

Målselv kommune

Forprosjekt stedsutvikling Bardufoss

Sluttrapport del 2

Områdestudier Andselv og Andslimoen

2013-05-15 Oppdragsnr.: 5124953



Innhold

1	Andselv og Andslimoen	5
1.1	Innledning	5
1.2	Rammer for områdestudier	6
2	Områdestudie Andselv	7
2.1	Innledning	7
2.2	Innledende betraktninger	8
2.3	Utviklingsstrategier	13
2.4	Strategi 1 – Aktivisering av byrom	14
2.5	Strategi 2 - «Vekst innover»	18
2.6	Strategi 3 - Konsentrert innsats – torg og gågate	22
2.7	Strategi 4 – Allianse og samspill	26
2.8	Oppfølging – hovedprosjekt stedsutvikling	29
3	Områdestudie Andslimoen	32
3.1	Innledning	32
3.2	Dagens situasjon	33
3.3	Utviklingsstrategier	36
3.4	Strategi 1 - Nye rammer for utvidet arealbruk	37
3.5	Strategi 2 - Allianse og samspill	42
3.6	Oppfølging – ny regulering	45

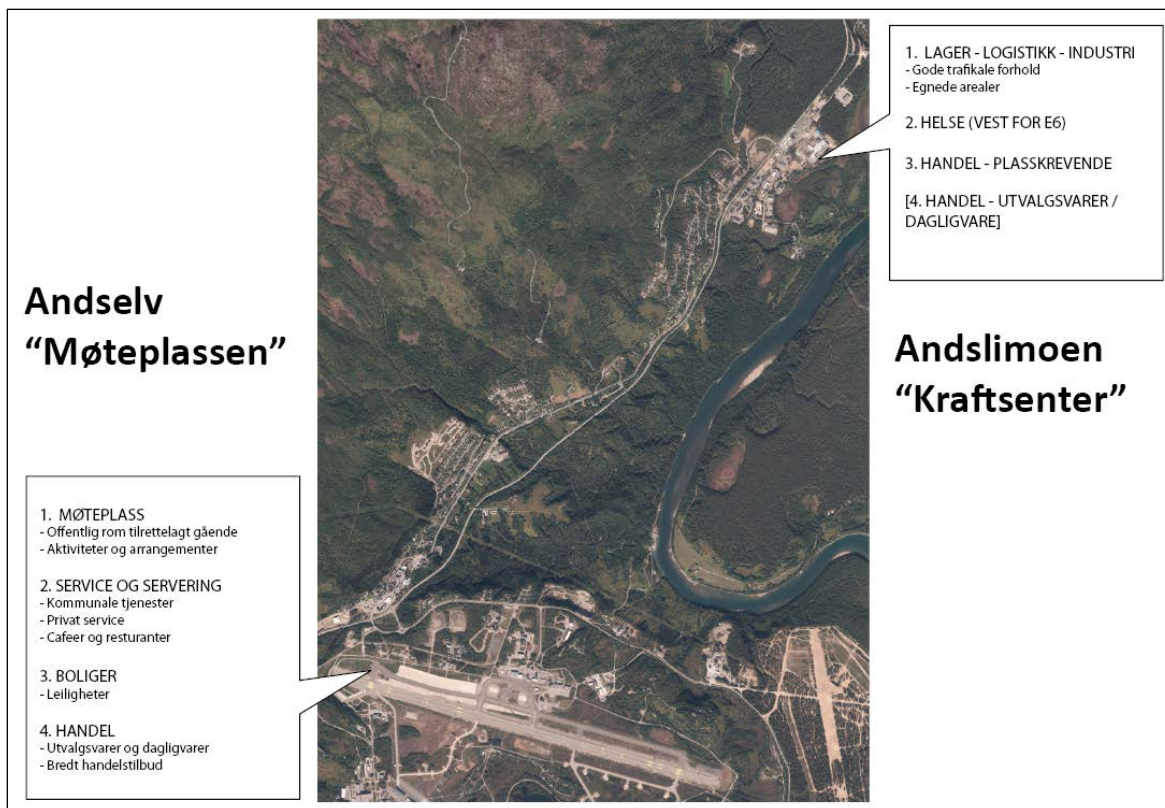
1 Andselv og Andslimoen

1.1 INNLEDNING

Som underlag for avklaring om videre utviklingsretning i forlengelse av forprosjektet forutsettes det gjennomføring av studier for Andselv og Andslimoen med fokus på behov og muligheter. Prosjektbestillingen beskriver at det for Andselv skal *visualiseres endringspotensial*, og at det for Andslimoen skal gjøres et *forarbeid for planskisse*. Denne delrapporten presenterer disse studiene, inkludert forslag til oppfølging på bakgrunn av disse. Samlet oppsummering og forslag til oppfølging og handlingsplan følger i delrapport 4. Overordnede rammer og mål for disse studiene har blitt definert gjennom de første fasene i dialogprosessen, der identitet og rollefordeling er blitt avklart. Dette er beskrevet i delrapport 1.

Dette innledende kapittelet beskriver de rammene som ble lagt til grunn for de to aktuelle studiene. Rammene som blir beskrevet er tilsvarende de som ble presentert, diskutert og avklart i dialogmøte 21.03.2013. Deretter følger de områdestudier for hvert av de to fokusområdene Andselv og Andslimoen, i henholdsvis kapittel 2 og 3.

1.2 RAMMER FOR OMRÅDESTUDIER



Figur 1 viser overordnet konsept som ramme for påfølgende områdestudier.

Det er enighet om det aller meste angående overordnede rammevilkår for utvikling av de aktuelle områdene. Følgende mål er pekt ut for hvert av fokusområdene i forprosjektet:

- Andselv: videreutvikles med sentrumsformål. Arbeidstittel "Møteplassen"
- Andslimoen: omforent plan skal styrke og motiverer til næringsutvikling på Andslimoen. Arbeidstittel "Kraftsenter"

Spissing av disse konseptene er utgangspunkt for områdestudiene, som vil fokusere på problemstillinger utpekt delrapport 1.

2 Områdestudie Andselv

2.1 INNLEDNING

I kravspesifikasjonen er det definert at det skal visualiseres endringspotensial for Andselv, og stedet defineres med tydelige funksjoner. Samtidig skal også behov som dukker opp gjennom de innledende faser i forprosjektet tas hensyn til.

Det er tidligere utarbeidet en mulighetsstudie i regi av en av grunneierne på Andselv som viser store ledige arealer for transformasjon, samt mange tiltak knyttet til den fysiske utviklingen av sentrumsområdet. Det er også utarbeidet en reguleringsplan i 1997 som legger viktige føringer for utviklingen. Planene viser at det både er et engasjement for utviklingen i sentrum, samt at det er gjort et stort arbeid tidligere som vi må forholde oss til.

Gjennom våre tidligere erfaringer med stedsutviklingsprosjekter har vi erfart at planer alene ikke er nok til å skape utvikling. Et vel så viktig suksesskriterium er at det skapes engasjement og entusiasme lokalt, samt at de aktører som skal stå for gjennomføringen samarbeider mot felles mål. Gjennom dialogprosessene har det kommet tydelig frem at det er stort potensial for utvikling på Andselv, men at det er et behov for å forene kreftene, samt å tilføre ny energi for å skape utvikling.

Vi har valgt å jobbe med områdestudien for Andselv både ut fra en vurdering av de fysiske muligheter, samt de ikke-fysiske mulighetene som handler mer om å skape økt aktivitet og samhandling blant aktørene i sentrumsområdet. Bakgrunnen er at vi ønske å gi innspill til en helhetlig forståelse av hva som skal til for å skape utvikling i området. Samtidig føles dette naturlig da områdestudiene helt konkret skal peke videre på en gjennomføringsstrategi med konkrete tiltak og pilotprosjekter.

Et innledende avsnitt klargjør noen viktige karaktertrekk ved området, som i sin tur utgjør bakgrunn for utviklingen av områdestudien for Andselv. Studien er utformet som 4 strategier som hver i sær peker på sentrale behov og muligheter for utvikling. Som en del av arbeidet med områdestudiene har det vært gjennomført et åpent verksted hvor foreløpige anbefalinger ble presentert og diskutert i grupper. Gruppediskusjonene oppsummeres under hver strategi.

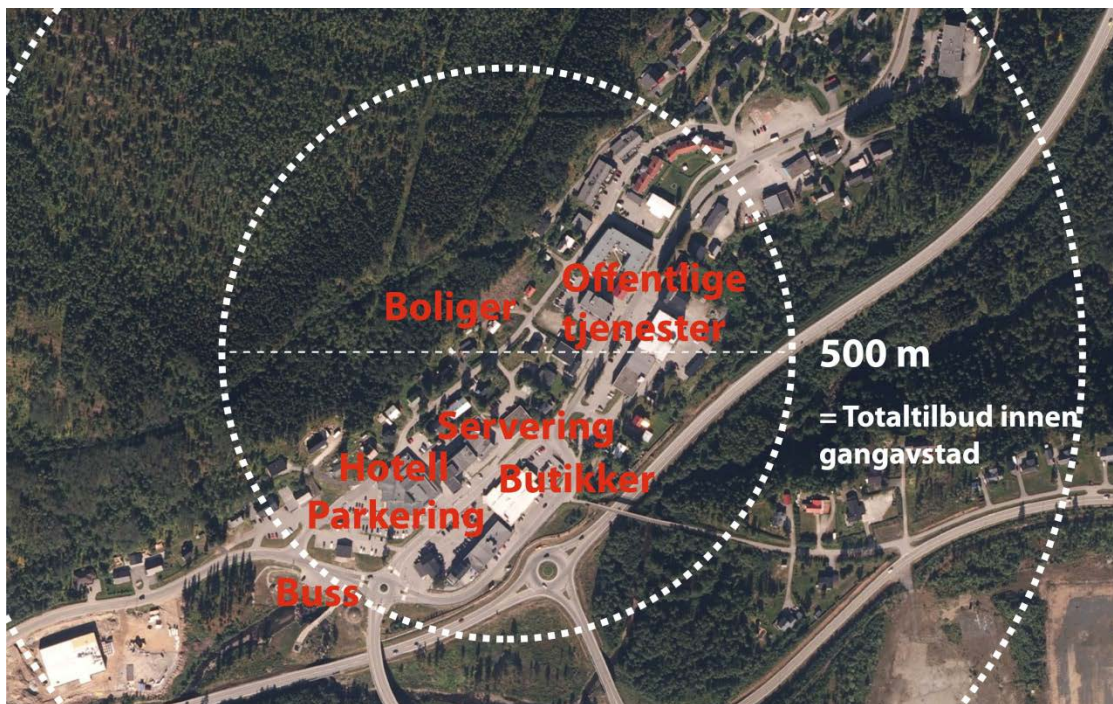
2.2 INNLEDENDE BETRAKTNINGER

Beskrivelse av dagens situasjon og problemstillinger er behandlet overordnet i delrapport 1. I dette innledende kapitlet suppleres det overordnede bildet med noen utvalgte betraktninger på lokalt nivå, som utgangspunkt for områdestudien. Avslutningsvis oppsummeres sentrale utfordringer og fortrinn på bakgrunn av dialogprosessen.

2.2.1 Sentrumsmiljø og totaltilbud

I forbindelse med et av de innledende møtene i dialogprosessen ble det gjennomført en miniundersøkelse for å kartlegge viktige fortrinn og utfordringer ved sentrene i Bardufoss. Her kom det tydelig frem at det er Andselv som i dag betraktes som handelssentrum i kommunen. Det kom også frem at en «shopper» på Andselv mens en «handler» i de andre sentrene. Handel på Andselv er tydelig assosiert med andre opplevelser knyttet til funksjoner og sentrumsmiljø. Andselv har i dag et totaltilbud innenfor handel i et konsentrert sentrum med gangavstand mellom tilbudene, samt viktige møteplasser som cafeer og serveringssteder.

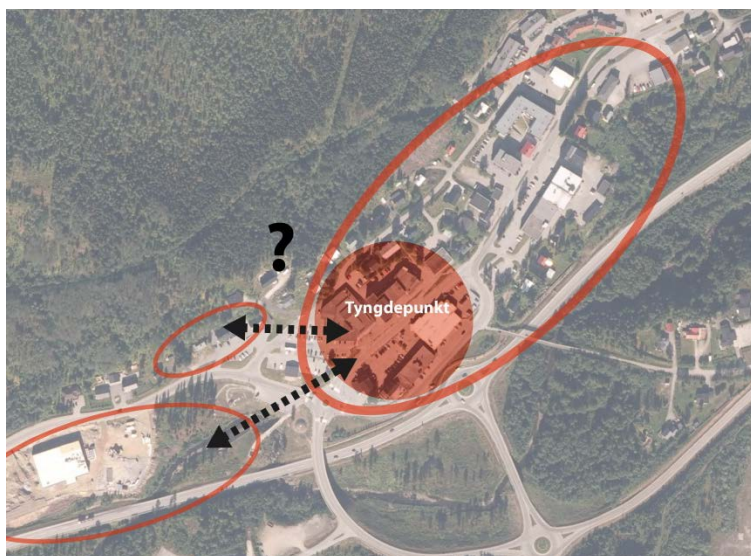
I utvikling av Andselv som sentrumsområde er det viktig å bevare og bygge videre på det som gjør stedet attraktivt i dag. En svekkelse av det som i dag er styrker vil motsatt kunne gjøre Andselv mindre tydelig som handelssentrum og møteplass.



Figur 2: Totaltilbud innen gangavstand



Figur 3: Sentrumsmiljø på Andselv vinterstid. Husfliden har for kort tid siden flyttet til torget, noe som oppleves som svært positivt av mange. Kafeen er godt besøkt.



Figur 4: Sentrumsområdet har et tydelig tyngdepunkt med mange sentrumsfunksjoner lokalisert ved torg og gågate. Torgområdet inngår også i et større område bestående av flere forretninger og tilbud langs Fagerlidalvegen. Det er i tillegg to mindre områder som inngår i forståelsen av Andselv sentrum, henholdsvis områdene hvor Rema og bokhandler lokalisert. Parkeringsplass og vei gjør at områdene ikke oppleves som en sammenhengende del av sentrumsområdet.

2.2.2 Tilgang til ledige arealer

Både eksisterende reguleringsplan og mulighetsstudie for sentrumsområdet viser store muligheter for vekst innenfor det definerte sentrumsområdet. Det er både ledig areal som kan tas i bruk ved foretting innenfor dagens område, samt arealer som kan utnyttes ved transformasjon.



Figur 5 Gjeldende reguleringsplan



Figur 6 Utsnitt fra mulighetsstudie gjort for Knut Wilhelmsen - planen viser arealer for utvikling innenfor dagens reguleringsplan (grønt) - totalt ca 20.000 m² nye arealer.

Med tanke på handel og andre sentrumsfunksjoner er det utnyttet kapasitet i form av ledige lokaler i Målselv torgsenter (de gamle lokalene til Rema). Ved makebytter er det også mulig å frigjøre arealer som i dag er tatt i bruk til kontorfunksjoner.

Samtidig må det tas i betraktning at arealer innenfor eksisterende bykjerne generelt er heftet av begrensninger man ikke finner på jomfruelig mark. Dette kan være knyttet til arealbegrensning, estetiske hensyn, parkering og tilgjengelighet, etc. Dersom ikke sentrum veier opp dette med andre verdier som gjør det attraktivt å etablere seg, vil en del aktører ønske seg til andre områder der det finnes færre begrensninger og det er billigere å bygge. Denne situasjonen er beskrivende for forholdet mellom Andselv og Andslimoen i dag.

2.2.3 **Utfordringer**

- Forutsetningene for sentrumsutvikling er vanskelige, både på grunn av befolkningsgrunnlag, bosettingsmønster og spredt lokalisering av typiske sentrumsfunksjoner – mange sentrale spillebrikker i utviklingen er også allerede lagt. Er det mulig å skape et levende sentrumsområde med dette som utgangspunkt?
- Manglende samarbeid og samspill næringsdrivende internt, og mellom næringsdrivende og kommune.
- Lite attraktivt sentrumsmiljø slik det fremstår i dag - intensjoner om torg og gågate i reguleringsplan ikke realisert.
- Begrensede vekstmuligheter utover dagens område/fotavtrykk.
- Har lite å tilby publikum utover handel

2.2.4 **Fortrinn**

- Dagens handelstilbud er relativt stort sett i sammenheng med befolkningsgrunnlag
- Relativt kompakt
- Ledige arealer
- Gode parkeringsmuligheter
- Eksisterende sentrumsmiljø med utviklingspotensial.



Figur 7: Det er et potensial for handel og service i eksisterende bebyggelse ved torget. Eksempler på dette er lokaler på gateplan brukes til kontorer, og Bardufoss torgsenter som har ledige arealer (Remas gamle lokaler).



Figur 8 Innkjøring til dagens sentrum på Andselv sett fra sør

2.3 UTVIKLINGSSTRATEGIER

2.3.1 Innledning

Med utgangspunkt i behov og problemstillinger presentert innledningsvis, presenteres her fire strategier for videre utvikling av området. Hver enkelt strategi peker på sentrale behov og muligheter for utvikling.

De fire strategiene er:

- Aktivisering av byrom
- Vekst innover
- Konsentrert innsats – torg og gågate
- Allianse og samspill

Strategiene og mulighetene de peker på er alle blitt presentert i dialogmøte på Andselv der de ble drøftet og diskutert. Hvert avsnitt avsluttes med nøkkelpunkter fra denne dialogen.

2.4 STRATEGI 1 – AKTIVISERING AV BYROM

2.4.1 Innledning

Byrommene må bli arena for arrangementer og aktiviteter som treffer en bred målgruppe.

Et steds identitet henger ikke bare sammen med hvordan stedet fremstår som fysisk form, men vel så mye av hvilke følelser og fortellinger som knyttes til det. Målselv har historisk sett bestått av mange mindre bygdesamfunn med mange lokale sentrum som har vært arena for handel og andre fellesaktiviteter. Dette gjør at mange ofte har sterke følelser knyttet til sitt lokale sentrum, noe som både er svært positivt, men også kan være utfordrende med tanke på å samle kreftene om sentrumsutviklingen.

For at Andselv skal videreutvikles som felles sentrum for kommunen, er det viktig at sentrum gjør seg enda mer relevant for flere og at funksjonen som møteplass styrkes. Vi mener at en viktig strategi for å oppnå dette er å jobbe systematisk med å skape mer aktivitet i byrommene. Dette har flere fordeler;

- det krever ikke store fysiske endringer og kan iverksettes uten store investeringer
- det skapes raske synlige resultater
- det bidrar til å skape nye assosiasjoner og sterkere eierskap til sentrumsområdene hos befolkningen



Figur 9: AM car treff ved torget bidrar til aktivitet i sentrumsområdet

2.4.2 Eksempler fra andre steder



Figur 10: Liv og røre på torget i Jevnaker

Jevnaker Torg

Kirkegata 6 3520 Jevnaker, Jevnaker, Oppland

Dette har skjedd på Jevnaker Torg


Lørdag 8. september 2012

11.00 **Lag og foreningsdag, Jevnaker Torg**
Jevnaker og Lunner hageag har invitert lag og foreninger til å komme på torget og delta på vår lag og foreningsdag. Her blir det mye å se på og få kj... [Les hele](#) (via Lesernes ringblad)


Lørdag 11. august 2012

11.00 **Ringeriksmaraton, Jevnaker Torg**
Stand på torget. (via Jevnaker Arbeiderparti)

Lørdag 16. juni 2012

11.30 **LIV & RØRE - Rockebandet PLOPP, Jevnaker Torg**
Rockebandet PLOPP spiller morsom og heftig rock for de aller minstel Gjør deg klar for heftige låter om yoghurt, kufis, pene mammaer og sommer. (via Lesernes ringblad) 

10.00 **Liv og Røre, Jevnaker Torg**
Stand på torget (via [Jevnaker Arbeiderparti](#))

LIV & RØRE PÅ NESBAKKEN, Jevnaker Torg
Markedsdag i sentrum med et vell av aktiviteter, salg, underholdning og konkurranser. (via Lesernes ringblad) 


Lommeprogram

Skriv ut lommeprogram

Last ned lommeprogram for kommende

[uke](#) | [to uker](#) | [måned](#)

Kart



POWERED BY Google
Kartdata ©2013 Google - Villkår for bruk
[Se større kart](#)

Figur 11: På Jevnaker har næringsliv, lag og foreninger jobbet med å skape "liv og røre" på torget. De har også laget en webside med oversikt over kommende aktiviteter og arrangementer.



Figur 12: I Bardufoss er det vinter store deler av året. Dette gir mulighet for vinteraktiviteter i sentrumsområdet.



Figur 13: I Oslo arrangerer forsvaret åpen dag på Akershus festning. Dette trekker mange besøkende til sentrum. Kunne Forsvaret vist frem noen av sine aktiviteter på torget?

2.4.3 Innspill fra dialogmøte:

- Mange muligheter og potensial for mer igangsatt aktivitet i sentrum
- Utfordring er organisering av (sam)arbeidet – næringsshagen og kommunen kan/bør være drahjelp
- Det må etableres et felles årshjul (kalender) for samkjøring av aktiviteter og formidling
- Økt fokus på aktiviteter og tilbud for barn, barnefamilier og ungdom
- Kulturlivet må bli en del av sentrumsutviklingen

2.5 STRATEGI 2 - «VEKST INNOVER»

2.5.1 Innledning

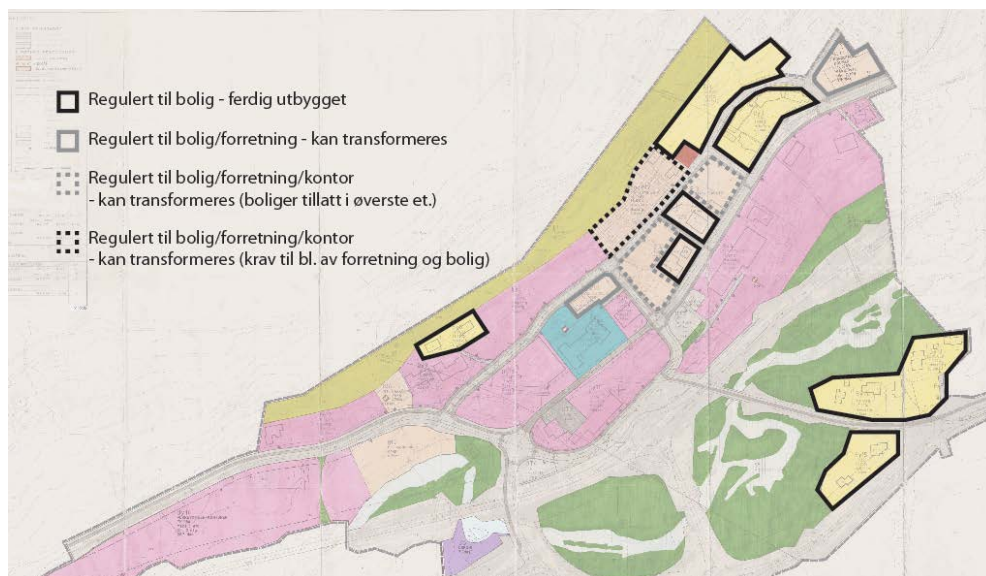
Videreutvikling av et kompakt sentrum er avgjørende for å sikre tilgjengelighet og tilgang til "alt på et sted".

Som nevnt tidligere er kompaktheten og korte avstander mellom fellesfunksjoner en viktig kvalitet ved sentrum i dag. Samtidig er vekstmuligheter utover dagens fotavtrykk begrenset. I det videre arbeidet med sentrumsområdet er det viktig at det bygges videre på det kompakte sentrumsområdet man har i dag, og at en unngår for stor spredning av funksjonene. Strategien «vekst innover» peker på viktige fokusområder for det videre arbeidet med sentrumsområdet.

2.5.2 Nye boliger og nye sentrumsbeboere

De senere årene er det dukket opp flere nye leilighetsbygg i sentrum. Disse har vist seg å være svært attraktive, spesielt hos grupper som ikke disponerer bil. Forsvaret har signalisert at det er ytterligere behov for flere sentrumsnære boliger og ser Andselv og Heggelia som mulige lokaliseringer. Flere bosatte i sentrumsområdet vil gi økt aktivitet og kundegrunnlag for handel og andre tilbud i sentrum. Vi mener det vil være en styrke for sentrumsområdet hvis flere boliger lokaliseres hit. Motsatt vil det også være en styrke for boligene å være lokalisert tett på handel og andre fellesfunksjoner.

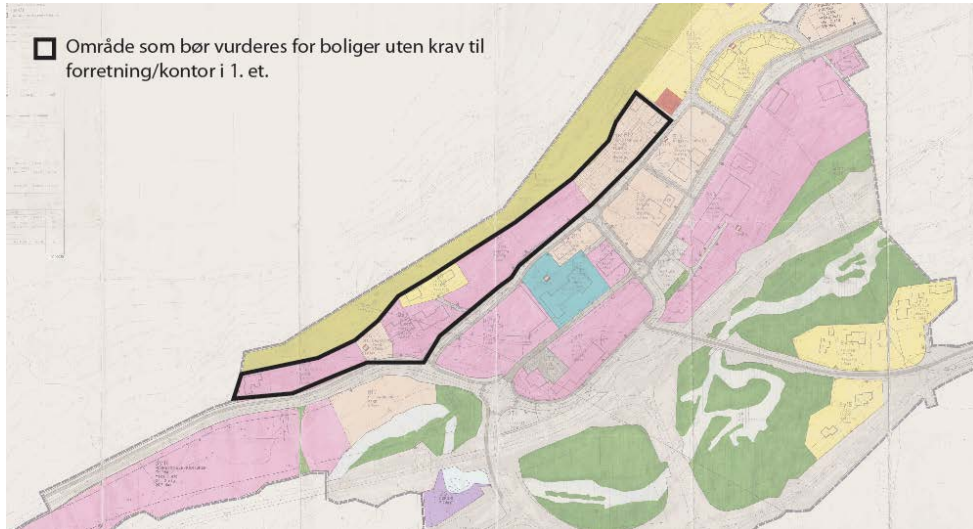
Gjeldende reguleringsplan åpner for boligutvikling, eventuelt i forbindelse med forretningsvirksomhet på flere tomter. Siden reguleringsplanen ble godkjent er store deler av de aktuelle eiendommene utbygget. Det ligger en reserve i form av eiendommer som kan transformeres til bolig/forretning/kontor, men på de fleste av disse er det også krav om forretning eller kontorvirksomhet som en del av utbyggingen. Dette gjør at potensialet for nye boliger er begrenset og at utbygging av nye boliger i stor grad er avhengig av at det også bygges kontor eller forretningslokaler.



Figur 14: Arealer regulert til bolig i gjeldende reguleringsplan.

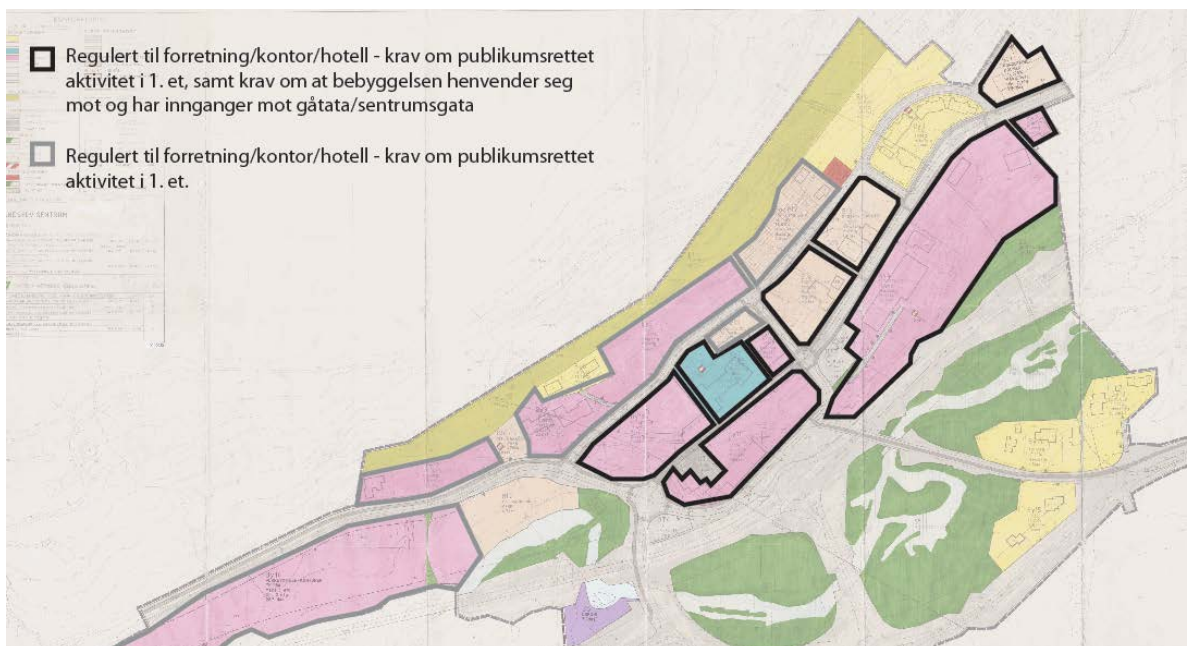
Vi stiller spørsmål til om det er et reelt behov for så store arealer til forretning/kontor som ligger inne i dagens plan. Vi anbefaler å bygge videre på dagens struktur hvor handel, service og andre

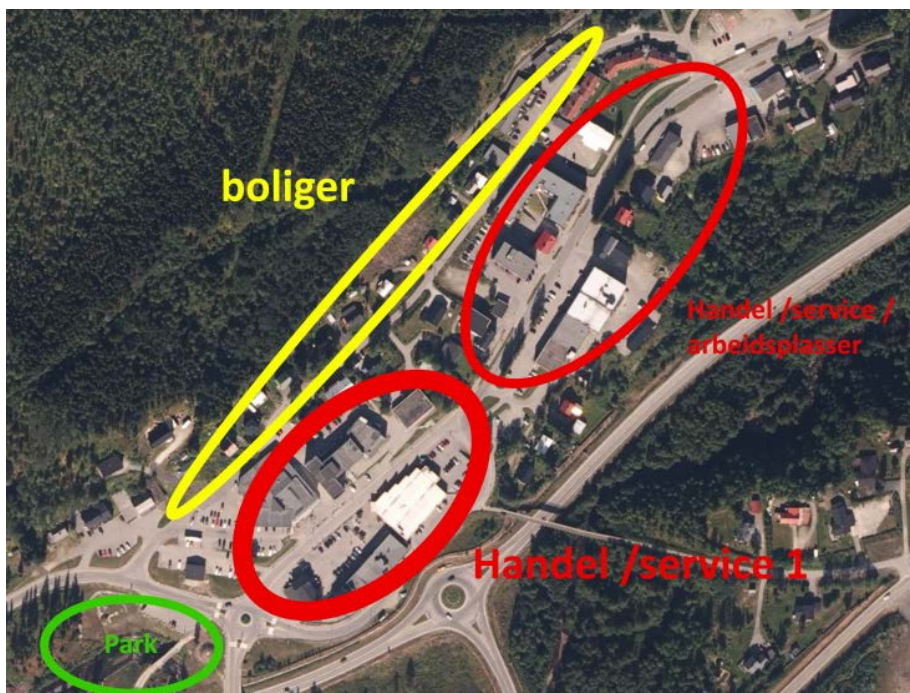
fellesfunksjoner lokaliseres ved torg/gåtate og langs Fagerlidalveien. I den forbindelse bør det også vurderes om det kan åpnes opp for boligutvikling uten krav til forretning/kontor i 1.et. nord for Øvrevegen.



2.5.3 Handel, service og arbeidsplasser

Flere arbeidsplasser vil være med på å styrke Andselv som sentrum for handel og service. Mange utfører sine daglige innkjøp på vei fra jobb til bosted. En eventuell fremtidig flytting av kommunehuset til Andselv vil bidra til å styrke Andselv som sentrum. Det er imidlertid svært viktig med en stor bevissthet omkring hva som bør ligge hvor i sentrum, da spesielt med tanke på hva som bør og ikke bør ligge i 1.et. Gjeldende reguleringsplan stiller krav til publikumsrettet virksomhet i 1.et. i de områder som er regulert til forretning/kontor/hotell. Reguleringsplanen stiller også krav til at bebyggelsen skal henvende seg mot og ha innganger mot gågata/sentrumsgata.





Handel og enkelte servicevirksomheter er mye mer avhengige av riktig lokalisering enn andre funksjoner som arbeidsplasser og boliger. Hvis sentrum skal styrkes som handelssted er det viktig at handelstilbudene i hovedsak konsentreres innenfor et mindre område innenfor sentrumsavgrænsingen. Vi anbefaler at handelsvirksomhet i størst grad konsentreres i området omkring torget.

Når nye fellesfunksjoner og arbeidsplasser skal lokaliseres til Andselv er det viktig at disse havner på riktig sted. Slik situasjonen er nå med mange enkeltstående grunneiere er det vanskelig å få til en helhetlig utvikling av sentrumsområdet. Hver enkelt grunneier vil – naturlig nok – være opptatt av å få leid ut sine lokaler eller solgt sin eiendom til høyest mulig pris fremfor å være opptatt av helhetsbildet.

2.5.4 Knutepunktsutvikling

Andselv har mange funksjoner og tilbud som er rettet mot kunder fra et stort omland. Grunnet lange avstander og spredt bebyggelse er det ikke mulig å utvikle et tilfredsstillende kollektivtilbud. Ferdselen er og vil i fremtiden også være bilbasert. Et godt parkeringstilbud er avgjørende for å trekke besøkende til sentrumsområdet. I det daglige gjelder det først og fremst å legge til rette for et parkeringstilbud for de som er bosatt i kommunen, men det er også et økende behov for å legge til rette for turistbusser og annen persontransport i tilknytning til sentrumsområdet.

I dag har Andselv et veldig godt utgangspunkt med gode sentrale parkeringsplasser og bussholdeplass som ligger i tilknytning til hovedvegnettet. Vi mener det er viktig å bygge videre på dette prinsippet når en utvikler området.



Figur 15: Dagens situasjon: Parkeringsplasser med tilknytning til hovedvegnettet med kort avstand til viktige funksjoner.

2.5.5 **Innspill fra dialogmøte**

- Mye tilgjengelig areal innenfor dagens regulering, potensial for dobling av næringsvirksomheter – men det meste er "infill".
- Torget må styrkes.
- Høyere utnyttelse av COOP-tomta anbefales
- Parkeringskjeller med stor kapasitet og heis rett opp i Domus/på torget vil skape et attraktivt målepunkt, og samtidig bidra til å frigjøre parkering på torget som da kan videreutvikles
- Områder sør for E6 kan og bør utnyttes. Bensinstasjon og bobilparkering/tømmestasjon?
- Ny arealer for utbygging mellom nye og gamle E6 i nordre del av sentrum kan gjøres tilgjengelig med ny veiforbindelse til området.
- Veiforbindelse som ligger inne i reguleringsplanen bør realiseres.

2.6 STRATEGI 3 - KONSENTRERT INNSATS – TORG OG GÅGATE

2.6.1 Innledning

Konsentrer innsatsen om å skape et sentrumsmiljø til et avgrenset område

Erfaring viser at en ved å konsentrere innsatsen omkring noen få utvalgte byrom gir resultater. Området ved torget og gågata er per i dag det stedet som oppleves som mest urbant i Bardufoss. Dette er også stedet hvor vi finner det største potensialet i form av mange tilbud konsentrert på et sted. Utfordringen er per i dag at området virker lite intimt og at store deler av torget brukes til parkering.



Figur 16: Torget og området omkring torget er i dag det viktigste byrommet i sentrum. Torgets nordlige side har gode solforhold og er godt egnet for uteopphold.



Figur 17: Ringebu fikk Statens bymiljøpris i 2011. Her har de jobbet målrettet og konsentrert med ny gågate, noe som har gitt ringvirkninger for næringslivet med også bidratt til å skape positiv omtale. Første etappe av gågata er 63 meter lang og 11 meter bred.



Figur 18: Bydelen Helsfyr i Oslo er preget av mye trafikk og industri. Fyrstikktorget derfor som en liten oase skjermet fra trafikken. Her er det et lunt og godt miljø tilrettelagt for fotgjengere. Torget er omsluttet av bygninger, og midt på torget er det lokalisert en paviljong med uteservering som bidrar til å skape et intimt miljø.

2.6.2 Innramming av torget

For både å utnytte arealene rundt torget mer effektivt, og samtidig bidra til å etablere et mer intimt torg, foreslår vi at man bør vurdere en større utbygging den sørvestlige delen av området. COOP-tomta kan bebygges. Samtidig bør man på lenger sikt vurdere en utvidelse som skaper en sammenhengende bebyggelse som rammer inn torget. Skisseforslaget som presenteres i denne studien legger opp til en slik løsning. Forslaget sørger for å beholde gangforbindelsen gjennom torget, men legger opp til et bilfritt torg. Parkering legges underbakken. Samtidig ligger både busstopp og "kiss'n ride" (av- og påstigning) i tilknytning til torget. På torget foreslås det også å etablere en paviljong eller tilsvarende, med et innhold som bidrar til å heve attraksjonsverdien i området. Dette kan ha en permanent funksjon, eller ha et innhold av en mer midlertidig karakter - eksempelvis torghandel, kulturarrangementer, etc.

Forslaget legger opp til en utvikling der torget i større grad tar til seg egenskaper fra kjøpesenteret, med konsentrerte arealer, gode parkeringsmuligheter og korte avstander. Dette vil kunne legge til rette for et konkurransedyktig handelssentrum. Samtidig blir det viktig å sørge for at sentrum har flere ben å stå på enn handel. Forslaget legger også opp til en konsentrert utvikling av et særegent bymiljø innenfor rammene av torget, et konsentrert bymiljø som vil stå frem som en urban oase i et ellers spredtbebyggt område preget av mye og stor natur.

Figur 19 (neste side): Skjematisk plan for et konsentrert nytt urbant sentrum på Andselv. Arealberegningene gir et grovt anslag om hvor mye nye arealer som kan tilføres i tillegg til dagens arealer gjennom en utbygging som skissert på planen – totalt om lag 6000 m² (eksl. parkering). Øverst: Illustrasjon av fremtidig sentrum basert på planskisse - intimt og urbant byrom men med estetisk forankring i det lokale landskapet. Bardufoss torg i 2025?



2.6.3 Innspill fra dialogmøte

- Bymiljøtiltak må plass: beplantning, øke trivselsfaktor, utemiljø – fjerne dagens torgbuer og parkering
- Torget har potensial til å bli en attraktiv møteplass man kan være stolt av å ta imot gjester til
- Riktige leietakere i byggene rundt er viktig
- Fasader mot torget må forskjønnes

2.7 STRATEGI 4 – ALLIANSE OG SAMSPILL

2.7.1 Innledning

Samarbeid mellom aktører i sentrum om realisering av tiltak må bli grunnmuren i utviklingen av Andselv.

Erfaringer viser at samarbeid mellom utviklingsaktører er en forutsetning for å lykkes med stedsutvikling. Det er mange eksempler og erfaringer med dette fra andre prosjekter;

- På Jevnaker er det opprettet en prosjektorganisasjon, Jevnaker 2020, som skal koordinere og være pådriver for stedsutviklingsprosjektet «Jevnaker 2020 – attraktiv og vakker». Organisasjonen består av Jevnaker Næringsdrivende og Jevnaker kommune, med ledelse fra Jevnaker Næringsdrivende. Grunneiere og næringslivet på Jevnaker har også ingått et samarbeid for å skape mer liv på torget med ukentlige arrangementer.
- På Ringebu har sentrumsutviklingen vært initiert og ledet av næringslivet. Her har også beboere og andre bidratt med finansiering, blant annet gjennom en «brostensaksjon» hvor befolkningen kunne kjøpe brostein til gågata.
- I Hamar organiserer nå gårdeierne seg i et felles selskap som tar ansvar for markedsføring og utleie av næringseiendommer i sentrum for å kunne konkurrere på lik linje med kjøpesentrene.

Det er mange modeller for hvordan man kan drive stedsutvikling, men det viktigste suksesskriteriet er et sterkt eierskap og samarbeid mellom gjennomføringsaktørene. I Andselv mener vi at det er et stort potensiale i at de ulike aktørene i sentrum begynner å jobbe sammen for å skape utvikling. Det er per i dag ikke felles åpningstider eller felles markedsføring av aktiviteter og tilbud i sentrumsområdet. Strategi 4 er selve grunnmuren som de tre foregående strategiene bør bygges på.



Figur 20 På Jevnaker har man etablert en egen organisasjon som jobber med samarbeid i stedsutviklingen. Bak organisasjonen Jevnaker 2020 står kommunen og Jevnaker næringsdrivende.



RINGEBU
KOMMUNE

Samarbeid i sentrumsutviklingen

- Butikkdrivere og banker i sentrum
- Næringsforening
- Private inkl. huseiere
- Ringebu kommune
- Regionrådet
- Oppland Fylkeskommune
- Fylkesmannen i Oppland
- Jernbaneverket
- Statens vegvesen
- NSB Eiendom
- Lag og Foreninger og mange andre.....



Figur 21: Oversikt over aktører som har bidratt til sentrumutviklingen på Ringebu.

Aftenposten ap.no

Tirsdag 14. mai 2013

Verden Norge Osloby Økonomi Kultur Meninger TV Sport A-Å

Siste nytt: Brilliefin nyhet gir synlige problemer (kl.11:10) TIPS OSS

NATURLIGVIS

skal du slippe å tenke på kostnader ved å surfe i EU. Derfor surfer du til markedets **beste priser** på mobilen i hele EU med NetCom.



Part of TeliaSonera

annons



Det er ikke mange ledige butikk-lokaler i Hamar sentrum, men huseiere er lave. Nå håper gårdeierne at det nye selskapet skal bidra til å øke etterspørselen etter lokaler og heve prisene.

FOTO: Jon Hauge

Skal lokke kundene tilbake

Gårdeierne i Hamar sentrum tar i bruk kjøpesenterets prinsipper for å få nye og attraktive leietagere inn butikklokalene. Porsgrunn, Hokksund og flere andre byer kommer trolig til å følge etter.

Jon Hauge · Arnfinn Mauren

Publisert: 25. sep. 2012 07:37 Oppdatert: 25. sep. 2012 12:50

 464

464 personer anbefaler dette. Registrer deg for å se hva dine venner anbefaler.

Hamar

Ved siste årsskiftet var 29 045 innbyggere registrert bosatt i Hamar. Innbyggertallet har økt med ca. 1100 de fire siste årene.

Byen er administrasjonssenter for Hedmark fylkeskommune. Den har nesten 2000 statlige arbeidsplasser.

 464

Etter tre tiår med kundestrøm til utenbys kjøpesentre slår nå sentrumsaktører i flere norske byer tilbake - i håp om å trekke kunder og butikker.

Figur 22: Oppslag i Aftenposten. Organisasjonsmodellen på Hamar har fått mye oppmerksomhet.

2.7.2 *Innspill fra dialogmøte:*

- Allianse og samarbeid er en forutsetning for å lykkes
- Næringsforening eller tilsvarende kan være en løsning
- Aldri vært noen sterk allianse mellom aktørene
- Det må en organisering og drift til, og kommunen og næringshagen bør være tilretteleggere og pådrivere

2.8 OPPFØLGING – HOVEDPROSJEKT STEDSUTVIKLING

Med utgangspunkt i de fire strategiene som er blitt utpekt i områdestudien, skisseres her trinnvis oppfølging av forprosjektet. Som ramme for oppfølging anbefales det å vurdere å videreføre forprosjekt stedsutvikling Bardufoss i et hovedprosjekt med avgrenset fokus på sentrumsområdet. Punktene under skisserer innhold i et slikt prosjekt, og er også grunnlag for innholdet som presenteres i delrapport 4 – oppfølging av forprosjektet.

2.8.1 Organisering og prosjektorganisasjon

1. Prosessoppfølging og prosjektorganisasjon

Før arbeidet starter er det viktig å få på plass en prosjektorganisasjon og prosjektleder som har ansvar for videreføringen av prosjektet. Grunneierne må spille en sentral rolle i dette. Det er også mulig å involvere andre som har interesse eller engasjement for utviklingen.

Det bør gjennomføres et ideverksted hvor sentrumsaktører inviteres til å tenke høyt omkring muligheter for et samarbeid om sentrumutviklingen. Hva skal det samarbeides om? Hvem skal samarbeide? Hvordan skal samarbeidet organiseres? Kan det etablere en forening/organisasjon som står i førersetet for utviklingen? Kommunen bør være initiativtaker og pådriver i denne fasen.

2. Avklare ambisjoner og omfang

Vi anbefaler at et hovedprosjekt på Andselv konsentrerer seg om utvikling på og ved torget. Et viktig utgangspunkt for videre arbeid må være en avklaring omkring hvilket ambisjonsnivå og omfang et slikt prosjekt skal ha, og skape enighet om hva det langsiktige målet skal være. Er det et større byggeprosjekt, ukentlige arrangementer på torget eller eventuelt begge deler? Utgangspunkt for en diskusjon om dette må være at grunneierne og næringsliv ønsker å delta i prosjektet, og at det finnes menneskelige og økonomiske ressurser til å lede og drive arbeidet fremover.

3. Langsiktig og forpliktende finansieringsplan

Stedsutviklingsprosjekter i kommunal og statlig regi lever alltid i en budsjettmessig usikkerhet da bevilgninger gis fra år til år. Privat med finansiering bidrar til å skape større sikkerhet, samt øke sjansene for kommunal/statlig støtte da det ofte kreves en egenandel for å utløse slike midler. Privat finansiering bidrar dessuten til å skape eierskap til prosjektet. Før et hovedprosjekt stedsutvikling Bardufoss eventuelt igangsettes bør det arbeides med en finansieringsmodell og langsiktige intensjonsavtaler som bidrar til å minske usikkerhet og risiko.

2.8.2 Realisering av torget

1. Avklaring om «mulighetsrommet»

Det bør etableres en dialog mellom grunneiere og kommunen omkring muligheter for utvikling av torgområdet.

2. Start NÅ

Arbeidet med forstudien og forprosjektet har involvert mange og det er skapt forventninger om at noe skal skje. Det aller viktigste for å holde på det engasjementet som er skapt er at prosjektet får

synlige resultater kjøpt. Det enkleste er å begynne å arbeide med arrangementer og midlertidige fysiske tiltak da dette hverken krever store investeringer eller planprosesser.

3. Fokusområde torget – helhetlig plan

Det bør lages en helhetlig plan for utviklingen omkring torget som legger opp til en trinnvis utvikling. Planen bør inneholde en strategi for å tiltrekke de riktige investorer og leietakerne, en utomhusplan for torgområdet, samt prinsippsskisser og retningslinjer for ny bebyggelse.

4. Gjennomføring av delprosjekter

Delprosjekter realiseres. Det bør legges vekt på realisering av «små synlige suksesser» hvert år.

2.8.3 Sentrumutvikling

1. Plan for parkering og logistikk

For å lykkes med satsingen omkring torget er det viktig at det er tilgjengelig for besøkende som kommer med bil/buss, samt at forholdene ligger godt til rette for varelevering. Det bør ses nærmere på om Coop-tomta kan utvikles videre som knutepunkt med parkering og ny bebyggelse. Parkering under tak vil antakeligvis bidra til å øke attraktiviteten til sentrumsområdet.

2. Boliger i sentrum

Det bør etableres dialog med aktuelle grunneiere, potensielle boligutviklere, kommunen og eventuelt forsvaret. Målet med dialogen bør være å kartlegge behov, muligheter og utfordringer med tanke på å legge til rette for boligbygging i sentrumsområdet. Med utgangspunkt i denne dialogen bør kommunen vurdere om det er behov for å gjøre endringer i dagens reguleringsplan. Dagens bestemmelser skaper et avhengighetsforhold mellom bolig- og næringsutvikling da det er krav om næringslokaler i førsteetasje. Dette kan virke hindrende på boligutviklingen, samtidig som det ikke er i tråd med strategi om konsentrert utvikling av et kompakt sentrum.

3. Handel, service og kultur i sentrum

I forlengelse av arbeidet med organisering, bør grunneiere, gårdeiere og næringsdrivende inngå et samarbeid med tanke på å utvikle sentrum som møteplass. Det er behov for en svært bevisst holdning knyttet til lokalisering av handelsvirksomheter, og torgområdet/gågata bør få et særlig fokus.

2.8.4 Sentrale problemstillinger for videre arbeid

1. Avklaring om hvilken type handelsaktivitet som skal tillates på Andslimoen

(detaljhandel opp til 3000 m² eller over 3000m²).

2. Langsiktig innsats er nødvendig for å lykkes

En av de viktigste faktorene for å lykkes med et hovedprosjekt er at det tenkes langsiktig. Tidligere erfaringer viser at stedsutviklingsprosjekter som inkluderer større fysiske tiltak krever en tidshorison på ca. ti år. Ved kortere innsats bør ambisjonene og omfanget av prosjekter legges opp deretter. Ved igangsetting av et hovedprosjekt bør det legges en overordnet plan både for oppstart, gjennomføring og avslutning av prosjektet med gode tidsmarginer.

3. Utvikling i andre steder i kommunen vil kunne få betydning for Andselv

En satsing på Andselv krever at alle drar sammen mot felles mål. Gjennom mange år har store deler av utviklingen i kommunen skjedd andre steder enn på Andselv. Viktige sentrumsfunksjoner har blitt lokalisert utenfor sentrum. Hvis målet er å styrke Andselv som sentrum i fremtiden, bør denne utviklingen snus. Kommunen, politikere og grunneiere bør derfor ha bevisst forhold til lokalisering og offentlige investeringer i kommunen.

4. Usikkerhet knyttet til vekst og behov for nye sentrumsfunksjoner

Det er knyttet stor usikkerhet til vekst og behovet for nye sentrumsfunksjoner i fremtiden. Behovet for tradisjonelle handelsarealer vil f.eks. kunne reduseres gitt en stor økning i netthandelen. I et slikt perspektiv kan store nye etableringer i utkanten av sentrumssonen bidra til å utkonkurrere eksisterende etableringer i sentrum og dermed svekke sentrums hovedattraksjon – kompaktheten. En viktig strategi for det videre arbeidet med sentrum bør være å konsentrere handelen innenfor et mindre område enn sentrumsavgrensingen.

3 Områdestudie Andslimoen

3.1 INNLEDNING

I kravspesifikasjonen til forprosjektet er det definert at det skal gjøres et forarbeid til planskisse på Andslimoen. Samtidig skal også behov som dukker opp gjennom de innledende faser i forprosjektet tas hensyn til. Andslimoen skal også defineres med tydelige funksjoner.

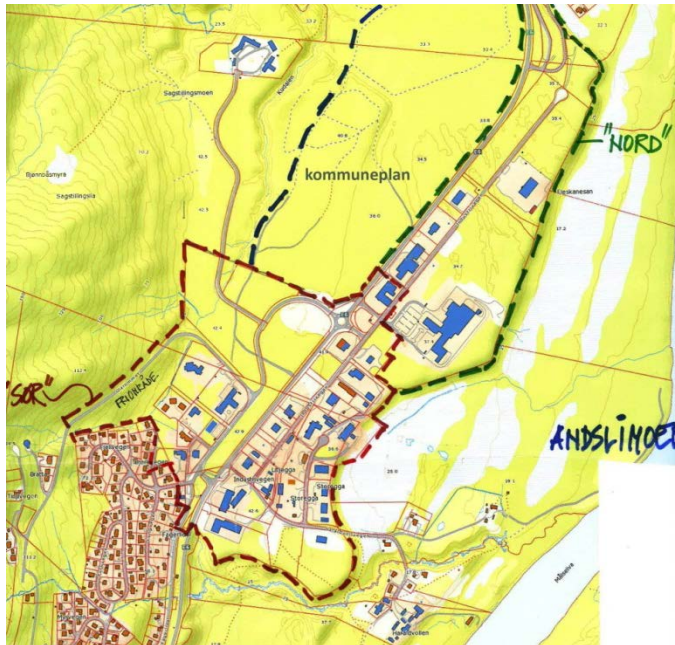
Gjennom dialogprosessene har det kommet tydelig frem at det er stort potensial for utvikling på Andslimoen, men at det er et behov for å forene kreftene for å styrke eksisterende aktivitet, samt å gjøre ubenyttede og nye arealer tilgjengelig med tanke på videre vekst og utvikling.

Vi har valgt å jobbe med områdestudien for Andslimoen hovedsaklig ut fra en kartlegging av hvilke overordnede arealmessige behov som bør løses for å legge til rette for videre utvikling av området. I sammenheng med dette har vi også valgt å se på muligheter for å tiltrekke nye aktører og investorer til næringsparken gjennom en felles markedsføring av området og allianse mellom grunneierne. Drøfting om hvorvidt detaljhandel skal være en del av området i fremtiden finnes i delrapport 3.

Som en del av arbeidet med områdestudiene har det vært gjennomført et åpent verksted hvor foreløpige anbefalinger ble presentert og diskutert i grupper. Gruppediskusjonene er oppsummert til sist i hvert avsnitt.

3.2 DAGENS SITUASJON

3.2.1 Dagens arealer

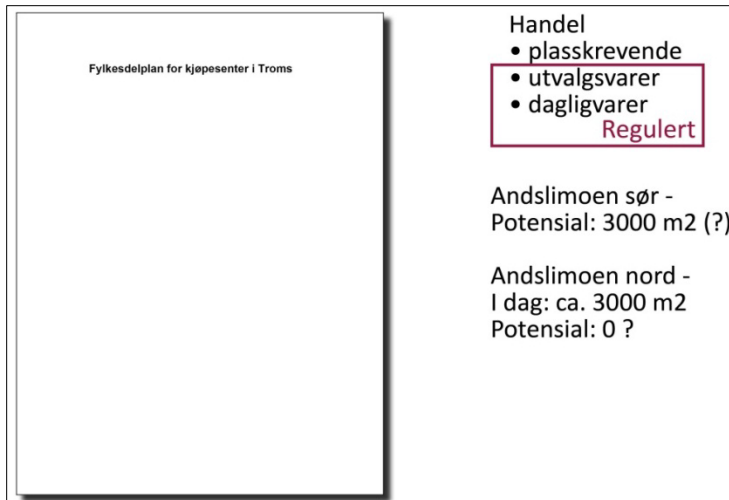


Figur 23: Andslimoen er i dag delt inn i to reguleringsplaner; Andslimoen sør (øst og vest for E6) og Andslimoen nord (øst for E6). I ny kommuneplan er det i tillegg lagt inn et nytt næringsareal nord for E6.

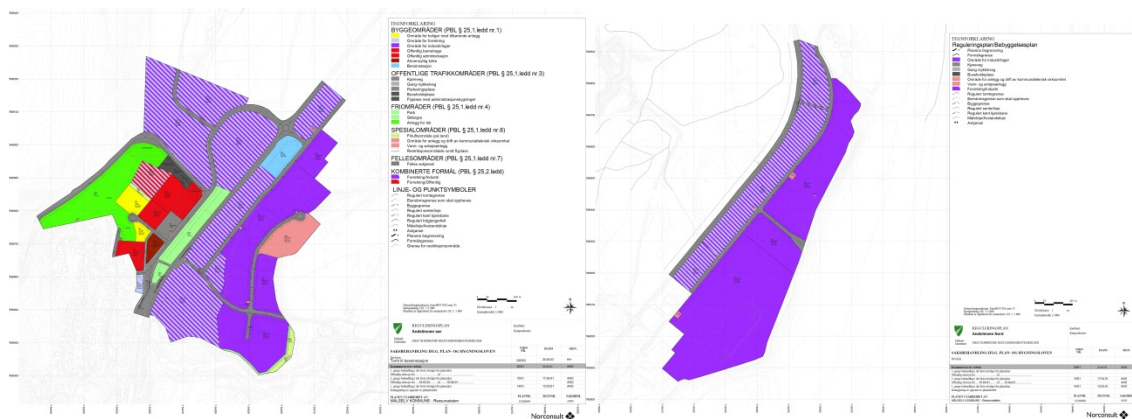


Figur 24: E6 utgjør en barriere som tydelig skaper to adskilte delområder på hver sin side av veien. De to sidene knyttes sammen av en fotgjengerundergang.

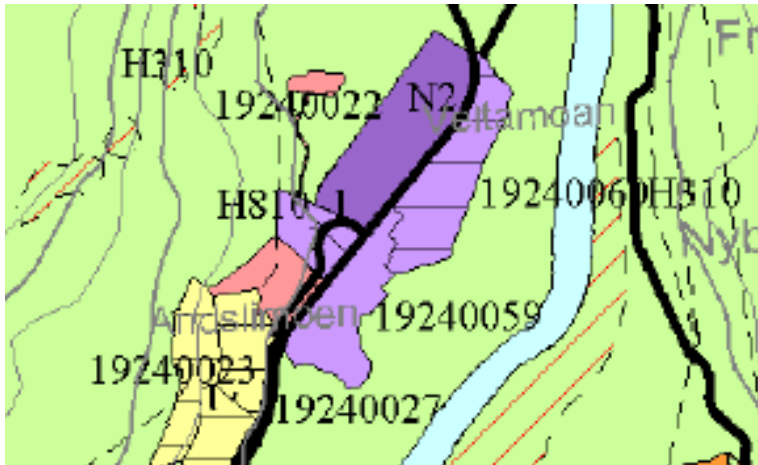
3.2.2 Planer



Figur 25: Fylkesdelplan for kjøpesenter i Troms gir føringer for hvilken type handel som kan etableres på Andslimoen. Dette innebærer at det er en begrensning på hvor mye handel som kan etableres innenfor kategorien dagligvarer og utvalgsvarer (klær, sko etc.).



Figur 26: I reguleringsplanene for Andslimoen er mesteparten av områdene regulert til industri/lager/plasskrevende handel både på øst- og vestsiden av E6. Øst for E6 er arealer lengst bort fra veien forbeholdt lager/industri.



Figur 27 Utsnitt kommuneplanens arealdel. Nye næringsområder vest for E6 er lagt inn (mørk fiolett).

3.2.3 **Utfordringer**

- Begrenset med arealer for vekst innenfor dagens regulering.
- E6 deler området, høyere og økt aktivitet kan medføre krav om planfri kryssing av E6 og oppgradering av eksisterende rundkjøring. Dialog med Statens vegvesen er vesentlig for hensiktsmessig utvikling.
- Utvidelse og utvikling skaper behov for plan for lokaltrafikk
- Planløs utvikling og manglende logikk ift. hvordan aktivitet er plassert i området
- Manglende synlighet og samordning av utvikling

3.2.4 **Fortrinn**

- Utvidelsesmuligheter i området – tilgjengelig areal.
- Stort potensial for arealkrevende virksomhet
- Beliggenhet ved E6 og nært lufthavn
- Ligger sentralt plassert i Midt-Troms og i fylket, samt mellom Nordland og Finnmark
- Har allerede aktører med regionalt marked (bil/caravan m.fl.)



Figur 28 Andslimoen sett fra sørøst.

3.3 UTVIKLINGSSTRATEGIER

3.3.1 Innledning

Med utgangspunkt i innledende vurderinger og diskusjon om utfordringer og muligheter i området, peker områdestudien på to sentrale og overordnede strategier for tilrettelegging for økt aktivitet og utvikling på Andslimoen:

- Nye rammer for utvidet arealbruk
- Alliance og samspill – profilering av området

Disse to strategiene står også i et gjensidig avhengighetsforhold til hverandre. Uten utvidede og tilrettelagte rammer for arealbruk vil det ikke være noe å profilere – og uten profilering og samspill i utviklingen av området vil ikke nødvendigvis planavklarte områder tiltrekke seg nye aktører.

De neste avsnittene presenterer de to strategiene.

3.4 STRATEGI 1 - NYE RAMMER FOR UTVIDET AREALBRUK

3.4.1 Innledning

Ny omforent plan for utvidet arealbruk må sørge for å klargjøre området for nye etableringer og skape gode og forutsigbare rammevilkår i området.

Store områder på Andslimoen er planavklarte på kommunedelplan-nivå, men dagens reguleringsplaner må oppdateres. Dialogprosessen i forprosjektet viser at det er behov for å legge til rette for utvidede arealbruksrammer både hos eksisterende aktører, og for tilrettelegging for nye.

3.4.2 Dagens aktører

Flere av dagens aktører på Andslimoen ønsker å utvide/flytte sin virksomhet;

- Lians Caravan har behov for større arealer, men har vurdert at det ikke er mulig å utvide på dagens eiendom. De har et ønske om å flytte sin virksomhet vest for E6 hvor det er mulig å få større sammenhengende arealer. Det er per i dag en interessant innenfor kategorien bil som kan være interessert i å ta over lokalene.
- Målselvsenteret ønsker å utvide sin virksomhet og ser muligheter for dette på dagens eiendom.
- Coop ønsker å samlokalisere dagens byggevarehandel med nytt dagligvarekonsept (Coop Extra) nord for E6. Dette innebærer flytting av byggevareaktiviteten.
- Det pågår diskusjon om lokalisering av fremtidig sykehjem, utvidelse av Målselvtun, samt etablering av flere eldreboliger vest for E6.

Det kan også være at flere av aktørene i området har planer som vi ikke kjenner til da ikke alle aktørene har vært representert på dialogmøtene. I gruppediskusjonene ble det stilt spørsmål til hvilke behov virksomhetene innenfor lager/logistikk har, og om de ser en konflikt ved å blande publikumsrettede funksjoner med lager/logistikkbedrifter. Dette er noe som bør undersøkes nærmere i forbindelse med en eventuell ny reguleringsplan da aktivitetene genererer ulik mengde og type trafikk som bør håndteres ulikt spesielt mtp trafikksikkerhet.

3.4.3 Ny reguleringsplan – utvidelse av området

En strategi for arealbruk bør både ta utgangspunkt i behov og utfordringer hos nåværende aktører, samt sikre muligheter for vekst hos dem før nye tiltak tilrettelegges/tilgodeses. I dialogmøtet ble det diskutert om det var behov for å ta i bruk området som er satt av i kommuneplanen eller om dagens regulerte arealer hadde tilstrekkelig potensial for utvikling. Det kom her tydelig fram at det er få ledige arealer tilgjengelig i dagens område eller at ledige tomter ikke er hensiktsmessige i størrelse eller beliggenhet. Noen av dagens aktører har sikret seg areal for eventuell utvidelse og noen tomter er ikke tatt i bruk. Det er derfor behov for å regulere nye arealer vest for E6.

Ved gjennomgang av eksisterende næringsareal bør en vurdere mulighetene «restarealene» for å få disse aktivert og utviklet. Dagens grunneiere og næringsaktører bør sammen med kommunen vurdere om grensejusteringer, makebytter og internsalg er hensiktsmessig å gjennomføre for å oppnå større tetthet mellom virksomhetene. Det er god plass på Andslimoen/i kommunen, men det

er like fullt lønnsomt å øke utnyttelsen av den opparbeidede infrastrukturen, i tillegg vil nok spesielt publikumsrettet tilbud/handel tjene på å ligge nær hverandre ved at tilbudene synes og virker lett tilgjengelig.

Ved en revidering av eksisterende reguleringsplaner vil det være behov å se de ulike delområdene i sammenheng. Dette gjelder spesielt forhold knyttet trafikk og et mulig behov for planfri kryssing. Dagens rundkjøring er et knutepunkt i området og bidrar til å knytte områder vest og øst for E6 sammen. Det kan derfor være mer hensiktsmessig å lage en felles plan for områdene.

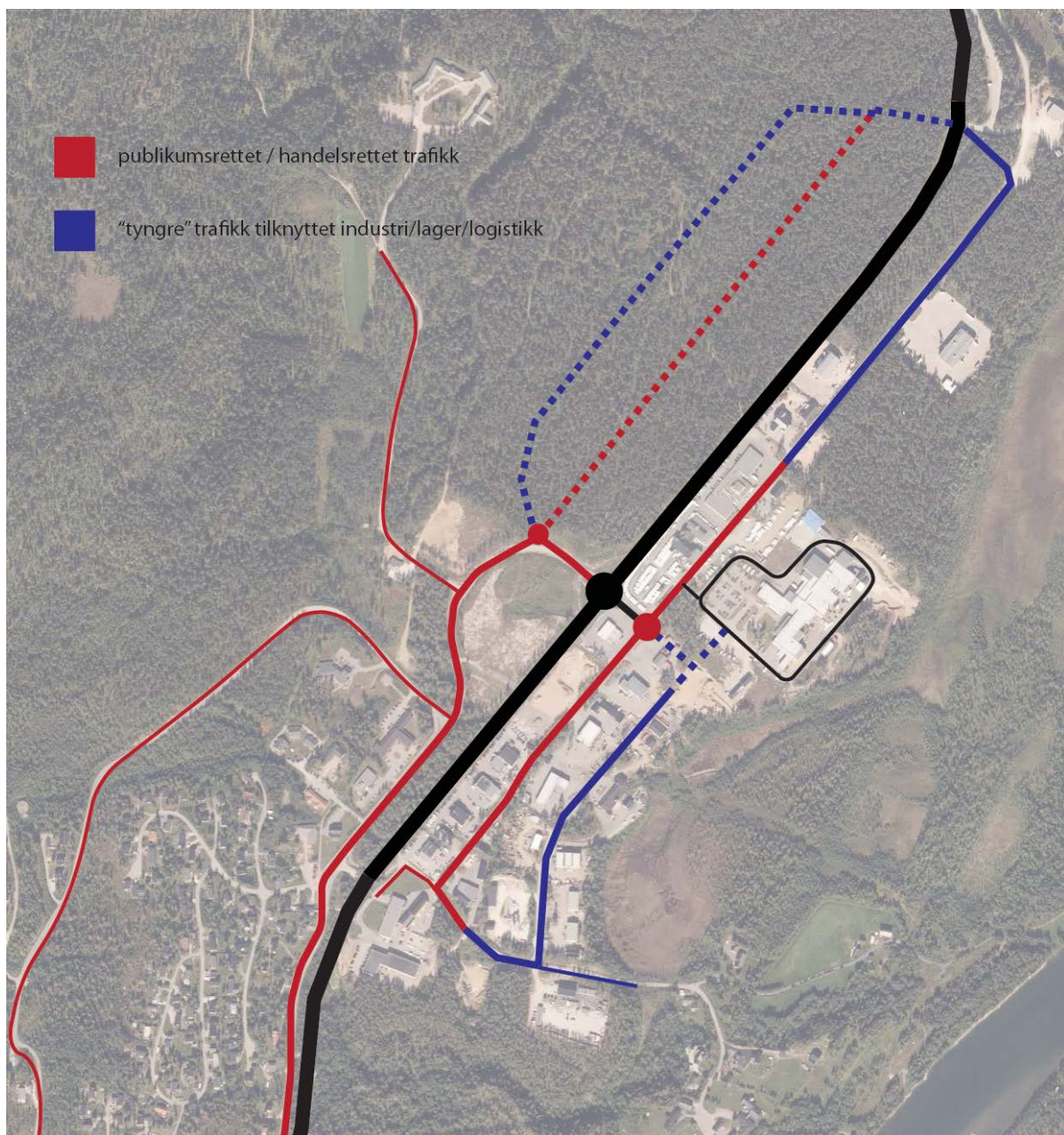
3.4.4 Arealoppstilling og veistruktur

Ved utvikling av et nytt område i nord vest for E6 (jfr. kommuneplanen) blir det nødvendig å legge opp en ny veistruktur. En utfordring for rasjonell drift og oversikt i det eksisterende området inntil E6 på østsiden er at arealet mellom Industriveien og E6 oppleves som for smalt av mange av dagens aktører. Adkomstsiden via Industriveien for besøkende og kunder bærer preg av å være en bakside hvor økonomiadkomst og avfallshåndtering etc. står i kontrast og ikke er gjenkjennbar ift. «fremsiden» som er vendt mot E6. Vi foreslår derfor at det sikres mulighet for større arealkrevende virksomheter nordvest for E6 ved at ny samlevei legges med god avstand til E6 for å kunne opparbeide adskilte publikums- og driftssoner tilknyttet det enkelte tiltak.

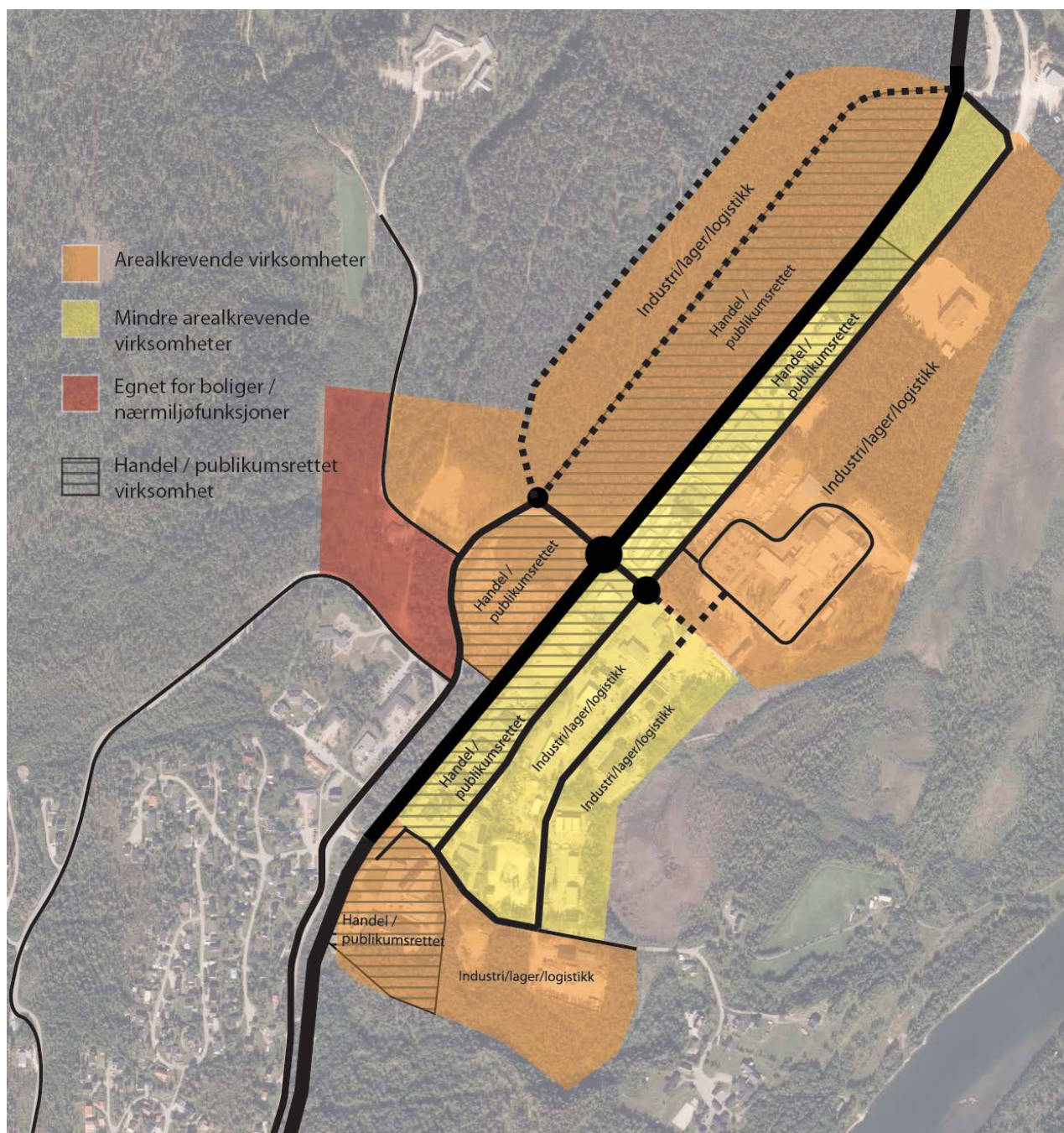
En annen utfordring ved dagens situasjon er at alle virksomheter inntil E6 og langs Storegga har ankomst til sine eiendommer via Industriveien og Haraldvollveien. Privatbiler, varebiler og anleggskjøretøy benytter samme veigtrasè og innimellom finner man gående og syklende. En ny kobling mellom Storegga og rundkjøringen ved E6 bør etableres for den bakenforliggende aktiviteten som i stor grad er av tyngre og mer industripreget karakter, dette vil lette trafikkavviklingen til disse områdene.

Et nytt kjøremønster bør søkes etablert både innenfor eksisterende næringsareal og i utvidet område. Et differensiert kjøremønster som baseres på dagens struktur og plassering av type aktivitet kan styrkes gjennom oppdatering av gjeldende plan og ved nyregulering på vestsiden av E6; Mer publikums- og handelsrettet aktivitet som ligger inntil E6 benytter parallellvei nærmest E6 og tyngre aktivitet som industri-, lager- og entreprenørvirksomhet som allerede ligger og videreutbygges lengst unna E6, kan benytte en annen parallellvei som tilkobles eksisterende og nye rundkjøringer.

Et kjøremønster som skiller trafikk ift. type aktivitet og kjøretøy anses også å være riktig for å bedre trafiksikkerheten.



Figur 29: Forslag til nye veiforbindelser (stiplet)



Figur 30: Forslag til arealdisponering. Området markert med rødt grenser til eksisterende boligområde og bør derfor enten utvikles i forlengelse av dette, eller få en tydelig avgrensning gjennom f.eks. en grønn buffer. Områder markert med oransje egner seg hovedsakelig til større og virksomheter, hvorav områder markert med gul også er egnet til mindre virksomheter. Skravert område er også egnet for publikumsrettet virksomhet.

3.4.5 Organisering

Arealer som ligger i tilknytning til rundkjøring og/eller ved E6 egner seg som nevnt best til handelsvirksomhet og publikumsrettede tilbud/tjenester. Dette da disse ofte ønsker markedsføring mot veien, og da handelsvirksomheter kan være svært trafikkgenererende og en slik lokalisering hindrer unødig belastning for andre virksomheter i området. Ved et eventuelt reguleringsarbeid og markedsføring av ledige arealer bør det arbeides videre med en plan for ønsket utvikling av området.

Planen bør ta hensyn til ulike virksomheters behov, f.eks;

- Kollektivdekning og adkomst til fots/sykkel (jfr. publikumsrettet virksomhet)
- Tilgjengelighet/Markedsføring og synlighet fra E6
- Behov for/ønske om tilbaketrasket - skjermet lokalisering basert på om virksomheten ikke driver med generell salgsvirksomhet/publikumsrettet aktivitet eller genererer støy, støv, har behov for mye (varierende) lagringsplass etc.

3.4.6 Innspill fra dialogmøte

- Det er mindre ledige/utbyggbare arealer enn antatt tidligere.
- Stort behov for nye regulerte og tilrettelagte arealer.
- Behov for arealer både for eksisterende aktører og for eventuelt nye som ønsker å etablere seg.
- Utvidet arealbruk forutsetter investering i infrastruktur.

3.5 STRATEGI 2 - ALLIANSE OG SAMSPILL

3.5.1 Innledning

Allianse og samspill skal sikre gode prosesser, tilpassede utviklingsrammer og markedsføring av området

Vi tror det ligger et stort potensial i å utvikle samspillet mellom aktører på Andslimoen. Da spesielt med tanke på markedsføring og profilering av området. Dette gjelder også samspill med kommunen. Når det nå antakelig startes et reguleringsarbeid, vil det også være store fordeler ved at kommunen kan forholde seg til en eksempelvis samlet grunneierforening, fremfor mange enkeltaktører.

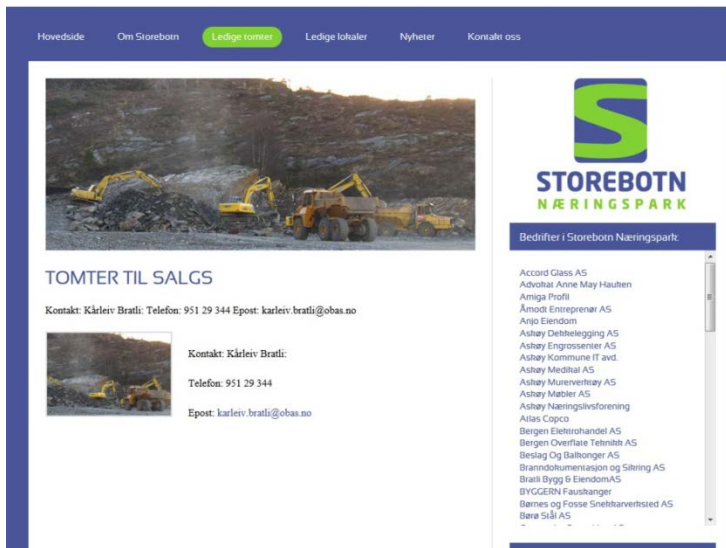
3.5.2 Spille på lag

En modell for samarbeid på tvers av aktører og interessenter på Andslimoen vil kunne bidra til smidige prosesser og avklaring om tydelige felles behov og mål for utvikling av området. Et samlet næringsliv vil også være et godt utgangspunkt for allianse med kommunen, da næringsaktørene kan representeres samlet i utviklingsprosessen og ovenfor kommunen. Allianse mellom kommune og næringsliv vil være av avgjørende betydning for utvikling av området. Dette vil gjøre seg gjeldende allerede innledningsvis i videre utviklingsprosess, da en eventuell ny reguleringsplan må utformes i tett dialog med dagens og mulige fremtidige aktører og interessenter for å klargjøre tilpassede rammer for utviklingen.

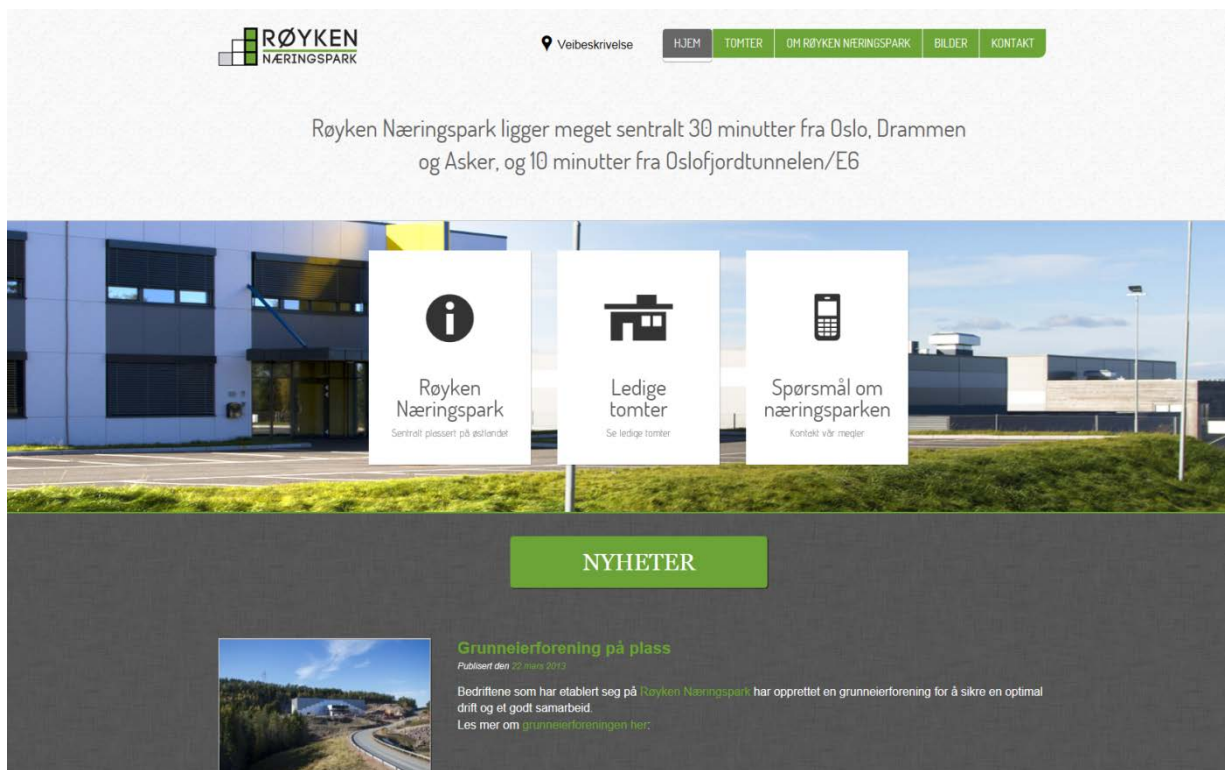
Det må vurderes hvordan samarbeidet skal håndteres, og det bør vurderes om dette gjøres gjennom et utviklingsselskap eller tilsvarende. Som grunnlag for dette må interesser avklares.

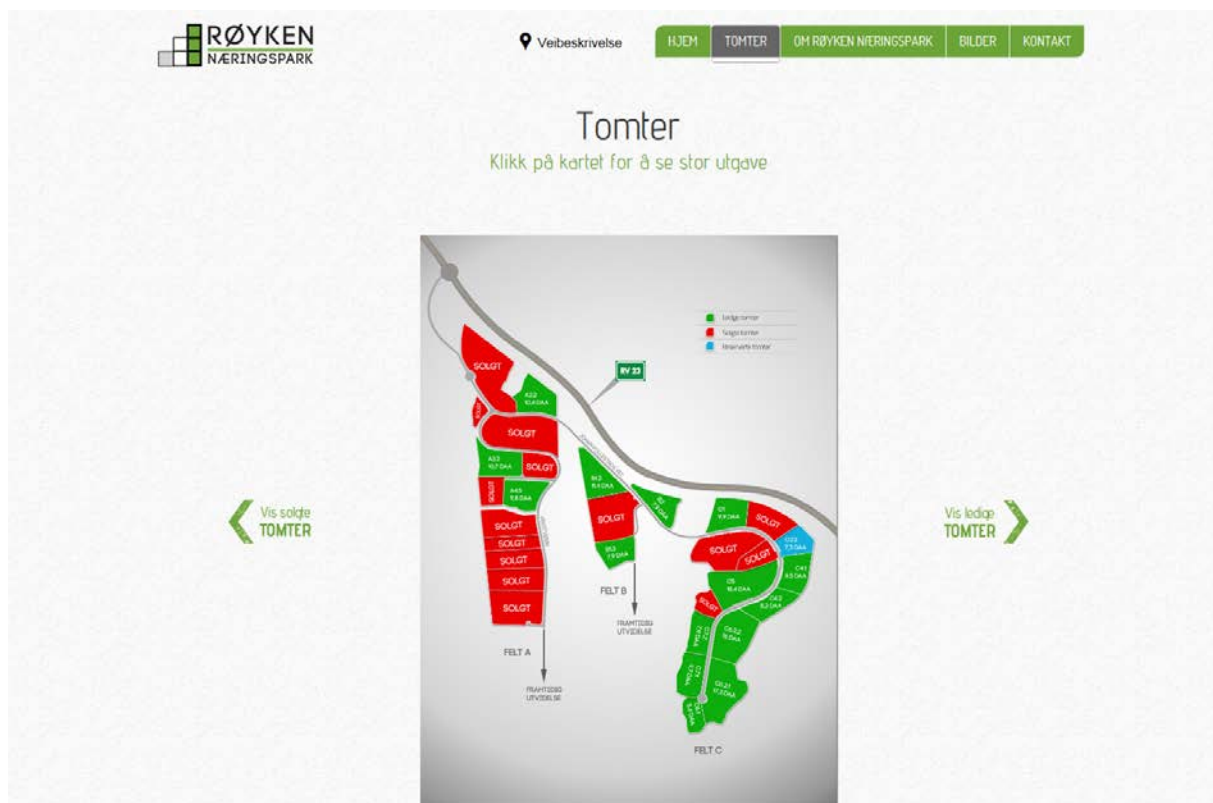
3.5.3 Synlighet og markedsføring

En sentral oppgave for et eventuelt utviklingsselskap må være å markedsføre området, og mulighetene for å investere på Andslimoen. Med planavklarte områder må man sørge for å formidle dette mot målgrupper i markedet.



Figur 31: Det er vanlig at egne utviklingsselskaper forvalter og formidler næringsseidendommer. Websider til Storebotn Næringspark på Askøy formidler bl.a informasjon om ledige tomter.





Figur 32 Røyken næringspark er et av mange eksempler på å drive profesjonell og tilrettelagt utvikling og formidling av næringseiendom.

3.5.4 Innspill fra dialogmøte

- Positiv respons til å inngå allianse for å skape utvikling på Andslimoen, både internt og med kommunen
- Det må avklares hva samarbeidet skal omfatte
- Behov for synlighet og markedsføring av utviklingsmulighetene i område
- Nye rammer for arealbruk er en forutsetning for å gå i gang med markedsføring
- Kommunen (næringskonsulent) bør være koordinator og pådriver innledningsvis for å samle partene og etablere samarbeid. Næringshagen kan også spille en rolle.
- Det bør legges opp til samarbeid mot Andselv og Heggelia også

3.6 OPPFØLGING – NY REGULERING

Med utgangspunkt i de to strategiene som er blitt utpekt i områdestudien, skisseres her trinnvis oppfølging av forprosjektet. Som ramme for oppfølging anbefales det å igangsette reguleringsplanarbeid for området. Punktene under skisserer innhold i et slikt prosjekt, og er også grunnlag for innholdet som presenteres i delrapport 4 – oppfølging av forprosjektet.

3.6.1 Organisering

Innledningsvis bør det etableres et samarbeidsforum – en nærings- og grunneierforening og/eller utviklingselskap på Andslimoen. Foreningen kan i første omgang samarbeide med kommunen i forbindelse med nytt reguleringsarbeid. Parallelt med planarbeid kan plan for markedsføring og profilering av muligheter i området utarbeides og iverksettes.

Innledningsvis må behov og interesser avklares, og det må diskuteres hva slags samarbeidsmodell som er hensiktsmessig.

Kommunen bør ta initiativ og ha en pådriverrolle i denne fasen. Næringshagen bør også kunne være en bidragsyter.

3.6.2 Nye rammer for arealbruk

En avklaring om arealbruk er en forutsetning for utvikling og markedsføring. Å legge til rette for utvidelse og utvikling nord vest for E6 bør prioriteres. Punktene under er grunnlag for videre konkretisering utarbeiding i planprogram. Gjennomføring av foreslåtte punkt 1-2 bør foregå som innledende fase i planarbeidet.

1. Behovskartlegging hos nåværende (og fremtidige) aktører

- Konkrete behov/planer hos nåværende aktører? (kort - mellomlang - lang sikt)
- Antatt arealbehov til nye aktører? Hvilke aktører kan være aktuelle?

2. Prinsipielle løsninger og behov for investeringer

- Løsningsforslag - med utgangspunkt i pkt. 1
- Ved behov - diskutere mulighet for makebytter?
- Hvilke investeringsbehov utløses som følge av løsningsforslagene? (infrastruktur mm)

3. Avklare behov og omfang for regulering

- Revisjon av eksisterende planer eller nye planer?
- En eller to reguleringsplaner?
- Behov for å legge inn ekstra areal utover det som ligger i dagens planer?

- Behov for å endre formål?

4. Ny regulering

- Områdeplan for Andslimoen

3.6.3 Sentrale problemstillinger for videre arbeid:

- Avklaring om hvilken type handelsaktivitet som skal tillates på Andslimoen (detaljhandel opp til 3000 m² eller over 3000m²).
- Opprydning innenfor eksisterende næringsområde mellom dagens aktører/eiere (sammen med utviklings-selskapet – og eventuelt kommunen/næringskonsulent) ift. ubenyttet/usolgt areal; vurdere grensejusteringer, makebytte, internsalg, sammenslåing av tomter for å få egnede og hensiktsmessige tomter.
- Punkt over ses i sammenheng med opprydning/endret vegstruktur, parallellveisystem som bedre skiller trafikk etter aktivitet og reduserer samlet trafikkbelastning i området.
- Grunneierspørsmål/opsjoner i nytt felt må avklares/avtales for å sikre at rask utvikling er mulig og i samsvar med markedsføring/innsalg.
- Økte næringsarealer langs E6 og ferdselsmønster innen/mellom eksisterende og nye felt diskuteres tidlig og innledningsvis i planarbeidet med Statens Vegvesen før arealbruk bindes opp.
- Viktig med tidlig avklaring og dialog om hvem/hvordan ny infrastruktur skal opparbeides og finansieres. Jfr. Offentlig/privat-samarbeid samt markedsføring og salgbarhet.