



SANDEFJORD KOMMUNE

BYREGNSKAP

SANDEFJORD SENTRUM

2018

KUNNSKAPSGRUNNLAG RPBA
11.12.2018

INNHold

Folk i sentrum
4 - 6

Arbeidsplasser
6 - 7

Arealene
8 - 14

Transport og parkering
15 - 17

Handel
18 - 21

Byliv
22 - 25

Virkemidler for byutvikling
26 - 27

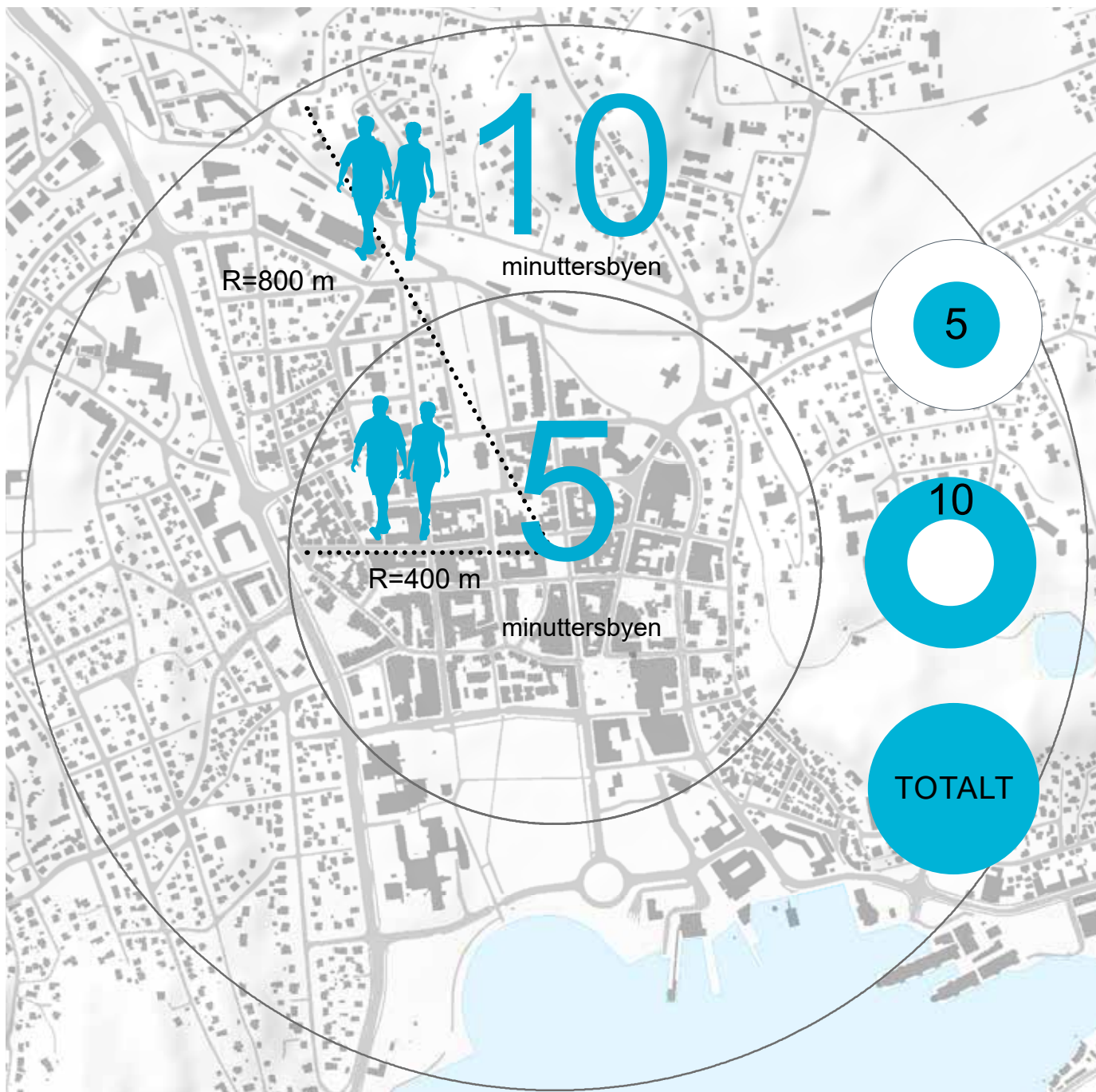
FORORD - byregnskap Sandefjord sentrum

Kommunen, innbyggere og byens næringsliv har en felles visjon om et levende og attraktivt bysentrum. Økt bruk er viktig for at sentrum fortsatt skal være byens vitale handels- og kultursentrum. Et attraktivt bysentrum med urbane aktiviteter og kvaliteter er en viktig forutsetning, og et sentralt virkemiddel, for økt tilflytting og et vekstkraftig næringsliv.

Utviklingspotensialet i sentrum er et viktig grunnlag for arbeid med fortetting med kvalitet og byliv. Folk og bedrifter må få mulighet til å velge byen som bo, besøks- og etableringssted.

Byregnskapet er en statusrapport for sentrum som gir et grunnlag for å målrette bylivsutviklingen i kommunen. Byregnskapet er utarbeidet i forbindelse med revisjonen av Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), og er et samarbeidsprosjekt mellom med kommunene og Vestfold fylkeskommune. Tilsvarende byregnskap lages for Holmestrand, Tønsberg, Larvik og Horten sentrum. Byregnskapene gir mulighet til å sammenligne byene og måle utviklingen i den enkelte by over tid.

Resultater og tendenser fra alle byregnskapene er presentert i en sammenstillingsrapport for Vestfoldbyene.



AVGRENSNING AV SENTRUM

Byregnskapet avgrensner seg til områdene innenfor 5 minutters (400 meter) og 10 minutters (800 meter) gangavstand fra Byparken i Sandefjord. 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.

ATTRAKVITET=TILTREKNINGSKRAFT

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



BEFOLKNINGEN I SENTRUM VOKSER RASKERE ENN I RESTEN AV KOMMUNEN

FOLK I SENTRUM

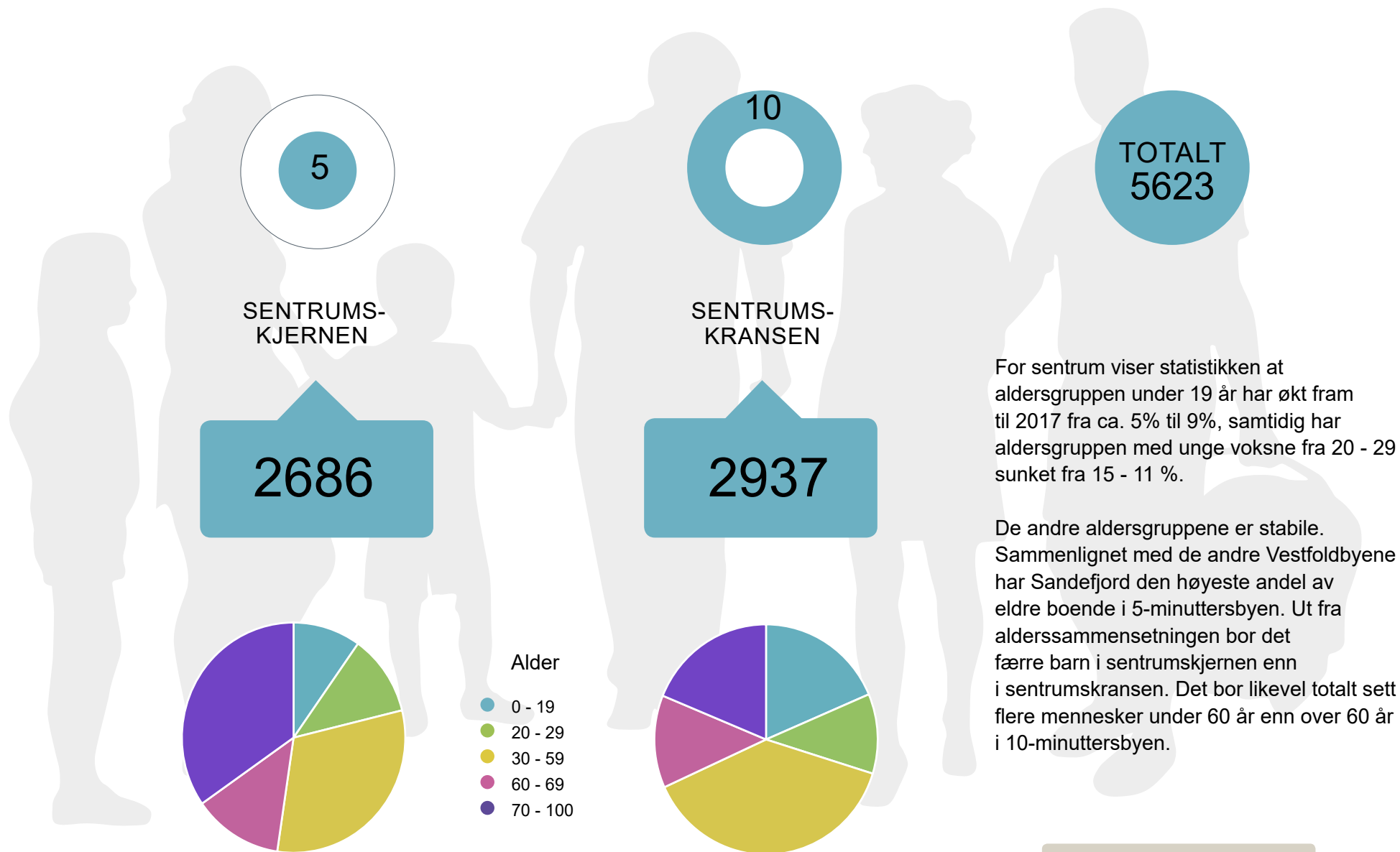
Innenfor 10-minuttersbyen, i gangavstand fra sentrum, bor det totalt 5623 personer. Det er nesten like mange som bor i sentrumskjernen (5-minuttersbyen) som i sentrumskransen (10-minuttersbyen).

Flere mennesker i sentrum gir bedre grunnlag for bykvalitet, lokale tilbud og kollektivtilbud. Dess tettere byen er, jo mer bærekraftig blir den ettersom både tilbud og tjenester blir å finne innenfor korte avstander.

Sandefjord gjennomførte i 1998 en undersøkelse av befolkningen i sentrum og sentrumsområdene. Konklusjonene fra rapporten var at det bodde få barn og flere eldre i bysentrum.

Bebyggelsestettheten er lav sammenlignet med byer som Fredrikstad, Hamar og Arendal. Befolkningstettheten er imidlertid på samme nivå som andre byer av samme størrelse. Det er rom for at byen kan vokse innenfor dagens sentrum. Utfordringen for Sandefjord og Vestfoldbyene er å bli kompakte nok.

Hvem bor i sentrum?



Kilde: SSB og Sandefjord kommune

Befolkningsvekst

2007- 2017*

Innbyggertallet i Sandefjord kommune har økt med ca. 4300 personer på 9 år.

Sandefjord kommune*
Gjennomsnittlig vekst **1%** pr. år

dvs. en vekst på ca. **430** personer pr. år

Sentrum - 10 min.byen
Gjennomsnittlig vekst **2,5%** pr. år

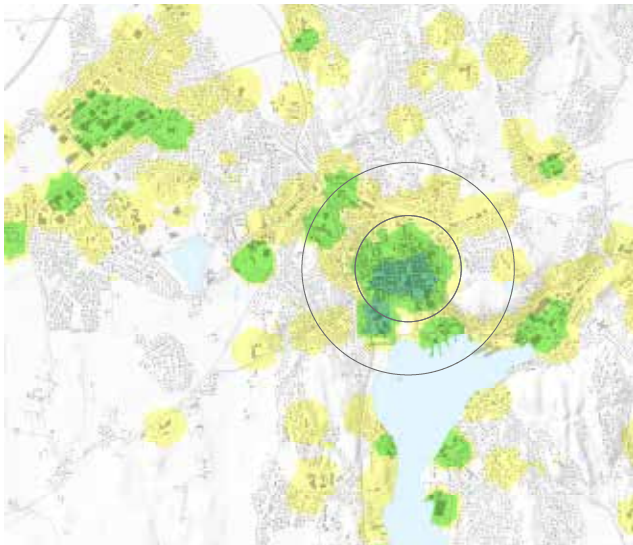
dvs. en vekst på ca. **115** personer pr. år

**Tall fra 2016 for hele kommunen pga kommunesammeslåing.
Tallene for sentrum er fra 2017.*

Kilde: SSB 2017

Lokalisering av arbeidsplasser i Sandefjord



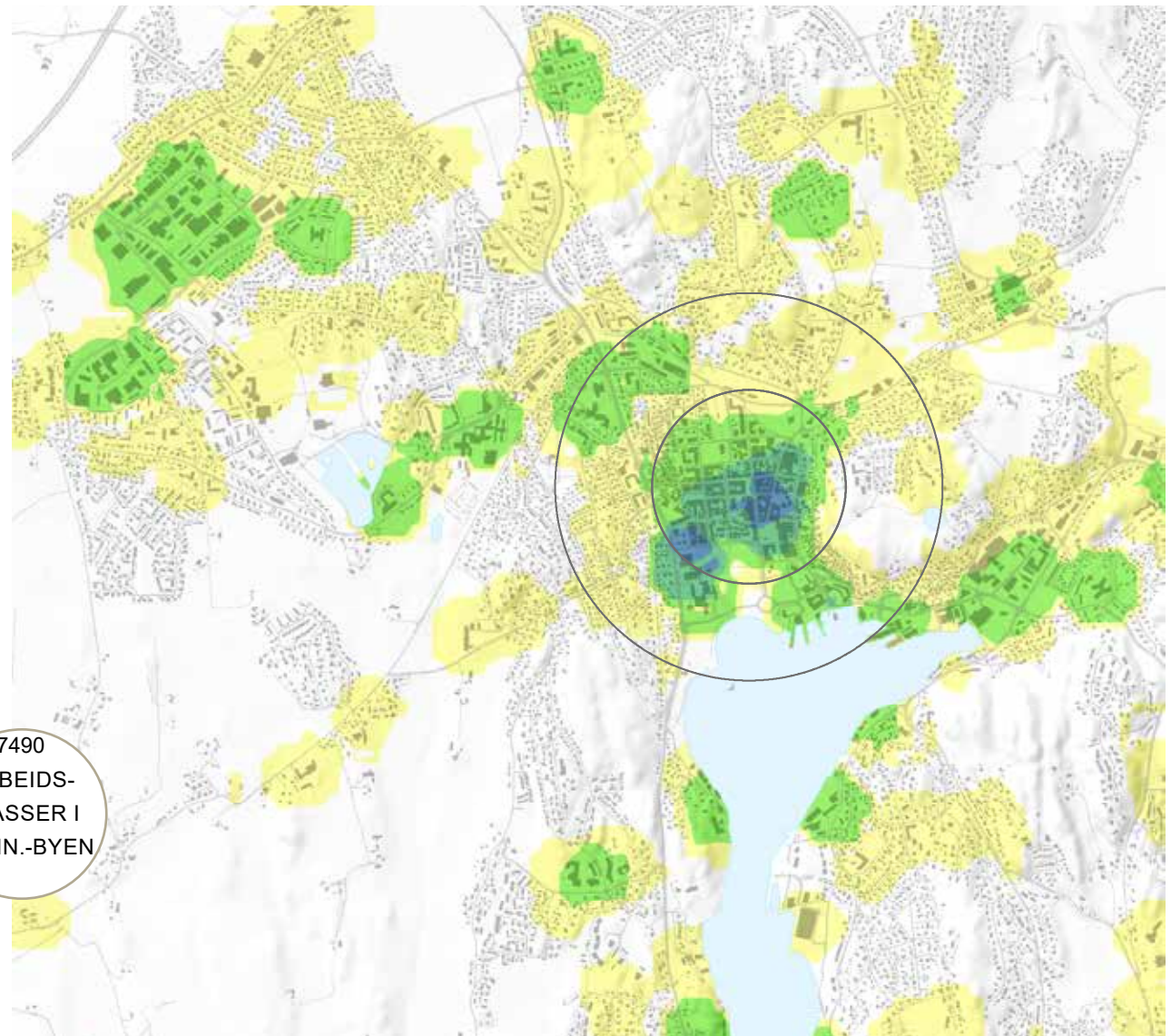


Grønn og blå farge viser hvor det er størst konsentrasjon av arbeidsplasser i Sandefjord i 2008.

Arbeidsplasser er med på å gi byens sentrum liv. Byene har den høyeste konsentrasjonen av arbeidsplasser.

Fra 2008 til 2017 har det vært vekst i antall ansatte i Vestfoldbyene. I Sandefjord har det vært vekst i antall arbeidsplasser langs E18 på Pindsle og på Kullerød ved avkjøringen til Torp flyplass. I Sandefjord har det vært en økning av arbeidsplasser langs innfartsårene til sentrum. Selv om sentrum har styrket seg i perioden har også områdene rundt vokst. Kartene viser at arbeidsplassene er mer spredt i dag enn i 2008.

De mørkeste områdene på kartet viser områdene med flest ansatte.



7490
ARBEIDS-
PLASSER I
10 MIN.-BYEN

Gul farge angir lav tetthet, mens de grønne fargene angir økende høy tetthet. Figurene er basert på SSBs Virksomhets- og foretaksregister (VoF), versjon 2017. Tallene inkluderer alle foretak og virksomheter, også enkeltpersonforetak.

Kilde: SSB



SKAL SENTRUM BLI MER
LEVENDE ER DET VIKTIG Å HA ET
POTENSIALE FOR UTVIKLING

AREALENE

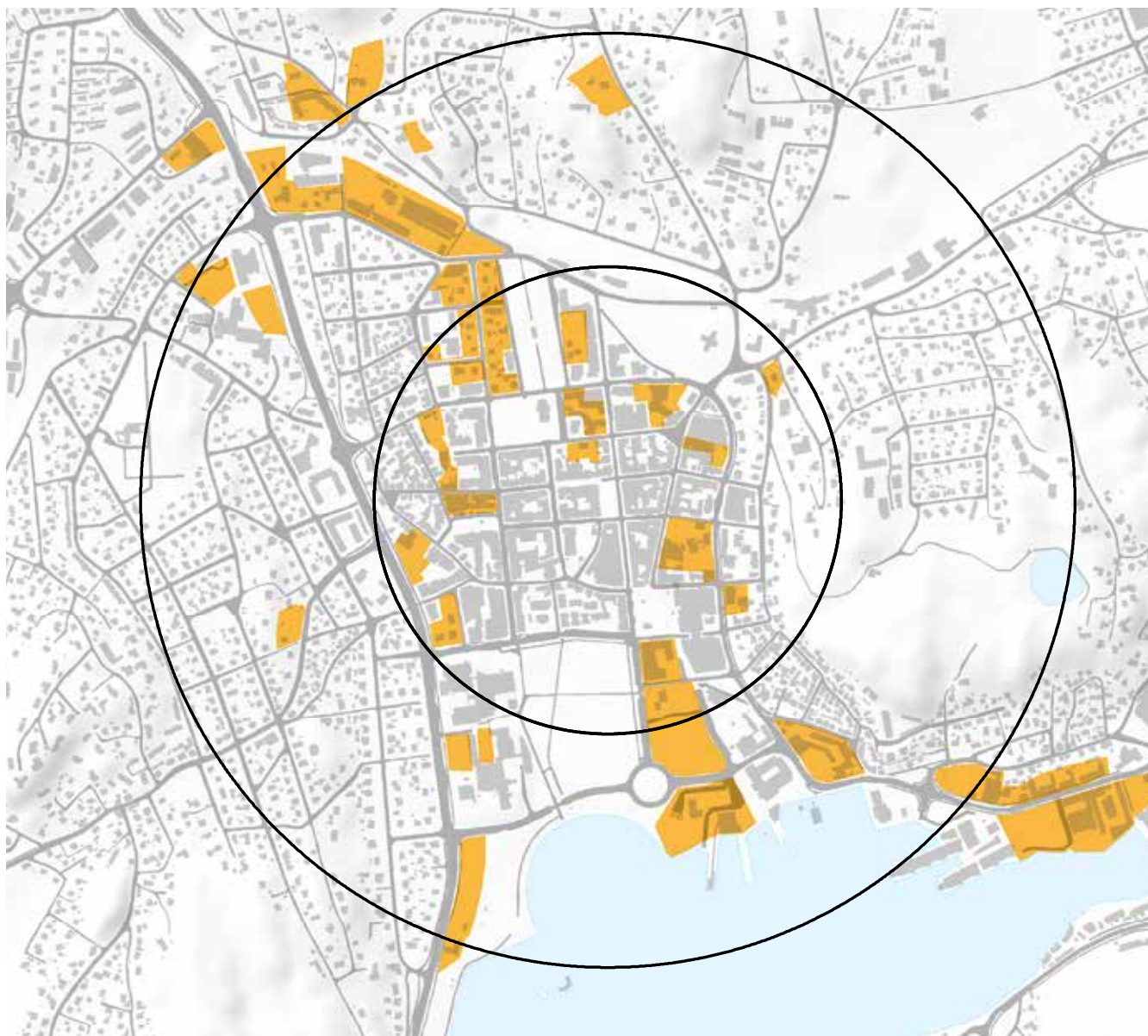
Sentrum bør romme et mangfold av funksjoner og kvaliteter. Skal sentrum fortettes er det vesentlig å ha kunnskap om mulighetene og arealkapasiteten.

Skal folk bo tettere i byen trenger byen gode rekreasjonsarealer og byrom for alle. Sentrum er dessuten en viktig bærer av historie og kultur. Utvikling av sentrum må ta hensyn til kulturmiljøene i byen. Rekreasjonsarealer og kulturmiljø er områder som er utfordrende å utvikle med høy tetthet.

Ved fortetting og byutvikling må det gjøres en avveining mellom å ta vare på eksisterende arealer, bygninger og funksjoner, og å legge til rette for ny bebyggelse og nye funksjoner.

Sandefjord har en urban bystruktur med kvartalsbebyggelse og gårdsrom som er spesielt for Vestfoldbyene. Sandefjord har en mindre andel av småhus i sentrumskjernen enn de andre byene.

Utviklingspotensial



■ Utviklings- og transformasjonsområder

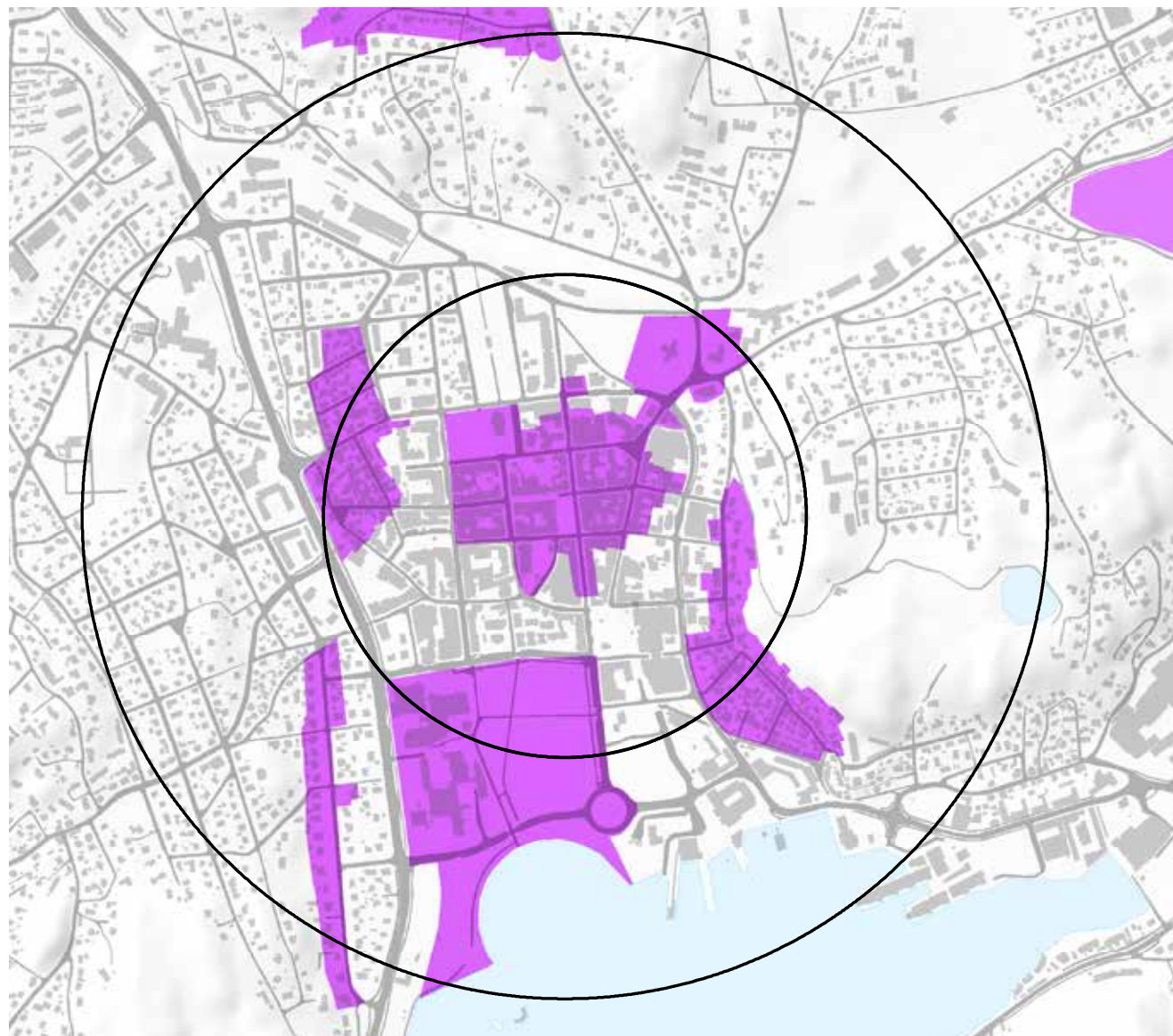
Utviklingsarealer er områder som er vurdert å ha et fortetnings-, transformasjons- og utviklingspotensiale. Det er arealer som ikke er bebygget, har en lav utnyttelse, eller som har en bruk som ikke lenger er aktuell eller hensiktsmessig. Arealene ha ulikt tidsperspektiv og potensiale. Formål for arealene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

Totalt er det ca. 152 da utviklingsarealer innenfor sentrumsområdet.



Kilde: Sandefjord kommune


Kulturmiljø i sentrum



I 10-minuttersbyen i Sandefjord er det flere kulturmiljøer av nasjonal og/ eller regional verdi.

Kartet viser kulturmiljøer som dokumenterer viktige nasjonale og regionale historiske utviklingstrekk. Områdene har svært høy kunnskaps-, opplevelses- og bruksverdi. De er tydelig avgrenset og har egenskaper som bygger opp under sentrale kulturminneverdier.

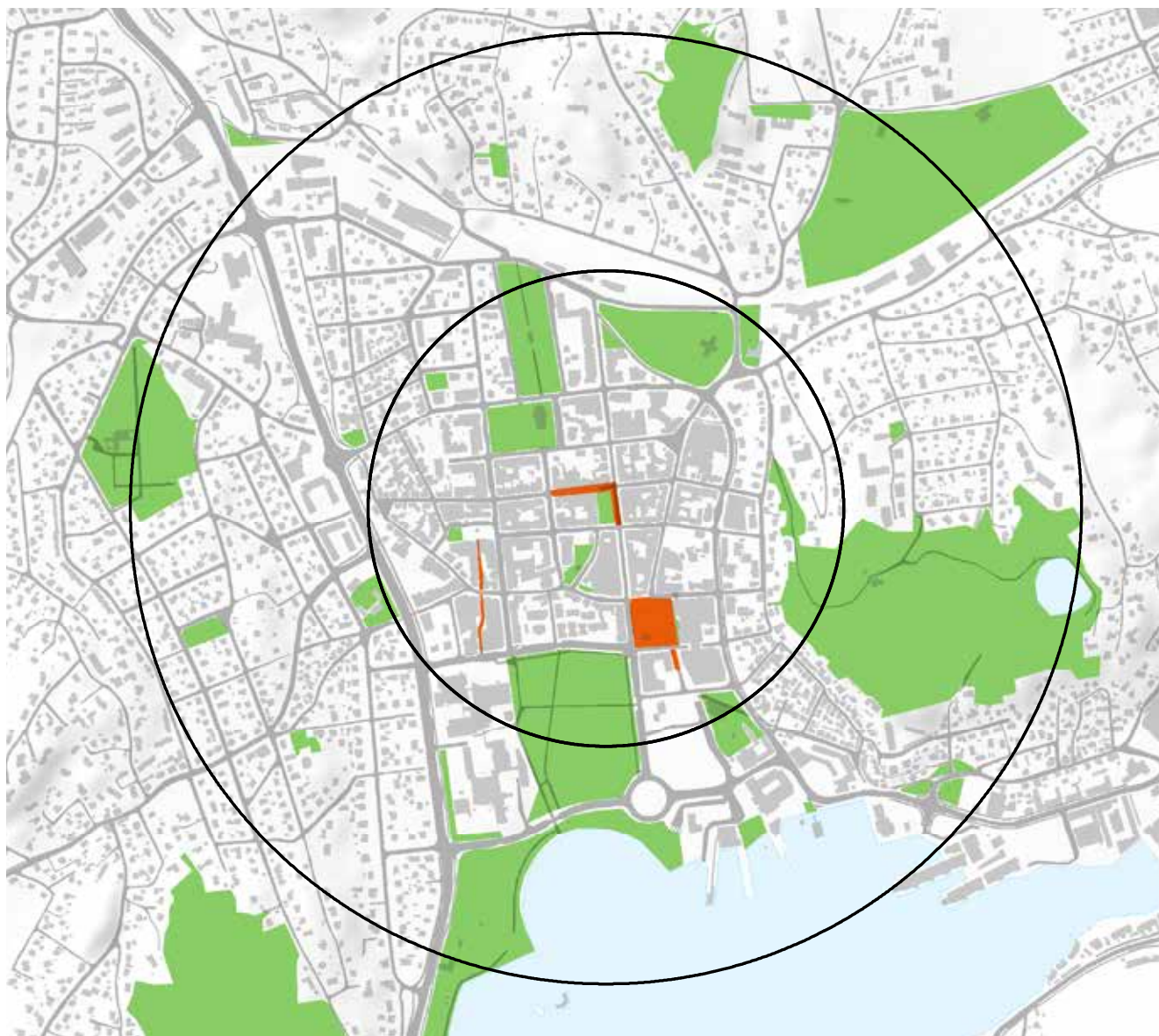
Kulturmiljøene kan utvikles, men det må skje med god tilpasning slik at de viktige samfunnsverdiene som de representerer, ivaretas. Kartet viser ikke kommunale kulturmiljøer og enkeltbygg som har en vernestatus. Mer informasjon om kulturmiljøene finnes i en egen fagrapport, som legges til grunn for regional forvaltning.

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

Kilder: Vestfold fylkeskommune/kulturarv



Rekreasjonsarealer



Rekreasjonsarealer Bilfrie gater og torg

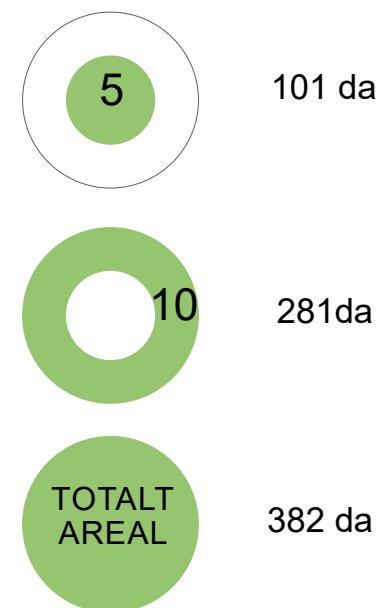
Kilde: Sandefjord kommune

Grønne arealer og byrom er viktige kvaliteter i byen. Skal folk bo urbant og tettere er felles rekreasjonsarealer en nødvendighet.

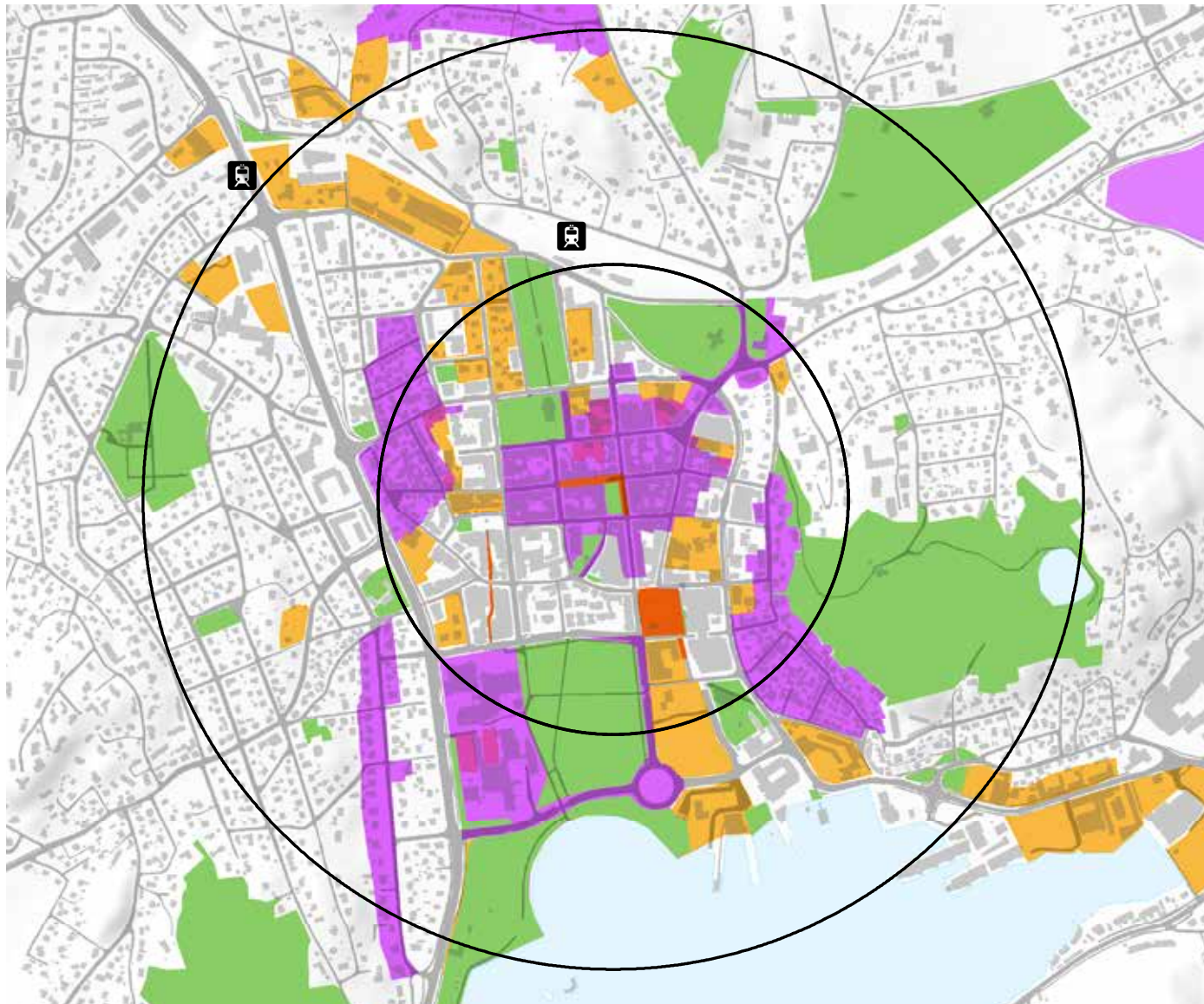
Badeparken er et av de viktigste rekreasjonsarealene i Sandefjord sentrum i tillegg til Preståsen.







Sandefjord har tre store kirkegårder innenfor 10-minuttersbyen som utgjør en vesentlig del av grønnstrukturen i sentrum.

Behovet for grønne lunger og attraktive byrom vil øke hvis bysentrum får en høyere konsentrasjon av boliger. Byrom og parker bør ha opparbeides for å invitere til bruk for alle og bidra til god bokvalitet i sentrum



Sammenstilt kart av arealbruk



- | | | |
|---|---|--|
|  Utviklingsområder |  Kulturmiljøer av regional og nasjonal betydning |  Kulturmiljø og utviklingsområder |
|  Rekreasjon og grønnstruktur |  Alternative plasseringer av jernbanestasjoner, |  Torg og bilfrie gater |

Kartet viser arealer for kulturmiljøer, grønnstruktur og utviklingsarealer satt sammen.

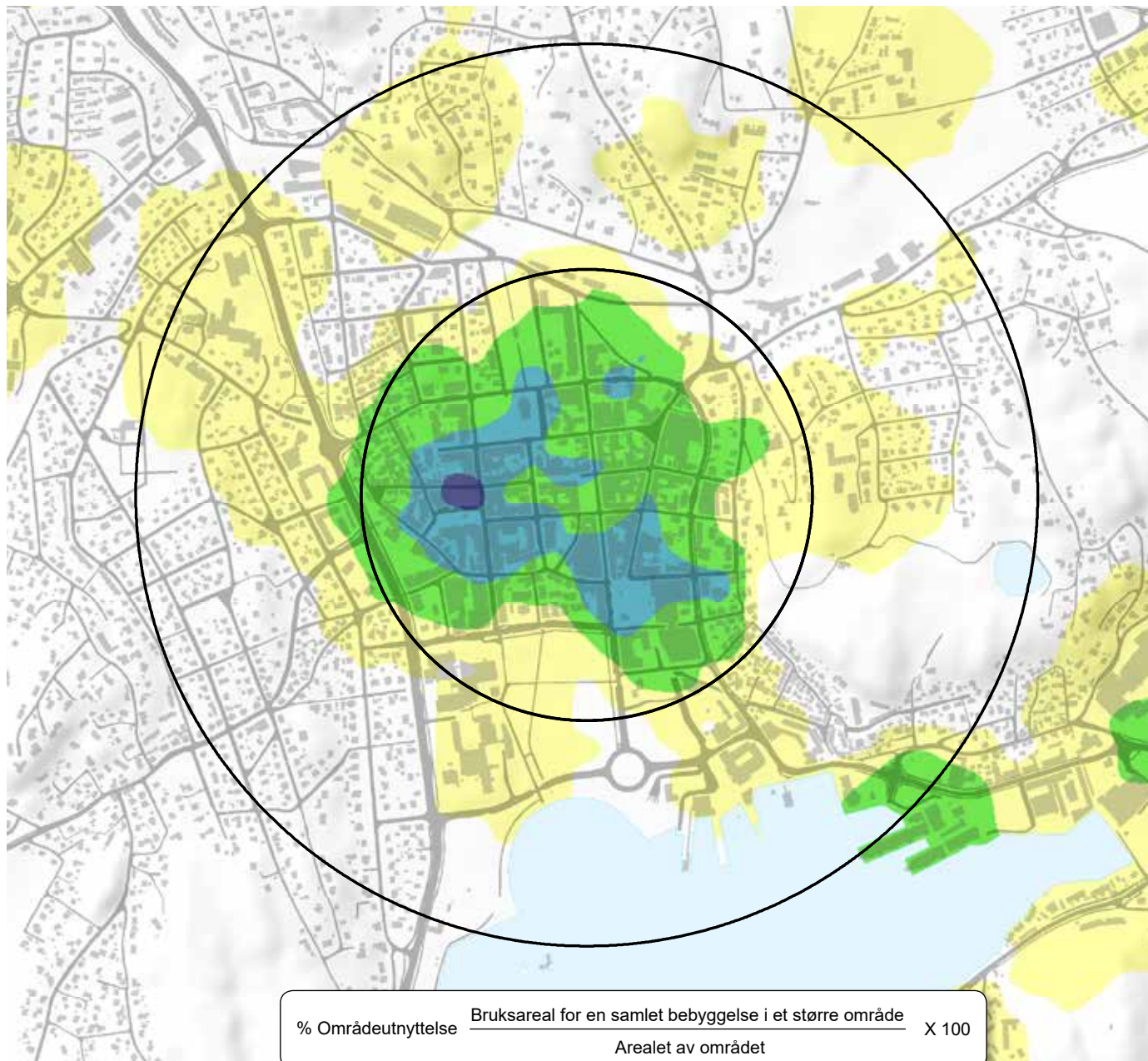
I enkelte områder er det overlapp mellom kulturmiljø og utviklingsområder. Dette kan gjøre at utviklingen av disse områdene er mer utfordrende.

Sandefjord har et potensiale for utvikling og fortetting av sentrum. Spesielt nord for og sør for sentrumskjernen.

Kartet viser de to alternative stasjons-plasseringene for ny InterCitystrekning. Valg av stasjonsplassering vil kunne forskyve tyngdepunktet i byen. Stasjonsplassering vil aktualisere nye utviklingsområder hvor fortetting og næringsutvikling blir viktig. Avstandene mellom dagens sentrum og ny stasjons-plassering vil øke. Ny stasjonsplassering kan føre til at sentrumsfunksjonene spres og trekkes nordover.

Kilde: Kulturarv VFK, BaneNor og Sandefjord kommune

Områdeutnyttelse

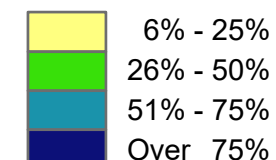


Høy tetthet og miks av funksjoner bidrar til at flere oppholder seg i sentrum. Et kompakt sentrum har korte avstander mellom ulike funksjoner. Investering og drift av teknisk og sosial infrastruktur blir optimalisert med kompakt bebyggelse. Små og mellomstore byer får mest effekt av å samle publikumsrettede funksjoner i sentrumskjernen/ 5-minuttersbyen. Selv i Sandefjord er det krevende å drive detaljhandel utenfor 5-minuttersbyen.

Mørk farge på kartet angir der det er høy bebyggelsestetthet.

Kartet viser at Sandefjord er tettest i bykjernen, dette er et godt utgangspunkt for videreutvikling av et kompakt bysentrum. Sandefjord har en gjennomsnittlig områdeutnyttelse innenfor 5-minuttersbyen på ca. 36%. Samtidig er det et potensiale i å fortette byen. Til sammenligning har Hamar ca. 90% tetthet i bykjernen og Skien ca. 75%.

Områdeutnyttelse



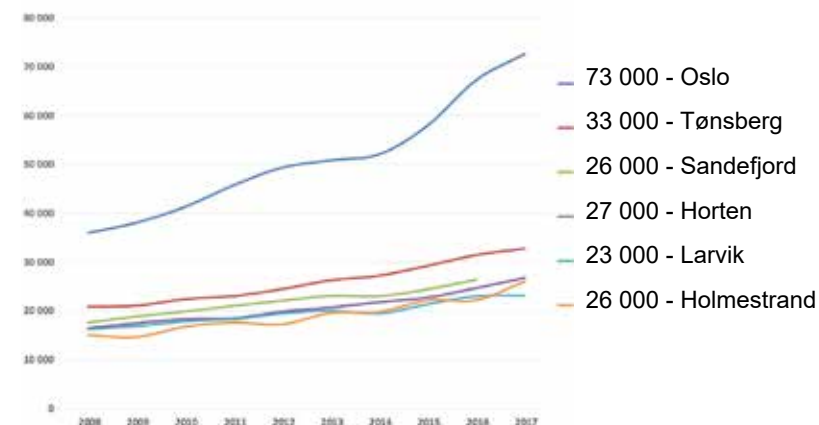
Hvor kompakt er sentrum?



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

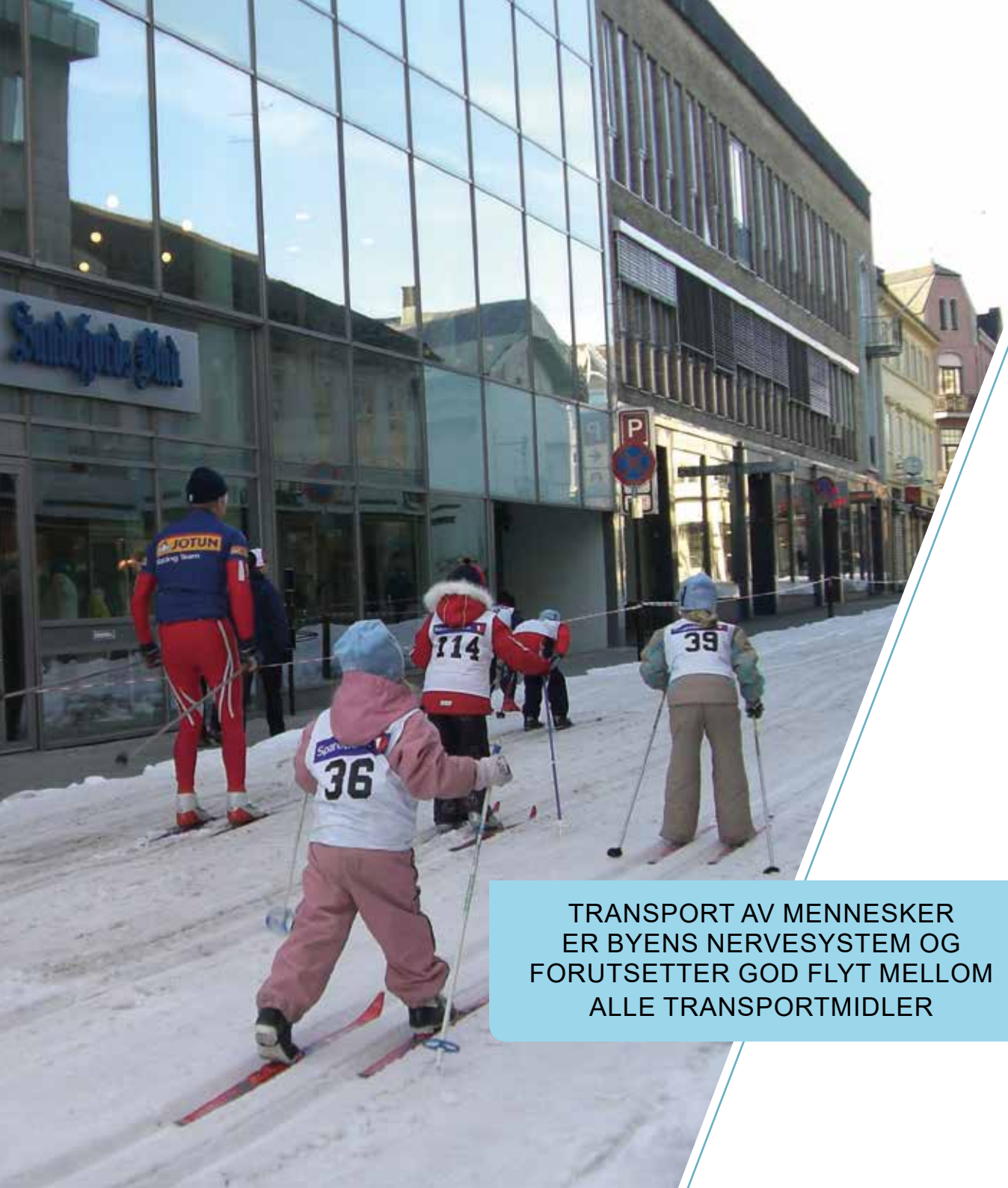
Kartleggingen viser at i sentrumskjernen er majoriteten av bygningene høyere enn 3 etasjer. Flere kvartaler har også bygg på 5 og 6 etasjer. I forhold til for eksempel Tønsberg er det færre småhus i sentrumskjernen.

Prisutviklingen på bolig pr. m2 BRA



I 2016 koster en bolig i gjennomsnitt 26 000 kr. pr. m². Prisutviklingen på boliger i Sandefjord er som i andre byer av samme størrelse. Boligprisene er noe lavere enn i Tønsberg som har høyest m² pris i fylket. Prisen pr. m² bolig i Oslo er nesten tre ganger så høy. Kostnadene ved å bygge er nesten den samme uavhengig av sted. Lavere boligpriser gjør det mer utfordrende å bygge og selge nye boliger med tilsvarende fortjeneste som i Oslo. For alle Vestfoldbyene betyr det at det kan være utfordrende å tiltrekke seg utviklere.

Kilde: SSB



TRANSPORT OG PARKERING

Sentrum er det mest tilgjengelige området i kommunen, både til fots, med sykkel, buss, tog og bil, men det er også det området hvor det er størst kamp om plassen. Å prioritere mellom transportformene er derfor nødvendig for å skape et attraktivt sentrumsområde.

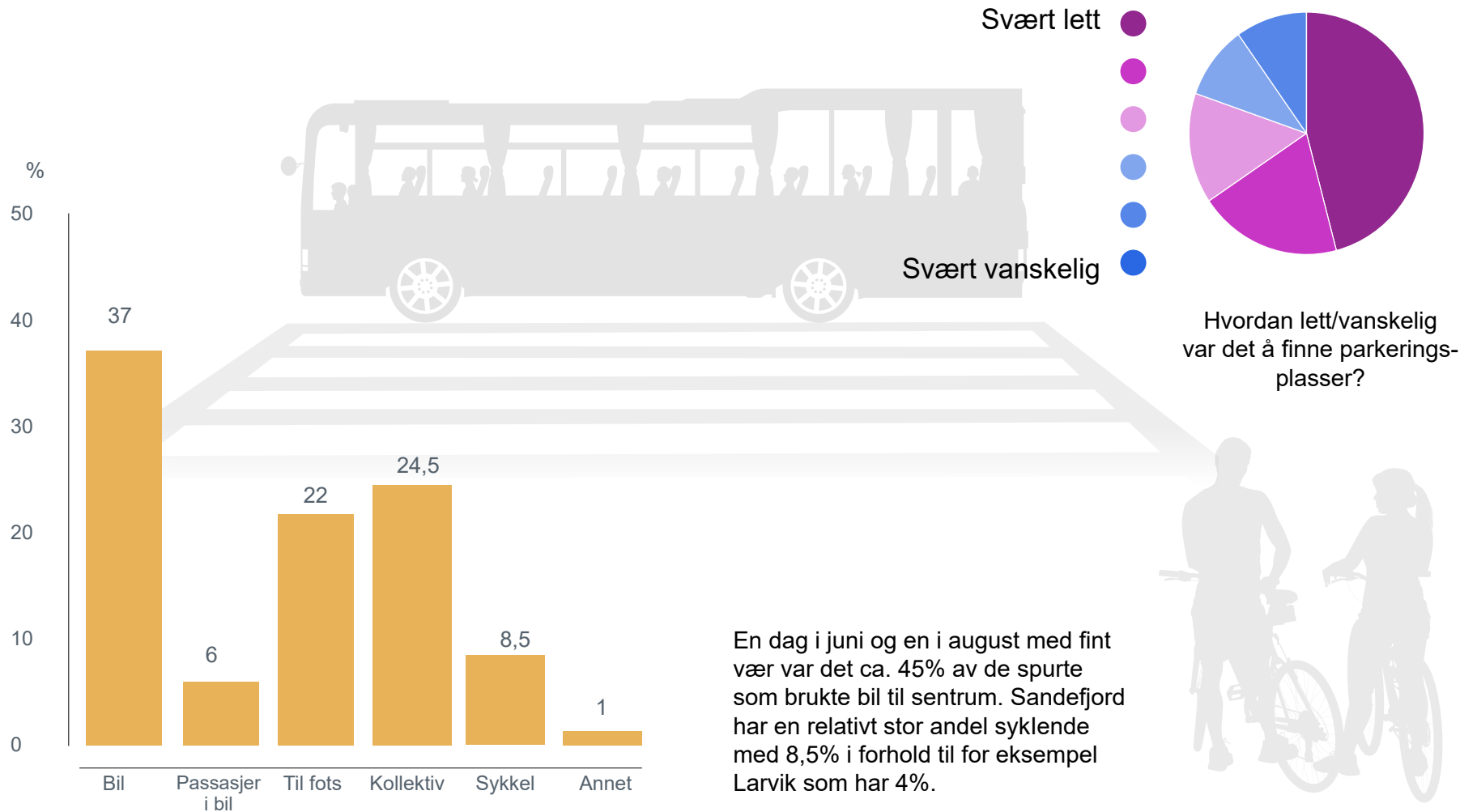
De fleste som kommer til sentrum reiser med bil. Tilgangen på parkeringsplasser oppleves som god i Sandefjord, de aller fleste som ble spurt opplevde at det var svært lett å finne parkeringsplass, og ingen svarte svært vanskelig.

Et attraktivt sentrumsområde hvor det er lett å ferdes til fots bidrar til byliv. Jo fler folk som er ute, jo bedre for bylivet.

Tilgangen med buss og tog er også god til sentrum. Fra jernbanestasjonen er det bare fem minutter å gå til sentrum av bykjernen.

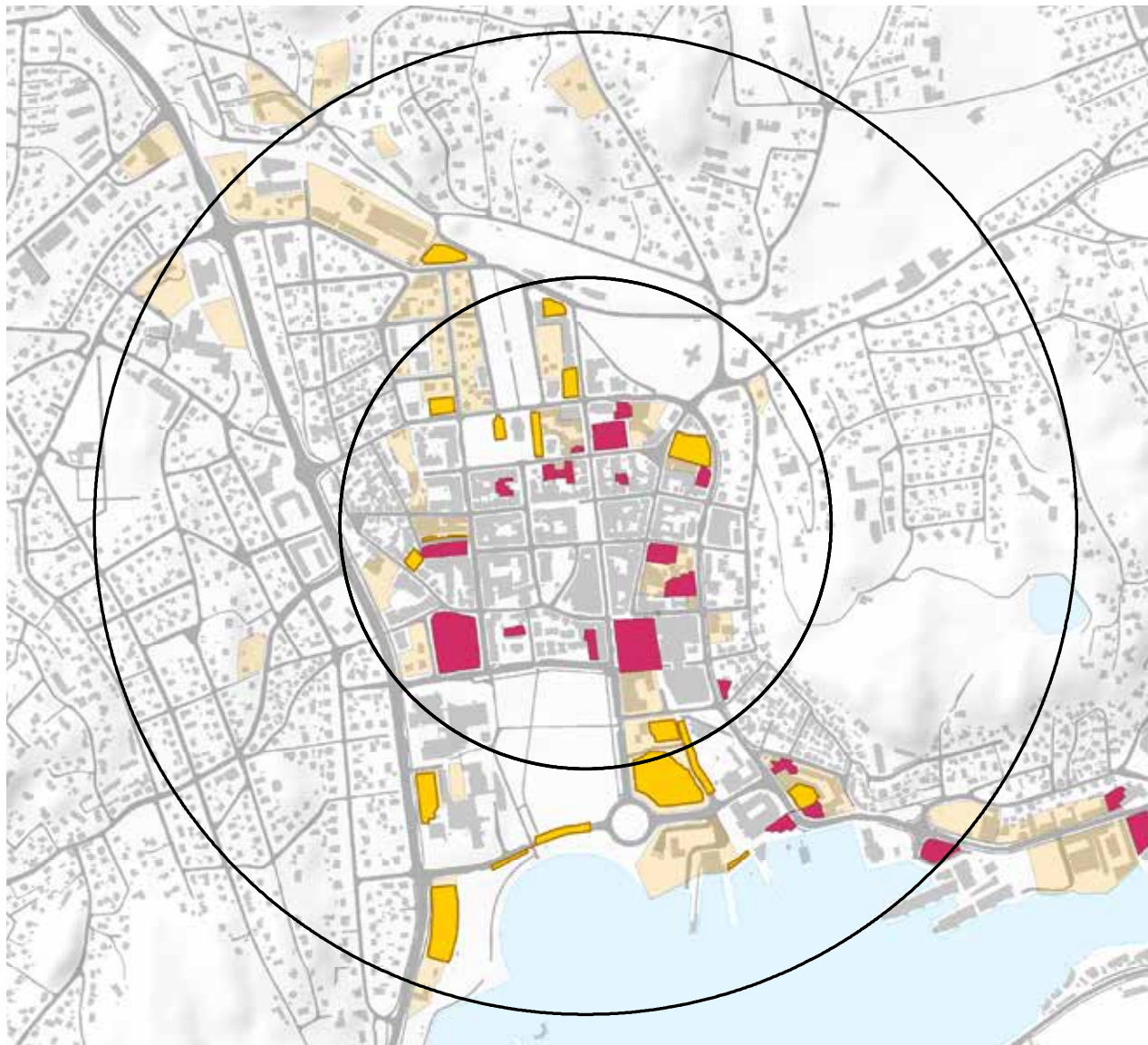
TRANSPORT AV MENNESKER
ER BYENS NERVESYSTEM OG
FORUTSETTER GOD FLYT MELLOM
ALLE TRANSPORTMIDLER

Hvordan kom du deg til byen?



Kilde: Egen spørreundersøkelse i juni og en i august 2017 mellom kl 10-17. 151 personer deltok

Parkeringsplasser i sentrum



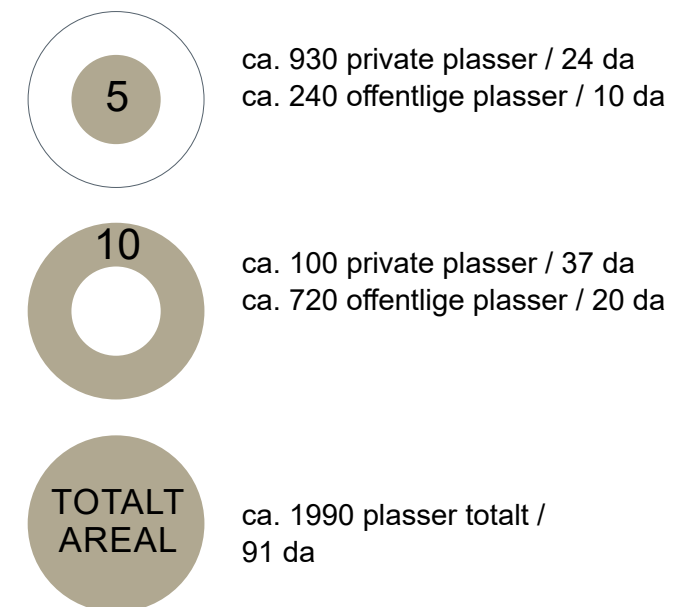
Private parkeringsplasser

Offentlig parkeringsplasser

Utviklingsarealer, se også side 9

Kartet viser tilgjengelige parkeringsplasser innenfor 5- og 10-minuttersbyen. Parkeringsplasser i sentrum kan også være arealer egnet som utviklingsarealer. På kartet er utviklingsarealene vist lysegule.

Under vises hvor mye areal som brukes til parkering i sentrum i dekar:



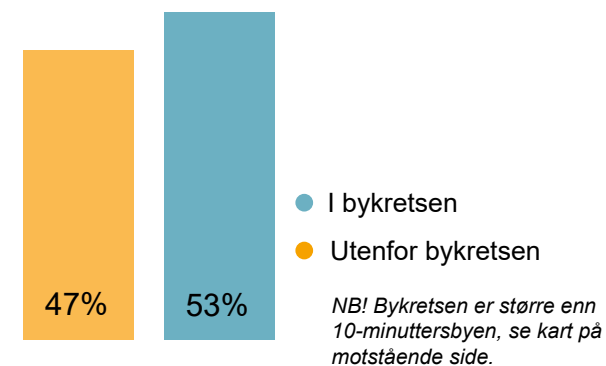
Kilde: Sandefjord kommune



HANDEL

Tendensen på landsbasis er at detaljhandel i byene er synkende. Sentrumshandelen i Sandefjord har hatt en noe svakere utvikling. Sandefjord har klart å ta en posisjon innen for handel og følger Tønsberg på omsetningsutvikling for butikkhandel. Hvaltorvet kjøpesenter er ett av to kjøpesentre i Vestfoldbyene som har hatt en stabil økning av andelen i sentrumshandelen fra 2008 til 2016. Dette antas å ha sammenheng med utvidelse av kjøpesenteret.

Statistikken på neste side viser at sentrum har hatt en svakt positiv utvikling. Handel nærmere E18 har hatt en betydelig økning i samme periode. Netthandel og "big box" konsepter utenfor sentrum er en utfordring for detaljhandelen også i Vestfoldbyene.

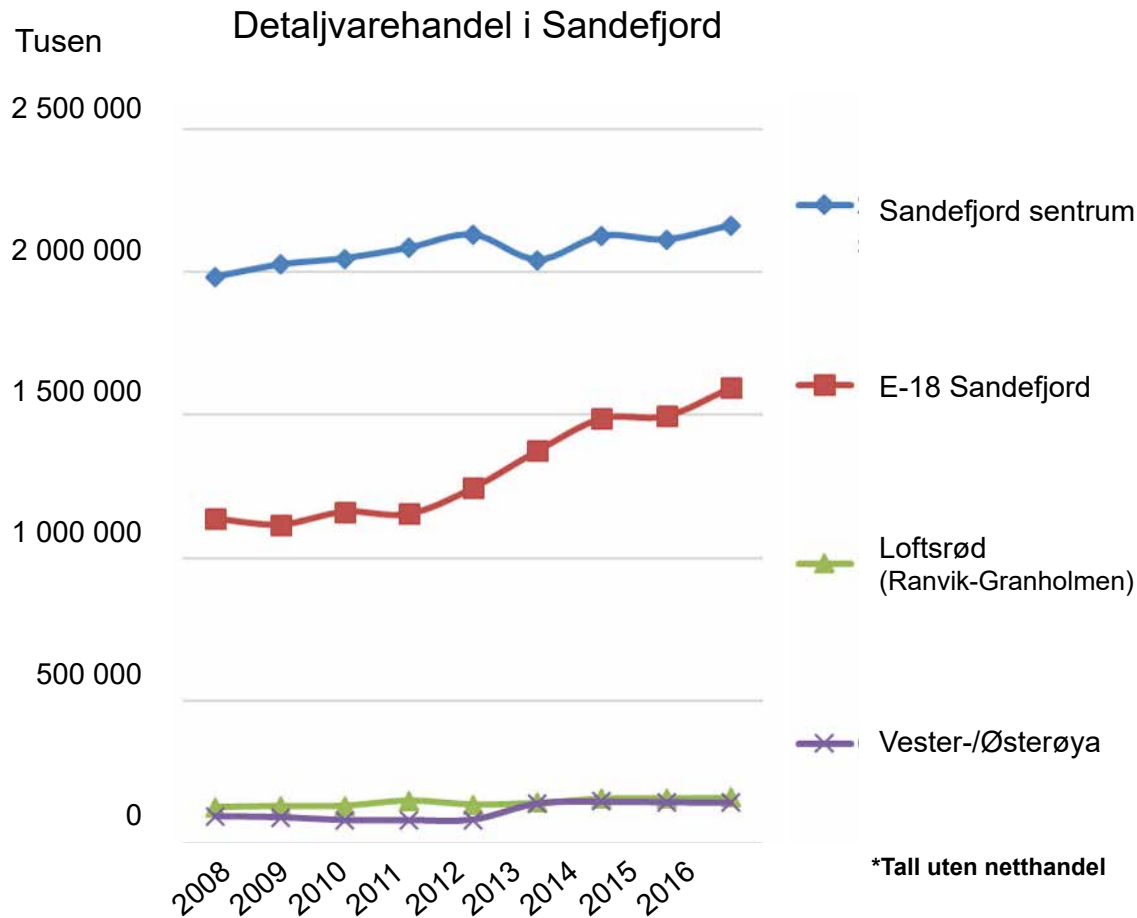
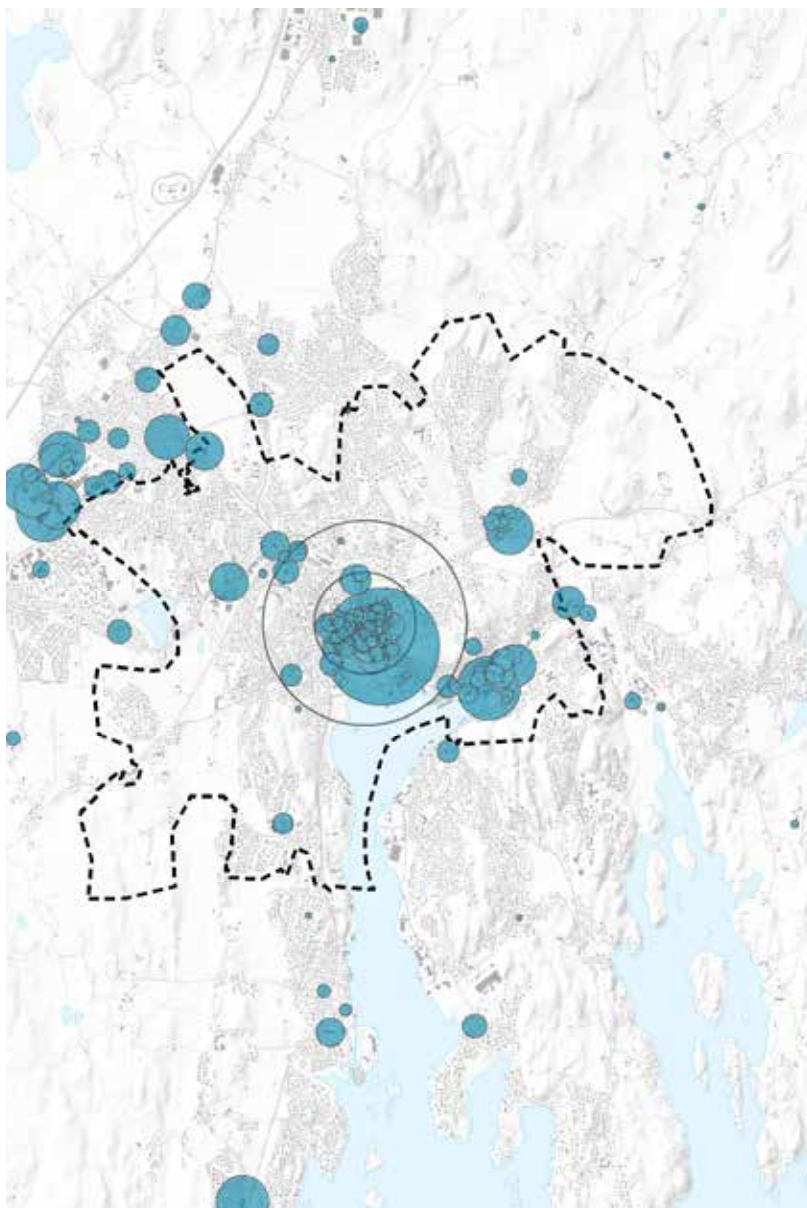


Søylene viser andel av detaljhandelen i kommunen som omsettes i sentrums-kretsen 2016. Se kart neste side

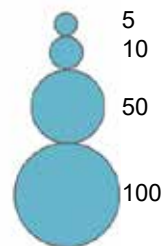
NETTHANDELEN UTFORDRER
SMÅBUTIKKENE I SENTRUM

Kilde: Rapport Mendo 2017 og SSB

Omsetning av detaljvarer



Ansatte i detaljhandel 2016



Figuren ovenfor viser hvordan omsetningen innenfor varehandelen er fordelt mellom ulike områder i kommunen, og hvordan utviklingen har vært fra 2008-2016.

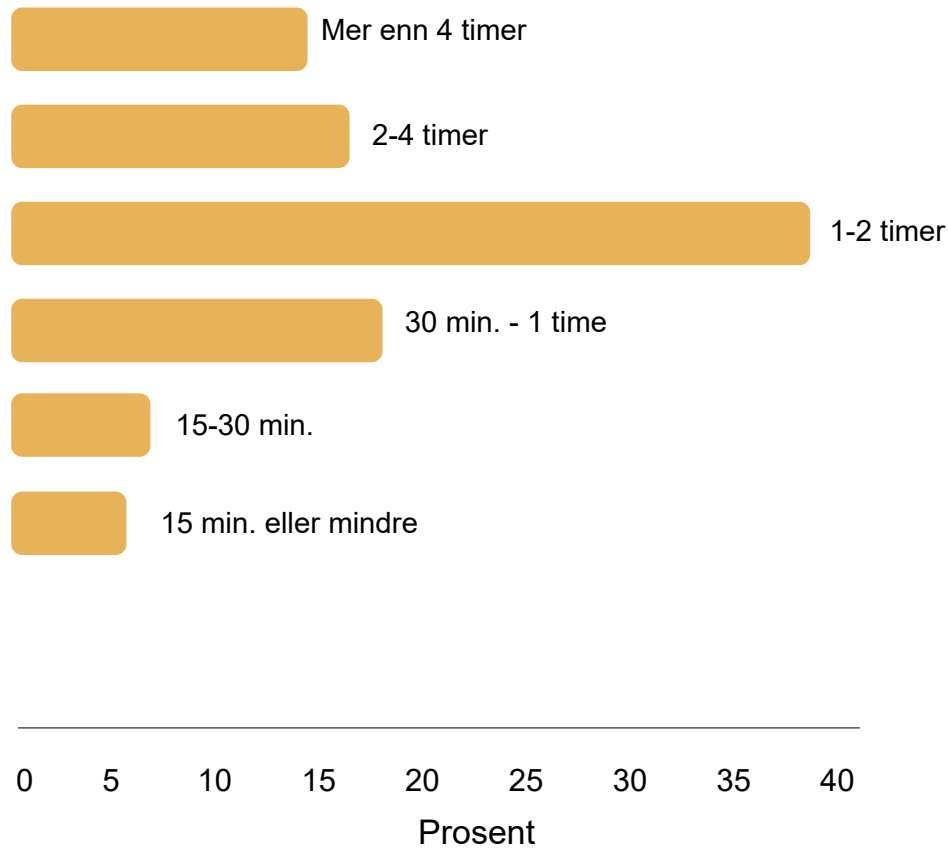
Kartet til venstre viser bykretsen (stiplet linje) og hvordan varehandelen er distribuert mer detaljert i kommunen.

Omsetningstallene og diagrammene er for et større sentrumsområde (bykrets) markert med stiplet linje i kartet. Kartet viser ansatte i detaljvarehandel med tall hentet fra SSBs Virksomhets- og foretaksregister 2017.

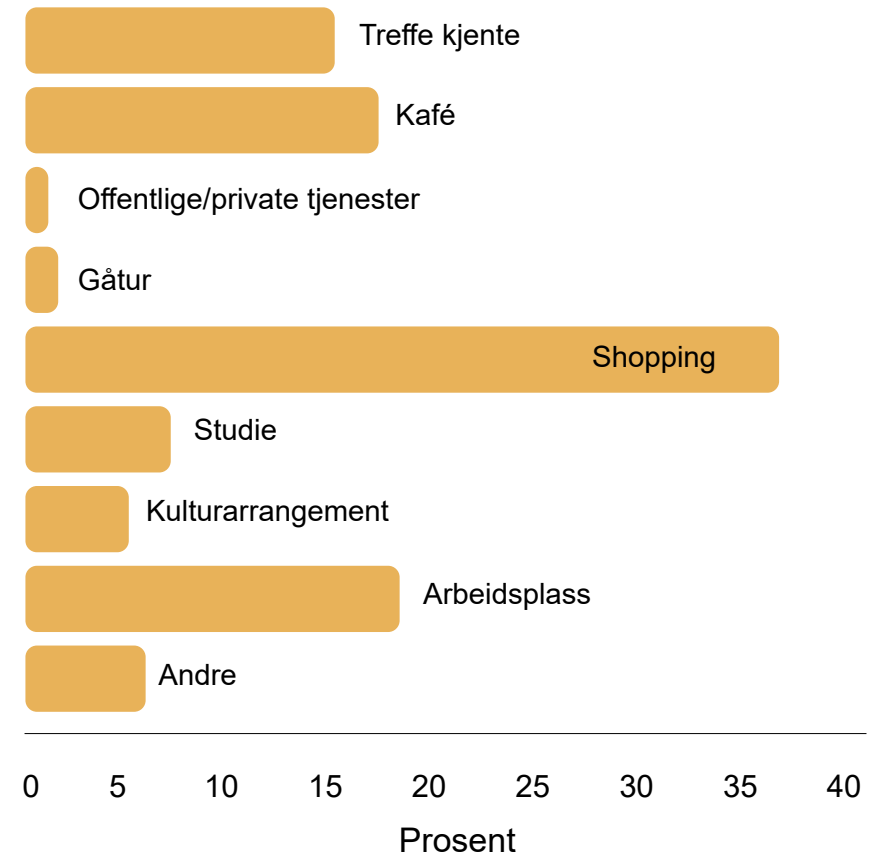
Kilde: SSB 2017

Hva gjør folk i sentrum?

Tid folk bruker i sentrum



Formål med byturen



En spørreundersøkelse gir et bilde av hvordan folk bruker byen. En dag i juni og en dag i august 2017 viste en egen undersøkelse at majoriteten av folk er i byen av andre grunner enn innkjøp. Innkjøp utgjør i overkant av 35% og er den viktigste enkeltgrunnen til formålet med byturen. Mer enn 65% av de spurte oppholder seg i byen i mer enn 1 time og ca. 30 % i mer enn 2 timer.

Kilde: Egen spørreundersøkelse i juni og en i august 2017 mellom kl 10-17. 151 personer deltok

Aktivitet i sentrum



Aktiviteten i sentrum endrer seg over tid. Noen tomme lokaler er en naturlig del av endringene i et bysentrum. I Sandefjord stod 21 lokaler tomme på registreringstidspunktet 1. september 2017. De tomme lokalene ligger i hovedsak utkanten av det som er sentrumskjernen.

Kartet viser aktivitet i 1. etasje en dag i september.

Det er i hovedsak små lokaler som står tomme og flest i østre del av bykjernen.



181 lokaler

■ Bygg med aktivitet i 1. etg. sept 2017

■ Bygg uten aktivitet i 1. etg. sept 2017

Kilde: Egne registreringer sept 2017



BYLIV

Et levende sentrum bør ha høy konsentrasjon av folk og et mangfold av tilbud. Folk må både ha lyst og en grunn til å dra til sentrum.

Utgangspunktet for dagens historiske sentrum har vært handel- og næringsvirksomheter. Disse funksjonene spiller fortsatt en viktig rolle for byliv. Men sentrum er også et viktig boområde, og et møtested for avtalte og tilfeldige møter.

Aktiviteten i sentrum er en vesentlig del av en bys karakter og identitet. Mennesker er sosiale, og liv og aktivitet er attraktivt i seg selv. Bygninger og byrom kan være flotte og vakre, men uten folk oppleves det ikke levende og trygt.

En liten by som Sandefjord krever en høy konsentrasjon av aktivitet og funksjoner i 5-minuttersbyen for å oppleves attraktiv.

**ET LEVENDE SENTRUM HAR EN
HØY KONSENTRASJON AV TILBUD**

Destinasjoner



● Spisesteder ● Kjøpesenter ● Offentlige tjenester ● Kultur H Hotell

Sandefjord har en god konsentrasjon av handel, uteliv og kultur samlet i sentrumskjernen.

Tilbudene for uteliv og rekreasjon ligger i hovedsak innenfor 5-minuttersbyen med unntak av restauranter ute ved fjorden. Offentlige tjenestene ligger mer spredt, men i hovedsak innenfor 10-minuttersbyen.

Bysentrum har mange kulturtilbud sentralt plassert. Hjertnes kulturhus er en viktig destinasjon i sentrum. Sandefjord har et kjøpesenter i 5-minuttersbyen, Hvaltorvet. Sandefjord har et spesielt godt tilbud av spisesteder i sentrumskjernen.

Kilde: Sandefjord kommune og egne registreringer, sept. 2017



ARRANGEMENTER OG KULTUR
TREKKER FOLK TIL SENTRUM OG
ER POSITIVT FOR NÆRINGSLIVET

Besøk

Hotellovernattinger pr mnd

7032 Scandic park Sandefjord

2498 Clarion Collection Hotel Atlantic

896 Hotel Kong Carl

Besøkstall pr mnd

17816 Biblioteket

7947 Kinobilletter

Kilde: Hotellene og SSB 2018

Arrangementer

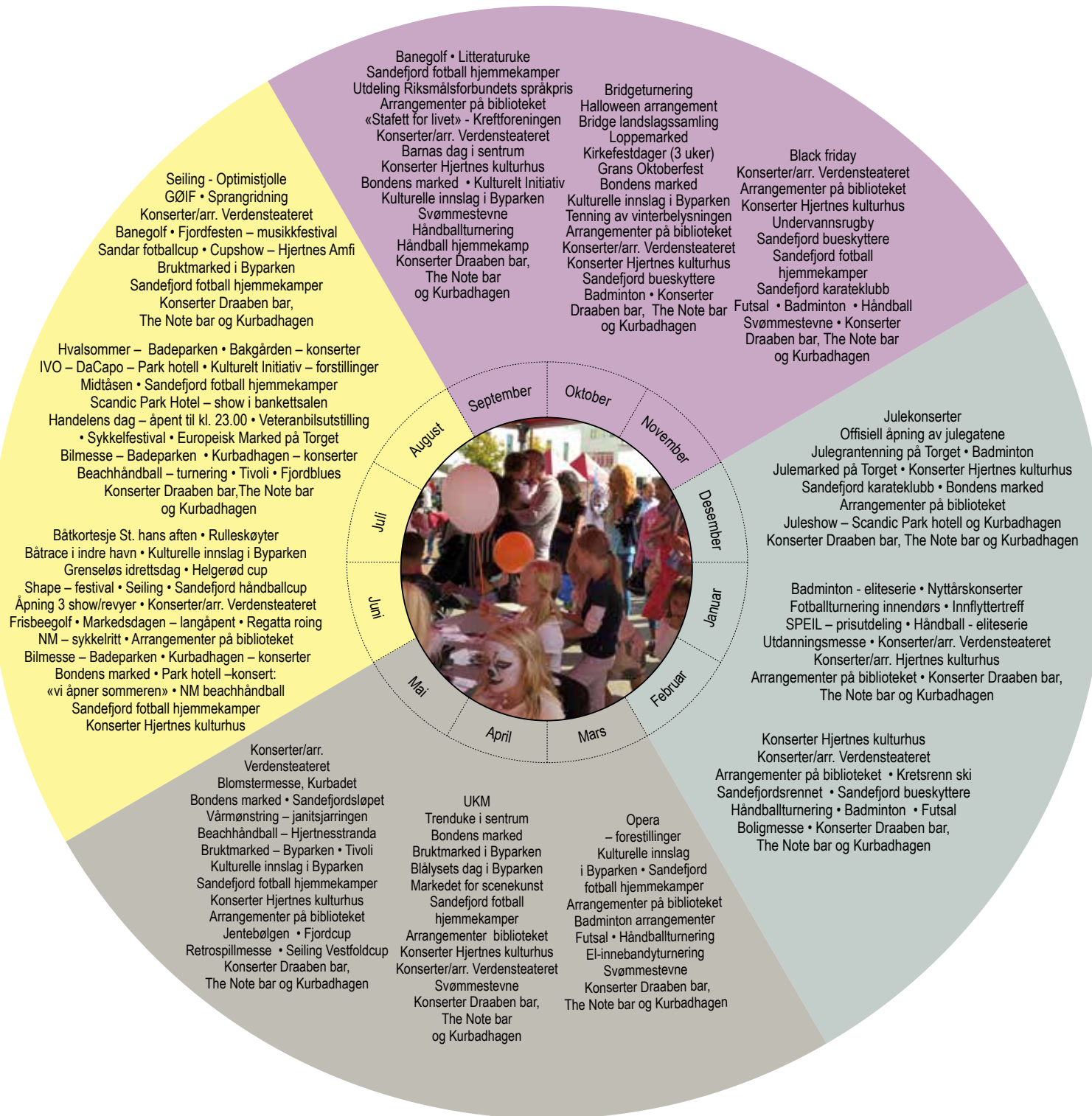
Byen er en viktig møteplass og arena for kultur. Kultur, aktiviteter, festivaler og markeringer er viktig for å trekke folk til byen og ut i byens rom.

Undersøkelser viser at folk bruker byen når det skjer noe. Folk drar til byen for opplevelser, og i mindre grad for å handle. Men de handler når de er der.

Årshjulet viser større arrangementer i og i nærheten av bysentrum. Sandefjord har et godt aktivitets- og kulturtilbud til byens innbyggere gjennom alle årets måneder.

Årshjulet kan bidra til en mer strategisk i bylivspolitik.

Kilde: Sandefjord kommune





KOMMUNEN KAN STYRKE
BYLIVET GJENNOM EN BEVISST
LOKALISERINGSPOLITIKK

VIRKEMIDLER

Hvordan påvirke folks og virksomheters lyst, behov og mulighet til å velge byen som bosted, møteplass og etableringssted?

En byoffensiv politikk

Kommunen kan velge å være en aktiv pådriver for sentrum som bosted og etableringssted. Å få et mer levende bysentrum, krever en offensiv bypolitikk og en bevisst satsing over tid fra både kommunen, utviklere og innbyggere.

Folk må få **lyst** til å oppsøke sentrum eller til å bo i byen. Gode bomiljøer, arbeidsplasser, kulturtilbud og urbane elementer fremmer lyst. Byrom og parker kan opparbeides slik at de inviterer til bruk.

Et bylivsfremmende virkemiddel er å samle tjenester, handel, kultur, arbeidsplasser og boliger. Folk skaper grunnlag for mer handel og næringsvekst.

Kommunen kan bidra til byliv ved å **lokalisere offentlige tjenester i 10-minuttersbyen**. Skoler, boliger,

sykehjem, bibliotek, kulturhus, kontorer, post, kino mm. bidrar positivt til byliv. Disse funksjonene trekker folk til sentrum.

En forutsetning er at det må være **mulig** å fortette, bygge nytt, bygge om og fornye eksisterende bygg. Det er de private som bygger byene. Eiendomsutviklere søker forutsigbarhet og lav risiko for å satse på byprosjekter. Kommunen kan bidra med tydelige rammer, mål og strategier å styre etter samt fleksibilitet som er nødvendig i en raskt skiftende framtid. Kommunene kan bli mer offensive og kreative i bruk av virkemidler som fremmer byutvikling og byliv. Planer etter plan- og bygningsloven er ikke nok. Markedsføring og samarbeid med et bredt næringsliv så vel som byentusiaster må til. Vis at noe skjer!

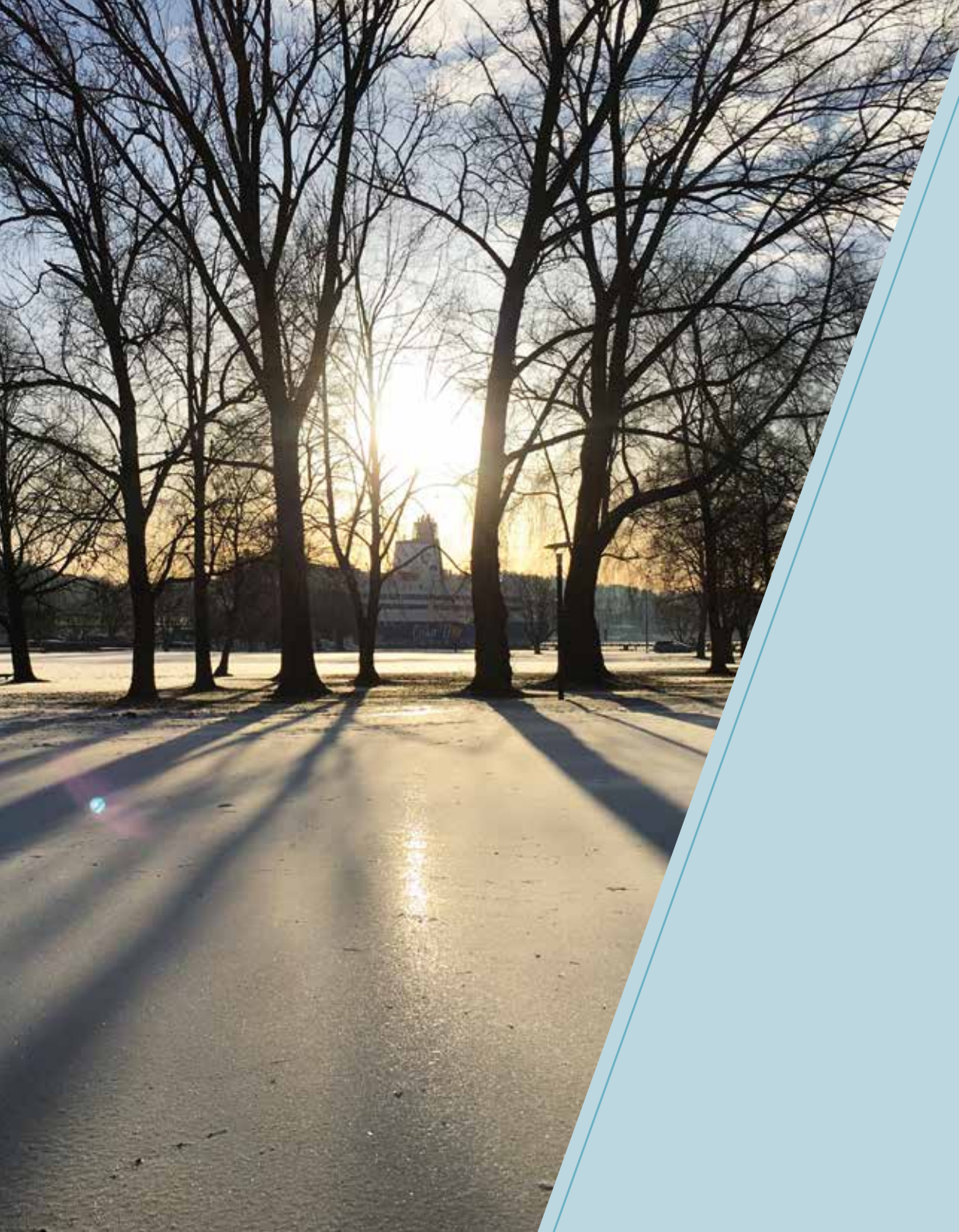
Handlingsplan for sentrum har vist seg å være et nyttig virkemiddel for flere byer.

Oversikt over kommunale planer

By- og arealutvikling

Kommuneplanens arealdel 2014 - 2026	✓
Strategi for byutvikling - 1999	✓
Mulighetsstudie sjøfront fra Kilen til Stub - 2017	✓
Konsekvens av økte byggehøyder i sentrum 2015	✓
Forvaltning og videreutvikling av kommunale lekeplasser	✓ (i oppstart)
Gatebruksplan for Sandefjord sentrum - 2000	✓
Parkeringsplan for Sandefjord sentrum	✓
Parkeringsstrategi	✓ (i oppstart)
Andre virkemidler for sentrumsutvikling	
Strategisk kultur- og fritidsplan - 2007	✓
Utvikling av bibliotekene	✓ (i oppstart)
Formidling, tilrettelegging, forvaltning og utvikling av kulturelle møteplasser	✓ (i oppstart)

Sandefjord har mange temaplaner og strategier for sentrum, men mangler en helhetlig byplan.

**Bidragstere:**

Samarbeidspart: Sandefjord kommune

Konsulent, GIS og informasjon:

Gunnar Ridderström, Citiplan as og Gunnar Berglund Asplan Viak

Konsulent formgivning: Julie M. Rasmussen

Konsulent prosjektledelse og koordinator: Katja Buen Asplan Viak AS

Prosjektledelse: Planseksjonen, v. Hilde Hanson, Vestfold fylkeskommune

Bidragstere: Kulturarv, Vestfold fylkeskommune

Kilder er beskrevet i dokumentet.

Bilder: VFKs arkiv, Sandefjord kommune, Asplan viak 2018