

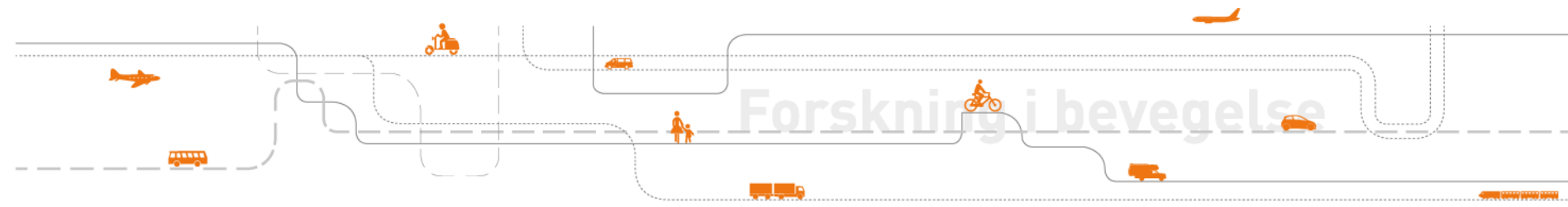
# Hva kan gjøres for å styrke sentrums attraktivitet som etableringsarena for handel og service?

Byromseminar Nordland

Mo i Rana, 18. mars 2015

Aud Tennøy, PhD By- og regionplanlegging

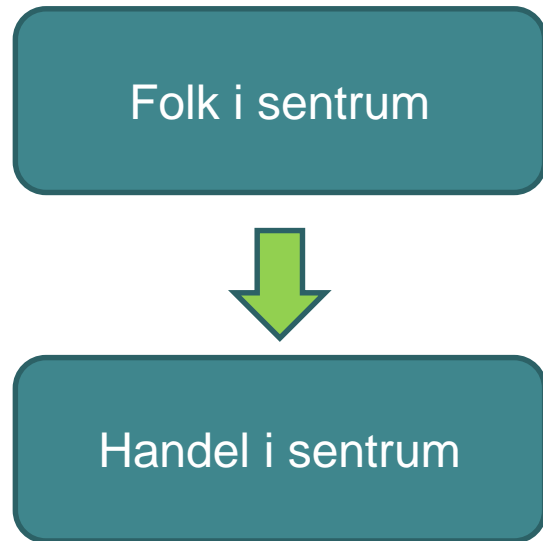
Forskningsleder kollektivtrafikk, areal- og transportplanlegging



# Bakgrunn

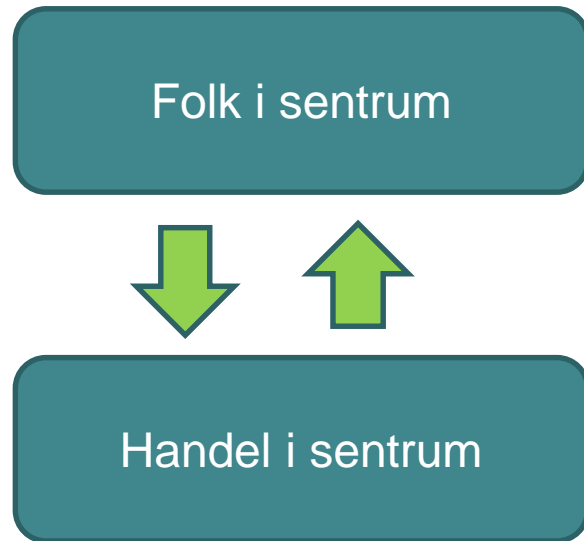
- Nasjonale, regionale og kommunale myndigheter ønsker mer attraktive og levende sentrum i norske byer
  - Et hovedelement i en miljøvennlig bystruktur
  - Attraktivitet og konkurransekraft
  - Identitet, tilhørighet, møteplass, liv & røre
- Sentrum taper mot eksterne handelstilbud
- Hvordan gjøre sentrum mer attraktive som etableringsarenaer for handel og service?

# Fokus i arbeidet



- Oversiktsplanlegging, arealutvikling
- Lokalisering og dimensjonering av ekstern handel
- Fysisk utvikling av sentrum, drift og vedlikehold, parkering
- Aktiviteter, liv
- Annet

# Fokus i arbeidet



- Hva skal til for at handel og service som trekker mye folk skal velge å lokalisere seg i sentrum?
- Gårdeierens ansvar og innsats
- Samarbeid mellom aktørene
- Aktørens handlingsrom
- Anbefalinger

# Kjøpesentre vs. sentrum

- Kjøpesentrene - fremstår som mer attraktivt
  - *Drives av profesjonelle utleiere, som er gode forhandlere, og som arbeider kontinuerlig med butikkmix og profilering, og som jobber for at leietakerne skal lykkes*
- Sentrum - fragmentert gårdeierstruktur
  - *Eier kanskje én gård, driver ikke profesjonelt med eiendomsutvikling og utleie*
  - *Samarbeider ikke nødvendigvis godt med hverandre.*
- Vanskelig å ta rede på når attraktive lokaler kan bli ledige, priser, kontraktsformer, mv. – hvem skal man kontakte?
- Vanskelig å påvirke butikkmix, åpningstider og annet i området som helhet

# Spørsmål

- Hva kan de ulike aktørene i sentrum gjøre for at de attraktive handels- og servicebedriftene som trekker mange folk til sentrum skal velge å lokalisere seg i sentrum i stedet for i eksterne kjøpesentre og handleområder?

# Hva har vi gjort?

- Casestudier: Hamar, Drammen, Asker, Mosjøen
  - Byer med bevisst satsing på sentrumsutvikling, hvor gårdeiere har jobbet aktivt, ulike kontekster og måter å jobbe på
  - Intervjuer med politikere, planleggere, store gårdeiere og sentrumsforeninger, dokumentstudier
- Spørreundersøkelse
  - til 63 kommuner ved plansjefer (54 % svart)
  - til 42 sentrumsforeninger (60 % svart)

# Hva fant vi ut?



# Viktige betingelsene for å lykkes

- Tydelig og langvarig politisk engasjement, satsing og lederskap
- Kommunalt ansvar for prosess, fremdrift og kontinuitet
- Holdninger blant sentrale aktører – alle skal bidra!
- God kunnskap om egne og andres felt og utfordringer
- Godt samarbeid – jevnlig og langvarig – gode arenaer

# Mye fungerer bra og må videreføres

- Fysisk miljø
- Korte gangavstander og gode gåmiljø
- Drift og vedlikehold
- (Kjøpesenter i sentrum)
- Bredt og variert tilbud i sentrum
- Tilgjengelighet
- Parkering



*Foto: Sandefjord Byen Vår AS*

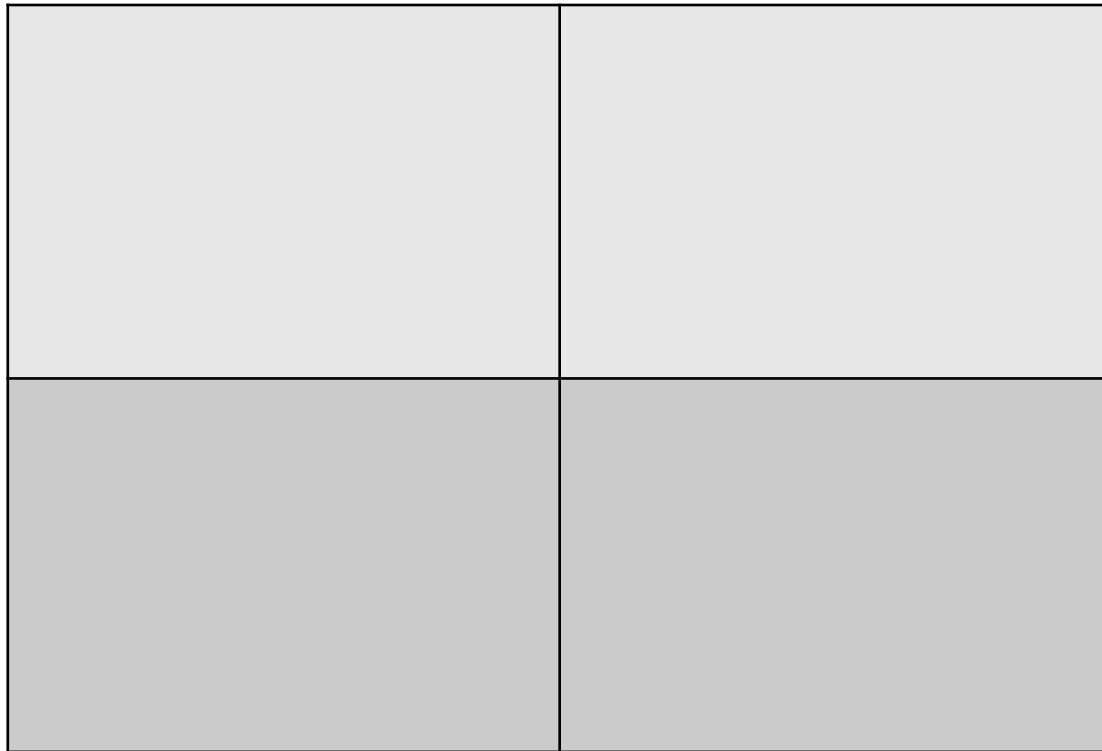
# De viktigste utfordringene

- En fragmentert gårdeierstruktur
- Konkurransen fra handel utenfor sentrum
- Utviklingen av boliger og arbeidsplasser skjer i for liten grad i og ved sentrum
- Alle må dra sammen – vanskelig å få til
  - *Politikere, kommune, gårdeiere, handel og servicebedrifter*

Fra spørreundersøkelsen (33 planavdelinger, 25 sentrumsforeninger):  
 Hva er de største utfordringene for å sikre at sentrum i din kommune blir et mer attraktivt sted å etablere seg?

Svaralternativ	Kommuner	Sentrumsfor.
Konkurransen fra handel utenfor sentrum	70 %	64 %
En fragmentert gårdeierstruktur	70 %	56 %
Manglende samarbeid mellom aktørene	49 %	52 %
Vanskelig for bedrifter å finne egnede lokaler	30 %	8 %
Lite profesjonelle og kunnskapsrike gårdeiere	27 %	40 %
Boliger og arbeidspl. ligger ikke i/ ved sentrum	27 %	20 %
Manglende politisk engasjement	24 %	36 %
Manglende kunnskap i kommunen	24 %	40 %
Sentrum er lite trivelig	9 %	4 %
Drift og vedlikehold er for dårlig	12 %	24 %
For dårlige parkeringsmulighetene i sentrum	6 %	16 %
K. satser ikke på å bedre rammebetingelsene	0 %	32 %

# En fragmentert gårdeierstruktur



# En fragmentert gårdeierstruktur

- Dårlige muligheter for lønnsom drift og for eiendomsutvikling på tvers av eiendomsgrenser
- Dårligere muligheter for å kunne tilby egnede lokaler til leietakere – de har krav!
- Manglende mottaksapparat for å profilere seg overfor leietakere og forhandle med dem
- Reduserte muligheter for strukturering og profilering av handelstilbudet, fellesåpningstider, markedsføring, mv.
- Reduserte muligheter for å nå gjennom i dialog med kommunen om sentrumsutvikling

# Fire modeller for organisering av gårdeiere

- **Samarbeid** (*Drammen*)
  - Uavhengige gårdeiere samarbeider om å utvikle eiendommer, slå sammen lokaler, strukturere og organisere handelen, og ha felles dialog mot kommunen, mv.
- **Gårdeierselskap** (*Hamar*)
  - Flere gårdeiere danner et gårdeierselskap (AS), som er kontaktpunkt for leietakere, forvalter, leier ut og markedsfører handelsarealene og setter betingelser som bidrar til strukturering og profilering, mv. Gårdeierne eier fortsatt sine gårder.
- **Felles aksjeselskap** (*Mosjøen*)
  - Flere gårdeiere legger sine eiendommer inn i et felles aksjeselskap, som eier, utvikler og forvalter eiendommene, og som er kontaktpunkt for leietakere, styrer forvaltning, markedsføring, utleie, betingelser, mv.
- **Én stor eller få store eiere** (*Asker*)
  - Én eller få gårdeiere har kontroll over store deler av eiendomsmassen gjennom oppkjøp og langsiktige leieavtaler, og styrer eiendomsutvikling, forvaltning, markedsføring, utleie, betingelser, mv.

# Potensialet i de ulike modellene

<i>Utfordringer</i>	<i>Eiendoms- utvikling</i>	<i>Egnede lokaler</i>	<i>Mottaks- apparat</i>	<i>Strukturering, profilering</i>	<i>Dialog med kommunen</i>
Samarbeid	Middels	Lite	Lite	Middels	Middels
Gårdeierselskap	Middels	Middels	Middels	Middels	Stort
Felles aksjeselskap	Stort	Stort	Stort	Stort	Stort
Én eller få store eiere	Meget stort	Meget stort	Meget stort	Meget stort	Meget stort



# Færre og større gårdeiere – hvordan få til dette?

- Regionale og sentrale myndigheter utvikler og formidler verktøy og kunnskap som kan lette konsolideringen av gårdeierskapet
- Det opprettes en tilskuddsordning
- Kommunene har en ledende rolle i arbeidet

# Færre og større gårdeiere – konsekvenser?

- Har det noen uintenderte negative konsekvenser at sentrum styres av færre personer eller selskaper enn i dag?
  - *For mye makt på for få hender?*
  - *Store gårdeier er ikke nødvendigvis 'gode'*
  - *Dette er et spørsmål som må diskuteres videre.*

Hvis sentrum skal vinne kampen mot kjøpesentrene om de mest attraktive handels- og servicebedriftene, er vår konklusjon likevel at det krever en konsolidering av gårdeierskapet i de mest sentrale delene av sentrum.

# Anbefalinger til kommunene

# Anbefalinger

1. Ting tar tid – langvarig og langsiktig innsats må til
2. Tydelig politisk engasjement og lederskap er nødvendig
3. Kommunene må ta ansvar for prosess, fremdrift og kontinuitet
4. Alle aktører må bidra – men gratispassasjerer må ikke få ødelegge
5. Aktørene må ha god kunnskap om egne og andres områder
6. Samarbeid, samarbeidsarenaer og rolleavklaringer er viktig
7. Gårdeierstrukturen i de mest sentrale delene av sentrum må omorganiseres og restruktureres

# Anbefalinger

8. Ny bolig- og arbeidsplassutvikling må styres inn mot sentrum
9. Utbygging av eksterne handelsarealer må begrenses
10. Kvaliteten på det fysiske miljøet i sentrum må være god
11. Sentrum må være kompakt og godt å gå i
12. Kjøpesentre i sentrum må dimensjoneres, lokaliseres og utformes riktig
13. Sentrum må ha et bredt og variert tilbud
14. Tilgjengeligheten må være god med alle transportmidler
15. Parkeringen må organiseres, reguleres og prises riktig



«Brekstad City» med karakter

# Det er dette de vil ha!



HJERTET VED DEN INTERNASJONALE Plassen

# Noen funn fra litteraturstudie

Tiltak \ Utfall	Endring i omsetning	Andel som opplevde økt omsetning	Endring i leiepriser	Endring i ledige lokaler	Betalingsvillighet for tiltak
Omgjøring til gågater	+ 30-40 %	+ 83 %	-	-	£10-30
Forbedring av gåmiljø	+ 10-25 %	-	+ 10-30 %	- 50-84 %	£20-45
Tiltak, gater og plasser	> 30 %	-	-	-	-

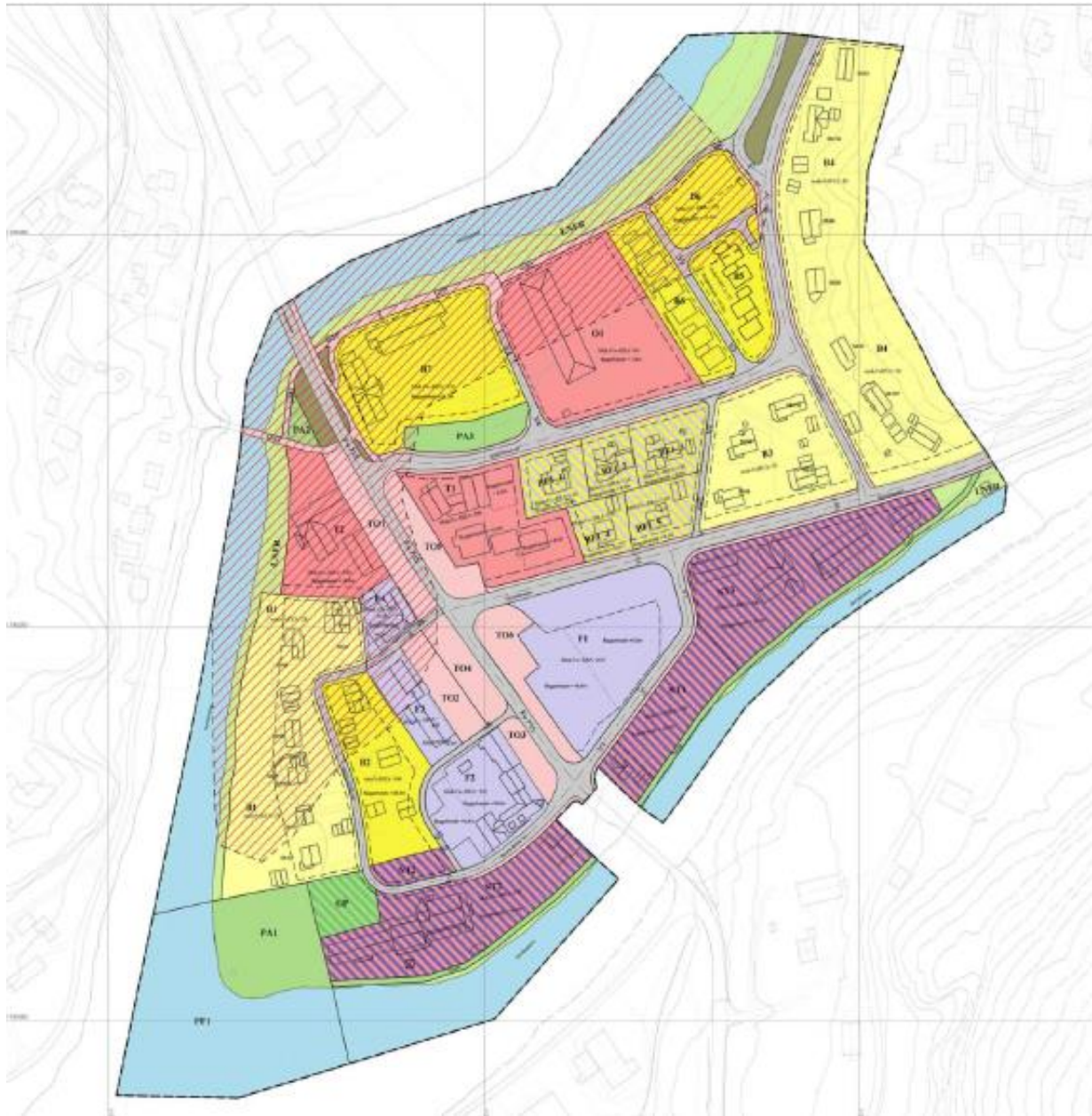
Tiltak \ Utfall	Endring i antall gående	Endring i opphold/ bruk
Forbedring av gåmiljø, Grønland	+ 9 %	
Forbedring av gåmiljø, 10 case	+ 20 - 40 %	-
Forbedring av gåmiljø, Karl Johans gate nedre del	-	+ 87 %
Omgjøring til gågate, Torggata	-	+ 111 %
Utviding av bilfritt areal i København med 250 %	-	+ 240 %



# Åfjord: Eksempel på politisk handlekraft

(Besøk ordfører Vibeke Stjern dersom dere trenger inspirasjon og gode råd)





TEGNFORKLARING PIR nr 2008	
<b>§ 12-5. AREALFORMAL</b>	<b>§ 13-6. HENSTYKESØNER</b>
<b>1. Boleggelise og dellegg</b> BO1 Boleggelise - tettlegende arealformal (1111) BO2 Boleggelise - løstareal arealformal (1112) BO3 Boleggelise - skolearealformal (1113) PU1 Puleggelise (1114) OF1 Offisiell tenestelegg - Administrasjon (1100) OF2 Annars offisiell eller privat tenestelegg (1100) TO1 Torgarealformal (1101) TO2 Torgarealformal (1102)	§ 13-6-1 (12-5) Henslykke og delstykke (110) Henslykke linje og symboler - - - - - Eiters legemening - - - - - Forslagarene - - - - - Fagart legemening - - - - - Fagart tenestelegg - - - - - Fagart tenestelegg - - - - - Starke tenestelegg - - - - - Skuleareal - - - - - Veggeligg og tenestelegg
<b>2. Samferdsleareal og tenestelegg</b> TO1 Torg (1101) TO2 Torg (1102) TO3 Torg (1103) TO4 Torg (1104) TO5 Torg (1105) TO6 Torg (1106) TO7 Torg (1107)	Henslykke linje og symboler - - - - - Eiters legemening - - - - - Forslagarene - - - - - Fagart legemening - - - - - Fagart tenestelegg - - - - - Fagart tenestelegg - - - - - Starke tenestelegg - - - - - Skuleareal - - - - - Veggeligg og tenestelegg
<b>3. Øvrige areal</b> PA1 Park (1108) PA2 Park (1109) PA3 Park (1110)	Henslykke linje og symboler - - - - - Eiters legemening - - - - - Forslagarene - - - - - Fagart legemening - - - - - Fagart tenestelegg - - - - - Fagart tenestelegg - - - - - Starke tenestelegg - - - - - Skuleareal - - - - - Veggeligg og tenestelegg
<b>4. Landbruk, natur og tilhøyrer</b> LA1 Landbruk (1111)	Henslykke linje og symboler - - - - - Eiters legemening - - - - - Forslagarene - - - - - Fagart legemening - - - - - Fagart tenestelegg - - - - - Fagart tenestelegg - - - - - Starke tenestelegg - - - - - Skuleareal - - - - - Veggeligg og tenestelegg
<b>5. Bruk og vern av sjø og vassdrag</b> V1 Vassdrag (1112) V2 Vassdrag (1113)	Henslykke linje og symboler - - - - - Eiters legemening - - - - - Forslagarene - - - - - Fagart legemening - - - - - Fagart tenestelegg - - - - - Fagart tenestelegg - - - - - Starke tenestelegg - - - - - Skuleareal - - - - - Veggeligg og tenestelegg

Bildelegging: PIR nr 2008  
 Skala: 1:1000  
 Afjord Kommune  
 Områderegulering, Arnes  
 Skala: 1:1000 (A1)  
 Forleggjar: PIR nr 2008



# Bygdesenter er blitt «Senterbyen Årnes»

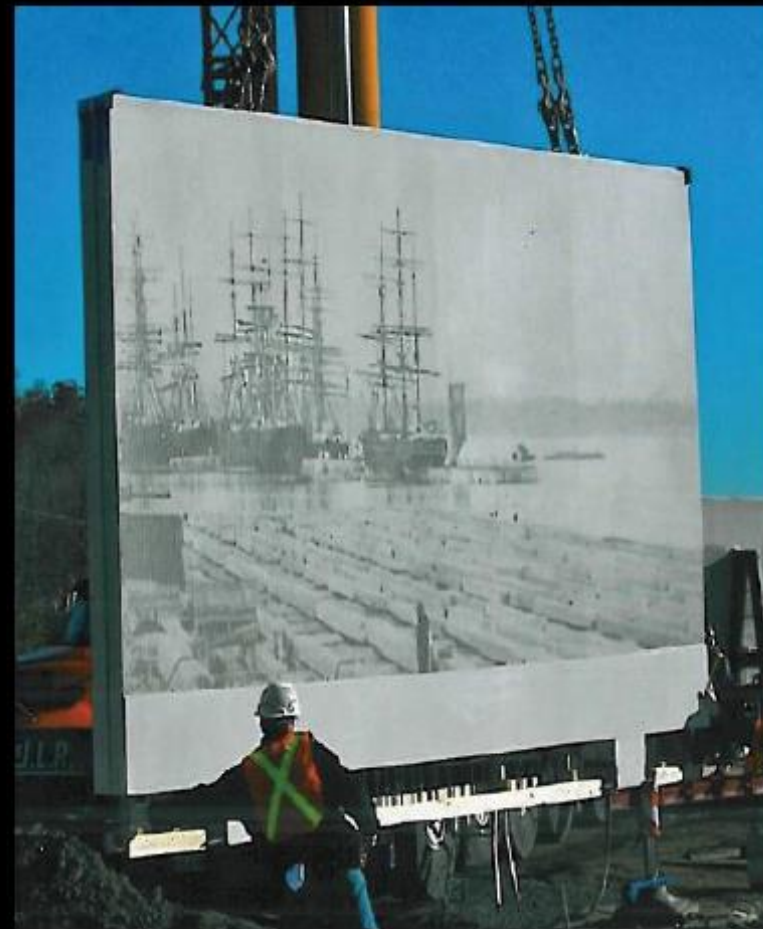


**PARKEN:** Det nye byggesenteret er med det berømte busstoppet og trosser til å samarbeide. Brukvid som også måten opp i alt annet.

## Atkomst / Byens Ansikt -Lys og Foto



Lyssetting  
Belysning av trær



Historiske bilder fra Årnes  
Her trykt på betong

# Stedslokaliseringsprosjekt

## Åfjord Arena

«En arena for idrett, kultur, helse og velvære»



# Takk for oppmerksomheten!



Rapporten ligger gratis tilgjengelig på [www.toi.no/publikasjoner](http://www.toi.no/publikasjoner)

Tennøy, A, Midtskog, O., Øksenholt, K.V., Nore, N (2014) Hva kan gjøres for å styrke sentrums attraktivitet som etableringsarena for handel og service? TØI rapport 1334/2014





# Hva er det viktigste din kommune kan gjøre for å gjøre sentrum mer attraktivt som etableringsarena?

Svaralternativ	Kommuner	Sentrumsfor.
I større grad styre utbygging av nye boliger og arbeidsplasser mot sentrum	76 %	56 % (3)
I større grad si nei til utbygging utenfor sentrum	52 %	24 %
Større politisk engasjement for å styrke rammebetingelsene	49 %	68 % (1)
Gjøre sentrum mer trivelig	49 %	28 %
Skaffe seg større kunnskap om hva som kreves for at handelen skal trives i sentrum	46 %	32 %
Tydligere kommunal satsing på å styrke rammebetingelsene for sentrumshandelen	42 %	60 % (2)
Begrense konkurransen fra handel utenfor sentrum	42 %	20 %
Forbedre drift og vedlikehold i sentrum	27 %	40 %
Forbedre den generelle tilgjengeligheten til sentrum	24 %	32 %
Forbedre parkeringsmulighetene i sentrum	18 %	36 % (5)
Finne løsninger på problemer knyttet til varelevering	3 %	0 %

# Hva kan stat og FK bidra med?

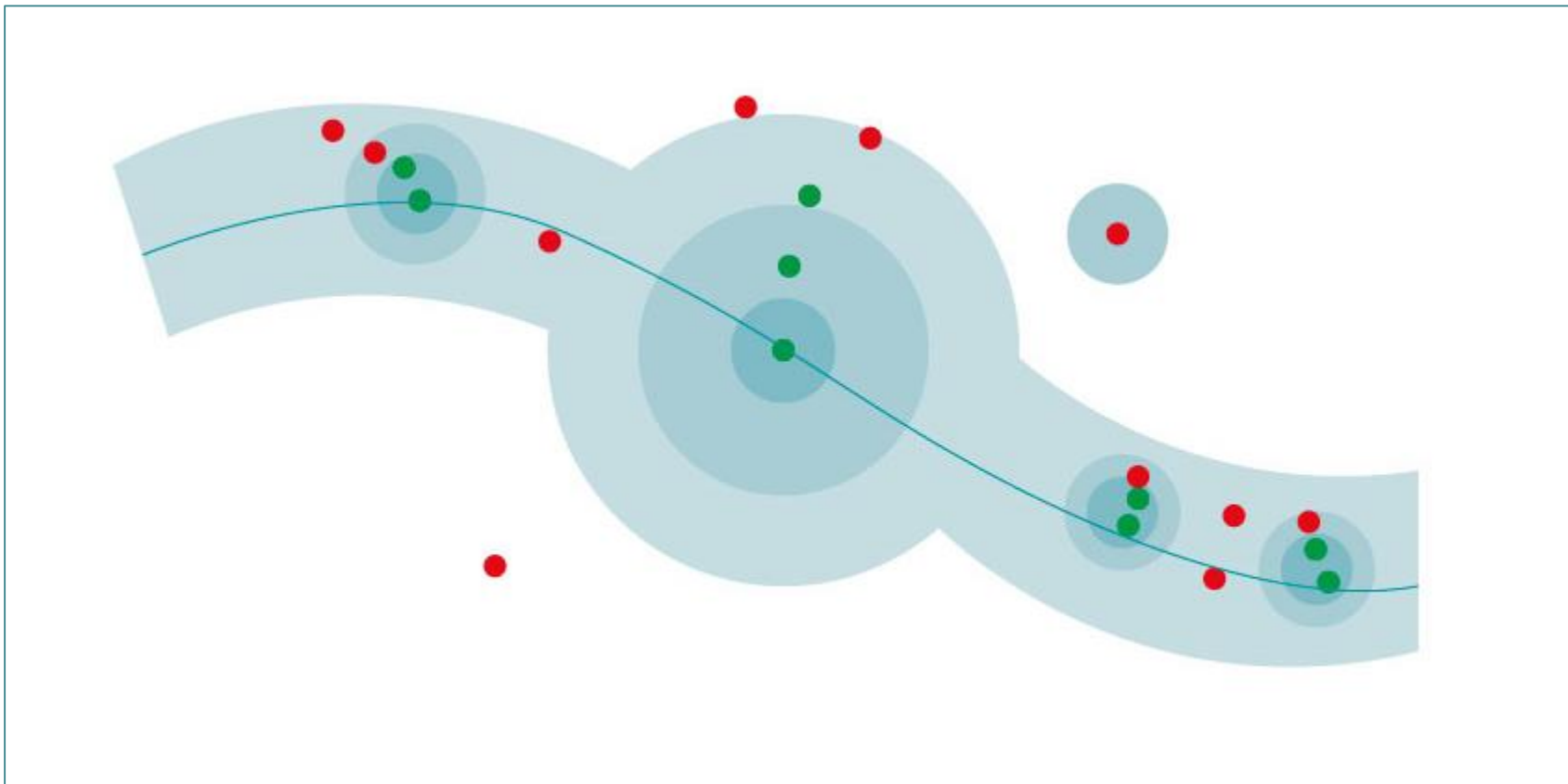
- Gi klarere styringssignaler for areal- og handelsutvikling og sette større politisk fokus på betydningen av sentrumsutvikling og levende sentrumshandel
- Innføre BID (Business Improvement District) i Norge
- Utvikle og formidle verktøy for å lette omorganisering og restrukturering av gårdeierskap i de mest sentrale delene av sentrum
- Etablere tilskuddsordning for tiltak som kan lette omorganisering og restrukturering av gårdeierskap i de mest sentrale delene av sentrum

# Anbefalinger om videre forskning

1. Hva er de store kjedenes forklaringer når de velger å ikke etablerer seg i sentrum i mellomstore byer, og hva er deres erfaringer når de har forsøkt å etablere seg eller har etablert seg der?
2. Stemmer de små gårdeiernes virkelighetsforståelser med det som er beskrevet her, hvorfor agerer de som de gjør og hva skal til for at de i større grad kan bidra til å styrke sentrums attraktivitet som etableringsarena?
3. Hvilke verktøy og andre virkemidler kan bidra til å sette fart på en restrukturering og omorganisering av dagens gårdeierskap?
4. Hvordan er gårdeierstrukturen i norske byer, og er det klare sammenhenger mellom gårdeierstruktur og sentrumsutvikling?
5. Hva har andre land gjort for å styrke sentrums attraktivitet som etableringsarena for handel og service, og hva kan vi lære av deres erfaringer?



	Hamar	Drammen	Asker	Mosjøen
Politiske engasjement	Stort, langvarig	Stort, langvarig	Stort, langvarig	Mangler?
Kommunalt ansvar for prosess	Ja	Ja	Ja	Ja, næringsforeningen
Samarbeid og arenaer	Mangler felles arena for samarbeid	Samarbeider gjennom BVD	Samarbeider gjennom sentrumsforeningen	Mangler felles arena for samarbeid
Gårdeierorganisering	Gårdeierselskap vurderer felles aksjeselskap	Samarbeid mellom gårdeiere, BVD	Én stor gårdeier styrer det meste	Felles aksjeselskap
Utbygging av handelsarealer utenfor sentrum	Begrenser utbygging	Begrenser utbygging	Begrenser utbygging	Politikerne er uvillige til å begrense
Kompakt og trivelig sentrum	Litt utflytende, jobber med gaterom og gangakser	Jobber med gaterom	Jobber med kompakt og trivelig	Jobber med gaterom (torget)
Kjøpesenter i sentrum	Ja, integrert. Nytt senter ved sentrum under bygging	Ja, integrert	Ja, integrert	Ja, men ikke i direkte tilknytning til sentrumskvartaler
Parkering	Fungerer bra	Fungerer bra	Fungerer bra	Vil ha parkering under bakken
Innbyggere	30 000	65 000	58 000	13 000



# Definere grunnstrukturen








**IKKE ATTRAKTIV  
IKKE KLIMAVENNLIG**

**ATTRAKTIV  
BYUTVIKLING**

**KLIMAVENNLIG  
BYUTVIKLING**

**ATTRAKTIV &  
KLIMAVENNLIG  
BYUTVIKLING**