

Hvordan bør byene utvikle sine sentrums- områder for at det skal være attraktivt å bo der? Om etterspurte kvaliteter ved nabolag og boliger i og ved sentrum fra regionale byer

Forum for byutvikling og bytransport 24. juni 2024

Oddrun Helen Hagen

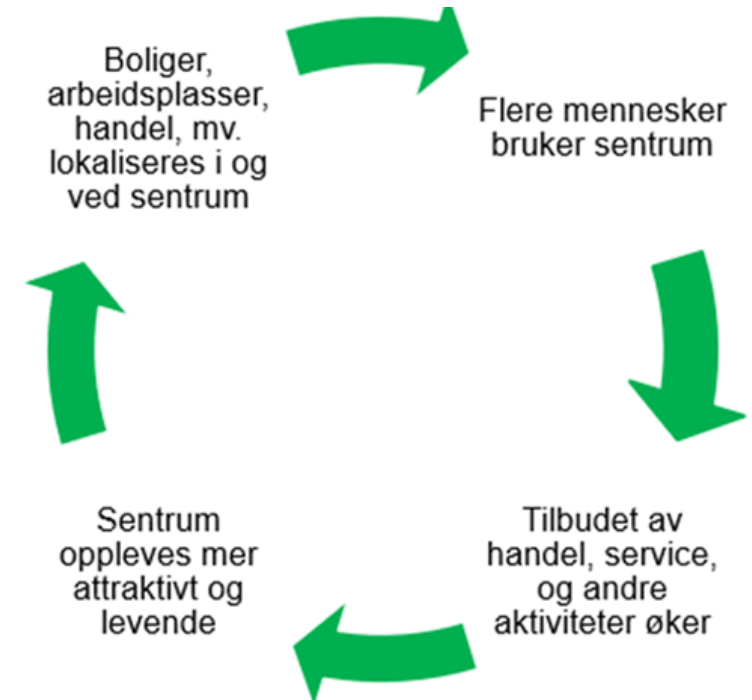
Seniorrådgiver/forsker byutvikling og bytransport, TØI og doktorgradsstipendiat NMBU



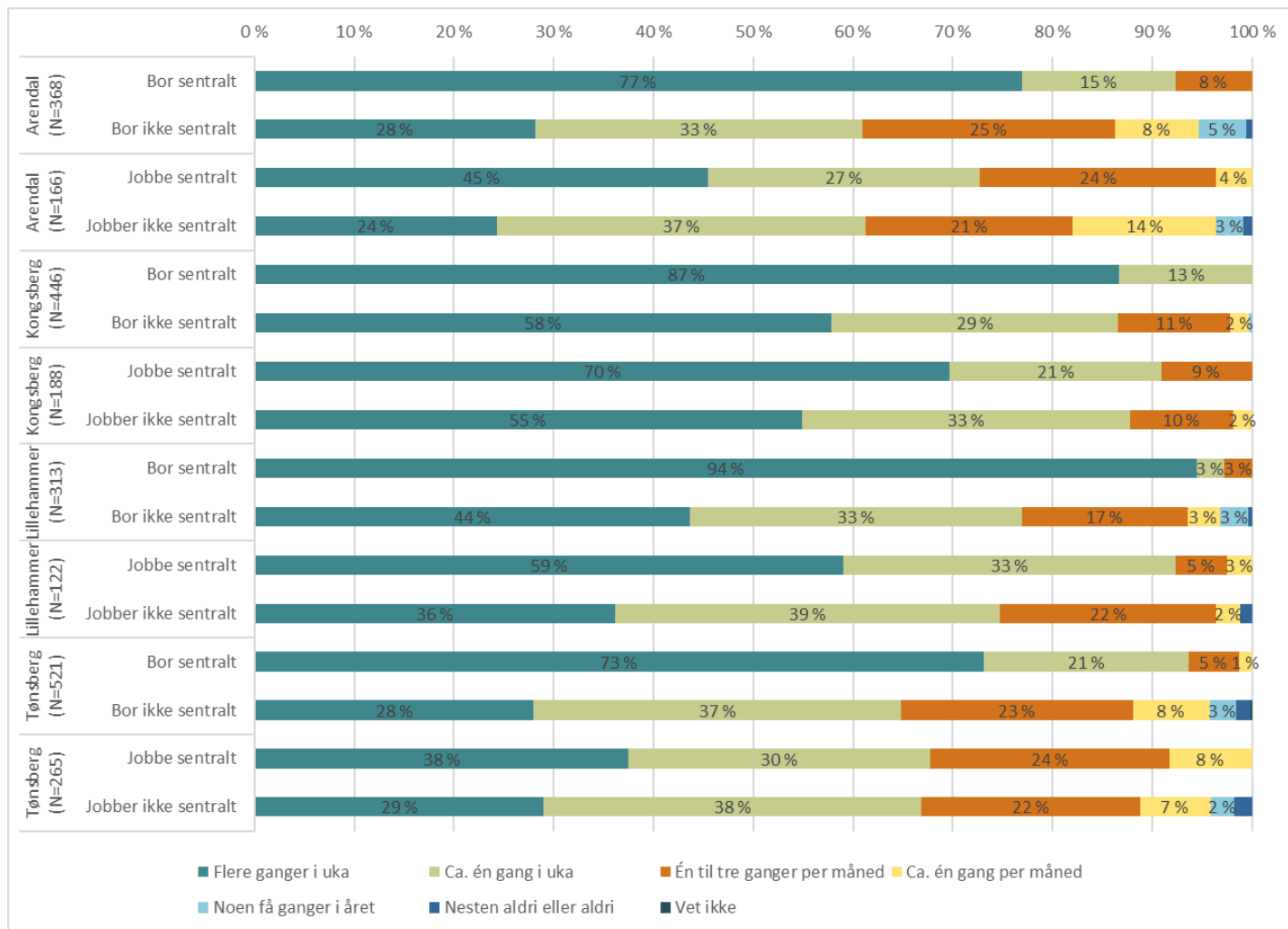
Research in motion

Sentral fortetting – et virkemiddel for å nå flere mål

- Sentral fortetting av boliger og arbeidsplasser skal bidra til at flere går, sykler og reiser med kollektivtransport.
- Sentral fortetting av boliger og arbeidsplasser skal bidra til redusert arealforbruk.
- Flere innbyggere og ansatte i og ved sentrum skal bidra til å gjøre sentrum mer levende og attraktivt ved at disse bruker sentrum ofte.



De som bor eller jobber sentralt bruker sentrum oftere enn de som bor/jobber andre steder i tettstedet

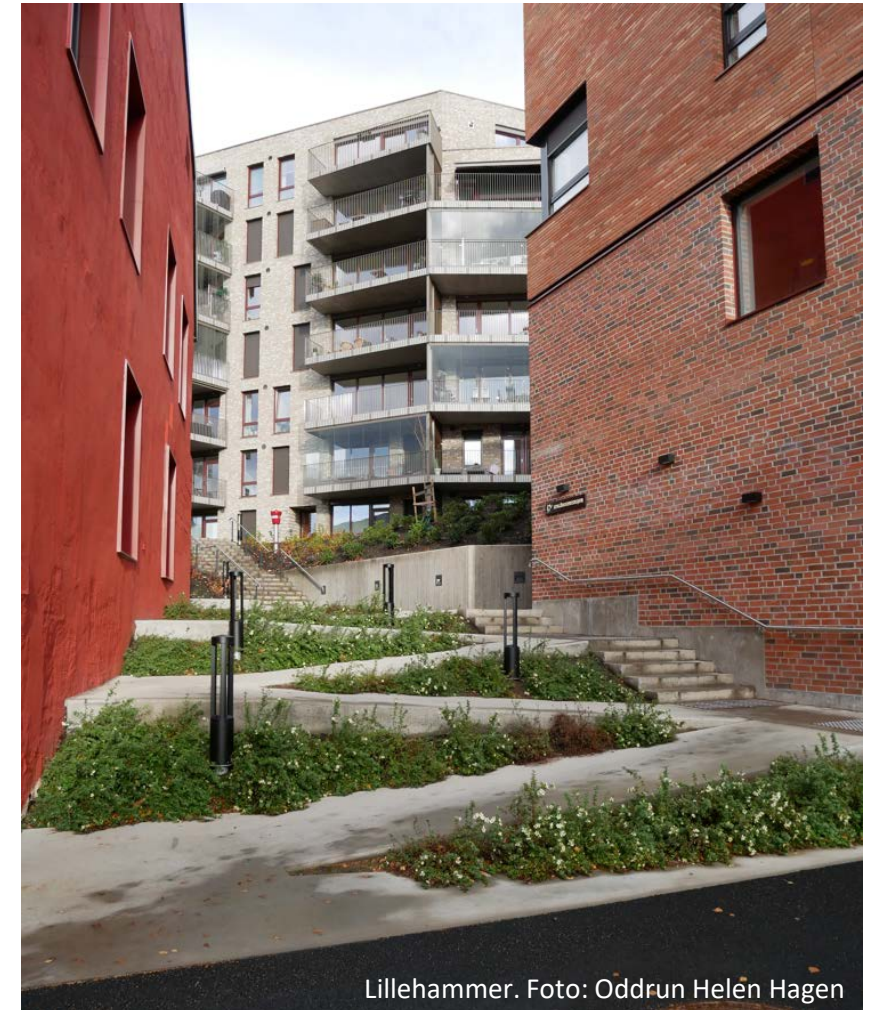


Spørsmål: Omtrent hvor ofte er du i sentrum på denne tiden av året, utenom jobb, jobbmøter eller studier?
 Krysstabulert med opplysninger om bosted og arbeidssted.



Sentrum som attraktivt boområde

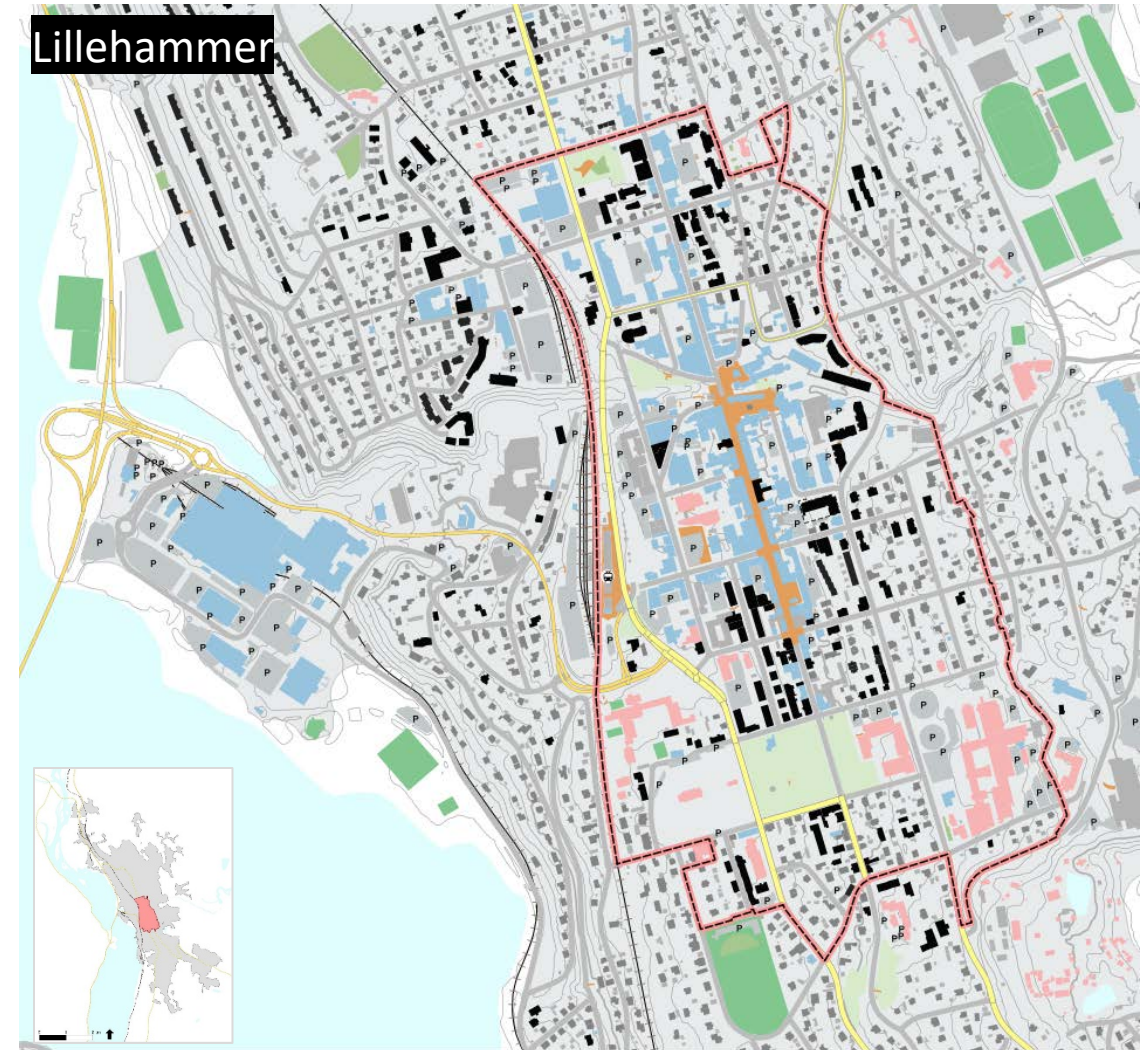
- For å sikre at områder i og ved sentrum er attraktive bosteder må sentral utbygging bidra til god kvalitet i bebyggelse, byrom og utemiljø.
- Sentral fortetting er utfordrende
 - Lange og komplekse planprosesser.
 - Konflikterende interesser og hensyn som skal avveies.
 - Involverte aktører kan ha ulik forståelse av hvilke kvaliteter som er viktig.
 - Mange kritiske røster knyttet til om det bli bra.
 - Andre hensyn enn de innbyggerne setter pris på prioriteres.
- Oppdatert kunnskap om hva innbyggerne mener at bidrar til å gjøre sentrum til et attraktivt bosted kan gi nyttige innspill til planprosesser i sentrum.



Lillehammer. Foto: Oddrun Helén Hagen

Undersøkelsen

- Vi har undersøkt
 - hvor fornøyde de som bor sentralt er med sitt nabolag,
 - hvem som ønsker å bo i sentrale leiligheter, og
 - hvilke egenskaper ved sentrale leiligheter og nabolag som er viktig for de som bor/ønsker å bo i og ved sentrum.
 - hva som er positivt og negativt ved å bo i sentrum.
- Fokus på regionale byer
 - Tettstedene Arendal, Kongsberg, Lillehammer og Tønsberg.
- Spørreundersøkelser i 2022
 - Spørreundersøkelser blant innbyggere i tettstedene.
 - 1666 respondenter – 331 av disse bor sentralt.
 - Analyser av lukkede og åpne spørsmål om å bo i sentrum.



Avgrensning av 'i og ved sentrum' i Lillehammer.

De undersøkte byene

Befolkningen

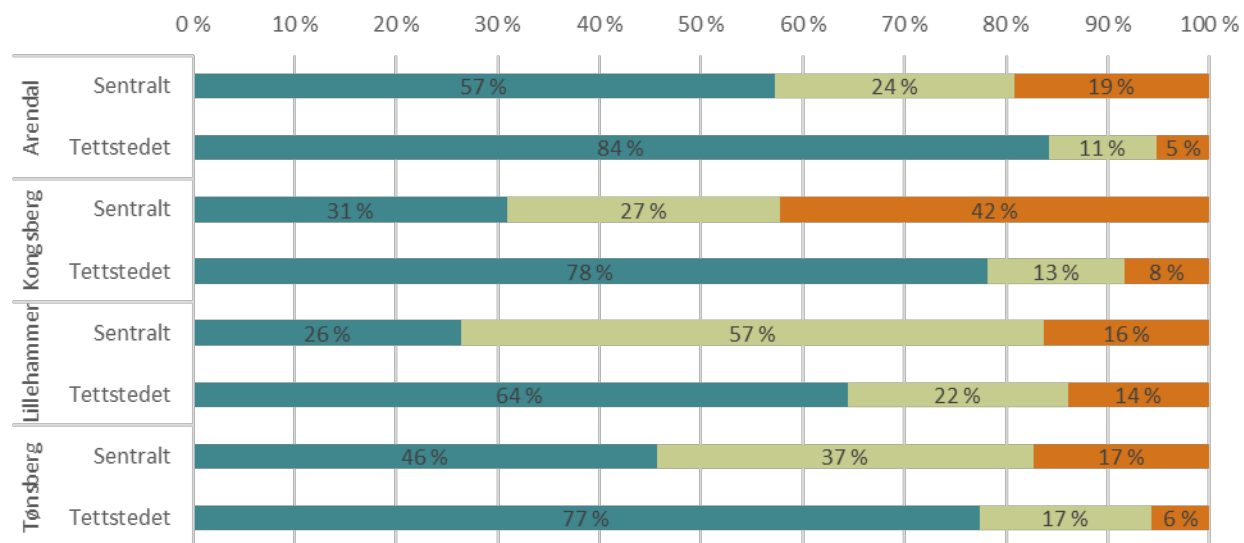
- Fra 7-14% av innbyggere i tettstedet bor sentralt.
- Det er en lavere andel innbyggerne under 19 år som bor sentralt enn innenfor tettstedet.
- Det er en høyere andel innbyggere over 70 år som bor sentralt enn innenfor tettstedet (gjelder ikke Tønsberg).

Respondentene i spørreundersøkelse

- Å ha barn eller å være gift/samboer reduserer sannsynligheten for at man bor i sentrum
- Å ha barn under 18 år, være gift/samboer eller å ha høy inntekt reduserer sannsynligheten for at man bor i sentral leilighet

Boligmassen

- Andelen av boliger som blokkbebyggelse i tettstedene utgjør fra 11-22%.
- Sentrum har en miks av boligtyper.
- Den høyeste andelen av boliger som blokkbebyggelse er i og ved sentrum – fra 24-57%.
- De siste 10 årene: Økning de siste årene i andelen nye boliger som blokkbebyggelse.



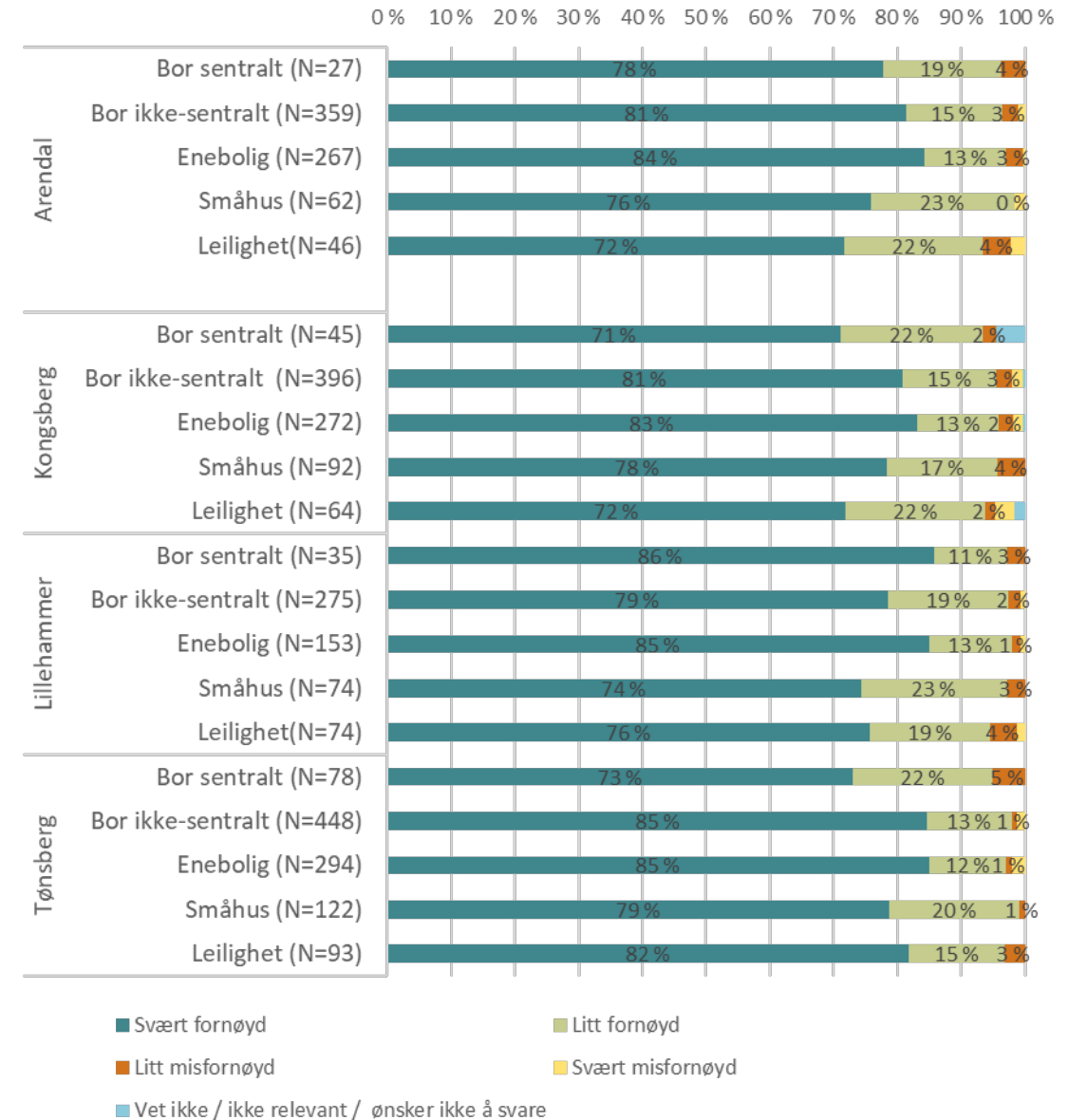
■ Enebolig- og småhusbebygg ■ Blokkbebyggelse ■ Annen bebyggelse

Boligmassen fordelt på boligtyper i ulike deler av tettstedet. Data fra SSB 2022.

Resultater fra spørreundersøkelsene

Fornøydhhet med nabolag

- De fleste er svært fornøyde med nabolaget – uavhengig av hvor i tettstedet de bor.
- I alle byene bortsett fra Lillehammer er en lavere andel av de som bor sentralt svært fornøyde med nabolaget enn de som ikke bor sentralt.
- De som bor i leilighet er mindre fornøyd med nabolaget enn de som bor i enebolig (uavhengig av hvor boligen ligger).
- Det er en høyere andel som er svært fornøyd med nabolaget blant de som bor i leilighet i byene med en høy andel leiligheter (Lillehammer og Tønsberg).

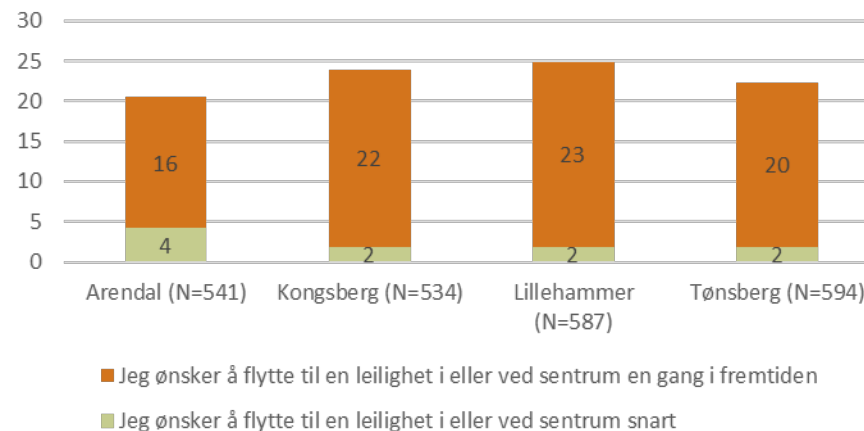


Spørsmål: Hvor fornøyd er du med nabolaget/området du bor i?
Krysstabulert med opplysninger om bosted og arbeidssted.

Sentrale leiligheters attraktivitet

- Spørreundersøkelsene viser at mange av respondentene ønsker seg en leilighet i eller ved sentrum i fremtiden.
- Det er spesielt de med høy alder og kvinner som ønsker seg en leilighet i eller ved sentrum.
- Respondentene utdyper at en sentral leilighet er noe de ønsker seg i fremtiden, når barna flytter ut eller de pensjonerer seg.
- Respondenter som allerede bor i sentrum ønsker seg i mindre grad en sentral leilighet i fremtiden.

Andel av respondentene som vil bo i en leilighet i eller ved sentrum

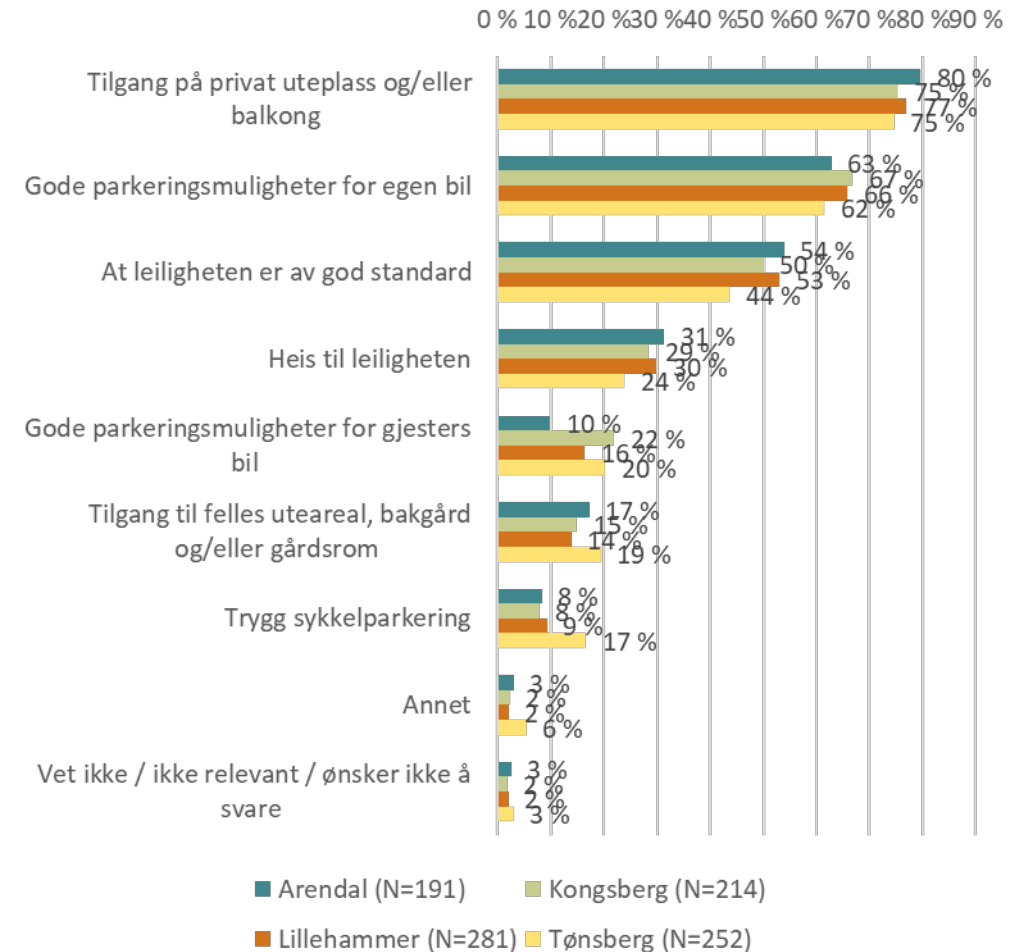


Spørsmål: Hva tenker du om å bo i en leilighet i eller ved sentrum?



Egenskaper sentrale leiligheter bør ha

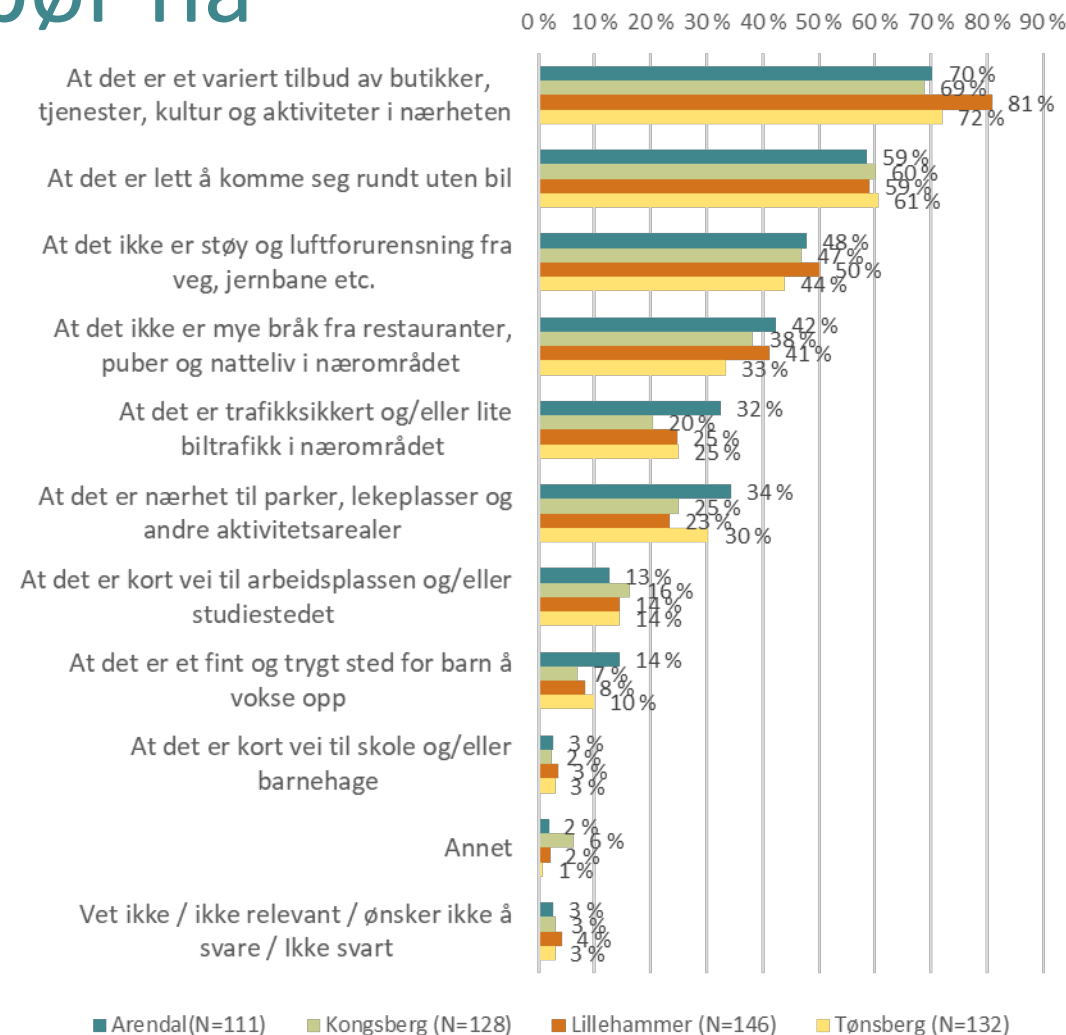
- De fleste respondentene ønsker tilgang til privat uteplass/balkong.
- Gode parkeringsmuligheter er viktig.
- Leilighet av god standard.
- Heis til leiligheten.
- Det er noen forskjeller i hvordan de som allerede bor i sentral leilighet og de som ønsker det i fremtiden svarer – fremtidige beboere i leilighet tar hensyn til mulige endringer i helse med mer.



Spørsmål: Hvilke egenskaper er det viktigst for deg at en leilighet i eller ved sentrum har?

Egenskaper sentrale nabolag bør ha

- De fleste respondentene ønsker seg et variert tilbud av butikker, tjenester med mer i nærheten av boligen.
- Og at det er lett å komme seg rundt uten bil.
- Fravær av støy (fra både trafikk og aktiviteter) og luftforurensning er viktig for en stor andel av respondentene.
- Kort avstand til arbeidsplass/studiested er ikke så viktig – dette i kontrast til det man finner fra undersøkelser fra større byer.
 - Stort sett viktigere for de som allerede bor i sentral leilighet enn de som ønsker det i fremtiden – her er det også forskjell på de to største og de to minste byene.



Spørsmål: Hvilke egenskaper er det viktigst for deg at nabolaget/området leiligheten i eller ved sentrum ligger i har?

Positive sider ved å bo sentralt

Positive sider ved å bo i og ved sentrum		Antall ¹	Andel (N=175)
Egenskaper ved nabolaget	Nærhet (generelt, til tilbud og tjenester i sentrum, til offentlig transport, jobb)	122	70 %
Egenskaper ved nabolaget	Tilgjengelighet uten bil, muligheten til å gå og sykle	49	28 %
Egenskaper ved nabolaget	Positiv kommentar om å bo sentralt eller ingen ting å mislike	21	12 %
Egenskaper ved nabolaget	Positiv kommentar om byen eller sentrum (fint, hyggelig etc.)	18	10 %
Felleskap	Positiv kommentar om byliv, fellesskap og mangfold	14	8 %
Egenskaper ved nabolaget	Nærhet til nature, sjøen, friområder og lignende	10	6 %
Egenskaper ved nabolaget	Positiv kommentar om nabolaget	9	5 %
Felleskap	Positiv kommentar om naboene	8	5 %
Annet	Aldersperspektivet	6	3 %
Egenskaper ved boligen	Positiv kommentar om egen bolig	5	3 %
Egenskaper ved nabolaget	Aksept for fortetting og støy fra byliv	3	2 %
Annet	Tilfredshet ved boligmassen	1	1 %

¹ Antall kodete kommentarer

Positive sider ved å bo sentralt

Alt er i gåavstand

(respondent i Arendal som utdyper hva hen liker mest med å bo sentralt)

Kan gå til jobb. Har et nydelig gammelt hus.

(respondent i Arendal som utdyper hva hen liker mest med å bo sentralt)

Gåavstand til alt jeg trenger

(respondent i Kongsberg som utdyper hva hen liker mest med å bo sentralt)

Jeg liker at det er nærhet til både vann og skog/rekreasjon samtidig som det er nærhet til handel/kultur/aktiviteter/ bhg/skole/jobb. Det er den komboen som er best

(respondent i Tønsberg som utdyper hva hen liker mest med å bo sentralt)

Stille, stor hage og veldig sentrumsnært.

(respondent i Kongsberg som utdyper hva hen liker mest med å bo sentralt)

Herlig og flott, rett ved marka og handlegata. En perle

(respondent i Lillehammer som utdyper hvorfor hen er svært fornøyd med å bo sentralt)

Hyggelige naboer, Rolig område.

(respondent i Lillehammer som utdyper hvorfor hen er svært fornøyd med å bo sentralt)

Lettvint for eldre, behøver ikke bil

(respondent i Arendal som utdyper hva hen liker mest med å bo sentralt)



CITYCENTRE



Institute of Transport Economics
Norwegian Centre for Transport Research

Negative sider ved å bo sentralt

Negative sider ved å bo sentralt		Antall ¹	Andel (N=175)
Egenskaper ved nabolaget	Støy og forurensning	57	33 %
Egenskaper ved nabolaget	Misnøye med trafikk og parkering	29	17 %
Egenskaper ved nabolaget	Negativ kommentar om nabolaget	13	7 %
Egenskaper ved nabolaget	Kriminalitet og narkotika	10	6 %
Egenskaper ved nabolaget	Misnøye og bekymringer knyttet til byutvikling og fortetting	9	5 %
Egenskaper ved nabolaget	Manglende vedlikehold	9	5 %
Felleskap	Misnøye med naboer eller (manglende) mangfold i nabolaget	6	3 %
Boligmassen	Bekymringer/misnøye knyttet til boligtilbudet	6	3 %
Boligen	Misnøye med egen bolig	3	2 %
Annet	Manglende info fra kommune	3	2 %
Egenskaper ved nabolaget	Avstand til natur, sjø og friområder	2	1 %
Egenskaper ved nabolaget	Mangler knyttet til offentlige tjenester	2	1 %
Andre kommentarer (hverken positive eller negative)		7	4 %
¹ Antall kodete kommentarer			

Negative sider ved å bo sentralt

Bråk på brygga og båter hele natten om sommeren.
(respondent i Tønsberg om hva hen liker minst ved å bo sentralt)

Rånemiljøet.
(respondent i Kongsberg om hva hen liker minst ved å bo sentralt)

Støy fra trafikk
(respondent i Arendal om hva hen liker minst ved å bo sentralt)

Bare fordeler som pensjonist!
(respondent i Tønsberg om hva hen liker minst ved å bo sentralt)

Det er bare perfekt hvor jeg er.
(respondent i Tønsberg om hva hen liker minst ved å bo sentralt)

Bråk fra nikkere
(respondent i Lillehammer om hva hen liker minst ved å bo sentralt)

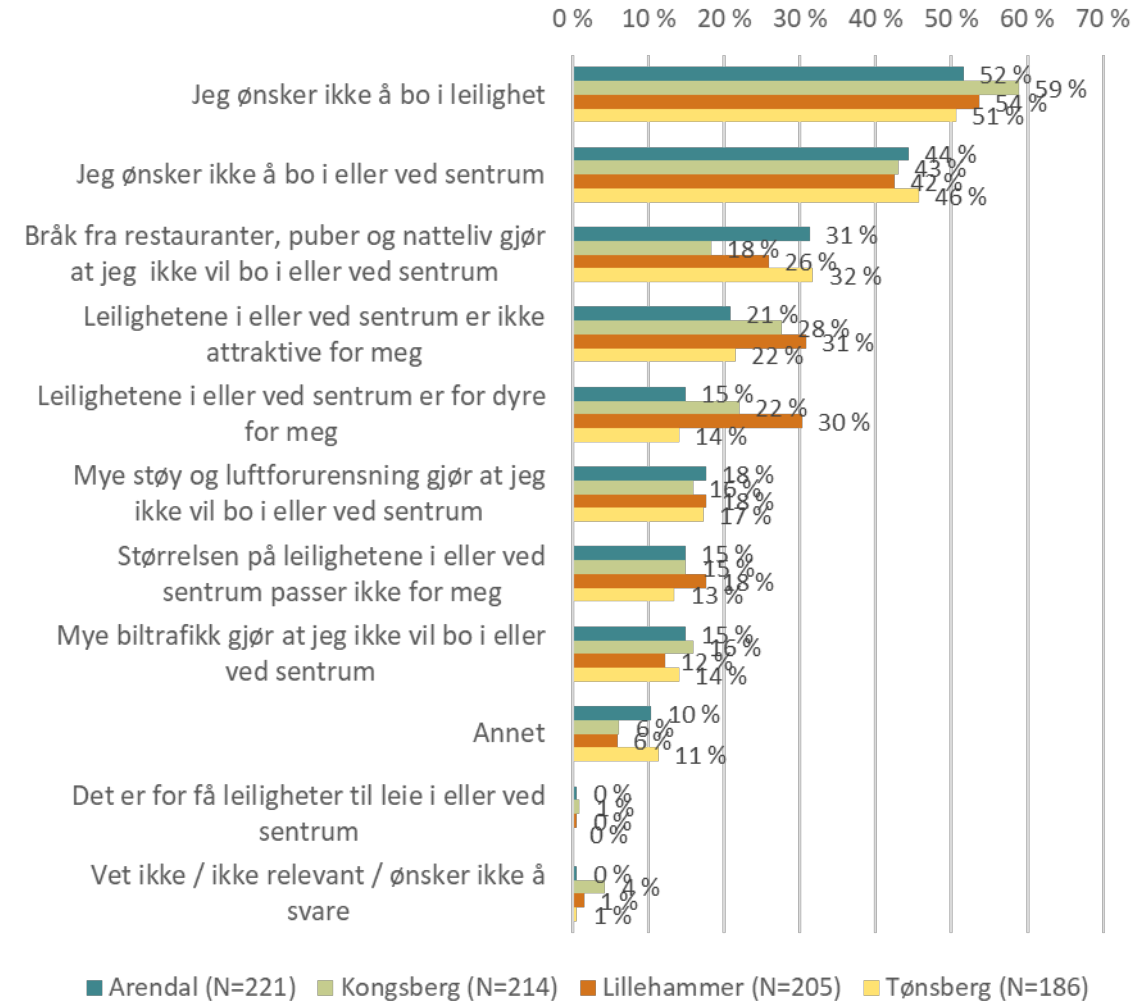
Drunk people, scary teenagers, drug addicts and parking
(respondent i Arendal om hva hen liker minst ved å bo sentralt)

Fortsatt for mange privatbiler
(respondent i Arendal om hva hen liker minst ved å bo sentralt)

Det er viktig at det ikke blir for tett og at alle har godt med dagslys. På Kaldnes står blokkene så tett at det blir ganske mørkt i de nederste leilighetene og det er ikke bra. Det bør også tas hensyn til at det skal være mulig å gå tur i området, ikke stenges av for bare beboere. Enkelte områder oppleves som "privatisert" selv om det er åpent for alle
(respondent i Tønsberg – utdypende kommentar om å bo sentralt)

De som IKKE ønsker å bo i sentral leilighet

- Leilighet og sentrum er ikke attraktivt
- Egenskaper ved nabolaget
 - Støy
- Egenskaper ved boligmassen/leiligheten
 - Inkludert prisen



Spørsmål: Hvorfor ønsker du ikke å bo i en leilighet i eller ved sentrum?

Oppsummering

- Ingen store overraskelser i materialet
- Resultatene samsvarer i stor grad med tidligere undersøkelser både når det gjelder
 - Fornøydhet med nabolaget, og
 - Hvilke egenskaper ved nabolaget og leiligheten som er viktige (se for eksempel Guttu og Martens, 1998)
 - Behovet for å bygge flere sentrale leiligheter (Prognosesenteret)
- De undersøkte regionale byene har mange av de samme fordelene med å bo sentralt som i større byer
 - Enkel tilgang til aktiviteter og tilbud uten bil.
- Det er en tendens til at de som bor/ønsker å bo i sentrale leiligheter er enslige og ikke har barn – muligens blir de også eldre.
 - Mange barnefamilier foretrekker en bolig utenfor sentrum.
- Men: En miks av boligtyper sentralt gjør sentrum i disse regionale byene attraktive for mange og denne miksen kan forklare hvorfor vi ikke ser enda klarere tendenser i dataene om for hvem sentrale boliger er attraktivt.



Hvordan bør byene utvikle sine sentrumsområder for at det skal være attraktivt å bo der?

- Bygge flere sentrale leiligheter og begrense at nye boliger bygges som byspredning
 - Bygge boliger med etterspurte kvaliteter
- Balansere konflikterende interesser
 - Enkel tilgang til tilbud og aktiviteter uten bil VERSUS å sikre parkeringsmuligheter og tilgang for egen/gjesters bil
 - Enkel tilgang til tilbud og aktiviteter VERSUS å sikre fravær av støy fra de samme tilbudene/aktivitetene
 - Skjerme sentrale nabolag for trafikk og trafikkstøy VERSUS sikre parkeringsmuligheter og tilgang for egen/gjesters bil VERSUS sikre parkeringsmuligheter for besøkende til sentrum
- Sikre tilgang til et sentrum med mange tilbud og tjenester
 - Opprettholde sentrum som det foretrukne stedet for å lokalisere handel og tjenester
 - Det vil si begrense handel og tjenester utenfor sentrum





Takk for oppmerksomheten
ohh@toi.no