



HOLMESTRAND KOMMUNE



BYREGNSKAP

HOLMESTRAND SENTRUM

2018

KUNNSKAPSGRUNNLAG RPBA
11.12.2018

INNHold

Folk i sentrum

4 - 6

Arealene

8 - 14

Transport og parkering

15 - 17

Handel

18-21

Byliv

22 - 25

Virkemidler for byutvikling

26 - 27

FORORD

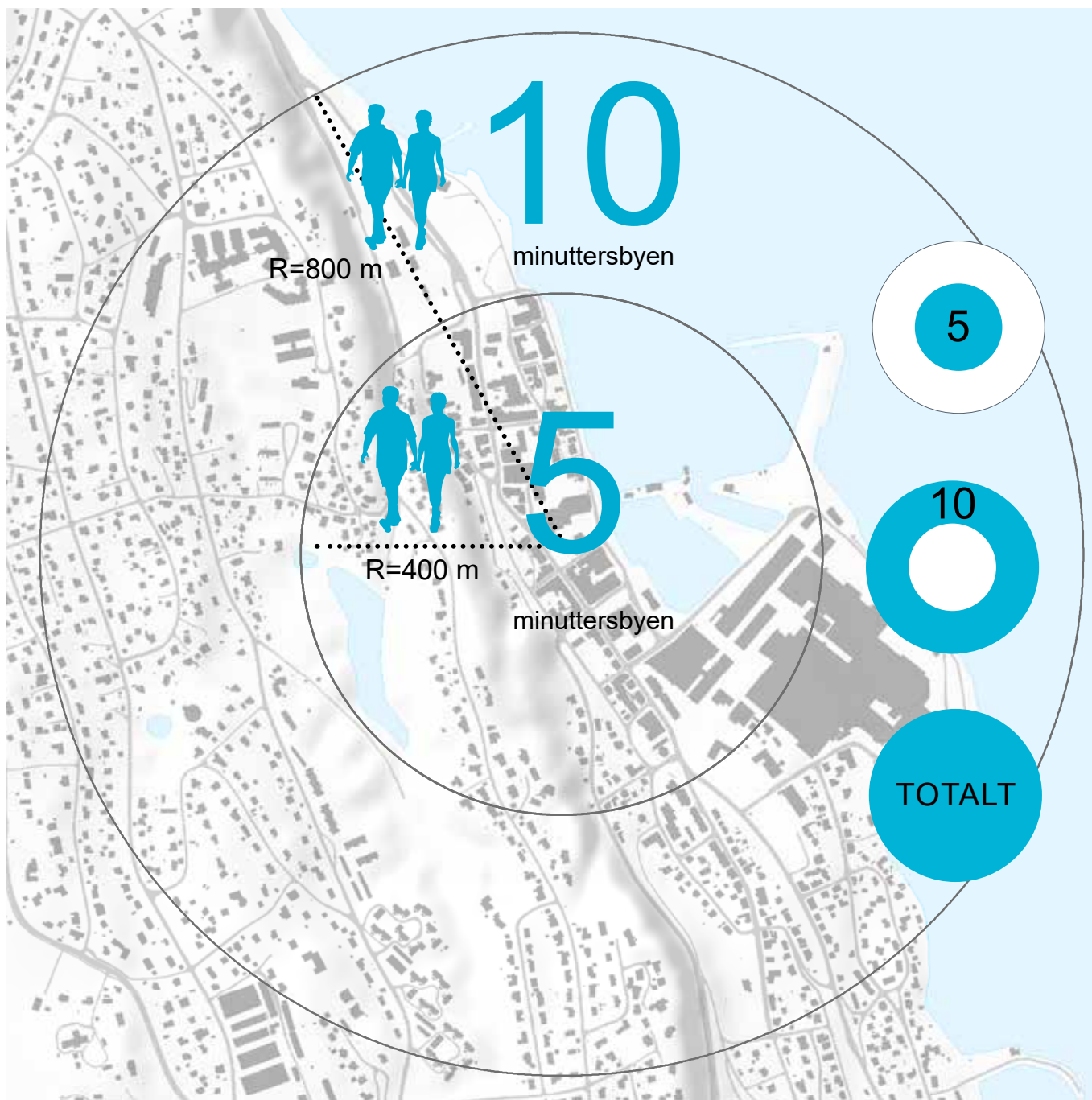
- byregnskap Holmestrand sentrum

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, Sandefjord, Larvik og Horten sentrum. Byregnskapene gir mulighet til å sammenligne byene og måle utviklingen i den enkelte by over tid.

Funn fra alle byregnskapene er presentert i en sammenstillingsrapport for vestfoldbyene, Byregnskap Vestfold.



AVGRENSNING AV SENTRUM

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

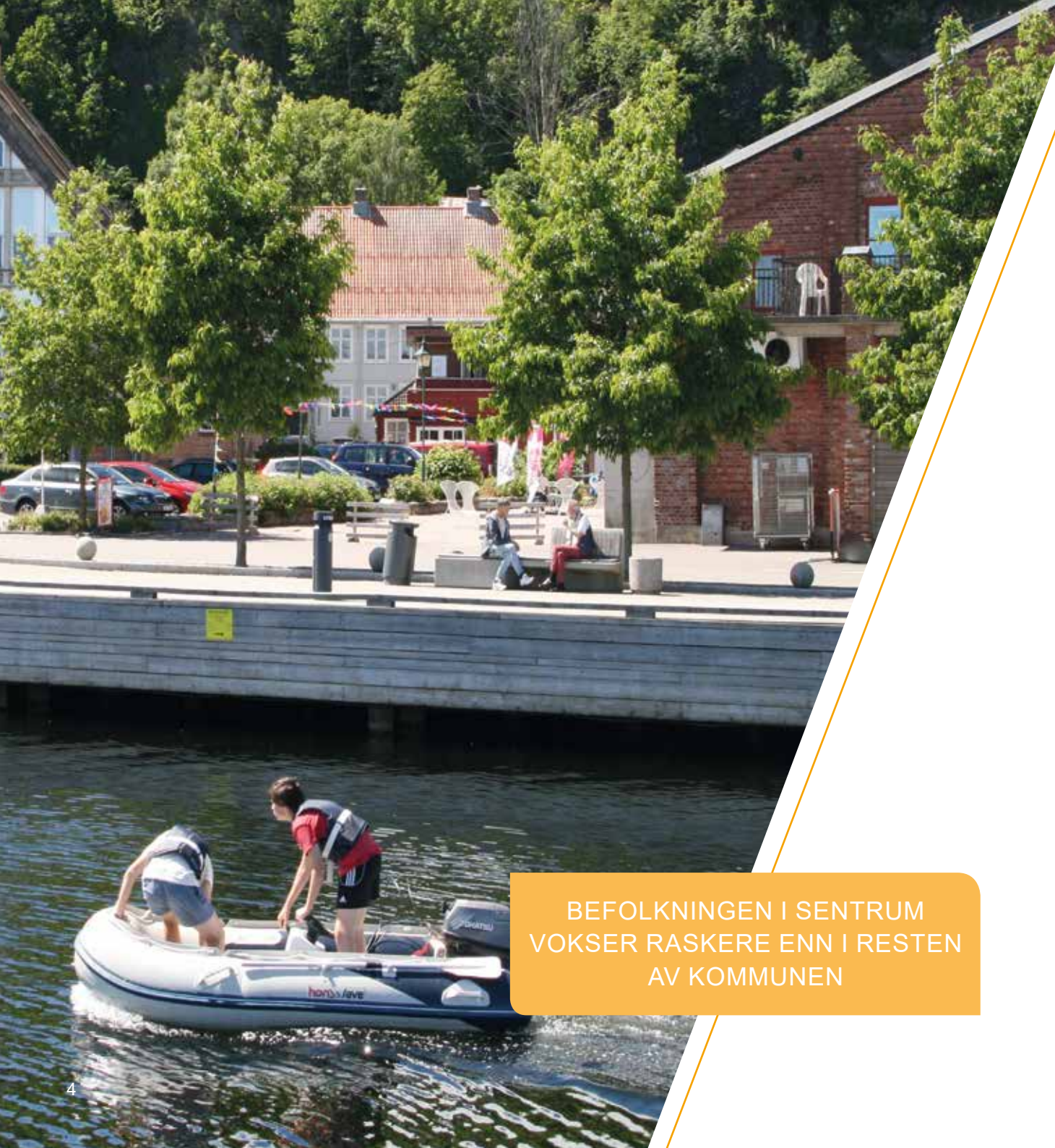
Byens gater, parker, torg og plasser er viktige fellesrom som skal invitere til bruk og opphold. Folk er avgjørende for byliv og sentrumshandel. Både boliger og arbeidsplasser bidrar til aktivitet i sentrum.

ATTRAKIVITET=TILTREKNINGSKRAFT

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

TOPOGRAFI

Holmestrand's topografi med stranda mellom fjellet og sjøen er sterke forutsetninger for utvikling av byen



FOLK I SENTRUM

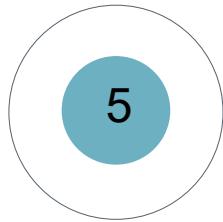
Hovedvekten av boligene i Holmestrand sentrum ligger i sentrumskransen, som omfatter deler fjellet. Holmestrands naturgitte forutsetninger med fjellryggen/ forkastningen mot vest gjør at byen har utviklet seg langs kyststripen.

Stasjonsheisen har et stort potensiale for å gjøre omlandet til Holmestrand by større, og avstanden til bysentrum og kollektivknutepunktet betydelig kortere for flere.

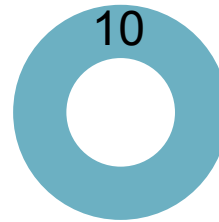
Bebyggelsestettheten er lav sammenlignet med byer som Fredrikstad, Hamar og Arendal. Befolkningstettheten er imidlertid på samme nivå som andre byer av samme størrelse. Det er rom for at byen kan vokse innenfor dagens sentrum. Utfordringen for Holmestrand og Vestfoldbyene er å bli kompakte nok.

BEFOLKNINGEN I SENTRUM
VOKSER RASKERE ENN I RESTEN
AV KOMMUNEN

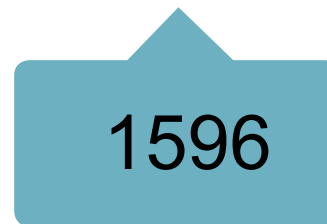
Hvem bor i sentrum?



SENTRUMS-
KJERNEN

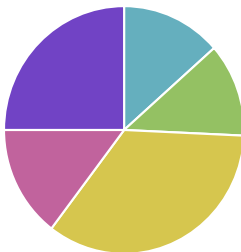


SENTRUMS-
KRANSEN



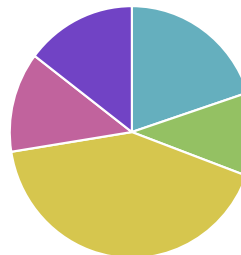
Innenfor 10-minuttersbyen i gangavstand fra sentrum bor det totalt 2552 mennesker.

Aldersfordelingen viser at det bor flere barn og unge i sentrumskransen, og at det innenfor 5-minuttersbyen bor flere eldre over 60 år.



Alder

- 0 - 19
- 20 - 29
- 30 - 59
- 60 - 69
- 70 - 100



Kilde: SSB pr 1. april 2017

Befolkningsvekst

2007- 2017

Innbyggertallet i Holmestrand kommune har økt med ca. 1010 personer på 10 år

Holmestrand kommune
Gjennomsnittlig vekst

1%

pr. år

dvs. en vekst på ca.

100

personer
pr. år

Sentrum - 10 min.byen
Gjennomsnittlig vekst

1,3%

pr. år

dvs. en vekst på ca.

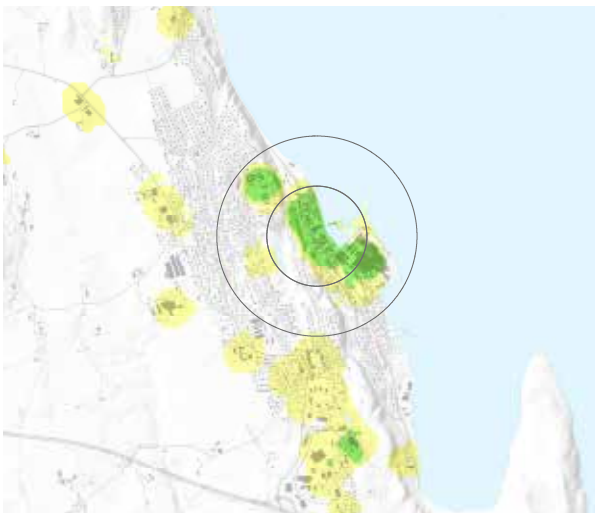
35

personer
pr. år

Kilde: SSB 2017

Lokalisering av arbeidsplasser i Holmestrand





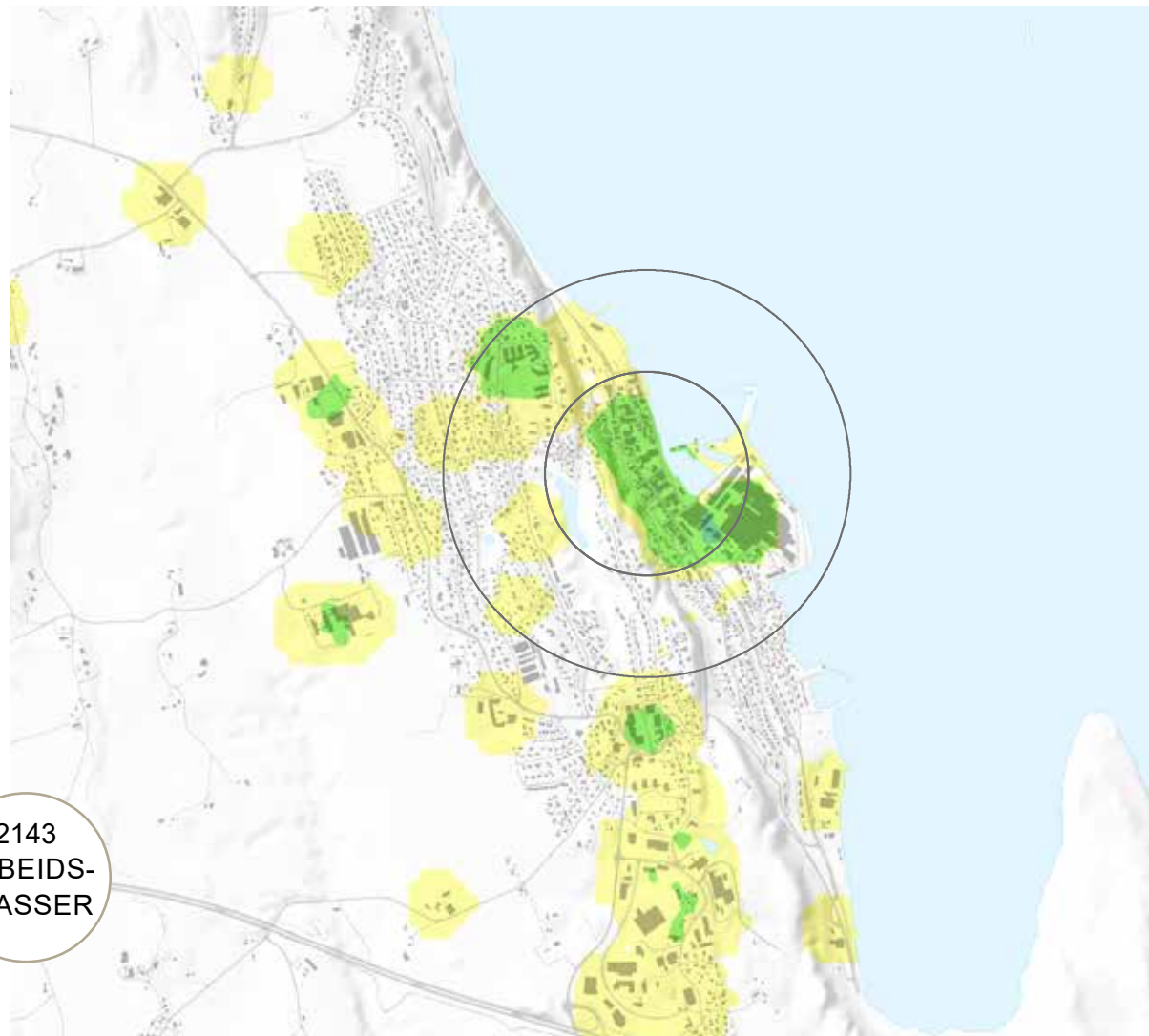
Grønn farge viser hvor det er størst konsentrasjon av arbeidsplasser i 2008.

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. Utviklingen fra 2008 til 2017 viser at både sentrum, men også områder utenfor sentrumsområdet har styrket seg med arbeidsplasser.

De mørkeste områdene på kartet viser områdene med flest ansatte.

2143
ARBEIDS-
PLASSER



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 enkeltpersonsforetak.

Kilde: SSB



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.

Holmestrand har en kvartalsstruktur som følger kystlinjen med et urbant tyngdepunkt rundt det nye biblioteket.

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

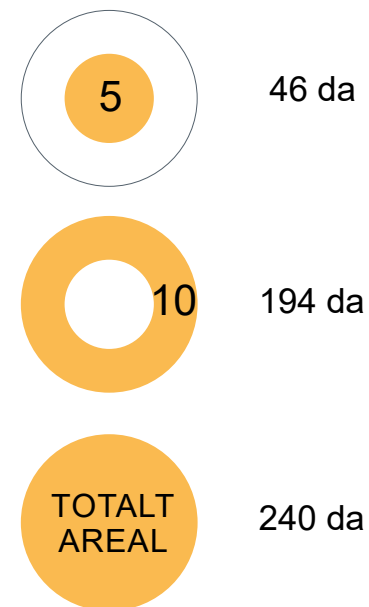
Utviklingspotensial



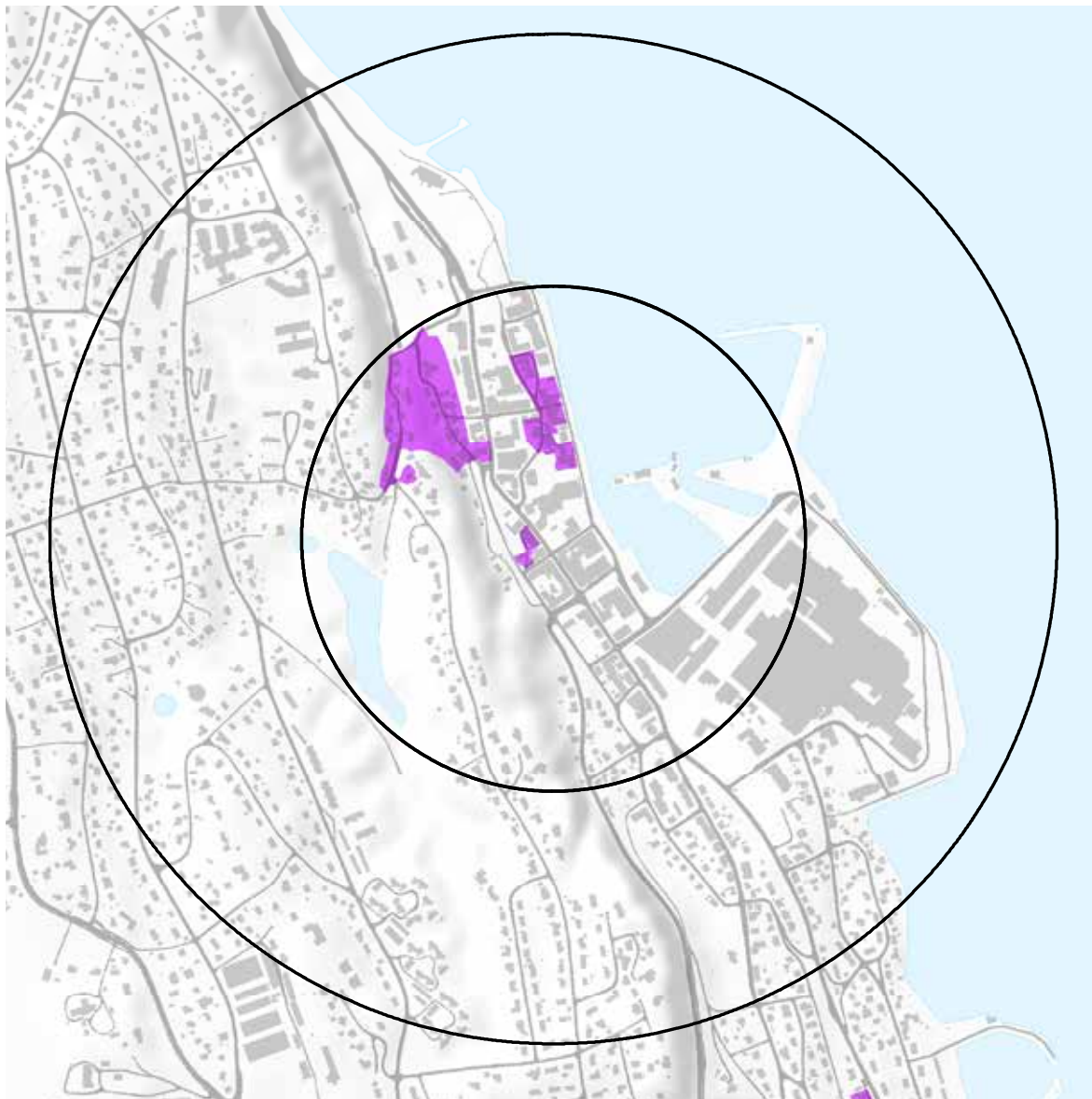
Utviklings- og transformasjonsområder

Utviklingsarealer er områder som er vurdert å ha et fortettings-, 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 46 da utviklingsarealer innenfor 5-minuttersbyen. Arealene rundt gjestehavna er de største. I nord rundt stasjonen er det også stort potensial for utvikling. Hovedvekten av utviklingspotensialet i Holmestrand er på fjellet.



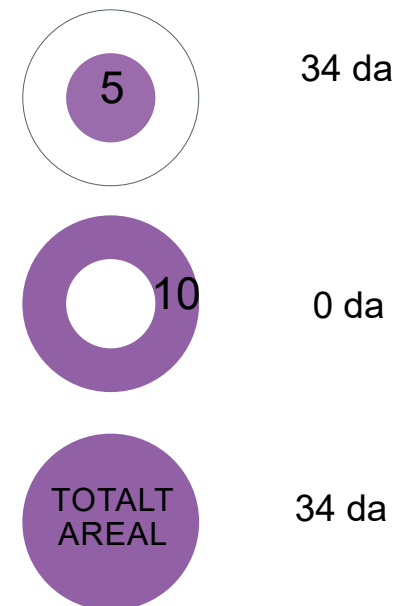
Kulturmiljø i sentrum



I 10-minuttersbyen i Holmestrand 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- opplevels- 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. Holmestrand har som mål at kulturminner skal tas vare på og brukes aktivt i stedsutviklingen.



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

Kilder: Vestfold fylkeskommune/kulturarv

Rekreasjonsarealer



Rekreasjonsarealer

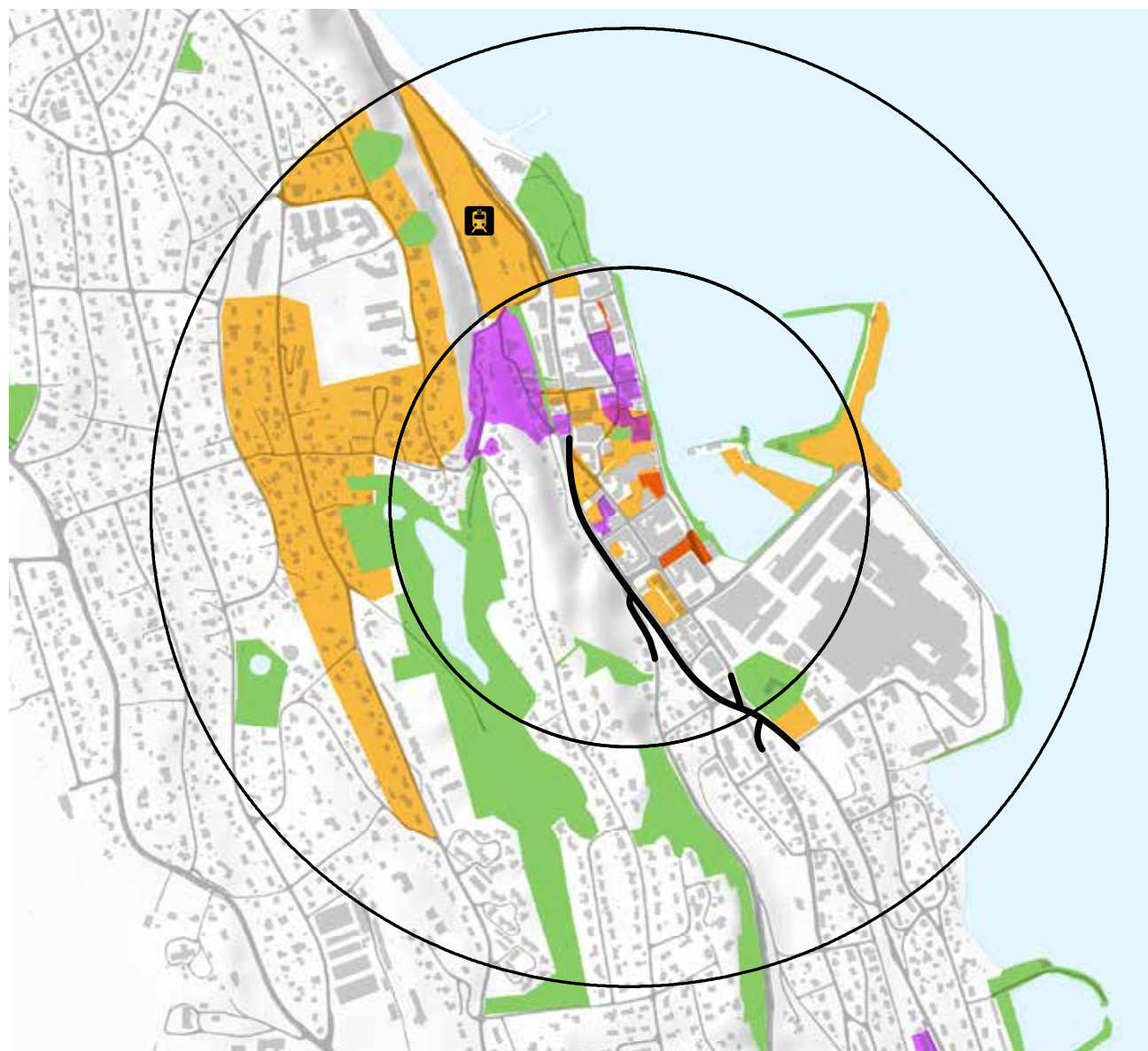
Bilfrie gater og torg

Grønne arealer og byrom er viktige kvaliteter i byen. Skal folk bo urbant og tettere er felles rekreasjonsarealer en nødvendighet. I Holmestrand ligger en vesentlig andel av grønnstrukturen på fjellet. Innenfor både 10- og 5-minuttersbyen er det behov for rekreasjonsområder. Behovet for grønne lunger og attraktive byrom vil øke hvis bysentrum får en høyere konsentrasjon av boliger. Byrommene bør ha en høy kvalitet for å invitere til bruk for alle. Holmestrand har rustet opp havnefronten som er blitt et positivt tillegg til byens befolkning og besøkende.



Kilde: Holmestrand kommune

Sammenstilt kart av arealbruk



Kartet viser arealer for kulturmiljøer, grønnstruktur og utviklingsarealer satt sammen. I enkelte områder er det overlapp mellom kulturmiljø og utviklingsområdene.

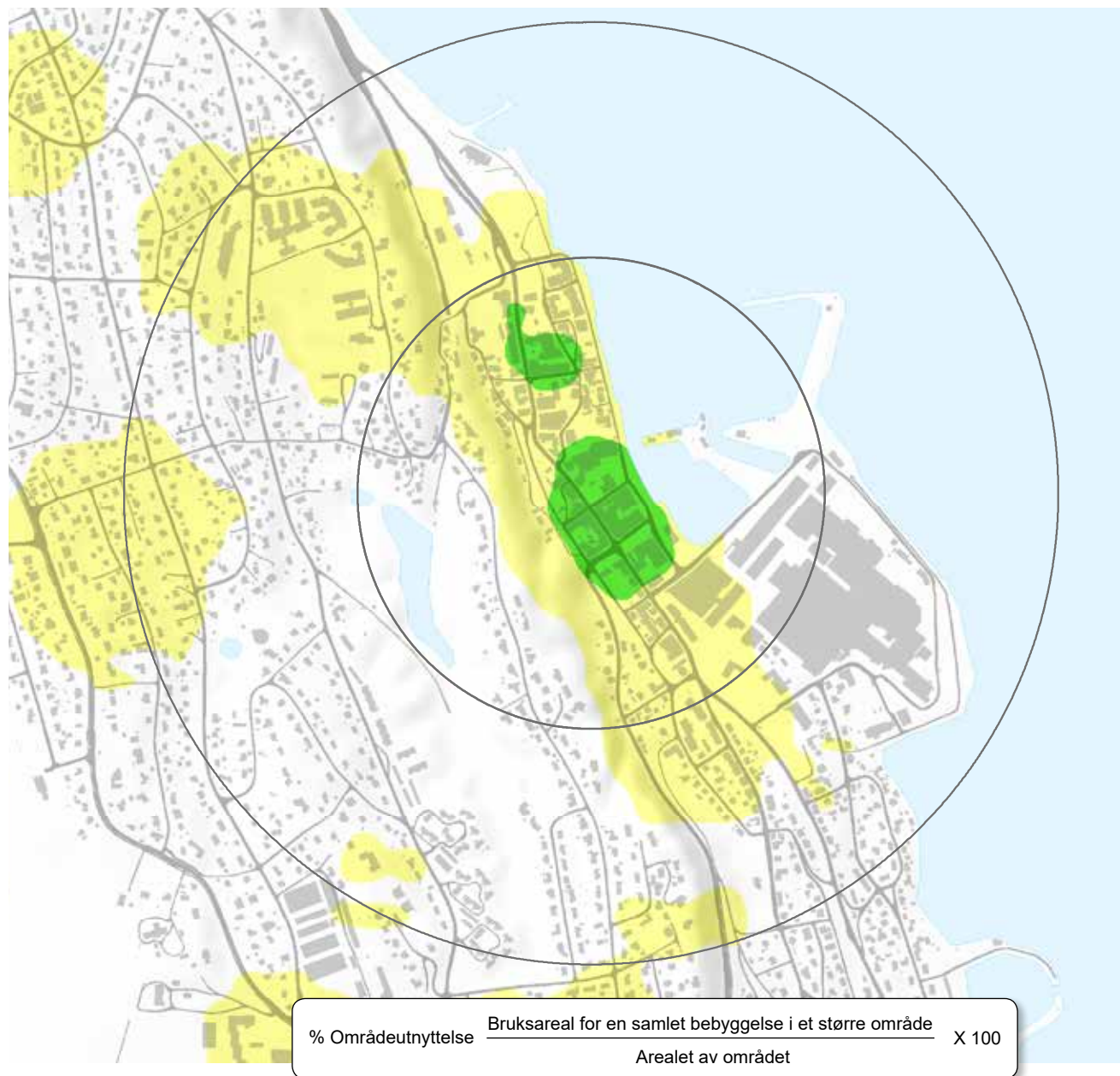
I Holmestrand bor hoveddelen av befolkningen oppe på fjellet, mens sentrale handels- og tjenestefunksjoner ligger nede ved fjorden. Den nye togheisen bidrar til å bringe befolkningen på fjellet nærmere sentrum og er således et vellykket prosjekt for Holmestrand sentrum.

Realiseringen av dobbeltspor og flytting av jernbanestasjonen gir store muligheter for vekst og for å videreutvikle byen. Det frigjøres arealer i sentrum. Jernbanestasjonen ligger langt nord og kan føre til at bysentrum strekkes, eller forskyver tyngdepunktet sitt nordover.

- | | | |
|---|---|---|
|  Utviklingsområder |  Kulturmiljøer av regional og nasjonal betydning |  Rekreasjon og grønnstruktur |
|  Fylkesveg 900 |  Jernbanestasjon, |  Torg og bilfrie gater |

Kilde: Vestfold fylkeskommune og Holmestrand kommune

Områdeutnyttelse



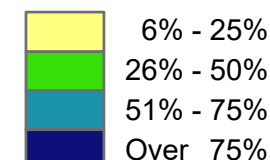
Høy tetthet og miks av funksjoner bidrar til at flere oppholder seg i sentrum. Et kompakt sentrum har korte avstander mellom ulike funksjoner og gjør det derfor lettere å leve uten bil. Investering og drift av teknisk og sosial infrastruktur blir optimalisert med kompakt bebyggelse. Små og mellomstore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

Mørk farge på kartet angir der det er høy bebyggelsestetthet.

Kartet viser at Holmestrand har høyest tetthet innenfor 5-minuttersbyen, dette er et godt utgangspunkt for videreutvikling av et kompakt bysentrum.

Holmestrand har en gjennomsnittlig områdeutnyttelse på ca. 18%. Notodden har til sammenligning i overkant av 20% og Kongsberg ca. 45%. Se Byregnskap for Vestfoldbyen for mer informasjon om områdeutnyttelse.

Områdeutnyttelse

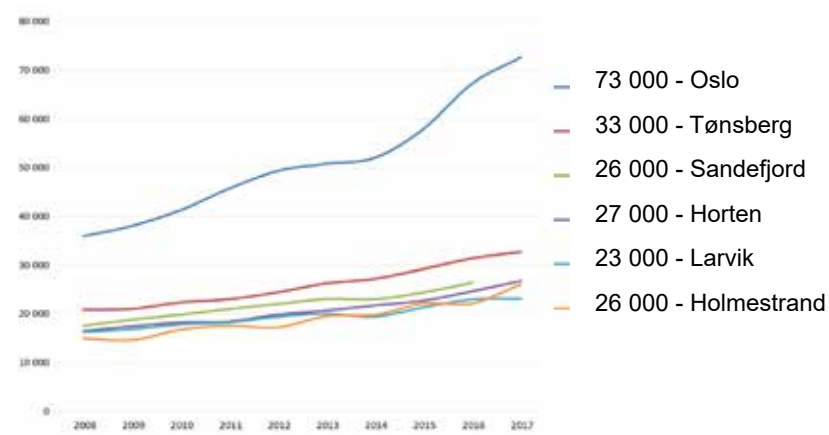


Hvor kompakt er sentrum?



Kartlegging viser at majoriteten av bebyggelsen i sentrumskjernen er på mellom 1 - 2,5 etasjer. Noen få bygg har 5 etasjer, mens ingen har 6 etasjer eller høyere.

Prisutviklingen på bolig pr. m2 BRA



En bolig i Holmestrand kostet i gjennomsnitt rett i underkant av 26 000 pr. m² i 2017. Prisutviklingen på boliger i Holmestrand har hatt en jevn stigning de siste årene. I Vestfold har Tønsberg de høyeste boliprisene per m². Prisen per m² bolig i Oslo er over dobbelt så høy. Kostnadene ved å bygge er nesten den samme uavhengig av sted, fordelen er lavere tomteknadene. Lavere boligpriser kan gjøre det mer utfordrende å bygge og selge nye boliger med tilsvarende fortjeneste som i Oslo.

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

Kilde: SSB



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

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.

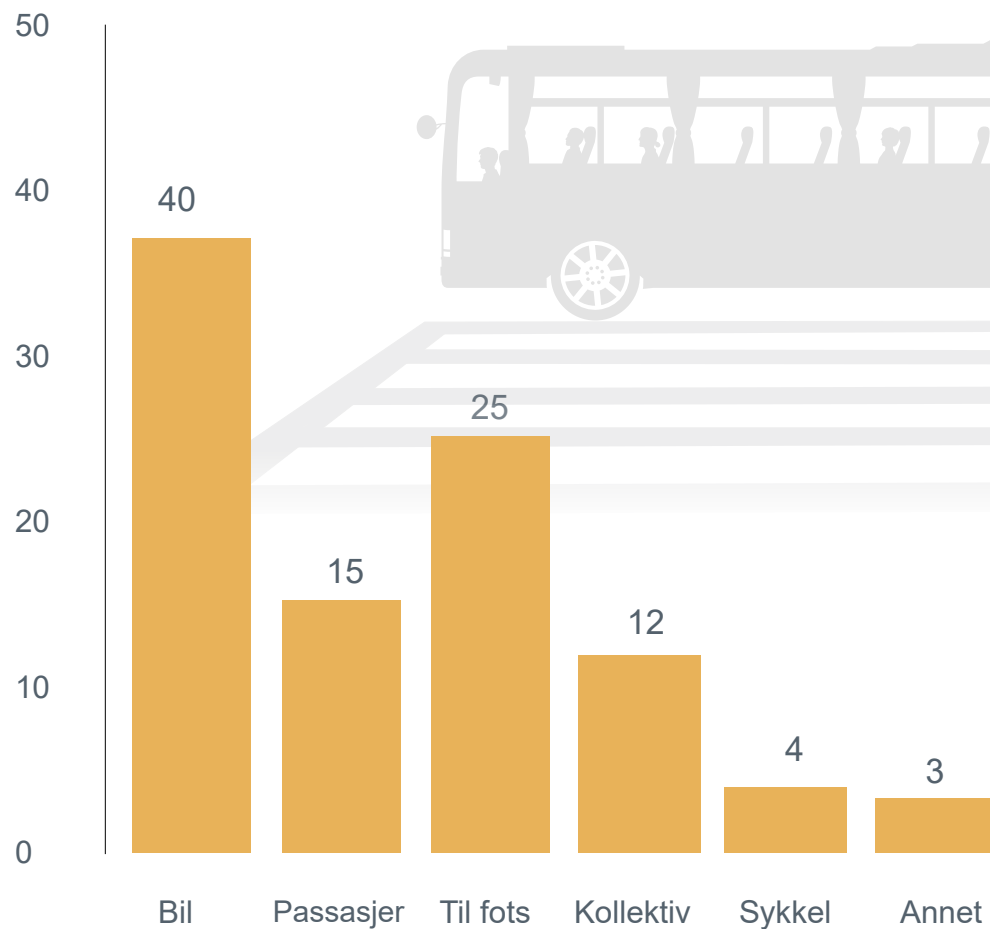
De fleste som kommer til sentrum reiser med bil. Tilgangen på parkeringsplasser oppleves som god i Holmestrand, de aller fleste som ble spurt opplevde at det var svært lett å finne parkeringsplass, og ingen svarte svært vanskelig.

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.

Hvordan kom du deg til byen?

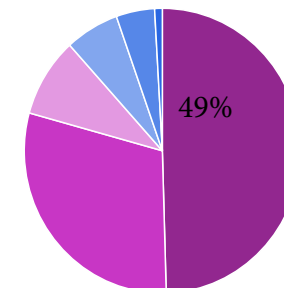
Prosent



Hvordan lett/vanskelig var det å finne parkerings-plasser?

Svært lett

Svært vanskelig



Ca. 80% opplevde at det var svært lett eller lett å finne parkeringsplass i sentrum av se som ble spurt.

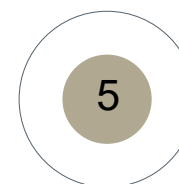
En dag i oktober med fint vær var det ca. 50% av de spurte som brukte bil til sentrum. Få syklet, men relativt mange gikk eller reiste kollektivt. Majoriteten av de som går bor i eller nær byen.

Kilde: Spørreundersøkelse 6. oktober 2017

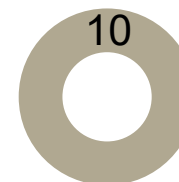
Parkeringsplasser i sentrum



Kartet viser tilgjengelige offentlige og private parkeringsplasser innenfor 5- og 10-minutters-byen. Parkeringsplasser i sentrum er kan også være arealer egnet for og registrert som utviklingsarealer. Under vises hvor mye areal som brukes til parkering i sentrum i dekar:



Private parkeringsplasser ca. 200/ 5 da
Offentlige parkeringsplasser ca. 450/ 8 da



Private parkeringsplasser ca. 170/ 7 da
Offentlige parkeringsplasser ca. 235/ 8 da



ca. 1055/ 28 da

Private parkeringsplasser

Offentlig parkeringsplasser

Kilde: Holmestrand kommune



HANDEL

Byen er den viktigste arbeidsplasskonsentrasjonen. Mange ungdommer og nyutdannede får sin første jobb innenfor handel og tjenester i byen. Detaljhandelen spiller en viktig rolle i sysselsettingen av de unge.

Holmestrand har fordelt handelsområdene mellom sentrum og arealene oppe på fjellplatået. Handelsområdet som strekker seg fra Kleivbrottet og sør mot E18 sammen med Nordeng lengs vest har tilnærmet like stor omsetning som Holmestrand sentrum.

NETTHANDELEN UTFORDRER
SMÅBUTIKKENE I SENTRUM

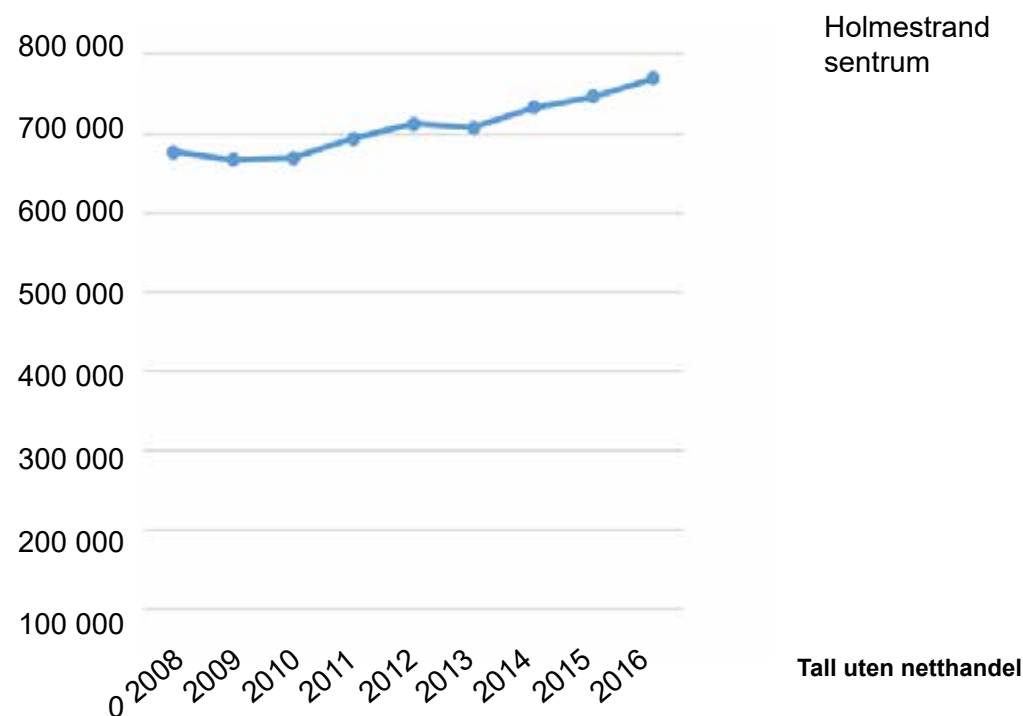
Omsetning av detaljvarer



Omsetningstallene og diagrammene er for et større område. Kartet viser ansatte i detaljvarehandel med tall hentet fra SSBs Virksomhets- og foretaksregister 2017.

Tusen

Detaljvarehandel i Holmestrand



Ansatte i detaljhandel 2016



Omsetningen fra varehandel i Holmestrand kommune har steget noe gjennom perioden fra 2008, og i 2016 var omsetningen på 770 millioner. Ser vi på ansatte i varehandelen som et uttrykk for hvor i kommunen omsetningen i hovedsak stammer fra, er det tre områder som skiller seg ut. I 2017 var det 475 ansatte i varehandelen i Holmestrand. 36% av disse var tilknyttet forretninger i sentrum, 37% var tilknyttet forretninger vest for sentrum og 27% var tilknyttet forretninger mellom sentrum og E18.

Kilde: SSB 2017

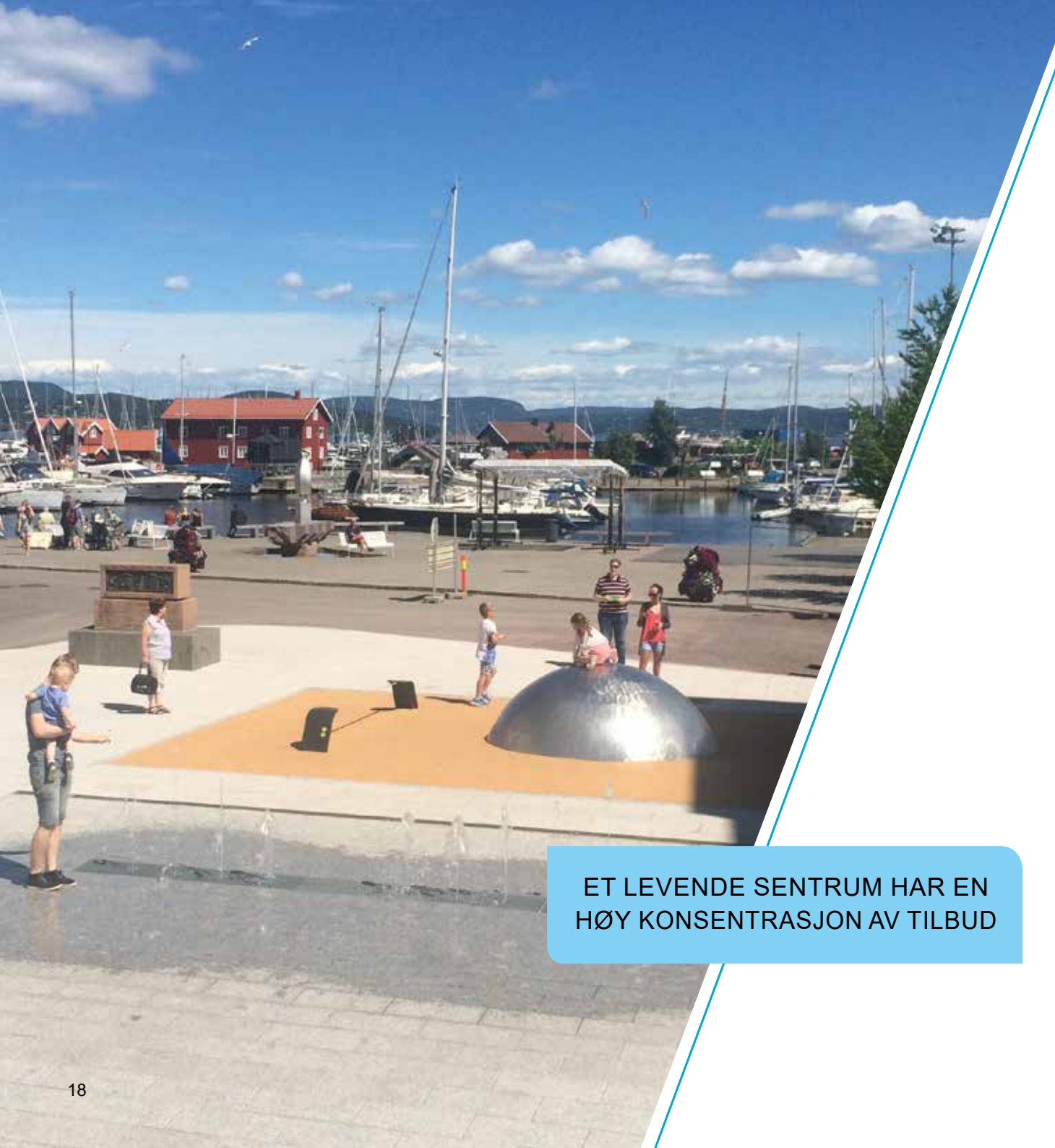
BYLIV

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 Holmestrand 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

Holmestrand har et klart tyngdepunkt av aktiviteter innenfor handel, uteliv og kultur innenfor sentrumskjernen.

Uteserveringer og spisesteder er i hovedsak samlet i 5-minuttersbyen i nærheten av strandpromenaden. Kjøpesentrene og kulturvirksomhetene er også i hovedsak lokalisert innenfor 5-minuttersbyen.

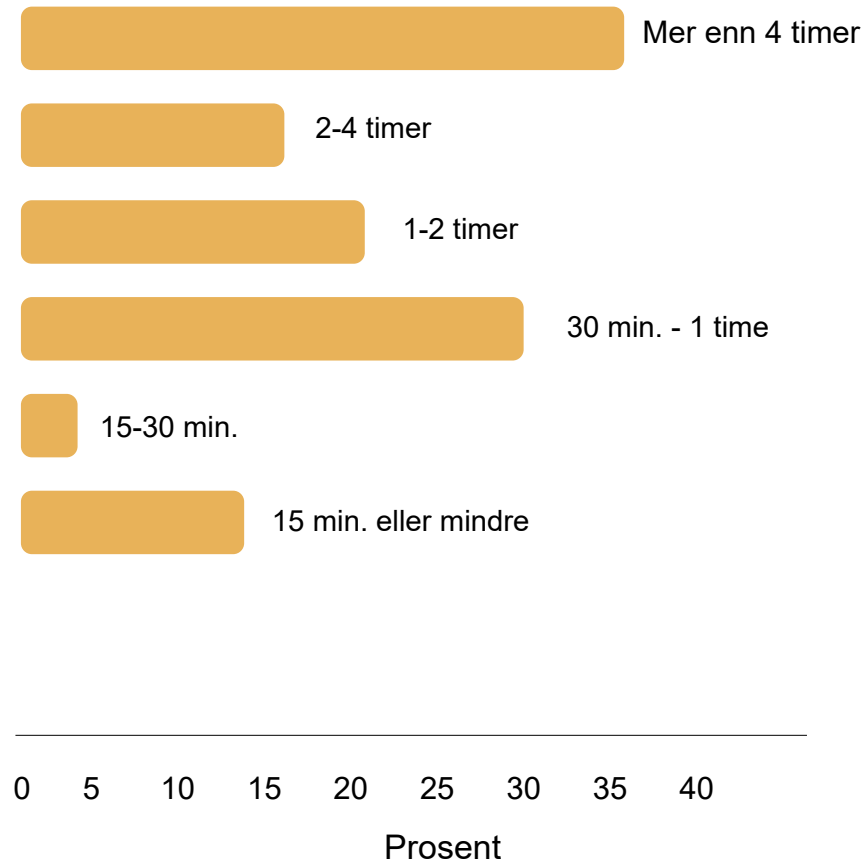
De offentlige tjenestene er lokalisert innenfor 10-minutterbyen med tyngdepunkt innenfor 5-minutterbyen.

Hovedvekten av tilbudet for byens innbyggere og besøkende ligger innenfor 5-minuttersbyen.

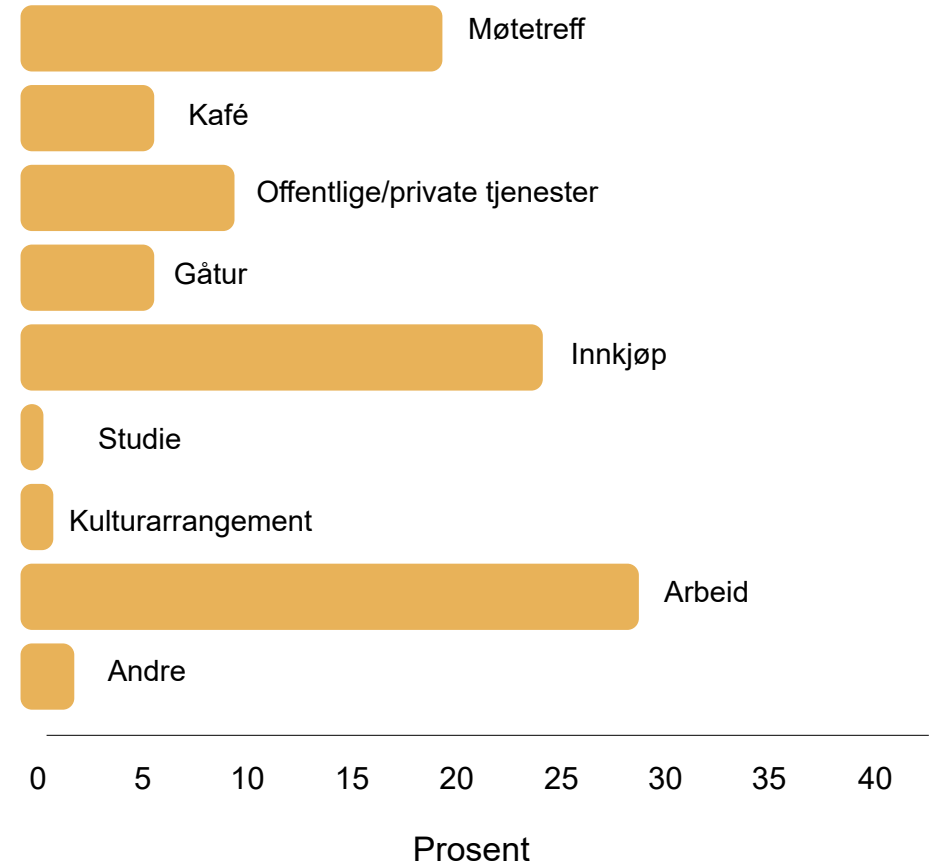
Kilde: Holmestrand kommune og registreringer sommer 2017

Hva gjør folk i sentrum?

Tid folk bruker i sentrum



Formål med byturen



En spørreundersøkelse gir et bilde av hvordan folk bruker byen. En formiddag i oktober 2017 viste en egen undersøkelse at majoriteten av folk er i byen av andre grunner enn innkjøp. Innkjøp utgjør i overkant av 30%. Mer enn 70% oppholder seg i byen i mer enn 1 time og av de ca. 50% i mer enn 2 timer.

Kilde: Spørreundersøkelse 151 respondenter 6. okt 2017

Aktivitet i sentrum

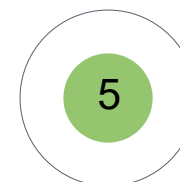


■ Bygg med aktivitet i 1. etg sept 2017

■ Bygg uten aktivitet i 1. etg sept 2017

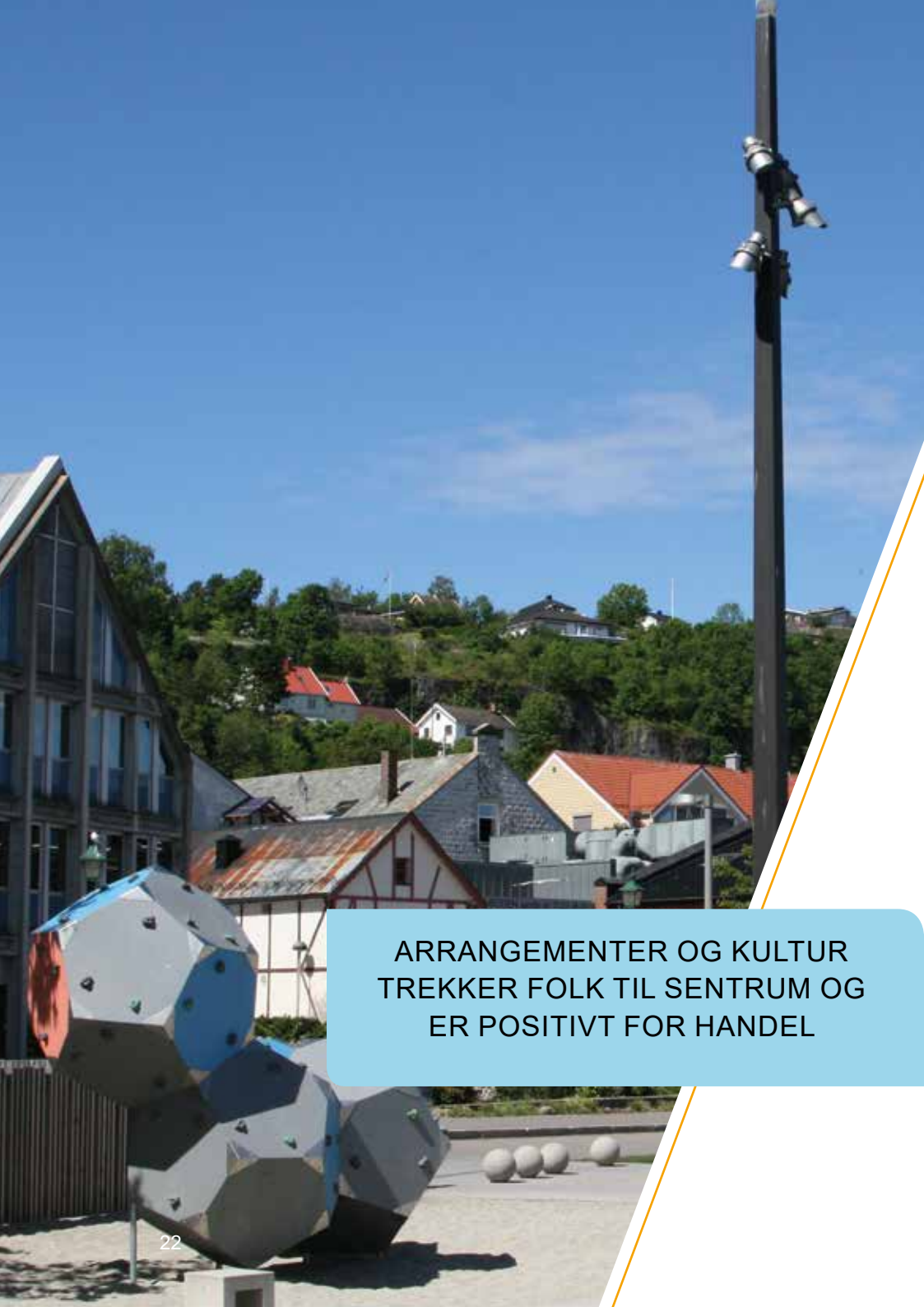
Aktiviteten i sentrum endrer seg over tid. Noen tomme lokaler er en naturlig del av endringene i et bysentrum. De tomme lokalene ligger gjerne litt i utkanten av det som oppfattes som sentrumsnære områder eller i nærheten av trafikkerte veier/ parkeringsplasser.

Det er i hovedsak små lokaler som står tomme og i Holmestrand ligger de ikke i et bestemt område, men på ulike steder i sentrum.



56 lokaler

Kilde: Egne registreringer okt 2017



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

Besøk

Hotellovernattinger pr mnd

307 Holmestrand hotell

Besøkstall pr mnd

1806 Biblioteket

Biblioteket i Holmestrand er byens nye storstue. Det er sentralt plassert i byen og et vellykket prosjekt og møteplass.

Kilde: Hotellene og SSB

Arrangementer

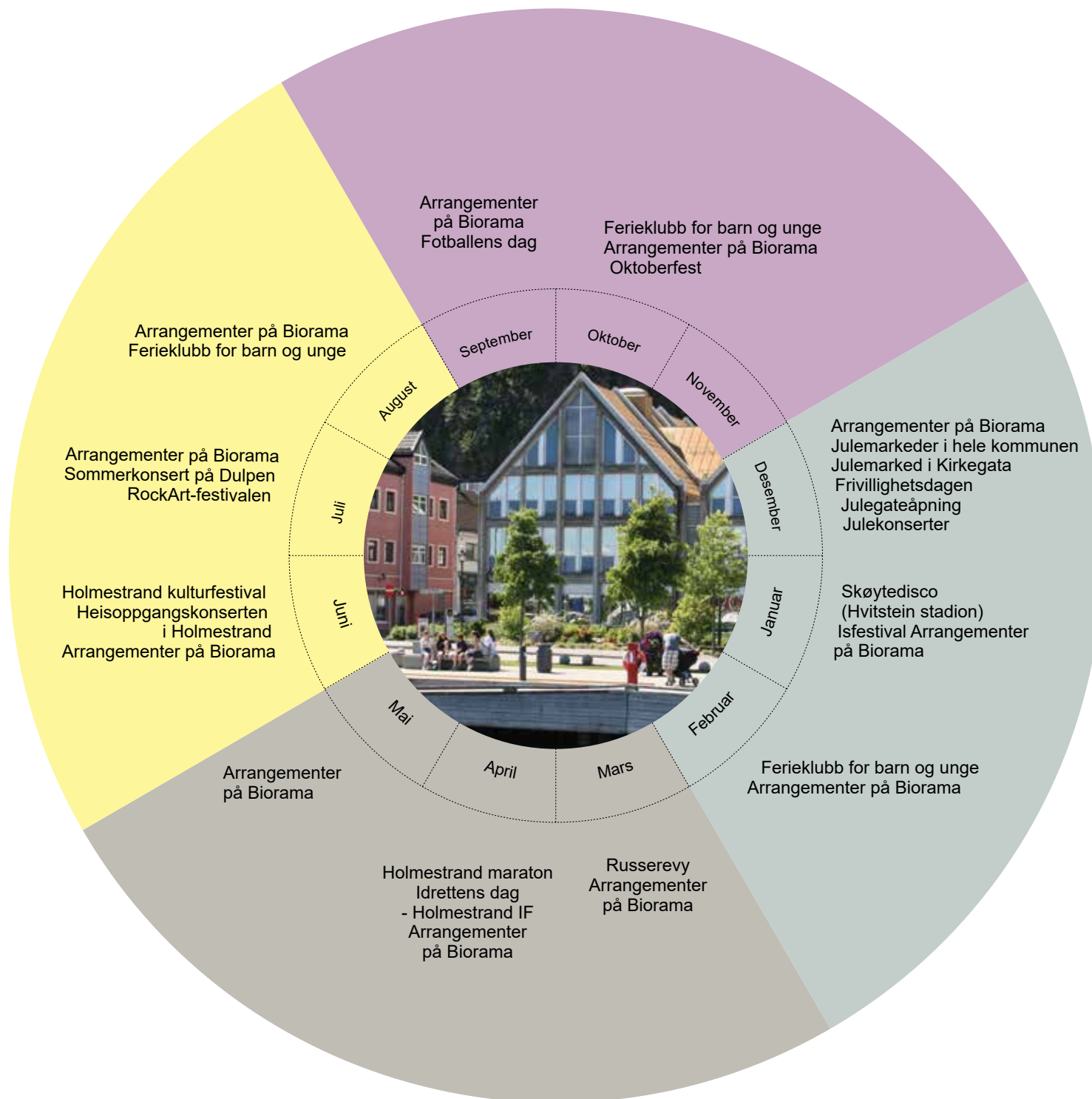
Byen er en viktig møteplass og arena for kultur. Kultur, aktiviteter, festivaler og markeringer er viktig for å trekke folk til byen og ut i byens rom.

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. Holmestrand har aktivitets- og kulturtilbud til byens innbyggere gjennom flere av årets måneder.

Årshjulet kan bidra til en mer strategisk i bylivspolitik.

Kilde: Holmestrand kommune





EN OFFENSIV BYPOLITIKK KREVER
AT KOMMUNENTAREN AKTIVROLLE

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!

En handlingsplan for byen med små strakstiltak har vist seg å være et nyttig virkemiddel for en del kommuner.

Oversikt over kommunale planer som berører sentrum

Kommundelplan for bysentrum (20.06.2001)



Fortettingsstrategi



Strandholmen nord (reguleringsplan)



Strandholmen syd



Søndre del av kvartal 11



Backe Kvartalet



5-kvartaler i sentrum



**Bidragstere:**

Samarbeidspart: Holmestrand kommune

Konsulent, GIS og informasjon:

Gunnar Ridderström, Citiplan as og Gunnar Berglund Asplan Viak

Konsulent formgivning: Julie M. Rasmussen

Konsulent prosjektleidelse og koordinator: Katja Buen Asplan Viak AS

Prosjektleidelse: Planseksjonen, v. Hilde Hanson, Vestfold fylkeskommune

Bidragster: Kulturarv, Vestfold fylkeskommune

Kilder er beskrevet i dokumentet.

Bilder: VFKs arkiv, Asplan viak 2018