

H Ø Y H U S ?

Bergensk byskikk er kompakt, urban byvev med allmenninger mellom fjell og sjø,
- by i naturamfi med utsikt fra bygg og byrom



BERGENSK BYSKIKK OG BYGGEHØYDER

Innspill til revisjon av kommuneplanbestemmelsene for sentrumsutvidelsen
og alle knutepunktene i Bergen kommune.

FEBRUAR 2016
ETAT FOR PLAN OG GEODATA



BERGEN
KOMMUNE



Selv innenfor 1916-områdeets strenge høyderegler har bergenserne skapt frodig variasjon. Det brune takoppbygget var et brudd som ga behov for en verneplan

BERGENSK BYSKIKK OG BYGGEHØYDER

BKSAK: 201332345

Bergen kommune, Etat for Plan og geodata

INNHold

INNLEDNING	5
OPPSUMMERING	7
BERGENSK BYSKIKK OG BYKULTUR	9
Havnebyen mellom 7 fjell, trang og trygg	9
Byen sett ovenfra	11
Bystruktur, byrommene, allmenningene, torget og kaiene	12
Felles bykultur, historier og sanger	14
Byfornyelsen i byrommene	15
Høyhustradisjoner	17
GJELDENDE PLAN, BAKGRUNN OG PRAKSIS	21
Bergens byform, overordnet analyse	21
Verne og byformsplan	22
Kommunedelplan sentrum	22
Høyhusutredningen	23
Kommuneplan 2007	23
Kommuneplan 2010, gjeldende plan	24
Arkitektur- og byformingspolitikk	27
Områderegeringsplaner	28
HØYHUS? 4 TEMA	31
1. Byomdømme - Trengs høyhus for orientering, oversikt eller markedsføring?	32
2. Kompakt by - Kan høyhus gi større tetthet?	38
3. Bystruktur - Kan høyhus bidra i byromsveven?	44
4. BYstrategi- Kan høyhus bidra i byomformingsprosessen?	47
ANBEFALING: BERGENSK BYSKIKK	51
1. Byskikk	52
2. Byromsformat	54
3. Byromskvalitet	56
4. Tetthet	56
FEM EKSEMPEL	58
Brakhaugen	58
Nygårdstangen	60
Fjeldet	62
Håkonsgatekvartal	63
Sydnes	64
Litteraturliste og linker	59



Bergen sentrum, fjellsiden og Store Lungegårdsvann sett fra Løvstakken

HØYHUS ?

**Bergen har byfjell,
fler enn 7
byfjorder også, - ganske mange
vi trenger ikke høye hus for å finne hjem
ikke for å briske oss heller
vi har rikelig annet å vise**

**Bergen kan allmenninger, - torg også!
Århundrer med finsliping rundt havnen
Gåbyen, ståbyen, sittebyen
Tett og oppholdsvennlig
Byrom til alle, bybanen og.**

**Det er plass til mere by, - mye mer,
tett, kompakt og høyere,
langs allmenninger og plasser.
Parkeringsfritt gateliv gir gåglede, puls og bykjærlighet.**

**Mer by i hele Bergen, rundt alle byfjellene,
Bydeler med hverdagsliv, moderne og komplett
langs grådig gode ganglinjer med byfjell i sikte
der utsikten blir som i "Nystemten"
og sorgen kan "forgå" oss alle**



Basketbane i typisk byggate med kompakt bebyggelse med varierende høyder og innholdsrike byrom. Fosswinckels gate i Bergen sentrum.

INNLEDNING

Denne utredningen er oppfølging av bystyrevedtak 17.10.11 om rullering av bestemmelsene om byggehøyder i gjeldende kommuneplan.

Bystyret har i tillegg 19.11.14 vedtatt planprogram for ny kommuneplan, der det forutsettes en utredning av økte byggehøyder i senter og transformasjonsområder. Utredningen skal ta for seg lokalklima, landskap og lokale forhold, samt avklaring av hvor høyhus ikke er aktuelt. Også i Byrådets plattform er det aktuelt:

“Byrådet vil åpne for å bygge høyere i deler av sentrum. En ny kommuneplan må legge føringer for etablering av høyhus der disse passer inn i bybildet, men skal også være tydelig på hvilke områder som skal skjermes. En ytterligere urbanisering av byen stiller strenge krav til arkitektur av høy kvalitet.”

Begrepet høyhus gir grunnlag for mange forestillinger og ulike forventninger om modernitet, markedsføring, tetthet, bystruktur og motor for omforming. Slike flertydige målsettinger kan medvirke til at høyhussaker ofte blir konfliktfylte, i tillegg til at forslagene vanligvis initieres av utbyggerbehov, mens konsekvensene kan berøre svært mange.

En tydeligere avklaring av målsettingene med høyhus og en helhetlig analyse for mulige høyhusområder og strøk som er uaktuelle, kan derfor bidra til forutsigbarhet og bedre byutvikling.

Mange høyhusmålsettinger har ambisjoner på byens vegne. Det har derfor vært nødvendig å beskrive Bergens bykultur og særegne fysiske kvaliteter. Vi har valgt å kalle fenomenet Bergensk byskikk. Vår byskikk er sammensmeltingen av urban europeisk bykultur i et nordlig fjordlandskap.

Utredningen gjennomgår tidligere analyser, planer og gjeldende plan og praksis. Spesielt bystyrets krav om analyser av lokale forhold, samsvarer godt med føringene i Bergens arkitektur- og byformings-politikk.

Utredningen behandler 4 viktige høyhustema med eksempler og sammenligninger med andre byer.

Det gis anbefaling om føringer for byutviklingen i knutepunktene og sentrumsutvidelsen, som bygger på bergensk byskikk, med klar prioritering av byrommene som felles samhandlingsarena. Føringene åpner for en gåby med betydelig tettere og høyere bebyggelse, dersom stedegne forhold er analysert og ivaretatt. Det er forutsatt at føringene kan utformes som bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Utredningen avsluttes med fem eksempelområder hvor føringene er brukt, for å illustrere hvordan byen kan bli tettere og bedre i tråd med bergensk byskikk.



Nykirkeallmenningen, Bergen

Bergen vokser.

Byen trenger flere kompakte bydeler med lett tilgjengelighet i fine nye byrom.

Gode høye fasader langs allmenninger med luft og utsyn.

Med parkering i anlegg og lek i byrommene kan husene stå tett.

Vår merkevare er urbant felleskap mellom fjell og fjord.



Bergen sentrum, sett fra Sandviksfjellet

OPPSUMMERING

Utredningen omfatter hele kommunen, men er konsentrert om knutepunktene og sentrum fordi det er der byveksten skal skje.

I flere overordnede saker har Bergen bystyre gjort vedtak om kompakt byutvikling, lokal variasjon, moderne arkitektur og profilering av byen.

Analysen viser at historisk bergensk byskikk er godt egnet modell for kompakt byutvikling med bærekraftig sosial bystruktur av høy kvalitet. Den begrunner at et bebyggelsesmønster som samvirker med et urbant byromsnett kan gi høyere hus, større tetthet og integrert ny spennig arkitektur. Gjennom faglige stedanalyser kan kompakte knutepunkt få unik variasjon med utforming som ivaretar lokale særtrekk. Det er sjelden enkeltstående høyhus bidrar til fremheving av slike lokale stedskvaliteter.

Bergensk byskikk

Ulikt mange europeiske kystbyer, er Bergen som "Fjordrikets hovedstad" omgitt av et naturlandskap som ikke bare skjærer, men også begrenser et knapt byggeland. Gjennom århundrer har bergenserne med flid arealøkonomisert og utviklet en byskikk med kollektiv oppmerksomhet og omsorg for kvalitetene

i byens felleseie: allmenningene. I byrommene har tilreisende og bergensere fra alle lag, skapt historier til felles bykultur, åpen, ironisk og stolt og: Nokke for seg sjøl. Med en klart avgrenset bykjerne krypende oppetter åsrygger og fjellsider kan byens kompakte helhet oppleves både fra byrommene og fjellene, og det har vært det beste grunnlag for sterk felles identitet. Dette er en sjelden samlende bykvalitet i Bergen. Få byer har tilsvarende.

Urbane knutepunkt og bydelssentre

Bilbasert byspredning med internasjonale byplanprinsipper (med bolighøyhus), har gitt byen nye romslige bydeler på andre siden av fjellene. For sentrums del medførte dette økt biltrafikk og sterk forslumming av boligstrøkene og byens felles allmenninger og plasser.

Gjennom storsatsning i byfornyelse og bevaring, er byrommene og bebyggelsen i sentrum rehabilitert. Parkeringssanering og gateopprustning til opphold og byliv har gjenoppdaget at kvalitetene i klassisk bergensk byskikk er godt egnet til en sosial og attraktiv by. Det har vakt internasjonal oppmerksomhet hvordan Bergen gjennom moderne utforming har hentet ut kvalitetene i byens historiske byrom.

Det er et ypperlig forbilde for byplanleggingen i bydelene og knutepunktene.

Utviklingen av byens kollektivløsninger følger nå opp med gjeninnføring av byens kompakte byplantradisjon. Åsane og Lagunen er planlagt som bysentre, mens Nesttun vokser med urban bebyggelse opp i fjellsiden. Også sentrumsnære områder får urbane bygrep, som langs Damsgårdssundet med kaipromenade, gangsbro og Markusplass, mens Møllendal får allmenning med Kunsthøyskole. Dette viderefører bergensk byskikk i moderne utforming og forsterker byens identitet og konkurransefortrinn.

Nye stedegne byromsmønster

I gjeldende kommuneplan er det bestemmelser om maksimal byggehøyde og utnyttelse for ulike områdetyper. Tilhørende krav til utforming og byplangrep blir sjelden ivare tatt tilstrekkelig i private detaljreguleringsplaner.

I tråd med Bystyrets Arkitektur- og Byformingspolitikk som fastslår at bærekraftig bystruktur må gis form ut fra lokale stedlige premisser, foreslås det nå at byggehøydene kan vurderes i en lokal sammenheng der de knyttes til byrommene.

For å initiere en mer arealeffektiv stedsutvikling foreslås at gjeldende absolutte byggehøydebestemmelser erstattes med forholdstall mellom byggehøyde og byromsbredde. Det kan bidra til bedre lokale analyser av sammenhengene og setter samtidig fokus på bruken av utearealene. Utredningen har eksempel på hvordan dette kan gi betydelig økt utnyttelse med en gåbyløsning i knutepunktet Birkelandskrysset.

Vekst med påbygg og "infill" langs parkeringsfri byrom

Med erfaringer fra byfornyelsen i sentrum foreslås det en klar prioritering av opphølsfunksjon i byrommene gjennom en gradvis parkeringssanering og etablering av soneparkeringsanlegg.

Soneparkeringsordningen bør utvides til alle områder der fortetting er ønskelig og der kvalitetsheving og løpende drift av byrommene blir nødvendig. Det gir mulighet for at nye boliger kan etableres uten parkeringskrav, og at parkeringskostnadene knyttes direkte til bilhold.

Dette vil senke terskelen for utvikling av eksisterende bygningsmasse og restarealer. Det foreslås samtidig at uteoppholdsarealkravet kan opparbeides i byrom og parker. Med fjerning av dagens begrensninger på bebygd areal (BYU=100%) og avstandskrav til nabobygning, kan hele tomtearealet bebygges. Da vil også spredte restarealer kunne utnyttes i en kompakt

byfortetting slik tradisjonen er i sentrum. Utredningen viser eksempel på fortettingstomter i Fjellsiden, der parkeringsbelastningen nå er fjernet fra gatene og mer lekeareal kan opparbeides i byrommene.

Tettere, høyere og mer kompakt

Det foreslås en reell økning av kommuneplanens øvre ramme for tetthet i områdene til 300%BRA. Tilstøtende byrom tas med i beregningen. Tetthetsberegningen er basert på maksimale kvartalbredder på 70 meter og gjennomsnittlig gesimshøyde på 90% av byromsbredden. Med 5 - 6 etasjer oppnås en utnyttelse på 250%BRA, men det er liten gevinst over 8 etasjer som gir en tetthet på 300%BRA.

Det foreslås at bygningshøyder opp til 35 meter kan tillates i detaljreguleringsplaner der dette forankres i stedsanalyser.

Urbane Høyhus

Bestemmelsen om at bare hus av ekstraordinær betydning kan ha stor høyde uten begrensninger, opprettholdes. Det forutsettes at bygg over 35 meter håndteres i områdereguleringsplan. Store bygningshøyder som byreparasjon kan anbefales etter en analyse av landskap og bystruktur. I hele kommunen må stedsanalyser være utgangspunkt for vurdering av høye bygg.

Ønsket om å avklare og definere forbudssoner for høyhus antas å være knyttet til hensynet til kulturmiljøet. Områder der spesielle vurderinger i forhold til kulturmiljø er nødvendig, er lagt inn som hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H579) i kommuneplanen. Krav om områderegulering for hus over 35 meter, forutsetter at den lokale stedsanalysen vil sikre og ivareta hensynet til kulturminnene.

Større frihet krever gode stedsanalyser og høy kompetanse hos konsulenter og planbehandlere, og aktiv offentlig koordinering

Anbefalte endringer åpner for større frihet basert på lokale analyser, og krever høy kompetanse hos konsulentene. Terskelen for utbygging senkes når kravene til byggetomtene reduseres ved overføring av oppholdskrav til byrommene og parkeringsbehov til offentlige anlegg. Det medfører økt koordineringsansvar for det offentlige, men forutsetter utbyggerbidrag som i dag.

Nye gode og kompakte knutepunkt krever kommunalt initiativ for integrering og moderering av ideelle sektorkrav. Med tanke på kvalitetskrav til utforming og materialbruk kan vi hente gjennomføringsmodeller fra byfornyelsen i sentrum.

BERGENSK BYSKIKK OG BYKULTUR



Sentrumsbebyggelse sett fra Skansen

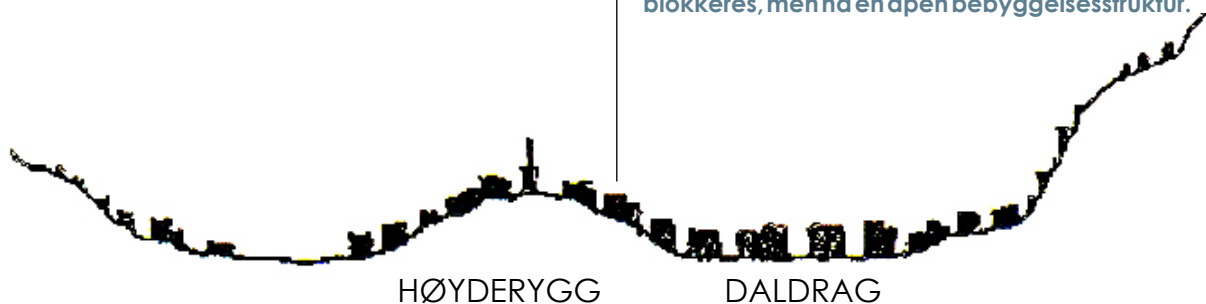
Havnebyen mellom 7 fjell, trang og trygg

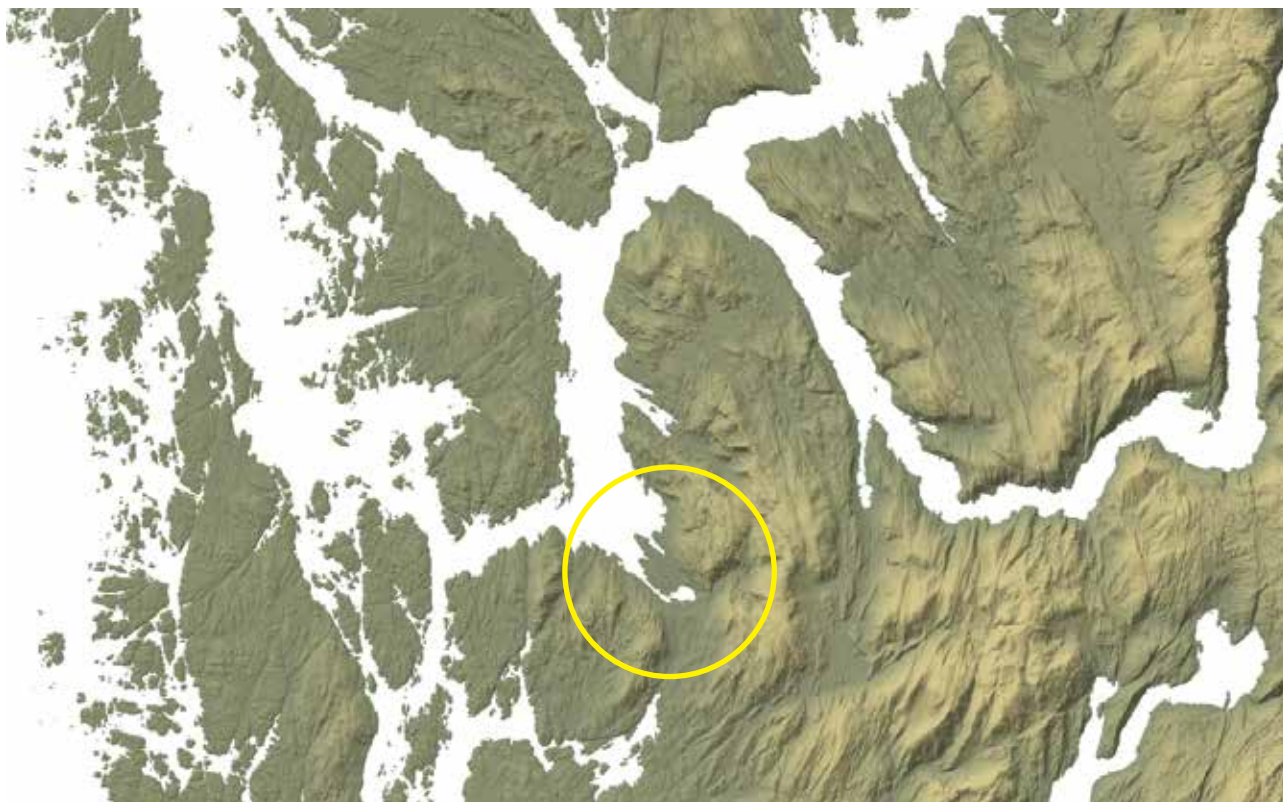
Bergen er blitt til rundt Vågen, strategisk plassert mellom nordlandsfisket og kontinentet. God havn, isfri og inneklemt mellom bratte fjell. Havnebyen stablet tett, integrert og tydelig samlet. Alltid med fjellene i ryggen, som et amfi rund fjorden. God oversikt for alle, både innenifra, utenifra og fra oven.

Landskapet og fjorden har vært grunnleggende for byens utvikling. Bygninger og bystruktur fra byens tusenårige historie er fortsatt tydelige og strukturerende elementer i byplanen. Det gir en enestående tidsdybde som kan erfares i byens hverdagsliv. Det innebærer en verdifull og rik opplevelse av sporene etter tidligere generasjoner.

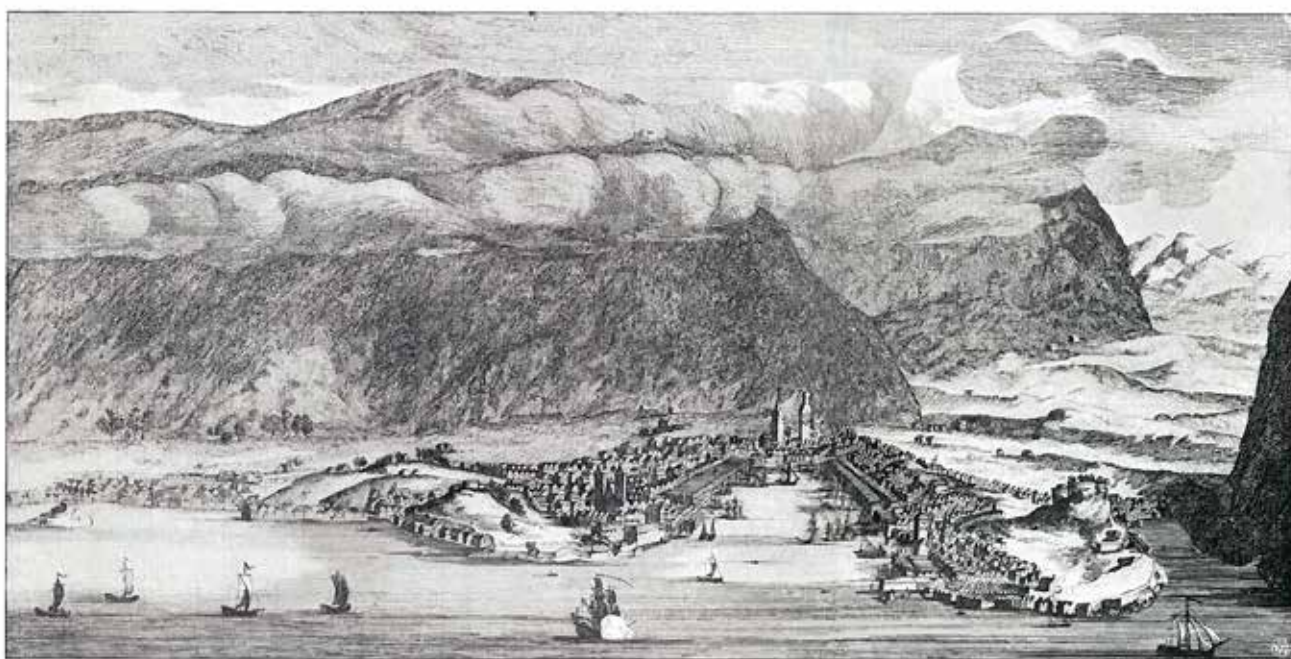
“BEBYGGELSESTEPPE”

Bebyggelsen kler landskapet som et teppe med varierende tykkelse. Høyere bebyggelse kan forsterke åsryggene. Daldragene må ikke blokkeres, men ha en åpen bebyggelsesstruktur.





Fjordlandskapet på Vestlandet



Bergen 1750, etter Pontoppidan

Fortsatt er Vågen byens midtpunkt og viktigste byrom. Fjellene er uendret og skjermende. Byen har fått nye bydeler med god tilgjengelighet og kort reisevei gjennom fjellene, uten å redusere bysentrumskarakter. Andre byer med enklere terreng har fått mer drastiske forstyrrende spor av terminalanlegg, store veianlegg og havneutfyllinger.

Fjellene gir naturlig og logisk oppdeling av bystrukturen i bydeler med ulike, men sammenlignbare landskapsforhold. Med transformasjonen av senterne i bydelene kan erfaringene med byens rom fra den historiske bykjernen være modell for moderne fortolkninger.



Bergen sentrum sett fra Fløyen

Byen sett ovenfra

Fjellene er ikke bare skjerm for byen og havnen. De er viktige markører i hverdagen og har etter hvert også blitt fritidsarena og utsiktspunkt for bergensere og tilreisende.

Lyderhorn ligger mot kystleden og har vært innseilingsmerke til havnebyen fra de eldste tider. I perioder også vete med kystvakt.

Fløyen har navn etter vindpilen som helt fra før 1560 viste vindretning for skipene på Vågen. Danskekongene Christian Kvart i 1599 og Fredrik 4. i 1704, nøt utsikten over byen derfra til hest. Siden slutten av 1800-tallet har fjellene blitt stadig viktigere som turterreng for bergenserne.

Bygging av turveinett og tilplanting har skapt et mangfoldig kommunikasjonssystem. Vanskelighetsgraden varierer fra Stoltzkleivens og 7-fjellsturens bratte stier til behagelige baner til Fløyen og Ulriken. Fjellene er blitt byens felleseie og mulighet til å oppleve og å vise fram bykjernen og bydelene. Fra fjellene fremstår bysamfunnet helhetlig og klart avgrenset, med tydelig byplanmønster og kystlinjer.

Beskrivelsen av dette mektige syn fra byens høyeste fjell, er blitt byens "Nasjonalsang":

Jeg tog min nystemte Citar i Hænde, Sorgen forgikk meg på Ulrikens Top.

Værdige gamle gråskaldede Bierge, I, som omgierde min Fædrene-Bye.

Bedre frem Bergen, det Handelens Sæde, Strækkede Arme om seilbare Vaag.

At Fløyen er blant Norges mest besøkte turistattraksjoner viser hvor enestående dette utsynet oppleves. Derfor er det av uvurderlig betydning for bergenserne felles identitet og stolthet. Det er grunnen til at disse opplevelsesmulighetene prioriteres høyt i byen, seinest gjennom prosjekter som opprustning av Stoltzkleiven og etablering av Løvtakkens "Fjellevei": Løvtien.



Byromsstrukturen gir en oversiktlig gåby rundt havnen



Havn og byfjell i sikte

Bystruktur, byrommene, allmenninger, torget og kaiene

Vågen, byens grunnleggende havn var en viktig del av kommunikasjonssystemet til langt innpå 1900-tallet. Handberg bykart fra 1864 viser hvordan bebyggelsen er samlet tett rundt Vågen. Det kommer tydelig frem hvordan allmenningene er organisert slik at byen bak havnebebyggelsen får tilgang til sjøen. Denne historiske bystruktur med byrom på tvers fra Vågen sammen med langsående i bakkant, er bevart gjennom århundrer.

I tillegg til byromsstrukturens funksjonelle sider, er den også orientert på en slik måte at landskapet og fjellene rundt, blir viktige vegger i byrommene og en naturlig del i bybildet og hverdagslivet. Dette har gitt byen en praktisk og innholdsrik bystruktur. En oversiktlig gåby rundt havnen, der det kollektive eierskapet er tydelig og klart organisert. Et sammenhengende byromsnett med lokale utsiktspunkt langs åsryggene, i allmenningene og langs kaiene - alt allment tilgjengelig.

Byens arealknapphet har bevart den middelalderse blanding av funksjoner, samfunnsklasser og institusjoner. Byen har beholdt et mangfoldig levende sentrum med lager, bolig og kirke og butikk integrert. Terrengefallet bidrar til luft og utsikt selv med trange kvartal. Det tette forholdet mellom privat og offentlig har gitt en åpenhet og gjensidig romslighet i bykulturen. Dette er bykvaliteter som fortsatt bør etterstrebes i nye områder.

**Fra arkitekturguide BERGEN (s.218):
BYROMMENES BY. Få byer i Norge kan – med god grunn – skryte av sine byrom som Bergen. Det kan nok diskuteres om den 700 år gamle allmenningkulturen er skjøttet like godt gjennom de mange århundrene siden 1302 og frem til i dag, men det er liten tvil om at en de siste 25 årene har fått til et stort og viktig løff for byrommene i Bergen sentrum, med ringvirkninger langt ut over bykjernen.**



Handberg bykart, 1864



Bergensk bystruktur i dag



Foto: Gustav Brosing, Knøsesmuget, Billedsamlingen MARCUS, UIB

Felles bykultur, historier og sanger

**Bergen er
nokke for seg sjøl
ingen europeisk havneby er så kompakt,
komplett og landskapsfylt
skjernet av høye fjell er byen stablet langs
sjøen, nøysomt, men ambisiøst
sjøfolkets vidsyn og internasjonale byerfaring
er plantet i fjellsidene
alt er tett på
århundrene har gitt et gjennomfiltrert bymiljø
der integrering er nødvendig og tetthet en
selvfølge
og en felles bykultur skapt av fiff og fant,
geistlig og tøs, handelsmann, rabbagast og
rævediliter
alle med selvsagt eieforhold til byens
fellesrom - smau, allmenninger og sjø.**

Landskapsopplevelsene og byromserfaringene er medvirkende til bergensernes høystemte følelser av felleskap. Selv lojaliteten til byens utallige strøk, Marken, Nordnes, Nøstet, Fjellet, Engen, Skansen, Stølen, Nygård, med buekorps, historier og sanger går sammen i en høyere enhet når byen hylles med sjølironi og patos.

Jacob Skarstein, har postulert: Det kan neppe kalles en drøy påstand at maken til vise- og sangflora som den bergenske ikke eksisterer i noen annen by.

Mange av sangene har lokalt forankring og er stedfestede opplevelser: Sandvikens Madam Felle, Fjellveivisen, Svigermoren på Puddefjorden og Torgets Abelone.

Bypatriotismen har opplagt saklig grunnlag i fysiske forhold, som godt kan etterstrebes i de nye bydelene, med samme prioritering av fellesarenaene og landskapsforankringen. Det bør være et mål at alle bydelene også kan istemme samme svulstige hyllest som Zinken Hopp gjorde til nordiske forfattere på Fløien i 1955:

**Kulingfeiet, havomslyngtet
ligger vår by bak fjellenes mur.
Delvis gammel, dels fornyget.
Neptun blir dyrket så vel som Merkur.
Gudene dyrker da også selv
byen mellom de omsungne fjell**



Oppgradering til leke- og oppholdsareal i St. Hansstredet

Byfornyelsen i byrommene

Etterkrigstidens vekst til nye romslige bydeler på utsiden av byfjellene, medførte økt trafikkbelastning i sentrum, med forslumming og fraflytting i sentrum. Som et mottrekk for å bedre oppvekstvilkårene for sentrumsbeboerne og bevare boligandelen og sikre en levende bykjerne, ble det på slutten av 70-tallet igangsatt omfattende innsats med rehabilitering og byfornyelse av både bebyggelse og byrom.

På flatene i Oslo og Trondheim hadde kvartalsbebyggelsen store gårdsrom som var godt egnet til opparbeiding av lekeareal, mens i det bratte terrenget i Bergen måtte bedringen av leke- og oppholdsarealene skje i gatene, slik de opprinnelig hadde fungert, før arealene ble "oppspist" av kjøring og parkering. Byfornyelsen gjennomførte en omfattende gateopprustning med sanering av gateparkeringen og bygging av soneparkeringshus.

Opparbeiding av lekeareal i gatene og fredeliggjøring av utemiljøet, ble en gjenoppdagelse av kvalitetene i klassisk bergensk byskikk. Med bilbelastningen redusert fremsto strøkene som trivelige boområder med høy kvalitet. Leke- og oppholdsarealene ble en integrert del av gangstrukturen i byen, et kvalitetstilskudd til byens hverdagsmiljø.

Inspirert av kvalitetshevingen i lokalområdene vedtok bystyret å videreførte erfaringene og bevilgninger til omfattende opprustning av 14 av byens sentrale plasser og allmenninger.

Satsing på kvalitet og moderne utforming sammen med trafikkreduksjon, har fått byens allmenninger til å gjenoppstå med en attraktivitet som har vakt internasjonalt oppmerksomhet. Erfaringen har vist at byrommene i det historiske byplanmønsteret har uante egenskaper som kan revitaliseres til et attraktivt bymiljø. Det pågår fortsatt arbeid med byrom i sentrum, Bibliotekplassen og Johanneskirke-trappen er nettopp ferdige mens Nedre Korskirke-allmenning og Kong Oscars gate står for tur.

Erfaringene fra byfornyelsen kan videreføres med gateparkeringssanering, etablering av parkeringsanlegg og bedre tilrettelegging for bildeordningen. Ved fjerning av krav til parkering og oppholdsareal på egen grunn, er det stort potensial for integrering av nye bygg. Dette blir et kompakt, rasjonelt og sosialt byplanmønster som også kan legges til grunn i transformasjonsområdene i knutepunktene og i sentrumsutvidelsen som er foreslått i kommuneplanens samfunnsdel.



Birkebeinerkvartalet

Et illustrerende eksempel på kompakt og integrert byutvikling er Birkebeiner-kvartalet som var et sentralt grep i byfornyelsen på Stølen-Ladegården- Rothaugen. Kvartalet erstattet flere kompakte murgårder med smale lyssjakter.

Boligbyggene omslutter et indre 4 etasjers parkeringsanlegg som ligger under et oppholdsareal i byrommet mellom blokkene. Parkeringsanlegget har plass til 343 biler, og har muliggjort en omfattende parkeringssanering i nabogatene.

“Kvartalet” består av to krumme langblokker og har opptil 7 etasjer. Det er næringsareal i første etasje langs hovedgaten Nye Sandviksvei. I den øvre blokken er det barnehage som har uteareal i det skjermet lekeareal i byrommet mellom blokkene. Byggene inneholder 84 leiligheter og har en tetthet på 18 boliger/ da.



Lekearealet i Birkebeinerkvartalet



Urbant høyhus: Rådhuset henveder seg til Festplassen og Smålungeren

Høyhustradisjoner

Urbane høyhus: Kirkene, Slottet og Rådhuset

I den bergenske byskikk markerer flere av maktapparatets bygninger seg med høyde og høy kvalitet. Kirkenes solide plassering og utforming har vært styrende for byutviklingen. Mariakirken, Korskirken, Domkirken, Nykirken og ikke minste: Johanneskirken ligger alle strategisk plassert i bystrukturen. Tilsvarende er den verdslige makten representert med Rosenkranztårnet og Rådhuset. Alle byggene samspiller med de store drag i bystrukturen, men bidrar også med kvalitet i nærområdet.

Johanneskirken er det mest markerte eksempel, som fondmotiv i byens store tverrakse gjennom Torgalmenningen.

Rådhuset var opprinnelig planlagt som del av et større selvstendig funksjonalistisk anlegg med lavblokker og indre gårder. At bare høyhusdelen er gjennomført har gitt en konstruktiv integrering i bystrukturen, både middelalderstrukturen i Marken og det mer storslåtte byromsgrepet i reguleringen etter 1916-brannen. Med Gulating lagmannsrett er siste brikke lagt etter 1916-planen, og Rådhuset er endelig knyttet til bystrukturen mellom Torgalmenningen og Nonneseter. Høyhusets gavlvegg markerer seg nå og samspiller med byens viktige byrom rundt Festplassen og Smålungeren. I pågående reguleringsarbeid for Smålungeren er det aktuelt med ytterligere forsterking av Rådhusets tilknytning til bystrukturen, med etablering av en Rådhusplass mot sør inn mot Smålungeren.



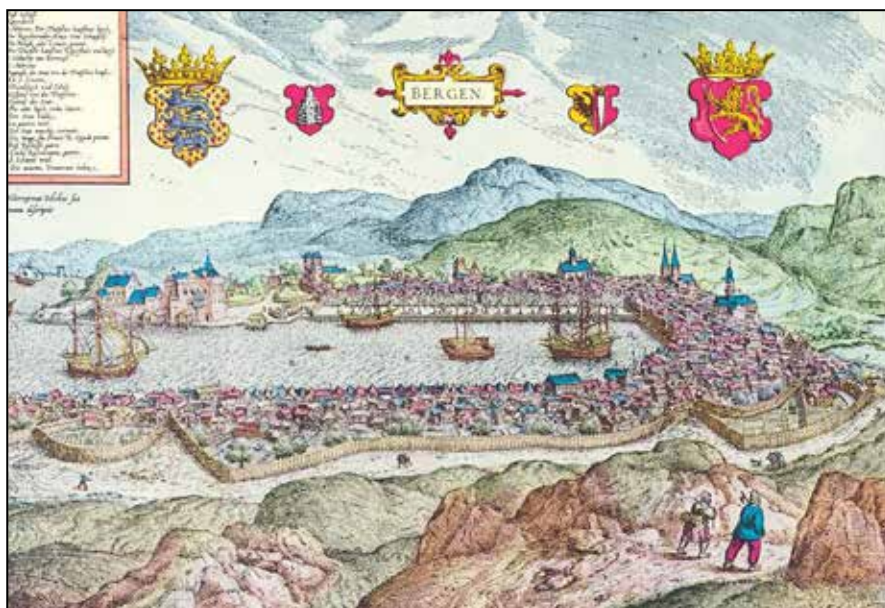
Johanneskirken sett fra Torgalmenningen



Sentrumsbebyggelse med Nykirken som "rager og markerer seg"

"Bergenharen historisk høyhustradisjon. Offentlige bygg har fått markere seg i høyden mot bygningsmassen for øvrig. Denne visuelle by-grammatikken, hvor samfunnets verdigrunnlag kan leses i bylandskapet, viser seg i det eldste kjente byprospektet over Bergen tegnet av Scholeus i 1588. Her er tårnene som smykker byen og gjør den høyere og mektigere som en konge med krone. Når en i dag betraker sentrum er denne by-grammatikken fremdeles tydelig. Monumenter som gamle og nyere kirker, Rosenkrantz tårnet og det nye Rådhuset rager og viser seg. "

Fra kronikk 14. nov. 2005
 "Høyhus og høyhus, fru Blom"
 Hans-Jacob Roald



Bergen, ca 1580, tegnet av Scholeus



Høyhusmelding 2004, Bergen kommune



Prestestien borettslag, Åsane

Funksjonalistiske høyhus:

I tråd med funksjonalistiske byplanidealer ble det bygd bolighøyhus i alle de nye bydelene (70-tallet). Utbygging i jomfruelig terreng ga en bystruktur med rikelig grønt og naturareal. Høhus gav kostnadseffektiv utbygging og god boligstandard.

Avstanden til kollektivknutepunkt varierer, og arealtetthet har ikke vært målet. Det har medført at områdene i stor grad er blitt bilbasert og at parkering og kjøreareal i stor grad preger bakkeplan. I og med at tettheten er lav er det likevel tilstrekkelig mengde leke og uteoppholdsareal, selv om arealene er lite brukt. Mange av høyhusene er velkomponert og godt plassert i landskapet. Problemstillinger som barn i høyblokk, vanskelige vindforhold og lokalklima har i liten grad vært tema i omtalen av disse områdene.

Der bolighøyhusene er plassert i mer urbane miljøer, som ved Danmarks plass mellom Fjøsangerveien og Solheimsgaten, i Landås senter og på Nygård på Laksevåg, medfører næringsvirksomheten at alt gatearealet har blitt prioritert til kjøring og parkering, og at bomiljøet blir dårlig og trafikkfarlig. Det er rimelig å anta at nødvendig betjeningsfunksjoner til høyhus som har stort volum og liten grunnflate gir utfordringer for utformingen av gatefasaden og nærområdet. De er lite egnet til forbilde i knutepunkt der bykvalitet og tetthet er målsetting.



Nygård, Laksevåg



Danmarks plass



Nonneseter og Ørnen sett fra Festplassen

I sentrum er det nylig realisert to høyhus, i strid med utredningen om byggehøyder. Det er kontorbygg i Nonneseter og Ørnen hotell. Meningene er delte om byggene har tilført kvaliteter til byen. Noen mener Ulriken er så majestetisk i bybildet at høyhusene kan tåles, mens andre mener kvaliteten på arkitekturen ikke overbeviser om berettigelsen av at disse byggene stikker opp og markerer seg som de gjør.

Felles for begge er at de lokalt har problemer med å innordne seg i den urbane byromstrukturen. I Nonneseter har bygget privatisert byrommene ved å nedprioritere allmennhetens behov for bevegelse og opphold. Byrommene rundt høyhuset er blitt ensidig tilpasset bygget uten hensyn til byens sammenhenger. Byrommene er blitt en "privat" forplass, en bakgate med varelevering og bakplass med sykkelkur.

Ørnen hotell har tilsvarende problemstilling. Tette vegger til konferansehall og varemottak beslaglegger sentrale fasader i byrommet. For byggets "åpne" glassfasader til resepsjon, kontor og treningsstudio er det valgt sotet glass for å hindre innsyn. Nødvendig tilkjørsel er ikke planbehandlet, og vil ventelig belaste nærområdet.

Begge eksemplene viser at enkeltstående urbane høyhus uten helhetlig områdeplan, får dårlig samspill med tilstøtende byrom. De bidrar ikke med kvalitet til allmennhetens bevegelse og opphold.

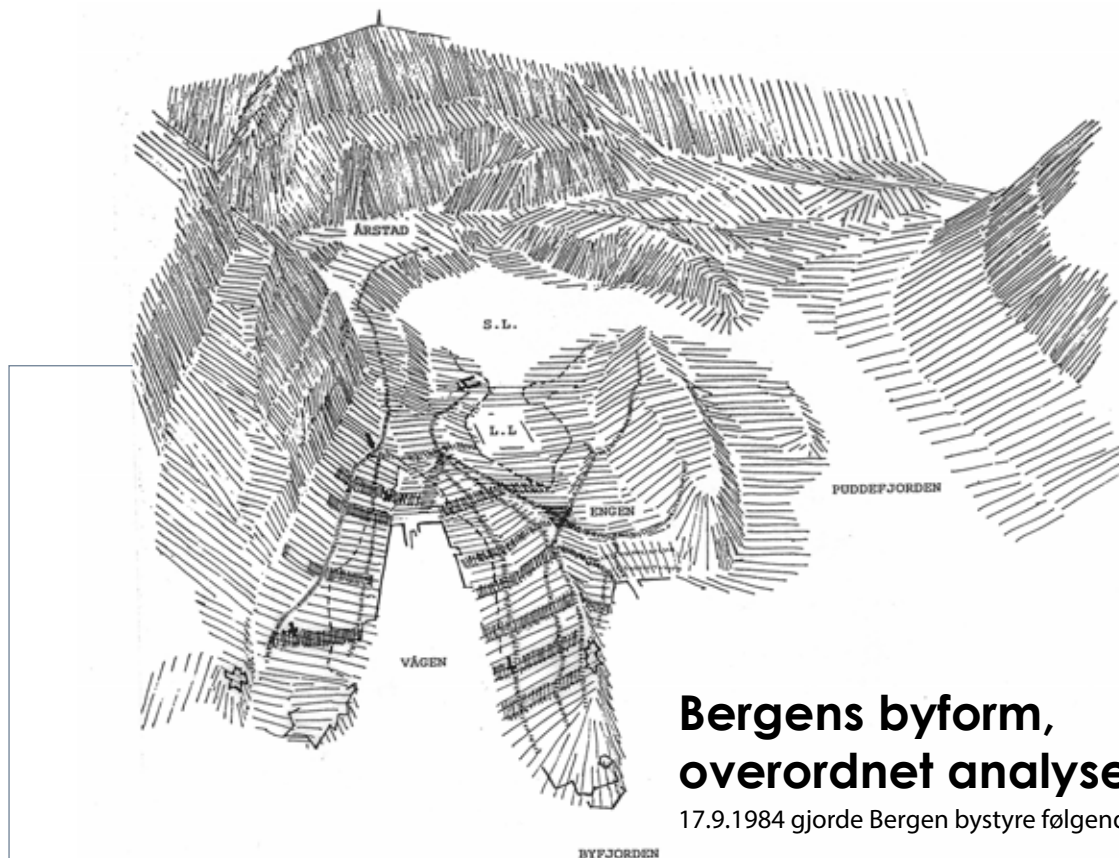


Statens hus, Nonneseter, inngang og sykkelkur



Ørnen hotell, Lyder Sagens gate

GJELDENDE PLAN, BAKGRUNN OG PRAKSIS



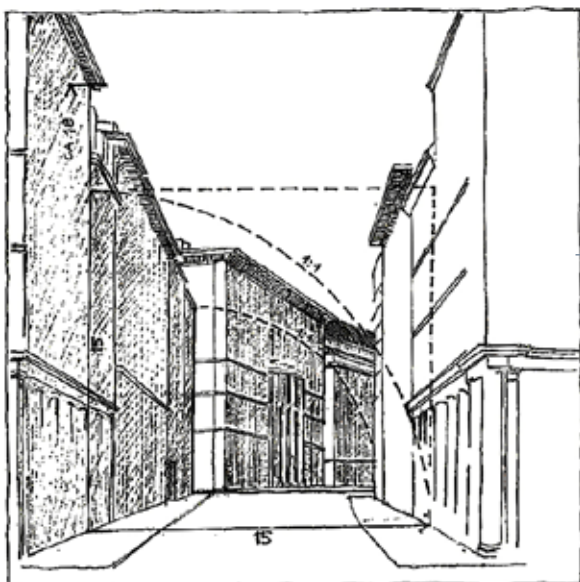
Skjematisk perspektivskisse av det sentrale Bergen sett fra NV med hovedtrekkene i det førindustrielle veinett. Store deler av dette er fremdeles viktige organiserende faktorer for bebyggelsen. Verne- og byformingsplan for Bergen Sentrum. 1991

Bergens byform, overordnet analyse

17.9.1984 gjorde Bergen bystyre følgende vedtak:

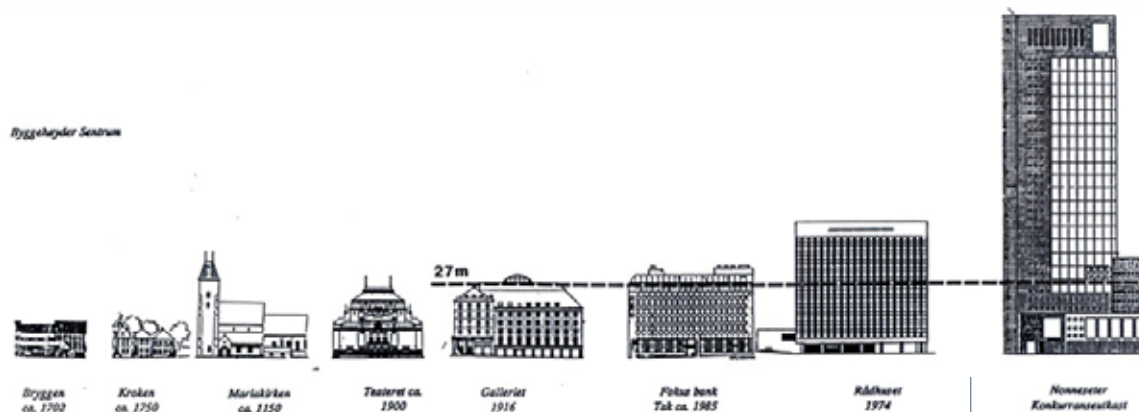
"Bystyret ber om at det utarbeides prioriterte verneplaner for sentrum, slik at bevaringsverdige bygninger kan sees i en helhetlig sammenheng."

Det ble gjennomført en by- og landskapsanalyse kalt "Bergens Byform", som særlig fremhevet den tette sammenheng mellom landskapet, de overordnede, sentrale byrom og romforløp. Betydningen av å respektere målestokken i de enkelte strøk ble poengtert, spesielt for bebyggelsen inntil byrommene. Det ble konkludert med at de kritiske faktorene for utformingen var mer knyttet til størrelsesforhold – høyder og horisontal utstrekning, enn til stilart. Analysens strektegninger av landskapet (over) og byromsproporsjonene (til venstre) er fortsatt tydelige i uttrykket.



Perspektivskisse fra Walkendorffsgt. Mot NV. Verne- og byformingsplan for Bergen Sentrum. 1991

"En kritisk grense overstiges når bygningene blir høyere enn gatene er brede. Det tåles at enkelte partier har større høyde, men den gjennomsnittlige verdi over større strekninger bør neppe ligge høyere enn ca. 1-1,1. Når bygningene utstyres med arker for å utnytte loftsetasjen, bør dette kompenseres ved at hovedgesims legges lavere enn ellers anbefalt. Normalt bør også hovedgesimsene avtrappes jevnt fra hus til hus i forhold til terrenget."



Verne og byformingsplan

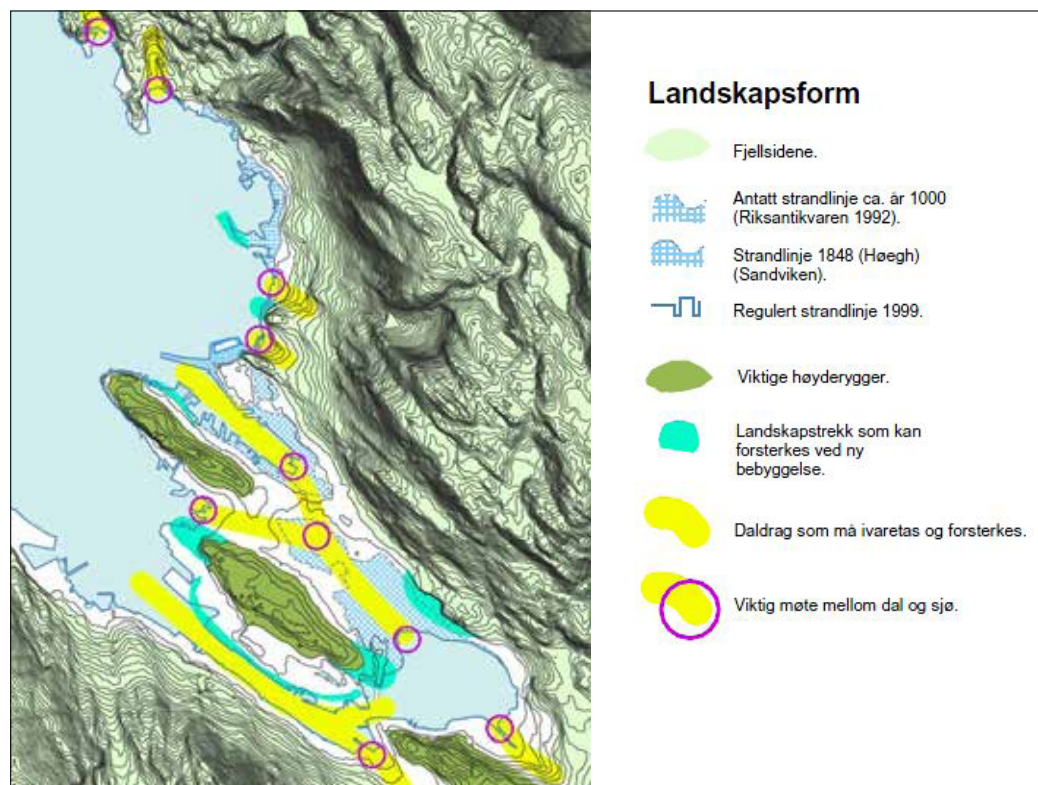
Analysen var grunnlag for "Verne- og Byformingsplan" 1991. Et mål med planen var å hindre en gradvis økning av den gjennomgående bygningshøyden ved lokale enkelt bygg. Pågående praksis sto i fare for å forandre det harmoniske forhold mellom gatebredde og fasadehøyder, åpenheten og lysforholdene i byrommene. Planen fastla at fasadehøyden ikke burde overstige 110% av byromsbredden. Kvartalene burde ikke være lenger enn 70 meter og maksimal byggehøyde for sentrum skulle være 27 meter.

Kommunedelplan sentrum

Med "Kommunedelplan sentrum" i 2002 ble rammene utvidet til å gjelde også Nordnes og Nygårdshøyden. Landskapsanalysen hadde krav om at ny bebyggelse skulle beskrive og forsterke landskapskarakteren i sentrum med høyderygger, daldrag og sjøtilknytning. Det ble stilt krav om at bebyggelsens karakteristiske sammenhengende teppe skulle videreføres i alle prosjekt, med respekt for målestokken i de enkelte strøk. Det ble også åpnet for at landskapstrekk kunne forsterkes med ny bebyggelse. (Kart side 28.)

Byggehøyden gitt ved 1916 regulering (max. 27 m) har dannet en helhetlig ramme for bygningshøyden i sentrum. Verne- og byformingsplan for Bergen Sentrum. 1991

"Bortsett fra noen få kraftige unntak, (bl.a. Rådhuset og Grieghallen), har det i den senere tid kommet en rekke takoppbygg som er i ferd med å løse opp denne helhetlige rammen og etablere en ny byggehøyde på 30 meter. En gradvis økning av byggehøyden står i fare for å forandre det harmoniske forhold mellom gatebredde og byggehøyder, som 1916-planen representerte, og som er karakteristisk for Bergen."



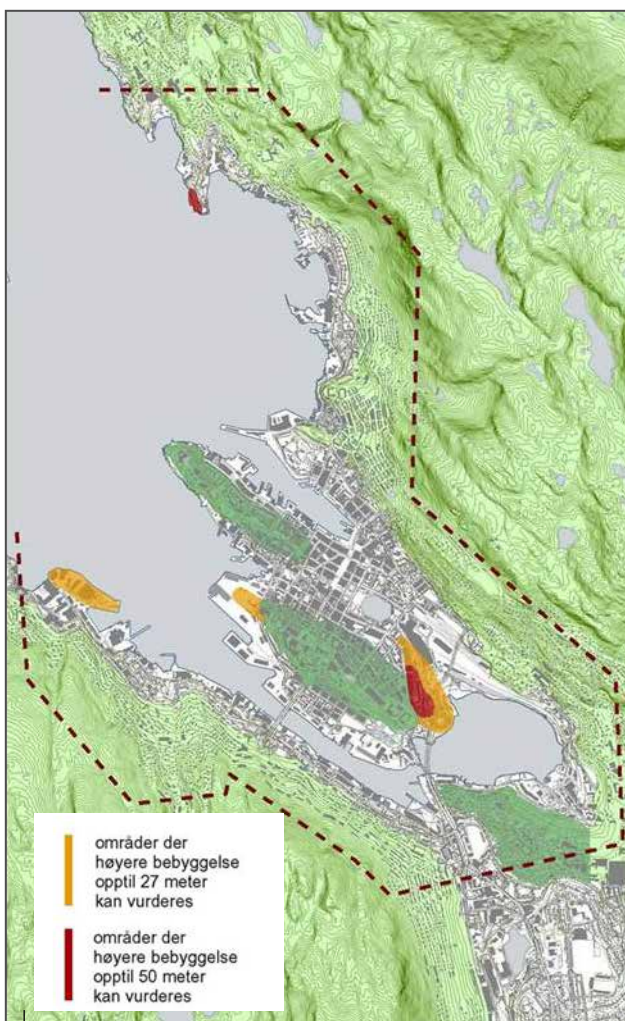
Kommunedelplan sentrum 2002. Landskapsform i det sentrale Bergen.

Høyhusutredningen

Til tross for bestemmelsene i Kommunedelplan sentrum, ble det lansert flere forslag om høyhus på Nøstet, i Jonsvollskvartalet, i Nonneseter, i Møllendal og langs Puddefjorden. Alle forslagene var i strid med gjeldende høydebegrensninger, og det ble etterlyst en ny overordnet gjennomgang av problemstillingene med bygningshøyder i forhold til bysentrum som helhet.

Høyhusutredningen definerte høyhus som bygg over 27 meter (9 etasjer) eller bygninger mer enn tre etasjer høyere enn i tilgrensende område. Utredningen definerte fire lokaliseringsskriterier for vurdering av høyhus:

1. Byens landskap
2. Bergen som merkevare og byens kulturhistoriske kvaliteter
3. Lokalområders behov for ny identitet
4. God tilgjengelighet



Høyhusutredning 2004. Områdene hvor høyere bebyggelse kan vurderes.

Utredningen var tema på Byutviklingskonferansen i 2004. Det ble utarbeidet forslag til bestemmelser for innarbeiding i kommuneplan. Etter offentlig høring ble konklusjonen:

- Byens unike kombinasjon av et karakterfullt naturlandskap og et variert men sammenhengende bebyggelsesteppes, er så verdifull for byens identitet og næringsgrunnlag, at dette ikke må settes på spill gjennom spredte enkeltsaker.
- Modernitet og bærekraft ikke nødvendigvis betyr høye bygninger. Samtidig kan spesielle offentlige bygg med stor symbolverdi for allmennheten, få særskilt plass og høyde, i tråd med Bergens byplan tradisjon.
- I fire områder kan vurderes bygningshøyder som er stor i forhold til nabobebyggelsen, dersom nybygget bidrar til å forsterke naturlandskapet. Disse områdene er Hegreneset, Nedre Nygård (opptil 50 m) og Dokken og Laksevågneset (opptil 27 meter).

Bystyret behandlet saken i 18.9.2006 og vedtok bestemmelsene, og et unntak for høyhus i Nonneseter.

Bystyret ba også om en egen sak om forslag om høyhus i Møllendal. Etter negativ konklusjon og offentlig høring behandlet Bystyret saken 25.6.2007, og avviste høyhusforslaget.

Kommuneplanen 2007

Bestemmelsene ble innarbeidet i "Kommune planens arealdel"; KPA-2007. Kommuneplanen videreførte vedtatt fortettingsstrategi med mål om å kanalisere byveksten i en senterstruktur, med Bergen sentrum som midtpunkt, bydelsentre i de ytre bydelene og knutepunkt og lokalsentre langs kollektivaksene. Målsetningen var å utvikle stedene som attraktive samlingspunkt og møteplasser for befolkningen, med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende.

Omforming av knutepunktene til tette byområder kan sikre livskvalitet, god tilgjengelighet og en bærekraftig byutvikling. Bergen kommune fikk Statens bymiljøpris 2013. Tema for prisen var "Flere boliger i bedre by". Bergen mottok prisen på bakgrunn av sin målrettede og klare strategi i overordnede planer med fortetting langs kollektivåre, på definerte senterområder med urbanisering, høy utnyttelse og funksjonsblanding i bygningsmassen.

Bestemmelser om bygningshøyder og tetthet ble knyttet til disse knutepunktene som i planen ble markert med sentrumsformål. Illustrasjonen viser utsnitt med sentrumsområdet og planens definerte maksimumshøyder. De var knyttet til planens bestemmelser i punktene 7, 22 og 25.

Punkt 7 Bergens egenart og byform:

“Innen hele kommunen skal all ny bebyggelse underordnes lesbarheten og opplevelsen av Bergens kulturhistoriske landskap og naturlandskap.

Nye bygg og tiltak skal utformes bevisst i forhold til terreng og bygde omgivelser. (...)

I tråd med Bergens historiske høystradisjon kan høyder for bygg med ekstraordinær symbolverdi, eller bygg som i hovedsak inneholder spesielt betydningsfulle og samlende fellesfunksjoner for allmennheten, vurderes uavhengig av høydebegrensningene i pkt. 22 og 23. Vurderingene skal omfatte både bygget og et relevant influensområde og skal dokumentere at byggets høyde vil bidra til høy kvalitet mht. fjernvirkning, bomiljø, kollektivtilgjengelighet, lokalklima, sol- og utsiktsforhold og energibehov. Bygget bør gjennomføres som arkitektkonkurranse og utbyggingsforslag skal behandles som reguleringsplan.”

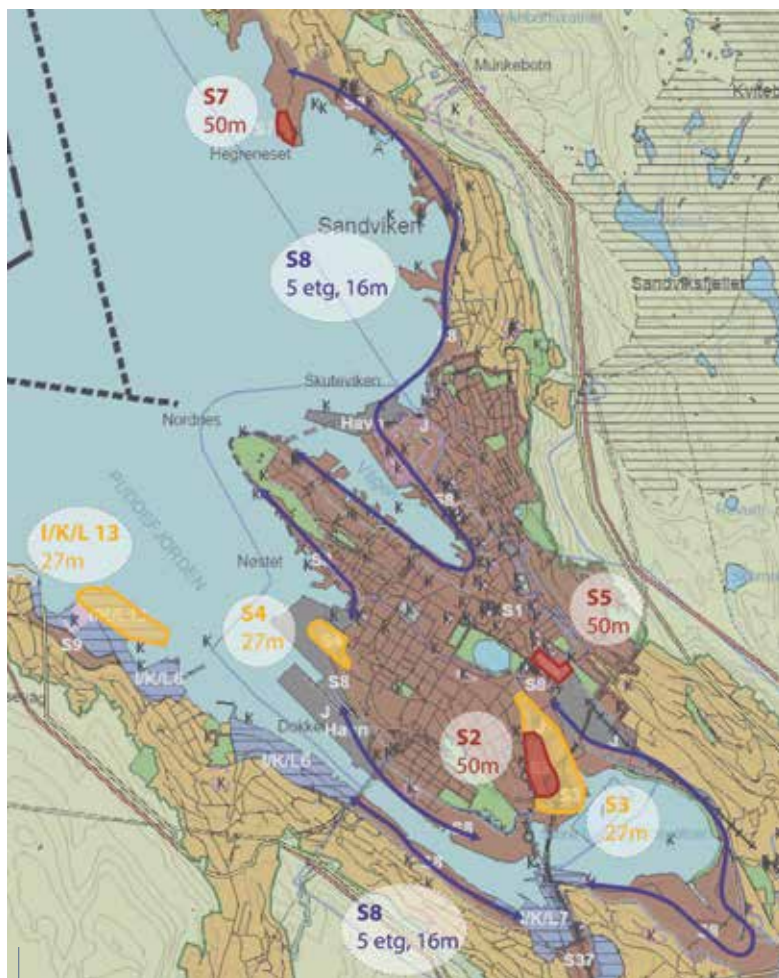
Punkt 22 Senterområder

“Nye bygg skal underordnes estetiske krav i pkt. 7. Byggehøyden skal tilpasses høydene i eksisterende bebyggelse og være maksimalt 10 m høyere enn tilgrensende bebyggelse, og samtidig varierer innenfor hvert enkelt prosjekt.(...)

Som forsterking av eksisterende landskapstrekk kan det vurderes høyere bebyggelse innenfor enkelte senterområder. Maksimal byggehøyde, uavhengig av høyde på tilgrensende bebyggelse, kan være inntil:

- S 3, 4: 27 meter
- S 2, 5, 7: 50 meter”

Punkt 25 Industri, kontor og lagerområder I/K/L 13 Laksevågneset : Som forsterkning av eksisterende landskapstrekk, og uavhengig av høyde på tilgrensende bebyggelse, kan maksimal byggehøyde på inntil 27 m vurderes.”



Utsnitt av kommuneplanen 2007 med markering av de områdene med ulike krav til byggehøyder.

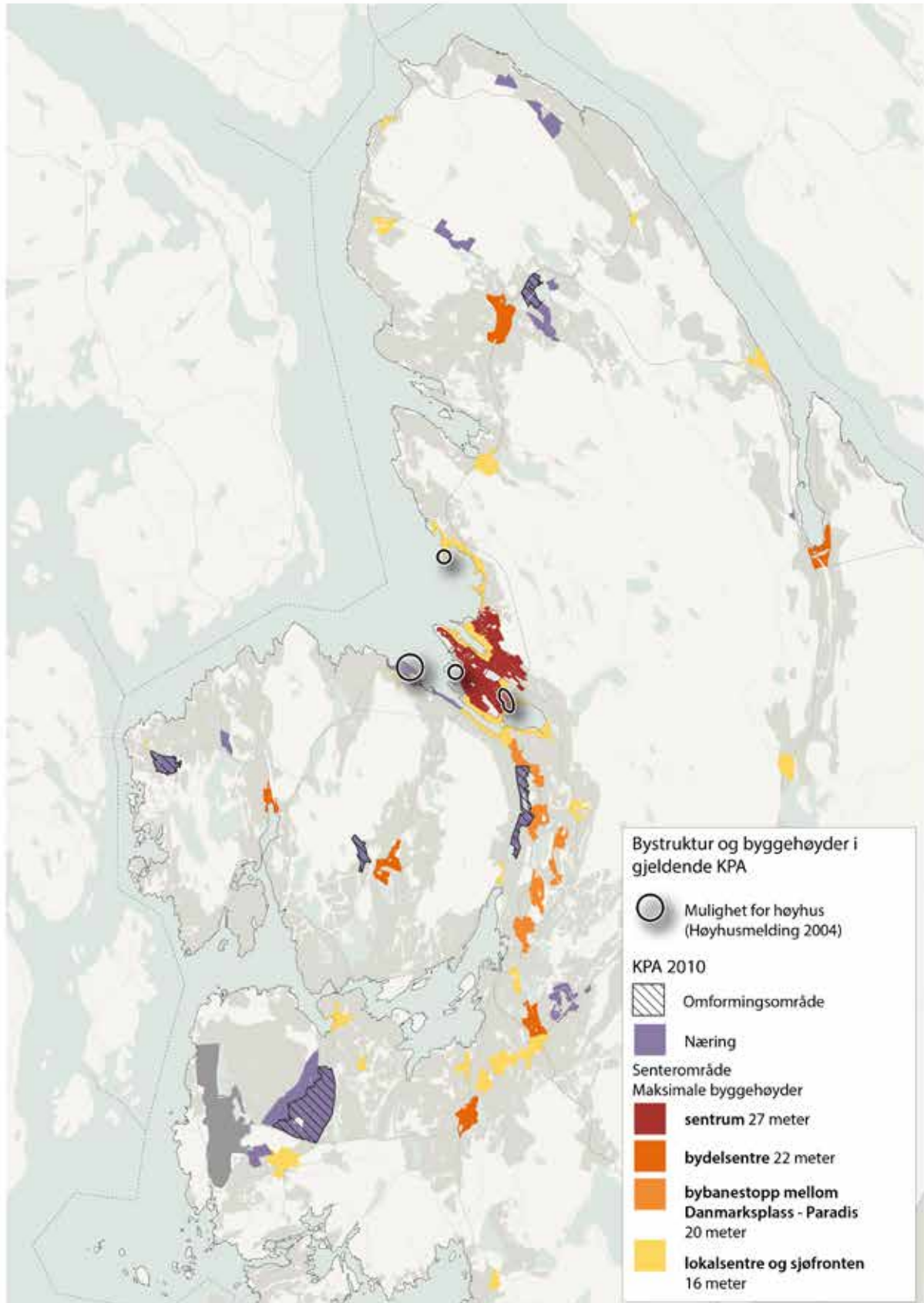
Kommuneplanen 2010

I KPA-2010, ble den detaljerte inndelingen av høydebestemmelsene forenklet under punkt 20 Sentrumsformål:

“Bystyret avgjør om høyden på utbygging skal varierer innenfor hvert enkelt prosjekt.

Basert på prinsippak Byggehøyder i det sentrale byrommet (saksnr 200501061, bystyresak 211-06) kan det åpnes for bygging av høyhus utover rammene i kommunedelplan sentrum innenfor avgrensede og kartfestede deler av Bergen sentrum. Konkret avveining foretas i reguleringsplan.”

Det ble definert maksimale byggehøyder knyttet til senterområdene slik (som markert på kartet under): 27 meter for sentrum: 22 meter for bydelsentrene, 16 meter for sjøfronten og lokalsentra, bybanestopp, mens det for 7 definerte bybanestopp åpnet for 20 meter.



Gjeldende kommuneplan (KPA-2010) Bystruktur og byggehøyder

I sak om fortettingsstrategien ble det påpekt at det var betydelig utviklingspotensiale i bydelsenterne, men at senterne manglet urbane kvaliteter. Store interne avstander med lite attraktive gangstrøk og bilbaserte omgivelser var bakgrunn for å definere bymessige kvalitetskrav til utformingen. Samtidig var det forutsatt at mange av knutepunktene måtte gjennom omfattende transformasjon. Det var behov for klare signaler om etablering av urbane bygrep. Kommuneplanbestemmelsene om senterne fikk 14 punkter om hvordan knutepunktene skulle kunne oppnå urbane kvaliteter. (Det er likevel grunn til å spørre om bestemmelsene i tilstrekkelig grad har vært lagt til grunn i arbeid med detaljreguleringsplanene.)

Gjeldende kommuneplanbestemmelser (2010) for utforming av områder med sentrumsformål (§ 20):

1. I nye senterområder og ved omfattende fornyelse skal det tilrettelegges for et sentralt møtested med høy fysisk og sosial kvalitet.
2. Reguleringsplaner skal omfatte alle tilstøtende byrom (plasser, allmenninger, gater og parker).
3. Bebyggelsen skal gis en urban utforming med klart definerte byrom og ha sammenhengende fasadeliv.
4. Ved alle byggeprosjekter skal det beskrives hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og tilstøtende byrom.
5. Byrommene skal ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur, kollektivholdeplasser, historiske strukturer og kulturminner, oppholdsareal langs sjø og vassdrag og ta utgangspunkt i viktige utsyn eller siktlinjer til omgivelsene. Gangakser skal lede til og gjennom sentrale byrom.
6. Der byrom møter sjøen skal tilliggende tomter bebygges med spesiell omtanke for bakenforliggende bebyggelse og allmenn tilgjengelighet.
7. Byromsnettets skal være finmasket og områdeilpasset, kvartalslengdene kan maksimalt være 70 m.
8. Byrom skal reguleres til offentlig trafikkområde eller friområde eller på annen måte sikres fullverdig og varig allmenn tilgjengelighet.
9. Gesimshøyde skal være maksimalt 110 % av byrommenes bredde.
10. Handel, service og arbeidsplasser skal lokaliseres inn til byrommene. Minimum 10 % av fasadelengden tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet med stor etasjehøyde, maksimalt vindusareal og adkomst direkte fra gateplan.
11. Nye boliger med fasade mot byrommene skal ha gjennomsnittlig golvnivå 1 meter over gateplan. Dersom dette ikke kan forenes med krav til universell utforming skal alternative løsninger vurderes.
12. Parkeringsplasser skal legges i underjordisk anlegg, kjellere eller i bygg som ikke har fasade mot byrom. All parkering i henhold til kravene i gjeldende parkeringsnorm, også sykkelparkering, skal etableres i bebyggelsen, overflateparkering tillates ikke med unntak av HC-parkering.
13. Det skal legges vekt på god sykkelparkering. Utforming og plassering må ikke begrense fremkommeligheten i offentlige rom (jf. prinsipper om universell utforming).
14. Viktige gangforbindelser til bybanestopp og kollektivholdeplass skal identifiseres og om mulig gis formell status.

Arkitektur- og byformingspolitikk

Byforming og arkitektur av høy kvalitet skal danne rammer for bergensernes liv og et bærekraftig bergen.

I oppfølgingen av Kulturdepartementets forslag til nasjonal arkitekturpolitikk i 2009, utarbeidet Bergen kommune forslag til "Arkitektur- og byformings-politikk for Bergen" som ble vedtatt i Bystyret 2011.

Hensikten med dokumentet var å sette grunnleggende arkitektur- og byformspørsmål på dagsorden, slik at funksjonelle og visuelle kvaliteter i vårt bygde miljø skal være et tema i alle økonomiske, faglige og demokratiske prosesser som bidrar til å endre byen vi bor i.



Aktuelle utfordringer:

1. Byutvikling er sammensatte prosesser og krevende samspill.

Byutviklingsprosessene rommer sterke interesse-motsetninger og er sterkt lovregulert for å ivareta et bredt spekter av hensyn. Det er derfor avgjørende å få til:

Godt samspill mellom involverte aktører: Eiendoms- og byggenæringen, kommunens fagmyndigheter, offentlige sektormyndigheter, politikere og interesseorganisasjoner.

God medvirkning i planprosesser:

Kommunikasjon mellom byggebransjen, kommunen og allmenheten, barn og unges deltakelse i prosessene.

2. Bærekraftig bystruktur må gis form ut fra lokale stedlige premisser.

Bergen står overfor store miljøutfordringer når det gjelder bystruktur og transportsystem. Utvikling av kollektivsystemet og nye tettsteder langs kollektivaksene, samt omforming og fortetting av allerede bebygde områder, vil stille store krav til planleggings- og gjennomføringsprosessene.

De nye tettstedene/omformingsområdene skal kjennetegnes ved at de: Er bygget på lokalstedskvaliteter. Innehar særpreg, god funksjonalitet, opplevelsrikdom og visuell kvalitet. Har en god lokalisering av offentlig service og offentlige anlegg.



Illustrasjon av Gågate i Åsane, Reguleringsplan for Åsane sentrum, Niels Torp Arkitekter

Områdeplanene

Bergen kommune har utarbeidet flere områdeplaner for bysentrum og sentrumsområdene i bydelene.

KDP Sentrum

Kommunedelplan for sentrum var en videreføring av flere planer for deler av sentrum. Planen konkluderte med at kvalitetene i eksisterende byplanmønstre skal videreføres i en mangfoldig, integrert by med tett forhold mellom bygg og byrom. Maksimal byggehøyde ble fastlagt til 27 meter, kvartalslengdene maksimalt 70 meter og forholdet gatebredde/ fasadehøyde ikke over 1:1,1. Dette er senere gjort gjeldende for hele kommunen.

Planen la vekt på gode byrom og at byromsstrukturen i sentrum skal videreutvikles med bedre sammenhenger og styrking av byrommenes kvalitet og funksjon som sosial og kulturell arena, handelsareal og uteopphold.

Bestemmelsene har krav om fotgjengerkvalitet både romslighet, finmaskethet og materialkvalitet, fordi de gående utgjør hovedaktøren i det levende urbane miljø i byrommene.



Plankart 3 byform, byrommene, Kommunedelplan sentrum, 2001

Åsane sentrum

I arbeidet med områdereguleringsplan for Åsane sentrum, ble det vurdert og konkludert med at et signalbygg i form av høyhus ikke var ønskelig. Det ble derimot lagt opp til et markert og tydelig sentrum med bymessig tetthet, kvalitet og byromsmønster. Planen fastlegger at bebyggelsen kan få en høyde som gir en bymessig ramme rundt gater og plasser, og samtidig gir en funksjonell arealbruk. Kvartalene har varierende høyde, mellom 2 og 9 etasjer og kjerneområdet har en utnyttelse på 255% BRA .

Mindebyen

Områdereguleringsplan for Mindemyren fastlegger et enkelt og urbant byplanmønster for transformasjon av området. Det har en gjennomgående boulevard med bybane og kanal. Tverrforbindelsene i dalen til boområdene på begge sider, vil få klare allmenninger med gode oppholdskvaliteter og urbane møtesteder.

Bebyggelsen har varierende etasjeantall fra 2 til 7, med en gjennomsnittlig utnyttelse for kvartaler og byrom på 180% BRA. Planarbeidet gjennomførte også her en analyse av høyhus, men endte med en negativ konklusjon.

Rådal sentrum

Områdereguleringsplan for Rådal sentrum/Lagunen viser en transformasjon av kjøpsenterområdet til et bymiljø med handel, næring og boliger. Planen viser en kvartalsstruktur med bygg på 3 til 9 etasjer med byrom i varierende bredder. Utnyttelsen for bebyggelse og viktigste byrom er på 200% BRA. Det ble også i dette planarbeidet gjort en innledende høyhusstudie som her konkluderte med byggehøyder på 9 etasjer.

Planene for Åsane, Mindemyren og Rådal sentrum hadde parallelle mulighetsstudier for å illustrere områdenes potensiale. Det ville vært nærliggende å anta at nye store transformasjonsområder i konkurranse med Bergen sentrum, ville kunne ha behov for særlig markedsføring, men ingen av planarbeidene har endt opp med anbefaling om høyhus.



Åsane sentrum, 3D illustrasjon Niels Torp arkitekter



Mindemyren, 3D illustrasjon, Bergen kommune





HØYHUS ?

4 TEMA



Høyhusområdet ved Tower of London 2013

Kommunedekkende regler knyttet til formen på enkeltbygg er krevende. Høyhus er et tema som engasjerer i de fleste bysamfunn. Det har vært brukt og brukes fortsatt mye ressurser på å finne overordnede rammer, til tross for at samlet volum av slike bygninger utgjør en svært liten andel av bygningsmassen i byene.

Selv om høyhus har begrenset fotavtrykk er konsekvensene i bylandskapet store, med mange berørte.

Veloverveide høyhus kan noen ganger fungere som en tydelig organisering av byområdet, mens det i andre sammenhenger bare stjeler oppmerksomhet. Høyhusforslag blir ofte konfliktfylte fordi initiativet ofte kommer fra enkeltutbyggere mens fordeler og ulemper fordeler seg ujevnt over et stort område.

Det er gjort mange utredninger av generelle egenskaper ved høyhus. Konsekvensene for vind, sol, tetthet, visuell opplevelse, og egenskaper knyttet til oppvekstmiljø er vurdert. Først gjennom omfattende lokal stedsanalyse er det tilstrekkelig grunnlag for å evaluere konsekvensene.

Analysen her er derfor konsentrert om fire mer overordnede tema:

- **Byomdømme**
- **Kompakt by**
- **Bystruktur**
- **Bystrategi**

Analysen avklarer at mange andre forhold er viktigere for en attraktiv og bærekraftig byutvikling enn høy bygningsform. Høyhus som isolerte enkeltsaker kan snarere ha negativ effekt.



Byen sett fra Vågen. Bergens egenart er knyttet til en bygningsstruktur og byplanmønster som er tilpasset det vestlandske landskapet.

1. Byomdømme:

Trenger vi høyhus for orientering, oversikt og markedsføring ?

Tidligere analyser har konkludert med at Bergen ikke trenger høyhus for å skape en visuell organisering av byområdet. Høyhus kan snarere stjele oppmerksomhet fra det som er byens åpenbare merkevare og identitet: de urbane åpne allmenningene mellom sjø og fjell.

Mange storbyer er lokalisert i flatt lende ved kysten eller brede elver. De har behov for landemerker for å kunne orientere seg i en utflytende bystruktur. De trenger også bygg for å få allment tilgjengelige utsiktsplasser for å overskue sitt bysentrum.

Fordi høyhus blir eksponerte bygg mener mange at arkitekter blir utfordret til å skape ekstraordinære signalbygg eller ikoner, som bysamfunnet stolt kan vise frem. Ingen statistikk kan underbygge dette.

Flate byer trenger høyhus som utkikkstårn for å få oversikt og oppleve byens utstrekning og forhold til landskapet i det fjerne. Slike høye bygg kan bli felleseie selv om tilgjengeligheten for byens borgere og besøkende kan være begrenset pga. tid og kostnader.

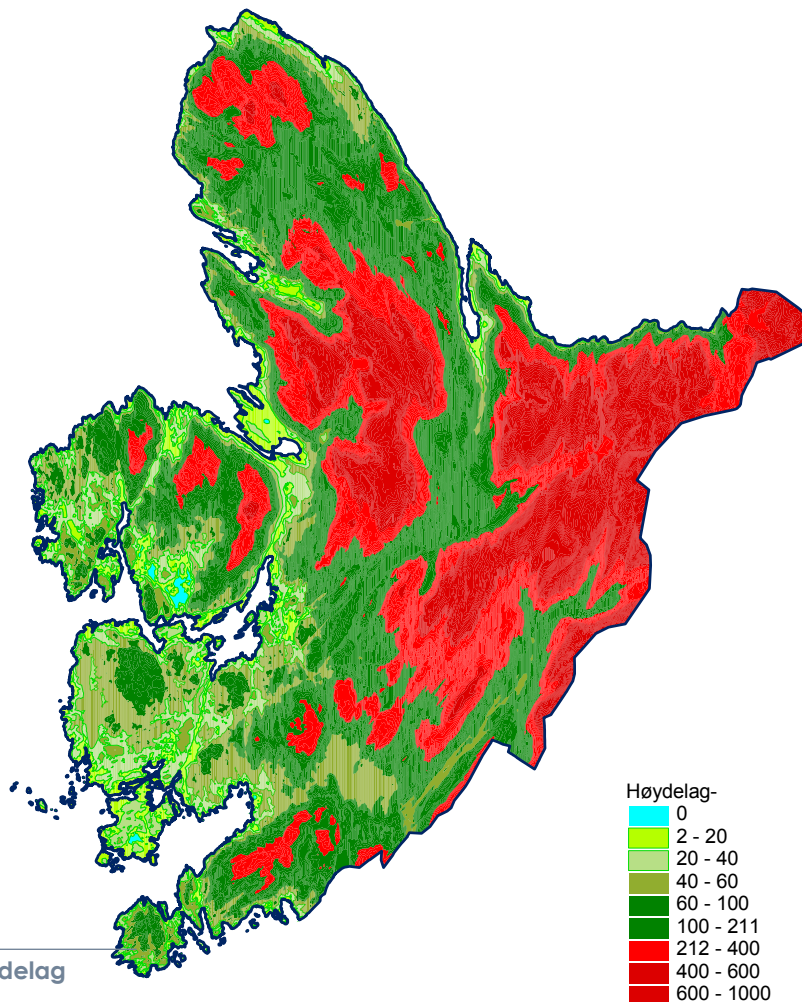
Utsiktene fra Trondheims Tyholttårn (124m), Oslos Plaza (117m), Paris Eiffeltårn (324m), Londons The Shard (310m), Berlins Fernsehturm (368m) og Malmøs Turning Torso (190m) kan likevel ikke konkurrere verken i høyde eller tilgjengelighet med Bergens Fløyen (320m) eller Ulriken (643m). Det er ikke rart at disse er blant Norges mest besøkte severdigheter.

Bergens naturlandskap

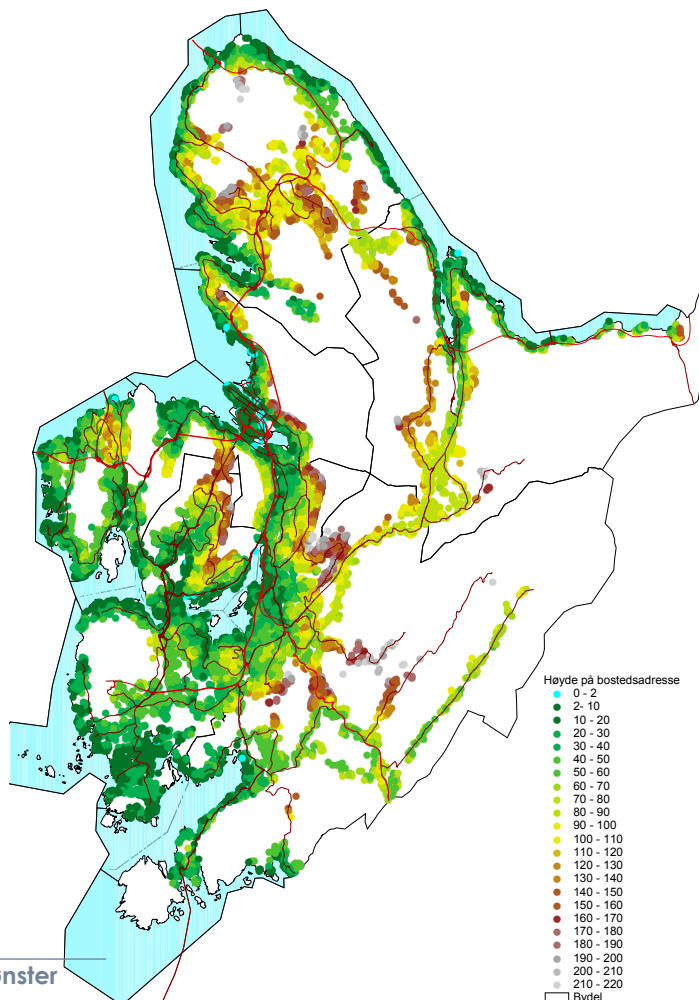
Bergens beliggenhet med lang sjøtilknytning og høye fjell, er et særtrekk som kan illustreres med at gjennomsnittshøyden på landskapet i kommunen er på 211 moh. Kartet viser terrenghøydene i kommunen, rødt over og grønt under 211 moh.

Et slikt kombinert fjell- og fjordlandskap gir kommunen varierte og lett orienterbare omgivelser. Det er aldri langt til sjøluft og utsyn til sjøens ulike former og vekslinger med vind og strøm. Det er heller aldri langt til en skråning eller fjelltopp som gir lokal oversikt eller kontakt til nabodalen.

Der bebyggelsen har ivaretatt disse kvalitetene med utsikt og bevegelse, har Bergen et bymiljø med full uttelling for oversikt, orientering og markedsføring.



Kartillustrasjonen av bosettingsmønsteret viser hvordan bystrukturen følger landskapsformasjonene og gir logiske forløp og oversiktlige bysammenhenger i daldragene.





Torgallmenningen, Bergen

Sjøen og naturlandskapet er grunnlaget, men det er århundrene som internasjonal sjøfartsby som har formet byen Bergen. Her har europeisk bykultur møtt vestnorsk landknapphet og ruskevær, og utviklet en kompakt bykjerne med høyt verdsatte byrom.

Stedsopplevelsen i allmenningene rundt havnen midt i det store landskapsrommet har gitt bergenserne en felles identitet. Den har blitt forsterket gjennom utsynet til byen fra fjellsidene. Beskrivelsen av dette har naturlig nok blitt byens nasjonalsang. Lett tilgang med bane til de to nærmeste toppene gjør vertskapsjobben enkel når vi skal imponere besøkende.

Kort avstand mellom kaikanten og fjellsidene har tvunget bergenserne til å husholdere med kvadratmeterne. Middelaldermålestokken har ligget til grunn for grensegangen mellom privat virksomhet og bysamfunnets felles behov for fremkommelighet, handel og sosialt byliv.

Generasjonenes arbeid med finpussing av byrommene, har gjort allmenningene til byens felleseie og merkevare. Kompakte løsninger uten sosiale skiller har fylt byrommene med folk av alle slag, og krevd humor, sjølori, toleranse og integrering. Det er bergenserne stolte av.

Det har frembrakt en byskikk der det er kort vei mellom felleskapet og det private. Alle eier smauene, men man får høre det når en ikke oppfører seg. Det er urbant.

Det er også bærekraftig, energisparende, sosialt og fremtidsrettet. Dette er Bergens verdifulle egenart og merkevare. Den kan vi dyrke og bruke som modell for utviklingen av bydelssentrene og knutepunktene til gåbyer med landskapskontakt.

Byromsnett basert på stedsanalyser, med parkeringsfrie og opplevelsrike fellesarenaer omsluttet av husrekker og kvartaler. Dette har kraft til å være merkevaren, mye mer enn individuelle høye hus.

Malmø

Bildet fra Malmø kan være et eksempel på hvordan byer i flatt lende kan ha behov for markører i bystrukturen. Selv om Santiago Calatravas Turning Torso er 190 meter høy, er effekten primært internasjonal som merkevare og lokal som bydelsmarkør. Bygget har liten virkning i Malmøs bybilde i sentrum.

Fornebu

Et annet eksempel er fra Fornebu, der Aker har lansert forslag om Norges høyeste hus. I en planfaglig vurdering av Fornebuutbyggingen datert 7. mars 2015, slås det fast at det fortsatt er behov for en rekke evalueringer, spesielt med hensyn til mangel på urbane kvaliteter i utbyggingsmønsteret.

Det anbefales å utarbeide en høyhus-strategi for hele Bærum. Problemstillingen reiser tvil om byplangrepet på Fornebu er godt nok.

Spørsmålet blir om bydelens kvaliteter er så mangelfulle at de trenger Norges høyeste hus for markedsføring. Eller er spørsmålet om byplanen er så robust at den tåler et slikt profileringsfremstøt.



Turning Torso i Malmø s bylandskap.



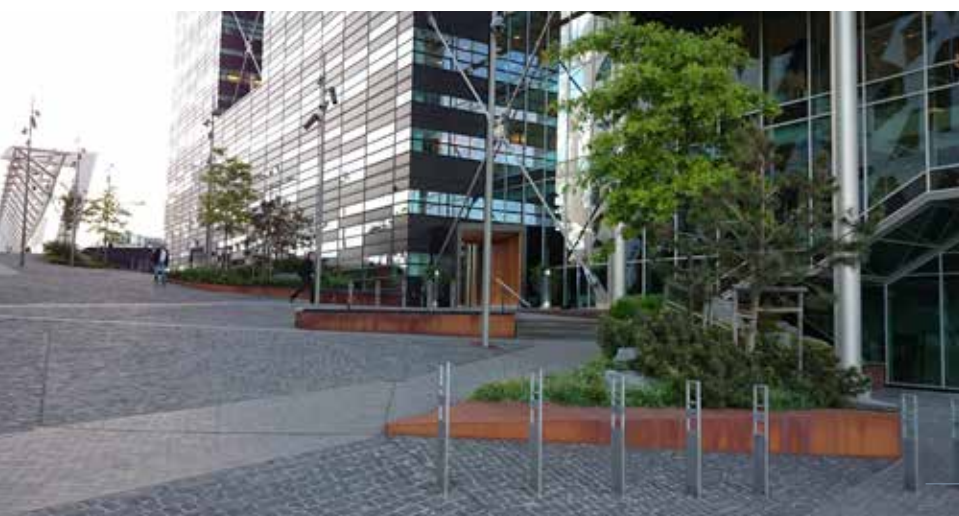
HØYEST AV ALLE: Kjell Inge Røkke og Aker-konsernet ønsker å reise en 140 meter høy bygning i 40 etasjer og 30.000 kvadratmeter på sin eiendom Fornebuporten – rett ved Oksøykrysset. Signalbygget er 23 meter høyere enn Oslo Plaza, og vil bli et synlig landemerke fra store deler av Oslo, Bærum og Asker. Midt i bildet ses Telenor Arena, til venstre Telenor og Aker Solutions. ILLUSTRASJON: A-LAB/PLACEBO



Stasjonsallmenningen, 3D illustrasjon. Bjørvika Utvikling.
illustrasjon: Placebo effects/Snøhetta



Bjørvika, allmenningsskart



Stasjonsallmenningen, øvre del. 2014

Bjørvika

I Bjørvika ble det lagt opp til en høy utnyttelse med bykvartaler på 12 etasjer på sjøsiden av jernbaneområdet. Bekymringer for at kvartalerekken ville oppleves som en steget for byen bakenfor resulterte i et forslag om en mer perforert bebyggelsesform som en kam av lamellbygg kalt Barcode. Fordi det allerede var inngått avtaler om utnyttelsen i området, var det nødvendig å øke bygningshøyden. Resultatet er en rekke av ulike bygg som markerer seg med varierende høyder mot den nye brede Dronning Eufemias gate.

Bebyggelsen stenger likevel for byen bak. Oppdelingen har hatt liten reell virkning. Økt bygningshøyde har hatt motsatt effekt. Løsningen gir god profilering for byggene med varierte slanke kortfasader til begge sider. Byggenes effektfulle speiling i fjorden framom, vil forsvinne når utbyggingen fortsetter og høyhuset Munchmuseum overtar oppmerksomheten. Det vil også bety at det blir lite igjen av sjøkontakten for byen bak.

Et viktig grep for å sikre sjøkontakten for bakenforliggende naboområder har vært etablering av et helhetlig allmenningssystem. Den viktigste er Stasjonsallmenningen som krysser jernbanen i en opphengt gangbro.

I forhold til planens ambisjoner er allmenningen blitt et relativt underordnet romforløp, langt unna det vi i Bergen oppfatter som en urban allmenning. Gangbroen over jernbaneområdet fortsetter med en relativt unnselig passasje gjennom Barcode, for så å krysse den brede Dronning Eufemias gate.

Snøhettas illustrasjon av allmenningen med vakre svaner overbeviser ikke om at dette er et byrom som har høyere prioritet enn byggene. Fotoet viser at byggene i liten grad samhandler med allmenningen og bidrar lite til aktivisering av rommet. Dette skulle bli den viktigste forbindelse til Bjørvika og sjøpromenaden fra bydelene på innsiden av jernbanen.

Dette betyr at Barcode fungerer bra som et markert høyhusområde mot jernbanen og hovedgaten. De lokale kvalitetene i mellomrommene, også det som er definert som allmenning, er derimot svært begrensede. Lokalklima, sol, vind og lysforhold er problematiske.

De bergenske allmenningene har proporsjoner, "veggliv" og fondmotiv som viser prioritet og fine oppholdsegenskaper som bebyggelsen langsetter underordner seg og henter kvalitet fra.



1. Byomdømme

Trenger vi høyhus for orientering, oversikt og markedsføring?

Bergen har et naturlandskap og en tusenårig byutviklingstradisjon med internasjonal kontakt, som har gitt en Bergensk byskikk der felleskapets attraktive allmenninger omgis av kompakt byev. Individuelle høyhus blir lett brudd på en slik kollektiv byskikk og vil undergrave byens merkevare og felles identitet.

2. Kompakt by

Kan høyhus gi større tetthet ?

Det er gjort mange utredninger av tetthetspotensialet ved økte bygningshøyder. Det er lansert forslag om tett høy bebyggelse i sentrale områder i flere byer, men gjennom utredninger der kvalitetskrav har vært tillagt vekt har etasjeantallet blitt redusert. Gjennom lokale stedsanalyser har områdene blitt nyansert og variert avhengig av omgivelser og byromsstruktur.

Felles for de fleste byene på våre breddegrader er at de stort sett ender på 6-8 etasjer for områder med blanding av bolig og kontor.

Oslo

Oslos omfattende høyhusvurdering fra 2002 oppsummerer med at høyhusutbygging kan bidra til økt tetthet og arealeffektivisering, men konkluderer med at arealutnyttelsen er mer avhengig av kvalitetskrav enn av høyden på bygningene.

Det klareste eksempel i Oslo på høy tetthet med stor boligandel er TJUVHOLMEN. Det er en todelt øy med sjø og kanaler på alle sider. Tjuvholmen er på 51 da, hvorav 9 da er offentlig park. Området har 250 boliger og 1700 arbeidsplasser. En veldefinert byromsstruktur med siktlinjer og åpenheten rundt, har gitt mulighet for bygg på opptil 13 etasjer og maksimal byggehøyde på 39 meter. Dette gir en utnyttelse på 280% BRA.

På SØRENGA i Bjørvika reises store bykvartaler på 2 -8 etasjer med romslige kaipromenader og badeanlegg. På Filipstad har plan og bygningsetaten i 2013 foreslått en områderegeringsplan med hovedsakelig bykvartaler på 5 -7 etasjer med ett høyhus på kaispissen på 12 etasjer. Det gir en områdeutnyttelse på rundt 130% BRA. Planen er ikke ferdigbehandlet, og grunneierne har lansert et eget alternativ der den viktigste forskjellen er at høyhuset er på 33 etasjer. På grunn av områdets store størrelse har bygget liten innvirkning på den totale utnyttelsen i området.

Stockholm

I Stockholms havneområde VÆRTAN, ønsket politikerne en tett bydel med høye hus på 30 – 40 etasjer. Når visjonen nå er utviklet til konkrete planer er husene redusert til kvartaler på 8 etasjer med grønne tak. Ambisjonene er nå å sette Stockholm tydelig på miljøets verdenskart.

Malmö

I VÆSTRE HAMNEN rundt Turning Torso i Malmö, har de gått bort fra tidligere strategi og utformet nye rammer. Bydelen skal få en helhetlig bystruktur basert på kvartaler på maksimum 80 meter og bygningshøyder på 4-6 etasjer med enkeltstående unntak opptil 32 meter.



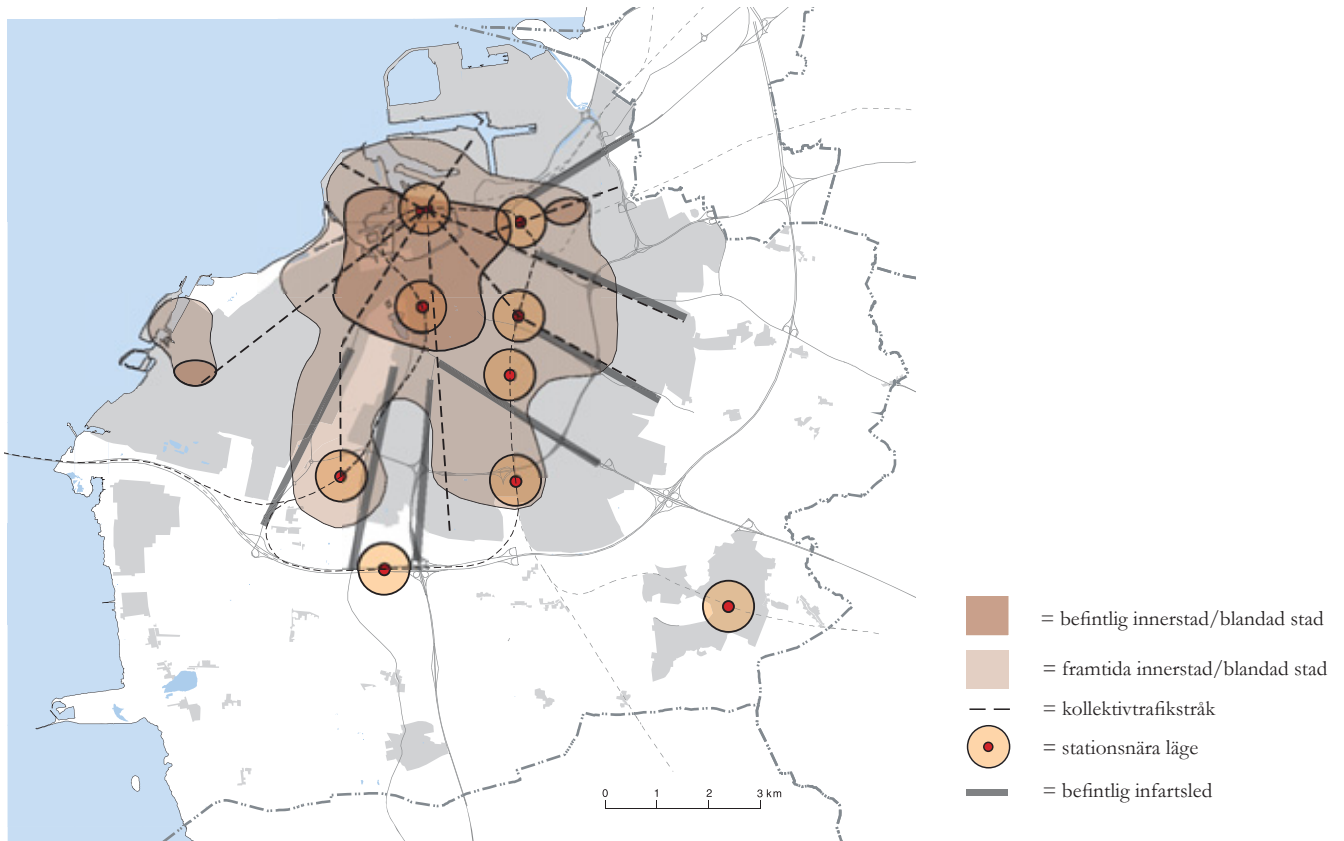
Tjuvholmen, 3D illustrasjon. © Tjuvholmen



Værtan. Fotomontasje over planområdet. Stockholm kommune. Ill: Aaro Designsystem



Västere Hamnen. 3D illustrasjon. Malmö kommune



Malmö, programskisse for fortetningsstrategi

Fordi Malmö vil vokse med 100 000 innbyggere har Stadsbyggnadskontoret laget en diskusjonsrapport om mulige fortetningsløsninger for å gi en økning på over 20%. Malmö har omtrent like stort urbant fotavtrykk som København, men bare halvparten av folketallet.

Programskissen over er basert på fire strategier:

- knutepunktsfortetting langs kollektivaksene
- utvidelse av en blandet bykjerne
- transformasjon av hovedveiene til bygater
- utvikling av blågrønne mellomrom.

Store deler av byens lamellbebyggelse kan få *infill* og tilføyelser og få mer karakter av sammenhengende finmasket kvartalsstruktur.

Foto til høyre viser dagens brede tilførselsveier med grønne bufferzoner som fungerer som barrierer i bystrukturen. Skissen nedenfor illustrerer potensialet i å urbanisere restarealene med bykvartaler. Det endrer områdekarakteren fra hovedvei til bygate med lavere hastighet der det gis plass til sykkelbaner og fortau med trekker.



Foto av dagens infartsvei



Fortetningspotensiale. III: Johan Maniet

Den nederste skissen viser hvordan de nye kvartalene gir forbedringer for eksisterende bebyggelse. De individuelle høye lamellblokkene blir samlet og binder sammen bydelene som tidligere var skilt av det brede hovedveisystemet.

Rapporten er gjennomgående illustrert med fortetningsbebyggelse på 3 til 8 etasjer, som skaper en klassisk finmasket bystruktur med gater og plasser i det flate landskapet.



Byutviklingskisse. III: Jaenecke Arkitekter



Kanal gate i Sluseholmen. Bydelene er utformet med variert bymessig bebyggelse, der sammenhengende kvartaler består av forskjellige bygninger med ulikt uttrykk og begrensede fasadelengder og høyder. Arkitema Architects + Sjoerd. Foto: de Architect



Århusgadekvarteret, Nordhavnen. 3D illustrasjon: COBE arkitekter

København

Også i København er de nye bydelene i hovedsak kvartalsbebyggelse i 5-7 etasjer. Med kanaler og åpne vannflater oppnår de en livlig romslighet mellom husene med variasjon og lysreflekser.

I Nordhavnen blir det første delområdet Århusgadekvarteret en tett, men grønn bydel i 4-6 etasjer. Nettoutnyttelse på 180% BRA, som svarer til de tetteste bykvartaler i København.

Det forventes å gi mulighet for intenst og variert byliv. På samme måte som kirkespirene bryter horisonten i København sentrum, vil eksisterende store monolittiske pakkhus og havnesiloer rage over bebyggelsesteppet og skape referanser og identitet i området.



Århusgadekvarteret, Nordhavnen. 3D illustrasjon: COBE arkitekter

Byplankontoret i Melbourne har gjort en analyse av 10 tette bymiljøer, bl.a. Hong Kong, New York, London, Amsterdam og Barcelona. Foruten tetthet av boenheter, arbeidsplasser og bilhold analyseres kvalitative forhold i gatemiljøet. For bebyggelsen konkluderes med at:

1. Høy bebyggelse leverer ikke høyere tetthet enn mellomhøye bygg.
2. Bilparkering er kritisk for kvaliteten i bymiljøet i tette områder.
3. Kvaliteten i gatemiljø har direkte sammenheng med bygningstypologien og høyden.

Distriktet Eixample i Barcelona på 8 etasjer leverer høyere tetthet i antall beboere, leiligheter og arbeidsplasser enn høyhusområdet Mid Level i Hong Kong på 45 etasjer.

Oppsummeringstabellen over alle ti områdene ser slik ut:



Kvartalene i Eixample, Barcelona, Urban density study. ill: AECOM

KEY OUTCOMES: BUILT FORM

The following table illustrates the performance of each of the case study examples in the Built Form category. The key outcomes that can be discerned from the study area:

- 1 Higher building footprints do not deliver higher densities than mid-rise buildings.
- 2 Car parking requirements are critical in achieving a high quality urban realm within higher density areas.
- 3 The quality of the street interface and distribution of building entrances has a direct relationship with building height and typology.

● BEST PERFORMERS >80% POSITIVE
● WORST PERFORMERS >80% NEGATIVE

	POPULATION	DWELLING	CARS	CARS/DWELLING	EMPLOYMENT	HEIGHT	CAR PARK LAYOUT	STREET INTERFACE	BUILDING ENTRANCES
01 EIXAMPLE, BARCELONA	351	230	140	0.6/▲	11	8	●	●	●
02 MID LEVELS, HONG KONG	300	113	15	0.1/▲	1	45	●	●	●
03 COIN ST, LONDON	200	100	20	0.2/▲	11	9	●	●	●
03 BORNEO SPORENBURG, AMSTERDAM	200	100	50	0.5/▲	11	8	●	●	●
03 BERCY, PARIS	200	100	50	0.5/▲	11	9	●	●	●
03 BATTERY PARK, NEW YORK	240	100	50	0.5/▲	11	30	●	●	●
07 MELBOURNE CBD	100	66	33	0.5/▲	11	12	●	●	●
08 BEDDINGTON ZERO, SURREY	100	50	12	0.2/▲	11	3	●	●	●
09 SOUTHBANK, MELBOURNE	58	41	41	1.0/▲	11	92	●	●	●
10 LONG BEACH, CALIFORNIA	50	34	34	1.0/▲	11	30	●	●	●

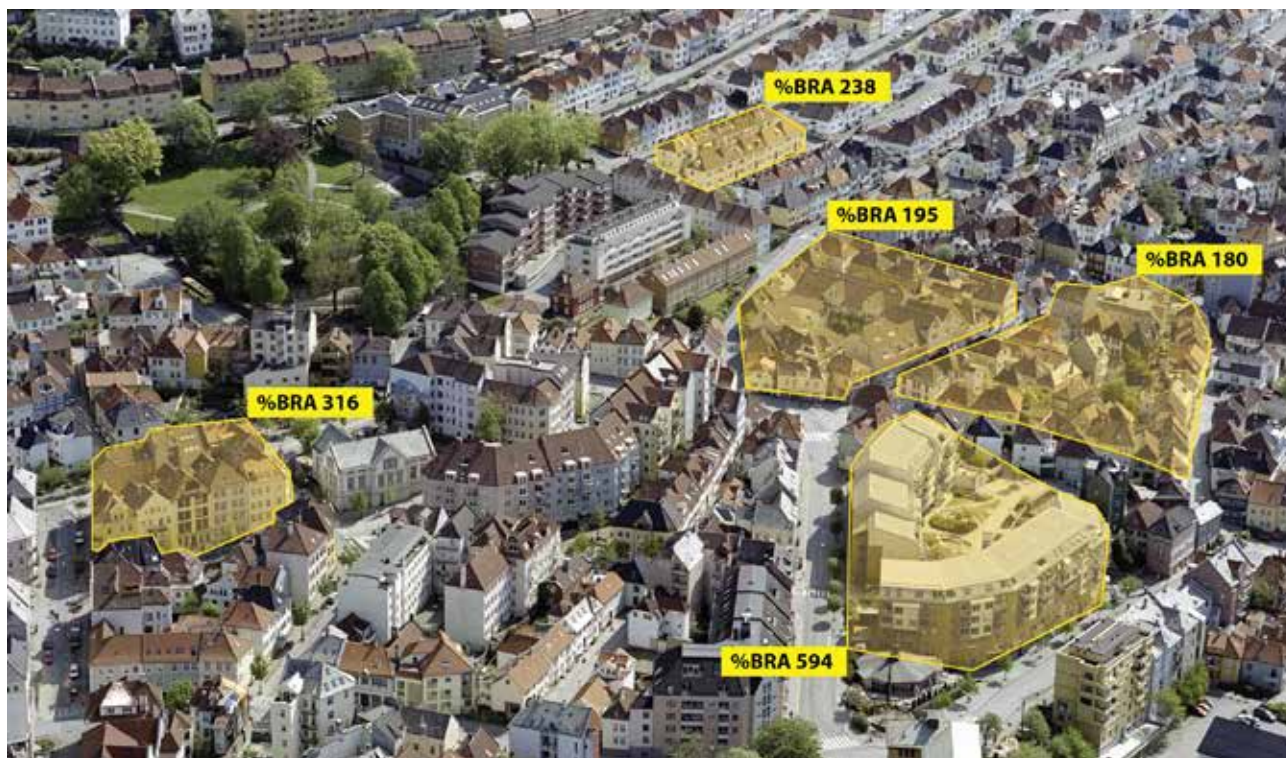
Southbank områdeplan, Melbourne. Urban density study. ill: AECOM



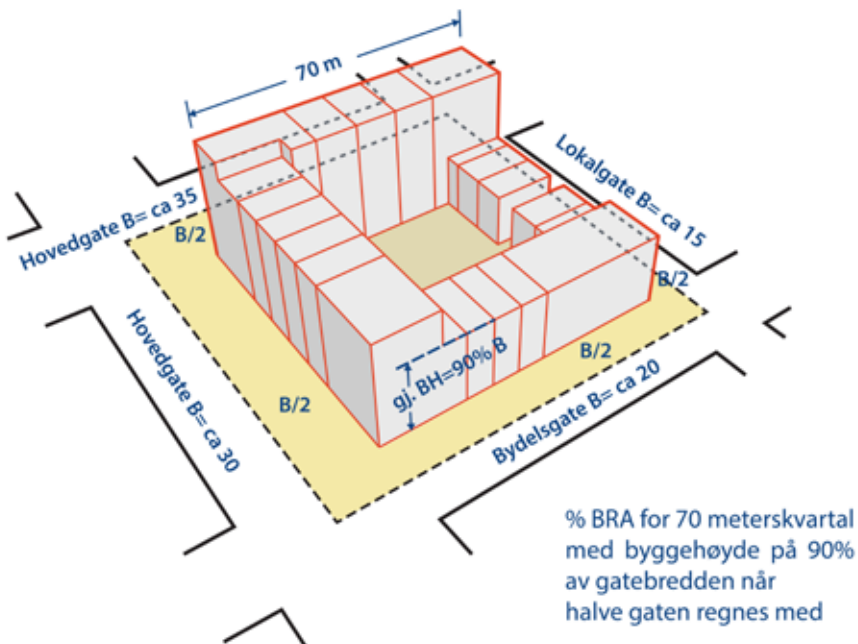
I forbindelse med Bybaneutredningen ble det gjort beregninger av tetthet for utvalgte byområder i Bergen sentrum:

Nøstet har størst boligtetthet, mens Georgernes Verft har størst områdetetthet. Dette er under gjeldende kommuneplans maksbegrensning på 250%BRA i områdetetthet.

Byområde	Etasjer	Bolig pr.da	Orådetetthet
Georgernes Verft,	5-6	16,1	216% BRA
Sandviken Brygge,	5-7	14,6.	134% BRA
Møhlenpris	3-4	14,2.	146% BRA
Nøstet	2-3	17,4	133% BRA
Stølen Ladegården	3-5	16,7	184% BRA



Tidligere beregninger av tetthet i Stølenområdet viser store variasjoner fra 180% i trehusområdet i skrenten, mens Birkebeinersenteret er kompakt med indre parkeringsanlegg og ender med 594%BRA.

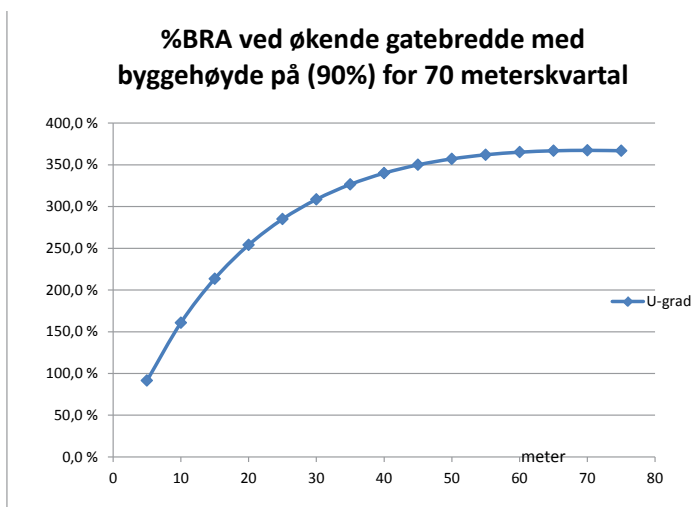


Med utgangspunkt i kommuneplanbestemmelsene om finmasket bystruktur med maksimale kvartalslengder og dagslyskvalitet i byrommene har vi gjort en generell tetthetsberegning.

Den er basert på 70 meters kvartaler med indre gårdsrom, bygningsdybde 15 meter og gjennomsnittlig bygningshøyde på 90% av byromsbredden. Illustrasjonen under viser en skjematisk bymodell basert på disse variablene, med varierende byromsbredder og tilsvarende variasjon i bygningshøydene, vist i samme fargetone som byrommene.

Beregningen til venstre viser områdetettheten (Byggets samlet areal i forhold til byggetomten pluss halve tilstøtende byromsareal) som produkt av varierende byromsbredde. Grafen viser at områdetetthet på 250%BRA oppnås ved byromsbredde på 19 meter, altså en gjennomsnittlig bygningshøyde på 17,1 meter. Med 27 meters høye bygg oppnås over 300% BRA og byromsbredde på 30 meter. Ved dette nivået begynner kurven å flate ut.

Det blir liten gevinst ved å øke bygningshøyden ytterligere. Det foreslås at øvre grense for områdetettheten settes til 300%BRA som er en økning på mer enn 50 % fra dagens begrensning. Det foreslås videre å sette en øvre grense for byggehøyde i private planer på 35 meter.



2. Kompakt by

Kan høyhus gi større tetthet?

Ja, isolert sett, avhengig av områdets utstrekning og dersom det ikke er boliger eller viktige krav til byromskvaliteter.

Dersom bykvaliteter og bomiljø er viktige tema kan det oppnås stor tetthet og optimalt brutto bruksareal med bygg med opptil 300 % BRA på 8 etasjer.

Lokalt langs ekstra brede byrom og mot åpen sjø kan det i visse tilfeller være høyere bygninger.

Bygg over 35 meter forutsettes fastlagt i områdereguleringsplan.



Operaen, Oslo

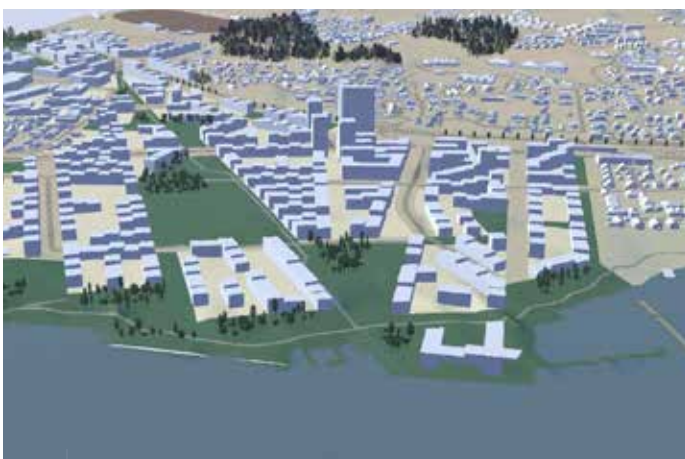
3. Bystruktur

Kan høyhus bidra i byromsveven?

Mange byer har velkomponerte samspill mellom viktige byrom og betydningsfulle og markerte bygninger.



Skissert høyhusrekke på Tempe. Trondheim kommune. 2013.



Høyhus i vegkryss, 3D illustrasjon av områdeplan for Forus Øst. Stavanger kommune. 2014

Oslo

I Oslo er Slottet, Stortinget, Rådhuset, og Operaen gode eksempler på viktige bygg. De har høy kvalitet i utforming som samspiller med byromsstrukturen. I Bjørvika vil etter hvert Munchmuseet markere seg, og på Tjuvholmen er det krumme glasstaket til Astrup Fearnley museet en god markør av park og utsiktspunkt. Både museet på Tjuvholmen og operaen er gode eksempler på at det er stedskvalitetene og ikke bygningshøyden som gjør at det fungerer.

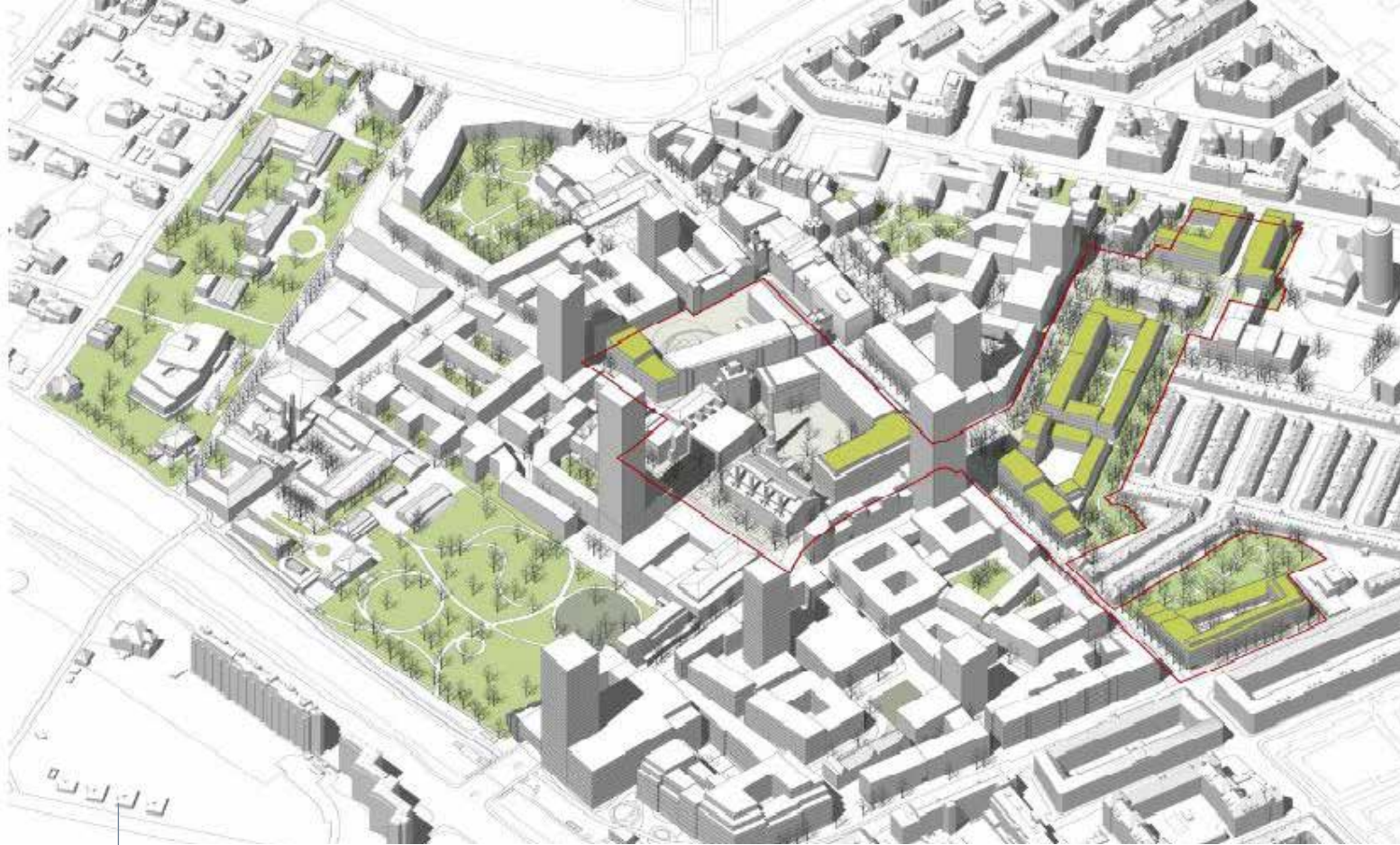
Trondheim

I Trondheims flate bykjerne, har Nidarosdomen med sitt spisse grønne tårn vært det grunnleggende utgangspunkt for byromsstrukturen med Munkegata mot Munkholmen og krysningpunktet på torget. Det blir en grunnleggende kvalitet som også binder og begrenser.

Trondheims høyhusanalyse har diskutert hvor mye av landskapsrommet som må bevares åpent, og om behovet for lokale markeringer av knutepunkt i ytterkanten kan tillates. Foreløpig har byen åpnet for en høyhusrekke på Tempe langs hovedinnkjørselen til byen sørfra. Disse vil ikke konkurrerer med Nidarosdomen.

Stavanger

I Stavanger har byplankontoret utarbeidet forslag til en områdeplan for Forus Øst. Planen legger opp til en transformasjon av eksisterende næringsområde til en moderne kortreist og mest mulig fullverdig bydel. Det etableres nytt lokalsenter nær kollektivknutepunktet med høyhus på 90 m (Norges høyeste?). Konsekvensutredningen konkluderer med usikkerhet fordi de lokale virkningene ikke er utredet. Det er derfor uklart hvordan høyden vil fungere i forhold til de bymessige kvalitetene.



3D illustrasjon av Carlsbergs byutviklingsområdet.
ill: Entasis Arkitekter. Carlsbergbyen områdeplan. 2012.

København

I København er det utarbeidet plan for transformasjon for bryggeriområdet Carlsberg. Området har en del bevaringsverdig bebyggelse. Den har vært utgangspunktet for forslag om en frodig middelalderstruktur. Ni små slanke høyhus knytter seg til de viktigste plassrommene i området. På den måten er høyhusene med på å visualisere en uoversiktlig byromstruktur i et flatt område uten mulighet til oversikt.

Bergen

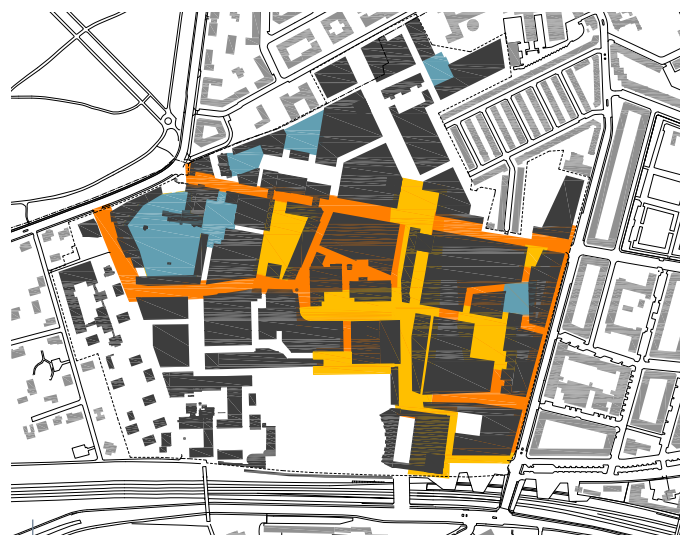
I Bergens velutviklede bystruktur er det mange eksempler på viktige bygg som er strategisk plassert i byromsveven. Mange har ekstraordinær utforming og noen har stor bygningshøyde: Ulriksmasten, Johanneskirken, Skansen brannstasjon, Rosenkrantzårnet, Rådhuset, Historisk museum, Den nasjonale scene, Tinghuset, Biblioteket og forhåpentligvis den nye Kunsthøyskolen, er alle gode eksempler.

Det vil være en berikelse for bymiljøet i de nye transformasjonsområdene dersom allmenne funksjoner kan få særegen utforming og plassering i bybildet. Dette har vært intensjonen i planene for Kulturhuset i Åsane, "høyhuset" på Paradis, Kunsthøyskolen i Møllendal og integreringen av Brødfabrikken og Fanahallen på Wergeland.

Det er offentlige og allmenne funksjoner som skal understreke hierarkiet i byromsstrukturen. Dette fastlegges i områdereguleringplaner. Det er da ikke gitt noen høydebegrensning.



Masterplanen for Carlsberg, høyhus markert med rødt.
ll: Entasis Arkitekter. 2009.



Masterplanen for Carlsberg, byromsstruktur.
ll: Entasis Arkitekter. 2009.



Paradis sentrum

3. Bystruktur

Kan høyhus bidra i byromsveven?

Ja, i Bergens tradisjonelle byplantradisjon har særegne enkeltbygg gitt spennende bidrag som forsterker byromstrukturen og skaper variasjon i bybildet. Noen bygg er høye, men felles for de fleste er at det er offentlige bygg som har særskilt betydning for allmennheten.

Bergen kan videreføre denne tradisjon med særegne offentlige bygg, også med høyder over 35 meter, både i sentrum og i bydelene gjennom stedsanalyser og helhetlige områdereguleringsplaner.



3D illustrasjon av Barcode, Dronning Eufemias gate og Operakvarteret sett fra luften. ill: Placebo Effect

4. Bystrategi

Kan høyhus bidra i prosessen om byomformingen ?



Operataket og Barcode

I transformasjonsområder kan markerte nybygg med ekstraordinære kvaliteter være strategisk grep i omformingsprosessen. I mange byer har det vært arbeidet med prosesser for å skape energi eller bred oppslutning for oppgradering av nedslitte slumområder eller næringsområder som går ut av bruk.

Operaen i Bjørvika er et vellykket norsk eksempel. Det viser hvordan et nasjonalt bygg, gjennom en opphevet utsikts plass og amfi som gave til allmenheten, kan etablere en positiv forventning om bykvalitet i et nedslitt havneområde.

Med utforming som et gnistrende hvitt høyfjellslandskap med raffinerte overflater og detaljer, har bygget introdusert et byrom som er åpent for alle. Som det første anlegg i transformasjonsområdet har bygget etablert en trygg og tydelig observasjonsplattform for oversikt over den påfølgende tøffe anleggsvirksomheten.

Barcode har også bidratt til en markedsføring av samme området. Smale tverrstilte bygningskropper med stor variasjon i utforming, høyder og bredder, har skapt en iøynefallende merkevare. Den allmenne bruksverdien har imidlertid vært svært begrenset hittil. Når kvartalene og Munchmuseets høyhus blir ferdig på sjøsiden vil Barcode inngå i bybebyggelsen og bli byfasade langs solsiden i Dronning Eufemias gate.



Dronning Eufemias gate sett fra Middeltalderparken



Regværsdag på plass med treamfi mot Store Lungegårdsvann.

I Bergen har det vært omfattende bytransformasjoner etter branner, krigsskader, og omforming av havneområder. I transformasjonen av vestsiden av Damsgårdssundet er det bygget spenstige boligbygg og strandpromenade og vist prospekt av ny gang/sykelbro og områdeplass som har markedsført uten bruk av bygningshøyder.

Det har vært vurdert om høyhus kunne bidra som strategi i transformasjonsprosessen. Det har vist seg at områdekvalitetene og bygg med ordinære byformater har fungert bra som profilering, og at områdets "etteranmeldte" høyhus, verdens høyeste trehus, hittil ikke hatt særlig innvirkning i omformingsprosessen.

På Nygårdstangen har planene hittil hatt krav om spesielt høy kvalitet for de byggene som realiseres først. Dette er viktig for å gi signaler om byens høye ambisjoner for kvalitetsnivå på bymiljø. Brannstasjonen har vært vellykket med tanke på å signalisere høy kvalitet i det nye byområdet. Selv for et anlegg som for en stor del består av garasjer og kjøreareal og bare er på tre etasjer, har brannstasjonen maktet å markere bykvalitet.

Amalie Skram videregående skole og AdO svømmeanlegg, har skapt mer diskusjon. Men bygget er med på å etablere urbane egenskaper i et område som tidligere var lagerareal. Bygget er ikke noe høyhus. Det åpner for mer urban tett bebyggelse med attraktive byrom mellom.



Møllendals Allmenningen
Forprosjekt.
Ill: TAG Arkitekter. 2013.



Damsgårdssundet

Bergensområdet har så attraktive natur- og sjøområder at det neppe er behov for spesielle transformasjonsmarkører i form av høyhus.

Det er derimot viktigere å etablere tydelige byrom, kaiareal og plasser med urban kvalitet som signaliserer rettigheter for opphold og byopplevelse.

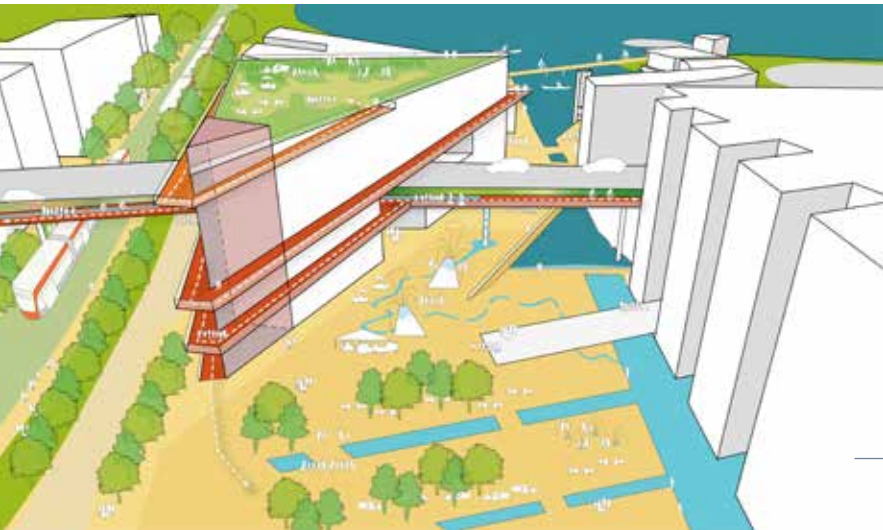
Dette er gjort med kaier på begge sider av Damsgårdssundet, på Slaktehustomten og ved Sandviken Brygge, og etter hvert med allmenning og park i Møllendal.



Nytt kaiareal på Slaktehustomten, Sandviken



Bergensk byskikk med byromsstruktur og plasser



Uforming av oppholsaktivitet i byrom

4. Bystrategi:

Kan høyhus bidra i byomformingsprosessen?

Ja, men vi trenger det ikke, fordi vi har mer attraktive strategier med nye byrom og plasser mot sjø og fjell, som i tråd med bergensk byskikk prioriterer felleskapets urbane opplevelser i en lokal vestlandsidentitet. Høyhus kan derimot undergrave et slikt felleseie og velutviklet merkevare.

ANBEFALING: BERGENSK BYSKIKK



Olav Kyrres gate, Bergen

Analysen av høyhusets potensiale for alle fire tema har klarlagt at bergensk byskikk, en historisk arealøkonomisk gåby med høyt prioriterte byrom for felleskapet, er godt egnet for utvikling av byen etter vår tids behov. Attraktive byrom rundt et tydelig kollektivsystem kan generere byliv og nye møteplasser langs hverdagens ganglinjer. Bergens identitet som byrommenes by, byallmenningens vugge, fjordbyen og byen mellom de sju fjell, er forestillinger som bærer også i moderne rasjonell byplanlegging. En bytradisjon med landskapsforankring og stedegen tilpasning til kvaliteter og klima, kan fortsatt dyrkes som merkevare og krav i knutepunktene.

For å åpne for og gi bedre rammer for nybyggingen i sentrum og knutepunktene, foreslås mer målrettede og effektive bestemmelser i kommuneplanen. Det skal sikre at utnyttelsen kan økes samtidig som byplangrepet og viktige lokale kvaliteter sikres. Bestemmelsene må sikre bedre rekkefølge og forutsigbarhet i planprosessen.

Viktige overordnede føringer må avklares på et tidlig tidspunkt, og legge føringer for de enkelte byrom og bygninger.

Anbefalingen er delt i fire punkt:

- 1. Byskikk:**
krav om stedegen byromsanalyse
- 2. Byromsformat:**
bredde, bygghøyde og dagslys
- 3. Byromskvalitet:**
krav til bruk, utforming og lokalklima
- 4. Tetthet:**
Høy utnyttelse langs byrommene

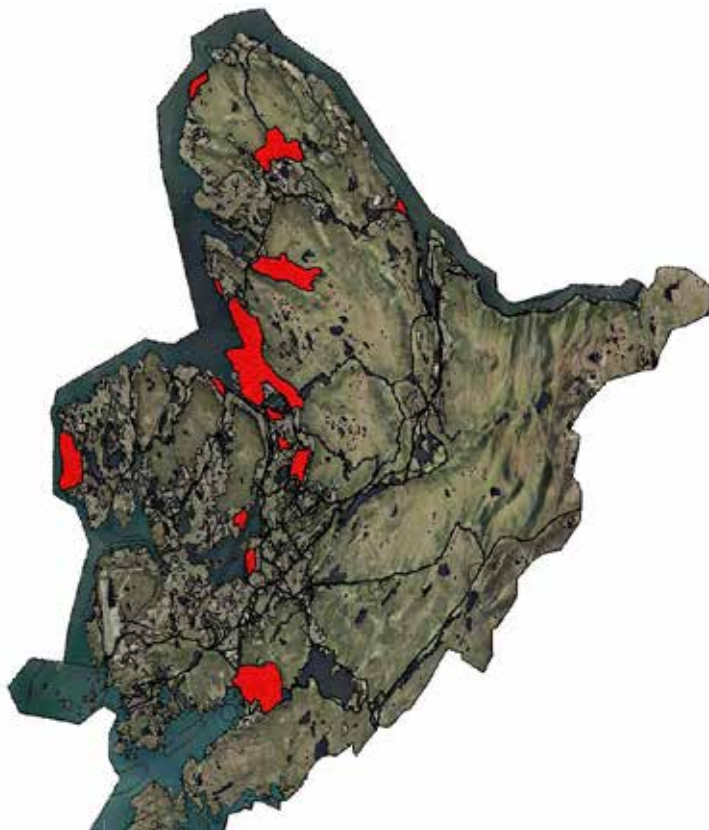
1. Byskikk

Krav om stedegen byromsanalyse

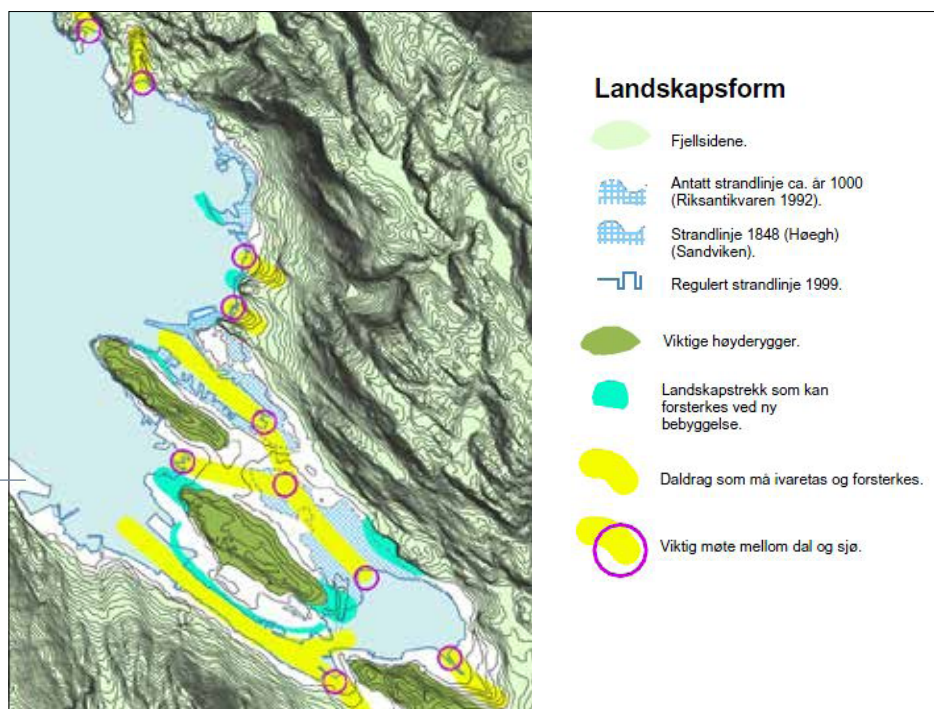
Analysen og anbefalingene er knyttet til at utbygging skal skje i sentrumsutvidelsen og i knutepunktene rundt kollektivsystemet. Det er forutsatt at utbyggingen skal være kompakt og kan innebære omfattende transformasjon av eksisterende bystruktur. Det er også forutsatt at hovedtyngden av veksten skjer gjennom private utbyggingsprosjekter. Det er derfor behov for et koordinerende grep for at de enkelte utbyggingsprosjekt skal knyttes til kollektivknutepunktet.

I Bergen kommunes arkitektur- og byformingspolitikk heter det at de nye tettstedene/omformingsområdene skal kjennetegnes ved at de er bygget på lokale stedskvaliteter. Der det ikke er utarbeidet en helhetlig plan rundt holdeplassen, er det derfor nødvendig med en stedsanalyse av de viktigste lokale elementene i landskapet og kulturhistorien og hvilken rolle disse skal ha i det nye urbane knutepunktet. Det er viktig at analysen er helhetlig og langsiktig og viser et komplett romlig byplanmønster som også viser gangtilkomstene til alle omkringliggende områder, også de fremtidige.

Stedsanalysen må konkluderes i et byromsgrep som viser en samlet figur for byromsforløpene uten detaljering av den indre funksjonelle og trafikale oppdelingen. Byromsgrepet må baseres landskapsformen og integrere viktige kulturminneføringer. Dette gjelder spesielt i de områdene som i kommuneplanen er definert som hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570). En landskapsanalyse kan ikke bare sikre viktige landskapstrekk og sammenhenger, men også åpne for bebyggelse og byggehøyder der det er ønskelig å forsterke viktige landskapstrekk. (Jfr. KDP sentrum).



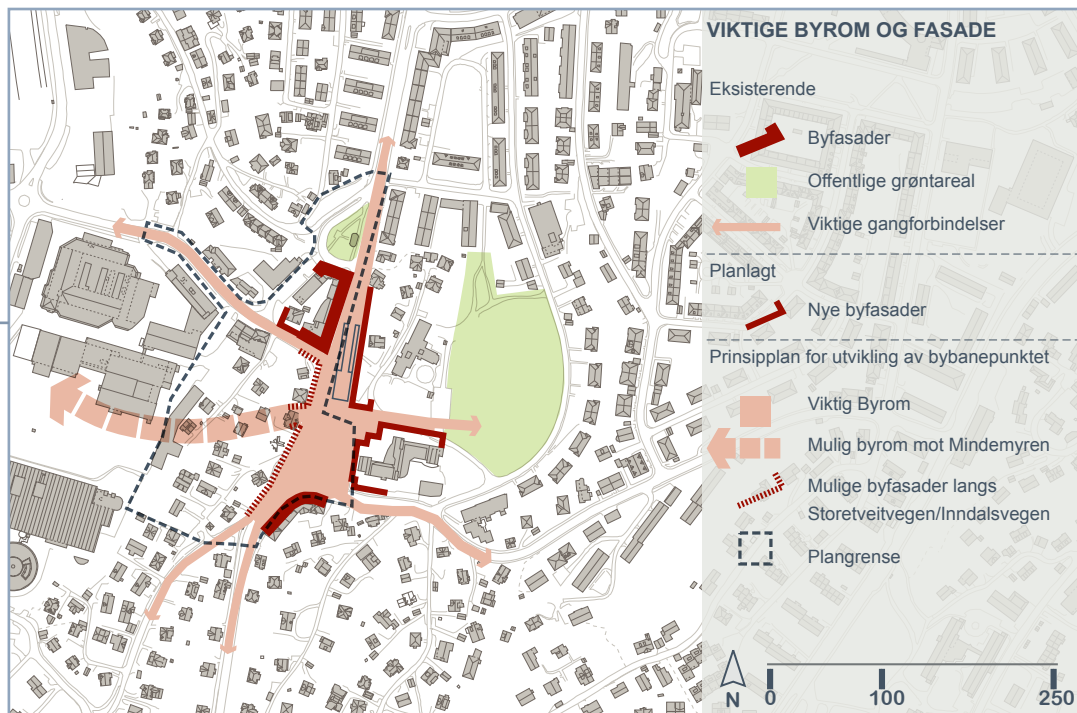
I hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570) skal kulturminneverdiene tillegges særlig vekt, både som strukturerende faktor i byromsgrepet, og som viktige enkeltbygg i ny sammenheng i bebyggelsesstrukturen



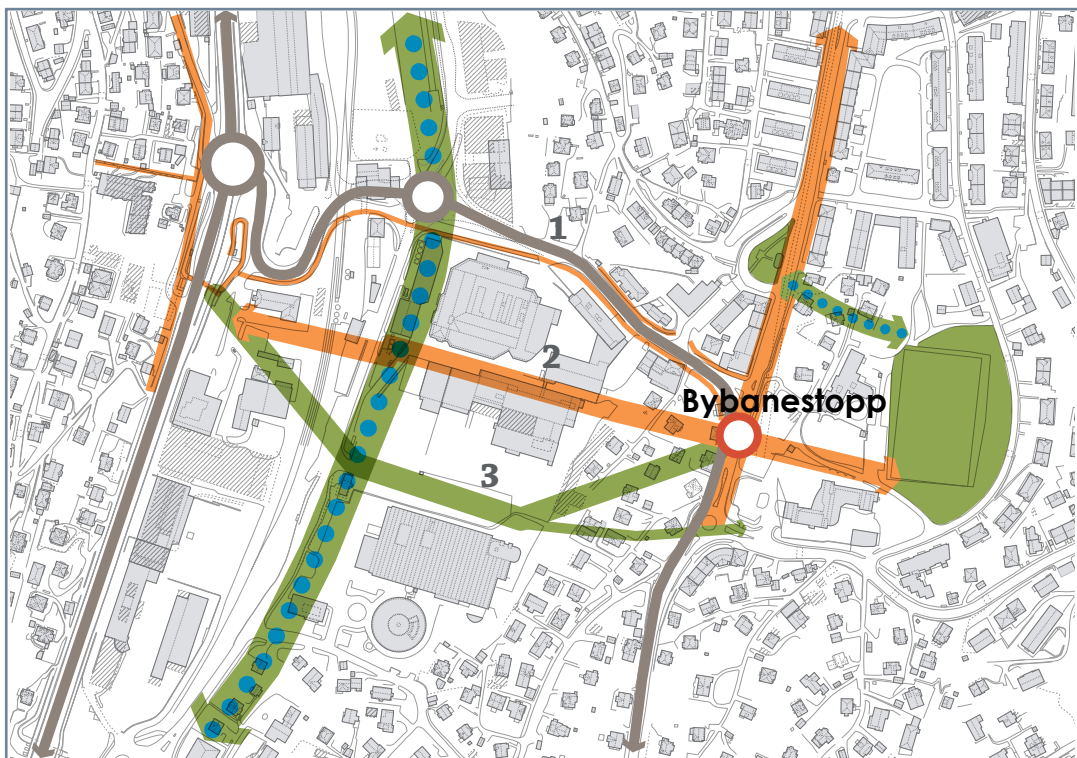
Eksempel på analyse av landskapsform for sentrum. Forslag om vern av romsammenhenger i daldrag og deres møte med sjøen, men også forsterkning av åsryggene som landskapstrekk



Knutepunkt



Byromsstruktur



Byromsskisse

Byromsgrepet skal gi gode funksjonelle og visuelle sammenhenger for gangbevegelsene til og fra kollektivknutepunktene, og gi grunnlag for et attraktivt byttested i hverdagsreisene. Byromsgrepet skal også inneholde et lokalt samlingssted med høy fysisk og sosial kvalitet, godt integrert i strukturen.

Et langsiktig og helhetlig grep skal vise de romlige sammenhengene rundt kollektivknutepunktene, uavhengig av dagens kjøremønster, og fastlegge bebyggelsens plassering som varige byromsvegger. Det er viktig at knutepunktens stedegne karakter og lokale særtrekk får prege byromsgrepet. I tråd med bergensk bysikk skal byromsgrepet prioritere lokalt felleskap og oppholdskvalitet i byrommene, og byromsbredden vil være dimensjonerende for en kompakt og bærekraftig bebyggelse med gode bygningshøyder.

2. Byromsformat

Bredde, bygghøyde og dagslys

Bergens nordlige lokalisering og beliggenhet mellom høye skjermende fjell, gjør dagslyset til en viktig faktor i byplanleggingen. Fjellene er klimaskjerm, men ruver også i horisonten og begrenser solforholdene morgen og kveld. Fjellene er også medvirkende til at vi har rikelig nedbør, og med klimaendringene blir det ventelig mer og kraftigere.

Byen århundrers erfaring med utforming av gatestrukturer som gir optimal skjerming mot vind og nedbør, men også nødvendig åpenhet for dagslys og sol. Et rikt variert byromsmønster fra brede allmenninger til smau gir begenserne valgmuligheter i gangrutene gjennom i det historiske sentrum.

Bergens status som landets mest urbane by, skyldes spesielt bysentrums velutviklede byromsstruktur. Den kompakte bygningsstrukturen rundt byens prioriterte fellesrom, gir kvalitet til hverdagsbevegelsene, og altså også klimabeskyttelse.

Dette kan være en velegnet modell for nye byplanmønstre for gåbyene rundt kollektivknutepunktene. For å sikre full oppmerksomhet rundt utformingen av byrommene foreslås at i stedet for dagens bestemmelser om maksimale bygningshøyder uavhengig av tilstøtende gater og strøkskarakter, bør bygningsfasadene heller defineres med hensyn til byrommets kvaliteter.

I Byformanalyse 1990 forut for Verne- og byformingsplanen, ble bl.a fasadehøyder og byromsbredden i det sentrale byområdet analysert. Vurderingen konkluderer med å påpeke at det er en kritisk grense når bygningene blir høyere enn gatene er brede, og det anbefales en øvre grense på 110%, med variasjoner under dette.

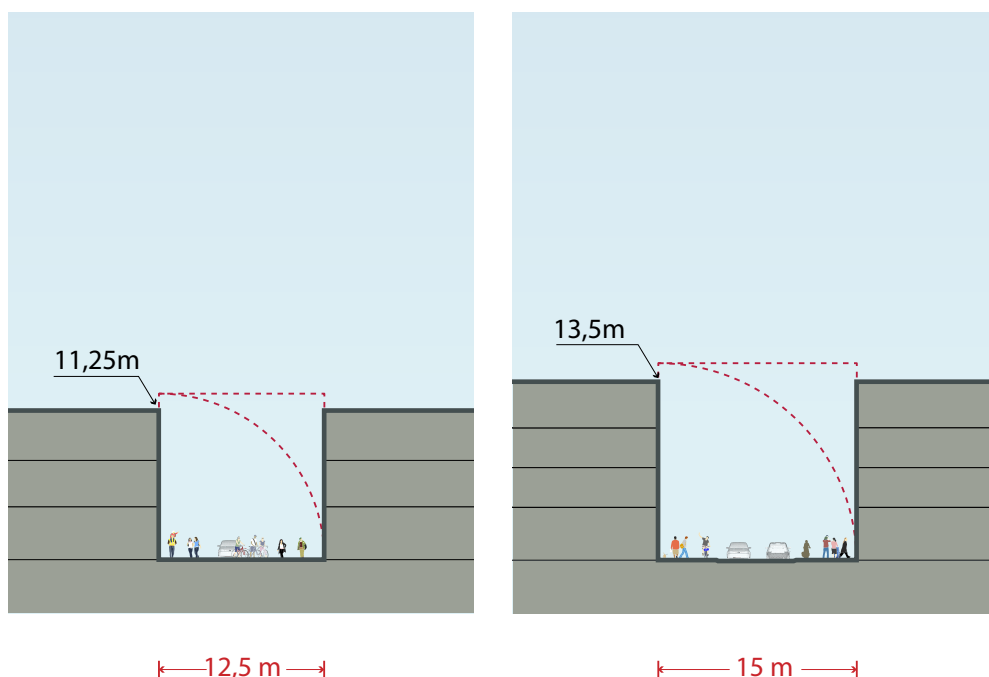
I et variert byromsmønster med bredere allmenninger, hovedgater og smalere lokalgater, foreslås at en gjennomsnittlig fasadehøyde bør ligge på 90% av byromsbredden. Det kan være lokale variasjoner med maksimal fasadehøyde på 110%.

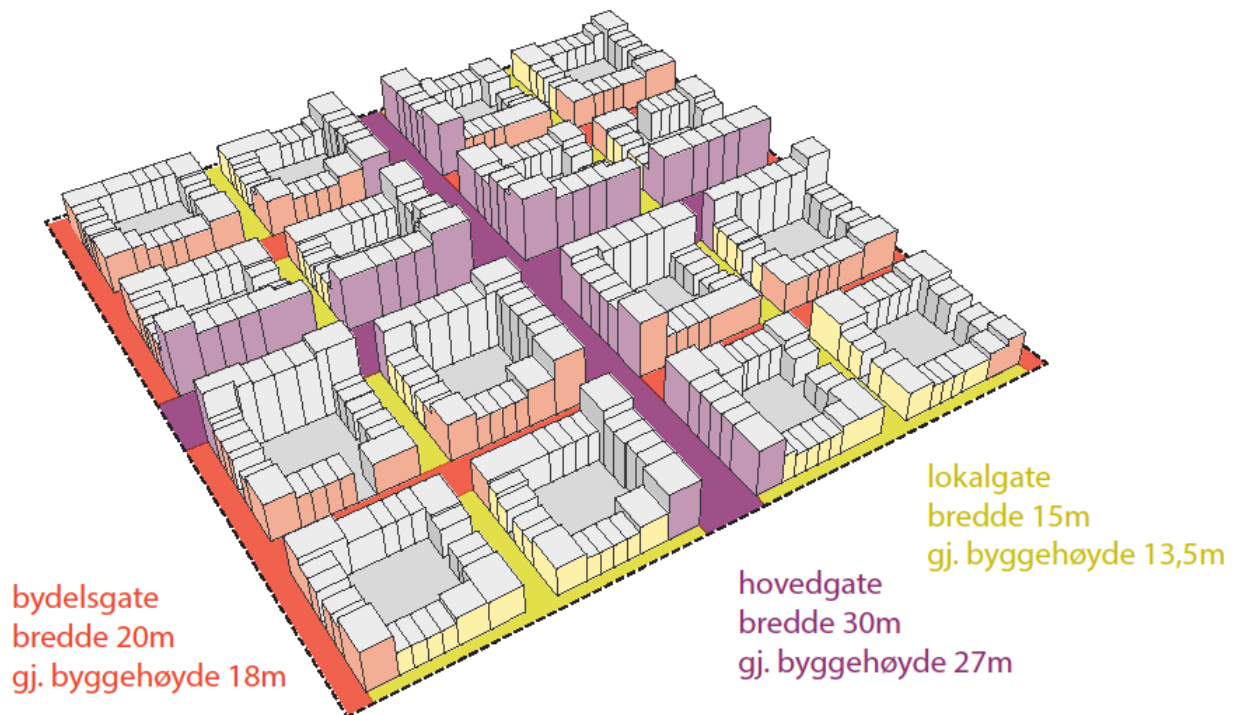
Dette vil kunne gi en byromsstruktur med akseptable daglysforhold, god skjerming for vind og regn, romslighet for utforming av oppholdsarealer for store og små og mulighet for grønne innslag. Illustrasjonene nederst viser hvordan en fast byromsproporsjon medfører at ulike byromsbredder gir grunnlag for varierende bygningshøyder. Resultatet er en kompakt bymessig struktur der kvalitetene for gående er prioritert.

Det foreslås å sette en absolutt øvre grense for byggehøyden på 35 meter. Der det er ønskelig å ha bygg over denne høyden må dette avklares i en områdereguleringsplan.

Gatebredder og byggehøyder

Illustrasjoner viser hvordan ulike gatebredder kan gi ulike bygningshøyder med utgangspunkt i anbefalte maksimum gjennomsnitt for byromsproporsjon på 90% .

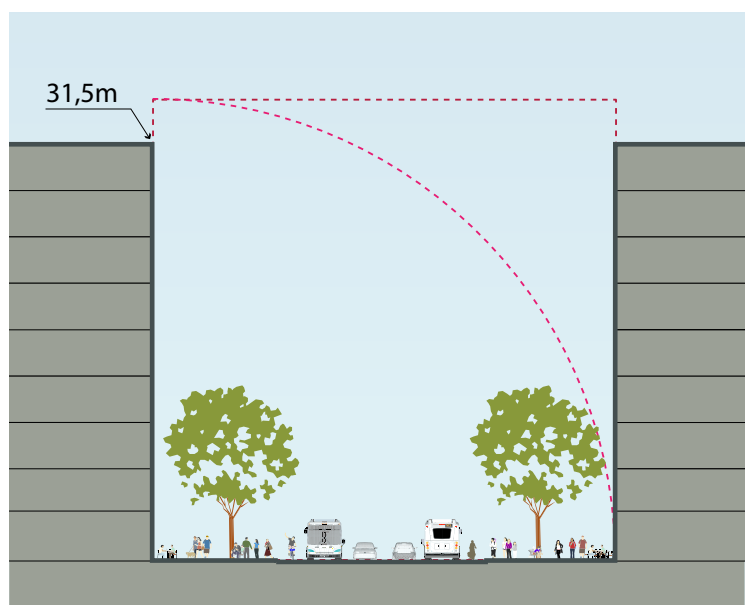
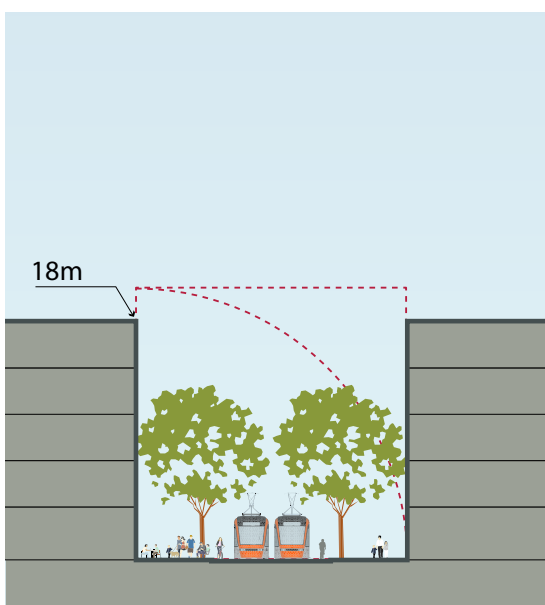




Byformanalysen konkluderte også med at orienterings- og bevegelsesmønsteret i det sammenhengende "byteppet" vil brytes dersom kvartalstørrelsen overstiger 70 meter. Dette har vært og er en bestemmelse for senterområdene i kommuneplan, og den bør utvides til alle kollektivknutepunktene.

Skjematisk fremstilling av et byplanmønster der byrommene har avstand på maksimalt 70 meter, og der det er vist tre ulike byromsbreder: hovedgate på 30 m, bydelsgate på 27m og lokalgate på 15 meter. Med gjennomsnittlige bygningshøyder på 90 % av byromsbredden, vist med samme fargetone som gatene oppnås en kompakt men variert bystruktur.

I tråd med det urbane mønsteret i bergensk byskikk, bør oppholdskvalitetene i byrommene prioriteres for styrking av felleskap, sosial kontroll og en levende by, mens bakgårdene ivaretar bifunksjoner som nødvendig oppbevaring. Med integrering av større plasser og stedlige tilpasninger til terreng og siktforhold kan det skapes et godt lokalklima, og ulike identiteter mellom knutepunktene.



3. Byromskvalitet

Krav til bruk, utforming og lokalklima

Urbant felleskap

Den viktigste kjernen i bergensk byskikk, det urbane fellesskapet i byrommene, hadde dårlige kår under privatbilens inntog i byrommene i 60- og 70-årene. Rundkjøring på Torgalmenningen og tett parkering på Festplassen og i alle byens boligater. Arbeidet med å motvirke forslumming og bedre bomiljøet i sentrum, byfornyelsen som startet opp i 1975 skulle vise seg å være en gjenoppdagelse av bylivet og de urbane kvalitetene. Bykvartalenes bakgårder som i andre byer ble omgjort til skjermet lekeareal, var i Bergen bokstavelig talt bakgårder, knapt lagerareal og lyssjakter.

Byliv

I gåbyen Bergen også i kvartalsbebyggelsen, var gatene utformet for gående og plassene for opphold. Byfornyelsen etablerte parkeringsanlegg, reduserte gateparkeringen og etablerte lekearealer med attraktiv utforming av fontener og sittemuligheter i høy materialkvalitet. Dette gav mersmak og ble videreført i byens mest sentrale byrom, som med det gjenoppstod som flotte arenaer for byliv og forsamling. Dette er et grep som Bergen er nesten alene om, og som må være vår modell for bykvalitet i de nye knutepunktene.

Offenlige byrom

De grunnleggende forutsetningene for kvalitetene i bergensk byskikk er at byrommene er byens felleseie, åpne for alle, og integreringsareana for opprinnelige beboere og befolkningen i de nye byggene. De nye byrommene må derfor være offentlige.

Gåbyen

Den basale virksomheten i bylivet er begensernes hverdagsbevegelser med oppmerksomhet og fleksibilitet for stopp og opphold. Sykling på gåendes premisser bidrar også til slikt sosialt byliv. Andre transportformer bidrar også til byens liv, best når de integreres med hensynsfull adferd som i gågater, gatetun og shared space i byrom der mye kan skje. Også i gater med mer adskilte trafikkstrømmer bidrar tilstedeværelsen til gjensidig trygghet. De nye byrommene må derfor ha tydelig prioritet for gående.

Opplevelse og aktivitet

Mest attraktivitet blir det selvsagt i de byrommene der folkestrømmer møter tilbud om handel, kultur eller service, og der det er møblert for opphold for alle aldre. Det er et mål at byrommene generelt åpner for

dette, særlig med utforming for opphold. Noen steder vil det være ønskelig å legge til rette for publikumsrettet virksomhet i bebyggelsen. Dagens krav i kommuneplanbestemmelsene om minimum 10% av fasadelengden bør beholdes. Tilsvarende er det viktig å beholde kravet om at de nederste boligene i fasader mot byrommet skal ha gjennomsnittlig golvnivå på 1 meter over gateplan. Det gir god gjensidig visuell kontakt.

Ingen byromsparkering

Dagens regler har bestemmelser om at all bilparkering skal innpasses i bebyggelsen vekk fra byrommet, og at sykkelparkeringen også skal etableres i byggene. Godt dimensjonerte parkeringsanlegg vil kreve en aktiv kommunal medvirkning innenfor soneparkeringsordningen. Soneparkering vil også være nødvendig for å håndtere parkering på offentlig grunn, og for reduksjon av arealet som beslaglegges til henstilling av biler. Dette er i dag det største hinder for etablering av gode oppholdskvaliteter for voksne og barn.

Leke- og oppholdsareal i byrommene

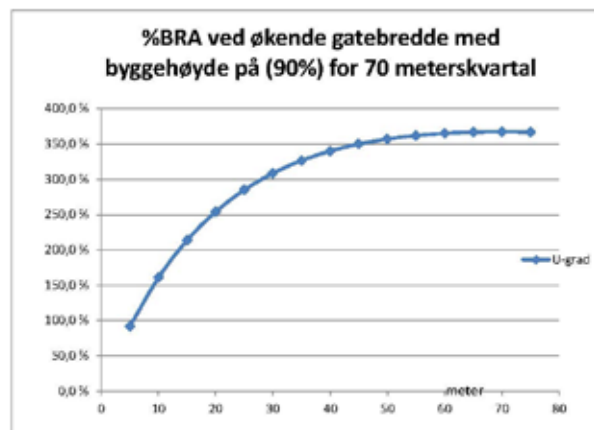
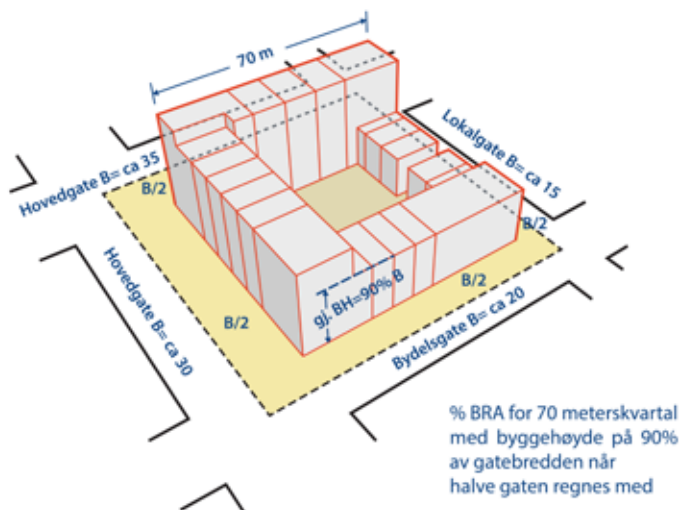
Parkeringsfri byrom med redusert trafikk vil gi plass til attraktiv lek og uteopphold. Med fotgjengernes tilstedeværelse og sosiale oppmerksomhet, kan oppholdsarealet bli en attraktiv del av hverdagslivets sosiale arena. Selv om krav til lekeareal bare er knyttet til nybygging, vil en lokalisering i offentlige byrom kunne bidra til bedre integrering, og sosialt liv i strøket. For mange utbyggere vil muligheten for å ivareta hele eller deler av uteoppholds kravet i tilstøtende offentlige byrom, også kunne bidra til bedre tomteutnyttelse og mer helhetlige strøk. Ordningen krever at kommunen utvikler en frikjøpsordning eller inngår i samarbeid med utbygger om kvaliteten i utformingen av det offentlige oppholdsarealet.

Drift

Mer attraktive byrom vil kreve klare rammer for drift og vedlikehold. Det er flere utprøvde modeller fra byfornyelsen og samarbeid med velforeninger i boområdene i sentrum som kan videreføres i knutepunktene. Det kan også være fruktbart å vurdere koordinering og utvidelse av dagens driftsoppgaver i byrommene og vurdere mer helhetlige finansieringsordninger for bruken av byrommene.

4. Tetthet

Høy utnyttelse langs byrommene



Bergen har vedtatt en arealpolitikk basert på foretting og transformasjon i knutepunkt og en omfattende sentrumsutvidelse. Målet er en bærekraftig og kompakt by der transportbehovet reduseres gjennom prioritering av kollektivtransport, sykkel og ikke minst gange.

Gjennom analysen er det konkludert med at størst tetthet ikke oppnås med enkelte høyhus, men med et kompakt bebyggelsestappe der byrommene sikres godt lokalklima og sosiale kvaliteter. Anbefalingen er å følge bergensk byskikk, med prioritering av byrom og urbant felleskap. Som virkemiddel for å stimulere til økt tetthet tilpasset lokale forhold foreslås å gå bort fra dagens kommuneplanbestemmelser som definerer maksimale bygningshøyder knyttet til bestemte områdetyper.

Et nytt system basert på stedlige premisser og lokalt byromsgrep og som prioriterer byromskvaliteten ved å fastlegge forholdstallet mellom bygg og byrom kan gi større fleksibilitet og variasjon.

Eksisterende kommuneplanbestemmelser har også begrensninger for byggehøydene mot byrom, men dette blir i praksis nedprioritert i forhold til angitte maksimumshøyder og grad av utnyttelse.

Basert på dagens kommunplanbestemmelser om byromsproporsjoner og byromsstruktur med maksimale kvartalslengder er det gjort en enkel beregning av hva maksimal utnyttelse kan bli. Beregningen tar utgangspunkt i en gjennomsnittlig bygningshøyde på 90% av byromsbredden, 70 meters kvartal og at arealet av halve byromsbredden inngår i beregningen.

Beregningen viser at brutto utnyttelse stiger brått fra 100%BRA ved byromsbredde på vel 5 meter, til kurven flater ut ved 300%BRA ved byromsbredder på ca. 30 meter.

Langs romslig byrom og mot åpent sjøareal kan dette gi mulighet for svært høy utnyttelse. Påfølgende eksempler viser to slike: Brakehaugen med mulig høyhusområde som urban transformasjon av Flyplassveien til bred boulevard gjennom kollektivknutepunktet i Birkeladsskiftet. På Sydnes kan det bli et "miniManhattan" som en sammenhengende forlengelse av Nygårdshøyden nordover, som et nytt helstøpt Sydnes.

Maksimal utnyttelse

Det foreslås derfor å øke maksimal utnyttelser for kvartal og områder fra dagens 250% til 300% inkludert halve tilstøtende byrom, forutsatt at øvrige rammer for byrommenes proporsjoner og utforming er ivarett

5 Eksempler

For å illustrere konsekvensene av slik regelendring har vi sett på tre svært ulike eksempelområder:

- **Brakehaugen** ved Birkelandskrysset, et nytt knutepunkt med stor trafikkbelastning.
- **Nygårdstangen**, sentrums kollektivknutepunkt.
- **Fjellet**, et utbygd område i Fjellsiden som er parkeringssanert.
- **Håkongatenkvartal**, fortetting i sentrumskvartal.
- **Sydnes**, transformasjon av havneareal til et høy-
husområde som landskapsforsterkning.



Brakhaugen, området sett fra luften. Dagens situasjon

Brakhaugen

Brakhaugen er et 54 daa stor område som ligger øst for to stopp på bybanen, nord for Flyplassvegen og inntil fremtidig ringvei vest. I detaljreguleringsplan vedtatt 20.5.2014 ble arealet regulert til næringsområde. Planen legger til rette for 94000 m² næringsareal med en gjennomsnittlig utnyttelse opp mot 200% BRA.

Planen er illustrert med 12 kontorblokker med 4 til 12 etasjer, samlet i grupper med parkering i felles gressdekt sammenhengende sokkel. Det er lagt vekt på at området skal fremstå som frittliggende blokker organisert rundt kjøreveier og gangveier med kuperte grøntområder. Det er ikke lagt spesiell vekt på vise sammenhengene til Bybanestoppene. Det er uklart hvilken status byrommene og de grønne takene vil få, om det er "private" parkeringsplasser og avstengte utendørs lunsjarealer for kontorene.

Etter forslag til reviderte kommuneplanbestemmelser vil dette området bli definert som innenfor 500 meters avstand til bybanestoppene. Området ligger utenfor flystøysonene og er godt egnet til boliger. Det kan fylles med kompakt bebyggelse som både skjerner og gir befolkningstetthet for attraktivt byliv. Bredden på byrommen gir grunnlag for bebyggelse på mellom 3 og 10 etasjer. I stedet for en bygningsfiksert markering med et redusert høyhus på 12 etasjer, kan området få en skikkelig bymessig fasaderekke på 10 etasjer med potensiale til å transformere Flyplassveien til en bred urban aveny.

Den illustrerte utnyttelsen i området er på 164% BRA. Det er 75% mer enn i vedtatt plan (94% (brutto)). (Enkelte kvartaler vil kunne ha nettoutnyttelse på 277% BRA.) Bystrukturen åpner for en fleksibel gjennomføring med anvendelige kvartalsenheter på oppimot 5 daa, og byrommene utgjør et kontinuerlig og tydelig mønster som naturlig åpner for videre utvikling ut fra senteret rundt holdeplassene.



3D illustrasjon med planlagt bebyggelse og veiprosjekt for Ringvei Vest. III: HLM. Reguleringsplan til Birkeland næringsområde. 2013.



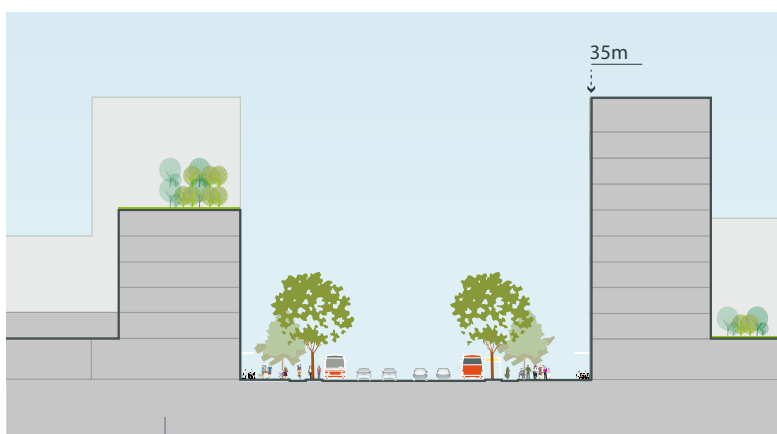
3D illustrasjon av en alternativ mer bymessig utforming. III: Bergen kommune



Flyplassveien i dag.



Telenorbygget, Birkelandsskiftet



Prinsippsnitt med omforming til "Flypassgate".
III: Bergen kommune

Bestemmelsene basert på stedsanalyser åpner for større tetthet, høyere byromskvalitet og større fleksibilitet i formål og gjennomføring. De legger også til rette for videre byutvikling i naboområdene. Løsningen gir god markedsføring mot kommunikasjonsaksene og skaper arealintensive og attraktive byrom for lokale brukere og allmenheten.

En illustrasjon med bymessig utvikling av hele området rundt kollektivknutepunktet for bane og buss i Birkelandskrysset viser betydelig byggepotensiale og mulighet for aktive byrom med store fotgjengerstrømmer.

Birkelandsskiftet har også et godt eksempel på et bymessig kontorbygg som henvender seg til allmennheten og åpner for sammenhengende byromsnett. Telenors bygg har en urban attraktiv fasade, og er dessuten et premiært og særpreget signalbygg på 3-4 etasjer.



Prinsippskisse med bymessig utvikling av hele området rundt begge bybanestoppene.
III: Bergen kommune



3D illustrasjon av Vannplassen i Nygårdstangen. Nygårdstangen områdereguleringsplan. III: Bergen kommune

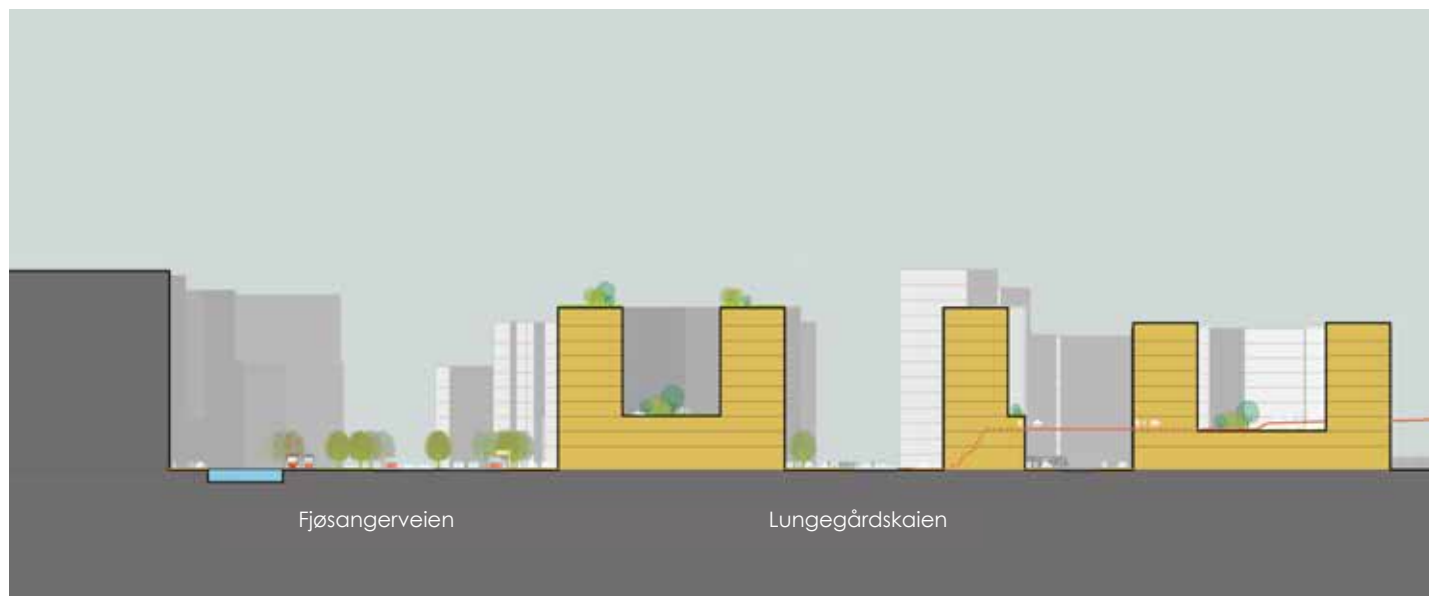
Nygårdstangen

Under offentlig høring av område-reguleringsplan for Nygårdstangen ble det etterlyst vurdering av tettere utnyttelse og større bygningshøyder.

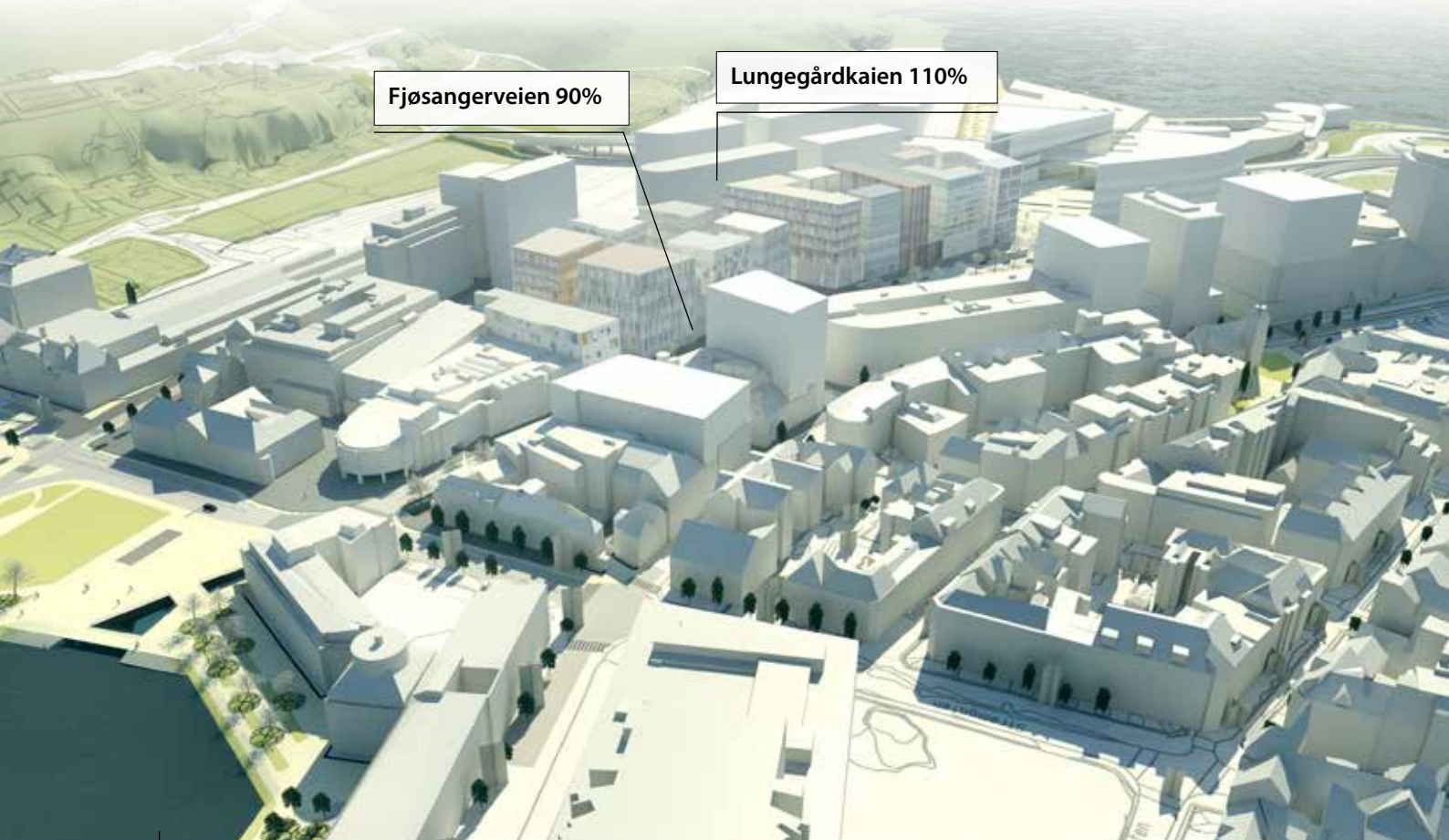
Det ble gjort en analyse med utgangspunkt i KDP-sentrums anbefalte byromsforhold på 1:1,1. De brede byrommene på Nygårdstangen kan gi bygningshøyder på opp til 38,5 meter og likevel beholde karakteren av bebyggelsesteppe.

Revidert planforslag foreslår opptil 43% høyere bygg enn i høringsforslaget.

For hele området gir de nye høydene en arealøkning over gatenivå på 26% uten at det resulterer i "høyhusbebyggelse". Mot Fjøsangerveien er byggehøyden i gjennomsnitt 90% av byromsbredden mens den på østsiden mot godsterminalen er 110%.



Prinsippsnitt. Nygårdstangen områdereguleringsplan. III: Bergen kommune



Fjøsangerveien 90%

Lungegårdkaien 110%

Forslag til Nygårdstangen bebyggelse sett fra luften. Nygårdstangen områdereguleringsplan.
Ill: Norconsult/ Bergen kommune



Fjøsangerveien og Vestre Strømkai, Nygårdstangen områdereguleringsplan.
Ill: Norconsult/ Bergen kommune



Øvre Korskirkeallmenning, 2014



Marked, Finnemannsplass, 2014

Fjellet, "Infill"

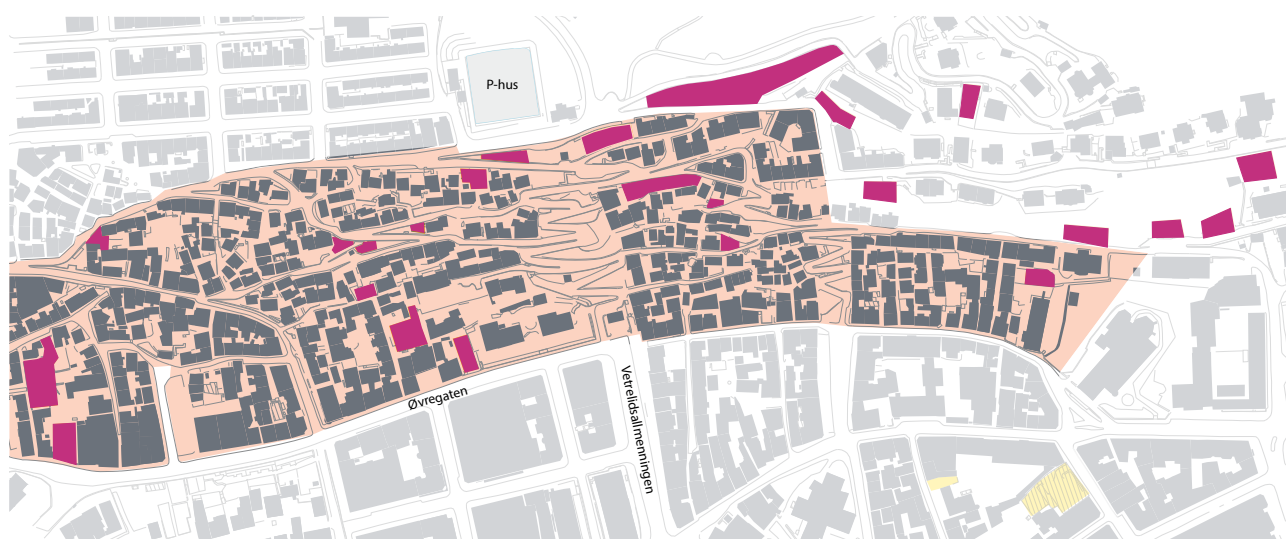
I motsetning til Nygårdstangen er Fjellet et eksisterende bevaringsverdig tett bymiljø. Området har tett trehusbebyggelse, mye fra 1700-tallet. Området er definert som et særskilt farlig brannsmitteområde. Som et ledd i brannsikringen er det vedtatt en parkeringsforbudssone og etablering av parkeringsanlegg.

Trafikksaneringen gir mulighet til bedring av kvalitetene i byrommene. Kombinasjonen av parkeringsforbud/soneanlegg og bedret uteopphold gir potensiale for å vurdere økt tetthet. Med boligsonerordningen som ivaretar individuelle parkeringsbehov og uteareal i byrommene, kan utnyttelsen av eiendommene økes til BYA 100%. Avstand til nabo reduseres til 0 m, forutsatt at brannkrav er ivarettatt.

Det kan gi grunnlag for befolkningsøkning i sentrum, og samtidig tilskudd til en mer variert bolig-sammensetning.

Kartutsnittet viser vedtatt område for parkeringsforbudssone som ventelig vil få redusert trafikkbelastning (lys rosa), og ubebygde areal som kan vurderes for potensiell fortetting (lilla).

Det kan være flere grunner til at arealene ikke lar seg bebygge. Det vil ventelig være lokal motstand. Med målsetting om befolkningsøkning i sentrum, og kvalitetsheving i byrommene gjennom etablering av parkeringsanlegg, bør en smidig fortetting på strøkets premisser, være en god strategi med akseptabel fordeling i sentrum.



Lys rosa viser området for forestående parkeringsanering og lilla markerer mulige nye boliger.

Håkonsgatenkvartal

Håkonsgaten 32-36 er et fortettingsprosjekt uten avstand til nabo, med 100% utnyttning, uten parkering og eget uteoppholdsareal. Det er et godt integrert og arealøkonomisk kvartalsinnfylling i sentrum bygget i 2005. Prosjektet inneholder dagligvarebutikk på gateplan og 48 små leiligheter i 4 bygg innenfor kvartalet. Bygget utnytter kvartalets kapasitet fullt ut, også bevaringsverdige fasader på gateplan.



Håkonsgaten 32-36, søknad om rammetillatelse. Plan 3. etasje. B+B Arkitekter. 2005



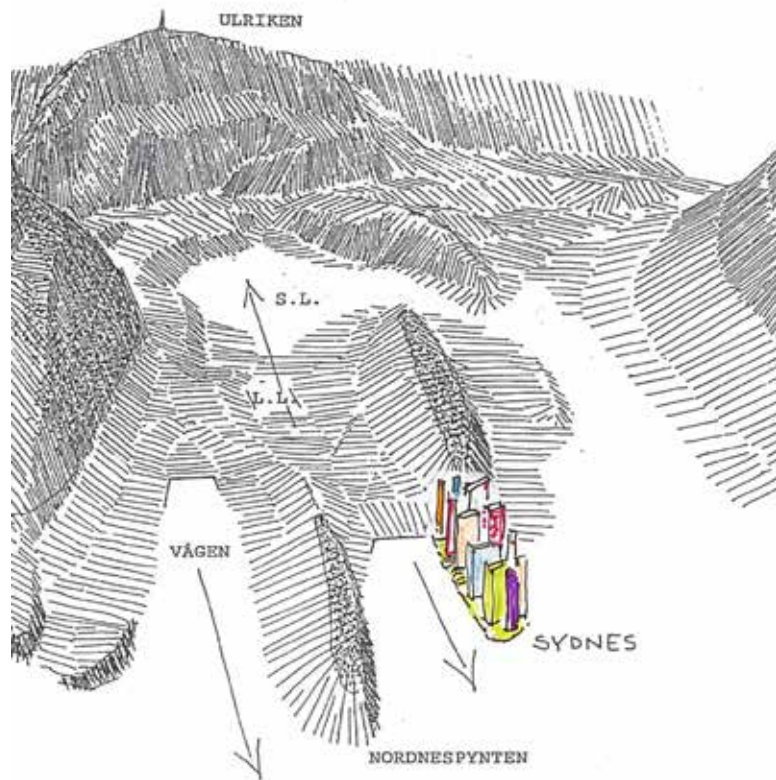
Foto av prosjektet sett fra Olav Kyrres gate. 2015.



Håkonsgaten 32-36. 3D skisse av prosjektet sett fra sør. B+B Arkitekter. 2005



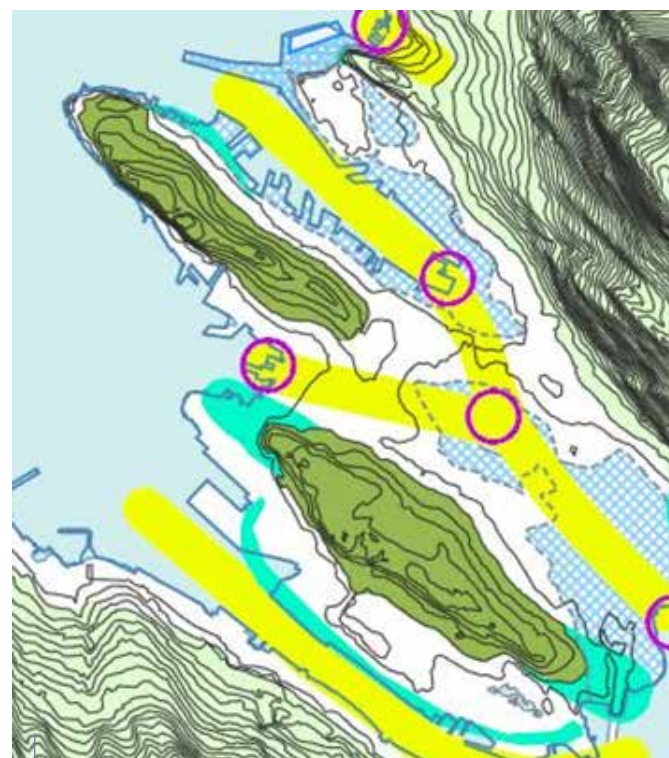
Nordnes og Sydnes



Sydnes med form som forlengelse av Nygårdshøyden

Sydnes (Dokken)

I landskapsanalysen til KDP-sentrum ble begge ender av Nygårdshøyden markert som arealer der landskapstrekket kan forsterkes med ny bebyggelse. Høyderyggen er i dag brått avsluttet med Nøstegaten. Omfordeling av havnearealene helt eller delvis, vil kunne åpne for et stort og attraktivt byutviklingsområde. Med form som en forlengelse av Nygårdshøyden med åpent sjøareal på alle tre sider kan området med de foreslåtte krav til høydeforhold, kunne gi plass til et helstøpt høyhusmiljø på opptil 16 etasjer. En enkel hovedform her vil kunne bli som en urban lillebror til Nordneshalvøyens grønne framstikk i Byfjorden. Det har tidligere vært lansert flere utkast til byutvikling i dette området. Her vises et forslag lansert høsten 2015 av EGD Property, Obos, MAD arkitekter, Asplan Viak og ProBiz.



Kommunedelplan sentrum 2002. Landskapsform i det sentrale Bergen

“Visjon Dokken” EGD Property, Obos, MAD arkitekter, Asplan Viak og ProBiz.



Også om natten er allmenningene, teppebebyggelsen og byens grense mot fjellet Bergens varemerke.

Litteraturliste og linker

Bergen

- Bergens byform analyse. 1991
- Bergen sentrum kommunedelplan. Verne- og Byformingsplan. Bergen kommune. 1991
- Kommunedelplan sentrum. Bergen kommune. 2002
- Kartlegging av tetthet i Bergen sentrum. Asplan viak. 2004
- Høyhus i Bergen? Fagetatens innspill til debatt om retningslinjer for høyhus. 2004
- Høyhus og høyhus, fru Blom. Hans-Jacob Roald. Bergens Tidende. 2005
- Byggehøyder i det sentrale byområdet. Forslag til kommuneplanbestemmelser. vedtatt 2006
- Møllestranden / Mølleneset. Revidert forslag, Kjelstrup-Olsens AS. Høyhus / Energihus". Prinsippavklaring. Vedtatt i 2006
- Prinsipper for fortetting. Vedtatt 2006
- Kommuneplanens arealdel 2006-2017 (2025)
- Kommuneplanens arealdel 2010
- Områderegeringsplan for Åsane sentrum. Vedtatt i 2012
- Områderegeringsplan for Mindemyren. Vedtatt i 2015
- Områderegeringsplan for Rådal sentrum/Lagunen. Høringsutkast til 2. gangsbehandling. 2013
- Bergen 2030. Kommuneplanens samfunnsdel. Høringsutkast 2015

Oslo

- Høyhus i Oslo. 2003
- Bjorvika utvikling: <http://www.bjorvikautvikling.no/>

Trondheim

- Veileder for byform og arkitektur i plan- og byggesaker. Trondheim kommune. Vedtatt i 2013
- Høyhus i Trondheim. Trondheim kommune. Vedtatt i 2007
- Høyhus på Lerkendal, Tempe og Sluppen. Vedlegg til områderegeringsplanen for Tempe, Valøya og Sluppen. Høringsutkast. 2013

København

- Clarsbergen byen: <http://www.carlsbergbyen.dk/>
- Nordhavn: <http://www.nordhavnen.dk/>
- Århusgadekvarteret i Nordhavn. Lokalplan. 2012. http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1364532_APPROVED_1326882300714.pdf
- Sluseholmen: <http://www.byoghavn.dk/byudvikling/bydele/sydhavnen/sluseholmen.aspx>

Malmö

- Så förtätar vi Malmö! Malmö stadsbyggnadskontor. 2010 <http://malmo.se/download/18.1c002f7b12a6486c372800012053/Fortatning-Dialog+PM.pdf>
- Västra Hamnen 2031. Ett hållbart och gott liv för alla. Uppdatering av vision, mål och strategier. Malmö stad. 2013. <http://malmo.se/download/18.228b8e2313f81626274815e/V%C3%A4stra+Hamnen+2031+juli+2013.pdf>

Melbourne

- Southbank Structure Plan: Background Report. 2009 <https://www.melbourne.vic.gov.au/AboutMelbourne/ProjectsandInitiatives/Southbank2010/Pages/Background-reports.aspx>
- Urban Density Study. Background report. Southbank Structure Plan: https://www.melbourne.vic.gov.au/About-Melbourne/ProjectsandInitiatives/Southbank2010/Documents/Urban_Density_Study.pdf

Stockholm

- Stad och Hamn i samverkan. Fördjupat program för Södra Värtahamnen. 2012 http://bygg.stockholm.se/PageFiles/303433/F%C3%83%C2%B6rdjupat_program_s1-18.PDF

