

FORARBEID

TIL DIPLOMOPPGAVEN
BANK OG INKUBATOR I TØNSBERG
SIMEN ANDREAS AAS

BANK OG INKUBATOR I TØNSBERG
Diplomoppgave våren 2016

Student
Simen Andreas Aas
simenaaa@stud.ntnu.no / 93263113

Veileder
Gro Rødne
gro.rodne@ntnu.no / 73595078

INNHold

5	ABSTRAKT
7	FORORD - ENDRINGSMELDING
9	INNLEDNING
9	Programbeskrivelse
9	Inkubator
10	Offentlige næringsvirksomheter
10	Om min interesse for emnet
11	Tønsberg som prosjektplassering
13	LOKALISERING
13	Mulige prosjektsites
15	Oversiktsbilde
17	Mulige prosjektsites 1-3
19	Mulige prosjektsites 4-5
21	Mulig prosjektsite 6
23	Mulig prosjektsites 7
25	Mulig prosjektsites 8
27	Mulig prosjektsites 9
29	PROSJEKT
29	Program
31	Driftsmodell
33	Ledige tomter
35	PLANLEGGING
35	Fremdriftsplan

ABSTRAKT

Oppgaven utforsker hvordan man kan skape en spennende, mangfoldig og fleksibel arbeidsplass ved å blande en tradisjonell yrkesgruppe sammen med frie yrkesgrupper. I dette prosjektet har jeg ristet sammen bank og inkubator for oppstartsbedrifter.

Kan disse vidt forskjellige yrkesgruppene inspirere og berike hverandres hverdag?

Banknæringen er i stadig endring og det kan være et behov for å la banken vokse og krympe innenfor egne vegger, fremfor stadige ombygginger eller flytting. Inkubatoren skal fungere som en buffer for bankens fluktusjon, med sine hyppige utskiftninger av leietagere.

Hva krever en slik fleksibilitet og mangfold av byggets struktur og oppbygning?

Oppstartsbedrifter er på mange måter det motsatte av en bank. Her er det engasjerte mennesker med gode idéer og begrenset økonomi. Mens bankansatte tar storbedriftfasiliteter som kantine, auditorium, møterom og teknisk utstyr som en selvfølge, er dette uopnåelige goder for mange bedrifter i startgroen.

Hva skjer i møtet mellom det etablerte og det nystartede?

Målet for denne oppgaven er å skape en attraktiv og dynamisk arbeidsplass med tverrfaglighet og samspill mellom yrkesgrupper av ulik art.

FORORD - ENDRINGSMELDING

Min opprinnelige plan var å lage et innovasjonssenter ved å samlokalisere offentlige virksomheter innenfor innovasjon og næring, sammen med en ny inkubator for oppstartsbedrifter. Deler av forarbeidene bærer dermed preg av dette opprinnelige utgangspunktet.

I et møte med næringssjefen i Tønsberg, fremkom det at den kommunaleide tomten jeg hadde landet på ("Mulig prosjekt-site 9", nedenfor) har hatt flere kjøpsinteressenter. Kommunen anser tomten for potensielt viktig i byens videre utvikling og vil ikke selge tomten til et vilkårlig næringsprosjekt. I samtalen kom det også frem at en ikke-navngitt bank hadde fått avslag på overnevnte grunnlag. Samtidig kom det frem at tomten er så kostbar at det neppe ville være aktuelt for kommunen å samle offentlige virksomheter sammen med en inkubator på denne tomten. Næringssjefen og jeg ble begge fascinert av tanken på å kombinere bank og inkubator for oppstartsbedrifter i ett prosjekt på denne sentrale tomten.

Én av grunnene for at jeg opprinnelig ønsket å samle de offentlige virksomhetene i ett prosjekt sammen med en inkubator for oppstartsbedrifter var at inkubatoren skulle kunne nyte "storbedriftfasiliteter" som disse offentlige virksomhetene uansett ville måtte ha. Dette ville også bli oppfylt dersom jeg byttet ut offentlige virksomheter med privat bank, samtidig som oppgaven tilføres en ny dimensjon.

Jeg så både en utfordring og et potensiale i et slikt program, og tok idéen med tilbake til min diplomveileder som også fant problemstillingen fascinerende. Dette er bakgrunnen for at jeg byttet ut offentlige virksomheter med en bank i denne oppgaven.

INNLEDNING

PROGRAMBESKRIVELSE

Programmet for diplomoppgaven er et innovasjonssenter i Tønsberg.

Prosjektet vil bestå av en "inkubator" og en samlokalisering av eksisterende offentlige næringsvirksomheter rettet mot oppstartsbedrifter, i et innovasjonssenter sentralt i Tønsberg by.

Inkubator

En inkubator tilbyr blant annet kontorer og andre fasiliteter til oppstartsbedrifter. Målet er å hjelpe oppstartsbedrifter med begrenset økonomi til å utvikle seg og komme seg opp av startgropen.

Inkubatorer tilbyr ofte kontorleie med kortvarige leieavtaler i kontorfellesskap med andre oppstartsbedrifter. Et slikt kontorfellesskap tilknyttet en inkubator, med kortsiktige leieavtaler omtales også på norsk gjerne under den engelske navnet "coworking space".

Konseptet med at mindre bedrifter deler kontorplass er på ingen måte nytt. Med coworking space menes det i denne oppgaven et kontorfellesskap tilknyttet en inkubator, hvor bedriftene ikke bare deler den fysiske plassen, men også et arbeidsmiljø og tanker og idéer på tvers av bedriftene.

Prosjektet skal være en fysisk og sosial samling av en gruppe mennesker som jobber uavhengig, men som er interessert i å være en del av et innovativt miljø av likesinnede.

Offentlige næringsvirksomheter

Det eksisterer i dag i Tønsberg og omegn en rekke virksomheter rettet mot nettopp de individerene et slikt coworking-space henvender seg mot. Innovasjon Norge Buskerud og Vestfold, START i Vestfold, Gründerhuset, Tønsberg Næringsutvikling, med flere, eksisterer blant annet for å bistå oppstartsbedrifter og gründere i Tønsbergregionen.

Virksomhetene er i dag spredt utover kommunen og fylket. Jeg ønsker å samle disse virksomhetene i ett bygg, sammen med coworking spacet, til et samlet innovasjonssenter i sentrum av Tønsberg by.

Mens mindre byer som Tønsberg har utfordringer knyttet til å både holde på egne talenter og å tiltrekke seg nye utenfra, til fordel for større byer som Oslo, er det også noen fordeler ved å være en mindre by. En samlokalisering av de nevnte offentlige næringsvirksomhetene i samme bygg som et coworking space, vil være relativt uproblematisk i en mindre by, men dette vanskeligere kan gjennomføres i større byer som Oslo eller Berlin, der det naturlig nok finnes mange ulike coworking spaces spredt utover byen, som ikke alle kan være samlokalisert med de offentlige næringsvirksomhetene.

Om min interesse for emnet

Jeg ble under mitt utvekslingsopphold i Berlin tidligere i år interessert i denne typen prosjekter, da jeg besøkte en inkubator og coworking space kalt Betahaus. Jeg ble svært fasinert av hvordan et gammelt kjedelig kontorbygg var omgjort til et vibrerende arbeidsmiljø, fylt med unge, kreative mennesker med store ambisjoner.

Der var det en egen café og bar, og enkeltpersoner og små bedrifter kan leie seg inn i fellesskapet på en månedlig basis, og hvor man kun leier akkurat det man selv har behov for. Man kan leie en pult, et kontor, et grupperom, en postkasse, osv. Man plukker bare ut akkurat det man trenger, og så utvider man leieforholdet ved behov.

Jeg syntes idéen er utrolig kul, og som arkitektstudent er jeg interessert i hvordan man ved arkitektur på best mulig måte kan tilrettelegge for et slikt miljø. Slike inkubatorer og coworking spaces finnes i dag i mange storbyer i ut- og innland, men jeg er interessert i å utforske hvordan et slikt prosjekt kan tilpasses en mindre norsk by som Tønsberg, for å tilrettelegge for et innovativt miljø av ambisiøse og kreative unge mennesker, og hindre disse unge menneskenes fraflyttingen fra de mindre byene til fordel for nærliggende storbyer.

Etter å ha gjort litt innledende research om emnet og Tønsberg, fant jeg det naturlig også å inkludere offentlige næringsvirksomheter som er rettet mot nettopp gründere og oppstartsbedrifter, for en samlokalisering i et innovasjonssenter.

Kanskje ville miljøet rundt en slik inkubator medføre at byen kunne holde på flere av sine unge og ambisiøse innbyggere, og kanskje til og med friste nye innbyggere til byen.

Tønsberg som prosjektplassering

Tønsberg er min hjemby, og er på mange måter er en typisk mellomstor norsk by, som stadig taper mot regionens storby, Oslo, i kampen om de unge talentene.

En stor del av den yngre befolkningen flytter fra byen for å jobb og høyere utdanning i 18-19 årsalderen, og vender gjerne ikke "hjem" før i 30-40 årsalderen.

Som min hjemby er Tønsberg et sted jeg kjenner godt og som jeg ønsker å bidra til å utvikle og forbedre. Men selv om prosjektet vil bli prosjektert konkret for Tønsberg, mener jeg tematikken er relevant også for en rekke andre mindre og mellomstore byer i Norge.

Den beskrevne kunnskaps- og kompetanseflukt fra Tønsberg er riktignok moderat, og må ansees som midlertidig, da kommunene i Tønsberg-regionen tross alt har en høy andel tilbakeflyttere i 30-40 årsalderen. Men kanskje nettopp derfor vil et lite tiltak som dette prosjektet kunne være nok til å utgjøre en reell forskjell for byen. Derfor har jeg valgt denne oppgaven.



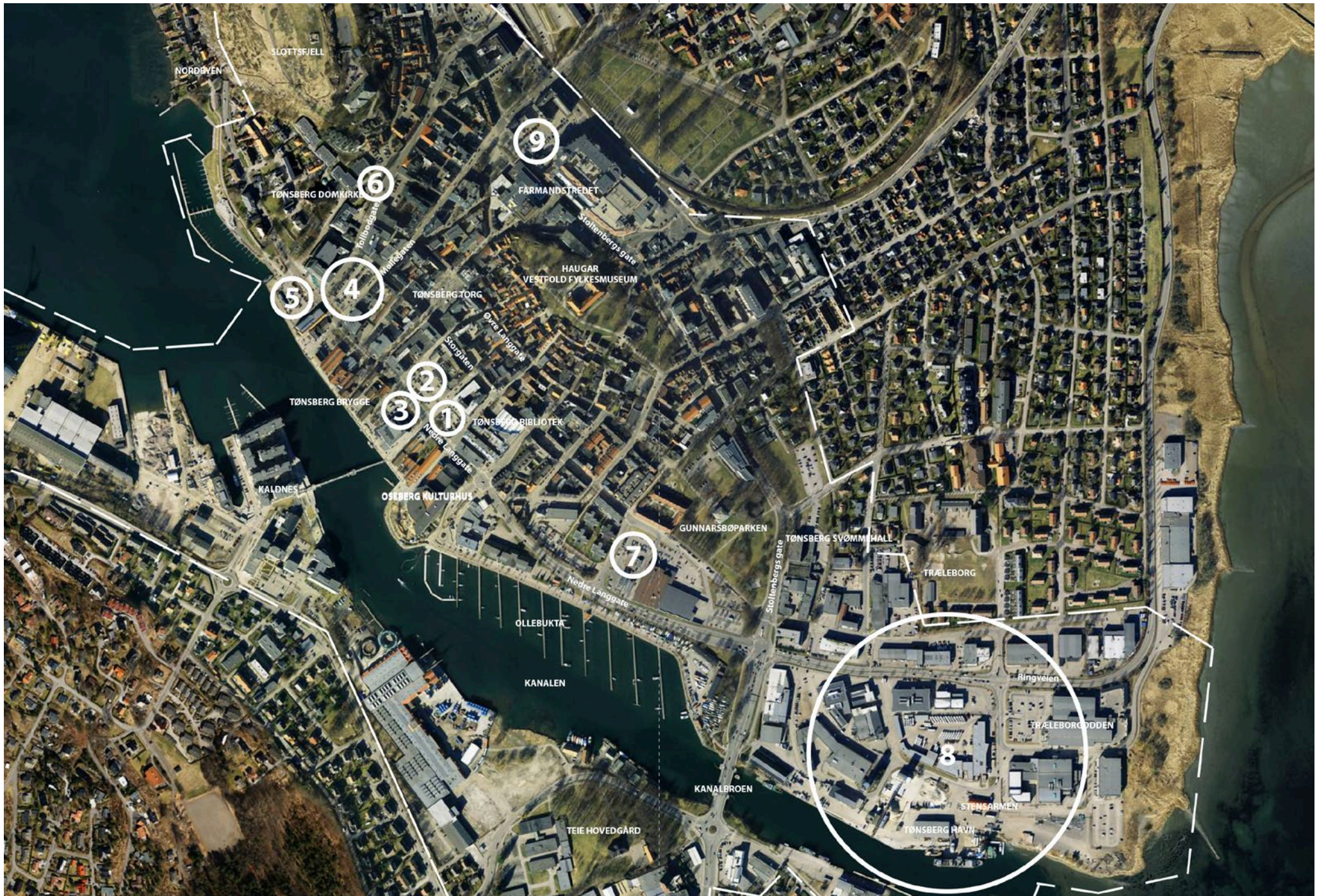
LOKALISERING

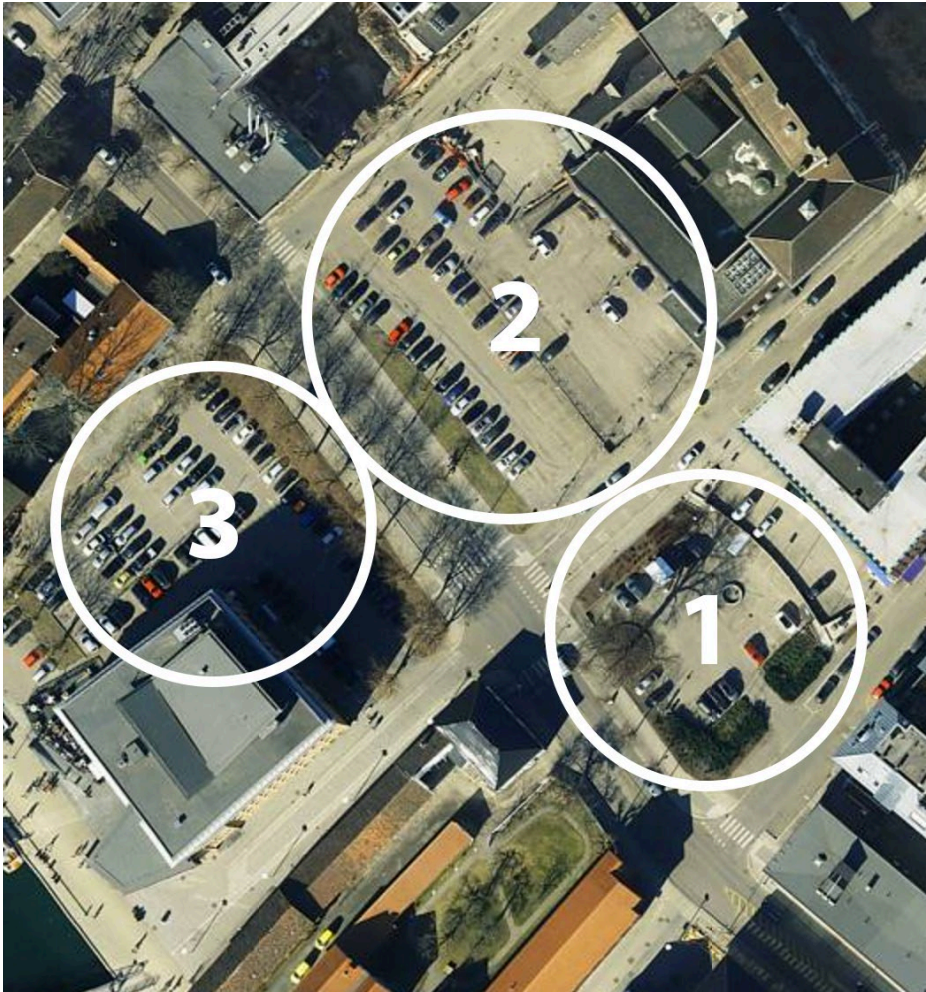
MULIGE PROSJEKTSITES

Vestfoldbyen Tønsberg vil være settingen for mitt diplomprosjekt. Tønsberg kommune har bare 42 000 innbyggere, men bybebyggelsen strekker seg utenfor kommunegrensene i alle retninger, og Tønsbergregionen har 122 000 innbyggere.

Tønsberg er Vestfolds fylkeshovedstad og administrasjonssenter, og er også fylkets største handelssenter.

I det følgende presenteres ni mulige prosjektsites i Tønsberg sentrum.





MULIGE PROSJEKT-SITES 1-3

Tomtene ligger langs Nedre Langgate, en travel hovedfartsåre gjennom Tønsberg sentrum.

Tomtene er ubebygde, og benyttes idag til overflateparkering.

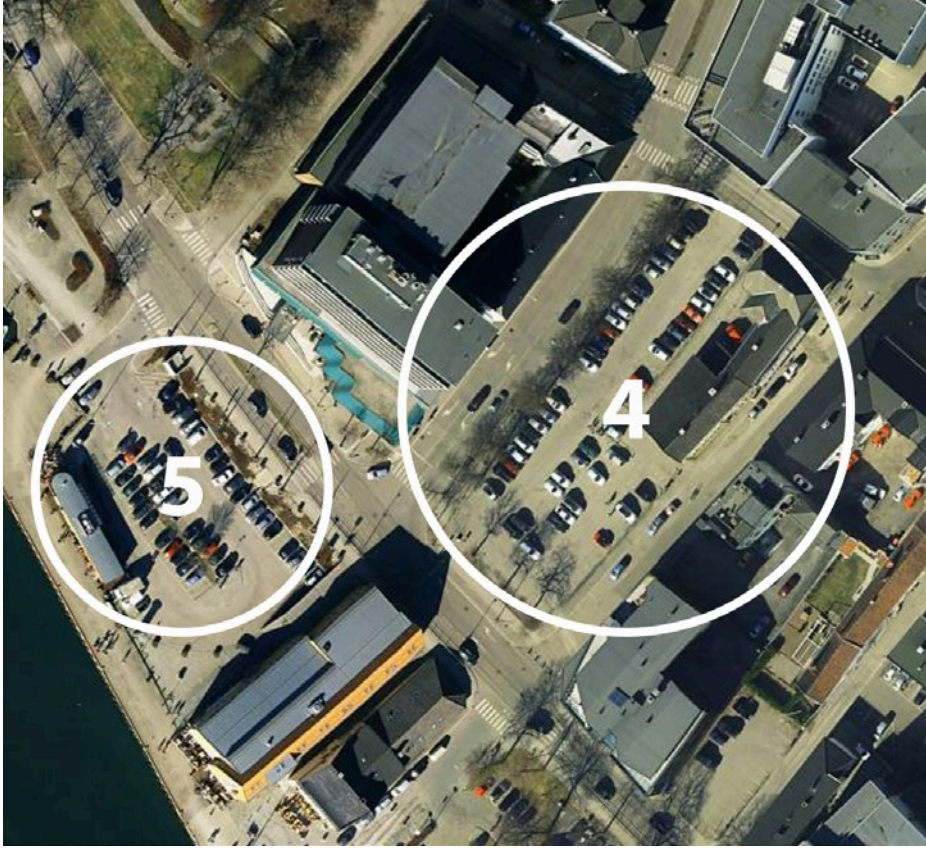
Tomtene ligger svært sentralt og attraktivt til i byen, og dagens bruk fremstår som unødvendig da det finnes flere parkeringshus i gåavstand, samt gateparkering i de fleste sidegater til Nedre Langgate.

Tomtene fremstår som så attraktive eiendommer at det bør undersøkes om det ligger spesielle grunner bak at de ikke allerede er utbygget.

Site 1
Gnr/bnr 1002/4

Site 2
Gnr/bnr 1002/221 (evt også 1002/61)

Site 3
Gnr/bnr 1002/107



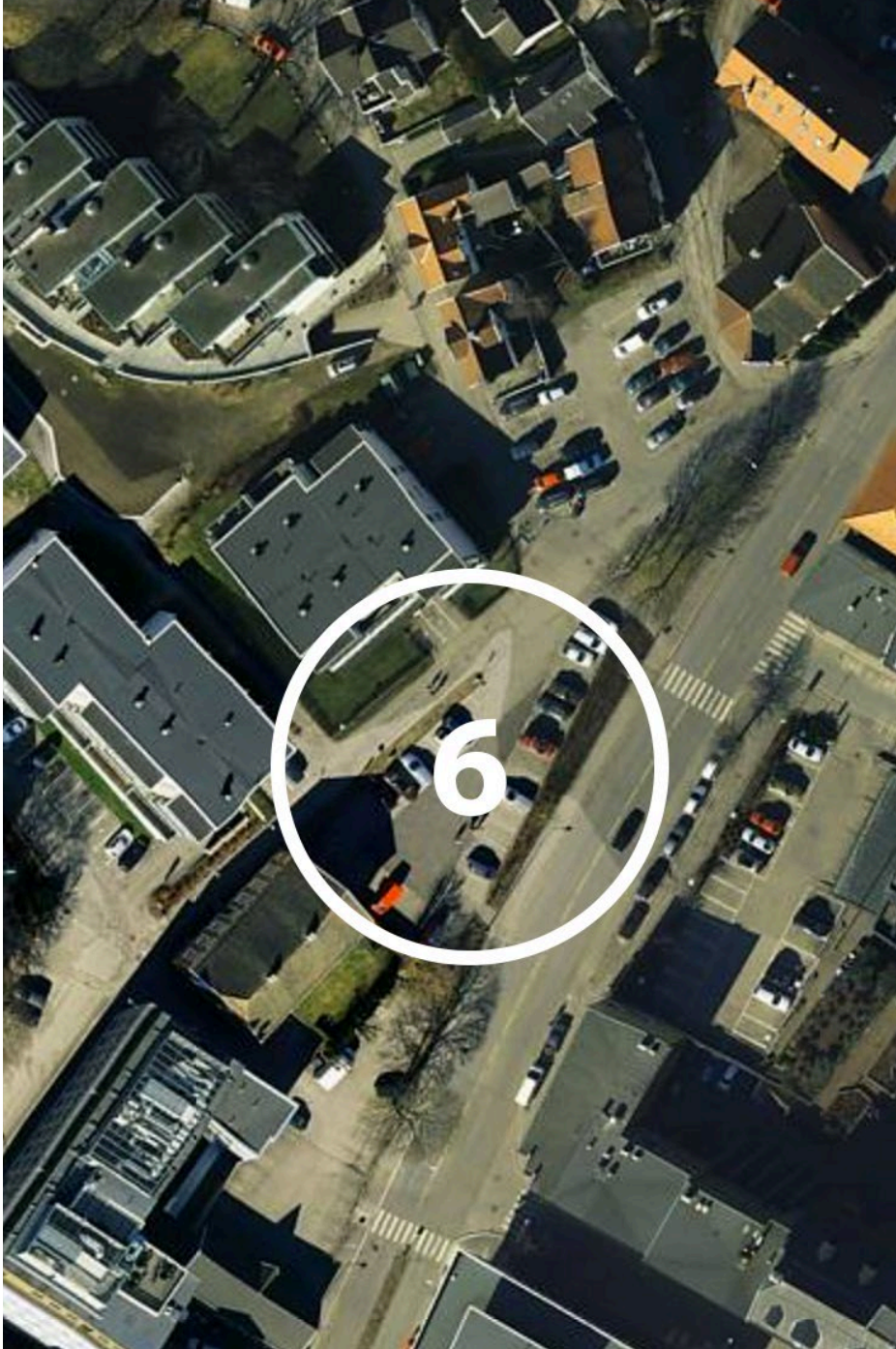
MULIGE PROSJEKT-SITES 4-5

Tomtene ligger langs Nedre Langgate, en travel hovedfartsåre gjennom Tønsberg sentrum.

Tomtene er ubebygde, og benyttes idag til overflateparkering.

Site 4
Gnr/bnr 1002/185 og/eller 1002/105

Site 5
Gnr/bnr 1001/5 (?)



MULIG PROSJEKT-SITE 6

Tomten ligger langs Tollbodgaten, relativt sentralt i Tønsberg sentrum, og med kort gåavstand til de travleste gatene i bykjernen.

Tomtene er ubebygde, og benyttes idag til overflateparkering.

Site 6
Gnr/bnr 1001/65



MULIG PROSJEKT-SITE 7

Tomtene ligger mellom Storgaten og Nedre Langgate, sentralt i Tønsberg sentrum, og med kort gåavstand til de travleste gatene i bykjernen.

Tomtene er ubebygde, og benyttes idag til overflateparkering.

Site 7

Gnr/bnr 1002/367 og 1002/456



MULIG PROSJEKT-SITE 8

Området Stensarmen/Træleborgodden/Tønsberg Havn er et sentralt område i byen, som i dag benyttes til arealkrevende industri og næring. Området preges av manglende helhetlig byplanlegging.

Velges en av tomtene her, må det også bli en del av oppgaven å foreslå eller antyde en helhetlig utvikling av området. Dette faller litt på utsiden av den valgte oppgaven.

Tomtene benyttes idag til arealkrevende industri og næring, havnevirksomhet og overflateparkering.

Site 8

Diverse gårds- og bruksnummer.



MULIG PROSJEKT-SITE 9

Tomten ligger mellom Stoltenberg gate og Jernbanegaten, svært sentralt i Tønsberg sentrum. Tomten grenser mot Farmandstorget og Farmandstredet kjøpesenter. Tomten grenser også til Tønsberg rutebilstasjon, og ligger 200-300 meter fra Tønsberg jernbanestasjon og busstopp for fjernbusser.

Tomten benyttes idag til overflateparkering.

Tomten er attraktivt og sentralt plassert i Tønsberg by og nærheten til buss- og jernbaneknutepunkt ville også øke prosjektets "rekkevidde" også utover Tønsbergregionen.

Site 9

Gnr/bnr 1002/16 og 1002/193

PROSJEKT

PROGRAM

Tanken er å samlokalisere en inkubator med noen større virksomheter. Brukerne av inkubatoren vil være personer og nyoppstartede bedrifter med begrensede økonomiske midler.

Ved å samlokalisere inkubatoren og noen større, etablerte virksomheter, kan oppstartsbedriftene få tilgang til endel fasiliteter som ellers ville vært forbeholdt store bedrifter.

Idéen er videre at disse større bedriftene er eksisterende offentlige virksomheter som har som arbeidsområde å bistå og veilede oppstartsbedrifter.

Brukerne av inkubatoren og disse virksomhetene vil ha faglig utbytte av å være samlokalisert, samtidig som brukerne av inkubatoren kan dra nytte av "storbedrift"-fasiliteter.

Samlet blir dette et innovasjonssenter.

DRIFTSMODELL

Innovasjonssenteret er tenkt driftet kommunalt eller fylkeskommunalt.

De tidligere offentlige virksomhetene utgjør et eksisterende behov for arbeidslokaler som må driftes av det offentlige. Tanken er at coworking spacet blir en liten ekstrainvestering, som eies og driftes av det offentlige og leies ut til personer og småbedrifter i oppstartsfasen til en overkommelig pris.

Brukerne vil leie på månedlig basis, og kan velge ønskede tjenester fra en tjenestemeny etter behov og økonomi. Eksempelvis kan brukerne leie et kontor, en fast pult, free-seating-plass, postkasse, møteromstimer, skaplass, kantineprogram, etc. Brukerne kan så utvide med flere tjenester etterhvert som behovene melder seg. På denne måten vil terskelen for å starte opp en bedrift bli lavere og prismessig overkommelig.

Å fastsette en fullstendig driftsmodell vil være en del av prosjektet.

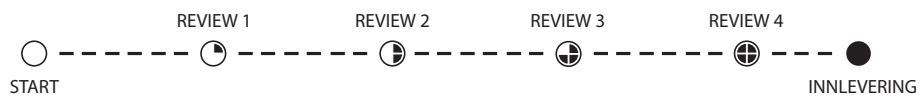
Tanken er at inkubatorens coworking space skal være økonomisk bærekraftig, men at det uansett er i det offentliges interesse å tilrettelegge for oppstartsbedrifter i byen, ved å tilby rimelige og sentrale arbeidslokaler.

LEDIGE TOMTER

Programmet ville vært godt egnet til gjenbruk og revitalisering av en eksisterende bygningsmasse. Likevel har jeg valgt at det skal bygges et nytt bygg, på en ubebygd tomt.

Bakgrunnen for dette er at jeg med prosjektet også ønsker å adressere situasjonen i Tønsberg sentrum, hvor et stort antall svært attraktive tomter står ubebygd.

Situasjonen er nært knyttet opp til dagens regelverk om kostnadsfordelingen av arkeologiske utgravninger. Også dette vil bli adressert i oppgaven.



PLANLEGGING

FREMDRIFTSPLAN

Foreløpig fremdriftsplan. Ved eventuelle endringer vil fremdriftsplanen bli oppdatert i samråd med veileder, for å sikre en fornuftig fremdrift.

1. Research-periode
Medio desember 2015 - ultimo januar 2016
2. Review 1
Ultimo januar - primo februar
3. Prosjektarbeid
Primo februar -
4. Review 2
Ultimo februar - primo mars
5. Prosjektarbeid
Primo mars - ultimo mars
6. Review 3
Ultimo mars - primo april
7. Prosjektarbeid
Primo april - ultimo april
8. Review 4
Ultimo april - primo mai
9. Prosjektarbeid / Innspurt
Primo mai - 13. mai
10. Innlevering
13. mai 2016

RESEARCH-PERIODE

Medio desember 2015 - ultimo januar 2016

Mål:

Research av tomt

Research av behov

Konkretisering av program / prosjektinnhold

Metoder:

Programrelatert research

Research av innovasjonssentre, coworkingspaces, med mer. Befaringer av coworkingspaces.

Kontakt:

Kontakt med kommune/fylkeskommune for å avklare relevante politiske intensjoner og målsetninger, regelverk rundt arkeologiske utgravninger, eiendomsforhold og andre forhold knyttet til de mulige prosjekt-sites. Avklare kommunens/fylkeskommunens syn på et slikt prosjekt, og eventuelle tanker og ideer de gjør seg om emnet. Kontakt med de relevante næringsviksomheter som retter seg mot prosjektets målgruppe. Avklare deres arealbehov, ønsker og behov knyttet til kontorer og virksomhet. Virksomhetenes finansiering. Eventuelle tanker og ideer de gjør seg om emnet.

REVIEW 1

Ultimo januar - primo februar

Mål:

Bestemme program

Bestemme tomt

Bestemme størrelse

Fastsette program / Prosjektinnhold

Metoder:

Review / møte med veileder.

Det er naturlig at det dukker opp nye og kanskje uventede resultater og ideer i researchperioden, som det må tas stilling til.

Ny avklaring av program, tomtevalg, størrelse, og eventuelle endringer vil bli avklart med veileder.

PROSJEKTARBEID

Primo februar - Ultimo februar

Mål:

Begynne på arkitekturen.

Omsette research og program i arkitektur.

Krystallisere konsept.

REVIEW 2

Ultimo februar - primo mars

Mål:

Få veileders tilbakemelding på arkitektur og konsept, få hjelp til å sortere tanker og ideer, samt diskutere prosjektets retning fremover.

Arkitektoniske hovedtrekk skal være klart etter dette møtet.

Konsept er klart etter dette møtet.

Metoder:

Review / møte med veileder.

PROSJEKTARBEID

Primo mars - ultimo mars

Mål:

Jobbe videre med arkitekturen på bakgrunn av det som er kommet frem på forrige review.

Krystallisere prosjekt etter konsept og ideer jeg er blitt enig med veileder om.

Starte å jobbe med detaljer og det tekniske, og ha endel av dette klart til neste review.

REVIEW 3

Ultimo mars - primo april

Mål:

Det meste på designsiden er klart etter denne reviewen.

Komme frem til en plan i samarbeid med veileder om hva som må endres / jobbes mer med frem til neste (og siste) review.

PROSJEKTARBEID

Primo april - ultimo april

Mål:

Prosjekt skal være ferdig til neste review.

Ha et et forslag til hvordan prosjektet best kan formidles og presenteres klart til neste (og siste) review.

REVIEW 4

Ultimo april - primo mai

Mål:

Luke ut de siste feil og uklarheter.

Få veileders tilbakemelding på presentasjonsforslaget.

PROSJEKTARBEID / INNSPURT

Primo mai - 13. mai

Mål:

Siste finpuss og ferdigstillelse av presentasjonsmateriale.

INNLEVERING - 13. mai 2016

