# 5

# Fire sentrumsplaner


- Ingen oppskrift, men gode tips … 66
- Tønsberg … 68
- Arendal … 70
- Stavanger … 72
- Fredrikstad … 74

Her presenteres fire byer som alle har utarbeidet sentrumsplaner som grunnlag for tiltak og forbedringer. Det er Tønsberg, Arendal, Stavanger og Fredrikstad. Alle byene betegner sine sentrumsplaner som kommunedelplaner, men de har ulik formell status og relasjon til den øvrige kommuneplanleggingen. De har kommet i stand gjennom ulike prosesser, men de har det til felles at de har invitert til bred deltakelse i prosessen. De tre første har virket en stund og har hatt en betydning for den videre utviklingen av sentrum i disse byene. Fredrikstad har en fersk sentrumsplan utarbeidet i forbindelse med miljøbyarbeidet.

Vi viser til fire såpass forskjellige planer og planprosesser for å peke på at mange veier kan føre til målet om et bedre og mer vitalt sentrum.

**Tønsberg – middelalderbyen som ikke vil ha kjøpesenter utenfor sentrum**

Tønsberg kommune har et historisk sentrum med store nasjonale verneverdier. Byen har en overordnet strategi for utvikling av et sterkt sentrum og flere levende lokale sentre og en plan for selve sentrumsområdet. Ved hjelp av dette har en klart å kombinere verneinteressene med utvikling av den historiske bykjernen som et sterkt og levende kultur- og handelssentrum.

I Tønsberg er kjøpesenteretablering bare blitt tillatt i sentrumskjernen. Planer og strategier for sentrum har oppstått i et vekselspill mellom kommuneplan/sentrumsplan og næringsplan. Kommunens politikk om ikke å tillate kjøpesenteretableringer ved hovedinnfartsårene, støttes av fylkeskommunen gjennom fylkesplanleggingen. Dette peker på den nødvendige sammenheng mellom den regionale planlegging av senterstruktur og transportsystem og de lokale, kommunale planer.

**Arendal – planlegging for bedre byrom**

Åpning av Blødekjærtunnelen i 1995 fjernet det meste av gjennomgangstrafikken i Arendal sentrum og ga mulighet for å gjennomføre omfattende trafikksaneringstiltak. Dette ga grunnlag for å sette i verk tiltak med sikte på å skape en triveligere by uten unødig biltrafikk og med bedre miljø for besøkende og handlende.

Sentrumsplanen «Arendal – sentrum med miljø og trivsel» er en kommunedelplan for Arendal sentrum. Planen er et overordnet politisk styringsdokument, men det er ikke knyttet arealplan til dokumentet. Planen ble vedtatt i bystyret i oktober 1995. Flere viktige tiltak er gjennomført i tråd med planens visjoner og intensjoner. Selv om den ikke har juridisk bindende arealplan, har den virket positivt for utviklingen av byen.

**Stavanger – bred deltakelse i omfattende planarbeid**
Over hundre ulike reguleringsplaner gjaldt for sentrum, og et utall sektorplaner berørte sentrumsområdet da Stavangerpolitikerne bestemte seg for å få utarbeidet en helhetsplan som så ulike tiltak i sentrum i sammenheng. Kommunedelplanen for Stavanger sentrum er resultat av et omfattende planarbeid med mange engasjerte, også frivillige aktører under ledelse av kommunens planetat. En juridisk bindende kommunedelplan er vedtatt for å styre arealbruken i tråd med de mål og visjoner politikerne og befolkningen har samlet seg om. Sentrumsplanen er både en strukturplan, som gir retningslinjer for hvordan de fysiske strukturene skal utvikle seg, og en virksomhetsplan for kommunens arbeid med reguleringsoppgaver, bebyggelses- og opparbeidelsesplaner, vedtektsendringer, utredninger og konkrete tiltak. Sentrumsplanen legges til grunn for det som skjer i sentrum, både i offentlig og privat regi.

**Fredrikstad – sentrum i en ny storkommune**
Fredrikstad ble i 1994 slått sammen med fire omegnskommuner og byen ble dermed sentrum i en storkommune. Byen deltok i miljøbyprogrammet og la målet om en bærekraftig byutvikling til grunn for den nye kommunen. Målet om et sterkt sentrum krevde bevisst arbeid med sentrumsutvikling og behovet for en ny sentrumsplan meldte seg raskt.

Den gamle sentrumsplanen for Fredrikstad fra 1992 trengte revisjon av flere grunner. På nordre Kråkerøy ligger et stort område etter Fredrikstad Mekaniske Verksted kloss opp til sentrum. Utviklingen her vil ha stor betydning for sentrum. Ved etablering av kjøpesentret Torvbyen ble bykjernens funksjoner forskjøvet og gamle sentrumsgater forfalt. Dette førte til ønsker om bedre miljøutvikling og mer aktivitet i disse områdene. Også spørsmål om hvor nytt rådhus og kulturhus skulle ligge og ønsket om flere boliger sentralt i byen krevde en ny og mer tiltaksrettet sentrumsplan. Arbeidet startet opp i 1997 og planen ble vedtatt i juni 1999. Under arbeidet med planen ble en mangeårig strid om lokalisering av nytt rådhus og kulturhus løst. En plassering i tråd med sentrumsplanarbeidets målsettinger ble vedtatt.

## Overordnet senterstruktur

Tønsberg kommune har en «stjerneformet» senterstruktur med bysenteret som midtpunkt og hovedsenter, med lokale sentre som satellitter rundt. Bysenteret og lokalsentrene forbindes med radielle transportlinjer som legges til rette for sykkel- og busstrafikk i tillegg til biltrafikken.

Den nye kommuneplanen for perioden 1999–2011 understreker ytterligere betydningen av å ta vare på senterstrukturen og legger dermed føringer for sentrumsutviklingen.

Det forutsettes at de mindre sentrene rundt om i byområdet utvikles med lokale servicefunksjoner, men at disse ikke utbygges med «byfunksjoner» som kan svekke bysentrums funksjon som hovedsenter. De lokale sentrene forutsettes å ivareta innbyggernes og næringslivets behov for daglig service, boligdekning og livsutfoldelse, samt å kunne bli effektive kollektive trafikknutepunkter.

En videre forutsetning er at tilfeldig «knoppskyting» med nye sentrumsetableringer unngås. En kjøpesenteretablering ved E-18 vil kunne svekke bysenteret og de lokale sentra.

Senterstrukturen inngår som en vital strategi i det langsiktige utbyggingsmønsteret med vekt på å konsentrere utbyggingen i tilknytning til de lokale sentrene, sentralt i byområdet og som utfyllende fortetting.

### Sentrumsplanen som del av den nye kommuneplanen

Sentrumsplanen av mai 1994 inngår direkte som en del av den nye kommuneplanen, med mindre justeringer. Det betyr at sentrumsplanarbeidet er rullert og innarbeidet i kommuneplanen for 1999–2011. For bysenteret er det utarbeidet utfyllende bestemmelser til arealdelsplanen for byområdet. Bysentret behandles i kommuneplanen under tre hovedtemaer:

- **Byprofil/byfunksjoner:** Byen skal utvikles allsidig med utgangspunkt i byens historiske identitet.
- **Trafikk/gatestruktur/utemiljø:** Tilgjengelighet skal sikres, bygater og uterom utformes vakkert og den historiske gatestrukturen tas vare på.
- **Bygnings-/kulturminnevern:** Det gis generelle retningslinjer for behandling av bygningsmiljøer fra ulike tidsepoker. Det stilles spesielle krav til bevaring og ny opparbeiding i den middelalderske gatestrukturen.

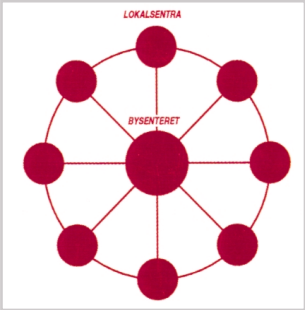
Dette innebærer:

- Vern av kommunens store sammenhengende landbruks- og naturområder.
- Større utnyttelse av kommunens eksisterende infrastruktur og dermed mindre investerings- og driftsutgifter.
- Mindre transportarbeid og større mulighet for miljørettet transport.
- Gunstigere samfunnsøkonomi og familieøkonomi.

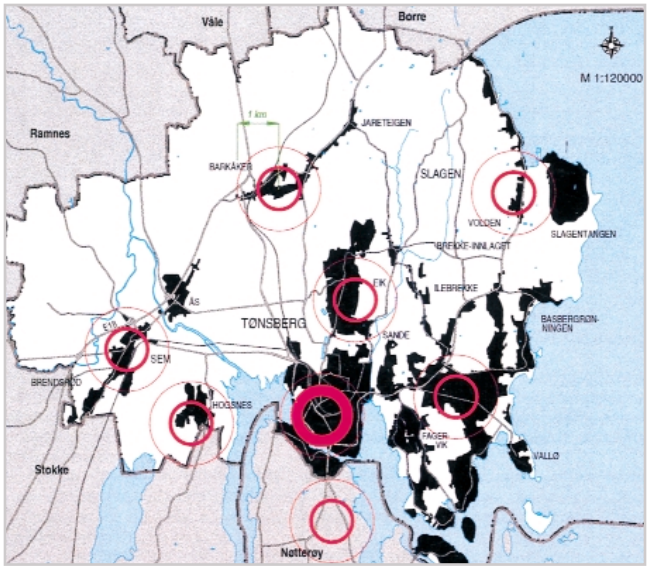
## Bysentret

Bysenteret avgrenses til den sentrale bykjernen og begrenses av Byfjorden, jernbanen og tilstøtende boligområder. Selve bysenteret er konsentrert og inneholder sentrumsfunksjoner og innslag av boliger. Utstrekningen er omtrent 600 x 500 meter.

Farmannsstredet kjøpesenter, som ligger ved den sentrale busstasjonen i øvre bydel, ble åpnet i 1989. En kjøpesenteretablering er under utvikling i nedre bydel. Prinsippskissen viser kjøpesenteretableringer med




Den stjerneformede senterstrukturen i Tønsberg med hovedsenteret i midten og lokalsentrene rundt.



parkeringsanlegg i hver «ende» av gågateaksen, ca 250–300 meter fra hverandre.

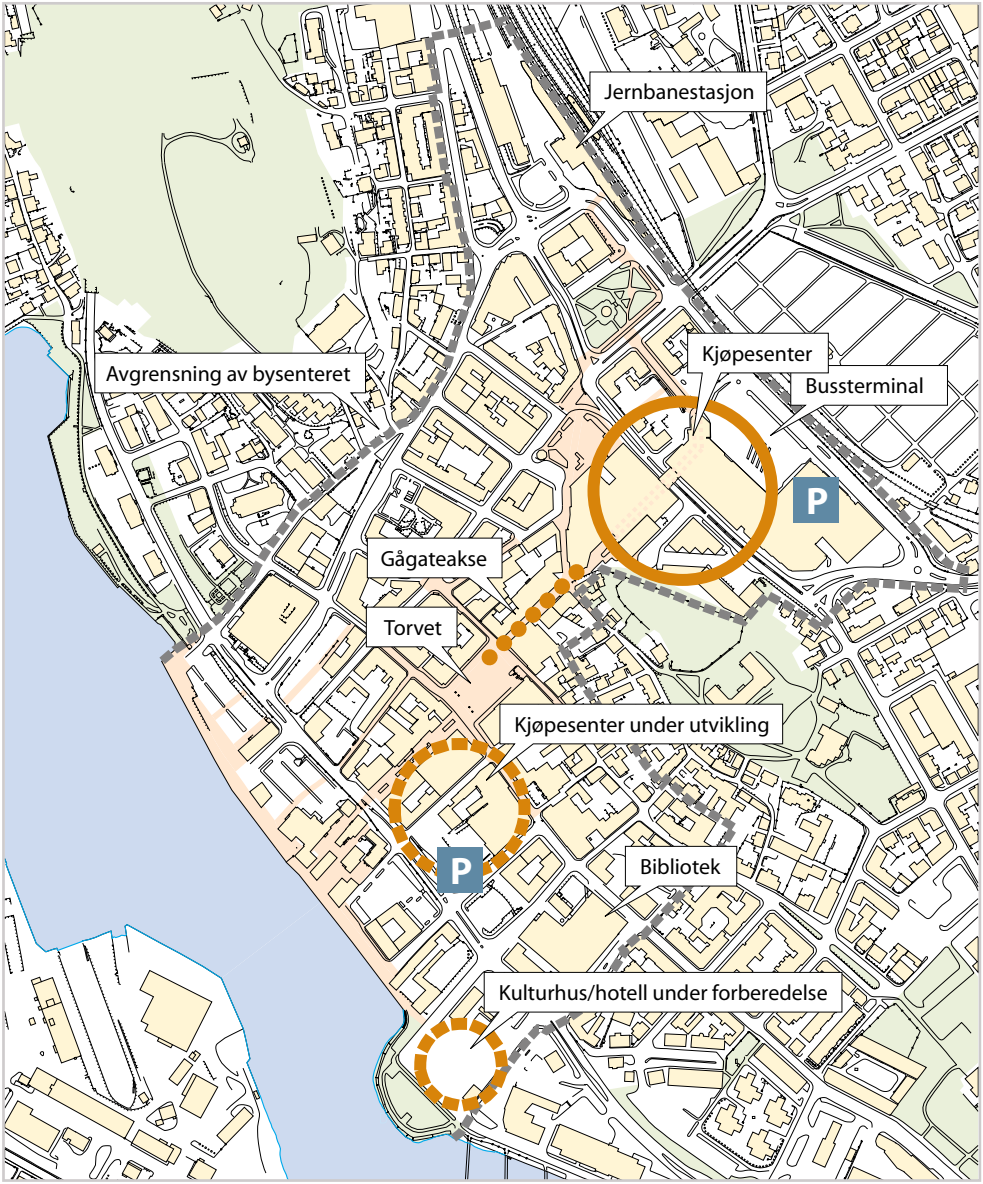
Denne kjøpesenterstrukturen forventes å gi ytterligere vitalitet langs og i tilkytning til gågateaksen. Likeledes forventes ringvirkninger i form av «etableringslyst» i nedre bydel mot Byfjorden i tråd med vedtatte mål om vitalisering og gjenoppbygging i nedre bydel.

Tønsberg nye bibliotek spiller en viktig rolle i vitaliseringen av nedre bydel, der det også planlegges ett nytt kulturhus. Store kostnader til arkeologiske utgravinger stopper imidlertid ofte ønskede prosjekter i middelalderbyen.

FOTO: TØNSBERG BIBLIOTEK

Det nye biblioteket er sentralt lokalisert i sentrum og har satt norgesrekord i biblioteksbesøk.

KARTGRUNNLAG: TØNSBERG KOMMUNE, GEODATA




Tønberg sentrum med kjøpesentre som forbindes med den sentrale gågateaksen.

**Bred og åpen deltakelse i planprosessen**

Da Arendal by ble sentrum i en ny storkommune i 1992 ble arbeidet med en egen sentrumsplan satt i gang nokså umiddelbart. Arendal Næringsråd hadde satt arbeidet med sentrum i fokus gjennom sin strategiske næringsplan og inviterte i 1991 til en åpen bykonkurranse om Arendals utvikling. Den nye Arendal kommune ønsket å følge opp næringsrådets initiativ og vedtok å utarbeide en kommunedelplan.

Sentrumsplanutvalget fikk en bred sammensetning med politikere fra formannskap og samtlige hovedutvalg samt representanter fra næringsrådet. Statens vegvesen hadde observatør i utvalget og sekretariatet besto av ansatte fra alle kommunens etater samt næringssjefen.

Som innledning til arbeidet ble konferansen «Byen vår – Arendal sentrum mot år 2000» arrangert. Denne samlet 130 deltagere og ble avsluttet med en idédugnad der deltakerne kom med konkrete innspill til hvordan en tenkte seg utviklingen av bykjernen.

Det ble langt vekt på at arbeidet med sentrumsplanen skulle skape engasjement og at prosessen skulle gi mulighet for deltakelse. Målet og visjonene for sentrumsutviklingen gjenspeiler ønsket om en by å trives i både for dem som bor der og dem som besøker byen.

Planarbeidet, slik dette ble gjennomført, synes å ha ført til mange «eiere» av planen og en ser hvordan flere av visjonene er blitt eller er i ferd med å bli realisert.

**Store forbedringer i Arendal sentrum**

Den betydelige ansiktsløftingen i Arendal sentrum de siste årene, er i tråd med sentrumsplanens mål og forslag. Trafikkomleggingen har frigjort store områder til fotgjengere og gitt mulighet for spennende utendørs aktiviteter. Det gjelder først og fremst området rundt den sentrale Pollen og Torvet. Der er bilene fjernet på det meste av området, og det nye biblioteket ligger flott til med inngang rett ut til torghandelen.

Biblioteket, som ble innviet i mai 1998, er blitt et populært kulturinnslag midt i det sentrale handelsstrøket. 14 000 mennesker var innom i åpningsuka. Gjennom det nye trafikksystemet kan sentrum nås fra alle kanter med bil. En kan parkere kloss inntil bykjernen uten å kjøre gjennom eller inn i den. Med buss kommer en inn til bykjernen via den landskjente «rutebilstasjonen» (NRK – «Lillelørdag»).

FOTO: TERJE FORSETH

Pollen og Langbrygga, visjon og virkeliggjøring.

Båtparade for tusener

«Båtparade for tusener»: Agderposten om VM i offshore i Pollen.

FOTO: TERJE FORSETH

Rutebilstasjonen

FOTO: TERJE FORSETH

Biblioteket og parkeringsanlegget på torvet

## Mål for sentrumsplanen i Arendal

Målene for sentrumsplanen «Arendal – sentrum med miljø og trivsel» Sentrumsplanutvalget, august 1993, er formulert slik:
«Sentrumsplanen skal være et uttrykk for hvordan man tenker seg en best mulig by som senter for kommunens innbyggere og som senter for Aust-Agder fylke. En best mulig by, slik Arendal skal bli, har et rikt, levende og pulserende kultur- og næringsliv, som kjennetegnes ved miljø, trivsel og mangfold for alle, og spesielt for barn og unge. Slike kvaliteter i Arendal sentrum er også forutsetninger for fortsatt utvikling av gode og livskraftige nærmiljøer ellers i kommunen.»

Delmålene, eller utfordringene, grupperes i seks punkter:

- Tilrettelegge for et mangfoldig kultur- og næringsliv.
- Tilrettelegge for opplevelse og utfordringer for barn og unge.
- Tilrettelegge for gode miljøer i sentrum med åpne rom, vannspeil, grønne lunger og trygge tumleplasser for barn.
- Bevare gammel bebyggelse og utvikle ny i pakt med denne.
- Utvikle byen til å ivareta viktige kulturfunksjoner som fylkeshovedstad.
- Tilrettelegge for gode kommunale, fylkeskommunale og statlige sentrumsfunksjoner.

Flere mål er også visualisert gjennom enkle og lett forståelige skisser.

## Planens innhold

Planen trekker opp byens historie og foreslår mål og tiltak innenfor mange områder:

- Byform, byggeskikk og estetisk kvalitet
- Barn i «sentrum» – barn og unges bybruk
- Kulturbyen
- Sentrum som handels- og tjenestested
- Trafikkmønster og parkering
- Kollektivtrafikk, sykkel og gangtrafikk
- Å bo i sentrum
- Forurensing og helse
- Havneby
- Fylkeshovedstaden

## Planens status

Planen er vedtatt av bystyret og har status som kommunedelplan. Den er et overordnet politisk styringsdokument. Tiltak iverksettes gjennom vedtak i økonomiplan, sektorplaner og på basis av nødvendige reguleringsplaner.

Med utgangspunkt i planen ble det utarbeidet en gatebruksplan for sentrum.

**Målene for sentrum ble satt sammen av allerede vedtatte mål**

I Stavanger ble målene for sentrumsplanen utledet av nylig vedtatt kommuneplan og ulike temaplaner som Transportplan, Kulturplan, Kulturminneplan, Miljø- og ressursplan, Grøntplan, samt overordnede handlingsplaner. Statlige veiledere fra Miljøverndepartementet og Kulturdepartementet ble også lagt til grunn. Det er formulert fire hovedmål:

- Kommunedelplanen skal ivareta Stavanger sentrums egenart og karakter og tilrettelegge for utvikling av et attraktivt byområde med mange ulike funksjoner.
- Stavanger sentrum skal fortsatt være regionens viktigste senter både når det gjelder handel, kultur og annen tjenesteytende virksomhet.
- Stavanger sentrum skal utvikles til et fellesskapsområde som byens befolkning kan bruke aktivt, identifisere seg med og være stolte av.
- Planarbeidet skal legge økologiske og miljømessige hensyn til grunn for bevaring og videre utvikling av sentrumssonen.

**Mange deltok i en planprosess som tok tre år**

Våren 1993 startet forberedelsene til arbeidet. Det ble deretter halvannet års planarbeid og ett års presentasjonsarbeid og politisk behandling før endelig vedtak i bystyret i september 1996. Ansvarlig for planarbeidet var en administrativ styringsgruppe, en prosjektgruppe. Prosjektleder, en prosjektmedarbeider og en tegner ved byplan/Kommunalavdeling byutvikling (KBU) var utførende.

Kontakten med politikere ble ivaretatt ved orienteringer i Kommunalstyret for byutvikling.

Tolv temagrupper ga verdifulle innspill og forankret planarbeidet utenfor kommunen. Om lag sytti personer, med variert bakgrunn og kompetanse, arbeidet på fritida uten godtgjørelse i en periode på tre måneder. Kommunens prosjektleder og -medarbeider var sekretærer for arbeidsgruppene. Arbeidet ble oppsummert i et eget hefte og anbefalingene ble lagt til grunn for det videre planarbeidet.

God informasjon og diskusjon av planforslaget i mange miljøer la grunn for enstemmig vedtak i bystyret. Prosjektleder deltok på tjuefem foredrag/seminarer om sentrumsplanen i lag og foreninger fram mot politisk behandling i bystyret. Planen ble vedtatt slik den forelå, men handlingsplanen skulle ses sammen med budsjettet.

**Plandokumenter**

**Kommunedelplanen**

Kommunedelplanens dokument består av en tekstdel, et juridisk bindende plankart og flere temakart. Tekstdelen setter blant annet sentrumsplanen inn i sammenheng med andre kommunale planer. Følgende temakart er utarbeidet:

- Vern av områder og eldre byggverk fra før 1945
- Byggverk oppført etter 1945 («vær-varsom-kart»)
- Gatebruk
- Uterom (plassrom, gaterom og havnerom)
- Grønnstruktur
- Andre byøkologiske tema.

Plandokumentene ble supplert med bestemmelser, retningslinjer for planlegging og utbygging i Stavanger sentrum og forslag til Handlingsplan for periodene 1996–97 og 1998–2001. I tillegg har en laget følgende vedleggsdokumenter:

- Stedsanalyse 1995
- Bykatalog 1995
- Gatebruksplan 1995
- Data- og analysearbeid 1994
- Forslag til vedtekter for skilt og reklame 1995.

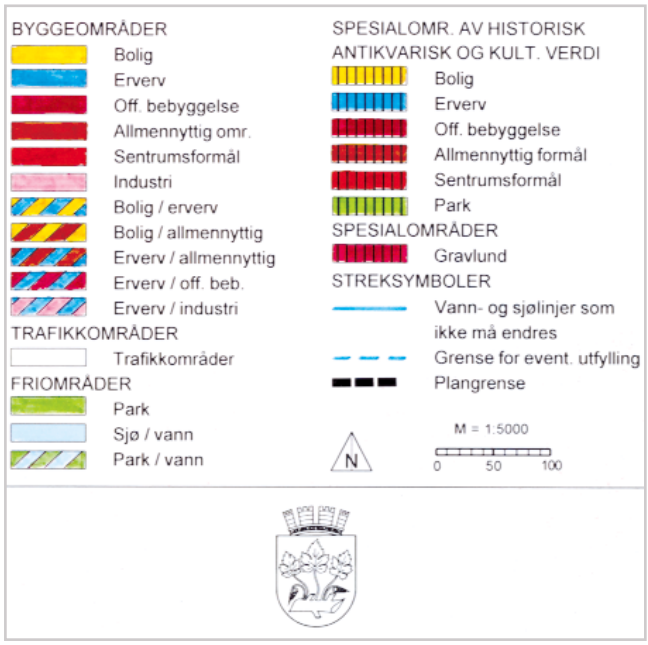
**Tolv temautredninger**

- Program for stedsanalyse
- Eldre arkitektur frem til 1945
- Nyere arkitektur fra 1945 til 1993
- Byforming
- Gatebruksplan – transport/parkering
- Uterom i sentrum
- Havnens bruk og muligheter
- Handel, erverv og service i sentrum
- Boliger og bomiljø i sentrum
- Byøkologi i sentrum
- Kulturens plass i sentrum/sentrum som møtested
- Fellesskap og trygghet i sentrum.

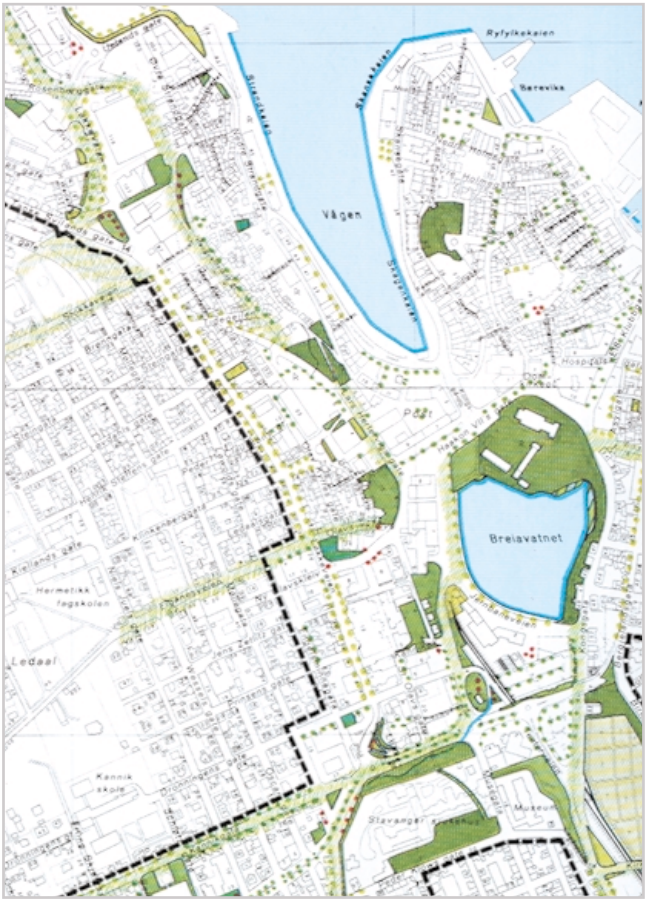
**Bykatalogen – en prosjektkatalog som brukes i løpende arbeid**

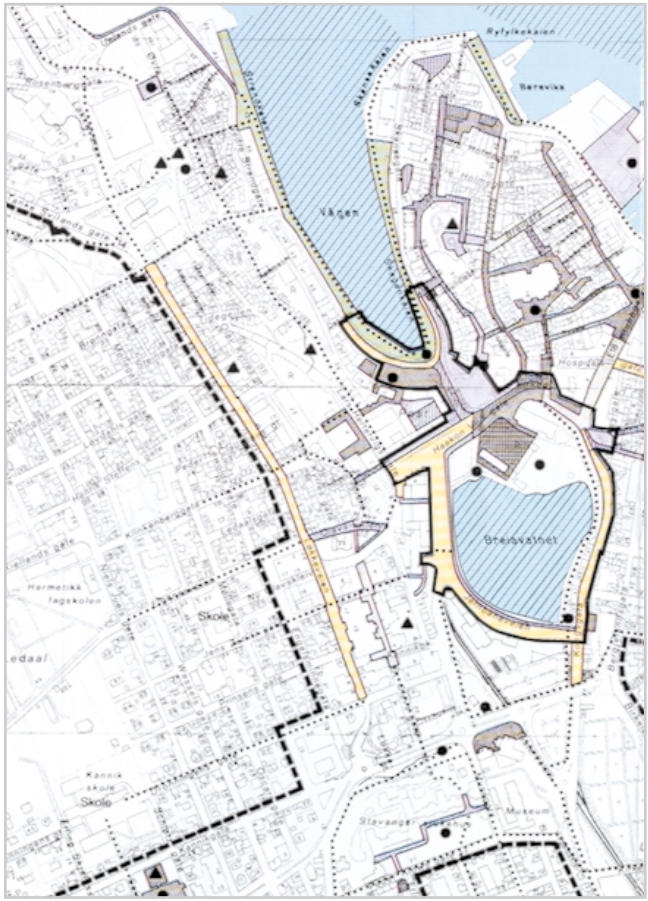
Bykatalogen er en systematisk gjennomgang av byrommene i sentrum med 63 prosjekter for forbedringer. Bykatalogen og oppfølgingen av den omtales nærmere i kapittel 4.

Tegnforklaringen til sentrumsplanens hovedkart viser de ulike arealfunksjonene og -kombinasjonene. I tillegg til det fullstendige arealplankartet er det også utarbeidet et eget kart som bare viser den nye arealbruken i de områdene som må omreguleres.




Utsnitt av temakartene
Grønnstruktur og Uterom



**Planarbeidet bygger på visjoner og bred medvirkning**
Sentrumsplanarbeidet i Fredrikstad kan kjennetegnes ved tre viktige forhold:
1. Det fantes et idégrunnlag som var framkommet gjennom flere forprosjekt som ledd i miljøbyarbeidet. Disse inneholdt både visjoner og konkrete forslag: «Fredrikstad mot 2025» – en visuell visjon, «Vitalisering av bykjernen» og «Møblering av byrom».
2. Bredt informasjons- og medvirkningsopplegg som ledd i kommunens arbeid med ulike kommunedelplaner. Dette har gitt flere aktører tro på planleggingens muligheter, og innsikt i begrensningene.
3. Det er tilsynelatende oppnådd bred enighet om de store linjer og tro på at planen legger til rette for en sentrumsutvikling som tjener felles interesser.

Et åpent møte med ca 200 deltakere startet planprosessen. Siden har det vært gjennomført tematiske innspills- og diskusjonsmøter, også de åpne for alle. Administrasjonen har gitt en rekke orienteringer i ulike lag og foreninger. Politikerne i formannskapet stilte seg også tilgjengelige overfor publikum i et møte uten deltakere fra administrasjonen.

I hvor stor grad forventningene innfris vil vise seg når de formelle og uformelle prosesser har fått virke en stund, men resultater av planarbeidet er allerede synlig. Kommunestyret har satt av en årlig sum på 4 millioner kroner til uspesifiserte sentrumstiltak i en fireårsperiode, og flere kommunale seksjoner samarbeider om konkrete prosjekter. Ikke minst er den flerårige striden om plassering av rådhus og kulturhus løst. Den valgte plassering i sentrum er resultat av sentrumsplanarbeidet. Flere gårdeiere har dessuten satt i stand bygninger i tråd med intensjonene i sentrumsplanen og det tilhørende vitaliseringsprosjektet. Tro på sentrums muligheter har fått investeringslysten tilbake.

**Organisering og planbehandling**
Formannskapet var politisk styringsgruppe og vedtok mandat og prosjektplan høsten 1997. En administrativ prosjektgruppe med representanter fra Plan- og miljøseksjonen og Kulturseksjonen har arbeidet med tematiske hoveddeler. Kommunens plankoordinator var prosjektleder. Det har vært løpende kontakt mellom prosjektledelsen og formannskapet. Arbeidet har også vært underlagt en administrativ styringsgruppe – den faste styringsgruppa for oversiktsplanlegging i kommunen.

Sentrumsplanen, som en arealplan med planbestemmelser og retningslinjer, ble lagt ut på høring i 30 dager med høringsfrist 26.05.99. Den ble behandlet og egengodkjent i kommunestyremøte 17.06.99.

LUNDE & LØVSETH ARKITEKTER

Nytt rådhus i Fredrikstad vil bli liggende sentralt i sentrum.

## Plandokumenter

Planen er bygget opp av flere ulike dokumenter som er satt inn i en ringperm som er tilgjengelig på flere sentrale steder der det gis kommunal informasjon. Plandokumentene består av følgende hoveddeler

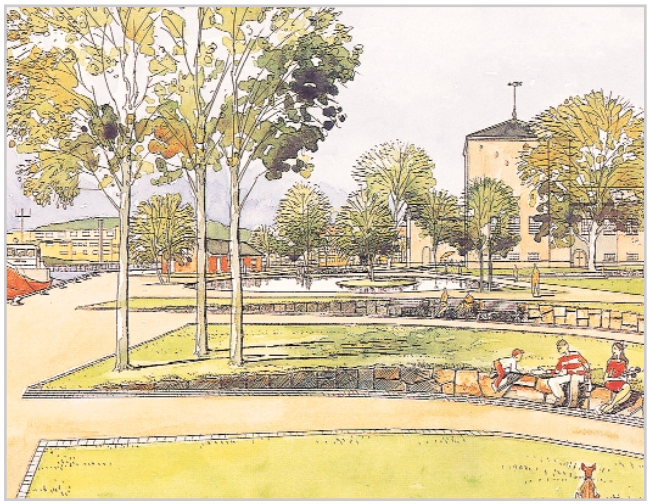
1. Sentrumsplan 1999–2010, tekstdel med plankart (A3-format), planbestemmelser, retningslinjer etc.
2. Sentrumstiltak
3. Temautredninger (underlag for del 1)
4. Diverse utredninger (kort beskrivelse)
5. Idéskisser (underlag for ulike typer tiltak)
6. Plankart i målestokk 1:3500.

## Nærmere om innholdet i plandokument Sentrumsplan 1999 –2010

Planen starter med å gjøre rede for føringer for planarbeidet, blant annet i lovverk og retningslinjer og vedtatte planer. Dernest skisseres viktige utfordringer, med byhistorie og bylandskap som utgangspunkt og med fokus på byens aktiviteter og fysiske strukturer, bærekraftig byutvikling og byutvikling i et helse- og trivselsperspektiv. Visjoner, mål og planmessige hovedgrep trekkes opp før en tematisk gjennomgang med situasjonsbeskrivelse, mål og forslag til tiltak. Først behandles utvikling av nærings- og kulturaktiviteter i byens bygninger og rom, dernest utvikling av arealbruk og fysiske strukturer. Temaene som behandles under det siste er:

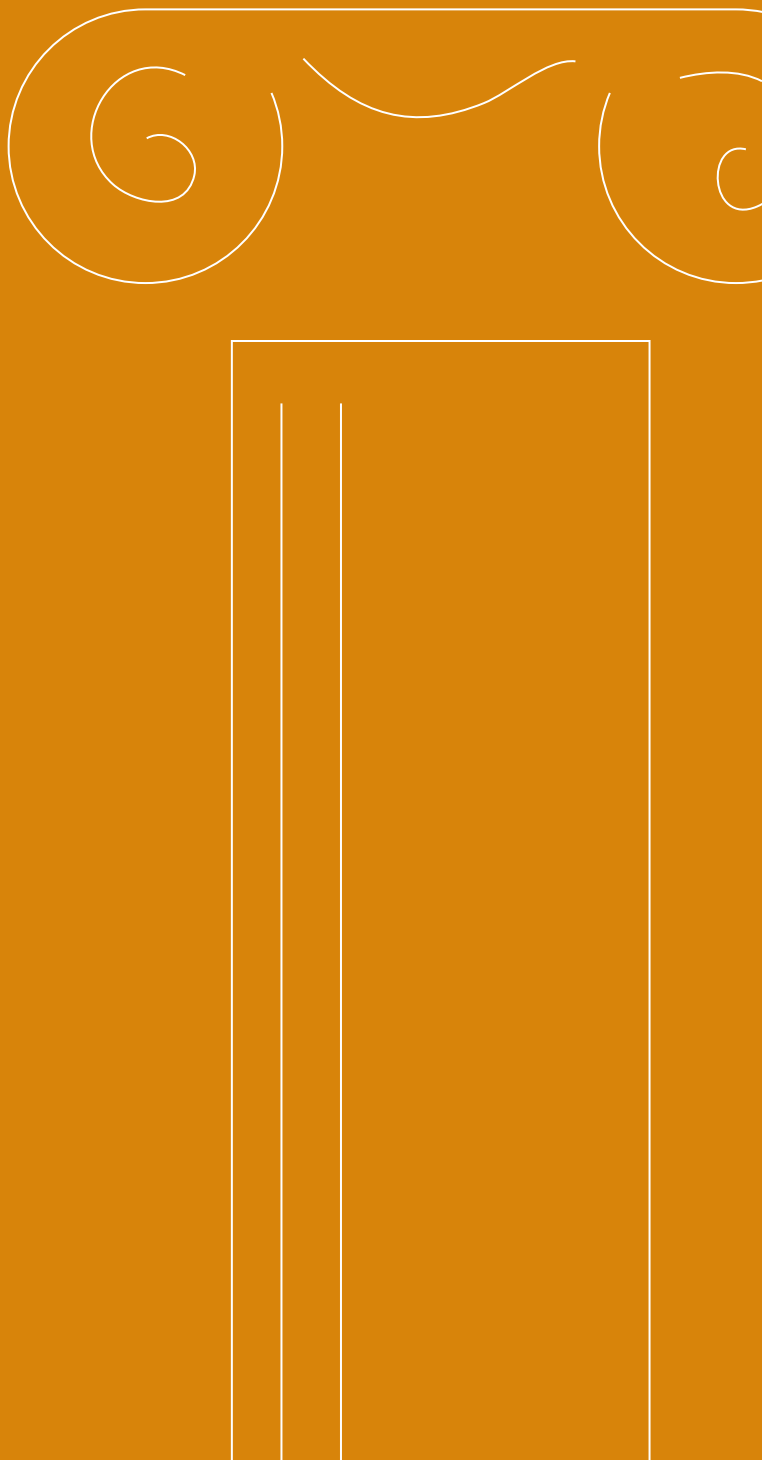
1. Bygningsvern, estetikk, byforming
2. Grønnstruktur
3. Byrom
4. Møblering
5. Trafikk og tilgjengelighet
6. Næringsarealer
7. Boligutvikling
8. Arealer til kommunal tjenesteproduksjon

Tre spesielt viktige byutviklingsområder som krever videre planbehandling omtales. Det er området reservert for ny jernbanestasjon, Grønliområdet, et område som blir frilagt ved senere omlegging av jernbanetraséen og området etter Fredrikstad Mekaniske Verksted (FMV) på nordre Kråkerøy.
Sist i plandokumentet er det en lang liste med foreslåtte tiltak som ikke vises i arealplanen og som skal behandles i forbindelse med handlingsplanarbeidet.



ILL: TOM DYRING

Elvepromenaden er i dag mer preget av asfalt og biler enn av mennesker. Illustrasjonen viser hvordan det kan bli der Biblioteksparken møter elvepromenaden.

FOTO: THORE ERIKSEN

Gatene rustes opp som ledd i vitaliseringen av sentrum.