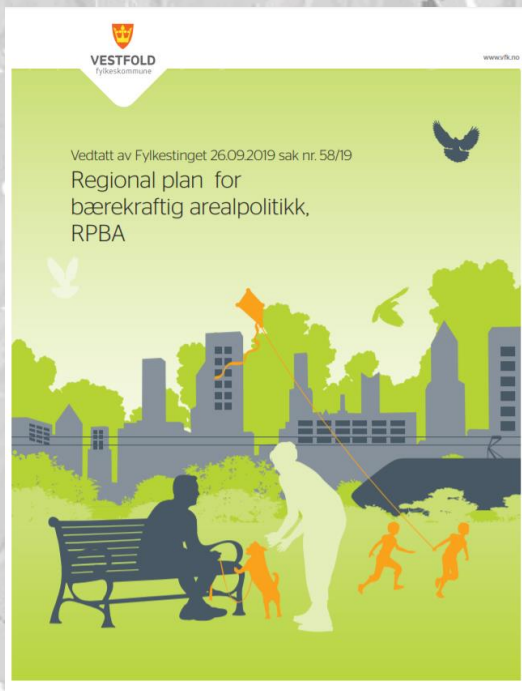



Tetthet og kvalitet i Vestfoldbyene

1. Byregnskap for Vestfoldbyene
2. Pilotprosjekt «Tettere byer med høyere kvalitet»

v. Hilde Hanson, Vestfold fylkeskommune





 Holmestrand

 Horten

 Tønsberg

 Sandefjord

 Larvik

Hovedgrep: Kompakt by- og tettstedsutvikling

4

Byutvikling og fortetting er svaret på mange av utfordringene i en bærekraftig arealpolitikk. Vi ønsker oss mer levende og mangfoldige byer med gode by- og bomiljøer

Hvordan får vi det til, og hva vet vi egentlig om byene våre?

250 000 bor i Vestfold totalt – men hvor mange bor i sentrum?

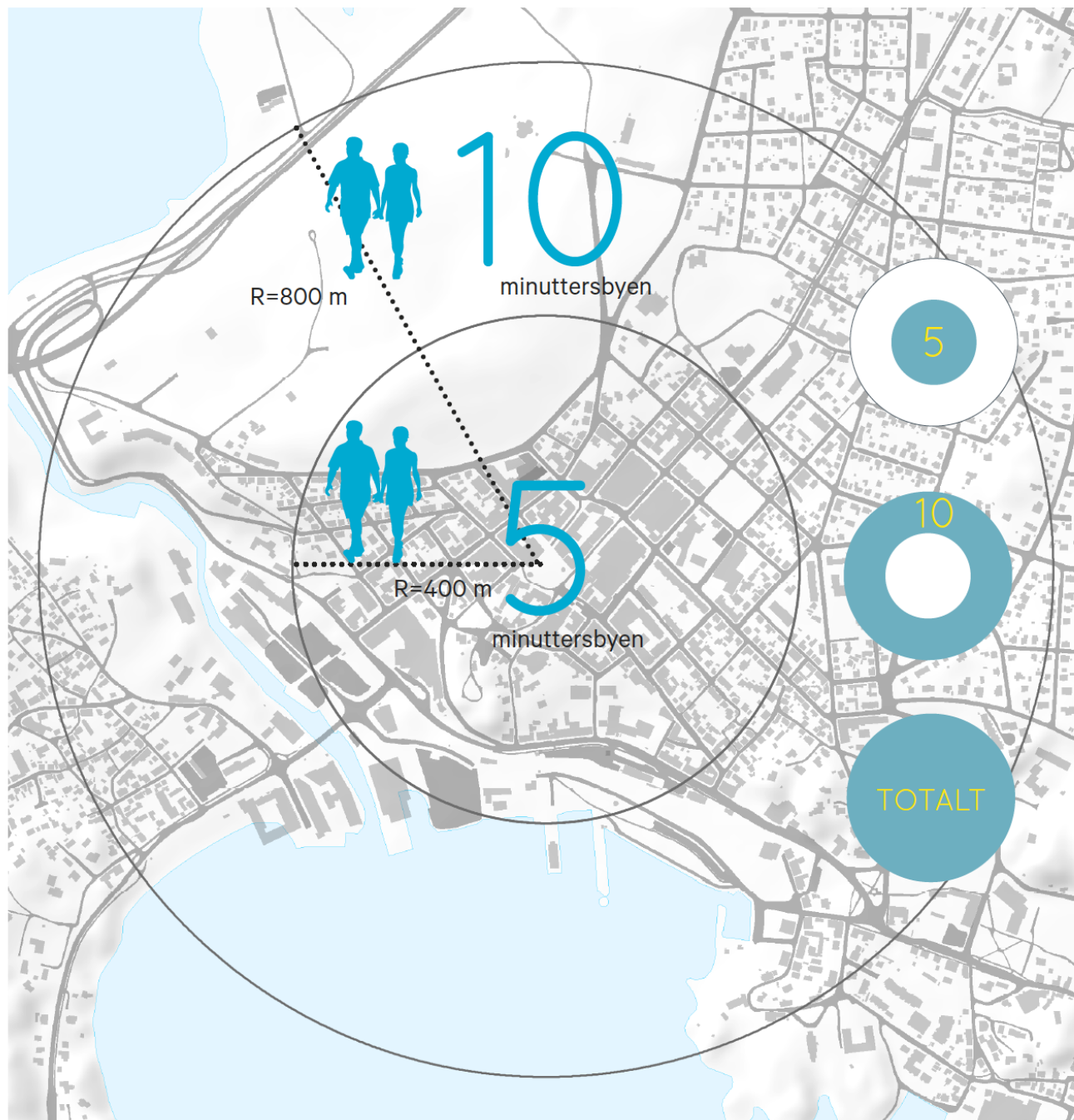
Byregnskap for Vestfoldbyene

www.vtfk.no/meny/tjenester/plan/forvaltningsomrader/prosjekter



**5 minutters-byen
= 400 m**
**10 minutters-byen
= 800 m**

Gangavstand målt
fra et sentralt punkt
i handelssentrum
(ikke knutepunktet)



AVGRENSNING AV SENTRUM

Byregnskapet avgrensner seg til områdene innenfor 5 minutters (400 meter) og 10 minutters (800 meter) gangavstand uten høydemeter fra torget i Larvik. Dette prinsippet er gjennomgående i byregnskapene for de fem byene i Vestfold, og er valgt for å gi mulighet for å sammenligne tall byene i mellom.

Tallene i regnskapet referer seg til:
5 minuttersbyen = sentrumskjernen
10 minuttersbyen = sentrumskransen.
Totalt = sentrumskjernen + sentrumskransen.

BYSENTRUM

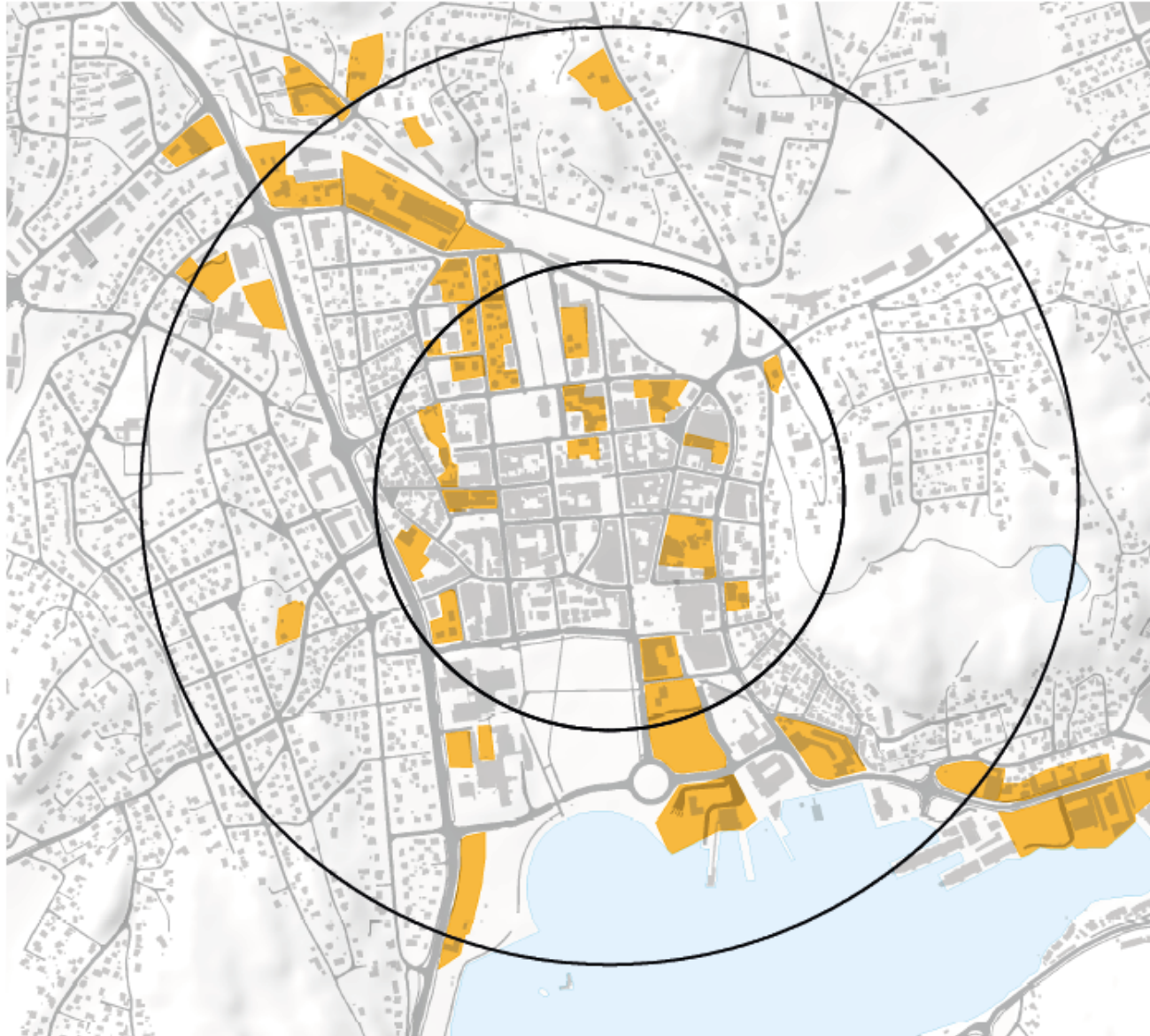
Sentrum er det historiske tyngdepunktet for tjenesteyting, arbeid, boliger og handel. Byboligene har andre kvaliteter enn i resten av kommunen og har nærhet til alle sentrale funksjoner.

Byens gater, parker, torg og plasser er viktige fellesrom som skal invitere til bruk og opphold. Folk er avgjørende for byliv og sentrumshandel. Både boliger og arbeidsplasser bidrar til aktivitet i sentrum.

ATTRAKIVITET=TILTREKNINGSKRAFT

For å bli mer attraktiv må en by øke sin tiltrekningskraft. Byliv- og sentrumsutvikling handler om å påvirke folks og virksomhetens lyst, behov og mulighet til å velge byen som bosted, møteplass og etableringssted.

Utviklingspotensialet i sentrum



Utviklings- og transformasjonsområder

Utviklingsarealer er områder som er vurdert å ha et fortetnings-, transformasjons- og utviklingspotensiale. Det er arealer som ikke er bebygget, har en lav utnyttelse, eller som har en bruk som ikke lenger er aktuell eller hensiktsmessig. Arealene har ulikt tidsperspektiv og potensiale. Formål for arealene er ikke vurdert, men i sentrum bør det være høy grad av funksjonsblanding.

Totalt er det ca 151 da utviklingsarealer innenfor sentrumsområdet.



Utviklingsmulige arealer i byene totalt: 1065 da



VESTFOLD
fylkeskommune

Potensialet for fortetting av bykjernene*

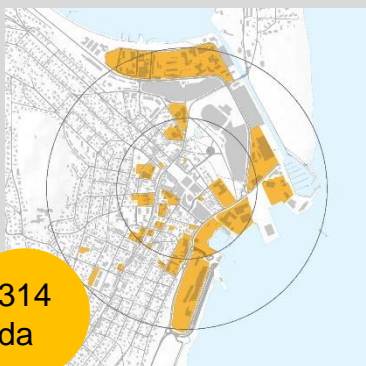
Holmestrand



340
da

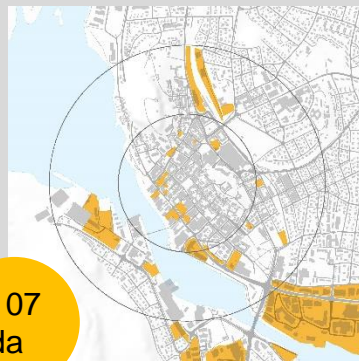
Stor andel areal
på fjellet

Horten



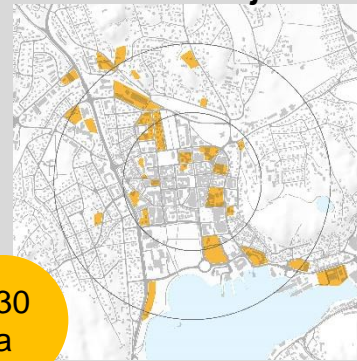
314
da

Tønsberg



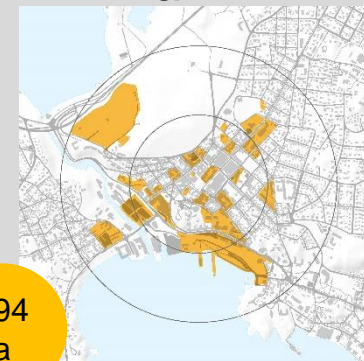
107
da

Sandefjord



130
da

Larvik



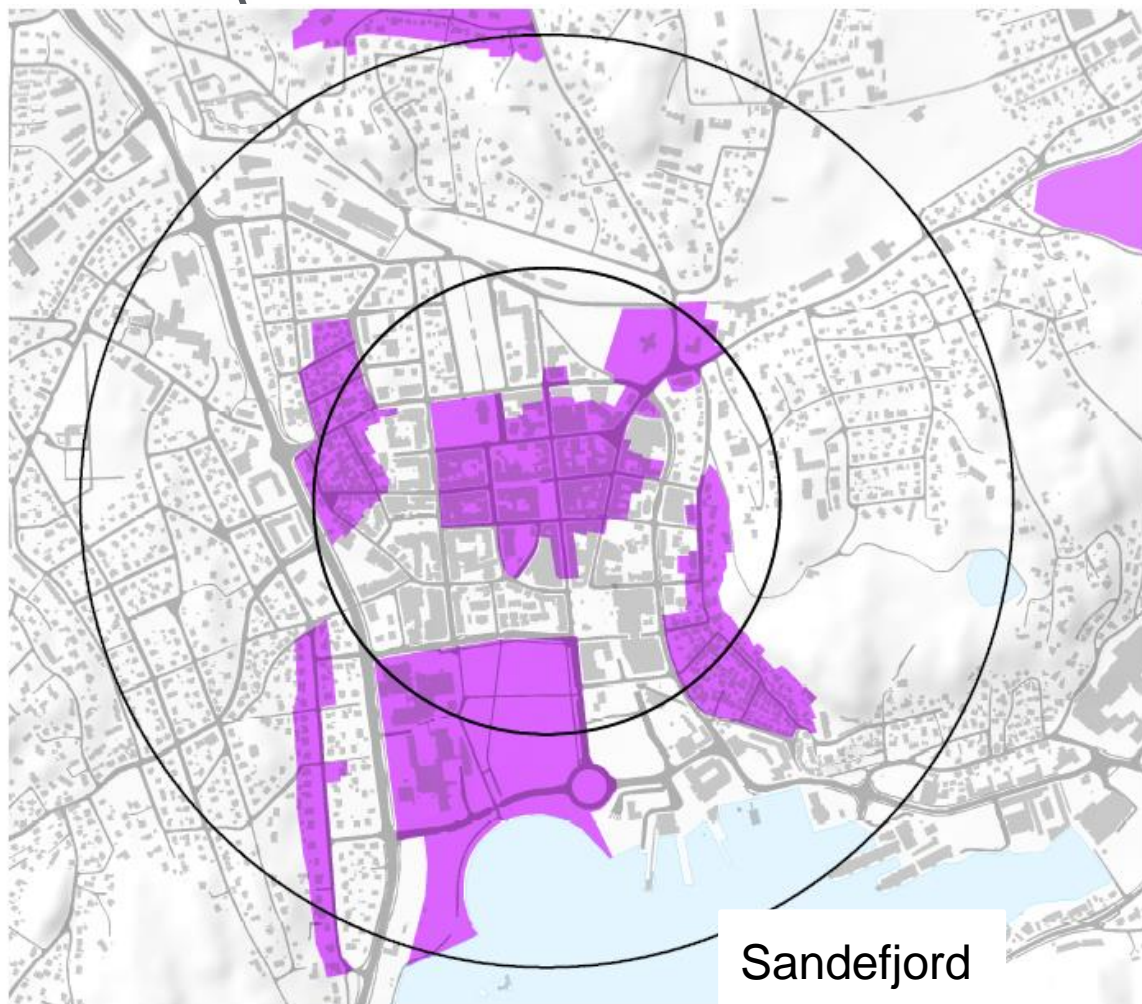
294
da

Potensialet for fortetting varierer i byene.

- Tønsberg og Sandefjord har relativt få arealer, men kan forvente størst etterspørsel.
- Horten og Larvik har begge store arealer innenfor både 5 og 10 min byen.
- Larvik har et stort næringsarealet v. E18 som er innenfor 10 min byen.
- Holmestrand store arealer, men mye av dette ligger på fjellet.

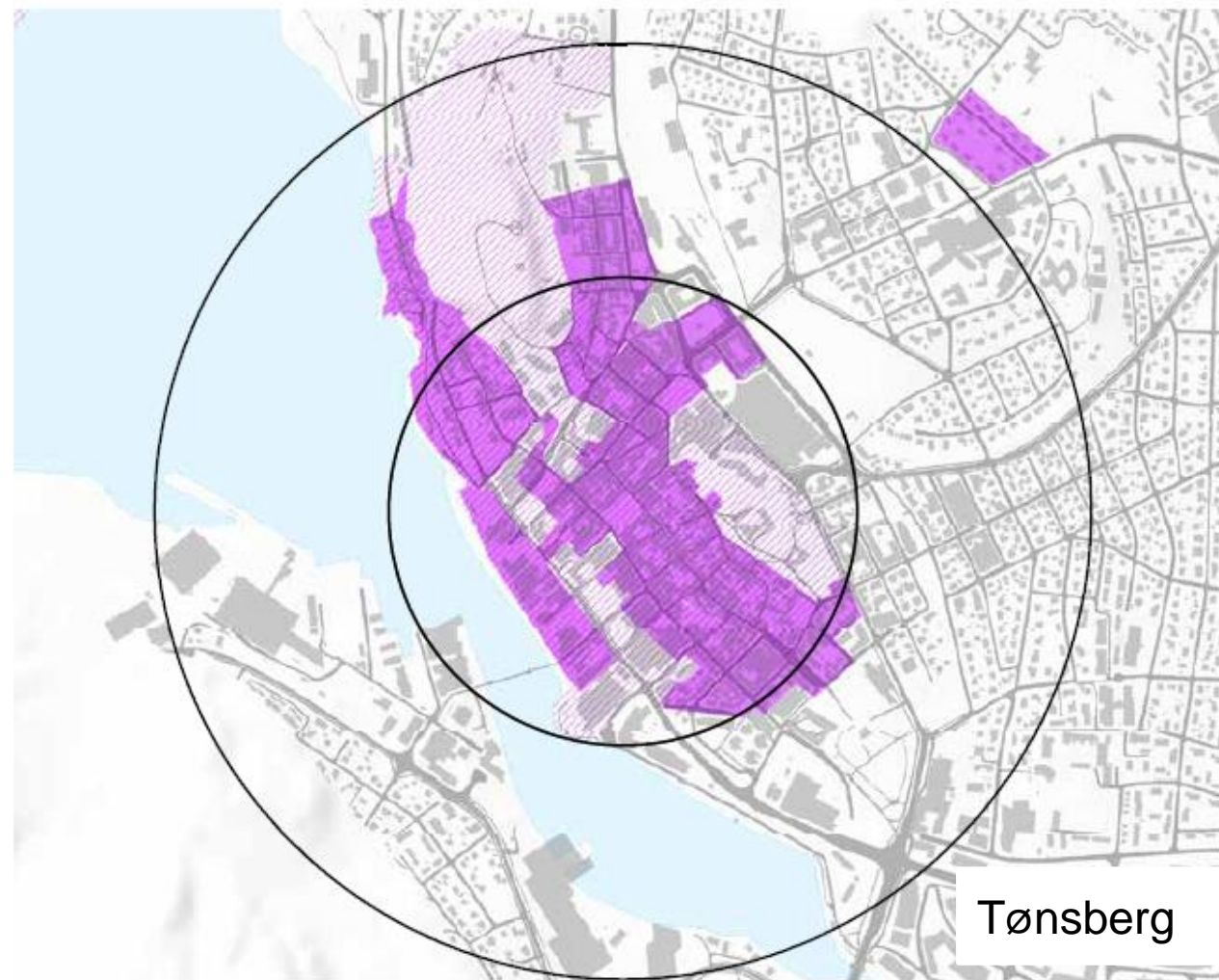
*Arealene er et estimat fra første utkast av byregnskapene og kan bli endret etter kvalitetssikring i kommunene. Arealene er innenfor en radius av 800 m. uavhengig av topografi. Det ligger noe ulike kriterier bak arealene som er avmerket, avhengig av kommunens ønske

Nasjonalt og regionalt viktige kulturmiljøer



Nasjonalt og regionalt viktige kulturmiljøer
Kommunale bevaringsområder og fredete bygg og anlegg er ikke vist.

Kilder: Vestfold fylkeskommune/kulturarv



Nasjonalt og regionalt viktige kulturmiljøer (bygningsmiljø)
Kommunale bevaringsområder og fredete bygg og anlegg er ikke vist.

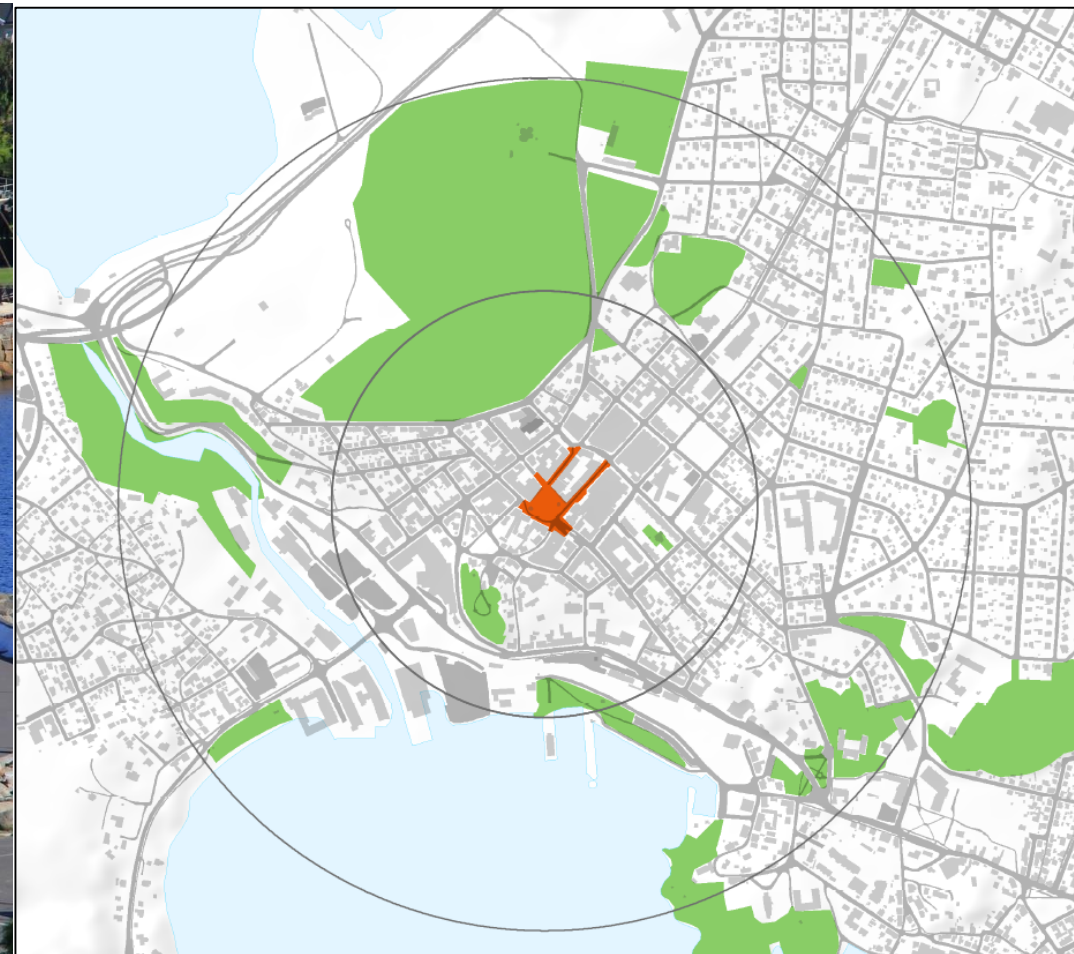
Nasjonalt og regionalt viktige kulturmiljøer (Automatisk fredet)
Middelalderbyen og Slottsfjell

Kilder: Kulturarv VFK, Tønsberg kommune

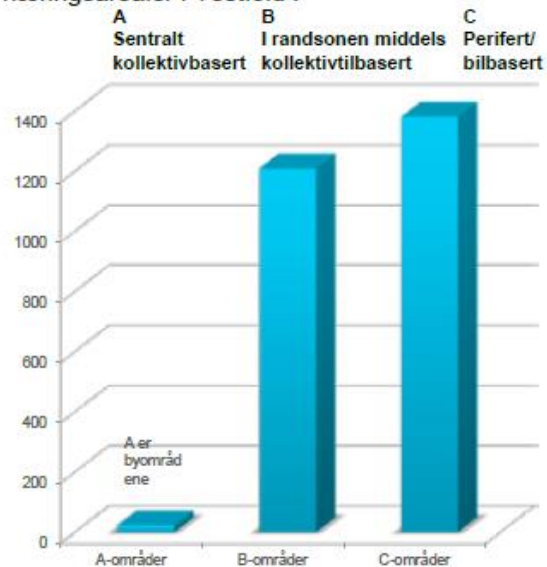


VESTFOLD
fylkeskommune

Grønnstruktur Larvik



Grafen viser tilgjengelig (regulerte) næringsarealer i Vestfold .

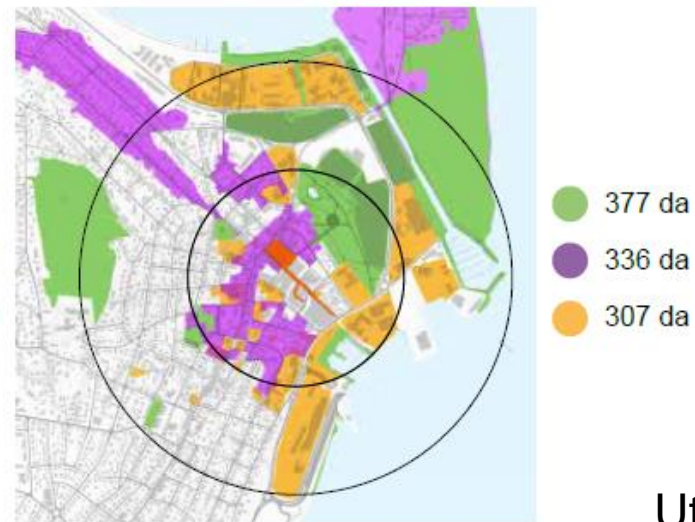


Sammenstilling av arealer i byene

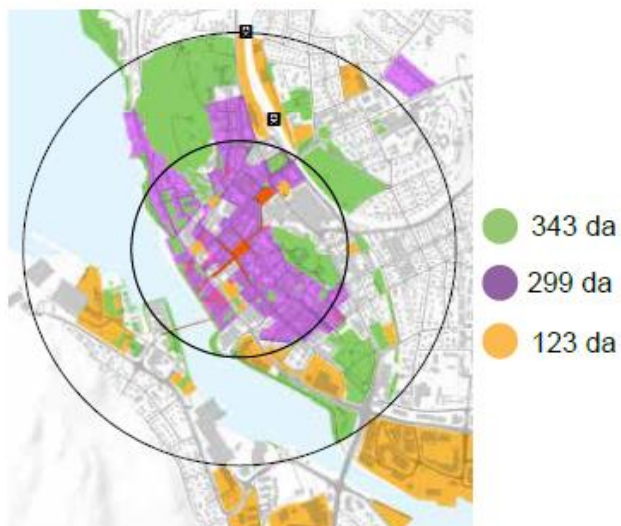
HOLMESTRAND SENTRUM



HORTEN SENTRUM



TØNSBERG SENTRUM



SANDEFJORD SENTRUM



LARVIK SENTRUM



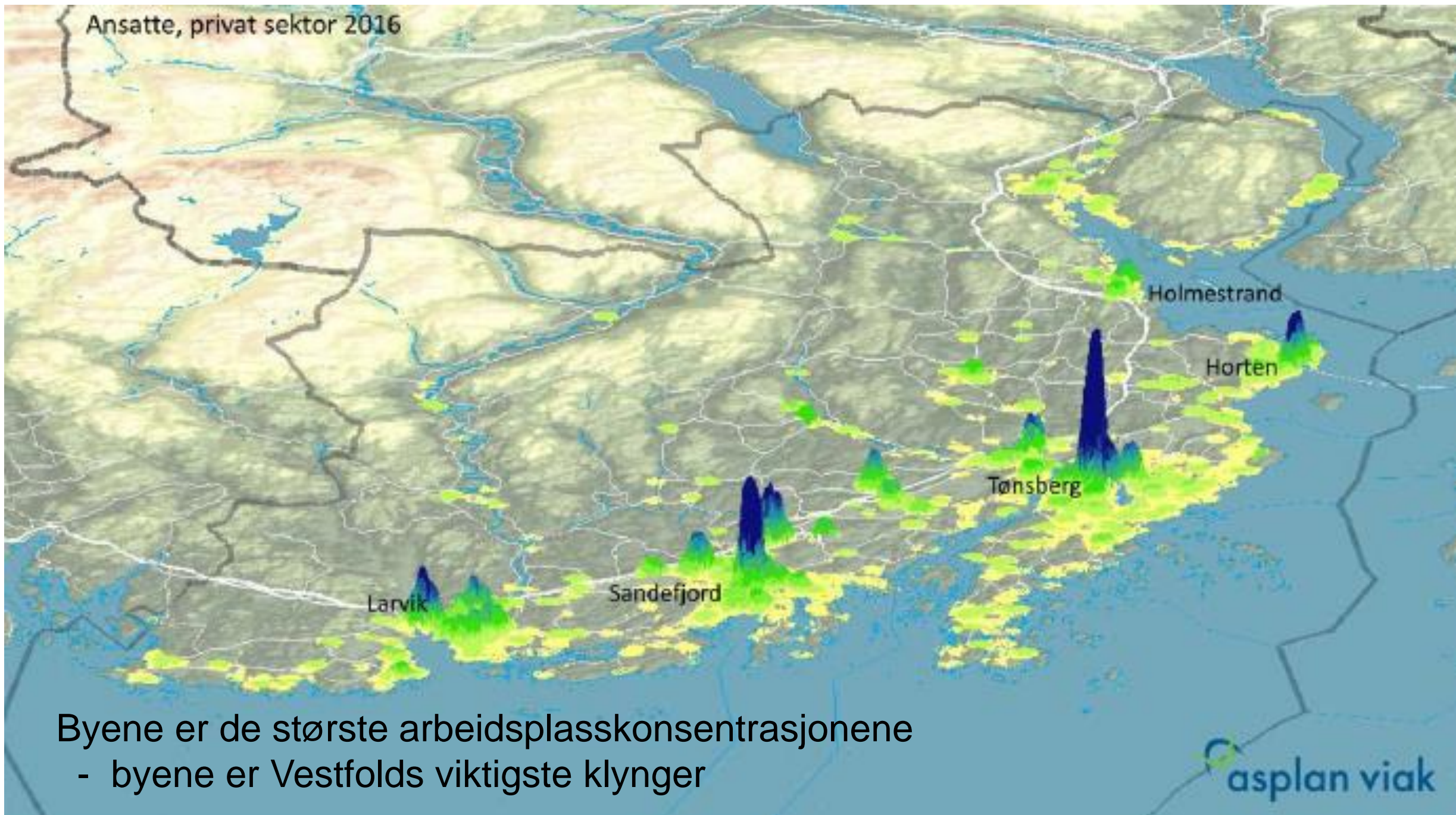
Utviklingsmulige arealer i byene totalt: 1065 da

Rekreasjonsarealer

Kulturmiljø

Utviklingsarealer

Ansatte, privat sektor 2016



Byene er de største arbeidsplasskonsentrasjonene
- byene er Vestfolds viktigste klynger

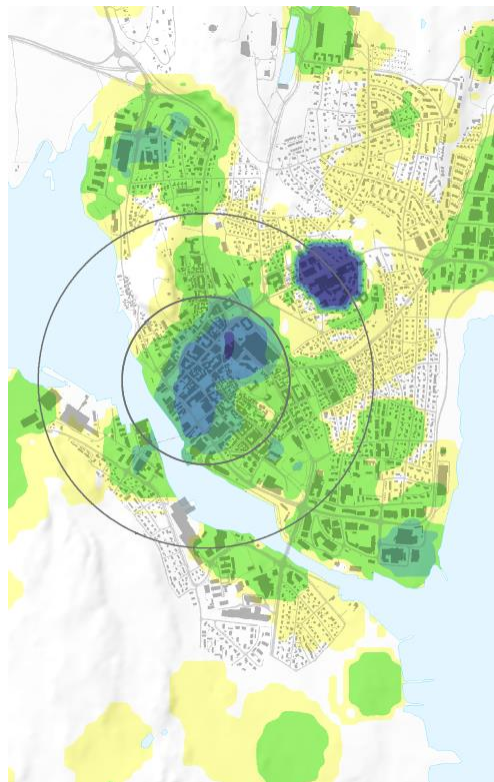
Holmestrand



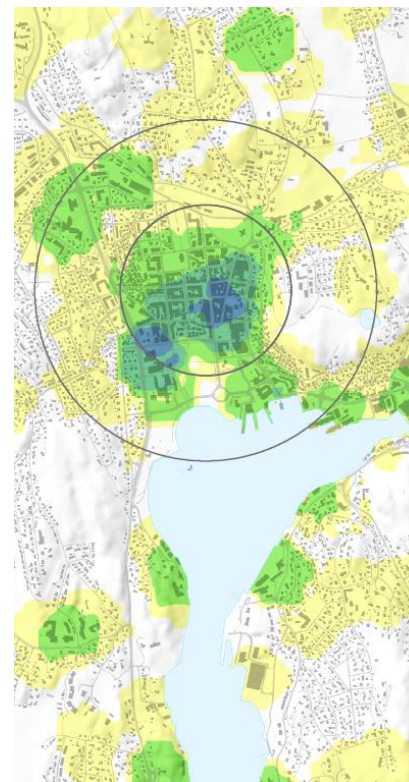
Horten



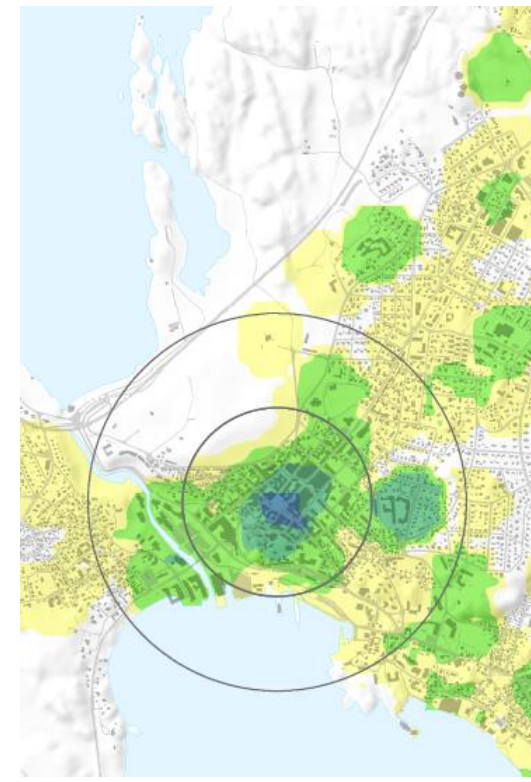
Tønsberg



Sandefjord



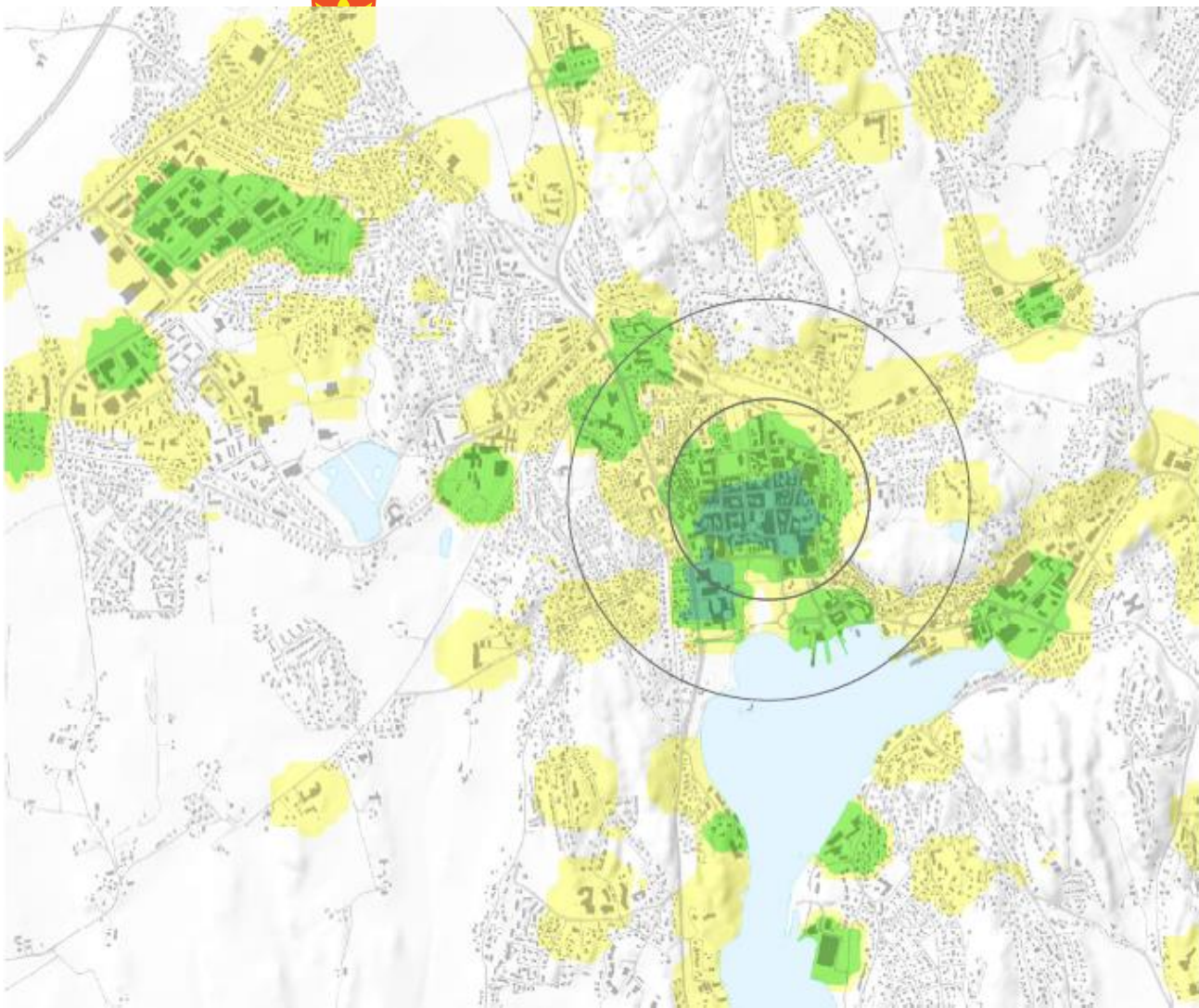
Larvik



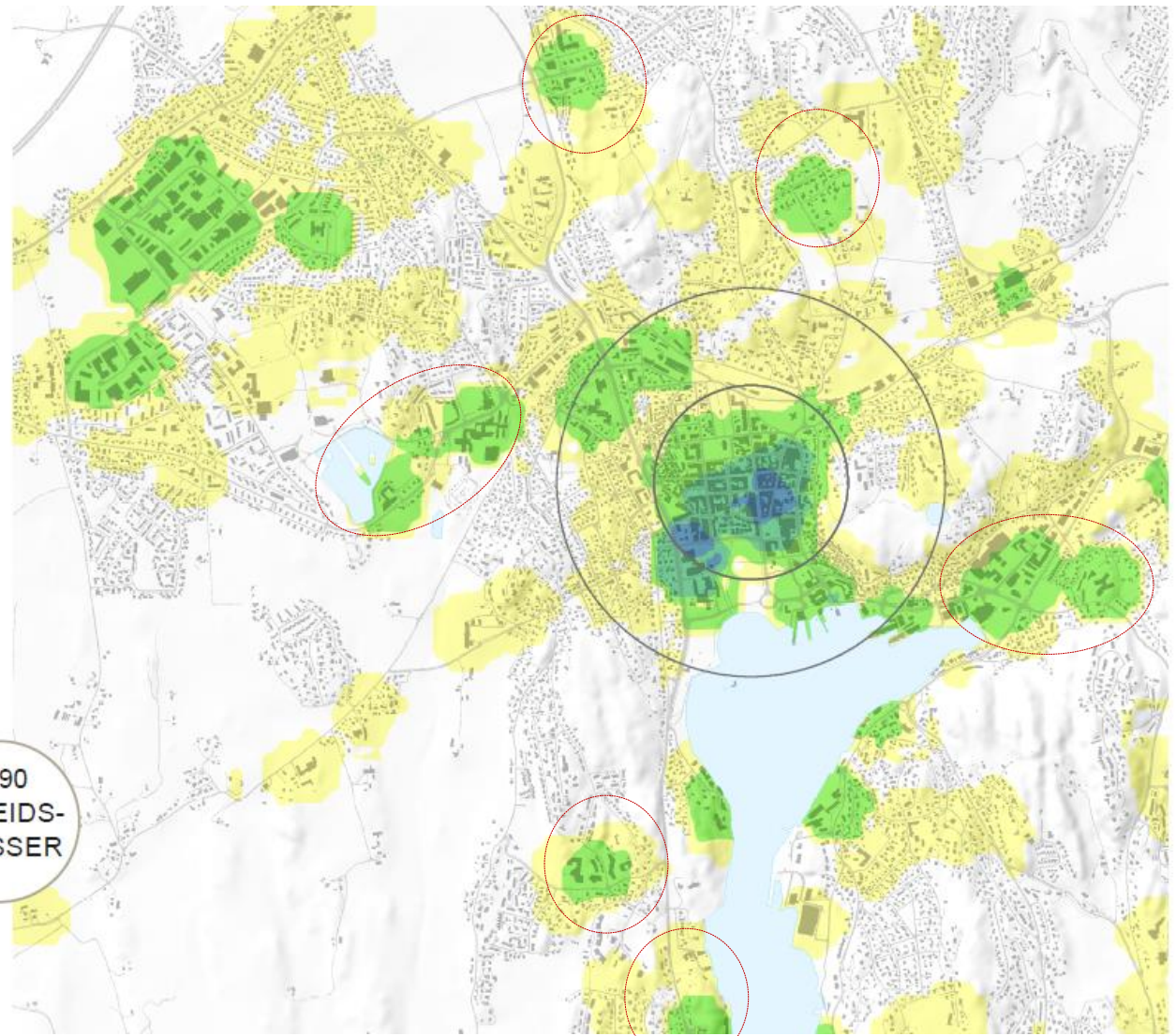
Arbeidsplasser i bysentrum i 2017

Byene er de største arbeidsplasslokasjonene i Vestfold i dag

Å samle arbeidsplasser og funksjoner i sentrum, bidrar til attraktive byer og et attraktivt Vestfold

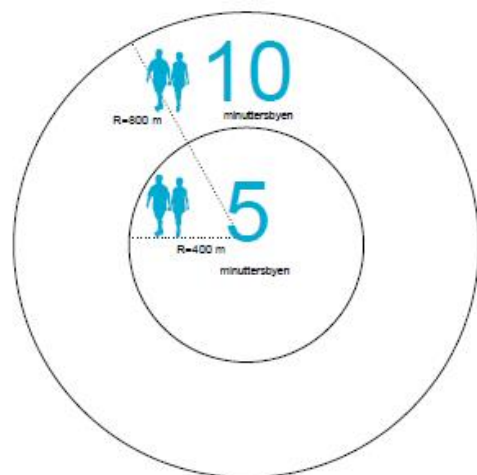


2008



2017

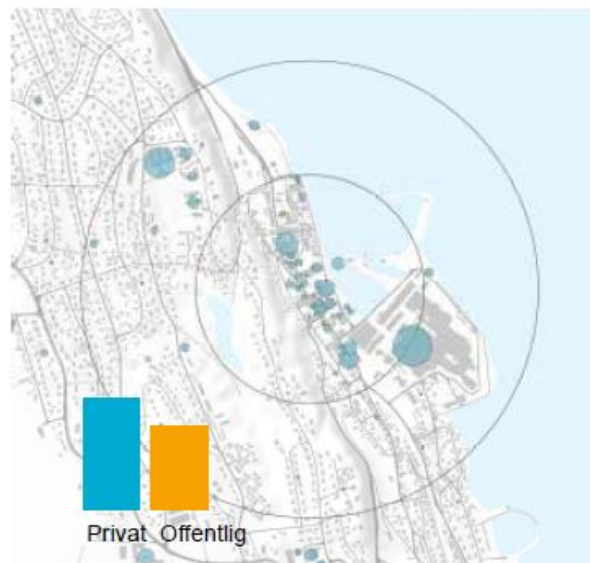
Arbeidsplassutvikling 2008 – 2017 Sandefjord



Arbeidsplasser i Vestfoldbyene

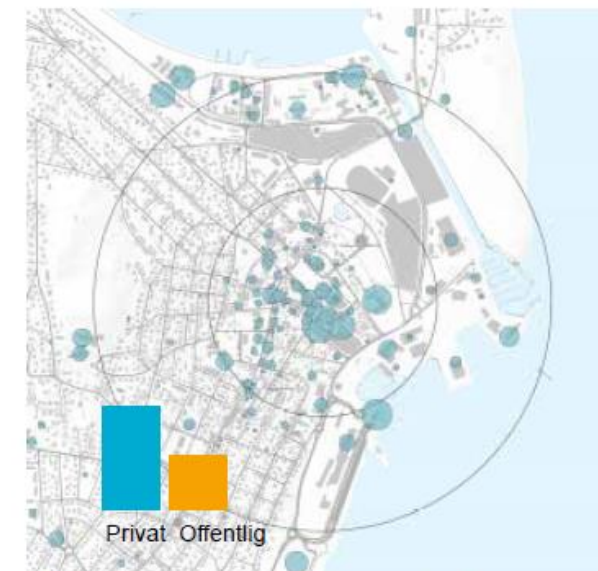
Offentlige og private

HOLMES RAND



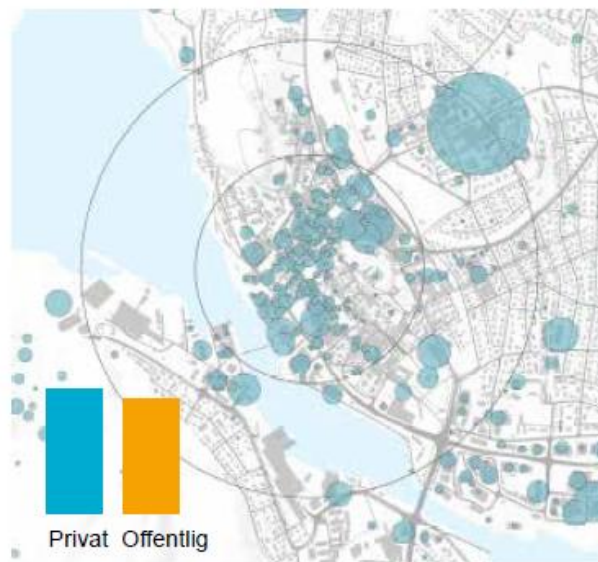
2143 arbeidsplasser i 10 minuttersbyen

HORTEN



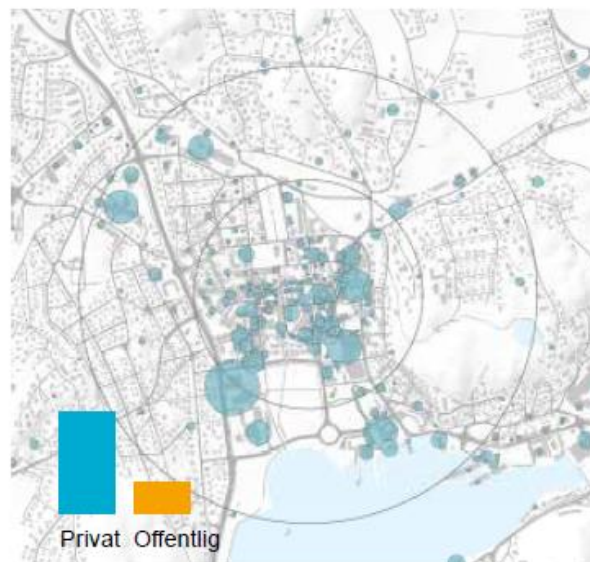
4603 arbeidsplasser i 10 minuttersbyen

TØNSBERG



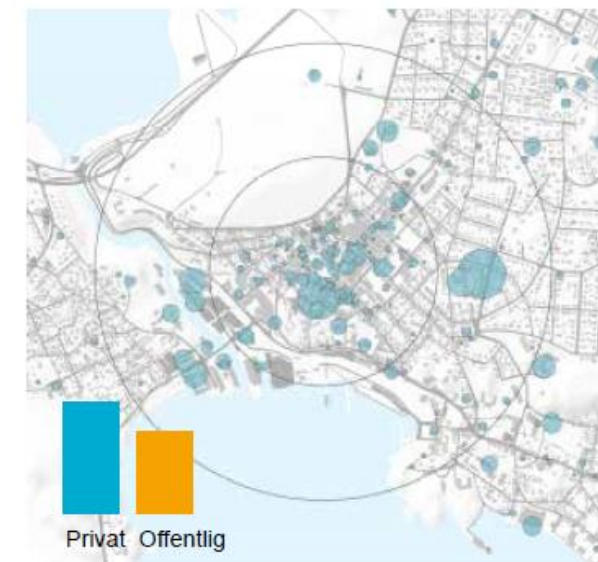
14787 arbeidsplasser i 10 minuttersbyen

SANDEFJORD



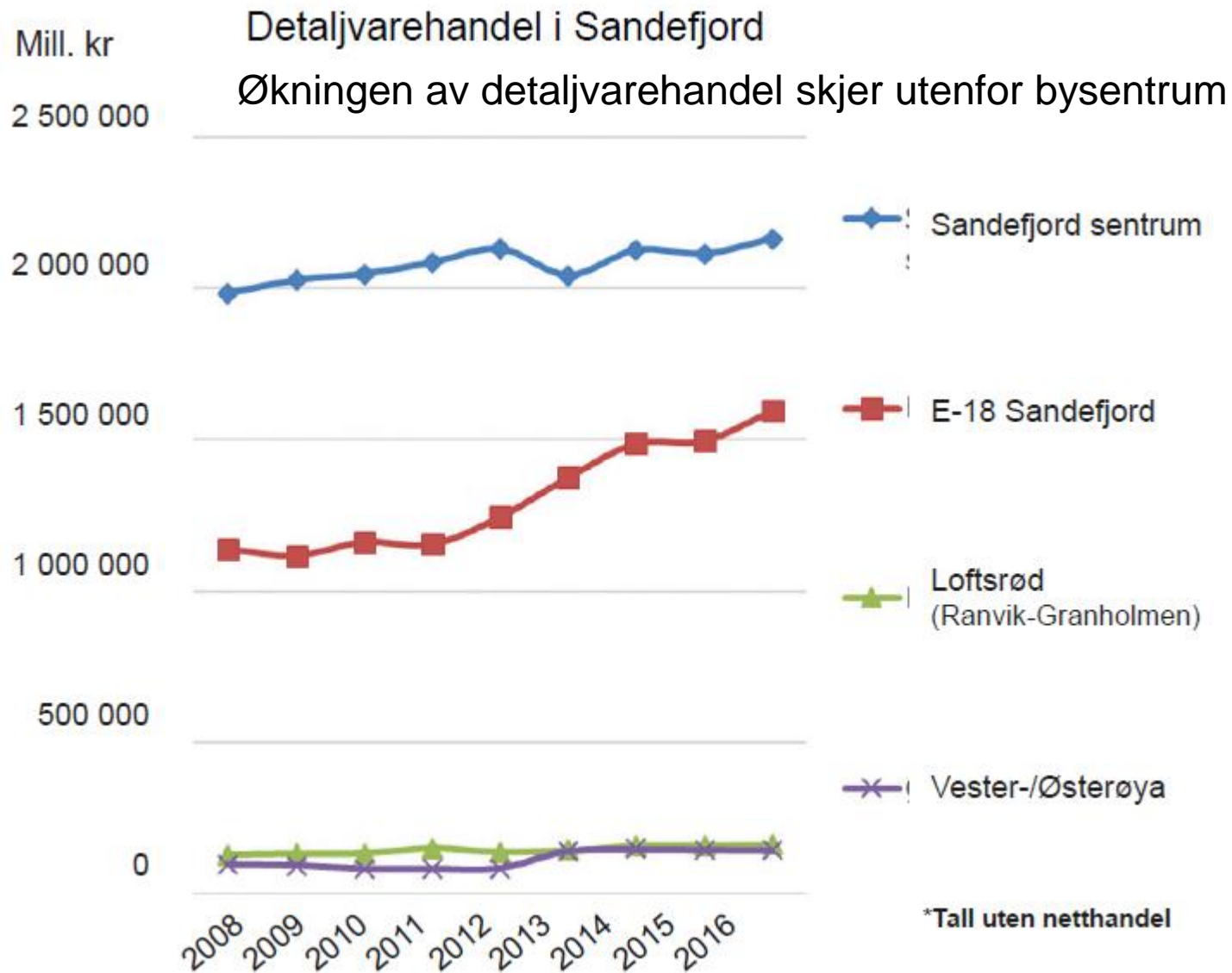
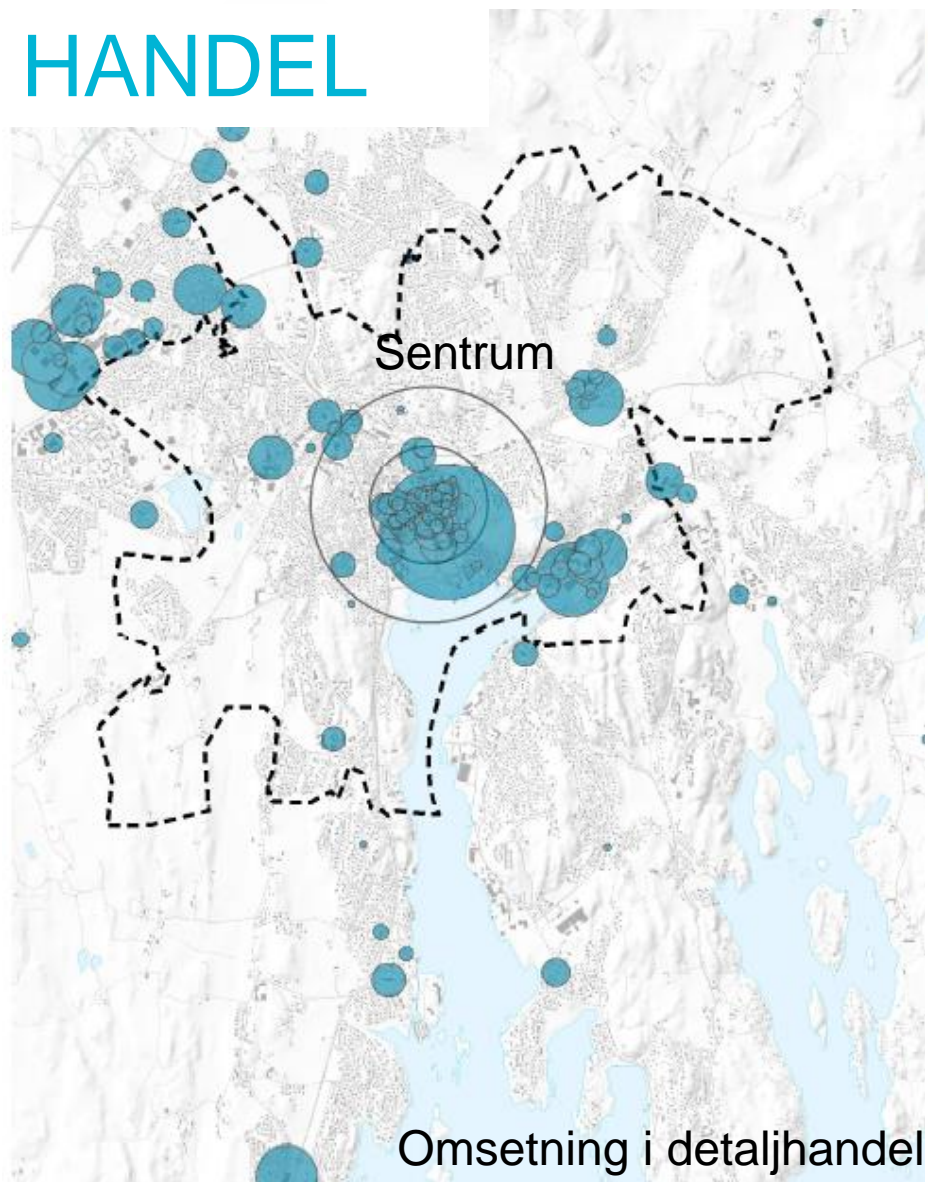
7490 arbeidsplasser i 10 minuttersbyen

LARVIK



5555 arbeidsplasser i 10 minuttersbyen

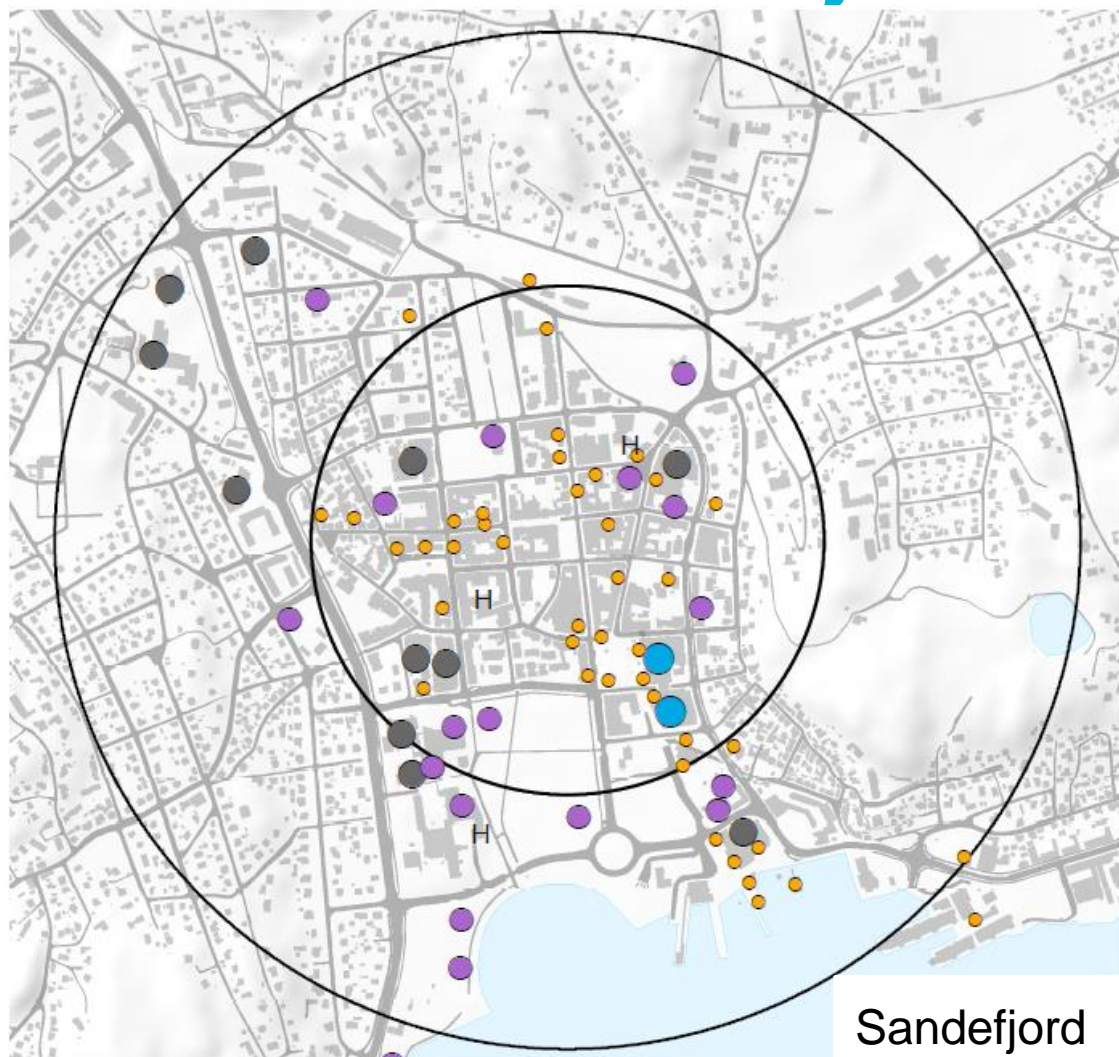
HANDEL



**Mer enn 47 % av detaljhandelen skjer utenfor «stiplet linje» i Sandefjord kommune.
Mer enn 60%? utenfor 10 min byen.**



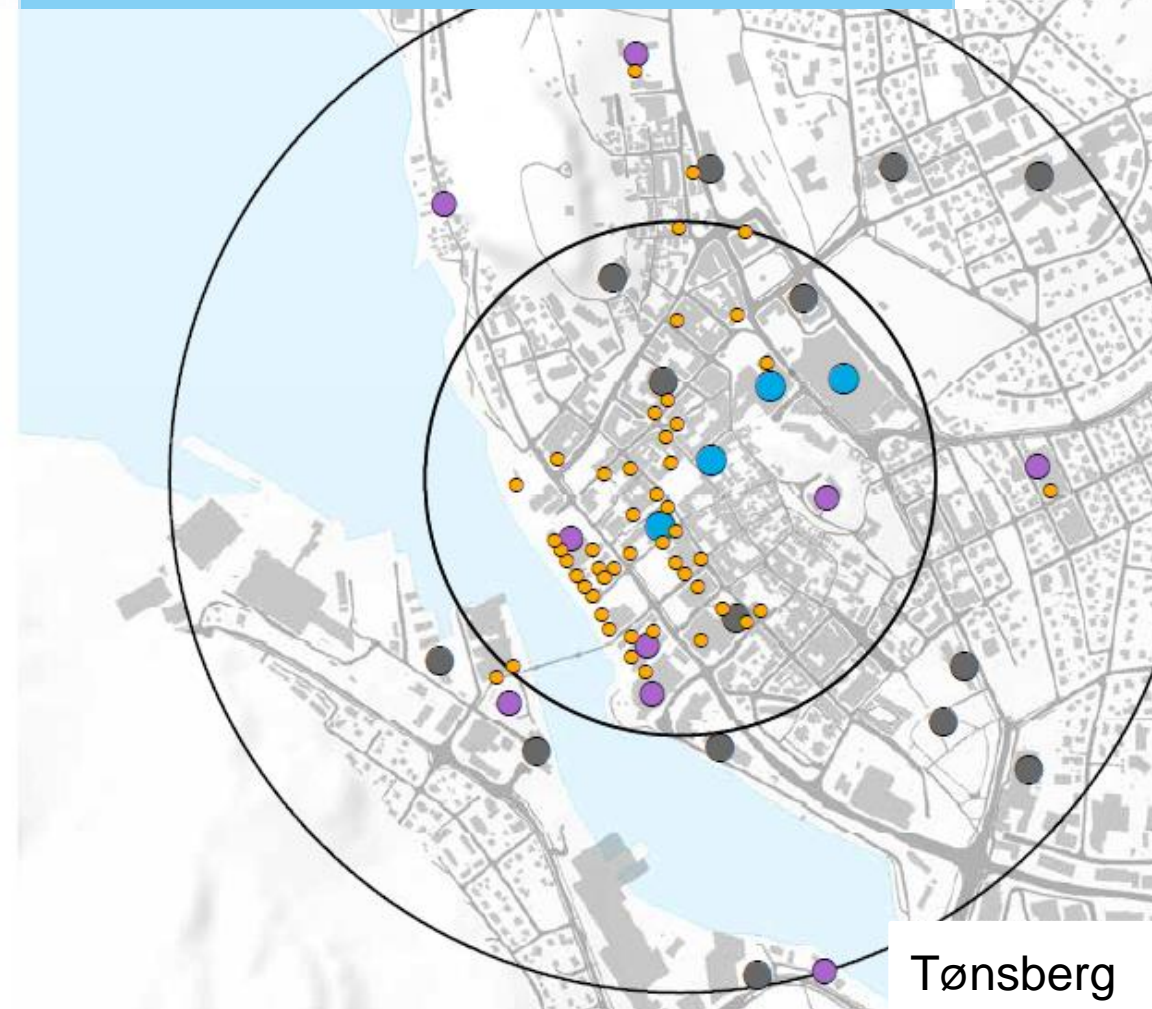
Destinasjoner



Sandefjord

● Spisesteder ● Kjøpesenter ● Offentlige tjenester ● Kultur H Hotell

ET LEVENDE SENTRUM HAR EN HØY KONSENTRASJON AV TILBUD

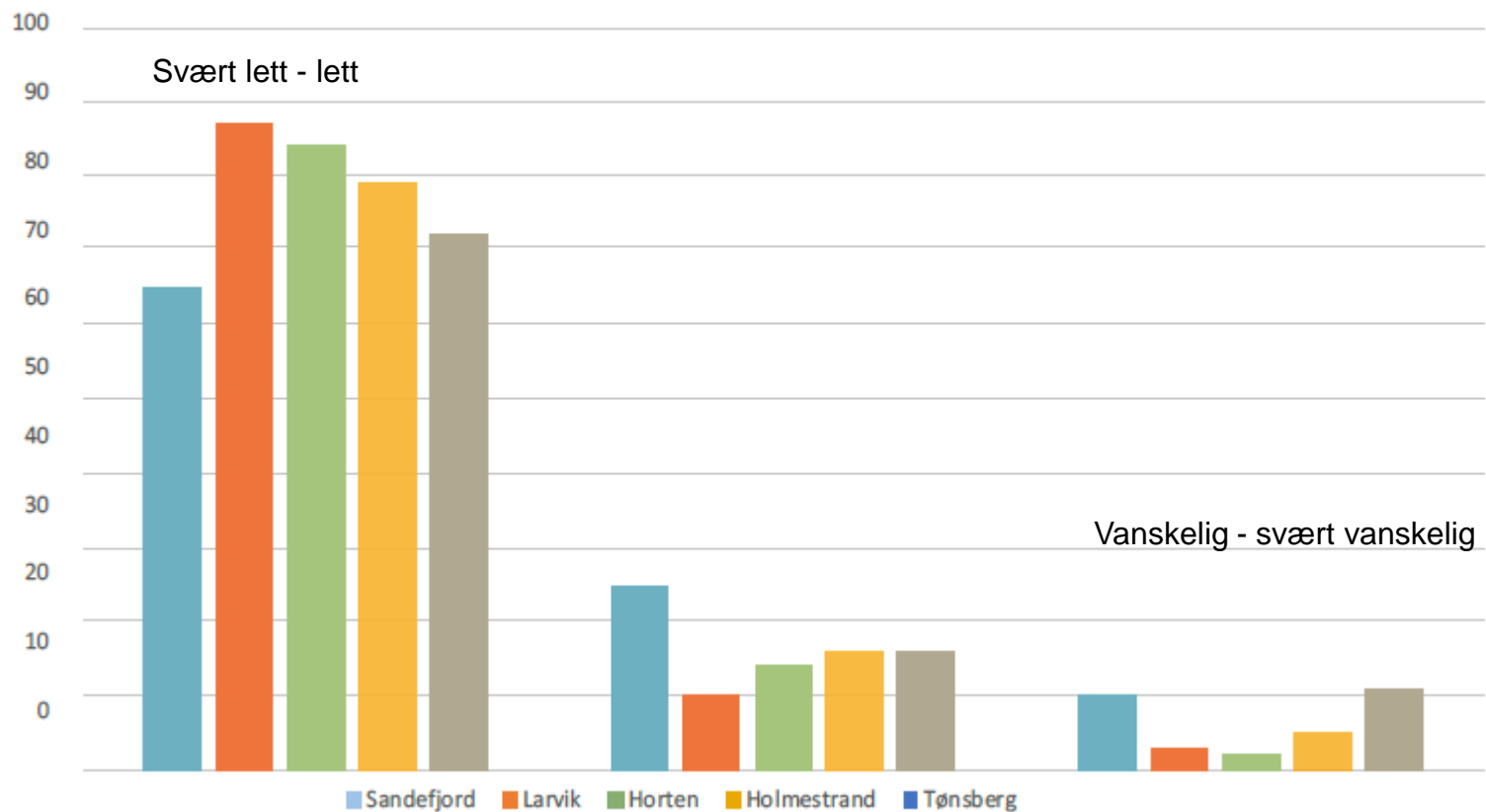


Tønsberg

● Spisesteder ● Kjøpesenter ● Offentlige tjenester ● Kultur

Det oppleves som lett å finne parkering i Vestfoldbyene

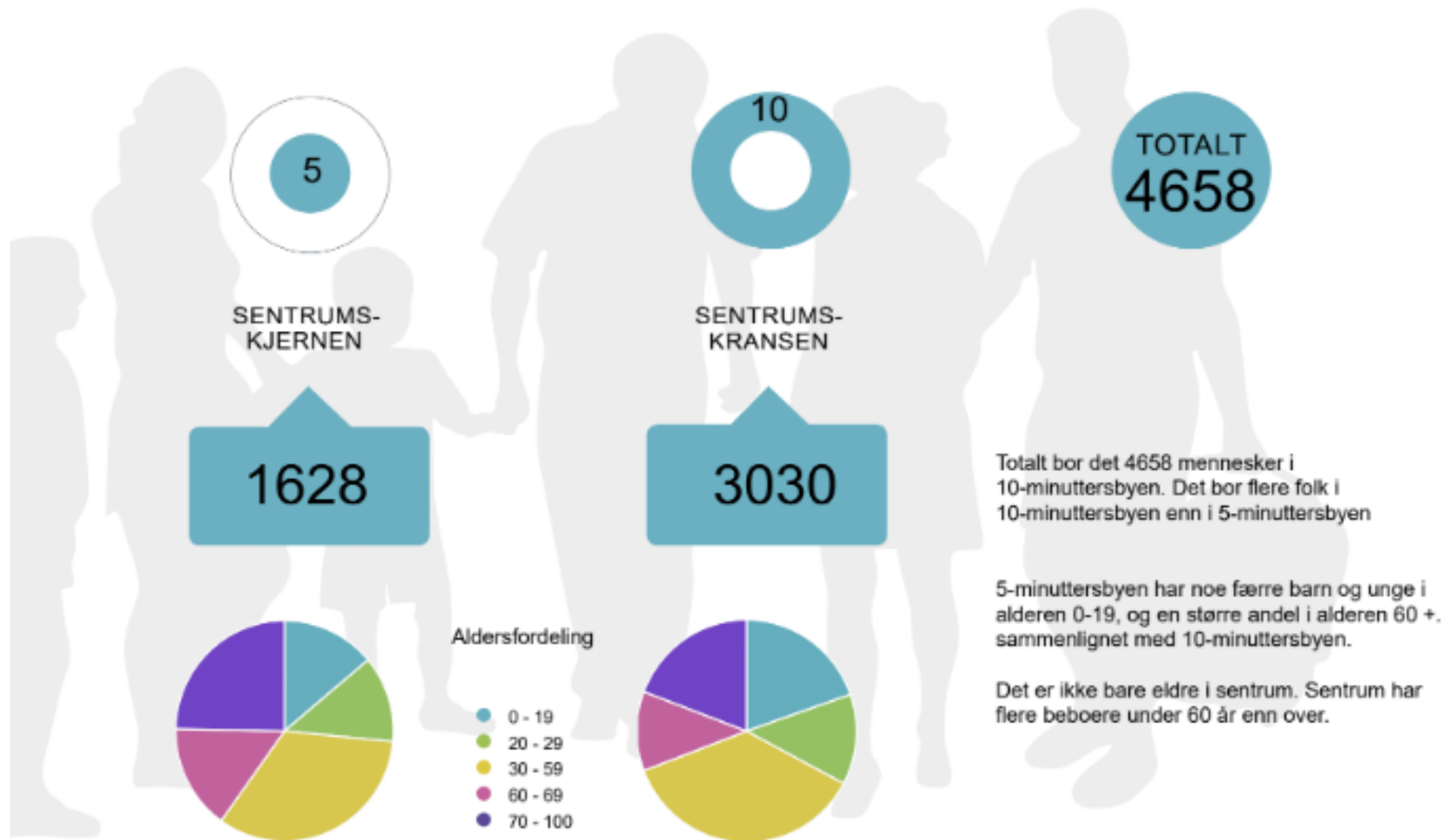
HVOR LETT/ VANSKELIG OPPLEVES DET Å FINNE PARKERINGSPLASS





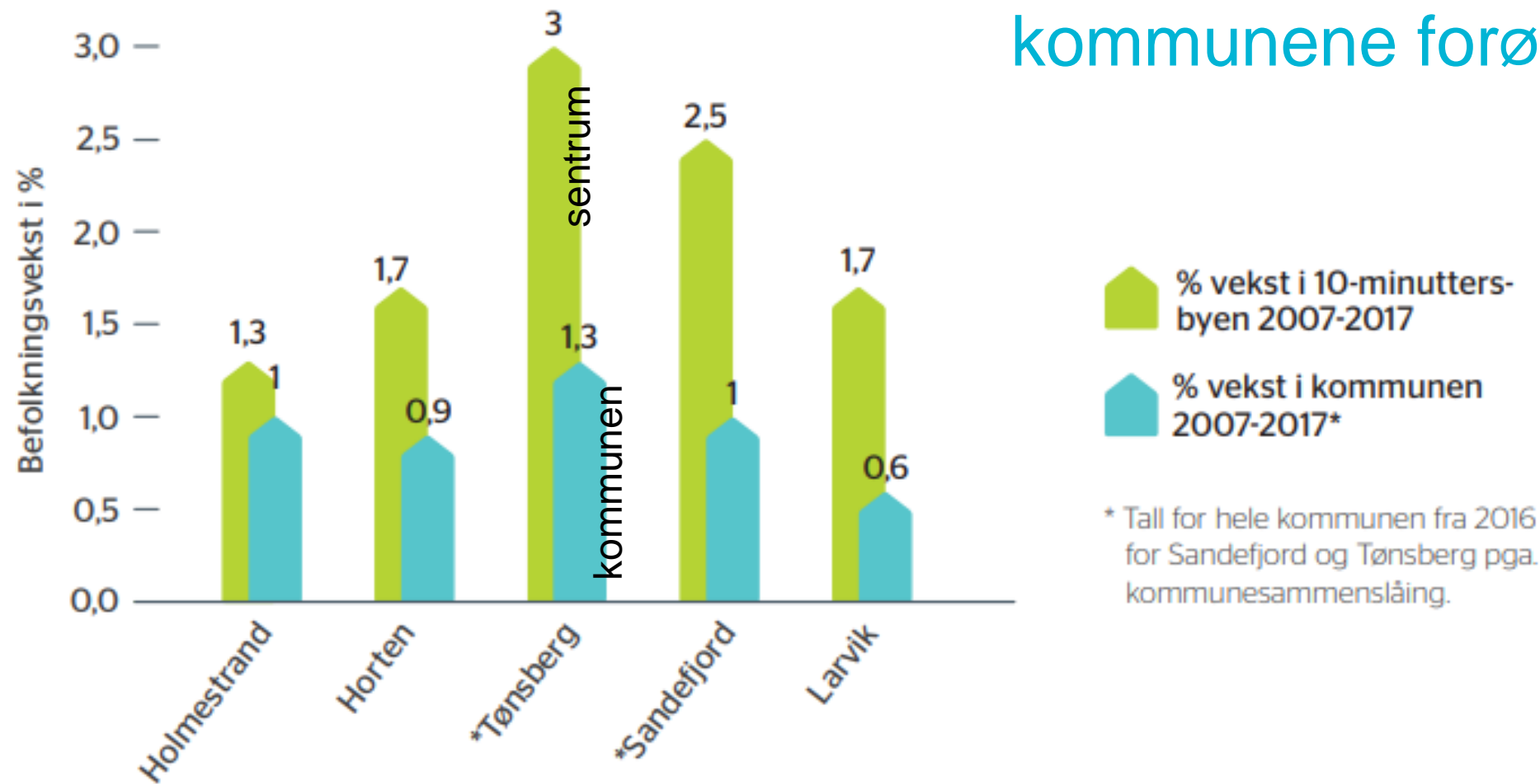
VESTFOLD
fylkeskommune

Hvem bor i sentrum?



Kilde: SSB 2017

Befolkningen vokser relativt mer i bysentrum, enn i kommunene forøvrig



▲ Befolkningsvekst i bysentene sammenlignet med resten av kommunen. Data fra byregnskapene for vestfoldbyene.

Gjennomsnitt vekst pr. år de siste 10 årene.
Kilde SSB

Ledige butikklokaler i sentrumsområdene i byene

Holmestrand



9 ledige lokaler

Horten



10 ledige lokaler

Tønsberg



15 ledige lokaler

Sandefjord



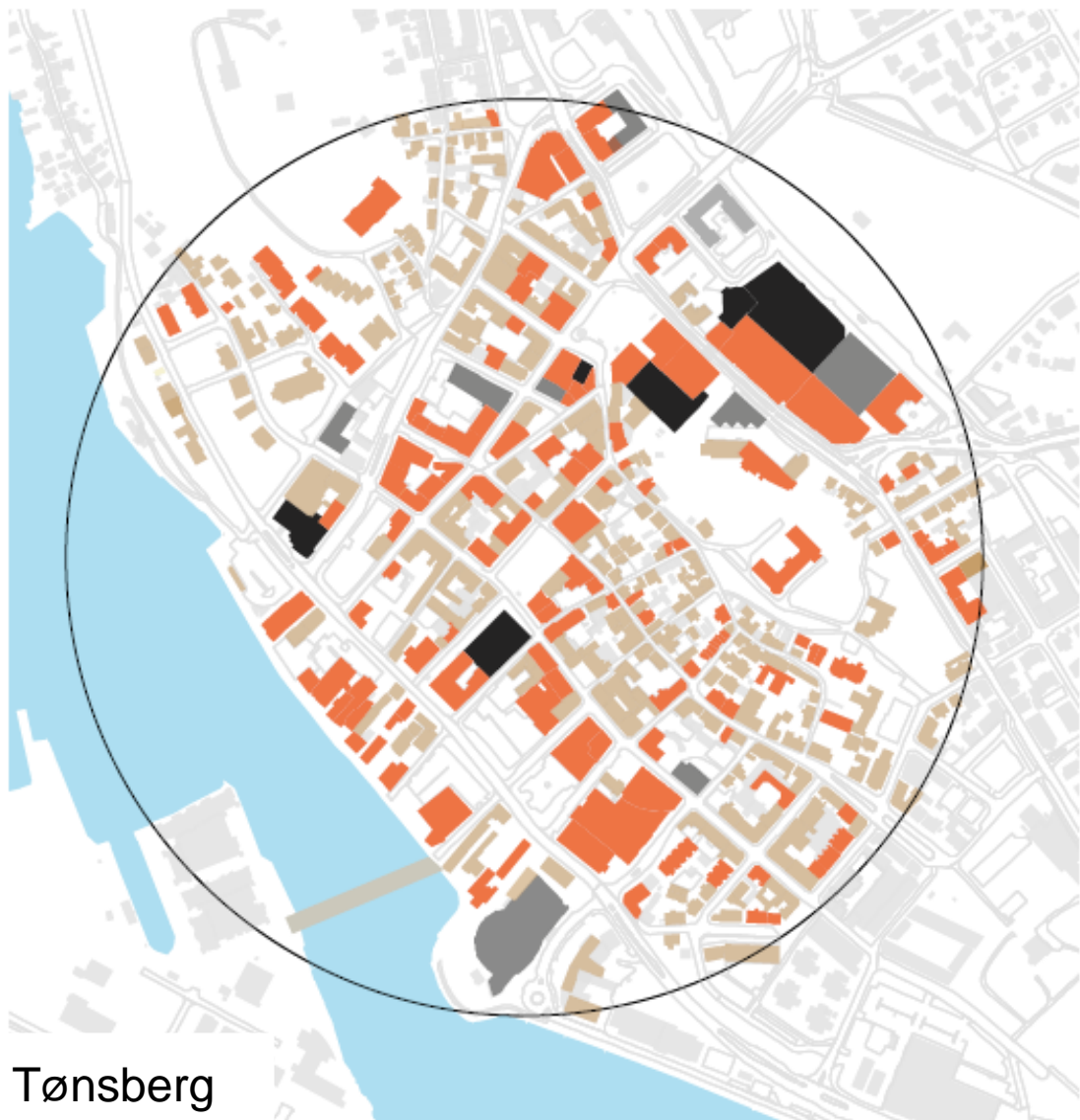
16 ledige lokaler

Larvik



31 ledige lokaler

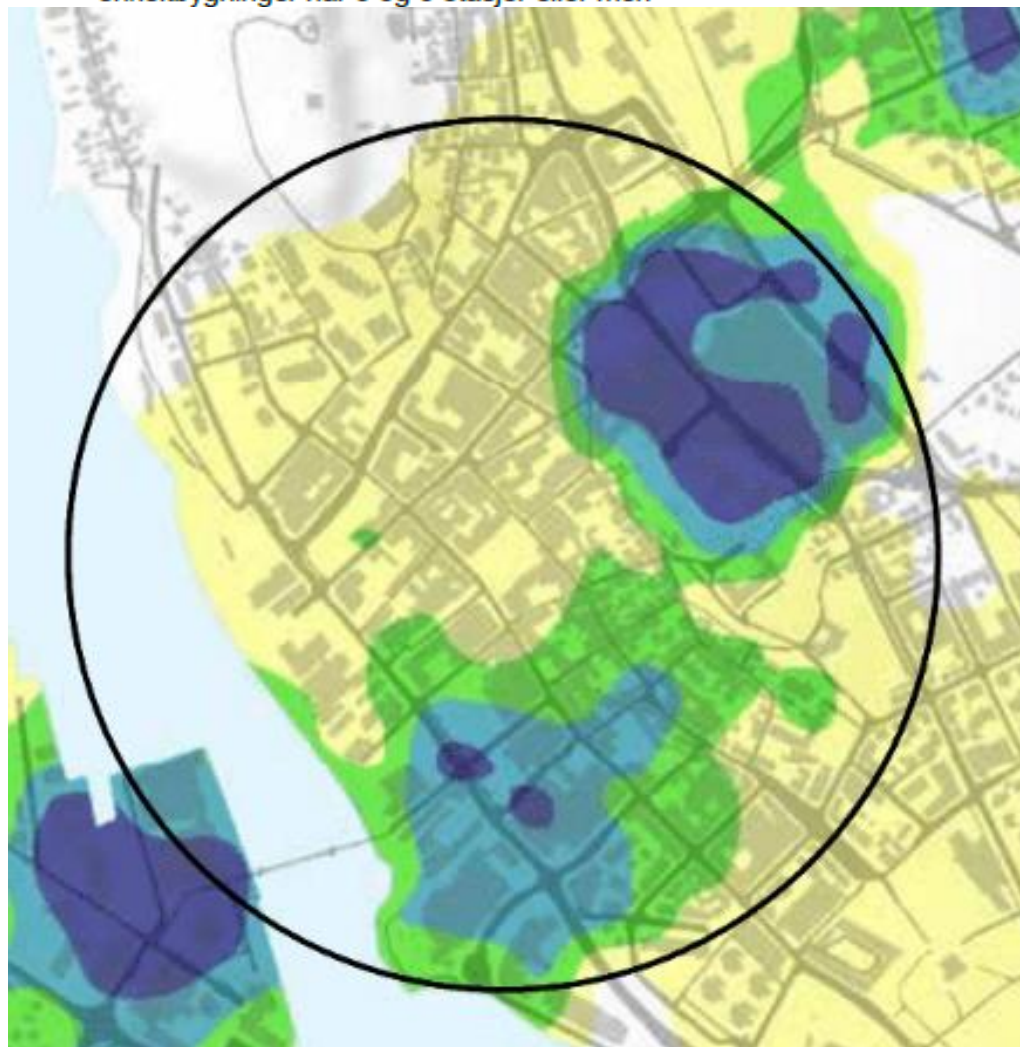
Hvor kompakt er sentrum?



Tønsberg

■ 6 etasjer ■ 5 etasjer ■ 3 - 4 etasjer ■ 1 - 2,5 etasjer

Kartleggingen viser at i sentrumskjemen er majoriteten av bygningene er lavere enn 4 etasjer. Bare noen få enkeltbygninger har 5 og 6 etasjer eller mer.



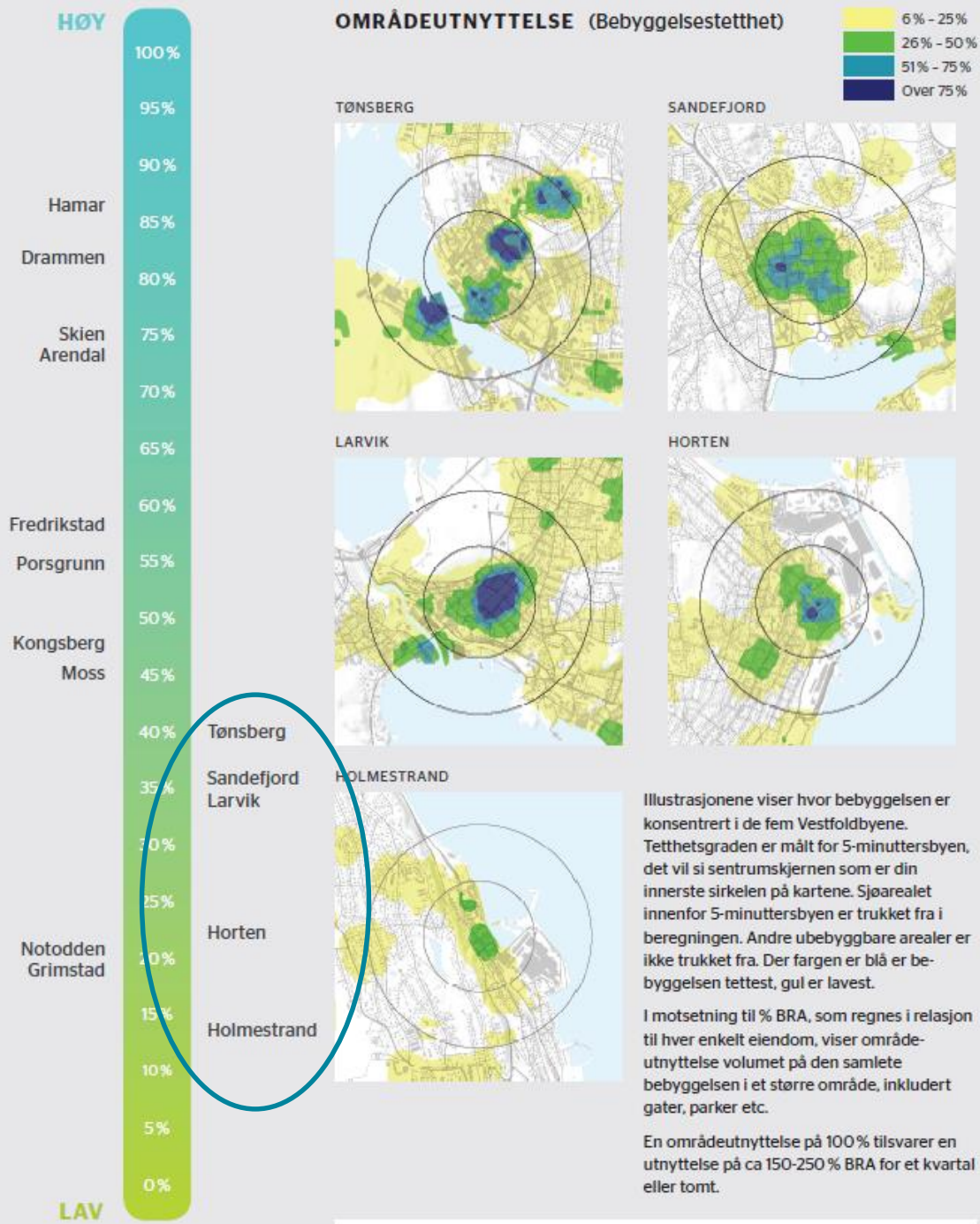
Bebyggelsestettheten i 5 min byene «Områdeutnyttelse»

Funn:

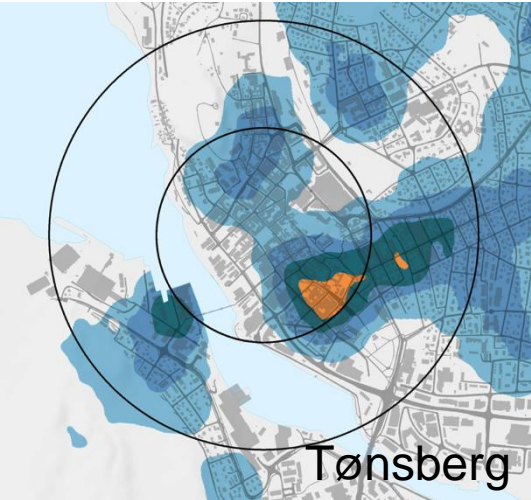
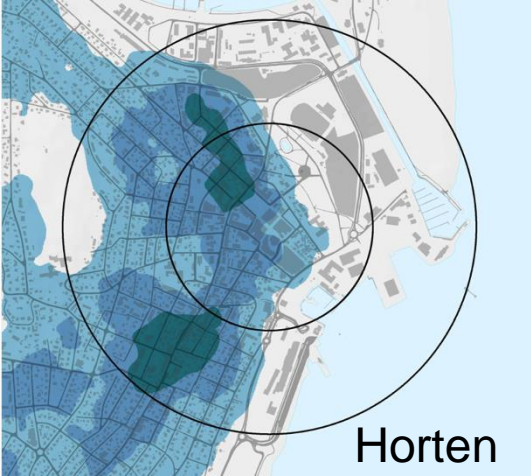
Vestfoldbyene har en lav gjennomsnittlig arealutnyttelse i sentrum sammenlignet med en del andre byer

Områdeutnyttelse:

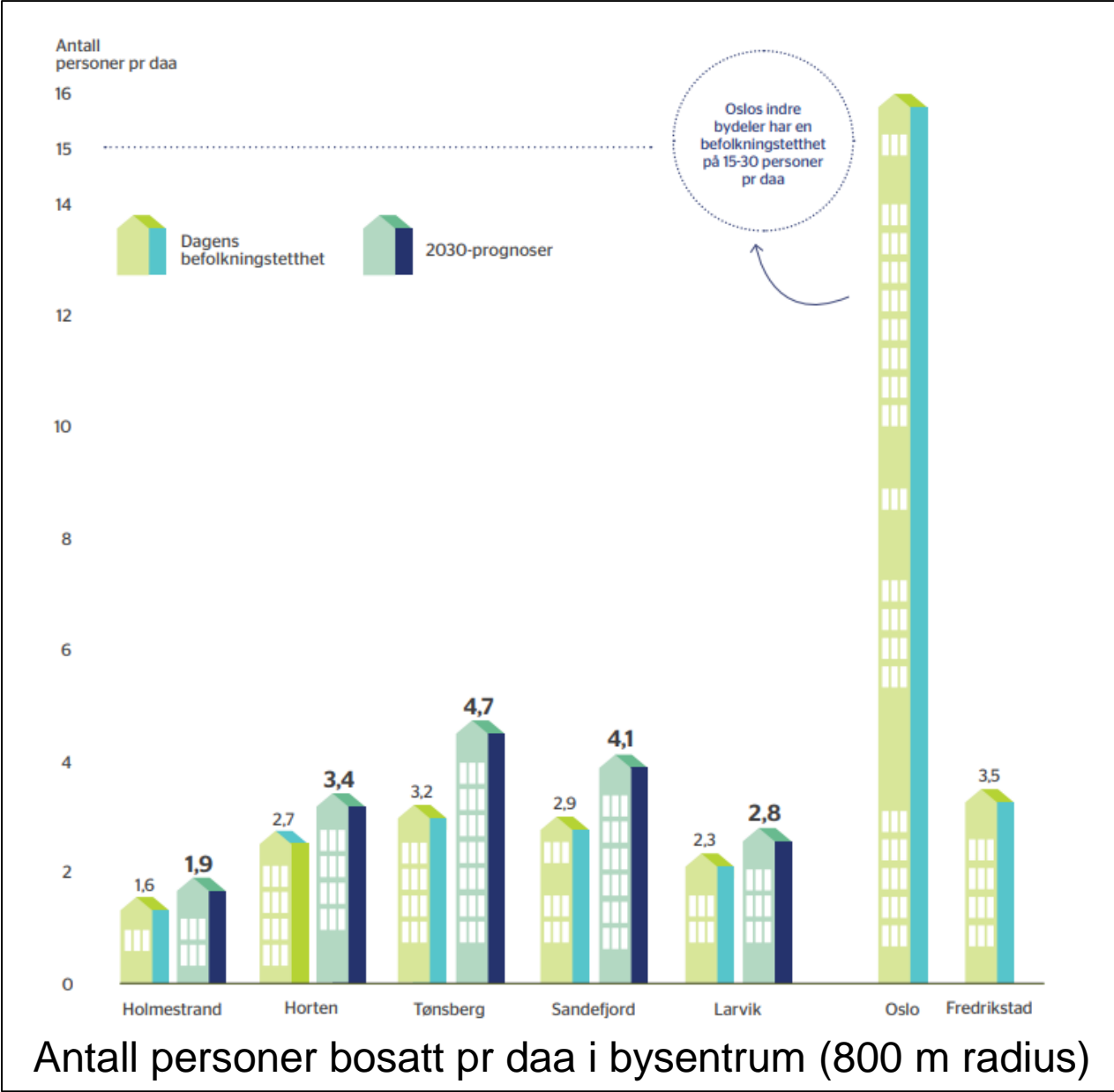
Bruksareal (BRA) i % av all bebyggelse innenfor et definert område. her: Bysentrum (R=400 m)



Befolkningstettheten i Vestfoldbyene



Eksempel





VESTFOLD
fylkeskommune

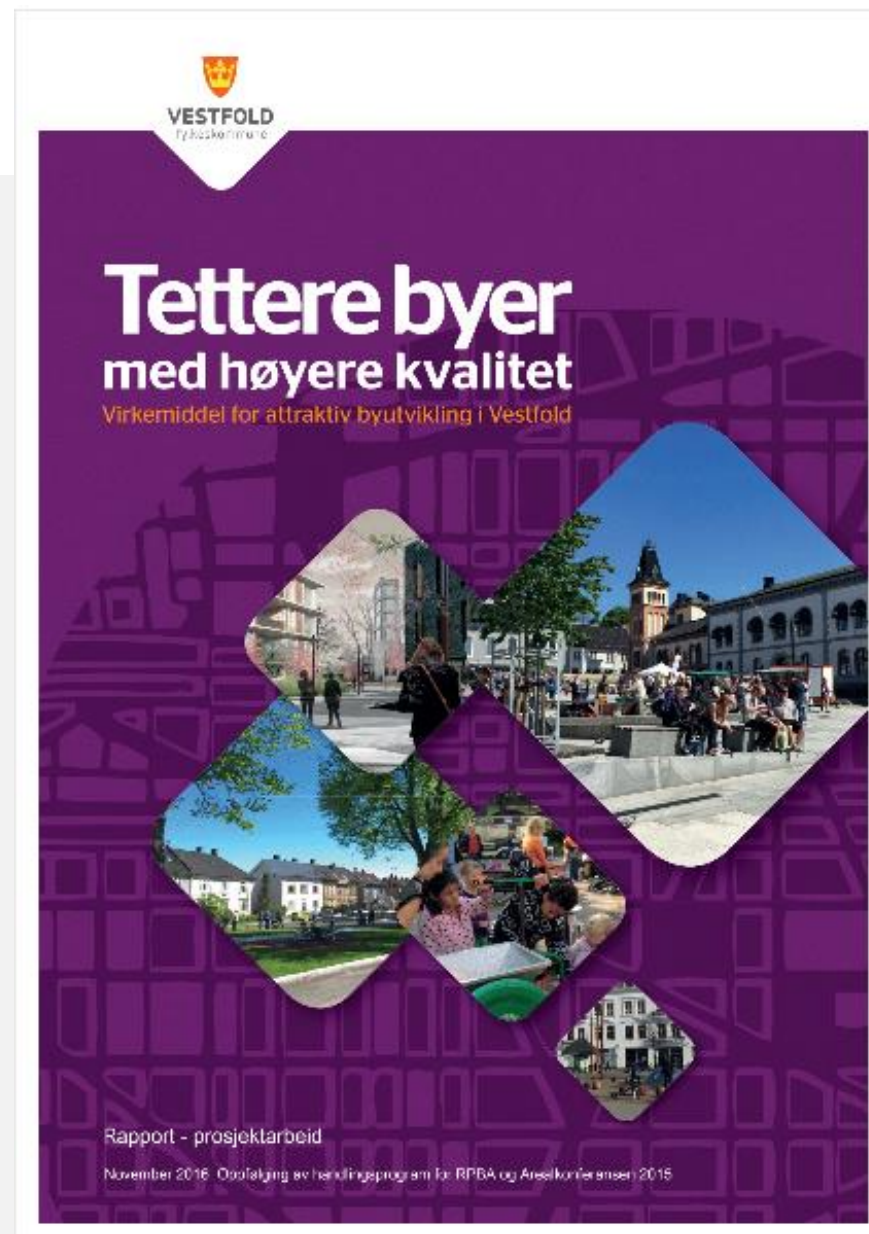
Oppsummert

- Strategisk verktøy. Brukes til å målrette planlegging og innsatsområdene.
- Kan oppdateres og brukes til å evaluere utviklingen i en by over tid.
- Enkelt å sammenligne seg med nabobyen
- Brukes til søknader, attraktiv by

Tettere byer med høyere kvalitet

Virkemiddel for attraktiv byutvikling

Finansierings- og gjennomføringsmodell for lek og rekreasjon i byer





Fortettingen i vestfoldbyene går sakte selv om det er et potensial for fortetting



Skal vi få mer folk i byene, må vi gjøre det
mer attraktivt å bygge i byene



-og skal folk ønske å bo i byen,
må byrommene invitere til bruk

Oppgradering av byrom er kostbart.
Kommunene i Vestfold har begrenset med midler



Tønsberg torv før og nå

Byggenæringen opplever
å bli møtt med
«umulige» krav



Dagens krav til lek og utearealer er svært komplekse og ulike ..

Arealkrav

Størrelse, avstand, antall = kvalitet

Krav		Horten	Holmestrand	Tønsberg	Sandefjord	Larvik
Oppholdsareal private pr bolig	Sentrumsformål	5 m ²	10 m ²	10 m ²	-	10 m ²
	Øvrige boliger	10 m ²	10 m ²	10 m ²	-	10 m ²
Oppholdsareal felles pr bolig		10 m ²	80 m ²	20 m ² og 30 m ²	16%-20% av BRA	20 m ²
Krav om areal på terreng eller lokk		Sone 2: 50 % Sone 1: 0 %	Ikke krav	Ikke definert (kan blandes)	50 %	Kan vurderes på tak
Nærlekeplass	Størrelse	50 m ²	125 m ²	75 m ² - 125 m ²	-	100 m ² - 600 m ² +
	Avstand	100 m	50 m	50 m	-	50 m
Kvartals- / område-lekeplass	Størrelse	1 500 m ²	1 500 m ³	600 m ²	-	1 000 m ²
	Avstand	250 m	300 m	250	-	250
Felleslekeplass/nærmiljøanlegg	Størrelse	-	5 000 m ²	5 000 m ²	-	2 500 m ²
	Avstand	-	1 000 m	500 m	-	-

Felles uteoppholds-arealer

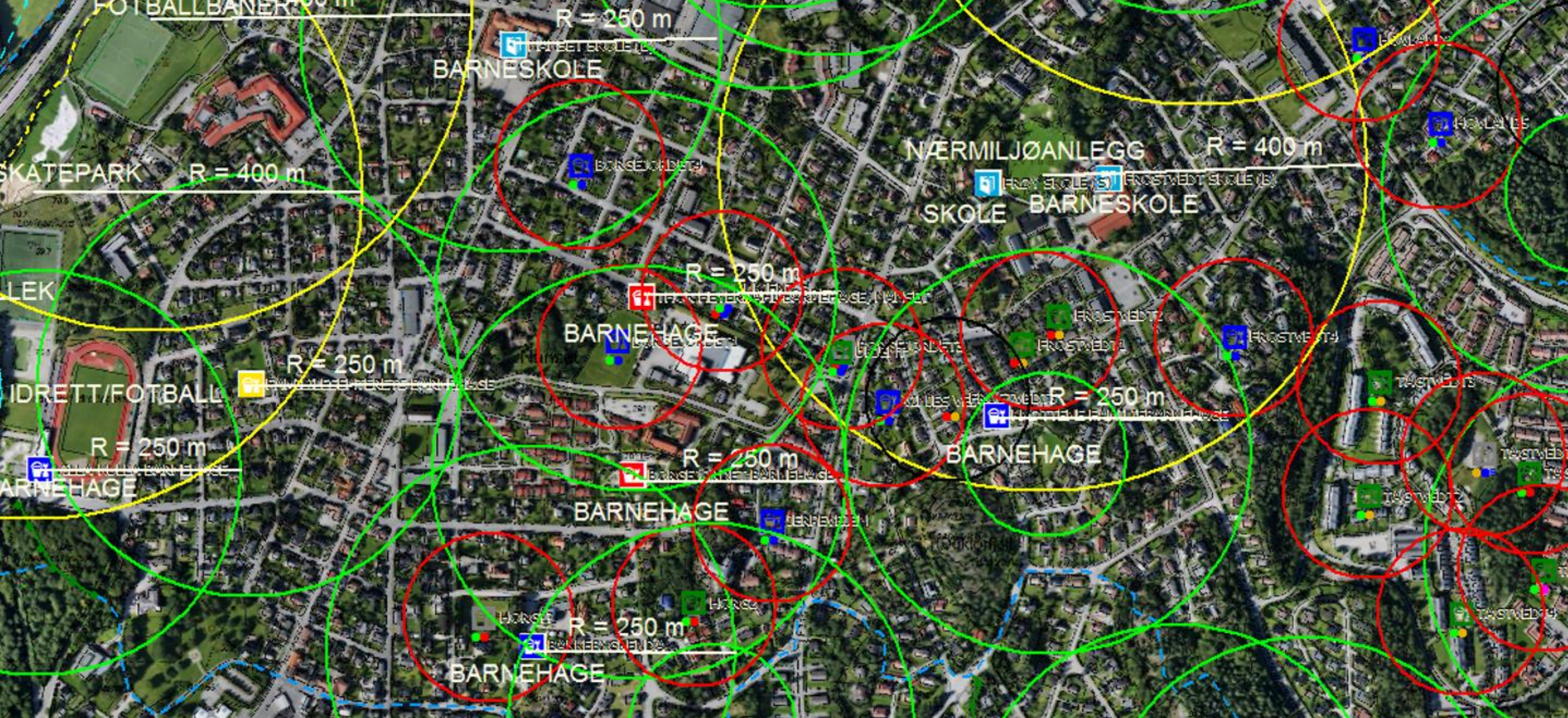
Lek



VESTFOLD
fylkeskommune



Bestemmelser



Resultat av lekeplasskrav i Larvik - i randsonen av byen.

- Nærlek: 50 m fra boligene
- Kvartalslek: 250 m fra boligene

Bidrar egentlig de kravene vi har i dag i bysentrum til gode nok leke- og uteoppholdsarealer?





Tip If you are having trouble finding something, try asking a guard for directions.

TP937C



Kvalitet framfor kvantitet

FÖRSLAG PÅ
EVENTS

Utomhusutställningar;
foto, innovation, nano-
teknologi, konst...
17:e maj firande
Snöskulpturtävlingar

a. Tillåt en flexibilitet på den stora ytan i mitten. Parkering med ökad grönska i den västra delen, tillfälliga och flyttbara element i den östra delen, Torgets nya "showroom".

b. Flexibel yta som kan rymma events och gröna parkeringsplatser beroende på behov

c. Låt Torggata bli en del av Torget där bilkörning är tillåten men underordnad gående.

Behåll möjlighet för busshållplats på Torgets norra sida mot Storgata för turer mot Indrö havneby och Karljohansvern

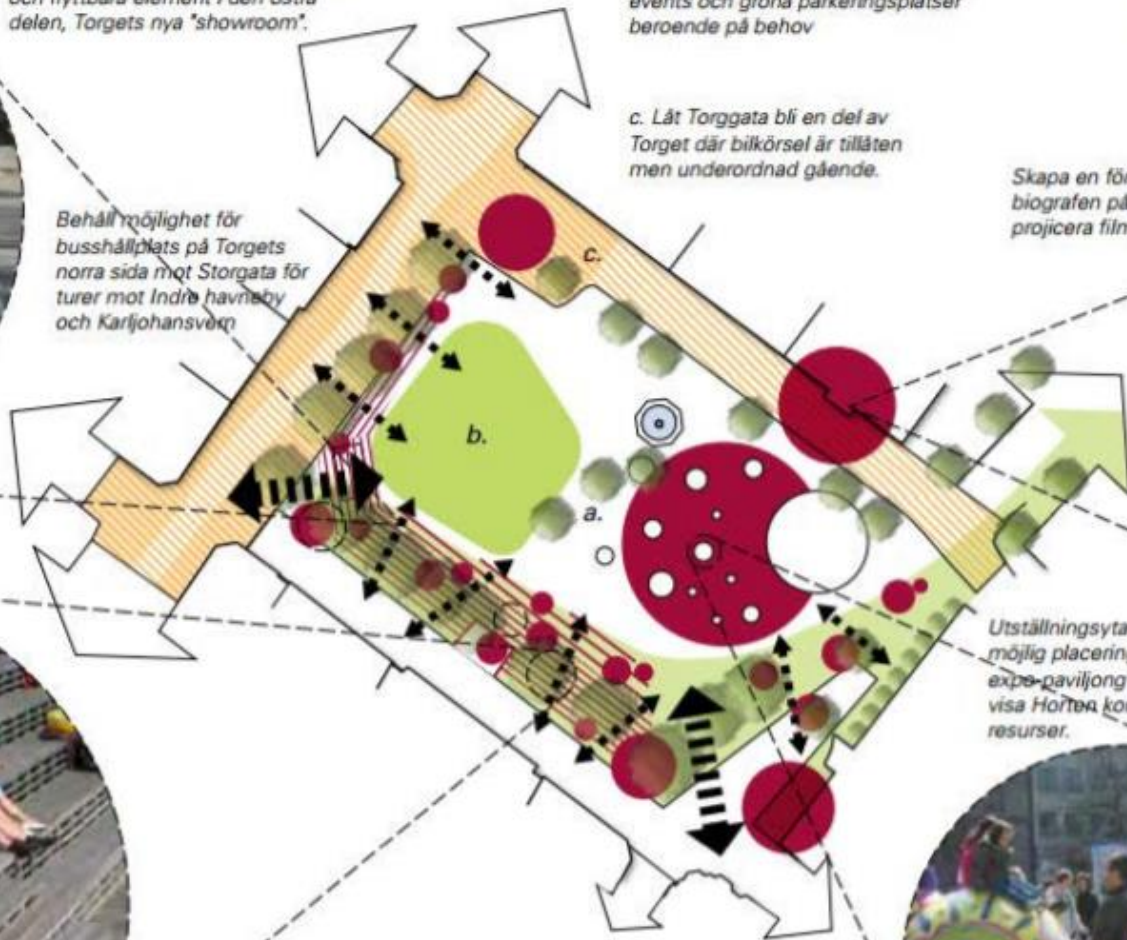
Skapa en förplats till biografen på Torget och projicera film på fasaden.

Utställningsyta och möjlig placering av en expo-gaviljong för att visa Hörten kommuns resurser.

Skapa små rom i rummet runt torgets kanter genom att arbeta med grönskan och topografin för både ophold och lek. Utnyttja nivåskillnaderna till uppehålle och skapa bättre kontakt med Apotekergata, Storgata och Stortorget. Erbjud många möjligheter att ta sig upp och ner mellan nivåerna. Omvandla barriären till en upplevelse i sig.



Integrera lekmöjligheter runt kanten på torget, rustchkanor, sittelement som manar till lek etc.



Urban bokvalitet er basert på at vi deler på byens funksjoner og kvaliteter = bykvalitet



At dagens krav ikke fungerer hensiktsmessig vises bl.a ved:

- Mange dispensasjoner fra lekeplasskravet i byer
- Frikjøpsordninger tilbys i mange kommuner, uten system
- Byggeprosjekter stopper opp
- Mange små og uinteressante lekeplasser

Prosjektet tester ut endrede krav til lek:

I bysentrum kan (skal) krav til B&U løses i offentlig byrom, framfor på privat eiendom iht. en kommunal strategi/plan.

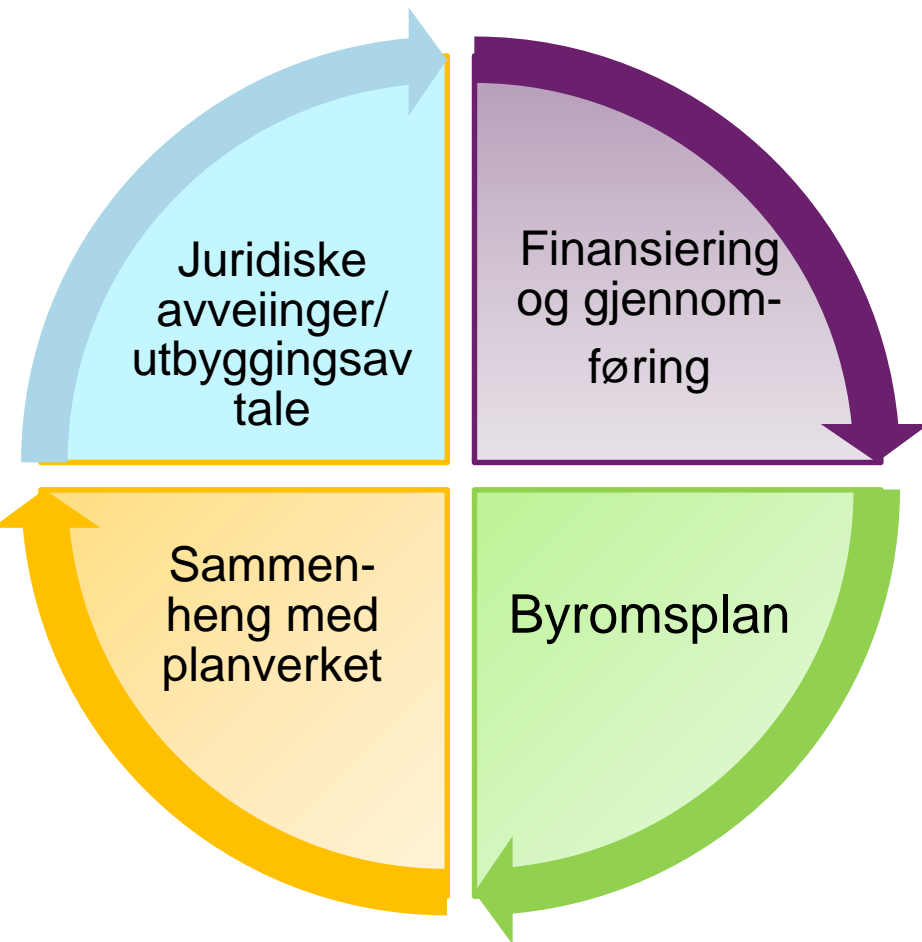
3 pilotkommuner: Sandefjord, Horten og Sande



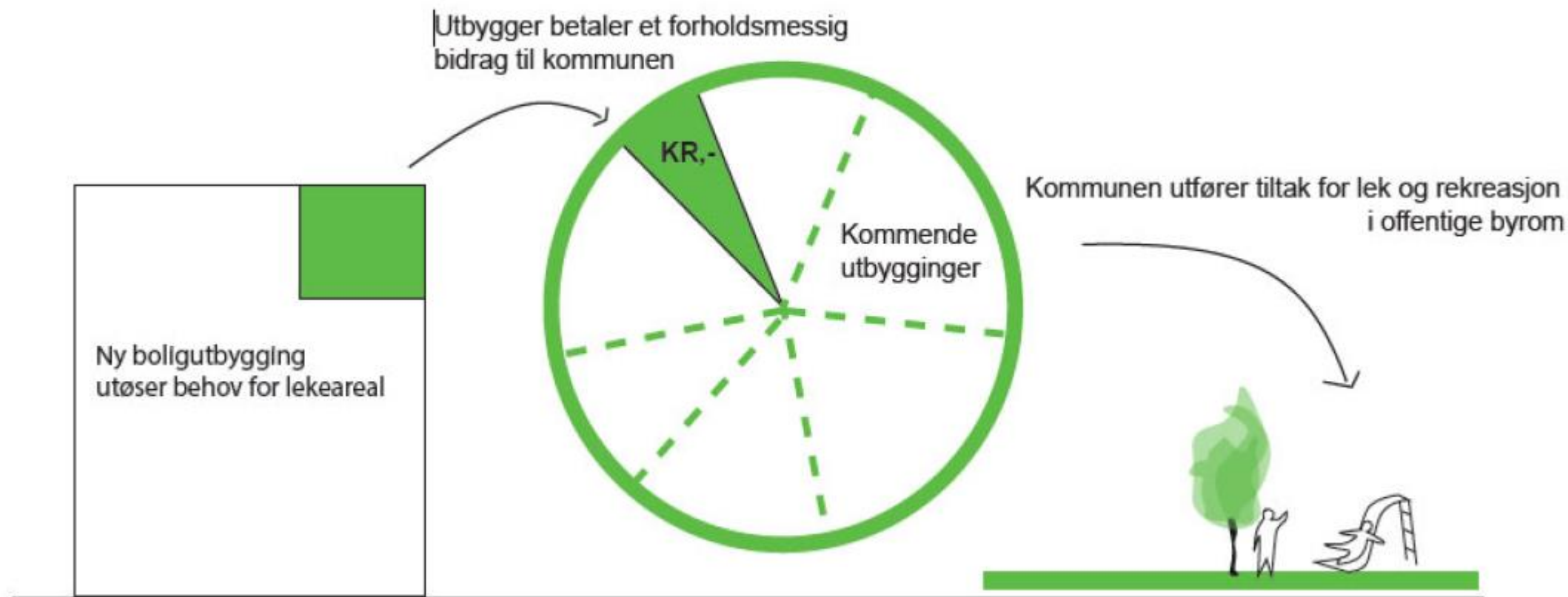
Strategien kan deles i 4 hovedtema



§§

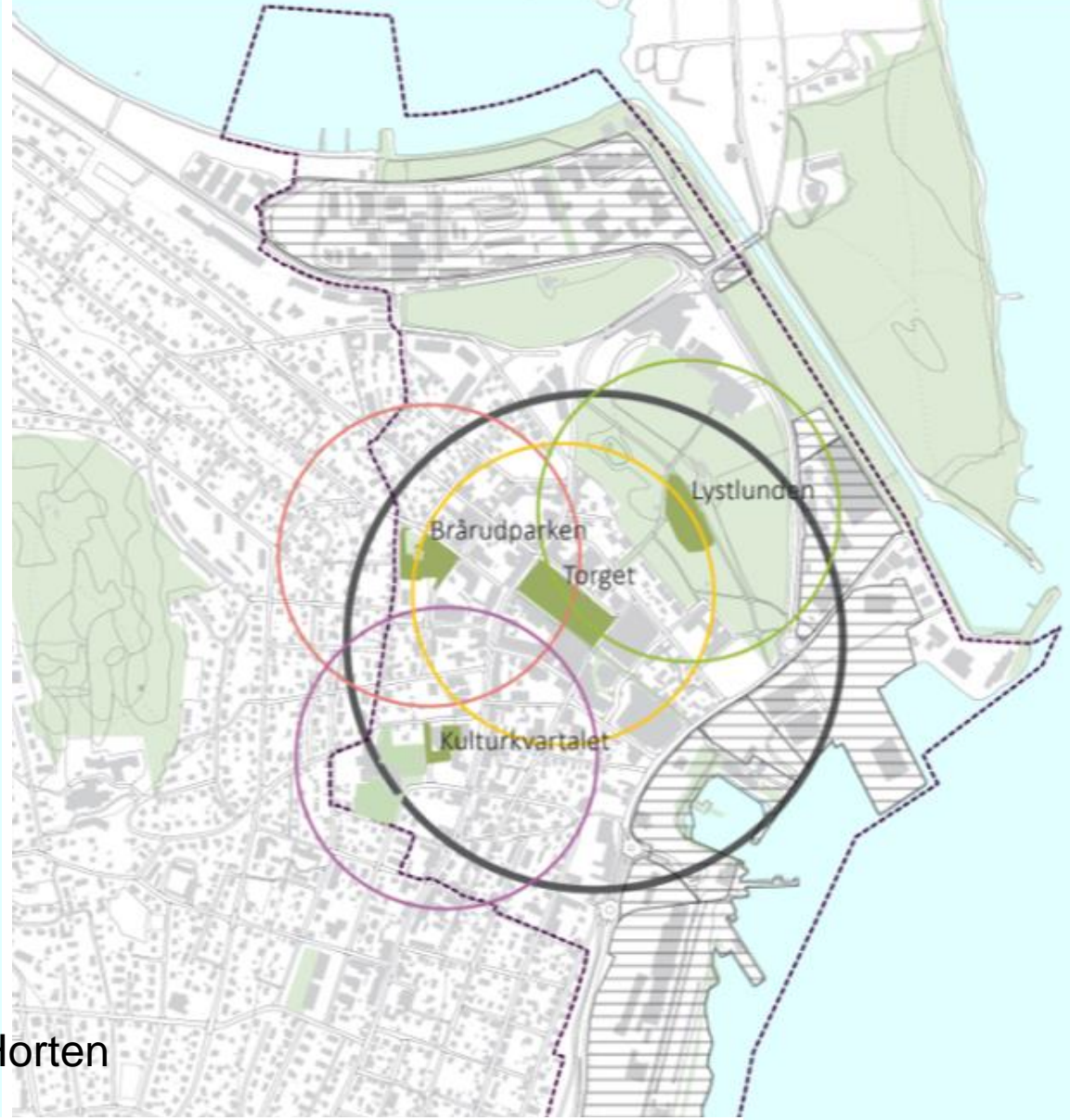


1. Byromsplan – definerer byrom og virkeområdet
2. Sammenheng med overordnet plan, reg. plan og utbyggavtale
3. Finansiering, gjennomføring og juridiske avveier



Under følger forslag til bestemmelse. Foreslått % sats av BRA er beregnet slik at nytt arealkrav er tilnærmet likt arealkrav for uteopphold og lek i kommunedelplanens gjeldende bestemmelser.

Samlet krav for uteopphold og lek	Andel lekeareal
20 % av m2 nytt bruksareal	50 % av samlet krav til uteopphold og lek



Eksempel Horten

Definere virkeområdet
Peke ut prioriterte byrom
Avklare avstander og kvaliteter i byromsnettverk

BYROMSNETTVERK/ LEKEOMRÅDER I SANDEFJORD

Virkeområde 1

- 1 Flors gate
- 2 Kirkeparken
- 3 Rådhuset
- 4 Kongens gate
- 5 Byparken
- 6 Agaards plass
- 7 Badeparken

Virkeområde 2

- 7 Badeparken
- 8 Bjerggata
- 9 Karlsenskvartalet

Andre byrom/
lekeområder

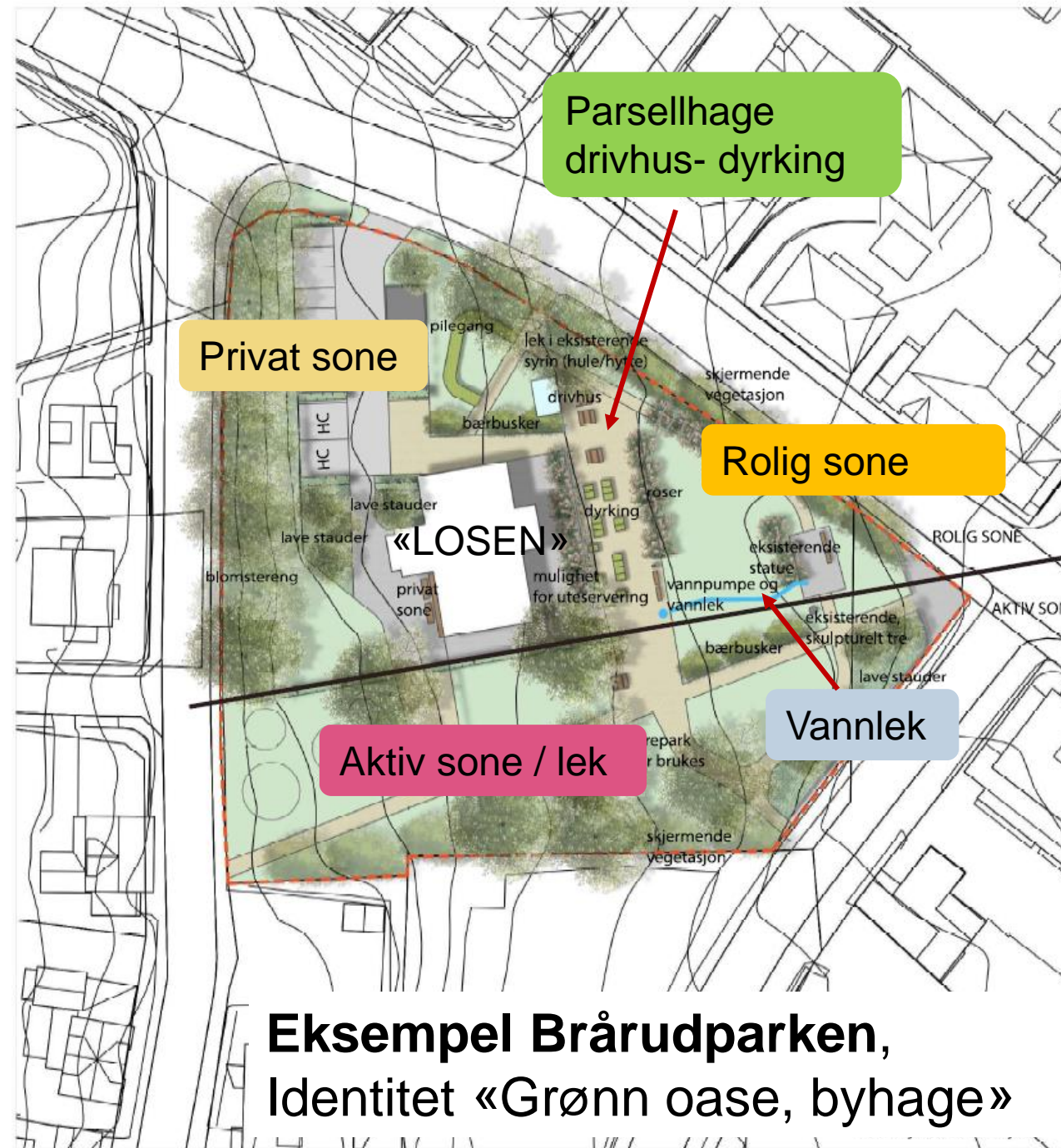
-  Virkeområde 1
-  Virkeområde 2
-  Barriere

-  Kirkegård
-  Offentlige parker
-  Private hager
-  Byrom og torg
-  Gangstrøk/ gågater

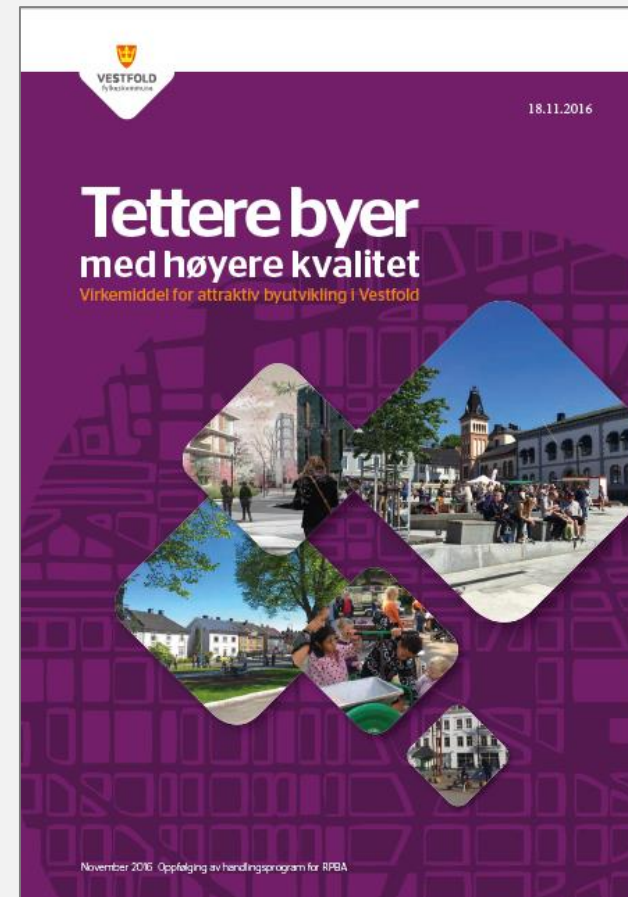


Utviklingsplan og program for de prioriterte byrommene

- Identitet, aktivitet og for hvem
- forslag til innhold
- Byrom vil bli utviklet over tid i etapper



- Egner seg i bysentrum / boligprosjekt på mindre tomter
- Kommunen ønsker fortetting og ønsker oppgradering av byrom
- Kommunen har liten økonomi til utvikling
- Utviklere står ikke i kø – dårlig økonomi i byprosjekter
- Virkeområdet «passe stort» gangavstand 5 min byen



TAKK FOR MEG!