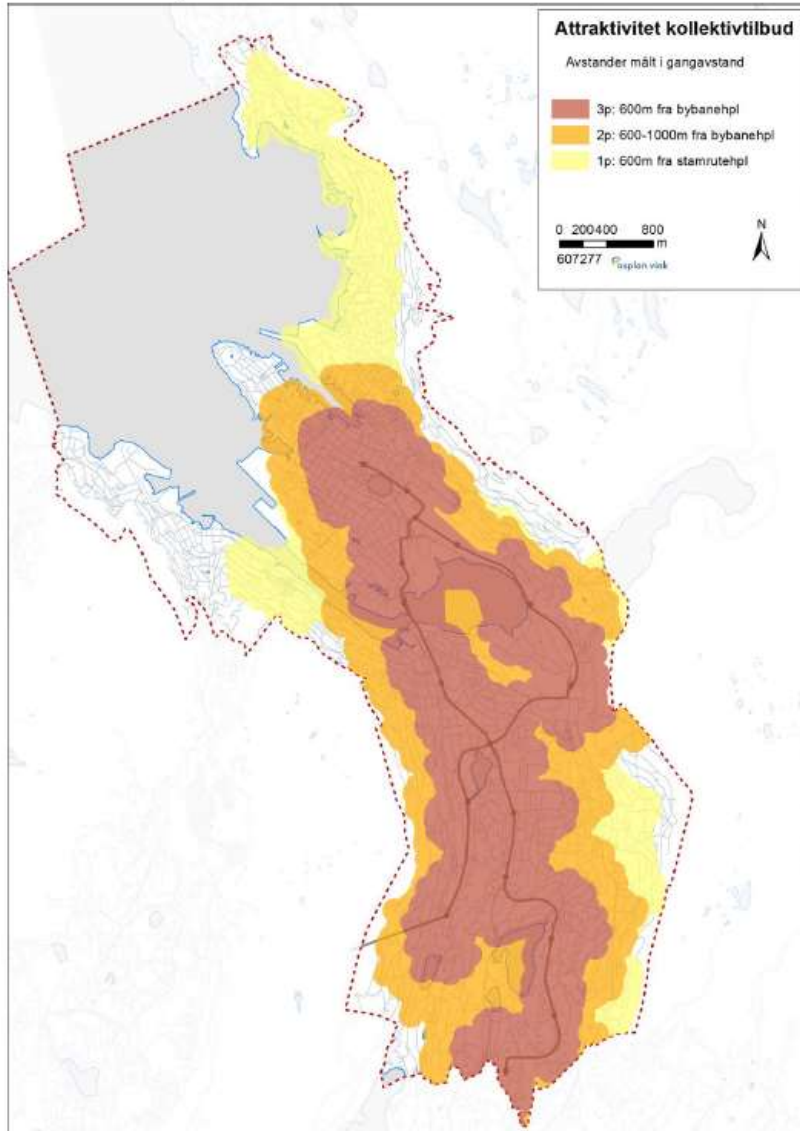


# Spesielle Bergenskvaliteter

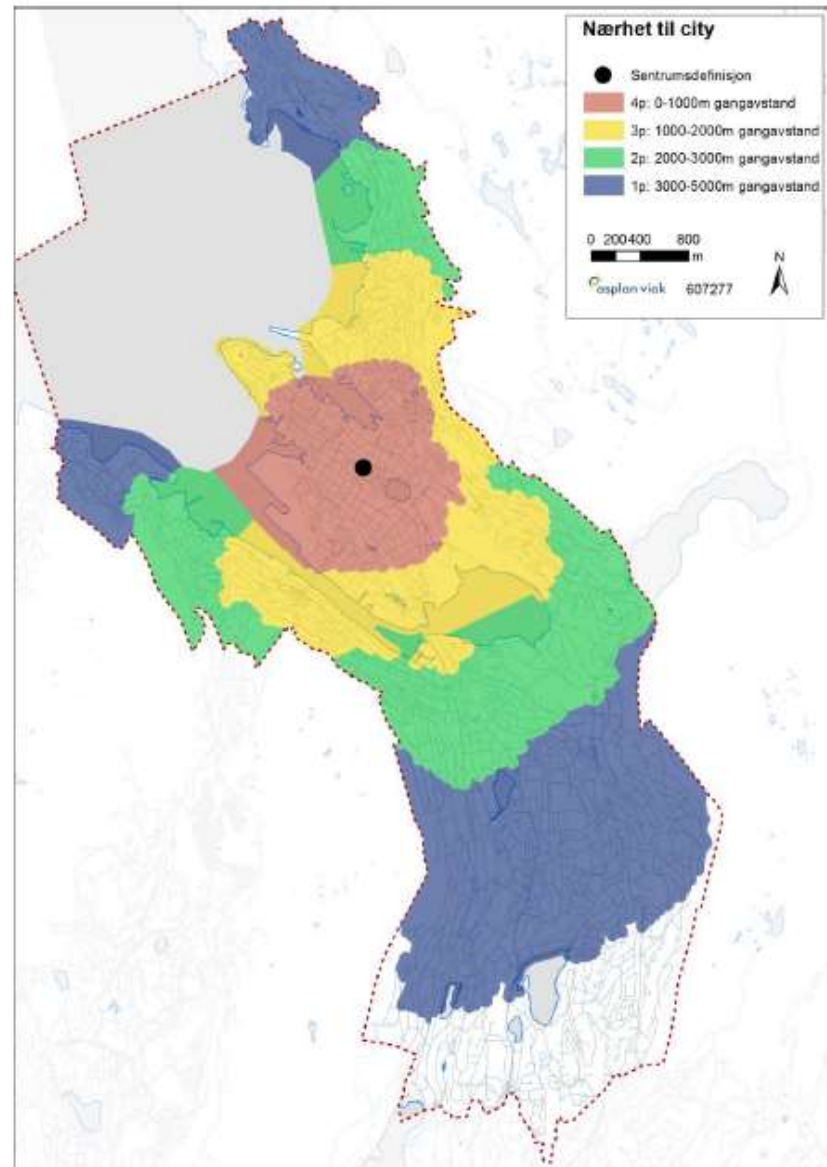


# DRIVKREFTER

## 2. Nærhet til bybane /kollektivtilbud



## 1. Gangavstand til sentrum



### Tilgjengelighet i gatenettet som prisdrivende faktor

- 2p: God global og lokal integrasjon
  - 1p: Enten god global eller lokal integrasjon
- Grunnlag: global x lokal integrasjon =
- 6 eller 9
  - 3 eller 4
  - 1 eller 2

0 0,5 1 km

asplan viak  
607277



### Gangavstand til prisdrivende grøntarealer

- 2: <500m fra viktig innfallsport
- 1: 500-1000m fra viktig innfallsport, evt <500m fra annen innfallsport

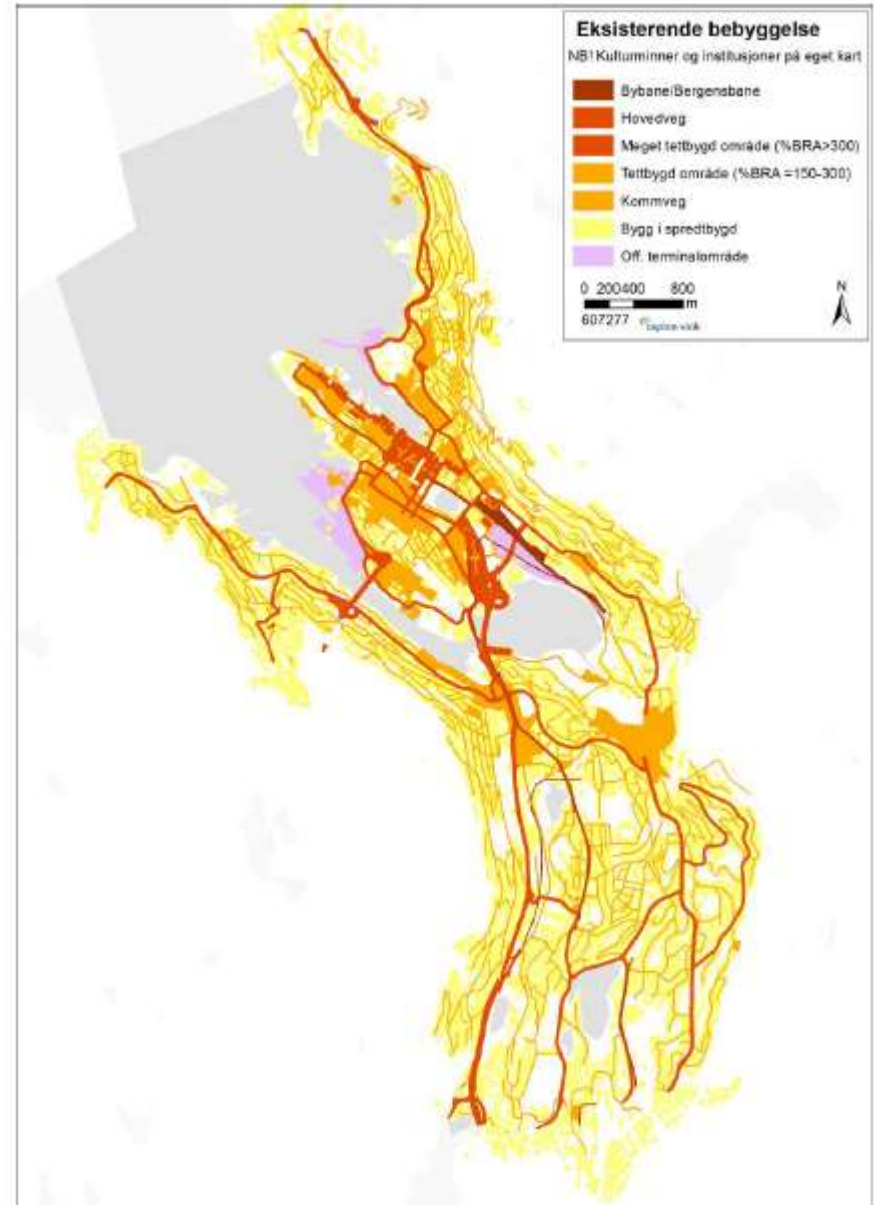
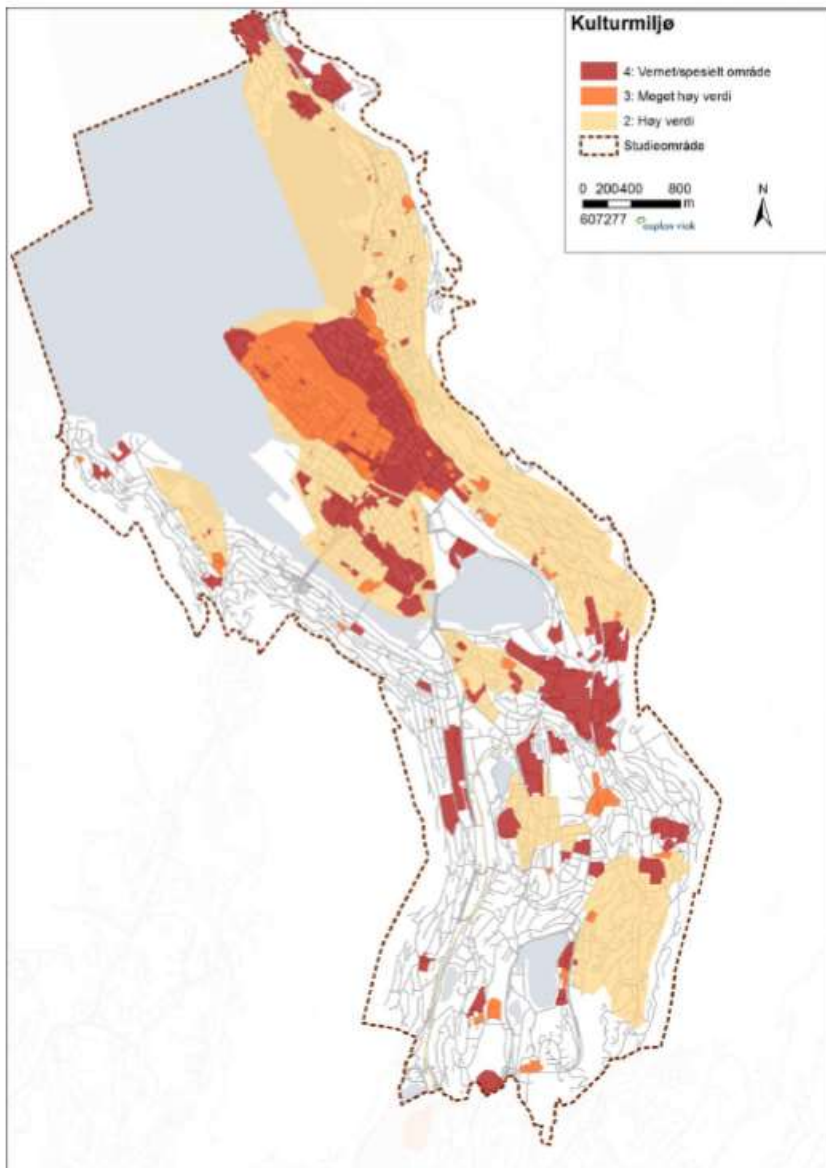
0 200 400 800 m

asplan viak

607277

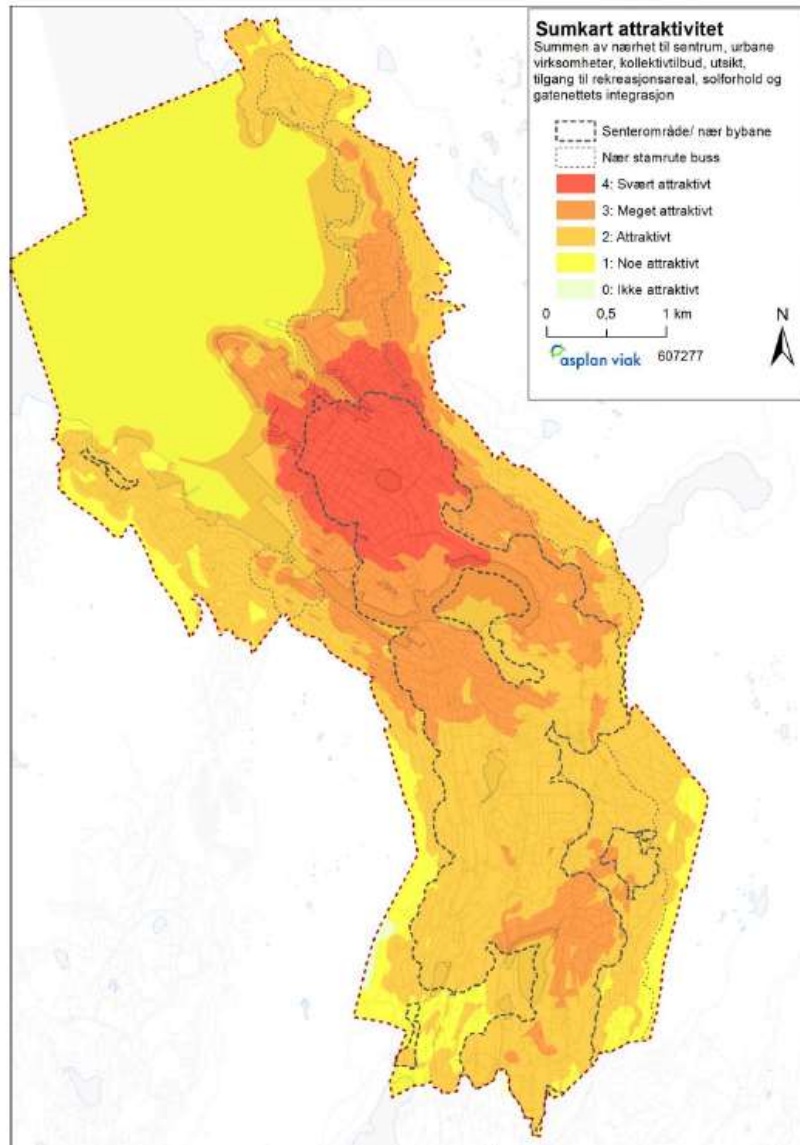


# BEGRENSNINGER

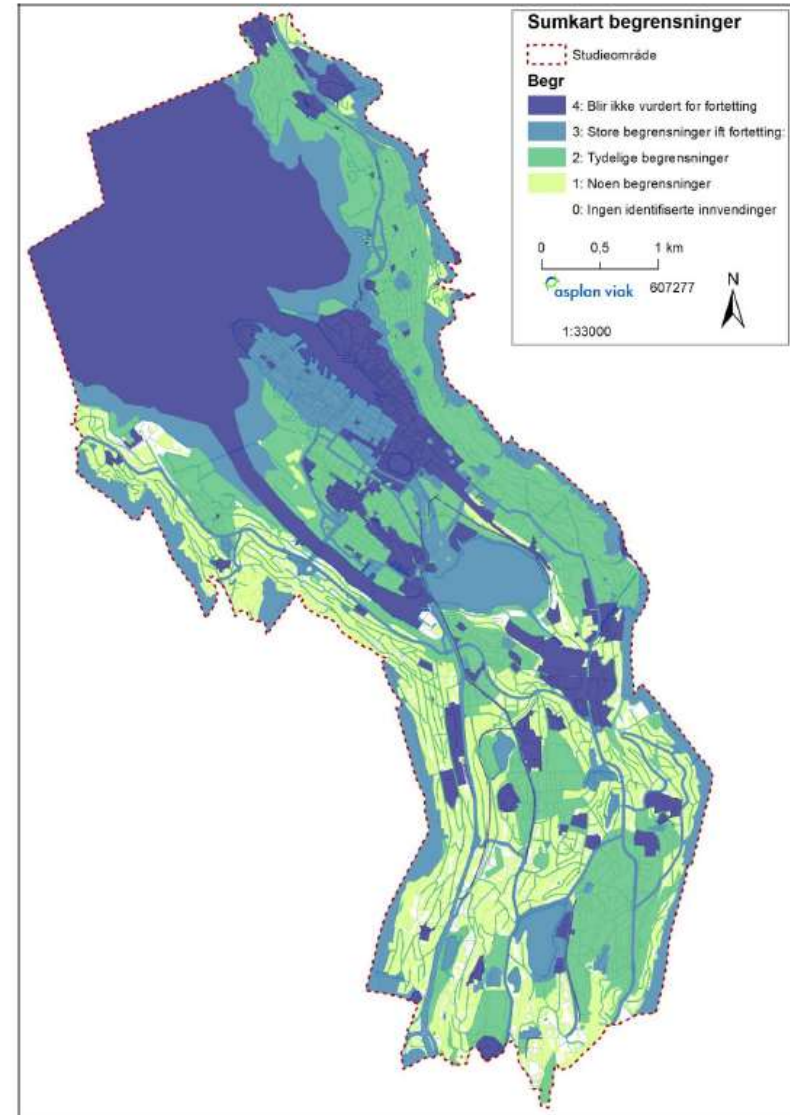


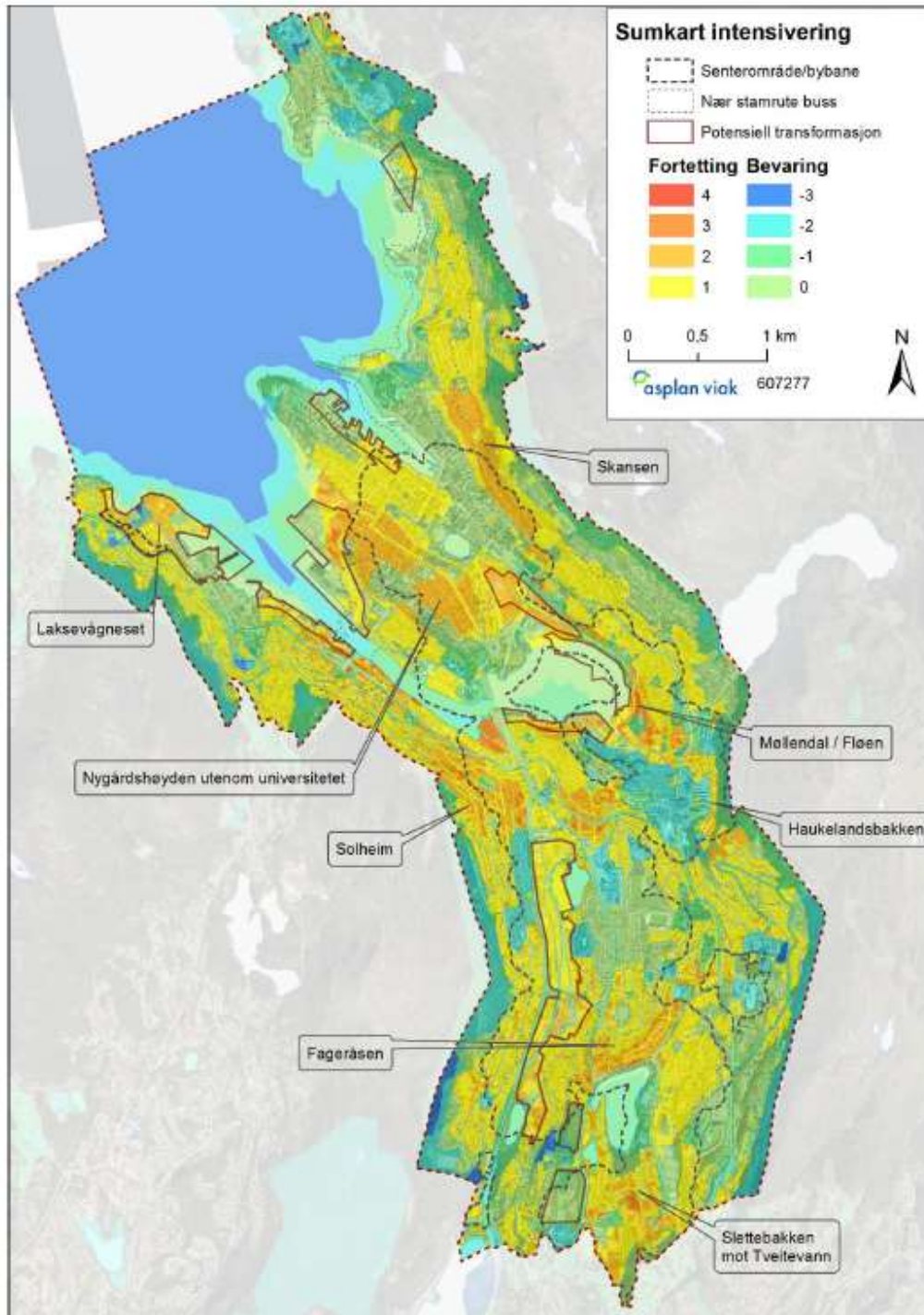


# SUM ATTRAKTIVITET OG SUM BEGRENSNING



Temakartene er vist i vedlegget.





# SUM ATTRAKTIVITET OG BEGRENSNING

Foreløpig  
konklusjon  
Potensiale  
intensivering

# Intensivering

## Grad av utnyttelse - Tilgang til grøntområder



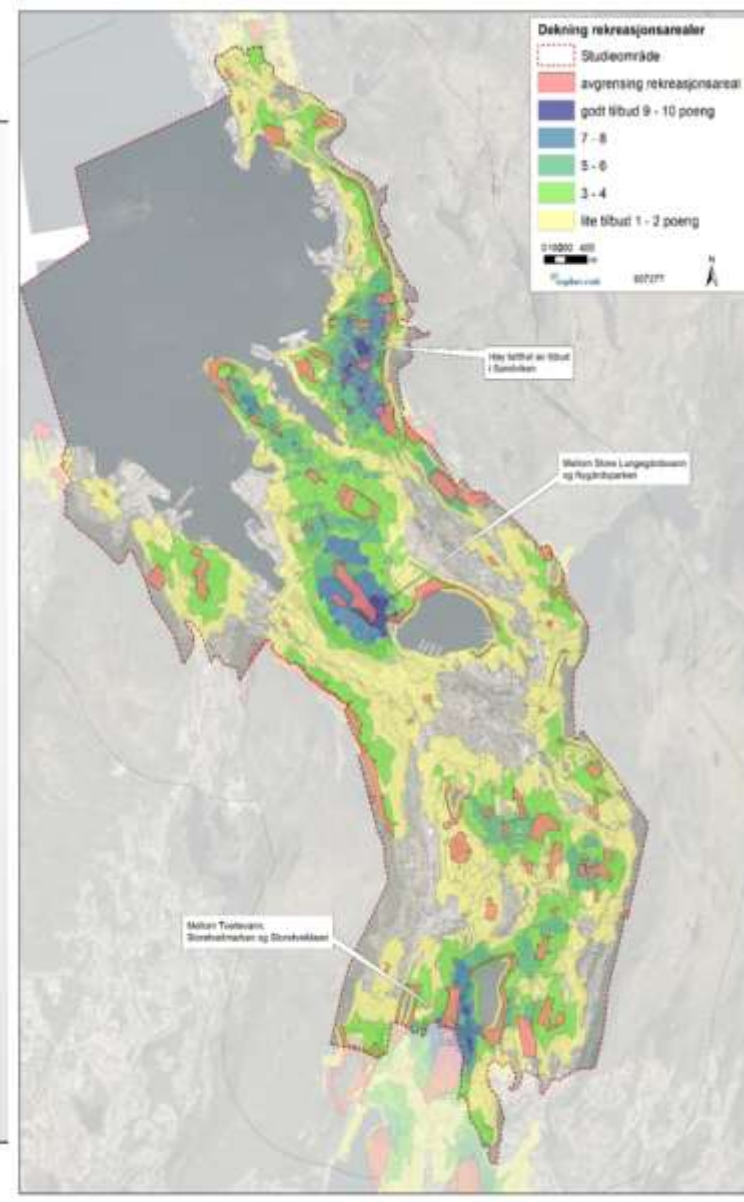
Sentrum og Sandviken har mye befolkning og nokså godt rekreasjonstilbud

Damsgård – Møllendal og Laksevåg har nokså lite tilbud og kunne godt hatt mer.

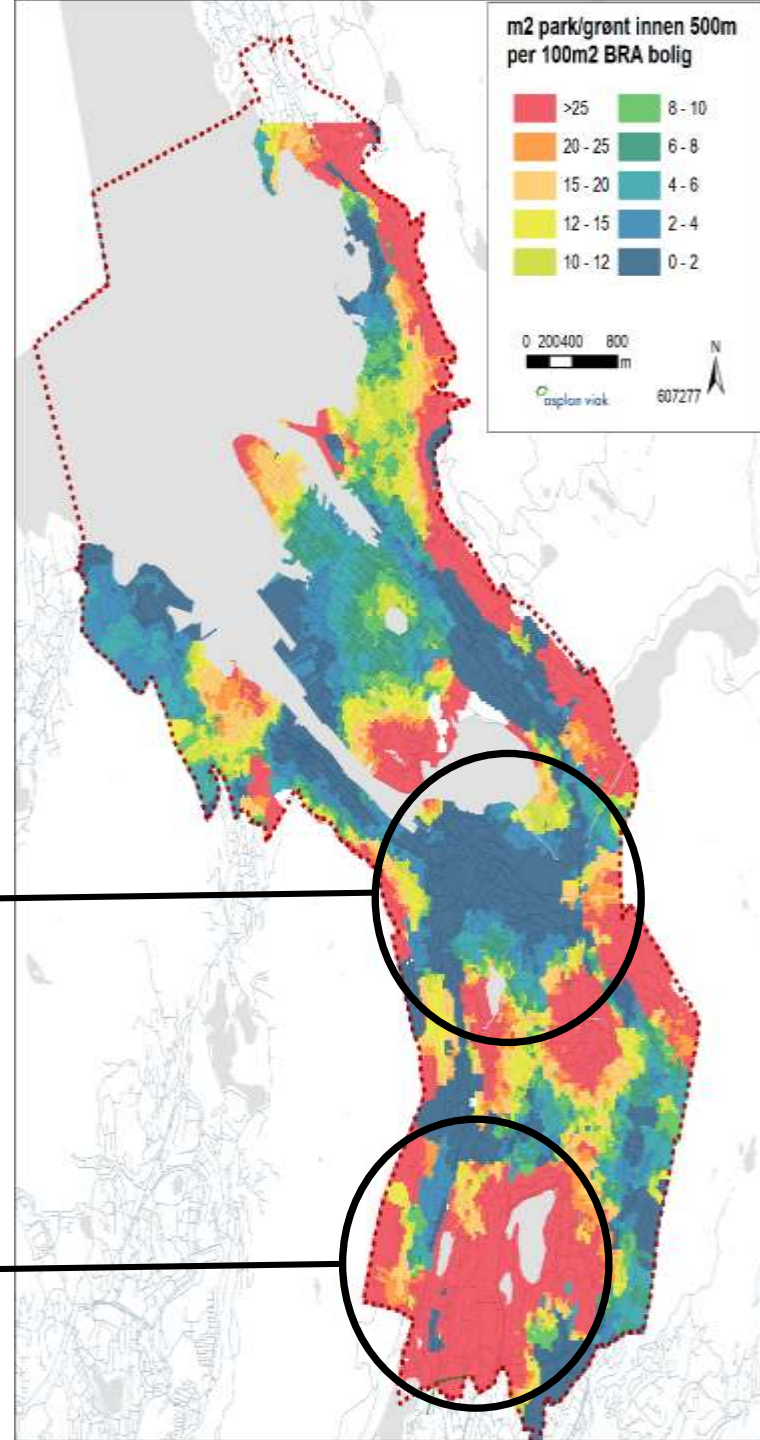
Greit ift befolkningstetthet på Årstad – Landås

Lite tilbud på nordsiden av Grønnestølen

Overkapasitet ved Storetveit.



# Intensivering



Her er det behov for mer park.

Her er det fortettingspotensial!