



HANDEL I SENTRUM
EKSEMPLER PÅ BYINTEGRERT HANDEL

KOMMUNALDEPARTEMENTET

Oslo, januar 2014

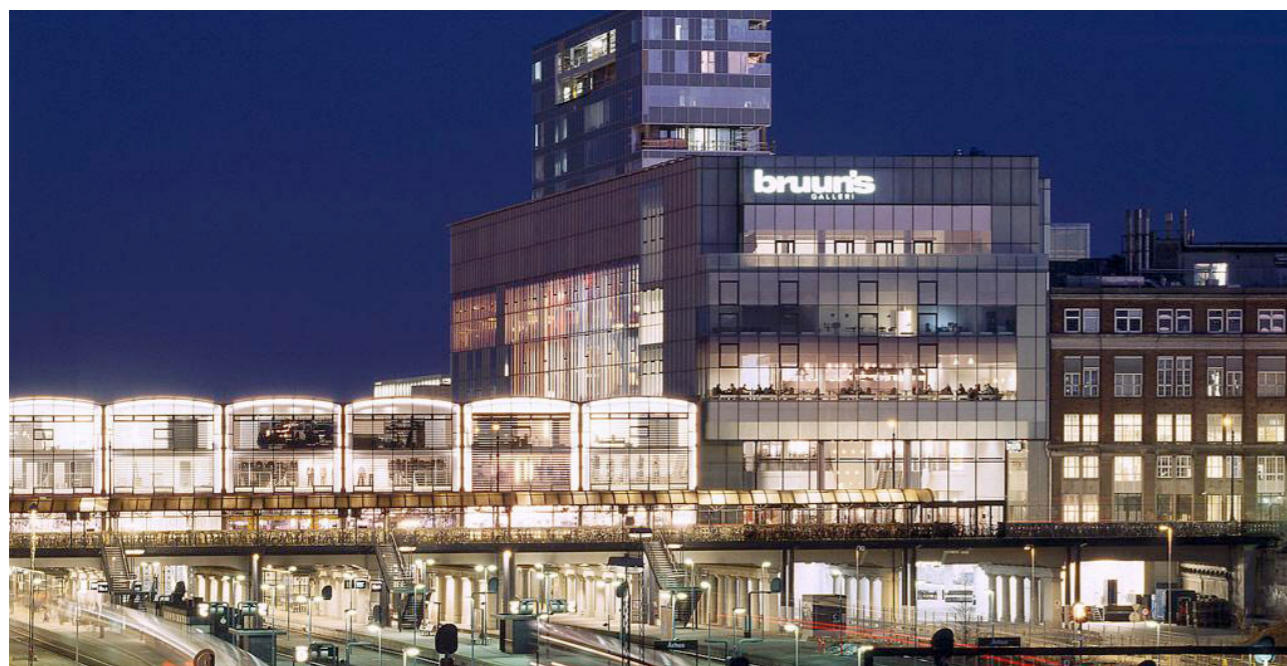
Miljøverndepartementet har ønsket en samling eksempler på butikklokalisering og kjøpesentre i sentrumskjerner i byer og tettsteder: Hvordan er de formet og hvordan fungerer de? Hvordan kan en slik lokalisering av handel på en god måte løse befolkningens behov og bidra til en sentrumsutvikling innenfor en eksisterende bystruktur, på en bærekraftig og attraktiv måte?

Denne eksempelsamlingen viser noen alternativer til eksterne kjøpesentre og big box-handel utenfor bysentrene. De er hentet fra Europa og Norge, med sikte på at de skal kunne ha overføringsverdi til norske byer og tettsteder. Det er eksempler utviklet gjennom de siste århundrene og eksempler bygget i vår tid, alle bygget ut og prøvet gjennom en tid.

Eksempelsamlingen representerer ingen klar argumentasjon i noen bestemt retning. Eksempelene er svært ulike, fra byer av forskjellig størrelse. Noen av eksemplene er rene handelssentre, utviklet av eiendomsaktører, andre er utviklet gjennom et samarbeid mellom det offentlige og næringslivet. Men felles for eksemplene er at de forholder seg til bysentrets struktur av gater og offentlige rom, og med bygninger som har aktive fasader mot disse offentlige rommene.

Eksempelene er samlet og bearbejdet av Peter Butenschøn, arkitekt og byplanrådgiver. Han har vært assistert av stud.ark. Vegard Thilo Halleland.

Asker sentrum	XX
Galleriet, Bergen	XX
Vulkanområdet, Oslo	XX
Ringebu sentrum, Gudbrandsdalen	XX
MagasinBlaa, Stavanger	XX
Bruuns Galleri, Århus	XX
Slotsarkaderne, Hillerød	XX
Spideriet, Valby	XX
Caroli, Malmø	XX
Nordstan, Gøteborg	XX
Cabot Circus, Bristol	XX
Liverpool One, Liverpool	XX
Marylebone Street, London	XX
HanseViertel, Hamburg	XX
XX,XX	XX
XX,XX	XX



Bruuns Galleri bygget på jernbanestasjonen

Et stort prosjekt bygget på et tidligere industri- og jernbaneområde knytter på forbindelsen mellom adskilte deler av bysentrum, og gir samtidig byen styrke til å forhindre bygging av eksterne kjøpesentre.

Historie

Bruuns Galleri åpnet ved jernbanestasjonen i Århus i 2003. Det består av 90 butikker inklusive et supermarked, spisesteder, kino, et høyhus med kontorer og noen boliger.

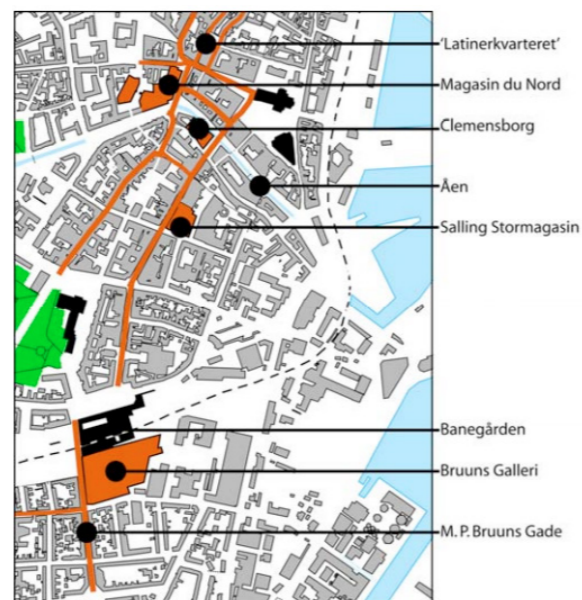
Nivået ved jernbanestasjonen ligger over sporene, og dette nivået ble i en plan fra 1996 videreført over til det nye byområdet vest for stasjonen

Funksjoner

I hovedsak detaljhandel, med kino og et kontorhøyhus, som også inneholder noen boliger, plassert sentralt i området. Kontorhuset var opprinnelig planlagt som hotell.

Rolle i byen

Kommuneplanen for Århus fra 2001 åpnet for en tilvekst på 65.000kvm detaljhandelsareal for å styrke Århus som regionalt senter. Det ble samtidig vedtatt ikke å tillate oppføring av nye kjøpesentre utenfor sentrum.



Bruuns Galleri og andre viktige forretningsgater i Århus

Det var lokale beboerprotester mot bygging av senteret, grunnet frykt for økt trafikk i området. Det var også frykt butikker i sentrum for nedgang i deres omsetning, men det har siden 1998 vært en omsetningsvekst i centumsbutikkene på 42%. Dette gjelder både for Bruuns Galleri og for den øvrige sentrumshandel.

Bruuns Galleri fungerer som avslutningen av en handelsakse fra 'Latinerkvarteret' ved domkirken gjennom Strøget til

sentrumsområdet sør for stasjonen. Bruuns Galleri knytter sammen butikkområdet sør for stasjonen til det øvrige sentrum, tidligere adskilt av jernbaneområdet. M.P.Bruuns Gade hadde tidligere butikker rettet mot lokalområdet, men fungerer nå mer som et supplement til sentrumshandelen og Bruuns Galleri. Prosjektet inngår i en større byutviklingsstrategi som inkluderer gamle jernbaneområder.

Tilgjengelighet

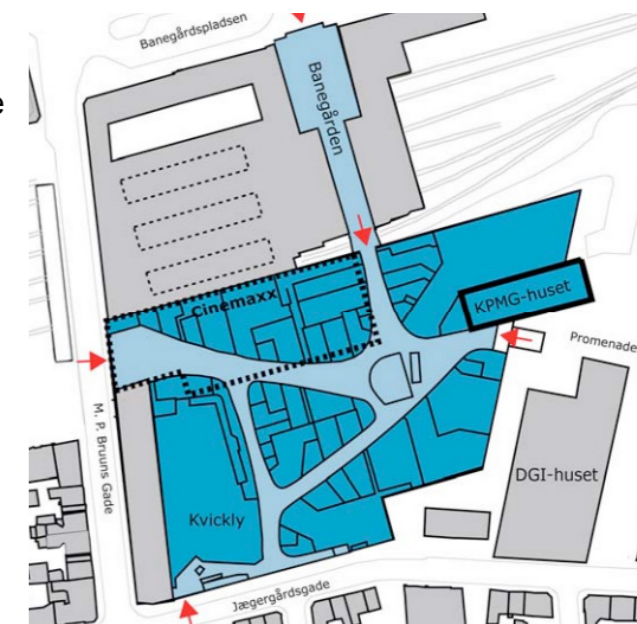
Bruuns Galleri har meget god kollektivdekning, noe som har ført til at veksten i biltrafikk i og til sentrum har vært mindre enn fryktet og ventet.

Utforming

Senteret har fire innganger for fotgjengere. Fasadene langs de interne gatene er krumme og følger naturlige ganglinjer mellom inngangene. Det er anlagt et sentralt torg, Promenaden. Butikkarealene er i hovedsak i to etasjer, med restaurant over dette. Under senteret, tilknyttet med rullende fortau, ligger treparkeringsnivåer. Kiknoen og kontorhøyhuset er markante volumer i en annen målestokk enn resten av bebyggelsen.

I opprinnelige planer var området formet med åpne gater uten overdekning, men dette ble, tross betydelig politisk motstand, endret til takoverdekning da Steen & Strøm kom inn i bildet som utbygger. Byutviklingsområdet inkluderer flere fredete eller bevaringsverdige bygninger. De overdekkede sentergatene, med mye overlys fra store glasspartier, virker som en forlengelse av den allerede overdekkede n stasjonshallen

Byplanen for området forutsetter at senteret ikke kan ha lukkede fasader, og at fasadene skal formgis i tilnærmet lokal målestokk. Fasadene er i hovedsak kledd i granitt. Senteret har vært kritisert for lange og monotone fasader, og for i liten grad å aktivisere fasadene og integrere funksjoner mot bygatene utenfor.



Bruuns Galleri i innganger og interne gater

Drift

Sentergatene er åpne til kl.01.00. Kvelds åpne serveringssteder og kinoen knytter også om kvelden sammen bydelene sør og nord for stasjonsområdet

Vurdering

Bruuns Galleri fungerer som en viktig sammenbinding av tidligere adskilte deler av sentrum, samtidig som det har gitt byen et viktig kommersielt tyngdepunkt som har gjort et mulig å håndheve vedtaket mot etablering av kjøpesentre utenfor bysentrum. Tidlige planforutsetninger om en åpen gatestruktur ble forlatt etter krav fra detaljhandel og utbygger. Arkitektonisk er senteret moderne og tar ikke opp lokale bygningselementer, mens bearbeidingen av uterommene i større grad reflekterer den industrielle historien og jernbanehistorien.

Navn

Bruuns Galleri

Beliggenhet, adresse

Århus sentrum, ved jernbanestasjonen (M.P.Bruuns Gade / Jægersgårdsgade)

Årstall bygget

2003

Størrelse (kvm brutto, butikkareal, antall enheter)

Samlet 90.000 kvm
 30.000 kvm butikker
 3.000 kvm spisesteder
 6.000 kvm kino
 10.000 kvm kontor i høyhus
 20.000 kvm overdekket parkering
 (1.100 biler, 1.200 sykler)

Funksjonsmix

Små og store butikker, spisesteder, kino, kontor, noen boliger

Arkitekt

Schmidt, Hammer og Lassen
 Interiør: Terry Evenden

Eier

Steen % Strøm Danmark AS og NCC Danmark AS

Besøkende

7 mill. (2006)

Omsetning

1md. (2006)

Kilder

Peter Hemmersam

Hjemmeside/adresse/kontakt/telefon



Offentlig tilgjengelig areal før utbygging av Bruuns Galleri



Offentlig tilgjengelig areal etter Bruuns Galleri



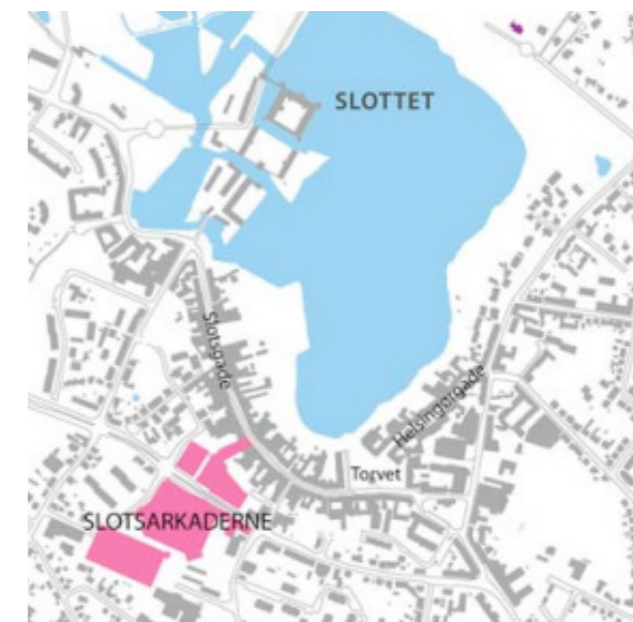
SlotsArkaderne og den umiddelbare kontekst

En senterutbygging på et forlatt industriområde ved byens hovedgate har ført til en betydelig vitalisering av bykjernen og en styrking av Hillerøds regionale rolle på Sjælland.

Historie

SlotsArkaderne ble åpnet som et integrert kjøpesenter i Hillerød på Nordskjælland i 1992, i en by med 30.000 innbyggere. Området var tidligere brukt til jernbane, industri og gassværk. Området ble solgt av Hillerød kommune til et utbyggerselskap. I arbeidet med kommuneplanen i 1988 ble det etter stor debatt om alternativer bestemt at området skulle bygges ut med aktiviteter som styrker nåværende sentrumsaktivitet, med krav bl.a om begrensede 'døde' fasader langs gatene.

Sammen med byggingen av SlotsArakderne ble byens torg ombygget, biler fjernet, Slotsgade renoverert og gjennomkjøring til Fredensborg Slott stanset. Nordstengs gate



SlotsArkadernes tilknytning til Hillerød by

ble ny gjennomfartsåre. Det ble bygget parkeringshus i tilslutning til senteret.

SlotsArkaderne ble i 1993 tildelt European Design Award fra International Council of Shopping Centers.

Funksjoner

65 butikker, boliger med takhager, kontor, kulturhus

Rolle i byen

Hillerød ligger i et jordbruksområde nord for København, tilgjengelig med S-tog fra København S. Byen er definert som ett av 9 regionale detaljhandelssentre. Hillerød opplevde stagnasjon mot 1990-årene, på tross av turisttrafikk til Fredriksborg Slot, noe som påstås endret da SlotsArkaderne åpnet i 1992. SlotsArkaderne ligger sentralt i byen med fotgjengeradkomst fra byens hovedgate Slotsgade, mellom Torvet og Frederiksborg Slot. Hillerød har ingen shoppingssentre utenfor bykjernen.

Et nytt mindre shoppingssenter, 'Gallerierne' er oppført i nærheten, og vurderes å styrke sentrums handelsprofil og styrke som handelssentrum for hele Nordsjælland

Tilgjengelighet

SlotsArkaderne ligger på begge sider av gjennomfartsåren Nordstensvej. To parkeringshus har innkjørsel fra sideveier. Busstopp direkte fra Nordstensvej. Det er beregnet at 70% av besøkende til Hillerød på lørdager kommer med privatbil (1998). Tilgjengeligheten vurderes som god, og det er få parkeringsproblemer.

Utforming

SlotsArkaderne har 9 innganger, med en kort fasade til Slotsgade (mot nord) og innganger vendt mot biblioteket og P-huset



(mot syd). Senteret har mot Slotsgade to etasjer, bygget med en indre butikkgate med overlys. Mot syd er det tre etasjer. Arkitekturen er inspirert av småbyenes butikkfasader. Boligene er gavlhus i varierende farger, etter hollandsk mønster.

Drift

SlotsArkaderne driftes av Steen & Strøm Danmark.

Vurdering

Hillerød kommune hevder at SlotsArkaderne, sammen med ombygging av Slotsgade og Torvet, har hatt "en meget positiv effekt i hele bykernen. Talrige butikker er bygget om, ejendomme og butiksfasader har fået en kraftig ansigstløftning".

Området har vært sterkt oppskrytt i handelsmiljøet, som en fornyelse og en kontrast til de amerikansk-inspirerte kjøpesentre. Arkitekturen har vært omdiskutert, som et historiserende og uhøytidelig tilpasningsprosjekt som føyer seg til småbyens målestokk, gir variasjon i gatebildet, men uten arkitektonisk dristighet. Sentrets funksjonsintegrering i bysentrum har begrensninger i form av ordensregler, sosial kontroll og stengetider (kl.21).

Før utbyggingen av senteret var dette industriområdet ikke tilgjengelig for allmennheten, og det har følgelig ført til en markant utvidelse og styrking av sentrumsområdet og sentrums funksjoner.



Offentlig tilgjengelig rom før og etter utbygging av senteret

Navn

SlotsArkaderne

Beliggenhet, adresse

Slotsgade, Hillerød sentrum, Skjælland

Årstall bygget

1992, utvidet 2007...

Størrelse (kvm brutto, butikkareal, antall enheter)

1992: 18.000 kvm butikk
8.800 kvm kontor og bolig
1.600 kvm kulturhus
1000 parkeringsplasser i P-hus

Funksjonsmix

1992: Supermarked og 47 butikker
50 boliger
Kulturhus
Arkitekt
Plesner & Wajnman Architects

Eier

Danica Pension
Administreres av Steen & Strøm Danmark

Besøkende

5 mill (2008)

Omsetning

707 mill (2005)

Kilder

Hemmersam

Hjemmeside/adresse/kontakt/telefon



Mellemste arkaderum



Sydligste arkaderum



Typisk utsnitt langs handlegaten. Butikklokaler på gateplan og bolig over

En lang gate i London, under forfall inntil et stort eiendomsselskap med lange røtter i strøket kjøpte opp hus, renoverte, bygget om og leide ut til nisjebutikker med 'landsbypreg', er blitt en av byens mest populære handlegater.

Historie

Gaten har vært drevet av det familieeide selskapet Howard de Walden Estate siden 1879, med røtter i familieeiendom i området tilbake til 1500-tallet. Dette var en travel sentrumsgate som på 1960-tallet gikk inn i gradvis nedgang og forfall. I 1995 var 1/3 av butikkene stengt eller bare i midlertidig bruk. Howard de Walden Estate eide da 1/3 av eiendommene, overtok etter hvert stadig flere av husene i gaten. Som nye forretningsmessige ankre i gaten ble Conran Shop åpnet i den ene enden i 1998, og supermarkedet Waitrose i den andre enden i 1999. I løpet av noen år kjøpte selskapet opp 70% av eiendommene i gaten. Små butikklokaler ble utvidet og utbedret, og boliger og kontorer fornyet.

Funksjoner

Gaten er 800 meter lang, nokså smal med toveis bilkjøring og parkerte biler på den ene siden. I hovedsak små



Marylebone High Streets tilknytning til London

spesialbutikker og kafeer, noen små hoteller og kulturlokaler. De fleste av forretningene er frittstående, ikke del av internasjonale merkekjeder. Det praktiseres en streng policy fra selskapet mot kontorisererte butikker (bank, eiendomsmeglere, m.m). Mer standardiserte butikk-konsepter og større butikker ble henvist til sidegater. Selskapet har tatt ansvar for ombygging av den lokale skolen, og bygget om boliger og kontorer i bygningene over og bak butikkene.

Rolle i byen

Satser på en butikkprofil som er annerledes enn de store butikkgatene i nærheten – Oxford Street (800 meter i syd), Bond Street, Regent's Park og Marylebone Road mot nord. En urban 'landsbykarakter' med spesielle butikker for et nokså velstående område av byen. Regelmessige fotgjengertellinger viser en tredobling i løpet av 12 år.

Tilgjengelighet

Beliggende i sentrum nord, mellom Wigmore Street og Regest Park. God T-bane tilgjengelighet i begge ender av gaten (Baker Street og Bond Street). Buss i Oxford Street og Marylebone Street.

Utforming

Variert småbybebyggelse, med mange Georgianske hus. I hovedsak restaurerte smale eiendommer ut mot gaten fra de siste tre hundreårene, med modernisert detaljering. Sterk vekt på at hvert hus mot gaten har store vinduer og direkte inngang fra fortau. Prisbelønt som fremragende butikkgate av The Academy of Urbanism.

Drift

Selskapet investerte de første årene etter 1998 mye i markedsføring av gaten, men etter at presseomtalen er blitt svært positiv, satses det nå mer på markedsdager (Farmers Market, Summer Fayre, m.m). Butikkene er åpne 7 dager i uken. Meget få butikker flytter nå ut. Selskapet er meget selektive i utleie, og subsidierer leie til forretninger de ønsker som del av 'konseptet'.

Vurdering

En meget trivelig og populær gate, både for bydelens befolkning og for tilreisende, i første rekke fordi eierselskapet har vært svært konsekvente i utleieprofil innenfor en populær nisje utenom massemarkedet og med høy kvalitet på drift av området. Områdets karakter er preget av mange aktive små forretninger med smale fasader mot gaten, uten innslag av konvensjonelle kjeder, banker og eiendomsselskaper.



MARYLEBONE HIGH STREET, LONDON

Navn

Marylebone High Street, London

Kilder

Howard de Walden Estate

Beliggenhet, adresse

Bydelen Marylebone rett nord for Oxford Street

Hjemmeside/adresse/kontakt/telefon

The Howard de Walden Estate
23 Queen Anne Street
London W1G 9DL

Årstall bygget

Gradvis bygget ut fra 1700. Ombygget fra midten av 1990-tallet

Tel: 0207 580 3163

Størrelse (kvm brutto, butikkareal, antall enheter)

Ca. 100 forretninger på gateplan. 400 da bygningsmasse eid av selskapet Howard de Walden Estate.

Email: enquiries@hdwe.co.uk

www.hdwe.co.uk

www.Marylebonevillage.com

Funksjonsmix

Forretninger i 1. etasje og til dels kjeller og 2. etasje. Hotell, kulturlokaler, boliger og kontor

Arkitekt

Diverse

Eier

Howard de Walden Estate



Utsnitt Marylebone High Streets' butikkprogram, øst og vest



Overdekket handlegate med boliger i de øvre etasjene

En ombygget industribebyggelse er kjernen i et samspill mellom kommune, lokalråd og eiendomsutviklere for å skape et helt nytt bysentrum i Valby.

Historie

Valby er en bydel som ligger vest for København sentrum. Carlsberg-bryggeriet ble etablert der i 1847, og Nordisk Film har senere bygget ut store filmstudios. Bydelen har en blanding av urban bebyggelse/ blokker og småhus.

De Danske Bomuldsspinnerier i Valby ble nedlagt i 1960-årene. Derved var bygninger og 15 da grunn ubenyttet. Det gikk 30 år før København kommune, Valby lokalråd og TK Development AS ble enige om at området kunne benyttes til Valbys nye bysentrum, med vekt på et nytt butikkstrøk.

Prosjektet ble lansert i 2004 som et blandet bystrøk med eldre og ny bebyggelse som kunne utnytte bomullsfabrikkens bygninger.

Funksjoner

Spinderiet har en bebyggelse på 45.000 kvm. Det rommer 50 butikker, 4 kafeer, et fitnesssenter, 4500 kvm kontor og ca. 100 boliger



Spinderiet i dets umiddelbare kontekst

Rolle i byen

Valby er en bydel i København, noen km vest for sentrum, med ca. 50.000 innbyggere. Spinderiet utgjør et nytt bysentrum.

Tilgjengelighet

Umiddelbar nærhet til Valby stasjon (S-tog og regionale tog), med direkte adkomst fra glassoverdekkede gater til perrongene. Parkeringskjeller under halve bebyggelsen og et eget P-hus

Utforming

Bebyggelsen består av 7 bygninger i 2-4 etasjes enheter som er gruppert omkring torg og plasser. Det er lagt glasstak over de fleste gatene og torgene, over 3. etasje. Den opprinnelige spinnerihallen og en kvadratisk bygningskube fra den opprinnelige tekstilindustrien er bevart og integrert i den nye bebyggelsen. Den nye bebyggelsen er oppført i bærende betongelementer og tegl.



Vurdering

Et handelssenter sentralt i bydelen har gitt byområdet nytt liv og medført at det har vært mulig å motstå konkurransen fra eksterne kjøpesentre.



Den urbane situasjonen. Spinderiet ligger tett opp til Valby stasjon

SPINDERIET, VALBY

Navn

Spinderiet, Valby

Beliggenhet

Bydelen Valby, København

Årstall bygget

2004-7

Størrelse

45.000 kvm, hvorav 25.000 kvm butikker,
13.000 kvm boliger og 4000 kvm kontor.

Funksjonsmix

Blandet bebyggelse butikk/kafe/bolig/kontor

Arkitekt

AK83 Arkitektkontoret, Dan Wajnmann,
Algren & Bruun

Eier

TK Development, et stort internasjonalt
dansk eiendomsutviklingselskap

Hjemmeside/adresse/kontakt/telefon

Spinderiet, Bomuldsgade 4, 2500 Valby,
Danmark





Mathallen sett fra andre siden av Akerselva

Et gammelt industriområde er restaurert med tillegg av ny bebyggelse, for å huse blandete funksjoner med mathandel som det mest markbare.

Historie

Vulkan-området ligger ved Oslo industrielv, Ajerselva. I 1873 overtok Vulkan Jernstøberi området. Driften ble avviklet på 1950-tallet, men navnet lever videre som betegnelse på et område på om lag 26 dekar.

Eiendommen ble solgt til Vulkan Eiendom AS i 2003, og regulert i 2006. Planen etablerte en langsgående internvei nord-syd samt en ny tverrforbindelse øst-vest gjennom etablering av en ny gangbro over Akerselva og en ny offentlig trapp og heis mellom Vulkanområdet og Maridalsveien (høydeforskjell ca. 15 meter). Reguleringen la opp til ulike bruksområder, som var selve kjernen i helhetsplanen: Områdets beliggenhet og de topografiske forhold skapte tanken om «en by i byen», med tilstrekkelig mangfold i brukergrupper og bruksmønstre til at området kunne leve godt døgnet rundt.

Den historiske bebyggelsen legger beslag på om lag 4 dekar tomt: Gamle Broverksted



Avstander fra Vulkanområdet

(som i dag huser Mathallen Oslo) og Verkstedsbygningen/kontorbygningen som i dag utgjør Dansens Hus. I tillegg inneholder Nye Broverksted Vulkan Flerbrukshall, SATS treningssenter og Einar Granums Kunstfagskole.

Utbyggingen av nye, energieffektive og miljøvennlige bygg startet med Scenebygget (Vulkan Arena) og Bellonahuset (kontorer for Bellona m.fl., med restaurant- og forretningslokaler og uteservering på gateplan og takterrassen).

Søndre kvartal omfatter 27 boliger, to hoteller med til sammen 180 rom, kontorer og restaurant- og forretningslokaler.

Helt i nord-øst på området ligger Westerdals School of Communication i et eget bygg, med publikumsrettede funksjoner som resepsjon og kantine på første plan.

Nordre kvartal rommer kontorer, forretnings- og serveringsarealer og 117 boliger. Her åpner en dagligvareforretning, blomsterbutikk, apotek, andre spesialbutikker og lokalsenterfunksjoner, som sammen med Mathallen og øvrige publikumstilbud vil utgjøre en attraktiv og praktisk helhet. Godt skjult i nedre del av kvartalet ligger Vulkan-områdets parkeringsplasser (240 stk) med lett adkomst til butikkene i Nordre kvartal og til Vulkangata med Mathallen.

Mathallen Oslo hadde som sitt forbilde de europeiske mathallene med spesialbutikker, kafeer og spisesteder. I tillegg tilbyr Mathallen også konferanser, kurs, messer og konkurranser. Mathallen har siden åpningen i oktober 2012 etablert seg som en gastronomisk storstue.

Funksjoner

Matbutikker samlet i Mathallen. Dansens Hus, konferanse/konsertlokaler, Trimlokaler, spisesteder, boliger, 2 hoteller, undervisning.

Rolle i byen

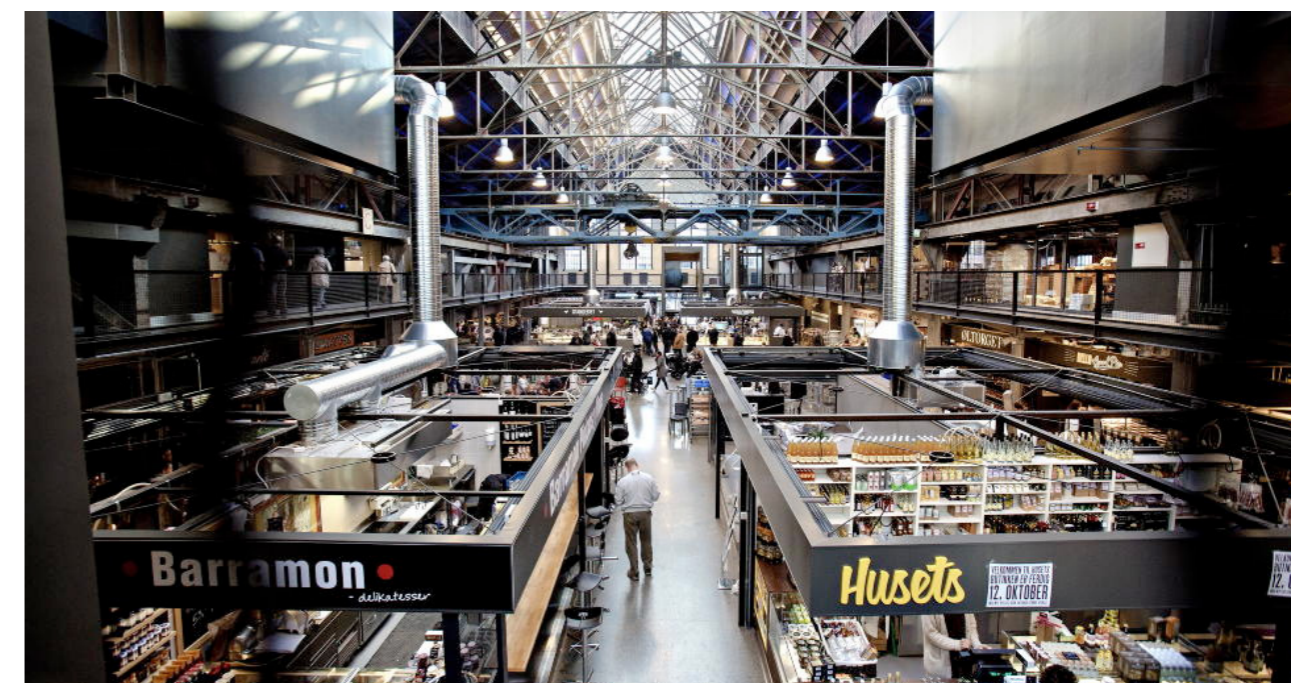
Ved Akerselva i et område med betydelig historisk interesse men som lå brakk i flere år, i nærheten av høyere utdanningsinstitusjoner og Grünerløkka. Aktiviserer en viktig del av indre by.

Tilgjengelighet

Inntil hovedvei (Maridalsveien) med buss. Eget P-hus med 450 plasser. Ikke nærhet til T-bane eller trikk.

Utforming

Moderne innfill-prosjekter med respekt for den historiske industriarkitekturen. Ny bebyggelsen langs den trafikkerte Maridalsveien som skjold. Ny bebyggelsen er respektfull mot målestokk, utforming og materialbruk i gammel bebyggelse.



Bærekraft

Bellonahuset er Norges første Energiklasse A bygg og Futurebuilt forbildeprosjekt. Huset er en viktig del av det integrerte energisystemet på Vulkan, der Energisentralen benytter overskuddsvarme, solvarme og termisk energi for varme (og termisk kjøling).

Vurdering

Gammelt og nytt er godt smeltet sammen på Vulkan. Prosjekt gjennom i privat regi, i nært samarbeid med kommunen. Meget høy kvalitet i materialbruk og utførelse. På tross av mange advarsler om at området ikke ligger sentralt nok, er prosjektet gjennomført med stor entusiasme og gjennomgripende kvalitetskontroll.

Navn

Vulkanområdet

Niels Torp: Søndre kvartal
Kristin Jarmund: Westerdal

Beliggenhet

Ved Akerselva i Oslo

Eier

Vulkan Eiendom AS (Anth. B. Nilsen Eiendom AS og Aspelin Ramm Eiendom AS)

Årstall bygget

2006-13

Besøkende

Mathallen: 20-30.000 pr.uke

Størrelse

Samlet 55.000 kvm nybygg og 17.000 kvm rehabilitert.

Mathallen: 4.500 kvm

Omsetning

Mathallen: 175 mill.

Funksjonsmix

32 faste enheter i Mathallen, en del temporære.

2 hoteller, kontor, spisesteder, kulturarealer.

Nye boliger for 500 personer.

720 arbeidsplasser, 625 studenter.

Hjemmeside/adresse/kontakt/telefon

Maridalsveien 13E

Aspelin Ramm Eiendom AS

PB 389 Sentrum, 0102 Oslo.

Tlf. 22404000

www.mathallenoslo.no

Arkitekt

LOP: Regulering, Bellonahuset, rehabiliteringen Gamle Broverksted (Mathallen) og Dansens Hus, Nordre kvartal.



Hovedinngang til MagasinBlaa fra gate, gangbro over til parkeringshus til venstre.

Et lite bysenter i Stavanger satser smalt: handel for kvinner, ikke menn. Ønsket å få en sterk posisjon i byen ved å være annerledes – med egenartet markedsføring og drift – og høy kvalitet.

Historie

Eierne av Magasinblaa drev opprinnelig en møbelbutikk på denne tomten i Stavanger sentrum, i et bygg fra begynnelsen av 1950-årene. Da virksomheten ble videreutviklet til Tvedt-senteret bestemte de seg for å rive bygget og oppføre et moderne kjøpesenter som var bedre tilpasset bymiljøet. Senteret åpnet i 2002. Byggeprosessen var krevende, med strenge krav fra Stavanger kommune om at det skulle passe inn i den historiske sjøhusrekken. Resultatet har blitt fremholdt som et eksempel på vellykket sentrumsutbygging.

Funksjoner

Magasinblaa består av 21 butikker og noen andre funksjoner. Hovedkonseptet er kvinnemote med målgruppe 25-50 år, med god kjøpekraft. Butikkene skal fortrinnsvis være fra middels til høy kvalitet og pris. Bransjer: 8 dametekstil, 3 spisesteder, 2 parfymeri/sminke, 1 gave/kjøkkenutstyr, 1 blomster, 1 sko/reiseeffekt, 3 barneklær, 1 frisør, 1 kolonial. I tillegg 1200 kvm kontor.

Rolle i byen

Senteret ligger til Verksgaten ut mot havnen nord i Stavanger sentrum, nær fergeadkomst. Senteret er blitt en viktig faktor i sentrumsstrukturen, men som senter har det andre åpningstider enn gatebutikkene. Det arbeideres nå med å utvide senteret.

Tilgjengelighet

Ved inngangen til sentrum med bro til byens største parkeringshus. Beliggenheten

er ved kaien der all båttrafikk til og fra Stavanger skjer. Ikke eget parkeringshus.

Utforming

Arkitekturen er moderne og urban, med takformer som trekker linjer til den gamle sjøhusbebyggelsen. Bygget har saltak og fremstår i silhuett som flere smale bygningskropper. Materialer er tre og glass med sinktak. Innvendig er det granitt i gulv, rustfritt stål, teak og glass.

Bærekraft

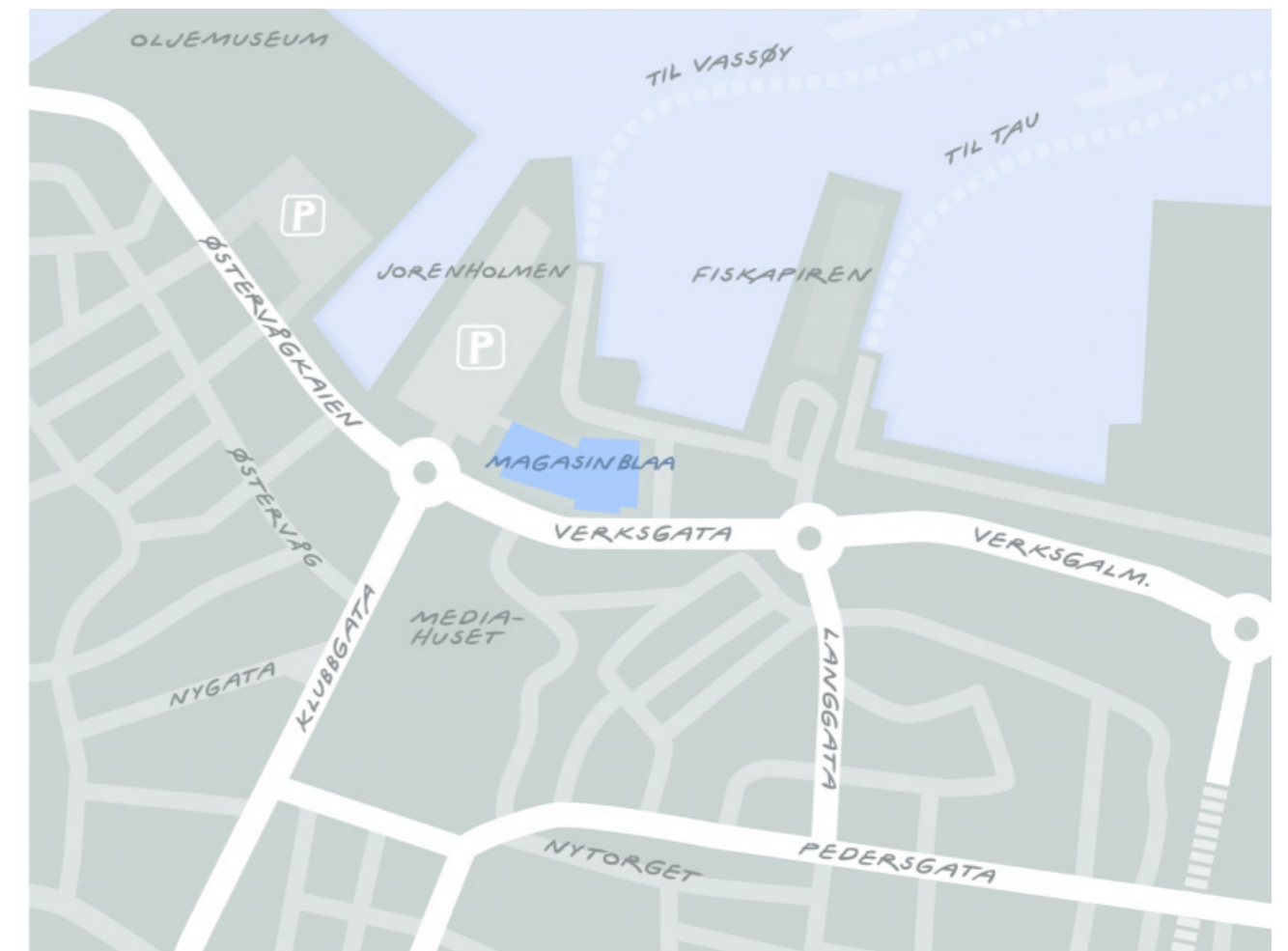
Bygget har oppvarming og kjøling via ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Drift

Driften skjer via det familieide selskapet Tvedt Eiendom. Ansatt senterleder. Samarbeider med de andre kjøpesentrene innenfor sentrum angående åpningstider.

Vurdering

Et bysenter som viser muligheter for nisjepreget satsing med høy kvalitet i byens sentrum. Magasinblaa har på få år lyktes med å få en klar profil i byen. Det ligger driftsmessige ulemper i den begrensede størrelsen, med høye felleskostnader fordelt på få enheter.



MAGASINBLAA, STAVANGER

Navn

Magasinblaa, Stavanger

Beliggenhet

Verksgaten 2 i Stavanger sentrum

Årstall bygget

2002

Størrelse

Samlet 5500 kvm, butikkareal 2983 kvm

Funksjonsmix

21 butikker og kontorer

Arkitekt

Asplan Viak

Eier

Verksgaten AS
(Tvedt Eiendom AS)

Besøkende

1,2 mill. (2012)

Omsetning

158 mill.

Hjemmeside/adresse/kontakt/telefon

Daglig leder Verksgaten AS: Sigbjørn

Selvåg, tlf. 92615781

Senterleder: Anne Kristine Waage, tlf.

92839725

Anne.k.waage@tvedt-eiendom.no

www.magasinblaa.no





Hovedinngang til Nordstan kjøpesenter

En omfattende ombygging og samordning av Göteborgs sentrale bykvartaler for 40 år siden skulle sikre sentrumshandelen i en stadig tøffere konkurranse.

Historie

Nordstan var på 1800-tallet en livlig del av Göteborg sentrum, men forfalt vesentlig på 1960-tallet. Til sammen 90 eiendommer i kvartalene nærmest jernbanestasjonen ble så kjøpt opp av banker og eiendomsselskaper, og riving startet i 1967. I 1972 var det meste av Nordstan ferdig bygget opp igjen, med 8 bykvartaler som et kjøpesenter, med overbygde gater.

Funksjoner

Skandinaviaas største innendørs kjøpesenter. I hovedsak butikker, med varehusene Åhléns og Varuhuset Femman som ankerbutikker. Sentralt i området ligger



De åtte kvartalene som utgjør kjøpesenteret. Gatene mellom er overdekket

Nordstadstorget, benyttet til utstillinger og arrangementer.

Rolle i byen

Utgjør en helt sentral del av Göteborg sentrum, og kan tilskrives mye av begrunnelsen for at sentrumshandelen klarer å møte konkurransen fra eksterne kjøpesentre. Meget godt besøkt.

Tilgjengelighet

Plassert i byens tradisjonelle sentrum, som nærmeste nabo til sentral jernbanestasjon og bussterminal. Nordstan P-hus ble åpnet i 1972

Utforming

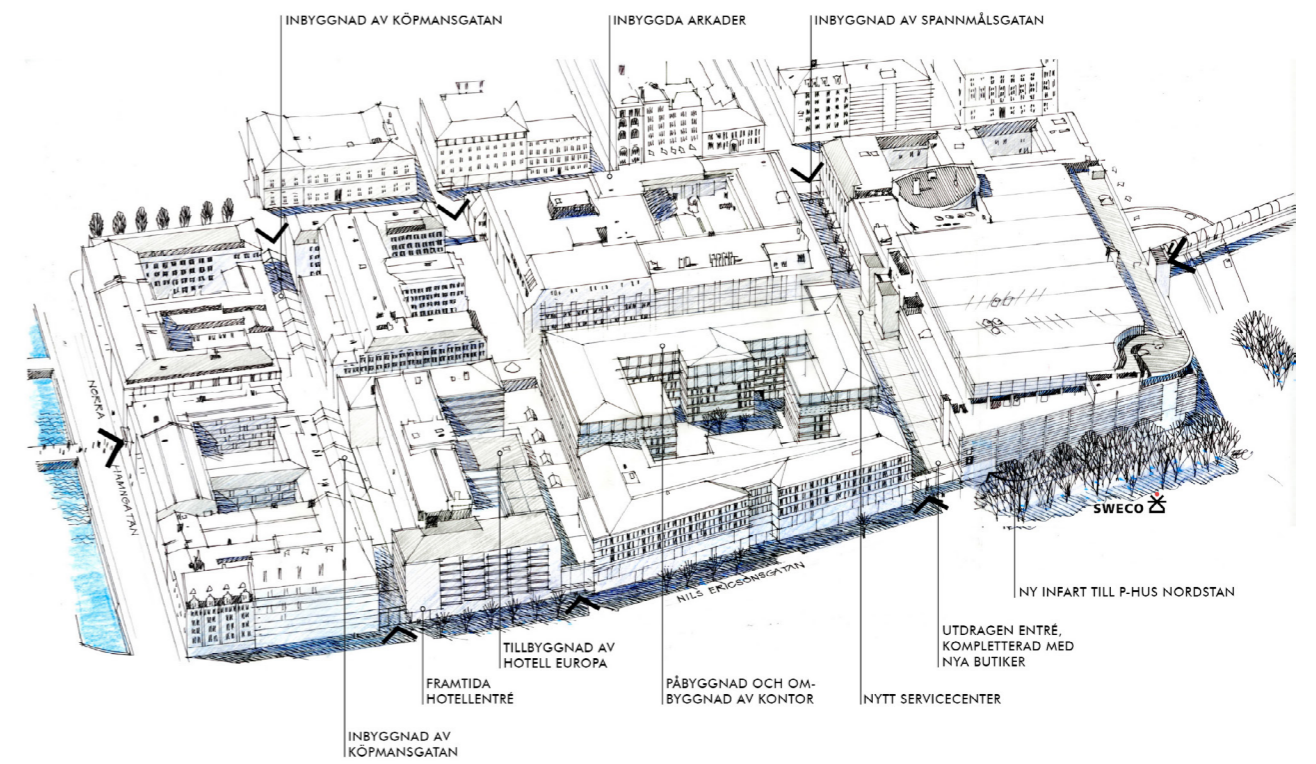
8 kvartaler følger det gamle gatemønsteret, med glassoverdekte gater og et torg. Det ble foretatt en større ombygging i 2008, da ytterligere 4000 kvm butikkareal ble lagt til som en 4. etasje. Utformet med bygatenes varierte arkitektur. Alle forretninger vender ut mot gater.

Drift

Nordstans Føretagareförening har et 'verksamhetsprogram' som har ansvar for å gjøre Nordstan mer interessant for besøkende. Aktivitetene gjennomføres av Nordstans Markedsledelse, et felles selskap for huseiere og leietakere. Organisasjonen ledes av et styre med representanter for alle de viktigste aktørene i Nordstan.

Vurdering

Utviklingen av Nordstan i begynnelsen av 1970-tallet var et vesentlig bidrag til å styrke sentrums regionale rolle, og har siden bare vokst i betydning som tyngdepunkt i regionens handelsstruktur.



PLANILLUSTRATION NORDSTAN SWECO Architects 2009-05-25 rev 2009-06-02

NORDSTAN, GÖTEBORG

Navn

Nordstan, Göteborg

Beliggenhet

Sentrum av Göteborg

Årstall bygget

1972. Rehabiliteret og påbygget 2008

Størrelse

Areal 72da. Samlet gulvareal 320.000kvm

Funksjonsmix

200 butikker i 3 etasjer

2700 parkeringsplasser i hus

Hotell og kontorer

Arkitekt

Backström & Reinius

Eier

Vasakronan (40%)

7 pensjonskasser og eiendomsselskaper
deler siste 60%

Besøkende

37 millioner (2010)

Omsetning

3,4md (2011)

Hjemmeside/adresse/kontakt/telefon

Nordstadstorget, 41105 Göteborg

Nordstan turistinformasjon

Nordstadstorget

411 05 Göteborg

Telefon: 031-700 86 60



Nordstan kjøpesenter i bysammenheng



Hovedinngang til MagasinBlaa fra gate, gangbro over til parkeringshus til venstre.

En landsby i Gudbrandsdalen har satset sterkt på tilbud og kvaliteter i sentrum, som et alternativ til bilbaserte kjøpesentre.

Historie

Ringebu (eller Vålebru, som sentrum kalles lokalt) er en 'stasjonslandsby' midt i Gudbrandsdalen. En satsing på sentrum kom i gang i 2007. Kommuneplanen (vedtatt i 2008) satt som mål sentrum skal "markedsføres som Norges minste by med egne bymessige kvaliteter" ... "gjøre det attraktivt ved å vektlegge det estetiske og harmoniske" ... og "stimulere til sentrumsaktivitet".

Sentrumsplanen fra 1899 regulerte en bymessig kvartalstruktur. En detaljplan i 2007 bygget på denne, og ble lagt til grunn for en målrettet prosess for å styrke sentrum for å unngå etablering av kjøpesentre ved E6 (slik Vinstra er et eksempel på). Parkene foran Rådhuset og det gamle kommunehuset ble opparbeidet. Jernbanegata ble bilfri, opparbeidet med nytt dekke, utstyrt med



Variert aktivitet og tilbud bidrar til økt turisme

sitteplasser, informasjon, planter og blomster. Den er blitt landsbyens torg, med spesielle arrangementer hver uke gjennom sommerhalvåret (Fårikålfestival, Ringebudager, småtraktormønstring, ull&tull, 'på ambolten', ungdom på 2&4 hjul, Ringebu revival).

Satsingen på sentrum førte til en tilflytting av flere spesialbutikker, bl.a en nasjonalt kjent pøsemaker som trekker mye folk til sentrum. Gullsmed, to sølvsmeder, damebutikk, baker, gaver, skobutikk med selvdesignede sko, optiker. Det er lagt vekt på lokaleide butikker fremfor nasjonale kjedebutikker.

Prosjektet videreføres med opparbeidelse av elvebreddene på Våla, som løper parallelt med Jernbanegata. Det er stor aktivitet, gjennom samarbeid mellom kommunen, handelsstanden og Vålebru Vel, med 3 arbeidsgrupper i virksomhet. Fylkeskommunen og private har bidratt med økonomiske midler til prosjektene.

Funksjoner

Butikker i bygningene ut mot gatene i sentrumskvartalene. Boliger og kontor. Uteservering. Torghandlere i gågata lørdager i sommerhalvåret (i snitt 13 hver lørdag).

Tilgjengelighet

Umiddelbar nærhet til jernbane/Ringebu skysstasjon.

Utforming

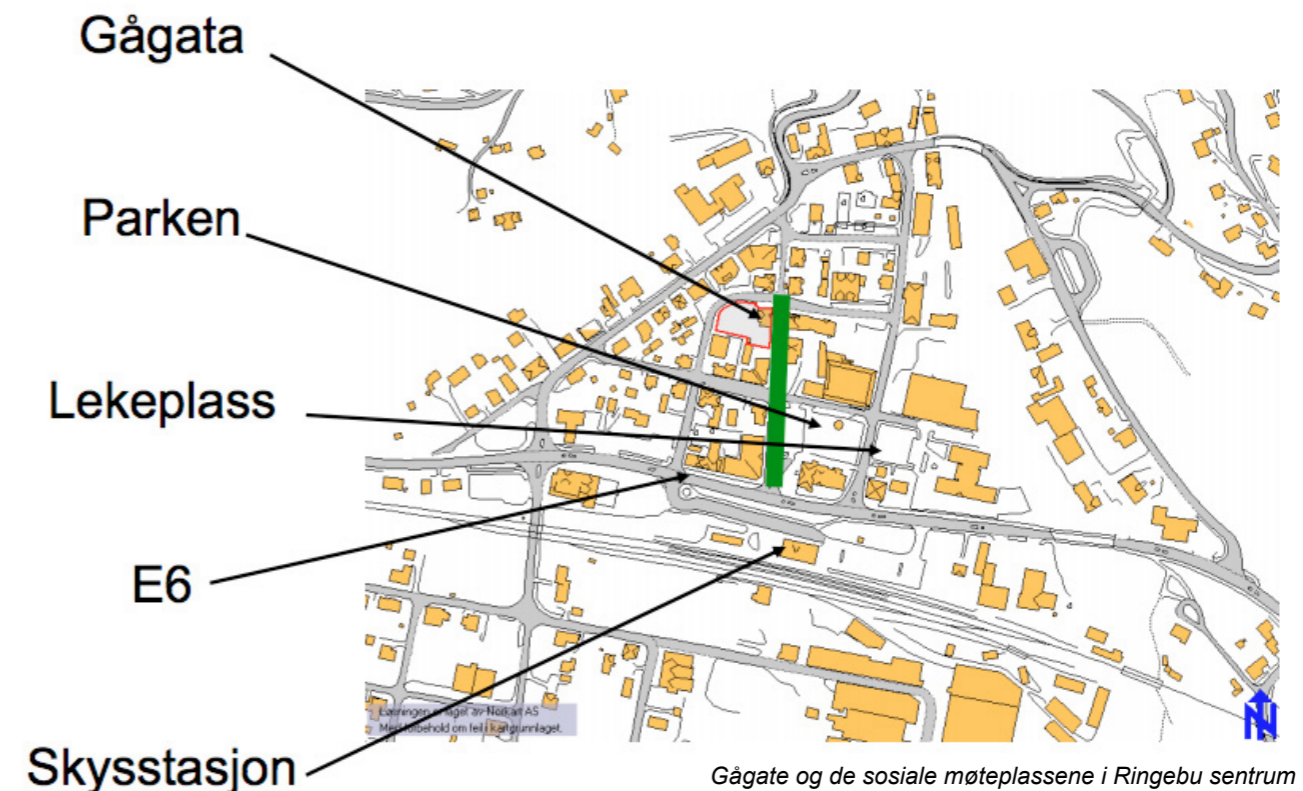
Kvartalsstrukturen i Vålebru er opprettholdt. Eldre bebyggelse er renoveret. Det er lagt vekt på å unngå kjøpesenter-preg, og heller satse på særpreg i bebyggelsen.

Drift

Samarbeid om drift mellom kommunen og Vålebru Vel, bl.a arrangement av festivaler og arrangementer i gågata.

Vurdering

Ringebu kommune har, sammen med Vålebru Vel, satset meget målrettet på å utvikle handelstilbud, fysiske kvaliteter i bebyggelse og hyppige sosiale og kulturelle begivenheter for å kunne motsette seg etablering av handelssentre ved E6 (som er under flytting til ca. 1 km vest for sentrum). Kommunen har vært ledende i etableringen av et nasjonalt landsbynettverk, og mottok i 2011 Statens Bymiljøpris.



Gågate og de sosiale møteplassene i Ringebu sentrum

RINGEBU SENTRUM, GUDBRANDSDALEN

Navn

Ringebu (Vålebru sentrum)

Beliggenhet

Ringebu kommune, Oppland

Årstall bygget

Ombygging 2008 -

Funksjonsmix

Butikker, kafeer, kontor, bolig

Omsetning

Ringebu sentrum har hatt en omsetningsvekst på 19,4% fra 2003 til 2011

Hjemmeside/adresse/kontakt/telefon

Vålebru Vel, Jernbanegata 8, 2630 Ringebu

Hans Dalberg,
tel. 90044651, postringebu.g-sport.no
Ringebu kommune,

Britt Åse Høyvesveen, kommunalsjef
Tel. 61283102, 40247797
bah@ringebu.kommune.no



Gågata på sommerlørdagene



Et butikkssenter beliggende ut mot Bergens viktigste offentlige rom respekterer byens historiske særpreget og gir viktig liv til byens sentrum.

Historie

Etter at bebyggelsen ved Torgallmenningen i Bergen brant i 1916 ble området, etter en lang prosess, bygget opp igjen med likeartede fasader på begge sider av plassen. Arkitekt var Finn Berner, kjent for sin innsats for utviklingen av klassisistisk arkitektur i Norge. Han ville forme "en monumental, representativ butikplads", med søylerekker og sammenbindende arkader. Det ble ingen arkader, men i 1975 ble det lagt baldakiner langs fasadene. Fram til midten av 1980-tallet hadde byggene butikker på gateplan, med kontorer og leiligheter i de øvrige etasjene.

Etter at plassen forfalt i 1960- og 70-årene ble den i 1989 omregulert fra trafikkareal til offentlig plass. Seks vernede bygårder på plassens østside ble integrert til ett bygg, som i 1988 ble åpnet som en stor «shoppingkatedral» over 7 etasjer. Det ble foretatt en betydelig oppgradering i bygget



Galleriet i sin bysammenheng

for å styrke butikkens konkurransevne. Det opprinnelige preget er opprettholdt, samtidig som det nye Galleriet fikk fremstå som moderne og stilrent.

Galleriet har nå 68 butikker og bruttoareal er ca. 20 000 kvm, med et netto salgsareal på ca. 16 000 kvm. Senteret har hatt en jevn omsetningsutvikling siste årene, og omsetningen i 2012 var brutto kr 891 mill.

Funksjoner

Butikker med vekt på sko og tekstil, hus og hjem, spesialbutikker (gull, ur, bøker etc.), service (frisør), serveringssteder, møteplass. Senteret har en variert blanding av nye konsepter kombinert med butikker som har vært i drift siden tidlig 1900 tallet (eks. Sørensen-tobakk og Holbergstuen).

Rolle i byen

På begynnelsen av 1980-tallet begynte det å danne seg et mønster med sterkere etablering og utvikling av bydelssentre rundt Bergen sentrum. Dette tappet det tradisjonelle handelssentrum og gateplanbutikker for forbrukere og omsetning. Denne utviklingen fikk ytterligere fart med etableringen av Lagunen i 1985. Politikere og handelsstanden i Bergen så at noe måtte gjøres for å ivareta et levende sentrum. Galleriet ble derfor godkjent og utviklet som et ledd i å fornye og revitalisere Bergen sentrum.

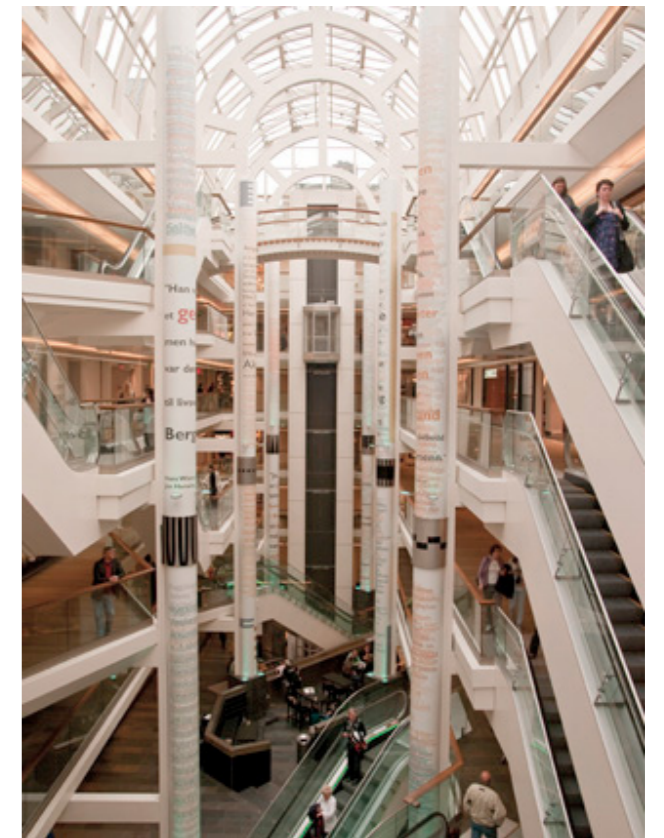
Handelsstanden opplever at konkurransen blir stadig tøffere. Store utvidelser av bydelssentrene, etablering av "storkonsepter" i tilknytning til disse, parkeringsproblemer og kollektivtilbud i sentrum er faktorer som påvirker den framtidige utviklingen i Bergen Sentrum og for Galleriet. Galleriet fungerer som en viktig bidragsyter til å sikre et levende sentrum.

Tilgjengelighet

Galleriet ligger midt i hjertet av Bergen sentrum, med kollektivtrafikk rett utenfor døren. Bybanen har holdeplass 200 meter unna. Ingen parkering tilknyttet Galleriet.

Utforming

Galleriet har tatt vare på Berners klassisistiske fasade fra 1920-årene, som utgjør ett av de mest karakteristiske og helstøpte byrom i landet. Innenfor denne fasaden er det formet et butikkssenter som utnytter det store volumet, men som samtidig eksponerer de enkelte butikkene ut mot plassen.



Sentralrom kjøpesenteret med overlys

Bærekraft

Det er utarbeidet egen strategiplan for miljø og energi, med stor vekt på gjenvinning.

Drift

Senterledelse med 2 personer ansatt. Innleid driftsteam, vektere, renhold.

Vurdering

Det er et viktig og vellykket eksempel på en samordnet og konsentrert butikklokalisering midt inne i byen, som tar vare på byens arkitektur og målestokk, respekterer et viktig offentlig rom, og samtidig gir de enkelte butikkene mulighet for rasjonell moderne drift.

GALLERIET, BERGEN

Navn

Galleriet

Eier

DNB

Beliggenhet

Torgallmenningen 8, Bergen

Besøkende

6.5 mill årlig

Årstall

Bygningsmasse fra 1920-årene,
butikkcenteret bygget i 1988

Omsetning

Ca. 900 mill brutto 2013

Størrelse

20.000 kvm brutto, 16.000 kvm netto. 68
butikker

Adresse

www.Galleriet.com

Tlf. 55300500

Hågen Solheim, Senterleder

Arkitekt

Opprinnelig arkitekt: Finn Berner

