

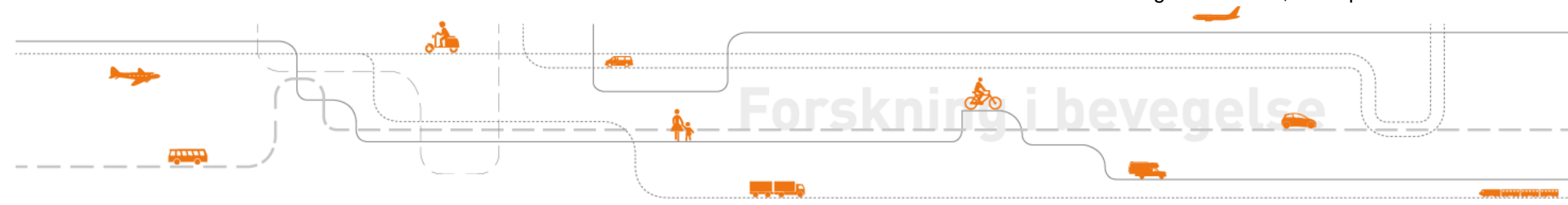
Sentrumsutvikling

- Handel, tilgjengelighet og bymiljø -
- Aktørsamarbeid -

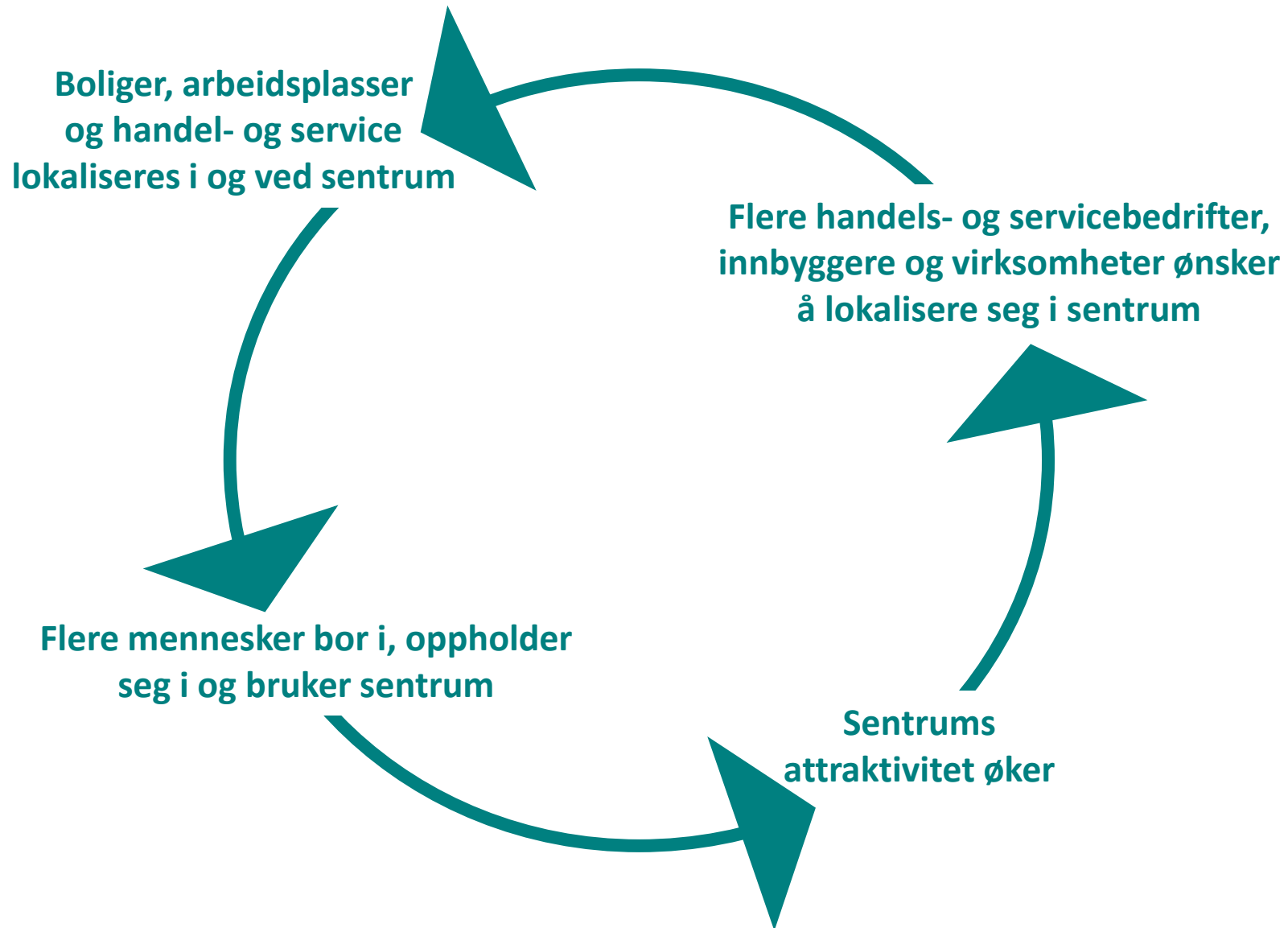
Hva vet vi og hva trengs det mer kunnskap om?

Kjersti Visnes Øksenholt (kvo@toi.no)
Seniorforsker / Forsker II, Master i Samfunnsgeografi

Byutvikling og bytransport
Avdeling for Mobilitet, Transportøkonomisk institutt



Sentrums rolle i utviklingen av attraktive byer

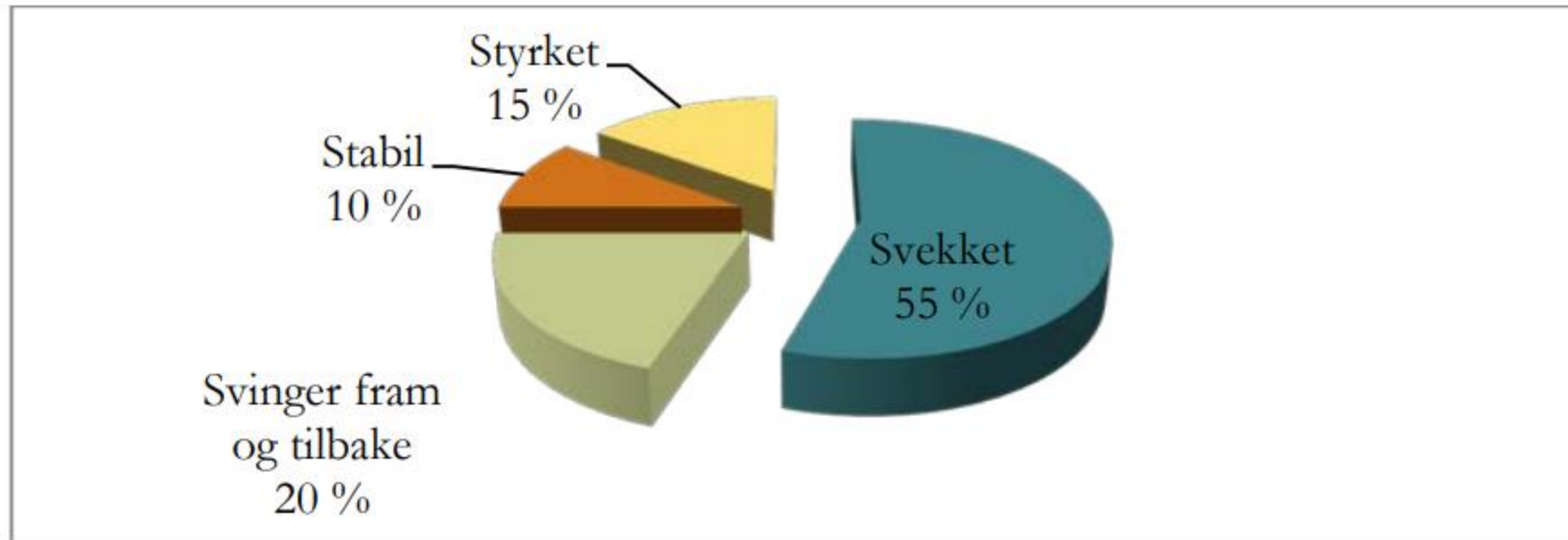


Kunnskapsbehov:

Sentrums rolle i utviklingen av attraktive byer

- Hvordan påvirker den overordnede arealstrukturen i byen sentrums attraktivitet?
- Hvilken type by- og sentrumsutvikling gjør byer mer attraktive for ulike mennesker og bedrifter? Hvor viktig er dette for byenes konkurransekraft?
- Hvor viktig er sentrums kvaliteter for at byen skal fremstå som attraktiv for bedrifter og innbyggere?
- Hvilke effekter har signalbygg for byers attraktivitet og konkurransekraft?
- Stimulerer virkelig mer attraktive sentrum mer til utbygging i og ved sentrum?

Status, utvikling og kvalitet på handel i og utenfor sentrum



Figur S.1: Endring av sentrums posisjon innen detaljvarehandelen 2004-2012 (andel av undersøkte bykommuner) N=20

Tabell 4.2: Endringer i omsetning fra 2004-2012 i kjøpesentre og kommunenes totale handelstilbud i perioden 2004-2012. Postsoner er her lagt til grunn for sentrumsdefinisjonen.

Handelssted	Kommunen totalt		Sentrum	
	Endring 2004-2012 (prosent)		Endring 2004-2012 (prosent)	
Kjøpesenter	36,3		29,6	
Totalomsetning	36		14,1	

Kjøpesentre i sentrum...

...kan styrke sentrum som handelsområde:

- Lokalisering tett på eller i eksisterende handlegater
- Dimensjonering som ikke gir overetablering av handelsarealer
- Aktive fasader som bidrar til liv og aktivitet

...kan utkonkurrere sentrumshandel og svekke sentrum:

- Lokaliseres for langt fra eksisterende handlegater
- Overdimensjonering, slik at man får for mye handelsarealer
- Lukker seg mot sentrumsgatene

Kunnskapsbehov:

Status, utvikling og kvalitet på handel i og utenfor sentrum

- Videre status for omsetning i servering, service og kultur i og utenfor sentrum – også i små og mellomstore byer?
- Kvaliteten på handel og service i ulike områder, og utviklingen av dette over tid?
 - *Bredde i handelstilbud? Kvalitet på butikker og deres tilbud?*
 - *Mer finkornet kunnskap om hvilke varegrupper det er vekst og reduksjon i (i og utenfor sentrum), der man også skiller mellom flere typer handleområder (sentrum, lokalsentre, avlastningssentre, handelsparker, storhandelskonsepter, mv.).*
- Hvilke handelstilbud etableres og legges ned i ulike områder, og hvilke øker og reduserer sin omsetning?
- Grad av konkurranse og komplementaritet mellom forskjellige handelsområder?
- Hva består bransjeglidningen av, og hvordan påvirker dette sentrumshandelen?
- Fungerer sentrum som (det viktigste) handleområdet i byområdet?

Handel, tilgjengelighet og bymiljø

Bilfrie gater og gode fotgjengerområder



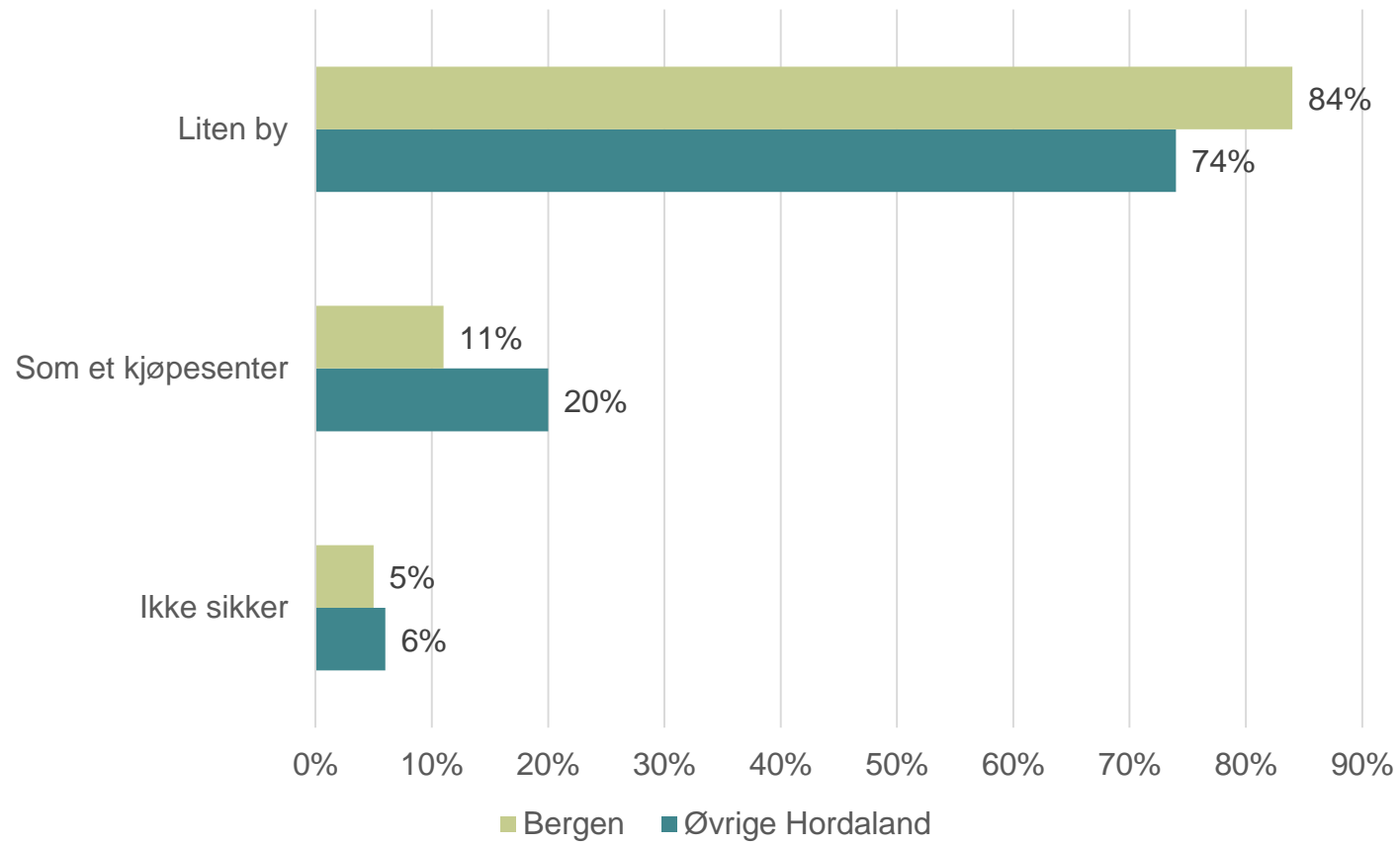
Aktive fasader



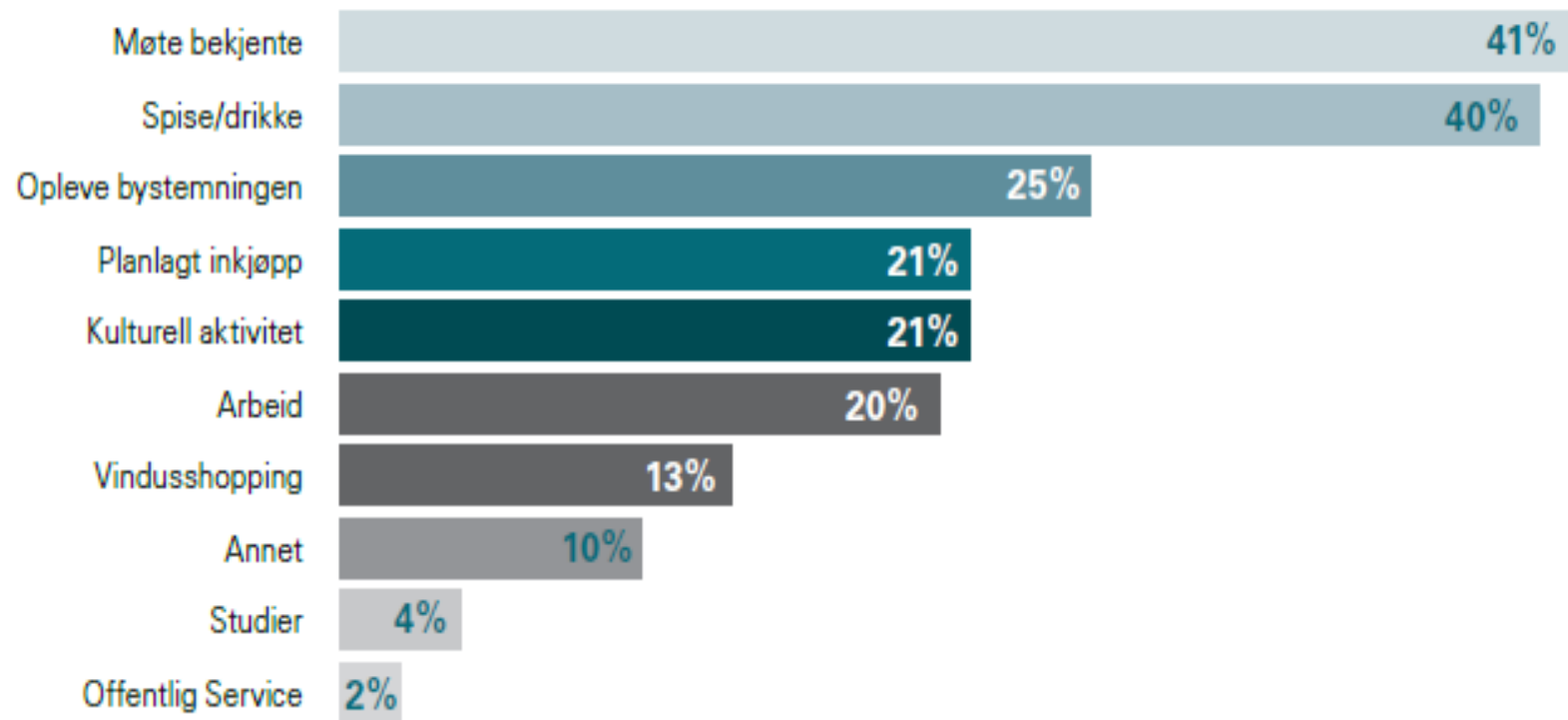
Opphold



- Bilfrie gater/byrom (ikke grønne rom)
- Gater/byrom med gode fotgjengerforhold (kun 2013)



FORMÅL MED OPPHOLDET I SENTRUM* (FLERE SVARMULIGHETER)



By	Gåing faktisk	Gåing anslått	Sykkel faktisk	Sykkel anslått	Buss faktisk	Buss anslått	Bil faktisk	Bil anslått
Graz	44 %	25 %	8 %	5 %	16 %	12 %	32 %	58 %
Bristol	55 %	42 %	10 %	6 %	13 %	11 %	22 %	41 %



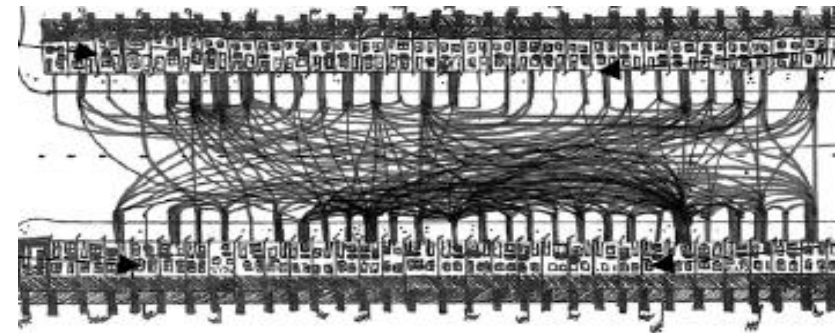
670 DKK

1 car parking space

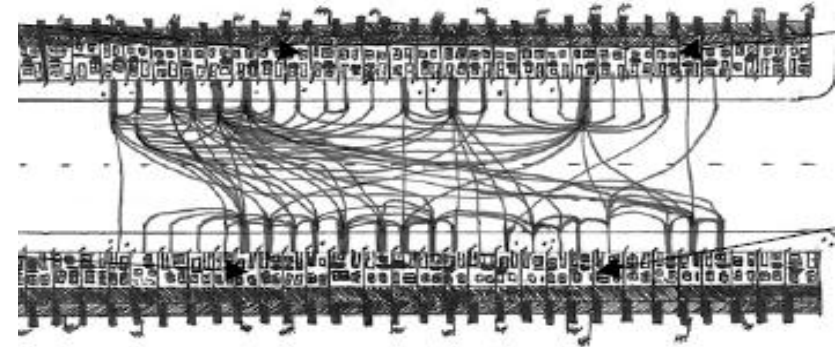
3040 DKK

8 bicycle racks

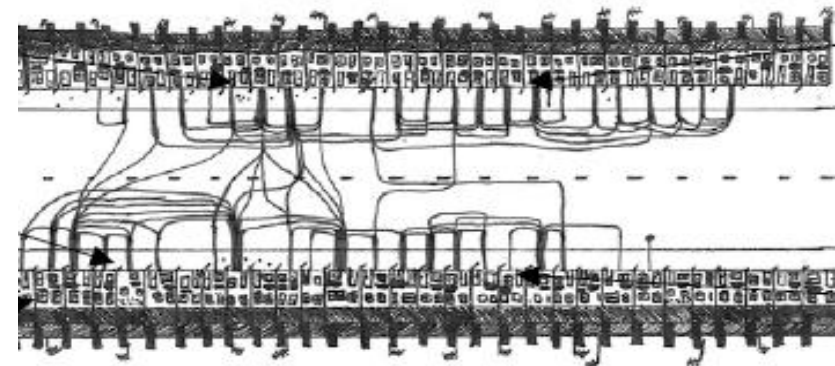
Ferdsel i gater med ulik trafikkbelastning



LIGHT TRAFFIC: 140 VEHICLES PER DAY



MEDIUM TRAFFIC: 8,420 VEHICLES PER DAY



HEAVY TRAFFIC: 21,130 VEHICLES PER DAY

Tiltak	Effekt på bymiljø		Effekt på handel				
	Endring i...		Endring i...			Andel som opplevde økt omsetning	Betalingsvillighet for tiltak
	<i>antall gående</i>	<i>opphold/bruk</i>	<i>omsetning</i>	<i>leiepris</i>	<i>ledige lokaler</i>		
Forbedring av gåmiljø	+	+	+	+	÷		+
Omgjøring til gågate		+	+			+	+
Tiltak gater og plasser		+	+				

Tiltak	Effekt på bymiljø		Effekt på handel				
	Endring i...		Endring i...			Andel som opplevde økt omsetning	Betalingsvillighet for tiltak
	<i>antall gående</i>	<i>opphold/bruk</i>	<i>omsetning</i>	<i>leiepris</i>	<i>ledige lokaler</i>		
Forbedring av gåmiljø	+	+	+ 10-25%	+ 10-30%	÷ 50-84%		+
Omgjøring til gågate		+	+ 30-40%			+ 83%	+
Tiltak gater og plasser		+	> 30%				

Kunnskapshull

- Dokumenterte, systematiske studier
- Små og mellomstore byer - Norske byer - Små og mellomstore norske byer

Kunnskapsbehov: Tilgjengelighet og handel

- Hvordan påvirker tilgjengelighet til sentrum, og endringer i denne, sentrumshandelen?
- Hvordan påvirker tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende, og endringer i denne, sentrumshandelen?
- Hvordan påvirker parkeringstilgjengeligheten, lokalisering av parkeringen sentrumshandelen?
- Hvordan påvirker ulike former for prising og organisering av parkeringen sentrumshandelen?
- Hvordan påvirker biltrafikkreduserende tiltak sentrumshandelen?
- Kan redusert tilgjengelighet med ett transportmiddel (for eksempel bil) kompenseres med bedret tilgjengelighet med andre transportmidler?
- Hvor stor andel av omsetningen står ulike trafikantgrupper for i små og mellomstore byer?

Kunnskapsbehov: Bymiljø, attraktivitet og handel

- Hva er 'kritisk masse' for handelstilbud i byer av ulik størrelse før de mister sin rolle som et attraktivt handlesenter?
- Hva er formålet med sentrumsbesøk i små og mellomstore byer, og hvor viktig er handelen som attraksjon i sentrum i disse byene?
- Hvordan brukes ulike typer byrom i små og mellomstore norske byer?
- Hvilke effekter har ulike tiltak for å bedre bymiljøet på folks bruk av og opplevelse av sentrum?
- Hvilke effekter har biltrafikk og parkering på folks bruk av og opplevelse av sentrum?

Aktørsamarbeid og lokaliseringsvalg

Casestudier:

Hamar, Drammen, Asker, Mosjøen

■ Hamar

- *Sentrum går dårlig, snuoperasjon må til*
- *Politiske engasjement, aktivt samarbeid og mye innsats i 10 år*
- *Mange gårdeiere, noen store har dannet gårdeierselskap*
- *Stor diskusjon om nytt kjøpesenter ved sentrum*



■ Drammen

- *Opplever å ha fått til mye i sentrum*
- *Store forbedringer i byen siste 25 år*
- *Langvarig offentlig-privat samarbeid gjennom 'Byen vår Drammen'*
- *Opplever at kjøpesentrene i sentrum er viktig og bra*



■ Asker

- *Kjøpesenterer godt integrert i/med sentrum*
- *Offentlige og private aktører jobber godt sammen*
- *Én gårdeier eier store deler av eiendomsmassen*
- *Større grad av koordinering og styring av butikkmix, åpningstider, mv.*



■ Mosjøen

- *Liten by, med en historisk bebyggelse*
- *Fire store gårdeiere har gått sammen for å danne felles AS*
- *Gårdeierne jobber for å få kommunen med på laget*







En fragmentert gårdeierstruktur

- Dårligere muligheter for eiendomsutvikling på tvers av eiendomsgrenser
- Dårligere muligheter for å kunne tilby egnede lokaler til leietakere
- Manglende mottaksapparat for å profilere seg overfor leietakere og forhandle med dem
- Reduserte muligheter for strukturering og profilering av handelstilbudet
- Reduserte muligheter for å nå gjennom i dialog med kommunen om sentrumsutvikling



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 %

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 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.

Kunnskapsbehov:

Aktørsamarbeid og lokaliseringsvalg

- Hva påvirker lokaliseringsvalgene til ulike handels- og servicebedrifter, og er dette ulikt i ulike bystørrelser og kontekster?
- Hvordan opplever små gårdeiere norske sentrum aktørsamarbeid?
 - *Mangler det virkelig engasjement, samarbeid, ressurser og utviklingsambisjoner?*
- Er det behov for nye verktøy og virkemidler for å øke aktørsamarbeidet?
- Er det sammenheng mellom gårdeierstruktur og omsetning i sentrum?
- Hvor effektive er ulike tiltak beregnet på å styrke sentrums attraktivitet som etableringsarena for handel og service?
 - *Hva er viktige betingelser for at man skal lykkes?*
- Hva kan konsekvensene være av at vi får færre og større gårdeiere?

De viktigste betingelsene for å lykkes

- Politisk engasjement

- Kommunalt ansvar

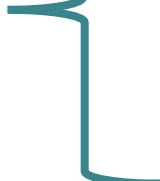
- God kunnskap

- Godt samarbeid

- Holdninger blant sentrale aktører



Langvarig engasjement og ansvar sikrer forutsigbarhet – næringslivet tør satse!



Kommunen kan tilrettelegge for dette gjennom gode møteplasser og samarbeidsarenaer

Kunnskapsbehov oppsummert:

- Hva kjennetegner byer med attraktive sentrum?
 - *Sammenligne byer med livlige og mindre livlige sentrum; undersøke tetthet, sentralitet, mengde eksternt lokalisert handel, bilavhengighet, mv.*
 - *Sammenligne byer med ulike karakteristika; undersøke sentrums attraktivitet og konkurransedyktighet.*
- Konkurransen mellom handelstilbud
 - *Studere utviklingen i sentrumshandelen over tid, når det bygges nye eksterne handelsarealer.*
 - *Sammenligne sentrums rolle og omsetning i byer med ulike karakteristika med tanke på eksterne handelsarealer.*
- Gårdeierstruktur
 - *Grundige studier av hvordan struktur og strukturendringer innen handelen, eierstrukturen for kjøpesentre og andre eksterne handleområder, samt gårdeierstrukturen i sentrum hver for seg og til sammen har påvirket og påvirker sentrums konkurransekraft.*

Takk!



Referanser

Presentasjonen er basert på funn og litteratur gjengitt i:

- Tennøy, A., Tønnesen, A. og Øksenholt, K. V. (2015) *Kunnskapsstatus. Handel, tilgjengelighet og bymiljø i sentrum*. TØI rapport 1400/2015.
- Tennøy, A., Midtskog, O., Øksenholt, K.V. og Nore, N. (2014) *Hva kan gjøres for å styrke sentrums attraktivitet som etableringsarena for handel og service?* TØI-rapport 1338/2014.
- Strand, A., Kvarud, T., Christiansen, P. og Engebretseb, Ø. (2014) *Detaljvarehandel i 20 bykommuner. Analyse av utviklingen i bysentrum og kommunen totalt 2004-2012*. TØI rapport 1303/2014.

Figurer hentet fra:

- Hart, J og Parkhurst, G. (2011) Driven To Excess: Impacts of Motor Vehicles on the Quality of Life of Residents of Three Streets in Bristol UK. Abstract i World Transport, *Policy & Practice*. 17(2), 12-30.
- Hordaland fylkeskommune (2013) *Spørjeundersøking om sentrumsområde*. Befolkningsundersøking i Hordaland 2013. AUD-rapport nr. 1, 2013.
- Kåstrup, M. (2013) *Are cyclists good costumers?* Paper presented at Velo-City 2013, June 11-14, Vienna. http://velo-city2013.com/wp-content/uploads/20130612_mariekastrup.pdf