

STEDER I ARENDALSREGIONEN

Beskrivelse, kartlegging og prioritering



BAKGRUNN

I forbindelse med arbeidet med areal- og transportplan for arendalsregionen er 36 ulike steder i regionen beskrevet; 3 bysentra og 33 steder og tettsteder. Stedene representerer hele spennet fra by til grend, og har alle ulike potensialer og fortrinn.

Beskrivelse av stedene gir grunnlag for å komme frem til en anbefalt strategi. Gjennom stedsbeskrivelse og analyse av hvert sted får en kunnskap om hva som finnes og hva som er utviklingspotensialet for hvert sted/bysentra.

Kriterier som er vurdert i beskrivelsen inkluderer antall beboere som har gangavstand til et definert sentrum, stedlige funksjoner som skole, tjenestetilbud, handel og tilgang til kollektivtransport. Analysen beskriver stedets/ byens styrke og vitalitet, utfordringer og potensial. Det konkluderes med en anbefalt utvikling på 80% eller 20% innenfor for byene og tettstedene. Dette dokumentet beskriver inledningsvis målet med å utvikle steder og byer og metoden som er benyttet. Videre kommer beskrivelsene og analysene av de enkelte stedene med kommunevis inndeling fortløpende.

Kartleggingsanalyser, stedsbeskrivelser, kartfremstilling og anbefalt utviklingsretning er utført av Aust-Agder fylkeskommune ved Gunnar Ogwyn Lindaas, Kari Huvestad og Tine Eilen Gunnes. Prosjektgruppas representanter for kommunene Arendal, Froland, Grimstad og Tvedestrand har gjennom arbeidet med areal- og transportplan for arendalsregionen kontrollert og validert beskrivelsene, analysene og anbefalingene som er utført for de respektive stedene.

Arendal, 28.03.2017, rev. 20.09.2017

HVA ER ET GODT STED / BYSENTER?

Målet med planen er å påvirke utviklingen i retning et mer helsebringende og klimavennlig samfunn. «Timinuttersbyen» er idealet for steds- og byutvikling med nærhet til flest mulig daglige funksjoner fra bolig til: arbeid, handel, fritid, turområde, skole/ barnehage og sosiale møtesteder ute og inne.

Dersom vi planlegger for og gjennomfører «nærhetsprinsippet», øker potensialet for å skape gode steder og bærekraftige løsninger. I tillegg til at flest mulig funksjoner i et nærmiljø bør ligge samlet, bør en innrette ny bebyggelse slik at det er enkelt å gå eller sykle eller betjenes kollektivt. På denne måten kan en redusere bilbruken for en større del av befolkningen.



Timinuttersbyen med nærhet til daglige gjøremål. Figur hentet fra *Byrom- en idehåndbok (KMD)*.

UTVIKLINGSTREKK OG PRIORITERING AV STEDER OG BYSENTRA I ARENDALENS REGIONEN

Areal- og transportplan for arendalsregionen legger opp til at 80 % av veksten skal komme innenfor prioriterte steder: Kommunesentrene Arendal, Grimstad, Tvedestrand og Osedalen, samt lokalsentrene Fevik, His, Nedenes, Saltrød og Vik. Det er her det er størst potensiale for å redusere bilavhengighet og utvikle gode, helsefremmende bomiljø. Med flere boliger og utvikling av sosiale møteplasser styrkes stedene og attraktiviteten økes. Dette kan igjen gi grunnlag for handelsetableringer og arbeidsplasser.

20 % av boligutviklingen kan skje utenfor byer og utvalgte lokalsentra, men fortrinnsvis innenfor et av de øvrige stedene som er beskrevet i planen. Det vil styrke de mindre stedene dersom en bygger opp under lokale funksjoner som skole eller nærbutikk ved at nye boliger styres inn mot de mest sentrale delene.

For å nå målet om å styre 80 % av boligutviklingen mot 2040 kreves det bevisste valg og prioriteringer. De stedene som er pekt ut til å være lokalsentra må underordne seg bysentra i regionen for at byene skal få størsteparten av veksten og øke sin attraktivitet som by og handelsarena.

Beliggenhet i landskapet og bebyggelsenes organisering er av betydning for opplevelsen og attraktiviteten til en by eller et sted. De historisk sterke stedene har ofte tydelige stedsbilder der befolkningen har en sterk stedsidentitet og stolthet knyttet til kjente bygg eller bygningsmiljøer. Dette gjelder blant annet sørlandsbyene, men også mindre steder som f. eks. Frolands verk.

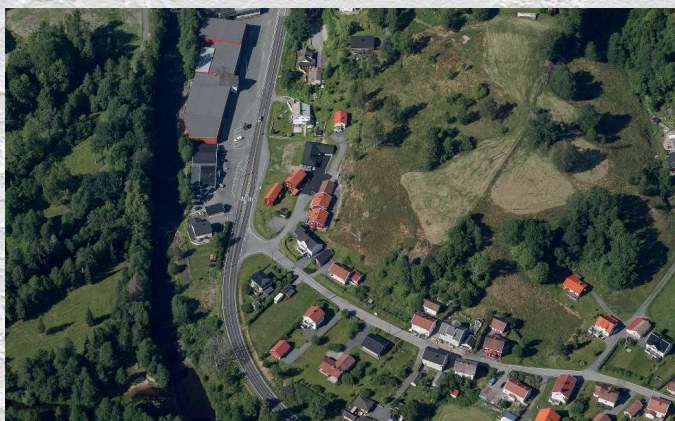
For mange av de mindre stedene finnes ikke et helt tydelig definert sentrum. Her utgjør ofte skolene det sterkeste tyngdepunktet med aktiviteter som sosiale møteplasser utenfor skoletid. For disse stedene er mye av stedsidentiteten og tilhørigheten knyttet til skolen. Dette gjelder for eksempel Nesheim/Longum.

Enkelte steder har utviklet seg og vokst i utstrekning de

siste årene, mens andre har tidligere vært mer vitale. Nedlagte butikklokaler sier noe om et steds tidligere bruk og noe om ny utvikling der lokale tilbud taper til fordel for større handelssentra. Dette vises for eksempler både i Arendal sentrum og for mindre steder som Roresand og Songe.

Steder der en ikke har samlet funksjoner innenfor et mindre avgrenset område oppleves mer fragmentert. En ser ofte bevegelsesmønstre der en frakter seg selv og bilen fra et tjenestetilbud til et annet selv om avstandene ligger innenfor gangavstand. Steder som er tilrettelagt for effektiv bilbruk er som oftest ikke attraktive som oppholdssteder for mennesker.

I arendalsregionen finnes også en del eksempler på steder som har endret tyngdepunkt. En må vurdere om det er naturlig at slike steder utvikles videre der det tidligere



Nesgrenda som eksempel på et sted med sterk historisk identitet. Tyngdepunktet i dagliglivet ligger ved nærbutikken, mens Nes Verk utgjør et eget tyngdepunkt som kulturdestinasjon.

har vært en form for sentralitet eller om nytt tyngdepunkt med nye funksjoner bør videreutvikles. Færvik og Myra er eksempler på at etablerte funksjoner ligger spredt, og hvor det er utfordrende å planlegge etter nærhetsprinsippet/ timinuttersbyen.

Bjorbekk er et eksempel på et sted som har blitt utviklet i en god retning og som har gitt et løft for stedet. Innenfor et begrenset areal med sentral beliggenhet har en fått til funksjonsblanding med boliger og tjenestetilbud tilpasset de lokale forholdene. Utvikling med leilighetsbygg og handel- og tjenestetilbud i første etasje har gitt beboere i området tilgang på både frisør, baker og matbutikk.

OPPSUMMERING

Innenfor bolig- og arealutviklingen utpekes strategier for å nå målet om en samfunnsutvikling som er mer klimavennlig og som fremmer livskvalitet og folkehelse.

Ta imot befolkningsveksten på en best mulig måte ved å:

- stimulere fortetting og transformasjon i byer og tettsteder, der bysentra skal prioriteres og 80 % av vekten løses innenfor de prioriterte stedene
- redusere by- og tettstedsspredning

Byer og prioriterte steder styrkes ved:

- målrettet lokalisering av tjenester for å maksimere synergi for byen og tettstedet
- prioritere kvalitet, offentlig rom og møteplasser
- legge til rette for et mangfold av boligtyper

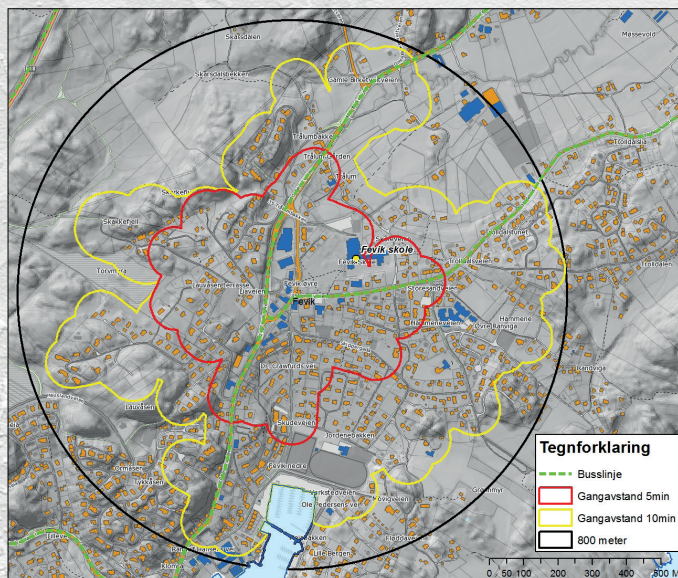
METODE FOR UTVELGELSE AV PRIORITERTE STEDER

Utvalgelse av stedene

Utvalgelsen av steder som skulle bli analysert er foretatt av prosjektgruppa. Målet har vært å favne om alle steder i regionen som kan identifiseres som et sted eller tettsted utover å være et rent boligområde. I enkelte tilfeller er denne grensegangen flytende, og enkelte av de analyserte stedene fremstår klart mest som boligområder (bydeler), mens andre har svært få bosatte og er tilnærmet rene næringsområder i dag. Utvalget spenner derfor svært bredt.

Kartlegging av innhold

Utgangspunktet for analysen har vært å identifisere potensialet for 10-minuttersbyen. Innholdet har blitt kartlagt ved hjelp av geografiske informasjonssystemer, og flere analyser er lagt til grunn. Innholdet i stedene er kartlagt innenfor 5 og 10 minutters gangavstand langs vei, og i tillegg 15 minutter for kommunesentrene. Det er også tatt høyde for at videre utvikling av et sted fort vil kunne



Eksempelet (Fevik) viser 5 og 10 minutters gangavstand til definert sentrum langs dagens infrastruktur, og en ytre avgrensing på 800m.

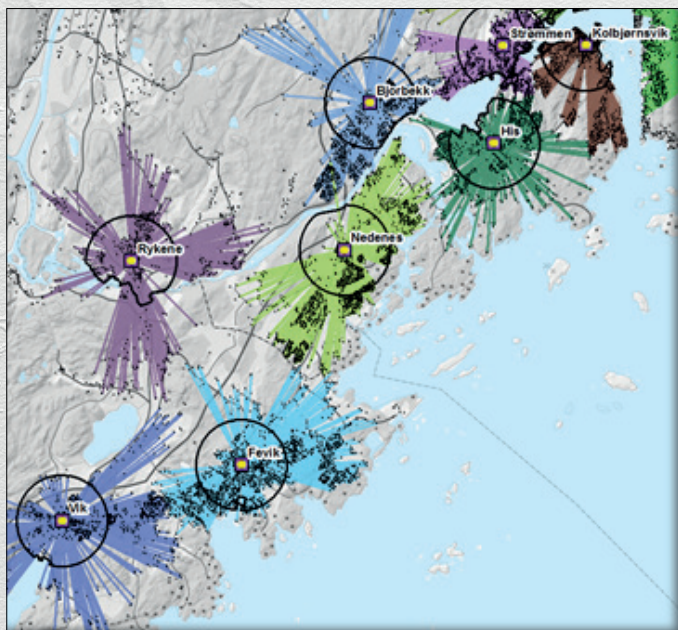
medføre utvidelse av vegnettet, og derfor er innholdet også vurdert innenfor en teoretisk gangavstand på hhv 15 minutter (1200 meter) for kommunesentra og 10 minutter (800 meter) for de andre stedene.

De viktigste datakildene:

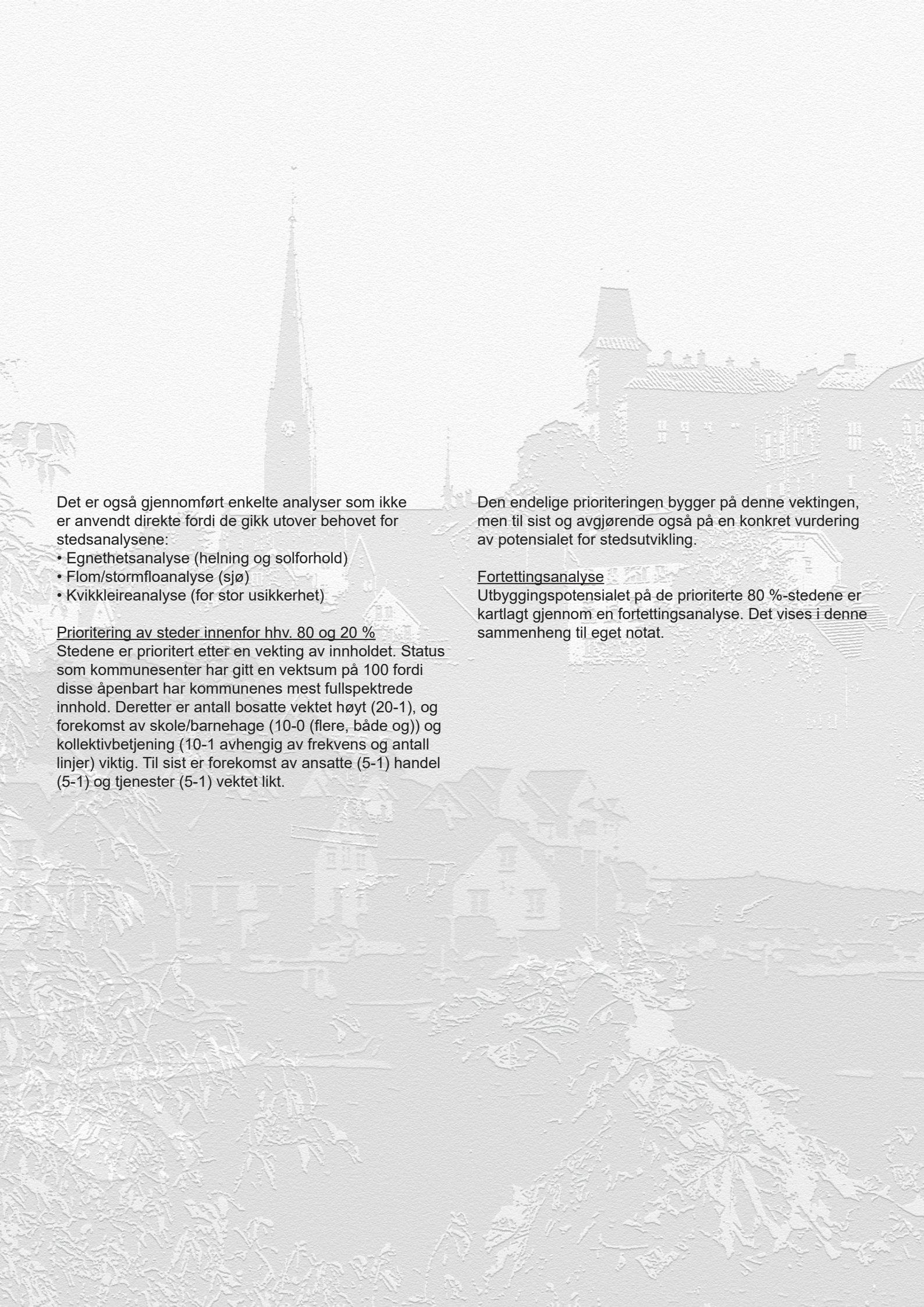
- Bedriftsdata med ansattinformasjon på adressenivå (herfra kommer også informasjon om handel, tjenes-

teyting m.v.)

- Befolkningsdata på adressenivå
- Kollektivdata (ATP-modell, holdeplasser med påstigningsdata og kodet rutetilbud for buss og ferje)
- Skoledata (ansatt- og elevtall)
- Rekkeviddeanalyser for gange og sykkel langs veinett (kodet g/s-nett med snarveier)
- Arealressursdata (AR5)
- FKB-data (byggningsdata med formål og boenheter), samferdsel m.v.
- Plandata (kommuneplaner, reguleringsplaner)
- Temadata (Naturbase, artsdata, Askeladden (kulturminner m.v), dyrka mark, friluftsliv m.m.
- Flyfoto
- Friluftsområder er kartlagt og verdsatt i berørte kommuner i forbindelse med ATP-prosjektet.
- Det er utarbeidet terrengmodell med oppløsning 1m på grunnlag av laserdata.



Figuren viser eksempel på en sentralitetsanalyse. Her kartlegges hvor mange ansatte, bosatte, elever m.v. som kan nå hvert enkelt sted innenfor 3km sykkelavstand.



Det er også gjennomført enkelte analyser som ikke er anvendt direkte fordi de gikk utover behovet for stedsanalysene:

- Egnethetsanalyse (helning og solforhold)
- Flom/stormfloanalyse (sjø)
- Kvikkleireanalyse (for stor usikkerhet)

Prioritering av steder innenfor hhv. 80 og 20 %

Stedene er prioritert etter en vektning av innholdet. Status som kommunesenter har gitt en vektsum på 100 fordi disse åpenbart har kommunenes mest fullspektrede innhold. Deretter er antall bosatte vektet høyt (20-1), og forekomst av skole/barnehage (10-0 (flere, både og)) og kollektivbetjening (10-1 avhengig av frekvens og antall linjer) viktig. Til sist er forekomst av ansatte (5-1) handel (5-1) og tjenester (5-1) vektet likt.

Den endelige prioriteringen bygger på denne vektningen, men til sist og avgjørende også på en konkret vurdering av potensialet for stedsutvikling.

Fortettingsanalyse

Utbyggingspotensialet på de prioriterte 80 %-stedene er kartlagt gjennom en fortettingsanalyse. Det vises i denne sammenheng til eget notat.