

# PLANSMIE FOR BORGHEIM, FÆRDER KOMMUNE

Rapport



asplan viak

04.02.2026

# INNHold

Bakgrunn og hensikt med plansmie Borgheim .....	3
Stedsanalyse .....	4
Dialog næringsliv og ungdom.....	10
Workshop 1—stedsbilde og visjon .....	14
Visjon .....	19
Workshop 2—utviklingspotensial og strategiske grep .....	20
Grep—oppsummerende anbefalinger .....	25
Utviklingspotensial.....	26
Samlet oppsummering åpningstrekk .....	28
Veien videre.....	29

# BAKGRUNN OG HENSIKT MED PLANSMIE BORGHEIM

Hvordan kan vi sammen utvikle Borgheim til et levende sted med en tydelig identitet og attraksjon?

Færder kommune har som mål å styrke Borgheim som områdesenter og tilrettelegge for økt bolig- og næringsutvikling. Borgheim er i dag kommunesenter og inneholder flere viktige kultur- og samfunnsinstitusjoner med Nøtterøy kulturhus Nøtterøy videregående og Borgheim ungdomsskole. Det er utviklet en del boliger de siste 10 årene og områdesenteret har et delvis velfungerende handel- og næringsliv. Likevel mangler stedet identitet og gode sosiale- og kulturelle møteplasser samt at potensialet for økt arealeffektivitet og flere boliger er lite utnyttet.

Færder kommune har gjennom en todagers Plansmie, samlet et bredt spekter av lokale aktører og fagfolk for å sammen finne ut hvordan Borgheim kan utvikles til et attraktivt sted med økt bolig- og næringsutvikling.

## Plansmie

En plansmie er en metode for kollektiv utvikling av konsept/idemyldring for blant annet by- og stedsutvikling.

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).

Hovedformålet er å samle relevante aktører til en prosess der man i løpet av en begrenset tidsperiode gjennom felles innsats lager en plan, strategi eller et konsept som har bred tilslutning blant deltagerne.

Plansmien for Borgheim gikk over 2 dager i løpet av en uke. Tirsdag 21. oktober og fredag 24. oktober. Workshopene hadde en varighet på 3 timer og 2,5 time, og ble arrangert i kommunens lokaler på Borgheim.

Færder kommune var ansvarlig for utvelgelse og invitasjon av deltagere. 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.

I forkant av plansmien var det gjennomført en enkel spørreundersøkelse med deltagere fra næringslivet på Borgheim og intervju med elever på Nøtterøy videregående skole.

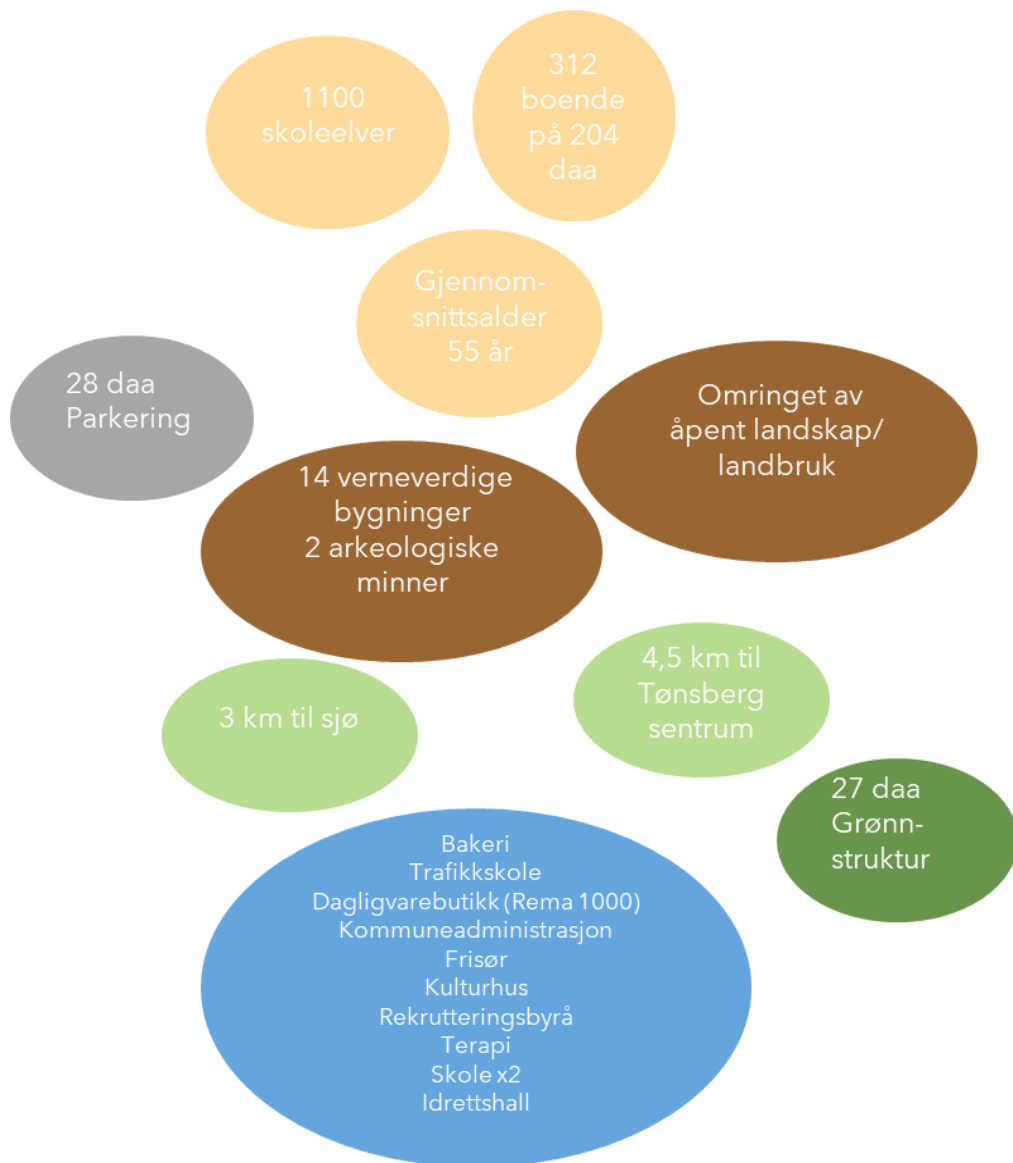




## STEDSANALYSE

Det er utarbeidet en forenklet stedsanalyse for å vise forutsetninger og premisser for utvikling. Stedsanalysen omfatter både noen fysiske premisser og strukturelle/strategiske premisser

# STEDSANALYSE—RASKE FAKTA

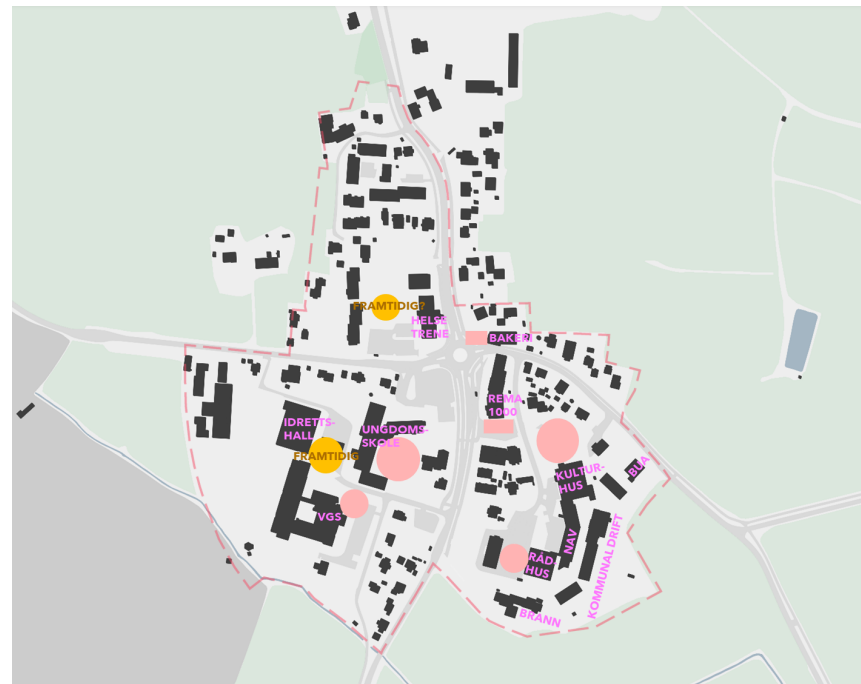


# STEDSANALYSE—FUNKSJONER OG INNDELING

Det øverste kartet til høyre viser funksjoner og utendørs møteplasser i området i dag. Ikke alle møteplasser er tydelig definert, men de viser viktige plassrom der flere mennesker samles. Primært omfatter møteplassen inngangssoner til bebyggelse. Det er også vist noen fremtidige planlagte møteplasser.

Borgheim oppleves utflytende og lite definert—hvor er sentrum?

I det nedre kartet til høyre er det søkt å tolke en funksjonsinndeling som med videreutvikling kan styrke lesbarheten og forsterke det som allerede er etablert på stedet.



# STEDSANALYSE—GRØNNSTRUKTUR

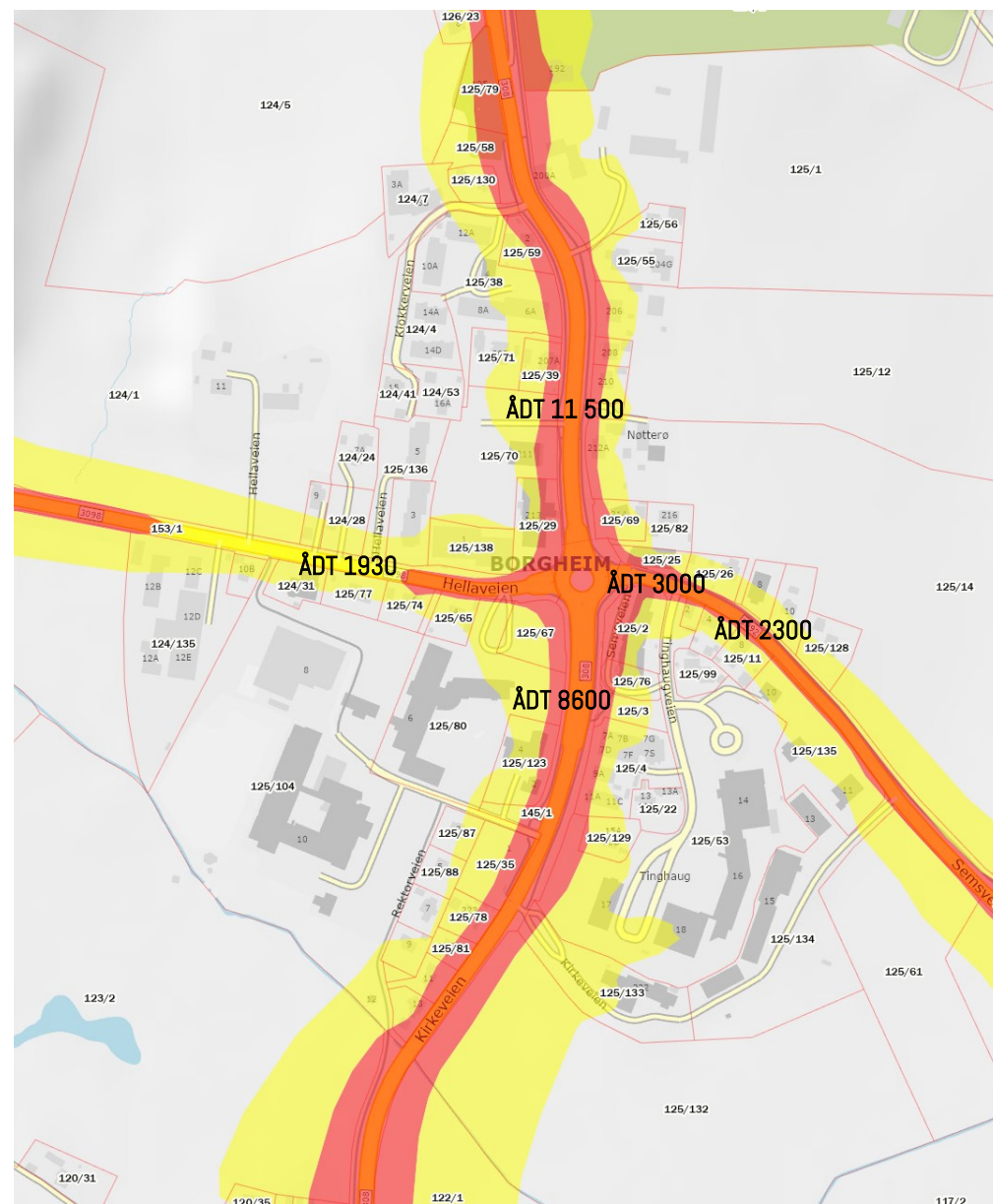
Borgheim ligger i et jordbrukslandskap som skaper en viktig grønn ramme rundt området. Selv om det finnes en stor andel grønne strukturer på Borgheim gir rundkjøringen med omkransende grå arealer, samt spredt parkering, en opplevelse av mye grått i sentrum. Trerekker av søyletrær rammer inn Kirkeveien nord og sør for rundkjøringen, og sammen med andre store, gamle trær nær veien skapes et viktig grønt preg ved adkomsten til området.



# STEDSANALYSE—STØY OG TRAFIKKTALL

Kirkeveien er en fylkesvei som strekker seg gjennom Borgheim i nord-sør-retning og fungerer som hovedfartsåre mot Tjøme. Veien har en årsgjennomsnittlig trafikk på henholdsvis 11 500 og 8600 nord og sør for rundkjøringen på Borgheim. Dette medfører støybelastning i området. Støykartlegging viser både gul og rød støy-sone langs deler av strekningen. Trafikken øker markant i sommerhalvåret, særlig som følge av hytteturisme lengre sør på Nøtterøy og på Tjøme.

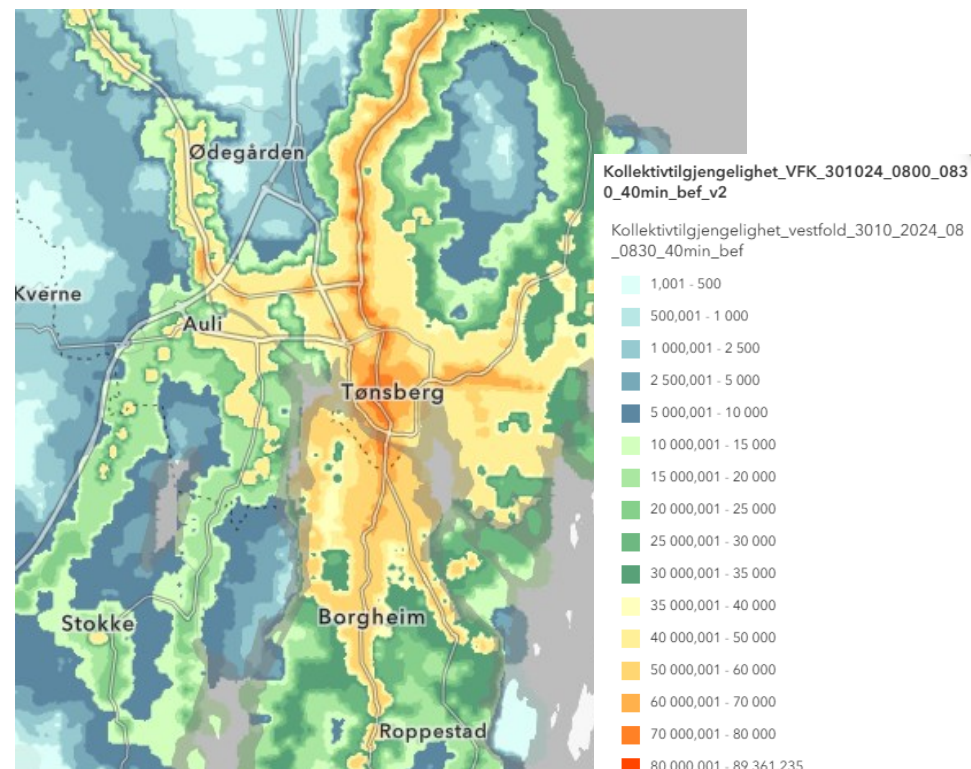
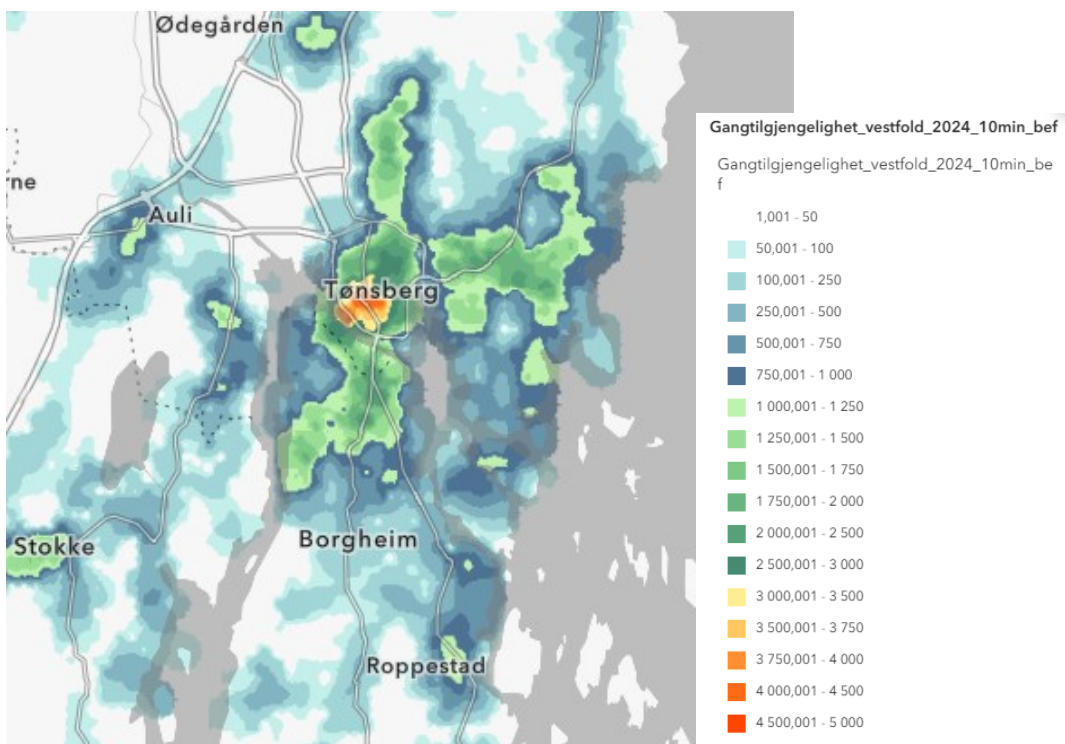
Hellaveien, vest for rundkjøringen, og Semsveien øst for rundkjøringen, bidrar også til støy, men i mindre grad ettersom årsgjennomsnittlig trafikk her er lavere.



# 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.

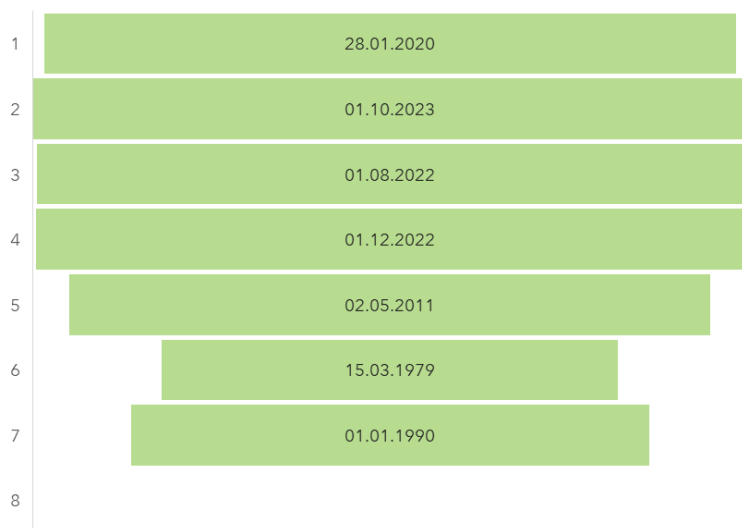


# DIALOG NÆRINGS LIV OG UNGDOM

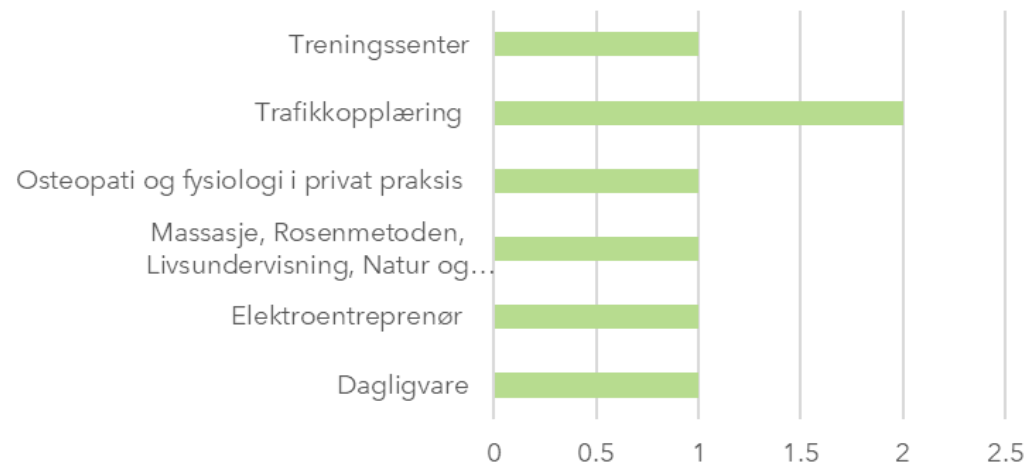


# OPPSUMMERING SPØRREUNDERSØKELSE NÆRINGSDRIVENDE

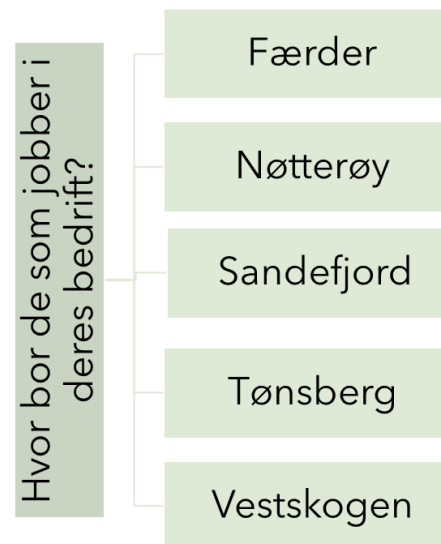
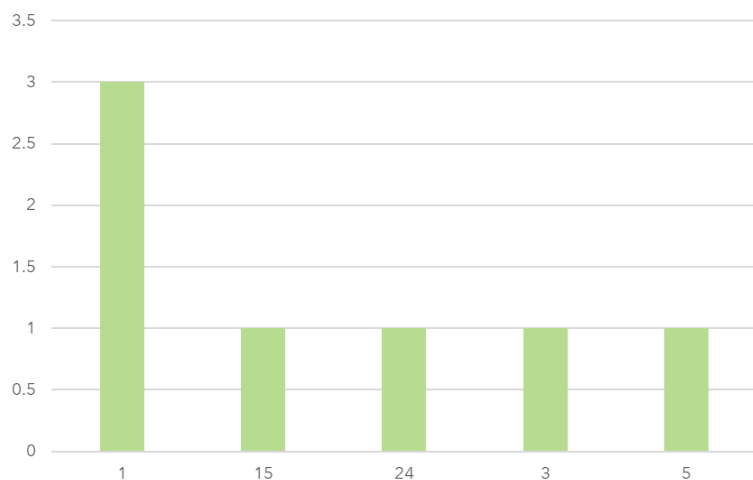
Hvor lenge har bedriften vært lokalisert på Borgheim?

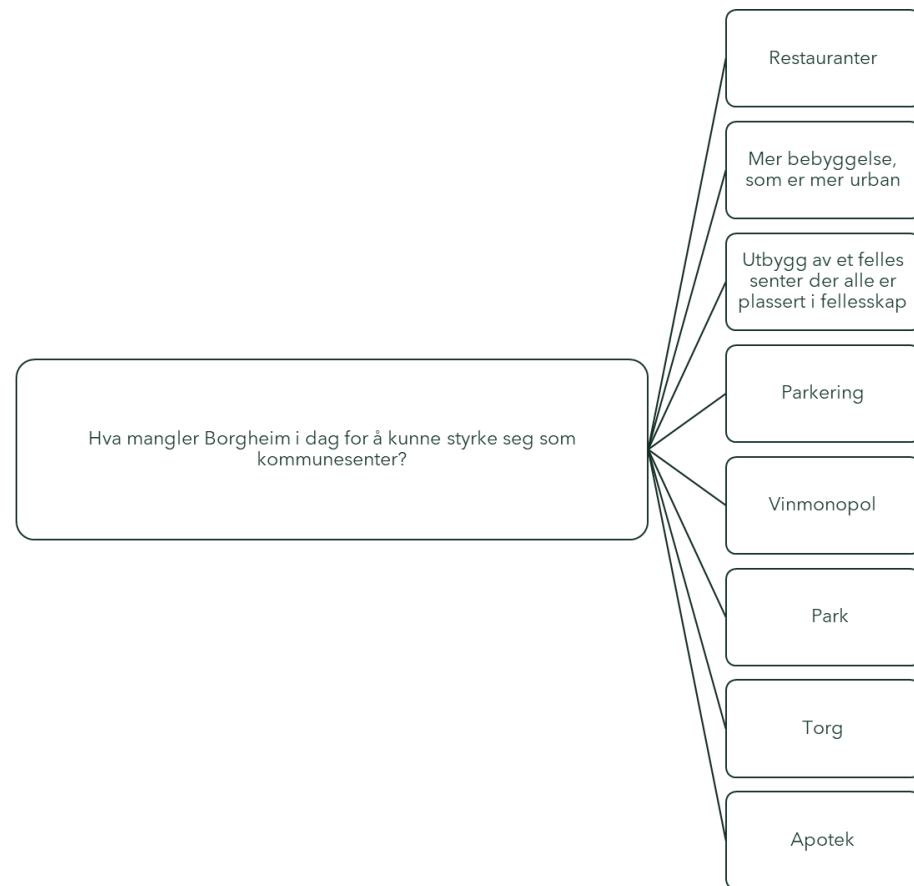
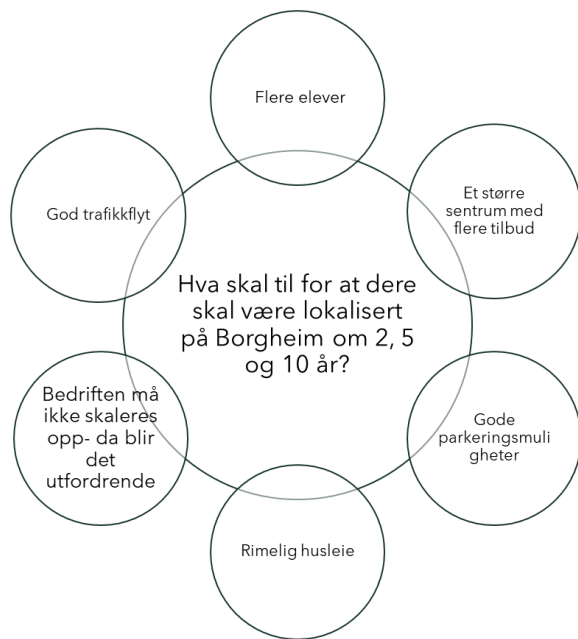
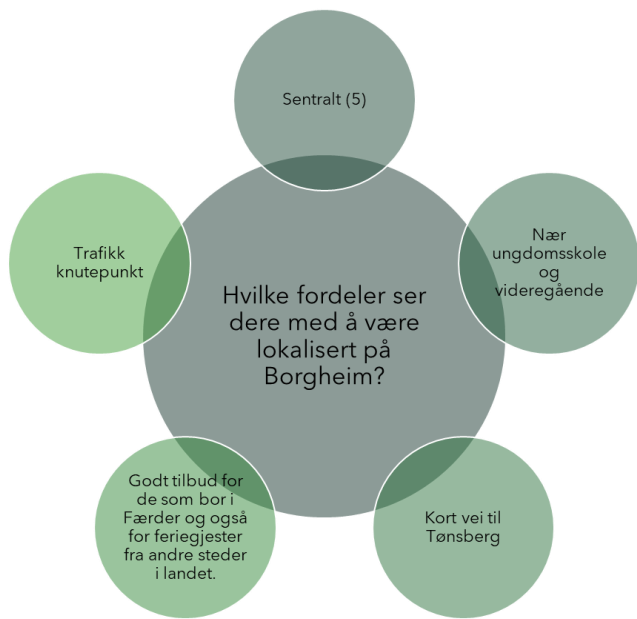


Hva er hovedformålet eller de viktigste oppgavene i bedriften?



Hvor mange ansatte har dere?





# OPPSUMMERING INTERVJU UNGDOM

Intervju med ungdom ble gjennomført som en samtale med 5 gutter i klasse 2e på Nøtterøy videregående. Hensikten var å få ungdommens oppfattelse av Borgheim i dag og hva de ønsker for fremtidig utvikling.

## Opplevelse i dag:

Ikke et sted vi henger utenom skolehverdagen

Går på skolen her, noen spiller golf eller går på treningssenter

Husene er ganske stygge og det er veldig grått her. Borgheim skole er liksom brutal.

Skal liksom være senteret på Nøtterøy, men det går ingen busser til Torød og Tjøme

Kulturhuset er ikke for ungdom - kjenner ingen som går på konsert der

Det er fin utsikt over jordet

## Hvordan bli med attraktivt:

Ønsker flere tjenester og klesbutikk og parfymebutikk til jentene

Utendørs møteplass?: Det hadde vært fint - Trenger bare benker og bord og at det er koselig å sitte der

Kebab- eller pizzasjappe hadde vært digg - hadde tjent bra på oss skoleungdom



## WORKSHOP 1 — STEDSBILDE OG VISJON

# 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:

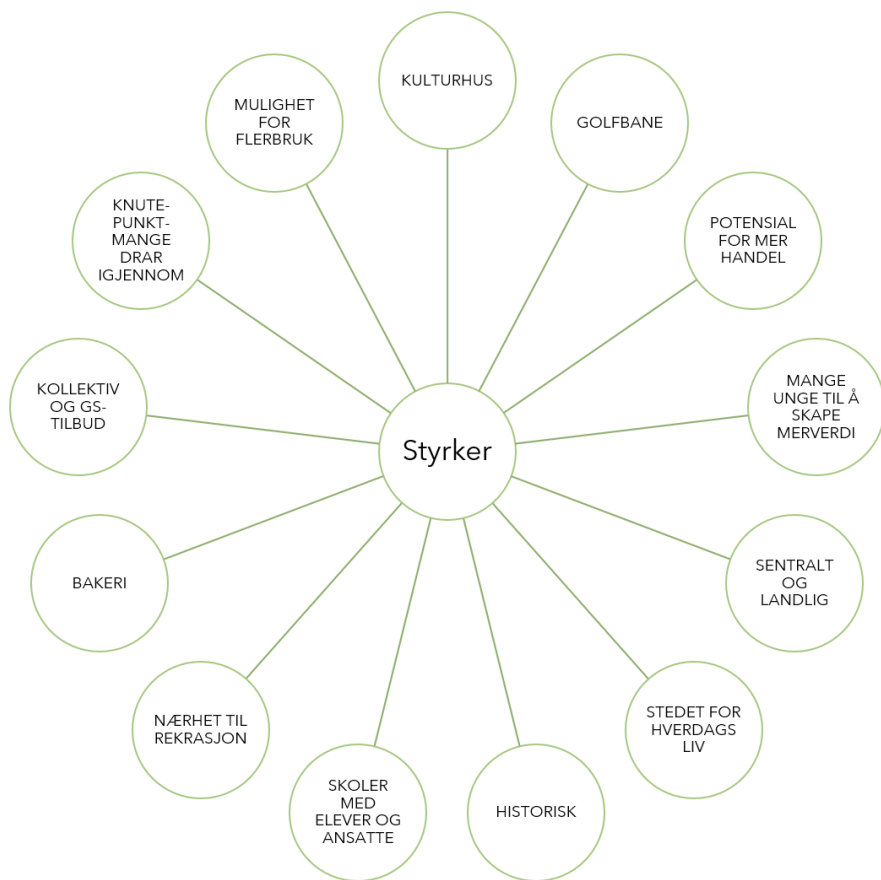
- ⇒ arealeffektive og håndtere klimaendringer
- ⇒ Ha et definert sentrum- som må forsterkes i utviklingen
- ⇒ De må forsterkes som handelssteder
- ⇒ Ha tilgjengelige møteplasser- både utendørs og inne.
- ⇒ Ha en egen identitet- som gir stedet en tydelighet i forhold til hvilket sted dette er
- ⇒ Ha gode 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 styrker 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



# ØNSKET UTVIKLINGSRETNING OG DE VIKTIGSTE STYRKENE Å BYGGE VIDERE PÅ

Hva skal Borgheim være i en sammensatt senterstruktur i Færder kommune? Utviklingen skal ikke konkurrere med andre senterområder men heller komplettere et samlet tilbud i kommunen. For å være interessant og skape attraktivitet må det likevel gis en egenart. Under plansmien ble det fokus på å bygge videre på dagens kvaliteter og videreutvikle fremfor å tilføre noe nytt. Skolene, fysisk aktivitet, kultur og de grønne omgivelsene ønskes videreutviklet og styrket. Handel skal primært foregå i andre senterområder, men det bør legges til rette for handel for et enkelt hverdagsliv (matbutikk, apotek m.v).

Fylkesveien gjennom området er en barriere, men også en livsnerve som gir grunnlag til senterfunksjonen. Hvordan dra nytte av dette og tydeliggjøre at de som kjører opplever at de kommer til et sted der det er interessant å stoppe opp?

Som analysene viser er det lav boligandel på Borgheim. Det å få flere mennesker til å bo i området vil gi grunnlag for mer service og funksjoner som skaper liv og aktivitet til området. Økt andel bolig vil også bidra til en bærekraftig utvikling for Færder kommune i tråd med langsiktig arealpolitikk.

## TILGJENGELIGHET

⇒ Ligger sentralt på Nøtterøy med mye gjennomgangstrafikk som gir et potensial for å fylle sentrum med liv og aktiviteter.

## AREALER OG EKSISTERENDE BYGNINGER MED POTENSIAL FOR FLERBRUK OG UTVIKLING (FORTETTING OG TRANSFORMASJON)

⇒ Vurdere sambruk i eksisterende arealer som f.eks. skolebyggene, for å skape mer tilbud og møteplasser. Behov til ulike grupper bør kartlegges.

## SENTRALT OG LANDLIG, OG MED MYE GRØNT RUNDT

⇒ Kort veg til byer og tettsteder som gir et helhetlig tilbud, kort veg til sjøen og rekreasjon.

## UNGDOM

⇒ Ungdomsskole og VGS gir grunnlag for mer ungdomsrettede aktiviteter og liv på Borgheim.

## GODT TILBUD OG FUNKSJONER Å BYGGE VIDERE PÅ

⇒ Kulturhuset, bakeri, matbutikk, treningssenter - gir grunnlag for flere tilbud som støtter opp om hverdagsaktiviteter.

# VISJONSFORSLAG

Oppgave 2 i gruppearbeidet var å bruke diskusjonen fra styrker og svakheter, samt ønsket utviklingsretning til å definere en visjon.

Under er forslagene som kom inn. Ved avslutning av workshopen ble det avholdt en anonym avstemning. Tekst med oransje farge var det mest foretrukne forslagene.

*Det skjer på Borgheim - servering, aktivitet, kultur*

*Borgheim - fra veikryss til levende landsby*

*Midt i øyriket - nær alt nær hverandre*

*Borgeheim - det gode nabolaget*

*Borgheim - det (grønne) hjerte av Færder*

*Borgheim - bo, lær og lev*

*Borgheim - levende, tilgjengelig, landing*

*Borgheim - der ting skal skje*

*Borgheim stopp her - et sted å være et sted å bli,  
ikke kjør forbi*

# 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





## WORKSHOP 2—UTVIKLINGSPOTENSIALE OG STRATEGISKE GREP

## OPPSUMMERING WORKSHOP 2

I workshop 2 ble resultatene fra workshop 1 med styrker, svakheter og visjon videreutviklet gjennom diskusjon og tegning for fysiske grep og fortetting som bygger opp under visjonen.

Deltagerne ble delt opp i 3 grupper, da det var noe færre deltakere enn i første workshop og de ble bedt om skape en tydeligere definisjon og avgrensning av sentrum, vise mulighetsrommet for fortetting og arealeffektivisering i tillegg til å sikre møteplasser og gode sammenhenger.

I en siste oppgave ble det også lagt opp til en diskusjon om strategiske grep.



# 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 skolebussparkering. 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 skolebusser 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, grønnstruktur og møteplasser

- Skape et koselig sentrum med småskala bebyggelse
- Skape en grønn torggate som et nytt sentrumstorg og binde områder sammen.
- Prioritere grønnstruktur 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. Knyttet 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

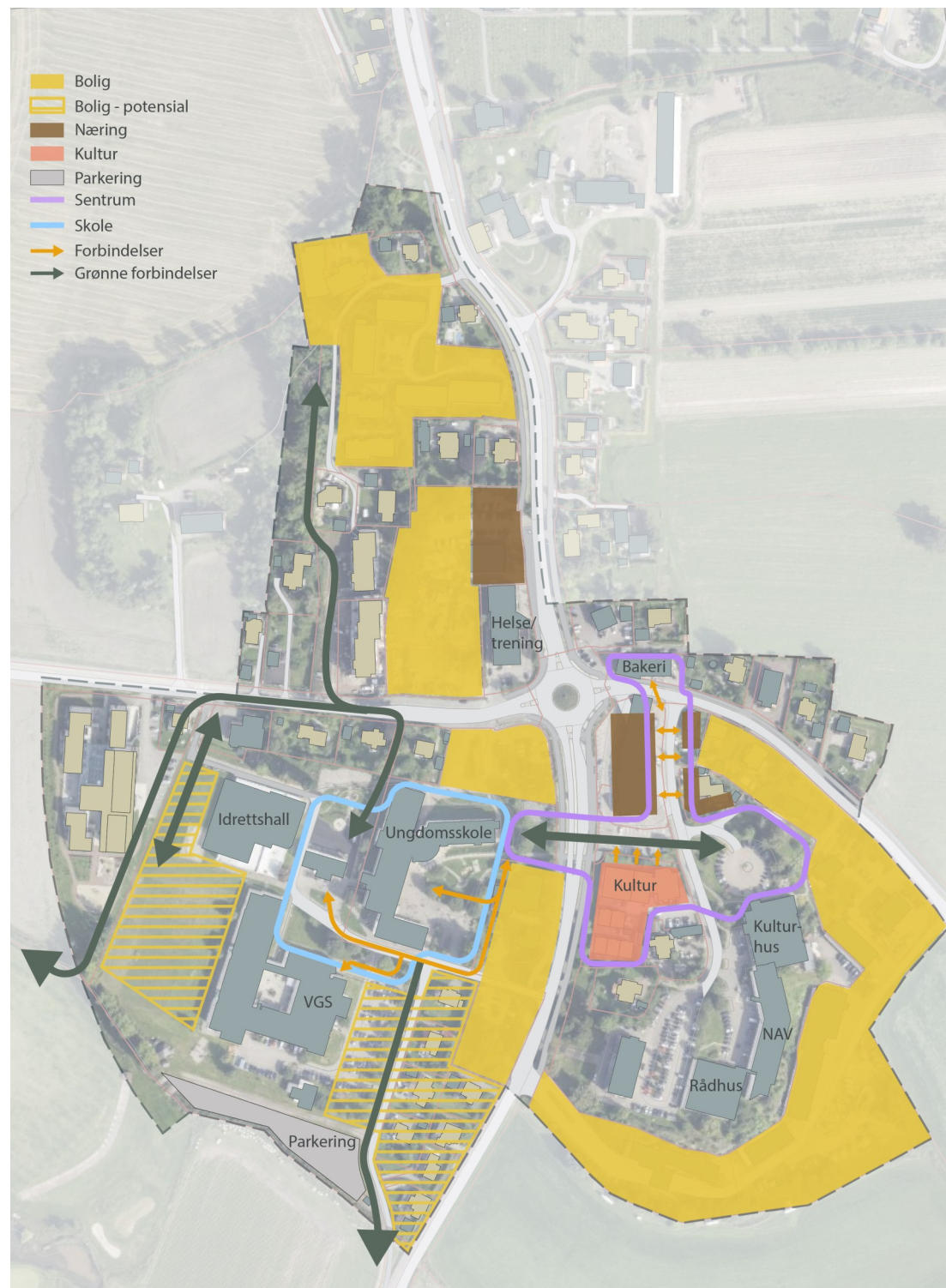
- Torg—ikke nødvendigvis en stor plass, men et sted med funksjon og opplevelse. Teie torg og Fredrikstad er aktuelle referanser.
- Småhus med kunst, utstillinger og kultur kan skape liv og lokal identitet.



# OPPSUMMERENDE ANBEFALINGER

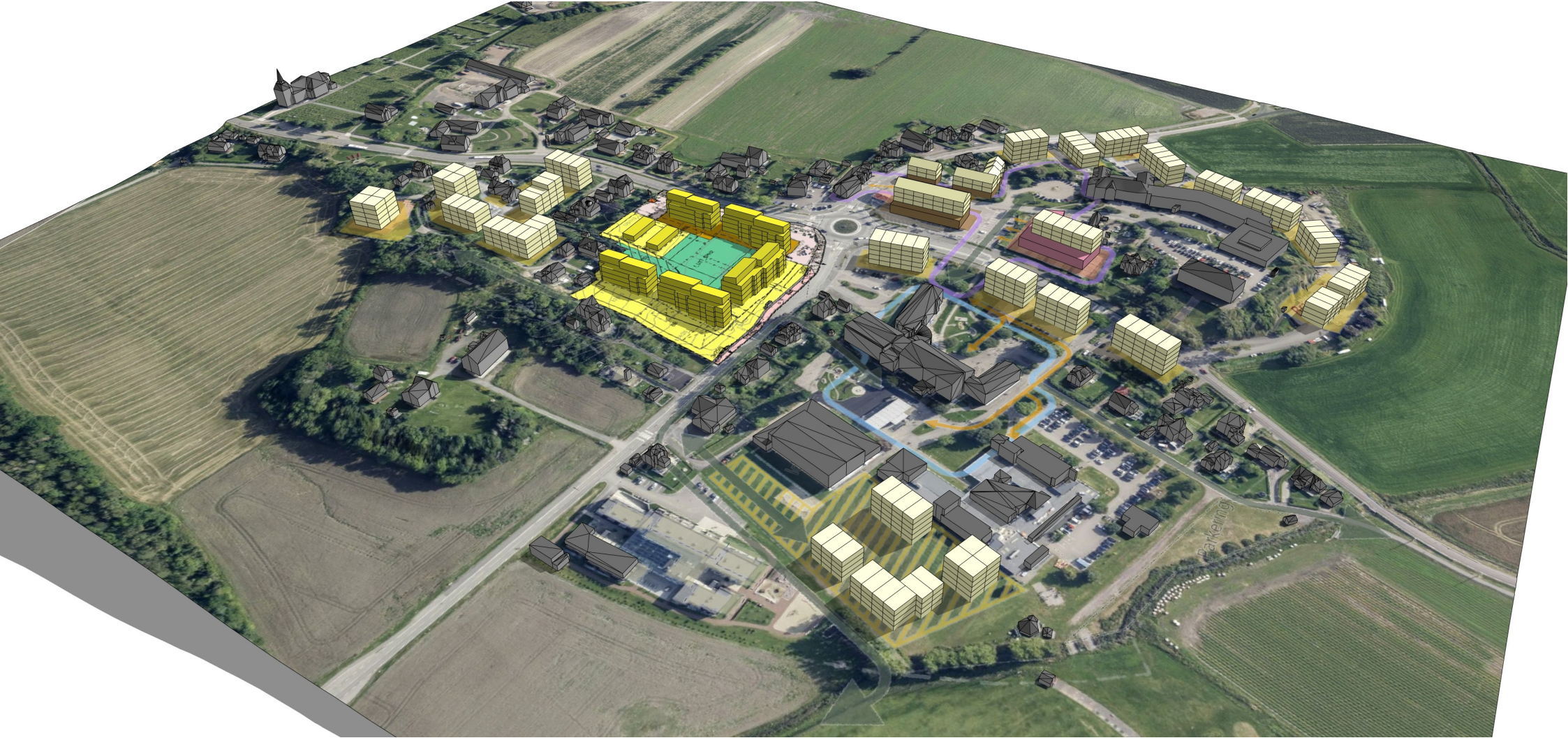
- Forsterke akser og koblinger—både som urbane koblinger og grønne opplevelser
- Bygge videre på det som er—kulturaksen med utvidete kulturfunksjoner koblet til kulturhuset. Videreutvikle idrett- og aktivitet og legge til rette for sambruk av arealer til skole og idrett (både inne og ute).
- Stort fortetningspotensiale — 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.



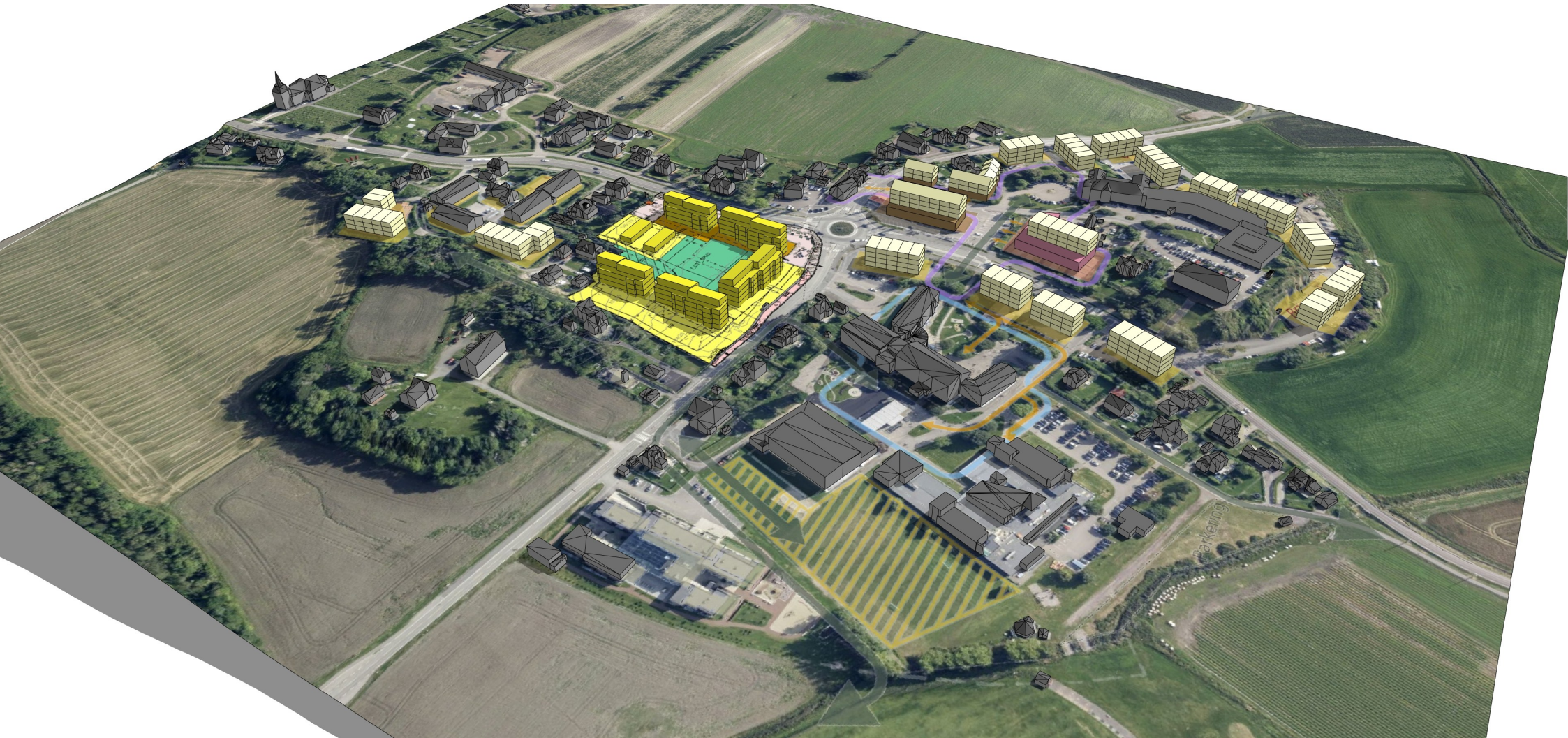
# UTVIKLINGSPOTENSIAL—ALTERNATIV MAKSIMUM

510 BOENHETER



# UTVIKLINGSPOTENSIAL—ALTERNATIV MINIMUM

330 BOENHETER



# SAMLET OPPSUMMERING ÅPNINGSTREKK

I den siste gruppeoppgaven ble gruppene bedt om å tenke mer strategisk—hvordan starter vi og hva er åpningstrekket for å komme i gang med utviklingen?

Hvilke aktører skal gå i front?

Hva kan vi starte med på lang, mellomlang og kort sikt?

Under er en oppsummering av gruppenes innspill fordelt på strategiske og fysiske grep.

## Strategiske grep

- Kommunen bør ta strategisk byledelse og være en aktiv utvikler. Bruke kommunens eiendommer strategisk for ønsket utvikling.
- Kommunen må gå foran og selv se på hvordan de kan utnytte bygningsmassen eller Borgheims sentrumsbygg mer effektivt enn i dag, og finne løsninger som kan gagne alle. Kartlegge tilgjengelige tomter—hva kan flyttes hvor?
- Næringsforeningen ønsker at dersom kommunen faktisk skal ta en utviklerrolle, må de starte der i samarbeid med andre, siden kommunen selv har så mange eiendommer.
- Trenger at politikerne går samlet i front, ikke bare med knappe flertall.
- Fortsette arbeidet med plansmiemetodikken.
- Utarbeide analysegrunnlag for realitetsorientering (f.eks. parkeringsdekning)
- Lage overordnet plan, f.eks. Vpor/prinsippplan på overordnet nivå eller mulighetsstudie som kan forankres i kommuneplanen.
- Hente inspirasjon fra kommuner som er dyktige på å forvalte verdiene man har, for eksempel Bærum og Asker.
- Næringsforeningen ønsker at dersom kommunen faktisk skal ta en utvikler-

rolle, må de starte i samarbeid med andre, siden kommunen selv har så mange eiendommer.

- Trenger at politikerne går samlet i front, ikke bare med knappe flertall.

## Fysiske grep

- Starte med små grep med lave kostnader først:
  - Jobbe tidlig med å vurdere nøkkelfunksjoner og planlegge disse.
  - Opparbeide plassen foran kulturhuset—lage et torg, flytte parkering
  - Opparbeide og tydeliggjøre en grønn passasje på tvers. Vurdere gategulvet for å redusere kjørehastighet, og skape en tydeligere forbindelse.
  - Flytte og samlokalisere parkering, inkludert skolebussparkering.
- Fortsette med større grep:
  - Se på lokalisering av utedrift og brannstasjon—frigjøre områdene for utvikling
  - Relokalisere menighetshuset. Flyttes nærmere kirken?
  - Utvikle Doktorgården
  - Samlokalisering av kulturfunksjoner rundt kulturhuset. Bygge videre på allerede etablert aktivitet.
  - Enighet rundt at REMA 1000 er en viktig funksjon men at dagens bebyggelse må revurderes. Noen mener at butikken bør relokaliseres da den blokkerer området og hemmer utvikling i dag. Andre mener at funksjonen har riktig beliggenhet, men at det kreves en kvalitetsheving som vil gi bedre utnyttelse.

# BORGHEIM—I SAMMENHENG MED ANDRE SENTRUMSOMRÅDER

For å kartlegge hvordan en boligutvikling kan påvirke handels- og tjenestetilbudet, har vi gjort en sammenlikning av det lokale kundegrunnlaget for Borgheim, Teie, Tjøme sentrum og Skallestad. Borgheim, Teie og Tjøme sentrum har alle status som områdesentrum, mens Skallestad har status som lokalsenter. Vi har allikevel tatt med Skallestad i dette eksemplet fordi området har høye verdier i beregningen av lokalt kundegrunnlag.

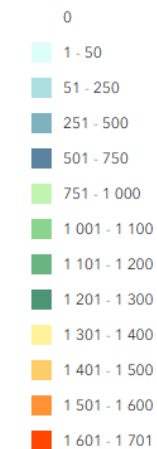
For å gjøre sammenlikningen bruker vi en kartlegging av gangtilgjengelighet. Gangtilgjengelighet beskriver hvor mange som kan gå fra sitt bosted til ethvert sted på kartet innenfor en gangtid på 10 minutter. Beregningen viser dermed hvor stort det lokale kundegrunnlaget for f. eks handel og næring kan være, og hvordan dette forholdet varierer fra sted til sted. Beregningen viser et potensial, ikke faktiske reiser eller faktisk oppførsel, og er basert på befolkningsdata fra SSB, fra 2025.

Bildet nedenfor gir et eksempel på hvordan kartet skal tolkes:



## Tetthet av bosatte

Befolking\_2025\_ssb\_250M\_VF  
K\_glattet

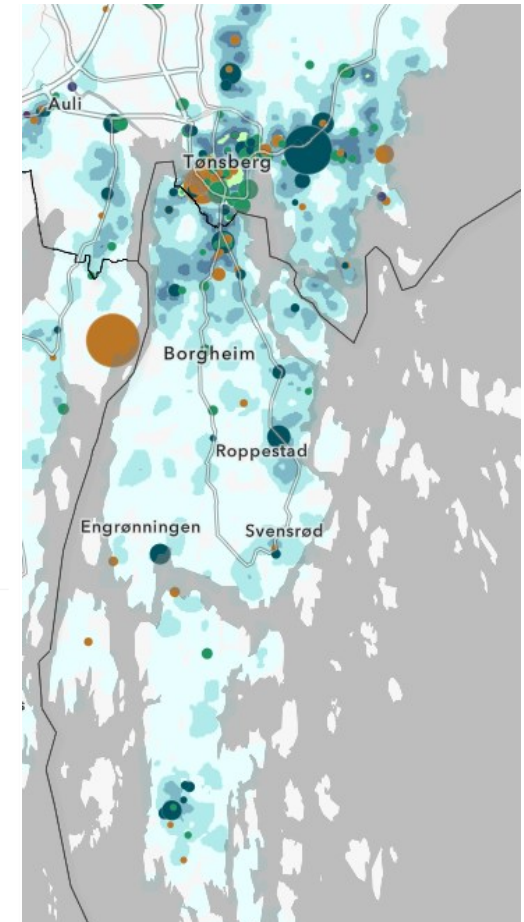


## Webkart Handelsanalyse VFK

Ansatte innen handel og service -  
Enhetsregisteret

NACE\_inndeling

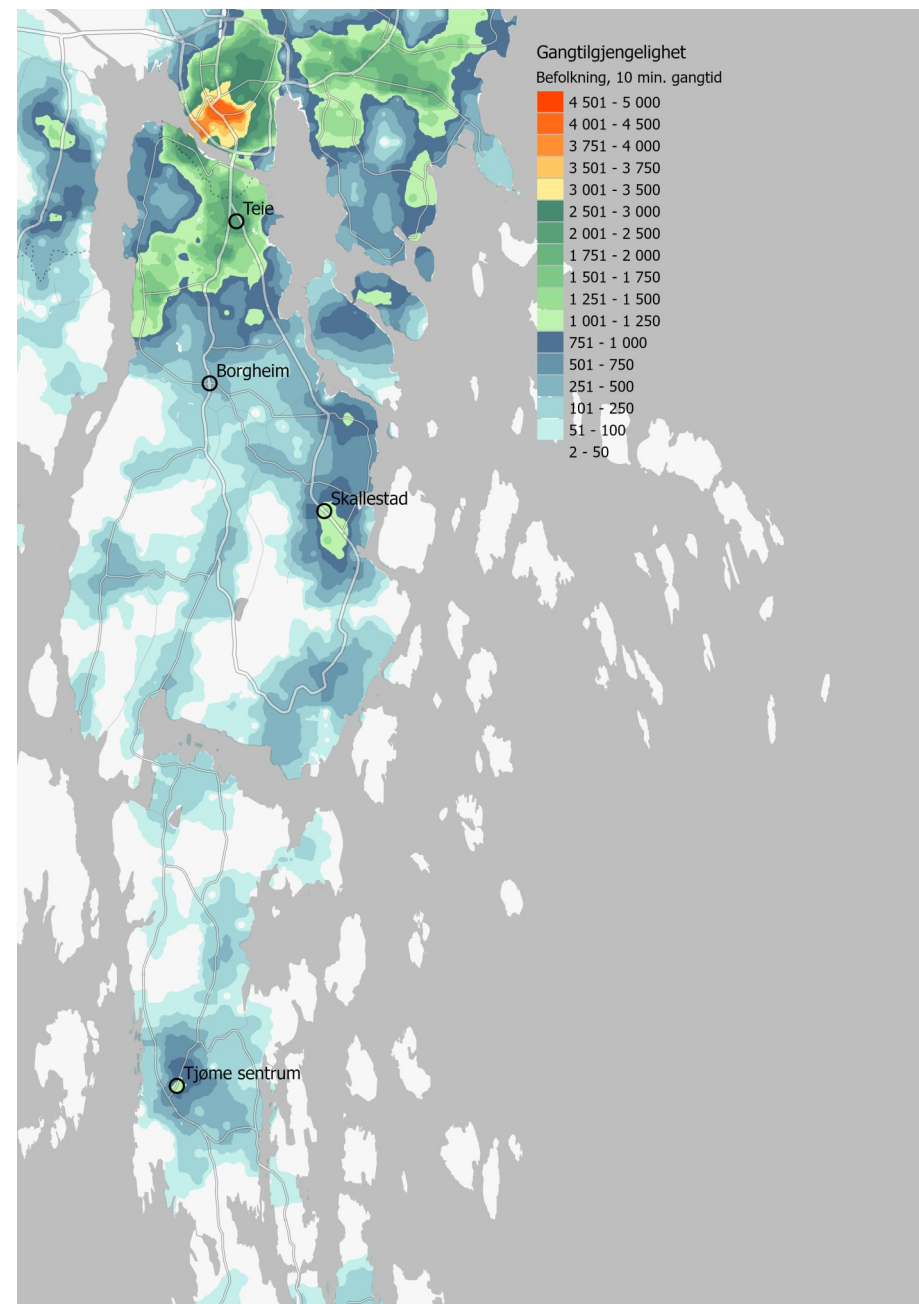
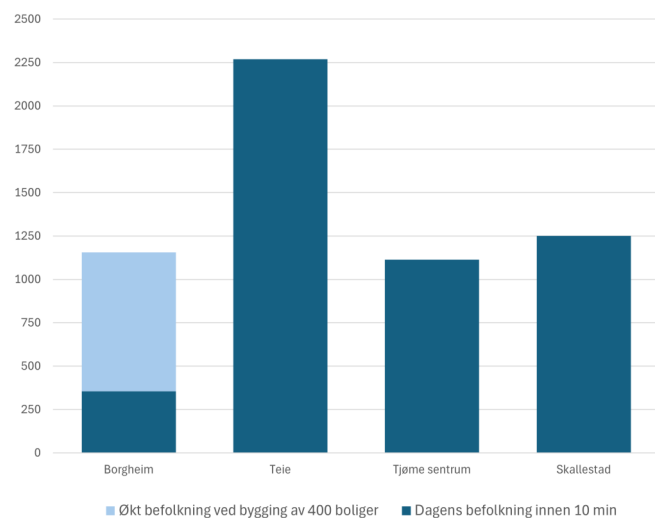
- Dagligvarer
- Annen handel
- Bensinstasjon
- Netthandel
- Serveringsvirksomhet



# BORGHEIM—I SAMMENHENG MED ANDRE SENTRUMSOMRÅDER

Gangtilgjengeligheten, eller det lokale kundegrunnlaget, ved Borgheim er i dag på ca. 400 personer. Det vil si at det bor ca. 400 personer innenfor gangavstand til Borgheim. Dette er langt mindre enn Teie, som har over 2000 personer innenfor 10 minutters gangavstand, men også lavere enn Tjøme sentrum og Skallestad. Selv om det er vanskelig å anslå hvilke terskelverdier som er tilstrekkelig for å drive ulike handels- og tjenestetilbud, vil en standard dagligvarebutikk typisk kreve en omsetning som tilsvarende 1000 personers dagligvareforbruk.

Med en boligvekst på 400 boliger, og en forutsetning om to personer pr. bolig, vil det lokale kundegrunnlaget på Borgheim øke til nærmere 1200 personer, på nivå med det som finnes i Tjøme sentrum og Skallestad i dag. I tillegg baseres grunnlaget for handel på de som kjører forbi og gjør ærender på veien.



## VEIEN VIDERE

Samtlige grupper var enige om at kommunen har en viktig rolle som samfunnsutvikler og bør ta ansvar som koordinator, kobler og samskaper. Gjennom dette vil det kunne settes en retning for videre utvikling, samt ta grep gjennom planverk og strategiske planer i kommunen for å bygge opp under ønsket utvikling.

Det er viktig i det videre arbeidet å være tydelig på hvilken utviklingsretning Borgheim skal ha. Visjonen signaliserer at Borgheim skal styrke sin identitet som sted og oppholdssted ved å gå fra veikryss til landsby, som gir noen indikasjoner på hvilke kvaliteter og tjenester Borgheim bør tilrettelegges for. Borgheim skal styrke sin posisjon som godt bosted med de tjenestene og tilbudene det innebærer i en landsbykontekst.

Som analysene for handel viser vil Borgheim styrke grunnlag for handel og service med økt antall boliger i nærområdet. Samtidig viser analysen at Teie har et bedre grunnlag og allerede er godt etablert for handel, hvilket understøtter at identiteten til Borgheim ikke bør baseres på handel men heller kultur, skole og idrett. Hverdagshandel bør opprettholdes og forsterkes.

Plansmien har lagt grunnlag for et bredt samarbeid med private aktører, grunneiere og samarbeid på tvers i kommunen, og med politikere.

Det anbefales at kommunen fortsetter samarbeidet og dialogen med private aktører, lokalt næringsliv og grunneiere. Både de som deltok i plansmien, samt andre som ansees som viktige aktører for videre utvikling. Her vil kommunens rolle som koordinator, innovatør, samskaper og samarbeidspartner være svært viktig.

Borgheim ungdomsskole og Nøtterøy Videregående skole er institusjoner som tilrettelegger for at Borgheim har mange unge tilreisende og potensielle brukere

av Borgheim. Dette er en unik gruppe som i dag er en uutnyttet ressurs i lokalsamfunnet. I det videre arbeidet anbefaler vi at kommunen ser på muligheten for å bruke denne gruppen i større grad, og tilrettelegge for næringsliv og tilbud rettet mot ungdom for å øke attraksjonsverdien til Borgheim som sted.

Nøtterøy kulturhus, er et viktig tilbud å bygge videre på, både som kulturinstitusjon og som attraksjonspunkt på Borgheim. Kulturens rolle i byutvikling er viktig da det gir både en økonomisk og sosial dimensjon. Kulturen gir aktivitet, felles opplevelser og er med å bygge identitet til Borgheim. Samtidig er det viktig at denne kulturproduksjonen ikke bare skjer innenfor kulturhusets vegger, men har evne til å skape forbindelse med Borgheim som sted for alle besøkende. I dette ligger det et unikt handlings- og mulighetsrom for å bygge nytt næringsliv som støtter opp om kulturaktivitet og styrker Borgheim.

Det er vist et stort potensiale for økt boligutvikling på Borgheim. Med økt antall mennesker i nærområdet vil også behovet for flere møteplasser, samt markedsgrunnlag for handel og service øke. Det anbefales derfor at visjonen følges opp med en overordnet strategi som åpner for utvikling samtidig som de overordnede premissene for god stedsutvikling ivaretas i et helhetlig perspektiv.

Her blir det viktig at kommunen bla finner ut hva de skal gjøre med kommunale eiendommer og bygg gjennom behovskartlegging og revurdert bruk eller omstruktureringer som bygger opp under visjonen. Det blir viktig i det videre arbeidet at kommunen parallelt med strategisk og langsiktig utvikling starter med tiltak som kan være små, men som signaliserer hvilken retning kommunen ønsker at Borgheim utvikler og beveger seg i.

Listen på forslag fra workshopen kan utvides og fylles på i det strategiske planarbeidet.



*KI-generert oversiktsfoto av dagens situasjon. Unøyaktigheter kan forekomme og grunnlag ikke helt oppdatert til dagens situasjon*



*KI-generert potensielt fremtidsbilde for alternativ med ca 500 boenheter*



*KI-generert potensielt fremtidsbilde for det definerte sentrumsområdet med oppgraderte byrom.*