



Norconsult 

**DYRVIK
ARKITEKTER**

Muligheter og utfordringer Retninger og ide

Hanne Toftdahl og Eli Grønn

26. april 2022



Fra planprogrammet



- *Ferdig utbygd er det et mål at prosjektet framstår som en utvidelse av dagens sentrumsområde med et variert tjenestetilbud og knytter bysentrum tettere sammen med skole-, idretts-, og universitetsområdene på Kjølnes enn i dag.*
- *Realisering av planen vil gi ringvirkninger langt ut over planområdet og føre til økt attraksjonskraft for hele byområdet.*



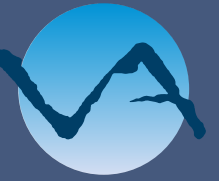
**DYRVIK
ARKITEKTER**

Variert tjenestetilbud og ringvirkninger utover planområdet

Et stort løft for Porsgrunn – er det mulig å øke tjenestetilbudet og attraksjonskraften?

- Økonomisk utvikling skapes av privat næringsliv
- Variert tjenestetilbud skapes av offentlig og privat sektor





- **Grunnlag for utvidelse av sentrum (med 15%)**
- **Variert tjenestetilbud**
- 2000 flere innbyggere siden 2012
- Hvordan gir det grunnlag for utvidelse av sentrum?
- Omfordeling?
- Tjenestetilbud for hvem?



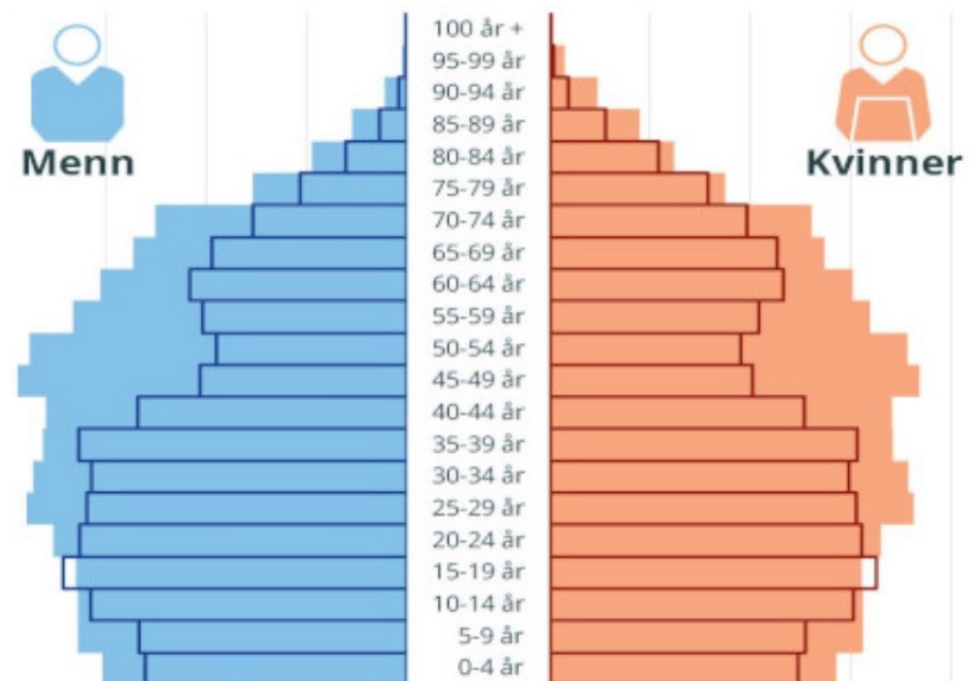
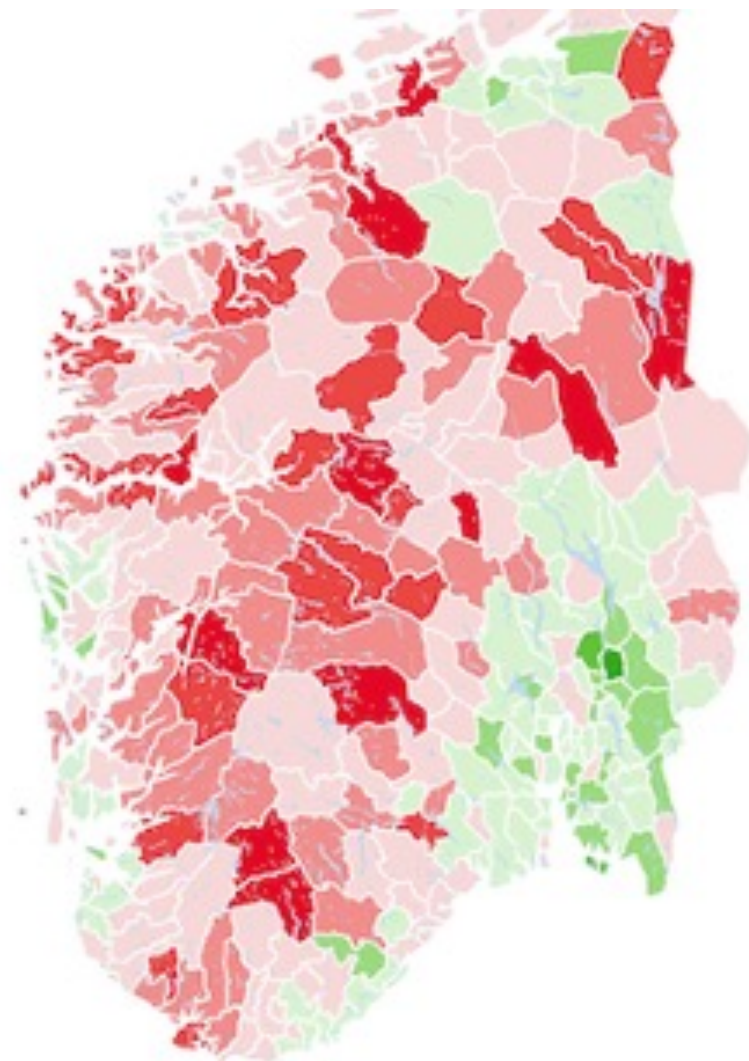
VISTA
ANALYSE

Et blikk mot 2040



En flyttestrøm mot de store byregionene

Det tynnes i regionen – vi blir flere eldre, færre innbyggere og færre med inntektsbringende arbeid – kampen om de unge øker – kostnadene for de eldre øker



**Byene står foran store
utfordringer**

Byen skal være motoren...

Med svak vekst øker konkurransen mellom
bykommunene

Hvem trekker det lengste strået?



Ny økonomi og nytt forbruksmønster

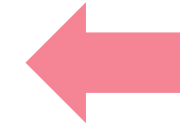
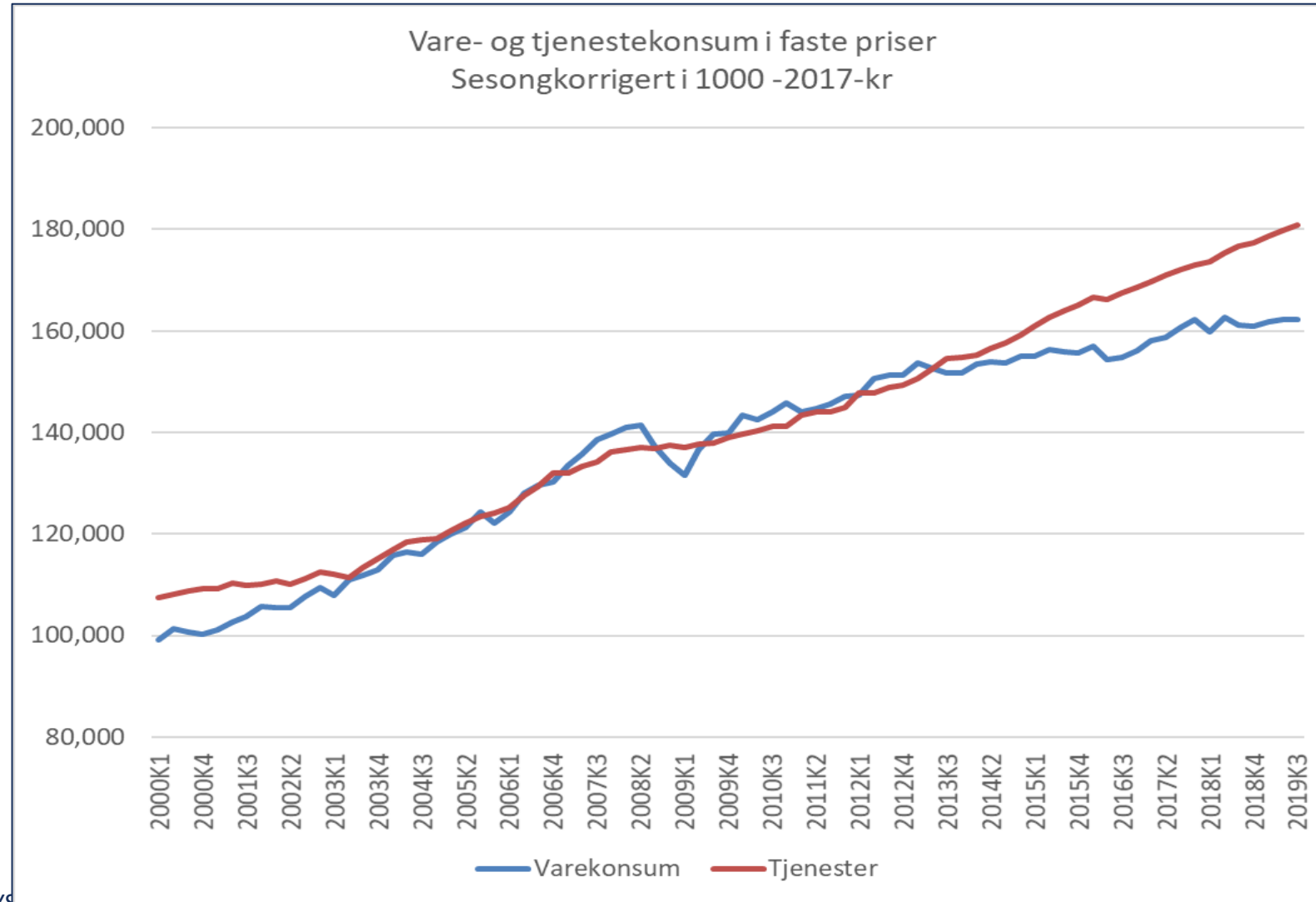
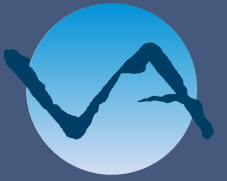
Veksten skjer innenfor:

- At Home Economy
- Delingsøkonomi
- Opplevelsesøkonomi
- Netthandel
- Husholdningsrettet etterspørsel etter tjenester – øker med økt tetthet



Vi kjøper mindre varer og mer tjenester

Men går mer ut, spiser ute, søker opplevelser og aktiviteter



Utvikling i omsetning i sentrum 2008- 2020



Omsetningen av varer faller sterkt i de fleste bysentre

- Ned 20 % fra 2008
- Byer med kjøpesentre viser ikke samme nedgang
- Netthandelen økte med 95% fra 2015-2019



Omsetningen i tjenesteyting øker i mange bysentre

- + 30 % fra 2008
- Byer med attraktive bysentre har større økning



Paradigmeskifter i varehandelen



Handel i strøksgater (til 1990 +)



Handel i kjøpesentre (1990 +)



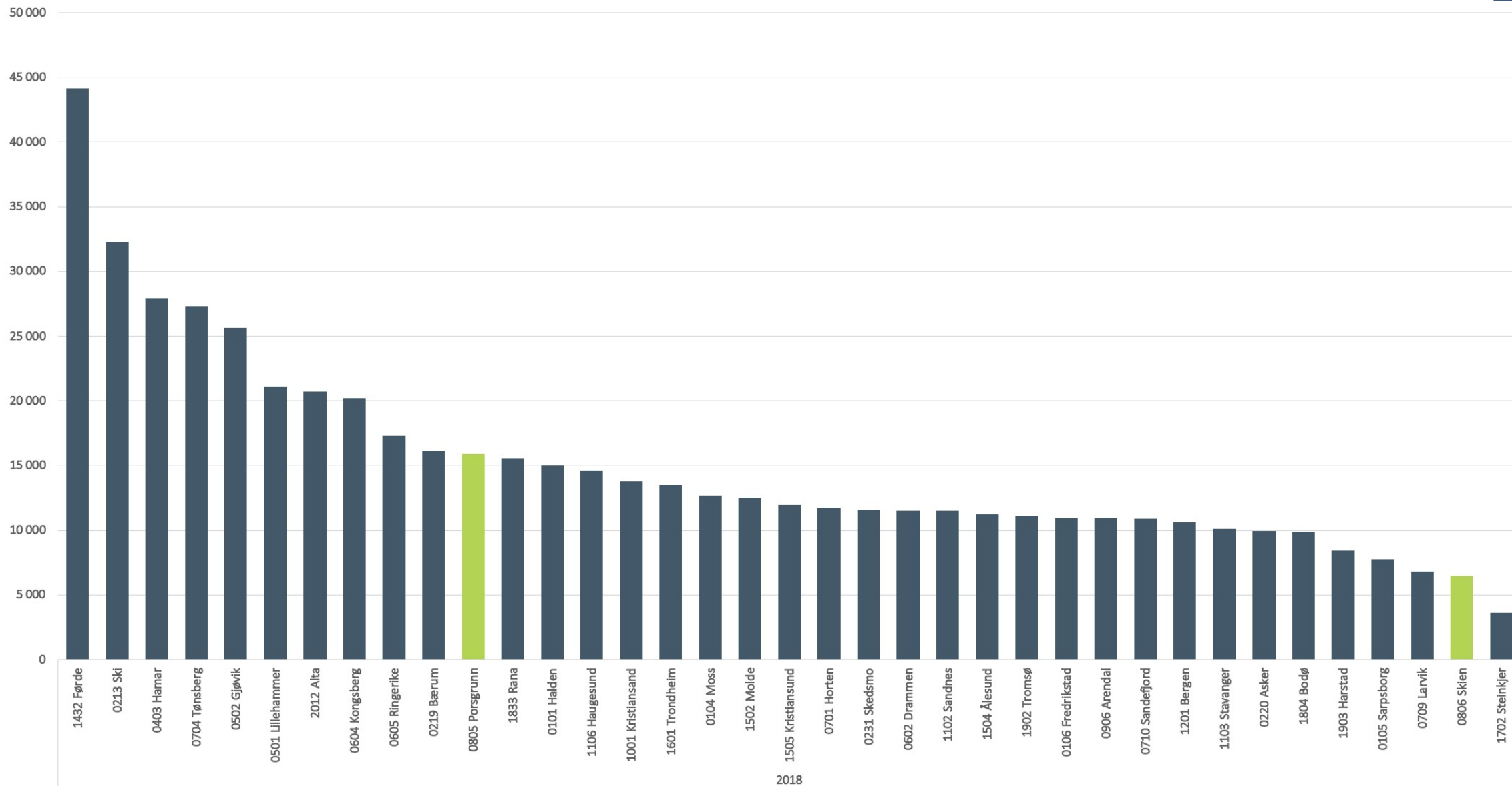
Handel i big-boxes (2010-2020)



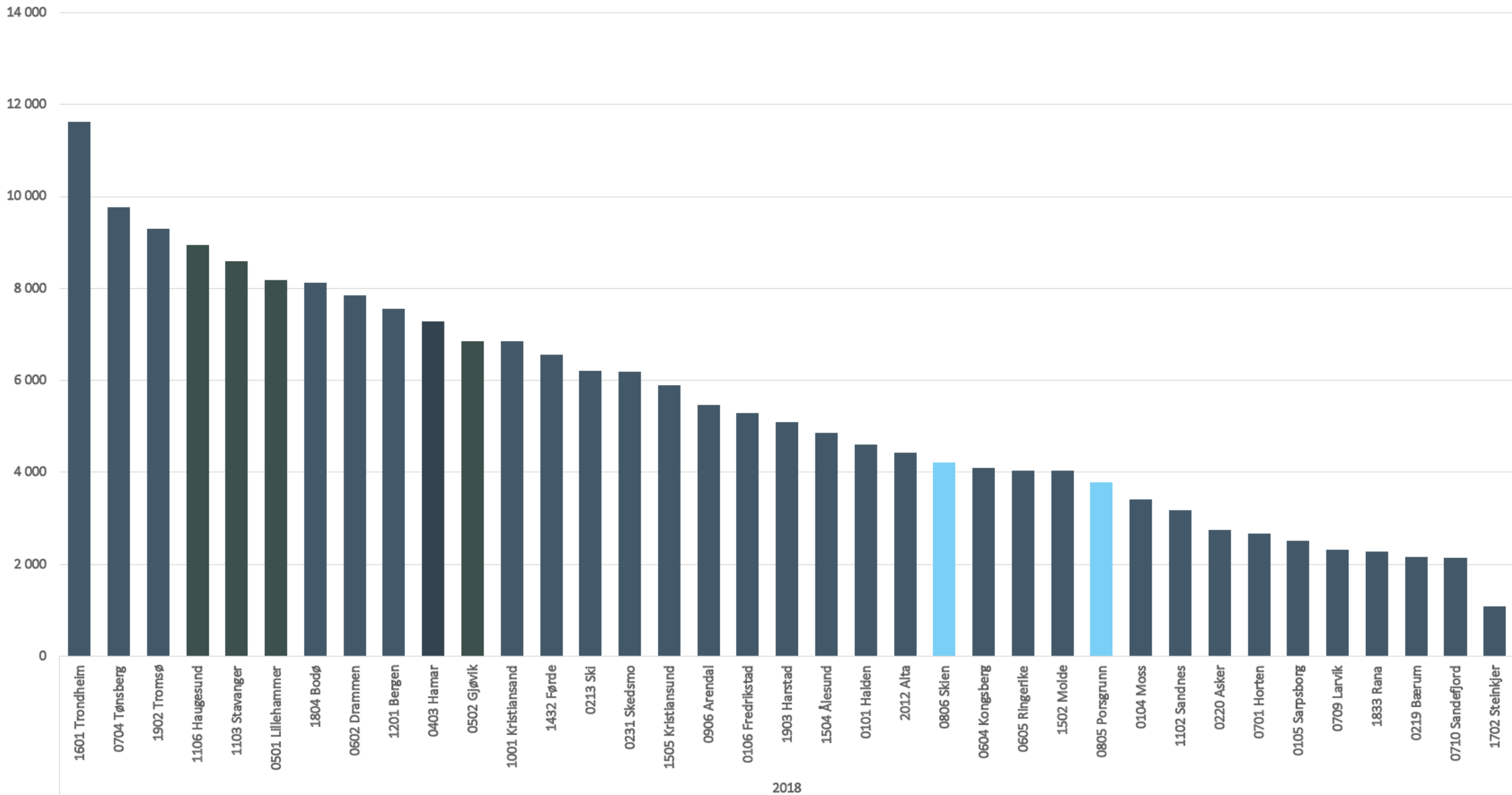
Handel på nett (2017-2021)



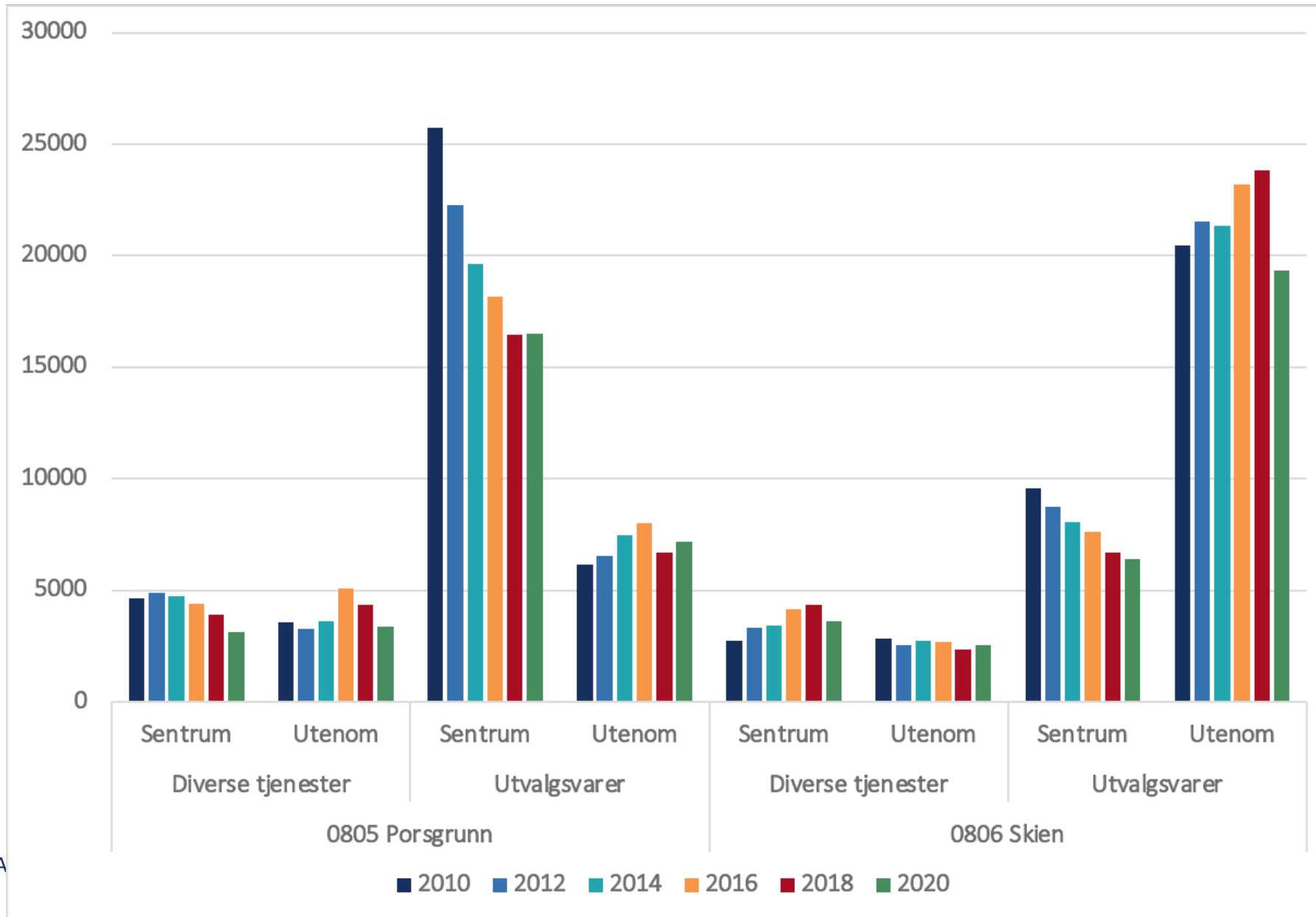
Utvalgsvarer i sentrum – omsetning per innbygger



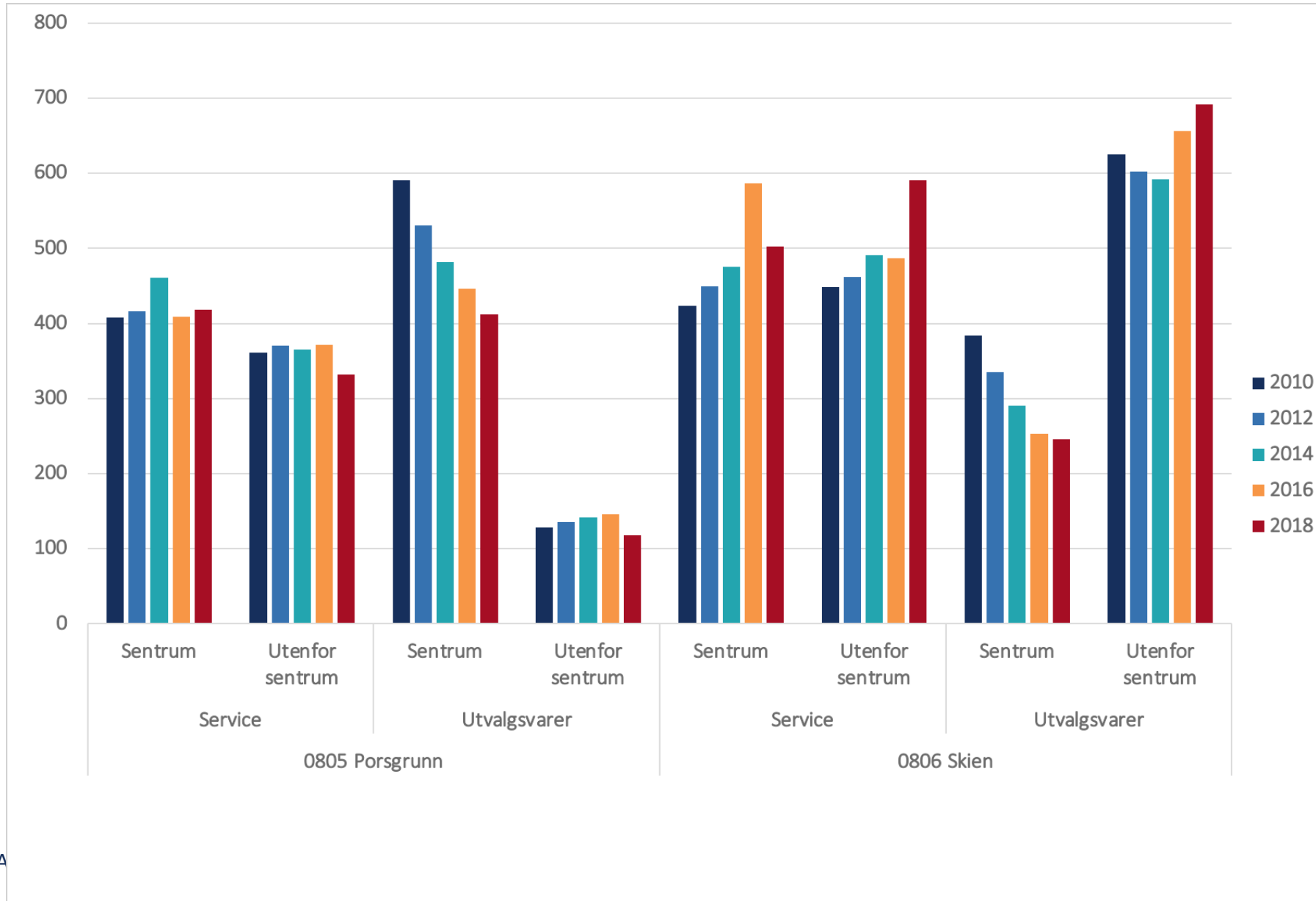
Tjenester i sentrum – omsetning per innbygger



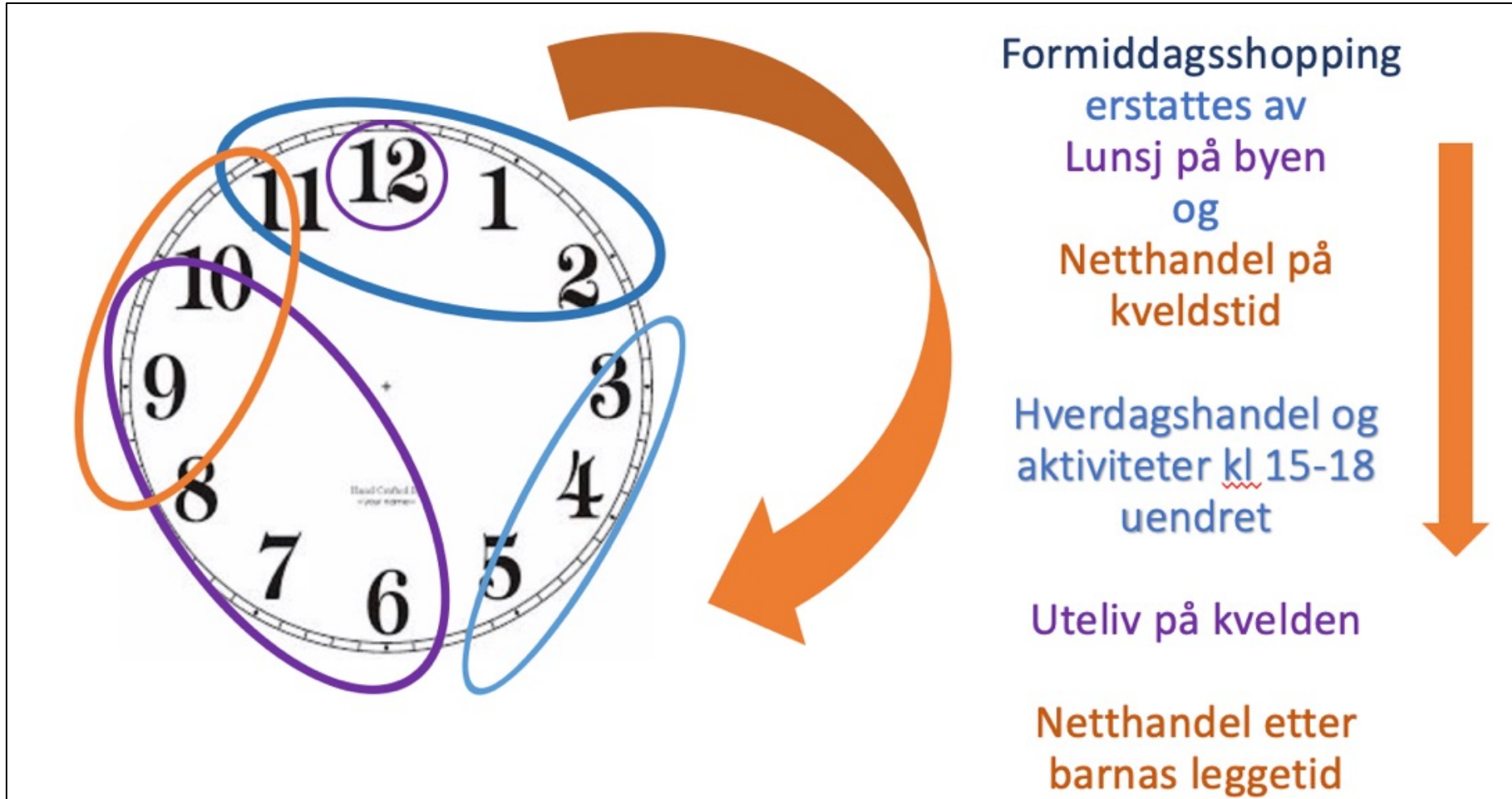
Omsetning varer og tjeneste- en jobb å gjøre



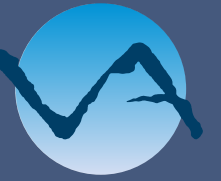
Sysseisseting i varehandel og tjenesteyting



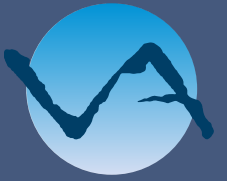
Byens døgnrhythme og innhold forskyves



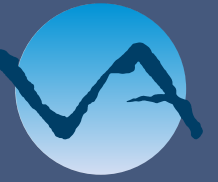
Det er dette vi ønsker oss



Men som regel er det en megler som tar hjørnet (betaler best)



Byen endrer karakter

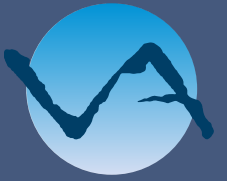


Kunnskapsnæringer

Kunnskapsenheterne bør samles i
sentrumskjernen

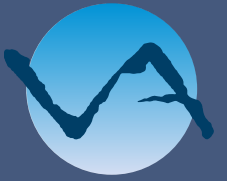


Prioriter kunnskapsarbeidsplasser i knutepunkt i sentrum

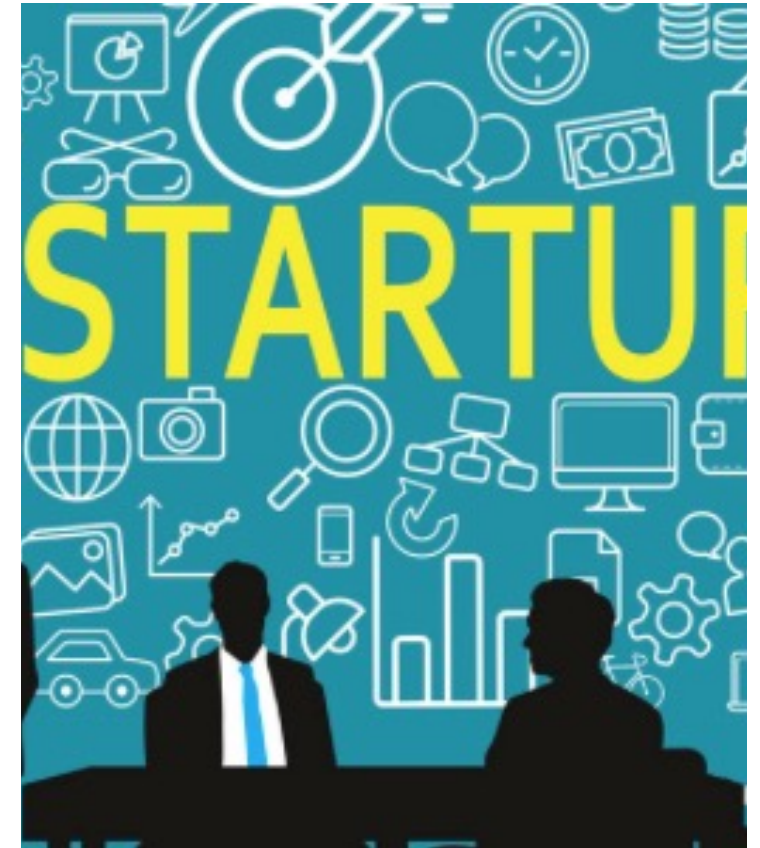


- Sentrum bør utvikles med et bredt spenn av innholdselementer; kontor, kultur, tjenesteyting
- Kollektive knutepunkt bør ha en høy andel arbeidsplasser for å redusere personbilomfang
- Gangavstand til kontoret må max være 400 meter

Kloke hoder - innovasjon - start-ups - hubber



- Viktig å ta aktivt grep for å trekke til seg etablerere
- De unge reiser kollektivt og stasjonsnære hub'er er viktig



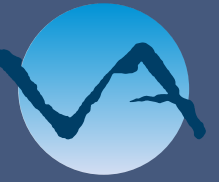
En visjon og en plan

Helsehus...

Universitet....

CBD....

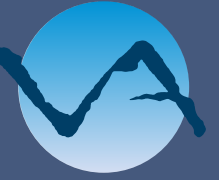




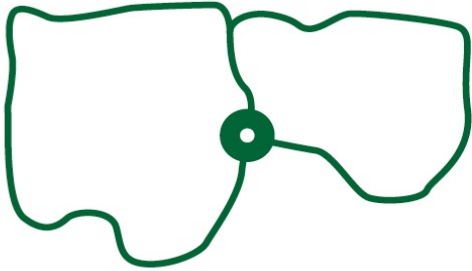
Ingen ting blir av seg selv

Det blir viktig å ta grep

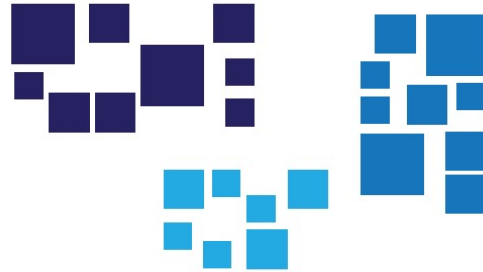
- Vi blir eldre og helse blir viktig - må gi rom for helse og helsetilbud
- Enkelte delområder bør reguleres kun til næringsformål – ellers blir det fort boliger
- Første etasje løses ikke ved å tvinge handel inn langs bygulvet
- Unngå regulering blandet formål
- Samlokaliser likeartet virksomhet, gjerne gjennom offentlig og privat samlokalisering
- Trening viktig for å holde god folkehelse
- Bygg og anlegg kan gjerne samlokaliseres i klynge



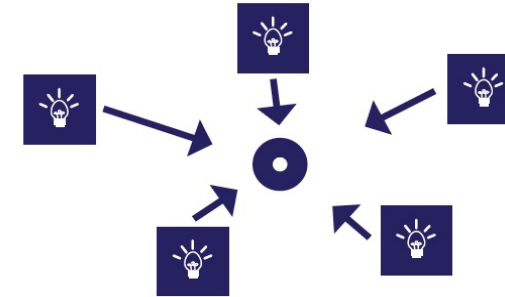
Differensier – Prioriter – Effektiviser!



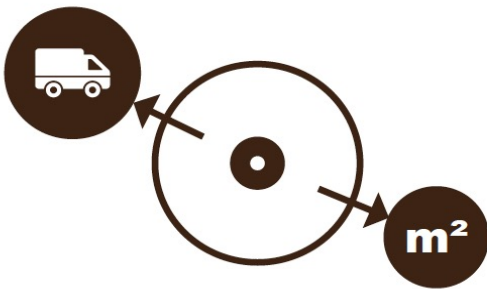
Det grønne inn i sentrum, grønn rekreasjon rundt byen kobles på sentrum



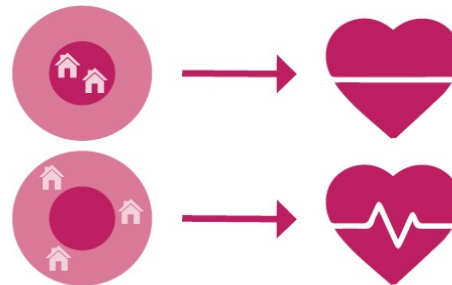
Klyngeprinsippet for all næring



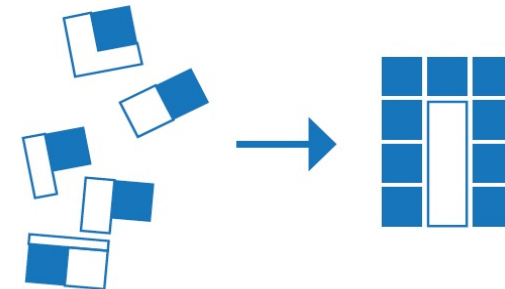
Kunnskap inn i sentrum, tydeliggjøre kunnskapen



Areal- og transportkrevende trekkes ut



For stort fokus på boliger i sentrum kan fort fortrenge urban vitalitet



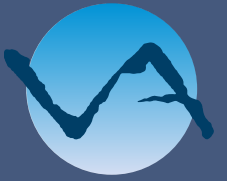
Samle Handelsbokser, effektivisere arealbruken

Hvem har lykket hvor?

*Det eneste som fungerer er steder
som er tydelige
Og der rett virksomhet er på rett sted*

Vi tar en rundreise sammen:

Eksempler av + og -



Drammen

- Veldig målrettet
- Spredt by – flyter ut
- Store torg
- Lange avstander
- Mange bysentre (Bragernes, Strømsø, Union)

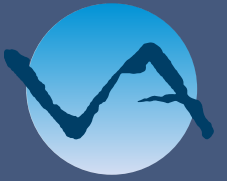
Tønsberg

- Kompakt
- Historisk
- Kunnskap flyttes mot stasjon
- Arealkrevende flyttes til E18
- Stort transformasjonspotensial

Hamar

- God sirkulasjon
- Lav omsetning i sentrum
- CBD trekkes ut
- Boliger tar over i sentrum
- Begrenset styring

Noen litt ymse eksempler



Fredrikstad

- FMV har tatt rollen som kunnskapsklyngen
- FMV området fremstår som moderne og attraktivt
- Mange sentrum som svekker totalen (historisk, gammel og nytt)
- Attraktivt oppholdsareal langs sundet

Tromsø

- Sentrum forflyttet til kaiområdet
- High end i sentrum (cruise-turister)
- Midnattssol og turister et utnyttet fortrinn
- Storhandel og kjøpesentre utenfor sentrum

Lillehammer

- Utnytter gamle verdier
- Turister ---- ikke helt truffet
- Mangler en moderne bydel
- Ingen CBD

Nødvendig å være tydelige – noen gode eksempler



Tjuvholmen Oslo

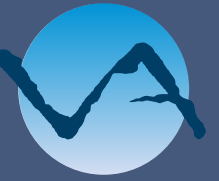
- Veldig tydelig
- High end
- CBD sammen med Barcode
- CBD flyttet flere ganger siste 100-200 år

Solsiden Trondheim

- Veldig spisset
- Veldig tydelig profil (leisure & pleasure)
- Differensiert
- Utnyttet eget fortrinn
 - Sol
 - Vann –
 - Studenter
 - CBD

Haugesund brygge

- Bespising og arrangement
- Samlokalisert i mange næringsklynger
- Tydelig differensiering
- Utnyttet eget fortrinn;
 - vann
 - Sol
 - Stort nedslagsfelt



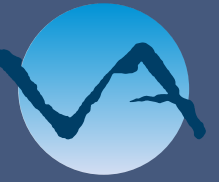
Om å være i forkant

- Hvor aktive er politikerne?
- Samarbeider politikere med næringsprofilene/investorene?
- Viktig å få inn en «driver»
- Innholdet definerer stedet
- Offentlige kontorer kan dra et område

Næringsutvikling

Erfaring fra andre kommuner





Vår analyse av næringsvennlige kommuner - erfaringer med overføringsverdi

Kommuner med mest vellykket arbeid for næringsutvikling

- ser næringsutviklingsarbeid som en del av kommunens arbeid for gode lokalsamfunn og positiv befolkningsutvikling
- tar utgangspunkt i egen kommunes geografiske og næringsmessige muligheter og utfordringer
- er opptatt av å utvikle og holde fast på en langsiktig strategi for næringsutvikling
- er opptatt av at arbeidet er godt forankret både i kommunens administrative og politisk ledelse
- involverer lokalt næringsliv i strategisk planlegging
- ser eget arbeid som en del av regionens arbeid for positiv næringsvekst

Kommunene har utnyttet sine strategiske fortrinn



- Gjøvik har utnyttet sin **industrihistorie** på Raufoss og bygget videre på den
- Sola har **flyplass, nærhet til Stavanger og havn**. Transformerte havnebasert virksomhet fra olje til havn for annen virksomhet - ingeniørfaglig kompetanse på nytt felt)
- Frøya, Karlsøy og Alta utnyttet sine naturbaserte fortrinn til **havbruk**
- Sogndal, Gjøvik, Grimstad, Ålesund og Alta (**utdanningsinstitusjoner**/høyskole) har hatt vekst innen kunnskapsbaserte næringer
- Karlsøy og Frøya har rent hav og grunnlag for **havbruk**.
- Alta, Ålesund, Gjøvik, Grimstad og Sogndal har **universitet/høyskole**
- Sola har **flyplass, havn**, store næringsareal ved Stavanger og har nytt godt av vekst under oljeperioden
- Asker, Melhus og Askøy har **arbeidsmarked i nabokommune** – åpner for boligmarked
- Hemsedal, Vågan og Ringebu har turister – (som mange andre)
 - Ringebu hadde OL som resulterte i 2 000 hytter. I dag har de 5 000 hytter, egen **håndverkergate** og høy andel ansatte innen handel og tjenesteyting.
 - Vågan startet med fisketurisme, rundreiseturisme og er i dag **helårsdestinasjon**

Næringsutvikling forutsetter politisk vilje



Det forutsetter at administrasjon og politikere er omforent om en overordnet næringspolitikk

- **PBL** kan virke som en barriere på utålmodige politikere
- Ikke like lett å få **administrasjon og politikere** til å jobbe i takt
- Å tilrettelegge for næringslivet forutsetter **god dialog med næringslivet**.
- Kommuner må **kombinere langsiktighet med hurtig respons** dersom de skal påvirke næringsutviklingen
- Samarbeid og arbeidsdeling mellom kommunens politiske og administrative ledelse gir resultater



Et relativt krevende valg

- Samarbeid og arbeidsdeling mellom politiske og administrative ledelse
 - Vi har observert tre kategorier i pol/adm samarbeid (eller mangel på samarbeid)
 - A) **ordføreren løper fra administrasjonen** (lover det ene og det andre)
 - B) ordfører og administrasjon som **gjør hverandre gode** (god arbeidsdeling/ går i takt, møter i samme møter)
 - C) **ordfører uten engasjement** for næringsutvikling (administrasjon i førersetet) - varierende ordførere
- Vellykket tilrettelegging for næringsutvikling **forutsetter god kunnskap** både om:
 - Hvilket **næringsliv** kommunen har
 - Hvilken **kompetanse og lokaliseringsfortrinn** lokalt næringslivet bygger på
 - Hvilke **utviklingsmuligheter og utfordringer** næringslivet står ovenfor
 - Hvilke nye **investeringsinitiativer** som planlegges eller som er under utvikling



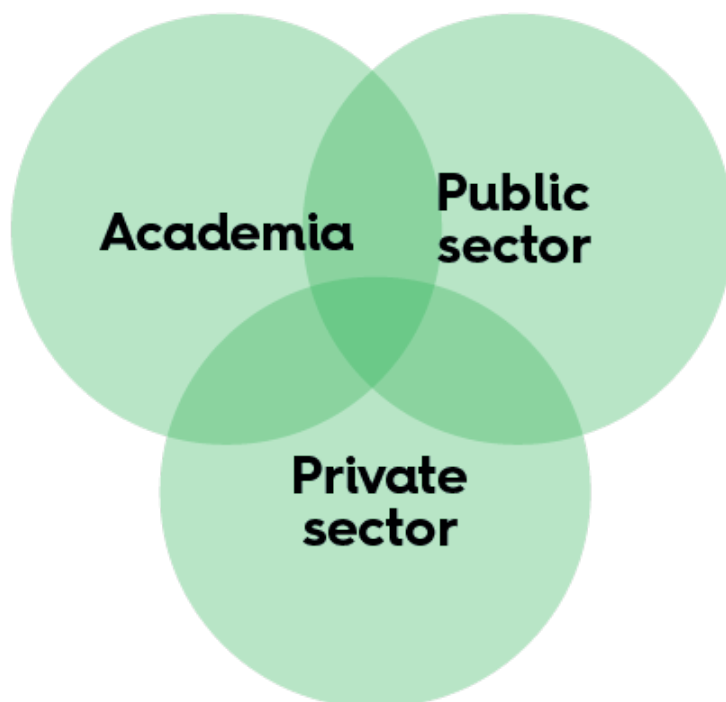
Utdanningsinstitusjoner viktig grunnlag for vekst

Sogndal, Gjøvik, Ålesund, Grimstad, Alta er alle opptatt av å utnytte mulighetene som utdanningsinstitusjonene gir.

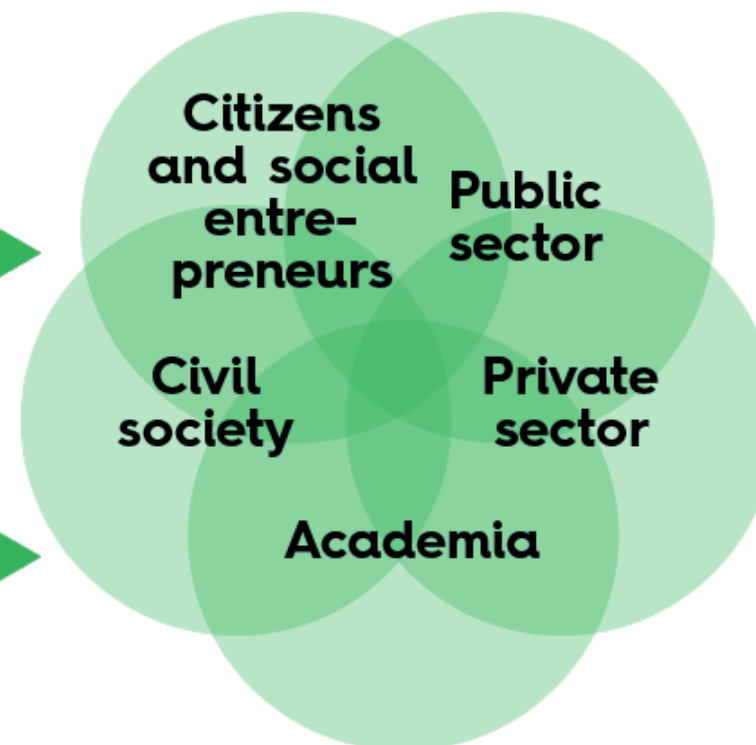
- Gjøvik har fått en avdeling av NTNU som bygger videre på den teknologiske industriprofilen regionen har. Men ha ennå ikke merket økt antall etableringer som følge av universitetsstatus
 - Sogndal har klart å trekke til seg studenter som søker natur og friluftsliv. Det har gitt dem flere grundere og en økende andel yngre som blir boende.
 - Grimstad har et IT miljø som er attraktivt og med ny batterifabrikk i Arendal styrkes teknologiprofilen på denne regionen
 - Alta søker relevant utdanning for lokale behov
- ❖ Kompetanse gir grunnlag for vekst, men fagretningene må stemme overens med det lokale næringsliv



Triple Helix



Penta Helix





Vista Analyse AS er et samfunnsfaglig analyseselskap med hovedvekt på økonomisk utredning, evaluering, rådgiving og forskning.

Vi utfører oppdrag med høy faglig kvalitet, uavhengighet og integritet. Våre sentrale temaområder er klima, energi, samferdsel, næringsutvikling, byutvikling og velferd.

Meltzers gate 4, 0257 Oslo | +47 92288092 | ht@vista-analyse.no | www.vista-analyse.no