

# EN VISJON FOR VÅRHEIA



<b>VISJON OG KONSEPT VÅRHEIA</b>	<b>3</b>
<b>VERDIBEGREPER I LANDSBYEN VÅRHEIA</b>	<b>7</b>
- DET SOSIALE - Godt bomiljø	7
- DET ESTETISKE	8
- GODE ROM OG OVERGANGER	9
- BÆREDYKTIGHET	10
- FLEKSIBILITET	10
- DRIFT OG VEDLIKEHOLD	10
- TRYGGE LØSNINGER	10
- KLIMA	11
- SOLFORHOLD	11
<b>ELEMENTER I LANDSBYEN VÅRHEIA</b>	<b>12</b>
- VEGETASJON OG VANN	12
- GATEN	12
- PLASSEN	13
- HAGEN	13
- BEBYGGELSEN	14
- GULVET: Belegning og overflater	14
- MØBLERING	14
- KLIMAREGULERING	14
<b>PRESENTASJON SJO FASTING ARKITEKTER</b>	<b>15</b>



BERGEN KOMMUNE

Sandnes, 24062015

**VISJON OG KONSEPT FOR VÅRHEIA  
OMRÅDEREGULERINGS PLAN ID 1201\_61730000**

For å sikre et godt bomiljø og en tydelig identitet for Vårheia er det arbeidet med en grunnleggende Idé for planen. Det er i denne forbindelse utviklet en visjon, et konsept og en metode.

Ideen er å styrke en rekke forhold som er sentrale for, på en bred basis, å lykkes med et stort nytt boligfelt i Arna. Det er viktig å introdusere merverdier som sikrer en høy kvalitet på bomiljøet.

Vårheia skal være et prosjekt med en tydelig visjon og et kvalifisert konsept som bærer fram visjonen og skaper en identitet for boligområdet.

**VISJON**

Visjonen er: *"Vårheia skal styrke Arna sin identitet som et særlig sted og tilføre bydelen høy boligkvalitet"*

Vårheia vil i dimensjon nesten innebære en fordobling av Arna sin nåværende befolkning når det er ferdigstilt. Det er derfor avgjørende at stedet tilføres en kvalitet og en tydelig identitet gjennom den planlagte nyetableringen, Vårheia, som bygger videre på kvalitetene og den eksisterende identiteten til bydelen Arna.

**KONSEPT**

Konseptet som er valgt for å oppnå denne visjonen er *"Ideen om en landsby"*.

Landsbybegrepet har sin egen definisjon, denne forteller om landsbyens historiske bakgrunn og fellestanken som utgjør fundamentet for etablering av fenomenet.

For Vårheia må det defineres hva som vektlegges for dette særlige stedet, hvor Landsbyen tar det beste fra by og det beste fra land. Intensjonen er å skape det kvalitativt gode boligområdet som gjør det attraktivt å velge Arna som bosted. Prosjektet skal skape "bolyst".

Dette vil være hovedprinsippet i etableringen av landsbyen Vårheia,

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16  
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no  
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



og vil imøtekomme Idéen beskrevet innledningsvis. Konseptet vil, på en fattbar måte, bidra til å styrke Arnas identitet ved en tydelig profil. Valget av konseptet har sitt utgangspunkt i Arna som en av 8 bydeler i Bergen kommune. Arna skiller seg fra Bergen by hva identitet angår, og vil aldri kunne ta opp i seg en identitet som er beslektet denne. Arna må derfor definere sin egen identitet og dyrke denne.

#### METODE

Metoden for å realisere visjon og konsept er å definere de verdibegrepene som gjøres gjeldende i Landsbyen Vårheia, basert på områdeplanen slik denne nå foreligger.

Verdibegrepene utvikles i en fase 2, som ferdigstilles til 2. gangs behandling av planen. Verdibegrepene defineres i en sjekkliste/formingsveileder til bruk i planleggingen. Man vil da kunne måle dette opp mot visjon og konsept.

Konkret vil formingsveilederen sette krav til de enkelte detaljreguleringsplanene. I de detaljreguleringsplanene som allerede er utviklet skal verdibegrepene implementeres. Ved gjennomgang av detaljplanene som er utarbeidet registrerer vi at dette er gjennomførbart uten vesentlige endringer.

Dette vil innebære, for hver enkel detaljregulering, at de enkelte element skal dokumenteres å holde tilstrekkelig kvalitet, slik disse blir beskrevet i formingsveilederen.

Det er definert 10 verdibegreper som skal kvalitetssikre området. Disse er kort beskrevet i dette vedlegget, og vil bli videre konkretisert i formingsveilederen som leveres til 2. Gangs behandling.

Det sosiale – godt bomiljø  
Det estetiske  
Gode rom og overganger  
Bæredyktighet  
Drift og vedlikehold  
Fleksibilitet  
Trygge løsninger  
Solforhold  
Klima

SJO FASTING ARKITEKTER  
Havnegata 16  
N-4306 Sandnes

I etableringen av Landsbyen Vårheia vil planleggingen og utførelsen av planens elementer være avgjørende for å sikre kvaliteten og identiteten. Sammensetningen av disse elementene vil legge grunnlaget for et godt bomiljø, det vil bygge opp om visjonen og vil

post@sjofasting.no  
+47 519 73 850  
www.sjofasting.no



således være konseptet.

Elementene vil kunne være:

Vegetasjon og vann

Gaten

Plassen

Hagen

Bebyggelsen

Gulvet: belegning og overflater

Møblering

Klimaregulering

I likhet med verdibegrepene, skal elementene også konkretiseres i formingsveilederen slik at de er tilpasset prosjektet.

Formingsveilederen vil således fungere som praktisk planleggingsverktøy for kvalitetssikring av områdeplanen Vårheia.

**SJO FASTING ARKITEKTER**

Havnegata 16  
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no  
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



## VISJON VÅRHEIA:

Vårheia skal styrke Arna sin identitet som et særlig sted og tilføre bydelen høy boligkvalitet

## KONSEPT VÅRHEIA:

Ideen om en landsby



En typisk engelsk landsby

## HVORDAN ER DET Å BO I LANDSBYEN VÅRHEIA?

Jan Gehl skriver i sin bok "Livet mellom husene" om hvordan man skaper boligområder som beboerne blir glade i. Dette handler om å skape tilhørighet til nærmiljøet, og ikke bare til boligen sin. Dette er essensen i landsbyen. Beboeren i Vårheia er en del av en sterk identitet som alle som bor her deler. Du er ikke hjemme først inne i huset eller i hagen, men allerede når du kommer til landsbyen. Landsbyen Vårheia er noe annet enn de større boligfeltene som planlegges i dag, og dette "annet" fører til at man opplever en spesiell forbindelse til området.

Som beboer fører følelsen av tilhørighet blant annet til at man kjenner eierskap til fellesarealene: gater, lekeplasser og andre uteoppholdsarealer.

Landsbyen Vårheia er et sted som oppleves trygt for beboerne nettopp fordi det er et mangfoldig miljø med gode oppholdsarealer og møtesteder utendørs. Symbiosen av bomiljøet og de ulike elementene skaper LANDSBYEN VÅRHEIA.

## HVA VIL DET SI AT VI SKAL LAGE LANDSBYEN VÅRHEIA?

For å gjennomføre konseptet og for å være tro mot visjonen, defineres verdibegrepene og planelementene som gjeldende for Vårheia. Disse konkretiseres gjennom en formingsveileder som utarbeides for 2. gangsbehandling. Videre følger korte beskrivelser av disse.

### 1. VERDIBEGREPER

DET SOSIALE - Godt bomiljø  
 DET ESTETISKE  
 GODE ROM OG OVERGANGER  
 BÆREDYKTIGHET  
 FLEKSIBILITET  
 DRIFT OG VEDLIKEHOLD  
 TRYGGE LØSNINGER  
 KLIMA  
 SOLFORHOLD

### 2. ELEMENTER

VEGETASJON OG VANN  
 GATEN  
 PLASSEN  
 HAGEN  
 BEBYGGELSEN  
 GULVET: Belegning og overflater  
 MØBLERING  
 KLIMAREGLERING



## DET SOSIALE - GODT BOMILJØ

Kvaliteten på bomiljøet reflekterer forskjellige parametere, slik som for eksempel tilhørighet, trygghet, demografi og brukbarhet. Utforming av utearealene og arkitekturen bidrar til å bestemme kvaliteten på dette.

I forhold til bomiljøet er de offentlige og halvprivate områdene de viktigste.

### LIVET MELLOM HUSENE

Jan Gehl skiller i boken "LIVET MELLOM HUSENE" mellom tre slags uteaktiviteter: "nødvendige aktiviteter, valgfri aktiviteter og sosiale aktiviteter."

De nødvendige aktivitetene defineres som de som er påtvunget, eller nødvendige. Dette er å bevege seg til og fra arbeide, gå til skolen, gå ærender osv. Det vil si aktiviteter som den enkelte er "tvunget" til å gjennomføre.

De nødvendige aktivitetene påvirkes lite av de fysiske forholdene.

De valgfrie aktivitetene forholder seg på en helt annen måte til de fysiske forholdene. Det er en type handlinger som er avhengig av omgivelsene, som å nyte solen i en solvegg, gå spasertur for å trekke frisk luft, nyte en utsikt osv.

Potensialet for valgfri aktiviteter er derfor avhengig av hvordan det er lagt til rette for dette.

De sosiale aktivitetene omfatter alle de aktiviteter som er avhengig av menneskelig tilstedeværelse i uterommene, som barns lek med andre barn, hilsener og samtaler, fellesaktiviter, og ikke minst de passive aktiviteter som å se og høre andre mennesker.

Planen skal sikre et godt bomiljø med kvalitative uterom som tilrettelegger for disse aktivitetene. Det skal være særlig fokus på å skape steder som tilrettelegger for sosiale aktiviteter.



Bomiljø i Astrid Lindgren sin verden



"Bank" Multikomfort, Myklebust, Sjø Fasting Arkitekter/Optimera AS

## DET ESTETISKE

Det estetiske er avgjørende for å skape et sted med en tydelig og sterk identitet og et godt bomiljø.

Estetikk er et kunstteoretisk begrep som brukes både om «læren om kunnskap som kommer til oss gjennom sansene», og «læren om det vakre og skjønne i kunsten». Estetikk kan defineres som menneskets bruk og opplevelse av omgivelser. Sanseopplevelser har i all tid vært viktig for våre valg, og ytre form og tiltalende estetikk har hatt betydning både i hverdagsliv og i kunst.

Landsbyen Vårheia skal vektlegge det estetiske, ved å tilrettelegge for vakre omgivelser med et mangfold av sanseopplevelser. Planen skal inneholde en kvalitetssikring av det arkitektoniske, bygningsmassen, utearealene og det offentlige rom – gaten, plassen, lekeplassen, grøntdraget.



Landsby i Provence



Grønne omgivelser i Sandveparken, Sandnes



Multikomfort, Myklebust, Sjo Fasting Arkitekter/Optimera AS



Multikomfort, Myklebust, Sjo Fasting Arkitekter/Optimera AS





## GODE ROM OG OVERGANGER

I etableringen av Landsbyen Vårheia, et nytt sted, vil planleggingen og utførelsen av planens rom og overganger være avgjørende for å sikre kvaliteten og identiteten i boligområdet. Bevegelsen i og opplevelsen av planens rom vil legge grunnlaget for et godt bomiljø.

Det arbeides med en hierarkisk oppbygging av boligmiljøet fra det helt offentlige til det ekstremt private og intime. Trygghet kontra frihet.

Vi definerer gaten/plassen/parken som det offentlige, den halvoffentlige sonen defineres som en gruppertilknyttet plass (f. eks. et tun), eller et felles stisystem. Forhagen mot inngangssiden, mellom gaten og boligen, defineres som halvprivat. Forhagen er viktig, da den bidrar til å skape et gatemiljø. Her eksponeres det private.

Den private hagen og boligen defineres som den private sonen. Boligen kan videre inneholde et hierarki av romlige overganger som bygger videre på dette prinsippet.

Planen skal sikre at alle hjem inneholder gode overganger fra det offentlige til det private.



"Offentlig sti", Abode at Great Knighton, Cambridgeshire  
Proctor & Matthews Architects



Privat hage, Abode at Great Knighton, Cambridgeshire  
Proctor & Matthews Architects



Skisse av Sjølund Høllébæk, arkitekter Bente Aude og Boye Lundgaard

## BÆREDYKTIGHET

En reguleringsplan skal være økonomisk bæredyktig og sosialt bæredyktig i tillegg til å være bæredyktig med tanke på miljøet. Planene skal muliggjøre innovative løsninger, og ha en bærekraftig strategi som gir et godt svar på dagens utfordringer.

Sentrale temaer for en bæredyktig Multikomfort reguleringsplan er

- Energieffektivitet
- Optimering av ressursforbruk
- Folkehelse, klima og miljø
- Menneskelig livskvalitet

## FLEKSIBILITET

Planene må gis en utforming som tillater en størst mulig grad av tilpassing i en gjennomføringsperiode.

Tilpassingsbehovet kan ha forskjellige årsaker, slik som endring av boligmix, tilpassing til standard hustyper, nye premisser skapt av tekniske planer osv.

## DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Det må planlegges for vedlikeholdsvennlige løsninger på fellesareal og offentlige areal. Dette går på valg av vegetasjon, overflater og utstyr.

## TRYGGE LØSNINGER

I en Multikomfortplan skal det være trygge omgivelser for alle, både med hensyn til ulykker og kriminalitet.

Det må gjennomføres spesielle kvalitetssikringer av trygge løsninger, særlig med hensikt på trafikkforhold. Barnetråkk, eksisterende og fremtidige registreres spesielt. Adkomst til lekeplasser, sikring av åpne fordrøyningsløsninger, fall fra terreng osv behandles i egne sjekklister.

Reguleringsplanen skal utarbeides slik at kriminalitet forebygges, og at stedet gir en følelse av trygghet. Trygghet skapes eksempelvis av skala, tilhørighet og oversikt.



Abode at Great Kneighton, Cambridgeshire, Proctor & Matthews Architects



Enkel drift og vedlikehold

## KLIMA

For å skape gode utemiljø er klima et viktig tema. Klima, komfort og aktivitetsmønster er nært knyttet til hverandre, og for å skape gode rom for opphold er det viktig at man tilrettelegger for beskyttelse mot ubehagelige klimapåvirkninger. I Norge vil vind og nedbør være de primære utfordringene. Reguleringsplaner kan forbedre eller forverre lokalklimaet på et sted, og med dette skape en bedre eller dårligere generell situasjon. Det vil være viktig å ta hensyn til dette både i utforming av bygningsvolum, gateløp og, på et mikronivå, i forbindelse med utforming av uteoppholds plasser.

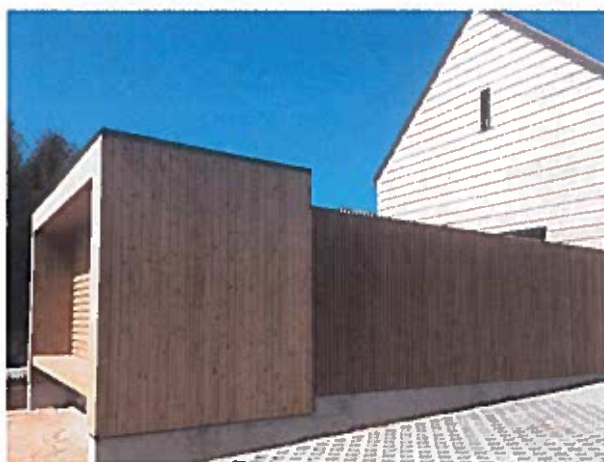
## SOLFORHOLD

Som en del av det norske klimaet, er solforhold i uteoppholdsarealer essensielt for suksessen til en plan hvor de felles uterommene og de valgfrie og sosiale aktivitetene er i fokus. Gode solforhold er nødvendige for at beboerne skal velge å være ute, og det er viktig at planen utarbeides med spesiell tanke på dette.

Alle boliger bør ha sin private solvegg eller solkrok, og man bør plassere boligene i forhold til hverandre på en slik måte at hagearealene optimaliseres med tanke på sol. Lekeplasser og felles uteområder bør også plasseres og orienteres med tanke på at de skal ha gode solforhold til ulike tider av både døgnet og året.



Multikomfort, Myklebust, Sjø Fasting Arkitekter/Optimera AS



Multikomfort, Myklebust, Sjø Fasting Arkitekter/Optimera AS

## VEGETASJON OG VANN

Forskningsresultater dokumenterer klart at kontakt med vegetasjon og opplevelse av grønne vekster er viktig for menneskets fysiske og psykiske helse. Nærhet til vann har også betydning. Landsbyen fremmer et nødvendig samspill mellom natur og kultur.

Trær kan strukturere bebyggelsen og mildne overgangen mellom vei og bolig. Det settes av plass til ensidig eller tosidige alleer, som danner vegg og rom i bebyggelsen.

Trærne fungerer som et identitetsskapende og samlende element i boligbebyggelsen.

Hekker er raske å anlegge og kan benyttes som skjerming og bidrar til å skape et grønt sted.

Det fins gode eksempler på fine boligbebyggelser som er planlagt i forbindelse med eksisterende innsjøer og vann. Den visuelle effekten og tilknytningen til vannet er viktig for en positiv opplevelse av området. Nærhet til vann vil være et viktig element tilknyttet boligområdet.

## GATEN

Gaten er viktig og skal gis særlig oppmerksomhet i landsbyen Vårheia.

Denne knytter de forskjellige delfeltene - bolighusene - sammen, og skal være et møtepunkt, en holdeplass, et trygt sted, og ikke bare en trafikkåre som tar deg fra A til B. Gaten skal være inviterende og karakteristisk - et avgjørende element for å definere livet mellom husene.

De ulike gatene i landsbyen Vårheia - eksempelvis samlevei, boliggate eller gatetun - må defineres og gis sin karakter og plass i hierarkiet. Kanskje er samleveien en allé med tosidige trerækker, mens boliggatene er plassert på de myke trafikantenes premisser, hvor forhagene griper inn i gata.

Inkludert i gatehierarkiet er også gangforbindelser for myke trafikanter, som kan variere fra gang- og sykkelveger og fortau til stier gjennom grøntdrag og barnetråkk gjennom bebyggelsen. Også disse må få sin karakter, sitt innhold og sin plass i hierarkiet.



"Allé", Frøystad Gård, Stavanger. Sjo Fasting Arkitekter og Optimera AS

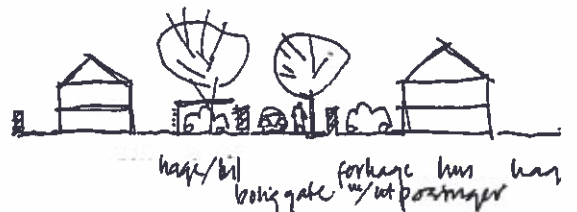


Rækkehus plassert rundt vann | grønne omgivelser. Sjelund Hellebæk



Eksempel sti - barnetråkk

BOLIGGATE



SAMLEVEI

ALLE



## PLASSEN

### Løkeplasser

Små plassdannelser av ulike karakterer

**OFFENTLIG OG PRIVAT:** overgangssoner og forarealets betydning

Det arbeides med en hierarkisk oppbygging av boligmiljøet fra det helt offentlige til det ekstremt private og intime. Trygghet kontra frihet.

Vi definerer gaten/plassen/parken som det offentlige, den halvoffentlige sonen defineres som en gruppetilknyttet plass (f. eks. et tun), eller et felles stisystem. Forhagen mot inngangssiden, mellom gaten og boligen, defineres som halvprivat. Forhagen er viktig, da den bidrar til å skape et gatemiljø. Her eksponeres det private.

I formingsveilederen vil det være fokus på å sette krav til hvordan plassene i landsbyen Vårheia skal utformes slik at man skaper gode offentlige rom i planen.

## HAGEN

Forhagen - hagen foran huset - er en overgangssone mellom hus og gate. I landsbyen er det viktig at denne sonen er noe småvokst, noe mer enn en biloppstillingsplass, en belagt flate hvor man oppbevarer ting. Hvordan programmerer man forhagen slik at man tar ut potensialet i denne?

Bakhagen - den mest private uteoppholdssonen i forbindelse med boligen. Oasen som kan inneholde et sted å dyrke grønnsaker, et sted å spise ute, grillplass, blomsterbed og masse annet. Bakhagen er stedet hvor man kan kikke over til de aller nærmeste naboene, og hvor man hører når naboen har fest, men som likevel er et skjernet, intimt og lunt sted.

Den private hagen og boligen defineres som den private sonen. Boligen kan videre inneholde et hierarki av romlige overganger som bygger videre på dette prinsippet.

Planen skal sikre at alle hjem inneholder gode overganger fra det offentlige til det private.



Eksempel sti, Accordia, Alison Brooks, Cambridge



Forhagen



Bakhagen

## BEBYGGELSEN

Landsbyen Vårheia skal ha et helhetlig preg som forsterker landsbyens karakter og identitet. Det legges dog vekt på å oppnå et mangfold i bebyggelsen for å skape variasjon og fleksibilitet.

Det utarbeides egne formingsveiledere for hver detaljregulering, som ivaretar kvalitet i hvert enkelt felt.

## GULVET: BELEGNING OG OVERFLATER

Bakken utgjør en femte fasade som er ofret liten oppmerksomhet i Norge. Som del av planarbeidets formingsveileder skal det utarbeides en materialpalett som benyttes i de ulike gatestrukturene. Valg av farge(r) og taktilitet på bakkens overflate vil prege gaterommets uttrykk, og en bevisst holdning til dette er viktig for gatas endelige karakter.

I en boliggate kan skifter i belegning benyttes for å markere overgang mellom kjøresone og forhage, og man kan unngå å benytte kantstein som deler opp og forringer gaterommet. Eksempler på belegning kan være ulike typer stein, asfalt med ulikt fargetilslag og vegetasjonselementer som f. eks. armert gress. Utover dette kan det implementeres soner med vegetasjon i de ulike gaterommene og forhagene, som bryter opp og fraserer bevegelsesmønstrene i gatene.

## MØBLERING

Møblering av uterommene i planen må skje med et bevisst forhold til omgivelsene, og på en helhetlig måte for hele planen. Slik vil man finne igjen elementer rundt om i landsbyen som man kjenner igjen. Disse er med på å skape en helhet og å tydeliggjøre landsbyens identitet.

Det tillaes variasjoner i møbleringen, men det skal tilstrøbes en helhetlig bruk av materialer og formspråk i elementene, som på den måten knytter de ulike stedene i planen sammen.

## KLIMAREGULERING

Gode klimatiske forhold er avgjørende for god utendørskomfort og uteoppholdsmuligheter. Vegetasjon, leegger som knuser vinden og overdekninger gir god beskyttelse mot vær og vind. Vegetasjon og måter man planlegger ganglinjer og uteoppholdsplasser er avgjørende for å unngå turbulens og vindtunneller mellom bebyggelse.



Skisse som viser harmoni og mangfold, Proctor & Matthews Architects



Multikomfort, Myklebust, Sjø Fasting Arkitekter/Optimera AS



## SJO FASTING ARKITEKTER

ble etablert i 1993, og er et arkitektkontor med sterk forankring i regionen.

Kontoret består i dag av 6 sivilarkitekter i heldagsstilling, med kompetanse innen bygg, byplanlegging og landskapsarkitektur.

Vår målsetning er å være en av regionens mest fremstående faglige miljøer, med en innovative og helhetsorientert tilgang til faget og en profesjonell og ryddig driftsform. Store ressurser er lagt ned i å nå dette målet gjennom ansettelse av medarbeidere med kjernekompetanse som understøtter kontorets visjon, og gjennom en stadig søking etter nye tilnæringsformer til prosjektarbeidene.

Sjo Fasting Arkitekter arbeider innenfor hele arkitekturens faglige bredde; fra byplanlegging, reguleringsarbeide, byfornyelse og bygningsrenovering til bolig- og næringsbygging. Kontoret arbeider med et vidt spekter av prosjekt av stor kompleksitet. I de senere år har vi hatt en særlig fokus på bolig, gjennom regulering, detaljprosjektering og utvikling av prototyper. Her har vi gjort et pionerarbeide med utviklingen av formingsveiledere som verktøy for å kvalitetssikre boligfeltenes overordnede arkitektur.

I tillegg til planarbeide og utvikling av større boligprosjekt, arbeides det også aktivt med individuelle skreddersydde boliger hvor materialbruk og detaljering kan gis en grundigere bearbeidelse.

Vår visjon er å skape en arkitektur med sjel, som gir en meningsfull syntese av det sosiale, estetiske og teknologiske.

Det er Sjo Fasting Arkitekters ønske å bidra til utviklingen av en nåtidig bygningskultur med høy kvalitet. Dette innebærer at man arbeider med arkitektfaget som en disiplin, som omfatter arkitekturen, det private og det kollektive rom, og stedet som deler av en sammenhengende arkitektonisk struktur og helhet.

Vi arbeider bevisst med å skape prosjekter hvor byggeteknisk innsikt kombineres med en evne til å forstå stedet og å tydeliggjøre det enkelte prosjekts fortelling.

