

KALDNES BRYGGE: EVALUERING 2001 – 2020



INNHOOLD

Utarbeidet av Rodeo arkitekter AS

Prosjektleder:
Aga Skorupka og Kenneth Dahlgren

Prosjektmedarbeider:
Thao Nguyen

Oppsett:
Kristine Viste Eriksen

Kvalitetsikring:
Kenneth Dahlgren og Elin Jore Larsen

Foto: Selvaag Bolig ASA, andre
bilde- og fotomaterialet krediteres
respektivt.

Arbeidet er bestilt og finansiert av
Selvaag Bolig ASA.

Arbeidet er uavhengig.

Selvaag Bolig ASA har således
ikke gitt føringer i, eller på
prosessen knyttet til teori, metode
eller vurderinger.

HOVEDFUNN.....	4
INTRODUKSJON.....	6
BAKGRUNN.....	10
LOKALSAMFUNN.....	22
KVALITET.....	26
MØTEPLASSER FOR FELLESKAPET.....	40
MOBILITET OG NULLVEKSTMÅLET.....	46
KALDNES BRYGGE I DEN STORE SAMMENHENG.....	54
KONKLUSJONER.....	66

HOVEDFUNN

KALDNES BRYGGE OG TØNSBERG

Utbygningen har bidratt til å:

- Løse boligbehov i sentrum, særlig eldres behov – et segment som blir stadig viktigere i kommunal sammensetning.
- Øke tilbud og tjenester i sentrum og ikke minst tilrettelegge for flere arbeidsplasser.
- Ta bevaringshensyn i sentrum.
- Skape mer byliv i sentrum.
- Fortette Tønsberg sentrum og gjøre sentrum mer kompakt, og desto mer bærekraftig.
- Oppnå nullvekstmålet. Utbygningen har ikke ført til økt trafikkmengde og her har etableringen av en gang- og sykkelbro vært sentral.

KALDNES BRYGGE SOM NABOLAG

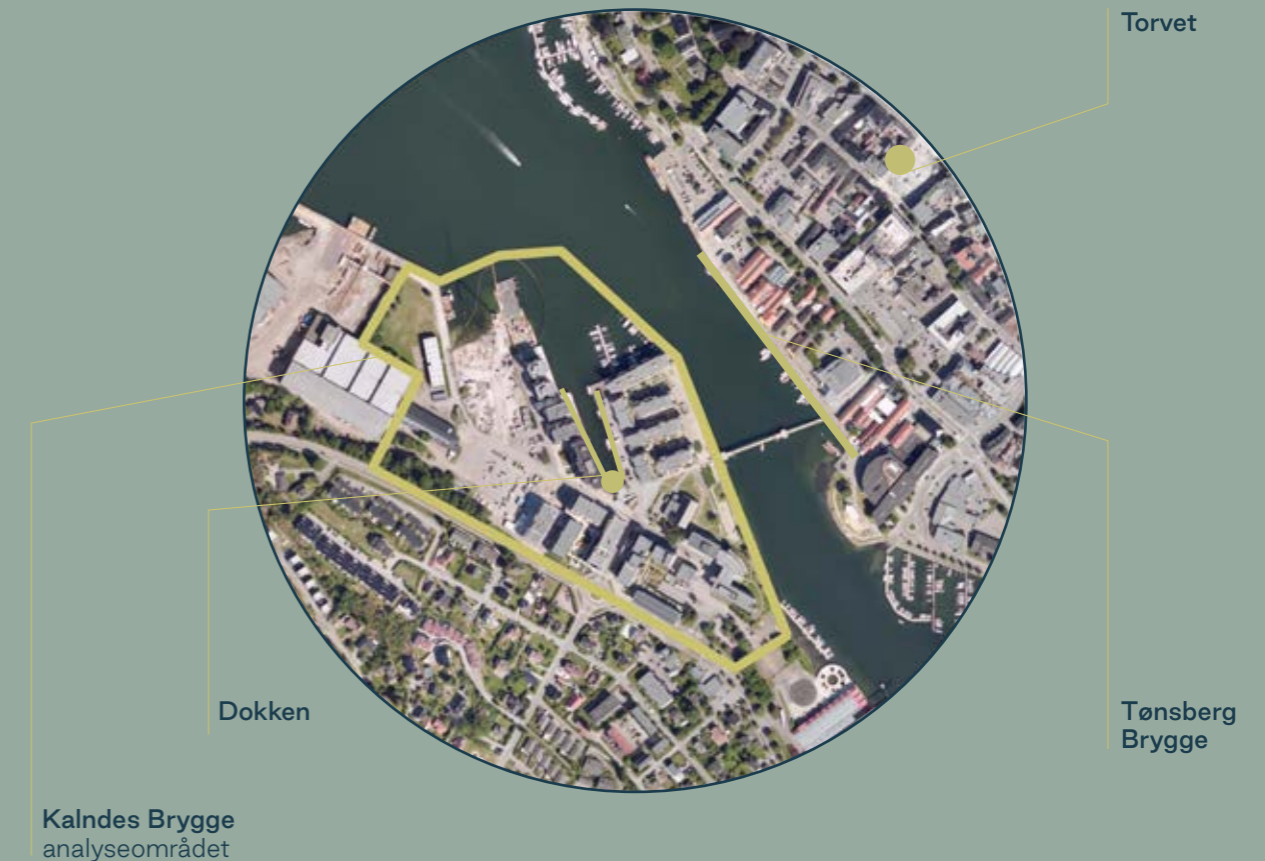
Studien har avdekket:

- Kaldnes brygge er et godt sted å bo, særlig fordi det ligger tett på sentrum med alt av tilbud tilgjengelig.
- Kaldnes brygge oppleves som et urbant strøk i Tønsberg som fungerer bra på et stedsbildenivå for beboere.
- Høy grad av tilfredshet med nabolaget, uterom og gater samt mulighet til maritime aktiviteter.
- Det er betydelig flere steder som likes enn steder som ikke likes i området. Blant de mest populære stedene er utearealer i Dockside, eksisterende grøntarealer og bryggeområder. Dokken brukes lite og krever bedre vedlikehold.
- Tilfredshet med møteplasser som brukes også av beboere fra andre områder i Tønsberg, men mangel på både kommersielle og ikke-kommersielle møteplasser for eldre og studenter.
- Uttrykt misnøye over manglende vedlikehold av fellesarealer og offentlige utearealer som er overtatt av kommunen. Ikke tilstrekkelig forståelse blant beboere om hvem som har vedlikeholdsansvaret.
- En stor andel av utleie, noe som begrenser følelsen av stedstilhørighet, beboerstabilitet og opplevd trygghet.
- Ønske og behov for flere grøntområder.
- Problemer med trafiksikkerhet knyttet til innkjøringer til garasjer ved *Sjøfront/Signaturen*.

BOLIGKVALITET PÅ KALDNES BRYGGE

Vi har identifisert:

- Veldig høy grad av tilfredshet med boligkvalitet. Særlig med romslige terrasser, variasjon i boligblokkene mht. størrelse og utforming, god kvalitet på bygg/fasader og generelt en god standard.
- Misnøye med garasjeanlegg samt enkle interiørløsninger (særlig våtromsdetaljer).
- Blandede meninger om tetthet: Mens noen mener det er stor nok avstand til andre bygg (særlig rundt dokkenområdet) mener andre det har blitt for høyt og tett.



UTFORMING OG ARKITEKTUR PÅ KALDNES BRYGGE

Kartleggingen viser:

- Tilfredshet med spenstig arkitektur blant beboere, misnøye med estetikk hos andre. Debatten rundt og et veldig stort fokus på tematikken oppleves som ubehagelig og urettferdig av beboere.
- De fleste byggetrinn på Kaldnes Brygge er utformet med en relativ stor grad av lesbarhet, og oversiktighet. Byrom og gater er relativt godt innrammet og omgivelsene skaper her ønsket kompleksitet gjennom forskjellig fargebruk, materialer og former.
- Kaldnes Brygge har mest potensial for forbedring ved å tilpasse omgivelsene til menneskelig skala. Det kan gjøres med enkle grep som gatemøblering, beplantning og andre tiltak.

ANBEFALINGER FOR VIDERE UTVIKLING

Vi anbefaler følgende grep:

- Forbedring av vedlikehold og bedre kommunikasjon om dette.
- Tettere medvirkningsprosess med beboere.
- Grøntarealer med utforming og program tilpasset særlig eldre brukeres behov.
- Tilrettelegging av grøntarealer for å luften hund.
- Kommersielle og ikke-kommersielle møteplasser for eldre og studenter.
- Satse på rekreasjon og aktiviteter knyttet til vann (f. eks. mulighet for oppbevaring av kajaker ute/ kajakkhotell).
- Mer variert kommersielt tilbud: Behov for treningssenter, lege og evt. flere små butikker i området.

INTRODUKSJON

EVIDENSBASERT FORANKRING

I perioden fra 2001 til i dag (2020) har Kaldnes Brygge utviklet seg til en ny bydel i Tønsberg. Boliger og næringsvirksomhet har erstattet gammel industri- og produksjonsstruktur, og redefineringen av området må betegnes som total. I denne rapporten, hvor vi har evaluert utviklingen på Kaldnes Brygge, har vi forsøkt å forstå området som et sted i seg selv – som en arena for hverdagsliv – og som et sted som bygger på byen for øvrig.

Fordi utviklingen har foregått raskt er det viktig å evaluere prosesser og resultater. Vi har derfor undersøkt hvordan og hvorfor ting er som de er, samt hvorvidt dette kan klassifiseres som positivt eller negativt for dem som bor der, nabolagene rundt og den øvrige byen.

PREMISSER

En sentral motivasjon for oppdragsgiver har vært å samle et kunnskapsgrunnlag som kan bidra til å gi svar på spørsmålet om hvorvidt vi bygger byene våre «godt nok». Dette er et komplekst spørsmål, for hva vil egentlig «godt nok» si i byutviklingssammenheng?

Målet har vært å fange et bilde av forholdet mellom det bygde og det levde livet – mellom form og funksjon om du vil; hvordan livet på Kaldnes Brygge er strukturert henholdsvis «i husene» og «mellom husene», samt hvordan utviklingen av en ny delbydel påvirker Tønsberg sentrum.

Fokustemaer for utredningen har vært lokalsamfunn, arkitektur og kvalitet, offentlige rom og møteplasser, mobilitet og Kaldnes Brygge i en overordnet kontekst.

KONKRETE SPØRSMÅL

I denne sammenheng er det enkelte spørsmål som utmerker seg som spesielt sentrale:

- Har området Kaldnes Brygge blitt et lokalsamfunn?
- Er prosjektet inkluderende for den øvrige befolkningen i Tønsberg?
- Har prosjektet oppnådd gode bokvaliteter?
- Har prosjektet oppnådd kvalitet på arkitektur og byrom?
- Gir området kvalitet til byen?
- I hvilken grad sikrer utviklingen av Kaldnes Brygge offentlige rom og sosiale møteplasser for rekreasjon?
- Har prosjektet oppnådd nullvekstmålet mht. mobilitetsvaner?

Studien reflekterer det sterke fokuset i mye av dagens internasjonale byutviklingslitteratur, der sosial bærekraft i nye byområder vektlegges (Eizenberg & Jabareen, 2017).

Nabolag har betydning for hvilke bånd som knyttes mellom beboere, og i vår sammenheng; hvordan nabolaget i seg selv kan bidra til å fostre sosial støtte, tilknytning, sosial samhörighet, sosial kapital og stedsfølelse (Talen, 1999). Utvikling av de fysiske omgivelsene vil ikke alene sikre et nabolag eller nærmiljøets samhörighet, men utgjør en viktig forutsetning.

Ofte trekkes følgende dimensjoner frem som kjennetegn på bærekraftige nabolag (Markle 2013; Hofstad og Bergsli, 2017):

- Sosial samhandling i offentlige rom i nabolaget
- Tilstedeværelse av formelle og uformelle lokale, kollektive institusjoner (utover familier mv.)
- Deltakelse i kollektive grupper eller nettverk i nabolaget
- Nabolagets beboerstabilitet
- Stolthet og stedsfølelse
- Trygghet og sikkerhet

Andre forskere finner også at det å kunne bevege seg til fots i området bidrar til å styrke sosial kapital på nabolagsnivå (Yoo & Lee, 2016). Også i nasjonal politikk pekes det nå på betydningen av å legge til rette for utviklingen av lokale fellesskap i byen.

Folkehelsemeldingen (Meld. St. 10 2014–2015, s. 18) vektlegger betydningen av lokalsamfunn for livskvalitet og for utvikling av sosiale nettverk, og derigjennom trivsel, tilhørighet og god helse. Internasjonal forskning viser altså at de fellesskapene vi inngår i nærmiljøet vårt har mer å si for innbyggernes trivsel, livskvalitet og helse enn man tidligere har trodd (Eizenberg & Jabareen 2017, Hofstad og Bergsli, 2017; Hofstad og Millstein, 2017). De fysiske, materielle strukturene tilrettelegger for sosial kontakt.

METODISK TILNÆRMING

For å adressere de spesifikke spørsmålene har vi benyttet følgende metoder:

DOKUMENTSTUDIER

Sammenstilling av eksisterende kunnskap om kvaliteter i by- og områdeutvikling er gjort gjennom en forenklet fysisk steds- og demografisk analyse, samt ved gjennomgang av pågående debatter publisert i Tønsbergs Blad.

OBSERVASJON

For å dokumentere hva som finnes på Kaldnes Brygge og de eksisterende iboende kvalitetene har vi jobbet etter både kvantitative og kvalitative prinsipper. På den ene siden har vi kartlagt konkrete kvaliteter, og på den andre siden lagt til en faglig tolkning. Observasjonene er utført av fagpersoner med variert bakgrunn (arkitekt, sosiolog, og miljøpsykolog).

SPØRREUNDERSØKELSE

Vi utarbeidet en enkel, digital spørreundersøkelse som gikk på alle utredningstemaer, med både flervalgsspørsmål og åpne spørsmål der respondenter kunne skrive in sine innspill. Spørreundersøkelsen ble distribuert blant sameier/huseierlag på Kaldnes Brygge av styreledere og blant studenter som bor i studentsamskipnadens boliger.

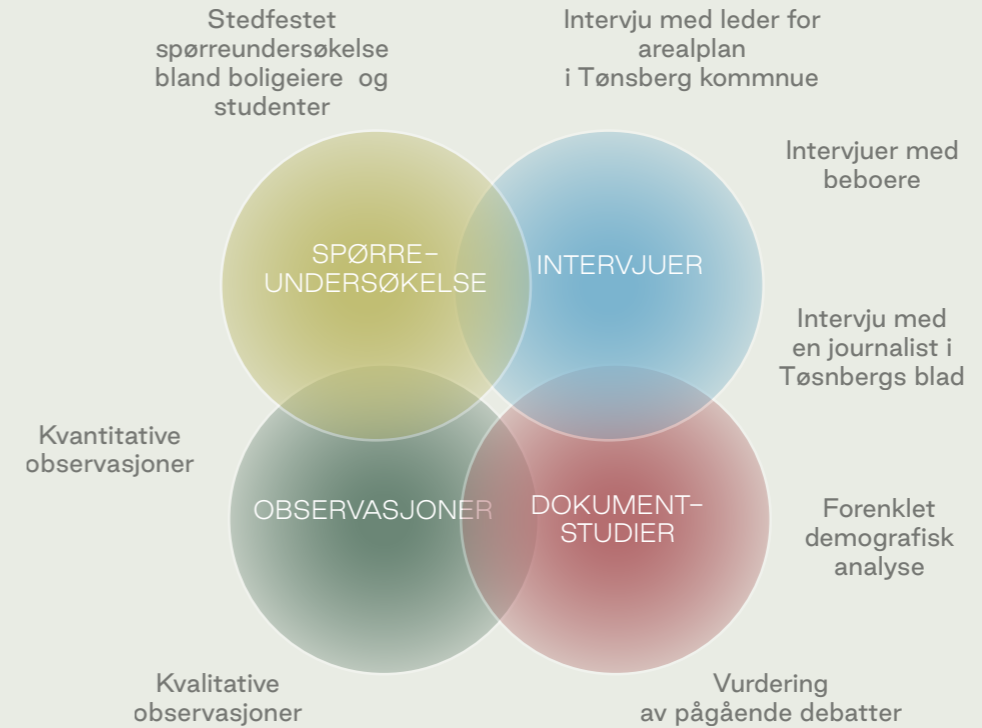
INTERVJUER

En rekke intervjuer ble utført for å utdype vårt kunnskapsgrunnlag: Den første intervjurunden ble utført på Kaldnes Brygge den 4. desember 2019 i tidsrommet 11:00 til 13:00. Vi hadde en «stand» for å møte folk som oppholdt seg der og høre med dem hva de synes om stedet. Med oss hadde vi en modell over området som viste eksisterende og kommende byggetrinn, hvor folk kunne peke og fortelle oss hvilke kvaliteter og hvilke utfordringer Kaldnes Brygge har.

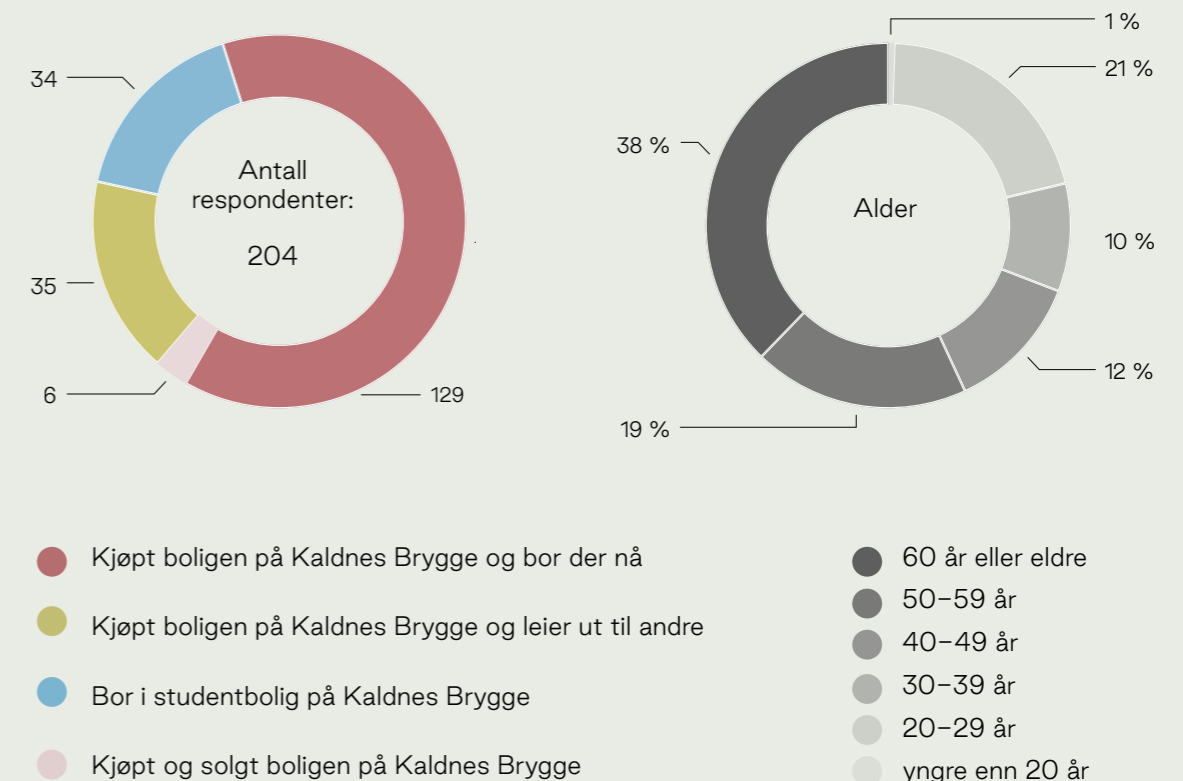
Når en står på stand ved lunsjtid en onsdag i desember er det kanskje gitt hvilken gruppe en møter – avhengig av hvor sterkt solen skinner – nemlig pensjonister. Eldre utgjør en stor og viktig beboer- og brukergruppe i området. Dette skyldes i stor grad Tønsbergs boligmarked hvor nybygde leiligheter er blant det dyreste markedet kan tilby. Til tross for dette klarte vi også å få noen yngre til å uttale seg.

I tillegg utførte vi dybde intervjuer (over en time hver) med ulike nøkkelaktører, representert ved:

- Lars Døvlé Larssen – en journalist i Tønsbergs Blad
- Elisabet Finne – leder for arealplan i Tønsberg kommune
- En mann over 30 år som bor i området.



Respondenter i spørreundersøkelsen



BAKGRUNN

Hvordan har Kaldnes Brygge blitt utviklet?

Hvilke prosesser og diskusjoner har preget utviklingen ?

UTVIKLING AV KALDNES BRYGGE

«Det har siden oppstart vært helt tydelig at kommunen har vært interessert i utvikling av området, da det er en svært attraktiv tomt som lett kan forbindes med sentrum, eksisterende infrastruktur og kollektivtrafikk.»

(Hjetland Vorren, 2015; s. 40)

Utviklingen av Kaldnes Brygge bygger på en sentral tendens i vår tids byutvikling hvor tidligere industritomter langs vannkanten transformeres til moderne og urbane bydeler der funksjoner som bolig og næring blandes sammen (Skaaer et. al, 2019; s. 149).

Spørsmålet er om utviklingen svarer på Tønsbergs behov, slik det er formulert i Byregnskapet 2018: «Utviklingspotensialet i sentrum er et viktig grunnlag for arbeid med fortetting med kvalitet og byliv. Folk og bedrifter må få mulighet til å velge byen som bo, besøks- og etableringssted» (Tønsberg kommune og Vestfold fylkeskommune, 2018; s. 2).

Den nye bydelen, Kaldnes Brygge, ligger på Nøtterøysiden av Tønsberg og har blitt utviklet

på arealene der Kaldnes mekaniske verksted holdt til fra 1899 til 1984.

Historisk har hvalfangst, skipsfart og verftsindustri vært viktige næringsaktiviteter i Tønsberg – spesielt har verftsindustrien vært viktig for sysselsettingen.

På 1990-tallet skjedde det store endringer i eiendomsstrukturen på Kaldnes. Som følge av avviklingen av industrien, kjøpte Tønsberg kommune opp eiendommen i 1996. Kommunen ønsket lenge å bevare området for næringsutvikling, men valgte å gi dette opp i 1999 og området ble solgt til Kaldnes byutvikling AS (Sjølyst Utvikling AS, Motorcompaniet AS og Naturbetong).

Kjøpsavtalen mellom kommunen og utviklerne la vekt på tett samarbeid, og et premiss for investorgruppen var at kommunen selv ønsket seg en utvikling av eiendommen.

Det ble derfor gjennomført en visjonsprosess som var et samarbeid mellom kommune og utviklere. Visjonsprosessen ble et viktig grunnlag for selve kjøpsavtalen. Planene for området ble utarbeidet i samarbeid mellom kommune og utviklere, planarbeidet ble godkjent i Bystyret i 2000, og reguleringsplanen vedtatt i 2001. De første byggetrinnene kom i gang allerede i 2003. I 2011 kom Selvaag Bolig ASA inn med 100 % eierandel. Da forelå det allerede en vedtatt områdeplan (Hjetland Vorren, 2015; s. 11–13, 35–36, 39, 41).



FLYFOTO KILDE: <https://kart.finn.no/>

HISTORIE OG FRAMTID

Kaldnes Brygge har vokst seg fram på flere måter det siste århundret. Fra å styrke seg som den økonomiske livsnerven i Tønsberg – med verftsindustri og viktige arbeidsplasser, til bolig- og næringsvekst i sentrum.

“Der Kaldnes Skipsverft tidligere var livsnerven til Tønsberg by, vokser det i dag frem en ny og spennende bydel. Verftene før i tiden hadde alltid en sentral plassering i bybildet, og derfor har disse tomtene i dag blitt meget populære for boligbygging og byutvikling.

Med gammel historie i grunnsteinene bygges nå en urban og levende bydel på Kaldnes, med

gåavstand til sentrumskjernen og fjorden som nærmeste nabo. Langs bryggekannten samles bolig, næring, handel, kafeer og kulturliv (Selvaag Bolig, 2019).

Det planlegges for en park og strand ved Beddingen. Parken skal opparbeides med urbane kvaliteter og tilrettelegges som uteoppholdsareal for barn og unge iht. kvalitetskravene i kommuneplanens arealdel.





Sjøfront I og II
2016 / 2019
ARK: Spir
Antall leiligheter 49
Min areal 36 m²
Snitt areal **93,5 m²**
Maks areal 210 m²

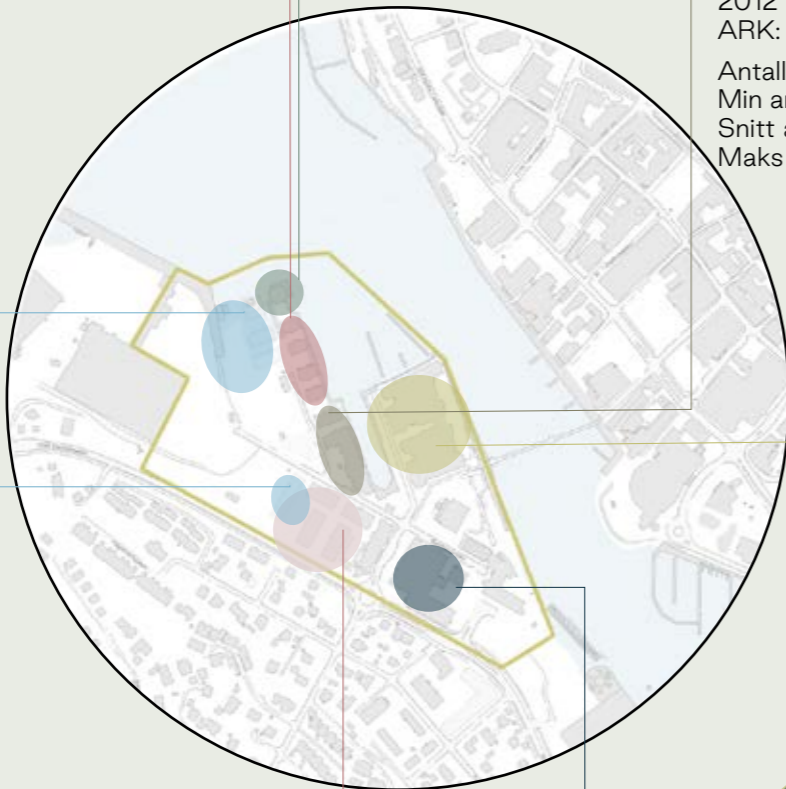


Signaturen
2018
ARK: Spir
Antall leiligheter 22
Min areal 37m²
Snitt areal **109,7 m²**
Maks areal 195 m²



Dokk NORD
2014
ARK: Spir
Antall leiligheter 43
Min areal 27 m²
Snitt areal **75 m²**
Maks areal 125 m²

Dokk SYD
2012
ARK: Arcasa
Antall leiligheter 30
Min areal 28 m²
Snitt areal **59,4 m²**
Maks areal 81 m²



Beddingen I, II, II
under utbygging
ARK: Spir

Dockside hus E
under utbygging
ARK: Arcasa



Dockside A- F
2015-2019
ARK: Arcasa

Antall leiligheter 272
Min areal 20 m²
Snitt areal **42,7 m²**
Maks areal 171 m²

Studentboliger
2014
ARK: Arcasa

Antall leiligheter 95
Min areal 18 m²
Snitt areal **20,9 m²**
Maks areal 28 m²



Byggetrinn 1
2005 / 2006
ARK: Kristiansen & Bernhardt AS, Arcasa, Link, Tom Edvardsen og Lund Hagem

Antall leiligheter 230
Min areal 27 m²
Snitt areal **68,6 m²**
Maks areal 156 m²

BYGGETRINN OG BOLIGSAMMENSETNING

Kaldnes Brygge ble bygget i trinn og er sammensatt av prosjekter med ulike kvaliteter og ulike boligtilbud.

Byggetrinn 1 ble ferdigstilt i 2005 / 2006. Dokk Syd kom i 2012, og Dokk Nord i 2014. Prosjektene karakteriseres av mellomstore leiligheter.

Dockside A-F ble ferdigstilt i trinn mellom 2015 og 2019, og har et stort antall små boligenheter med gjennomsnittlig størrelse på 42,7 m². Vi har ikke data på hvor stor andel av leilighetene som er leid ut, men flere av våre informanter har pekt på at den store andelen utleieleiligheter er noe som preger dette byggetrinnet. Dette bekreftes av Selvaag. Leilighetene skal være tilrettelagt for

førstegangskjøpere, men i stedet kjøpes de av andre privatpersoner for utleie. Dette, i følge Selvaag, skyldes hovedsakelig at førstegangskjøpere er en gruppe som ikke ønsker å vente 2-3 år på at prosjektet skal bygges ferdig. Utskiftet fra utleieleiligheter til førstegangskjøpere skjer gradvis etter prosjektet er ferdigstilt.

På den andre siden har prosjektene Signaturen og Sjøfront betydelig større boligenheter, der det er mindre grad av utleie.

I tillegg finnes det studentboliger, eid av Studentsamskipnaden med litt under 100 boliger, og en gjennomsnittlig størrelse på ca. 20 m².

DEBATT OG KONFLIKTLINJER

ET BOLIGOMRÅDE, ELLER EN BYDEL?

«Et godt boligprosjekt i 2019 må være ambisiøst. Det må være kjennetegnet av god arkitektur og god landskapsarkitektur. Det må ha tetthet, uten å se ut som man later som om man er skyskraper-tilhenger. Ikke minst må det være bærekraftig, ikke bare miljømessig, men også sosialt. Befolkningsutviklingen gir oss flere eldre, og de blir mer alene enn noensinne.»

Vi må bygge boligprosjekter der boligen kun er en del av kvaliteten, og der omgivelsen er det som virkelig utmerker seg. Omgivelsene må by på gode møteplasser og fine offentlige tilgjengelige uterom. I Vestfold betyr det i praksis at man må sikre allmenheten tilgang til sjøen.»

(Dokk Holm i Tønsbergs Blad, 2019)

Kaldnes Brygge har blitt omtalt mye i lokale media i Tønsberg. Dokk Holm tar for seg i innlegget sitert på forrige side debattene som har gått om den nye bebyggelsen.

I motsetning til det Dokk Holm oppfatter som den herskende kritikken mot utviklingen, nemlig at bebyggelsen er for høy og stygg, anser han at hovedproblemet handler om hvordan utbyggingen plasserer seg som et element langs kyststripen. Her mener han bebyggelsen på Kaldnes Brygge i for liten grad tilpasser seg som et naturlig element, og unngår å tilføre offentlige kvaliteter til området.

Dokk Holm viser til Saltbrygga i Larvik som et eksempel på et prosjekt som i større grad er

inviterende og legger til rette for nye offentlige rom langs kystlinjen.

Her er det imidlertid viktig å distingvere mellom hvilke typer utvikling disse prosjektene representerer. Der Kaldnes Brygge er en forlengelse av Tønsberg sentrum ca. 500 meter fra torget og med direkte kobling til Tønsbergs tradisjonelle bryggemiljø, befinner Saltbrygga seg 45 minutters gange fra Larvik sentrum. Der Saltnes er nødt til å etablere seg som et nytt sted, med nye kvaliteter, skal Kaldnes supplere det som finnes fra før uten å risikere og utkonkurrere eksisterende kvaliteter.

Dette betyr imidlertid ikke at krav til kvalitet ikke er viktig. Som Dokk Holm sier:

«(områdene) må kunne være steder, ikke kun rene boligtilbud. De må være til for andre enn dem som bor der, og de må aktivere kyststripen» (ibid).

Med andre ord er det én ting å sikre flere leiligheter i en kompakt bystruktur, men potensielt noe annet å gjøre dette på en måte som gjør den overordnede byen bedre gjennom tilførselen av de nye prosjektene.

Har Kaldnes Brygge blitt en ny bydel? Har den bidratt til Tønsberg som by? Det kommer vi tilbake til i senere kapitler.



HVEM EIER VANNKANTEN?

En viktig motivasjon for transformasjon av industritomter langs vannet, har vært å gjøre områder som tidligere var utilgjengelige for de aller fleste, tilgjengelige for allmenheten.

Denne «tilgangen til vannet» handler på den ene siden om muligheten til å bo tett på både fantastiske naturkvaliteter og pulserende byliv, og på den andre siden ofte om muligheten til å benytte slik utvikling til å etablere nye rekreasjonsområder og offentlige rom for allmenn benyttelse.

I etterkant av at beboere har flyttet inn i de første nybyggprosjektene på Kaldnes, har det dukket opp konflikter mellom de som bor der og de som benytter seg av vannflate og bryggekant til rekreasjon. Rent konkret går dette på beboernes opplevelse av støy fra båt- og bryggeliv (se bl.a. Rønningen, 2014). Dette er ikke ulikt konfliktene en har hatt i Oslo, på områder som

Tjuvholmen og Sørenga, hvor beboere lar seg sjenere av høylytte badegjester.

Fordi dette er boliger som gjerne befinner seg i øverste prisklasse, blir derfor konflikter mellom beboere og brukere også et spørsmål om sosial klasse og definisjonsmakt over byen og hvordan den skal brukes:

«En konsekvens av at det bygges så nært vannet, er at det blir dyrt. Sjønære prosjekter får en usosial profil, siden prisen jekkes opp mye» (Kjell Anders Lier, sitert i Woltman, 2019).

Som en kommentar fra debatten rundt Kaldnes Brygge illustrerer:

«Makan til idioti å kjøpe en leilighet i svært nær tilknytning til Norges sommerbrygge nummer 1 og forvente at alle andre skal begynne å ta hensyn! At dere ikke får drukket sherry i fred og ro mens dere hører på NRK alltid klassisk høster -10 i sympati fra min side. Skjerp

dere!» (Kenneth Larson, sitert i Rønningen, 2014).

Slike klassekonflikter kan også innta debatten om arkitektonisk kvalitet, om enn indirekte – at vurderinger av hva som er skjønt og hva som er grimt, farges av forholdet til de sosiale gruppene som har tilhold i byggene.

Dette behøver ikke innebære noen form for psykologiske mekanismer av typen «høyt henger de og sure er de» – altså en disposisjon til å ikke ville ha det en ikke kan få – men snarere en underliggende kulturkonflikt som, fra begge sider, kan ha en tendens til å blåse ting litt ut av proporsjoner. Den underliggende kulturkonflikten innebærer at når en snakker om en type arkitektur som «høyt og stygt», så snakker en også om en type arkitektur en selv ikke vil få tilgang til. Samtidig er det feil å ikke hensynta det at enkelte opplever typen arkitektur (både bygninger og byrommene rundt dem) som fremmedgjørende.

Snittkarakter på Tønsbergs arkitektur (skala 1-6) gitt av lesere av Tønsbergs Blad

11. Søndre del av Brygga	4.9
12. Mediehuset	3.5
4. Foynkvartalet	3.4
9. Det nye rådhuset i Tønsberg	2.9
3. Det nye politihuset	2.7
10. DSB-bygget	2.7
13. Kilden kino	2.6
2. Tønsbergs nye "barcode"	2.6
1. Kaldnes-utbyggingen - første trinn	2.5
8. Færder vidergående	2.4
7. Ørsnes Brygge	2.4
6. Ørsnes Park	2.2
5. Jarlsø-tårn	1.8

Kilde: (Østebø, 2019)

ESTETIKK

For å få en bedre forståelse av pågående debatter rundt Kaldnes Brygge, intervjuet vi Lars Døvle Larssen – en journalist i Tønsbergs Blad som har fulgt prosjektet i flere år.

Journalisten bekrefter at estetikk har vært det mest dominerende temaet i debatten rundt Kaldnes Brygge. Eller mer presist; debatten rundt all ny arkitektur i Tønsberg, hvor Kaldnes Brygge ofte brukes som eksempel.²

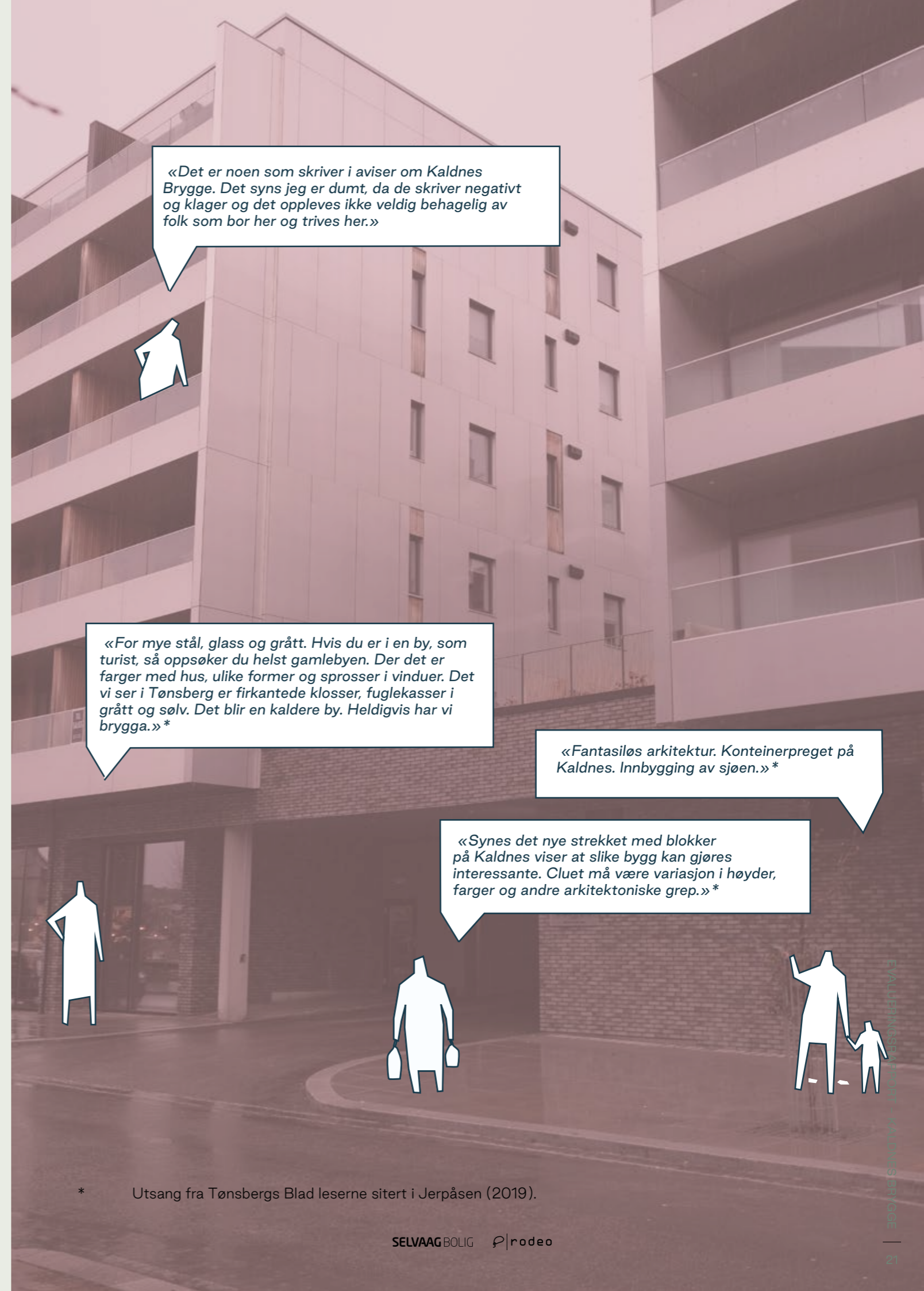
Journalisten innrømmer at debatten ikke har vært balansert, da det er få mennesker som deltar, ofte godt voksne, som har både sterke meninger, mer tid å skrive innlegg og er vant til å

bruke spalter i aviser til å uttale seg. Journalisten påpeker at det er oftere eldre menn enn kvinner som skriver innlegg til avisen. Samtidig mangler det mer varierte stemmer, særlig fra unge voksne som heller bruker sosiale media. I så fall, kan ikke debatten tolkes som representativ.

Det er likevel viktig å se på debatten, da den har påvirket omdømmet til Kaldnes Brygge. Sjargongen frustrerer beboere som opplever at debatten om stedet de har tilhørighet til og trives med er alt for negativ og urettferdig. Vi ser at den nye arkitekturen hovedsakelig kritiseres (i sin helhet) for å ha for lite variasjon i materialbruk og farger og for regulære

former. Samtidig peker noen på at nyere utbygninger på Kaldnes faktisk har de kvalitetene.

Estetikken til den nye Tønsberg arkitekturen ble tatt opp i en enkel spørreundersøkelse i avisen (Østebø, 2019) der lesere ble bedt om å gi karakter på den nye Tønsberg-arkitekturen på en skala fra 1 til 6 (der 1 var dårligst og 6 var best). I denne vurdering ble første trinn og Tønsbergs nye "barcode" (Sjøfront, Dokk og Signaturen) av Kaldnes Brygge tatt med. Utbygningene scorer relativt lavt, med 2,6 til utbygningen rundt dokken ("barcode") og 2,5 til første trinn utbygningen.



«Det er noen som skriver i aviser om Kaldnes Brygge. Det synes jeg er dumt, da de skriver negativt og klager og det oppleves ikke veldig behagelig av folk som bor her og trives her.»

«For mye stål, glass og grått. Hvis du er i en by, som turist, så oppsøker du helst gamlebyen. Der det er farger med hus, ulike former og sprosser i vinduer. Det vi ser i Tønsberg er firkantede klosser, fuglekasser i grått og sølv. Det blir en kaldere by. Heldigvis har vi brygga.»*

«Fantasiløs arkitektur. Konteinerpreget på Kaldnes. Innbygging av sjøen.»*

«Synes det nye strekket med blokker på Kaldnes viser at slike bygg kan gjøres interessante. Cluet må være variasjon i høyder, farger og andre arkitektoniske grep.»*

* Utsang fra Tønsbergs Blad leserne sitert i Jerpåsen (2019).

LOKALSAMFUNN

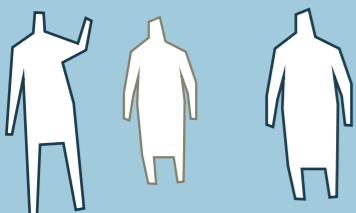
Har prosjektet blitt et lokalsamfunn?

Er prosjektet inkluderende for øvrig befolkning i Tønsberg?

«Da jeg flyttet hit så kjente jeg ingen. Det var veldig enkelt og ble kjent med folk.»
Mann 80+

«Fine og trivelige omgivelser. Et trygt nabolag. Nærheten til naturen og sjøen.»
Mann 50–59 år

«Vi har bestemt oss å selge og flytte ut. Det er alt for mye utleie. Det gjør at folk har ikke tilhørighet til stedet og at det er vanskelig å få noe til. Vi har barnebarn som er ofte på besøk her og vi mener at det ikke er nok til barn her i området.»
Par 60+



LOKALSAMFUNN PÅ KALDNES BRYGGE

Hvordan definerer man et lokalsamfunn? Ofte trekkes følgende dimensjoner frem som kjennetegn på bærekraftige nabolag for et lokalsamfunn (Markle 2013, Hofstad og Bergsli, 2017):

- Nabolagets beboerstabilitet
- Stolthet og stedstilhørighet
- Trygghet og sikkerhet
- Sosial samhandling i offentlige rom i nabolaget
- Tilstedeværelse av formelle og uformelle institusjoner
- Deltakelse i grupper

I utredningen som vi har gjort indikeres hvordan Kaldnes Brygge kommer ut på de overnevnte dimensjonene. Samtidig er det viktig å understreke at selve temaet kunne studeres over en lengre tidsperiode og at vår utredning ikke er uttømmende. Data fra både intervjuer med beboere og fra spørreundersøkelsen viser at

Kaldnes Brygge preges av mye utleie. Vi har ikke kvantitativt grunnlag for å vise den eksakte utleieandelen, men det kvalitative grunnlaget indikerer at andelen er større enn vanlig.

En høy utleieandel skyldes typologier/størrelse på leiligheter, der mindre boliger kjøpes som sekundærboliger som investeringsobjekter. Dette gjelder særlig Dockside-utbygningen. Beboere som deltok i spørreundersøkelsen vår understreker at det fører til at de som leier har liten tilhørighet til stedet og tar mye mindre ansvar for boligen og nærområdet sitt (dette er i tråd med et mønster bekreftet i studier om stedstilhørighet: Lewicka, 2011).

Flere respondenter opplever at en stor utleieandel fører til at det blir mer festing, økt narkotikaomsetning og en

generell følelse av utrygghet. Dette påvirker nabolagets beboerstabilitet negativt, både gjennom utskifting av leietakere, men også utskifting av boligeiere som velger å selge boligen sin. Samtidig snakket vi med en del beboere som mener at nabolaget er trygt og at de opplever felleskap med naboene sine.

Ser man på utleie-andelsproblematikken i det større bildet, så kan det på den andre siden argumenteres for at det å tilføre boliger tilpasset utleie så sentralt i Tønsberg har bidratt til en mer inkluderende by (Andersen et al., 2016; Medby et al., 2012; Sørvoll, 2014).

Totalt sett viser utredningen vår kompleksiteten rundt temaet, og gir derfor ikke en ensidig konklusjon om hvor vellykket Kaldnes Brygge er i å tilrettelegge for et lokalsamfunn.

KALDNES BRYGGE OG BEFOLKNINGEN I TØNSBERG

Vi sammenlignet Kaldnes Brygge med naboområdet Kaldnes/ Valhalla – småhusbebyggelsen «bak» Kaldnes og sentrumsområdet (500 m radius fra Tønsberg Torv)*.

Komparativ analyse viser at Kaldnes Brygge har en «bymessig» demografisk sammensetning hvor de største aldersgruppene har en tilsvarende sammensetning som for det øvrige sentrumsområdet. Analysen viser at det er en litt større andel aleneboende og en gjennomsnittlig høyere inntekt på Kaldnes enn i det øvrige sentrumsområdet.

På den andre siden er Kaldnes/ Valhalla et område med en betydelige større

befolkningsandel med høy kjøpekraft, en større andel av barnefamilier med større andel av barn, og flere personer i aldersgruppen 40–59 år. Dette kommer ikke som en overraskelse da det er de gruppene som velger boligtypologier som finnes på Kaldnes/ Valhalla.

Samtidig, når vi tar i betraktning at den største aldersgruppen i dette området er mellom 40–59 år, tilsier det en relativt stor gruppe som om 10–20 år vil representere et potensielt stort markedsgrunnlag der boligtilbudet er relativt lavt.

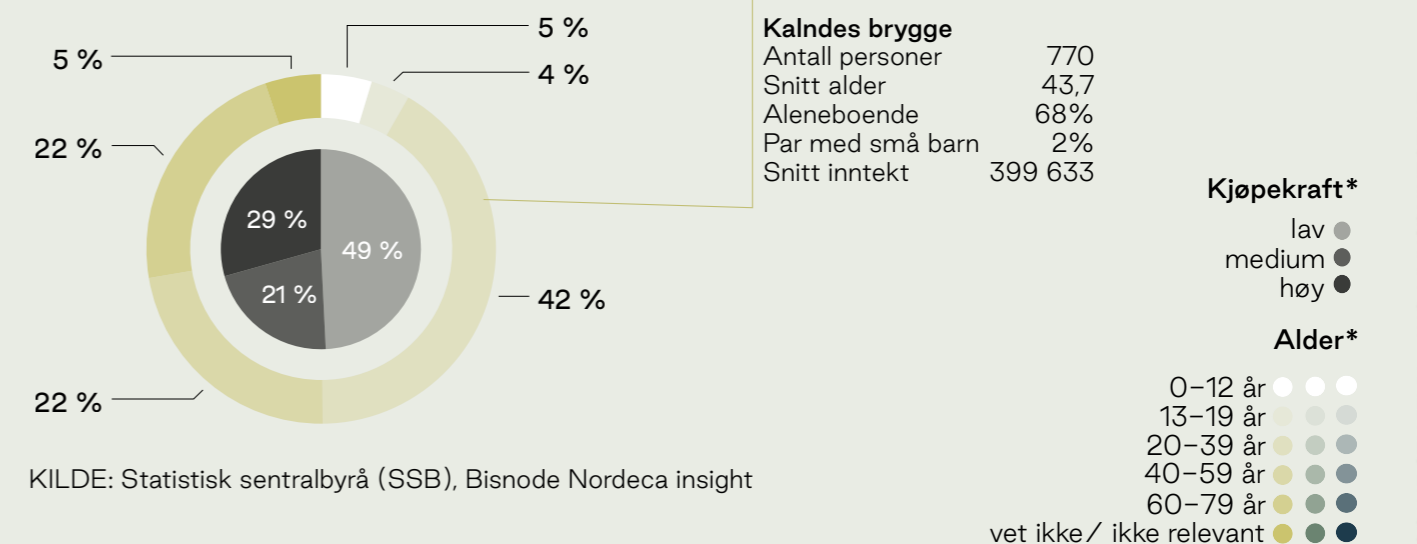
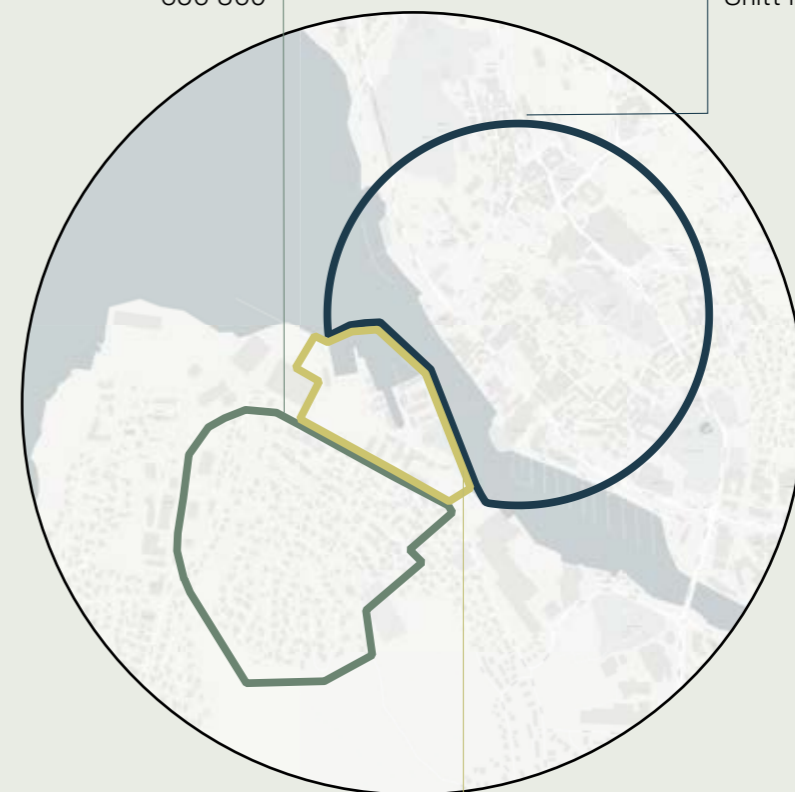
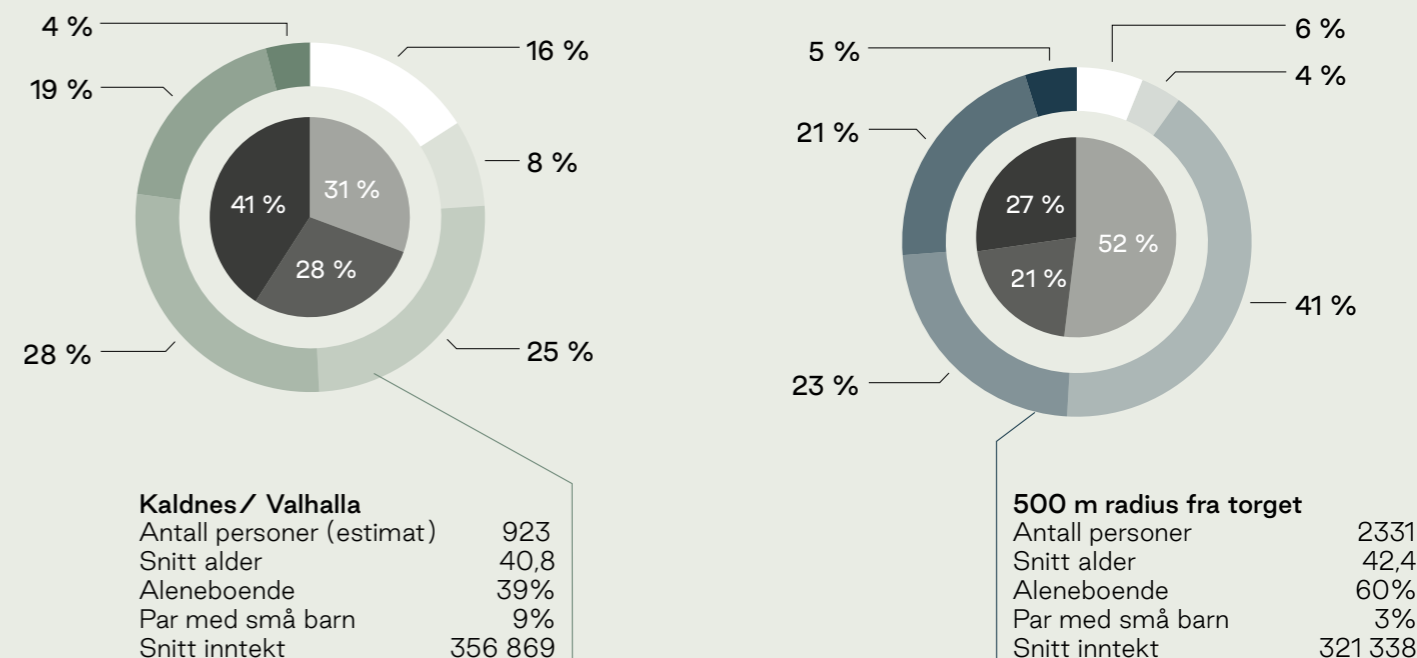
Dette er ikke spesielt for Kaldnes/ Valhalla, men for hele Tønsberg kommune der andelen eldre vil vokse (SSB,

2019). Også i Færder kommune er 21% av befolkningen over 65 år, og det er i denne aldergruppen den fremtidige veksten er sterkest.

Samtidig er boligmarkedet ikke tilpasset gruppens behov. Befolkningen over 65 år foretrekker leiligheter foran andre boligformer (Rodeo, 2019), men andelen leiligheter i Tønsberg kommunen er imidlertid kun 10 %. Dette innebærer at det i framtiden vil bli et stadig større behov for denne boligtypen (Dokk Holm, 2019).

Med andre ord, bidrar Kaldnes Brygge til å løse boligbehovet til et segment som blir stadig viktigere i kommunal sammensetning.

*Estimat, basert på snitt antall personer per bolig per grunnkrets. Estimater baseres på SSB data, med utgangspunkt i Folkeregistret. Studenter må ikke melde flytting til Folkeregistret og kan som regel selv velge om de vil gjøre det. Tallene på Kaldnes Brygge underestimerer derfor sannsynligvis både antall personer og andel aleneboende, samtidig som snittalderen i området overestimeres.



Kjøpekraft*

- lav ●
- medium ●
- høy ●

Alder*

- 0–12 år ●
- 13–19 år ●
- 20–39 år ●
- 40–59 år ●
- 60–79 år ●
- vet ikke/ ikke relevant ●

KILDE: Statistisk sentralbyrå (SSB), Bisnode Nordeca insight

KVALITET

Har prosjektet oppnådd god (opplevd) bokvalitet?

Har prosjektet oppnådd kvalitet på arkitektur og byrom?

«Leilighetene er litt for tett på hverandre, slik at man opplever å være synlig for andre hele tiden. I fremtiden burde Selvaag utrede muligheter for å vri byggene litt, slik at direkte gjenboere blir et mindre problem.»

Mann 70+ år

«Bedre håndverksmessig standard på leilighetene.»

Mann 40 - 49 år

«Jeg savner ikke noe i dokk området. Den er fin da den gir oss avstand til andre bygg.»

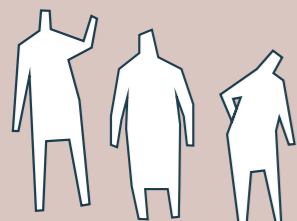
Mann 80+ år

«Vi har bodd her i 12 år, og vi stortrives.»

Par 70+ år

«I am very happy here [...] we get a lot of sun in our apartment in the summer.»

Dame 30+ år



OPPLEVD BOKVALITET

Beboere på Kaldnes Brygge trives veldig godt. Faktisk så godt at de ikke kunne tenke seg et bedre sted å bo.

BOLIGKVALITETER

Data fra spørreundersøkelsen viser at over 90% av respondentene er fornøyde, eller svært fornøyde, med boligen sin.

Vi stilte et åpent spørsmål: «Hva vil du anbefale at den videre utviklingen tar vare på av eksisterende kvaliteter?».

Svarene bekrefter høy grad av tilfredshet med boligkvalitet. Respondentene peker på følgende kvaliteter de er fornøyde med:

- romslige terrasser
- variasjon i boligblokkene mht. størrelse og utforming
- god kvalitet på bygg/ fasader
- den generelt gode standarden, spenstig arkitektur og mulighet til maritime aktiviteter

Samtidig kommenteres det at enkelte interiørløsninger ikke er optimale. Flere nevner også problemer med søppelhåndtering (med søppelrom fordelt på flere boliger som fungerer dårlig).

Data fra intervjuer bekrefter funn fra spørreundersøkelsen. Felles for alle vi snakket med er at de trivdes veldig godt her. Faktisk så godt at de ikke kunne tenke seg et bedre sted å bo. Noen nevner at de er veldig fornøyd med moderne, lyse og gode leiligheter, og at det er stor nok avstand til andre bygg. Dette gjelder mest blokker plassert rundt dokken. Beboere setter pris på variasjon i utforming av blokkene mht. størrelse og utforming. Samtidig, kommenterer noen at bygningene er for høye og står for tett.

OMRÅDETKVALITETER

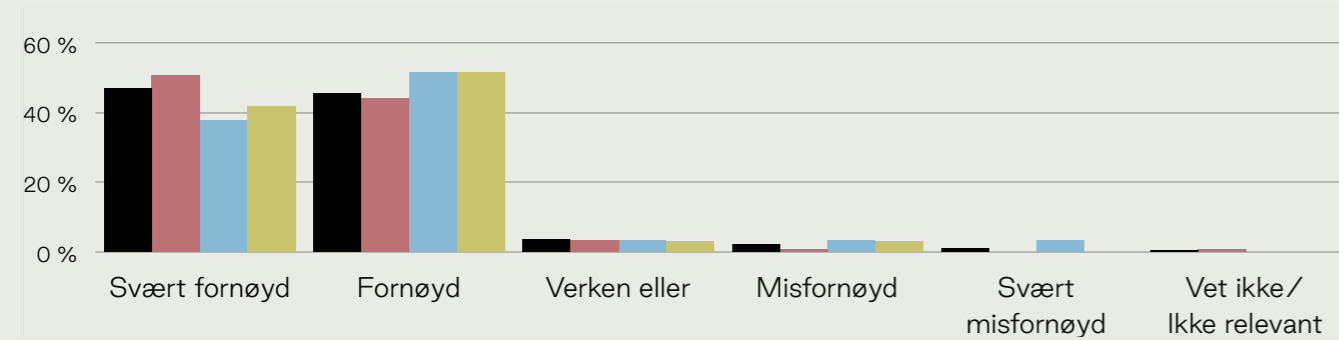
Når det gjelder bokvalitet på områdenivå var de fleste vi har intervjuet fornøyde. Den viktigste grunnen til det er at området ligger tett på sentrum med alt av tilbud tilgjengelig. Dette bekreftes av data fra spørreundersøkelsen (se diagrammer på neste side). Samtidig mangler det en del kvaliteter / tilbud.

Vi går i detalj på konkrete innspill på uterom og møteplasser senere, men de to viktigste punktene er gjennomgående i alle innspillene og må nevnes allerede her:

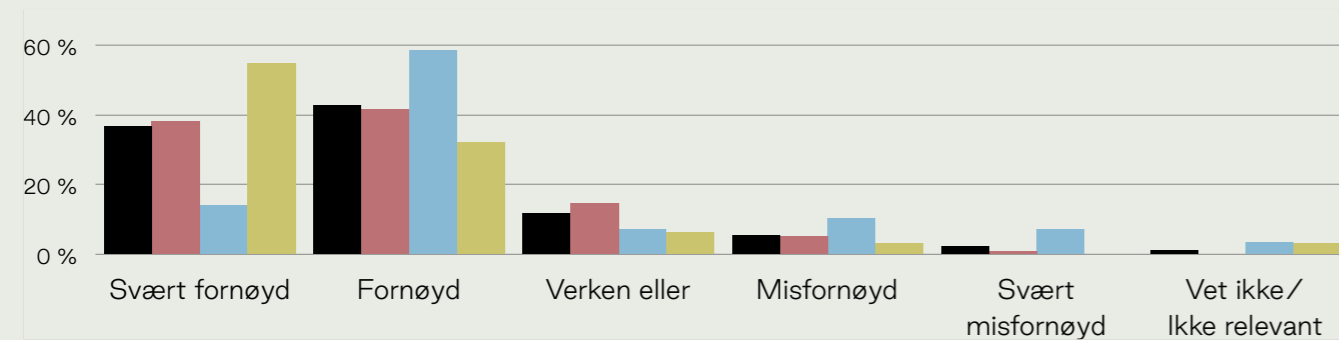
1. grønne lunger
2. bedre vedlikehold

Vedlikehold og kommunikasjon ang. vedlikehold er noe som får særlig negative tilbakemeldinger fra respondentene.

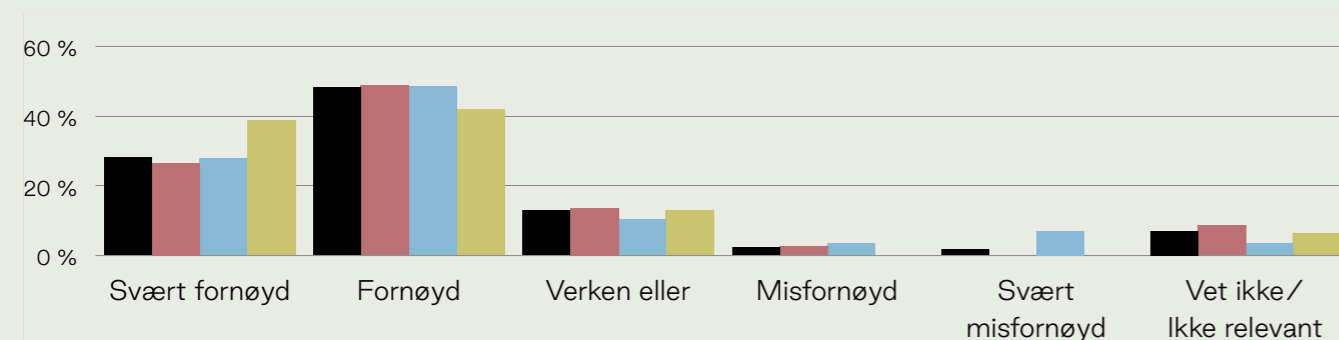
Hvor fornøyd er du med på Kaldnes Brygge? boligen din



handels- og servicetilbud



tilgang på offentlige tjenester



- Alle respondenter
- Kjøpt boligen på Kaldnes Brygge og bor der nå
- Bor i studentbolig på Kaldnes Brygge
- Kjøpt boligen på Kaldnes Brygge og leier ut til andre

KVALITET PÅ ARKITEKTUR OG BYROM

Debatten rundt estetikk og kvalitet på arkitektur og byrom baseres alt for ofte på individuelle meninger. For å kartlegge kvaliteter på arkitektur og byrom valgte vi derfor å bruke en så objektiv og evidensbasert observasjonsmetode som mulig. Metoden baseres på mikroskala, utarbeidet i en bok 'Measuring Urban Design. Metrics for Liveable Places' av R. Ewing og O. Clemente. Den tar utgangspunkt i en meta-analyse av studier som har identifisert forskjellige kvaliteter og deres betydning for byliv.

Registreringen kartlegger kvalitetene som bidrar til fem dimensjoner av byliv («liveability»), meta-studien identifiser:

- lesbarhet
- innramming
- menneskelig skala
- oversiktighet
- kompleksitet

De ble registrerte i en GIS-basert mobil app. Vi har kryss-sjekket metoden med kvalitative observasjoner gjennomført av fagpersoner (en arkitekt, en sosiolog, og en miljøpsykolog).

For å gjennomføre registreringene valgte vi 7 strekninger innen Kaldnes Brygge, 2 strekninger på Tønsberg Brygge og en i naboområdet.

Feltarbeid ble gjennomført 21.11.2019.

«Jeg synes det er mye bra allerede, men kan fortsatt bli bedre. Ellers er jeg ingen stor tilhenger av byggene med nærmest signalrød farge på deler av bygget. Ser bare kleint ut.»

Mann 30 - 39 år



LESBARHET

Kaldnes Brygge har relativt høy lesbarhet, med kvaliteter som gjør området tydelig, gjenkjennelig og minneverdig. Lesbarheten varierer merkbart mellom forskjellige byggetrinn.

De seneste ferdigstilte prosjekter: Signaturen, Sjøfront og bygningene langs dokka scorer relativt høy på lesbarhet. Dette skyldes hovedsakelig bruk av markører, og irregulære former av bygg som gjør sitt til at strekninger får forskjellig karakter og gjøres gjenkjennelige.

Strekningen langs fasaden av Byggetrinn 1 mot Støperiet er også relativt gjenkjennelig, primært på grunn av sitteplasser ute knyttet til spisesteder (Kverneriet og Pam's garden). Andre deler av Byggetrinn 1 samt Dockside er mindre lesbare på grunn av få markører/ landemerker og veldig regulære bygningsstrukturer.

Sammenlignet med Tønsberg Brygge, er Kaldnes Brygge gjennomsnittlig litt mindre lesbar. Dette skyldes især historiske fasader ved Tønsberg Brygge.

På den andre siden, scorer Kaldnes Brygge gjennomsnittlig litt bedre enn Fagerheimgate som ligger i naboområdet til Kaldnes Brygge.



Tønsberg Brygge
historiske fasader og irregulære bygningsstrukturer skaper høy lesbarhet.



Byggetrinn 1
Få markører eller andre arkitektoniske kvaliteter som vil bidra til at fasaden og byrommet er gjenkjennelig og minneverdig.



Signaturen
Mellomrom og nisjer med forskjellig karakter gjør området gjenkjennelig og øker lesbarheten.



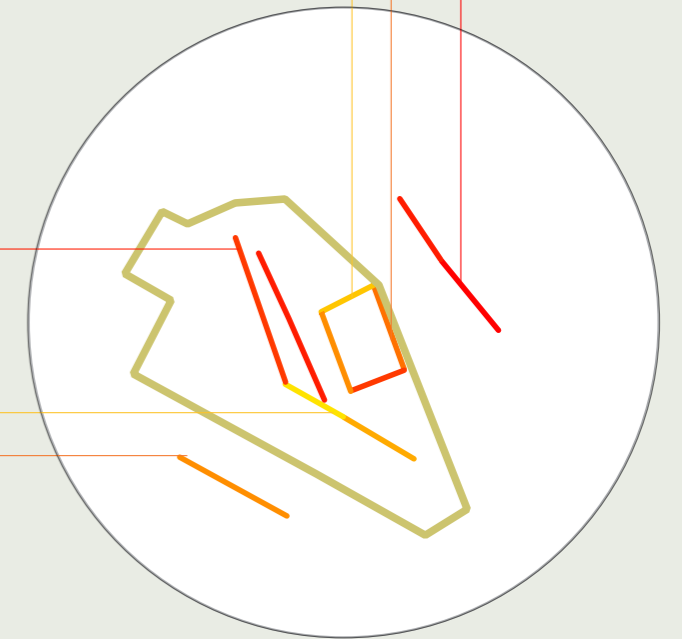
Byggetrinn 1
Irregulære bygningsstrukturer øker lesbarheten.



Kaldnes
Irregulære bygg men få markører – middels lesbarhet.
Foto: Google maps.



Dockside
Regulære bygningsstrukturer og få markører gjør strekningen lite minneverdig.



INNRAMMING

Sammenlignet med Tønsberg Brygge er byrommene på Kaldnes Brygge mer innrammet, men graden arkitekturen definerer gater og andre byrom varierer avhengig av byggetrinn.

Begrepet «innramming» brukes for å beskrive hvor klart byrom er definert av bygninger og andre elementer.

Våre analyser viser at i gjennomsnitt har Kaldnes Brygge en høyere grad av innramming enn Tønsberg Brygge. Dette skyldes hovedsakelig en større grad av innhegning med sammenhengene fasader og høyden på bebyggelse som begrenser utsyn mot himmelen og dermed rammer inn byrommene.

Nyere byggetrinn rundt dokken som Dokk Nord og Syd, Sjøfront I og II samt Signature bidrar i minst grad til å definere strekninger. Dette skyldes fortrinnsvis at det er fasade kun på en side av strekningen, og at det ikke er en sammenhengene fasade som gir bredere utsyn mot himmelen.



Kaldnes/Valhalla
Noen grad av innhegning med fasader på begge sider men et bredt utsyn mot himmel og lange siktlinjer gjør sitt til at byrommet i relativt liten grad blir inrammet.
Foto: Google maps.



Sjøfront I og II
Fasader kun på en side av strekningen og et bredt utsyn mot himmelen bidrar i lite grad til innramming.



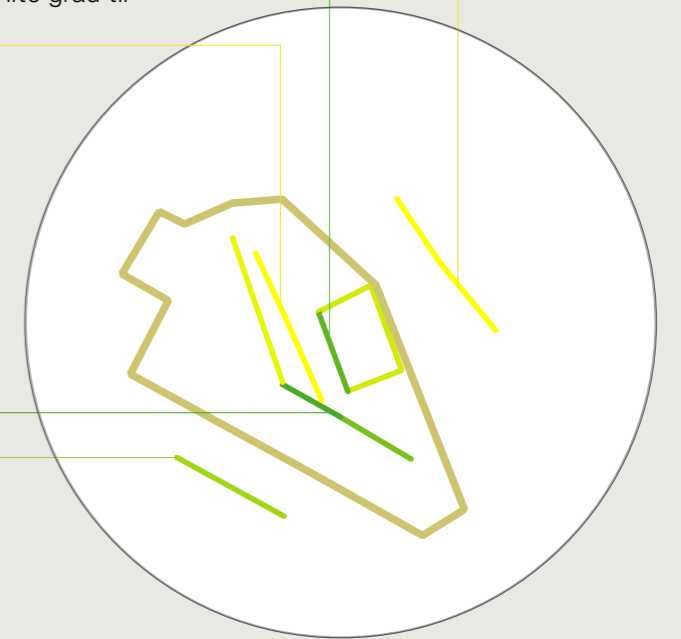
Dockside
Stor grad av innhegning med fasader på begge sider av Rambergveien.



Byggetrinn 1
Stor grad av innhegning med fasader og begrenset utsyn mot himmelen definerer byrommet.



Tønsberg Brygge
Innhegning med fasader kun på en side av strekningen samt et utvidet utsyn mot himmelen og lange siktlinjer definerer byrommet i liten grad.



MENNESKELIG SKALA

Av alle bymessighetsdimensjoner er menneskelig skala den som har mest potensial for forbedring på Kaldnes Brygge. Forbedring kan gjøres med enkle grep som gatemøblering og beplantning.

Menneskelig skala betyr dimensjonering av bygg og byrom, samt elementer som gatemøblering og beplantning, som er tilpasset mennesker.

Registreringene våre viser at Kaldnes Brygge scorer relativt lavt på menneskelig skala. Dette skyldes høyden på bebyggelse og få vinduer på gateplan på noen strekninger. Lite gatemøblering og lite beplantning har også negativ effekt på denne dimensjonen.

Utforming av utearealer på Sjøfront/ Signaturen er et positivt eksempel på hvordan landskapsutforming kan bidra til en bedre opplevelse av menneskelig skala.



Tønsberg Brygge
Lavere bebyggelse med vinduer med innsyn på gatenivå, beplantning og gatemøblering.



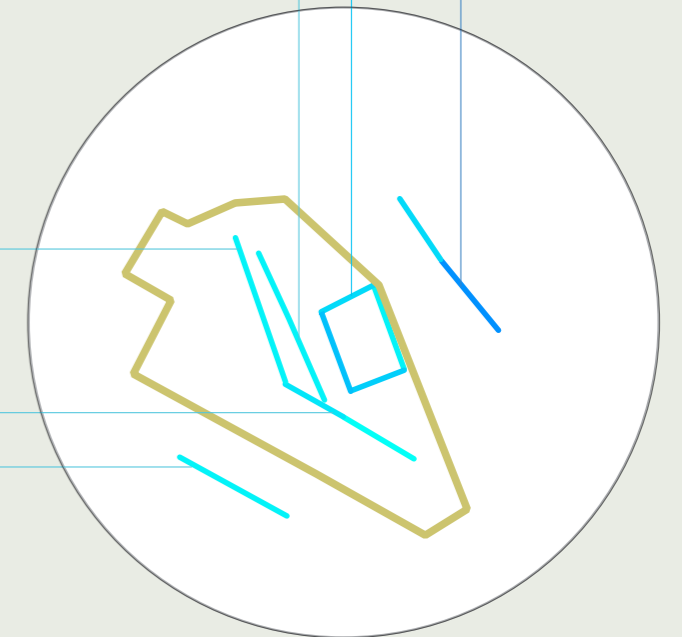
Byggetrinn 1
Vinduer med innsyn på gatenivå, har positiv effekt på opplevelsen av menneskelig skala.



Sjøfront
Nisjer med diverse møblering og beplantning gir menneskelig skala, mens høyden på bebyggelsen har negativ effekt.

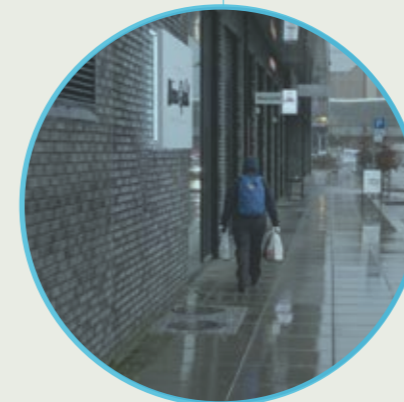


Sjøfront I og II
Ingen møblering og lite beplantning samt høyden på bebyggelsen har negativ effekt på opplevelsen av menneskelig skala.



Kaldnes/ Valhalla
Lavere høyde på bebyggelsen kompenseres i liten grad mangel på gatemøblering og lange siktlinjer. Foto: Google maps.

Dockside
Ingen møblering og lite beplantning påvirker opplevelsen av menneskelig skala negativt.



OVERSIKTLIGHET

De fleste byggetrinn på Kaldnes Brygge er utformet med en relativt stor grad av oversiktighet.

Oversiktighet beskriver grad av hvor mye byrom og aktivitet som er synlig fra et sted. Oversiktighet bidrar positivt til både trygghet og veifinning. Elementer som øker oversiktighet er bl.a. vinduer med innsyn på gatenivå, aktive fasader og programmering av byrom med aktiviteter.

Strekninger med aktive fasader og programmering i første etasje scorer høyt på oversiktighetsskala.

Det er særlig viktig for strekninger der det ikke er aktive fasader å ha vinduer på gatenivå som kan bidra i noen grad til å øke oversiktighet. Ved de nyeste byggetrinn (Sjøfront, Signaturen og bygningene langs dokka) gjøres det bedre mot på den ene siden mot dokken enn på den andre siden av bebyggelsen.



Dockside
Viduer på gateplan og noen aktive fasader i Rambergveien bidrar positivt til oversiktighet.



Kaldnes/Valhalla
Relativt lav oversiktighet. Foto: Google maps.



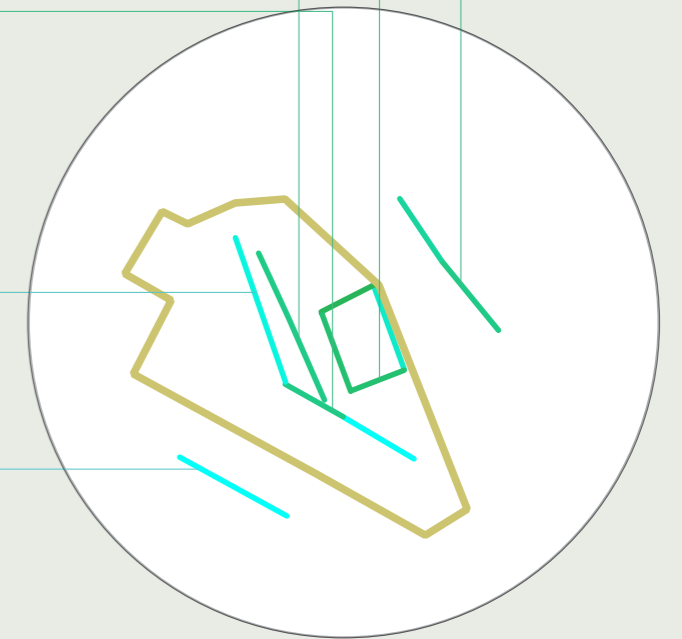
Byggetrinn 1
Spisesteder med aktive fasader øker oversiktligheten.



Sjøfront og bygningene langs dokka
Flere viduer i første etasje gjør at bebyggelsen scorer bedre på oversiktighet på den siden mot dokken enn på den andre siden.



Tønsberg Brygge
Aktive fasader og viduer på gateplan gjør bryggen til et sted med høy grad oversiktighet. Foto: Selvaag Bolig AS



KOMPLEKSITET

Nyere byggetrinn mot sjøen oppnår like mye ønsket kompleksitet som Kaldnes Brygge, mens de første byggetrinnene samt Dockside ligger lavt på kompleksitetsskalaen.

Noen grad av kompleksitet i fysiske omgivelser er ønsket da det bidrar til mangfoldige opplevelser og forkorter mentale avstander. Kompleksiteten skapes ved å bruke forskjellige kvaliteter som varierende form av bebyggelse, material- og fargebruk samt bruk av kunst i offentlig rom. Bylivsskapende programmering bidrar også til opplevd kompleksitet.

På de strekningene der det er for lav kompleksitet kan det for eksempel brukes kunst i offentlige rom eller andre elementer til å øke variasjonen i fysiske omgivelser.



Kaldnes
Lite kompleksitet
Foto: Google maps.



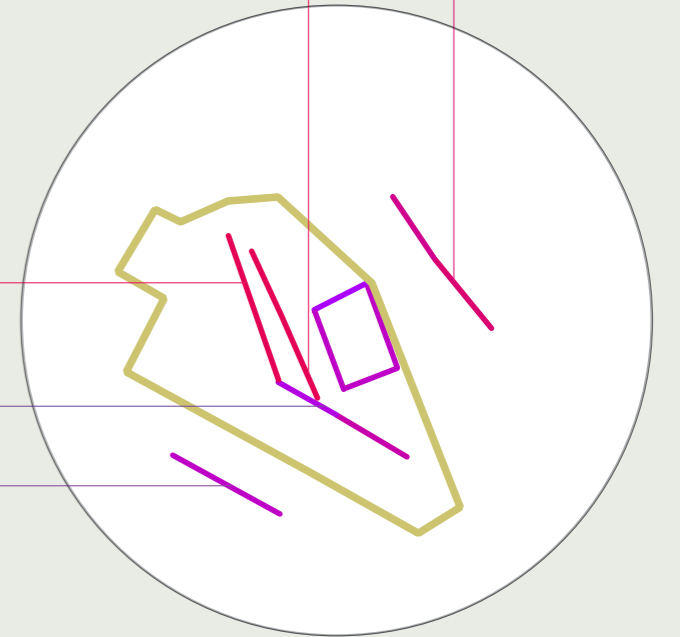
Sjøfront
bruk av varierende materialer og farger bidrar positivt til kompleksiteten.



Sjøfront I og II og Signaturen
Varierende bebyggelseform, og fargebruk skaper ønsket kompleksitet.



Tønsberg Brygge
Varierende bebyggelseform og fargebruk øker kompleksiteten av strekningen.



MØTEPLASSER FOR FELLESKAPET

I hvilken grad blir området benyttet av folk som ikke bor der?

I hvor stor grad tilrettelegger offentlige rom og møteplasser for felleskapet og for hvem?

«Skulle gjerne hatt flere sosiale møteplasser, slik som Tønsberg biblioteket. Mange studenter bor på Kaldnes, og en møteplass for studieting/lesing, ellers sosiale ting er ønskelig.»
Student 20 – 29 år

«Vi burde også få tilbake den koselige kafeterian som kaltes VERFTET og la det bli en samlingsplass for beboere.»
Dame 60+ år

«Det bor en del eldre her, hva med et seniortilbud av ulik art?»
Dame 60+ år

«Dere har plassert en flott statue, sikkert for å forskjønne området. Kunst i ulike former er godt å hvile øynene på. All ære til dere for det. Men den ser ut som den har falt ned fra månen på en uskjønn kommunal gressflekk. Den hadde fortjent å ha det litt pent rundt seg. Avgrensing, roser, benk. Slik det er nå kjører folk biler inn på gresset.»
Dame 60+



HVORDAN BRUKES OMRÅDET AV BESØKENDE?

Området brukes av mange som ikke bor på Kaldnes Brygge. Det gjelder særlig barnefamilier fra naboområdene.

Eldre beboere som ble intervjuet peker på at eksisterende lekeplass brukes veldig mye av barn fra andre områder (da det er relativt få barn som bor på Kaldnes Brygge). Dette bekreftes i et intervju med Lars Døvle Larssen fra Tønsberg Blad. Det at området brukes av andre enn beboere oppleves i seg selv som positivt, men det er ønskelig at elders behov i større grad ivaretas ved videre utvikling.

Et annet viktig innslag på Kaldnes Brygge er Støperiet.

En av industrihallene som står igjen etter Kaldnes mekaniske verksted. Bygget brukes i dag som et konsert- og eventlokale med plass til ca. 800 personer (Tønsberg kommune, 2020). Institusjoner for kultur, som dette, er viktige møtesteder, men som vår undersøkelse viser (se kart på s. 44) brukes Støperiet lite av beboere på Kaldnes Brygge. Dette kan ha å gjøre med selve programmet, men også utformingen av byrommet rundt.



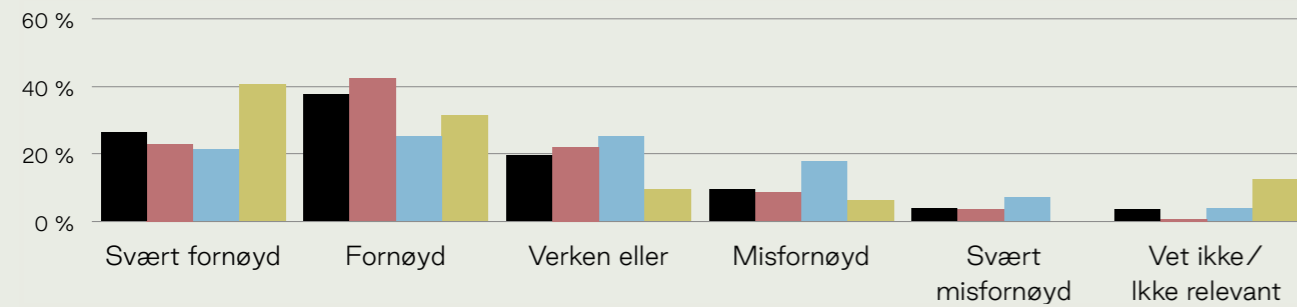
Støperiet



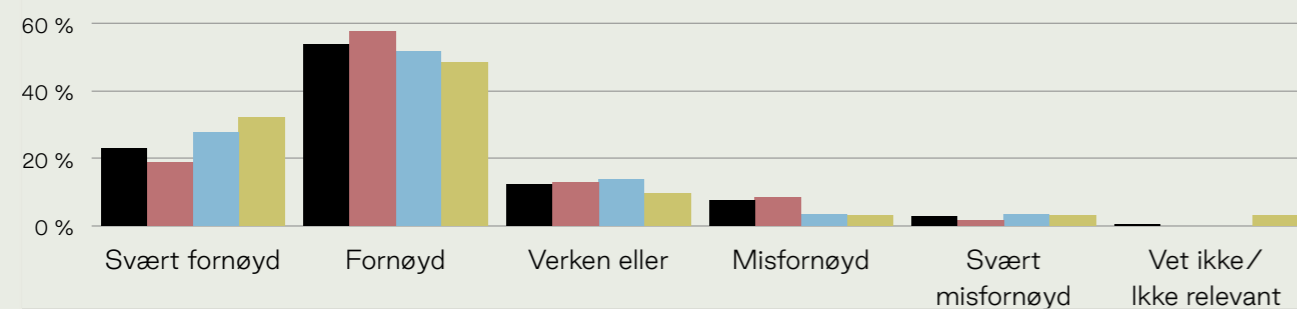
Vannkanten med lekeplass

Hvor fornøyd er du med ... på Kaldnes Brygge?

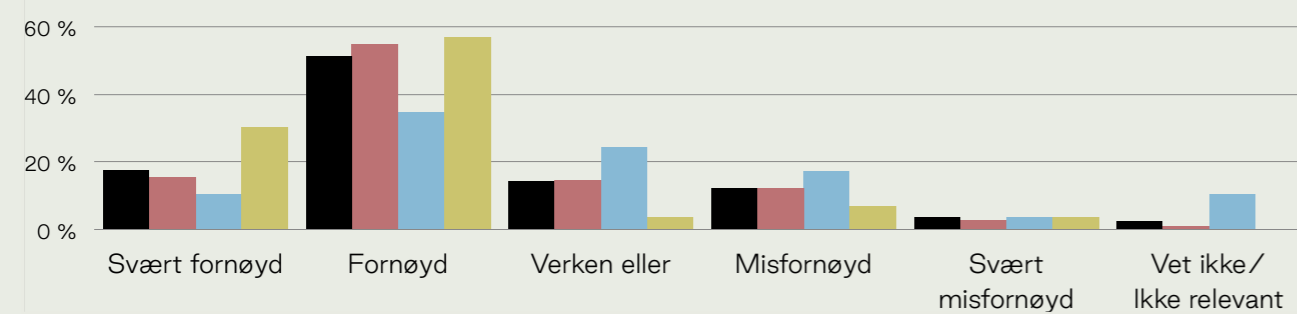
sosiale møteplasser



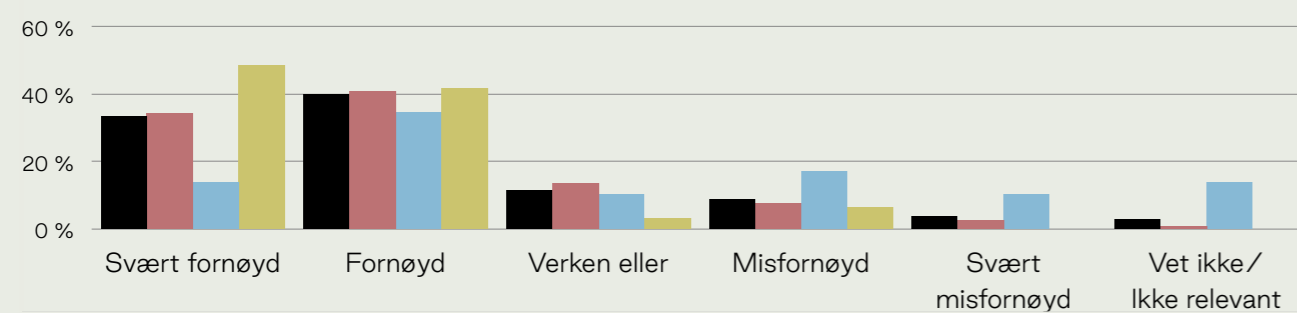
gater og nabolag



uterom



områder for rekreasjon, fritid og kultur



- Alle respondenter
- Kjøpt boligen på Kaldnes Brygge og bor der nå
- Bor i studentbolig på Kaldnes Brygge
- Kjøpt boligen på Kaldnes Brygge og leier ut til andre

OFFENTLIGE ROM OG MØTEPLASSER

Majoriteten av beboerne er fornøyd med møteplassene i området. Den mest populære møteplassen er Kverneriet. Intervjuet med Lars Døvlé Larssen fra Tønsbergs Blad bekrefter også at restauranten er en av Tønsbergs mest populære. Beboerne på Kaldnes Brygge bruker også de to spisestedene i Rambergveien. Samtidig signaliseres behovet for kommersielle lavterskelmøteplasser, som f.eks. bingo, eller en hyggelig nabolagspub. To byrom utmerker seg som godt likte: Utearealene på Dockside og småbåthavna.

Data viser at studenter er mindre fornøyd med møteplasilbud enn de andre beboerne på Kaldnes Brygge. De mangler en ikke-kommersiell møteplass der de kan lese og studere som f. eks. et bibliotek.

Over 70% av respondentene er fornøyd med både uterom og gater på Kaldnes Brygge. Det er betydelig flere steder som likes enn steder som ikke likes i området. Respondentene setter størst pris på grøntarealene og bryggeområdene. Data viser at bryggene og særlig dokken brukes lite, og mislikes på grunn av manglende vedlikehold.

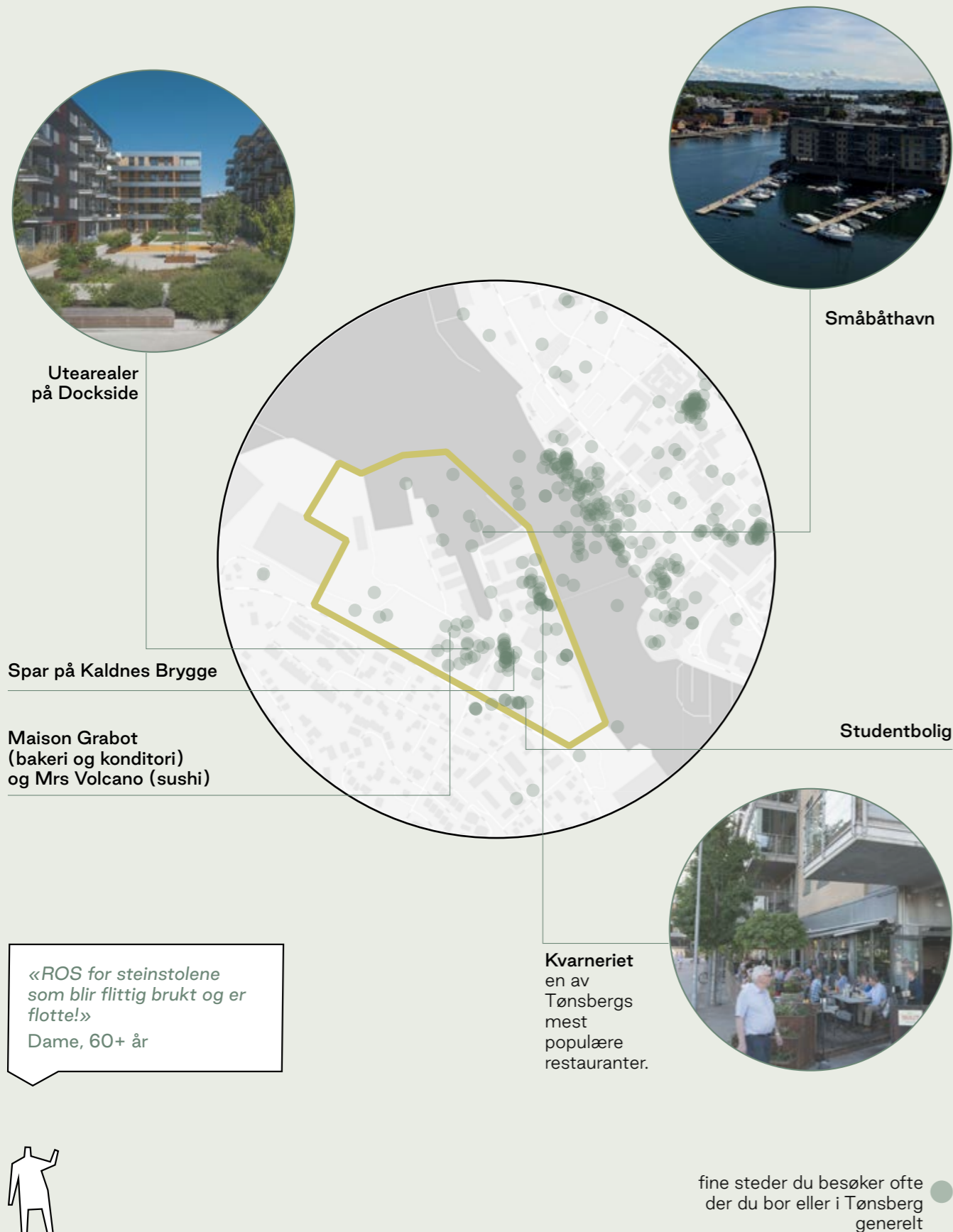
Den «historiske dokken» har en veldig god plassering og stort potesjal for å være et godt fungerende offentlig byrom: det ligger i forlengelsen av brua med utadrettede funksjoner rundt som næring, butikker og spisesteder. Området er lite fungerende pga. av utformingen sin:

- mange nivåforskjeller,
- ingen tydelig avgrensning og program,
- feilplassert gatemøbler (f.eks. sykkelstativer ift. målpunkt og fremkommelighet).

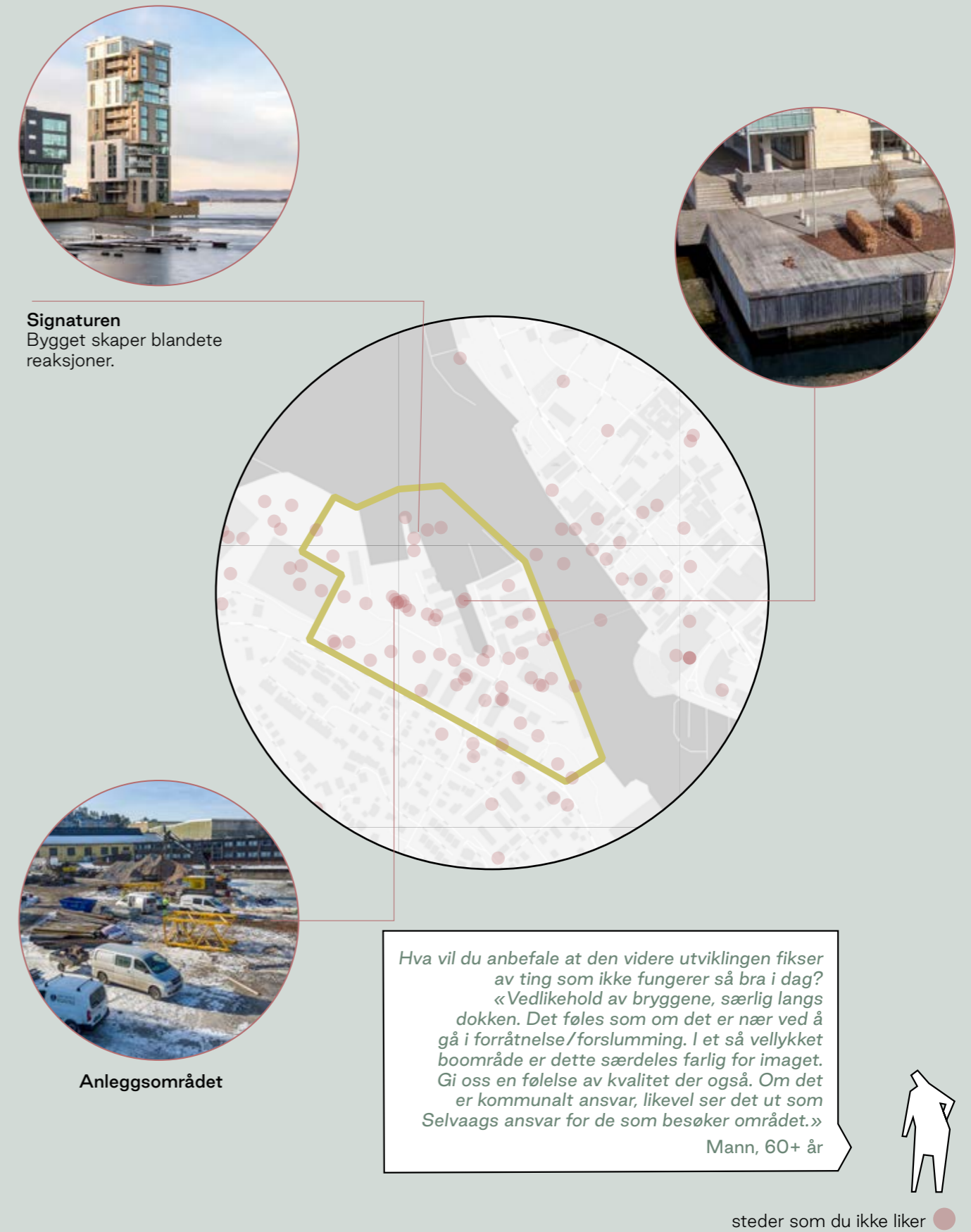
Samtidig, informanter som bor rundt dokken og som vi intervjuet på stedet ønsker ikke mer aktivitet eller byliv der, da de setter pris på det rolige bomiljøet.

Vedlikehold nevnes også som en utfordring for eksisterende grøntarealer. Beboerne etterlyser også flere grønne byrom. Dette er et problem for hundeeiere, da de mangler flere områder å lufte hundene sine og det fører til noe konflikt. Manglende vedlikehold av offentlige utearealer har vist seg å være et problem på Kaldnes Brygge. Det er viktig å understreke at vedlikeholdsplikten av utearealene nå er overtatt av kommunen, selv om utearealene har blitt utviklet av Selvaag Bolig ASA. At vedlikeholdsansvaret ligger hos kommunen var ofte ukjent for beboere vi snakket med.

Besøkte og likte steder på Kaldnes Brygge og i Tønsberg generelt (data fra spørreundersøkelsen):



Mislikte steder på Kaldnes Brygge og i Tønsberg generelt (data fra spørreundersøkelsen):



MOBILITET og nullvekstmålet

Har prosjektet oppnådd nullvekstmålet mht
mobilitetsvaner
(all vekst tas med gange, sykkel og kollektiv)?

TRAFIKKMENGDE OG SIKKERHET



ÅR:	2003	2008	2010	2016	2018	2020
ÅDT: i Fv428	7331	7177	6897	7312	7500	

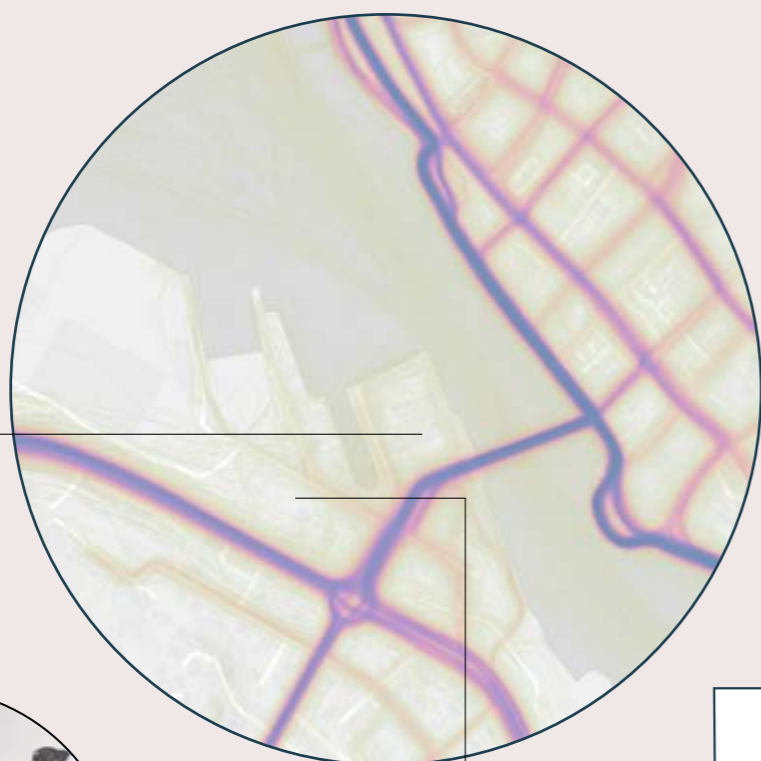
I forbindelsen med utviklingen av Kaldnes Brygge ble trafikkmengden i Rambergveien – Fv428 (målt som årsgjennsnitt – ÅDT) spådd å øke. I 2003 ble det registrert ÅDT på 7331, men da 500 boliger sto klare og 700 arbeidsplasser var på plass i 2008, ble spådommen motbevist: Trafikkmengden hadde ikke økt. Tvert imot var den lavere enn utgangspunktet, og nede i 7180 ÅDT (se vedlegg 2: Statens vegvesen, 2020a). Registeringer fra 2016 viser at trafikkmengden var stabil og på samme nivå som i 2003.

De siste registreringene fra 2018 (Statens vegvesen, 2020b) viser ÅDT på 7500. Dette er ikke en betydelig forskjell fra de tidligere registreringene. Differansen ligger sannsynligvis innen de statistiske feilmarginene av registreringers stikkprøve og kan overses.

Det vil si at utbygningen av Kaldnes Brygge ikke har ført til økt trafikkmengde og at utbygningen har oppnådd nullvekstmålet da all vekst er innen andre mobilitetsformer enn bil.

Aktiv mobilitet: Alle bevegelser til fots, med sykkel og på vann registrert med STRAVA appen

«Gangbrua bør utvides, slik at alle "på hjul/sykkel" kan ferdes med større sikkerhet!!!»
Mann 60+ år



«Legg varmekabler i fortauene og på gangbrua så blir det ikke så glatt i disse holkevintrene vi har.»
Mann 50 - 59 år



Sykkelparkering
Dockside

«Veldig trangt i garasje.
Dårlig med sykkelparkering.»
Dame 60+ år



Sykkelparkering
Byggetrinn 1

KILDE: <https://www.strava.com/heatmap>

AKTIV MOBILITET

Et svært viktig grep ved Kaldnes Brygge er etableringen av en gang- og sykkelbro. Denne kobler Kaldnes Brygge sammen med Tønsberg Brygge, og etablerer en direkte rute til sentrum – ikke bare for de som bor på Kaldnes, men også for de fra områdene rundt og bak, bl.a. Kaldnes/ Valhallaområdet.

Dette viktige grepet bekreftes av data samlet gjennom Strava som er en app som lar folk kartlegge egen aktivitet til fots, sykkel, eller på vann. Dataen er ikke generaliserbar da den baserer seg på selvrapporing. Likevel gir

kartet en indikasjon på hvilke strekninger som er mest populære, og særlig på hvor populær gang- og sykkelbroen er. Kartet viser en såkalt heatmap der en tykkere og mer markert strek viser høyere frekvens av folk i bevegelse, det vil si at gang- og sykkelbroen – preges av relativt hyppig aktiv mobilitet.

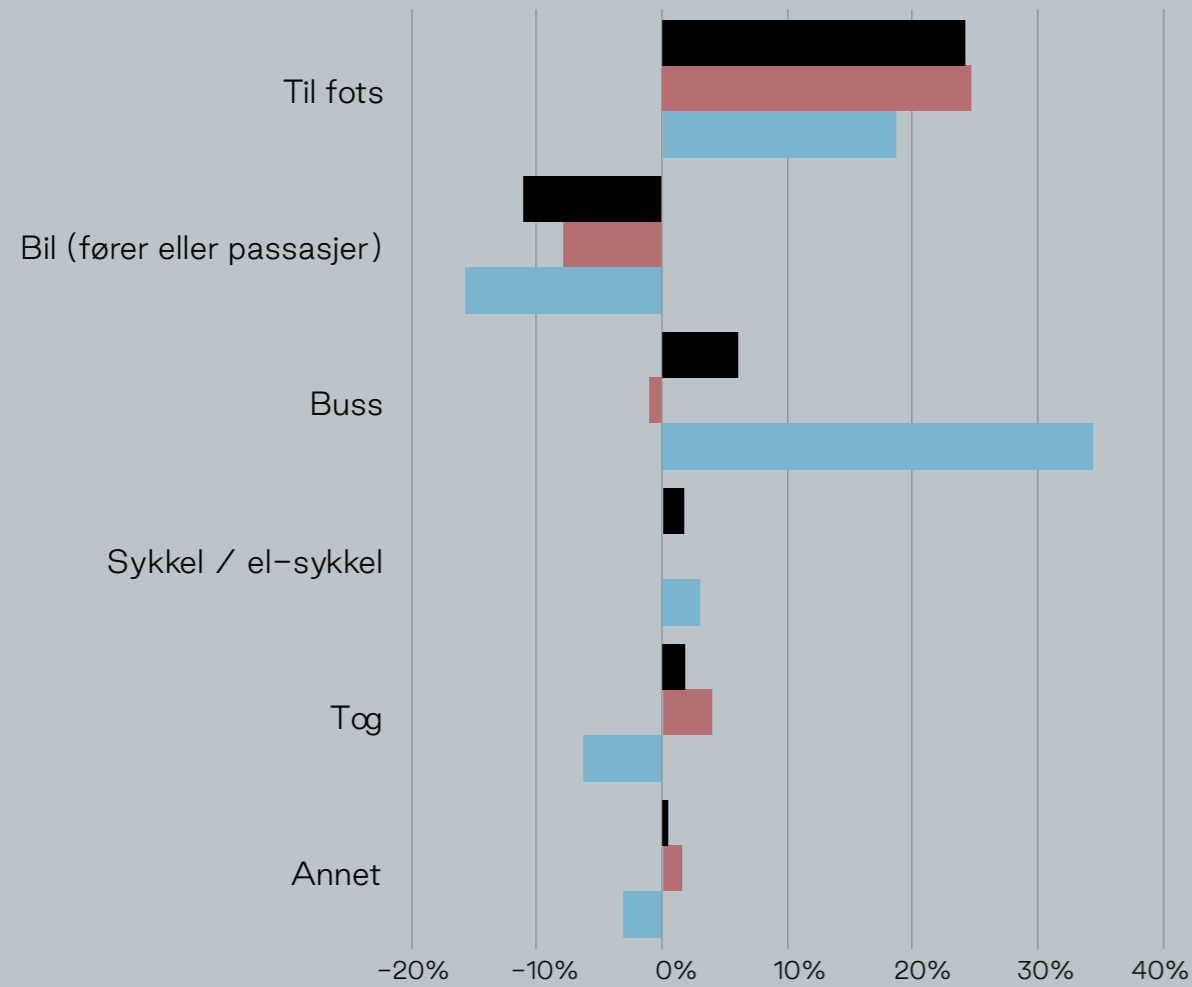
I tillegg viser spørreundersøkelsen at majoriteten av respondentene er fornøyde med tilretteleggingen for både aktiv mobilitet og kollektivtrafikk (se s. 52).

Det er likevel noen forbedringsmuligheter, særlig tilknyttet tiltak som kan øke komforten for både fotgjengere og syklister. Respondenter etterspør for eksempel varmekabler i gangbrua slik at det ikke blir glatt om vinter.

Noen mener at sykkelparkering kunne forbedres enkelte steder selv om befaring viser godt tilrettelegging for sykkelparkering.

Hvilke transportmidler bruker/brukte du oftest for å komme deg på jobb, skole eller lignende?

Forandring i valget av transportmidler fra FØR man flyttet til Kaldnes Brygge til ETTER man flyttet til Kaldnes Brygge:



- Alle respondenter
- Kjøpt boligen på Kaldnes Brygge og bor der nå
- Bor i studentbolig på Kaldnes Brygge

MOBILITETSVANER

Data fra spørreundersøkelsen viser at nullvekstmålene for prosjektet med hensyn til mobilitetsvaner, er oppnådd.

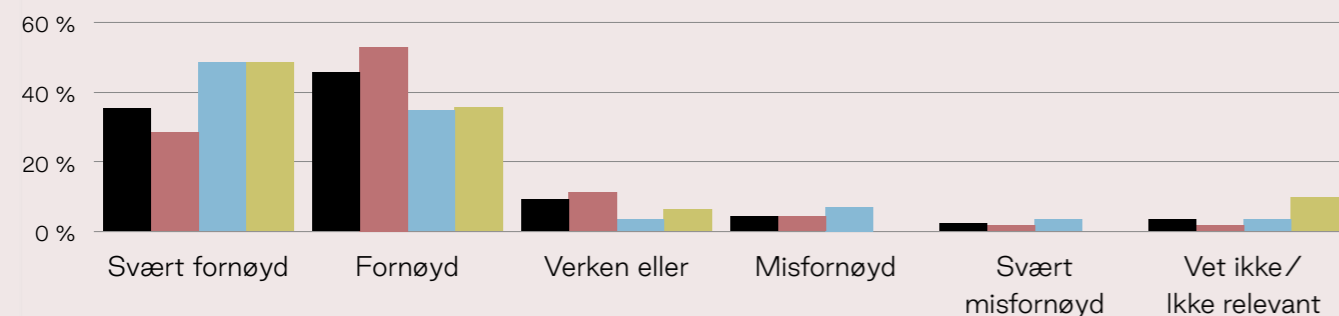
For å utrede mobilitetsvanene og hvordan de har forandret seg blant personer som nå bor på Kaldnes Brygge stilte vi to spørsmål:

1. Hvilke transportmidler bruker du oftest for å komme deg på jobb, skole eller lignende (marker gjerne alle relevante)?
2. Hvilke transportmidler brukte du oftest for å komme deg på jobb, skole eller lignende der du bodde før du flyttet til Kaldnes Brygge?

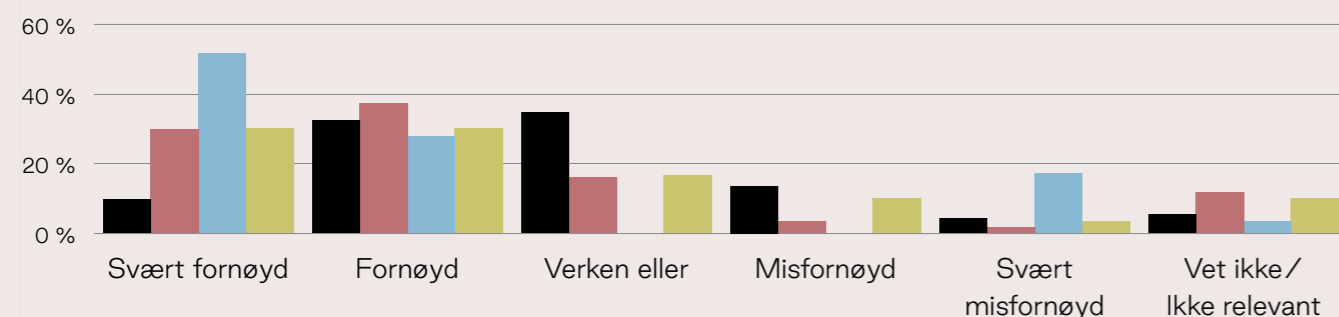
Resultatene viser at det har vært en stor økning i grønn mobilitet. Gåing som mobilitetsform har økt med 24% blant beboere og 19% blant studenter. Vi ser også at bruk av bil har gått betydelig ned. Hver 12. beboer og hver 6. student sluttet å bruke bil som transportmiddel for å komme seg på jobb etter at de har flyttet til Kaldnes Brygge. Bruk av kollektivtrafikk har økt med 34% blant studenter.

Hvor fornøyd er du med på Kaldnes Brygge

tilrettelegging for gange og sykkel



kollektivtilbud



- Alle respondenter
- Kjøpt boligen på Kaldnes Brygge og bor der nå
- Bor i studentbolig på Kaldnes Brygge
- Kjøpt boligen på Kaldnes Brygge og leier ut til andre

TRAFIKKSikkerhet, GARRASJER OG PARKERING

«Trafikken fungerer ikke i det hele tatt. Går en ut fra blokken så kan en risikere å bli påkjørt. Syklister er også et problem. De kommer syklende i stor fart ned forbi Rambergveien 10 A. Det er mange ganger jeg har holdt på å bli kjørt ned av syklister utenfor inngangen. Jeg slipper ikke barnebarna mine heller over veien til Spar. Det er bare flaks at det ikke er noen som er påkjørt der. Bilene har stor fart opp og med bakken ved Spar. Helt uholdbart.»

Dame 60+ år



Selv om trafikkmengden ikke har økt, så oppleves trafikken i området som problematisk.

Det er en betydelig misnøye blant beboere med varebiler og drosjer som parkerer ved Rambergveien 19 (Byggetrinn 1).

Respondenter fremhever også problemer med trafiksikkerhet knyttet til innkjøring til garasjer på noen enkelte steder. Garasjeanlegg er generelt noe som respondenter er misfornøyde med pga. av trangheten. Datagrunnlaget fra spørreundersøkelsen er ikke detaljert nok til å konkludere med hvilke garasjeanlegg som er mest problematiske, men noen peker spesifikt på garasjen under Sjøfront/ Signaturen.

Vi anbefaler en nærmere utredning av trafiksikkerheten rundt innkjøringene og bruken

av garasjeanlegget.

Et annen tema som ofte ble tatt opp av respondenter er ønsket om gratis/ billigere beboerparkering og et bedre gjesteparkeringstilbud.

Samtidig påpekte lederen for arealplan i Tønsberg, Elisabet Finne, at parkeringstilbudet på Kaldnes Brygge er bedre enn i Tønsberg sentrum. Noe som gjør at mange som skal til sentrum parkerer nettopp på Kaldnes Brygge og går derfra. Med dette som utgangspunkt, og forskning om parkering og trafikkmengder (Christiansen et al., 2015; Shoup, 2017) kan man anta at eventuelt bedre/ billigere parkeringstilbud ville øke biltrafikken i området.

«Jeg bor i nr. 19 og er lei av varebiler og drosjer som døgnet rundt står rett under verandaen. Jeg har flyttet til byen og klager IKKE på folk som kommer og drar med drosje, fulle folk eller naturlig uro i en by.»

Dame 60+ år



KALDNES BRYGGGE I DEN STORE SAMMENHENG

**Hvordan forholder arkitekturen seg til kanalrommet/
byprofilen/ boligområder i nærområdet?
(komperativt med Fredrikstad)**

Gir området kvalitet til byen for øvrig?

«Hvem ka nu se at Tønsberg
er Norges eldste by?
Slottsfjellet er skjult, Teieskogen er skjult,
Sven Foyns vær-pil er skjult,
Domkirken er skjult.
Tønsberg idag = 'lille Manhattan'»

Dame 60 + år

«Tilpass arkitekturen til byens
eksisterende utforming og historie.
Finn et særpreg som kjennetegner
Tønsberg. Dette er mangelvare synes jeg.
Utviklingen ligner alle andre byer i Norge»



FORHOLD TIL KONTEKST

*En del av kritikken som kom i den offentlige debatten går på at
Kaldnes Brygge ikke forholder seg til området rundt.*

For å undersøke hvordan arkitekturen forholder seg til området rundt bygger vi videre på våre analyser på kvaliteter. I tillegg sammenligner vi utbygningen av Kaldnes Brygge med et tilsvarende område i Fredrikstad. Vi tar utgangspunkt i undersøkelsen som ble gjort av Tønsbergs Blad der man sammenlignet de to utviklingene.

Undersøkelsen slår fast at til tross for at forholdene er svært like – det er til og med nøyaktig like mange uteserveringer på begge bryggene – så er det én viktig

forskjell: Bryggen i Fredrikstad mangler folkeliv.

Dette er det to årsaker til, mener journalistene: For det første så mangler Fredrikstad, i motsetning til Tønsberg, de historiske og sjarmerende sjøbodene. I tillegg er bryggen i Fredrikstad altfor lang – der Tønsberg har et konsentrert bryggeliv, er bryggen i Fredrikstad vanskelig å aktivisere fordi det ikke er nok folk til å ta den i bruk.

Selv om denne uhytidelige vurderingen ble utført for litt for mange år siden og Fredrikstad

siden den gang har blitt kåret til Norges mest attraktive by, hovedsakelig for innsatsen som er lagt ned i elva (se bl.a. NTB, 2017) – så er det årsakene å merke seg.

Bruken av kulturminner til nye funksjoner har vært viktig for å gjøre brygga i Tønsberg attraktiv. Det at strekningen er forholdsvis konsentrert, gjør det mulig å etablere et tilstrekkelig antall tilbud og aktiviteter som forsterker stedet som destinasjon og forsterker inntrykket av et pulserende byliv.

TØNSBERG



ny utvikling på gamle industritomter

gangbru brygge torvet

FREDRIKSTAD



I 2011 gjorde Tønsbergs Blad en sammenligning av bryggene i henholdsvis Fredrikstad og Tønsberg: «Det er slående hvor mange likheter det er mellom bryggene i de to byene. Tønsberg har Kaldnesbrua og Fredrikstad en tilsvarende gangbru. Boligblokker på motsatt side – bygget på gamle industritomter. Jupp, det også. Utesteder som ligger som perler på snor? Ja da, de er på plass» (Johansen og Beyer-Olsen, 2011).



KALDNES BRYGGE VERSUS FREDRIKSTAD

Vi tar opp tråden videre med en sammenligning av Kaldnes Brygge og utbygning i Fredrikstad, ved å bruke registreringer av kvaliteter ved de fysiske omgivelsene. En komparativ analyse viser at nyere byggetrinn på Kaldnes Brygge scorer relativt bedre på alle dimensjoner sammenlignet med boligbebyggelsen i Fredrikstad.

Samtidig går våre kvalitative observasjoner av byliv faktisk mot konklusjonene gjort av Tønsbergs Blad i 2011. Journalister mente at bryggen i Fredrikstad manglet folkeliv. Vårt feltarbeid (gjort på dager med tilsvarende dårlig vær i Tønsberg og Fredrikstad) viste at det var betydelig mer byliv på bryggen i Fredrikstad.

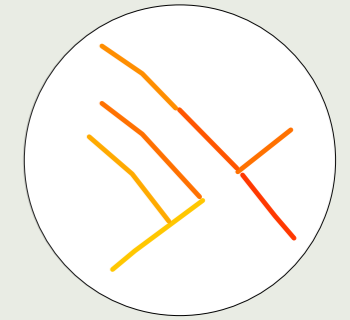
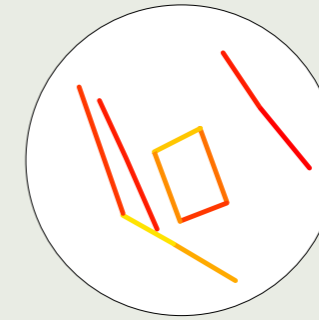
En viktig faktor som bidrar til dette er plassering av byfergens holdestopp i Fredrikstad rett ved gangbrua. Plasseringen gjør at bryggen oppleves som hverdagsbyliv, mens Tønsberg brygge oppleves som søndags- eller destinasjonsbyliv. De ulike opplevelsene kan også skyldes akkurat det som journalister nevner, nemlig bl.a. bruken av sjarmerende sjøboder til funksjoner som spisesteder i Tønsberg.

Destinasjonsbrygge i Tønsberg vil da sannsynligvis være mer romantisert i den kollektive bevisstheten enn hverdagsbryggen i Fredrikstad. Noe som igjen vil forklare større mostand mot utbygningen på den andre siden av bryggen i Tønsberg sammenlignet mot tilsvarende side i Fredrikstad.

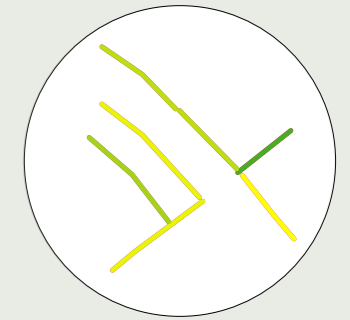
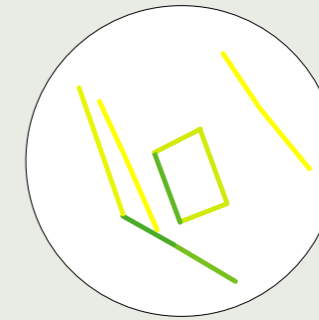
TØNSBERG

FREDRIKSTAD

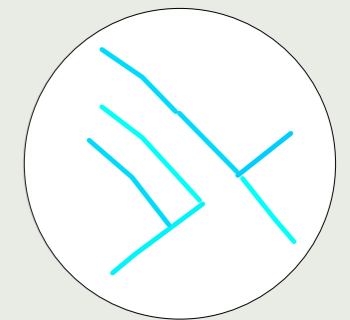
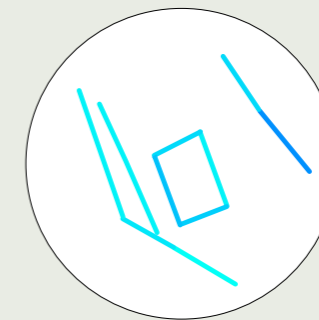
LESBARHET



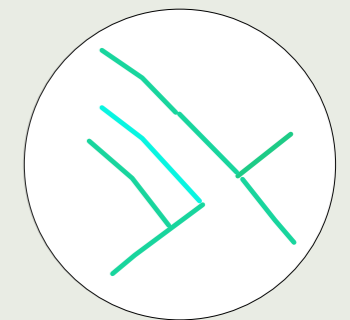
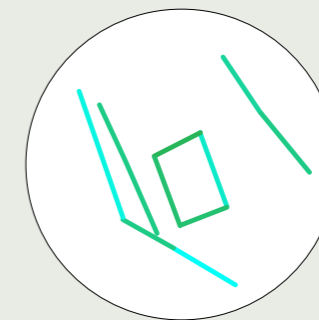
INNRAMMING



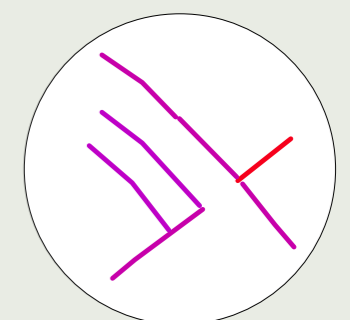
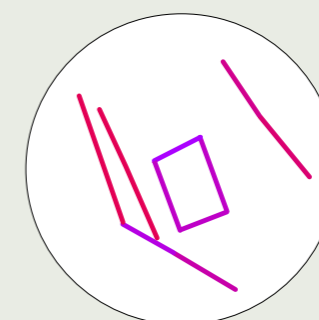
MENNESKELIG SKALA



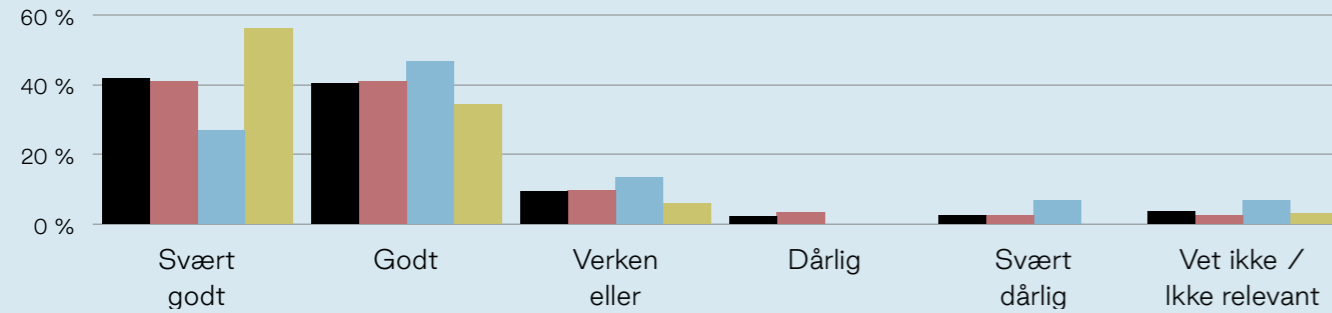
OVERSIKTLIGHET



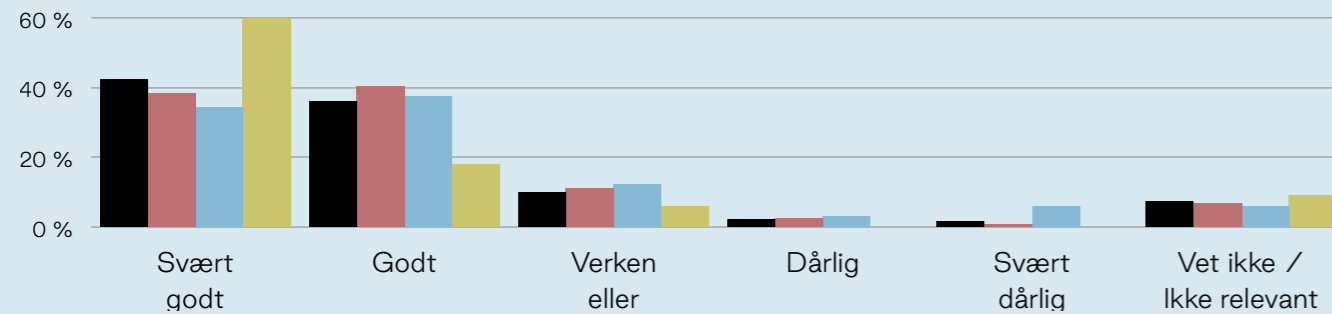
KOMPLEKSITET



Hvor godt syns du Kaldnes Brygge tilfører nye kvaliteter til Tønsberg sentrum, som styrker byen og områdene som ligger rundt?



Hvor godt syns du Kaldnes Brygge løser behovet for flere boliger i Tønsberg sentrum?



- Alle respondenter
- Kjøpt boligen på Kaldnes Brygge og bor der nå
- Bor i studentbolig på Kaldnes Brygge
- Kjøpt boligen på Kaldnes Brygge og leier ut til andre

KVALITETER TIL BYEN FOR ØVRIG

Kaldnes Brygge oppleves som et urbant strøk i Tønsberg. Kanalen utgjør det klare skillet mellom det gamle og det nye. Dette fungerer bra på stedsbildenivå for beboerne.

Ingen av informantene som ble intervjuet signaliserte stor misnøye med hvordan arkitekturen på Kaldnes Brygge forholder seg til området rundt. De fleste var tydelige på at en ny bydel som dette trenger sitt eget fysiske og estetiske uttrykk.

Over 80% av respondentene i spørreundersøkelsen mente

at Kaldnes Brygge tilfører nye kvaliteter til Tønsberg sentrum som styrker byen og omkringliggende områder.

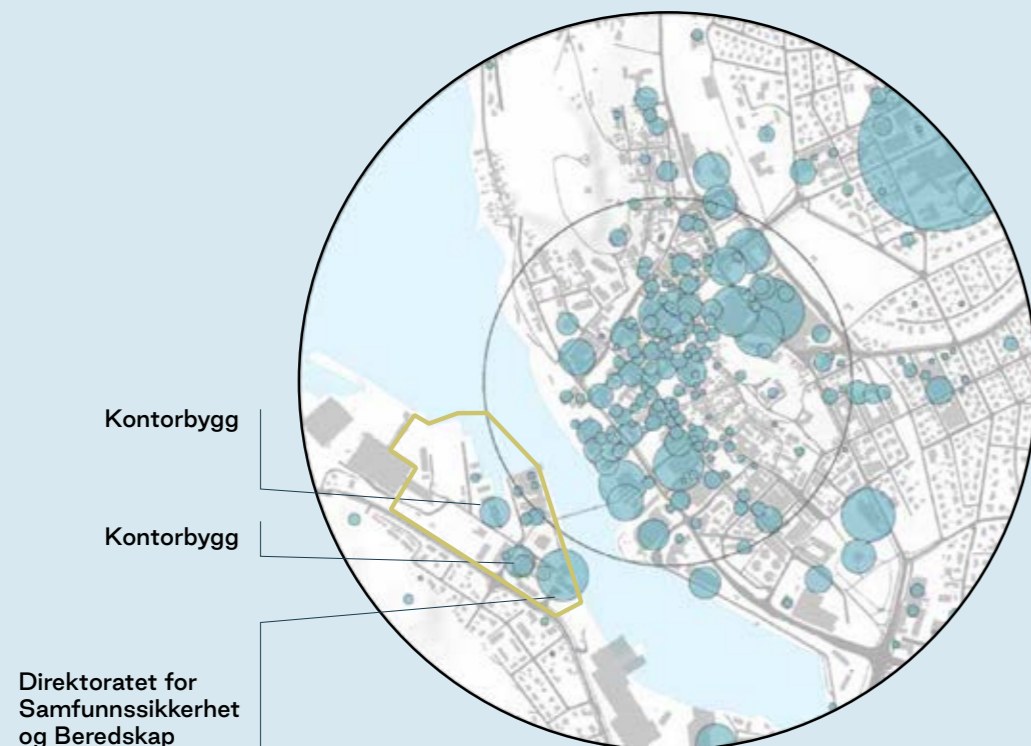
De fleste av respondentene mente også at Kaldnes Brygge løser behovet for flere boliger i Tønsberg sentrum. Dette bekreftes også i dybdeintervjuer med både Lars Døvle Larssen og Elisabet Finne.

Avgrensning av sentrum



KILDE: Tønsberg kommune og Vestfold fylkeskommune (2018. s. 3)

Lokalisering av arbeidsplasser



KILDE: Tønsberg kommune og Vestfold fylkeskommune (2018. s. 6)

ØKT ANDEL BEBOERE OG BYLIV I SENTRUM

Bærekraftig byutvikling handler om å dekke de behov og ønsker dagens innbyggere har uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få dekket sine.

Dess tettere og kompakt byen er, jo mer bærekraftig blir den ettersom både tilbud og tjenester blir å finne innen korte avstander (Newman and Kenworthy, 1996; Siu et al. 2012; Ewing og Bartholomew, 2013).

Utfordringen for Tønsberg og Vestfoldbyene er å bli kompakte nok (Tønsberg kommune og Vestfold fylkeskommune, 2018, s. 4). Tønsberg kommune har som mål å øke andelen beboere i sentrum: «Flere mennesker i sentrum gir bedre grunnlag for bykvalitet, lokale tilbud og kollektivtilbud. Kommunen har

identifisert en rekke utviklings- og fortetningsområder innen 5- og 10-minuttersbyen.»

Et av utviklings- og fortetningsområdene har vært Kaldnes Brygge som ligger delvis innen 5-minutters gangavstand til Tønsberg Torv. På Kaldnes finner vi både eksisterende utviklings- og transformasjonsområder, men også områder som kan vurderes på sikt (Tønsberg kommune og Vestfold fylkeskommune, 2018: 9).

Ved hjelp av utviklingen på Kaldnes Brygge hadde man allerede i 2016 doblet antall boliger i Tønsberg sentrum fra 500 til 1.000, noe som tilsa at Kaldnes Brygge alene representerte omtrent 20% av nyboligmarkedet i kommunen (Døvle Larsen, 2016). Dette

innebærer at Kaldnes har vært, og fortsatt vil være, en viktig brikke i Tønsbergs utvikling.

Utviklingen av Kaldnes Brygge har ikke bare bidratt med nye boliger, men også med nye tilbud og tjenester, og ikke minst med arbeidsplasser. Kartlegging gjort av Selvaag Bolig viser at i analyseområdet finnes det per i dag 43 bedrifter med totalt 700 ansatte.

Intervjuer både med Lars Døvle Larssen, journalist ved Tønsbergs Blad og Elisabet Finne i Tønsberg kommune bekrefter at utviklingen av Kaldnes Brygge har bidratt til at Tønsberg sentrum har blitt tettere og mer kompakt. Noe som har bidratt både til en mer bærekraftig byutvikling og økt byliv i Tønsberg sentrum.

KULTURMINNER OG BEVARINGSHENSYN

Store deler av Tønsberg sentrum består av viktige kulturminner av både nasjonal og regional interesse.

Bevaringshensynet til disse kulturminnene må tas med i byutviklingen. Leder for arealplan i Tønsberg kommune argumenterte i intervjuet med at utviklingen av Kaldnes Brygge har bidratt til å fremme bevaringshensynet i sentrum. Samtidig har utviklingen bidratt til økt byliv i sentrum.

Utbyggingen var nødvendig for å løse boligbehovet. Alternativet var en byspredning som ville føre til mindre byliv i sentrum og mer trafikk.

« Transformasjon av Kaldnes har bidratt til etablering av hundrevis av bynære boliger. De som bor her er ikke avhengig av bil for å komme seg fra A til Å og bidrar på den måten til økt byliv og aktivitet i sentrum. Videre har Kaldnesutviklingen avlastet trykket på fortetting i sentrum ved at det her er etablert større arbeidsplasskonsentrasjoner og kompakte boliger. Dette har gitt legitimitet til å fokusere på vern av de sårbare kvartalene i det historiske sentrum, og vært med på å sikre bevaringsverdig bebyggelse mot riving. »
leder for arealplan i Tønsberg kommune



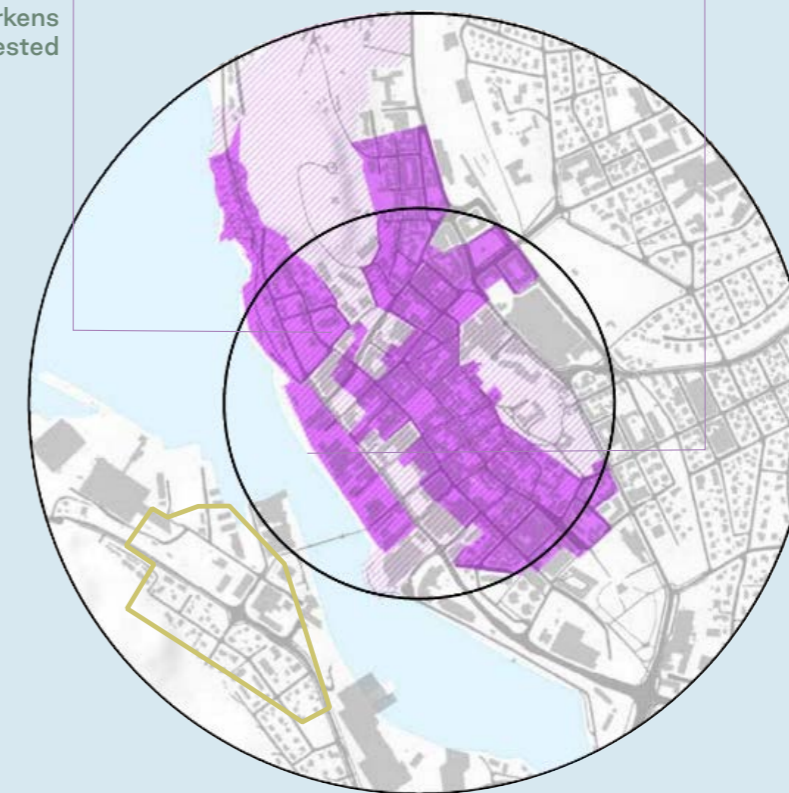
Kulturmiljø i sentrum



Tønsberg domkirke
- Lavranskirkens
kirkested



Tønsberg Brygge



Nasjonalt og regionalt viktige kulturmiljøer (bygningstil) ●

Nasjonalt og regionalt viktige kulturmiljøer
(Automatisk fredet) Middelalderbyen og Slottsfjell ■

KILDE: Tønsberg kommune og Vestfold fylkeskommune, 2018. s. 10)

KONKLUSJONER

Kvaliteter og utfordringer

Hva kan gjøres for å forbedre området som allerede er bygget?

Anbefalinger for videre utvikling

Hva burde gjøres annerledes/ bedre i den videre utbyggingen?

Hvilke nye kvaliteter og tilbud bør innarbeides i nye planer?

Hvilke overordnede grep er nødvendige for å oppnå en ønsket utvikling?

Generell lærdom med overføringsverdi til andre steder

KVALITETER OG UTFORDRINGER

KVALITETER

Kaldnes Brygge ble utviklet med høy boligkvalitet, noe som majoriteten av beboerne er enige om.

Beboerne trekker særlig frem følgende kvaliteter:

- romslige terrasser,
- variasjon i boligblokkene mht. størrelse og utforming,
- god kvalitet på bygg/ fasader,
- generelt god standard,
- spenstig arkitektur og mulighet til maritime aktiviteter.

Kaldnes Brygge som område evalueres også positivt, særlig fordi området ligger så nært sentrum med alt av tilbud tilgjengelig. Etableringen av gang- og sykkelbroen har knyttet området tettere til sentrum og har samtidig hatt en veldig positiv effekt

på nullvekstmåloppnåelse. Beboerne er også fornøyde med nabolaget, uterom og gater.

UTFORDRINGER OG FORSLAG TIL OPPFØLGING

Det er likevel en del ting som ikke fungerer helt på Kaldnes brygge og som umiddelbart kan forbedres med enkle tiltak. Flere nevner problemer med vedlikehold og søppelhåndtering. Det er også en del uklarheter rundt hvem som har ansvaret for vedlikehold av ute- og fellesarealer. Det signaliseres et tydelig ønske og et uttrykt behov for bedre kommunikasjon- og bedre oppfølging fra både Selvaag sin side og fra kommune sin side.

En stor andel av utleieboliger er en utfordring som truer flere aspekter av sosial bærekraft i nabolaget. Denne utfordringen

trenger en mer strukturell løsning, utarbeidet i samarbeid med sameiere.

Andre utfordringer er ikke like lette å løse, som opplevelsen at bygningene er for høye og står for tett, samt estetikk på arkitektur. Samtidig viser utredningen at utformingen av Kaldnes Brygge har et stort potensial for bedre tilpasning til menneskelig skala. Det å bruke mer beplantning og grønt generelt, samt gatemøblering og andre designelementer, vil gjøre at både området og arkitekturen oppleves mer vennlig.

ANBEFALINGER FOR VIDERE UTVIKLING

«Flere små butikker, særlig en delikatessebutikk med ferdige retter.»
Dame 50 – 59 år

«Her har vi det veldig bra – et flott sted å bo. Men vi trenger flere fine steder med gode sitteplasser»
Dame 70+

«Lage en stor hundepark på Nøtterøy siden av kanalen.»
Dame 60+

«Skulle gjerne hatt flere sosiale møteplasser, slik som Tønsberg biblioteket. Mange studenter bor på Kaldnes, og en møteplass for studieting/lesing, ellers sosiale ting er ønskelig.»
Student 20 – 29 år

NYE KVALITETER OG TILBUD

Når det gjelder videre utvikling av området merket vi oss et skille mellom de yngre og de eldre. De unge kunne godt tenke seg mer byliv – flere butikker, kafeer og lignende – mens enkelte eldre kunne tenke seg mer ro og stillhet. Enkelte eldre ønsker derfor ikke utbedring av offentlige rom som ikke fungerer optimalt i dag da de således kan forbli mindre attraktive for folk å oppholde seg i. Samtidig påpekte flere godt voksne vi snakket med at de trenger mer grønt i byrommene. Det er også et særlig behov for tilrettelegging av grøntarealer for å luften hund..

Skillet mellom de yngre og de eldre har en klar betydning for park- og strandområdet som planlegges. Det er ønskelig at Eldres behov i større grad ivaretas i den videre utviklingen. Derfor er

ikke primærfokus at strand- og parkområdet rettes mot barn og ungdom, da det kan virke ekskluderende for eldre beboere i området. Samstundes er det uttrykte ønsker om flere rekreasjonsmuligheter og aktiviteter knyttet til bading og vann generelt (f.eks. mulighet for oppbevaring av kajaker ute).

Eldre beboere etterlyser også behovet for møteplasser som en lokal pub, eller en bingo. Mens studenter har behov for en ikke-kommersiell møteplass der man også kan lese.

Videreutvikling bør, i den grad det lar seg gjøre, tilby et mer variert kommersielt tilbud. Det er et tydelig ønske blant beboerne. Flere treningssentre, legekontorer og ev. flere små butikker i området med take away.

PROSESS

Muligens er den viktigste konklusjonen er at det kreves et grep i drift og vedlikehold av området. Det er en del uklarheter rundt som hvem har ansvaret for vedlikeholdet av utearealene (Selvaag, kommunen, eller andre). Det etterlyses bedre kommunikasjon og oppfølging på dette.

Selvaag sitt kontor ligger midt på Kaldnes Brygge. Utbyggeren rapporterer at noen bruker kontoret som drop-in. Dette er veldig positivt, da det gir en tilgjengelig kommunikasjonsarena. Samtidig ønsker beboere bedre kommunikasjon og oppfølging på reklamasjonssaker de melder inn.

GENERELL LÆRDOM

SKJEV DEBATT

Generell lærdom fra utredningen er at den offentlige debatten rundt Kaldnes Brygge har vært skjev. Det mest dominerende temaet i debatten har vært estetikk, – et tema tatt opp av noen få med sterke stemmer. Debatten er ikke representativt for samfunnet generelt og heller ikke for lokalsamfunnet på Kaldnes Brygge.

Utredningen vår viser nemlig at det er flere tema som er like – om ikke viktigere – å ta opp. Utbygningen har hatt positivt effekt på bærekraftig utvikling av Tønsberg, både til å løse boligbehov, bidra til økt byliv og nullvekst. Det er mye å lære fra Kaldnes Brygge og Tønsberg kommune som har sett på Kaldnes Brygge som et utviklingsområde. Samtidig har utviklingen ikke helt klart å oppnå sosial bærekraft. Enkelte

byggetrinn, som Dockside, preges av konflikter mellom eiere og leietakere, redusert stedstilhørighet og beboerestabilitet blant leieboere.

BOLIGSAMMENSETNING

Den andre generelle lærdommen går på sammensetning av typologier innen ett byggeprosjekt. Våre analyser viser at på områdenivå har Kaldnes Brygge klart å levere mangfold i typologier mht. størrelse. Samtidig er leilighetsklassene fordelt i klynger mellom forskjellige byggetrinn. Det skaper grupperinger av utleieleiligheter, noe som bidrar til ghettotfisering. Så generell lærdom fra dette er behovet for en mer bevisst tilnærming til sammensetning av boliger i forskjellige størrelser og prisklasser innen et byggetrinn.

KOMMUNIKASJON

Den tredje lærdommen for utbygger er viktigheten av transparent kommunikasjon med sameier og beboere.

Dette er i tråd med strategi og verdier utbygger står for (Selvaag Bolig, 2019). Selvaag Bolig har allerede gode erfaringer med det fra andre områder og det har vist seg å være et viktig bidrag som Selvaag Bolig kan ta som en utbygger med samfunnsansvar.

«Ikke lag leilighetskompleks med for mange små leiligheter, eller bygg som har for mange leiligheter i samme bygg. Det blir for mye utleie leiligheter, og mye unge mennesker som skal bo i «partyområdet». Og mye utleie resulterer i at folk ikke bryr seg så mye om vedlikehold og det å ha det pent rundt seg. Og det blir vorspiel/nachspiel hver helg. Så Beddingen som er under oppføring, er kanskje ikke en favoritt.»

Kvinne 50 – 59 år

«Oppfølging fra Selvaag Bolig ifht reklamasjoner på fellesareal og leiligheter [er] dårlig og treneringen stor fra deres hold. Dette har pågått i mange år og jeg vet at majoriteten av styrene i Dockside er misfornøyd med prosessen rundt reklamasjoner. Flere tørr ikke si fra til Selvaag Bolig fordi de er redd for et dårlig forhold og dermed et dårligere utfall av prosessen rundt retting av feil/mangler på garanti.»

Beboe 50 – 59 år



KALDNES BRYGGE - LEIGHETER - BÅTPASS

REFERANSER

Andersen, H. S., Andersson, R., Wessel, T., & Vilka, K. (2016). *The impact of housing policies and housing markets on ethnic spatial segregation: Comparing the capital cities of four Nordic welfare states*. *International Journal of Housing Policy*, 16(1), 1–30. <https://doi.org/10.1080/14616718.2015.1110375>

Dokk Holm, E. (11.09.2019). Hva slags utvikling ønsker Tønsberg og Færder? *www.tb.no*. https://www.tb.no/meninger/nyheter/tonsberg/hva-slags-utvikling-onsker-tonsberg-og-farder/o/5-76-1131820?ns_campaign=article&ns_mchannel=recommend_button&ns_source=facebook&ns_linkname=facebook&ns_fee=0

Christiansen, P., Hanssen, J. U., & Skollerud, K. (2015). *Boligparkering i store norske byer-parkeringstilbudets effekt på bilhold og bilbruk*. TØI Rapport, 1425, 2015.

Eizenberg, E., & Jabareen, Y. (2017a). Social Sustainability: A New Conceptual Framework. *Sustainability*, 9(1), 68. <https://doi.org/10.3390/su9010068>

Ewing, R., & Clemente, O. (2013). *Measuring Urban Design: Metrics for Livable Places* (2 edition). Island Press.

Hofstad, H., & Bergsli, H. (2017). Folkehelse og sosial bærekraft. En sammenligning og diskusjon av begrepsinnhold, målsettinger og praktiske tilnærminger. *Oslo: Norsk Institutt for by- og Regionforskning*.

Holm, P. A. (15. 06. 2002). *Byggeboom i Tønsberg*. *Aftenposten*. Retrieved January 22, 2020, from <https://www.aftenposten.no/article/ap-yEp6x.html>

Jerpåsen, E. (29.05.2019). «Legoland», «kaninbur» og «identitetløst»: Dette mener leserne om byens nye arkitektur. *www.tb.no*. https://www.tb.no/byutvikling/tonsberg/meninger/legoland-kaninbur-og-identitetlost-dette-mener-leserne-om-byens-nye-arkitektur/f/5-76-1062902?ns_campaign=article&ns_mchannel=recommend_button&ns_source=facebook&ns_linkname=facebook&ns_fee=0

Johansen, J., & Beyet-Olsen, B.-O. (20.07.2011). *Fredriksstad Blad—Tønsbergs brygge vinner klart*. <https://www.f-b.no/nyheter/nyheter/tonsbergs-brygge-vinner-klart/s/2-2.952-1.6374269>

Lewicka, M. (2011). Place attachment: How far have we come in the last 40 years? *Journal of Environmental Psychology*, 31(3), 207–230. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2010.10.001>

Markle, E. A. (2013). *Social support, social capital, and social sustainability in cohousing communities: A mixed-method analysis*. <https://repository.library.northeastern.edu/files/neu:979/fulltext.pdf>

Medby, P., Holm, A., & Astrup, K. (2012). *Modeller for utleie med sosiale formål*. NIBR-Rapport 2012: 18. Norsk Institutt for by- og Regionforskning.

Millstein, M., & Hofstad, H. (2017). Fortetting og folkehelse—hvilke folkehelsekonsekvenser har den kompakte byen. *NIBR-Rapport 2017, 2*.

NRK. (16. 06. 2005). – *Bygge-tsunami ødelegger byene*. NRK. <https://www.nrk.no/vestfoldogtelemark/-bygge-tsunami-odelegger-byene-1.279754>

Østebø, I. B. (30. 05. 2019). Den nye Tønsberg-arkitekturen: Dette mener leserne. *www.tb.no*. https://www.tb.no/byutvikling/tonsberg/nyheter/den-nye-tonsberg-arkitekturen-dette-mener-leserne/s/5-76-1062729?ns_campaign=article&ns_mchannel=recommend_button&ns_source=facebook&ns_linkname=facebook&ns_fee=0

Rodeo (2019). *Boligpreferanser og flyttemotiver i Drammen kommune*. http://prospekt.selvaagbolig.no/samfunn-og-utvikling/Boligpreferanser_Konnerud/#/

Rønningen, T. E. (29. 08. 2014). Har lite sympati med Kaldnes-beboere. *www.tb.no*. https://www.tb.no/nyheter/har-lite-sympati-med-kaldnes-beboere-1.8563000?ns_campaign=article&ns_mchannel=recommend_button&ns_source=facebook&ns_linkname=facebook&ns_fee=0

Shoup, D. (2017). *The high cost of free parking: Updated edition*. Routledge.

Selvaag Bolig ASA (n.d.). *Kaldnes Brygge*. Selvaag Bolig. Retrieved March 19, 2020, from <https://www.selvaagbolig.no/vestfold/kaldnes-brygge/>

Selvaag Bolig ASA (2019). *Selvaag Gruppens verdibok 2019*.

Skaar, M., Levang Løvik, L. E., & Dahlgren, K. (2019). Bykulissenes troverdighet: En studie av byens funksjonelle og symbolske kvaliteter. In I. M. Henriksen & A. Tjora (Eds.), *Bysamfunn* (pp. 148–162).

Statens vegvesen (2020a). *Trafikkmengde—Årsverdier—Kjøretøy*. (Vedlegg 1).

Statens vegvesen (2020b). *Trafikkmengde*. <https://www.vegvesen.no/nvdb/vegkart/v2/#kartlag:geodata/vegreferanse:238029.64605663577:6578436.733134654/>

Statistisk sentralbyrå (SSB). (n.d.). *Kommunefakta Tønsberg*. ssb.no. Retrieved March 19, 2020, from <https://www.ssb.no/kommunefakta>

Sørvoll, J. & Sandlie, H. C., (2014). *Et velfungerende leiemarked*. Velferdsforskningsinstituttet NOVA—Notat, 4, 14.

Talen, E. (1999). Sense of Community and Neighbourhood Form: An Assessment of the Social Doctrine of New Urbanism. *Urban Studies*, 36(8), 1361–1379. <https://doi.org/10.1080/0042098993033>

Tønsberg kommune. (n.d.). *Støperiet—Tønsberg kommune*. Retrieved March 19, 2020, from <https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/kultur-idrett-og-fritid/utleie-av-idrettsanlegg-hall-torg-og-offentlige-plasser/kulturlokaler-og-samfunnshus/stoperiet.2279.aspx>

Tønsberg kommune og Vestfold fylkeskommune. (2018). *Byregnskap Tønsberg. Kunnskapsgrunnlag Regional plan for bærekraftig arealpolitikk*. <https://www.vtfk.no/globalassets/vtfk/dokumenter/samfunnsutvikling-internasjonisering-og-klima/bystrategi-bypakke-byvekstavt/byregnskap/byregnskap-tonsberg-11.12.2018-lav.pdf>

Utenriksdepartementet. (2014). *Folkehelsemeldninger (Meld. St. 10 2014–2015) [Stortingsmelding]*. Regjeringen.no; regjeringen.no. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Meld-St-10-20142015/id2345623/>



Vorren, S. H. (2015). Det kommunale brukerregimet og dets påvirkning på prosesser relatert til eiendomsdannelse ved bytransformasjon: Et casestudie av Kaldnes Brygge. 64. <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/2358935>

Woltman, A. (05. 06. 2019). Vanskelig balansegang i Tønsberg. *arkitektnytt.no*. <https://www.arkitektnytt.no/nyheter/vanskelig-balansegang-i-tonsberg>

Yoo, C., & Lee, S. (2016). Neighborhood Built Environments Affecting Social Capital and Social Sustainability in Seoul, Korea. *Sustainability*, 8(12), 1346. <https://doi.org/10.3390/su8121346>

VEDLEGG

1. TRAFIKKMENGDE

 Trafikkmengde - årsverdier - kjøretøy 

Fylke: Vestfold
Lengdeklasse: Alle
Retning: Sum begge retninger

RAMBERGVEIEN, FV428 HP 1 Meter 300 (700481)										
År	ÅDT	ÅDT avvik	YDT	YDT avvik	HDT	HDT avvik	SDT	SDT avvik	JDT	JDT avvik
2016	7312	456	8260	499	5183	353	7376	470	6675	435
2010	6897	380	7797	417	4837	291	7041	341	6555	382
2008	7177	393	8217	435	4817	291	6968	400	6150	363
2003	7331	466	8505	521	4713	335	6958	458	6253	423

2. ÅPNE INNSPILL FRA SPØRREUNDERSØKELSEN

Hva vil du anbefale at den videre utviklingen tar vare på av EKSISTERENDE KVALITETER?

BEBOERE:

- Solide kvalitetsbygg og innbydende uteområder, spesielt mot sjøen. Det er helt nødvendig å spare områder for allmennheten langskaikantene.
- Tilgang for alle til uteområder
- Gjesteparkeringer
- Pen estetikk på bygg.
- Lekeplass og grøntarealer
- Uterom med grønt arealer
- Næringsdelen. Ulike typer restauranter / cafeer.
- Jeg ønsker ikke at det skal bygges for mye boliger på Kaldnes. Det ødelegger solforholdene, og leilighetene ligger for tett inntil hverandre. Jeg skjønner at dere vil tjene penger, men det er ikke pent med store klosser av leilighetsbygg.
- Luft mellom blokkene
- Parkering til beboere
- Takterrasse
- Uteområder, bademuligheter, parkering.
- Butikker og tilbud på Kaldnes siden som Maison Grabot/lokal baker
- Luft mellom bygninger og fin utsikt
- Det må være større rom mellom husene, og bedre kvalitet på byggearbeidet med de ulike leilighetene.
- Vi venter på bod og avfallsplass nærmere boligen.
- Romslige terrasser
- Servicenæring.
- Nåværende åpne uteområder og luft mellom byggene
- Litt luft mellom blokkene i den grad dette er mulig.
- Hold prisene nede – slipp folk til
- Kaiene/bryggene og renheten i oppholdsrommene langs sjøen.

grøntanlegg
Kombinasjon av bolig og næring.
Bryggene og de fine uterommene mellom blokkene
Teieskogen som rekreasjonsområde samt båthavn
Bedre parkering. Bredere veier til garasjeanlegg. Forskjellige inn og utkjøringer. Unngå møtetrafikk. Søppelhåndtering blir et kjempeproblem både trafikalt og lukt. Renovasjonsbiler hindrer inn/utkjøring idag. Beboere må passere "søppelplassen" og det er ikke trivelig. Mangel på p-plasser.
Svømmehall.
Rimelig god avstand mellom boligblokkene. Utsikt.
Historien. Hva Kaldnes var. Tilhørighet. Vet ikke om det passer her, men: Dere har plassert en flott statue, sikkert for å forskjønne området. Kunst i ulike former er godt å hvile øynene på. All ære til dere for det. Men den ser ut som den har falt ned fra månen på en uskjønn kommunal gressflekk. Den hadde fortjent å ha det litt pent rundt seg. Avgrensing, roser, benk. Slik det er nå kjører folk biler inn på gresset. Og ROS for steinstolene som blir flittig brukt og er flotte!
La resten av den tidligere så vakre innseilingen til Tønsberg, stå uberørt! Hvem ka nu se at Tønsberg er Norges eldste by? Slottsfjellet er skjult, Teieskogen er skjult, Sven Foyns vær-pil er skjult, Domkirken er skjult. Tønsberg idag = «lille Manhattan».
Innkall evt. til beboer møte for alle på Kaldnes Brygge.
Grøntområdene, gatetun og sosiale uterom. Fornye trær og hekker som dør ut (utenfor Spar) vedlikeholde treverk og belysningen på plassen inder i dokka. Koste og rake på våren samme sted.
Usikker, da jeg allerede synes det er bygget for mye.
Gangbrua bør utvides, slik at alle "på hjul/sykel" kan ferdes med større sikkerhet!!!
Variasjon i boligblokkene mht. størrelse og utforming.
Grønne lunger, natur
Båtplasser / brygger og utsikt
Natur, åpne rom, ikke for høy bebyggelse.
Garasjen og parkeringsanlegget under Signaturen og Sjøfront holder ikke mål i forhold til forventning. Her må Selvaag for fremtiden prosjektere med helt andre forutsetninger. Hvis disse byggene skal representere det ypperste av hva Selvaag skal produsere? Ta en tur ned i garasjeanlegget for å se!!!!
Fortsette der dere er
Fortettingen har allerede blitt for stor, slik at det som burde ha vært eksisterende kvaliteter, dessverre allerede til dels er blitt borte.
Fokus på godt utemiljø, inkludert aktiviteter for barn og ungdom.
Flott som det er
Mer beplantning
Parkanlegget, brygga som går langs vannet på Kaldnes siden
Videreutvikling av servicenæring.

Grøntområder
Bedre avdeling til reklamasjoner og diverse problemer.
parker og fellesområder
Ikke bygg for tett og sørg for bedre tilgang langs vannet.
Videreføre bygg-kvaliteter og god kommunikasjon med utbygger, vaktmestertjenester etc
Sjøen og mer planter. Nå er det ikke koselig på Kaldnes. Jeg går over til brygga istenfor.
Beholde de små grønne arealer som finnes og helst kage flere.
Bystrand, Restauranter, Baker er bra! Private bryggeplasser
Strand, restauranter
Nærbutikken.
Teieskogen. Mrs. Volcano, kvernertiet og bakeriet
Skape utearealer som har naturlig sollys og som skaffer gode åpne rom
God kvalitet på bygg/fasader.
Uteområder
Det har kommet opp noen flere søppelbøtter, men der trengs flere. Tenker da mot båtplassen ved nr 25
- Rask opparbeidelse av park-, strand-, oa. fellesområder. Også under byggeperioden (om mulig)
Treningssenter med lite basseng hadde vært perfekt i området.
Tilgang til sjøen og infrastruktur ift. parkering/kjøring. Støyreduksjon av både videre utbygging og uteliv.
Små egne uteområder for sosial hygge og rekreasjon
Høyblokka ser helt forferdelig ut skjerner skjemmer ut hele område. Bygg noe som står i stil til resten av bebyggelsen
Grøntarealer/parker
Grøntarealene bidrar positivt til bomiljø. Materialkvaliteter inne i leilighetene er gode både i skapinnredning, gulvparkett og dører/vinduer.
Flotte brygge områder med «gangsti» a la den mot Signaturen.
brygga
At det ikke bygges tettere enn nå
Alle mulige friområder.

STUDENTER

Utvalget av restauranter, bruker Kvernberget, Maison Grabot og Mrs Volcano.
Uterom, grønt arealer
Spar (dagligvare)
Riving av signalbygget. Eller mer parkanlegg
Jobbe med å holde uteområdet pene så de er fristende å bruke – ikke gro igjen.
Jeg syns det er blitt et trivelig område, hvor vi også har fine muligheter til å bruke føttene. Ønsker ikke å se flere parkeringsplasser enn det vi allerede har tilgjengelig, for å si det slik.

Ikke noe
Gjøre om parkområdet til bedre gressanlegg. ellers veldig fint der
Fine og trivelige omgivelser. Et trygt nabolag. Nærheten til naturen og sjøen.
De fine sykkel- og gangveiene
Broen over til sentrum! Bra bussruter!
Alarmsentralen.. Ofte falske alarmer. Irriterende!

LEIER UT:

Vedlikehold – vedlikehold – vedlikehold
Uteareal
Tar vare på grøntområdene. Viktig med møteplasser ute. Gangvei rundt området. Binde sammen område rundt planlagt reperi, kystkultursenteret via kanalbrua og mot gangbrua.
Små næringslokaler, slik at det blir liv på gateplan.
Nei.
Minimere biltrafikk i boligområdet.
Mer grøntområder
Mange fasiliteter som balkong, garasje, store oppbevaringsboder, og moderne leiligheter.
Ja
Ikke bygg så tett, ergo ikke tenk avkastning i alt hele tiden La kystlinjen være åpen for allmennheten Ikke riv gamle hus (litt sent nå) Mer uteplass til rekreasjon
Gang/sykkelsti
fin arkitektur
Estetikk som passer med Norges eldste by og byens tradisjoner innen skipsverft og trafikk, et maritimt miljø.
Det er vel ikke noe særlig eksisterende igjen. Det meste er vel borte.
Den generelt gode standard, spenstig arkitektur og mulighet til maritime aktiviteter. Steder som Mrs. Volcano og Kverneriet er gunstig. (Bakeriet har for høye priser, de dreper seg selv) Stor og rimelig gjesteparkering i umiddelbar avstand.
Bygge med rom mellom byggene
Bygg inn grønne lommer mellom byggene.

Hva vil du anbefale at den videre utviklingen fikser av TING SOM IKKE FUNGERER så bra i dag?

BEBOERE:

Viktig med fokus på de som nylig har kjøpt leilighet og som lever midt oppi utbyggingsområdet – det skaper ikke et godt rykte for området dersom nyinnflyttede er misfornøyde med utbyggingen – det er tross alt fortsatt planlagt mye utbygging på kort sikt. Refererer da til støy, tidspunkt for arbeid på døgnet osv.
vet ikke

Veldig trangt i garasje. Dårlig med sykkelparkering
Vedlikehold av ting som ødelegges ved hærverk eller slitasje og skaff søppeldunker ved inngangspartiene. Be kommunen «male» kaia vår slik de har gjort på restaurantsiden pluss høytrykksspyler treverket. På hjørnet hvor alle fisker ser det rett og slett motbydelig ut! Likeledes er fire trær kuttet ned for flere år siden, da de visst kokk var giftige, og intet er plantet på nytt 😞
Vedlikehold av bryggene, særlig langs dokken. Det føles som om det er nær ved å gå i forråtnelse/forslumming. I et så vellykket boområde er dette særdeles farlig for imaget. Gi oss en følelse av kvalitet der også. Om det er kommunalt ansvar, likevel ser det ut som Selvaag ansvar for de som besøker området.
Varmen i leiligheten
Vannkvaliteten i havnebassenget. Selvaag kan muligens opptre som pådriver. Hva skal man med bystrand hvis vi ikke kan bade i den?
Utvikle næringsdelen så vi får tilbud vi mangler på Kaldnes siden.
Utløp fra gasspeis burde ikke monteres på balkongen, bedre på siden av balkongen. Fremtidig innglassing av balkongen gjør gass-utløp på balkongen svært upraktisk og sjenerende.
Nedløp for regnvann går gjennom balkongene. En vannrenne er montert inntil veggen, for å fange opp vann fra nedløpet og muligens regnvann utenfra. Funker dårlig. Balkongen er montert en smule skjevt, slik at vann fra nedløpsrøret renner ut gjennom en sprekk og over i vannrennen. Denne fylles etterhvert opp, og vann renner ut på balkonggulvet. Svært irriterende.
Utbygger burde i langt større grad engasjert seg i trafikale forhold, i form av veitilførsel. Utbygger bør til dels i egen interesse drive en aktiv lobby-/påvirkervirksomhet overfor myndighetene for å få bedret veiløsningen i forbindelse med rundkjøringen ved kanalbrua. (Det er eksempler på attraktive boligkjøpere som har prioritert nybygg ved Ollebukta for å slippe å sitte i kø fra Kaldnes 9. Per i dag må man i tider av døgnet beregne uforholdsmessig lang tid dersom man skal benytte bil som fremkomstmiddel.
Trafikkløsninger.
Trafikken fungerer ikke i det hele tatt. Går en ut fra blokken så kan en risikere å bli påkjørt. Syklister er også et problem. De kommer syklende i stor fart ned forbi Rambergveien 10A. Det er mange ganger jeg har holdt på å bli kjørt ned av syklister utenfor inngangen. Jeg slipper ikke barnebarna mine heller over veien til Spar. Det er bare flaks at det ikke er noen som er påkjørt der. Bilene har stor fart opp og med bakken ved Spar. Helt uholdbart.
Trafikkavvikling. Fotgjengeroverganger. Skille mellom fotgjengere og syklister.
støy fra natteliv
Støy fra brygga!
Større terrasser til egen bolig Ikke selg ut parkering til parkeringsselskap
Større avstand mellom blokkene
Søppelhånteringen. Løse søplekteinere oppå bakkenivå er skjemmende syntes jeg.
Søppelhånteringen. Rydde koste eksisterende trapperom / plassen innerst i dokka. Fin plass der men sliten og søplete.

SLUTT Å ØDELEGG TØNSBERG VED Å BYGGE SÅ LANGT UT I FJORDEN! LAG FLERE PARKERINGSPLASSER FOR LEILIGHETNE. Er jo forbanna umulig å få tak i egen parkeringsplass, man blir tvunget til å betale en halv månedslønn til Micasa som snart har monopol i hele Tønsberg. Det ganger INGEN andre enn Ramski selv – og er helt hinsides sykt at det har fått lov til å bli sånn. Tilby parkeringsplass til ALLE eller hvertfall LANGT fler leiligheter. Forbanna idiotisk.	
Ser frem til at bystranda blir ferdig	
Selv om det bygges bor det mye folk som har betalt mye for sine leiligheter, hold det pent og innbydende til enhver tid	
Se over. Frykter trafikk-kaos til fra garasjeanlegg.	
Se ovenfor!	
Se feltet ovenfor	
Regulere den vanvittige syklingen.	
Prøver å påvirke slik at plan på ny bro mellom Nøtterøy og Tønsberg setter i gang snarlig.	
Planer som skaper inneklemte gater, null trær, kun opprettholder krav til lekeplasser men ikke annet. Der er ikke planlagt noe parkanlegg, kun et «bade/strandareale», men hvem vil bade i den forurensede sjøen?	
Parkering for besøkende. Plasser opptas av handlende og andre	
Parkering	
Parkering	
Parkanlegget som har forfalt siden blokkene ble bygget, og sette opp sperringer som gjør at plenene og parken ikke blir benyttet av biltrafikk som ødelegger plenene. Også viktig at gresset blir slått regelmessig så det er hyggelig å bruke parkanlegget	
Oppfølging av reklamasjoner.	
Ønsker at plasser og bryggeområdet på Kaldnes Brygge skal holdes m h t vedlikehold benker og treverk generelt, samt luking og spyling. Er ikke særlig stolt av området slik det ser ut nå. Har tatt det opp med kommunen, de gjorde litt – men de har jo ikke budsjett for å dekke dette, i forhold til utbyggingstakten og –mengden på Kaldnes. Synes utbygger bør komme mer på banen her!	
Mye slurv i leiligheten min på fliser, oppsetting av baderommøbler og kjøkken. Bedre kvalitet på skap. Ikke pålagt gasspris.	
Mer gjesteparkering	
Lydisolering av vinduer for å skjerme soverom i sommermånedene pga høy lyd fra Tønsberg Brygge	
	Luft
Søppelhåndtering – søppelrom fordelt på flere boliger fungerer dårlig	
Løsning av våtromsdetaljer ifm dusj, mangler nedsenkning i gulv, og dårlig tettet detaljer ifm dusj, kan bidra til usikre fuktløsninger på baderommet. Modulbygging med trekontainere, er mer utsatt for setninger enn bruk av betongelementer eller plassbygde konstruksjoner. Se rundt dør til heisesjakt – høydeforskjell som på litt sikt vil medføre skader i gulvkonstruksjon.	
Legg varmekabler i fortauene og på gangbrua så blir det ikke så glatt i disse holkevintrene vi har.	
Kutte ut borettslag og kun etablere selveier boliger på fremtidige bolig prosjekter	
Jevn oppvarming av leiligheter og godt ventilasjonsanlegg!	

Jeg har fått med meg at søppel anlegg ikke fungerer optimal. Jeg har selv ikke opplevd dette men... Bedre søppel håndtering hadde vært på sin plass.
Innfartsveien reduser hastighet / sjikaner / innsnevring / fartsdumper. Veiene rundt på Kaldnes er mørke og triste (litt mer miljøgate preg) se til andre tilsvarende prosjekter rundt i andre byer.
Dokk område trenger oppgradering / vedlikehold etter tidens tann, det er også en utfordring å gå dere når det er nedbør, da er det meget glatt.
Infrastruktur / veier til og fra Kaldnes. Spesielt på sommertid er det mye trafikk og kø. Skulle ønske det var gratis gjesteparkering. Mye støy og lytt mellom leilighetene.
Infrastruktur fungerer dårlig, herunder sikkerhet for myke trafikanter. Hovedinnfartsgaten burde vært utstyrt med flere fotgjengerfelt og f.eks. rundkjøring / fartsdempere / sjikaner e.l. Bedre vedlikehold av bryggeanlegg rundt dokka og øvrige områder. Rette opp veltede stener i brostensbelagt område.
Ikke lag leilighetskompleks med for mange små leiligheter, eller bygg som har for mange leiligheter i samme bygg. Det blir for mye utleie leiligheter, og mye unge mennesker som skal bo i «partyområdet». Og mye utleie resulterer i at folk ikke bryr seg så mye om vedlikehold og det å ha det pent rundt seg. Og det blir vorspiel / nachspiel hver helg. Så Beddingen som er under oppføring, er kanskje ikke en favoritt :)
Ikke forskjellsbehandle. Kjøre likt oppsett i alle leiligheten.
Ikke bygge så tett. Ha grønne møteplasser innimellom slik at vi kan se hverandre. LUFT Og i samarbeid med Kommunen få orden på trafikken. Jeg bor i nr. 19 og er lei av varebiler og drosjer som døgnet rundt står rett under verandaen. Jeg har flyttet til byen og klager IKKE på folk som kommer og drar med drosje, fulle folk eller naturlig uro i en by. Høyhuset skjemma området.
Ikke bodd her lenge nok til å uttale meg.
Grøntområde
Grønne lunger, det blir ALT FOR TETT MED BOLIGERE. SOLFORHOLD blir elendig. Søppel
Gode gangarealer mellom bygninger og sjø.
Gjesteparkering Større garasjeplasser de i dag er alt forsmå dette er veldig viktig
Gjeste / parkeringsplasser Støy / støv fra byggeplass
Gasspeis system. Lite brukt Og dyrt. Bedre med individuelle løsninger?
Garasjeanlegget er ikke vel fungerende, se over
Fikse råte bytte ut planker rundt dokka på østsiden.
Ekstremt mye hunder på Kaldnes som gjør fra seg over alt. Det hadde vært fint om det kom fast dekke ved nr. 25, 23 mot sjøen og ikke grus slik at man ser hvor hunder gjør fra seg. dette er en utfordring i forhold til små barn.
Det bør være tydeligere merking av at garasjen er kameraovervåket. Micasa garasjen burde også vært kamera overvåket. Tydelig skilting av at el-biler ikke kan lade i stikk kontaktene som er plassert. Har skjedd flere ganger at de lader på brannfarlig måte. Det er for lett for uvedkommende å komme inn i det innerste garasje anlegget i Rambergveien 16b. Kanskje burde det være slik at man må ha brikke / fjærnkroll for å komme ut også, ikke bare for å komme inn.

Den koselige tiltenkte uteplassen syd i dokka, bærer preg av forfall, gammelt løv, grus fra flere vintre tilbake og søppel , manglende søppelkasse. En gruppe av trær, som er fjernet pga graving er ikke erstattet. Det står ett tre igjen pluss et hull etter et tre. Sittebenker skulle forlengs blitt restaurert. Etc, etc. Det er mulig jeg adresserer feil, men jeg tar det med allikevel, all den tid stedet og spesielt området rundt dokka blir brukt i prospekter og da dessverre sterkt fortegnet.
Dårlig tilbud for gjesteparkering.
Bygg mindre!
Bedre oppmerking for skille av gang og vei
Bedre kvalitet på felles området inne, søppel burde tømmes i tanker ute.
Bedre kvalitet på boligen
Avfallsrom.
Arbeide med ny fastlandsforbindelse. TUNELL.
Altfor høy utnyttelsesgrad av ute-areale til boligbyggingen
Alt fungerer bra!

STUDENTER

Støyreduksjon
Steng fellesrom
Søppelkassene blir brukt ofte av forbigående og vi studenter for skylda fordi det ikke sorteres gått nok.
Se forrige svar. Jeg syns det er mye bra allerede, men kan fortsatt bli bedre. Ellers er jeg ingen stor tilhenger av byggene med nærmest signalrød farge på deler av bygget. Ser bare kleint ut.
Oftere buss inn til sentrum om morgenen
Mer beplantning av trær og planter.
Ingen parkeringsplasser som ikke koster skjorta.
ikke utklassere mangfoldet i boligpriser på Kaldnes slik at det kun blir "for de veldig rike"
Ikke noe
Gratis parkeringsplass!! Den på utsiden av butikken er det umulig å kjøre på uten å ødelegge bilen under!
Busstopp rett utenfor studentboligene. Skaper nødvendig mye støy som i utgangspunktet oppleves som ganske høyt pga. den nære trafikken.
Bedre lydisolasjon mellom leilighetene

LEIER UT

Vedlikehold
Vår og sommervedlikehold av p-plasser, fortau og fellesareal burde feies fri for grus og søppel. Generelle er ikke vedlikeholdet av disse arealene samt bryggeområdene optimalt. Det opplevdes i sommer ugunstig mye støy fra nye bryggeanlegget foran Sjøfront og ugunstig opphold av bobåter av familier som ikke hører hjemme på Kaldnes. Disse skulle heller vært på gjestehavnen. Det burde ikke være mulig å plassere kajakk/kano på flytebryggen for «hvem som helst». Båt plass kan leies eller kjøpes, pr nå er det eller garasjeplassen stedet for oppbevaring av disse

Sykkelparkering.
Se over
Parkering
Oppfølging fra Selvaag Bolig ifht reklamasjoner på fellesareal og leiligheter. Her er oppfølgingen dårlig og treneringen stor fra deres hold. Dette har pågått i mange år og jeg vet at majoriteten av styrene i Dockside er misfornøyd med prosessen rundt reklamasjoner. Flere tørr ikke si fra til Selvaag Bolig fordi de er redd for et dårlig forhold og dermed et dårligere utfall av prosessen rundt retting av feil/mangler på garanti.
Øking av fellesutgifter.
Ja
Ikke nok parkerings plass.
Først og fremst logistikk, dvs kollektivtilbud, trafikkavvikling og parkeringsplasser for tett mellom enkelte av byggene
Flere søppelkasser og grøntområder
Begrense støy fra bryggen om sommernettene. Fellesferien er ikke første rekke på Kaldnes beboelig.

Hva vil du anbefale at den videre utviklingen legger til av NYE KVALITETER?

BEBOERE

Utnyttelse av sjøen til bade- og fritidsaktiviteter. Sitteplasser og mindre tre lunder.
Uteområder for barn og unge
Uteområder benker
Usikker.
Treningsrom
Sykkel - og bilparkering for besøkende
Strand / bade muligheter.
Større utearealer
Solrike felles areal i blokkene og på bakkeplan
Sol forhold, stor balkong, bademuligheter, reduserte priser på båt plass, store vinduer som slipper inn mye lys,
Service tjenester, vask, rens, matleveranser etc. Leie fellesareal for overnatting, selskap?
Ser frem til badestranden som kommer.
Se til at nyplanting av evt. Beplantning/trær og eksisterende trær ikke blir så høye at den flotte utsikten mange av oss har blir borte.
Se over.
Se ovenfor!
Romslige grønne uterom
Rekreasjon.

Redusere fokus på at Kaldnes er et investeringsområde for utleie-leiligheter. De små leilighetene som bygges og planlegges skaper en ghetto av airbnb lignende tilstander. Ta samfunnsansvar og slutt å tenke kun profitt
Påvirke mulighet for småbutikker av forskjellig art.... påvirke at de som i dag er etabler i området vårt ikke får nye konkurrenter..... La de få overleve og leve godt, de som er etablert der nå.
Parkeringsplasser til bruk for gjester til oss beboere
PARKERINGSPLASS TIL ALLE LEILIGHETER!
Park rundt beddingen med sittegrupper/benker. Flere badestiger langs bryggene. Bilveiene tåler ikke toveistrafikk flere steder, særlig i svingene. Merkelige løsninger. Også mangler det fotgjengerfelt flere steder.
Park
Nye næringstilbud og rekreasjonstilbud. Dette samt pådrive at man får en alternativ fastlandsforbindelse.
Nedenfor Kaldnes gaten mot Aliliti group og område bortover der kan bli fint grøntområde hvis det blir ryddet opp og tynnet ut lit busker og trær. Mye brukt som det er, men hvis gamle gjærer og søppel kunne fjernes osv. Kan det bli et veldig fint område uten store kostnader.
Mulighet for oppbevaring av kajaker ute, for eksempel i forbindelse med bystranden?
Mere grøntområder, luft, enn det som er planlagt.
Mer variasjon i BBL blokker.
Mer luft mellom boligblokkene. Mer beplantning og gode utearealer.
Luft, grønt, variasjon i uttrykket, ikke for høye bygg. Fint med et bakeri her, ellers syns jeg dere bør ha en PLAN for hvilke forretninger som skal etableres her slik at det blir en helhet. Og for all del, lufting til tak om det skal flere restauranter her!
Det bor en del eldre her, hva med et seniortilbud av ulik art? Bør ikke heiser ha plass til en båre?
Lettstelte pene grønne uteområder!
Lage en stor hundepark på Nøtterøy siden av kanalen. Må bruke bil for å komme til de som er her nu.
Hør på dem som bo her allerede.
Grøntområder (gleder meg til badestranden kommer på plass). Gangsti bort til aktivt familiesenter fra den nyeste parkeringsplassen, langs gjøre til Agiliti group. Går allerede en sti der, men da må man krype gjennom et hul i gjære og det gjør folk.
Grøntområde, det bygges altfor tett og altfor høyt.
Grønnere lunger!!
Grønne områder!
Grønne lunger, det blir ALT FOR TETT MED BOLIGERE. Bedre solforhold. Det bygges for høyt og tett.
Gjesteparkering og grønne lunger
Friområder, bademuligheter.
Fortsette moderne utvikling av en ny bydel.
Fortsett med arkitektur som Sjøfront og Signaturen viser. Det skaper et mangfold og et inntrykk av en by i vekst!
Forsette det gode arbeidet

Forbedring av adkomstforholdene. Av øvrige miljø- og kulturmessige forhold/tiltak er dette etter min oppfatning også mye opp til de enkelte sameier å bidra til. Dette kan gjøres på mange måter, men sosiale tiltak som bidrar til å skape et fellesskap som engasjerer vil være viktige tiltak for å skape gode bo- og livsforhold.
Får man, gjennom miljøskapende tiltak, mulighet til å skape en best mulig livskvalitet for stedets innbyggere vil dette bidra til å etablere en attraktiv kultur, som vil virke tiltrekkende.
Fokus på godt utemiljø, inkludert aktiviteter for barn og ungdom.
Flott som det er
Flere uteområder og parker. Savner Trimsenter og badeland. For høy boligtetthet. Mangler mulighet for kjøp av egen parkeringsplass.
Flere spisesteder, samt en pub i Engelsk stil
Flere søppelkasser rundt blokkene og oppmerking der hundeeiere kan kaste hunden skitt. Flere påminnelser om å plukke opp. Begynner å bli mange hunder her og det er koselig, men ikke å trække i dritt som det ligger en del av rundt blokkene nede ved brygga og ved lekeplassen. Felles møteplass for felles aktivitet bingo osv en møteplass
Flere små butikker, særlig en delikatessebutikk med ferdige rette
Flere og bedre utearealer for rekreasjon. Bedre og riktig lyssetting av området.
Flere lokaler for næringsliv, type café, blomsterbutikk, interiørbutikk osv.
Flere benker, sitteplasser og mer grønne arealer mellom bolig blokker.
felles arrangementer
En hyggelig nabolagspub.
Div servicenæringer, forretninger etc
Det må være at trafikken må ned og mer benker og grønt på Kaldnes.
Det lille torvet ved Dokka burde utvikles til et lite markedstorv om lørdager. Vi burde også få tilbake den koselige kafeteriaen som kaltes VERFTET og la det bli en samlingsplass for beboere. Husk svømmebassenget vi har blitt lovet ved videre utbygging.
Bystrand.
Butikker
Burde vært lege /fysioterapeut i området.
Bedre/større/billigere dagligvarehandel.
Bedre kvaliteter der det ferdes beboere inne i fellesområdet!!
Bedre håndverksmessig standard på leilighetene
Badestrand og badstue.
Badestrand
Badeplass med stupetårn
At det er velstelt og trivelig her på Kaldnes Brygge. Bare som et apropos, i det bygget hvor jeg bor, har vi årlige dugnader. Men allikevel, herfra flytter jeg aldri.
-Treningssenter -Holder dekket rundt dokka rent, men også i atriumemne. Tredekket blir sleipt og glatt av grønske. - Flere butikker

- flere dagligvareforretninger på Kaldnes.
- flere cafeer / spisesteder
- opprusting av Kaldnes broen (som nevnt over)

STUDENTER

Vet ikke
Usikker
Støyreduksjon
Større / bedre utearealet Savner en stor gressplen av noe slag
Skulle gjerne hatt flere sosiale møteplasser, slik som Tønsberg biblioteket. Mange studenter bor på Kaldnes, og en møteplass for studieting/lesing, ellers sosiale ting er ønskelig. Gratis/billigere parkeringsavtaler for studenter/beboere i blokkene. Brygge/gåvei/sykkelvei ved vannet, fra Kaldnes til Færder vgs.
Mer trær og planter.
Legge til flere ladestasjoner til el-bil.
Ikke noe
Flere sosiale møteplasser, for eksempel "park" med sitteplasser. Treningssenter. Lese plass, hvor man kan samles for gruppearbeid og individuell lesing/studere.
En ting er å bygge et sted å bo. En annen er fasiliteter rundt og hygge for boende. Og parkeringsplasser
Direkterute fra Kaldnes til bakkenteigen (er mange studenter som bor i studentbolig)
Denne har dere nok hørt før: grøntområder.

LEIER UT:

Flere grønne lunger
Flere grøntarealer
Gratis/ ikke så dyrt å kjøpe parkeringsplass.
Grønt område Felles badstue
Grøntområder
Kajakk/kanoparkering, leie og/eller salg av plasser.
Kajakshotel.
Mer grønne lunger, åpenhet mot sjøen og fine uteområder. Se til Drammens byutvikling med etablering av parker langs Drammenselven i kombinasjon med leilighetsbygg.
Mer grøntarealer
Mer grøntområde og mer plass mellom bygningene
Mer offentlig parkeringsmuligheter til en god pris
Mere grøntareal
Tiltalende utforming av fasader og mer møteplasser for mennesker. Nye bygg bør kanskje ha sosiale rom og mulighet for takterrasser.

