

HANDELSANALYSE GRIM TORV

OPPDRAAG	Handelsanalyse Grim Torv	DOKUMENTKODE	313861-TVF-RAP-01
EMNE	Handelsanalyse Grim Torv	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Grim Eiendom	OPPDRAAGSLEDER	Bente Bukholm
KONTAKTPERSON	Bente Bukholm	SAKSBEHANDLER	Anne Grete Raanaa
KOPI		ANSVARLIG ENHET	Multiconsult ASA

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	2
2	Handelsomland	2
3	Befolkning og demografi.....	5
3.1	Befolkning	5
3.2	Aldersfordeling og utdanningslengde.....	6
3.2.1	Aldersfordeling	6
3.2.2	Utdanningslengde.....	7
3.3	Boligtyper.....	9
3.4	Eierforhold bolig	10
4	Handels- og serveringsbedrifter	11
4.1	Metodikk.....	12
4.2	Handel i området rundt Grim Torv	13
5	Handelsanalyse	16
5.1	Gap-analyse	16
5.2	Andre etableringsmuligheter knyttet til Grim Torv	Error! Bookmark not defined.
6	Et levende bydelssentrum	19
7	Konklusjon	21
8	Referanseliste	23

01	24.04.2019	Revidert rapport	TR	FAS	
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

1 Innledning

Som en del av mulighetsstudiet på Grim Torv gjennomfører vi en handelsanalyse. Visjonen for dette lokalsenteret i bydelen Grim er å skape et framtidig storkvartal med kombinasjon av bolig-, næring og handel i et tett, moderne, bærekraftig og urbant nabolag. I den forbindelse gjennomfører vi en handelsanalyse med formål å kartlegge hvilke typer handel- og servicebedrifter som kan bidra til å gjøre torget til et lokalsenter som bidrar til å oppnå visjonen.

Med kort gang- og sykkelavstand til sentrum og togstasjonen er Grim Torv godt plassert med tanke på å skape et bærekraftig bomiljø der beboerne vil kunne velge bort bilbruk i hverdagen. Handelen må tilpasses dette.

Grim Torv skal tilby småhandel som man tradisjonelt finner ved et bydelssenter, men det er også mulig å gjøre lokale tilpasninger som øker attraktiviteten ytterligere og tilpasser tilbudet til kundegrunnlaget. Det er ikke bare handel som skaper et levende bydelssenter. Det er viktig at kombinasjonen av handel, serveringstilbud, service (frisør, tannlege, legesenter og lignende) og kulturtilbud er riktig sammensatt.

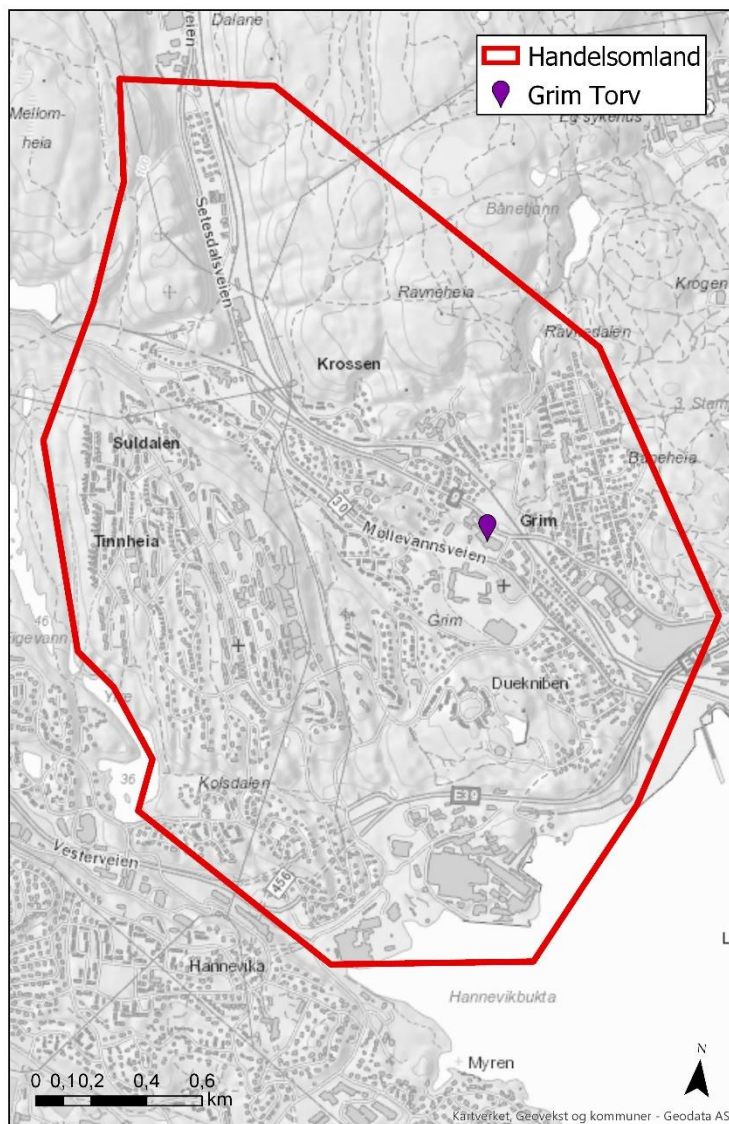
Som utgangspunkt for handelsanalysen vil vi analysere befolkning, boforhold og handel i området. Videre vil vi se på hva som kjennetegner et vanlig bydelssenter i Norge, og se hvordan Grim Torv avviker i forhold til dette tilbudet i dag. I tillegg kommer vi med en antydning om hvilken retning man kan utvikle Grim Torv hvis man ønsker å tilpasse tilbudet til kundemassen og eksisterende arkitektur.

2 Handelsomland

Handelsomlandet til Grim Torv danner grunnlaget for analysen. Med handelsomland menes det geografiske området som handels- og serveringstilbudet ved Grim Torv skal betjene. Handelsomlandet defineres ut fra demografiske forhold og eksisterende handels- og serveringstilbud.

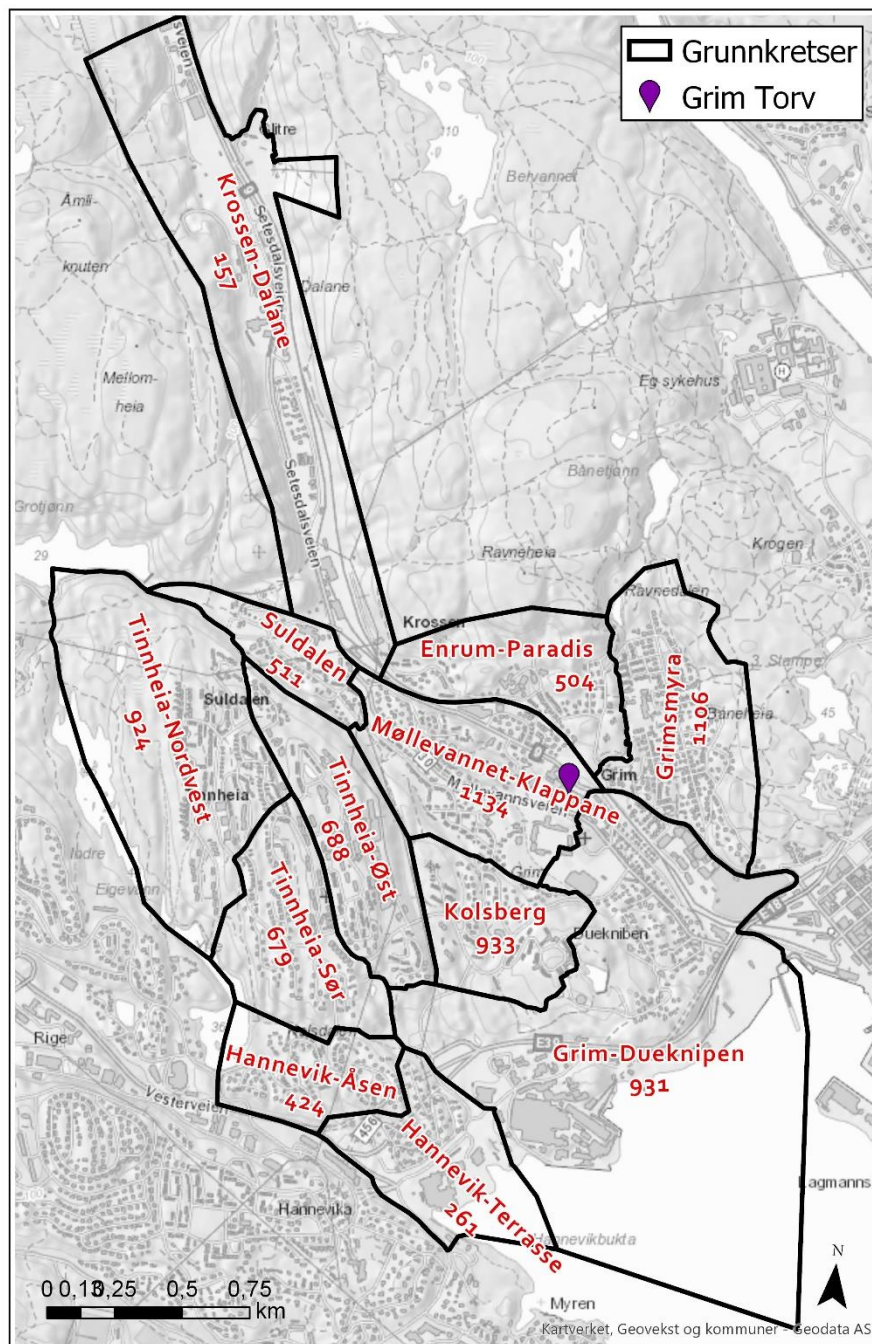
Grim Torv skal være et bydelssenter for nærmiljøet, og et naturlig valg for hverdagshandel hos de som bor i området. Dette legger premisset for valg av handelsomland. Basert på innspill fra prosjektleder med god kjennskap til området har vi definert et handelsomland som vist i kart 2-1.

Kart 2-1. Handelsområdet til Grim Torv.



Av analysehensyn deler vi handelsområdet inn i grunnkretser. Grunnkrets er den minste av de administrative geografiske enhetene i Norge, etter kommune og fylke. En grunnkrets er definert av en befolkning på gjennomsnittlig 400 personer/150 husstander, noe som gjør at grunnkretser varierer stort i areal. Det er ca. 14 000 grunnkretser i Norge. En grunnkrets er gitt ved åtte siffer, hvor de to første angir fylke og de fire første angir kommune. Mye statistikk er tilgjengelig på grunnkretsnivå. Ved at vi deler analyseområdet inn i grunnkretser kan vi belyse ulikheter innad i handelsområdet. Kart 2-2 viser grunnkretsene i handelsområdet samt antall innbyggere per grunnkrets.

Kart 2-2. Grunnkretser med navn og antall innbyggere i hver grunnkrets i handelsområdet



Total befolkning innen handelsområdet er da på 8 252 personer. Dette tilsier at det er et godt markedsgrunnlag for et bydelssenter. Normalt sett regnes 4 000 personer som tilstrekkelig for å kunne gjøre et bydelssenter økonomisk levedyktig (Vista analyse, 2017).

3 Befolkning og demografi

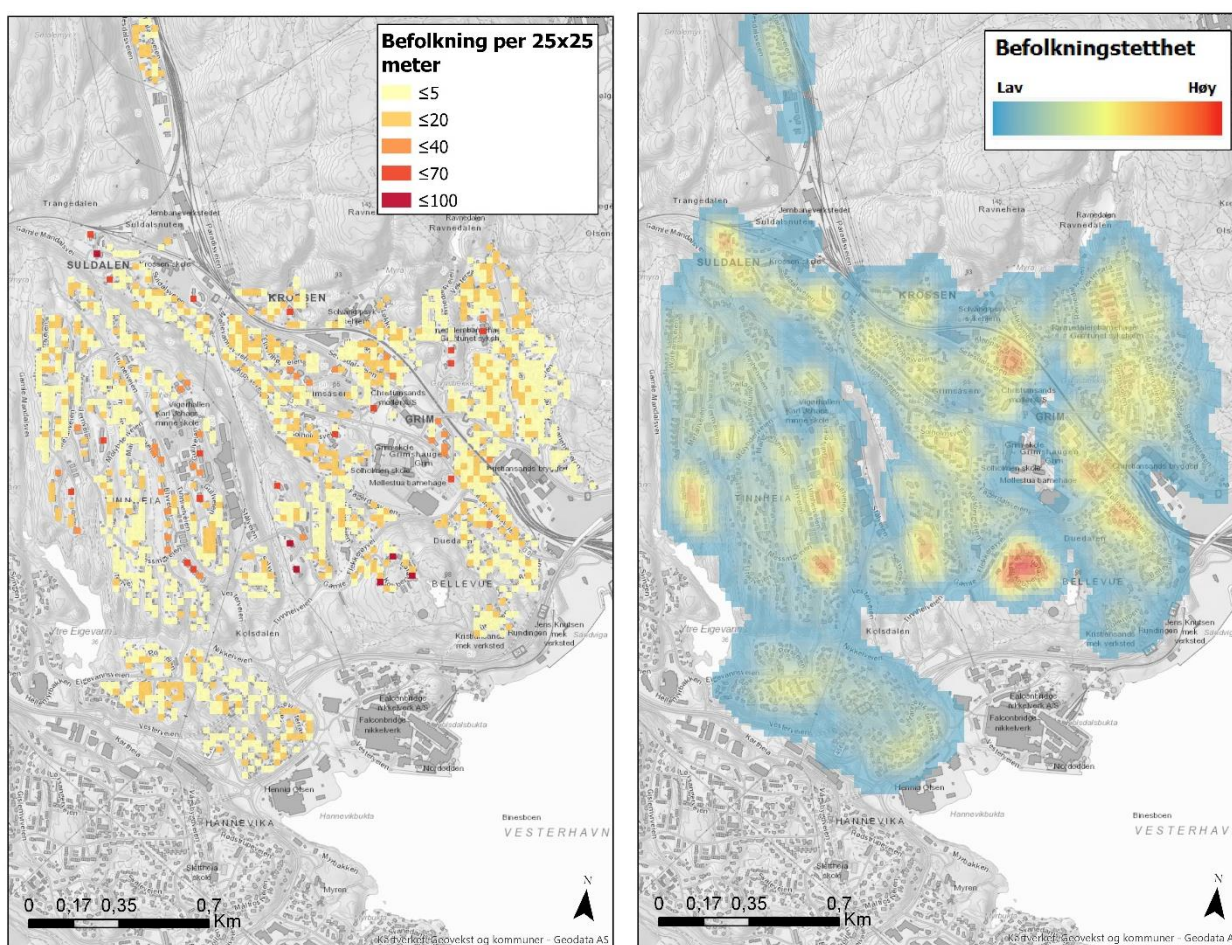
Handels- og servicetilbudet ved Grim Torv skal betjene de som bor innenfor handelsområdet, da de har Grim Torv som nærmeste lokalsenter. Som grunnlag for handelsanalysen vil vi derfor kartlegge befolkningsmengde, demografi, utdanningslengde og boligforhold.

Det vil være noen av de som *ikke* kommer til å handle på Grim Torv, samtidig som det er noen som bor utenfor handelsområdet som vil handle der.

3.1 Befolkning

Kart 3-1 viser befolkning per 25x25 meter og tetthet av befolkning i det definerte handelsområdet.

Kart 3-1. Befolkning per 25x25 meter og befolkningstetthet i handelsområdet



Totalt 8 220 personer er bosatt innenfor det definerte handelsområdet. Vi ser av kartene at befolkningen er relativt jevnt fordelt i handelsområdet.

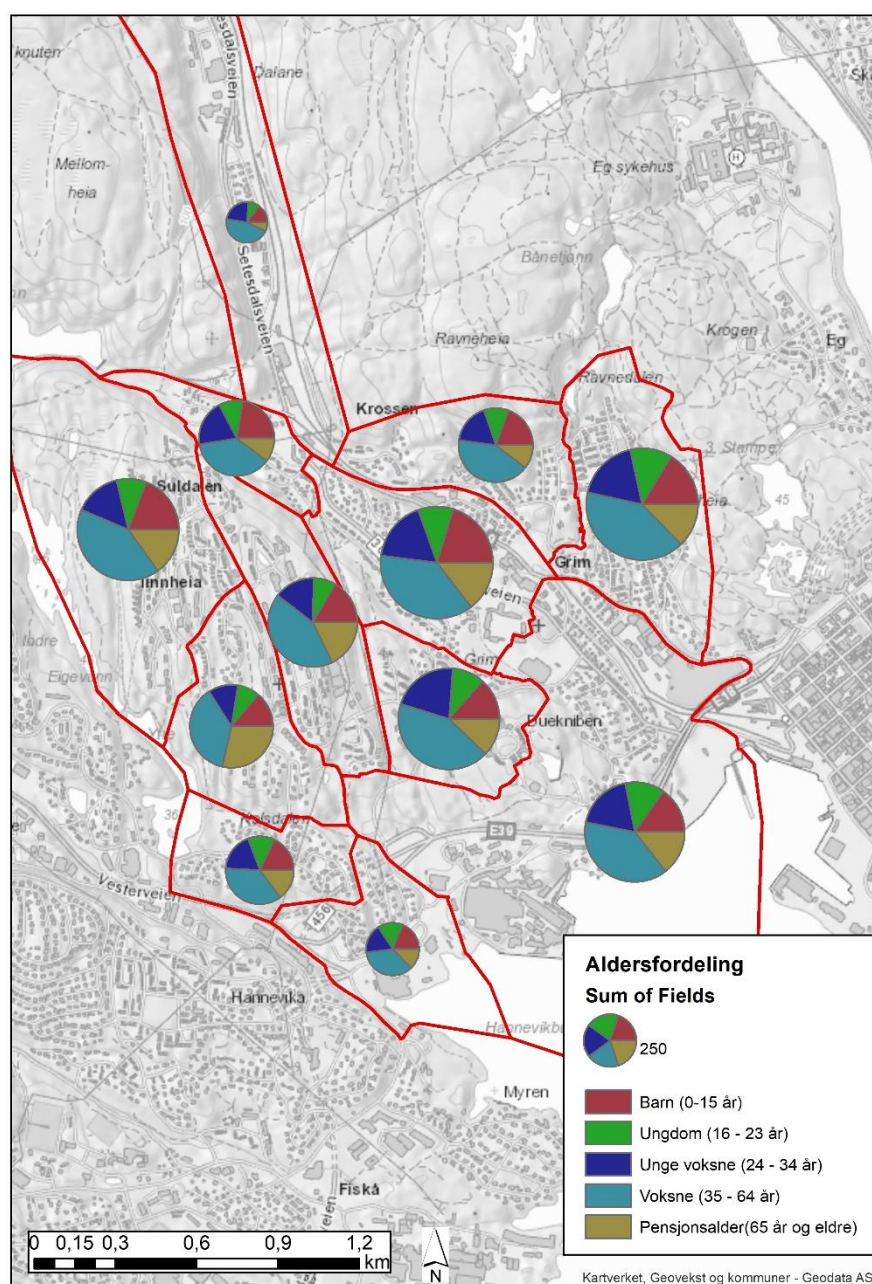
Ved Grim Torv er det planlagt 24 850 m² BRA til boliger, anslått til å bli 315 boenheter. Dette vil øke befolkningen som har Grim Torv i umiddelbar nærhet.

3.2 Aldersfordeling og utdanningslengde

3.2.1 Aldersfordeling

Kart 3-2. Aldersfordeling på befolkning per grunnkrets. Kart 3-2 viser aldersfordelingen per grunnkrets i kategoriene barn (0-15 år), ungdom (16-23 år), unge voksne (24-34 år), voksne (35-64 år) og pensjonistalder (65 år og eldre). Størrelsen på kakediagrammet varierer med befolkningsmengden i hver grunnkrets. En grunnkrets med 250 innbyggere har en kake på størrelse med «sum of fields» (se kartforklaringen). Grunnkretser med få innbyggere har en mindre «kake», mens grunnkretser med flere innbyggere har en større «kake».

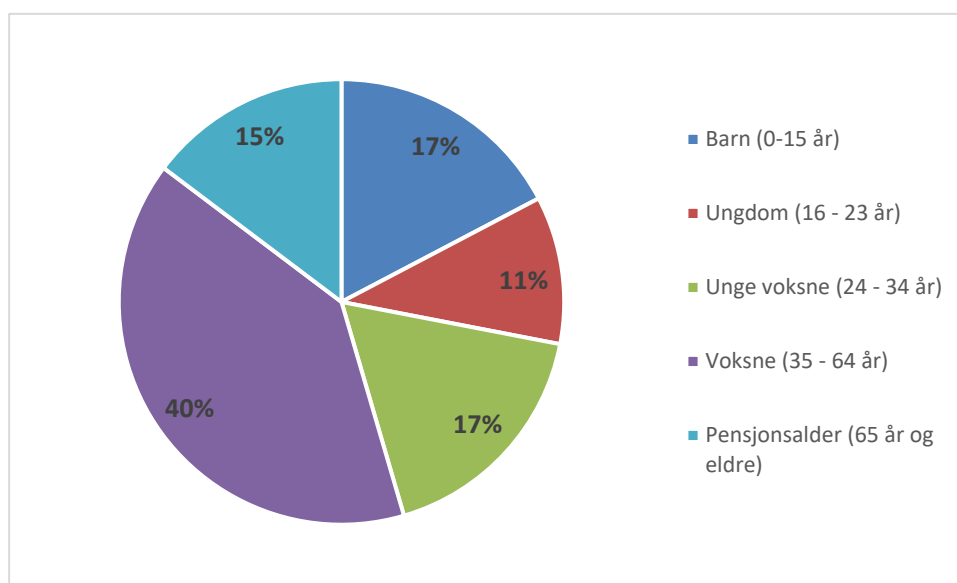
Kart 3-2. Aldersfordeling på befolkning per grunnkrets



Kartet viser at befolkningen i handelsområdet er veldig lik på tvers av grunnkretsene, hvor størstedelen av befolkningen er i kategorien voksne. Grunnkretsen Møllevannet-Klappane (nærmest Grim Torg) har en fordeling på 20 % barn, 10 % ungdom, 17 % unge voksne, 38 % voksne og 14 % i pensjonsalder.

Totalt for handelsområdet er fordelingen som følger:

Figur 3-1: Aldersfordelingen i handelsområdet totalt sett

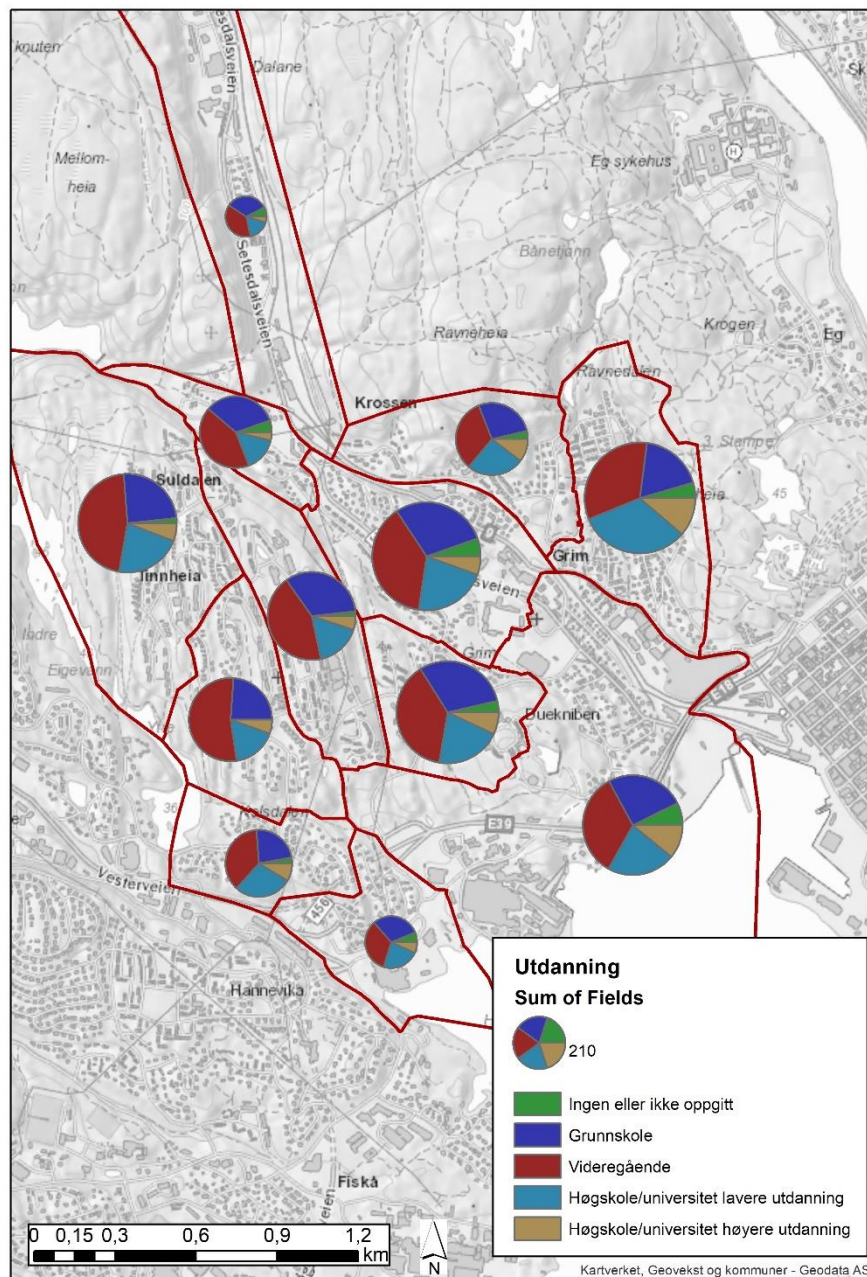


Dette er relativt samsvarende med grunnkretsen som Grim Torv ligger i.

3.2.2 Utdanningslengde

Kart 3-3 viser andelen personer med utdanningslengde i kategoriene ingen eller ikke oppgitt utdanning, grunnskole, videregående, høyskole/universitet lavere utdanning og høyskole/universitet høyere utdanning.

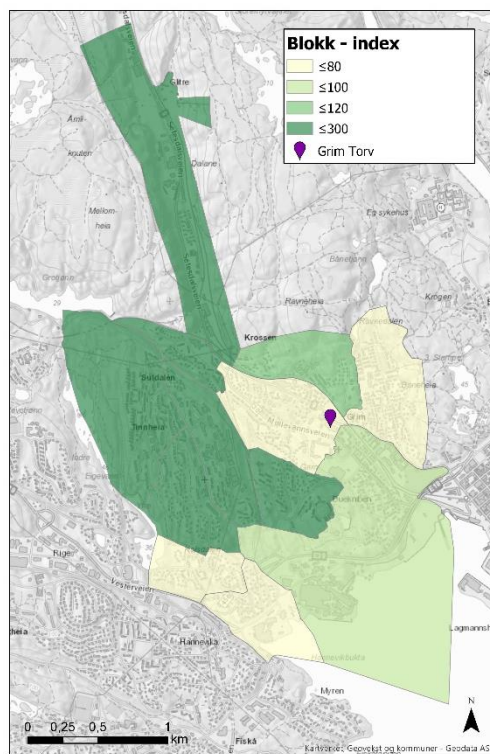
Kart 3-3. Utdanningslengde på befolkning per grunnkrets



Befolkningen i sør og øst i handelsområdet har høyere utdanning enn i Nord-Vest. Grunnkretsen mot nord-øst har høyest andel personer med høgskole-/universitetsutdanning, med en andel på nesten 50 pst. Det er noe større variasjon i utdanningslengde enn i aldersfordelingen.

3.3 Boligtyper

Kart 3-4. Indeks andel personer som bor i blokk
Verdi 100 = landsgjennomsnittet



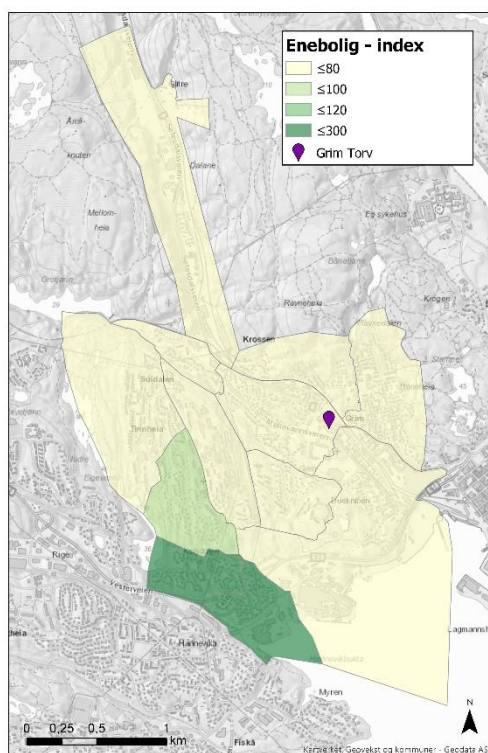
Kart 3-4 til 3-6 viser fordeling av ulike boligtyper per grunnkrets i handelsområdet, gitt ved en indeksverdi. Indeksverdien angir hvor stor andel personer i grunnkretsen som bor i den gitte boligtypen, i forhold til gjennomsnittet i Norge. Indeksverdi = 100 angir at like mange som gjennomsnittet i Norge bor i den gitte boligtypen. Indeksverdi ≤ 100 viser at en lavere andel enn landsgjennomsnittet, mens indeksverdi ≥ 100 viser større andel enn landsgjennomsnittet.

Av kartene ser vi at nord-vest i handelsområdet er det flere enn gjennomsnittet i Norge som bor i blokk, mens mot nord og øst er det relativt mange som bor i tomannsbolig. De to grunnkretsene sør-vest i handelsområdet er preget av eneboligbebyggelse. En sammenlikning med utdanningslengde i Kart 3-3 tyder på at det er en samvariasjon mellom boligtyper og utdanningslengde. I områder med flere enebolig er også utdanningsnivået høyere, mens i områder med blokkbebyggelse er utdanningsnivået lavere. Det er sannsynlig at dette kommer av at de med høyere utdanning har høyere inntekt og kan kjøpe seg dyrere

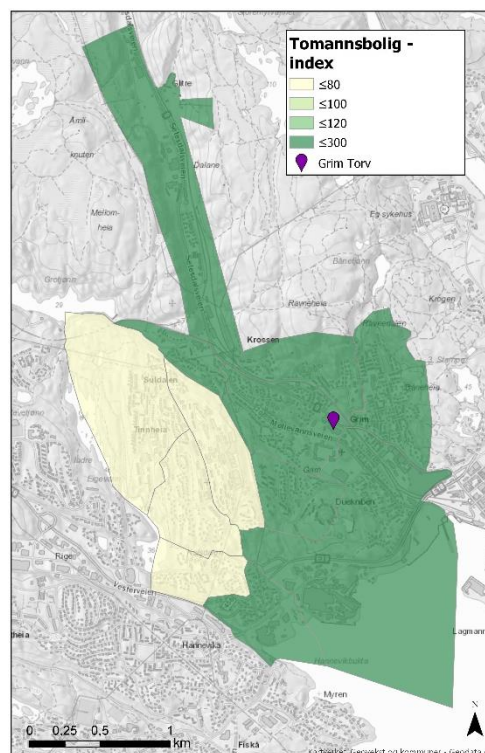
bolig.

Grunnkretsene nærmest Grim Torv er preget av tomannsboliger.

Kart 3-5. Indeks andel personer som bor i enebolig
Verdi 100 = landsgjennomsnittet

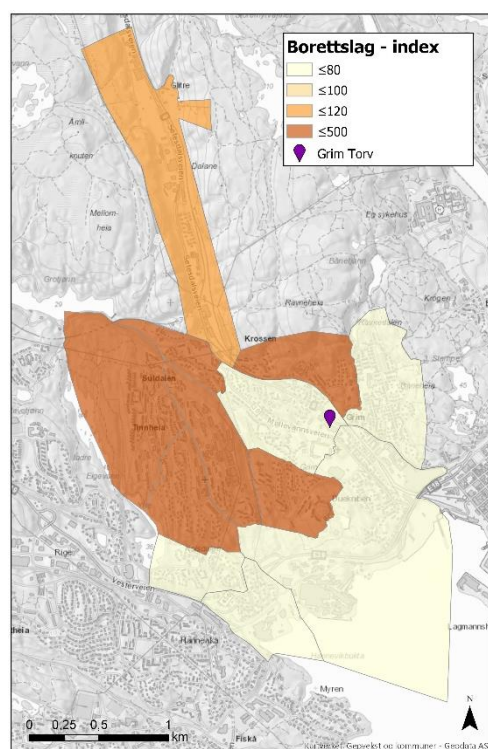


Kart 3-6. Indeks andel personer som bor i tomannsbolig
Verdi 100 = landsgjennomsnittet



3.4 Eierforhold bolig

Kart 3-7. Indeks andel personer som bor i borettslag.
Verdi 100 = landsgjennomsnittet



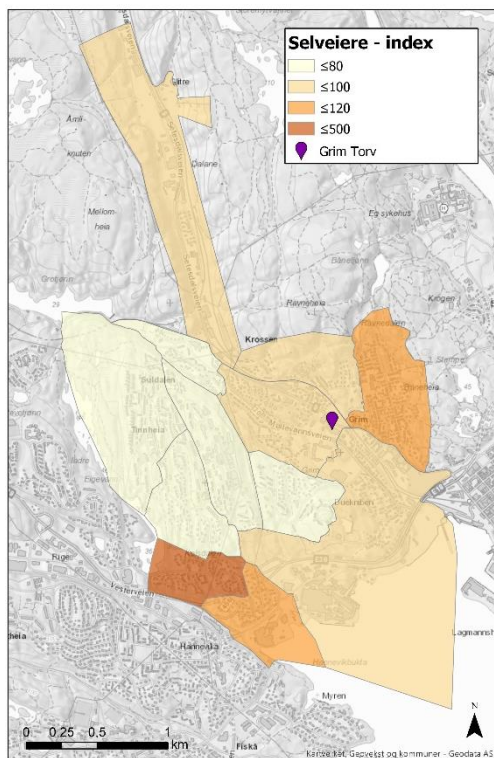
Kart 3-7 til 3-9 viser fordeling av boliger med ulike eierforhold per grunnkrets i handelsområdet, gitt ved en indeksverdi. Indeksverdien angir hvor stor andel personer i grunnkretsen som bor i bolig med gitt eierforhold, i forhold til gjennomsnittet i Norge. Indeksverdi = 100 angir at like mange som gjennomsnittet i Norge. Indeksverdi ≤ 100 viser at en lavere andel enn landsgjennomsnittet, mens indeksverdi ≥ 100 viser større andel enn landsgjennomsnittet.

Av kartene ser vi at nord-vest i handelsområdet er det flere enn gjennomsnittet i Norge som bor i borettslag. I nord og i øst er det mange som leier bolig. De to grunnkretsene sør-vest i handelsområdet er preget av selveierboliger. Vi ser dermed en tydelig fordeling av ulike eierforhold til bolig i handelsområdet.

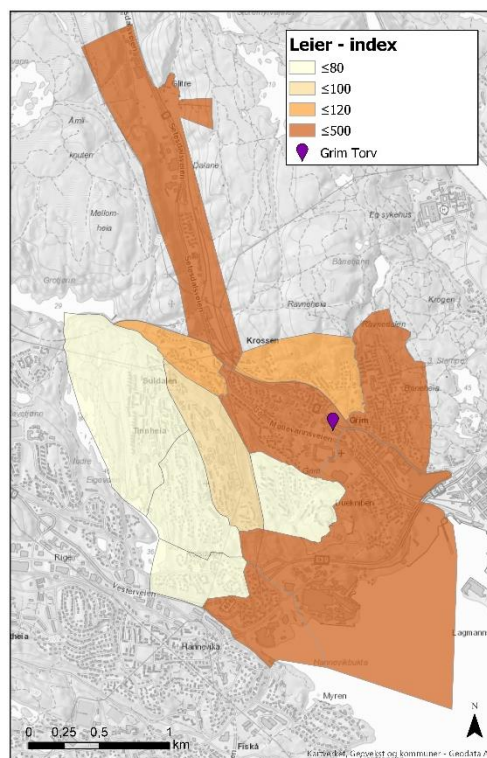
Eierforhold ser ut til å samvariere med boligtyper. Vi ser antydning til at eneboligstrøk er preget av selveiere av boliger, i områder med flere blokker er man i større grad bosatt i borettslag mens i områder med tomannsboliger er det flere som leier boliger.

Grunnkretsen nærmest Grim Torv er det preget av at relativt mange leier bolig.

Kart 3-8. Indeks andel personer som eier bolig
Verdi 100 = landsgjennomsnittet



Kart 3-9. Indeks andel personer som leier bolig.
Verdi 100 = landsgjennomsnittet



4 Handels- og serveringsbedrifter

Det er hensiktsmessig å kartlegge handels- og serveringsbedrifter i nærområde for å sikre at det ikke skapes ugunstige konkurranseforhold mellom bedrifter i handelsområdet.

I forbindelse med prosjektet Kristiansand 2041 har vi kommet over et kart som viser senter-/handelshierarki i Kristiansand. (COWI, 2017). Et slikt senterhierarki er med på å definere hva slags tilbud som skal kunne tilbys i de forskjellige typene senter.

The map displays the Kristiansand region with various administrative divisions. Key locations and centers are marked as follows:

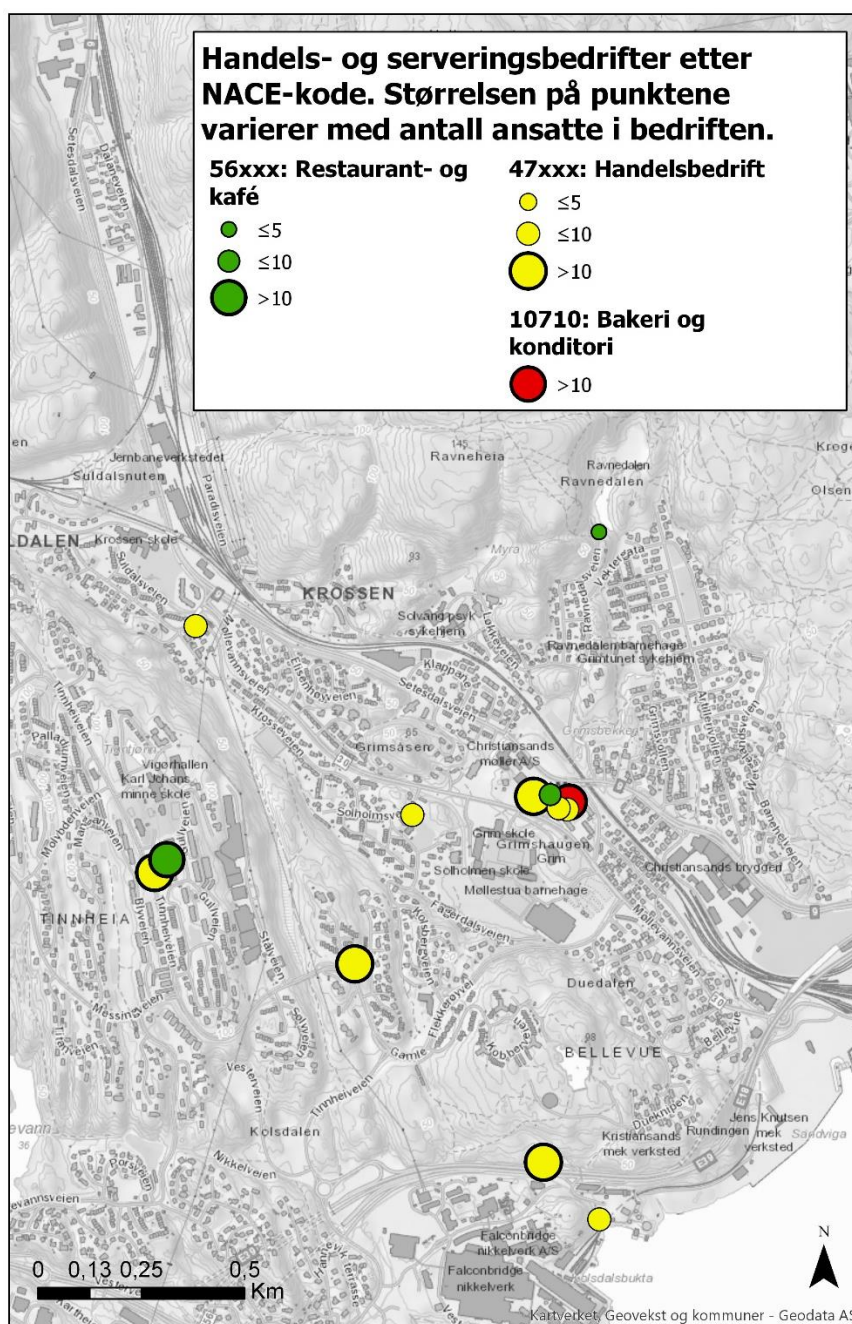
- Landsdelscenter (Dark Blue Square):**
 - Uia
 - Kvadraturen
 - Grim
 - Vågsbygd
 - Voie
 - Flekkerøy
- Bydelscenter (Medium Blue Square):**
 - Justvik
 - Hamresanden
 - Hånes
 - Rona
 - Søm
- Områdesenter (Black Circle):**
 - Justvik
 - Hamresanden
 - Hånes
 - Rona
 - Søm
 - Voie
 - Flekkerøy

Other labeled areas include Hellemyr, Tinnheim, Vågsbygd, Voie, Flekkerøy, Justvik, Hamresanden, Hånes, Rona, Søm, and various islands like Odøya, Bragdøya, and Torsøya. The map also shows major roads and geographical features like the Skånefjorden.

4.2 Handel i området rundt Grim Torv

Kart 4-1 viser handels- og serveringsbedrifter i handelsområdet. Det vil si bedrifter med tosifret NACE-kode 47 (handelsbedrifter) og 56 (serveringsbedrifter), samt NACE-kode 10710 (bakeri og konditori). **Error! Reference source not found.** lister disse bedriftene med femsifret NACE-kode. Hvert punkt i kartet representerer en bedrift. Størrelsen på punktet varierer med antall ansatte i bedriften. De minste punktene representerer bedrifter med fem eller færre ansatte, de mellomste mellom seks og ti ansatte, mens de største punktene representerer bedrifter med over ti ansatte.

Kart 4-1. Handels- og serveringsbedrifter i handelsområdet – størrelse på prikkene varierer med antall ansatte



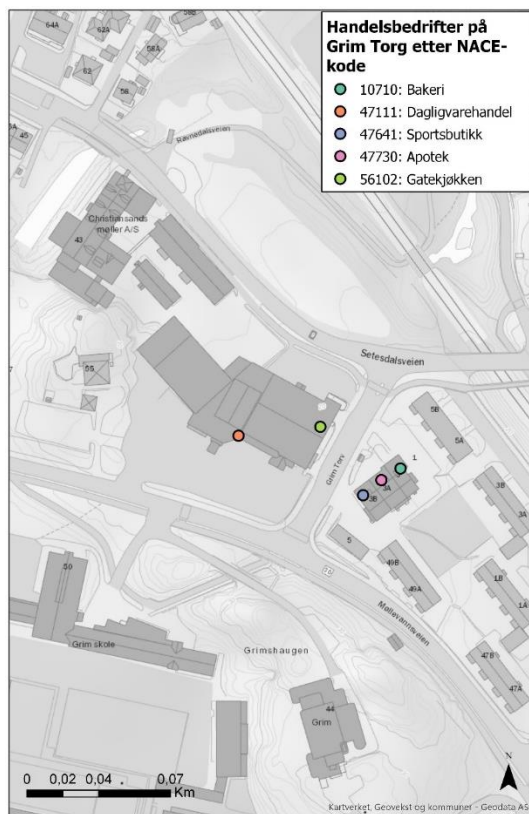
Tabell 4-1. Handels og serveringsbedrifter fordelt på NACE-kode

NACE-kode	Type firma	Antall bedrifter	Totalt antall ansatte
47111	Dagligvarehandel	4	104
47300	Bensinstasjon	2	21
47641	Sportsbutikk	1	7
47730	Apotek	1	7
47762	Dyrebutikk	1	10
56101	Restauranter og kaféer	1	3
56102	Gatekjøkken	2	27
10710	Bakeri og konditori	1	39
Total		13	

Av tabellen ser vi at handelen i området bærer preg av handel i kategorien dagligvarer/nødvendighetsvarer, med dagligvareforretninger og apotek. De største handelsbedriftene er dagligvareforretninger og bensinstasjon (de fire største av de gule punktene på kartet). Dette er passende da Grim-området er omtrent 1 km fra Kristiansand sentrum som skal stå for hoveddelen av detaljvarehandelen i Kristiansand. I tillegg er det et lite utvalg serveringssteder. Sportsbutikk og dyrebutikk er utenfor hva som er å regne med. Vi ser dermed at Grim Torv i dag er det største handelssenteret i nærområdet.

Kart 4-2 **Error! Reference source not found.** viser bedrifter med tilhørende 5-sifret NACE-kode lokalisert på dagens Grim Torv. Tabell 4-2 viser bedriftene i en tabell med firmanavn og antall ansatte.

Kart 4-2. Handelsbedrifter på Grim Torv etter NACE-kode.



Tabell 4-2. Handelsbedrifter på Grim Torv

NACE-kode	Type firma	Firmanavn	Antall ansatte
10710	Bakeri og konditori	Grim Bakeri og Konditori AS	39
47111	Dagligvareforretning	NG Meny Sør AS	72
47641	Sportsbutikk	Kristiansand Sykkelsenter AS	7
47730	Apotek	Grim Apotek AS	7
56102	Gatekjøkken	Grim Kinamat Lilly Ly	7

Størstedelen bredden av handelstilbudet i Grim-området er lokalisert på Grim Torv, med både dagligvarehandel, apotek, sportsforretning (sykkelbutikk) og to serveringssteder, et bakeri og et gatekjøkken. I tillegg er det en frisør.

I tillegg er det en bruktbutikk, Mølla gjenbruk og miljøspar, som ligger i det gamle Møllebygget ved Grim Torv. Denne bedriften er ikke registrert i Brønnøysundregisteret ut i fra det vi finner, og vi har derfor ikke inkludert den i kartene.

5 Handelsanalyse

5.1 Gap-analyse

En gap-analyse er kartlegging av hva som er og hva som kan/burde være. I dette tilfellet ser vi på handelstilbudet på Grim Torv i dag opp mot andre liknende bydelssentre i Norge, og sammenlikner disse. Handelstilbudet på bydelssentre på størrelse med Grim Torv er ofte svært likt. Dette tyder på at dette er et handelstilbud som fungerer for slike små bydelssentre. Dermed gir gap-analysen oss et bilde av hvilket markedsmuligheter som er på Grim Torv.

Vi har valgt å se på to sentre, Årvoll senter og Byåsen butikkssentre. Disse lokalsentrene dekker behovet for småhandel hos de som bor i nærområdet rundt sentrene, og handelen på disse er svært typiske for liknende sentre i Norge.

Årvoll senter

Årvoll senter er et lokalsenter i Oslo som ligger i førsteetasjen i et boligkompleks, og dekker lokalhandelen til Årvoll-området.

Bilde 5-1. Handelstilbudet på Årvoll senter (Årvoll senter, 2018)

	Rema 1000 Åpningstid: 07:00 – 23:00 (08:00 – 21:00) Telefon: 22 65 27 77 Avvikende åpningstider		Årvoll Tannhelse Åpningstid: 08:00 – 18:00 Lørdag: 10-18 Søndag: 10-18 Telefon: 22 65 33 88 (Åpen til 22) E-post: post@aarvolltannhelse.no ÅPENT alle helligdager
	AromaCafé Man-Ons: 07:30–18:00 Tor-Fre: 07:30–20:00 Lørdag: 10:00–20:00 Søndag: 12:00–18:00 Avvikende åpningstider		BOOTS Apotek Åpningstid: 09:00 – 17:00 (10:00–15:00) Telefon: 22 88 17 60 E-post: arvoll.apotek@boots.no Avvikende åpningstider
	DNB Årvoll Åpningstid: 09:00-17:00 Avvikende åpningstider		Nille Åpningstid: 10:00 – 20:00 (10:00 – 18:00) Telefon: 97 47 41 86 Avvikende åpningstider
	Årvoll Frisør Åpningstid: 09:00-17:00 Lørdag: 09:00-14:00 Telefon: 22 65 23 46 Avvikende åpningstider		Waggy Tail Åpningstid: 10:00 – 18:00 (10:00 – 16:00) E-post: post@waggytail.no Avvikende åpningstider
	Maja Oslo		Parkeringskjeller Åpningstid: 07:00-23:00

Byåsen butikkssentre

Byåsen butikkssentre har et handelstilbud som betjener innbyggerne på Byåsen i Trondheim, og er Norges eldste butikkssentre.

Tabell 5-1. Handelstilbudet på Byåsen butikkssenter (Byåsen butikkssenter, 2018)

Byåsen Butikkssenter		9-20 (18)	
Søk etter butikk			
Helse og velfære Hus og hjem Mat og drikke Sjenering Spesialbutikker			
Brun og blid Telefon: 48 22 70 00 Åpningstid: 07.30 - 23.00 www.brunogblid.no	Byåsen Blomster Telefon: 72 68 63 56 Åpningstid: 09 - 20 (09 - 18) byasesenblomster.no	Candy Corner Telefon: 482 69 106 Åpningstid: 09 - 20 (09 - 18) escampont@outlook.com	
Eiendomsmegler 1 Telefon: 911 32 263 henrik.melander@ei1.no http://ei1.no	Heads Up Hårstudio Telefon: 72 68 68 37 Åpningstid: 09.30-19.00 (09-18) post@heads-up.no http://heads-up.no	Narvesen Telefon: 72 68 68 68 Åpningstid: man-fre 09 - 21, lør 09 - 20, søn 10-21 Byasenbutikks.NR.U3@narvesen.no http://narvesen.no	
Nille Telefon: 911 22 222 Åpningstid: 09.30-19.00 (09-18) nille@nille.no http://nille.no	Norli Bokhandel Telefon: 488 63 905 Åpningstid: 09 - 20 (09 - 18) byasen@norli.no http://norli.no	REMA 1000 Telefon: 72 68 68 68 Åpningstid: 07 - 23 man - lør byasen@rema.no http://rema.no Følg oss gjerne på Facebook	
Rosenborg Bakeri Telefon: 911 22 222 Åpningstid: Man-fre 09-20, lør 09-18, søn 10-21 kundeservice@rosenborgbakere.no http://rosenborgbakere.no	Second TIME Telefon: 98 16 16 67 Åpningstid: 09-20 (09-18) secondtime.sdg@gmail.com	SpareBank 1 SMN Telefon: 982 76 103 http://smn.no	
Synsam Byåsen Telefon: 72 63 76 00 Åpningstid: 09.30-19.00 (09-18) kundeservice@synsam.no http://synsam.no	Vitusapotek Telefon: 72 68 74 00 Åpningstid: 09 - 18 (09 - 18) byasen@vitusapotek.no http://vitusapotek.no		

Det har også vært gjort søk på en del andre bydelssentre, og de ser ut til å ser svært like ut alle sammen:

- En større dagligvarebutikk
- Nille eller annen butikk med bredt vareutvalg
- Apotek
- Bakeri
- Blomsterbutikk
- Frisør
- Serveringsvirksomhet, ofte i form av en kafé og/eller take away

Det som kan være interessant å spørre om er hvorfor bydelssentrene ser så like ut. Samtlige av virksomhetene krever et relativt lite markedsgrunnlag, og trenger derfor ikke et stort omland for å kunne gå rundt økonomisk. Men det er også mulig at denne typen virksomheter er det som forventes å være der, og at andre bedrifter derfor synes det virker risikabelt å gjøre slike etableringer siden de ikke passer inn i det vanlige mønsteret.

Når det kommer til Grim Torv er de fleste av disse virksomhetene på plass allerede. Det som eventuelt mangler er Nille og blomsterbutikken.

5.2 Bydelssentrum og attraktivitet

Gap-analysen gir bare svar på hva som mangler i forhold til et standard bydelssenter. Det kan dog stilles spørsmål om bydelssentre er særlig attraktive og hva som eventuelt kan etableres for å skape ytterligere attraktivitet. Målet for Grim Torv er å skape et levende bymiljø med miks av bolig, handel, bevertning og kultur. Handel kan bidra til en hyggelig atmosfære og et levende bymiljø.

Byfortetting med en god funksjonsblanding er et grunnleggende premiss for å skape et kundegrunnlag for et variert tilbud i lokalsentrene. Ved sin nærhet til sentrum, gode kobling mot offentlige transport og konsentrasjon av boliger, skapes et godt utgangspunkt for lokalsenteret Grim torv.

For å heve bydelssenterets attraktivitet er det viktig å lokalisere flere ulike funksjoner til senteret. Aktiviteter som skaper en spredning av folk gjennom området, til ulike tider døgnet er derfor viktige. I den senere tid har det derfor blitt vanligere å kombinere offentlige og private tjenester, som eksempelvis barnehager og bibliotek, med restauranter, kafeer og et bredt spekter av varehandelstilbud. Vi ser også en tendens til at man går bort fra å bygge sentre med lukkede fasader mot omgivelsene, og at en åpenhet og integrering med øvrig bebyggelse vektlegges i større grad.

Hva er så virkemidlene for å skape et attraktivt bydelssenter? Som vi har vært inne på er en kritisk masse av mennesker som beveger seg gjennom området sentralt for å kunne skape et variert tilbud. Ifølge byforsker Erling Dokk Holm er et attraktivt lokalsenter grunnlagt på prinsippene omkring 10-minuttersbyen. 10-minuttersbyen skaper potensial for en bærekraftig livsstil ved at hverdagens gjøremål befinner seg innen en liten radius. Fortetting er bra, men må balanseres med grøntstruktur, parker og lekeplasser for å skape gode områder for opphold, og tilbud som er gratis. I tillegg er det viktig å ha tilbud med lav terskel som inviterer folk inn. Kaffe kan ifølge Dokk Holm kombineres med alt. Kaffebaren har nemlig en viktig sosial funksjon, og er et sted hvor man også kan føle seg velkommen dersom man er alene.

5.2.1 Gode møteplasser

Gode bydelssentre handler om å skape gode møteplasser. Ifølge rapporten «Placemaking and the Future of Cities», et prosjekt i regi av UN Habitat, handler det blant annet om å gjøre gater om til steder, og skape plasser, parker og torg som flerbruksdestinasjoner, styrke lokalt næringsliv gjennom markeder, og om å utforme byggene slik at de støtter plassene.

Ved Grim torv bør det legges til rette for utadrettede funksjoner i førsteetasje som inviterer folk inn, og mest mulig åpne fasader. Det gjelder å skape attraksjoner og funksjoner for ulike typer mennesker, fra barn og unge, til eldre. Bygningene bør gjøres porøse slik at det er lett å bevege seg gjennom området. De offentlige rommene bør være attraktive gjennom alle årstidene – torvet kan eksempelvis gjøres om til en skøytebane på vinterstid. Det dreier seg også om å legge til rette for ulike arrangementer gjennom året. Dette kan eksempelvis være arrangementer knyttet opp mot mat, som fellesspising. Et samarbeid med nærmiljøet vil skape et godt utgangspunkt for en inkluderende programmering. Dette kan bidra til å styrke nærmiljøet, men også skape et godt kundegrunnlag for det lokale næringslivet.

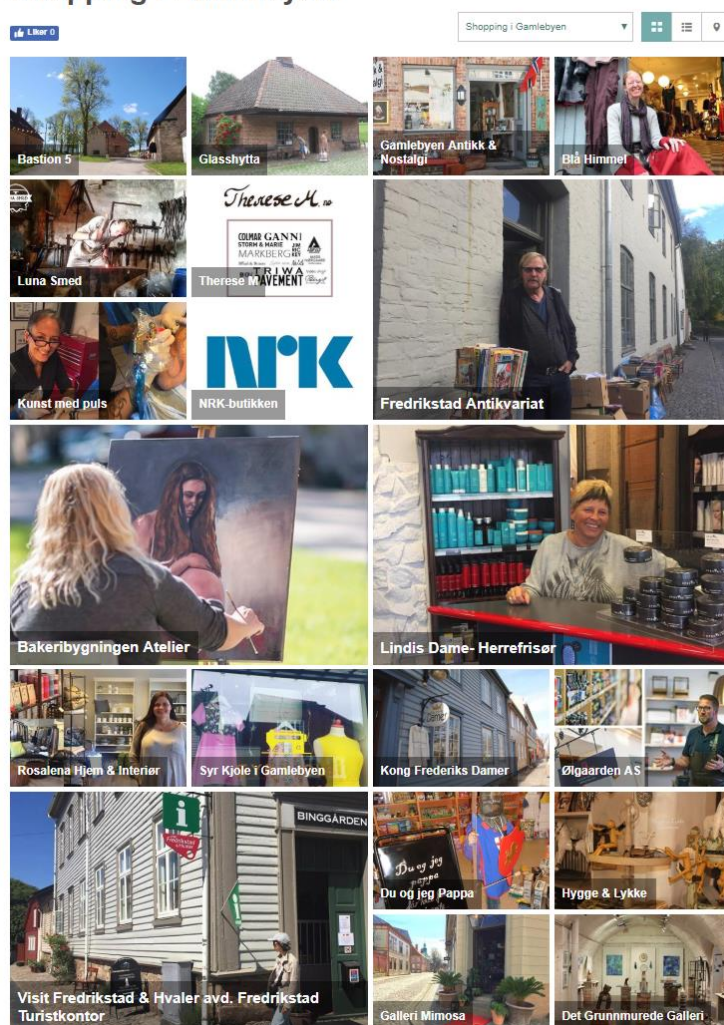
I tillegg til nærmiljøfunksjoner som matbutikk, treningssenter, kaffebar og offentlige tjenester, bør det også legges til rette for aktiviteter som kan trekke besøkende fra andre deler av byen. Dette kan eksempelvis være en kulturscene, et galleri, eller et forsamlingssted. Det kan også være aktuelt å tenke flerbruk, ved at lokaler som hovedsakelig benyttes på dagen, kan brukes av organisasjoner og foreninger på kvelden. Dette kan knytte senteret tettere opp mot lokalbefolkningen, og bidra til å skape aktiviteter til ulike tider av døgnet.

Grim og området er rundt er litt «kunstnerdelen» av Kristiansand med Ravnedalen rett ved og med en del gatemarkeder som er initiert av beboerne. Det kan jo være noe å spille på for denne bydelen om man skal bygge opp rundt kulturen der. Sykkelbutikken ved Grim Torv gir assosiasjoner til en bærekraftig livsstil, og kan være et utgangspunkt for å skape identitet til torvet.

Ved Grim Torv er det gamle fabrikkbygninger som kan utnyttes for å skape særpreg, og som kan være attraktivt som tilholdssted for virksomheter innen brukskunst og kunst. De har ofte ikke samme krav til bygningsmassen som kjedebutikkene har.

Et eksempel på et område som i stor grad har klart å samordne kunst-/bruksressurser er Gamlebyen i Fredrikstad. Der finnes brukskunst, vanlige butikker og andre kunstneriske virksomheter i gamle og ærverdige bygninger. (Visit Østfold, u.d.). Vi foreslår at dette eksempelet studeres nærmere, hvis dette er en aktuell retning for Grim Torv.

Shopping i Gamlebyen



6 Et levende bydelssentrum

Prosjektet baseres på tanken om at det er viktig å starte med de offentlige rom og skape gode rammer rundt menneskelig liv på Grim.

Den hyggeligste og beste veien fram til målet er til fots eller sykkel på trafiksikre stier, smett og smug med sosiale møtepunkter på veien. På Grim planlegges ett hverdagsnettverk som fremmer

helse og sosiale møter og utformes med tanke på både barn, barnevogner, eldre, jogging og firbeinte. Kort vei til bussholdeplasser fremmer en bærekraftig livsstil. Dagens Grim Torv vei tilrettelegges derfor med trygge krysningsmuligheter, sykkelparkering under tak og attraktive, oppgraderte holdeplasser.

De indre, nye gatene på Grim utformes som nabolagsgater med menneskevennlig skala. Disse gatene er rolige, smale og hyggelige og skaper en intim atmosfære for beboerne og besøkende. Det må legges til rette for ulike typer møtesteder og sosiale fellesskap i nabolaget. Små intime steder og større plasser for de store anledninger.

Prinsippet for bakkeplan ved Mølletorget og Skoleplassen er basert på varierte og utadrettede funksjoner som skaper et levende nabolag.

Grøntområdene planlegges med ulike konsepter for å skape differensierte naturopplevelser. Hagene blir et møtested på tvers av generasjoner og fylles med lek, nyttevekster, sanselighet, læring, piknikbord og rolige områder for kontemplasjon.

Prosjektet danner et sammenhengende bygulv og finmasket nettverk av sammenhengende byrom og felles møtesteder for gående og syklende. Bygulvet er tilgjengelig for alle og fylles med små og hyggelige møtesteder for områdets beboere og besøkende. Et sosialt nabolag med trygge og bilfrie uterom.

Utadrettet virksomhet konsentreres omkring to sentrale plassrom i området; Skoleplassen og Mølletorget. Fasadene ut mot de to viktigste urbane møteplassene vil ha en aktiv førsteetasje med offentlige funksjoner. Varierte og utadrettede funksjoner skaper ett levende nabolag. Mølletorget er det nye handelstorget. Her plasseres ny Menybutikk, serveringssteder, detaljhandel, kulturtilbud og arbeidsplasser. Man har lett tilgang til området fra parkeringskjeller. På Skoleplassen tenkes mer felles nabolagsfunksjoner, enklere serveringssted, funksjoner henvendt skolen og busstopp. Tilbudene her må supplere og ikke konkurrere med Mølletorget. Tverrforbindelsen mellom skoleplassen og Mølletorget er en gate med mye bevegelse og aktivitet her legges det til rette for arealer som kan fungere som både bolig og næringsarealer, alt etter behov. Det kan være ønskelig å over tid etablere utadrettede virksomheter i første etasje mot tverrgata og busstopp, for å styrke denne som en bygata. For at dette kan skje, er det mulig å bygge doble bjelkelag i første etasjene for senere transformasjon fra boligformål til næring (høye første etasjer for bolig hvor øvre bjelkelag kan fjernes ved etablering av næring mot gate).

Skoleplassen blir et sted for uformelle møter på vei til eller fra jobb, idrettshallen, barnehagen og skolen. En blanding av funksjoner rundt skoleplassen gjør denne til ett av de viktigste møtestedene for alle på Grim. Skolen er selve hjertet i bydelen og er et urbant leke- og møtested for alle aldre; skolegården er attraktiv for unge og gamle når skolen er stengt. Skolen knyttes direkte til områdesenteret på denne sydvendte, generøse plassen som tilrettelegges for både skolebarn, ungdom og beboere. Her kan barna vinke til Bestefar på vei til skolen, treffe skolekamerater og leke. Skoleplassen er et allment møtested for alle aldre med fleksible flerbruks- og sambruks fasiliteter, enkle serveringssteder, leiligheter og andre program rettet både mot barneskolen og nærmiljøet som f.eks Auditorium, Bibliotek, Forsamlingshus/ Seniorsenter, lekerom, co-working, treningsrom og verksteder eller lign.

En blanding av skala på Grim Torv skaper et mangfold i de intime og tette bykvartalene. Bebyggelsen formes rundt ulike "Byhager" med en rolig side mot det grønne fellesrommet og en urban side mot omkringliggende bygater og indre nabolagsgater.

Bebyggelsen definerer eksisterende gateløp og danner nye interne gater fri for biltrafikk. Det foreslås utstrakt bruk av miljøvennlige materialer og en harmonisk variasjon i arkitektonisk uttrykk. Det er viktig at boligene knyttes til bakkeplan og at beboerne føler eierskap til uterommene. Ved å etablere mange innganger på bakkeplan skapes et sosialt fellesskap, trygghet, aktivitet og tilhørighet. Det bør legges vekt på identitetsskapende inngangssoner, gjerne markert i ulike farger/materialitet.

Det er mange studier som viser at det å kombinere eldre og barn gir bedre psykisk helse. På Grim ser vi muligheten for å realisere sambruk og samarbeid mellom barnehage og omsorgsboligene som ligger på nabotomten som et stort potensiale. Ensomhet er en utbredt folkehelseutfordring samtidig som eldrebølgen skyller over oss. Gjennom koblinger mellom barnehage og omsorgsboliger, i det som kalles «rulator-avstand» mellom barnehagen og omsorgsboligene, kan nye bånd knyttes mellom generasjonene og man får aktivisert de eldre. Dette kan legge grunnlaget for en meningsfull hverdag og motvirker ensomhet, samtidig som det stimulerer de yngre og skaper forståelse og respekt for andre. Det er med andre ord en vinn-vinn situasjon. Men krever planlegging og tilrettelegging. Læringsverkstedets definisjon på «rulator-avstand» er ca 300m. Et annet uttrykk er «Tøffel-avstand», som innebærer at det etableres tak over gangsonene mellom funksjonene. I vist eksempel er dette enkelt å legge til rette for. Eksempel på sambruk er f.eks Ladesletta Helse- og Velferdssenter som bl.a kombinerer seniorboliger med barnehage.

I København er det utviklet et stort barnehageprosjekt like utenfor Christiania som er utformet som en liten by for barn. Her er store arealer bygget ut til barnehageformål og konseptet har gått ut på å integrere dette i eksisterende urbane omgivelser og skape en unik opplevelse for barna. Barnehagen tilbyr spesielle soner for lek som er utformet med et eget uttrykk og integrert i byggeveien. Her finnes bl.a en hevet ballbinge som fungerer som portal inn i området, en brannstasjon for vannlek og spiseområdet "Restauranten" i ett drivhus hvor det også dyrkes mat. Dette er ett konsept som kunne tenkes benyttet på Grim Torv, i en noe mindre skala, hvor de spesielle arkitektoniske elementene også kunne inneholdt funksjoner som kunne vært benyttet av områdets beboere utenom barnehagens åpningstid. På denne måten får en aktivisert større deler av området også utenom barnehagens åpningstid.

Grimsbekken turløype, som går rett forbi Grim Torv og barnehagen, har stort potensiale for tilrettelagte utendørsaktiviteter. Den gjør at barna kan dra på tur uten å være avhengig av transport. Underganger og stier gjør at barna kan bevege seg trygt under Setesdalveien og jernbanen i ett bilfritt miljø. Barna kan aktivisere løypa, og lære seg å bry seg om lokalmiljøet sitt. Området skal være tilgjengelig og kunne benyttes av alle. I nær fremtid vil det plasseres ut både benker, bord, griller og treningsapparater. Det er også planlagt en rekke aktiviteter, hvor alle kan delta. Det finnes også O-poster langs løypa. Denne løypen utvikles i tilknytning til - og i forlengelse av - Prosjekt SMS: Stedsutvikling, medvirkning og sosiale møteplasser, som tilrettelegger for økt urbant friluftsliv i sentrum av byen. Kilde: ut.no.

7 Konklusjon

Området rundt Grim Torv har et ganske befolkningstett handelsomland, og det ligger godt til rette for videreutvikle det bydelssenteret det allerede er. Hvis vi ser på tilbudet som er allerede, så samsvarer det i stor grad med andre bydelssentre i større norske byer.

Det kan dog være riktig å stille spørsmål ved om man ønsker å etablere nok et tradisjonelt bydelssenter eller heller utnytte det fortrinnet Grim Torv har. Ved å se til eksempler som Gamlebyen i Fredrikstad, så fremstår det som attraktivt å utnytte eksisterende bygningsmasse til et

bredere tilbud som kanskje involverer kunst, gjenbruk og brukskunst i større grad enn et tradisjonelt bydelssenter gjør.

8 Referanseliste

Byåsen butikkssenter. (2018). *Butikker på Byåsen butikkssenter*. Hentet juni 18., 2018 fra <https://byaasenbutikkssenter.no/butikker/>

COWI. (2017). *Kristiansand 2041*. Hentet fra <https://kristiansand2041.wordpress.com/>

Project for Public Spaces, Inc. (2012). *Placemaking and the Future of Cities*. Hentet fra <https://www.urbangateway.org/publicspace/>

Visit Østfold. (u.d.). Hentet fra <https://www.visitoestfold.com/no/fredrikstad-og-hvaler/Gamlebyen/Se-og-Gjore/Shopping/?viewType=wall>

Vista analyse. (2017). *Nærings- og handelsanalyse - Lillehammer*.

Årvoll senter. (2018). *Årvoll senter butikker og åpningstider*. Hentet juni 18., 2018 fra <http://www.okros.no/butikker.html>