Bo i sentrum

Åpent møte i Hamar om planprogram for Hamar sentrum

Berit Irene Nordahl, forskningssjef, By- og regionforskningsinstituttet ved OsloMet-storbyuniversitetet

OSLO METROPOLITAN UNIVERSITY
STORBYUNIVERSITETET

Disposisjon

1. Hvordan få bygget flere boliger i sentrum av Hamar?

   Tomter-aktører-betingelser
   Tilrettelegging

2. Hvordan oppnå ønsket demografisk struktur?

   Sammenheng mellom preferanse og demografi
   Kommunens begrensede styringmulighet

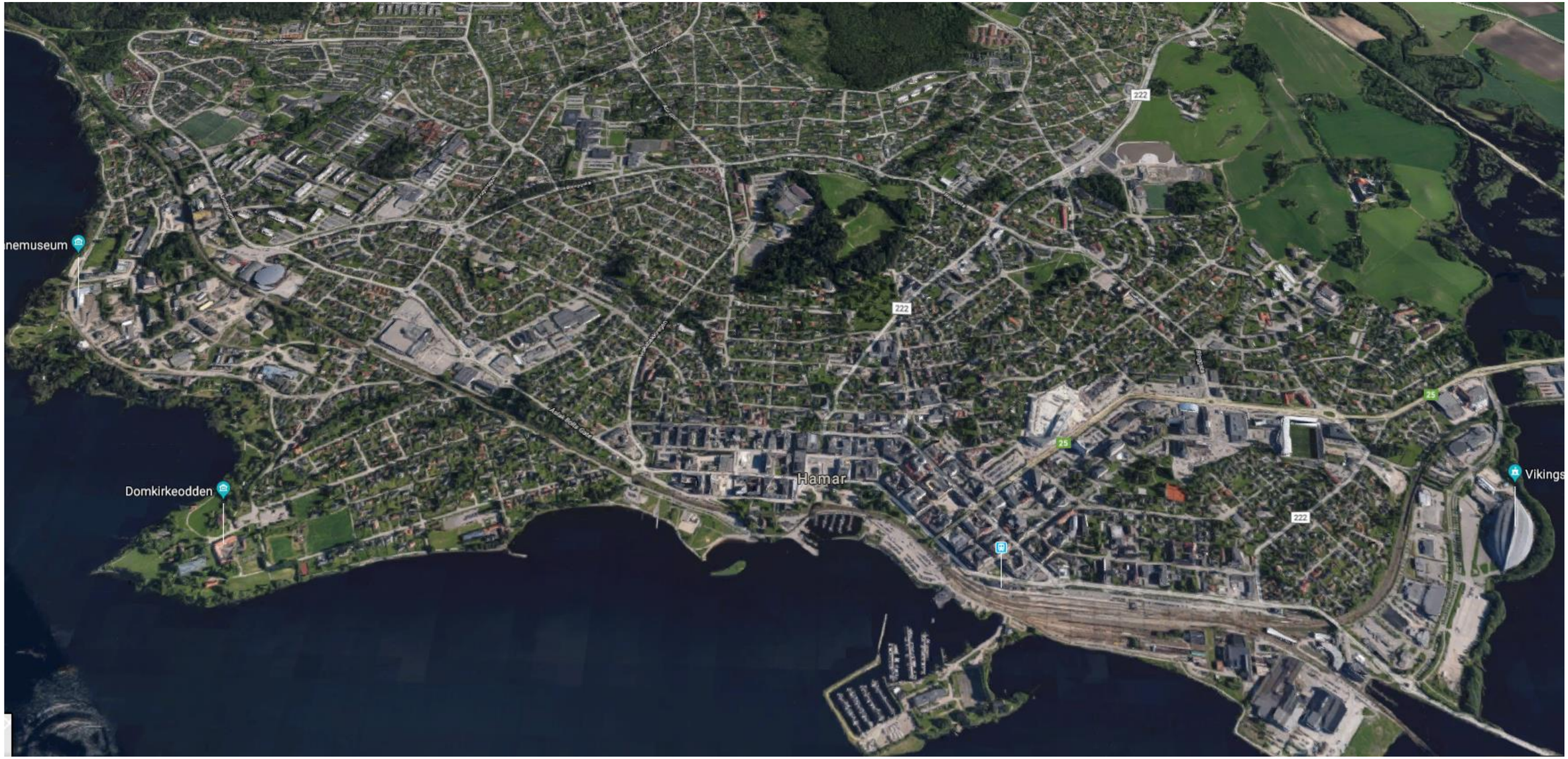
3. Hvordan oppnå ønskede bokvaliteter?

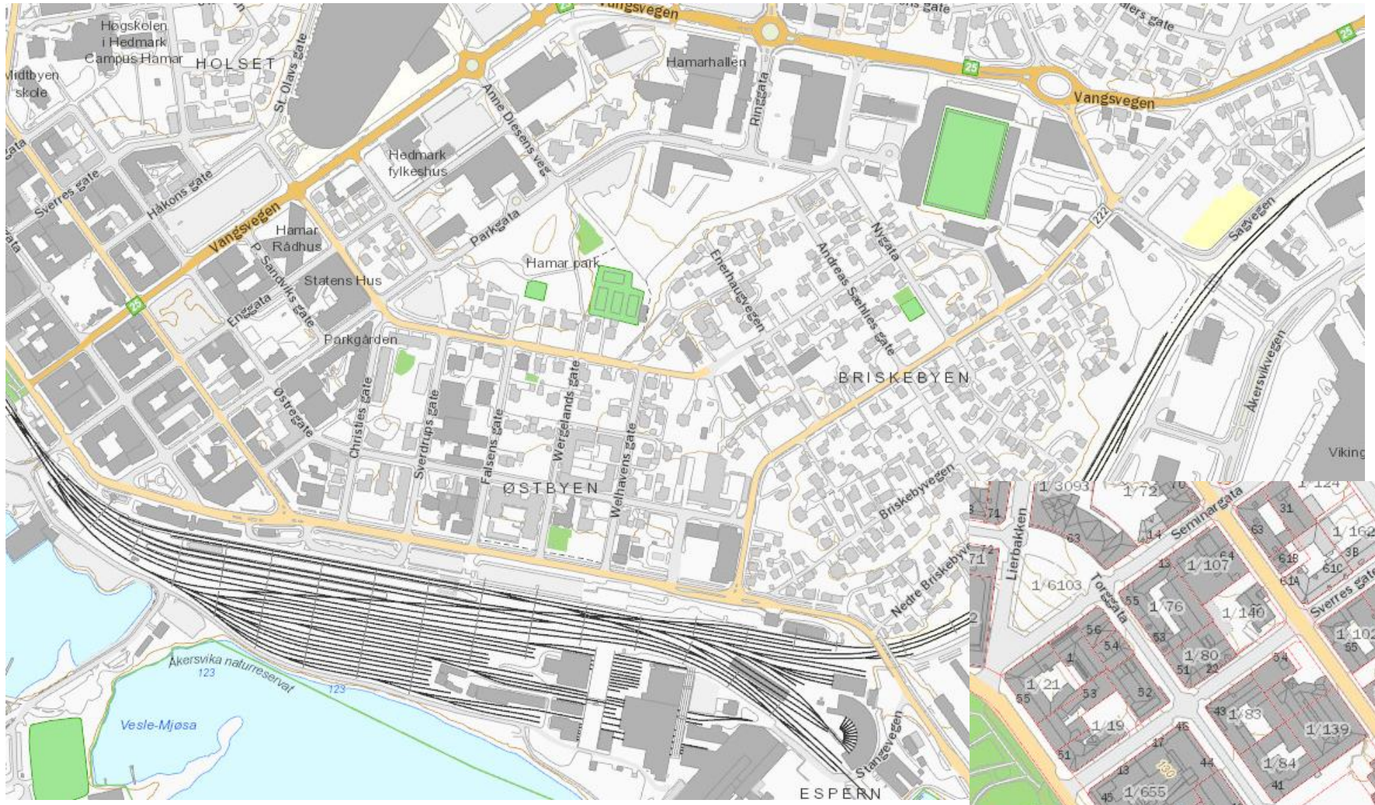
   Hva vet vi om preferanser og kvalitetsønsker I befolkningen?
   Knep og grep som kommunen kan gjøre bruk av

HVORDAN FÅ TIL FLERE BOLIGER I SENTRUM – DET HELE STARTER MED AT KOMMUNEN PLANLEGGER

OSLO METROPOLITAN UNIVERSITY
STORBYUNIVERSITETET

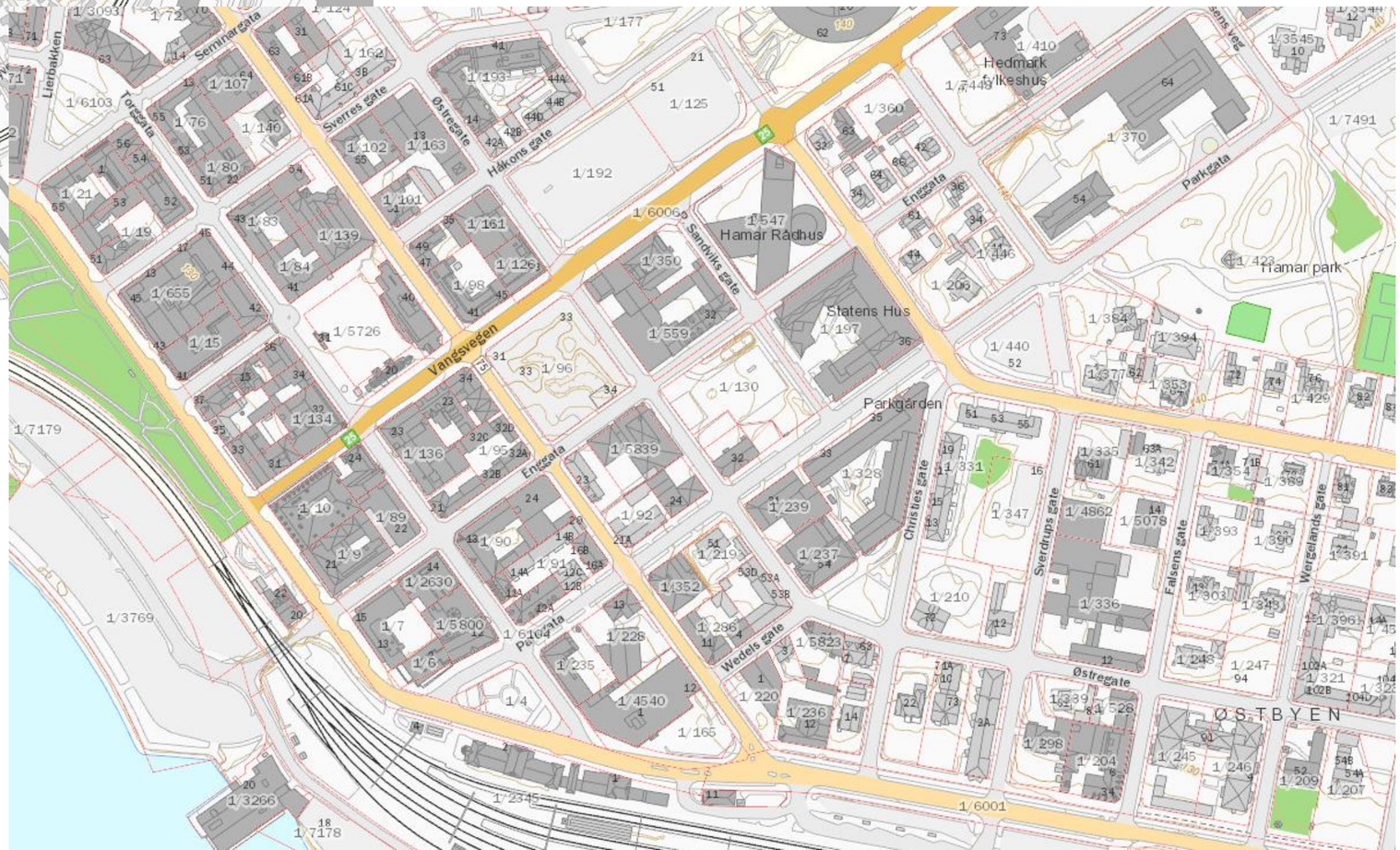
Hvordan få bygget flere boliger i Hamar?





En ting er hvor en ønsker å bygge.

En helt annen er hvor forslag til byggeprosjekter faktisk kommer.



Skal kommunen si nei til boligprosjekter som kommer andre steder enn der en helst ønsker?

Hvordan kan kommunen få fram prosjekter der kommunen ønsker det?

Hvordan få fram prosjekter der kommunen ønsker?

- Kommunen må tillate: veien går gjennom arealplanlegging.
- “Planterskler” – (fortetting i sentrum er kompleks)
- Grunneier(ene) må ønske å omdanne eiendommene sine.
- Det vil ofte si at alle grunneierne i hele kvartalet må ønske dette.
- Det må være lønnsomt for grunneier:
- Verdien av ny bruk må overstige alle kostnader

Kommunen må planlegge

Kommunedelplan:

- Sentrumsfunksjoner og sentrumsbestemmelser
  - Parkerings-bestemmelser
  - Bevaringsproblematikk
  - Torg og møteplasser
  - Blå-grønn struktur
  - Fjernvarme?
  - Søppelhåndtering

Områdeplan:

- Juridisk bindende plan:
  - Planprogram
  - Områdeplan:
    - Enhetlig detaljeringsnivå?
    - Krav til detaljregulering?
    - Infrastruktur

(V)POR:

- Plan for offentlige rom
- Gater (fra vei til gate)
- Parker, løkker, lekeområder
- Grønne korridorer
- VAR
  - Fjernvarme, søppel-sug, terminaler, midlertidige arealer

Kommunen må planlegge

Gjennomføring:
Hvem tar ansvar?
Hvem bekoster hva?

- Kommunedelplan
- Sentrumsfunksjoner og sentrumsbestemmelser
  - Parkerings-bestemmelser
  - Bevaringsproblematikk
  - Torg og møteplasser
  - Blå-grønn struktur
  - Fjernvarme?
  - Søppelhåndtering

- Områdeplan
- Juridisk bindende plan:
  - Planprogram
  - Områdeplan:
    - Enhetlig detaljeringsnivå?
    - Krav til detaljregulering?
    - Infrastruktur

- Plan for offentlige rom
- Gater (fra vei til gate)
- Parker, løkker, lekeområder
- Grønne korridorer
- VAR:
  - Fjernvarme, søppel-sug, terminaler, midlertidige arealer

«Plan-terskler» - en av grunnene til at planlegging tar tid

- Sentrumsutvikling berører regionale etater, bl.a.
  - BaneNor
  - SVV
  - Havnemyndigheter
  - Bevaringsmyndigheter

- Omdanning fra uønsket arealkrevende næring til urbane boligområder utløser ofte <u>kjeder av behov for planavklaring</u>

- Selv dersom sentrumsutviklingen ikke krever nye planer for sektorinteresser, er de likevel en krevende part
  - Sektormyndigheter er lite trent i helhetstenkning
  - Sektormyndigheter er lite erfarne med å tenke plangjennomføring
  - Områdeutvikling tar lang tid: hvor fleksible er sektormyndighetene i forhold til midlertidige løsninger?

Planlegging og gjennomføring

Styrende prinsipp bør være:

En skal ikke planlegge mer enn nødvendig! Hvor lite planlegging kan en klare seg med

Planprogram:

Trekker opp intensjonene for områdeplanen: Funksjoner, prinsipper, avgrensing, prioritering mm.

Områderegulering

Planprogram

VPOR

Økonomien i bygge-prosjektene forutsetter at kostnader til fellestiltak og infrastruktur inngår i planunderlaget, og at planen setter krav om at dette må være (sikret) finansiert

Områderegulering:

Juridisk bindende bestemmelser for alle delområder.
Rekkefølgekrav

+

(V)POR:

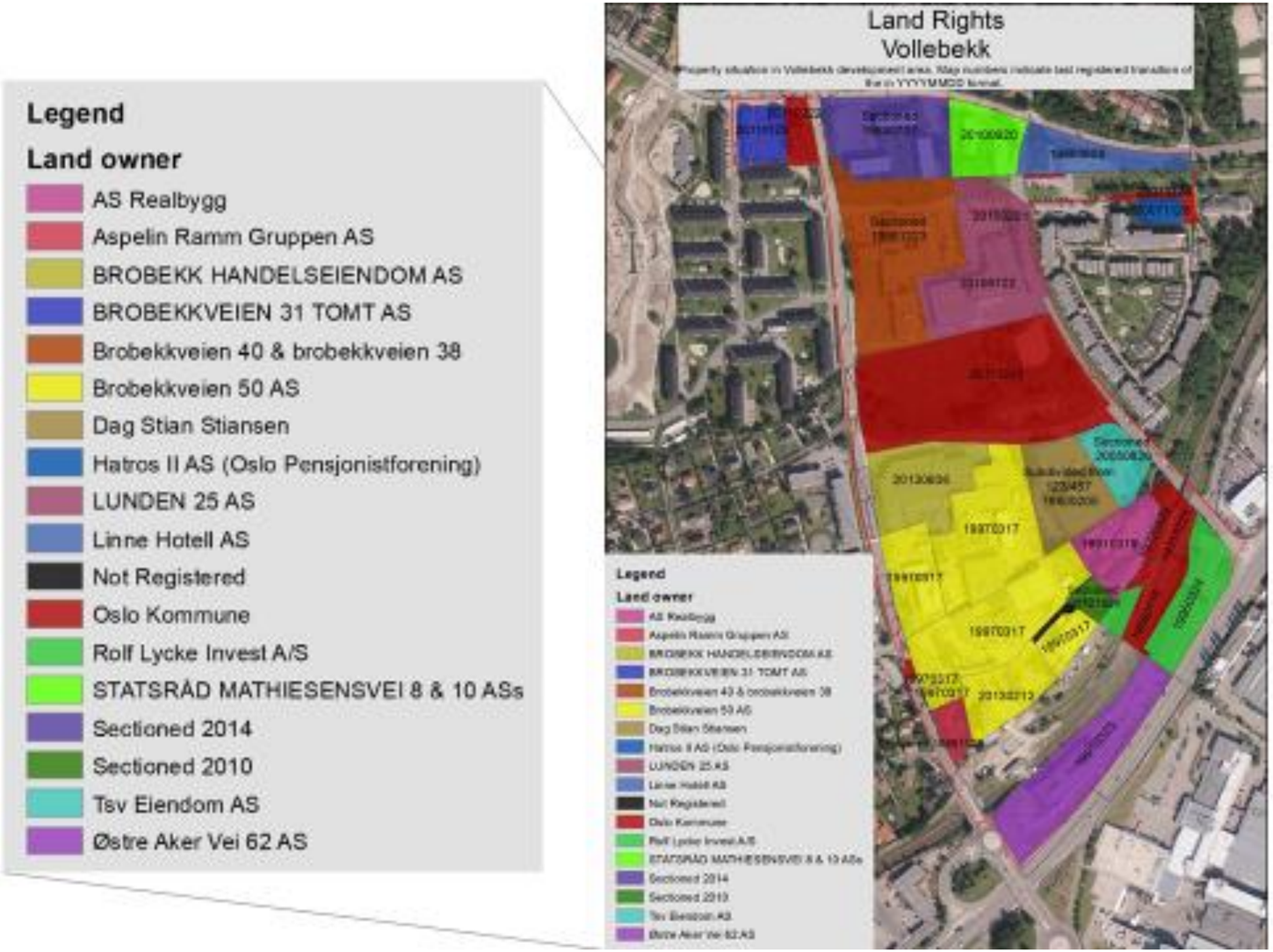
Plan for alle offentlige rom og fellesfunksjoner i området = den offentlige strukturen

+

Gjennomførings-redskap:

POR må følges av fulle kostnadsanslag av infrastruktur

Grunneier(ene) må ønske å omdanne eiendommen(e)



Mage grunneiere

Planer som skaper avhengighet mellom dem:

Felles grøntområde

Gangvei på tvers av eiendommer

Kvartaler som vanskelig kan utvikles uten at alle er med

Tekniske anlegg på tvers av eiendommer

Grunneier(ene) må ønske å utvikle eiendommen(e sine)

Avhengigheter mellom grunneiere:

1) En grunneier stopper utviklingen

2) Oppkjøp

Tradisjonell modell er oppkjøp. Til det kreves investorer med «lange penger».

Det finnes ikke alle steder.

Grunneier(ene) må ønske å utvikle eiendommen(e sine)

- Det finnes en tredje vei:

Årsak:

- I Norge kan kommunen ikke kreve utvikling
- Kommunen kan kun kreve felles planlegging og bruk av jordskifte
- …og de KAN ekspropriere

Samarbeid mellom grunneiere

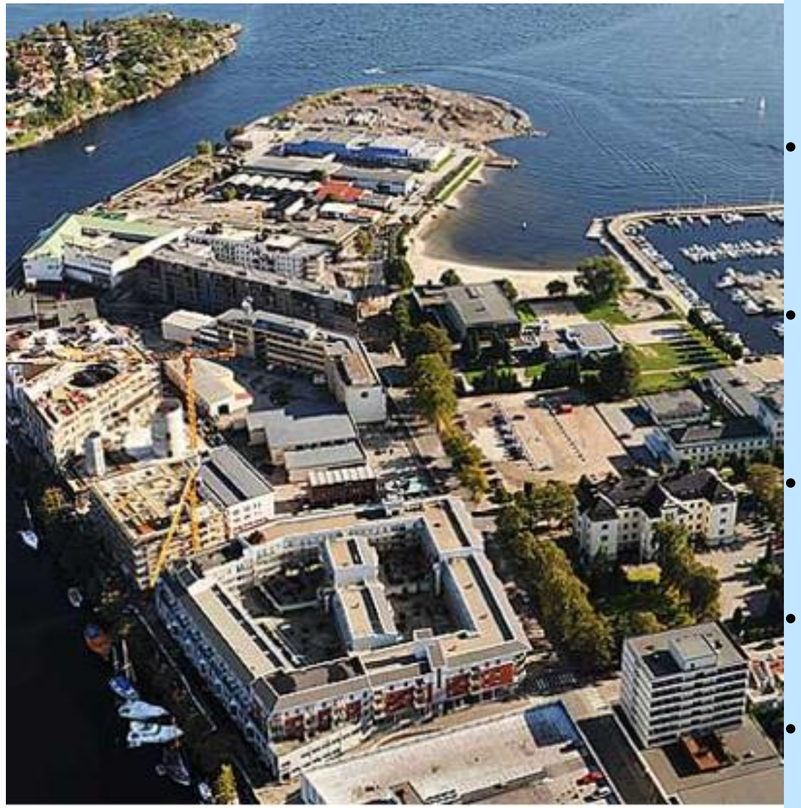
- Samarbeid mellom gårdeiere der det er utviklingspotensial
- Følg naturlig avgrensing – det gir økt gjennomførbarhet
- Kommunen kan ta initiativ til slikt samarbeid

- Etablering av utviklingsselskap
  - forpliktende samarbeid organisert som AS
  - må ikke overføre eiendom før utbygging
  - merverdi etter utvikling fordeles etter eierfordeling

- Kan gjøres om til et utbyggingsselskap:
  - Aksjen kan omsettes, få inn andre aktører
  - Kan bruke kjøpesenter som organisatorisk modell

Prinsipper i samarbeidet mellom grunneiere

- Avtale samarbeidet <u>før</u> planprosessen starter
- Alle m2 bør være like viktige - uavhengig av framtidig formål
- Planen må skape merverdi – dagens verdi er basis
  - Tomtestørrelse eller takst som basis
  - Avtale bla hvordan en skal fordele merverdi og fordele kostnader



- Kommunen tok initiativ – grunneierne og festerne gikk sammen om å etablere et felles utviklingsselskap
- Selskapet fikk fortrinnsrett til kjøp av kommunal grunn – stimulans for at selskapet skulle etableres
- Anleggsbidragsavtale – utviklingsselskapet ble infrastrukturselskap for hovedanlegg og fellesanlegg
- Selskapet inngikk avtale med alle grunneierne for å sikre bidrag
- Betale når anlegget passerte eiendommen
- Da krisen kom kjente kommunen sin besøkelsestid

Kommunen må planlegge - oppsummert

- En plan skal gi nødvendige styringsrammer overfor grunneiere og innbyggere
- Kommunen skal ikke planlegge mer enn nødvendig
- Områdeplan og så? Er det nok med planprogram?
- Plan for offentlige rom bør alltid med – i en eller annen form fordi:

IKKE TEGNE UTEN Å REGNE

- Grunneierne sitter på nøkkelen
  - Grunneiersamarbeid kan redusere utviklingskostnader
  - Grunneiersamarbeid kan gi små lokale grunneiere mulighet til å høste utviklingsgevinst
  - Hamar har etablert samarbeid med gårdeiere/næringslivet og grunneiere: Bruk dette!

HVORDAN OPPNÅ ØNSKET DEMOGRAFISK STRUKTUR

DVS: GOD FORDELING AV ELDRE, MIDDELALDRENDE OG UNGE – INKLUDERT BARN

Hva vet vi om BARNEFAMILIERS boligpreferanser – noen nye data fra Oslo

Barnefamilier – bomotiver hos hushold med barn som velger å

- *Flytte* fra indre by til ytre by
- *Flytt* fra Oslo til Akershuskommunene.
- *Forbli* boende i byen (hushold med barn og mer enn 4 år botid i byen)

- Forhold som er vurdert er:

- Boligen (størrelse, planløsning, etasje, balkong, sol, innsyn mm)
- Nære omgivelser (hage/grønt, lekeareal, fellesarealer, parkering, støy, trafikk mm)
- Området (skole, avstand kollektiv, tjenester/service, befolkningsprofilen i området mm)

Utvalg:

- 4500 hushold i hver kategori (hushold med barn 0-10 år for flytterne, og hushold med barn 4-14 år for de som forblir boende i byen)
- 13500 skjema sendt ut, 3806 skjema returnert – svarprosent på 28,2. (størst for «bofaste», lavest for «fra Oslo til Akershus», frafallsanalyse viser små forskjeller i gruppene)

Kilde:
Bo og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo

OsloMet/NIBR rapport

Rolf barlindhaug
Bjørg Langseth
Marit Owren Nygaard
Marit Ekne Ruud

	Indre by til ytre vest	Indre by til ytre øst	Indre by til Akers-hus vest	Indre by til Akers-hus øst	Ytre by til Akers-hus vest	Ytre by til Akers-hus øst	Bofaste u/flyttepl aner	Bofaste m/flyttep laner
Kvm før	86	69	80	71	95	83	-	-
Kvm etter	146	104	171	148	166	154	95	82
Ant. rom før	3,5	2,9	3,2	2,9	3,4	3,2	-	-
Ant. rom ett.	5,1	4,2	5,8	5,2	5,3	5,1	3,9	3,4
Andel enebolig eller småhus %								
Før	8	5	1	2	20	19	-	-
Etter	51	40	66	77	68	81	10	7
Eierandel								
Før	86	58	89	81	84	79	-	-
Etter	89	83	96	91	90	92	86	86
Egen balkong/ terrasse %								
Før	77	68	73	72	94	93	-	-
Etter	95	97	99	97	96	98	70	72
Egen hage/uteareal %								
Før	19	18	12	17	43	35	-	-
Etter	81	55	93	91	88	92	28	23
Åpent felles uteareal (for alle) %								
Før	75	70	71	80	87	85		
Etter	67	83	65	57	65	68	85	86
Skjermet felles uteareal %								
Før	59	43	51	53	48	39	-	-
Etter	56	50	56	50	50	55	68	65
Bakgård %								
Før	65	48	68	62	23	16	-	-
Etter	15	19	16	16	18	23	68	71
Felles takterrasse %								
Før	11	8	11	16	8	4	-	-
Etter	2	5	1	3	2	4	8	11
Antall biler	1,1	0,8	1,3	1,3	1,4	1,4	0,7	0,8
Ant. elsykler	0,3	0,3	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3

Barnefamilier vil ha pass!

De som flyttet ut av byen fikk nær fordoblet boligareal

Gjennomsnittet er 2 rom mer

Barnefamilier vil ha privat uteareal!

Bygårdsstrukturen har utfordringer for barnefamiliene

MEN: Mange ville ha blitt boende i byen dersom de kunne fått større bolig der.

Barnefamilers boligpreferanser - noen tall -1

Viktig ved boligen:

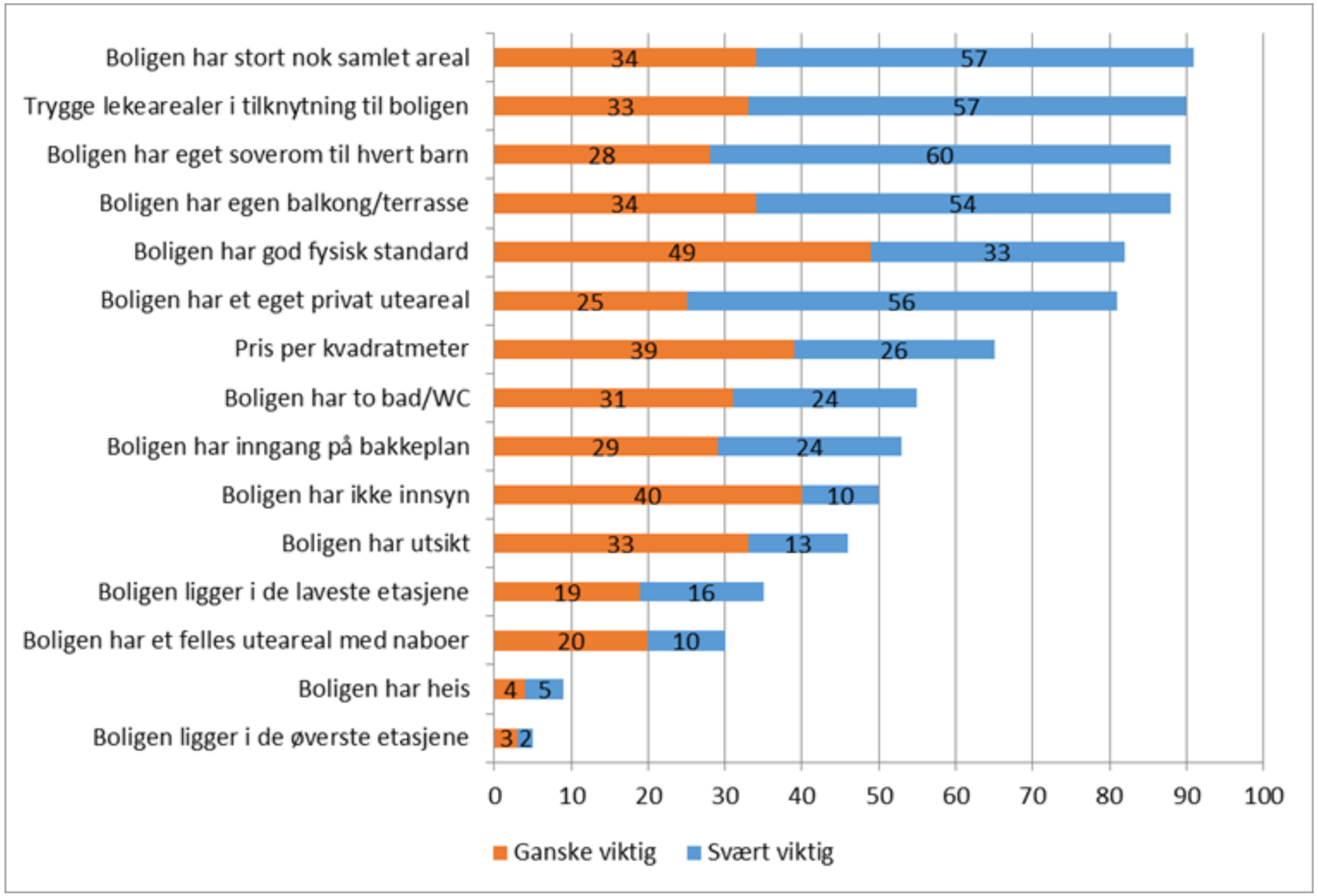
Størrelsen!

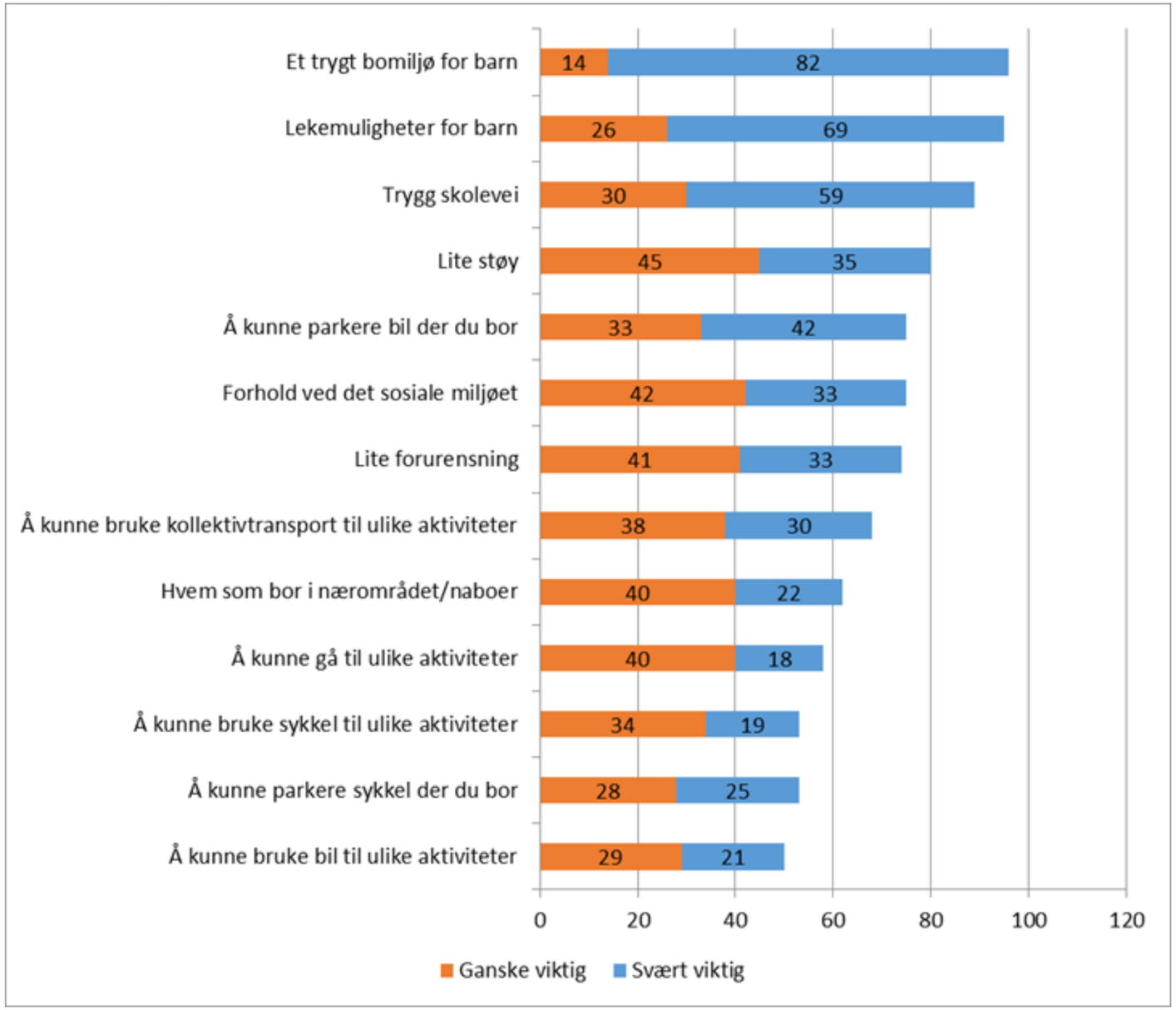
Eget soverom til alle barna.

Markadgang, men skjerming er også viktig.

Trygghet for barns lekeareal.

Åpne gårdsrom er en utfordring





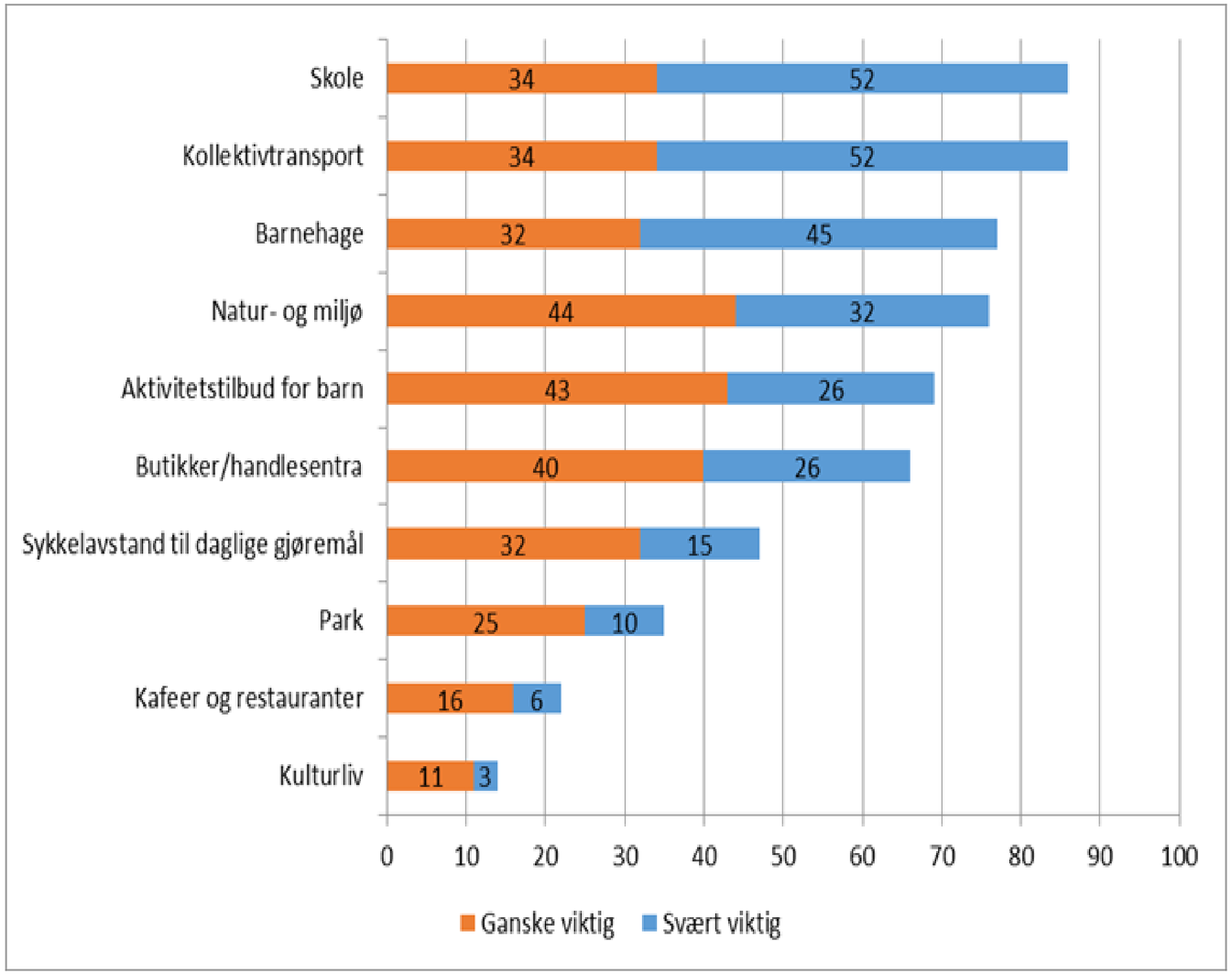
Viktig ved <u>området</u>:
(alle som har flyttet)

Regresjonsanalyse viser at det å kunne bruke bil er viktig for barnefamiliene som flytter ut av byen.

- Parkering ved bolig er ikke viktig, men en må kunne levere/hente ved boligen
- Parkering ved kollektivknutepunkt er viktig.

Viktig ved
nærområdet er alltid

- Skole
- Kollektivtransport
- Barnehage
- Tilbud av alle slag

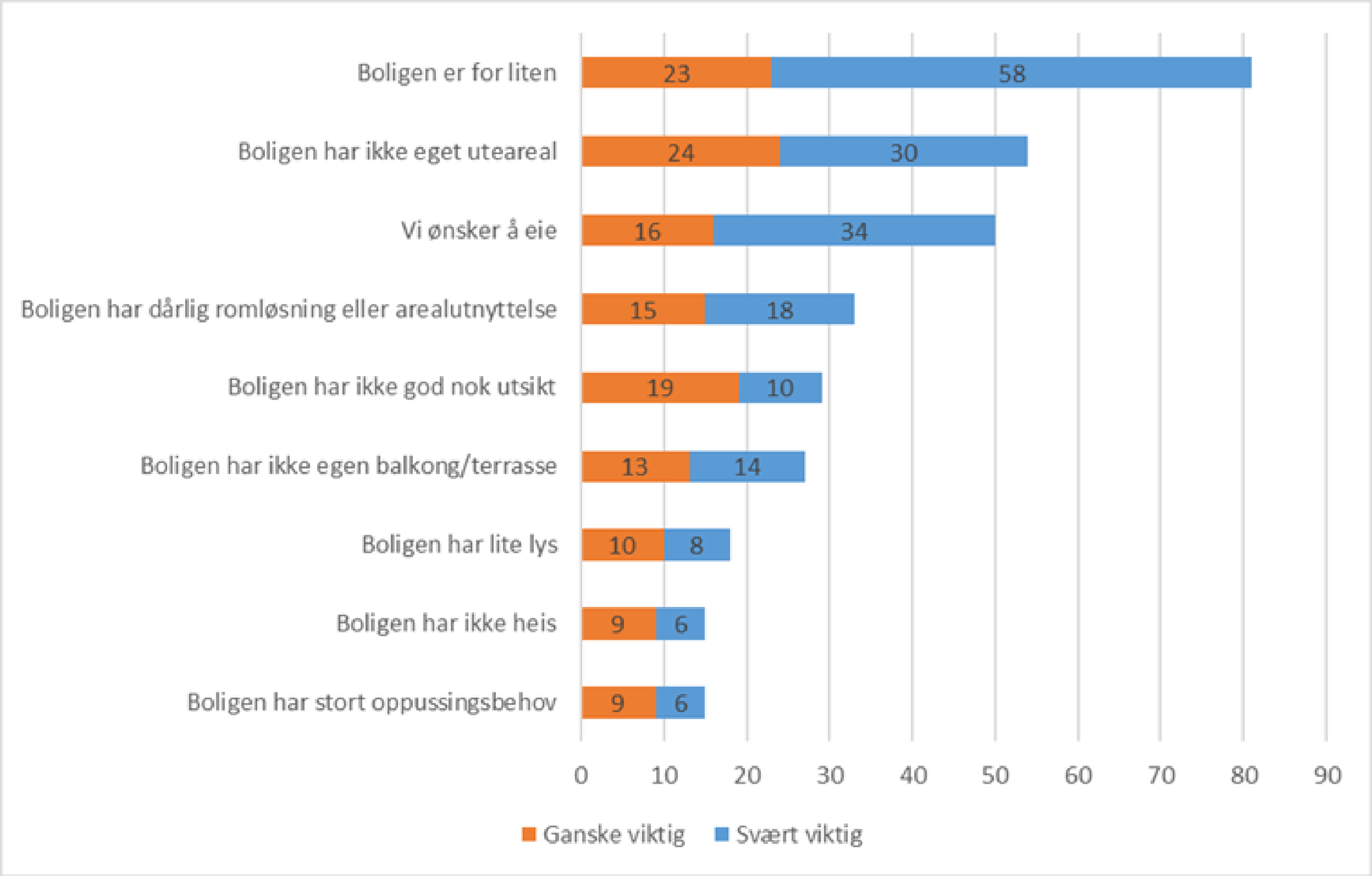


Negativt ved tilflyttede boliger i indre by

En må avfinne seg med mindre boligflate

En savner eget uteareal

Mange av boligene er også for lite fleksible for å tilpasses husholdets endrede behov



Motsetninger mellom barnefamiliens preferanser og byliv?

Barnefamiliene:

- Store boliger
- Private uteareal
- Skjermede fellesarealer
- Fleksibel boligløsning
- Tilgang til bilen

Krav til byliv

- Tettere bygningsmiljø:
  - Flere boliger på mindre areal må gi mindre boliger
  - Fleretasjes-bygg må gi færre med tilgang til hage
  - Åpne gårdsrom gir fellesskapet glede av uteområdene
- Mindre privatbil-bruk
  - Parkeringsnorm: fra minimum til maksimum

Hvordan overføre preferanser til plandokumenter

- Barnefamilier: trenger mye bolig for lite penger, og helst med hage

- Innovative funksjons-løsninger:
  - Gjør det mulig å lag flere soverom
  - Flere oppholdssoner i boligen
  - Hage/direkte utgang til privat grønt
  - Parkering nær bygget
  - Skole+barnehage+service

Det er behov for superdyktige arkitekter, modige utbyggere, kloke sektormyndigheter og en dedikert kommune som kan koordinere det hele

Dirigent Marin Alsop

HVORDAN OPPNÅ ØNSKEDE BOLIGKVALITETER I BY?

Hvordan lykkes Hamar?

Vestbyen kvartal i Hamar (Studia NSW).

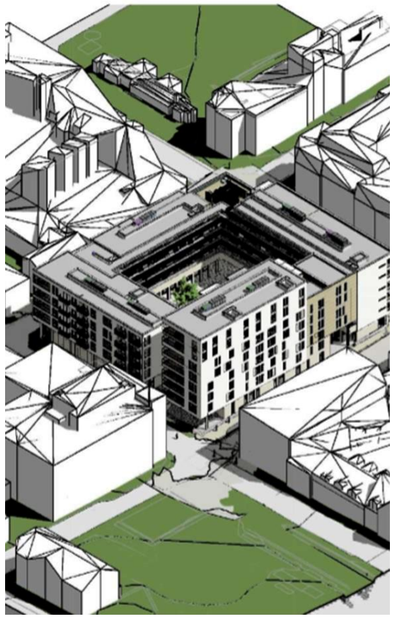
Åpne gårdsrom
Lave 1. etasjer - mer innsyn enn utsyn?
Sokkel-etasje som ikke gir noe tilbake til bylivet.
Stor park – hvem finansierer den? Hva med drift og vedlikehold?

Det beste fra to verdener: kan arkitektene tørre å tegne, og utbyggerne tørre å finansiere?

- Tett betyr ikke minst fire etasjer.
- Byens bygningskropper kan være mindre, men stå tett-i-tett..
- Karrè-struktur gir byliv og skjermede gårdsrom.
- Det må ikke være handel I første etasje for at første atasje skal være hyggelig å passere.
- Det går an å variere fasader ikke bare i materialer men også i utforming.

Moderne byggeteknikk gir mange fordeler:

- Balkonger
- Store vindusflater
- Bestandige materialer
- Effektive planløsninger
- Energivennlige boliger
- Parkering – I kjeller er kostbart
- Krav til førsteetasje - ofte vanskelig utformet



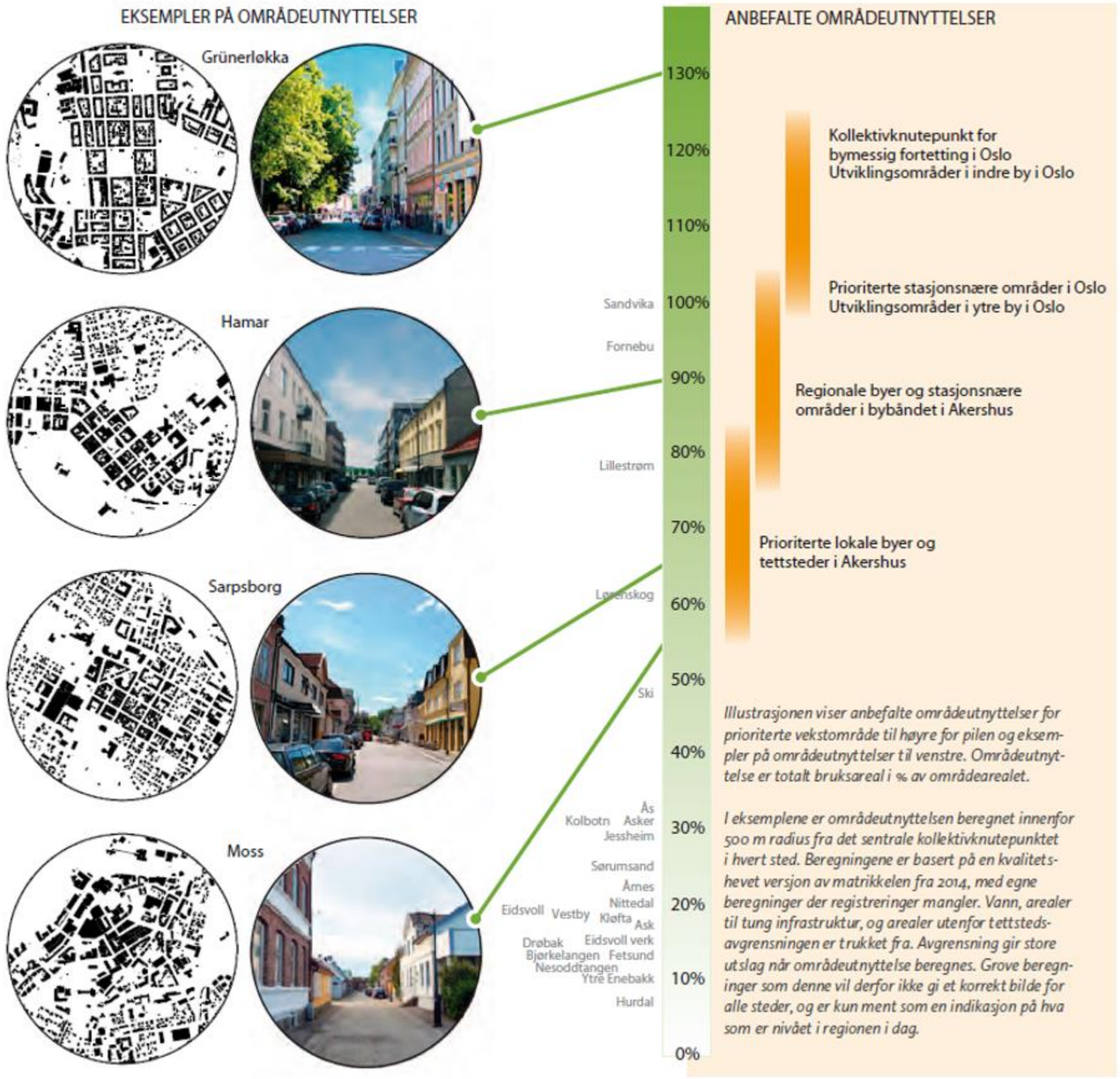
En områdeutnyttelse på 80 – 90 % er tett, men det er ikke Manhattan.

I vår globale tid kan høy tetthet lett misforståes.

Konsepter gjentas og eksporteres mellom land og mellom byer med ulik struktur og ulikt vekstpress.

Kommunen må, på vegne av samfunnet, forvalte stedets «gidentitet»

Tetthet-oversikten er hentet fra den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus



Knep og grep

- Styrk etatens skjønnsvurderinger
- Mekanisk høy skåre på alt som kan måles kan gi dårlig resultat.
- Søk nye former og nye løsninger

Områder som har:

- ✓ Fler funksjonalitet
- ✓ Publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer
- ✓ Universell utforming
- ✓ Estetisk utforming
- ✓ Miljøtilpasninger
- ✓ Ivaretakelse og bruk av kulturminner
- ✓ Kulturmiljø
- ✓ Byrom for gående
- ✓ Gang- sykkel og kollektivtrafikk prioriteres foran bilen
- ✓ God tilgang til kollektivknutepunkt
- ✓ Gode overganger mellom transportmidler
- ✓ Bomiljø
- ✓ Blågrønn-strukturer

Områder med fravær av

- ✓ luft- og støyforurensing
- ✓ Monotone uttrykk
- ✓ Ensidig befolkningssammensetning

Skjønn og mikroperspektiv

Kvalitet	Styringsmulighet
Flerfunksjonalitet	Reguleringsformål
Publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer	Reguleringsbestemmelse
Universell utforming	Reguleringsbestemmelse og utbyggingsavtale
Estetisk utforming	Skjønn
Miljøtilpasninger	Skjønn og avtale
Ivaretakelse og bruk av kulturminner	Reguleringsbestemmelse
Kulturmiljø	Reguleringsbestemmelse
Byrom for gående	Reguleringsbestemmelse
Gang- sykkel og kollektivtrafikk prioriteres foran bilen	Arealformål og zonering
God tilgang til kollektivknutepunkt	Arealformål og zonering
Gode overganger mellom transportmidler	Arealformål, zonering og avtaler
Bomiljø	Skjønn
Blågrønn-strukturer	Arealformål
Områder med fravær av luft- og støyforurensing	Reguleringsbestemmelser
Områder med fravær av monotone uttrykk	Reguleringsbestemmelser
Områder med fravær av ensidig befolkningssammensetning	Reguleringsbestemmelser

Poenget er å forstå hva fler-funksjonalitet bør betyr i *akkurat det kvartalet*, og hva som er god førsteetasje-utforming i *akkurat den delen av gata*.

Nærmere om de skjønnsmessige og vanskelig målbare kvalitetsaspektene

- Opplevelser
- Utfoldelse
- Rekreasjon

Opplevelser – hva og hvordan -1

Visuell variasjon

Lys – luft – utsyn

Aktiviteter, liv og røre, service og tjenester

Møteplasser

Variert arkitektonisk uttrykk

Bygningers høyder og gaterommenes bredde

Avbrekk og alternative ruter

new urbanism

Great idea: Pedestrian shed and the 5-minute walk

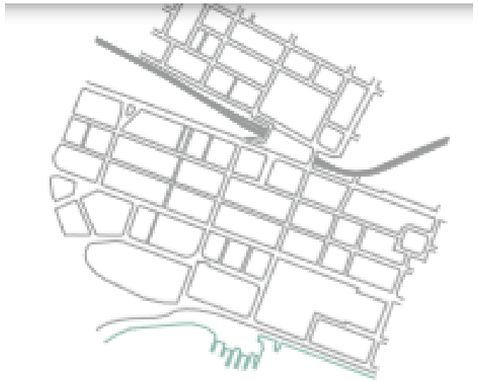
Retorikk versus juss

Opplevelser – hva og hvordan -2

- Snarveier, stikkveier, smug, alternative ruter…steder å hvile

- Service og tjenester – synergier, supplementer og følgeaktivitetene

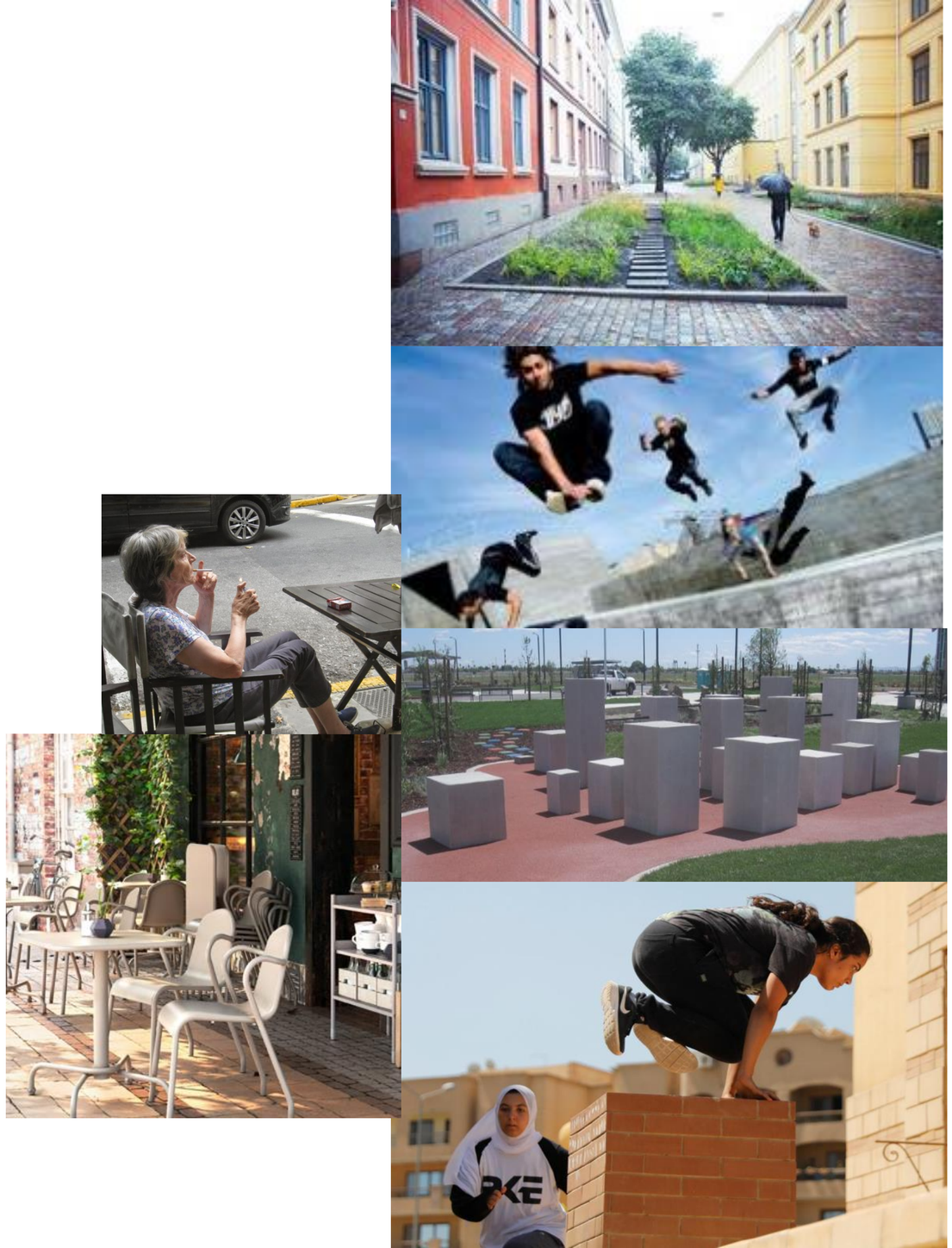
Retorikk versus juss



Utfoldelse – hva og hvordan -3

- Fra konsum-by til by som arena for utfoldelse
  - Lek
  - Trening
  - Kultur

- Nye arealer gir anledning til utfoldelse
- Eksisterende arealer til utfoldelse



Utfoldelse – hva og hvordan - 4

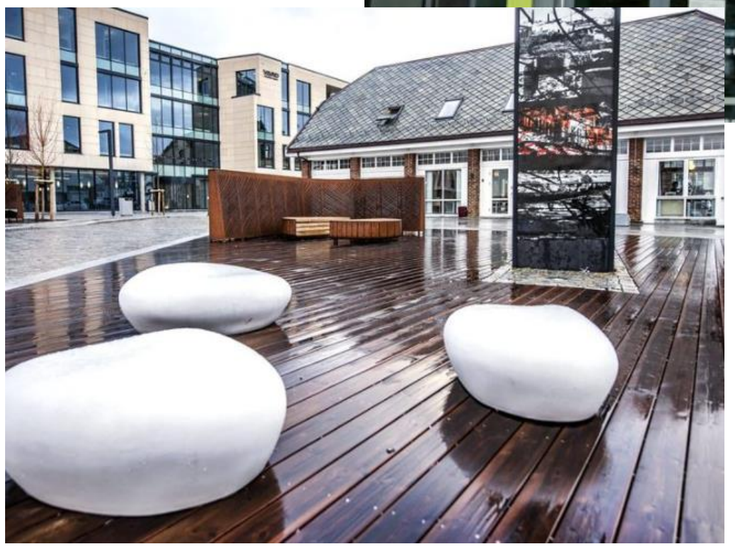
Retorikk versus juss:
Djevelen er i detaljene …

Arena og aktivitet hånd i hånd

Ny bruk av eksisterende lokaler –
Rom for midlertidighet - Pop-up

Fleksibilitet og smidighet i regelanvendelse

Gjør en analyse….



OSLOMET

Barnefamilienes ønske om privat uteareal

Hierarki i kvalitetenes tilgjengelighet

- For alle
- For noen få
- For den enkelte

Alt må ikke være offentlig tilgjengelig
Også områder med adgangsbegrensning kan gi «urbane kvaliteter»

Oppsummering: Planprogrammet for Hamar sentrum: flere boliger, urbane kvaliteter:

Flere boliger:

- Planlegging som er realiserbar!
  - Planlegg så lite som mulig
  - Tegne og regne
  - Fleksibilitet fra sektorene
  - Hjelp grunneierne til å samarbeide

Ønsket demografisk struktur:

- Barnefamilienes ønsker kan oppleves kontrære til by-boligen
- Still krav til at forslagene skal reflektere ønskede målgrupper
- Styrk egen skjønnsvurdering
- Tenk utradisjonell formgivning
- Be utbyggerne kombinere moduler på nye måter
- Mikro-perspektiv kan ivareta ulike behov i ulike deler av prosjektene

Bo-kvalitet:

- Opplevelse og utfoldelse
- Suppler kommersielle tilbud
- Fysisk form betyr mye: størrelse, volum, skala, snarveier, smug.
- Private versus allmenne kvaliteter
- Importer form på en kritisk måte.

Lykke til, Hamar