

## Innspill! Orkdal 2040.

### Vedr: Utvikling av området Bårdshaug vest /Laksøra. Orkanger.

Bermingrud Prosjektutvikling i samarbeid med Kvernmo Eiendom ønsker å utvikle Orkanger Handels- og Næringspark til å bli et nytt regionalt tyngdepunkt for handel i Sør-Trøndelag. Orkanger er i vekst, og har i de senere år utviklet seg sterkt. Et definert handelsomland på 43.000 personer, mer enn 7000 hytter, gjennomfartstrafikk på E39, og et lokalt næringsliv i god vekst, sikrer et attraktivt handelsgrunnlag.

Med bakgrunn i ovennevnte ønsker vi å trekke frem som noen punkter som viktige i den videre utviklingen:

#### Regionsenter for handel:

Det er i dag en betydelig handelslekkasje spesielt mot Trondheim og tallene i våre handelsanalyser viser at Orkanger ikke fungerer som det regionsentrert det er definert som i fylkespolitiske mål.

*"Det er en betydelig underdekning i området og et potensial for økt etterspørsel fra den omkringliggende region." Videre: "Erfaringer fra andre steder i landet viser at det etter hvert som det utvikles gode kjøpesentre og handelstilbud lokalt demmes det opp for lekkasjen til de store handelssentrene/byene".*

En satsing på byer og tettsteder som motorer i den regionale utviklingen er velkjent fra regionalpolitiske betraktninger. Her mener vi at Orkanger må ta grep og legge til rette for en type handelsområde som kan bidra til å stoppe den nevnte handelslekkasjen, men som også kan bidra til å stimulere for at tilreisende og forbigående skal se på Orkanger som det regionsenteret man ønsker å være.

*Hvilken rolle bør et regionsenter ha og hvilke type funksjoner bør regionsenteret inneholde?*

- Senter for hele regionen.
- Alle de vanligste offentlige og private servicefunksjonene, i tillegg til spesialiserte varer og tjenester som kan betjene hele eller store deler av regionen.
- Et bredt kultur- underholdnings- og rekreasjonstilbud.
- Et godt utbygd kollektivtilbud
- Statlige, regionale og fylkeskommunale funksjoner

Våre analyser viser at forholdene ligger til rette for å utvikle Bårdshaug vest/Laksøra til et regionalt senter for handel. En slik "handelspark" vil typisk inneholde aktører som driver virksomhet som kan klassifiseres innenfor begreper som "arealkrevende varehandel/ storkjøpsvarer/ sjeldenkjøpsvarer".

Imidlertid ser vi en stadig forsterket trend hvor forretninger/butikkonsepter, som i utgangspunktet er forankret i denne type varer, også tilbyr dagligvarer. Det er en stadig større utfordring å plassere handelsaktører innenfor en bestemt "handelskategori" – spesielt i et lengre tidsperspektiv ettersom konkurransen utvikler seg.

---

## Bermingrud Prosjektutvikling AS

Fakturaadresse:  
Pb 158, 3054 KROKSTADELVA  
Telefon/ fax: 32-27 44 80/ 81  
E-mail: postmaster@bermingrud.no

Besøksadresse:  
Krokstad Ind. Område,  
3055 KROKSTADELVA  
www.bermingrud.no

Bank: DNB 5140.05.46820  
Orgnr.: NO 966 716 835 MVA

I denne sammenheng kan det også være naturlig å henvise til etableringen av "Europris" på Bårdshaug vest/Laksøra sett opp mot gjeldene reguleringsbestemmelser for området.

Vi vil derfor spille inn overfor kommunen at det i planarbeidet fremover vurderes en tilpasning av planbestemmelsene slik at Bårdshaug vest/Laksøra kan utvikles innenfor såpass fleksible bestemmelser at et bredt spekter av interessante handelsaktører kan etablere seg i dette området.

Det ville etter vår vurdering være en styrke for utviklingen av Orkanger som et regionsenter for dagligvarer i det minste kunne være et underordnet tilbud – innenfor andre handelskonsepter - eller i begrenset omfang som et selvstendig tilbud.

### **Tilgjengelighet veien:**

En omlegging av E 39 vil gjøre Bårdshaug og Bårdshaug Vest til Orkangers ansikt utad. Det blir et spørsmål om hvordan man henvender seg til de passerende for å skape en effektiv handelspresentasjon med ønske om å nå ovennevnte mål om å kunne fremstå som et regionsenter for handel. Vi må synliggjøre arealer for handel slik at nye, store og attraktive aktører vil vurdere en etablering på Orkanger som interessant. Det er dette området som vil få eksponering, det er her det må satses.

### **Kapasitet:**

Arealene for å bygge ut i takt med ovenstående intensjon om å fremstå som et regionalt senter for handel er tilstedet. Arealene er her, samtidig som vi mener de har riktig beliggenhet. Tomtens størrelse, eksponering og adkomst gir et svært godt utgangspunkt for å skape et handels- og næringsmiljø med stor tyngde og slagkraft i regionen.

### **Sentrumsavgrensing:**

Målet om å skape mer kompakte byer og tettsteder med korte interne gangavstander som vil kunne gi attraktive møteplasser og levedyktige handelssentrum tar sjelden i seg den utviklingen som over tid allerede har skjedd. En geografisk avgrensning av sentrumskjernen bør derfor skjele til hva som er der i dag. Ser man på Orkanger i fugleperspektiv reiser det seg fort et spørsmål om hvor tyngden av handel og mennesker befinner seg. Hvor er handelens tyngdepunkt nå? Denne kan ikke flyttes inn i sentrum med et pennestrøk og det er slik vi ser det på sin plass og utvide sentrumsbegrepet og begrensningsen som følger av denne med ønsket om utvikling Orkanger som et regionsenter for handel.

Vi har en klar oppfatning av at kommuneplanens arealdel - og gjeldende reguleringsbestemmelser for området - har lagt et godt grunnlag for en helhetlig og fornuftig utvikling av Orkanger og Bårdshaug vest/ Laksøra, men mener vider at nevnte punkter er viktige i en kontinuerlig fremtidig utvikling med målet om å bli et regionsenter innen også handel.

På vegne av Kvernmo Eiendom AS

Henning Bermingrud  
Bermingrud Prosjektutvikling AS

## **Bermingrud Prosjektutvikling AS**

Fakturaadresse:  
Pb 158, 3054 KROKSTADELVA  
Telefon/ fax: 32-27 44 80/ 81  
E-mail: postmaster@bermingrud.no

Besøksadresse:  
Krokstad Ind. Område,  
3055 KROKSTADELVA  
www.bermingrud.no

Bank: DNB 5140.05.46820  
Orgnr.: NO 966 716 835 MVA