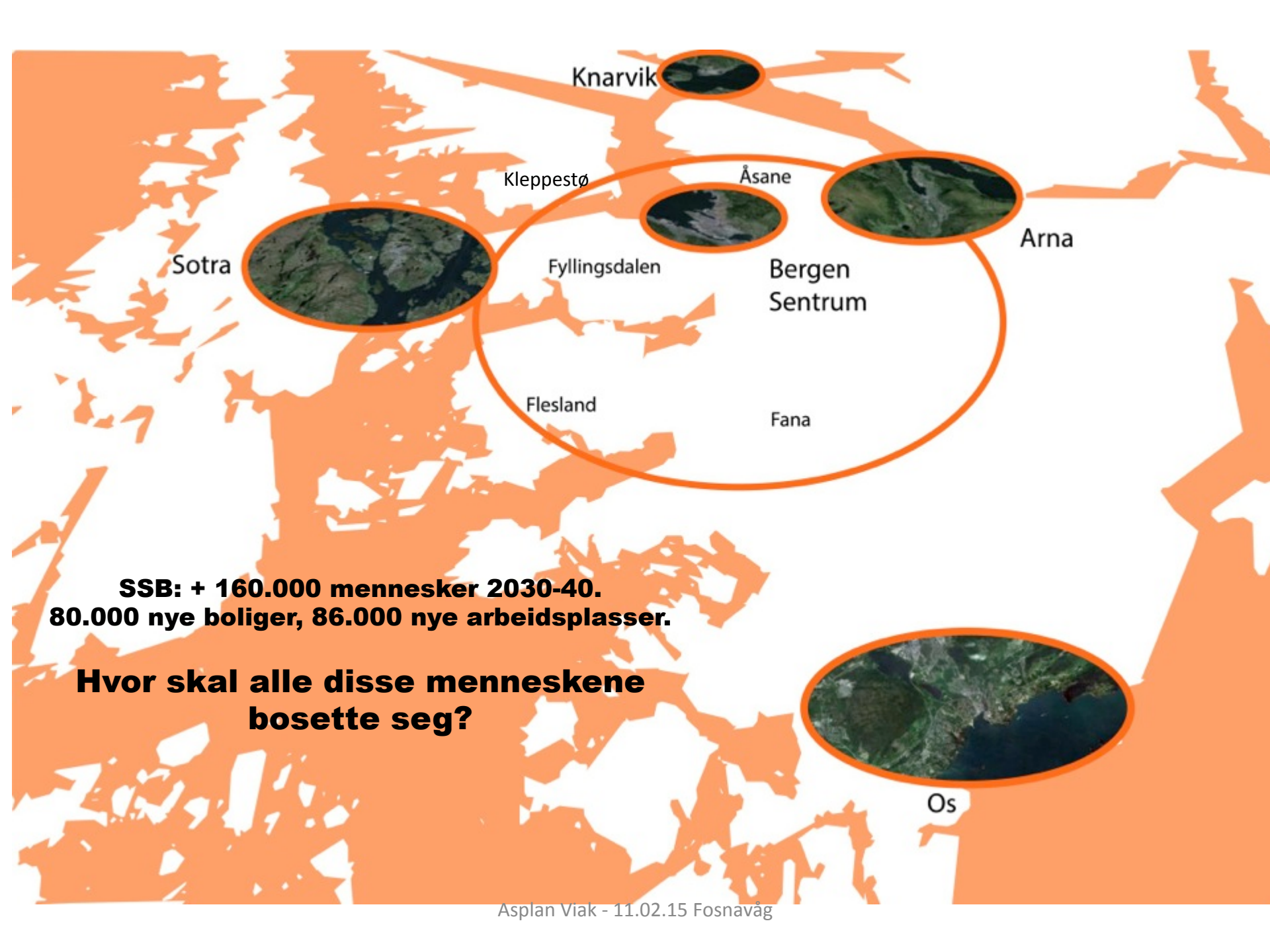




**Fagansvarlig Sted- og Byutvikling i Asplan Viak
Sivilarkitekt og byplanlegger Fredrik Barth**

**Profittmaksimerende byutvikling – Hva skjer i våre tettsteder
Eksempel Knarvik**



Sotra

Knarvik

Kleppestø

Åsane

Arna

Fyllingsdalen

Bergen
Sentrum

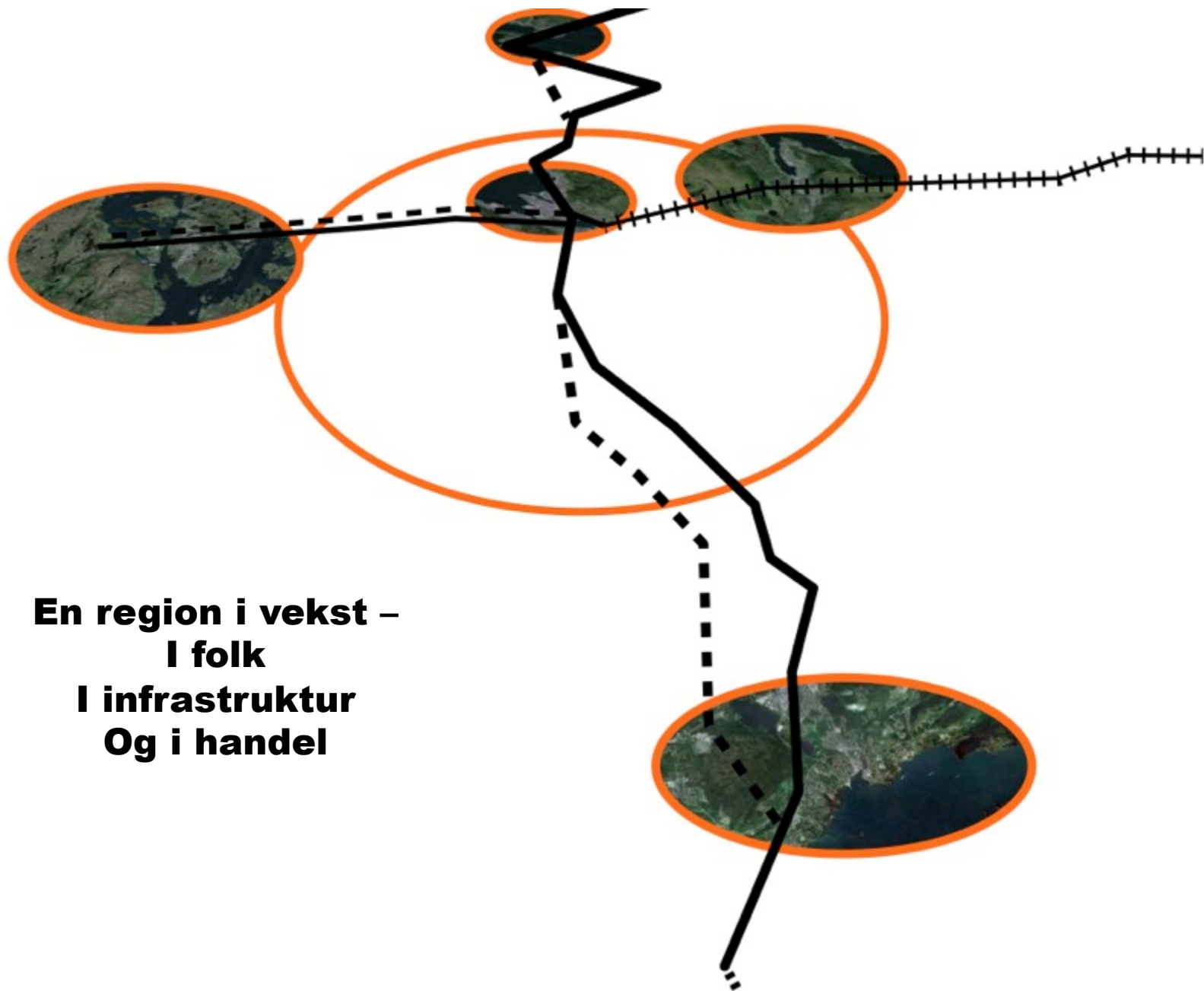
Flesland

Fana

**SSB: + 160.000 mennesker 2030-40.
80.000 nye boliger, 86.000 nye arbeidsplasser.**

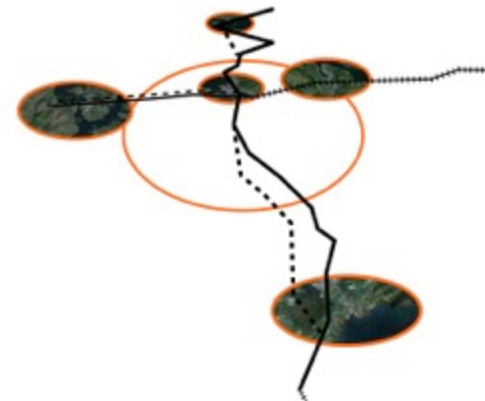
**Hvor skal alle disse menneskene
bosette seg?**

Os



**En region i vekst –
I folk
I infrastruktur
Og i handel**

Utviklingen rundt Bergen



Osøyro

Politisk drevet

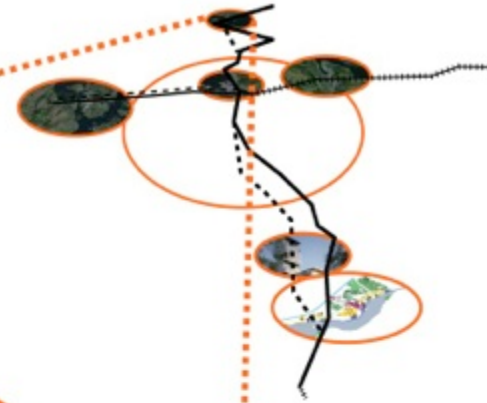
Fokus på måloppnåelse og gjennomføring

Elementer for å oppnå økonomisk bærekraft

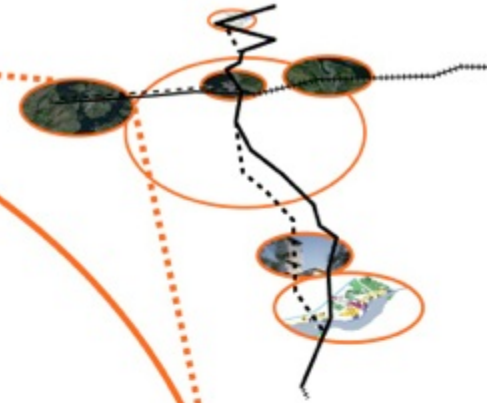
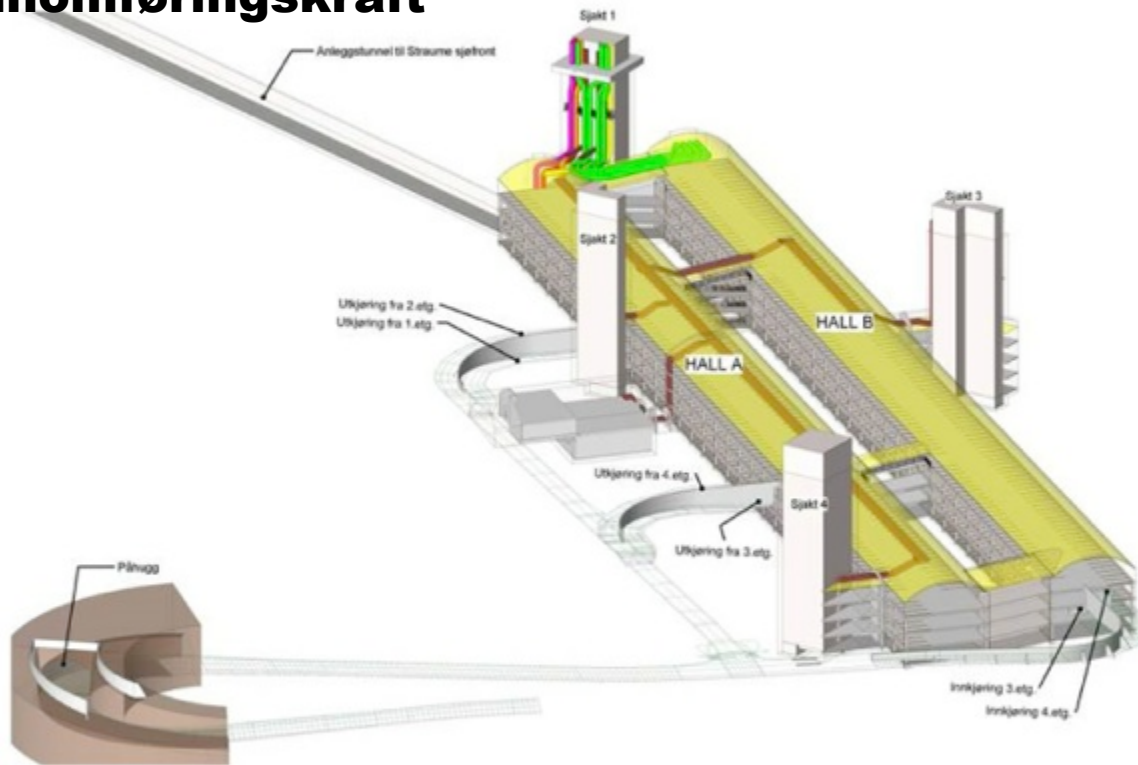
For å redde et sviktende handelsliv på Øyro – på grunn av store kjøpesentre utenfor



Knarvik
Fylkesmann og administrativ utvikling
Miljømessig bærekraft
Sosial bærekraft
I og rundt et meget effektivt kjøpesenter



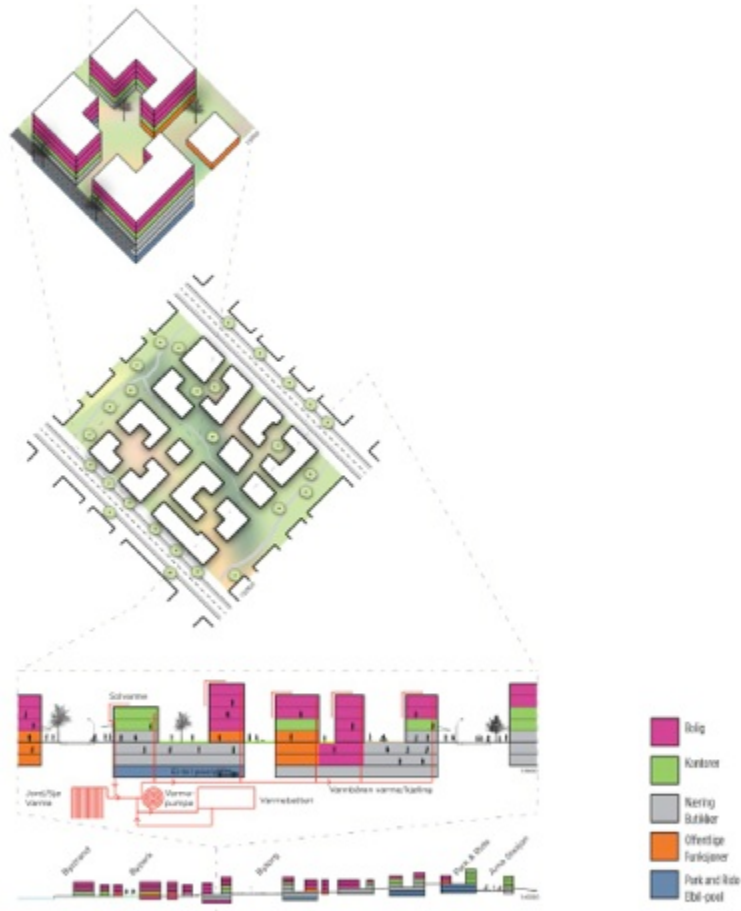
Sotra kystby
Grunneier- og kjøpesenterdrevet utvikling
Parkering, byutvikling, bevegelse
Økonomisk bærekraft
Stor gjennomføringskraft



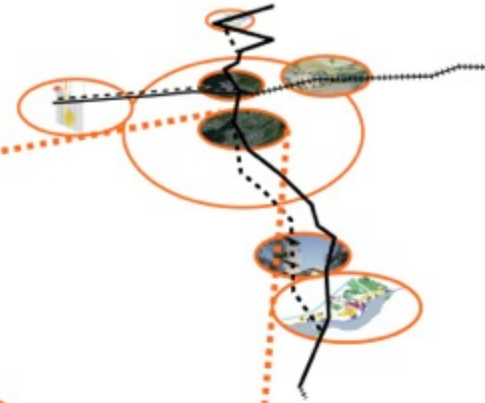
Arna

«Rådgiverdrevet Byutvikling»

For hverken senteret eller kommune har vært veldig ivrige på vekst de siste årene.



Mindemyren
Bergensdrevet utvikling
+20000 arbeidsplasser i Bergen Sør
Kommunen bestemmer, mot grunneieres ønsker?



Bergen kommune – Bybanedrevet utvikling – og tenker at handels og næringslivet kommer etter.



Knarvik

- Tettstedet nord for Bergen
- Stort og veldrevet kjøpesenter
- Landlige kvaliteter rundt tettstedet
- Kvartalstruktur
- Men ikke så veldig pent?
- Så mye internttrafikk at det utløser krav om fire felts veg
- Nesten ingen som bor i tettstedet

Skal bli by

- 160.000 nye mennesker i Bergensregionen, og Lindås ønsker å ta del i dette
- Men det er altså en knallhard konkurranse:
 - ✓ Osøyro, Sotra Kystby, Kleppestø, Arna
 - ✓ Men også Frekkhaug og Flatøybyen
 - ✓ Samt Fana, Ytrebygda, Fyllingsdalen og Åsane mm

Det store spørsmålet blir:

Hvorfor skal folk sove i Knarvik, når de kan sove i Åsane i stedet?

- Bedre infrastruktur
- Nærmere Bergen
- Mer handel, større sentra, IKEA
- Leiligheter på toppen av kjøpesentrene, og flere skal det bli

Ønsker en å ta opp kampen om innbyggerne, eller holder det å kapre de innbyggerne som flytter fra Nordhordland, men ikke tør å flytte helt til byen?

Kvartalstruktur?

Et av de største urbane potensialene av alle nettverksmodeller
«Linjebyer» er dårligst
Store potensialer for fotgjengerbasert transport



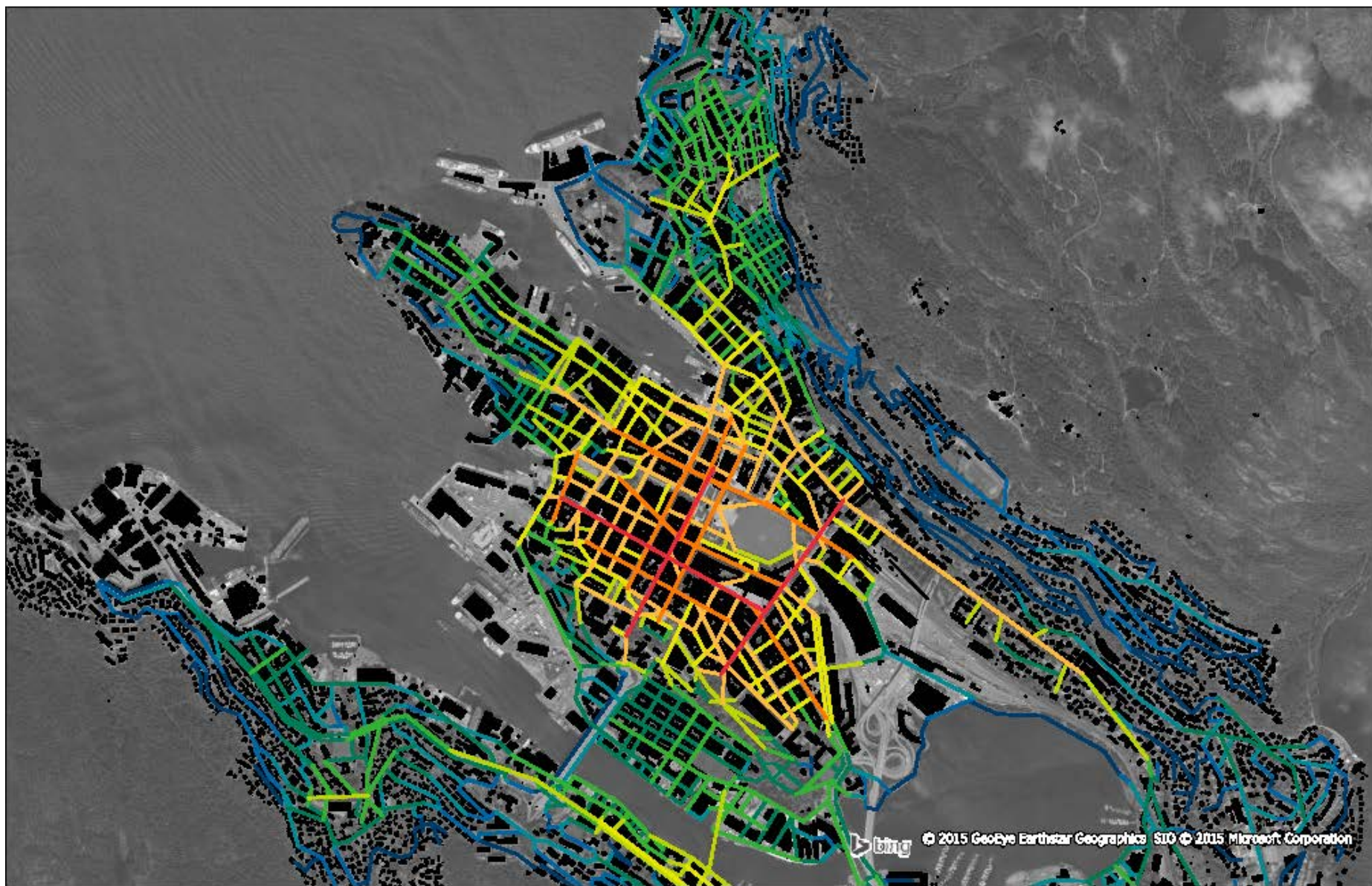
For en kan telle og måle en gates urbane potensial – Å videreutvikle dette er god byutvikling!



Krysstetthet er et av målene for urbanitet

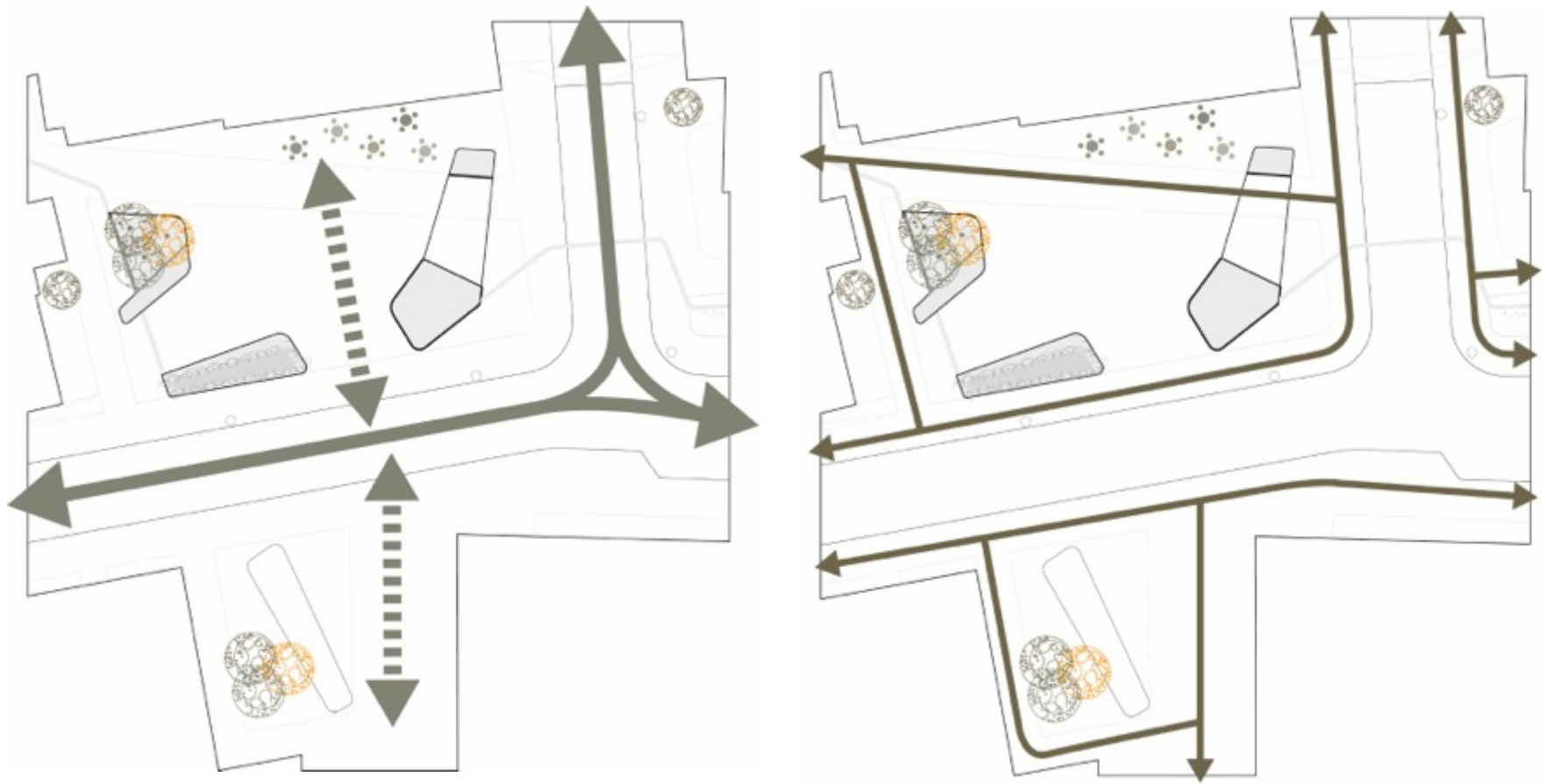
Gaters integrasjon er et annet urbanitetsmål



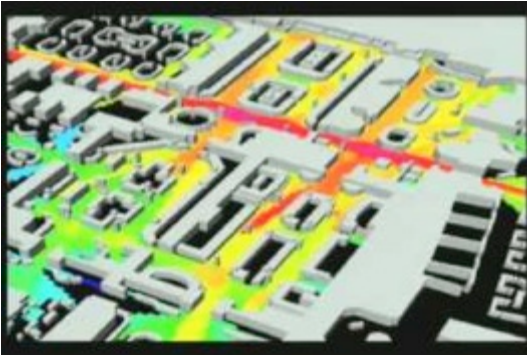


Asplan Viak - 15.04.15 -
tettstadskonferanse

For mobilitet må være styrende, ikke bare for gatestruktur, men også for utforming av bygg



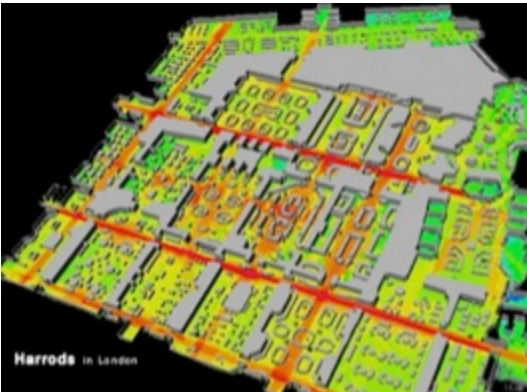
Mobilitet brukes allerede for å planlegge handel – men da innendørs



IKEA

Dette er bakgrunnen for Sotra kystby
Dette gjør vi for Bergen

Men det er enda viktigere i tettsteder
som kjemper om vekst



Harrods

Sentrum må bli vel så profesjonelt i sitt tilbud som kjøpesenterområder, både i form av organisering, men også i plassering av type-butikker, og i utforming av byområder.

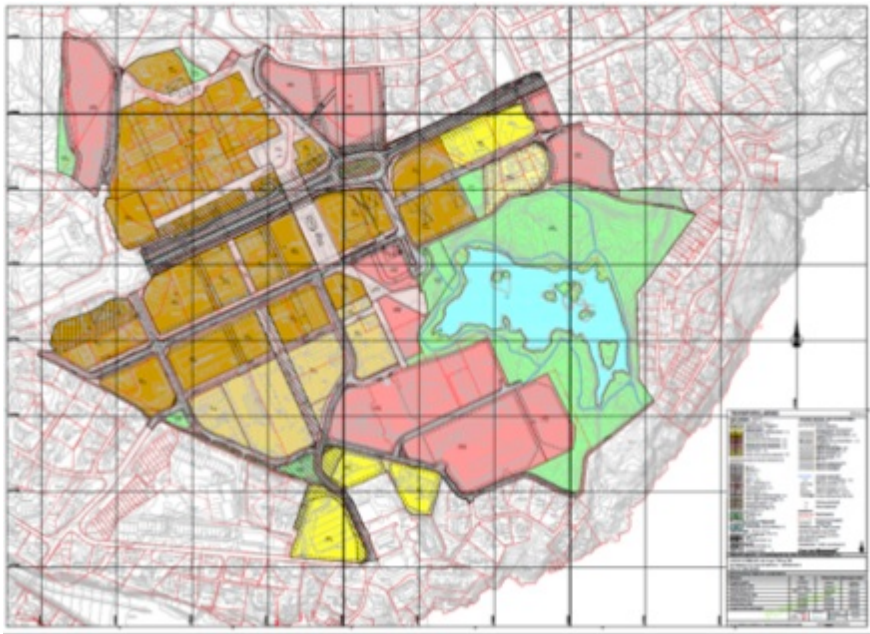
Så Knarvik har altså

- Bedre struktur enn Sotra Kystby, Åsane, Flatøybyen og Mindemyren
- Har med bakgrunn i forskning fra hele verden derigjennom et høyere urbant potensiale.
- Men dette må utnyttes, ikke motarbeides

Og hvem tjener på å utnytte og motarbeide dette?



Områdeplan Knarvik – og Knarvik senter's ønsker



Satt tre krav:

- 1- enten utsette planen – slik at Knarvik senter kan detaljplanlegges først
- 2- Oppstart av ny detaljplan som forandrer planen til deres ønske
- 3- Gi Knarvik senter lov å bygge ut 10000 m² utenom plan

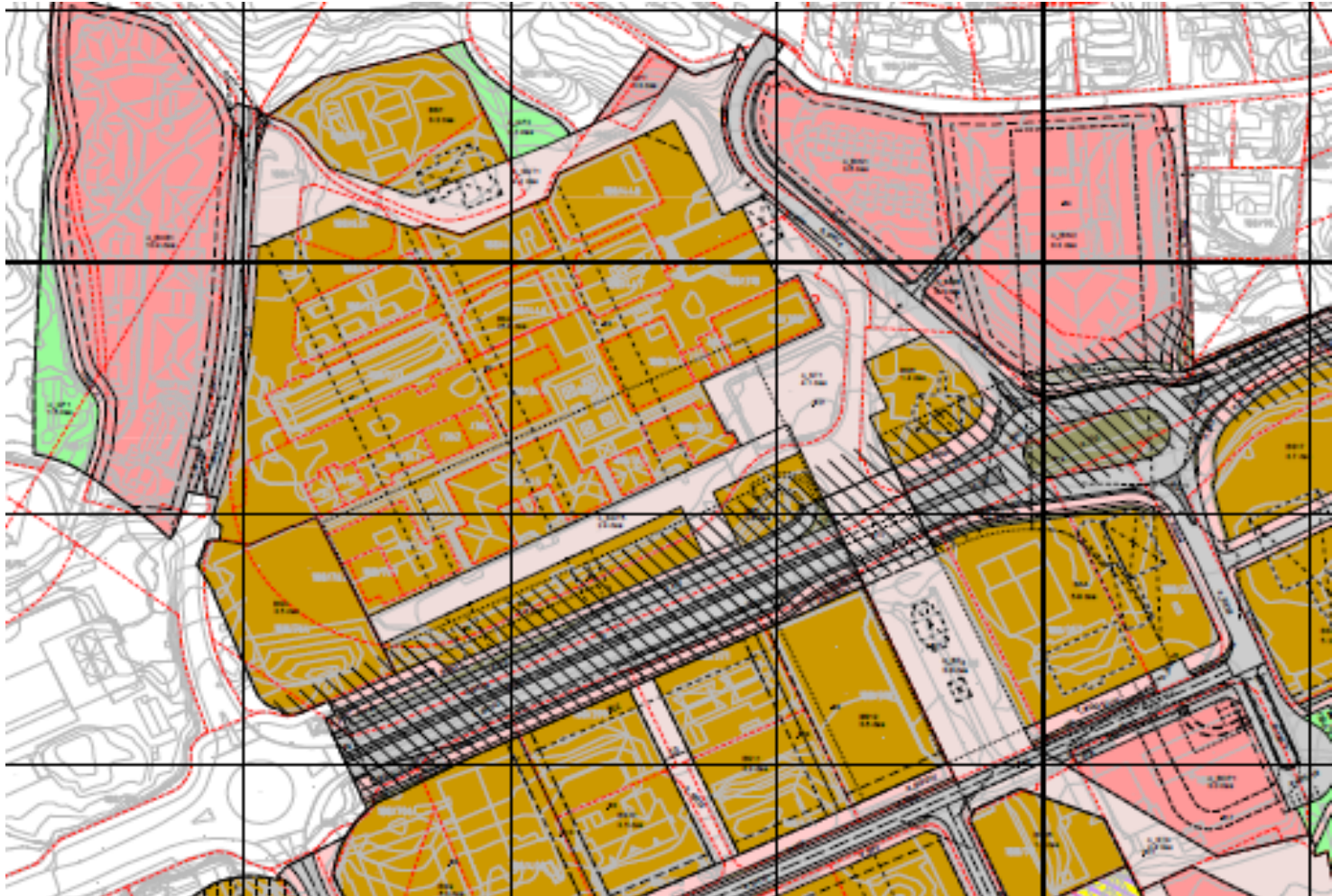
Så vil de i tillegg:

Flytte veisystem vekk fra dagens vei og oppå andre utvikleres grunn.

Allmenning vekk fra offentlig rom og oppå eget bygg (på tak) og inni eget bygg.

Senteret kjøper også strategiske områder i planen andre steder.

Og selve kjøpesenteret – det var offentlig rom før



Tydelig tale

- Ingenting i mot COOP. Vi har lenge prøvd å få dem til å etablere seg i Knarvik senter, der har vi lokaler til dem. Men at de skal etablere seg andre steder i Knarvik er vi i mot, og det vil vi motarbeide.
- Dette er kommersialisme ikke stedsutvikling

Men kommunens rolle er å utvikle tettstedet – for alle utviklingsaktører



Og internasjonal forskning støtter opp:

UN HABITAT 2014 Sustainable planning five principles:

1. Minimum 30% bør være gate for å sikre konnektivitet og urbanitet
2. Høy tetthet. 150 mennesker pr hektar (15 pr daa)
3. Funksjonsmiks – 40% av bebyggelsen bør være næring/offentlige funksjoner
4. Stor variasjon i boligstørrelse (20-50% lavpris enheter, og ingen typer mer enn 50%)
5. Bygninger med kun en funksjon bør utgjøre mindre enn 10% av ethvert nabolag

Og planen gir:

- 5500 mennesker/390 daa: 14,1 personer/daa
- Bergen sentrum: 7 personer pr/daa (uten vannene, spaghettkrysset, jernbanen og Bystasjonen).

Potensialet i planen er skyhøyt – men det er høyt for flere aktører

Planområdet: 390 daa

Byggeområde: 213 daa

FORMÅL	AREAL
Næring/handel	128.220 m ²
Kontor	17833 m ²
Bolig	150.657 m ²
Tjenesteyting (offentlig/privat)	85360 m ²
Kultur og hotell	7000 m ²

Og 5000 nye mennesker vil kunne gi et økt handelsgrunnlag på 350 millioner kroner i året (SSB)



Og det er dette som er kvalitativ byutvikling



Og det er derfor dette blir en god by å
bo i, og handle i



Og det er dette som vil gjøre at man ikke handler eller bor i
Åsane i stedet



Asplan Viak - 15.04.15 -
tettstadskonferanse