

Dato: 08.03.2016

Oppdragsgiver: Bø kommune

FORTETTINGSANALYSE BØ SENTRUM



FORTETTINGSANALYSE BØ SENTRUM

Revisjon **0**
Dato **2016/03/08**
Utført av **Kristoffer Eng**
Kontrollert av **Knut Iver Skøien**
Godkjent av **Knut Iver Skøien**
Beskrivelse **Fortetting, stedsutvikling, sentrumsutvikling**

Ref. 1350013273

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	INNLEDNING	1
2.	METODE	2
2.1	Områdeavgrensing	2
2.2	Velge ut områder	2
2.3	Vurdere potensial	2
2.4	Vurdere egnethet	3
3.	SITUASJON OG ANALYSE	4
3.1	Bebyggelse og arealbruk	4
3.2	Trafikk og parkering	4
3.3	Næring og handel	6
4.	VALG AV HOVEDGREP	10
4.1	Bø sentrum	10
4.2	Hvor og hvordan kan man fortette i Bø?	12
5.	FORTETTINGSOMRÅDER OG POTENSIAL	15
5.1	Bø sentrum	15
5.2	Området sør og nord for Bøgata.	15
5.3	Området på vest og østsiden av Stasjonsvegen	15
5.4	Områder ved Bø skole	16
6.	VISUALISERINGER	17
6.1	Området mellom Gamleveg og Hellandveg	18
6.2	Området Akademika-Steintøy & Parfymeri med p-plass mot Hellandvegen	19
6.3	Området avgrenset av Bø senteret-Stasjonsvegen og Bø stasjon	20
7.	KONKLUSJON OG ANBEFALINGER	21

VEDLEGG

- Vedlegg 1. Bygningsformål og grå arealer
- Vedlegg 2. Trafikknotat
- Vedlegg 3. Byplangrep fortettningspotensiale
- Vedlegg 4. Arealoversikt eks. og ny bebyggelse
- Vedlegg 5. Arealoversikt med parkeringsarealer
- Vedlegg 6. Arealoversikt fordelig av bolig og næringsformål
- Vedlegg 7. Arealoversikt fortetting frem mot 2030
- Vedlegg 8. Visualiseringer Bø
- Vedlegg 9. Presentasjon 16.02.2016

1. INNLEDNING

Rambøll Norge AS har fått i oppdrag av Bø kommune å gjennomføre

- 1) En analyse av fortetningspotensialet i Bø sentrum
- 2) Visualisering av fortetting i tre ulike områder.

Arbeidet skal utgjøre en del av grunnlaget for en ny arealplan for sentrum.

Oppdraget er gjennomført i januar-februar 2016. Rambølls kontaktperson i Bø kommune har vært Kristin Karlbom Dahle.

2. METODE

I dette oppdraget har vi brukt en metode som ikke kun begrenser seg til teoretisk fortetningspotensial, men tar utgangspunkt i eksisterende by- og tettstedsstruktur, samt tidligere praksis for fortetting. Vi har søkt å gjøre analysen relevant i forhold til kommunens videre planarbeid, samt skape diskusjon om fremtidens utvikling av Bø sentrum.

1. Hovedgrep	<ul style="list-style-type: none"> •Forutsetninger om byplangrep •Arealøk •Vurdering av utbyggingsrekkefølge
2. Vurdere potensial	<ul style="list-style-type: none"> •Definere bruk (sentrum, bolig, næring) •Definere utnyttelsesgrad, høyder og boligstørrelse
3. Vurdere egnethet	<ul style="list-style-type: none"> •Vurdere mulig konflikter •Vurdere andre forhold som har betydning for gjennomføring

2.1 Områdeavgrensing

I arbeidet har vi tatt utgangspunkt i sentrumsavgrensingen i kommunedelplanen for Bø i Telemark. Innenfor dette området har vi definert felter hvor vi har konsentrert fortettingen. Fortetningspotensialet blir derfor kun belyst i disse feltene.

2.2 Velge ut områder

I arbeidet har vi tatt utgangspunkt i at Bø skal utvikles på en slik måte at sentrumsnære arealer utnyttes bedre. Videre har vi lagt opp til et byplangrep som bygger opp et reisemønster som i større grad enn i dag er basert på sykkel og gange i de sentrumsnære områdene.

Analysen er konsentrert innenfor sentrumsavgrensningen, men forbindelseslinjer og grøntdrag utover sentrum er vist for å vise hvordan sentrum forholder seg til områdene og målpunktene rundt.

Videre har vi gjort antagelser om rekkefølge på utvikling av områder. Et hovedprinsipp har vært å fortette og transformere fra sentrum og ut, og ikke legge opp til unødvendig byspredning.

2.3 Vurdere potensial

Med utgangspunkt i valgt byplangrep, har vi kategorisert soner med hensyn på blanding av funksjoner.

Kategoriene som er brukt er:

- 50% næring/50% bolig
- 30% næring/70% bolig
- 100% bolig.

Normalt vil en beregning av prosentandel bebygd areal (%BYA) ta med parkeringsareal og liknede. Vi har forenklet dette og kun sett på fotavtrykket til eksisterende og fremtidig bebyggelse. I resten av denne rapporten vil vi henvise til denne forenklete varianten av utnyttelsesgrad når vi bruker %BYA.

I fortettingsanalysen har vi benyttet utnyttelsesgrader på (10% til %70), avhengig av hvilke områder som er vurdert. Videre har vi satt antatt gjennomsnittlig bygningshøyde på 3 etasjer i områder med både bolig og næring og 2,5 etasjer i rene boligområder. Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse som er lagt til grunn er 100 m².

Det er vesentlig å være klar over at vi her har operert med sekke kategorier, og at i praktisk planlegging vil utnyttelsesgrad, høyder og leilighetsstørrelser variere. Vi vurderer imidlertid slik at med de forutsetningene som ligger til grunn, får vi moderate anslag på fortettingspotensialet.

Det må understrekes at det ikke nødvendigvis er sannsynlig at potentialet vil bli realisert. Innenfor analyseperioden frem til 2030 er det mer sannsynlig at fortettingen vil bli mindre enn potentialet viser. Markedsmessige forhold og flytte- og innvandringsmønstre er blant de utenforliggende forholdene som påvirker sannsynligheten, mens kommunal tilrettelegging organisering og samarbeid blant de private aktørene er forhold som kan påvirkes i Bøsamfunnet.

2.4 Vurdere egnethet

Alle delområdene er vurdert i forhold til egnethet. Vi har valgt en enkel tilnærming for å gi en samlet oversikt over eventuelle forhold som kan vanskeliggjøre realiseringen av fortetting og transformasjon.

Følgene forhold er vurdert:

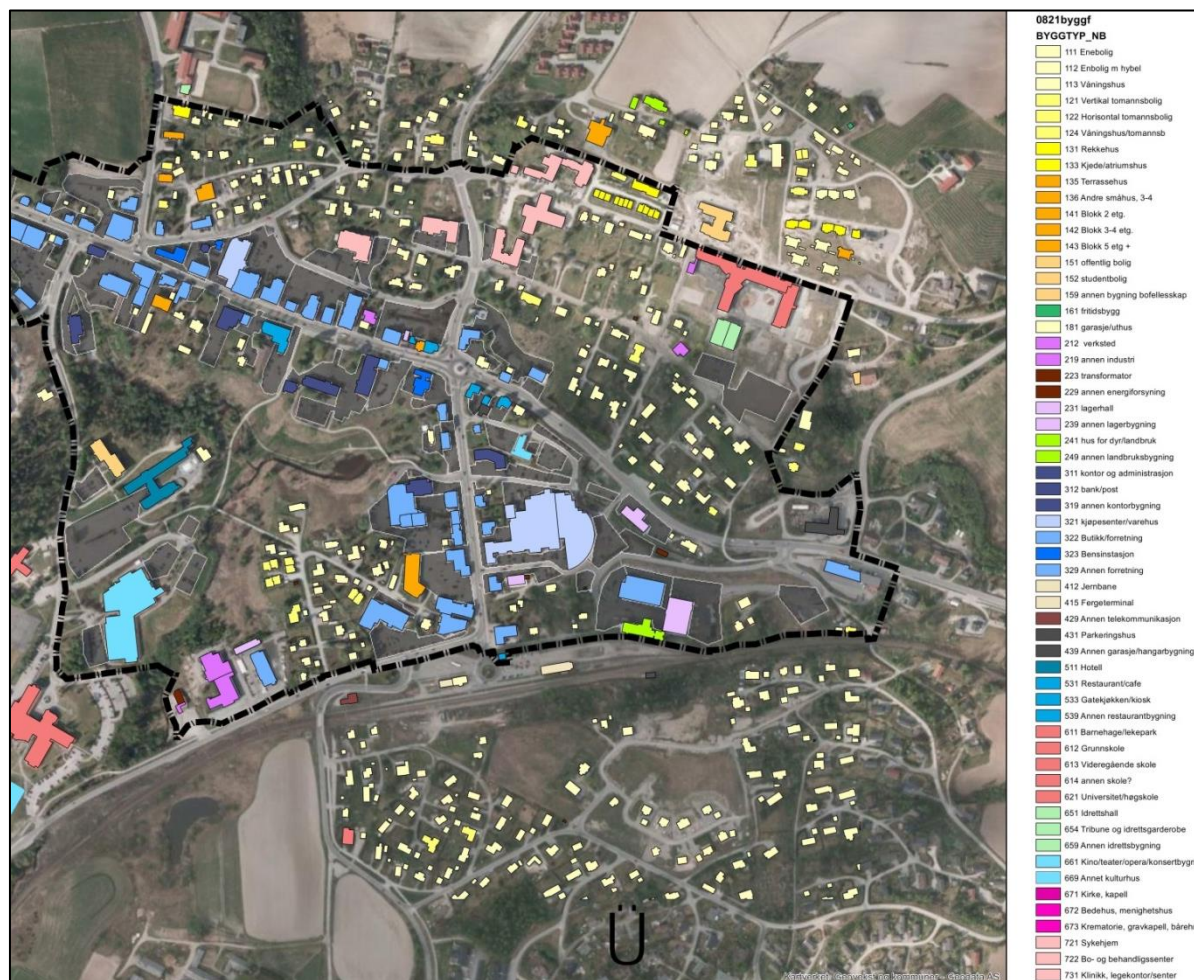
- Eksisterende rammer for fortetting i gjeldene områderegulering for Bø sentrum.
- Konflikt med overordnet prinsipp om bevaring av siktlinjer til det omkringliggende kulturlandskap.

I alle de vurderte områdene er det eksisterende bebyggelse eller virksomheter. Dette varierer fra lavt utnyttede arealer til områder med nylig realiserte bygninger, for eksempel omsorgsboliger. Vi har derfor ikke vurdert egnethet i forhold til dette temaet, men trukket inn forhold rundt eksisterende bebyggelse i kapittel 3.

3. SITUASJON OG ANALYSE

3.1 Bebyggelse og arealbruk

Bebyggelsen i Bø sentrum forholder seg primært til de to hovedveiene Bøgata og Stasjonsvegen. Mange av næringslokalene har orientert seg vekk fra hovedveiene mot større parkeringsarealer i bakkant. Det er flere offentlige bygninger nært sentrum langs Hellandsvegen og Folkestadvegen. Bø skole, Bø Videregående, Bø ungdomsskole og Høyskolen i Telemark ligger i randsonen rundt sentrum av Bø. Det er også en den småhusbebyggelse i sentrum.



Kartet over viser bebyggelse og bygningsformål i Bø sentrum. Formålene er hentet fra Matrikkelen, og angir kun bygningens hovedformål. (Vedlegg 1)

I denne analysen foreslår vi å beholde så mye av den eksisterende bebyggelsen som mulig og at ny bebyggelse er foreslått som innfill og påbygg til eksisterende bygninger. Dette må selvfølgelig avklares i hvert enkelt prosjekt om dette er mulig eller ønskelig.

3.2 Trafikk og parkering

I forbindelse med denne analysen ble det laget et eget trafikknotat (Vedlegg 2).

Arbeidsplasser, handel, skoler (barne-, ungdoms- og videregående skole), barnehager og store boligområder ligger i og tett inntil Bø sentrum og skaper mye intern trafikk.

Campus Bø med ca. 2000 studenter er en stor og trafikkskapende virksomhet i Bø sentrum.

Det er registrert at ca. 50% av studenter og tilsatte ved høgskolen bor innenfor gang- og sykkelavstand til Bø sentrum.

I dag er det hovedsakelig overflateparkering i Bø sentrum. Vi har registrert grå arealer som brukes til parkering. Innen sentrumsavgrensningen utgjør disse arealene 115 000 m² (115 daa). Ut i fra dagens situasjon mener vi at handelen i Bø sentrum kan klare seg med ned mot 10 % av dette arealet. Dette tallet har vi brukt for å kunne beregne gjenværende arealer etter en fortetting.



Kartet viser parkeringsarealet fordelt på tre delområder i sentrum vi mener det er et stort fortettingspotensial. (Vedlegg 5)

Folkeliv i gater med handel, småprat, stands, bodsalg, kafeliv, se og bli sett spasing etc. krever god plass. Dagens Bøgate er litt smal til å favne alt dette. Den trafikkmengden som benytter gaten i dag antas dessuten å bli forstyrrende for ønsket folkeliv.

I trafikknødet foreslås det en alternativ måte å tenke på, ved å vurdere en deling av dagens trafikk på Bøgate og Hellandsveien. Disse to gatene vil da bli til to enveiskjørte gater, hvor trafikksikkerheten ivaretas gjennom en netsatt fartsgrense (40 km/t).

Skissen til høyre viser en slik mulig løsning for Bøgate. Dersom det er ønskelig å gå videre med en slik løsning må den utredes videre for å se hvordan gatene kan utformes.



Ved en fordeling av trafikken på to gater blir det mer plass til alle trafikanter. Gående og syklende kan få god plass, noe som igjen vil legge grunnlag for flere sentrumsaktiviteter som igjen vil gjøre Bø sentrum mer attraktivt.

Parkering foreslås løst med parkeringskjellere/ -hus i forbindelse med kvartstruktur. Dette vil gi en fleksibel løsning i forhold til utbygging. Parkeringsbehovet fastsettes ved detaljregulering/byggesaksbehandling.

Videre forutsettes det gateparkering i sentrumsgatene. Omfanget av gateparkering i Bøgata/Hellandsveien fastsettes ved en mer detaljert utforming av dette strøket.

Et grunnlag for utforming av en strategi for parkering kan være:

1. I dag er det for store arealer til parkering. Stimulerer til uønsket bilbruk.
2. Parkering i alle nye prosjekter vurderes for hvert enkelt prosjekt ved detaljregulering/byggesaksbehandling. Dette gjelder både parkering for arbeidsplasser, kontor, service og ansatte i forretninger) samt besøkende til slik virksomhet.
3. Parkering i forbindelse med besøkende til enkeltforretninger og besøkende til kontor, service samt ansatte i forretninger foreslås i hovedsak som gateparkering i nærliggende gater/ eventuelle felles parkeringsanlegg.
4. Parkering for boligprosjekter bygges inn i det enkelte prosjekt

En ny parkeringspolitikk for "Sykkkelbygda Bø" antas å skulle praktisere en parkeringpolitikk som gir en strammere parkeringssituasjon enn dagens løsning.

3.3 Næring og handel

Bø sentrum har status som regionsenter i Midt-Telemark (jf. ATP Telemark, 2014). Denne statusen bekreftes av et godt handelstilbud og høy omsetning i deltaljhandelen. Tabellen nedenfor viser et mønster i regionen basert på statistikk fra SSB. Dekningsgraden er forholdet mellom omsetning i handelen og antatt kjøpekraft i befolkningen. Når dekningsgraden er over 100 % tyder det på at kommunen omsetter til tilreisende, mens en dekningsgrad under 100 % tyder på handelslekkasje. Stor studentbefolkning, mye turisme og høy eller lav inntekt hos befolkningen kan også ha betydning for tallene, men er som regel ikke av vesentlig betydning.

Kommune	Dekningsgrad 2009 (%)	Dekningsgrad 2014 (%)
Porsgrunn	105	93
Skien	99	102
Notodden	108	112
Nome	56	55
Bø	136	135
Sauherad	30	34
Seljord	168	161
Kviteseid	74	73

Handelen foregår i forholdsvis stor grad i enkeltstående forretninger langs hovedgatene i sentrum. I tillegg er det to kjøpesentre inne i sentrum: Bø senteret og Sønstebø tunet. Disse ligger i hver sin ende av sentrum, og gir en dynamikk til handelen. Det er riktignok en betydelig strekning mellom disse to tyngdepunktene, ca. 600 m, og dette vil normalt være for mye å "holde liv i" på et så lite sted. I Bø er imidlertid handelen "strukket ut" også forbi disse punktene, slik at handlegata, som består av både Bøgata og Stasjonsvegen, utgjør en strekning på rundt 800 m. Dette er en utfordring i sentrumsutviklingen.

Det er ikke etablert kjøpesentre utenfor sentrum eller ekstern storhandelspark i Bø. Denne typen handelstilbud gir mange steder betydelig konkurranse til tradisjonelle sentrumsområder, og gjør det vanskelig å opprettholde den varierte aktiviteten i sentrum.

Kjøpesentrene i Bø sentrum er i stor grad orientert bort fra hovedgatene og fotgjengerne, og retter seg mye mot bilparkeringsanleggene. Dette gjør at sentrene "gir lite" til sentrum sett i forhold til den omsetningen de står for.



Sønstebø tunet henvender seg like mye til baksiden som mot Bøgata.



Forretning plassert tradisjonelt langs Bøgata

I tillegg til detaljhandel er det en del annen handel, servering, service og kontorvirksomhet i sentrum. Rådhuset utgjør både en viktig arbeidsplass og et viktig sted for tjenester. Rådhuset ligger helt sentralt i sentrum, med en flott plass ut mot hovedgata.

Hvis Bø sentrum skal fortsette som et livlig handelssentrum, tror vi at handels-, service- og serveringsvirksomhetene bør konsentreres mer, slik at det blir mindre tomrom og mer interessant å bevege seg i sakte fart i sentrum.

Det er vanskelig å anslå et behov for nytt handelsareal i Bø sentrum. Både observasjonene og registrert bruk av bygninger (Vedlegg 1) viser at det er mange handelsvirksomheter i sentrum.

Vi har tatt utgangspunkt i at det kan bli etablert rundt 15.000 m² handel og næring i Bø frem mot 2030. Hvis halvparten av dette skal være handel, utgjør dette en større handelsutbygging enn det som skapes av befolkningsveksten i sentrum alene. Vi legger altså til grunn at Bø beholder den regionale posisjonen, og at det ikke utvikles konkurrerende tilbud andre steder i regionen.

Det er godt mulig at noen av handelsvirksomhetene i dag driver med lav omsetning sett i forhold til handelsareal. I så fall kan det være mulig å øke omsetningen i noen av disse eksisterende arealene, noe som vil gjøre at behovet for nytt handelsareal reduseres.

Bø kommune har gjennomført en registrering av tomme næringslokaler i januar 2016. Den omfatter lokaler på bakkeplan, som i stor grad vil være aktuelle for handel, servering og publikumsrettet virksomhet. Det var hele 18 slike ledige lokaler i sentrumsområdet. Fire av disse ligger i Bøgata i handlegata mellom rundkjøringen og krysset med Gamleveg og fem lokaler ligger i Stasjonsvegen mellom rundkjøringen og stasjonen. Dette kan tyde på at det ikke er spesielt lett å oppnå god lønnsomhet i virksomhetene, og taler dermed imot at det vil være stor etterspørsel etter handelslokaler o.l. i Bø sentrum.

Det er viktig å få virksomhet i alle lokaler langs hovedgatene, og ikke å la hovedgatene få preg av "gråpapirgater" (butikkvinduer dekket av gråpapir). En koordinert og forpliktende innsats av gårdeiere og/eller kommune kan av og til være nødvendig for å bringe steder ut av en negativ utvikling i handels- og servicenæringer.

4. VALG AV HOVEDGREP

4.1 Bø sentrum

Utvikling med tanke på gående og syklende er utgangspunktet for denne fortetningsanalysen. Bø har en utfordring tilknyttet bilbruk, med til dels mye trafikk på de sentrale veiene gjennom sentrum. Ved å fortette velger man å bosette fler innen gå- og sykkelavstand til daglige gjøremål, og derfor er det viktig å fokusere og tilrettelegge for økt gåing og sykling i sentrum.

Denne analysen legger til grunn tall fra SSB som fremskriver en befolkningsvekt i Bø kommune med under 1000 nye innbyggere frem til 2030. Ved fortetting av sentrum vil denne økningen kunne bli noe høyere.

Det er i dag er ca. 3000 innbyggere i Bø tettsted. I denne analysen har vi regnet med en befolkningsvekst frem mot 2030 med 1000 nye innbyggere i sentrumsområdet.

Ved en fortetting er det viktig å beholde og også forsterke kvalitetene ved sentrum. I avsnittene under beskrives derfor sentrale steder i byen som er relevant for fortetting.

Bøgata-aksen – er hovedgaten i Bø med handel på begge sider av gata. Gata fremstår som hovedgaten med en midtstilt kjørebane og brede gangfelt på begge sider. Det er mye næring i lokalene ut mot gaten, men på grunn av parkering på baksiden, har flere butikker vent fasaden sin vekk fra Bøgata (se vedlegg 1).

Bøgata, som er en del av riksvei 36, har i dag en trafikkmengde (ÅDT) på over 9000 kjt/døgn. Fra nummerskiltundersøkelsen (trafikkteiling) som ble gjennomført i fjor høst av Statens vegvesen i forbindelse med Bygdepakke Bø, ble det registrert at 20 – 30 % av trafikken gjennom Bø sentrum var gjennomgangstrafikk. Dette gir en trafikk på mellom 1800 og 2700 kjt/ døgn.

Vi antar en slik fordeling i 2015:

- Gjennomgangstrafikk: ca. 2200 kjt/ døgn
- Lokalt skapt trafikk: ca. 6800 kjt/ døgn

Generell trafikkvekst i hele landet er i Transportøkonomisk Institutt (TØI) sine prognoser for Telemark fylke satt til å bli på ca. 15 % i perioden 2015 til 2030. Da vi forutsetter tiltak som får flere til å sykle og gå, regner vi med at trafikkveksten i denne perioden for Bø sentrum blir som for fylket for øvrig, selv om befolkningsveksten ved fortetting blir større.

Trafikk i Bøgata i 2030 antas å bli ca. 10300 kjt/ døgn. Av dette vil gjennomgangstrafikken utgjøre mellom 2000 og 3000 kjt/ døgn.

- Gjennomgangstrafikk: ca. 2500 kjt/ døgn.
- Lokalt skapt trafikk: ca. 7800 kjt/ døgn.

Stasjonsvegen-aksen – er sør-nord aksene som går fra Bø stasjon og møter Bøgata i rundkjøringen. Stasjonsvegen har noe handel på begge sider av veien, med Bø senteret som tyngdepunkt.

Stasjonsvegen har en trafikkmengde (ÅDT) på 7500 kjt/døgn.

Det er planlagt en opprusting av Stasjonsvegen med oppstart høsten 2016.

Evjudalen friluftspark – er Bø sitt svar på «central park». Det store grøntområdet ligger som byens midtpunkt mellom høyskolen og byaksene. Det er i senere tid anlagt flere turveier igjennom parken som forbinder byen på kryss og tvers. Dette er et grep man bør underbygge og ved å bygge på disse forbindelsene og bruke dem naturlig forlengelser til og igjennom byen ut mot kulturlandskapet som omringer byen.

Høyskolen og Gullbring – er lokalisert vest for parken og utgjør et eget område. Gullbring er Bø sitt store kulturanlegg med bad, treningssenter, kino og konsertsal. Høyskolen har også anlagt Kroa som er en kulturell arena for hele byen. Området er stort og åpent med flere større bygg. Kulturarrangementene her trekker ikke liv direkte til byen, det er derfor viktig at det er gode gang og sykkel forbindelser fra sentrum hit og tilbake. Høyskolen har et moderne idrettsanlegg med, Fotballbane, friidrettsbane, sandvolleyballbaner, skateanlegg, tennis- og basketballbane og Isbane om vinteren. Sammen med idrettstilbudet ved Gullbring som har svømmehall, klatrevegg og idrettshall, er området sentralt for aktivitet i byen.

Bø Skole – er plassert øst for sentrum og ligger i et etablert boligområde. Dette boligområde ligger tett på sentrum og vil på sikt bli fortettet gjennom en «eplehagefortetting» ved at man skiller fra tomter og bygger ut i hagene.

Utbyggingsmønster – i grove trekk kan man snakke om to typer av utbyggingsmønster: fortetting eller tettstedsutvidelse. Bø er et eksempel på sistnevnte, en utbygging som brer seg utover fremfor å vokse innenifra. I Bø er det ikke mangel på areal - tvert i mot har stedet et betydelig fortettingspotensial innenfor dagens byggesone. Fortetting vil være en forutsetning for å heve sentrums attraktivitet. Fortetting er i så måte en unik mulighet til å forbedre sentrum gjennom å fylle mange av mellomrommene i bygningsstrukturen og de utflytende parkeringsområdene. Gjennom å satse på fortetting langs Bøgata og Stasjonsvegen gir man et bedre grunnlag for gående og syklende, samtidig som man revitaliserer de mest sentrale delene av byen. Erfaringsmessig gjør man ofte litt «både-og», ved at man fortetter samtidig som man utvider by- eller tettstedsgrensen. Ved å satse på en fortetting tilfører man flere mennesker til byen som vil gjøre byen mer attraktiv og levende. Dette vil gi positiv effekt på både bomiljø, lokalt næringsliv og gjøre byen mer attraktiv for besøkende.

For Bø, som har store fortettingsmuligheter innenfor sentrumsgrensen, vil det derfor være en fordel om en størst mulig andel av veksten fremover kommer innenfor den eksisterende sentrumsgrensen.

4.2 Hvor og hvordan kan man fortette i Bø?



Diagrammene (1,2 og 3) viser valgt fortetningsstrategi for Bø sentrum.

For å finne områdene å fortette er det viktig å finne ut hvor man vil ha veksten, slik at veksten kan bidra positivt til å skape en tettere og attraktiv by. Vi mener man kan definere Bø sentrum ved å trekke en sirkel fra Gullbring/Høyskolen i Telemark via Bø stasjon, Bø skole, Bø videregående skole og Bø ungdomsskole (diagram 1). Innenfor dette arealet kan Bø møte befolkningsveksten i god tid fremover. Området vi har sett på i forhold til fortetting legger seg som en halvmåne (diagram 2) rundt Evjudalen friluftsområde, som vi mener må bestå. Området vi har sett på deler vi opp i tre hovedområder, som vist i diagram 3.

Ved å bygge et tettere sentrum gir det korte avstander og stimuler til å gå og sykle mer. En fortetting burde derfor konsentreres rundt sentrale forbindelser for å gi de nye byggene en god tilgjengelighet, samt sikre «byliv» i gatene.

Vi foreslår derfor en sentrumssirkel som er tilrettelagt på de gåenes og syklenes premisser, hvor det anlegges møteplasser og steder for opphold i bybildet. Denne sirkelen vil være utgangspunktet for områder valgt for fortetting.



Kartet viser Gåsirkelen innerst med forbindelse til Gullbring. Kartet viser også forslag til sykkeltraseer i ytterkant. I tillegg til disse forbindelsene vil det være snarveger og stikkveger, som er viktige for myke trafikanter.

Nærhet til grøntområder og kulturlandskapet rundt byen er viktig. En fortetting må derfor ikke forringe disse kvalitetene, men forsterke dem, ved å fremheve nye grøntforbindelser gjennom byen og anlegge noen grønne plasser for opphold og lek. Kartet under viser grøntforbindelsene som kan forsterkes gjennom en fortetting av sentrum.



Kartet viser anbefalte grøntforbindelser som burde ivaretas eller utvikles i sammenheng med en fortetting. Feltene viser et rammeverk for fortetting som legger til rette for en kvartalsstruktur.

Vi foreslår at fortettingen av Bø sentrum skal defineres ut fra en nærhet til denne nye strukturen for at sentrumsområdet skal gjøres attraktivt for «bolig og byliv». I en kvartalsvis utbygging kan fortettingen være med å øke kvalitetene i sentrum og skape et godt bymiljø.

En fortetting vil i Bø skje gradvis etter behov, derfor anbefales det å fortette etter et rammeverk som legger til rette for en kvartalsstruktur. Feltene som er tegnet inn i kartet over, viser feltet hvor det er mulighet å fortette innenfor. Det anbefales høyere utnyttelse på sidene av Bøgata og Stasjonsvegen, samt i kryssingspunktene med sentrumssirkelen. På de store feltene ved barneskolen foreslår vi en økt fortetting av boliger og bokollektiver.

Mange nye arbeidsplasser vil bli lokalisert i Bø sentrum. Det vil bli mer naturlig for de som bor lokalt å gå eller sykle til jobb. Handel vil fortsatt ha sine tyngdepunkt rundt Bøsenteret og Sønstebøtunet, men mer av handelen foreslås ut i strøkgater for å skape mer liv i bybilde.

Ved en fortetting av sentrum må man legge til rette for møteplasser og steder for fritidsaktiviteter i byrommet.

Kulturtilbudet vil fortsatt ha sitt tyngdepunkt i Gullbring, men kafeer og liknende vil også kunne være småarenaer for kulturelle innslag.

En fortetting av sentrum vil være fordelaktig for besøkende. Ved at byen blir mer kompakt vil også tilbudet i byen bli mer samlet og mer oversiktlig. Selv om mange besøkende kommer med bil, vil flere kunne oppleve flere sider av byen ved å gå fra en sentral parkeringsplass (se vedlegg 4) til alle steder i byen.

Kartet over viser potensialet for max fortetting av Bø sentrum. Vedlegg 3.



5. FORTETTINGSOMRÅDER OG POTENSIAL

5.1 Bø sentrum

Vi har definert tre delområder som har stort potensial for fortetting men forskjellig karakter. Vi har tatt utgangspunkt i en befolkningsvekt i Bø på 1000 nye innbyggere frem til 2030. For å bosette disse innen sentrumsområdet trenger man anslagsvis 50 000 m² nye boliger og 15 000 m² nye næringslokaler. Næring kan for beregningene grovt deles i 7 500m² kontorer og 7 500m² handel, mens det også vil være andre typer virksomheter som etablerer seg.

5.2 Området sør og nord for Bøgata.

Området omfatter 15 felter (Felt: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 24) vist i vedlegg 4. Fullstendig oversikt over fortettpotensialet er gitt i tabellen i samme vedlegg. Disse områdene er til sammen 85 850m². Det er i området lagt til grunn en utnyttelse på mellom 10% og 70% BYA. Samlet potensial for ny bebyggelse: 50 000m².



Området sør og nord Bøgata har potensiale til å fortettes med inntil 50 000m². Frem til 2030 anbefaler vi at hovedvekten av fortetting skjer innen dette området.

For å møte befolkningsveksten anbefales det å ta mesteparten av utviklingen i dette området. Vi anslår at ved å fortette med 35 000m² i dette området med en fordeling på 70% bolig og 30% næring vil man kunne bygge ut en kvartalsstruktur og gjøre Bø sentrum mer attraktivt å bo og handle i.

Ved å bygge ut felt: 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23 og 24 med en gjennomsnittshøyde på 3 etasjer vil man få en ny bygningsmasse på 35 000 m² og en grunnflate på ca. 12 000m².

I dag er det hele 35 200m² grå arealer innen dette delområdet. Ved å fortette med en ny grunnflate på ca. 12 000m² vil man ha ca. 23 000m² grå arealer igjen. Dette arealet vil fortsatt være nok parkeringsareal til eksisterende trafikk pluss et fremtidig parkeringsbehov på 3 300m² til handel i området.

Parkering til boliger og kontorlokaler ses løst i de enkelte prosjekter med eventuelt parkeringskjellere.

5.3 Området på vest og østsiden av Stasjonsvegen

Området omfatter 8 felter (Felt: 7,8,9,10,11,12 og 13) vist i vedlegg 4. Fullstendig oversikt over fortettpotensialet er gitt i tabellen i samme vedlegg. Disse områdene er til sammen 63 885m². Samlet potensial for ny bebyggelse: 40 000m².

Området på vest og østsiden av Stasjonsvegen har potensial til å fortettes med inntil 40 000m² ny bebyggelse. Vi mener at man kan fortette med 10 000m² i dette området. I dette området regner vi



med en fordeling på 50% bolig og 50% næring.

Ved å bygge ut felt 10 vil man gi rom for veksten i dette området. Gjennomsnittlig bygningshøyde på 3 etasjer vil kunne gi 10 000m² ny bebyggelse.

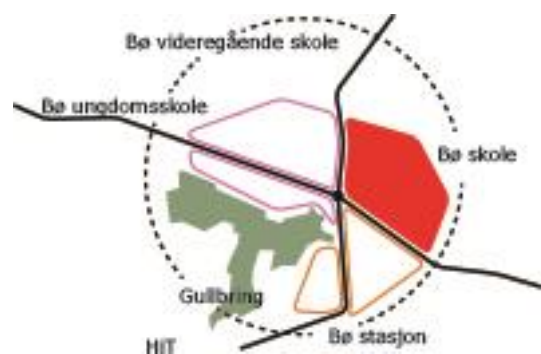
I dag er det 29 200m² grå arealer for parkering m.m. Utbyggingen av felt 10 vil ikke gå på bekostning av dette arealet. Parkeringsarealet i området vil derfor kunne ta en økning av parkeringsareal til handel på ca. 3000 m².

Parkering til bolig og kontor ses løst i de enkelte prosjektet med eventuelt parkeringskjeller.

5.4 Områder ved Bø skole

Området omfatter 4 (Felt: 25,26,27 og 28) felter vist i vedlegg 4. Fullstendig oversikt over fortetningspotensialet er gitt i tabellen i samme vedlegg. Disse områdene er til sammen 71 624m². Samlet potensial for ny bebyggelse: 30 000m².

Området nord/øst ved Bø skole er et område det i dag er primært eneboliger med store hager. I dette område mener vi det er rom for boligfortetting. Her kan man fortette med inntil 20 000 m². I dette området anbefales det å fortette med 100% boliger. Dette området kan maksimalt utnyttes til 30 000m² ny boligbebyggelse.



Ved å bygge ut felt 27 kan man gi rom for veksten i dette området. Med en gjennomsnittlig bygningshøyde på 2,5 etasjer vil dette utgjøre 20 000m² ny bygningsmasse til bolig.

Parkering til boligene ses løst i de enkelte prosjekter. Enten ved hver enhet eller i felles parkeringskjellere.

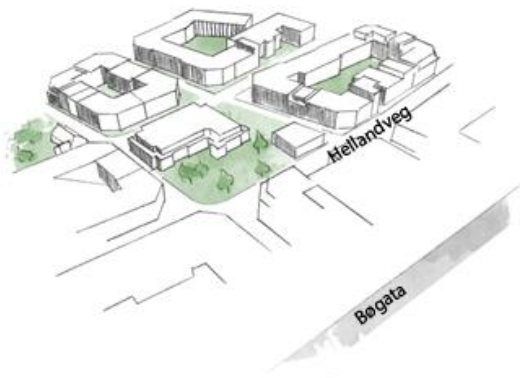
6. VISUALISERINGER

En fortetting vil kunne gi nye kvaliteter til Bø gjennom å skape gode byrom mellom husene. Her viser vi tre utvalgte steder i perspektiver fra gateplan, med tilhørende planutsnitt og volum perspektiv sett fra oven. Visualiseringene viser hvilke muligheter man har for å lage steder hvor mennesker har lyst til å være.

6.1 Området mellom Gamleveg og Hellandveg



Visualiseringen viser et perspektiv sett fra Hellandvegen for Bø legesenter og det som foreslås som et åpent grøntområde.

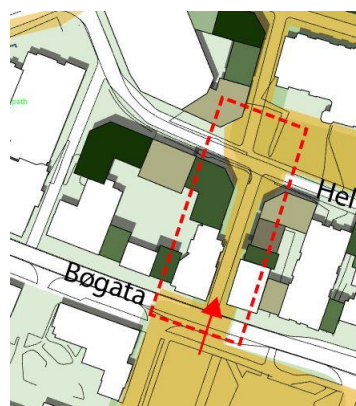
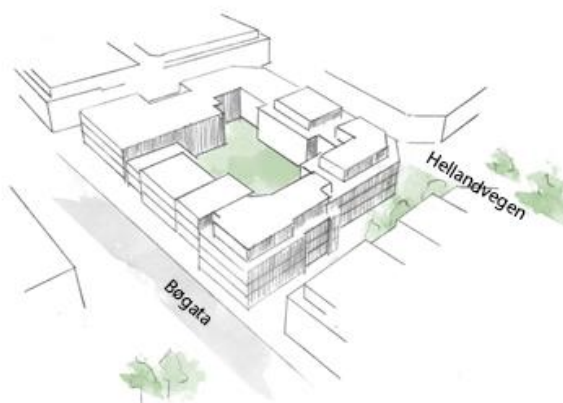


Visualiseringen viser den nye bebyggelsen mellom Gamleveg og Hellandvegen. Til venstre er et planutnitt som viser området. Det røde plien viser hvor perspektivet er tegnet.

6.2 Området Akademia-Steintøy & Parfumeri med p-plass mot Hellandvegen



Visualiseringen viser et perspektiv sett fra Bøgata inn i det som foreslås som en ny strøkgate med butikker og cafeliv. Strøkgaten er tegnet inn på siden av «akademikabygningen».

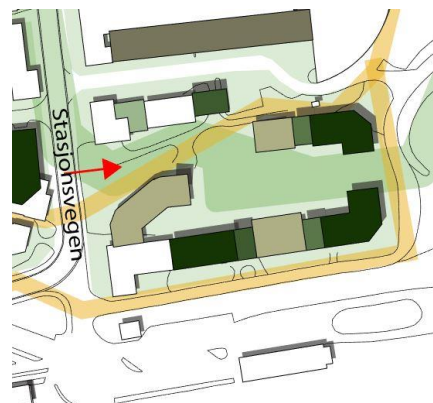


Visualiseringen viser den nye bebyggelsen på området ved Akademia-Steintøy & Parfumeri med p-plass mot Hellandvegen. Til venstre er et planutnitt som viser området. Det røde plien viser hvor perspektivet er tegnet.

6.3 Området avgrenset av Bøsenteret-Stasjonsvegen og Bø stasjon



Visualiseringen viser et perspektiv sett fra Stasjonsvegen inn i det som foreslås som et nytt kvartal med åpent bekkeløp igjennom. Forløpet langs bekken vil skape et attraktivt og åpent gårdsrom for rekreasjon og aktivitet.



Visualiseringen viser den nye bebyggelsen avgrenset av Bøsenteret og Bø stasjon. Til venstre er et planutnitt som viser området. Det røde plien viser hvor perspektivet er tegnet.

7. KONKLUSJON OG ANBEFALINGER

Rambøll har i denne fortetningsanalysen vist at det er et betydelig potensial i sentrale deler av Bø sentrum for flere boliger og mer handels-, service- og næringsareal. Våre anslag tilsier at en kan realisere rundt 120 000m² ny bygningsmasse i Bø sentrum. En del av arealene er lett realiserbare, mens andre vil kreve lengre prosesser. Noen av arealene er også avhengig av strategiske valg som gjøres, for eksempel i forhold til plassering av næring og handel.

Bø sentrum kan få en befolkningsvekt på opp til ca. 1000 nye innbyggere frem til 2030. Denne veksten anbefaler vi at skjer i sentrum av Bø. Denne befolkningsveksten vil trenge 50 000m² nytt boligareal og 15 000m² nytt næringsareal.

Vår anbefaling for byplangrep for Bø tilsier at det bygges opp under den eksisterende Bøgateaksen som går Øst-vest og Stasjonsvegaksen som går nord-sør. Et slikt grep vil tilføre byen kvaliteter på de gående og syklenes premisser og gi bedre boligareal i sentrum av Bø.

Ved utbygging av en kvartalsstruktur tilfører man et system til utviklingen som vil gi flere muligheter til det offentlige rom.

For å realisere en større helhetlig utbygging må kommunen legge til rette for et godt samarbeid med berørte grunneiere. Sammen med planprosessen bør det vurderes å lage en *veiledende plan for det offentlige rom* (VPOR) som vil definere krav til det offentlige rom. Her kommer også estetiske og kvalitetsmessige vurderinger inn. VPOR kan deretter brukes for å kostnadsberegne og fordele investeringskostnader mellom forskjellige grunneiere og det offentlige. På bakgrunn av eller samtidig som VPOR utarbeides kan de enkelte grunneierne detaljregulere sine områder. VPOR vil derfor avklare forventninger til utbyggingsavtaler og eventuelle rekkefølgekrav. En fortetting stiller store krav til mellomrommene og hvordan innbyggerne oppfatter og trives i det nye bymiljøet, derfor må det tidlig i prosessen avklares hvilket nivå man skal legge seg på.

Dagens store grå arealer stimulerer til uønsket bilbruk og dagens handel kan trolig klare seg med ned mot 10 % av dagens registrerte grå arealer. Ved å fortette disse vil Bø kunne bli en mer gå- og sykkelvennlig by, med mer folk og liv i et attraktivt sentrum.

VEDLEGG

- Vedlegg 1. Bygningsformål og grå arealer
- Vedlegg 2. Trafikknotat
- Vedlegg 3. Byplangrep fortettningspotensiale
- Vedlegg 4. Arealoversikt eks. og ny bebyggelse
- Vedlegg 5. Arealoversikt med parkeringsarealer
- Vedlegg 6. Arealoversikt fordelig av bolig og næringsformål
- Vedlegg 7. Arealoversikt fortetting frem mot 2030
- Vedlegg 8. Visualiseringer Bø
- Vedlegg 9. Presentasjon 16.02.2016