



# Lokalsenteranalyse Teie

Delrapport, 17.01.2019

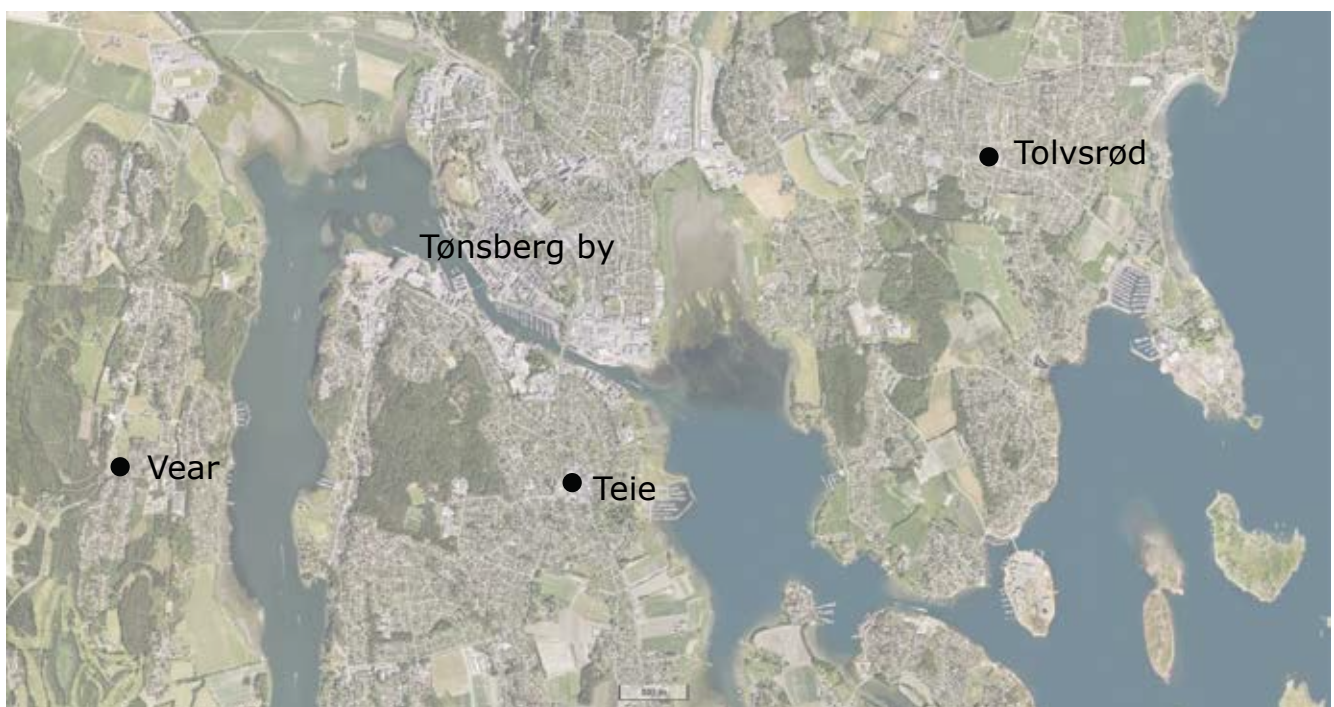
# Innledning

Folksom AS er i oppstartsfasen med stedsutvikling og regulering av tre områder i lokalsentrene Teie, Tolvsrød og Vear. Folksom ønsker gjennom stedstilpasset utvikling å styrke lokalsamfunnene ved å tilføre nye kvaliteter i form av gode møteplasser, handel, næring og boliger. Asplan Viak AS er engasjert til å utarbeide en innledende analyse, for å se nærmere på suksesskriterier for å utvikle gode, velfungerende lokalsentre.

Lokalsenteranalysen har til hensikt å være et kunnskapsgrunnlag for å finne riktig skala i form av tetthet, typologi og funksjoner i videre planlegging og utvikling av de tre lokalsentra.

Analysen er todelt. Første del omfatter en kartlegging av tetthet, tilgjengelighet, funksjoner og boligtypologier i hvert lokalsenter, ved bruk av GIS-verktøy og manuell registrering. I andre del anbefales generelle prinsipper for skala i lokalsentra på bakgrunn av kartleggingen og litteraturstudier.

Situasjonsbeskrivelse og anbefalte prinsipper for skala på Teie, Tolvsrød og Vear er sammenstilt i en hovedrapport. I denne delrapporten presenteres funn og anbefalinger for Teie, samt prinsipper for skala i et lokalsenter.



# Innhold

## Situasjonsbeskrivelse

Metode.....5

Teie lokalsenter.....7

## Prinsipper for skala i lokalsentra

Tetthet.....11

Typologi.....13

Funksjoner.....18

Kilder.....21

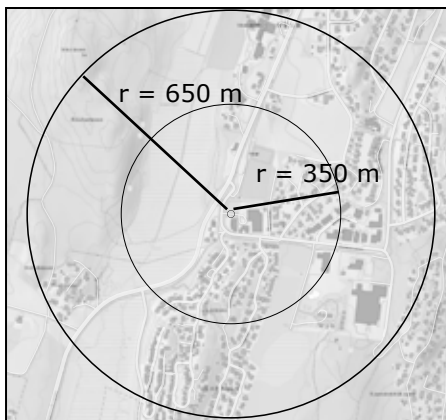


# Situasjonsbeskrivelse

Teie

# Metode - situasjonsbeskrivelse

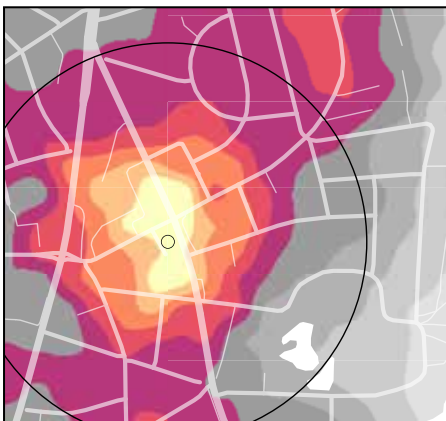
## 10-minutterssenteret



En kompakt senterutvikling med korte avstander til daglige målpunkt vil tilrettelegge for at flere velger gange og sykkel som fremkomstmiddel. Studier viser at gange er den foretrukne transportmåten på turer under 800 meter.<sup>1</sup>

Som utgangspunkt for analysene er det definert et 5- og 10- minutterssenter ut fra et gitt senterpunkt. 5-minutterssenteret har en radius på 350 meter, som tilsvarer ca. 450 meter i faktisk gangavstand. 10-minutterssenteret har en radius på 650 meter, som tilsvarer ca. 830 meter faktisk gangavstand. Man tilbakelegger gjennomsnittlig 430 meter på 5 minutter og 850 meter på 10 minutter.<sup>2</sup>

## Områdetetthet

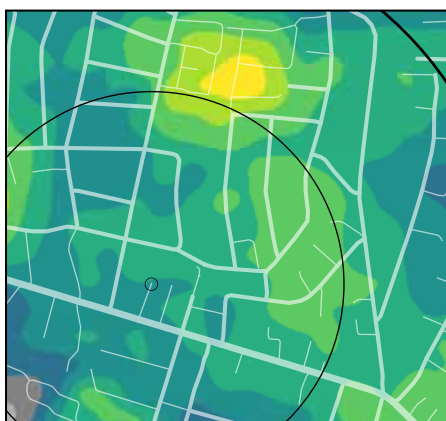


Analysen viser forholdet mellom arealet på området som undersøkes og bruksarealet til bygningsmassen i det samme området. Områdetetthet er beslektet med begrepet prosentvis bruksareal (% BRA). Forskjellen er at % BRA måles for enkelttomter/eiendommer, mens områdetetthet måles for større områder og dermed også inneholder alt av veier, friområder og offentlige rom innenfor avgrensingen. Områdetettheten vil dermed somregel ligge lavere enn % BRA for eiendommene innenfor samme område.

Et typisk småhusområde i Norge har en områdetetthet på mellom 15% og 30%. Blokk- eller leilighetsbebyggelse kan ha en tetthet fra 20% og oppover, mens sentrumsområder varierer fra 60% til 150% og høyere.

I denne analysen har vi sett på områdetetthet innenfor en radius på 150 meter fra ethvert punkt i illustrasjonen. Fargeskalaen viser hvilken tetthet som finnes innenfor en radius på 150 meter fra punktet.<sup>3</sup>

## Befolkningstetthet



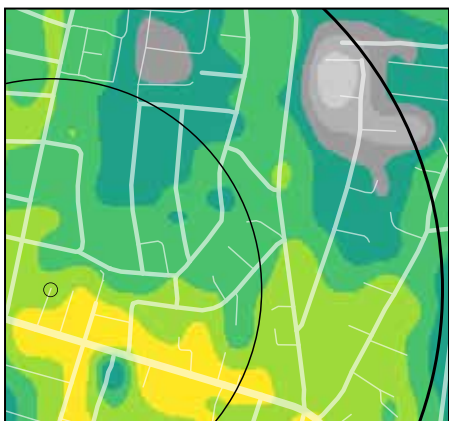
Analysen viser innbyggere pr. dekar på områdenivå. Sosial og fysisk infrastruktur (grøntarealer, veier, næring, offentlige bygg mm) inngår i dette arealet, slik at innbyggertetthet på kvartalsnivå eller i det enkelte boligprosjekt vil være høyere enn de tallene som oppgis for området samlet.<sup>4</sup>

1 RVU 2013/2014

2 TØI rapport 1530/2016

3 Matrikkelen, oppdatert pr. 4. kvartal 2016

4 Befolkningsdata på rutenett (Geodata AS, 2016)



## Tilgjengelighet

Analysen måler hvor mange som er bosatt innenfor en gangavstand på 1000 meter. Områdene som flest kan nå innen 1000 meter vises som mest tilgjengelige. Funnene er visualisert med en fargeskala, hvor fargen på området viser hvor mange personer som er bosatt innenfor 1000 meter gangavstand fra dette området.

Tilgjengelighetsanalysen gir oss et bilde på hvilke områder som er mest tilgjengelig for flest i dag, og dermed utgjør de mest sentrale områdene i nærmiljøet.<sup>1</sup>

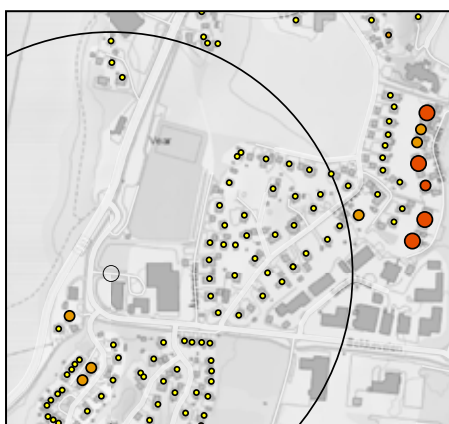


## Funksjoner/grønnstruktur

Kartleggingen viser grøntarealer og sentrale funksjoner innen forretning, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting.

Grøntarealer er hentet ut fra kommunenes kartgrunnlag, som viser etablert grønnstruktur. Kartene er supplert med arealer avsatt i kommuneplanens arealdel og nye grøntarealer under opparbeidelse.

Funksjoner er registrert under befarings, og supplert med informasjon fra Finn.no.

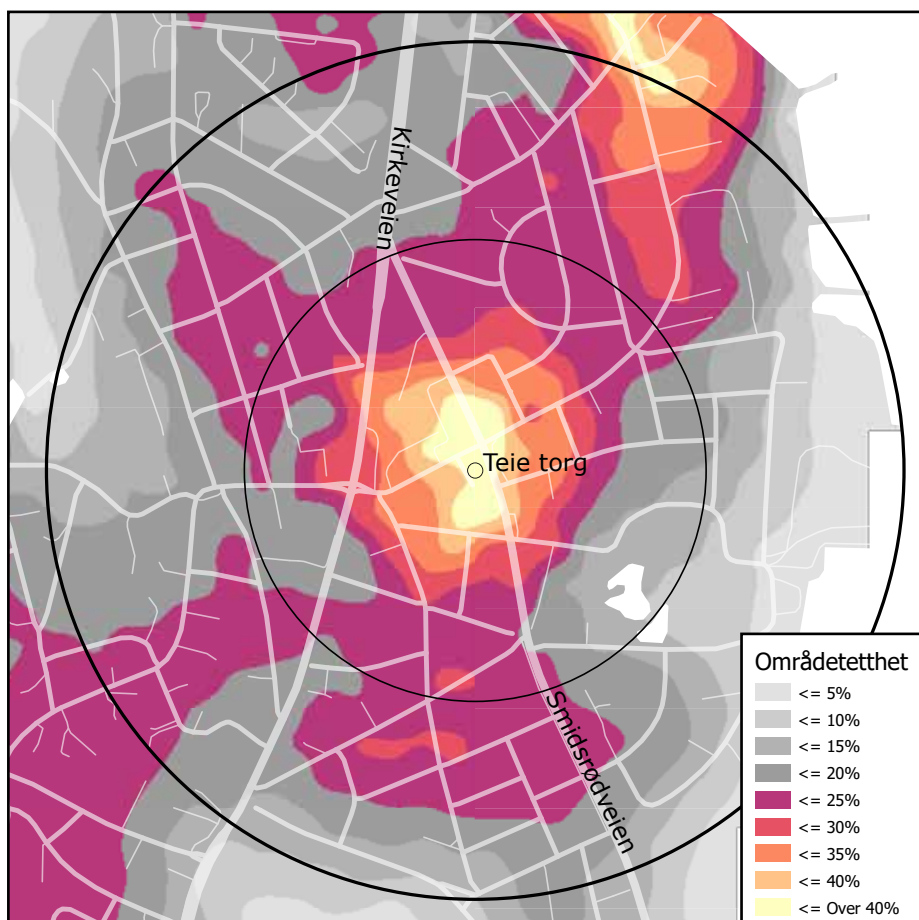


## Typologi

Analysen viser registrerte eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse innenfor 10-minuttersenteret. Antall registrerte boenheter per bygning vises gjennom størrelse på sirkelen.<sup>2</sup>

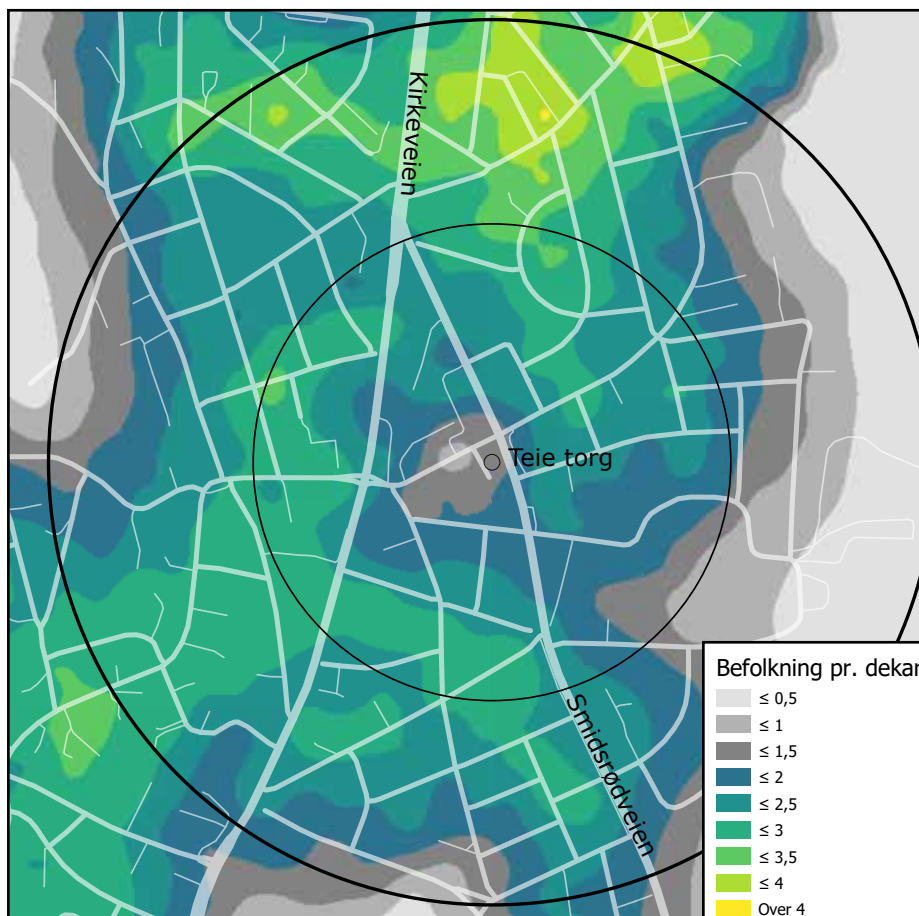
<sup>1</sup> Befolkningsdata på rutenett (SSB 2017), vegnett NVDB  
<sup>2</sup> Matrikkelen, oppdatert pr. 4. kvartal 2016

# Teie lokalsenter - situasjonsbeskrivelse



## Områdetetthet

Teie har et tydelig og sentrert tyngdepunkt i Teie sentrum med områdetetthet på over 40 %, og avtagende tetthet mot villaområdene rundt. Ørsnes brygge utgjør det andre tyngdepunktet med høy utnyttelse i randsonen av 10-minutterssenteret.



## Befolkningstetthet

Teie sentrum har høy områdetetthet, men samtidig den laveste befolkningstettheten innenfor området. Dette gir et bilde av et lokalsenter med tydelig næringsandel sentralt, omkranset av boligområder. Området ved rekkehusene i Akselsgate, nord i 10-minutterssenteret, har høyest befolkningstetthet. Det bor totalt 2622 innbyggere innenfor 10-minutterssenteret, som utgjør en tetthet på 2 beboere pr. dekar.

## Tilgjengelighet

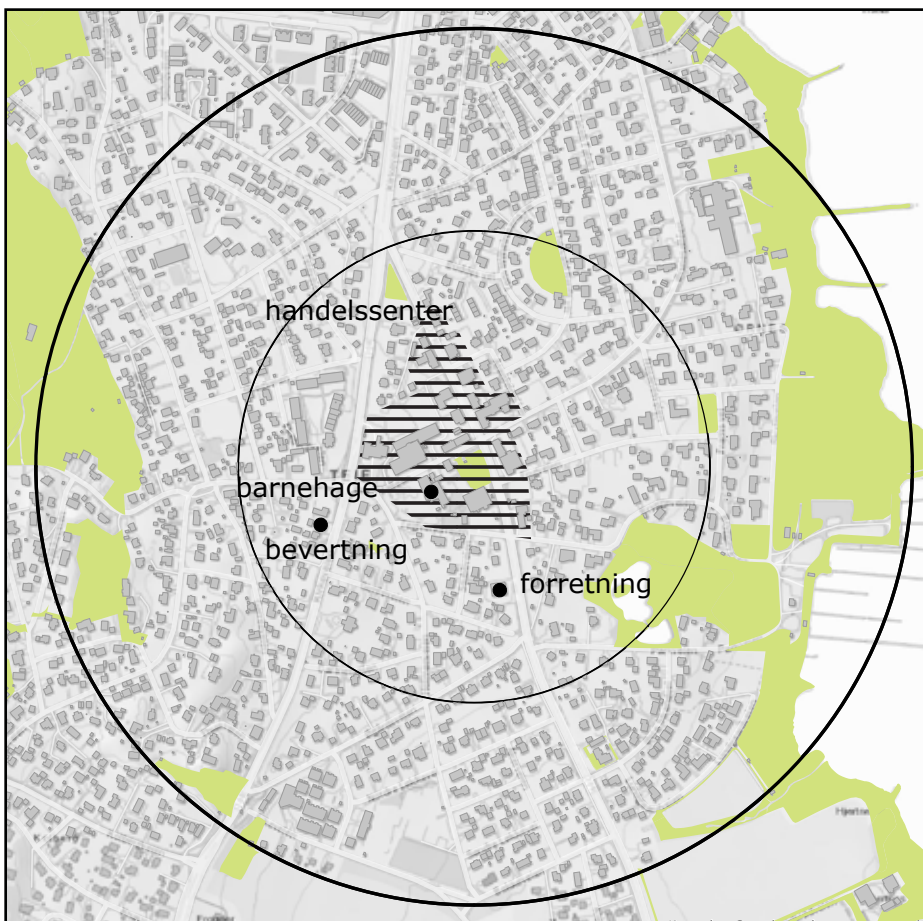
Analysen viser at Teie torg og arealene langs vestre del av Ørsnesalleen utgjør området som er mest tilgjengelig for flest beboere på Teie. Området samsvarer godt med etablert senterstruktur og bekrefter at Teie sentrum, med over 3500 beboere innenfor 1000 meters gangavstand, har et stort potensial for å tilrettelegge for sykkel og gange som fremkomstmiddel.



## Funksjoner/grønnstruktur

Teie sentrum er et etablert handelssentrum, med kunder fra et større omland på Nøtterøy. Her finnes et bredt utvalg av funksjoner innen forretning, bevertning og tjenesteyting. Funksjonene ligger utstrakt over et større område.

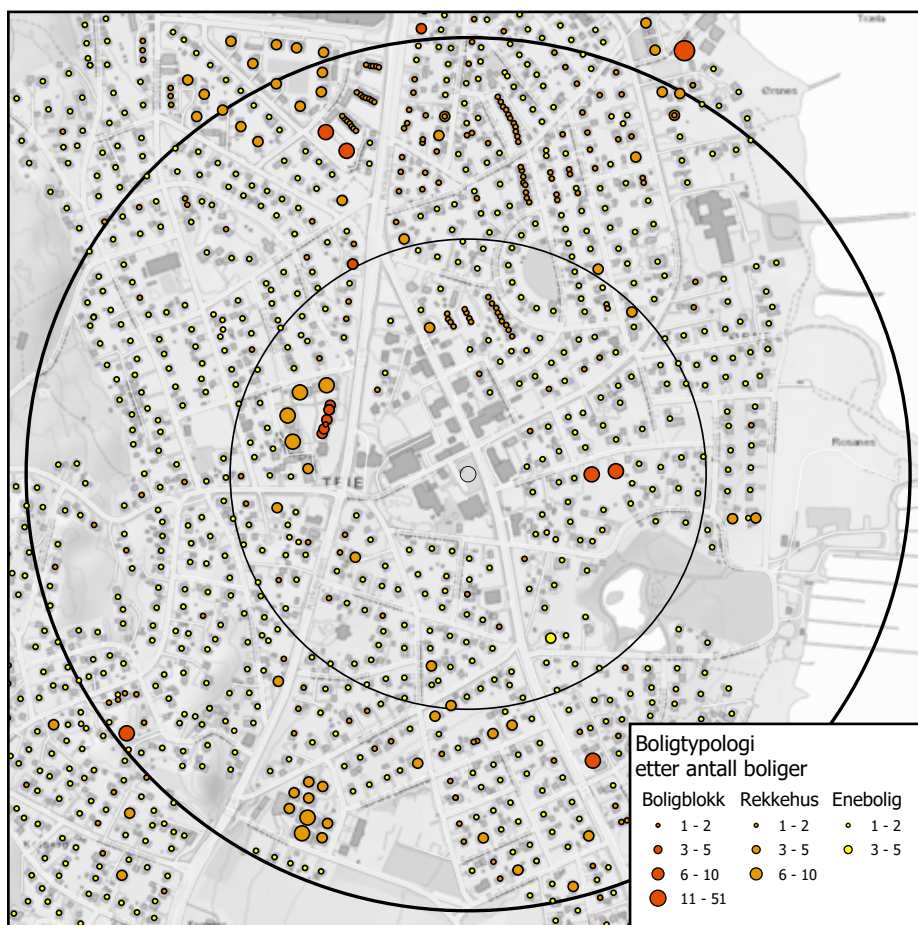
Innenfor 10-minutters-senteret ligger Rosanes og kystlinjen med tilhørende grønnstruktur i øst, og inngangsport til Teieskogen i øst. Det er utover dette få grønne lunger i sentrum. Teie Torg og byrommet ved Teiegården ligger sentralt i senterstrukturen.





## Boligtypologi

10-minutterssentret innehar en variasjon av eneboliger og rekkehus, med gjennomgående høyder på 1-2 etasjer. Det er registrert enkelte blokker, som her utgjør bygg i 2-3 etasjer med flere boenheter.



*Rekkehusbebyggelse fra området med høyest befolkningstetthet.*

*Eldre villabebyggelse med romslige hager kjennetegnet Teie.*



	5-minutterssentret		10-minutterssentret	
	totalt	pr. daa	totalt	pr. daa
beboere	818	2,1	2622	2
boliger	359	0,9	1176	0,9
arbeidsplasser	595	1,5	972	0,7

A photograph of a modern, multi-story apartment building. The building features a mix of materials, including dark grey panels, light-colored panels, and large glass windows. A prominent balcony on the upper floor has a glass railing and is furnished with a table and chairs. In the foreground, a person is walking from left to right, carrying a large white bag. The building is surrounded by greenery, including trees and potted plants. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

# Prinsipper for skala i lokalsentra

tetthet - typologi - funksjoner

# Tetthet

- prinsipper for skala i lokalsentra

Tetthet kan analyseres på flere måter. Det er i denne analysen målt områdetetthet, befolkningstetthet, samt tetthet av arbeidsplasser og boenheter innenfor 5- og 10-minutterscenteret. Tettheten i et område er avgjørende for områdets potensial for folkeliv og sosiale møteplasser, handel og tjenestetilbud, samt tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange.

Transportøkonomisk institutt har beregnet tettheten en boligsatellitt bør ha for å være selvforsynt og ha lav bilavhengighet<sup>1</sup>. Studiet har lagt til grunn at et boligområde må ha 3-5000 beboere for at det skal kunne etableres et handelstilbud, og at disse bør være bosatt innenfor 800 m gangavstand (tilsvarer 10-minuttersbyen) dersom beboerne skal velge å gå. Dette gir en innbyggertetthet på 2,3 til 3,8 beboere pr. dekar og et boligbehov på 1 til 1,7 pr. dekar, ved gjennomsnittlig husholdningsstørrelse på 2,2 personer. Det er lagt til grunn at handelstilbudet ligger sentralt i 10-minutterscenteret. I områder hvor senteret ligger i randsonen til boligområdet vil behovet for tetthet være høyere i de bebygde områdene. Studiet gir ingen fasit, men brukes som en referanse i denne analysen.

Teie har en innbyggertetthet på 2 beboere pr. dekar, og ligger med dette lavere enn anbefalingen over på 2,3 – 3,8. Teie ligger lokalisert ved en gjennomfartsåre, noe som styrker grunnlaget

for handel og næring. Det er derfor lagt til grunn en middelværdi på 3 beboere pr. dekar som målsetting for innbyggertetthet innenfor 10-minutterscenteret, for å oppnå selvforsynte lokalsentre med lav bilavhengighet. Dette tilsvare arealet av 10-minutterscenteret på 1327 dekar x 3 = 3981 beboere.

Vi har i denne vurderingen ikke gått inn på befolkningsprognoser og kommunenes samlede boligbehov, men lagt til grunn regionale og kommunale føringer for en bærekraftig arealpolitikk hvor vekst skal styres til by- og lokalsenter. For Teie er det relevant å finne fortetningspotensialet innenfor 10-minutterscenteret for å utnytte og styrke det etablerte lokalsenteret.

Innenfor 10-minutterscenteret på Teie er det registrert 2622 beboere, som tilsvare 2 beboere pr. dekar. For å oppnå en tetthet på 3 beboere pr. dekar vil det være behov for ca. 600 nye boenheter ved gjennomsnittlig husholdningsstørrelse på 2,2 personer.

I den kulturhistoriske stedsanalysen (DIVE) som nylig er utført på Teie, er en stor andel av villaområdene innenfor 10-minutterscenteret vurdert å ha ingen til middels endringskapasitet. I områder med ingen/liten endringskapasitet anbefales et handlingsrom som i hovedsak består av vedlikehold og mindre tiltak som ikke vil endre

---

*Tetthet i ulike typer boligområder (beboere pr. dekar på områdenivå)<sup>1</sup>:*

*Mindre tette småhusområder: 1,2 til 2,3*

*Tette småhusområder: 3,6-4*

*Blokkområder: 5,1*

*Indre by Oslo: 11,3 - 17,2*

---

---

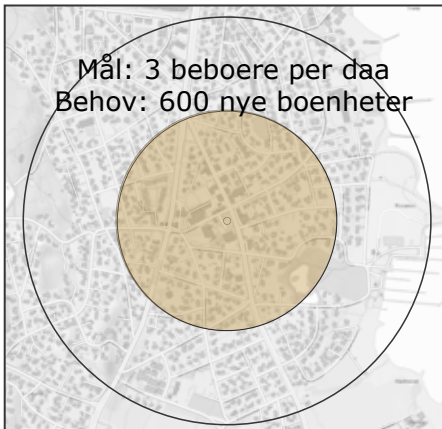
### Teie - 10-minutterssenter

Anbefaler 3981 beboere  
I dag 2622 beboere  
Behov 1359 beboere

2,2 beboere pr. husholdning

1359 beboere delt på 2,2 = 618  
= 600 boenheter

---



● Prioritert utviklingsområde

delområdenes preg og identitet. I områder med liten til middels endringskapasitet gis det rom for tilbygg og endring av bygninger, samt fortetting på ledige tomter med nye bygg tilpasset dagens struktur i volum og gesimshøyde.

Anbefalingene tilsier at boligvekst innenfor 10-minutterssenteret i hovedsak må løses i sentrumskjernen, hvor DIVE- analysen gir litt større handlingsrom. Dette vil bidra til å heve befolkningstettheten i sentrum, som tetthetsanalysen viser er svært lav. Hensynet til bevaring og tilpasning må veies opp mot bærekraftig stedsutvikling i den videre planleggingen.

Ved et anslag om at 2/3 (400 boenheter) av

beregnet boligbehov løses innenfor området avsatt til sentrumsformål, ca. 77 dekar, bør tetthet på områdenivå være 5 boliger pr. dekar. Tettheten i det enkelte boligprosjekt må være enda høyere for å oppnå anbefalt samlet tetthet på områdenivå.

Til sammenligning vil Grindløkken skole ved etablering av 90 boenheter ha en tetthet på 5 boliger pr. dekar. For nye "Teieparken" ved Teie hovedgård anslås det etablering av ca. 300 boenheter, som vil gi en tetthet på 9 boliger pr. dekar.

Færders kommuneplan åpner i dag opp for opptil 150 nye boenheter i Teie sentrum i form av lavblokk og høyblokk.

## ANBEFALINGER FOR TETTHET

- Befolkningstetthet på 3 beboere pr. dekar innenfor 10-minutterssenteret, for å oppnå selvforsynte lokalsenter med lav bilavhengighet.
- Tetthet i det enkelte boligprosjekt må være høyere for å gi en områdetetthet på 3 beboere pr. dekar.
- 10-minutterssenteret på Teie har 2 beboere pr. dekar, og trenger 600 nye boenheter for å oppnå en tetthet på 3 beboere pr. dekar.
- Fortetting bør prioriteres innenfor 5-minutterssenteret, for å tilrettelegge for miljøvennlige transportformer og ivareta bokvalitetene i de etablerte villaområdene.

# Typologi - prinsipper for skala i lokalsentra

Dagens boligmasse i Tønsberg domineres av eneboliger og tomannsboliger. Samtidig viser målinger fra 2013 at små husholdninger med en eller to personer utgjorde 72% i Tønsberg. Fram mot 2040 er det forventet at denne gruppen vil øke ytterligere, da aldersgruppen 67+ sannsynlig vil øke dobbelt så mye som den samlede befolkningsveksten. Tall for de siste 10 årene viser imidlertid en vridning mot at det nå bygges flere leiligheter enn eneboliger.<sup>2</sup>

Kartleggingen viser at Teie har en ensartet boligtypologi bestående av eneboliger, rekkehus og enkelte

2 Fortettingsstrategi Tønsberg kommune 2018

leilighetsbygg i 2-3 etasjer. Eneboligene utgjør en dominerende andel. Vi vet at ulike livsfaser fordrer ulike boligbehov, og for å ivareta at de som ønsker det kan bli boende i sitt nærmiljø vil det være riktig å etablere et større mangfold av boligtypologier i lokalsentra.

For å oppnå et snitt på 3 beboere pr. dekar vil det være nødvendig å benytte tette boligtypologier som rekkehus og blokkbebyggelse, som kan heve tettheten på områdenivå. Disse typologiene vil imøtekomme behovet for flere små boenheter. Teie faller inn i kategorien «mindre tette

småhusområder» med byggehøyder 1-2 etasjer. Ved fortetting blir det viktig å stedstilpasse arkitektur og bygningsvolumer, slik at nye bygg ikke fremstår som fremmedelementer i de etablerte boligområdene.

Under følger eksempler på relevante typologier for fortetting i lokalsentra.



Akka Bakka

Typologi: rekkehus  
Tetthet: 10 boliger pr. dekar  
Tomt: 10 daa  
Sted: Trondheim  
Arkitekt: Pir II



## Appelträdgården

Typologi: rekkehus/  
rekkehus med leiligheter  
Tetthet: 3,5 boliger pr. dekar  
Tomt: 22 daa  
Sted: Frølunda, Göteborg  
Arkitekt: White arkitekter



## Lange Eng

Typologi: rekkehus i  
kvartalsstruktur, bofelleskap  
med flere delte funksjoner  
Tetthet: 8 boliger pr. dekar  
Tomt: 6,5 daa  
Sted: Albertslund (DK)  
Arkitekt: Dorte Mandrup  
arkitekter





### Støberikvartalet

Typologi: tett - lav  
bebyggelse  
Tetthet: 4 boliger pr. dekar  
Tomt: 55 daa  
Sted: Ribe (DK)  
Arkitekt: Effekt



### Nordre Jarlsberg brygge

Typologi: blokk 4-6 etg.  
Tetthet: 8 boliger pr. dekar  
Tomt: 22 daa  
Sted: Sande i Vestfold  
Arkitekt: Delta arkitekter

### Agnes brygge

Typologi: blokk 3-4 etg.  
Tetthet: 8 boliger pr. dekar  
Tomt: 7 daa  
Sted: Stavern  
Arkitekt: MER arkitektur



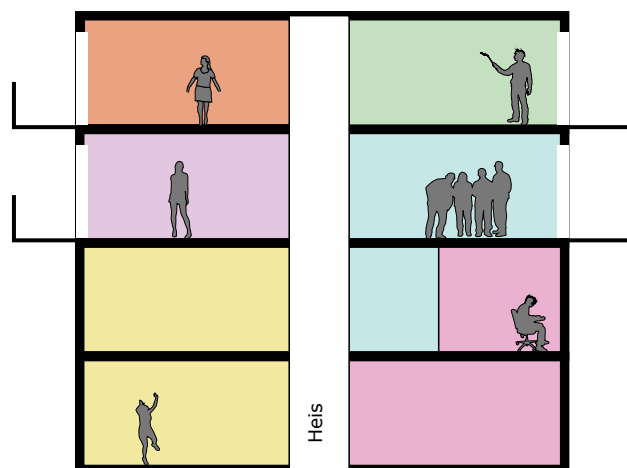
En typologi hvor rekkehusenheter kombineres med leiligheter i blokkbebyggelse kan være en god løsning i et lokalsenter. Typologien vil gi et større mangfold av boligstørrelser og beboere i et prosjekt, og kunne sikre et mer stabilt boligmiljø. En slik kombinasjon vil gi flere innganger til bygget, og bidra til åpenhet, trygghet og aktivitet i gaterommene. En generell anbefaling er en inngang pr. 10 m fasade eller minimum en inngang pr. 20 m fasade.

I et lokalsenter vil gode overgangssoner mellom tett sentrumsbebyggelse og tiliggende villaområder være en sentral utfordring. Nedtrapping av bebyggelsen, forhager og flere innganger kan være gode virkemidler for å skape kontakt med småhusbebyggelsen.

Stedstilpasset arkitektur kan ivaretas gjennom variasjon i høyder, volum og uttrykk.

---

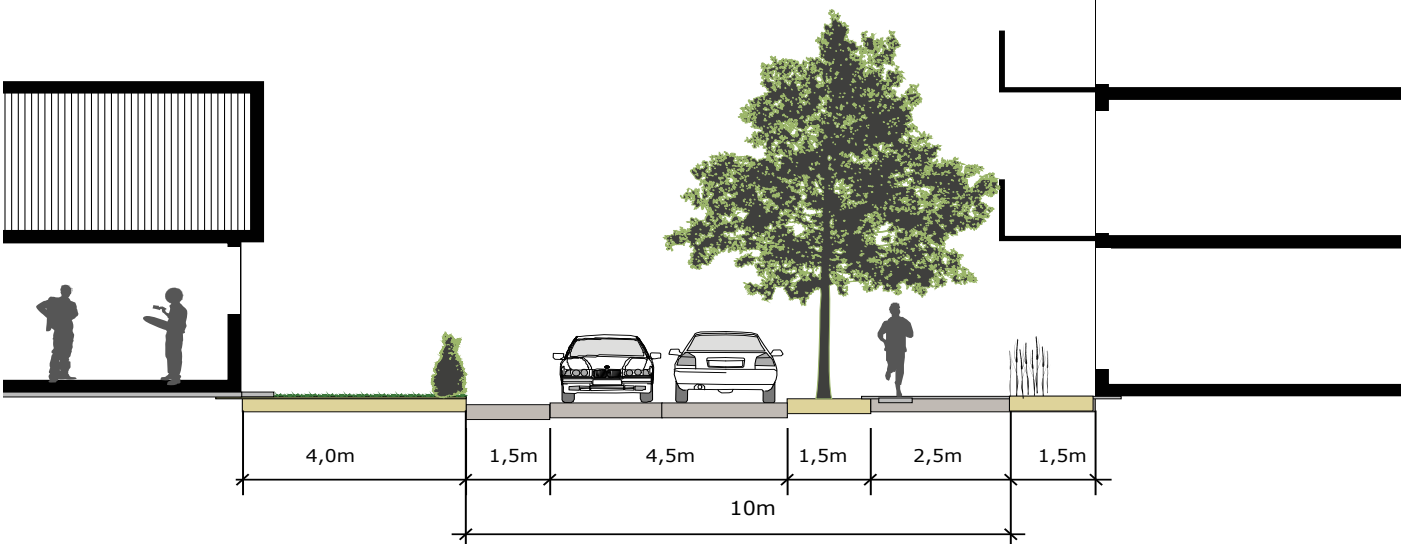
*Kombinasjonsbygg med rekkehus og leiligheter. Flere innganger til bygget skaper et variert og levende gatemiljø.*







*Forhager, flere innganger og nedtrappede bygningsvolumer vil myke opp overgangen mellom tettere sentrumsbebyggelse og småhusbebyggelse.*



## ANBEFALINGER FOR TYPOLOGI

- Sikre et mangfold av boligtypologier, slik at folk kan bli boende i sitt nærmiljø i ulike livsfaser.
- Kombinasjon av tett-lav og blokkbebyggelse i sentrumskjernen for å heve befolkningstettheten og ivareta behovet for flere små boenheter i lokalsentra.
- Ivareta gode overgangssoner mellom sentrumsbebyggelse og eksisterende småhusbebyggelse i nærområdet.

# Funksjoner

- prinsipper for skala i lokalsentra

Et lokalsenter bør dekke det lokale behovet for daglig handel og tjenester, men ikke inneha et så stort tilbud at det tiltrekker kunder fra et større omland. Dette for å redusere bilavhengighet og forebygge et svekket handels- og tjenestetilbud i bysenteret. En bred funksjonsblanding vil gi innbyggerne mulighet til å utføre mange hverdagsaktiviteter innenfor gangavstand.

Forretning, bevertning og offentlig/privat tjenesteyting er aktuelle funksjoner i et lokalsenter. Sentrumsfunksjonene bør ligge samlet og sentrert i lokalsenteret. Dette vil styrke grunnlaget for sosiale møteplasser og positive synergieffekter mellom næringene, samt legge til rette for at folk velger å gå mellom funksjonene.

Dagligvaren utgjør ofte navet i lokalsenteret og innehar stort potensial til å være en sosial møteplass for lokalbefolkningen – ved riktig utforming.

Flere innganger og transparente vindusflater vil skape kontakt og åpenhet til gater og byrom. Bygningskroppen kan med fordel brytes opp med infill av andre funksjoner som cafe, apotek mm. Aktive fasader bør prioriteres sterkest mot byrom og viktige gateløp i lokalsenteret.

Lokalsentra er tilknyttet et større omland, og alle har ikke mulighet til å velge kollektivt, sykkel eller gange som fremkomstmiddel. Et lokalsenter bør inneha et parkeringstilbud, men bilene trenger ikke orkesterplass foran butikken. Parkeringsanlegg, gateparkering eller mindre flateparkeringer kan være gode alternativer.

Alle lokalsenter bør ha et felles byrom som gir mulighet for tilfeldige møter, lek og observasjon. Byrommet bør ligge direkte tilknyttet hovedfunksjonene i senteret, der folk naturlig ferdes. Et byrom på ca. 500 m<sup>2</sup> vil være en god størrelse for å ivareta opplevd trygghet og

---

*Aktiverte fasader, hvor hver butikk har egen inngang og vinduer til et felles byrom.*



intimitet, og at folk faktisk møtes. Kvartalsstruktur eller u-form vil kunne gi gode rammer for et vellykket byrom.

Ny boligutvikling i lokalsentra kan med fordel løse sitt krav til lekeareal gjennom opparbeidelse av felles byrom og gågater. Et lokalsenter er ikke større enn at ressurser og folk må samles i ett prioritert uterom.

Det er gjerne eldre mennesker som velger å flytte til leiligheter sentralt i lokalsentrene. Boliger tilknyttet fellesarealer og mulighet for å kjøpe tjenester er en attraktiv boform for denne gruppen. Kanskje kan fellesarealer tas i bruk av flere brukergrupper i løpet av uken - og slik bli en sosial møteplass for folk som normalt ikke treffes?

Ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse er det viktig å etablere fleksible lokaler med tilstrekkelig takhøyde i 1. etasjene, slik at bygget kan romme ulike funksjoner ettersom behovene endres over tid.

---

*1. Transparente vindusflater skaper god kontakt mellom ute og inne.*

*2. En rektangulær boks med lukkede eller folierte fasader gir lite tilbake til gater og byrom.*

*3. Bilfritt inngangsparti med sittemuligheter.*



Etablert senterstruktur på Teie strekker seg ut over et stort areal. Det bør ved videre utvikling defineres en tydelig og konsentrert sentrumskerne, hvor aktive fasader, gateløp og byrom prioriteres. Teie torg kan med fordel nedskaleres i størrelse for å skape intimitet og et godt oppholdsrom.

## ANBEFALINGER FOR FUNKSJONER

- Samle lokalsenterets funksjoner innenfor handel, bevertning og tjenesteyting i sentrumskjernen
- Funksjonsblanding som sikrer nærmiljøservise uten å konkurrere med bysentrum
- Sikre aktive fasader mot byrom og viktige gateløp i lokalsenteret
- Et felles byrom, med sentral beliggenhet tilknyttet senterets hovedfunksjoner

# Kilder

Hvordan utforme selvforsynte boligsatelitter med lav bilavhengighet?, TØI rapport 1530/2016, Øksenholt m.fl.

Den nasjonale reisevaneundersøkelsen 2013/14, TØI rapport 1383/2014, Hjorthol m.fl.

Fortetningsstrategi "Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg", høringsutkast 12.09.18, Tønsberg kommune

Veileder for grønn mobilitet i byområder, Spacescape, 28.04.2014

Fortetting som strategi av kommunens periferi, masteroppgave, Mikael Fredrik Lindh, 2017.

Kommuneplanens arealdel, Tønsberg kommune

Kommuneplanens arealdel, Færder kommune

Matrikkelen, oppdatert pr. 4. kvartal 2016

Befolkningsdata på rutenett (SSB 2017), vegnett NVDB

Befolkningsdata på rutenett (Geodata AS, 2016)

