

Flå Veksthus – Sluttrapport bolyst prosjekt ref.nr. 2013-0102



Innledning

Flå kommune er en av 6 kommuner i Hallingdalsregionen, en felles bo og arbeidsmarkedsregion. Hallingdal er på mange måter en isolert bo- og arbeidsmarkedsregion, en av regionene i Norge som har minst ut/inn pendling.

Hallingdal er landets største reiselivsregion. Av de sysselsatte i Hallingdal arbeider 33 % innen handel og service. Mange unge flytter ikke hjem etter endt utdanning da det ikke er interessante nok jobber i Hallingdal i forhold til hva de kan få i hovedstadsområdet. Vi vet at mange ville flyttet tilbake til Hallingdal dersom de kan få et arbeid som er interessant nok i forhold til utdannelse.

I juni 2014 åpnet en ny vegstrekning, Sokna – Ørgenvika. Fra Flå kommune som den nærmeste av Hallingdalkommunene vil reisetiden bli:

- 40 minutter til Hønefoss
- 1 t og 10 min til Sandvika
- 1 t og 30 min til Oslo

Prosjektet Flå Veksthus er et prosjekt for i første rekke å gi utflyttede Hallinger en mulighet til å flytte tilbake til Hallingdal ved å ha kontor i Flå Veksthus med link til Oslo.

Flå etter ferdigstillelse Sokna - Ørgenvika



Foilen ovenfor ble brukt mye i prosjektets forfase for å synliggjøre Flå sin posisjon med ny vei til det sentrale østlandsområdet. Tidsangivelsene var nok noen minutter for optimistiske ☺.

Byggherre / eier

Olav Thon er byggherre og eier av Flå Veksthus. Olav Thon tente på ideen om å bygge et veksthus i Flå som helst skulle stå ferdig når veien Sokna – Ørgenvika sto ferdig. Et bygg på 6500 m2 BTA tar tid både å bygge og ikke minst planlegge. Bygget ble ferdig og tatt i bruk 2. mai 2015.

Planlegging av bygget

Hovedmålet med bygget sett fra prosjektets side var å få et bygg hvor man klarte å skape et miljø med fagmiljø på tvers av kommune og næringsliv. Samtidig ble det jobbet mye med at Veksthuset skal være en møteplass, en møteplass ved inngangen til regionen – først i Hallindal. Ting som var viktig å få på plass:

- Kommunens servicetorg skal fungere som sentralbord for de næringsdrivende i bygget som ønsker det.
- Servicetorget skal være innbydende og samlokalisert med bibliotek
- Bygget skal ha naturlige møteplasser for leietakerne
 - o Kantine (med felles kaffemaskin – en møteplass)
 - o Felles møteromspool
- Bygget skal ha møteplasser for eksterne
 - o Biblioteket
 - o Stort møterom (kommunestyresalen som kan utvides med kantinearealet)
- Bygget skal ha gode fasiliteter for leietakerne
 - o Møterom med alle fasiliteter, videokonferanse
 - o Dusjrom for de som ønsker å sykle eller på annen måte bevege seg til jobb

Målet var at bygget skulle stå for mye av markedsføringen i seg selv, med beliggenhet langs pulsåren rv.7 og med et innhold som skulle innby til å være en møteplass og et godt sted å ha sin arbeidsplass.

Etter åpning av Veksthuset har det vist seg at all energi som er nedlagt i å planlegge byggets utforming som møtested og god arbeidsplass har vist seg å være verdt det. Veksthusets møtearealer er stort sett fullbooket og det er særlig offentlige møter mellom Hallingdal og Østlandet ellers som peker seg ut. Politi, BUP, møter med Fylkesmann, osv.. Privat næringsliv har også etter hvert funnet Veksthuset som møteplass.

Fagmiljø på tvers – et godt arbeidsmiljø med samarbeid mellom fag og mellom offentlig og privat har også vist seg å fungere. Det må gjøres en innsats for at alle leietakere i større grad benytter kantinen og ikke murer seg inne, men i det store og hele er resultatet godt.

Bolyst

Veksthuset som bygg er en fysisk brikke i prosjektet. Som nevnt foran har det vært jobbet mye med å få bygget tilpasset prosjektet, men minst like viktig er aktivitetene rundt. Hvordan få hovedmålgruppen, utflyttede Hallinger, tilbake til Hallingdal og etablere seg på Veksthuset ?. Viktige parametre:

- Hvem er målgruppen ?
 - Den ansatte som kan tenke seg å ta jobben med hjem ?
 - Sjefen til den ansatte som skal betale husleien ?
 - Ektefellen ?
 - Barna ?
- Hvordan nå målgruppen ?
 - Annonser ?
 - Redaksjonell omtale i media ?
 - Arrangement som får aktuelle kandidater til å besøke Veksthuset ?
 - Møte kandidatene der hvor de er (Oslo osv.) ?
- Hva er viktig for målgruppen i tillegg til jobb ?
 - Bosted – tilgjengelighet (leie, eie), prisenivå osv. osv.
 - Idrett / kultur
 - Jobb til to ? jobbmuligheter for ektefelle evt. utenom veksthuset

Målgruppen er først og fremst den som kan tenke seg å ta jobben med tilbake til Hallingdal, men for mange betyr det at man må få aksept fra resten av familien, og fra firmaet man jobber i dersom man ikke er selvstendig næringsdrivende. Det er annonsert i media og det har vært god redaksjonell dekning av Veksthuset i Flå. I tillegg har vi møtt aktuelle kandidater på møter i Oslo og Bergen. Møtene i Oslo og i Bergen har helt klart vært det som har gitt mest effekt. I tillegg har det vært jobbet mye med bosted. Det er lagt ut nytt attraktivt og sentrumsnært boligfelt i tillegg til at Olav Thon har bygget leilighetsbygg med 34 leiligheter. Leilighetsbygget er solgt/utleid og reguleringsforslag til nytt leilighetsbygg med 39 leiligheter er lagt ut på høring nå. I tillegg er det helt klart viktig hvordan det oppleves å bo i Flå eller i Hallingdal.

Viktige tiltak:

- Støtte til unge etablerere når det gjelder bosted (5% av kjøpesum inntil 100.000 i støtte for de som kjøper eller bygger boenhet og er under 34 år)
- Full barnehagedekning
- Gode tjenester
- Omdømmebygging
- Spille på fordeler
 - Koster lite å bo i forhold til mer sentrale strøk
 - Køfritt
 - Og samtidig:
 - 10 minutter til høyfjell
 - 1,5 time til Oslo / Gardermoen
 - 3 timer til Paris ☺

Prosessen

Prosessen har vært god men krevende på flere måter. Det å ha en investor som Olav Thon har gjort prosjektet Veksthuset mulig. Samtidig har det vært en utfordring i at eier av bygget

selvsagt ivaretar sine interesser og dette skal samkjøres mest mulig optimalt med kommunens/prosjektets interesser. Mye er her helt klart sammenfallende, det å fylle veksthuset er i begges interesse. Hvem gjør hva, og når, har vært en utfordring. I tillegg har det faktum at Veksthuset først sto ferdig mai 2015 vært en utfordring samtidig som det har gitt fordeler i forhold til planlegging av innhold og tilstøtende tiltak.

Tidlig i prosessen satte vi «riktig prosjektleder» opp som en risikofaktor. Parallellkjøring mot planprosess/ byggeprosess / byggherre osv så vi kunne bli en utfordring. Vi fant en svært god kandidat som vi visste ville fungere godt til oppgaven. Vedkommende fikk rett før oppstart en annen jobb han ikke kunne takke nei til og etter en lang andre runde fant vi ut at vi kjører prosessen internt uten ekstern prosessleder. Dette har i mange sammenhenger vært en fordel slik vi ser det, men det har også vært en klar ulempe i forhold til kapasitet.

- Styringsgruppen (kommunestyret i Flå) har vært løpende orientert og tatt nødvendige avgjørelser på politiske arbeidsdager som det er 8 av hvert år.
- Næringslivet i Flå har vært med gjennom frokostmøter gjennom hele prosessen.
- Rådmannens ledergruppe har vært aktive i prosessen.
- Hallingdalkommunene har vært orientert gjennom møter i Regionrådet
- Folkemøter – Åpningsfest

FESTKVELD
på Flå

Fredag 22. mai markerer vi en ny milepæl for Eventyret i Flå.

PROGRAM:

Kl 15.00 OFFISIELL ÅPNING AV VEKSTHUSET.
• Åpent hus • Orientering • Enkel servering

Kl 17.30 THONHALLEN: FLÅ – EVENTYRET I HALLINGDAL
"Hvem er vi – hvor står vi?" v/ordfører Tor Egil Buaen
"DET UMULIGE ER MULIG"
Standup komiker og professor II i innovasjon, Sjur Dagstod, NTNU

Kl 19.00 BYGDEFEST PÅ THON HOTEL BJØRNEPARKEN
• Inngang kr 100,- • Pizzabuffet kr 100,- • ØKT spiller til dans fra kl 20.00

Husk også søndagens store begivenhet: Tour of Marneppa. Etappestart i Flå sentrum søndag 24. mai kl 10.00

FLÅ
EVENTYRET I HALLINGDAL

Velkommen!

[illegible]

Prosjektrapportering etter mal

Kommune:	Flå kommune
Prosjektnavn:	Flå Veksthus
Prosjektleder:	Odd Egil Stavn
Leder i styringsgruppen:	Tor Egil Buøen
Kontaktperson i fylkeskommunen:	Kjerstin Spångberg
Forankring av prosjektet (flere kryss er mulig)	a) Styringsgruppe x b) Forankring i befolkningen x c) Samarbeid med andre aktører lokalt, regionalt eller nasjonalt x
Mål og eventuelle delmål med prosjektet. I hvilken grad har prosjektet nådd eller er prosjektet på vei til å nå sine mål?	- I løpet av første år av prosjektperioden skal Flå Veksthus være etablert (bygget) Dette målet ser vi i ettertid at ikke var realistisk (og hadde heller ikke vært ønskelig). Planlegging, tilrettelegging rundt prosjektet og byggetid på et bygg i størrelsesorden 6500 BTA gjør at vi er svært fornøyd med at åpning skjedde i mai 2015. - I løpet av prosjektperioden på tre år skal 20 personer ha flyttet tilbake til Hallingdal og tatt med seg jobben til Flå Veksthus Målet er ikke nådd fullt ut og har bakgrunn i at Veksthuset sto ferdig først i juni 2015. Men vi har så langt 5 personer som har tatt jobben med til Veksthuset og antall personer som har flyttet til Hallingdal av den grunn er 10. Ved utgangen av prosjektperioden var 2/3 deler av veksthuset utleid, dvs det står igjen ca 1500 kvm netto areale til utleie. Målet vil helt klart bli oppfylt i løpet av en treårsperiode, men prosjektet er forsinket. - I løpet av prosjektperioden skal 10 personer i Hallingdal ha etablert seg i Flå Veksthus for å jobbe mot/med bedrifter i Oslo området Mange av etableringene i Veksthuset har helt klart skjedd som følge av beliggenheten. Hvor mange personer som jobber i Veksthuset som følge av kontakt med det sentrale Østland har vi pr i dag ikke helt klarhet i. - I løpet av prosjektperioden skal 10 kontor være utleid til HytteHallinger

	Dette målet er ikke nådd. Vi har sendt brev til hyttefolk og hatt stand på hyttelivsmessen. Vi har snakket med noen som kan være interessert, men har ikke funnet ut av dette konseptet enda. Det har også vært en utfordring å få en «introduksjonspris» på dagsleie på kontorer som gjør at vi får i gang en ordning. Her gjenstår mye arbeide. • I løpet av prosjektperioden skal Flå Veksthus være godt kjent og innarbeidet i Hallingdal – særlig i forhold til ungdom og muligheter etter avsluttet utdanning Flå Veksthus har vært godt redaksjonelt omtalt i hele prosjektperioden i lokalavisen. Prosjektet er også godt kjent i Hallingdalkommunene gjennom Regionrådet for Hallingdal. Det gjenstår nok noe jobb direkte rettet mot ungdom i Hallingdal. Kommunen har vært med på jobbmesse hvor alle skolene er representert men mer på generell basis. Elevene ved Flå skole er selvsagt godt kjent med mulighetene rundt Veksthuset. • I løpet av prosjektperioden skal Flå Veksthus være et etablert godt miljø på tvers av fag og på tvers av kommune/næring. Det er lagt mye planleggingsjobb i dette punktet: - Kommunens servicetorg skal fungere som sentralbord for de næringsdrivende i bygget som ønsker det. - Servicetorget skal være innbydende og samlokalisert med bibliotek - Bygget skal ha naturlige møteplasser for leietakerne ○ Kantine (med felles kaffemaskin – en møteplass) ○ Felles møteroms pool - Bygget skal ha møteplasser for eksterne ○ Biblioteket ○ Stort møterom (kommunestyresalen som kan utvides med kantinearealet) - Bygget skal ha gode fasiliteter for leietakerne ○ Møterom med alle fasiliteter, videokonferanse ○ Dusjrom for de som ønsker å sykle eller på annen måte bevege seg til jobb Målet er allerede oppfylt selv om åpningen skjedde for under ett år siden.
Målgrupper for prosjektet, når prosjektet frem til disse?	Utflyttede Hallinger som ønsker å flytte hjem og ta med jobben: ○ Den ansatte som kan tenke seg å ta jobben med hjem ○ Sjefen til den ansatte som skal betale husleien ○ Ektefellen ○ Barna HytteHallingen

	Ungdom i Hallingdal Erfaringen fra prosjektet er at annonsering har gitt liten målbar respons. Deltakelse på Hyttelivsmesse opp mot Hytte Hallingen likeså. Direktekontakt og bruk av kontaktnett har så langt vært mest effektivt. Det gjenstår mye jobb i tiden fremover og særlig i forhold til Hytte Hallingen. Er det ikke interessant eller har vi ikke nådd frem med budskapet ? Det planlegges spørreundersøkelser mot «hytteinnbyggerne»
Resultat som er oppnådd i form av aktiviteter eller tiltak	I dette prosjektet er resultatet åpenbart at vi har fått et Veksthus på 6500 BTA hvor 2/3 deler av arealet er utleid. Antall innbyggere i kommunen var ved årsskifte det høyeste de siste 10 år, og ledige arealer gir oss en stor mulighet til å jobbe godt med etableringer videre. I prosjektet har vi også jobbet mye med identitet. Hvem er vi ?, for hvem ?, hvem ønsker vi å være ?. Hva er styrker og svakheter, begrensninger og muligheter (SWOT), hva sier innbyggerne våre om Flå dersom tv 2 gir dem 30 sekunder med mikrofon. Dette har vært veldig nyttig i forhold til identitetsbygging og omdømmebygging. 
Vurdering av framdrift i forhold til opprinnelig plan	a) Følger opprinnelig plan b) Forsinket pga. ferdigstillelse av bygg. c) Det er foretatt følgende justering
Oppnådde resultater Hvor geografisk konsentrert har prosjektet hatt/vil ha effekt? (Kryss av)	a) Helt lokal effekt b) Effekten kommer innen flere kommune i regionen. x c) Effekten kommer i hele fylket d) Effekten kommer i eget og andre fylker e) Effekten kommer i eget fylke, samt andre fylker og/eller utenfor Norge f) Vet ikke/ikke relevant

Kort beskrivelse av metodikk i prosjektet (max 250 ord)	Flå Veksthus er bygget opp med en prosjektorganisering. Prosjektlederjobben ble som nevnt tidligere etter hvert delt på flere internt noe som var hensiktsmessig i situasjonen som oppstod, men som også hadde sine ulemper. For å bøte på dette, og for å få fokus på omdømme, identitet og markedsføring ble det kjøpt tjenester fra kommunikasjons og reklamebyrået Oktan. Samarbeidet med byggherre/eier har vært svært godt men likevel utfordrende.																																																		
Overføringsverdi for eksempel til andre lokalsamfunn	Helt klart en overføringsverdi i forhold til andre lokalsamfunn. Hva har fungert og hva har ikke fungert. Innovativt i forhold til: - Samarbeid kommune/næring trukket så langt at kommunens servicetorg kan være/er sentralbord for de næringsdrivende i bygget - Fagmiljø på tvers - Samarbeid med Investor																																																		
Ekstern kommunikasjon og deltakelse på samlinger med utgangspunkt i prosjektet	- Jobbmesse i Oslo - Jobbmesse i Bergen - Prosessledersamlinger i regi av BTV - Frokostmøter med næringslivet - Innbyggermøte (innbyggere og hytteinnbyggere)																																																		
Regnskap (satt opp slik at det kan sammenlignes med budsjettpostene)	Budsjett:<table><tr><th>Tittel</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th><th>SUM</th></tr><tr><td>Div. driftskostnader</td><td>100 000</td><td>200 000</td><td>200 000</td><td>500 000</td></tr><tr><td>Marknadsføring</td><td>200 000</td><td>300 000</td><td>300 000</td><td>800 000</td></tr><tr><td>Prosjektleiar</td><td>300 000</td><td>700 000</td><td>700 000</td><td>1 700 000</td></tr><tr><td>Sum kostnad</td><td>600 000</td><td>1 200 000</td><td>1 200 000</td><td>3 000 000</td></tr></table> Regnskap:<table><tr><th>Regnskap Flå Veksthus</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th><th>Sum</th></tr><tr><td>Div. driftskostnader</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>Markedsføring</td><td></td><td>156 849</td><td>312 135</td><td>468 984</td></tr><tr><td>Prosjektledelse</td><td>138 500</td><td>360 000</td><td>225 500</td><td>724 000</td></tr><tr><td>Sum kostnad</td><td>138 500</td><td>516 849</td><td>537 635</td><td>1 192 984</td></tr></table> Revisors beretning ligger som vedlegg.	Tittel	2013	2014	2015	SUM	Div. driftskostnader	100 000	200 000	200 000	500 000	Marknadsføring	200 000	300 000	300 000	800 000	Prosjektleiar	300 000	700 000	700 000	1 700 000	Sum kostnad	600 000	1 200 000	1 200 000	3 000 000	Regnskap Flå Veksthus	2013	2014	2015	Sum	Div. driftskostnader	-	-	-		Markedsføring		156 849	312 135	468 984	Prosjektledelse	138 500	360 000	225 500	724 000	Sum kostnad	138 500	516 849	537 635	1 192 984
Tittel	2013	2014	2015	SUM																																															
Div. driftskostnader	100 000	200 000	200 000	500 000																																															
Marknadsføring	200 000	300 000	300 000	800 000																																															
Prosjektleiar	300 000	700 000	700 000	1 700 000																																															
Sum kostnad	600 000	1 200 000	1 200 000	3 000 000																																															
Regnskap Flå Veksthus	2013	2014	2015	Sum																																															
Div. driftskostnader	-	-	-																																																
Markedsføring		156 849	312 135	468 984																																															
Prosjektledelse	138 500	360 000	225 500	724 000																																															
Sum kostnad	138 500	516 849	537 635	1 192 984																																															
Hvilke målsettinger i distrikts- og regionalpolitikken hører prosjektet inn under? (Sett kryss ved svaret, flere svar er mulig)	a) Stabilisere eller øke befolkningen x b) Styrke, sikre eller etablere arbeidsplasser x c) Opprettholde/videreutvikle eksisterende virksomhet eller bidra til nyetableringer x d) Økt innovasjon eller innovasjonsevne x e) Økt kompetanse (både realkompetanse (både realkompetanse og formalkompetanse) for målgruppen f) Økt tilgjengelighet (bedre veier, havner, andre transporttiltak og breibånd) g) Styrke regionale sentra h) Å gjøre stedet/kommunen/området mer attraktivt som bosted eller lokaliseringssted for bedrifter? x i) Å gjøre stedet/kommunen/området mer attraktivt som reisemål?																																																		

Gi en kort omtal av hvordan arbeidet er tenkt videreført etter prosjektets slutt (maks 250 ord)	Prosjektet Flå Veksthus som et bolystprosjekt har akkurat startet. Veksthuset er en svært viktig brikke i arbeidet med å skape kompetansearbeidsplasser. Vi ser at bygget ikke fyller seg selv til tross for at starten med to av tre fulle etasjer i løpet av første halvår har vært overraskende god. Vi må jobbe med å komme i kontakt med personer og miljøer som ønsker å flytte til Hallingdal. Vi må jobbe med nyetableringer og vi må jobbe med kontorhotellkonseptet (Hyttehallingen). Det er startet et næringsselskap sammen med næringene i Flå. Et tett samarbeid med næringsselskapet (Flå Vekst SA) vil være naturlig. Flå Vekst skal jobbe for å få etablert næring til å drive mer lønnsomt og til stimulere til ny næring/nye arbeidsplasser. Veksthuset er godt profilert på selskapets hjemmesider og på sosiale media. Se http://www.flå.no (sidene er nye og oppdateres nå fortløpende).
---	--