

# Plansmie Borgheim

Kommuneplanutvalget 22.4.26



# Plansmie Borgheim

- Finansiering og støtte fra Vestfold fylkeskommune
- Plansmie er en planleggingsmetode for kollektiv utvikling av en idé eller et konsept for et sted eller et område, ofte innenfor by- og stedsutvikling. Metoden legger til rette for direkte medvirkningsarbeid innen en definert(e) problemstilling (er).
- Utvalgte deltagere var representanter fra ulike avdelinger i kommunen og fylkeskommunen, næringsliv, grunneiere, ungdoms- og videregående skole på Borgheim, arkitekter og landskapsarkitekter samt ordfører og varaordfører i Færder kommune.
- 2 dagers plansmie:
  - 21. okt 25
  - 24. okt 25



# STEDSANALYSE—RASKE FAKTA

1100  
skoleealver

312  
boende  
på 204  
daa

Gjennom-  
snittsalder  
55 år

28 daa  
Parkering

14 verneverdige  
bygninger  
2 arkeologiske  
minner

Omringet av  
åpent landskap/  
landbruk

3 km til sjø

4,5 km til  
Tønsberg  
sentrum

27 daa  
Grønn-  
struktur

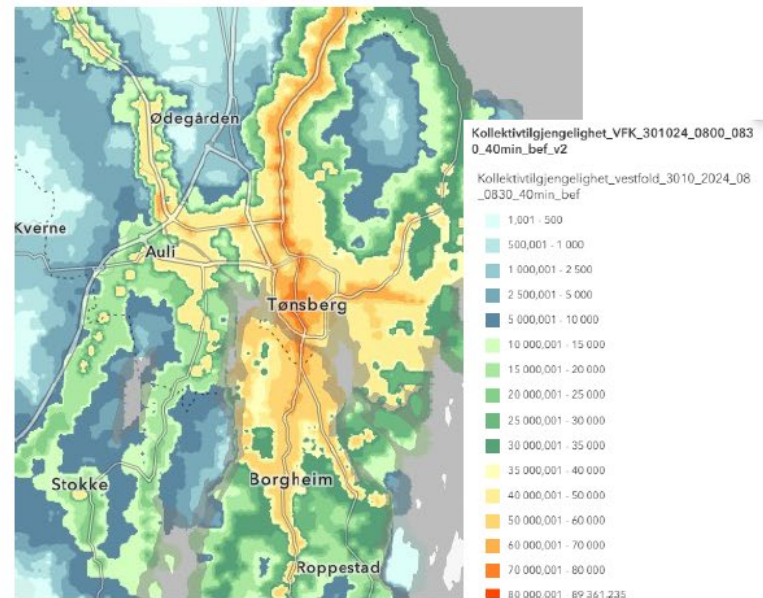
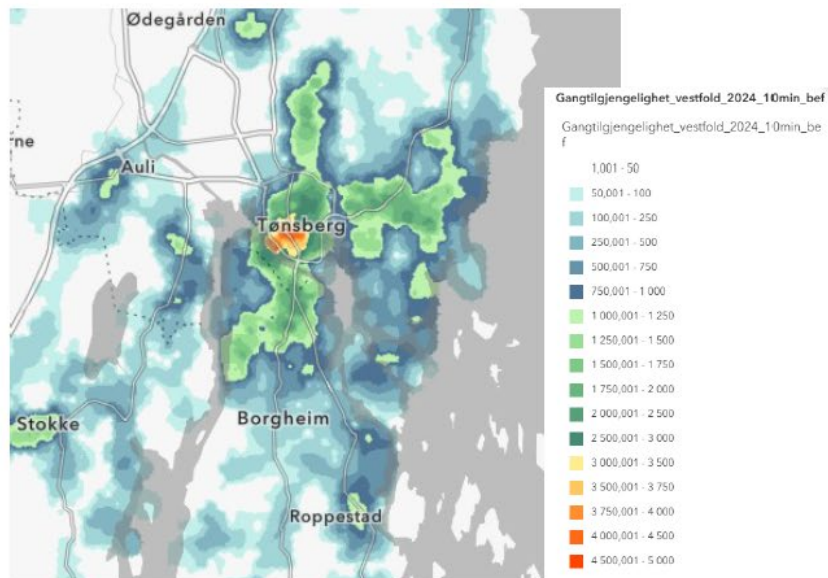
Bakeri  
Trafikkskole  
Dagligvarebutikk (Rema 1000)  
Kommuneadministrasjon  
Frisør  
Kulturhus  
Rekrutteringsbyrå  
Terapi  
Skole x2  
Idrettshall



# STEDSANALYSE— TILGJENGELIGHET

Under vises kartanalyse som viser gangtilgjengelighet, basert på hvor mange mennesker som kan gå fra sitt bosted til ethvert sted på kartet innenfor en gangtid på 10 minutter. Borgheim har en ganske lav gangtilgjengelighet med bakgrunn i at det bor få mennesker i og rundt områdesenteret.

Det andre kartet viser kollektivtilgjengelighet, basert på hvor mange som bor innenfor 30 min kollektivreise. Her kommer Borgheim ganske godt ut siden en hovedakse for kollektiv går rett gjennom området.



# OPPSUMMERING WORKSHOP 1

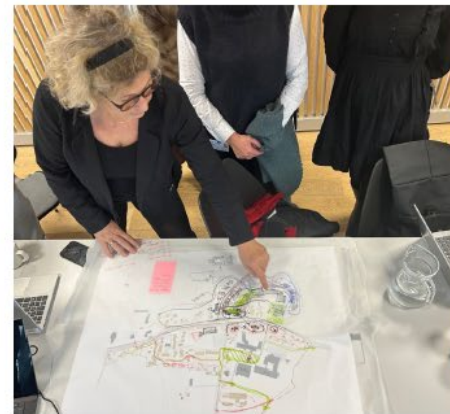
Workshop 1 hadde som mål å diskutere og lande en visjon eller en tydelig retning for hvordan Borgheim skal utvikle seg til å bli et sted med en tydelig identitet. Workshopen startet med å presentere ulike prinsipper for hva som skal til for at tettstedene skal være attraktive.

De bør være:

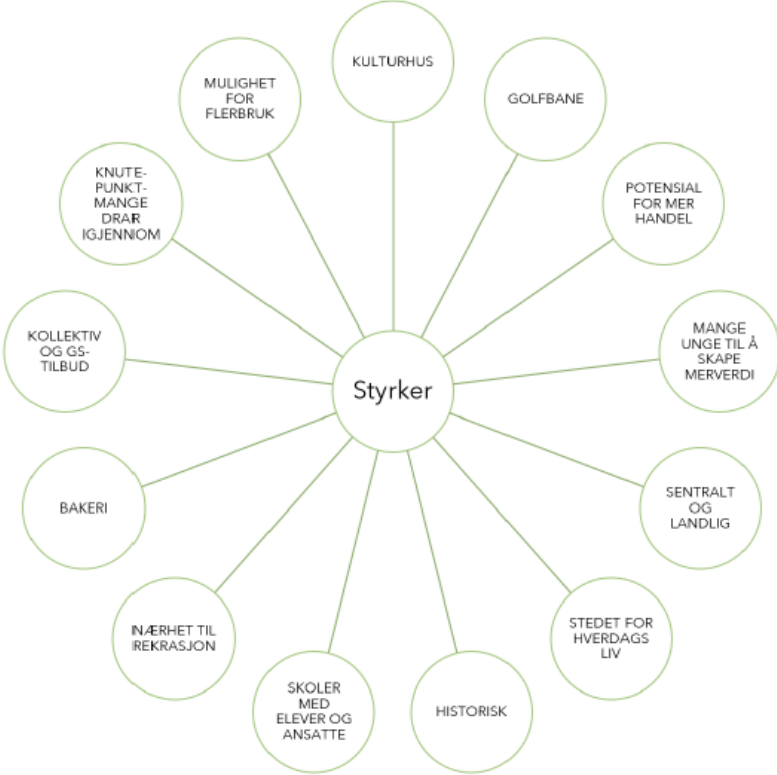
- ⇒ arealeffektive og håndtere klimaendringer
- ⇒ Ha et definert sentrum- som må forsterkes i utviklingen
- ⇒ De må forsterkes som handelssteder
- ⇒ Ha tilgjengelig møteplasser- både utendørs og inne.
- ⇒ Ha en egen identitet- som gir stedet en tydelighet i forhold til hvilket sted dette er
- ⇒ Ha gode koblinger til natur og rekreasjonsmuligheter
- ⇒ Levende og bærekraftige lokalsamfunn representerer viktige møteplasser

For å utvikle et bærekraftig lokalsamfunn er det sentralt å ha offentlige formålsbygg som bidrar til aktivitet og er viktige møteplasser- i tillegg til et privat næringsliv med caféer, restauranter og butikker som gir en et grunnlag for at de som bor på Borgheim og for at områdene rundt har en fungerende sosial infrastruktur som tilrettelegger for møter og felleskap.

Deltagerne ble delt opp i 4 grupper. Oppgave 1 handlet om hva som er dagens stryker og svakheter i Borgheim og oppgave 2- hvordan kan deltagerne sammen skape en attraksjonskraft eller et langsiktig identitetsbilde og visjon for Borgheim?



# Oppsummering av styrker og svakheter



# VISJON

Under bearbeidelsen av diskusjoner og resultat fra workshop 1 ble forslagene satt sammen til en definert visjon. Hjertet er basert på Borgheims form sett ovenfra, samt et ønske om å understreke den sentrale beliggenheten i de vakre grønne omgivelsene og med veiene som viktige livsnerver gjennom området.

Ungdom og aktivitet gir området puls og skaper liv.

Fra veikryss til levende landsby:

## ***Borgheim - hjertet i det grønne Færder***

Misjon: Et sted å være, et sted å bli - ikke kjør forbi



# GREP—GRUPPE 1

## Fortetting

- Parkering i fjell på østsiden
- Potensial for økt boligbygging
- Brannstasjon og "bua" flyttet til nye lokasjoner for å frigjøre areal.
- Menighetshuset fjernes – én etasje vurdert som lav utnyttelse av tomten.
- NAV og helsefunksjoner vurderes – enten flytting eller videreføring av eksisterende bruk.
- Rema1000-bygget skaper utfordringer for stedskvalitet, vurderes flyttet til annet bygg.
- Fjerne skolebusstoparkering. Skolebussen i annen sløyfe (utnytte vegsystemet bedre)

## Bygningsstruktur og høydeutnyttelse

- Potensial for å samle funksjoner. Kombinasjon av forretning i 1. etg. med kontor/bolig over.
- Bygge høyere for å utnytte areal bedre.

## Forbindelser, mobilitet og parkering

- Stoppested for skolebuss foreslås flyttet for å unngå å måtte snu i skolegården.
- Parkering samlokaliseres og flyttes til randsoner. Kommunal eiendom kan benyttes.
- Parkering inne i fjellet vurderes – området er allerede hult.
- Tydeligere gangforbindelser som binder viktige funksjoner og utearealer sammen.
- Brostein og andre grep for å skape tryggere og mer synlige overganger.

## Kultur, grønnsstruktur og møteplasser

- Skape et koselig sentrum med småskala bebyggelse
- Skape en grønn torggate som et nytt sentrumstorg og binde områder sammen.
- Prioritere grønnsstruktur fremfor tradisjonell plassdannelse. Grønn løype som sosialt grep.
- Kultursenter som kan inkludere blant annet: Kulturskole (flyttes fra Labaken til Borgheim), bibliotek, møteplass, kafé og hengested, grøntområde som kan brukes både av elever og på kveldstid.



# GREP—GRUPPE 2

## Byutvikling og arealbruk

- Skape intime rom og unngå store, tomme torg. Paviljonger fremfor stor utbygging.
- Rundkjøringen skal oppleves som en inngang til et sted – fortettende strukturer rundt.
- Utvikling av et sentrert sentrumsområde med kobling mot kulturhuset. Knyttes til handel.
- Frigjøre plass ved å fjerne enkelte bygg, som menighetshuset. Erstatte funksjon og volum.
- Rema 1000 kan flyttes. Mulighet for å integrere Rema som leietaker i boligblokk på vestsiden.

## Boligutvikling

- Boliger i ytterkant og grøntområder i midten – diskusjon om dette gir riktig sentrumsfølelse.
- Leire i grunnen gir utfordringer for bygging og miljøambisjoner. Viktig med kartlegging.
- Fokus på nye boligblokker, særlig ved Doktorgården – gjerne høyere bygg.
- Halvprivate lekeplasser og uteområder skal kobles til boligene.
- Rimelige leiligheter som alternativ til eneboliger.

## Grøntområder og landskap

- Bevare og tilgjengeliggjøre grøntområder.
- Flytte aktivitet inn i sentrum og gjøre det grønt og tilgjengelig.
- Bygge på deler av store plasser og samtidig bevare grønt langs veien.
- Grunnsenter bak videregående skole og idrettshall skal kobles til golfbane og aktiviteter.

## Parkering og trafikk

- Parkeringshus og underjordisk parkering er dyrt og utfordrende.
- Snuplass for skolebuss flyttes—enkelt og raskt tiltak som frigir plass.
- Mulighet for mer parkering ved videregående skole og kommunale bygg.
- Behov for å samle parkering – spredt og forvirrende i dag. Randsonparkering aktuell løsning.
- Midlertidige ubebygde områder kan brukes til parkering, men må erstattes ved utbygging.



# GREP—GRUPPE 3

## Stedsutvikling, bystruktur og bolig

- Differensiere bystruktur: bygge stort der det er hensiktsmessig, og ta ned skalaen der det er viktig for trivsel og identitet. Småskala landsbypreg, spesielt der det i dag finnes småhus.
- Kommunen eier store deler av området – gir mulighet for helhetlig planlegging.
- Næring i første etasje og boliger over. Kombinasjon skaper liv og synergier.
- Historiske bygg som bakeriet og småhus ønskes bevart og integrert.
- Boliger kan bidra til finansiering av infrastruktur og uteområder.
- Generasjonsvennlig område med tilbud for både unge og eldre.

## Uteområder, grønnstruktur og vandringsløyper

- Prioritere vandringsløyper fremfor tradisjonelle torg – en lineær struktur med attraksjoner.
- Bygge stien gradvis – med lavterskeltiltak som paviljong med lademulighet for ungdom.
- Helsesti med sosiale funksjoner som bocciabane, paviljong og aktivitetsområde.
- En grønn løype koblet til kirken, golfbanen, skole og park.
- Koble området til Kulturhuset og grønne områder.

## Trafikk og parkering

- Fjerne parkering fra visse områder for å frigjøre plass.
- Parkeringsløsning i fjell eller større anlegg lenger ned.
- Alternativer for ny kjøreutkomst vurderes for å avlaste eksisterende trafikk.

## Skole og offentlige bygg

- Gangforbindelser mellom skole og utearealer styrkes.
- Kommunale bygg vurderes som uhensiktsmessige – potensial for rivning og ny bruk.

## Identitet og skala

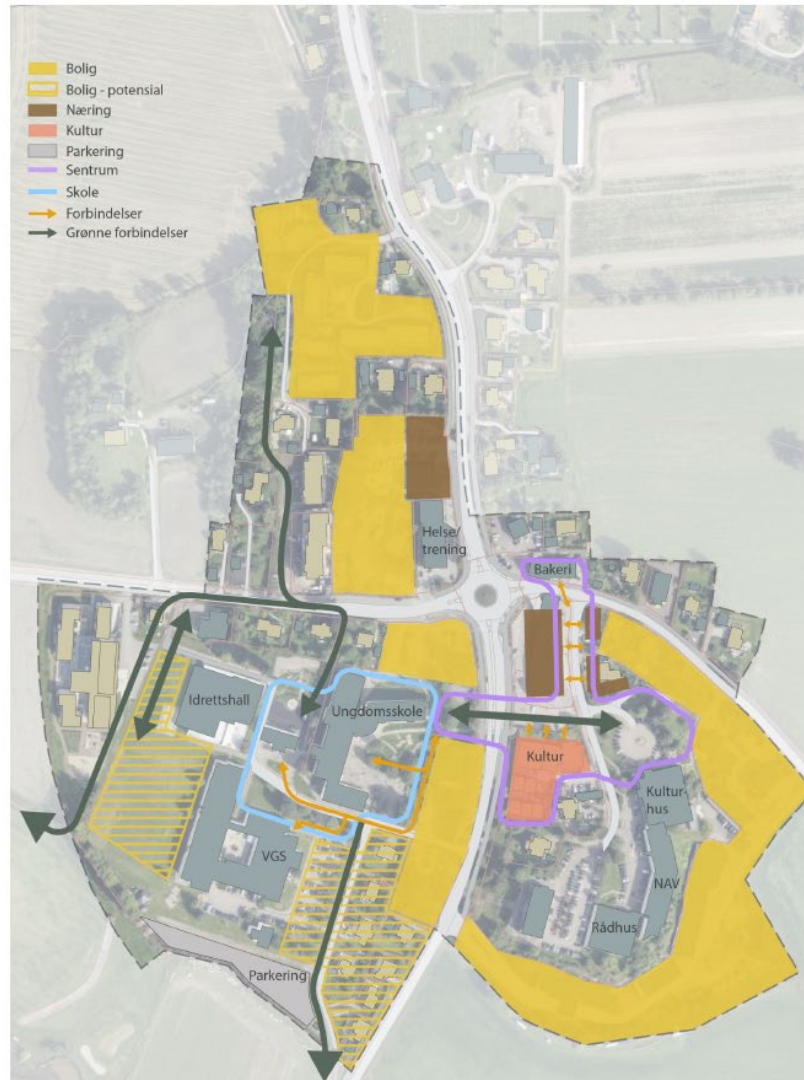
- Torg—ikke nødvendigvis en stor plass, men et sted med funksjon og opplevelse. Teie torg og Fredrikstad er aktuelle referanser.
- Småhus med kunst, utstillinger og kultur kan skape liv og lokal identitet.



# OPPSUMMERENDE ANBEFALINGER

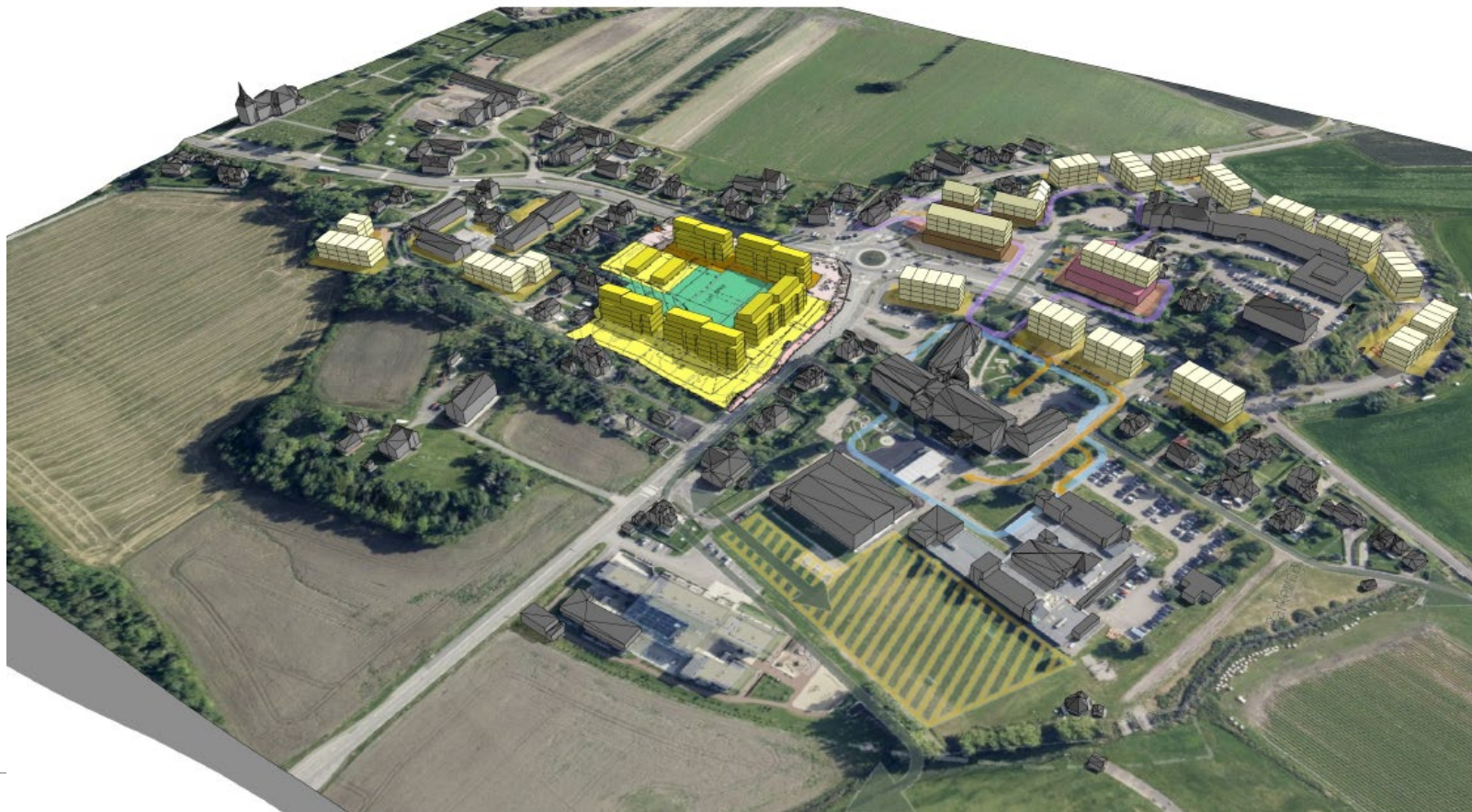
- Forsterke akser og koblinger—både som urbane koblinger og grønne opplevelser
- Bygge videre på det som er—kulturaksen med utvidete kulturfunksjoner koblet til kulturhuset. Videreutvikle idrett- og aktivitet og legge til rette for sambruk av arealer til skole og idrett (både inne og ute).
- Stort fortettingspotensiale — fortette primært med bolig
- Definere sentrum og lage en sentrumsgate som knytter handel, kulturhus og bakeri tettere sammen.
- Samlokalisere og strukturere parkering. Vil fortsatt være et bilavhengig sted men ikke la bilen være på første rekke. Skoleparkering samlokaliseres og begrenses.
- Bedre utnyttelse av grønn idrettsplass, enten med aktiviteter eller med noe boligbygging

På de neste sidene er det vist potensiell arealutnyttelse i et maksimums — og et minimumsalternativ. Dette er et generisk volumstudie og flere vurderinger må tas for å kunne gi en realistisk utnyttelse, men det viser at Borgheim har en stor arealreserve og utviklingspotensial. Boligkvalitet som støy, tilstrekkelig uteoppholdsareal og gode solforhold må vurderes i et neste trinn.



# UTVIKLINGSPOTENSIAL—ALTERNATIV MINIMUM

330 BOENHETER



# UTVIKLINGSPOTENSIAL—ALTERNATIV MAKSIMUM

510 BOENHETER

