

Konversija

– mada ar neišvengiamybė ?



Mindaugas Pakalnis

Vilnius, 2014 -12-08

Konversijos sąvoka



Something that is transformed from one state or form to another has had a **conversion** <http://www.vocabulary.com/dictionary>

Konversijos sąvoka

konvèrsija [*lot. conversio*], **pakeitimas, pakitimas, (pa)virtimas, per(si)tvarkymas:**

1. *log.* Toks teiginio pertvarkymas, kai subjektas ir predikatas sukeičiami vietomis;
2. *biol.* Heterozigotinėje būsenoje dominuojančio geno virtimas recesyviniu arba recesyvinio — dominuojančiu;
3. Atomo branduolio perėjimas iš sužadintosios būsenos į mažesnės energijos būseną, kai sužadinimo energija perduodama vienam atomo elektronui;
4. Valstybinės paskolos sąlygų pakeitimas (palūkanų sumažinimas, padengimo termino nukėlimas).

Šaltinis: *Tarptautinių žodžių žodynas, © Vyriausioji enciklopedijų redakcija, 1985*

Konversijos sąvoka

Konversija (pertvarkymas)

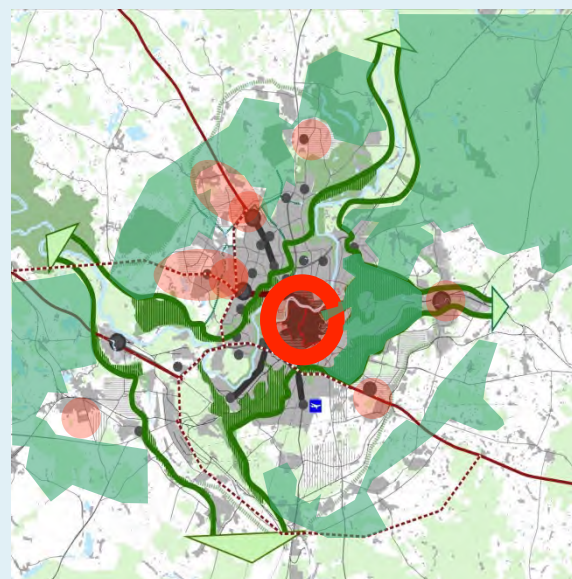
– neefektyviai naudojamų užstatytų teritorijų (miestų centruose ir jų prieigose esančios taršios ar neefektyvios pramonės) naujas (antrinis) panaudojimas plėtrai

Šaltinis: *LR Teritorijų planavimo normos*

Konversijos tikslai

- didinti miestų ir kitų gyvenamųjų vietovių funkcinės ir fizinės struktūros integralumą, sudaryti sąlygas taršos mažinimui, kurti palankią investicijoms aplinką,
- tolygiau išdėstyti gyvenamąsias teritorijas ir darbo vietas, sukurti sąlygas aplinkos, užstatymo, susisiekimo sistemos ir inžinerinės įrangos atnaujinimui urbanizuotoje gyvenamosios vietovės dalyje;

Šaltinis: *LR Teritorijų planavimo normos*



Konversijos sąvoka

In urban planning, a **brownfield site (brownfield)** is land, previously used for industrial purposes or some commercial uses. The land may be contaminated by low concentrations of hazardous waste or pollution, and has the potential to be reused once it is cleaned up.

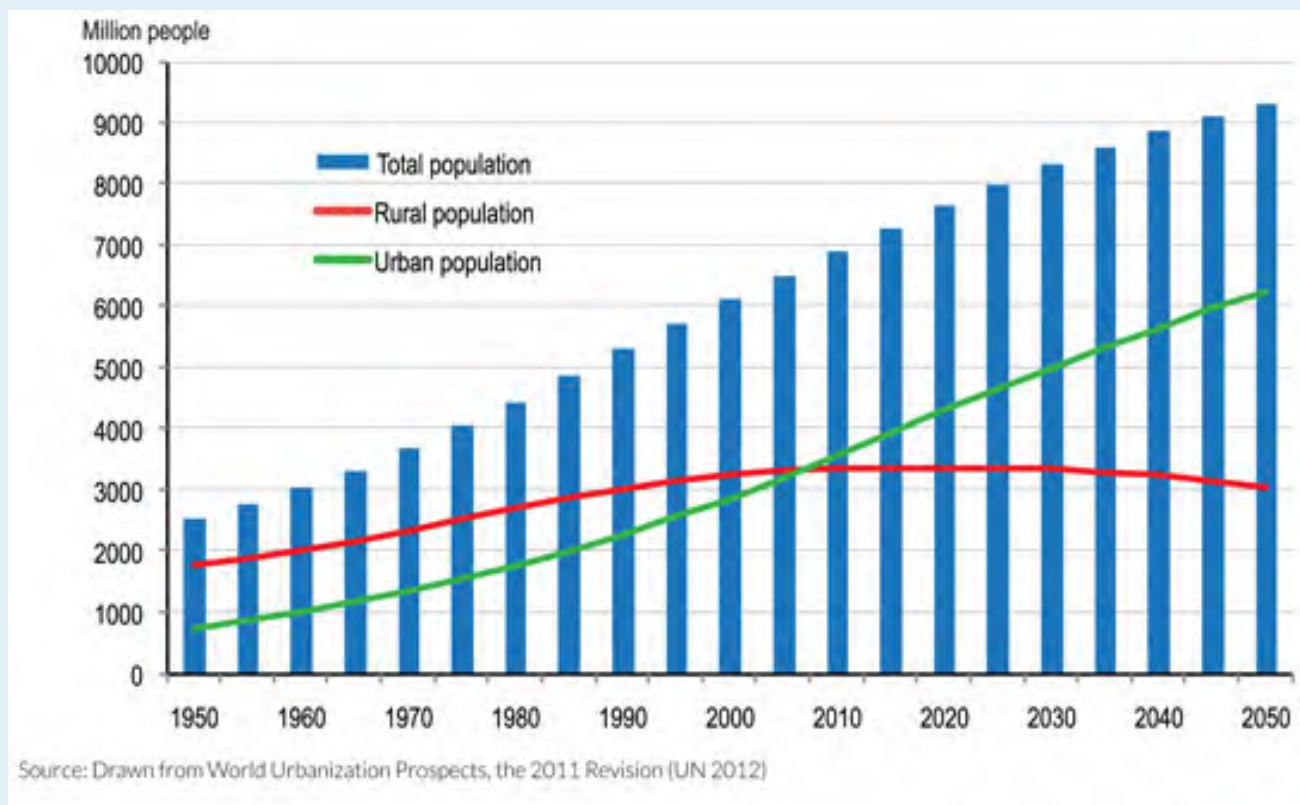
http://en.wikipedia.org/wiki/Brownfield_land



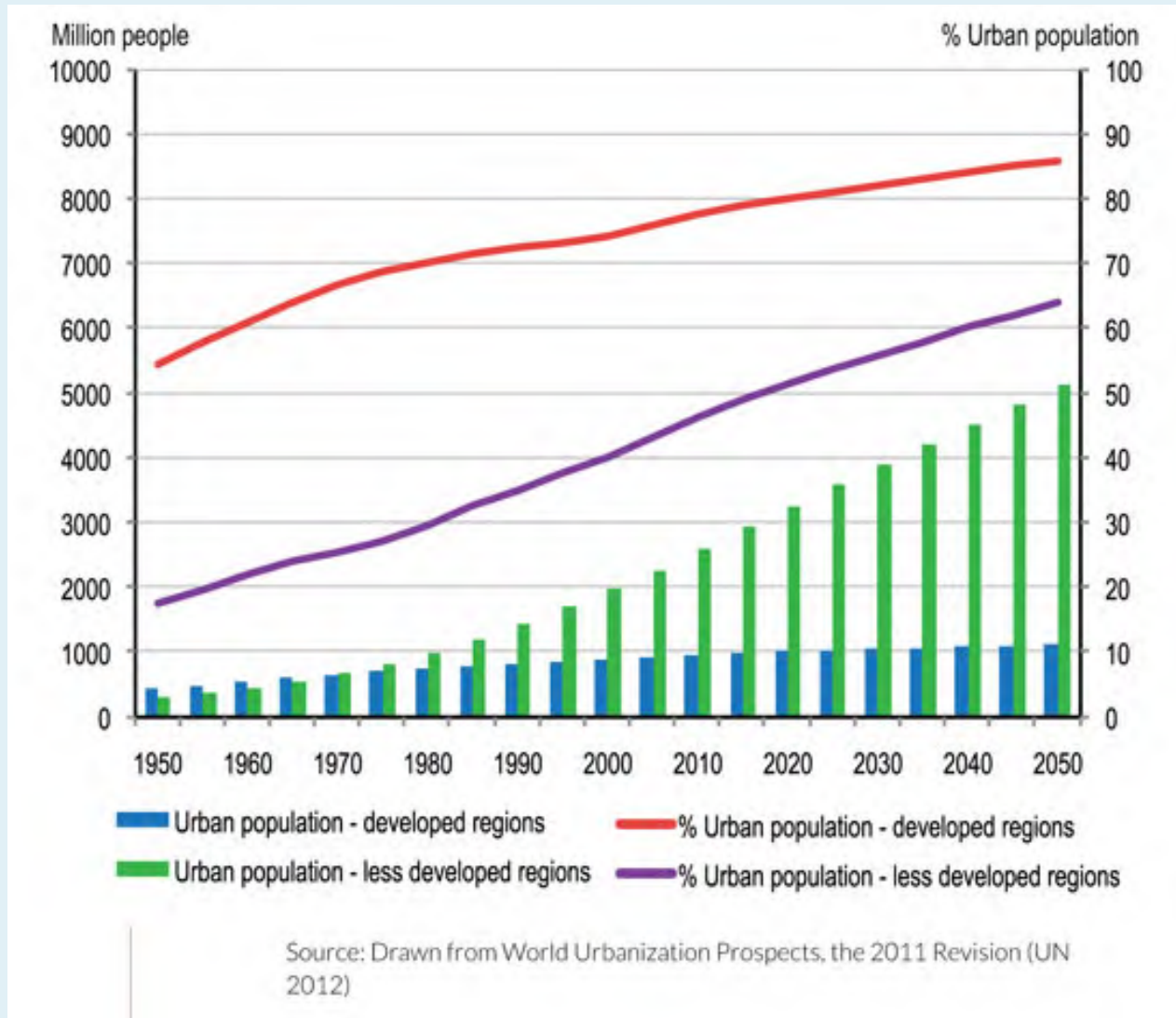
Ar konversija reikalinga?



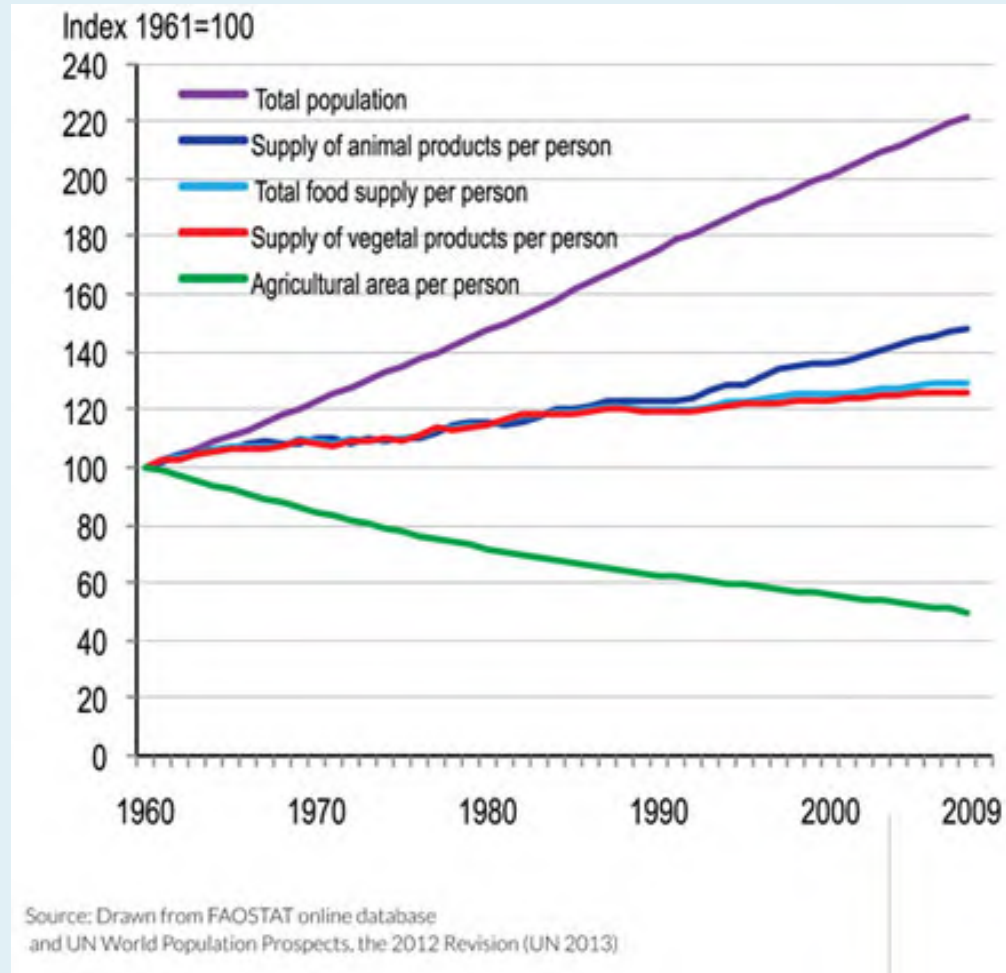
Miesto gyventojų skaičiaus raida



Miesto gyventojų skaičiaus raida



Gyventojų aprūpinimas maistu



Analogiški projektai – B001 Malmē

Nauja struktūra senoje vietoje



Analogiški projektai – B001 Malmē

Nauja struktūra senoje vietoje



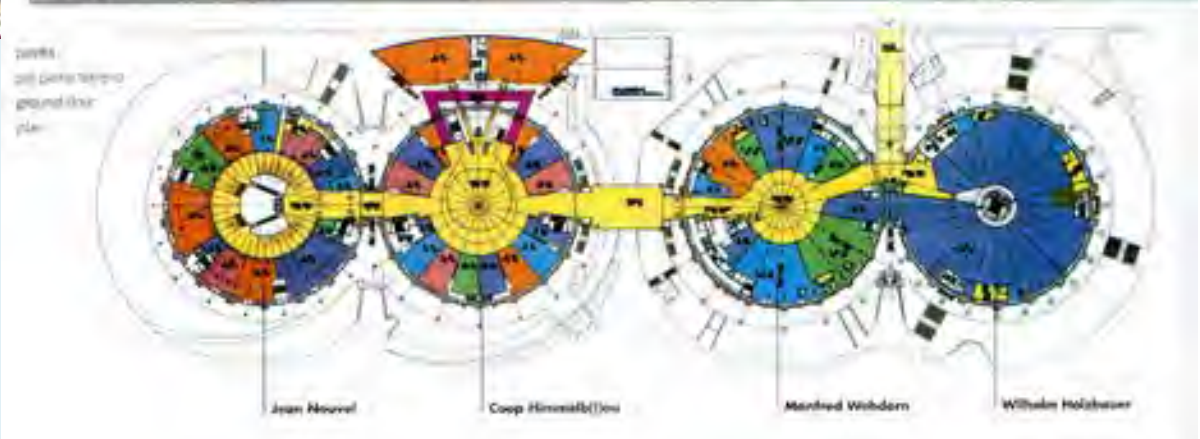
Analogiški projektai – Barcode - Oslo

Nauja struktūra senoje vietoje



Analogiški projektai – Gasometer (Viena)

Seno kiauto pritaikymas naujam gyvenimui



Analogiški projektai – Westergasfabrik (Amsterdamas)

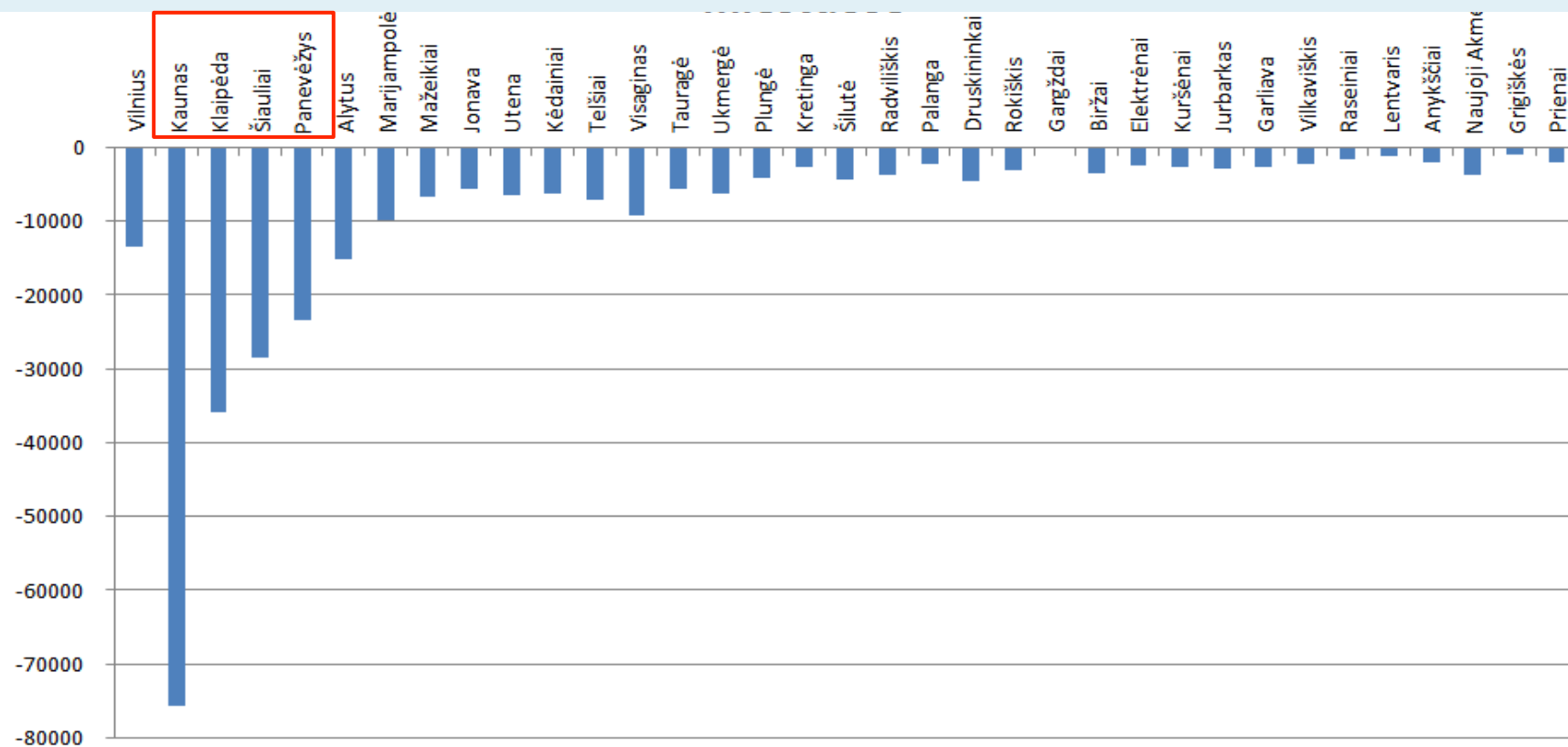
Funkciniai pokyčiai išsaugant esamą struktūrą



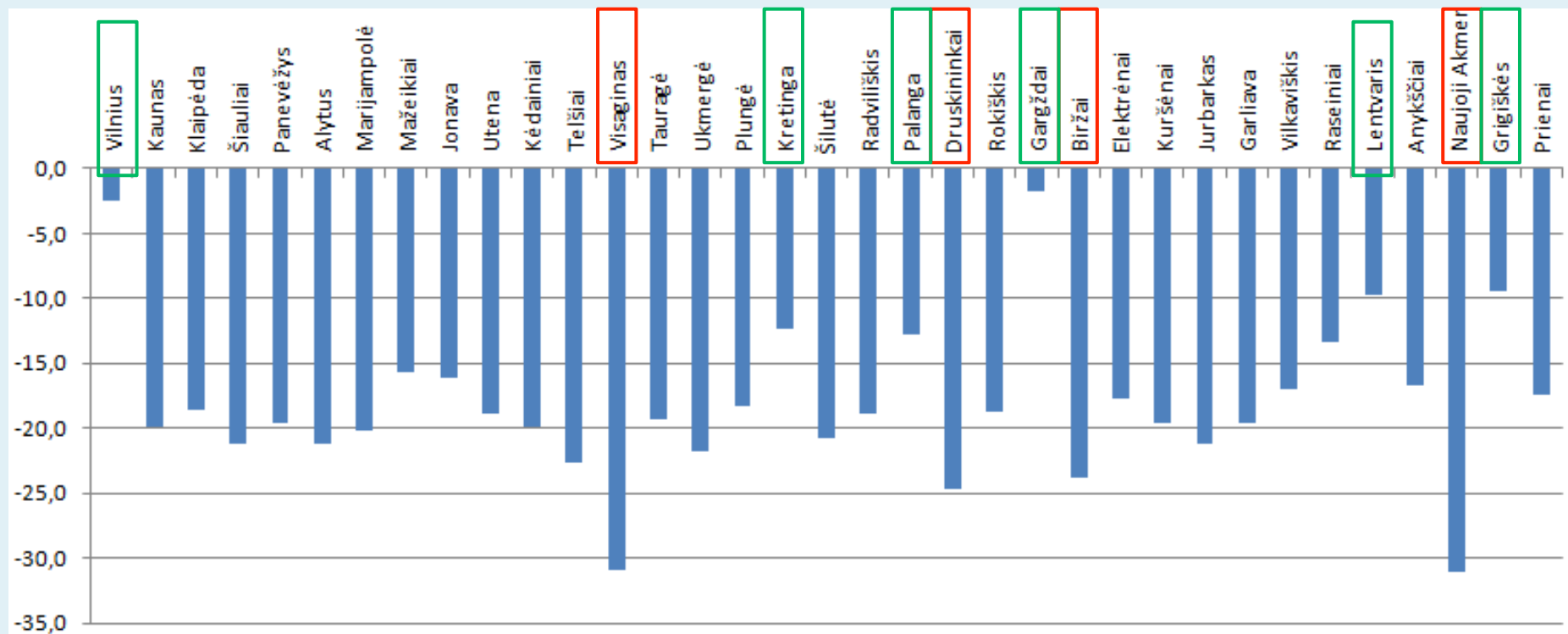
O Lietuvoje?



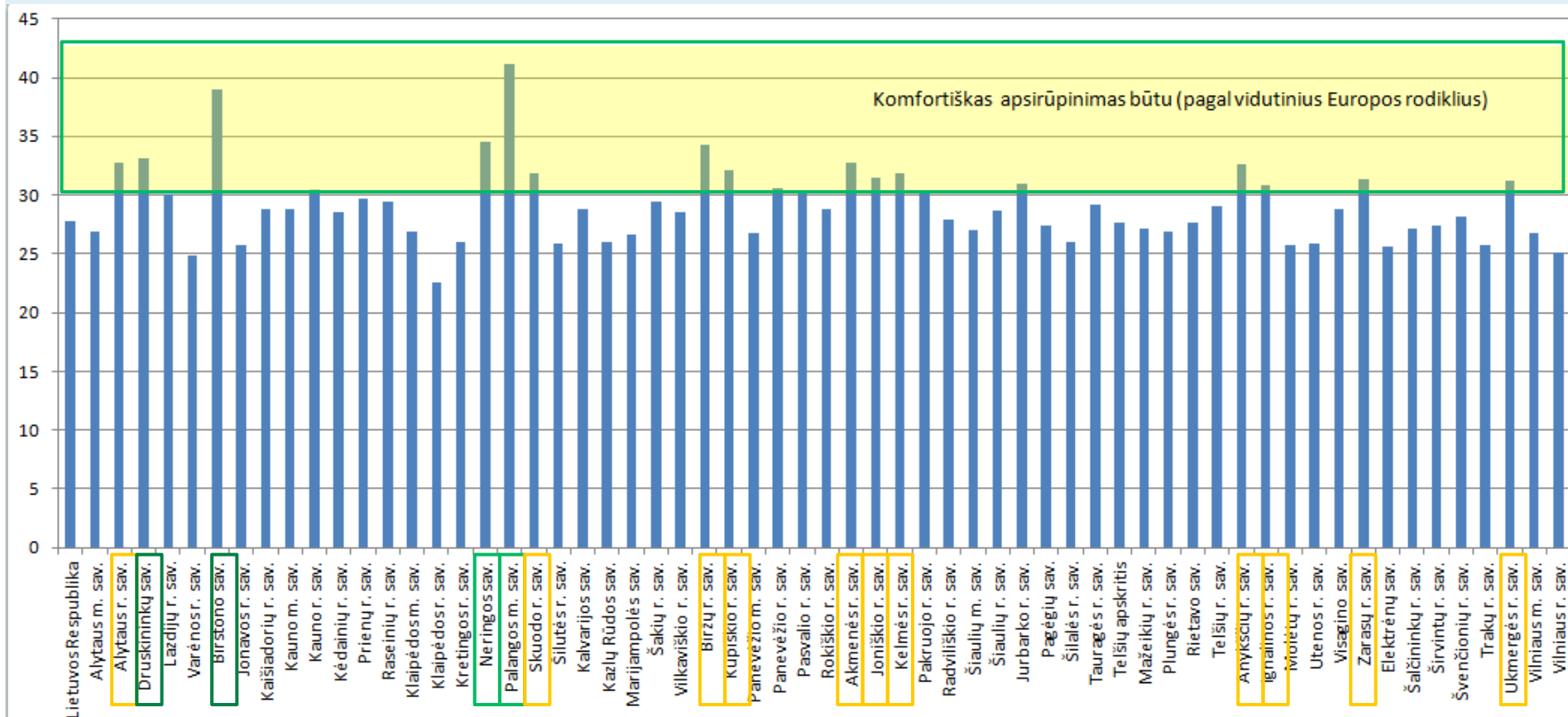
Gyventojų skaičiaus pokyčiai Lietuvos miestuose (absoliutūs skaičiai)



Gyventojų skaičiaus pokyčiai Lietuvos miestuose (procentinis)

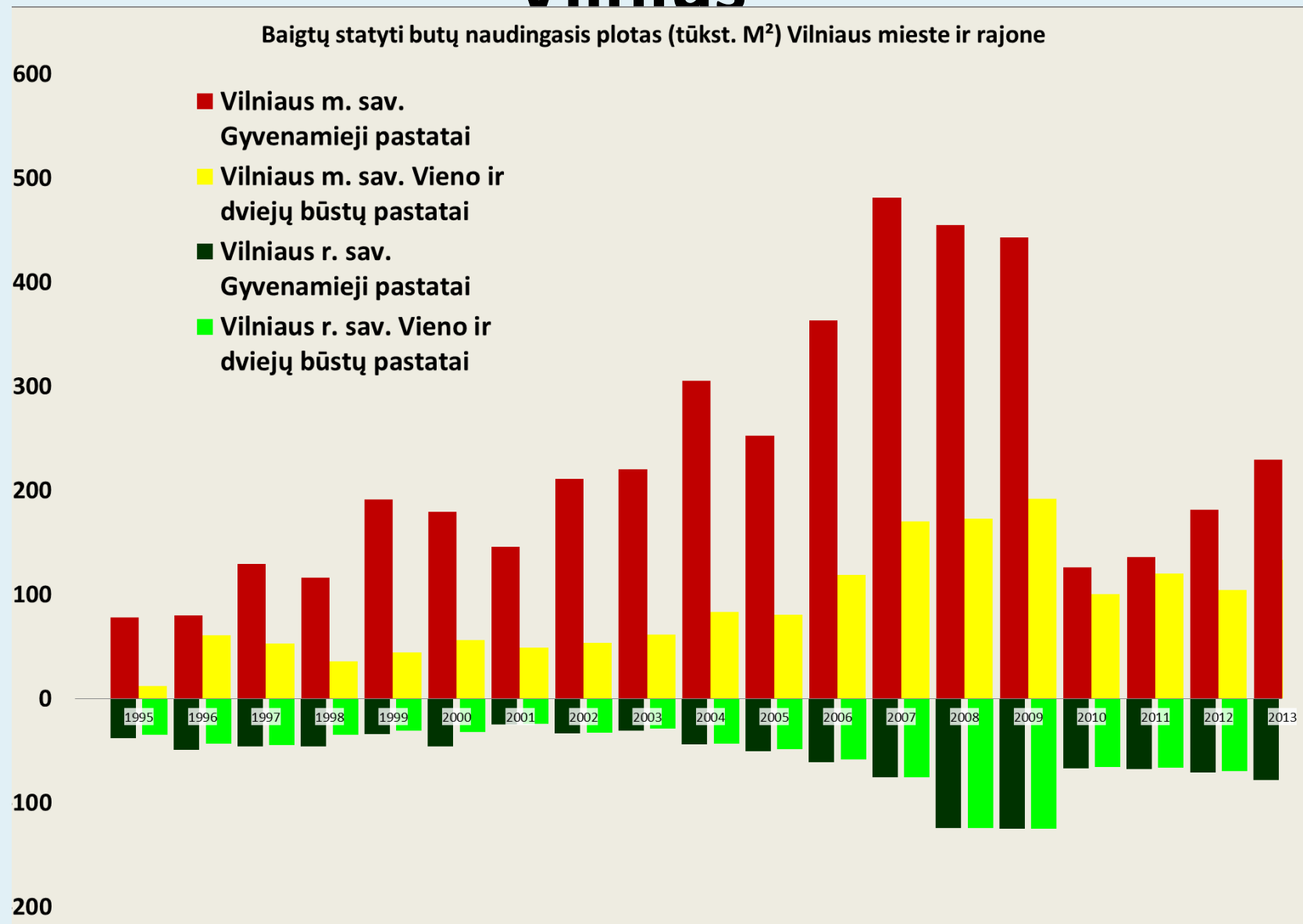


Gyventojų skaičiaus pokyčiai Lietuvos miestuose (procentinis)



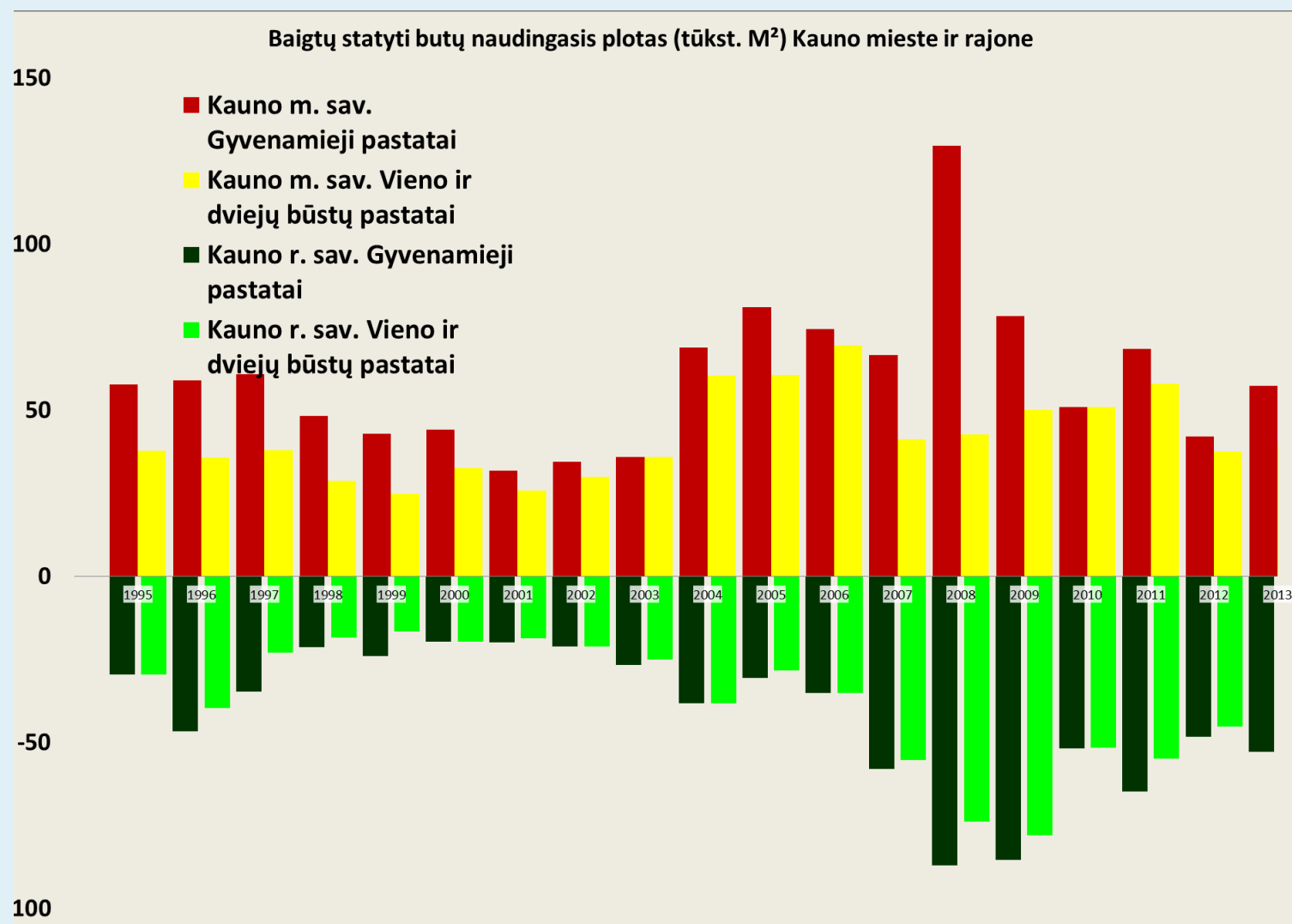
Plėtros mieste ir periferijoje santykis

Vilnius



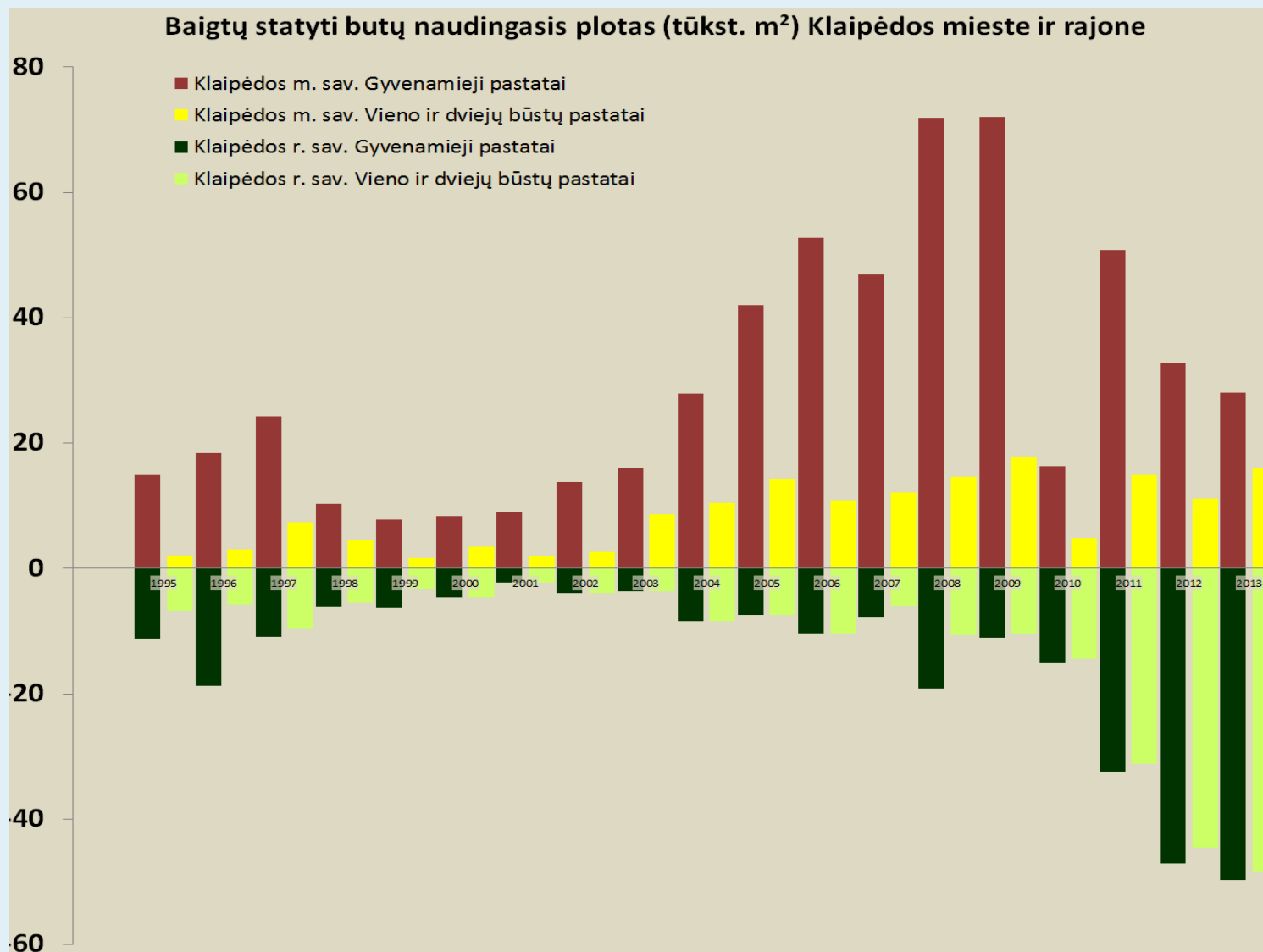
Plėtros mieste ir periferijoje santykis

Kaunas

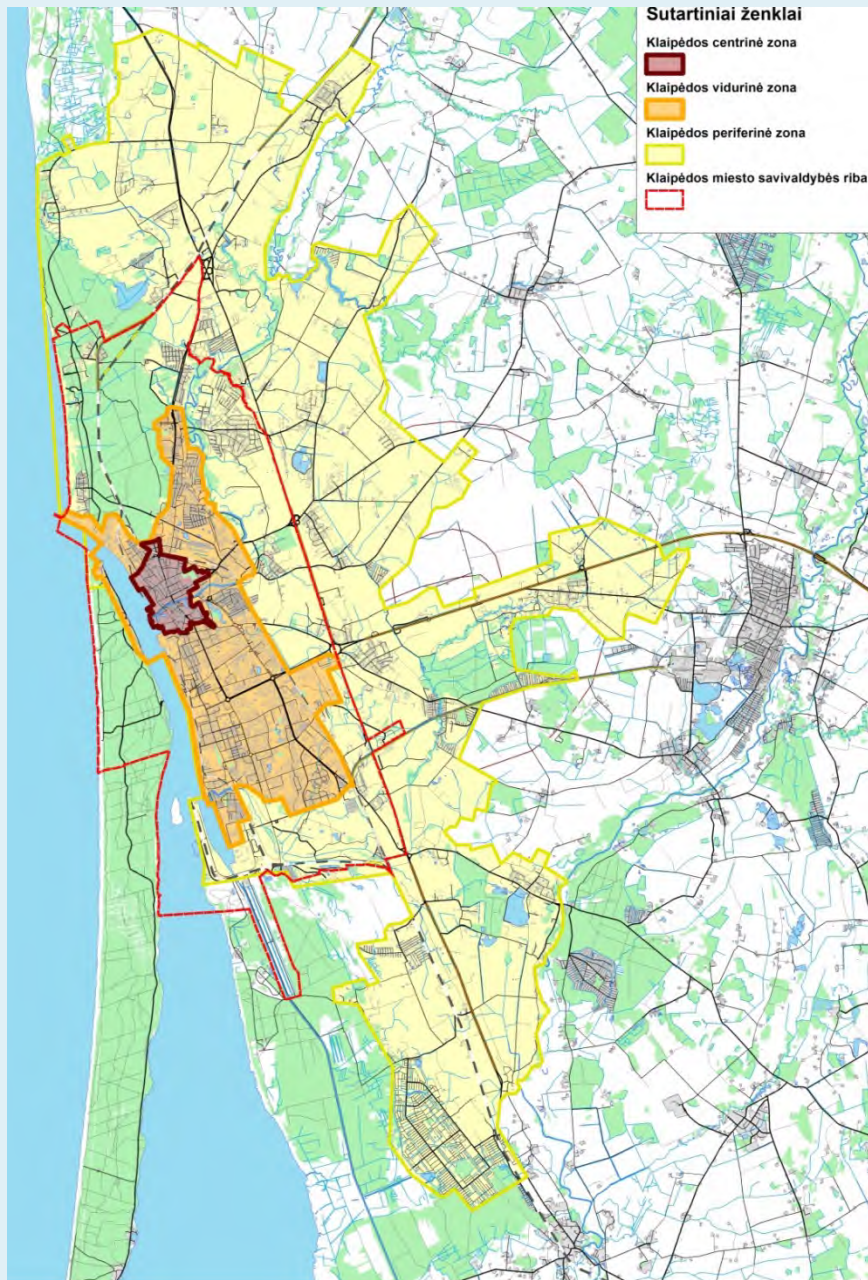


Plėtros mieste ir periferijoje santykis

Klaipėda

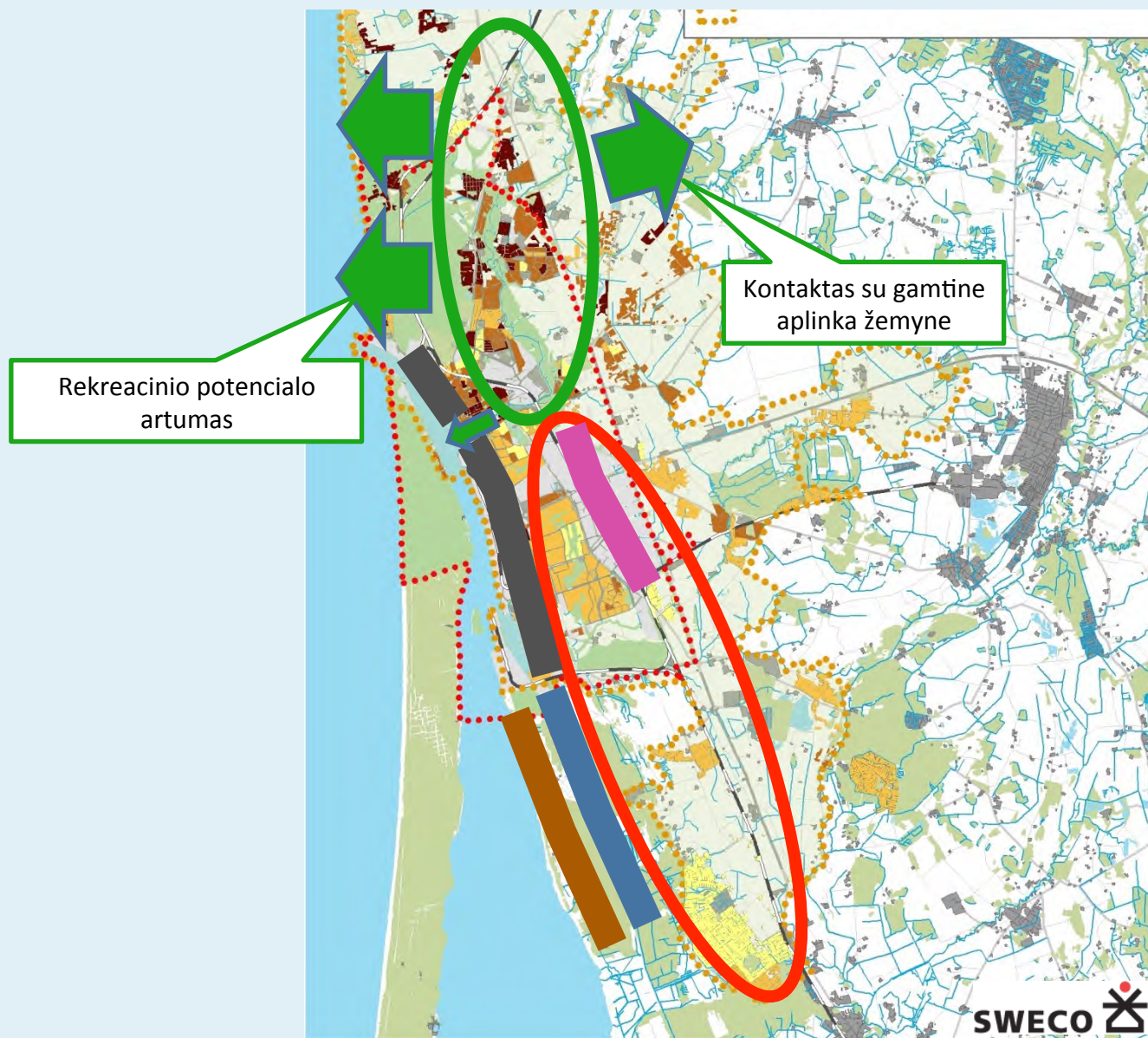


Klaipėdos dalys – 3 skirtingi miestai



Segregacijos priežastys

1. Planuotojų sprendimai



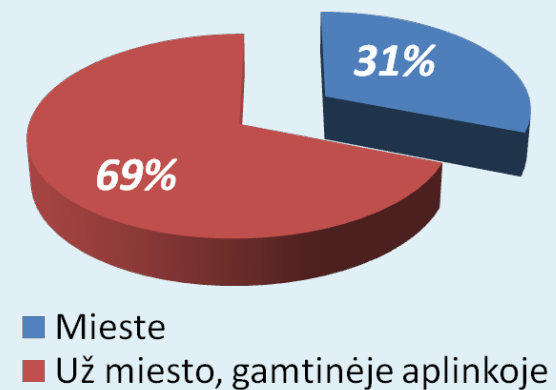
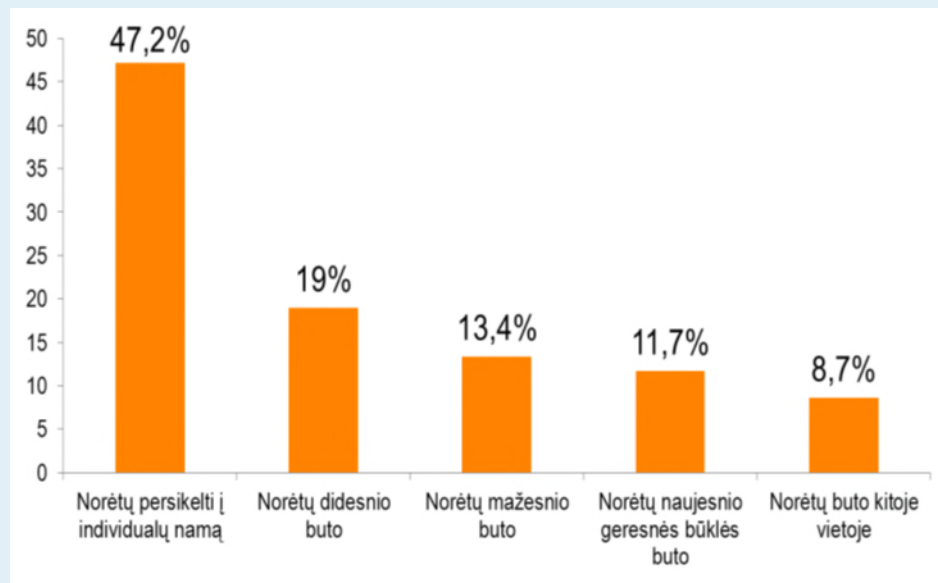
Segregacijos priežastys

2. Žmonių prioritetai:

Saugi kaimynystė, sveika ir švari aplinka, individualus namas, kaina

Norėtų gyventi priemiesčiuose, švaresniame, saugesniame, pigesniame, būste

(VU studija, 2008; DPA apklausos, 2013; „Sprinter tyrimai“, 2013)



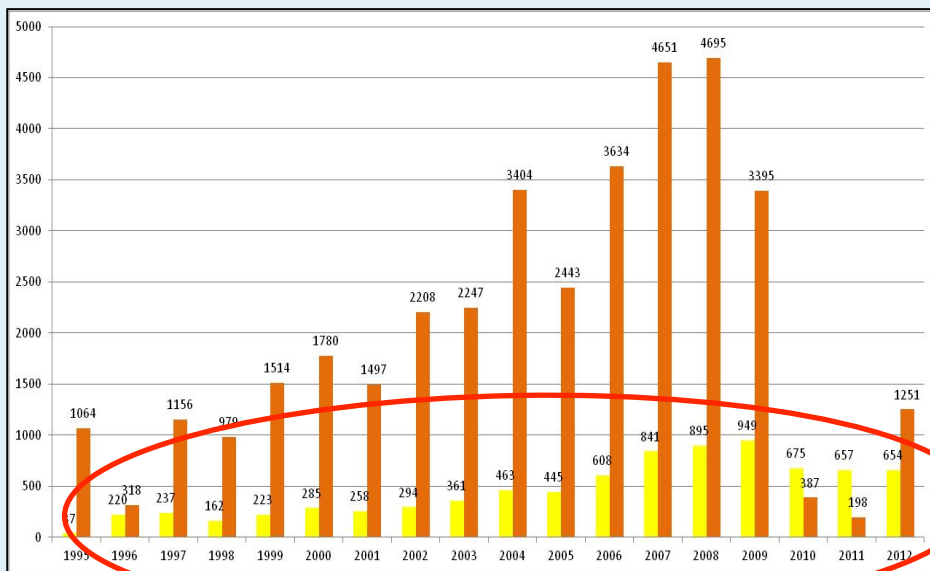
Segregācijas priežastys

3. Būsto kaina

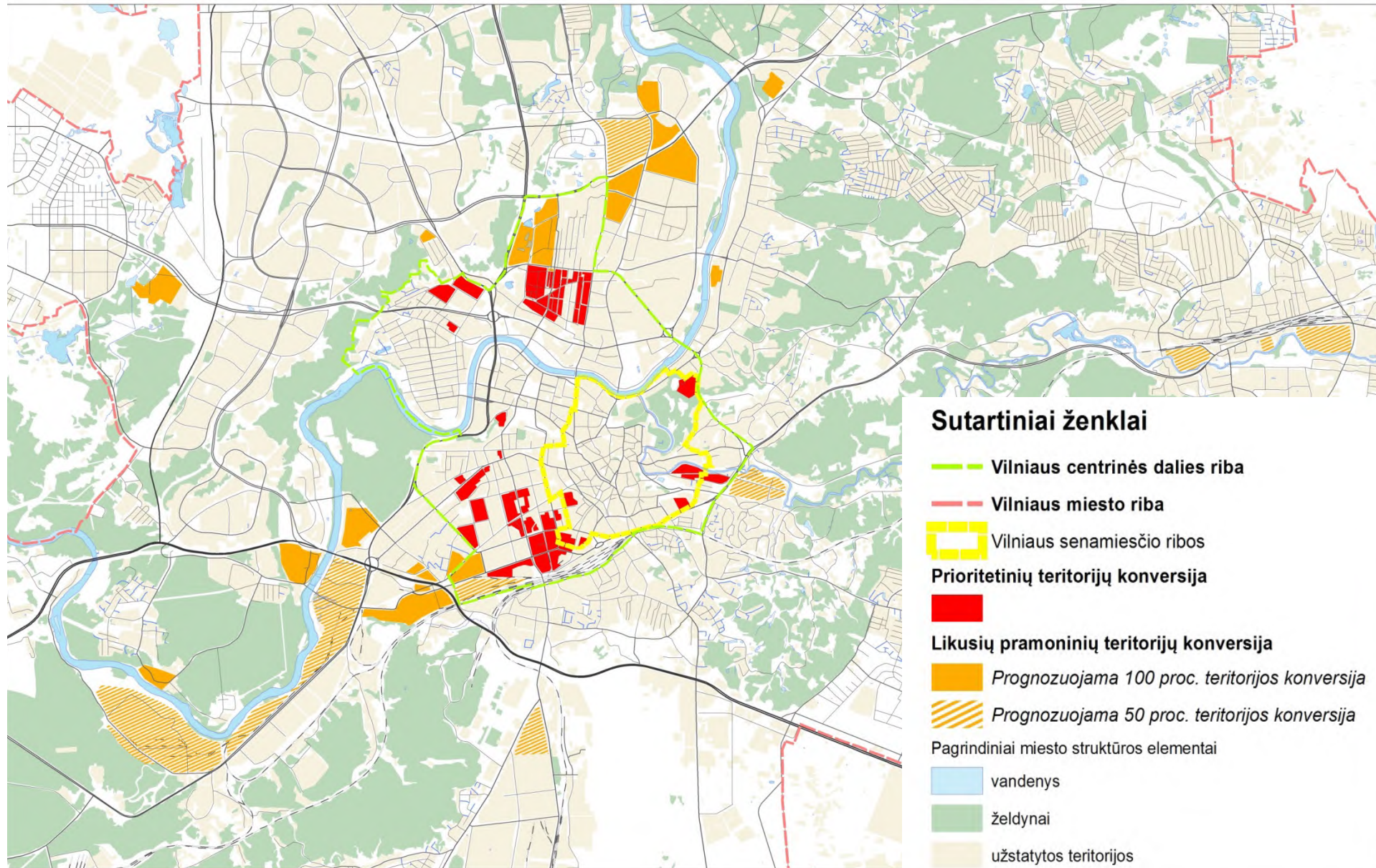
būstas	1 kv. m. kaina	100 kv. m. būsto kaina Lt	Žemēs klypo kaina (6 a.)	Bendra kaina
naujos statybos butas	6000-7000	650 000	-	650 000
senos statybos butas	2000-4000	300 000	-	300 000
namas priemiestyje (statybos kaina)	2000-3000	250 000	60 000	310 000

**Namo priemiestyje kaina adekvati senos statybos buto kainai
ir 2 k. mažesnė nei naujos statybos kokybiško buto kaina...**

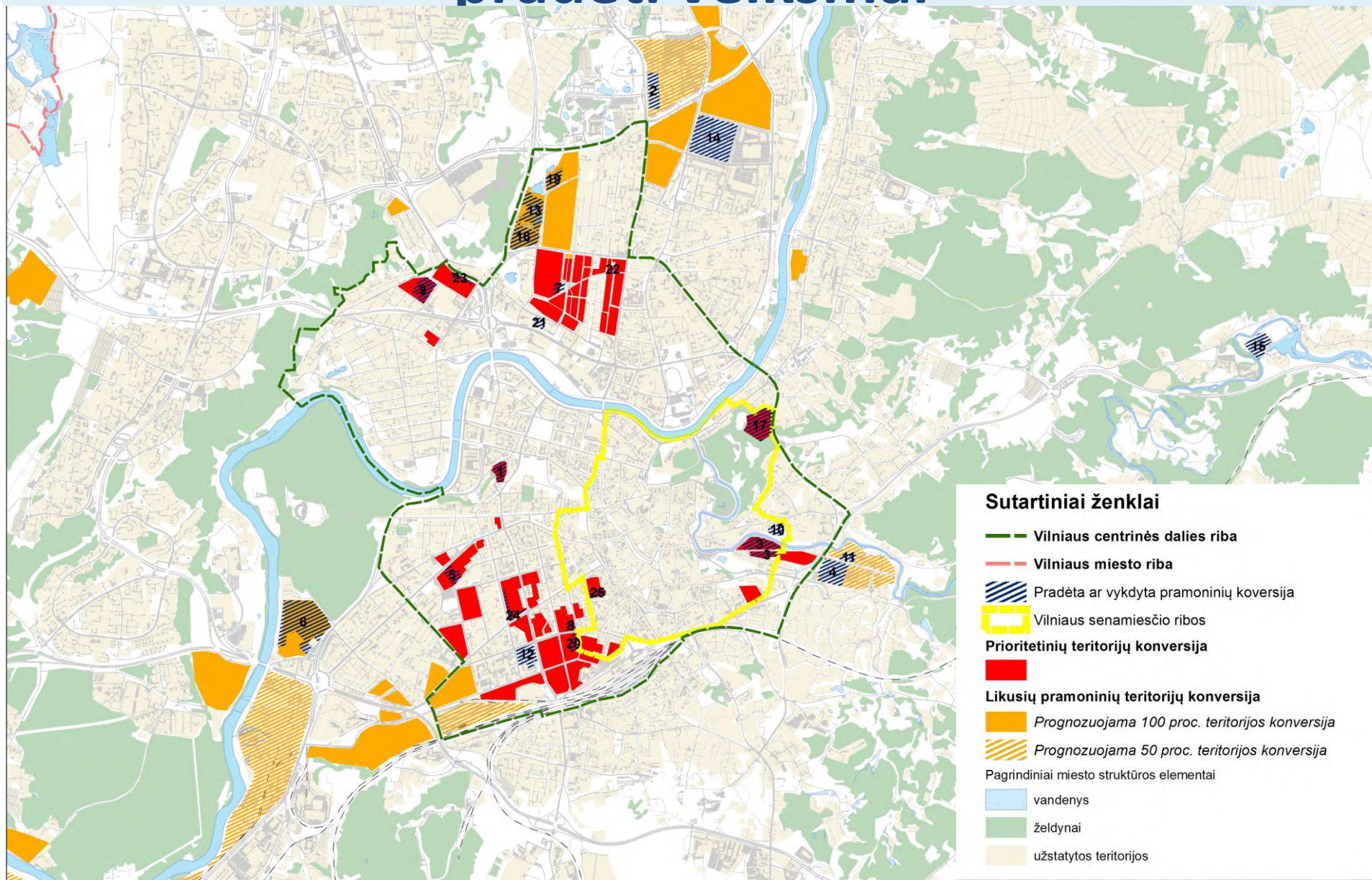
Kokybiškas, komfortiškas būstas mieste už adekvačią kainą



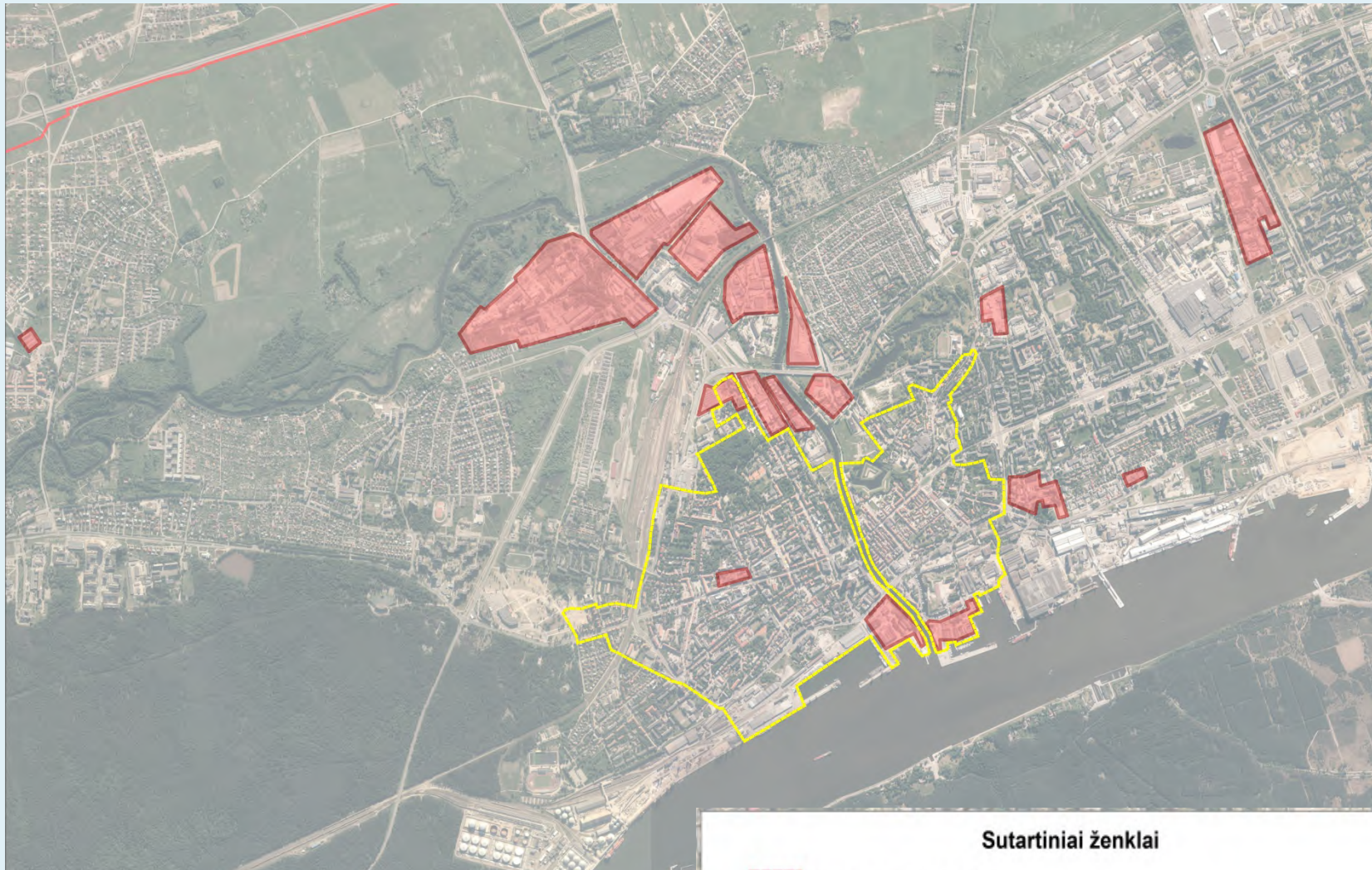
Vilniaus Bendrojo plano sprendiniuose numatytos konversinės teritorijos



Vilniaus konversinės teritorijos, kuriose pradėti veiksmai



Klaipėdos Bendrojo plano sprendiniuose numatytos konversinės teritorijos

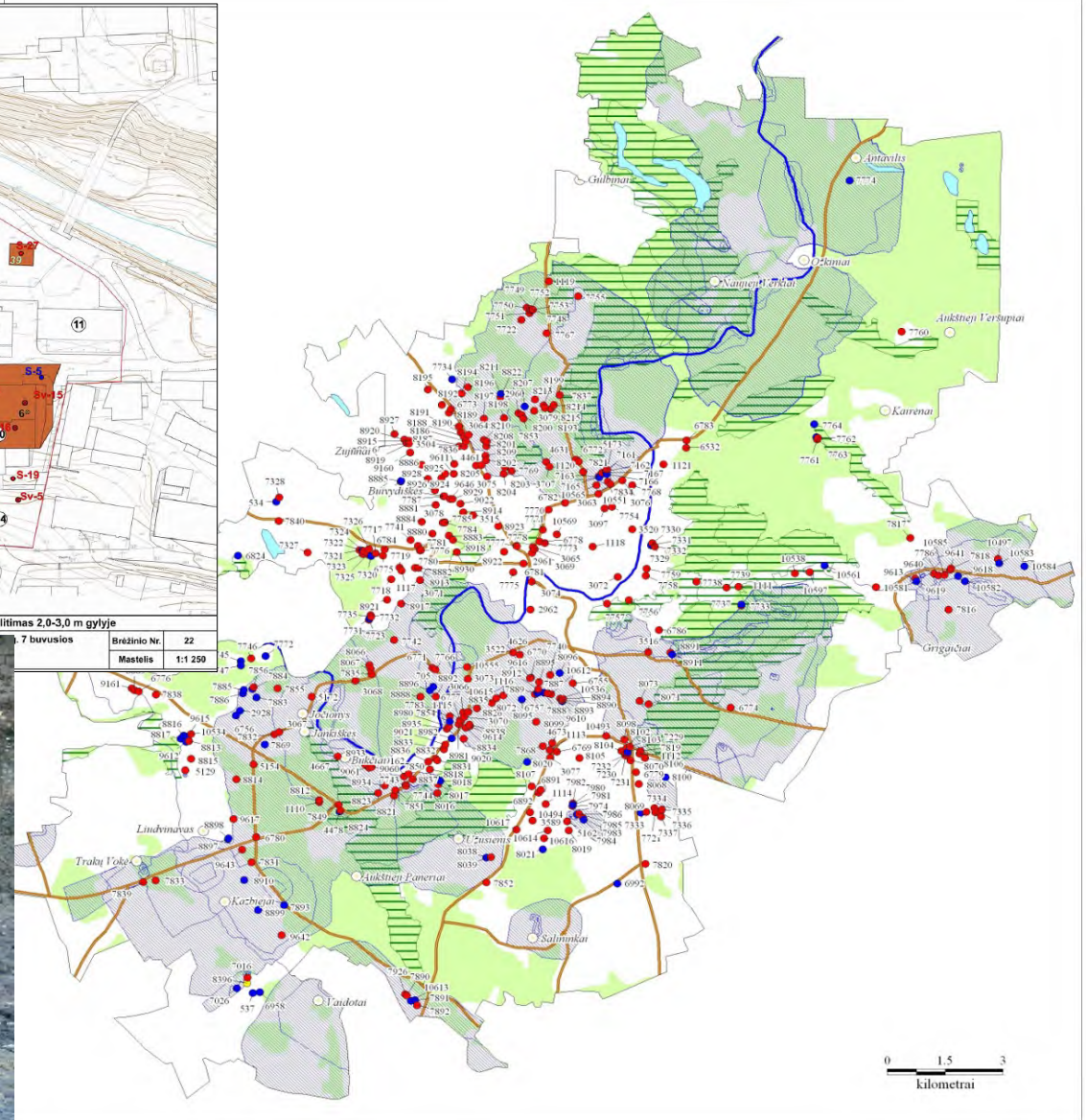
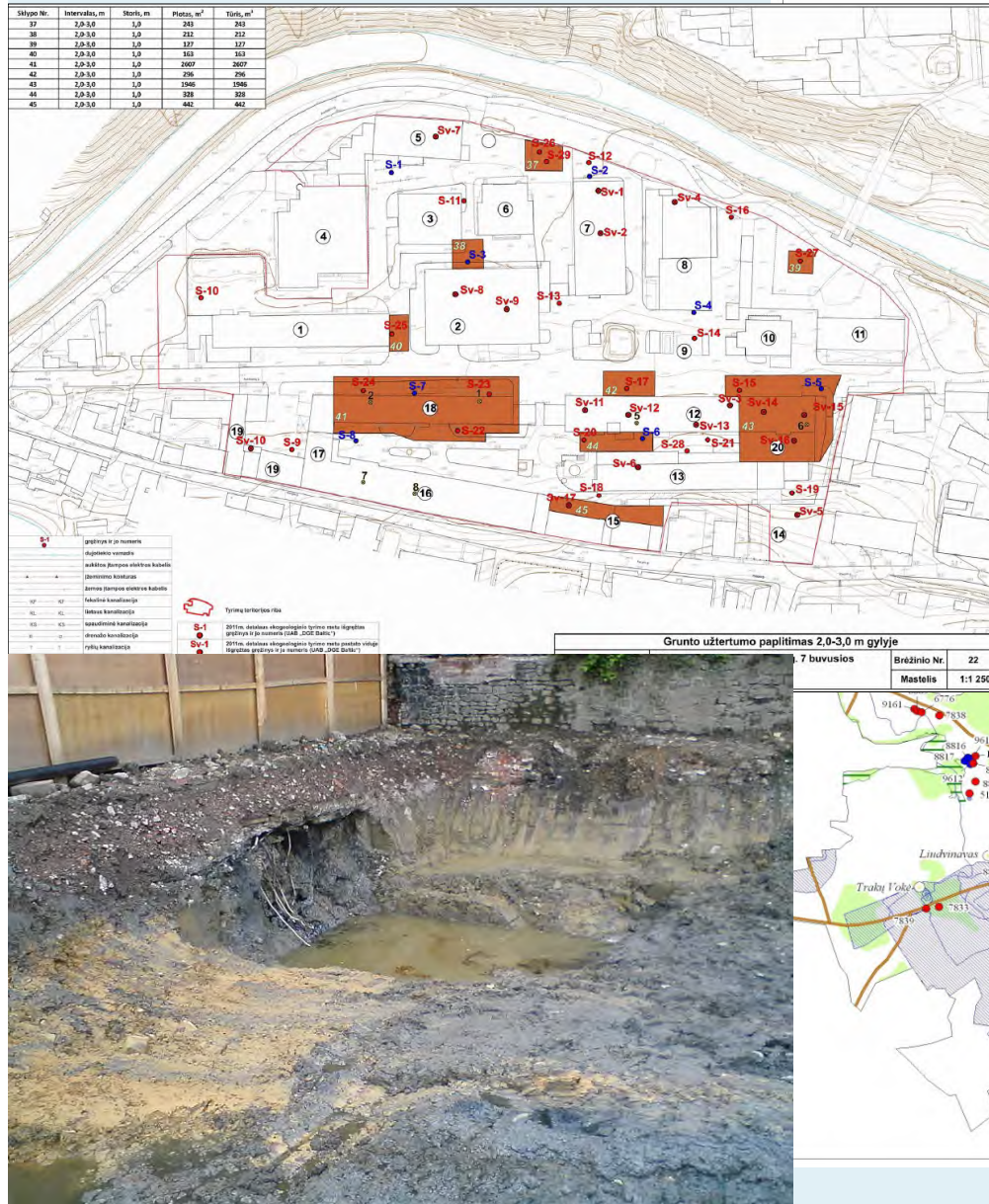


Sutartiniai ženklai

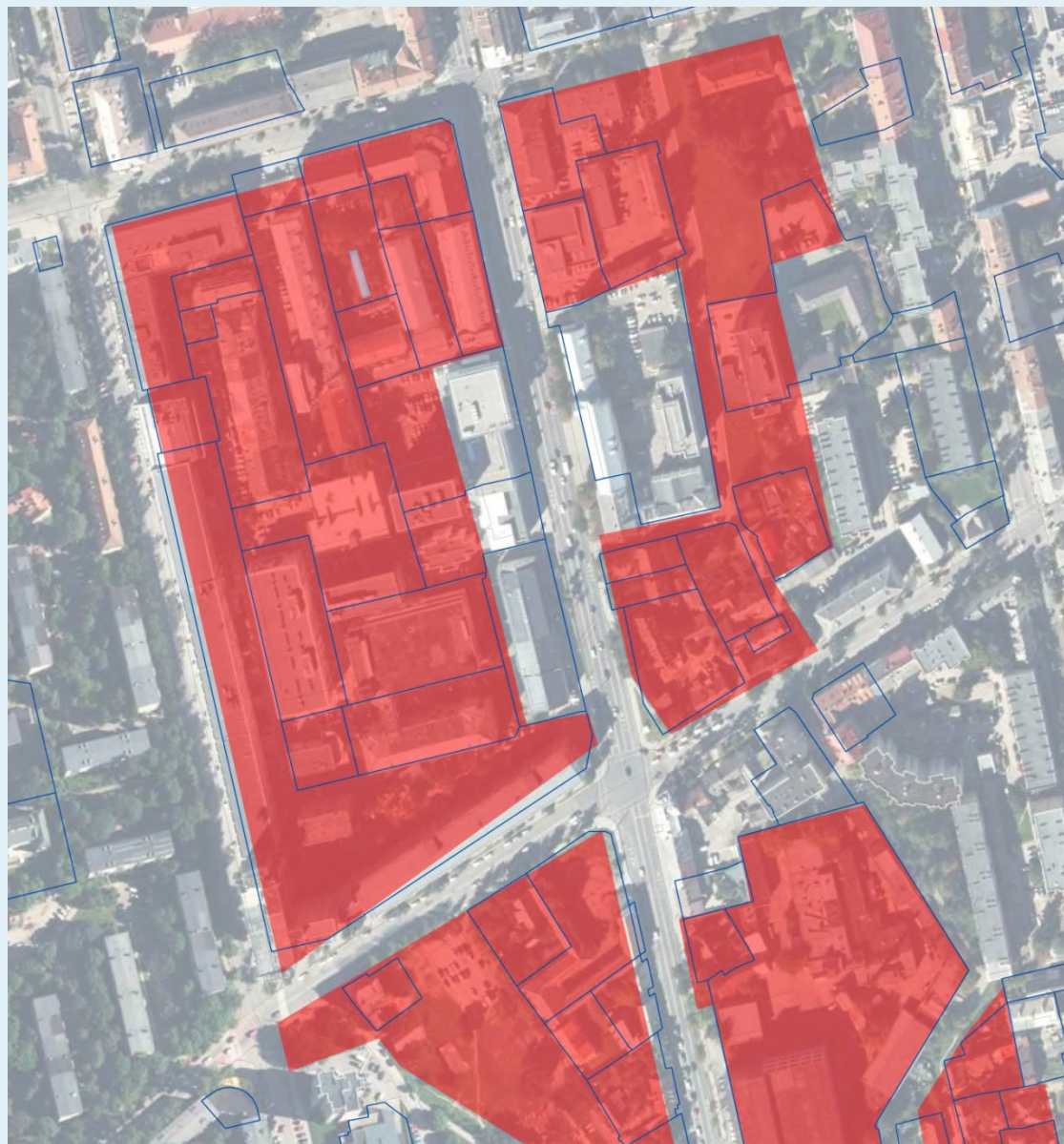
-  Klaipėdos teritorijos riba
-  Klaipėdos senamiesčio ribos
-  Klaipėdos bendrajame plane nustatytos pramoninių teritorijų konversijos galimybės

Problemos

Užterštumas



Turto fragmentacija



Urbanistinės struktūros kokybė



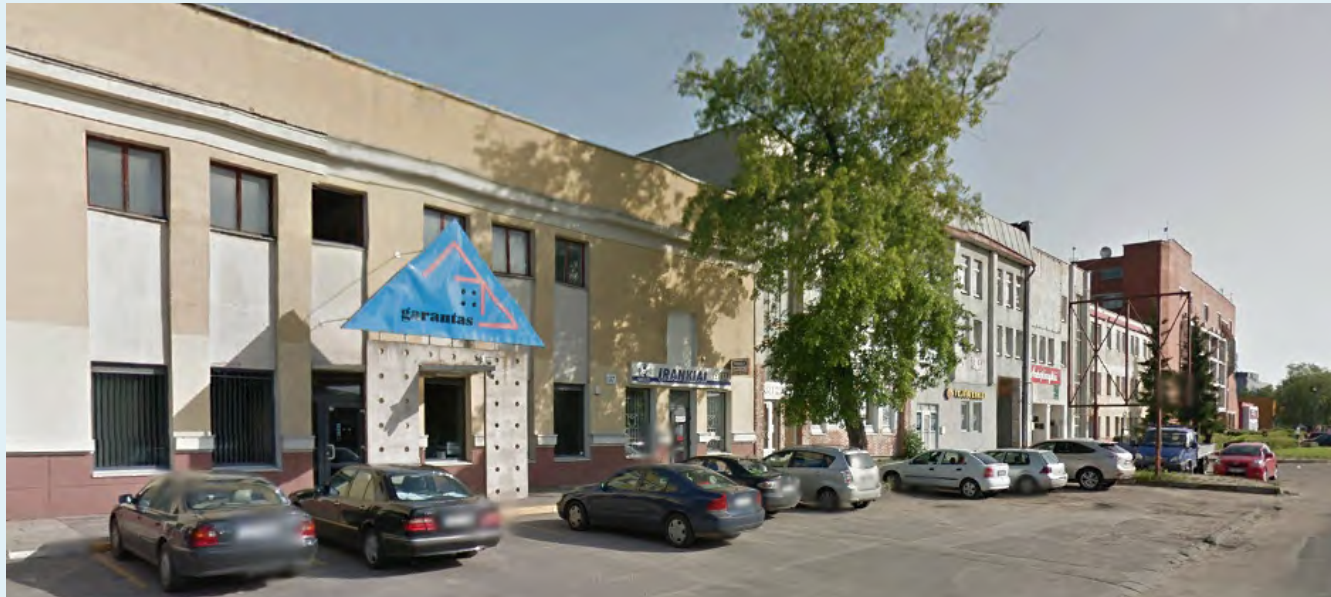
Urbanistinės struktūros kokybė “Skaiteks” Vilnius



Urbanistinės struktūros kokybė Frenkelio fabrikas, Šiauliai



Architektūrinės išraiškos kokybė



Esamos būklės analizė

Pagrindiniai esamos būklės analizės aspektai:

- Bendras apibūdinimas. Teritorijoje vykstanti veikla. Žemėnauda. Savininkų kiekis;
- Teritorijos istorinė raida, atliktų teritorijos raidos tyrimų analizė ir apžvalga;
- Teritorijos ir užstatymo užterštumo tyrimai;
- Esamo užstatymo fizinės būklės analizė (susidėvėjimas, statybinių konstrukcijų pastovumas);
- Miestovaizdžio charakteringų bruožų analizė;
- Gamtinės morfostruktūros elementų analizė;
- Užstatymo principų (morfologijos) identifikavimas
- Viešų erdvių formavimo principų (morfologijos) identifikavimas, galimybės konvertuojamoje teritorijoje formuojamas viešąsias erdves integruoti į miesto viešų sistemą nustatymas;
- Esamų pastatų urbanistinės, architektūrinės, istorinės vertės nustatymas, jiems galiojančių paveldosauginių apribojimų identifikavimas;
- Esamų teritorijos ir jos užstatymo rodiklių nustatymas (užstatymo aukštis, tankis, intensyvumas gyventojų skaičius, tankis ir panašiai);
- Esamos socialinės, susisiekimo, inžinerinės infrastruktūros analizė
- Teritorijoje galiojančių apribojimų identifikavimas (teritorijų planavimo dokumentai, reglamentai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir panašiai)
- Anksčiau rengtų galimybių studijų, projektinių pasiūlymų analizė

Koncepcija

Gali būti rengiami keli skirtingi koncepcijų variantai, analizuojantys skirtingas funkcinės ar fizinės raidos galimybes:

- Teritorijos probleminių zonų nustatymas;
- Pagrindinių koncepcinių nuostatų suformavimas;
- Galimų veiklų teritorijoje identifikavimas, jų sklaida teritorijoje, integracija su aplinkinėmis veiklomis;
- Išsaugojamų urbanistinės struktūros elementų nustatymas – pastatų, erdvių želdinių ir panašiai;
- Konversinės teritorijos urbanistinės kompozicijos suformavimas:
 - Viešųjų erdvių sistema, jos integralumas su aplinka
 - Užstatymo struktūra, jos integralumas su aplinka
 - Principiniai užstatymo rodikliai
 - Reikalavimų pastatų architektūrinei kompozicijai suformulavimas
- Teritorijos funkcionavimui reikalingos susisiekimo, inžinerinės bei socialinės infrastruktūros formavimo principų nustatymas.



TERITORIJOS AUKŠTAIČIŲ g. 7 ir PAUPIO g. 26 VILNIUJE KONVERSIJA

detalusis planas ir projektiniai pasiūlymai

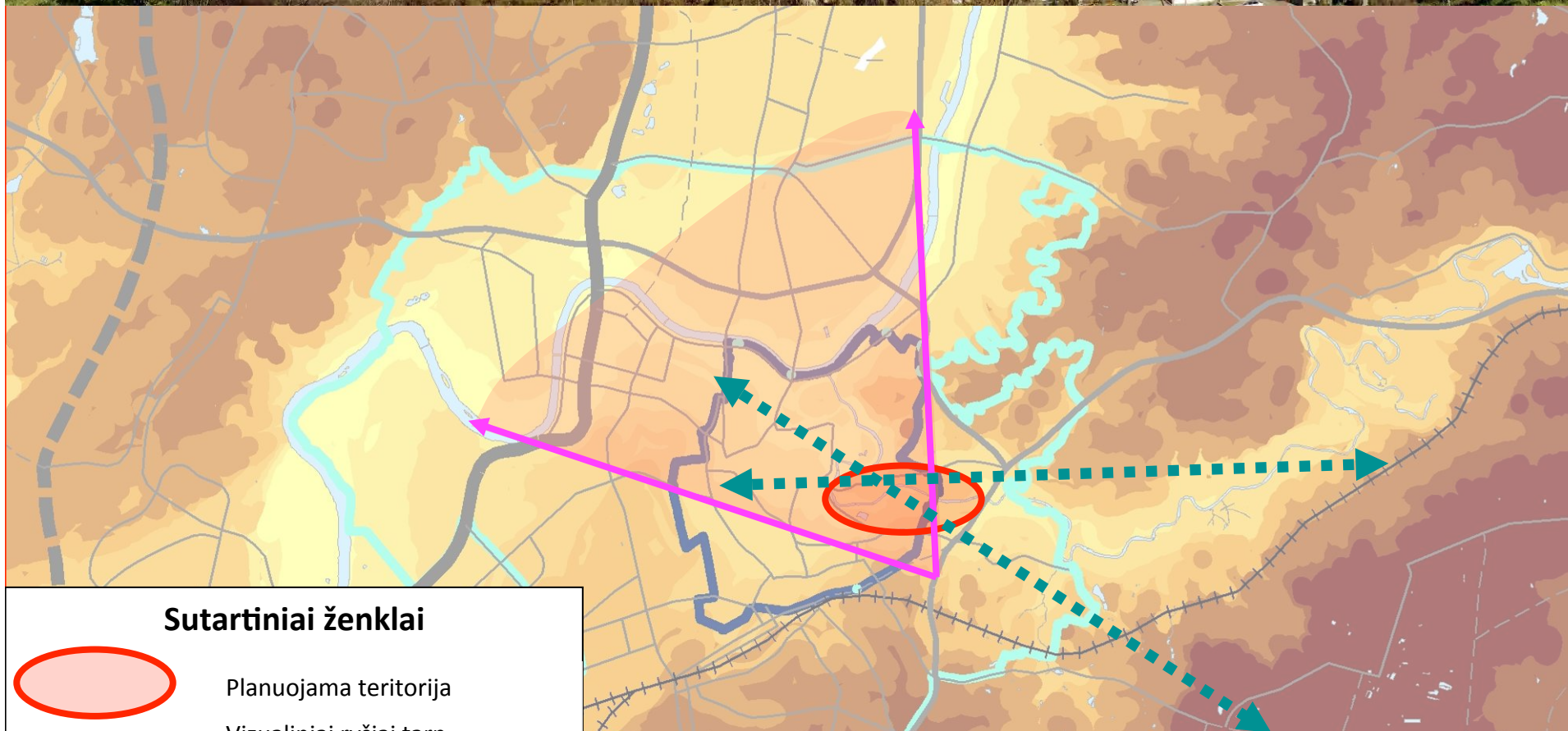


DABARTINĖ BŪKLĖ ESAMOS UŽSTATYMAS (www.bing.com)



-  Iki XXa. vidurio susiformavusi perimetrinė užstatymo struktūra su vertingais užstatymo ir erdvių struktūros elementais, vertingos architektūrinės išraiškos užstatymu
-  Pagal funkcinis poreikius suformuotas sovietinis pramoninis užstatymas neturintis vertingų užstatymo, erdvių struktūros ar architektūrinės išraiškos elementų

TERITORIJOS ANALIZĖ RAJONO KONTEKSTE ĮTAKA PANORAMOMS



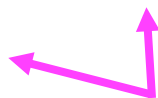
Sutartiniai ženklai



Planuojama teritorija



Vizualiniai ryšiai tarp
senamiesčio ir neurbanizuotų
kalvų rytinėje miesto dalyje



Senamiesčio apžvalga nuo
pietrytinių apžvalgos taškų

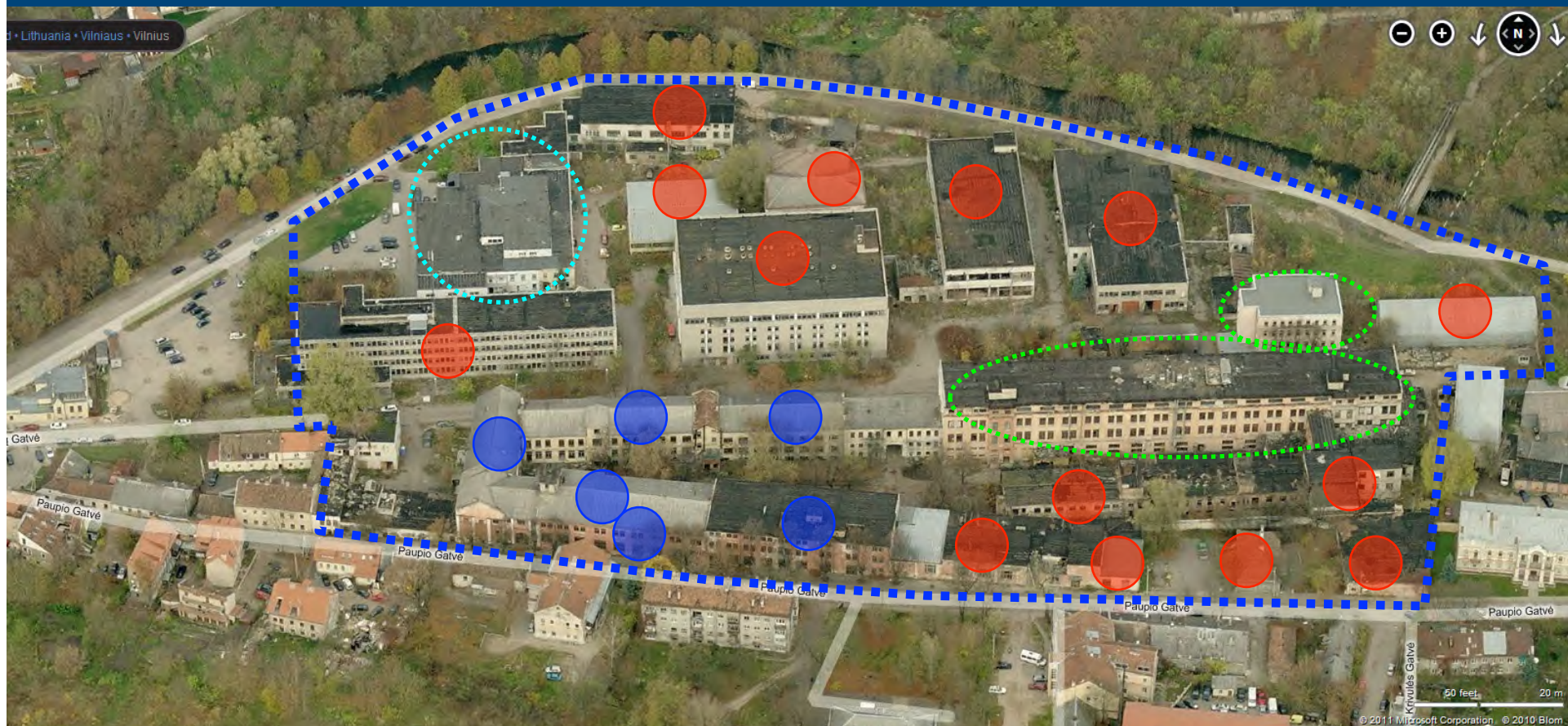


ISTORINĖ TERITORIJOS RAIDA PLANUOJAMA TERITORIJA 1840 M. PLANE



- Užstatymas dar būdingas priemiesčiui – vyrauja pavieniai pastatai, sodai, daržai, nėra perimetrinių struktūrų.
- Susiformavusios gatvių trasos.
- Išlikęs kanalas Aukštaičių gatvės trasoje, kartu su juo jau yra gatvės užuomazga.

PLANUOJAMI SAUGOTI, REKONSTRUOTI IR NUMATOMI GRIAUTI PASTATAI



Saugojami pastatai, nežymi rekonstrukcija



Rekonstruojami pastatai saugant užstatymo tūrį, vertingas detales



Kitų savininkų valdomi pastatai (saugomi)



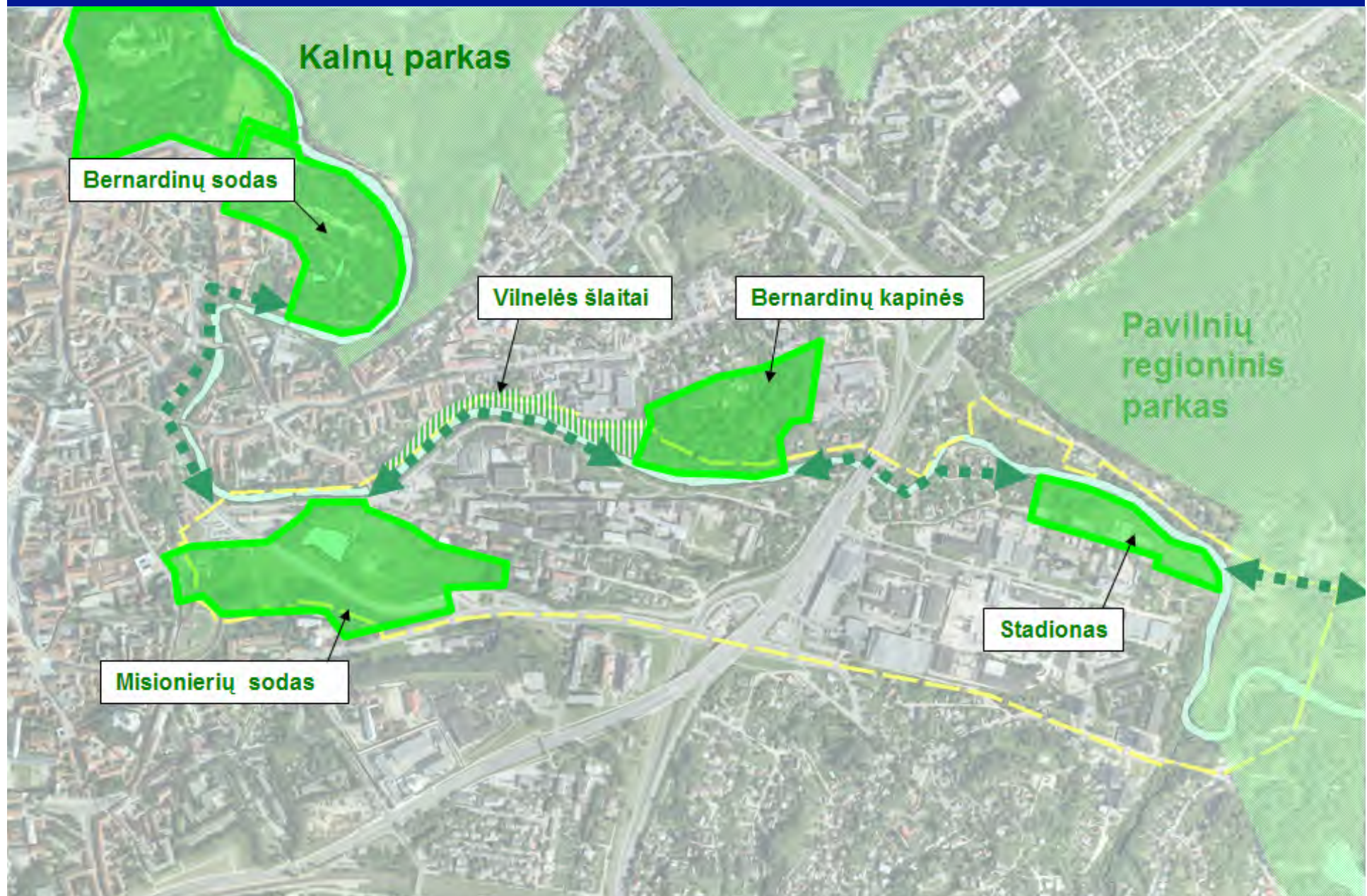
Griovimas ir nauja statyba

UAB “NAUJASIS UŽUPIS” PATVIRTINTA TERITORIJOS UŽSTATYMO KONCEPCIJA UŽDAVINIAI PROJEKTINIAMS PASIŪLYMAMS RENGTI

Teritorijos užstatymo koncepciją kurti vadovaujantis darnios plėtros principais, išryškinant istoriškai susiformavusias vertybes, kurios pritaikomos naujam gyvenimo etapui:

- saugojama susiformavusi istorinę gatvių struktūra;
- saugojamos vertingos užstatymo struktūros ir elementai;
- mažinami aplinkinių teritorijų užstatymui nebūdingi užstatymo tūriai;
- pritraukiant naujas funkcijas – gyvenamąją, komercinę, visuomeninę - formuojama funkcinio požiūriu savarankiška miesto dalis ir taip siekiama kuo mažesnio transporto srautų į/iš planuojamos teritorijos generavimo;
- išsaugojami ir išryškinami susiformavę gamtiniai elementai, panaudojant juos naujos urbanistinės struktūros formavimui;
- teritorijos vystymo ašimi tampa tradiciniais principais formuojama viešųjų erdvių sistema;
- saugojamos ir puoselėjamos pagrindinės vertybės - pramoninės teritorijos paveldas – saugant vertingas užstatymo struktūras ir elementus, saugoma ir išryškinama supanti gamta, papildomai kuriamos žalios erdvės, užstatymas integruojamas į gamtą.

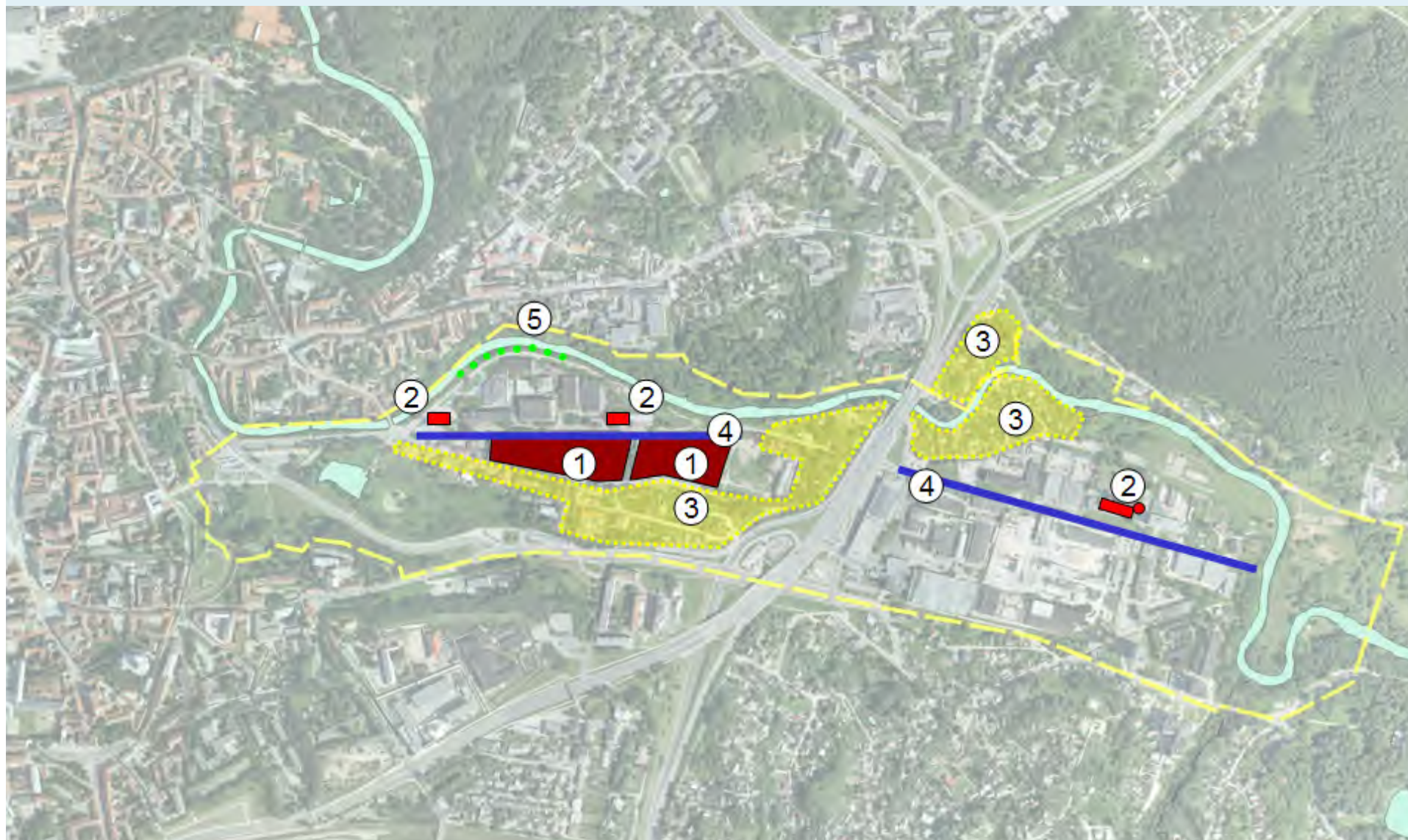
Gamtiniai miestovaizdžio elementai



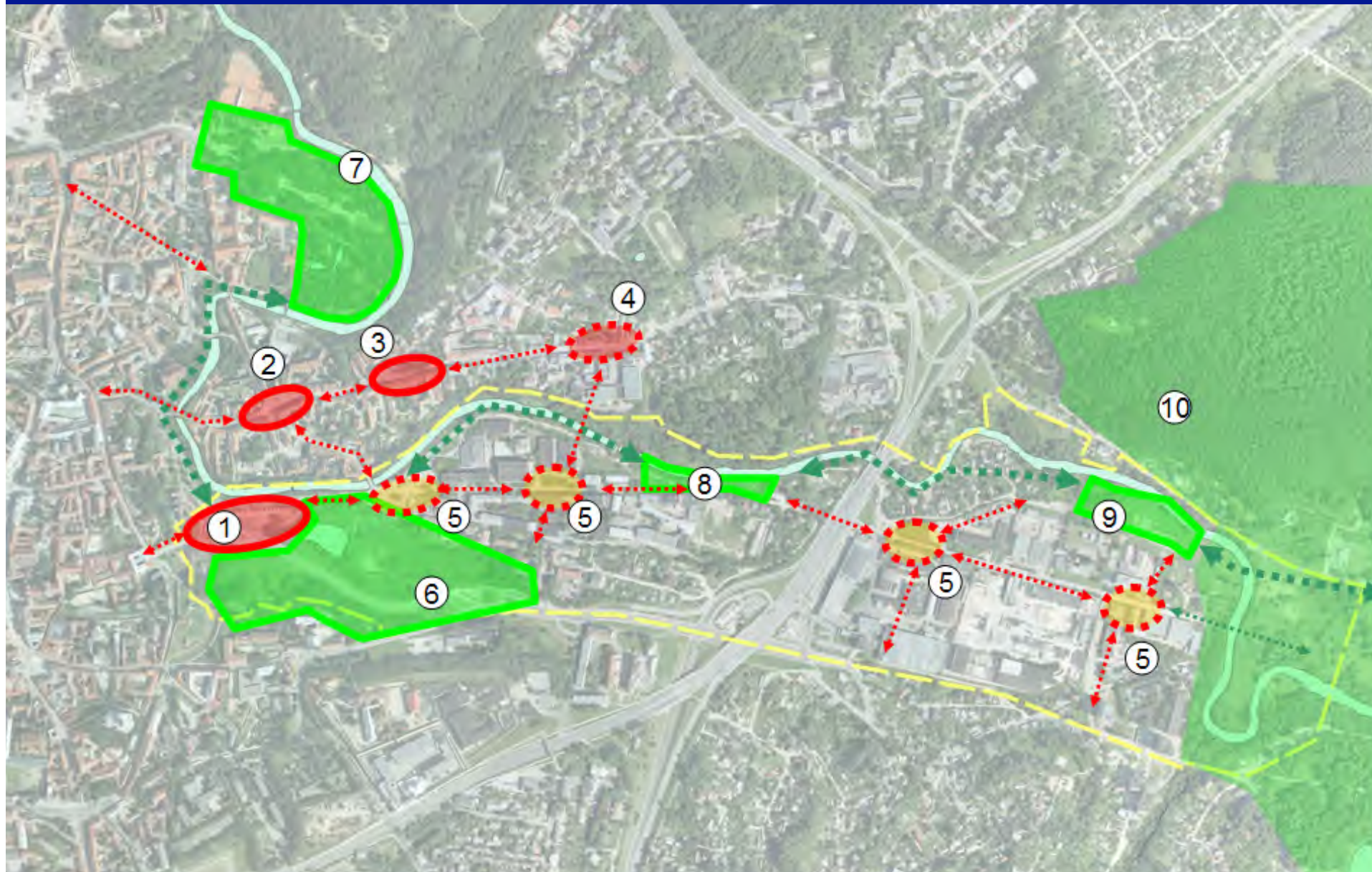
Urbanistiniai miestovaizdžio elementai



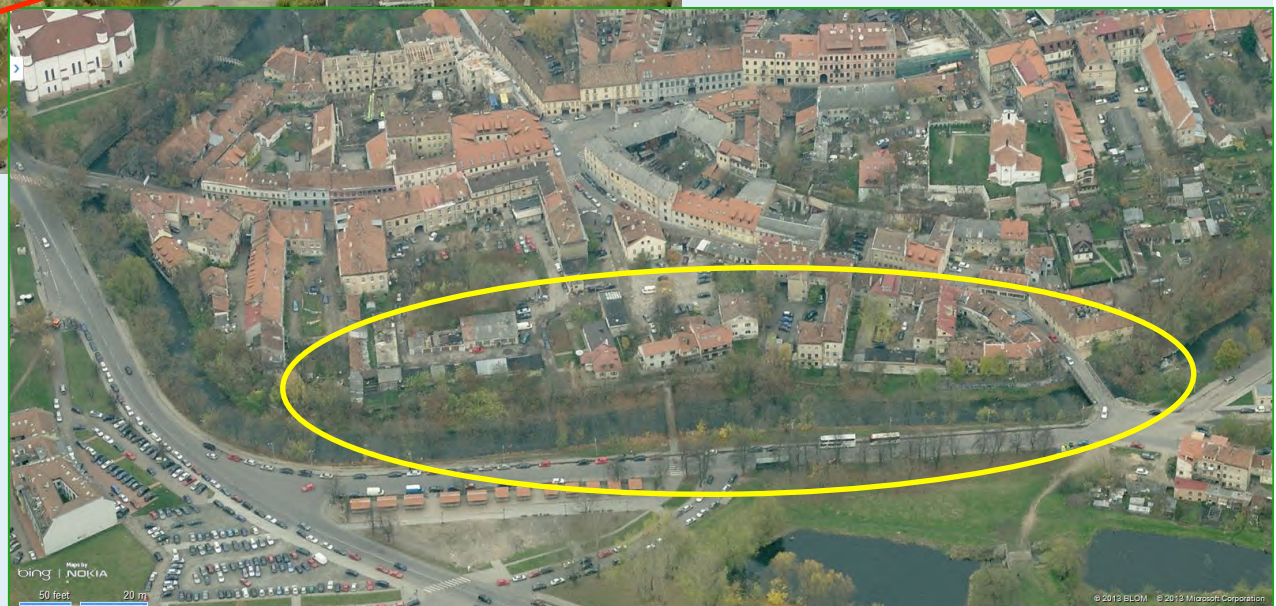
Pagrindinės Paupio teritorijos urbanistinės – architektūrinės vertybės



viešųjų erdvių struktūra



Užstatymo tipologijos paieškos



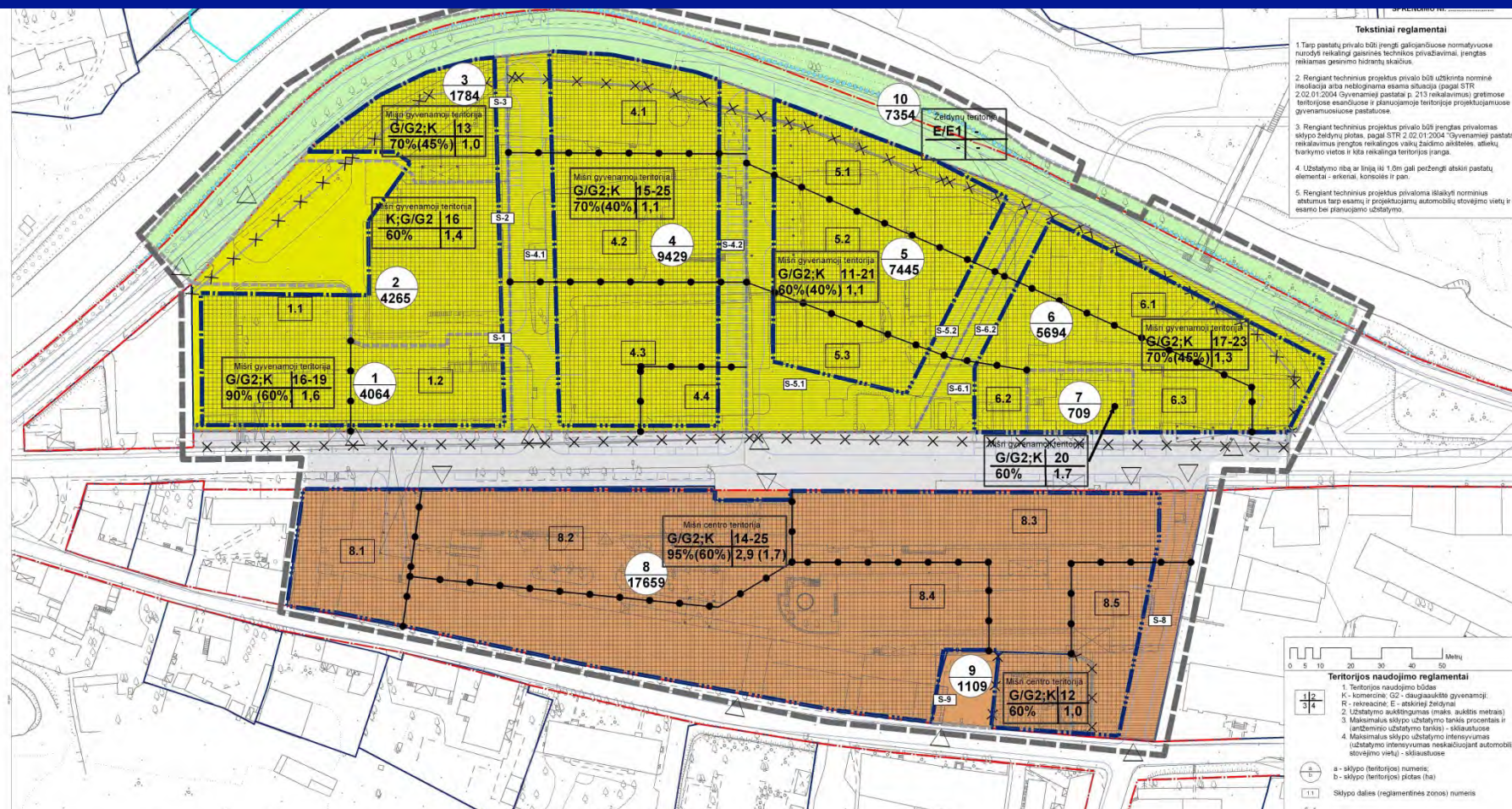
UŽSTATYMO IR VIEŠŲ EDRVIŲ TIPOLOGIJA NUMATOMŲ OBJEKTŲ PASKIRTYS



1. Aikštė
2. Rekreacinė erdvė
3. Vaikų darželis
4. Rekreacinis takas (dviračiai, pėstieji)
5. Komeraciniai pirmieji aukštai
6. Viešbutis
7. Kūrybinės dirbtuvės
8. Vidinė erdvė su vieša funkcija

1. Perimetriniam užstatymui artimos užstatymo struktūros, pereinančios į miesto vilų tipo užstatymą Vilnelės krantinėje
2. Aiškiai skaitomos viešos erdvės – gatvės, aikštė, krantinė, skveras
3. Uždaros ir pusiau uždaros kiemų erdvės, būdingos istoriniams užstatymo principams

DETALUSIS PLANAS IR PAGRINDINIAI RODIKLIAI



Sklypų plotas

53 000 kv.m.

Užstatymo tankis

60-80 proc.

Užstatymo intensyvumas

1.0 -1.7

Užstatymo bendrasis plotas

iki 60 - 65000 kv.m.

Butų skaičius

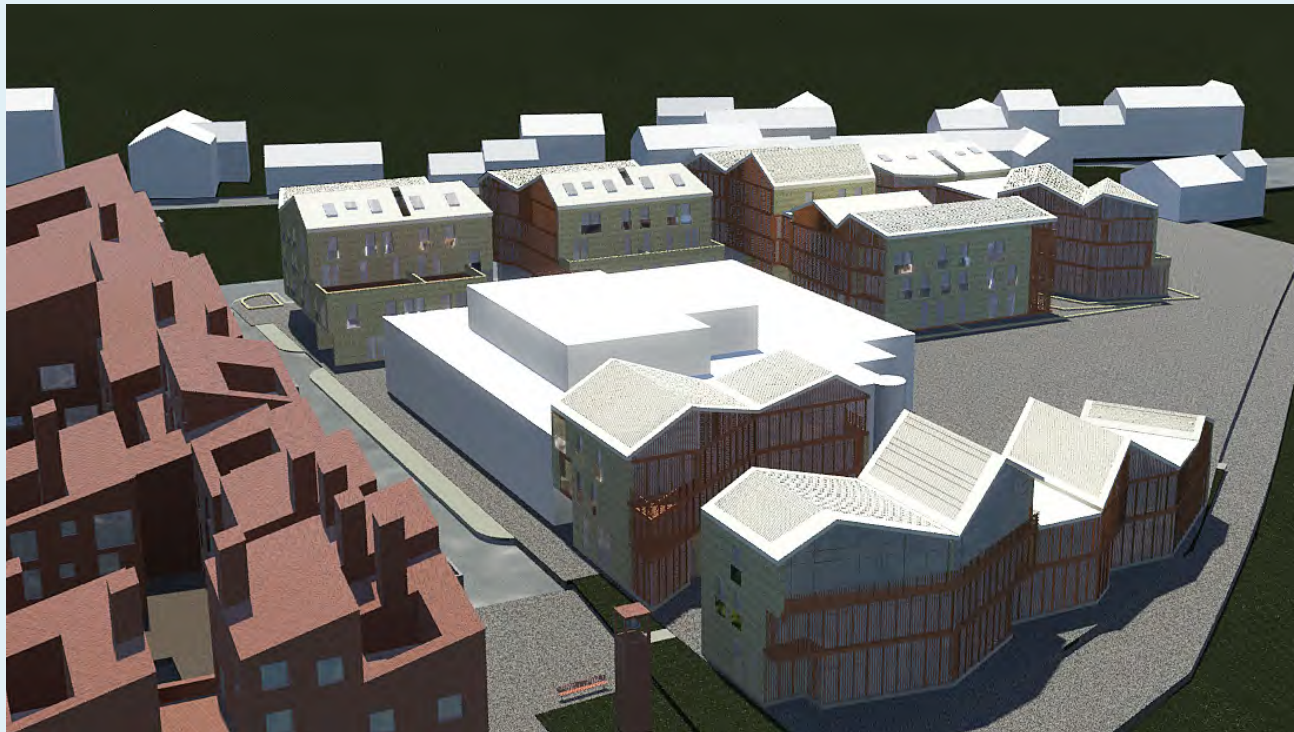
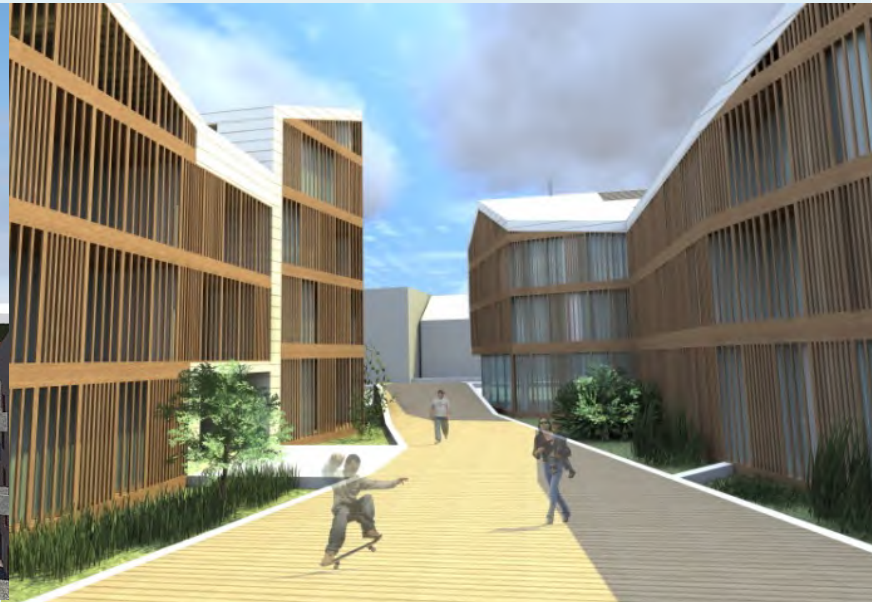
960

Gyventojų skaičius

2200

Numatoma įrengti automobilių stovėjimo vietų

1200

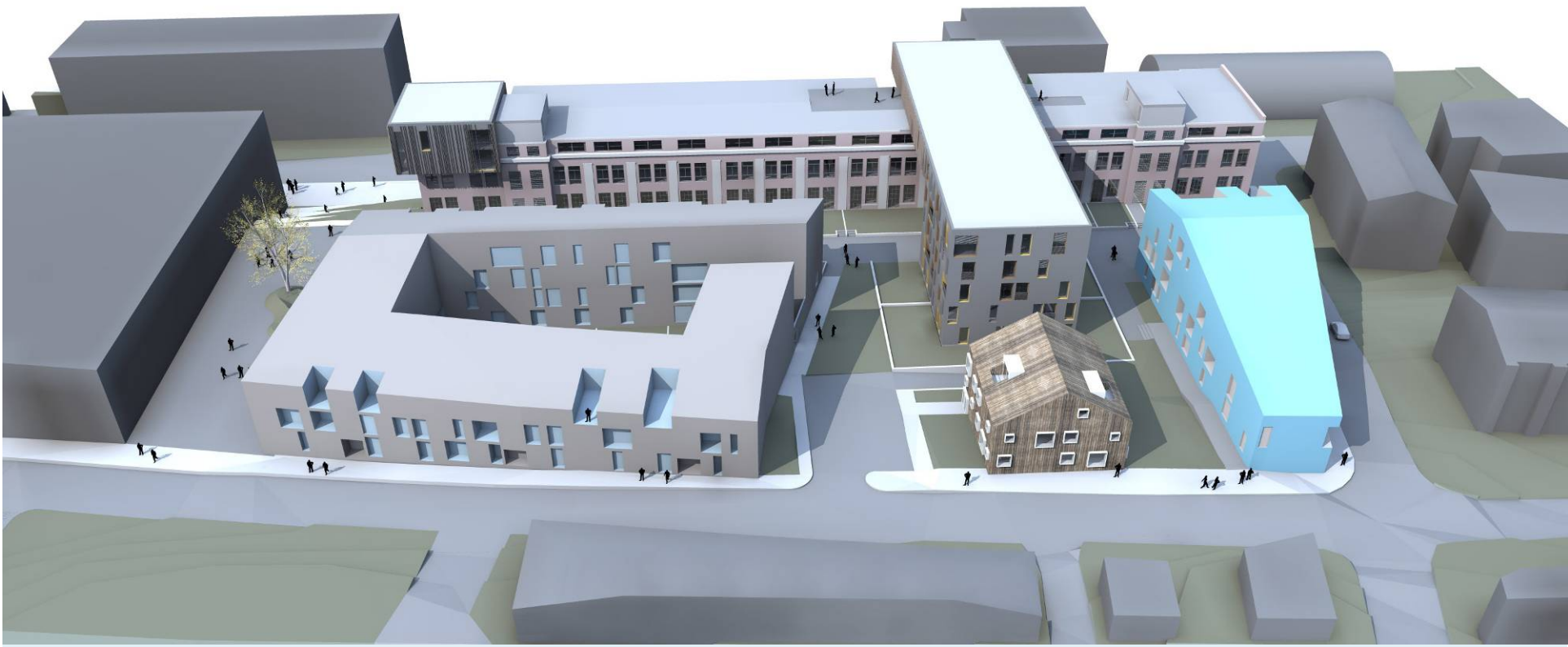














AČIŪ

