Staðargæði nýrra íbúðarhverfa

17.10.2024

Ásdís Hlökk Theodórsdóttir

Doktorsnemi við Stjórnmálafræðideild HÍ
Aðjunkt við Líf- og umhverfisvísindadeild HÍ

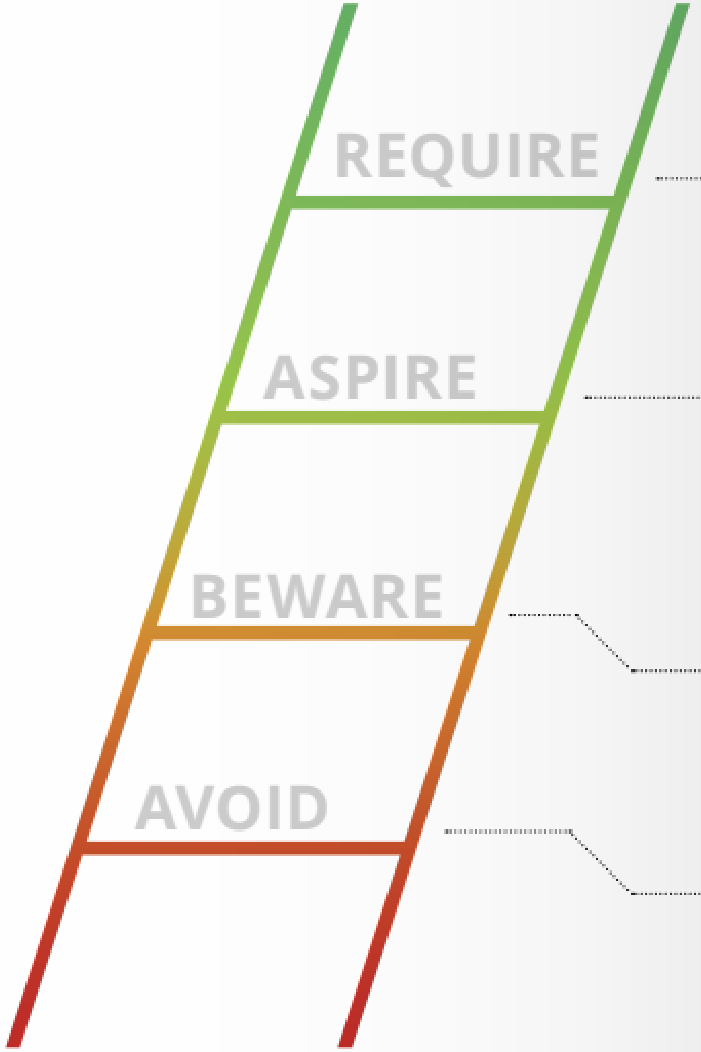
„Vandað, hagkvæmt, hratt“

The Ladder of Place Quality

THE FOUR STEPS OF THE LADDER

Matthew Carmona, 2019. Place Value & the Ladder of Place Quality. A Place Alliance Report.
Matthew Carmona, 2019. Place value: place quality and its impact on health, social, economic and environmental outcomes, Journal of Urban Design, 24:1, 1-48.

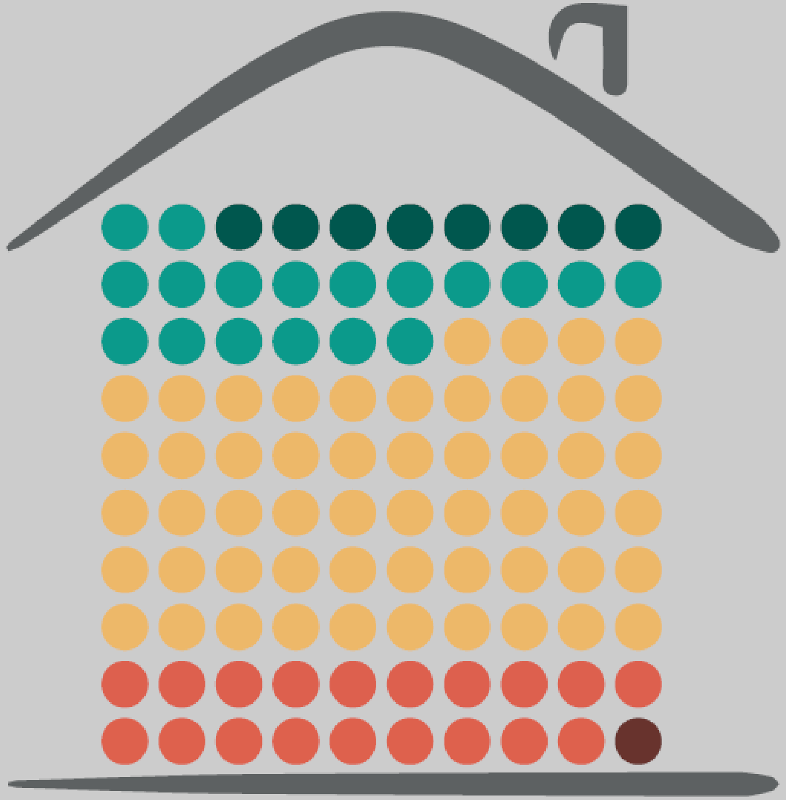
The Ladder of Place Quality



PLACE QUALITIES SUMMARISED

Very strong evidence of positive outcomes	☐ Greenness ☐ Mix of uses ☐ Low levels of traffic ☐ Walkability ☐ Bikeability	☐ Compact and coherent pattern of development ☐ Public transport connectivity	
Good evidence of positive outcomes	☐ Visual permeability ☐ Sense of place ☐ Pedestrian scale ☐ Façade continuity ☐ Natural surveillance ☐ Street-level activity ☐ Good street lighting	☐ Denser street network ☐ Low traffic speeds ☐ Low neighbourhood noise ☐ Attractive and comfortable public spaces	☐ Social public / private threshold features ☐ Integration of built heritage ☐ Integration of natural features and ecosystem ☐ Architectural quality (beauty)
Association not yet definitive	☐ Particular architectural styles ☐ Higher- versus lower-density development ☐ Extreme densities	☐ High-rise living ☐ Street length and connectivity ☐ Cul-de-sacs ☐ Vehicle/ pedestrian separation	☐ Shared spaces ☐ Proximity of retail to residential properties
Very strong evidence of negative outcomes	☐ Car-dependent and extensive suburbanisation ☐ Absence of local green space ☐ Rear parking courts and segregated areas	☐ Poor maintenance and dilapidation ☐ Overcrowding ☐ Presence of too many fast-food stores ☐ Roads with higher traffic loads and speeds	☐ Wider carriage-way widths ☐ Roads that are elevated

A HOUSING DESIGN AUDIT FOR ENGLAND



PLACE ALLIANCE campaigning for place quality

UCL BARTLETT SCHOOL OF PLANNING

CPRE The countryside charity

THE ACADEMY OF URBANISM ARUP CIHT UKGBC jtp URBAN DESIGN GROUP urbed

ENVIRONMENT & COMMUNITY

1. Community facilities - Does the development provide (or is it close to) community facilities, such as a school, parks, play areas, shops, pubs or cafés?
2. Housing types - Is there a mix of housing types to meet varied local needs?
3. Public transport - Does the development have easy access to public transport?
4. Environmental impact - Does the development have a low environmental impact?

PLACE CHARACTER

5. Architectural response - Is the design specific to the scheme and responsive to the locality?
6. Existing and new landscape - Does the scheme exploit existing landscape or topography and create a new bio-diverse landscape?
7. Character of the development - Does the scheme feel like a place with a distinctive character?
8. Street legibility - Do the buildings and layout make it easy to find your way around?
9. Street definition - Are streets defined by a well-structured building layout?

STREETS, PARKING AND PEDESTRIAN EXPERIENCE

10. Highway design - Does the building layout take priority over the road, so that highways do not dominate?
11. Car parking - Is the car parking well integrated and situated, so it supports the street scene?
12. Pedestrian and cycle friendly - Are the streets pedestrian and cycle friendly?
13. Connectivity within the developments and with the surrounding developments - Does the street layout connect up internally and integrate with existing streets, paths and surrounding development?
14. Safety and security - Are open spaces, play areas and streets overlooked and do they feel safe?

DETAILED DESIGN AND MANAGEMENT

15. Public, open and play spaces - Are public, open and play spaces well designed and do they have suitable management arrangements in place?
16. Architectural quality - Do the buildings exhibit architectural quality?
17. Storage and bins - Are storage spaces well designed and do they integrate well within the development?

Úttekt á staðargæðum nýrra íbúðarhverfa á Íslandi

Hluti yfirstandandi rannsóknarverkefnis um bolmagn íslenskra sveitarfélaga í skipulagsmálum.

Aðalfyrirmynd úttektarinnar er Housing Design Audit, úttekt á gæðum enskra íbúðarhverfa sem framkvæmd var árið 2019.

Í íslensku úttektinni hafa matsþættir Housing Design Audit verið lítillega einfaldaðir og staðfærðir og þannig eru til dæmis 15 en ekki 17 matsþættir/spurningar í íslensku úttektinni og bætt við matsþætti/spurningu um nærveðurfar (sól og skjól).

Umhverfi og samfélag	Hverfisþjónusta	Býður hverfið upp á, eða er það í grennd við, hverfisþjónustu eins og skóla, almenningsgarða, leiksvæði, verslanir, krár eða kaffihús?
	Húsagerðir	Er framboð ólíkra húsagerða í hverfinu til að mæta ólíkum þörfum?
	Almenningssamgöngur	Er gott aðgengi að almenningssamgöngum í hverfinu?
	Nærveðurfar	Er tekið tillit til nærveðurfars í skipulagi og hönnun hverfisins?
Karakter staðar	Landslag	Er unnið með landslag svæðisins og mótun nýs landslags með líffjölbreytni?
	Karakter hverfisins	Hefur hverfið staðaranda og karakter?
	Læsileiki	Gerir skipulag hverfisins að verkum að auðvelt sé að rata um hverfið?
	Gatnahönnun	Er byggðin ráðandi í gatnahönnun og skipulagi hverfisins, fremur en tæknilegar forsendur fyrir þjóðvegahönnun?
Götur, bílastæði og gangandi	Bílastæði	Eru bílastæði vel staðsett og fléttuð inn í byggðina, þannig að þau styðji við götumyndina?
	Gangandi og hjólandi	Henta götur fyrir gangandi og hjólandi?
	Tengsl	Tengjast götur vel innan hverfisins og við götur og stíga aðliggjandi svæða?
	Öryggi	Er yfirsýn yfir opin svæði, leiksvæði og götur og veita þau tilfinningu fyrir öryggi?
Hönnun og rekstur	Opin svæði og leiksvæði	Eru opin svæði og leiksvæði vel hönnuð?
	Arkitektúr	Er hönnun í hverfinu með sérstök einkenni eða með skírskotun til staðbundinna einkenna í arkitektúr? Einkennast byggingar í hverfinu af vandaðri hönnun?
	Viðhald og umhirða	Eru byggingar, götur og opin svæði hönnuð með rekstur þeirra í huga og er viðhald og umhirða góð?

23 hverfi eru tekin fyrir í úttektinni.

Það eru öll hverfi þar sem a.m.k. 50 nýjar íbúðir voru skráðar í fasteignaskrá á árabilinu 2015–2019 á svæði sem er 5–20 hektarar.

Kortagerð: Hlynur Aðalsteinsson

Úttekt á staðargæðum nýrra íbúðarhverfa á Íslandi

Vettvangsúttektir og mat á hverfunum fór fram í ágúst og september 2024.

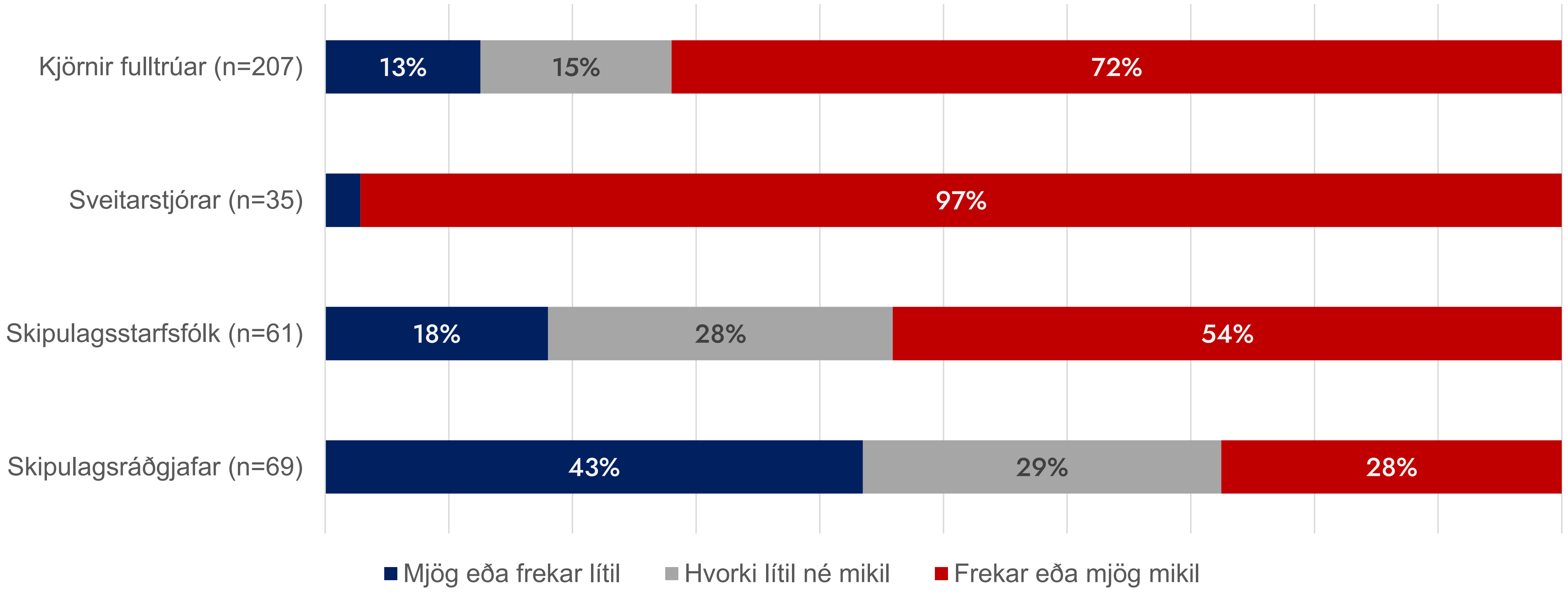
Tveir sérfræðingar tóku út hvert hverfi.

Auk Ásdísar Hlakkar Theodórsdóttur tóku átta valinkunnir borgarhönnuðir og skipulagsfræðingar þátt í að meta hverfin og eru þeim færðar þakkir fyrir þeirra framlag til rannsóknarinnar.

Samlestur og úrvinnsla niðurstaðna er í miðjum klíðum.

Áherslur sveitarstjórna í skipulagsmálum

Hversu mikla eða litla áherslu leggja sveitarstjórnir á að tryggja vandað byggt umhverfi í sveitarfélaginu?



Hverfisþjónusta	Blönduð byggð, fjölbreytt nærþjónusta	Einhæf notkun, vantar þjónustu, langt í nærþjónustu
Húsagerðir	Fjölbreyttar húsagerðir og íbúðir fyrir ólíka hópa	Einsleitar íbúðargerðir, léleg samsetning húsagerða
Almenningssamgöngur	Stutt í öflugar almenningssamgöngur	Skortir skilvirkar almenningssamgöngur
Nærveðurfar	Sól og skjól í bæjarrýmum og dvalarsvæðum	Skuggavarp, vindstrengir
Landslag	Gróður, ofanvatnslausnir, nálægð við náttúru, vönduð landslagsmótun, útsýni	Skortur á grænum svæðum, gróðri og trjám, of mikið malbik, skert útsýni
Karakter hverfisins	Þétt byggð en hæfilega þétt, mannlegur mælikvarði, hverfisbragur, staðarandi, mannlíf	Of þétt og of hátt og yfirþyrmandi mælikvarði Gisið skipulag og mjög lágur þéttleiki
Læsileiki	Auðvelt að rata	Erfitt að rata, ólæsilegt umhverfi, villugjarnt
Gatnahönnun	Skýrar götumyndir, gatnabreidd, gróður í göturýmum	Hringtorg, umferðarmanir og helgunarsvæði vega Of þröngar og hlykkjóttar götur
Bílastæði	Bílastæði og bílakjallarar sem fer lítið fyrir	Bílar áberandi í umhverfinu, bílastæði sólarmegin Bílastæðaskortur
Gangandi og hjólandi	Góðar aðstæður fyrir gangandi og hjólandi	Ógönguvænt umhverfi, einkabíllinn fær of mikið pláss
Tengsl	Góðar tengingar fyrir alla ferðamáta	Erfitt aðgengi að hverfinu
Öryggi	Örugg byggð fyrir börn og gangandi	Umferðaröryggi ábótavant
Opin svæði og leiksvæði	Almenningsgarðar, dvalarsvæði, staðir fyrir fólk	Óspennandi dvalarsvæði, opin rými sem lítið nýtast
Arkitektúr	Heildarsvipur, aðlögun að eldri byggð, efnisval og uppbrot, fagurfræði, góð hönnun	Einsleitar byggingar og byggingarefni, byggingar falla illa að aðliggjandi byggð, lítill metnaður
Viðhald og umhirða		

Svigrúm og tækifæri til að gera betur