NORSK SENTRUMSUTVIKLING

Sentrum i byen

- er menneskenes arena for samhandling, fellesskap og livsutfoldelse
- gir menneskene i byen historisk tilhørighet, sosial samhørighet, identitet og stolthet
- tilhører alle som bor og lever i byen
  - en allmenning og en «bystat»
- skal være en ønsket nasjonal og urban smeltedigel - et sted for samhandling og solidaritet

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

Et levende sentrum

- er byens hovedarena for tjenesteyting, handel og kultur
- tilhører alle - allemannsretten
- er for verdifullt til å overlates til handels-standen og til kortsiktige leietakere
- må ikke forvaltes av avkastningshungrige gårdeiere eller fjerne investeringsselskaper
- kan ikke vedtas av politikere og skapes av byråkrater (… men det hjelper på…)

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

Noen forutsetninger:

- Et vitalt og levende sentrum er hoved-elementet i en økonomisk bærekraftig bystruktur og i omlandet rundt byen
- Handel og service er den viktigste driv-kraften for bevaringen og utviklingen av et vitalt sentrum
- Sentrumshandelen går ned (mister andel)
- Service- og tjenestetilbudet svekkes – og offentlige myndigheter bifaller det
- Rammevilkårene endres – både med godt siktemål og vikarierende begrunnelse

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

En ønsket utvikling?

- fra kjøpmann og disk til storhandel og selvbetjening
- fra storhandel til samlokalisering og handlegate
- fra samlokalisering til bilbasert kjøpesenter
- fra kjøpesenter til enda større storsenter
- fra storsenter til «næringspark» og bydelssenter
- fra næringspark og til den nye «byen» ?

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

Endring i handlemønsteret påvirker sentrum

- Handel (konsum) for livsoppholdelse
- Handel (shopping) for livsutfoldelse

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

Endrede forutsetninger og begrunnelse

- Handel som mål
- Handel som middel

Parkering = virkemiddel

Det samme gjelder parkering …

- som tilretteleggelse
- som eget forretningsområde

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

Ulike rammevilkår:

I kjøpesenteret har én eier samlet ansvar for

- drift og utvikling av utearealer og bygninger
- felles markedsføring
- underholdning / arrangementer / tiltak
- åpningstider
- sikkerhet og renhold

Sentrum preges av

- fragmentert / fraværende eiendomsforvaltning
- kortsiktige leietakere
- uforutsigbare åpningstider
- svak / manglende organisering

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

Bærekraft i sentrum har i det alt vesentlige dreid seg om grønne byer, klimatiltak, bilbegrensning og kollektivtiltak

For:

- Uten lønnsomhet overlever ikke sentrum
- Uten handel intet sentrum
- Uten handel dør byen

Og:

- Sentrum er mer enn handel – mye mer!

Skal sentrum i byen overleve, utvikle seg og vitaliseres, trengs omstilling, innovasjon og økonomisk bærekraft

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

Både velkjent og erkjent problemstilling:

«Myndighetene har hatt som mål å utvikle bære-kraftige, attraktive og velfungerende byer og tett-steder i Norge, og har satt fokus på sentrumsutvikling» (Miljøverndepartementet – 2007)

I rapporten "Utvikling og drift av sentrum» tilrås at Business Improvement District (BID) utredes som et mulig verktøy for vitalisering av sentrum i norske byer

Norsk Sentrumsutvikling utredet, dokumenterte , beskrev og foreslo en tilrettelagt BID-ordning i juni 2014: «Vitalisering av sentrum – en norsk BID-ordning»

Hva som kom ut av erkjennelsen?

«For å fornye og vitalisere sentrum, forbedre ressursutnyttelsen og øke forutsigbarheten, må det legges til rette for et langsiktig og forpliktende  samarbeid»

«I første rekke dreier dette seg om gårdeierne i sentrum»

«Det innebærer at strategier, aktiviteter og behov må ses i sammenheng med kommunale planer og tiltak og det må bygges opp under felles mål»

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

Manglende politikk for sentrum:

Kommuner, sentrumsorganisasjoner og næringsliv ber om relevante virkemidler som kan gi langsiktig og positiv utvikling av sentrum

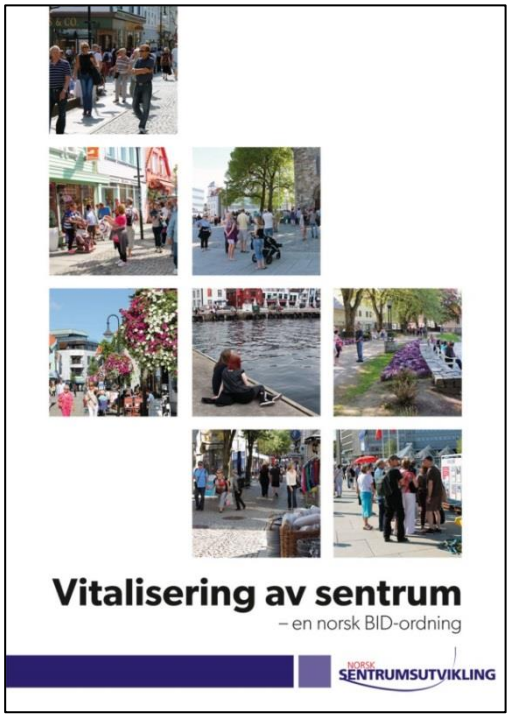
Sentrum må vitaliseres for å kunne være en attraktiv og konkurransedyktig arena for handel, tjenesteyting, kultur og opplevelse

Regjeringen har forlengst fått svar på sitt spørsmål om kommuner og næringsliv ønsker en BID-ordning velkommen

Utredningen ble bestilt og bekostet med støtte fra Miljøverndepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet

BID krever en egen juridisk basis og må lovfestes

KS-advokatene har utredet og beskrevet lovgrunnlaget:
- et eget lovverk
- jordskifteloven

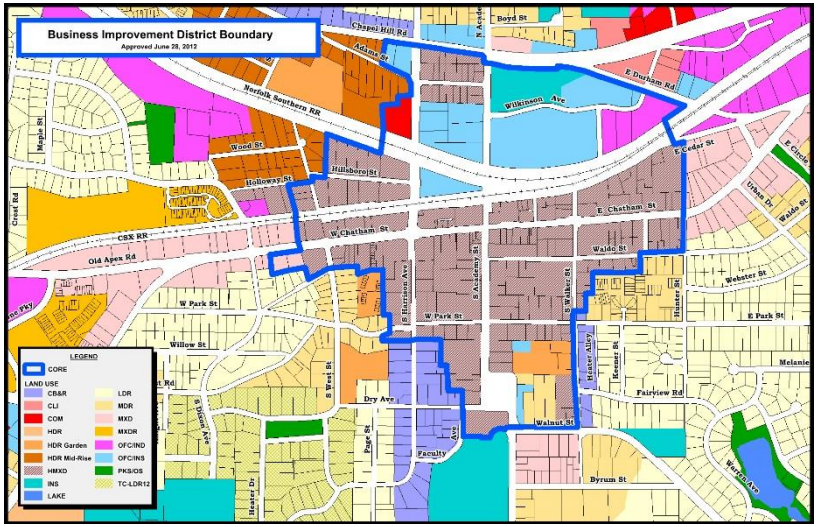



- Politisk behandling i Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- Politisk verkebyll for regjeringen (Ap – Frp)
- Krever lokalt engasjement og krev om handling / avklaring

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

## Business Improvement District

Et avgrenset område hvor de nærings-drivende etter avstemning vedtar at de sammen skal investere i tiltak som styrker områdets konkurranseevne




Det er mer enn 2 500 BID's verden over og mer enn 60 000-lignende områder

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

BID er basert på

- felles beslutning blant gårdeierne
- om å lage en plan
- for vitalisering
- forpliktende budsjett for tiltakene

Innholdet BID vil variere fra sted til sted

BID kommer i tillegg til kommunale oppgaver, ikke i stedet for dem

Innsatsområder kan være renhold og sikkerhet, samordnet markedsføring, forskjønnende tiltak, tilkomst og parkering, gatevarme, arrangementer etc.

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

Business … (= vitalisering)

Improvement …

District …

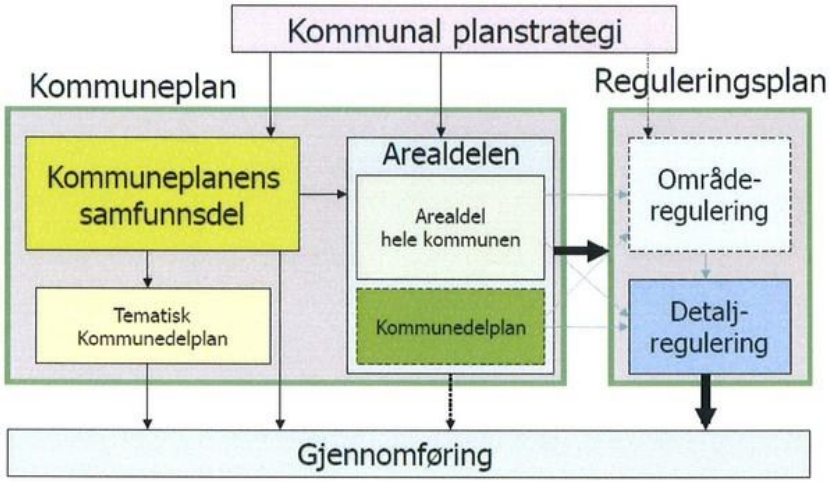
- felles og omforent områdeforbedring
- markedsføring og kommunikasjon
- omdømmebygging
- renhold / vinterberedskap
- sikkerhet / felles vekterordning
- service / vedlikehold
- felles arrangementer / gatetiltak
- blomster / pryd / julegatebelysning
- gate- / fortausvarme

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

- Vitaliseringsplanen er økonomisk forpliktende og har basis i egen lovhjemmel eller lov
- Vitaliseringsplanen gjelder (vanligvis) i fem år
- Initiativet tas av næringslivet, som utarbeider vitaliseringsplanen og er ansvarlig for gjennom føringen av den

BID = Samarbeidstiltak (OPS)

Arbeidet skjer i samarbeid med kommunen, og skal sammen med kommunens egne planer medvirke til og forsterke en god sentrums-utvikling




- Kostnadene til gjennomføring = Felleskostnader = Andel vederlag
- Kommunen treffer vedtak om det samlede tiltaksbeløp, og hva hver eiendom skal bidra med
- Grunnlag for beregningen er eiendommens sist kjente ligningsverdi

Forvaltningsmodellen:

Kommunen etablerer BID, ved først å godkjenne initiativ om etablering, og deretter forestå avstemning blant næringsrivende, for så å ta beslutning om innføring av ordningen

Et kommunalt vedtak om opprettelse av BID kan påklages

En frivillig ordning, som etter vedtak forplikter de deltagende aktører (lignende: Lov om velforeninger)

Finansiering = andels-spleiselag:

- Gårdeierne kan viderefakturere inntil 70 % av vederlaget, hvorav maksimalt 50 % til første etasje

- Standard leiekontrakter inneholder bestemmelser om viderefakturering

- Kommunen krever inn vederlaget og kontrollerer at tiltakene følges opp i henhold til vitaliseringsplanen

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

En levedyktig sentrumsorganisasjon

- er noe langt mer og noe helt annet enn ‘bare’ en handelsforening
- forutsetter aktiv, praktisk og økonomisk medvirkning fra alle berørte
- forutsetter relevant kompetanse
- økonomiske ressurser og handlekraft
- krever riktig organisering

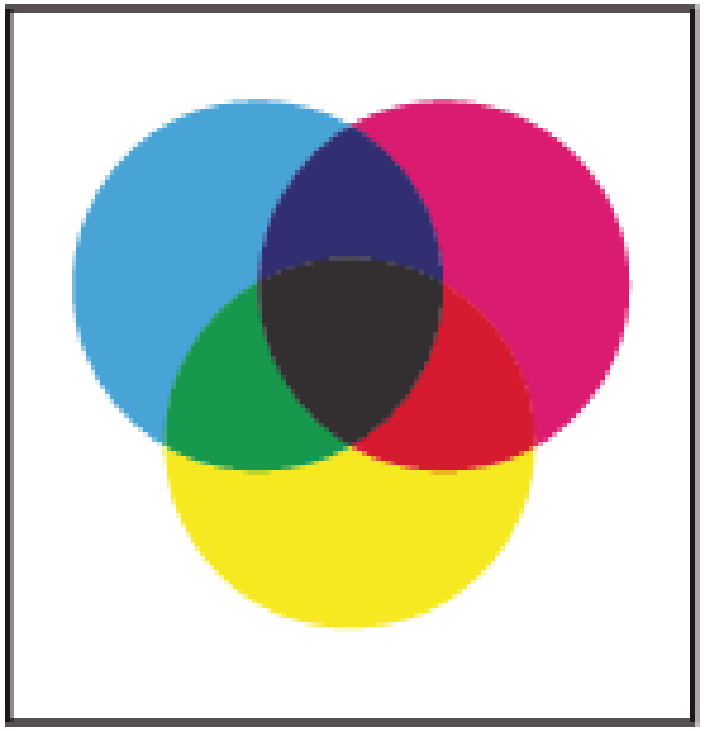
NÆRINGSFORENINGEN
I STAVANGER-REGIONEN

SANDNES sentrum
Tlf: 51 66 86 60
www.sandnes-sentrum.no

Mens vi venter på BID:

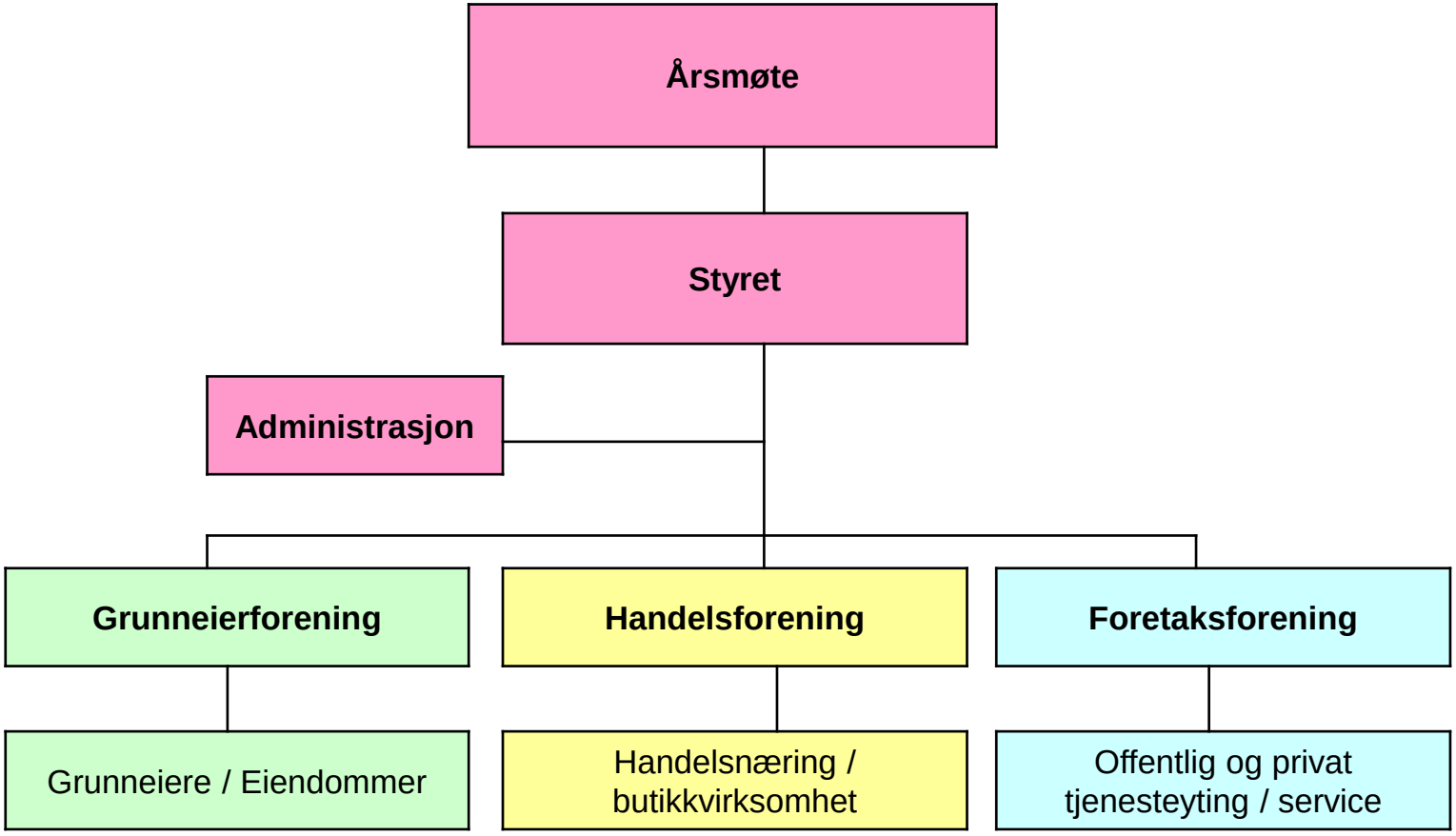
En virkekraftig og representativ sentrums-organisasjon er basert på tre elementer:

- Aktiv gårdeierforening (eiere)
- Handelsforening (butikker – 1. etasje)
- Foretaksforening (2. og 3. etasje)



Hovedvirkemiddel:
Forpliktende deltagelse inntatt i leiekontraktene ved inngåelse / fornyelse

NORSK SENTRUMSUTVIKLING



Kontraktbestemmelser – butikker:

Medlemmer i gårdeierforeningen som driver utleie til butikkvirksomhet på gateplan, inn-arbeider felles bestemmelse om obligatorisk medlemskap i felles handelsforening - med tilhørende forpliktelser, herunder åpningstider og andel felleskostnader (julegate, blomster, vekterordning) samt påse at innarbeidede bestemmelser blir etterkommet.

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

Kontraktbestemmelser - foretak

Medlemmer i gårdeierforeningen som driver utleie til kontorer, forplikter hverandre til å innarbeide bestemmelse om obligatorisk medlemskap i felles foretaksforening - med tilhørende forpliktelser i relevante fellestiltak.

Det ligger et enormt kostnadsfordelingspotensial i andre og tredje etasje.

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

Innenfor rekkevidde:

Avtale mellom kommunen og representativ sentrumsforening om tilskuddsbasert drift av offentlig gate / plass.

Fullmakt til å forvalte offentlig gate / plass:
- bruke av gaten/ plass til arrangementer / tiltak
- kunne kreve plassleie av eksterne aktører
- å regulere bruken innenfor rammefullmakt

Forpliktende avtale og driftstilskudd

Sentrumsforeningen
- gjennomfører fortløpende renhold
- besørger søppeltømming
- ivaretar vinterberedskap

Sentrumsforeningen mottar kommunalt tilskudd til forvaltning og drift

Eksempel:
- Søppeltømming og renhold foretas fortløpende av vektertjenesten
- Gårdeiere investerer i felles gatevarmeanlegg og drifter dette

NORSK SENTRUMSUTVIKLING

## Sentrums unike konkurransefaktor

- Teater, kino og kultur
- Restauranter og uteliv
- Opplevelser