

ÅS KOMMUNE, KOMMUNEDELPLAN VINTERBRO

UTREDNING AV KONSEKVENSER FOR ” NYE
OPPLEVELSESFUNKSJONER – SKIANLEGG OG
VELVÆRE/SPA-FUNKSJONER” VED GJENNOMFØRING AV
FØLGENDE TILTAK:

- SKITUNNEL OG SKIBAKKE PÅ SYDSIDEN AV RV 156
- HOTELL MED KONFERANSESENER OG SPA-
/BADEANLEGG PÅ SYDSIDEN AV RV 156
- LOKALER FOR HANDEL MED PLASSKREVENDE VARER
PÅ SYDSIDEN AV RV 156

JFR. PLANPROGRAM VEDTATT ÅS KOMMUNESTYRE 30.01.08, PKT. 6.9

Utredningen er utført av Rambøll Norge v/ Frank Båtbukt og Jostein Øverby på oppdrag fra
STEEN & STRØM

Forord

Utredningen er 1 av 8 utredninger beskrevet i planprogram, vedtatt 30.01.08 i tilknytning til Kommunedelplan Vinterbro, Ås kommune. De 8 utredningene skal være underlag for den kommunedelplanen Ås kommune skal utarbeide. Rambøll Norge har gjennomført utredningen på oppdrag fra Steen & Strøm.

Skøyen, 03. september 2008

Innhold

1.	Sammendrag	4
2.	Dagens situasjon	5
2.1	Planprogrammets pkt. 6.9 – nye opplevelsesfunksjoner	5
3.	Steen & Strøms beskrevne visjon	6
3.1	Overordnet vurdering av Steen & Strøms visjon	6
4.	Skitunnel og slalombakke	8
4.1	Muligheter	8
4.2	Utfordringer	10
4.3	Gevinster for lokalsamfunnet	11
4.4	Ulemper for lokalsamfunnet	12
4.5	Tiltak som kan gi synergieffekt i forhold til Tusenfryd	13
5.	Hotell med konferansesenter og velvære/SPA/badeanlegg	15
5.1	Muligheter	15
5.2	Utfordringer	15
5.3	Gevinster for lokalsamfunnet	15
5.4	Samarbeidstiltak for integrering med Tusenfryd	16
6.	Innretting av tiltaket mer mot sport, trening og helse	17
7.	Avbøtende tiltak og tiltak som kan forsterke synergieffekter i forhold til Tusenfryd	18
8.	Kilder	19

1. Sammenheng

Steen & Strøm ønsker å videreutvikle Vinterbro som handels- og opplevelsesdestinasjon.

Steen & Strøm ønsker gjennom en utvikling på Vinterbro å knytte seg nærmere opp mot de aktiviteter som finnes på Tusenfryd slik at området samlet fremstår som én attraktiv destinasjon med et bredt spekter av tilbud.

Steen & Strøm ønsker å utvikle et unikt tilbud med innendørs slalombakke og langrennstunnel med tilknyttet skiskytterarena, samt et hotell med SPA/velvære/badeanlegg. Arealer for plasskrevende varehandel vil bidra til å skape et nødvendig kommersielt grunnlag.

Sammen med Tusenfryd gir dette Vinterbro et bredt spekter av tilbud. Slike bredspektrede handels-, opplevelses- og aktivitetskonsepter er noe dagens brukere ser ut til å etterspørre.

Utfordringene ved å realisere de foreslåtte tiltakene er delvis beskrevet i andre utredninger tilknyttet kommunedelplanen. Her understrekes særlig utfordringene knyttet til å integrere tiltakene på en naturlig og god måte i lokalsamfunnet, slik at tiltakene blir stedsutviklende og tilrettelagt for bruk av stedets innbyggere. Utredningen anbefaler å dreie fokus i ny bebyggelse på sydsiden av RV 156 mer i retning av helse, trening, sport og ta lokale aktører med i planlegging og ordninger for fremtidig bruk.



Illustrasjonen summerer opp de sentrale elementer knyttet til Steen & Strøms ønske om utviklingen på Vinterbro. Illustrasjon: Arcasa arkitekter.

2. Dagens situasjon

Vinterbro som handelssted og Tusenfryd som fornøylespark framstår i dag som to separate, kommersielle foretak. Dette til tross for den korte avstanden mellom dem, og det store antallet besøkende de hver for seg genererer til området. Mens Tusenfryd på den ene siden er en nasjonal turistmagnet og en veletablert merkevare, er Vinterbrosenterets oppland i hovedsak begrenset til det lokale og til dels regionale markedet. Begge ligger sentralt plassert i forhold til E6 og E18, og er omgitt av et tett befolket omland som til sammen gir et svært godt markedsgrunnlag for virksomhetene. Tusenfryds plassering gir i tillegg parken fordelen av å være synlig fra hovedveiene E6/E18, mens Vinterbrosenteret ligger utenfor synsvidde og er dermed et senter man må kjenne til og oppsøke for å kunne benytte.

De to funksjonene har et sannsynlig potensiale for å utfylle hverandre og skape en mer helhetlig opplevelse av Vinterbro-området som arena for underholdnings- og fritidsaktiviteter. Per i dag er et fysisk tilrettelagt bindeledd mellom de to funksjonene ikke til stede (utover at det er vei med god standard og rutebuss på strekningen), og områdets potensial har dermed i liten grad blitt utnyttet.

2.1 Planprogrammets pkt. 6.9 – nye opplevelsesfunksjoner

- Beskrive muligheter og utfordringer knyttet til etablering av skitunnel og innendørs slalombakke. Vurdere gevinster og ulemper for lokalsamfunnet av disse tiltakene. Vurdere tiltak som kan forsterke synnergieffekter i forhold til Tusenfryd.
- Beskrive muligheter og utfordringer knyttet til etablering av hotell med velvære/Spa-funksjoner. Vurdere gevinster og ulemper for lokalsamfunnet av disse tiltakene. Vurdere samarbeidstiltak i forhold til Tusenfryd slik at funksjonene kan bli en integrert del av opplevelsestilbudet i området.

3. Steen & Strøms beskrevne visjon

Steen & Strøm ønsker å videreutvikle Vinterbro som handels- og opplevelsesdestinasjon.

Steen & Strøm ønsker gjennom en utvikling på Vinterbro å knytte seg nærmere opp mot de aktiviteter som finnes på Tusenfryd slik at området samlet fremstår som én attraktiv destinasjon med et bredt spekter av tilbud. Steen & Strøm har tro på at området har et betydelig potensiale både p.g.a. lokalisering nær viktige hovedveier mot Stockholm, Østfoldbyene, Göteborg og kontinentet, men ikke minst fordi det ligger sentralt på Østlandet i landets tettest befolkede område og med en fjerdedel av landets innbyggere innenfor en drøy times reiseavstand.

Steen & Strøm visjon er konkret knyttet til å utvikle et unikt tilbud innenfor helårlege skiaktiviteter; innendørs slalombakke, innendørs langrennstunnel med tilknyttet skiskytterarena. Videre et hotelkonsept med konferansesenter som rommer SPA/velvære, men også muligheter for badeanlegg som kompletterer 25-meters-bassenget på Nordby. Det er et ønske om å bygge et markert, høyt og slankt hotell som balanserer den øvrige bebyggelsen i dalbunnen. Energimessig vil også en slik form være gunstig.

Arealer for plasskrevende varehandel vil bidra til å skape et nødvendig kommersielt grunnlag for andre tilbud.

Steen & Strøms visjon er knyttet til å tilrettelegge for en stedsutvikling som også rommer tilbud og aktiviteter med daglig betydning og bruk for lokalsamfunnet.

Gjennom arbeidet med sin visjon og gjennom arbeidet med Kommunedelplan Vinterbro har Steen & Strøm både sett verdien av og er av Ås kommune blitt sterkt oppfordret til å knytte nye tiltak opp mot et tettere samarbeid med Tusenfryd.

3.1 Overordnet vurdering av Steen & Strøms visjon

Mens det tidligere har vært vanlig med rendyrkede konsepter innenfor handel og opplevelser (Vinterbrosenteret og Tusenfryd er et godt eksempel på slike konsepter) har det de senere år vokst frem konsepter der handel, kultur, aktiviteter og opplevelser samlokaliseres og til sammen representerer et betydelig bredere tilbud for sine kunder. Fordi tilbudene er flere og mer bredspektrede, bruker kundene lengre tid på slike destinasjoner. Det gir synergier for spisesteder, grunnlag for overnattingstilbud og begrenser transportbehovet. Samtidig er det en klar trend i retning av at kundegrupper ønsker noe mer enn å være tilskuere og deltakere i ferdigorganiserte aktiviteter. Fokus på helse, sunnhet og velvære peker i retning av ønsker om større innslag av egenaktivitet og mer aktiv deltagelse på egne premisser.

En utvikling som den skisserte er et svar på brukernes preferanser om bredspektrede destinasjoner. Det er også et svar på areal- og transportmålsettinger om å konsentrere fremfor å spre utbygging. Samtidig vil det også være et tilbud som skaper behov – finnes det en helårlig innendørs slalombakke, så vil den bli brukt. Finnes det ikke et slikt tilbud, så er det mange fremtidige brukere som heller aldri vil komme på å etterspørre det.

Samtidig er og skal Vinterbro være et lokalsamfunn og Vinterbro handelssenter et senter for lokalsamfunnet. Steen & Strøm har en betydelig utfordring knyttet til å utvikle området slik at lokalsamfunnet får et dagligdags brukerforhold til stedet og ikke primært opplever de negative sidene ved å bo nært en turistdestinasjon (økt trafikk m.m.). Utviklingen bør romme tiltak som har eller kan ha med innbyggernes dagligliv å gjøre og som ikke har "engangskaraktér" slik mange rene turistattraksjoner har.

"Strategisk næringsplan for Follo har "kultur og opplevelser som næring i Follo" som en av sine strategier. Steen & Strøms visjon kan være ett av flere svar på en slik strategi.

"Ås kommuneplan 2007-19" har en ambisjon om å "styrke Vinterbro handelssenter som et lokalsenter". Steen & Strøms visjon vil kunne styrke Vinterbro handelssenter. For å svare på kommuneplanens ambisjoner om et styrket lokalsenter må verdien for lokalsamfunnet av tiltak på Vinterbro vektlegges.

4. Skitunnel og slalombakke

4.1 Muligheter

- Folk har generelt mer fritid og mer penger å bruke på fritidsaktiviteter. Stor kjøpekraft i Østlandsområdet.
- Tiltrekke nye markedssegmenter (studenter, "dinkies" – par med god inntekt, men uten barn). En viktig gruppe av brukere er studenter. Oslo og Akershus har en stor andel av disse.
- Forsterke området som turistattraksjon med mer vekt på helårlige tilbud. Potensiale i å spille på Norge som skinasjon. Et mulig potensiale også for å spille på lokaliteten Vinterbro – en bro over til vinterens aktiviteter.
- Sentral plassering i forhold til store befolkningskonsentrasjoner, infrastruktur og ferdselsårer for turismen (E18, E6, Rv 23). De fleste turistene kommer fra Sverige, Tyskland og Danmark, hvorav en stor andel kommer med bil via nevnte veistrekninger.
- Styrke Vinterbros posisjon i markedet i forhold til Ski/Kolbotn/Oslo/Vestby og gi Tusenfryd et kompletterende opplevelsestilbud.
- Kan bidra til en estetisk oppgradering av lokalområdet. Bygningsmessig er sydsiden av RV 156 på den aktuelle strekningen preget av bygninger som er til overs.
- Skitunnel skåner overflateterrenget og krever mindre energi til nedkjøling.
- Færre vinterdager med snø pga. klimaendringer kan gi innendørs, værueavhengige anlegg økt attraktivitet. Innendørs idrettsanlegg er et positiv tilbud til allergikere i pollensesongen.
- Kan markedsføres både på lokalt, regionalt, nasjonalt og internasjonalt nivå. Bruke lokale utøvere (Kjuus, Størmer Steira) i tilrettelegging og markedsføring. (Til sammenligning: Torsby skitunnel i Midt-Sverige markedsføres på nettet med videotur i tunnelen med den svenske langrennsløperen Tobias Fredriksson).

Et område som Vinterbro gir en rekke muligheter for kommersielle virksomheter som er avhengig av gode kommunikasjonsforbindelser og et godt markedsgrunnlag. Området tilbyr en unik plassering i forhold til de store ferdselsårene E6 og E18 som begge vil få langt bedre trafikkavvikling etter hvert som de nye delstrekningene mot Oslo og Østfold blir ferdig. E6 vil ha sammenhengende firefelts motorvei fra Svinesund til Oslo innen kort tid, og er sammen med E18 den viktigste innfartsåren for turister fra Sverige, Danmark og Tyskland som ankommer med bil og buss.

Vinterbro handelssenter møter sterk konkurranse fra andre kjøpesentre i regionen. Både i Vestby, på Kolbotn og i Ski er det under planlegging og/eller bygging nye, store handelsarealer. Vinterbros plassering, de naturgitte omgivelsene og nærheten til Tusenfryd gir store muligheter også på andre områder enn detaljhandelen. Etablering av innendørs skibakke og skitunnel vil gi et unikt helårstilbud til idretten som man ikke finner noen andre plasser i Norge, ei heller i verden. Et innendørs anlegg kan gi et stabilt og godt tilbud som ikke er sesong- og væravhengig, og som kan tilpasses brukere med ulike behov, enten det er barn, familier, studenter eller skoleungdom. I tillegg gir et innendørs anlegg fordelen av å kunne tilby aktiviteter til for eksempel allergikere som har vanskelig for å drive med dette utendørs i sommerhalvåret. På den tekniske siden vil man også kunne utnytte energioverskuddet fra anlegget til for eksempel oppvarming, mens skitunnelen i stor grad holdes kjølig av seg selv ved at den ligger i fjellet.

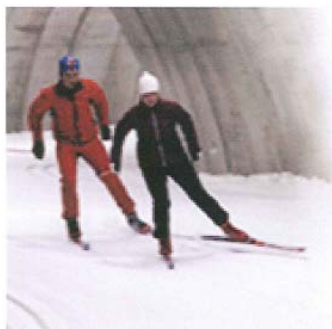
Skianlegg kan inngå som en del av en større "pakkeløsning" for området innenfor et bredt spekter av fritidsaktiviteter rettet mot mange ulike brukere. Med tilgang til Tusenfryd, Vinterbrosenteret samt et eventuelt hotell med Spa- og velværefunksjoner får området et bredt tilbud av aktiviteter, som gir muligheter for samarbeid mellom de ulike aktørene. Anlegget kan bli bindeleddet mellom Vinterbrosenteret på den ene siden og Tusenfryd på den andre siden, og vil kunne bidra til at området oppfattes som mer enn "bare" et kjøpesenter, eller "bare" en fornøylespark. Opplevelsesfunksjoner kan

kombineres og tilrettelegges på en måte som gir området et helhetlig opplevelsesinntrykk - året rundt.

Befolkningsgrunnlaget for denne typen anlegg på Vinterbro er godt med stor nærhet til hele Østlandsområdet. Den sosioøkonomiske utviklingen går i tillegg i retning av at man bruker mer penger på fritid nå enn tidligere, og at man også har mer fritid enn før. Samtidig ser man en trend hvor stadig flere tar høyere utdanning, husholdningene blir mindre og i tillegg gjerne har to inntekter. De vanligste brukerne av snøhaller er generelt sett bedre utdannet, og en viktig målgruppe er studenter og såkalte "dinkies", dvs. par uten barn. Den generelle samfunnsutviklingen peker dermed i retning av at markedsgrunnlaget for anlegg av denne typen er voksende, samtidig med at den økonomiske veksten er stor og arbeidsledigheten er lav. Samtidig må anleggene integreres som del av en lokal stedsutvikling og komme lokalsamfunnet til gode i hverdagslig bruk, se 4.3 og 4.4.

I 2004 ble det utført en undersøkelse av Skandinaviska Utvärderingsinstitutet UviAB i forbindelse med en planlagt skitunnel i Torsby, Sverige (Torsby ligger ca. 10 mil nord for Karlstad og er en kommune med ca. 13.000 innbyggere). Undersøkelsen var i hovedsak rettet mot svenske elever ved skigymnas, trenere og leder i skiklubber, landslagstrenerne i europeiske land, eliteutøvere og norske og svenske vasaloppdeltakere. I alt deltok og svarte 1671 respondenter. Undersøkelsen viste at 71,5 % av de spurte svarte "ja – absolutt" eller "ja – trolig" på spørsmål om de kunne tenke seg å benytte den planlagte skitunnelen. Videre viste undersøkelsen at de spurte til sammen antok å ville bruke 22.600 treningsdager per år i skitunnelen, som igjen ville generere om lag 15.600 gjestedøgn/pr. år, på ulike overnattingssteder. Foruten de 22.600 treningsdagene ble det gjort en grov beregning som viste at ytterligere 28.200 treningsdager kunne forventes i skitunnelen når man regnet med andre besøkende enn dem som deltok i undersøkelsen - til sammen 50.800 treningsdager. Av de spurte svarte også flertallet (omkring 80 %) at perioden juni – november var den mest aktuelle perioden for et eventuelt besøk til skitunnelen. Det viste seg også at flertallet av de spurte svarte "ja – absolutt" eller "ja – trolig" til å benytte skitunnelen ved en dagspris på 200 SEK (ev. 125 SEK for rabatterte brukere), framfor en timespris på 80 SEK (ev. 50 SEK for rabatterte brukere). Men det kan i denne sammenheng være verdt å merke seg at blant de norske respondentene og utenlandske trenerne var flertallet mer positiv til timespris enn til dagspris.

Skitunnelen i Torsby ble bygget i 2005-06, er ca. 1300 m lang og med verdens første innendørs skiskytterarena. Den ble åpnet i juni 2006, ble tildelt årets Turismepris i Sverige i 2007. Første driftsår hadde anlegget 34.000 besøkende.



**Boka sommarens
skidsemester och
träningsläger!**



Presentasjon av skitunnelen i Torsby på Internett.

Undersøkelsen lar seg ikke uten videre overføre til norske forhold Vinterbro. Først og fremst retter usikkerheten seg til antall besøkende anlegget kan forvente å tiltrekke, og hvor mye tid hver enkelt vil komme til å bruke. Likevel gir rapporten fra Torsby et

grunnlag å arbeide videre med, og et eksempel til sammenlikning. Det kan tenkes at Vinterbro både drar fordel av å ligger tett opp mot store befolkningskonsentrasjoner, samtidig som Vinterbro kan tilby flere ulike opplevelser i umiddelbar nærhet til skitunnelen. Det store tilbudet av aktiviteter i området kan forvente å gi til dels store synergieffekter i favør av skitunnelen. På den annen side drar Torsby fordel av Vasaloppet og andre arrangementer som tiltrekker seg besøkende fra et stort geografisk område.

Skitunnelen på Vinterbro er planlagt med en lengde på ca. 1300 m. Tunnelen vil bli liggende under terreng, utsprengt i fjell. Dette vil sikre stabil og lav temperatur slik at energibruk til nedkjøling reduseres i forhold til en tunnel som ligger oppe på bakken. Tilknyttet tunnelen er det planlagt en skiskytterarena som tilfredsstiller internasjonale krav. Denne arenaen er planlagt lokalisert ved starten av skitunnelen og med kort avstand til skibakken. D.v.s. at alle skiaktivitetene har stor nærhet i et felles utgangspunkt.

Skibakken er beskrevet å ville bli ca. 250 m lang og 60 m bred, med en høydeforskjell på 50-60 m. Mulighetene i skibakken er mange, bl.a. slalom, snøbrett, "tubing", aking og "skibob" (snøsykkel). Videre åpnes muligheter for utleie- og øvingscenter med alt det nyeste vintersportsutstyr med tilknyttede profesjonelle skilærere som tilbyr kurser for alle aldersgrupper og ferdighetsnivåer. Slike kurs kan tilbys bedrifter og privatpersoner, gjerne i kombinasjon med barnepass med lek i anlegget. Både i relasjon til bedrifter og arrangementer, nærheten til store befolkningsmengder på det sentrale Østlandet og et lokalmiljø hvor idrett er en viktig aktivitet, burde et slikt anlegg ha stor tiltrekningskraft.

Det er ingen norske erfaringer med slike innendørs bakker, men flere erfaringer fra land med dårligere fysiske forutsetninger enn det vi finner på Vinterbro. Steen & Strøm har knyttet til seg rådgivere med betydelig internasjonal kunnskap og erfaring om både utvikling, bygging og drift av slike skibakker.

I tillegg til de konkrete skianleggene, vil samlokaliseringen av anleggene og deres nærhet til overnattingsmulighet, bespisning, opplevelser på Tusenfryd og lokal handel gjensidig forsterke etableringene.

4.2 utfordringer

- Økonomisk grunnlag. Skianleggene vil i noen grad være avhengig av andre inntekstkilder for å trygge driften. Tiltakene i planområdet er vurdert til samlet å gi en trygg driftsøkonomi.
- Plasskrevende innendørs skibakke (ca 15 000 kvm, 250 x 60 m.)
- Totalinntrykket av området, gode formmessige og estetiske kvaliteter.
- Tilfredsstillende kollektivtilbud til aktuelle brukere. Dette er vurdert i egen utredning.
- Hensynet til natur- og friluftsinnteresser. Dette er vurdert i egen utredning.
- Kulturminner. Dette er vurdert i egen utredning.
- Trafikkavvikling. Dette er vurdert i egen utredning.
- Energiforbruk. Dette er vurdert i egen utredning.

Et anlegg av denne størrelsen vil komme til å generere trafikk på lokalveinettet, og man vil måtte finne nye/avbøtende løsninger på trafikksituasjonen i området, både i forhold til biltrafikk, parkering, kollektivtransport, og gående/syklende. En forbedret forbindelse mellom Tusenfryd og Vinterbrosenteret kan ses i sammenheng med det øvrige infrastrukturnettet, eller kan løses separat, for eksempel gjennom etablering av matebusser, monorail, etc. Man bør i tillegg se nærmere på løsningene for kollektiv transport i og til området. Dette blir desto mer viktig hvis tiltaket får en innretning som i enda større grad henvender seg til ungdommer. Området er ikke betjent av jernbanen, og er dermed avhengig av et godt busstilbud som dekker de største

befolkningskonsentrasjonene i regionen.

Selve anlegget byr på flere utfordringer. Spesielt skibakken gir både tekniske, energimessige, og landskapsmessige utfordringer. Tiltaket vil legge beslag på grøntarealer i åssiden og kan bli dominerende i landskapsbildet. (Disse aspektene er nærmere omtalt i utredning om natur- landbruks- og landskapsverdier). Det er også registrert en rekke kulturminner som må tas hensyn til, samt eventuelle natur- og friluftsinnteresser. Det vil derfor være viktig å tilpasse anlegget til omgivelsene for å skape så gode estetiske kvaliteter som mulig, samt å kartlegge eventuelle lekeområder for barn, stier og løyper som kan bli berørt (egen utredning om barn og unges oppvekstmiljø). Skitunnelen vil i all hovedsak ligge i fjell, og behovet for landskapstilpasning er derfor langt mindre. Men anleggene er de første av sitt slag i Norge, og det må innhentes erfaringer med tilsvarende anlegg i utlandet. Forholdene må settes i en norsk kontekst, og anleggets gjennomføringsevne, drift, og økonomiske potensial må avdekkes.

4.3 Gevinster for lokalsamfunnet

- Forbedret fritidstilbud som når ulike aldersgrupper og typer av husholdninger. Muligheter for å kombinere ulike interesser (idrett, kultur, handel)
- Nye arbeidsplasser
- Økt kundegrunnlag for et utvidet kollektivtilbud
- Trekke parallell til sammenlignbare utbygginger, for eksempel i Loddefjord

Etablering av skibakke/tunnel vil i første rekke tilføre lokalsamfunnet et unikt idretts- og fritidsanlegg som kan benyttes av de fleste aldersgrupper. Dette fordi man utenom selve skianleggene også har mulighet for å drive med andre aktiviteter i umiddelbar nærhet. Anlegget bør i den sammenheng gjøres attraktivt for lokalbefolkningen gjennom et system som ikke priser ut lokalbefolkning og lag/foreninger.

Etablering av skianlegg vil også bidra til flere arbeidsplasser, og kan gi store ringvirkninger til det lokale næringslivet. Områdets attraktivitet øker, og flere tilreisende gir grunnlag for utvidelse av kollektivtilbudet, som i neste omgang kommer lokalbefolkningen til gode.

Man kan i denne sammenheng trekke en brukbart relevant parallell fra idéene for Vinterbro til tilbyggingen av Vannkanten badeland og Iskanten ishall i Loddefjord utenfor Bergen. Anleggene tilbyr aktiviteter som bading, spa- og velværesenter, skøytehall, curling, bowling, og restauranter som er tilknyttet Vestkanten kjøpesenter. Anleggene er knyttet sammen med gangbro over hovedveien. Etableringen av fritidsaktivitetene har blitt tatt frem som et viktig bidrag til forbedringen av de sosiale problemene bydelen slet med på 90- tallet, og understreker viktigheten av å kunne tilby fritidsaktiviteter rettet mot barn og unge i deres eget lokalsamfunn.



Vestkanten kjøpesenter i Loddefjord med tilknyttet Vannkanten badeland og Iskanten is- og curlighall. Foto fra Internett.

Ishall med curling og badeanlegg med tilknyttet bowlinghall er sentrale aktiviteter i Vannkanten og Iskanten til knyttet Vestkanten kjøpesenter i Loddefjord. Her har Stor-Bergen boligbyggelag (som har mange boliger i Loddefjord) vært en sentral aktør.

Ishallen eies av en stiftelse med bl.a. kjøpesenter og kommunen. Anlegget hevdes å ha selvstendig økonomisk bærekraft. Stiftelsen tildeler brukstid til is-idrettene, mens resten av tiden er åpen for publikum. Curlingtilbudet er fullbooket hele uken gjennom.

Når det gjelder badeanlegget er Stor-Bergen Boligbyggelag hovedaksjonær. Iflg. markedsundersøkelse gjør 60-70 % av de besøkende i Vannkanten også innkjøp på kjøpesenteret samtidig. I tillegg til bydelens egne brukere får badeanlegget også mye besøk fra andre bydeler i Bergen (Vannkanten er Bergens eneste "komplette" badeanlegg) og fra turister. Vannkanten rommer også en vestibyle og kultursal (til sammen ca. 400 m²) som Bergen kommune leier og der kommune deltok i planlegging og utforming. Her er det, iflg. kommunen, fullt opp med aktivitet; teater, dans, fremføring og øvelser, senioruniversitet, kulturarrangementer m.m. Kommunens aktive tilrettelegging er vurdert å være av vesentlig betydning.

Utviklingen i Loddefjord synes å kunne være en inspirasjons- og erfaringskilde for Vinterbro med sikte på å få tiltakene til å bli en levende del av lokalsamfunnet.

4.4 Ulemper for lokalsamfunnet

- En forsterking av Vinterbro/Tusenfryd som ren turistdestinasjon uten relevans for lokalsamfunnet
- Økt trafikk
- Tap av grøntområder/friluftsområder

Vinterbro handelssenter er i flere styringsdokumenter sagt å skulle utvikle seg som et lokalsenter. Det er en utfordring når tiltakene som ønskes gjennomført henvender seg til et regionalt, nasjonalt og internasjonalt marked. Det er et mulig scenario at de helårige skiaktivitetene som er under planlegging blir en begrenset turistattraksjon for tilreisende, en "happening" knyttet til opplevelsen av å gå på ski om sommeren. Dette kan forsterkes av at Follo ikke har noen sterk vinteridrettsidentitet.

En reell integrering av tiltakene i lokalsamfunnet innebærer at det må settes fokus på:

- Fysisk tilrettelegging
- Åpningstider
- Sambruk
- Bruksrabatter
- Særskilt samarbeid med lokale idrettslag

Tilrettelegging må handle om at det må være enkelt for mennesker – og ikke minst barn og unge - i lokalsamfunn og nærmiljø å komme til anleggene; forbedret kollektivtilbud, gode gang- og sykkelforbindelser og enkel tilgang fra skoler og andre steder der barn og unge ferdes.

Åpningstider må vurderes utfra hvilket belegg anleggene får og graden av eksklusiv bruk (det kan for eksempel være aktuelt å gi egne tider til profesjonelle utøvere). Her er det viktig at lokale brukere blir tilgodesett og ikke må stille bak i køen som annerangs brukere.

Det vil være av betydning å se på samlokalisering med andre aktiviteter og tilbud som retter seg mot lokale brukergrupper. Ønsket om et "ungdomshus" kan være et slikt tilbud. Ytterligere spissing av tiltak i nye lokaler i retning av helse, trening og lignende vil i enda større grad enn plasskrevende varehandel rette seg mot lokale brukere.

Bruksrabbattordninger vil være av betydning for at anleggene blir en integrert del av lokalsamfunnet. Årskort, rabbaterte klippekort, medlemskap som rommer flere tilbud innenfor anleggene, synkende enhetspris ved økt bruk er muligheter som bør vurderes.

Samarbeid med lokale idrettslag om både utforming og bruk. Tiltakene kan gis en lokal forankring gjennom at lokale aktører inviteres med allerede i planleggingsfasen. Dette vil være noe langt mer en å være imøtekommende overfor slike aktører, sannsynligvis vil det være direkte lønnsomt for alle parter. Avtaler om bruk som ivaretar lokale idrettslags behov, ønsker og økonomiske forutsetninger vil også skape lokal tilhørighet til anleggene.

Utover dette har de fleste ulempene for lokalsamfunnet sammenheng med de øvrige utfordringene knyttet til anlegget. Dette går spesielt på trafikksituasjonen og tap av grøntområder. Dersom anlegget blir for dominerende i landskapet kan dette komme til å sette større preg på den generelle oppfatningen av området enn det som er ønskelig.

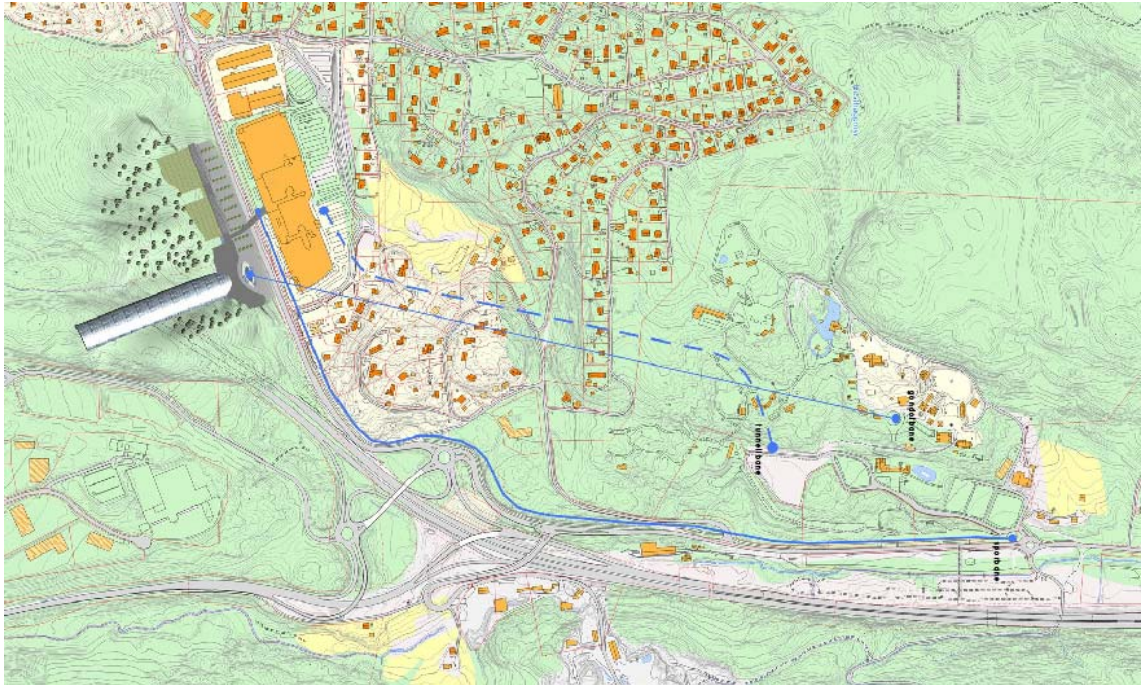
4.5 Tiltak som kan gi synergieffekt i forhold til Tusenfryd

- Liknende tiltak andre steder viser seg gjerne å være lokalisert i nærheten av blant annet fornøylesparker.
- Felles markedsføring (området sett under ett)
- Fysisk tilrettelegging av for eksempel gang- og sykkelveier, bussterminal/holdeplass, felles parkering (en del eksisterer allerede i dag)
- Felles billettsystem
- Fysisk sammenknytning fra kjøpesenter til Tusenfryd: Matebusser, mono-rail, tunnel gjennom fjellet, gondol.

Samordning av de ulike funksjonene er grunnleggende for at området skal kunne oppfattes som en mer helhetlig totalopplevelse. Dette kan oppnås blant annet gjennom fysisk tilrettelegging, som etablering av felles parkeringsarealer, eller ved en form for transport mellom de to attraksjonene slik kartutsnittet under illustrerer. Her er det

skissert tre ulike løsninger. Den første går ut på å bygge en bane på én skinne (monorail) mellom parkeringsområdet til Tusenfryd, langs gang- og sykkelveien, og fram til Vinterbro senteret. Banen ender da opp omtrent der hvor en eventuell gangbro er tenkt plassert. En annen løsning går ut på å bygge en gondolbane fra det planlagte hotellet ved Vinterbro senteret og inn i selve Tusenfrydparken (heltrukken, rett linje i kartbilde). En siste løsning tar for seg etablering av tunnel fra Tusenfrydparken, gjennom åsen, og over til der hvor hovedinngang til Vinterbro senteret ligger i dag (se stiplet linje). De tre løsningene har det til felles at de alle har mulighet for å utvikles til noe mer enn bare et transportmiddel, de kan også bli en attraksjon i seg selv som gjør det til en opplevelse å ta seg fra det ene opplevelsområdet til det andre.

I tillegg er det selvfølgelig mulig å etablere en type matebuss på dagens veinett, men dette vil ikke gi noen særskilt tilleggsopplevelse slik det er beskrevet ovenfor.



Alternative idéer for persontrafikk mellom Tusenfryd og Vinterbro handelssenter med nye tiltak: Fjelltunnel, gondolbane fra toppen av hotellet, mono-rail langs veien. I tillegg er det mulig å kjøre shuttle-buss. Skisse ved Arcasa arkitekter.

Bortsett fra den rent fysiske tilretteleggingen kan man også se for seg en organisatorisk samordning med for eksempel felles nettsider, billettsystemer, produkttilpasning, pakkeløsninger, personell, leverandører etc. Ordninger av denne typen vil gjøre det lettere for de besøkende å benytte seg av hele området, som en type pakkeløsning, hvor man gjerne tilbringer mer tid og ressurser fordi tilbudet er så bredt.

Motivert av kommunedelplanprosessen har Steen & Strøm og Tusenfryd intensivert sine samarbeidsmøter og det er bekreftet felles vilje til samarbeid i retning av realisering av området som en mangfoldig opplevelsdestinasjon.

5. Hotell med konferansesenter og velvære/SPA/badeanlegg

5.1 Muligheter

- Tiltakene kan bidra til stedsutvikling, jfr. eksempelet i 4.3; Loddefjord.
- Kort avstand til andre viktige opplevelser/turistattraksjoner (Tusenfryd og skianlegg)
- Energisambruk med ski/snøanlegg ved at badeanlegg kan bruke overskuddsvarme fra snøproduksjon til oppvarming.
- Gir mulighet for pakkeløsninger, med opplevelse, overnatting, servering og handel.
- Kan tiltrekke seg bedriftssegmentet med mulighet for konferansefasiliteter, events, team-building og underholdningstilbud.
- Mulig med ytterligere spissing av tiltak og innhold i retning av helse, trening, idrett.

Det er avsatt hotell-tomt nær Tusenfryd, men sommeraktivitetene på Tusenfryd har ikke alene potensiale til forsvare en hotell-investering. Nærheten til hovedveisystemet underbygger mulighetene for hotelletablering i området. Men det er trolig først kombinasjonen av Tusenfryds behov (Tusenfryd omtales som en 1 ½-dags park – p.g.a. sin størrelse – hvor mange brukere sendes til Oslo og/eller Ski for overnatting) og nye, samlokaliserte aktivitets- og opplevelsesfunksjoner i området som gir grunnlag for et hotell. Innretning mot konferanse og velvære/SPA vil ytterligere styrke grunnlaget for en slik etablering.

Tiltakene og aktivitetene som knyttes opp mot hotellet rommer - på lik linje med skianleggene, men kanskje i enda større grad - potensiale for stedsutvikling og økt attraktivitet for lokale brukere. Særlig vil dette være tilfelle hvis konseptet i ytterligere grad spisses mot sport, trening og helse.

5.2 utfordringer

Mye av det som ble skrevet under 4.2 gjelder også her; økonomisk grunnlag, tilfredsstillende kollektivtilbud, hensynet til natur- og friluftsinnteresser, kulturminer og utfordringene knyttet til økt trafikk lokalt.

5.3 Gevinster for lokalsamfunnet

Det som ble skrevet under 4.3 gjelder også her; forbedret fritidstilbud, muligheter for å kombinere mange behov og interesser, økt kundegrunnlag for kollektivtransport, arbeidsplasser.

- Kan bidra til stedsutvikling hvis nye aktiviteter fysisk og praktisk henvender seg til lokalbefolkning
- Kan gi aktivitet utover handelssenterets åpningstider. (Dette kan også gjelde skianleggene, men et hotell med tilknyttede fasiliteter vil opplagt ha vide åpningstider – man kan ta et bad på morgenen før caféer og butikker åpner)
- Nye aktiviteter kan gi området økt attraktivitet som bosted. (Dette kan også gjelde for skianleggene. Umiddelbart synes skianleggene å være mer spektakulære og fremmede enn badeanlegg og treningsstudio. Om det er det mer spektakulære eller det mer kjente som gir området attraktivitet som bosted, har sannsynligvis svært individuelle svar).
- Nye tilbud i skjæringspunktet sport – helse – velvære gir i dag svar både på

trender og på krevende samfunnsutfordringer knyttet til folkehelse, overvekt m.m.

- Kompletterende tilbud på bad/svømming. 25 m basseng på Nordbytun har, iflg. Ås kommune, sprengt kapasitet. Badeanlegg på Vinterbro bør ikke romme et slikt basseng, men heller representere et nytt tilskudd til lokal aktivitet og idrettsaktivitet.

Mye av det som er skrevet under 4.3, bl.a. eksempelet fra Loddefjord, er relevant også her.

5.4 Samarbeidstiltak for integrering med Tusenfryd

Mye av det som ble skrevet under 4.5 gjelder også her; felles markedsføring, produkttilpasning/pakkeløsninger, fysisk tilrettelegging og sammenknytting, felles billettsystem.

I tillegg har Tusenfryd ved tidligere anledninger vurdert bygging av lokalt hotell, men som sesongbasert tilbud er det vanskelig å realisere et hotell. Et hotell på Vinterbro vil imøtekomme Tusenfryds behov for å tilby overnatting i umiddelbar nærhet.

Tusenfryd har et utendørs, sesongbasert badeanlegg. Aktørene bør vurdere hvordan et nytt badeanlegg syd for RV 156 kan komplettere det som allerede eksisterer.

Motivert av kommunedelplanprosessen har Steen & Strøm og Tusenfryd intensivert sine samarbeidsmøter og det er bekreftet felles vilje til samarbeid i retning av realisering av området som en mangfoldig opplevelsesdestinasjon.

6. Innretting av tiltaket mer mot sport, trening og helse

I tilknytning til basseng/velværetilbud (og skianlegg) kan det tenkes helse- og treningstilbud (treningscenter, helserådgiving, sport og helseforretninger, legesenter). Aktuelt innhold kan også være klatrevegg (finnes i Ås sentrum og på Ski, men ikke på Vinterbro), treningsstudio (finnes i Ås sentrum og på Ski, men ikke på Vinterbro), mindre haller for squash e.l. og/eller lokaler for helse- og treningsrelatert rådgiving.

For lokalsamfunnet og som stedsutvikling vil slikt innhold ha større verdi enn tradisjonell handel med plasskrevende varegrupper, ikke minst fordi en slik spissing av innholdet vil rette seg mot flere brukergrupper, ikke minst ungdom. Det bør derfor vurderes om tilrettelegging for de nevnte (og tilgrensende) tiltakene delvis bør og kan erstatte plasskrevende varehandel på sydsiden av RV 156.

Et innhold mer i retning av det beskrevne, vil styrke mulighetene for å utvikle brede opplevelses- og aktivitetspakker i samarbeid med Tusenfryd. Dette vil forsterke muligheter og behov for samordning av aktivitetspakker, billettsystemer, sammenbindende transportsystem m.m. Samtidig kan dette gi betydelige synergieffekter, jfr. eksempelet fra Loddefjord under 4.3.

7. Avbøtende tiltak og tiltak som kan forsterke synergieffekter i forhold til Tusenfryd

Denne utredningen handler om de aspekter ved en mulig utvikling på Vinterbro som ikke primært er fysiske og som derfor er utfordrende å sette direkte inn i en konsekvensutredningstankegang hvor tiltak skal avbøte negative konsekvenser. Dette handler mer omsider ved utviklingen som bør vektlegges for å sikre at videre utvikling i Vinterbro-området blir stedsutviklende og kommer dem som bor og lever i området til gode. Utredningen har følgende anbefalinger til aspekter som bør vektlegges i det videre arbeidet:

- Prioritet for lokale brukere av skianleggene, enten ved tidsprioritet og/eller subsidiert leie.
- Spisse innholdet i ny bebyggelse på sydsiden av RV 156 mer i retning av helse, trening, idrett på bekostning av plasskrevende varehandel.
- Integreerte lokalsamfunnstiltak i tilknytning til handelssenter og/eller ski- og badeanlegg, for eksempel ungdomshus.
- Tilrettelagt transporttilbud mellom Tusenfryd og Vinterbro handelssenter med nye tiltak.
- Samarbeid om markedsføring og tilrettelegging, koordinering av åpningstider, billettsystemer og lignende.

8. Kilder

- Ås kommuneplan 2007-19
- Planprogram til Kommunedelplan Vinterbro, Ås kommunestyre 30.01.08
- Samtaler med Bergen kommune
- Samtaler med senterledelse Vestkanten kjøpesenter
- Referater fra folkemøter på Sjøskogen og Nordby i forbindelse med kommuneplanarbeid våren 2006
- Internett om Torsby-tunnelen
- Samtaler med senterleder Vinterbro handelssenter
- Samtale med rektor Sjøskogen skole
- Presentasjon og drøftelse i ungdomsråd i Ås kommune 29.11.07
- Allrounder Consultancy Services: Forundersøkelse juni 2007 (intern analyse)
- Scandinaviska Utvärderingsinstitutet 2004: Undersøkning av interessen at besøka den planerade skidtunnelen i Torsby