

CONFERENCE

Cesis, Latvia

30th November 2009

“New Urbanism”

How can it be applied to smaller towns and settlements?

Michael J. Fuller-Gee DipLA, M.A.(urban design), MNLA, MNIF

Regional chief of architecture and planning (Norway)

Husbanken - The Norwegian Housing Bank

Associate Professor UiA, Grimstad / UMB, Ås, Norway (1992 – 2003)

Visiting professor University of Cape Town, South Africa (2000-2001)



WHAT MAKES A CITY ATTRACTIVE FOR THE NEW GENERATION?



Innovation Circle an EU funded project



The Challenge:

In many European countries urban areas are magnets that attract young people from villages, smaller towns and rural districts.



*Michael Fuller-Gee EU-Expert in Architecture and
Town Planning PIPE & IC 2003 - 2009*

Tente håpet for byen ved sundet

LANGESUND: Når Husbanken engasjerer seg i tettstedstutviklingen i Langesund, tenner det et håp om at det skal skje noe. Og nesten 100 hadde samlet seg for å høre sjefarkitekt Michael Fuller-Gee trekke opp muligheter som han høstet applaus for.

ROLF FORMO
rolf.formo@ta.no

Nå står arbeidsgruppa for tettstedutviklinga i startgroppa. Men spørsmålet er om det er politisk vilje til å løfte blikket så høyt og se så langt fram, som blant andre tidligere kommunepolitiker Gunnar Moen provoserte politikerne med.

MER URBANE

Alle undersøkelser viser at ungdom som nå etablerer seg blir mer urbane og vil bo tett der det er tilbud om kultur, gode butikker og gode vilkår for ungene i tillegg til jobb. Gunnar Moen tok opp vilkårene for de som har kulturarrangementet som næring, men det ble verken orientert eller debatt



VEKKER: Husbanken Sørs sjefarkitekt Michael Fuller-Gee, til venstre, tente et håp om ny utvikling for Langesund, men det betinger ny tenking fra leder for teknisk komité, Tor Tollefsen, slik at planavdelingens Heidi Lange kan informere også med bilder hvordan byen skal se ut i fremtiden. FOTO: ROLF FORMO



www.samfunnsbygging.no

urbanitet og egenart
UNGE KUNSTNERE

BARN OG UNGE I BYEN

TORVET SOM MARKEDSPASS

kompetanse
ARENDAL NORGES FN-BY

Bystyrets bestilling:
Samfunnsbyggingsprosjektet skal fokusere på tre områder for **VEKST OG UTVIKLING** i Arendalsregionen:
URBANITET OG EGENART, VEKST I NÆRINGSLIVET OG KOMPETANSE. Gruppene ledes av:

	 Mike Fuller Gee Urbanitet og egenart	 Are Skindlo Vekst i næringsliv	 Alf Eivind Ljøstad Kompetanse
--	--	--	---

Prosjektet startet opp i 2003. Ca. 120 personer var med på å utforme visjoner for **Arendal mot 2010**. Visjonene arbeides det med i prosjekter. Du kan lese mer om pågående PROSJEKTER og RESULTATER på www.samfunnsbygging.no

Focus on
**GROWTH AND
DEVELOPMENT**
in the Arendal
region.

Public participation is a commitment to listen and respond.



The Mayor and other leading officials must be involved



Interesting discussions at Public meetings:



Farsunds Avis

— fra hav til hei siden 1889 —

Kjøp dagens nettavis Webkamera



Per Chr. Brodschøll inviterer til folkemøte på Borhaug. Han ønsker innad folket og få i gang en diskusjon om hva folk ønsker og ikke ønsker i by

Inviterer til folkemøte

Stedsutviklingsprosjektet på Borhaug tas noen videre denne uken. Fra torsdag morgen arrangert workshop for ulike aktører. Samme kveld inviteres alt som kan krype og gå i Vestbygda stort folkemøte i festsalen.

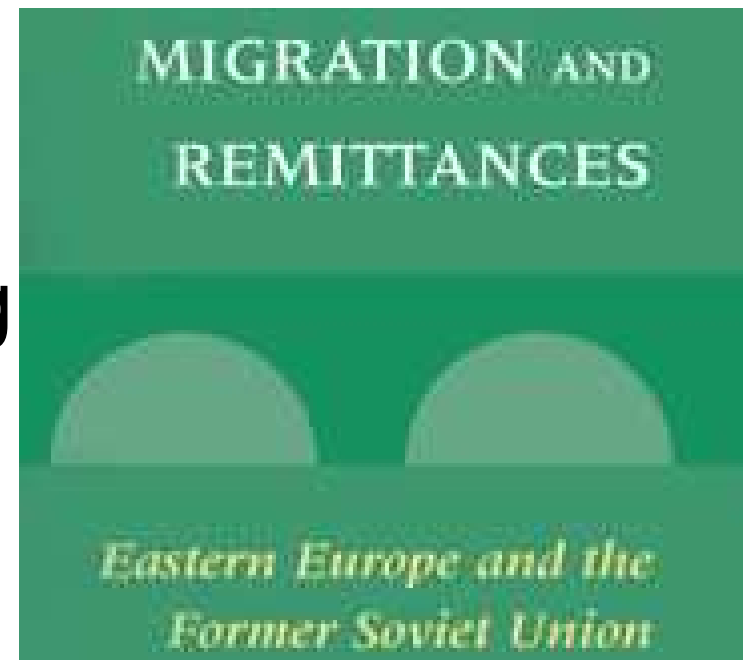


Bauska – attīstīts novada centrs

Via Baltica – pazemes tunelis un pazemes autostāvvietas. Rīgas iela kā gājēju pr

Easter Europe and the former Soviet Union:

- ☞ The world's largest migration flows emanate from and flow to the region, according to the new World Bank report



FREEDOM TO MOVE

For the first time ever a huge amount of people have the freedom and economic means to choose where to live.

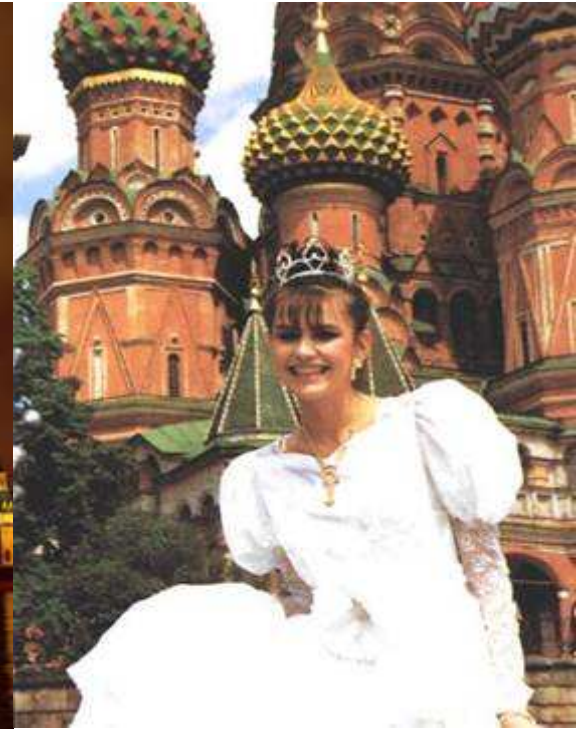


Berlin 1989





Moscow the fastest growing city in Russia



New York 2025:

Another 1 million people, and a half a million new homes. Right now.

- ☞ **We are a city of 8 million people. But we are building a city for 9 million. Literally. Right now.**
- ☞ **That will be New York City's total population just in 20 years . Politicians, bureaucrats, developers, architects, and engineers figuring out how to fit another million people into the city.**

Those million need: offices, shops and factories to work in. They need subways, buses (and ferries and trams) to commute in. They need places to park and places to play.

All in a city that can't sprawl.



Lower Manhattan in 2016
With new parks and towers we will
create more real neighborhoods



**YOUNG PEOPLE LEAVE THEIR
HOME TOWNS**

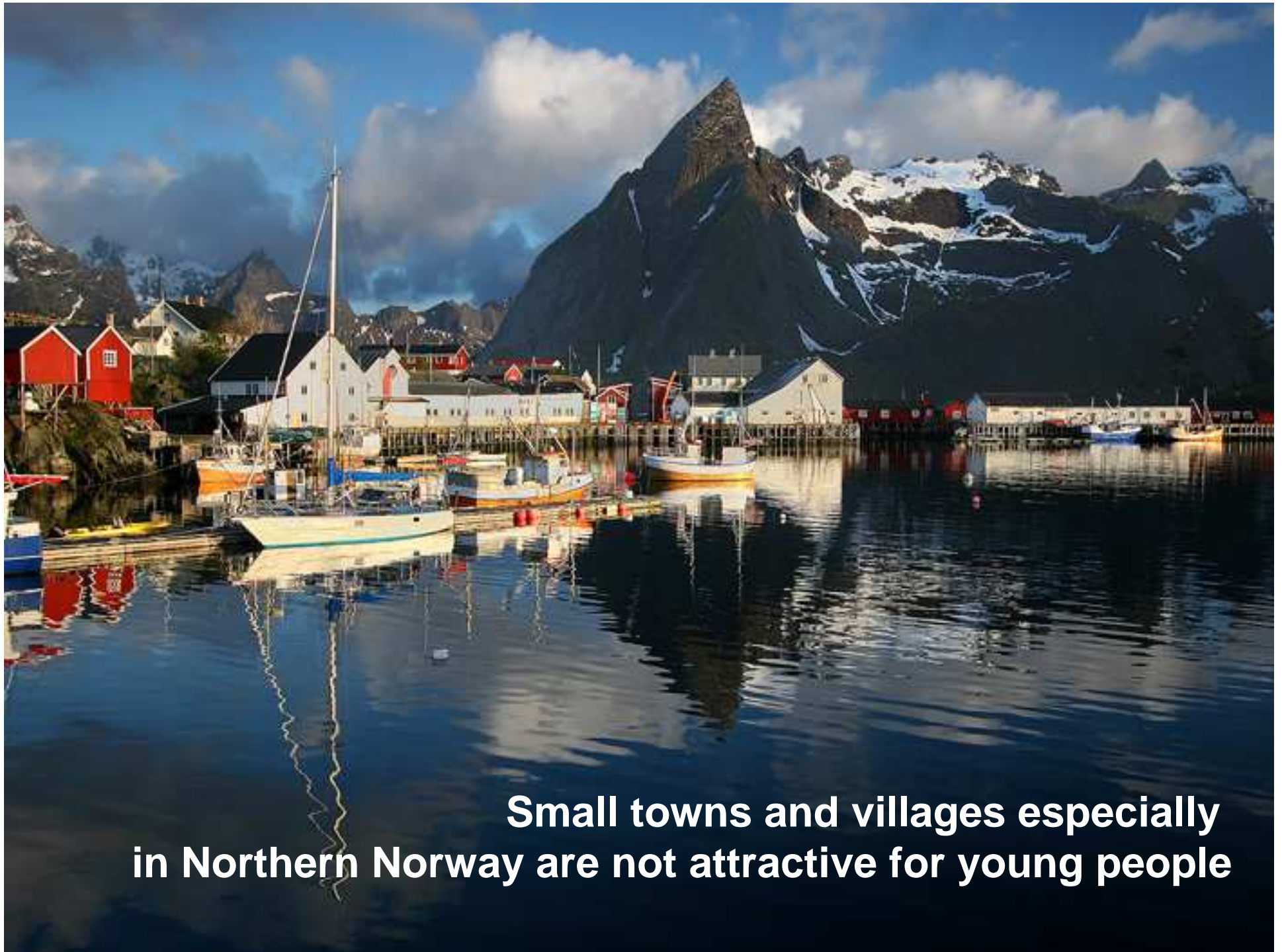
**LOOKING FOR A BETTER LIFE
WITH MORE OPPORTUNITIES
IN OTHER TOWNS.**



Half a million Norwegians move each year (4,8 mill population)

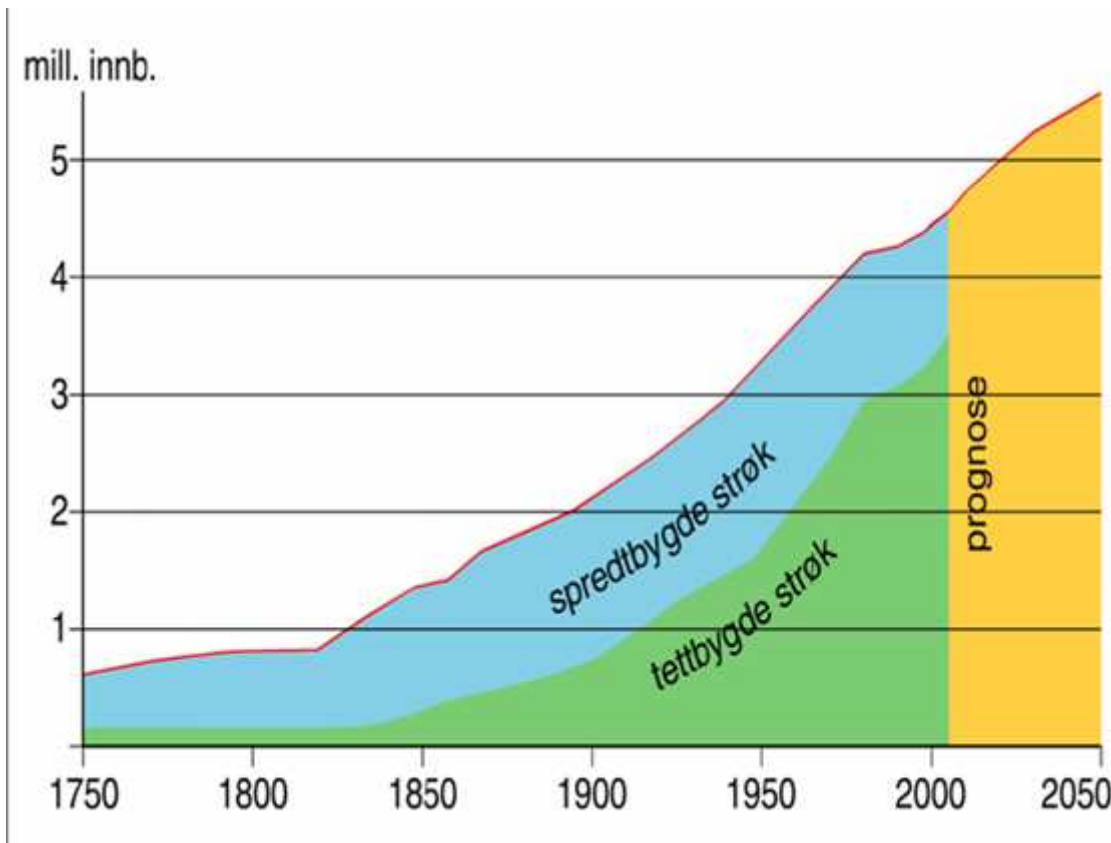
- ➡ Finnmark County has lost 16% of its population between 1996 and 2006.
- ➡ Oslo region has grown by 6% in the same period.
- ➡ - and plans for a growth of 400 000 additional people.





**Small towns and villages especially
in Northern Norway are not attractive for young people**

Norway is growing and there is a need for many new houses - and more living communities



4,8 mill. people in 2009
5 mill. in 2020 and
5,6 mill. in 2050

SSB



Half of the local authorities, in Norway will decrease in population the next 10 years

Consequences:

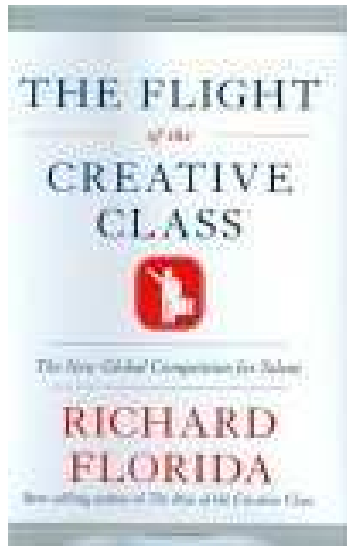
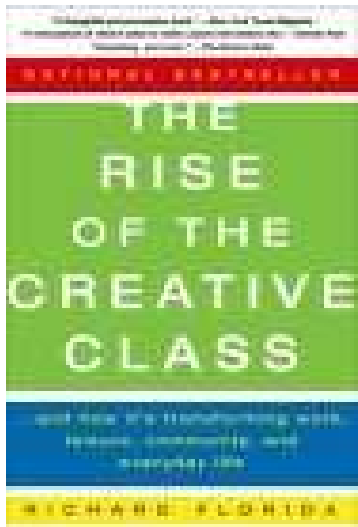
- Young people (women) leave.
- “The old remain”.
- Companies move
- Shops and schools close.



Last man out of this town—
please switch off the lights.



“The Creative Class”: Richard Florida



Two important values:

1. The aesthetics of the place.
How it looks. "Image"
2. Is our ability to express ourselves.





FRAMTIDENS BY- OG NÆRINGSUTVIKLING

Nasjonal konferanse med internasjonale perspektiver i Larvik 18.-19. september 2008

Formålet med konferansen er å skape interesse og engasjement om temaet bærekraftig og attraktiv byutvikling. Konferansen skal være en arena der folk fra næringsliv, politikk og offentlig forvaltning møtes til samtaler og debatt om felles utfordringer og løsninger.

Hovedforeleser under den første årlige konferansen blir professor Richard Florida. Når han forklarer hva som gjør framtidens byer attraktive og konkurransedyktige, vektlegger han sterke urbane sentra, et velfungerende kollektivtilbud og en aktiv og bevisst holdning til klimautfordringen.



**CitiSense 1.08** Larvik 18. & 19. september 2008



Husbanken

What is the biggest decision in your life?

- Ref: "Who's your city?"
- Professor Richard Florida 2008



Education?

Stay single?

Get married...
(will she have
me? Do I want
her?)

Colour of car?



The place you choose to live.

It can effect EVERY aspect of your life:

- The income you earn
- The variety in your choice of jobs
- The people you meet
- The friends you make
- The partners you choose
- Your lifestyle – and happiness



Finding the **best place** will vastly improve every facet of you life.

☞ Choose wisely.

-
-

Ref: "Who's your city?"

Professor Richard Florida 2008



AN INTERNATIONAL FACT:



The young today ARE different from earlier generations.
They have freedom to choose a life style
that suits them. More than ever before





Define your customers:

Who is the real target audience?



Define your customers:

Young Women are the Key Group

”Everyone”- ALL our girl-friends are moving to the exciting cities. They get better jobs, opportunities to study – and use cultural and social facilities and activities.

There are NO opportunities and choice in the smaller ”dead” towns and cities.



*Malin Hjelvik – Oslo
Aftenposten 15.juni 2006*

Friends Anne Marit Kjeldal (29) and Malin Hjelvik (25)

Photo: Paal Audestad

NEW URBANISM: MAIN PRINCIPLES



Place Marketing

Places as products

1. Know your product. What is it that your place has to offer?

2. Understand your competitors.

What is the unique selling point that your place can offer?

3. Define your customers.

Who are the real target groups?



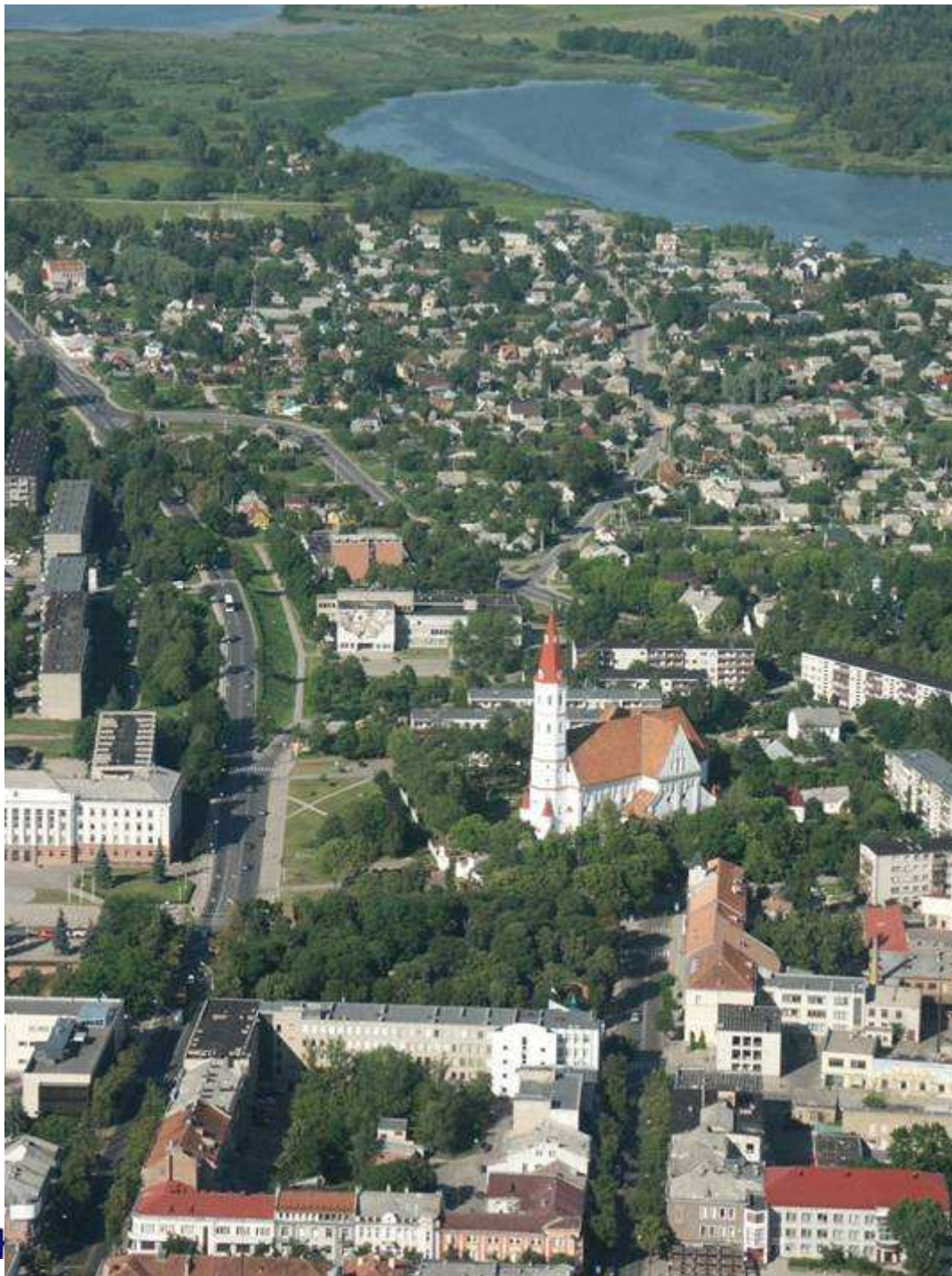
Know your product:

Why do people choose to live in ugly, boring towns?



Siauliai, Latvia

Opportunities for improvement?





ŠIAULIAI
Both
modern
and
historical
buildings



ŠIAULIAI – “The Sunshine City”

Population 129 000



Šiauliai City is a centre of culture and science

- The people with their experience in electronics, metal processing, construction and other industry branches remain the city's greatest asset
- There are over 70 institutions of education in Šiauliai: Šiauliai University opened in 1997. A Music Conservatoire, 3 Colleges, Vocational Education and Training Centre in the city.
- Šiauliai is one of the major cultural centres in Lithuania.



Demographic characteristics of Šiauliai

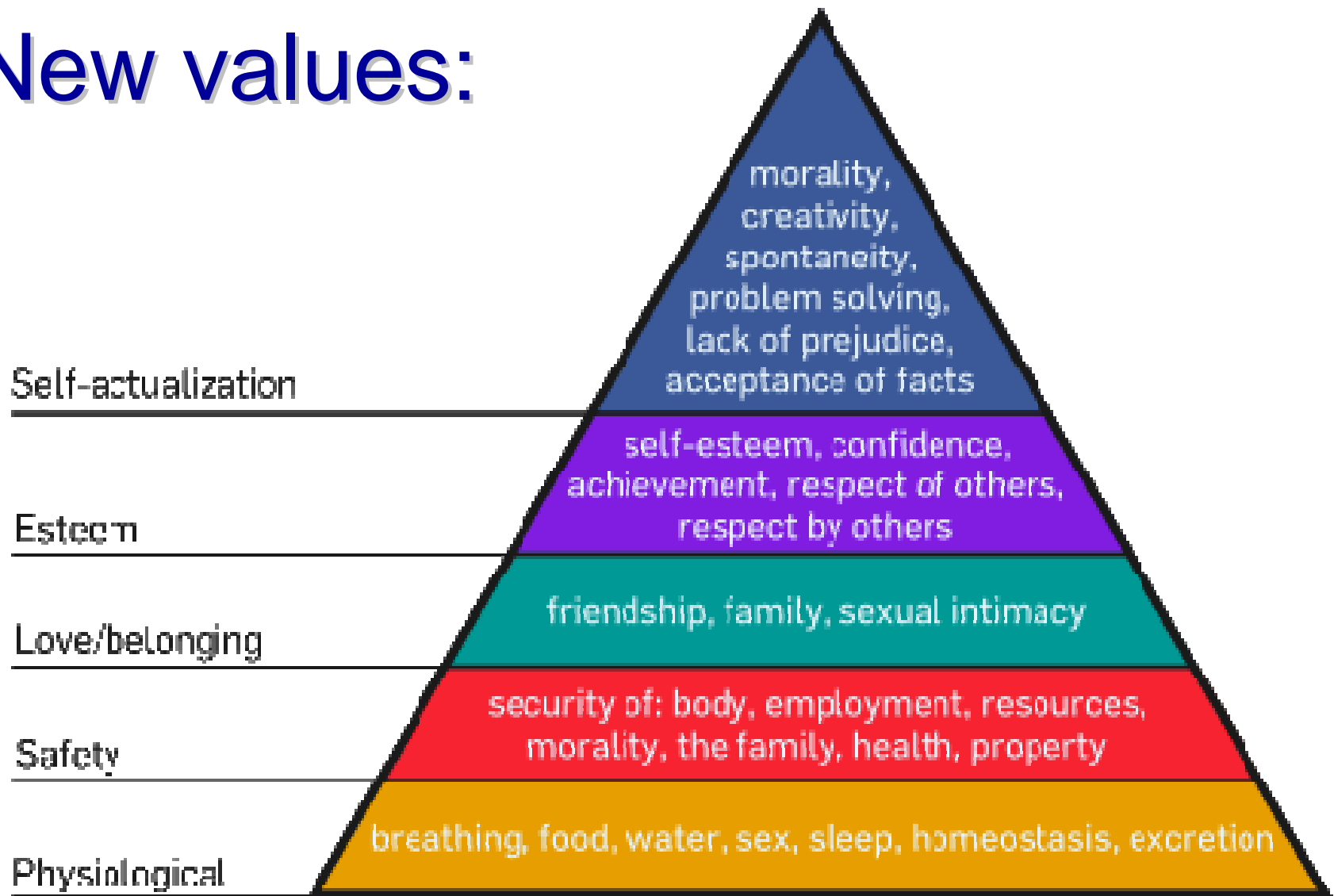
- In the period of 2001-2008 the official number of Šiauliai city population decreased by approx. 5%.
- Children age population decreased by 13%.



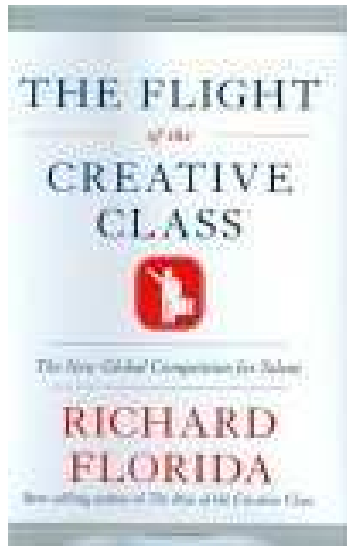
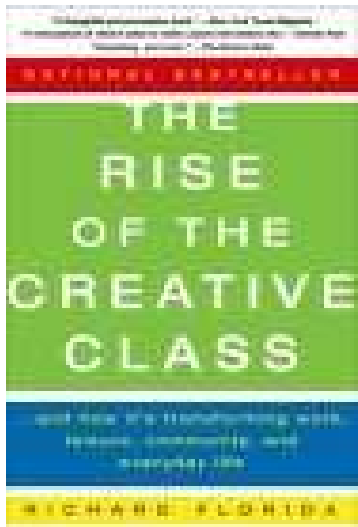
2. Understand Your competitors.



New values:



“The Creative Class”: Richard Florida



Two important values:

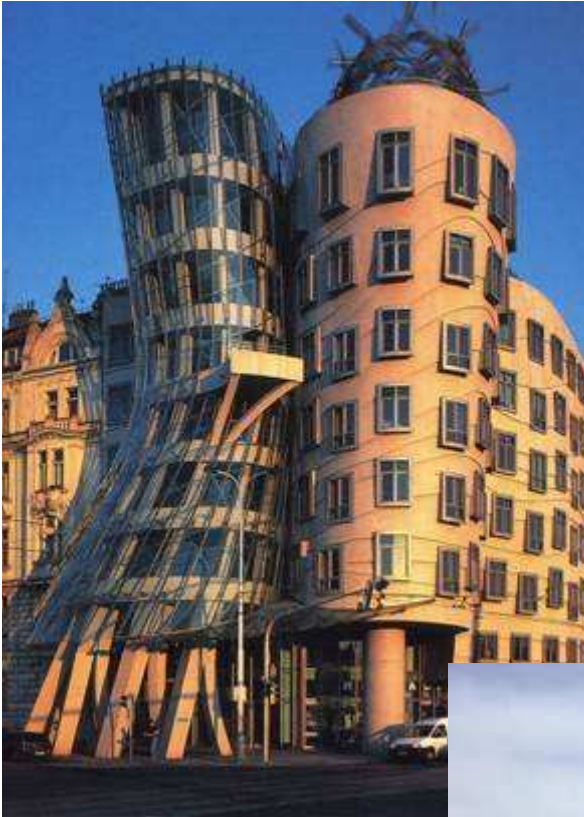
1. The aesthetics of the place.
How it looks. "Image"
2. Is our ability to express ourselves.



Richard Florida

The 4 Ts:

Tolerance, Talent, Technology, Territory



The places that are seeing their populations and economies growing are *places that are open and tolerant...*



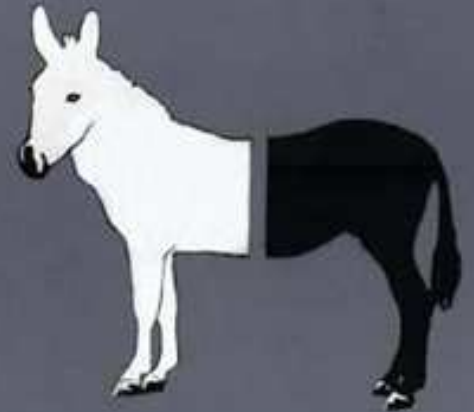
...to exciting people and architecture

TOLERANCE



LUTTA CONTRO LE RAZZISME

INTOLERANCE



LUTTA CONTRO LE RAZZISMI





**The Twisted Tower
Malmö,
Sweden**

"Symbols": Identity building

We create our own "image" – our identity as people by what:

- ✓ We buy, and wear our clothes, cell telephones etc
- ✓ Our hobbies and activities,
- ✓ Our job or what we study
- ✓ Who our friends are...



... Are we proud of where we live
– or come from?

What does the place look like?

Is there good infrastructure - homes,
public spaces and facilities, work and
study opportunities etc ?



Rekonstruering av "mellomlandet"....?

av 1. amanuensis Sverre Flack



Haakon 7.'s gate i Trondheim

"Vote With Your Feet"

☞ *...it is generally a waste of your time to try to change your town.*

☞ *You can get far better personal results by moving to another town that has the qualities you are looking for.*

☞ <http://www.votewithyourfeet.co>

m/



Husbanken



Main principles and international examples



THE PROBLEM:

”Urban Sprawl” – towns spread their new buildings over too large areas.



There is too much space between buildings



PLANNING: 1950- 2009

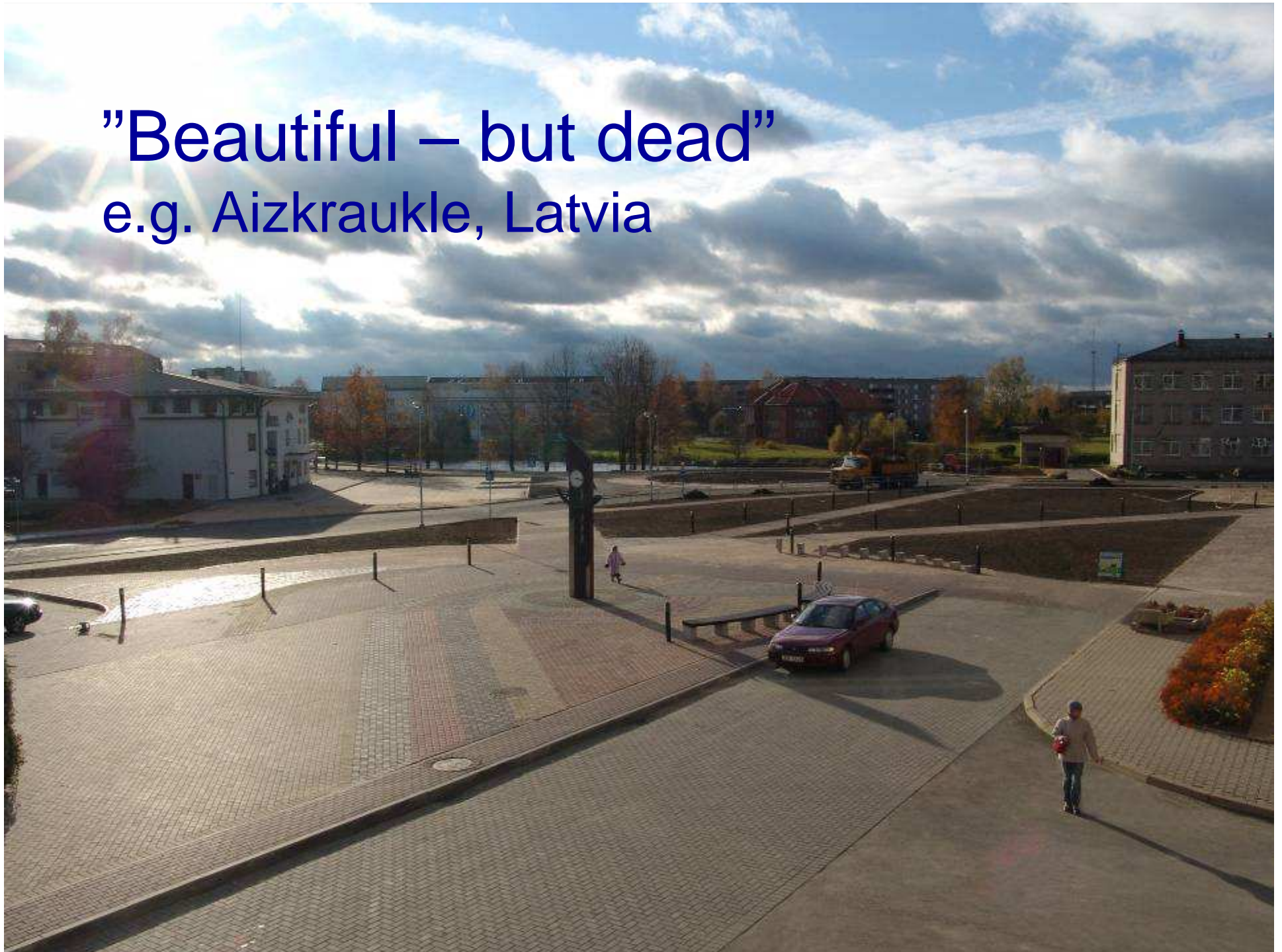


**Main focus on private cars:
These have killed our towns and cities**

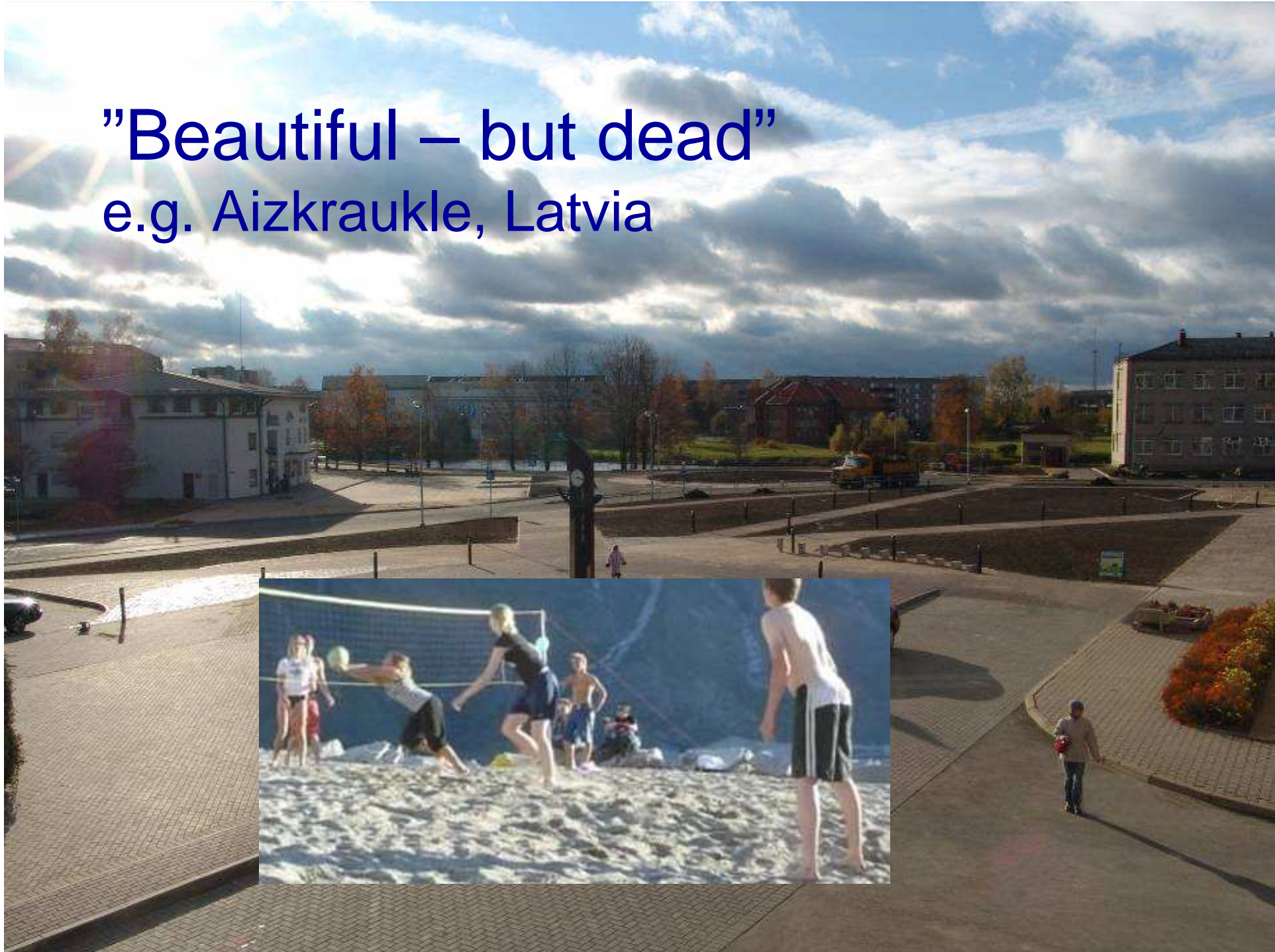




”Beautiful – but dead”
e.g. Aizkraukle, Latvia



”Beautiful – but dead”
e.g. Aizkraukle, Latvia



“Beautiful – but dead”
e.g. Aizkraukle, Latvia



**”Hello !
Is there anybody out there
?”**

**”Hello !
Is there anybody out there
?”**



The goal is:

How to attract – and keep Young Creative People.

WE KNOW:

They want to live in
dynamic, exciting,
beautiful towns
and cities



Promote more efficient use of land through:

- higher density,
- mixed use development and
- the re-use of previously developed land and buildings.





..opportunities for improvement?



**Most
important
area**

**..opportunities
for improvement?**

However sometimes you must
"rescale" or rebuild - remove empty,
or ugly buildings





And redevelop areas used for car parking



And redevelop areas used for car parking - For people

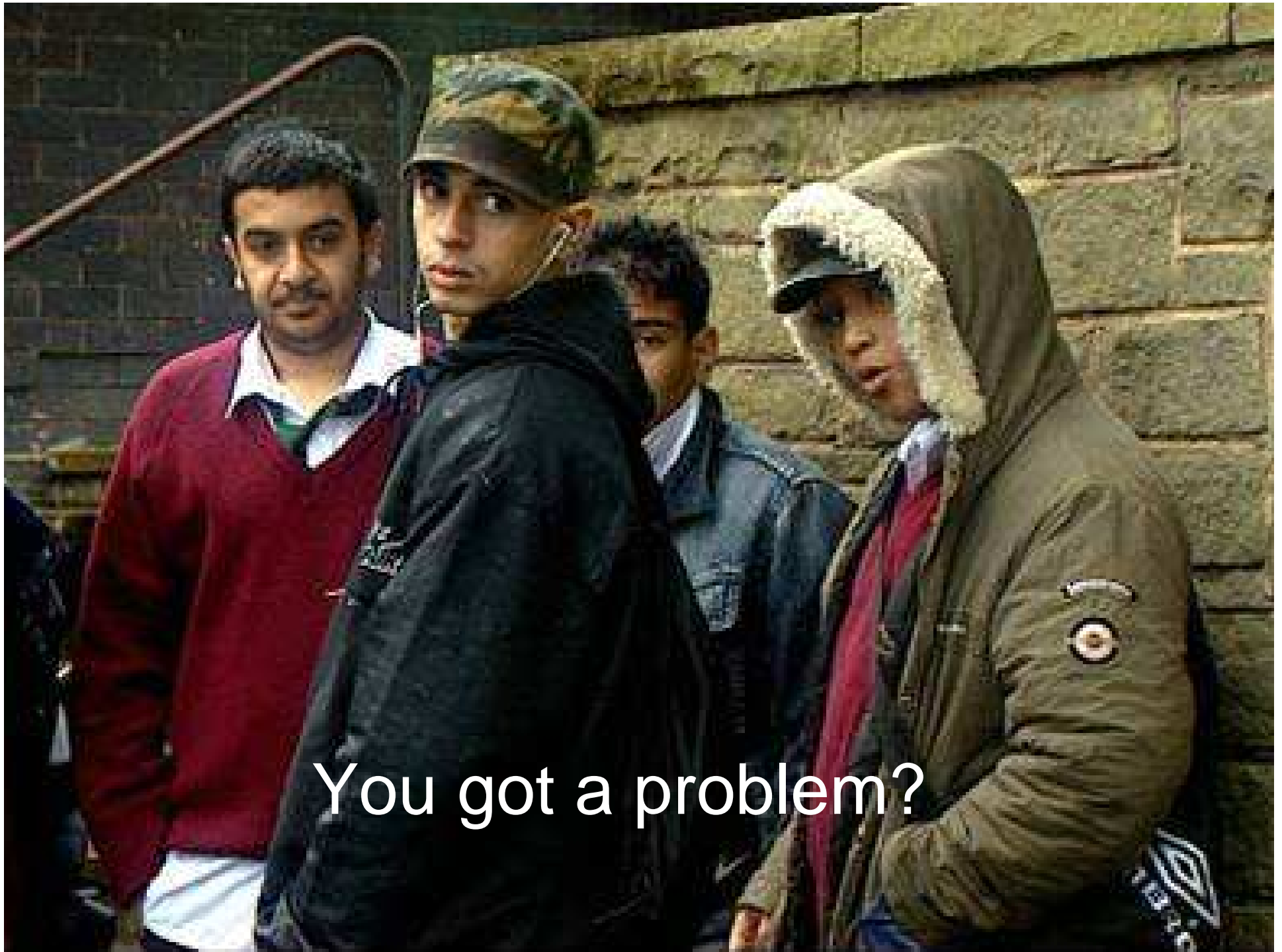


Here's a nice place to spend an afternoon, drink a coffee and meet your friends



Here's a nice place to spend an afternoon, drink a coffee and meet your friends





You got a problem?

What is the planning solution?



NEW URBANISM: **“Complete Communities”**

These contain:

- *housing,*
- *work places,*
- *shops,*
- *entertainment,*
- *schools,*
- *parks, and*
- *civic facilities essential to the daily lives of the residents*



*.....all activities within
easy walking distance
of each other.*

NEW URBANISM: Complete Communities





Kappel am Albis, Switzerland



CREATING A
SUSTAINABLE
COMMUNITY
WITH FOCUS
ON GREEN
VALUES





**CREATING A
NEW
LIVING
COMMUNITY
FOR ALL AGE
GROUPS**



Shopping centres – and other “monofunctional” places – are killing the old town centres.





With LOTS of parking

7 "VILLAGES" with 1500 inhabitants



Modern Villages planned using Urban and Compact Principles



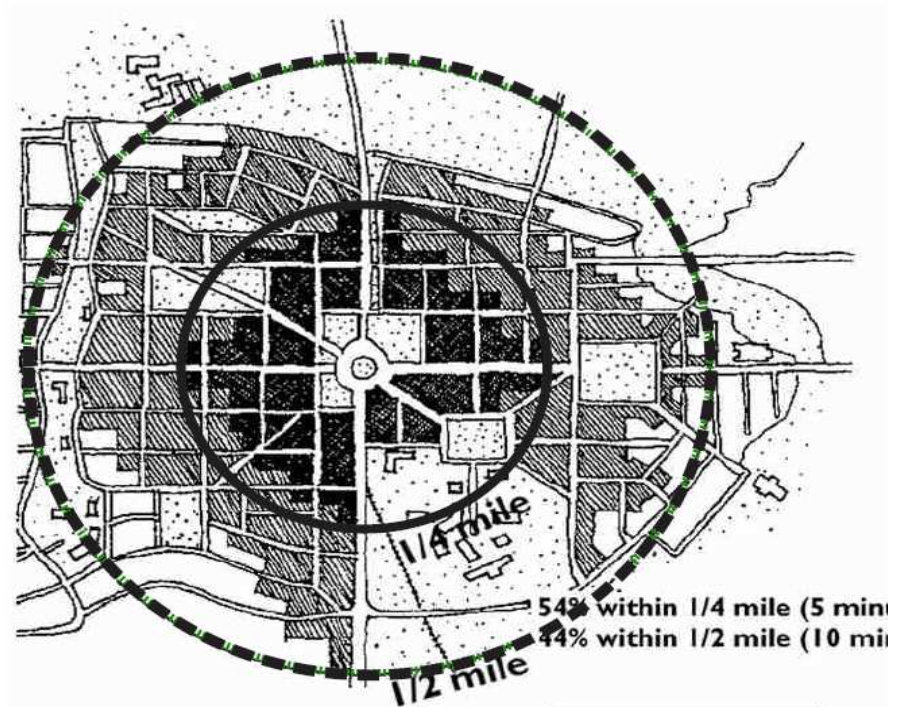
Charter Quay,
Richmond, London

5 minute walk to EVERYTHING



5 minute walk

☞ - Neighbourhood Size should be 400 metres from its centre to its edge. This size allows its residents to be within a five minute walk of many basic needs and services.



Congress
for the
New
Urbanism



More focus
away from the
private car



Cars are expensive!



2 Cars - minimum?

In Norway a car costs on average about Euro 20,- per day

Euro 7 200,- a year.



.

NAF





1 person in 1 car?

Isn't it better to
create towns
where there are 2
people on 1
bicycle?



You can buy a lot of “quality of life”
for Euro 7 200,- a year
(after Tax....)



Modern Village: Poundbury, England

- ➡ **Poundbury Village developed from an idea by Prince Charles. It's a mix of town houses, cottages, shops and businesses at the edge of Dorchester.**
- ➡ **The development is now home to an estimated 5,000 people.**





Poundbury, England

☞ Poundbury's plan carefully integrates different building uses - factories, offices, shops, cafés, community buildings and leisure facilities are combined with housing.

☞ Over 20 different architects have designed buildings here.

☞ Everyone is within a 5-minute walk of at least their basic daily shopping needs,

All activities are within easy walking distance of each other

☞ Cars are fully accommodated, but Pedestrians and cyclists are given priority.

☞ Great attention has been paid to creating a high quality public realm.





POUNDBURY VILLAGE STORE

HD05 ASZ

X561 ANW

Y2135 Y

Y2610R





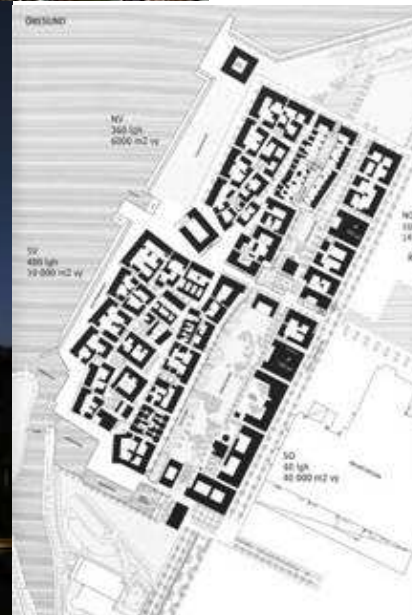




Bo01, Malmö.

A new urban center is being constructed for living, education and work.

With 500 houses



Examples:

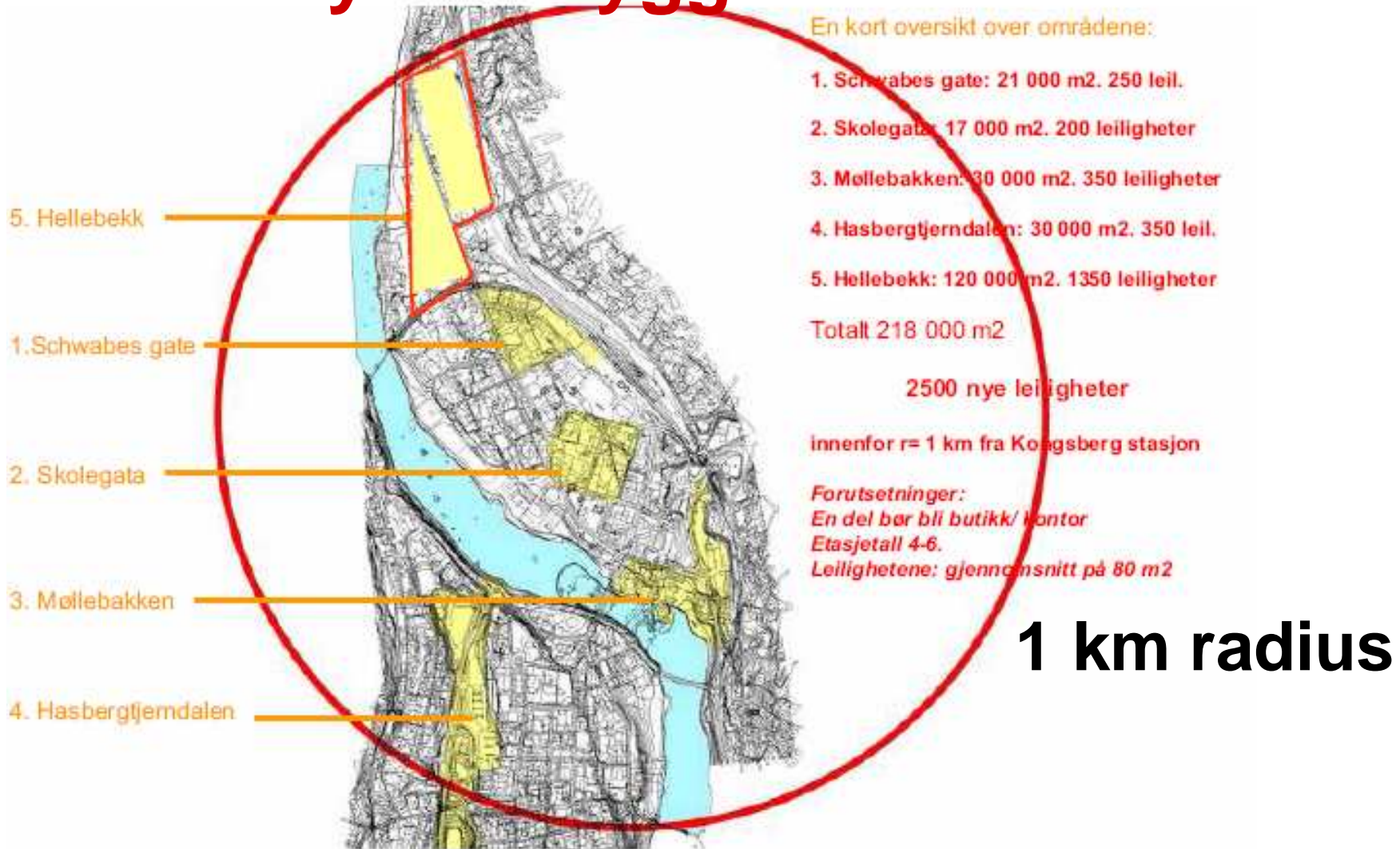
Town and Village Redevelopment,
Norway



Examples: Town and Village Redevelopment, Norway



Kongsberg: 2500 nye boliger og 5000 nye innbyggere



"Ny bærekraftig giv for Kongsberg sentrum i det 21. århundret:
2500 nye boliger og 5000 nye innbyggere i bykjernen!"

Kongsberg

- en fremtidsrettet by

Hvorfor en sentrumsplan?

Bevart og forsterket grunnstruktur i sentrum, og skape gode møteplasser, byrom og leksplasser er viktige fokus i sentrumsplanen. Kommunen ønsker videre å bevare vernetverdige bygninger samt sikre litt tilgang til Lågen og åpne rundt byen.

Kongsberg trenger et mer levende og sebra sentrum for å bli en enda mer attraktiv by, både for innbyggerne og besøkende. Byutviklingen er også svært viktig for å sikre et høy kompetanse til næringslivet. Generelt skal sentrumsplanen stimulere til befolkningsvekst og legge forholdene til rette for en innovativ by som ligger i forkant av utviklingen.

Barn og unge i fokus

Barn, unge og familier har en stor og viktig plass i planarbeidet. En barnevennlig by er en menneskevennlig og framtidsrettet by. Det er derfor barn som skal være byen vår og som virkelig får oppleve de fantastiske vi planlegger i dag.

Temaer i sentrumsplanen

- Gode møteplasser, byrom og parker for alle som arena for opplevelser, aktiviteter og rekreasjon
- Bøte grunnstruktur i sentrum og langs Lågen. Bøte tilgang til sentrum i åsne og til Lågen.
- Utsiktskutt i fokus. Nytt og spennende arkitektur i god samspill med byens særpreg skaper en levende by – ikke en historisk kulisser.
- Bøte forbindelse mellom Vestside og Nymoen. En samling av handel og kultur i sentrum vil gi et sentrum og mer vital by.
- Gode bygater med brode fortener og nye parkeringsløsninger utlagte spørsmål og funksjonelle byrom.
- Variert utvalg av attraktive og prisgjenstige leiligheter. Gode strom, sollys, universell utforming og gode lekeplasser i fokus.
- Løsninger for robust energi. Fokus på lokal energi, høyforhold og effektivitet.

Miljøvennlig utvikling

Korte avstander gjør livet enkelt og ikke minst mer miljøvennlig. Kongsberg har en effektiv avstandstid som gir nærliggende til buss, sentrum, arbeidsplass, kultur og opplevelser.

Med en kortpåklyt blir både gange og sykling attraktive transportformer, noe som bidrar til en klimavennlig utbyggingstrategi. De grønne åsne omkring sentrum med verdifulle turområder sporer for utbygging. For å oppnå et varmt boligtilbud, vil det suppleres med arealer for arealbruk i utkanten av sentrum.

3 scenarier for sentrumsutvikling

De tre utviklingsscenariene under viser ulike ambisjonsnivåer for utvikling av sentrum.

Scenariene er ment som inspirasjon og skal danne grunnlaget for en bred debatt om byens muligheter og fremtidig utvikling. Ulike elementer fra de forskjellige scenariene kan kombineres i et endelig utviklingsforløp som skal danne grunnlaget for utarbeidning av planforløp.



Scenario 1
Lavest utbygging (som i Marforgata)
Sammenhengende småskalableiligheter med mindre bygninger og inntre skansen. Maks 7 etasjer byggehøyde.



Scenario 2
Middels utbygging (som i Storgata)
Tradisjonell kvartalsbygging med mellomstore bygninger og byggehøyde størst. Maks 4 etasjer byggehøyde.



Scenario 3
Høyt utbygging (som i Gamlevarvstua)
Storskvalerbygging med store bygninger og store og hellige strom. Maks 6 etasjer byggehøyde.

Kartforklaring

- Bevaringsområde - utbygging med høy gate og tre beplantning
- Utbygging - nye bygninger i sentrum og langs Lågen
- Utbygging - nye og nye
- Føle og parkeringsarealer
- Kuleareal
- Gang og sykkelstier, barnevennlige og utbygging
- Arealer
- Høy gate og tre beplantning
- Arealer
- Høy utbygging utbygging, utbygging og utbygging

Kartet viser tiltak som er felles for de tre scenariene:

- 1 Utvikling og styrking av byaksen (Storgata - Nybrua - Myrsgata)
- 2 Ombygging av eksisterende bygninger
- 3 Ny kjøptra mellom Hellebekk og Namsdalstua
- 4 Gjenåpning av historiske bekk. Høybygging tilbake
- 5 Belegninger på Lågenområdet og ved Fossegården

- Bevarening av verdifulle bygningstilfeller
- Opprusting av gater, torg, parker og grønneområder
- Sammenhengende gater med elvepromenader langs Lågen



Sentrumsplanarbeidet er nå i gang

Føremålsplan vedtak 29.04.2009 i sak 27.09 at arbeidet med sentrumsplanen skal settes i gang, og at forslag til planprogram skal legges ut til offentlig høring. Planprogrammet er en oppdrift for planarbeidet som informerer om krets, geografiske områder, kvalitetsmål, utbygging, utbygging, temaer og hvordan planprogram og endelig utbygging berøres gjennom.

Planprosessen

- | | |
|------------------------------|---|
| Mai og juni 2009 | Høring av planprogram og sentrums - mulighet for påvirkning |
| Oktober 2009 | Føremålsplan og planprogram og prinsippvedtak om utbygging |
| Desember 2009 og januar 2010 | Utbygging av planforløp |
| Februar 2010 | Høring av planforløp - mulighet for påvirkning |
| Desember 2010 | Planvedtak |

Si din mening - du kan påvirke sentrumsplanen!

Kommunen ønsker et bredt og engasjert utvalg av innspill som skal veilede i sentrumsplanen. Du kan gi oss din innspill og høring innen 30. juni 2009 på følgende måter:

- E-mail til postenett@kongsberg.kommune.no
- Besøk Kongsberg kommune, Postboks 115, 3603 Kongsberg
- Elektronisk høringssaker på våre nettsider
- Utbyggingssaker på våre nettsider

Alle innspill vil bli vurdert!

Mer informasjon

- www.kongsberg.kommune.no
- "Barn og unge i fokus, en sentrumsplan"
- Utbygging i offentlig høring 15. mai - 3. juli
- Kommunens nettsider: 22 86 04 30
- Åpent arrangement torsdag 18. juni kl. 18 - 21 (vil bli arrangert annonsert på våre nettsider)
- Åpne dager i rådhuset:
 - Torsdag 26. mai 2009 kl 15 - 19
 - Onsdag 27. mai 2009 kl 09 - 13
 - Torsdag 28. mai 2009 kl 15 - 19



KONGSBERG KOMMUNE



Scenario 1 – 1 000 byboliger

- Lavest utnyttelse
- Gjennomsnittlig byggehøyde 2 etg, maks 3 etg
- Små bygninger, små uterom mellom husene – sammenkjedet småskalabebyggelse, tett-lavstruktur
- Konkrete funksjoner:
 - Hotell ved Knutepunktet og i Myntgata
 - Storhandel på Sildetomta
 - Langtidsparkering i Hasbergtjerndalen, Skauløkka, Svinegropa, Sildetomta, Baneveien, Schwabes gate, Hellebekk



Foto: Dronninga landskap AS





Scenario 2 – 2 000 byboliger

- Middels utnyttelse
- Byggehøyde maks 4 etg
- Middels store bygninger, middels store uterom mellom husene – tradisjonel kvartalsbebyggelse, 4-6-mannsboliger, mindre leilighetsbygg
- Konkrete funksjoner:
 - Styrket kulturakse langs Lågen, Kvarten – Kølabbånnparken og Kvarten – Kirketorget – Hasbergtjerndalen
 - Skoleakse på Lågalandet
 - Ny kino ved Tråkka
 - Hotell i Storgata 2
 - Studentboliger ved Myntgata
 - Storhandel på Sildetomta, Schwabes gate, Skauløkka, Svinegropa
 - Langtidsparkering i Hasbergtjerndalen, Skauløkka, Svinegropa, Sildetomta, Baneveien, Schwabes gate, Hellebekk

Foto: Dronninga landskap AS





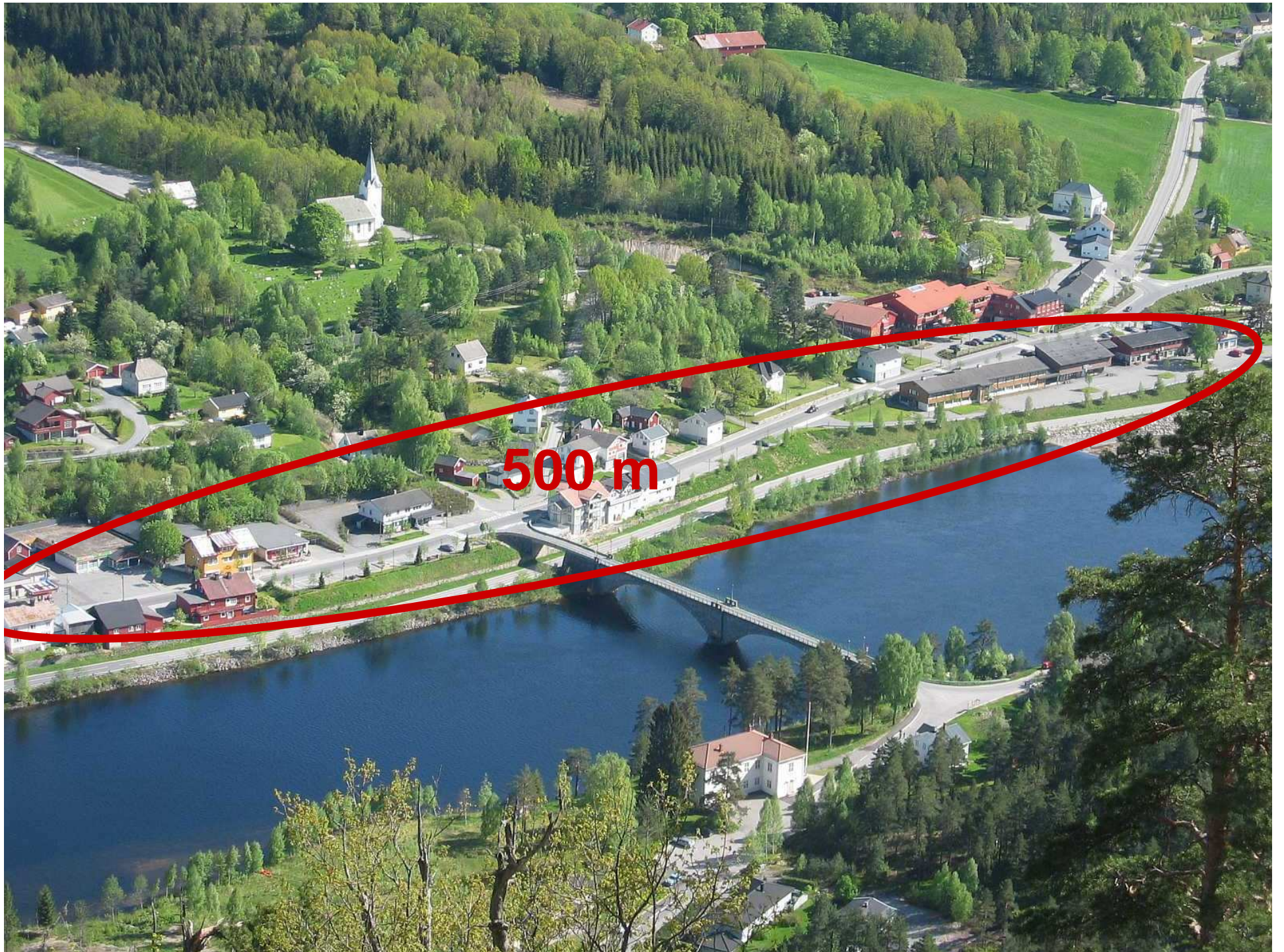
Scenario 3 – 3 000 byboliger

- Høyest utnyttelse
- Byggehøyde maks 6 etg
- Store bygninger, store uterom mellom husene – storkvartalsbebyggelse
- Konkrete funksjoner:
 - Lågaparken-prosjektet ved Lågalandet
 - Hotell på Sildetomta
 - Utstillingsbygg i Kølabbånnparken
 - Storhandel på Sildetomta, i Schwabes gate, Skauløkka, Svinegropa
 - Langtidsparkering i Håsergtjerndalen, Skauløkka, Svinegropa, Sildetomta, Baneveien, Schwabes gate, Hellebekk

Foto: Dronninga landskap AS

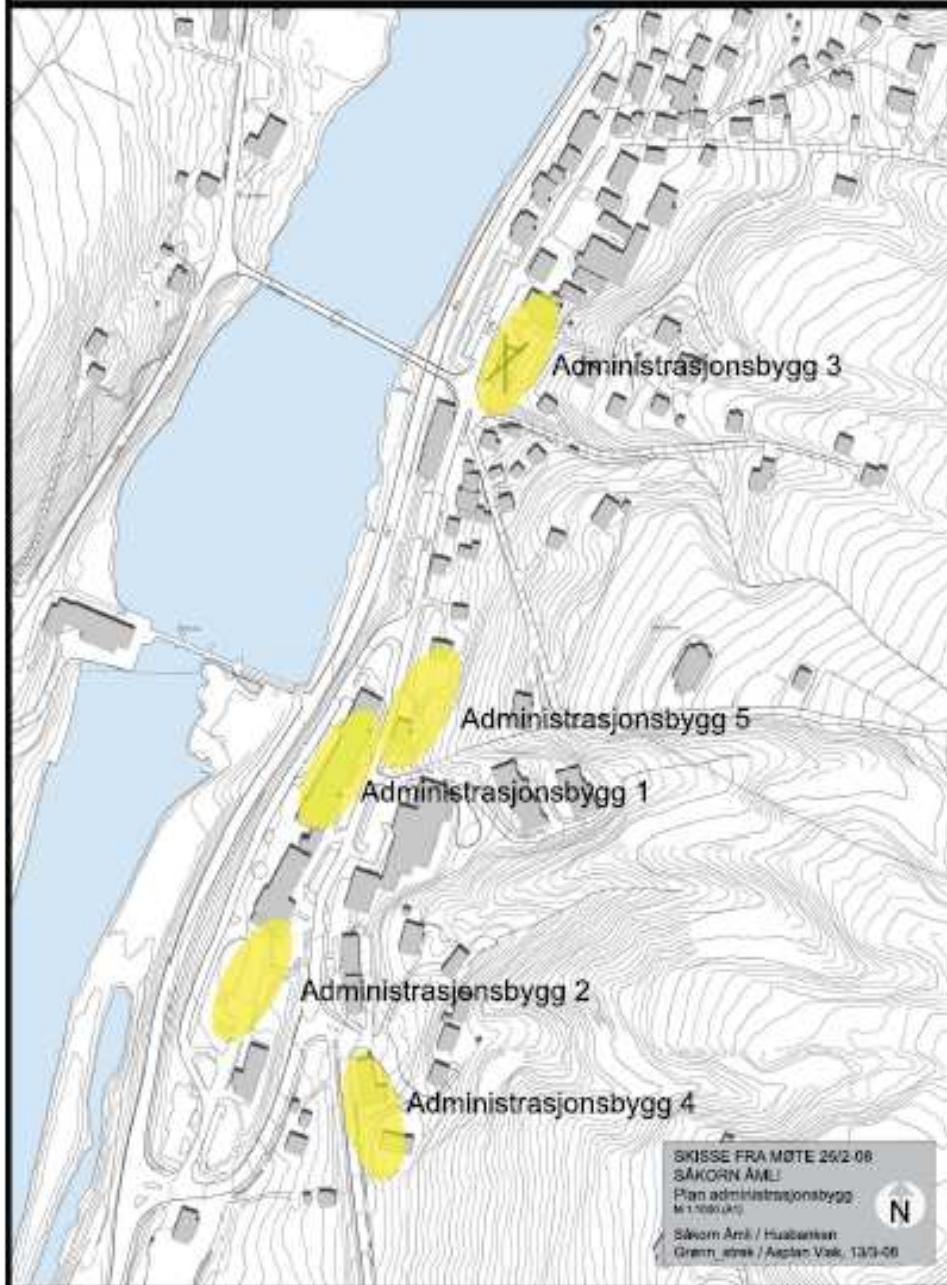






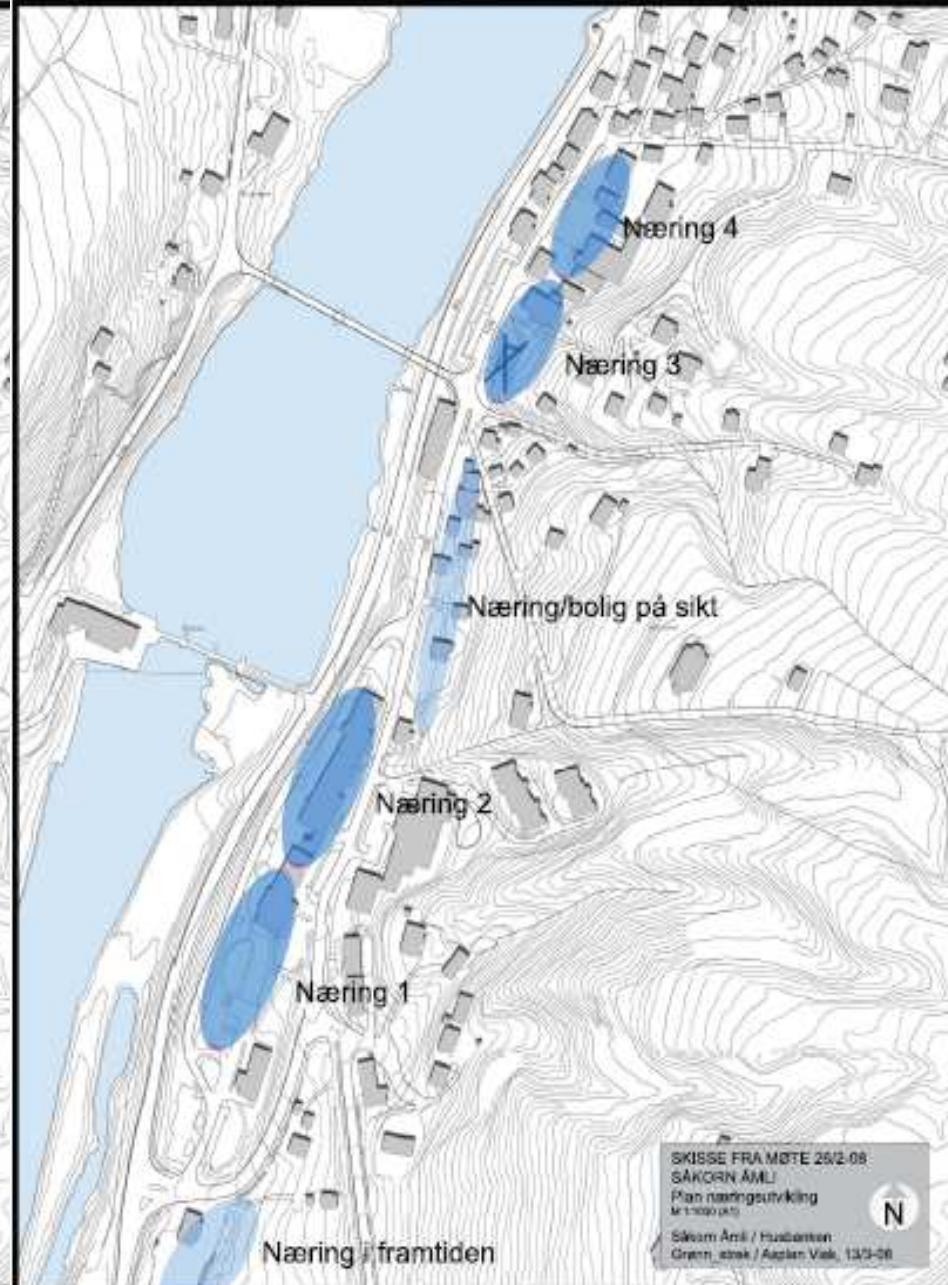
500 m

ADMINISTRASJONSBYGG



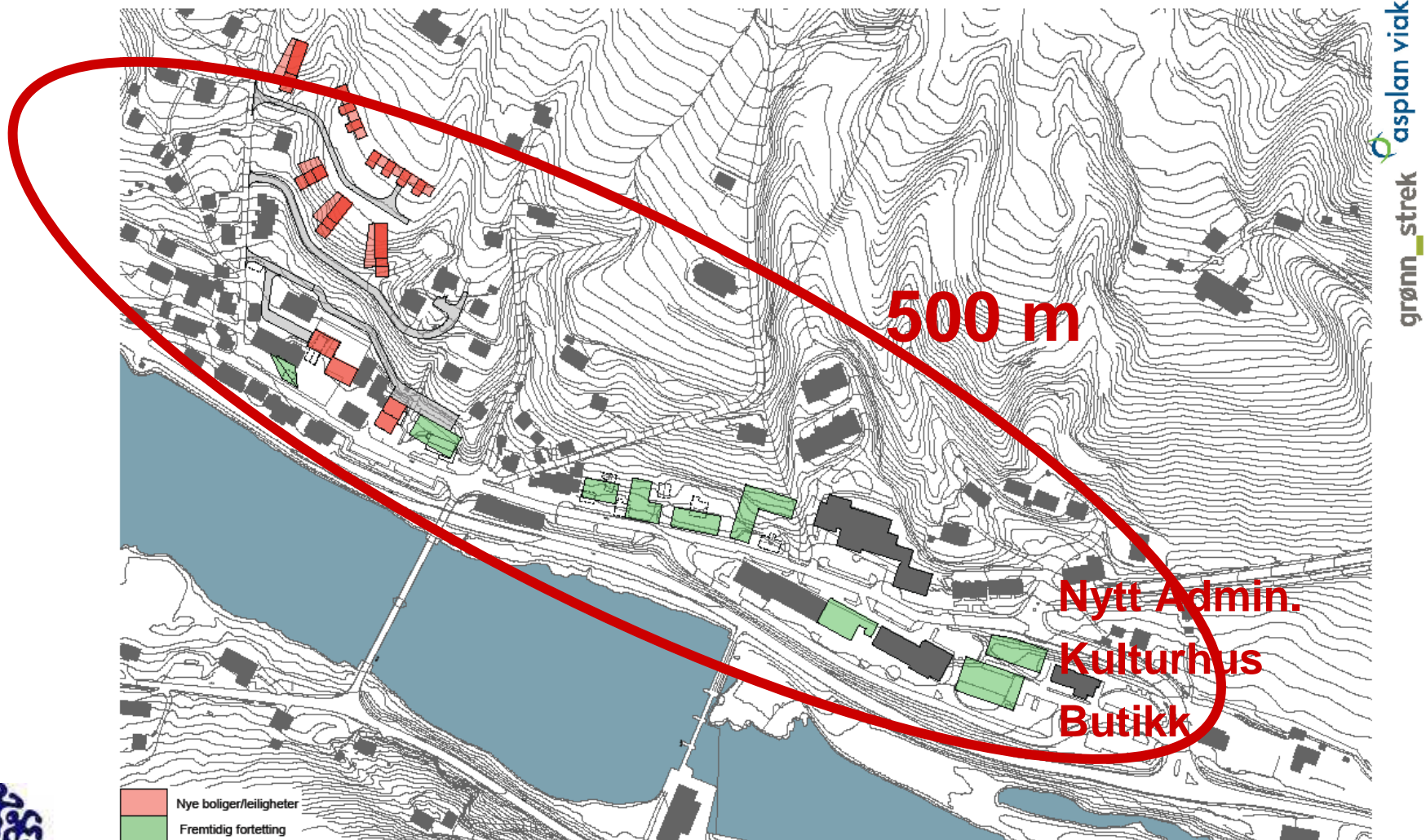
SKISSE FRA MØTE 26/2-08
SÅKORN ÅML
Plan administrasjonsbygg
M 1:1000 (A1)
Solvorn Ark / Husbanken
Grønn, stork / Aaplen Vakk, 13/3-08

NÆRINGSUTVIKLING

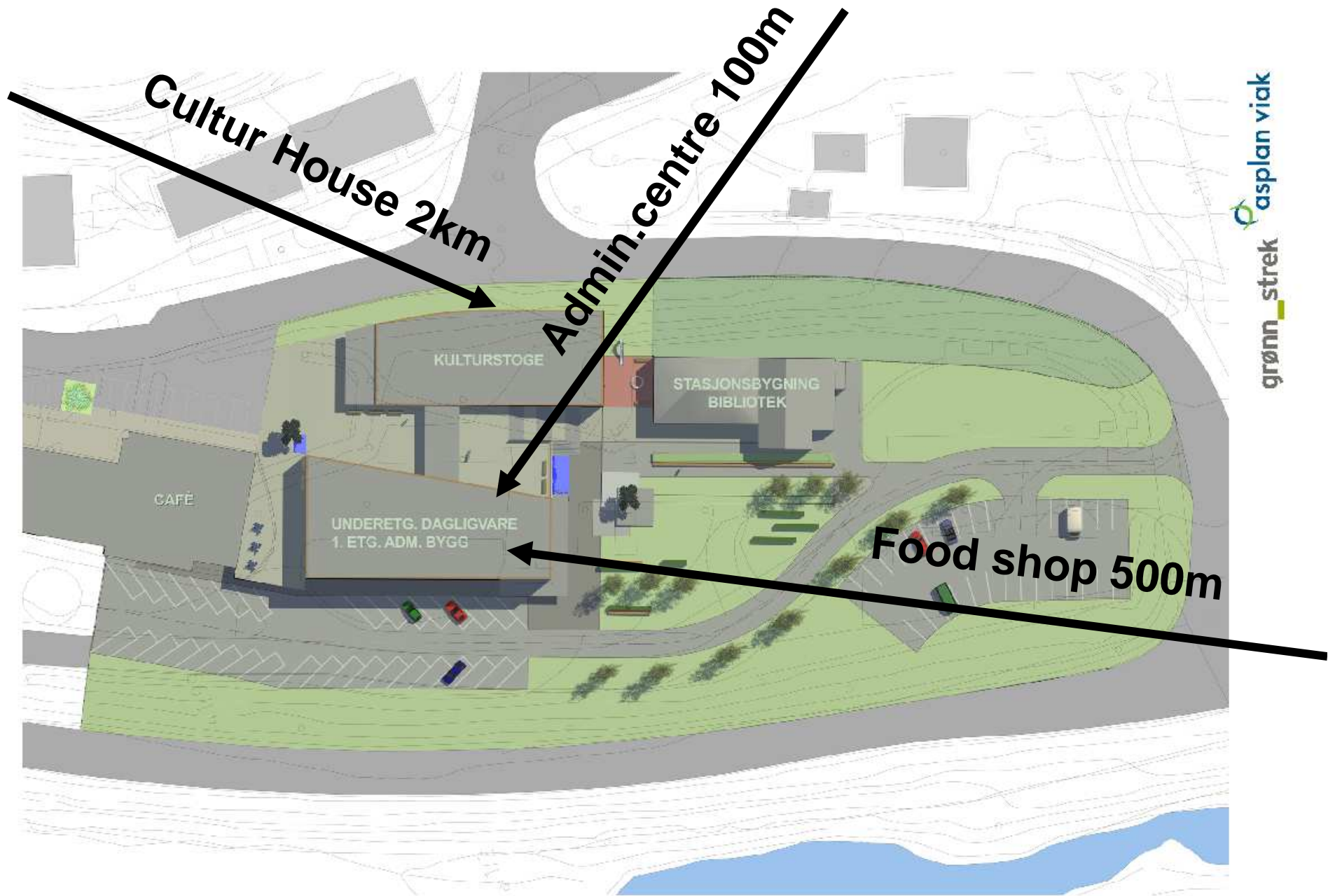


SKISSE FRA MØTE 26/2-08
SÅKORN ÅML
Plan næringsutvikling
M 1:1000 (A1)
Solvorn Ark / Husbanken
Grønn, stork / Aaplen Vakk, 13/3-08

66 new flats, Culture house, Admin, centre and food shop in the heart of Åmli centre





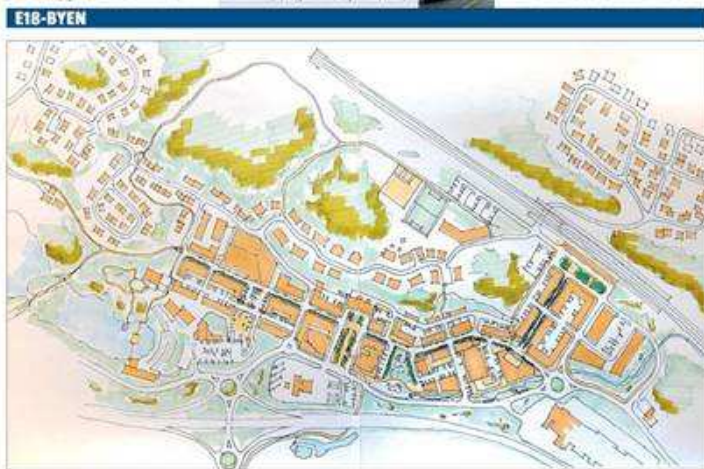


Culture house, Admin, centre and food shop in the heart of Åmli centre

Many meeting opportunities for everyone



”Brokeland town” with 1000 homes



MÅR EN PLAN: Planene legger opp til en fortelling og har lagt inn 14 sammen 500 boliger, en betydelig næringsutvikling og jernbanestasjon. ILLUSTRASJON: PLANEN

Stor støtte til stasjonsby

Går utviklingen av Brokelandsheia etter planen de neste 20 årene, kan næringsområdet bli en betydelig by med 500 boliger, en skole og en jernbanestasjon innen 2025.

CHRISTINA FYLLI
Medarbeider i HSB AS

Etter en fire dagers planarbeid kunne byggherren i dag se detaljert plan for hvordan utviklingen til neste kan bli på Brokelandsheia. Presentasjonen vakte stor interesse.

fra gjerdningene, som selv har fått over mål på grunnens sammen med både søstere og fagfolk. Byggherren har fått en rekke innspill fra folk i bygda, og i tillegg kom en av de aller første i landet som utvikler innbyggere i en utviklingsplan.

Et verkøy
«Når kommunen får et verkøy de kan bruke i den videre utviklingen. Vi har kommet frem til et resultat som er det beste for alle involverte. Vi håper på en god samarbeid med kommunen og alle som lever i området.»

Byggherren har fått en rekke innspill fra folk i bygda, og i tillegg kom en av de aller første i landet som utvikler innbyggere i en utviklingsplan.

Brokelandsheia, noe som skal gi inntrykk og utforming. I tillegg er byggherren også veldig opptatt av å se på det fysiske uttrykket som bygges i by. Byggherren har fått høyt på seg.

En betydelig by
Etter planen vil Brokelandsheia innen 20 år være en betydelig by med rundt 2000 innbyggere. Det er satt av plass til skole eller en annen type institusjon, pres-

entasjon og jernbane med for seg.
«Brokelandsheia trenger jernbanen for å få vekst»
JONAS ERTVINGEN, LEIERSKAPSSJEFEN

«Det er et viktig kriterium for en levende stasjonsby, mener Erlangen.»
«Planen legger vekt på en fantastisk stor by med utvidelse av byen, og bygger på den må-

ten skogen på Brokelandsheia.
«Det skal ligge som en grunn for å se utbyggingen, så byggherren.»
Godt mottatt
En håndoverlevering, viste at planen var godt likt av, og i tillegg ble de planene som ble overlevert til byggherren, så byggherren.

«Det er et viktig kriterium for en levende stasjonsby, mener Erlangen.»
«Planen legger vekt på en fantastisk stor by med utvidelse av byen, og bygger på den må-



Agderposten
21. mars 2009

2009: approx. 120 inhabitants

2029: approx. 2000 inhabitants



Hva er stedsutvikling?

- Begrepet stedsutvikling favner vidt og brukes ulikt fra sted til sted og fra kommune til kommune. For noen er begrepet enbetydende med estetikk, byggeskikk og en forskjøning av de fysiske omgivelsene.
- Andre definerer stedsutvikling mer i retning av en strategi eller metode for bred utvikling av lokalsamfunnet, der de fysiske omgivelsene ses i sammenheng med det sosiale miljøet på stedet, kultur- og frilidsaktivitet, og næringsutvikling.
- I de fleste sammenhenger har stedsutvikling mange felleslekk med andre typer koksamtunnsarbeid som blant annet byutvikling, omkommearbeid og småsamfunnsutbygging.
- Kommunaldepartementet har en egen portal med eksempler på stedsutvikling, www.stedsutvikling.no
- Nettsidene til Husbanken og Riksantikvaren har også mye informasjon om temaet.



Gjerstads gamle handlegate. Det er fremdeles et par butikker og en bensinstasjon i kommunens gamle sentrum. Konkurransen med Brokelandsheia kan etter hvert bli vanskelig.



Bygdfolk er blitt mer avanserte. De vil ikke bare ha sukker på «kjøve»-lenger, sier ordfører Rune Hagestrand. Han er formynd med at Fore Solstad har etablert en velassortert matbutikk med Norges lengste forskvaredekk på Brokelandsheia. Uten kundene fra E16 hadde aldri bygdetolket hatt et slikt matvareutvalg.



Brokelandsheia vokser år for år fordi det ligger sentralt ved E16, og fordi Gjerstad kommune bruker i og penger på å utvikle stedet. Som første kommune i Aust-Agder ønsker også politikere at stedet skal bli en ny inngangsport til Sørlandet.

Gjør industritomt om til by

GJERSTAD: Stedsutvikling kan bygge på historie og tradisjoner. Eller man kan gjøre som på Brokelandsheia. Sprengte seg inn i fjellet og startet med blanke ark.

Industriområdet like nord for Sørlandsporten og avkjøringen til Risør har blitt et bo- og serviceområde, og det vokser fra år til år. Nå bor det til og med pytonslanger og spekkter her.

Kommunen med 2.500 innbyggere har levd av jordbruk, skogbruk og småindustri. De har fostret mattegeniet Nils Henrik Åbel, og er kjent for å lage fine kniver. Men det er E16 og Brokelandsheia som er bygdas motor i dag. Rundt 300 har sin arbeidsplass på dette underlige stedet som ser ut som et truckstopp i et skogland. Eller rettere sagt, det så slik ut for noen år siden. Nå vil folk til og med bo her.

På Brokelandsheia har servicenæring og bedrifter første prioritet. De som vil bo her må finne seg i det, sier ordfører Rune Hagestrand (H).

Og stadig flere bygdfolk synes det er

kjøkt å bo i leiligheter på toppen av butikker og trekkhus bak matsenteret. De forlærer store hys med hage og frodelige omgivelser for å se på trafikken på E16, og handlende turister og sambydinger.

Mange eldre synes det er fint å bo her. Min egen mor gjør det, og stortrives med nye venner og liv og røre rundt seg. Det er trygt for oss pårørende også, sier Hagestrand.

Nabo med pytonen
Og tigerpytoner? Ja, den er nesten nabo med ordføreren noe. To reptillinteresserte menn fra Risør har startet Den lille dyrehagen som har slanger, fisker, fugler, krybdyr og små aper. En eter er kommet til den siste måneden.

Vi trenger en luftgård til oteren. Den kan bli en fin attraksjon, sier dyrehageneer Nils Harald Roterson til ordføreren. Og det blir det sikkert en råd med, for kommunen setter sin ære i rask saksbehandling i alt som har med Brokelandsheia å gjøre. Men for vi forlærer dyrehagen må ordføreren gjøre det som mange kommer hit for å oppleve. Næmlig å ha en levende buktende pytonslange rundt halsen. Dyrehagen åpnet i juni, og hele 21.000 forbyssende turister og lokale dyrestresserte har besøkt de eksotiske dyra på Brokelandsheia.

Askepott
Brokelandsheias historie begynte i 1973. Da kjøpte kommunen opp to store skog-

tomter for å lage industripark. I 1987 flyttet Gjerstad Mechaniske Industrier inn, men annen industri lot vente på seg. Lynggrillen derimot ville til heia, og dermed kom det flere servicebedrifter som baser seg på traktore og andre bilister. Etter hvert kom matbutikken som nå har bygd et nytt brøgg og reklamerer med Norges lengste forskvaredekk. Quilnerne har fått et sukkervest med usiglig og kursmugligheter her. Bingo, kafe, fritser og bensinstasjon, hører hjemme på Brokelandsheia.

Da hundemerket på E16 – gatakjøkken og møsler Cinderella – brant ned, ønsket eieren å bygge hotell og restauranter på Brokelandsheia. Det var en skandale kommunen brukte en halv time på å behandle. Og nå har Cinderella

glenoppstått. Rent estetisk er det et askopottensvært. Et slitent hotell og gatakjøkken er blitt til et pent moderne konferansehotell med sunn mat.

Vi har aldri hatt hotell i kommunen før. Så vi setter pris på Cinderella, sier ordføreren.

Kommunale kroner
Den voldsomme satsingen på Brokelandsheia har nødvendigvis gått på bekostning av andre ting i kommunen. Kommunen har lagt inn mange millioner i årlige løp. Baro i 2009 er det snakk om 12 millioner til infrastruktur. Hittil har det også vært snakk om subsidierte tomter, men det blir det slutt på. Aktivitetene på Brokelandsheia må etter hvert bli selvforsørgende.



Nytt ordlørerkjede for Gjerstad? Ordfører Rune Hagestrand hilser på en av Brokelandsheias nyetvete, en tigerpytonslange som bor i Den lille dyrehagen.

Det har vært debatt i kommunestyret og i bygdå eller om satsingen. Ordføreren mener diskusjonen er mer eller mindre over.

Hva hadde Gjerstad vært uten Brokelandsheia? Det må vi spørre oss om. Vi hadde nok hatt fraflytting, tror Hagestrand.

Selv er han hjemflyttet gjerdeling og lever delvis av Brokelandsheia. Som selvstendig næringsdrivende er ordføreren arrangør av Brokelandsheias, som er trolig og markedsdager den første helga i september. Han har mest velgere som sier de bare stemmer på ham hvis han lover å fortsette med det. Hage-

Is this compact enough?



Brokelandsheia 2009

2009



2029?

SPREDT:
2009



FORTETTING:
2029





BAUSKA





**Vietējo ražotāju amatnieku tirgi, andeles, pazemes autostāvvietas.
Satiksmes spoguļi grūti izbraucamās vietās.
Ekskursijas zirgu pajūgos.
Lieto ēku nojaukšana.**



Skien City: Make it aPlace for Living

5 - 9 000 sqm empty offices and lofts





Challenge is to create opportunities for more houses and shops. And courtyards.



Lots of people want to live in the town centre – but there is little or no suitable accommodation available.

And the environment is not nice!





☞ "Turn these dirty, depressed back yards into living spaces for people".



20 Cafes and restaurants exist.





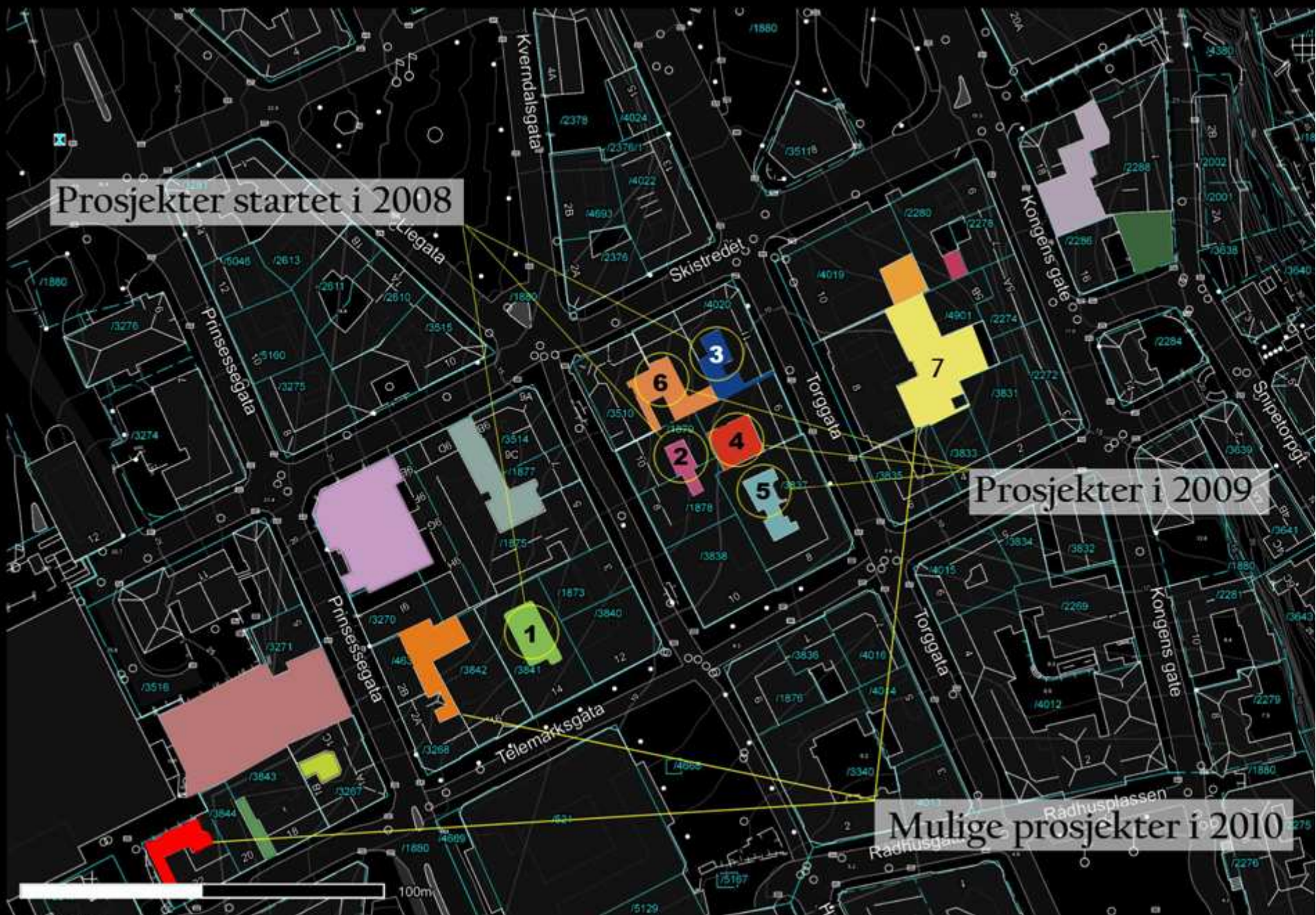
Informal meetings places



Prosjekter startet i 2008

Prosjekter i 2009

Mulige prosjekter i 2010





Side





Møteplasser for alle



I samarbeid med bl.a arkitekt Sami Rintala





Living Cities

“What attracts people most, is.





Living Cities

“What attracts people most, is **other people.**”



...We need good friends



Husbanken

And nice places we can meet them....



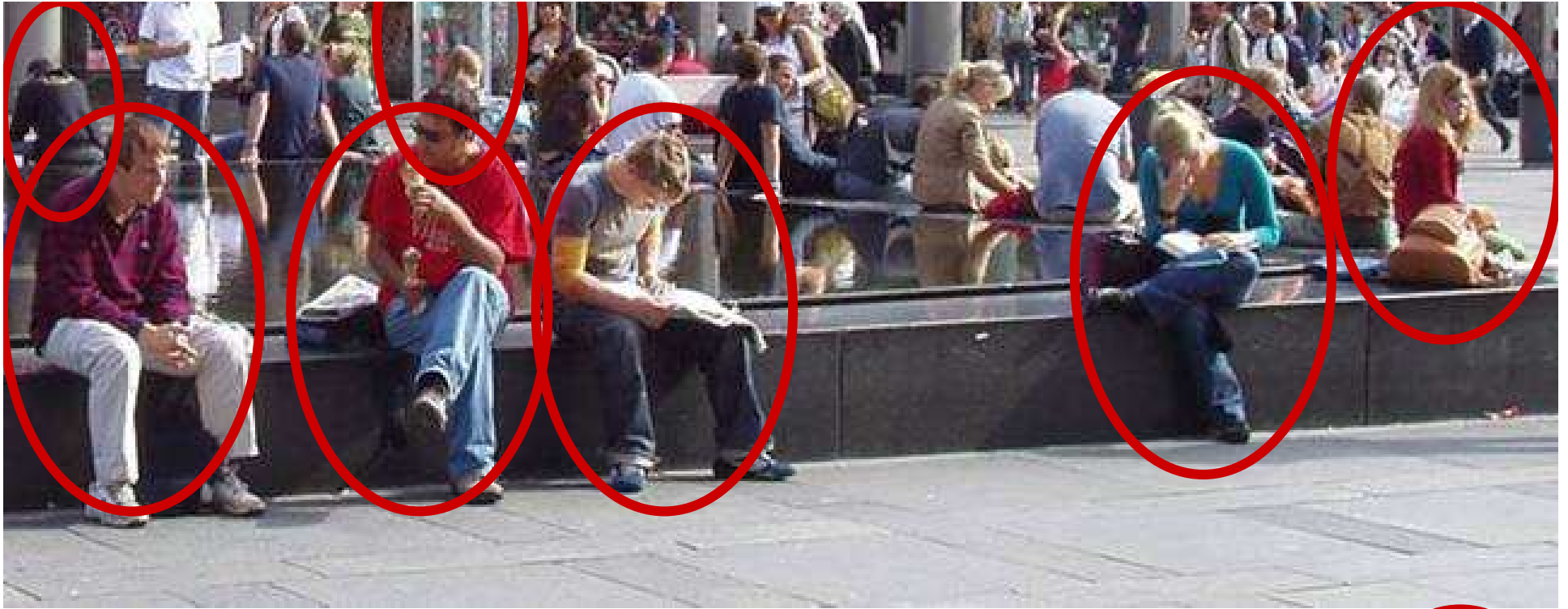






**Many people are alone
In the best public places**





**Many people are alone
In the best public places**





1. Sitting

Sitting comfortably is a critical basic factor for a successful space

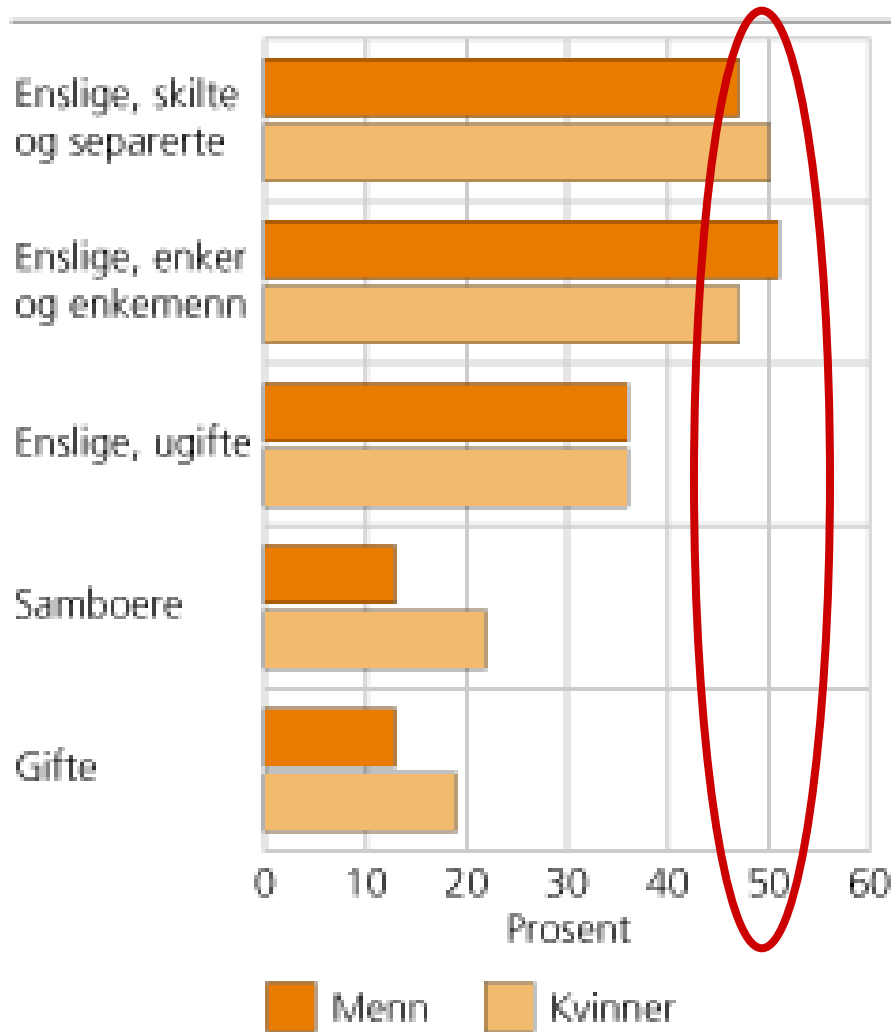


Barcelona



**One in four
Norwegians
suffer
from chronic
loneliness**

Andel som har vært plaget av følelser av ensomhet i en 14-dagersperiode. Menn og kvinner i ulike familieforhold. 16 år og eldre. 2002. Prosent



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2002.

1 in 2 who live alone, are divorced or separated suffer from chronic loneliness



LONELINESS KILLS.



223 die in traffic accidents

550 kill themselves - each year

And more young people than ever before.

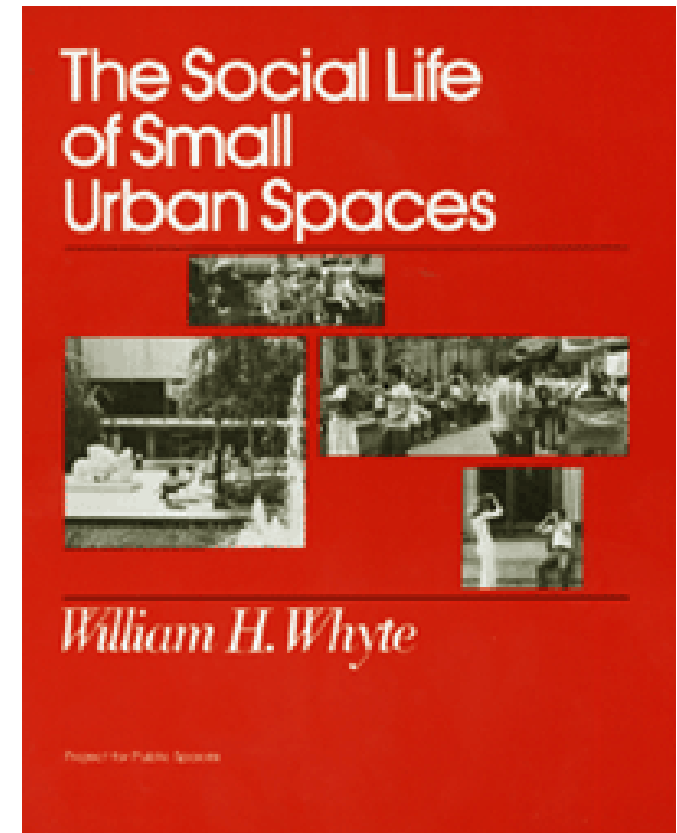
Norway 2009





**Meeting places:
Indoors and
outdoors**





Handbooks for Creating Successful Public Spaces and Communities



Town Planning?



**It is not "just moving paper around and making pretty drawings".
It is a matter of life or death for many communities
And people...**

**The right houses
on the right sites
- at the right price**

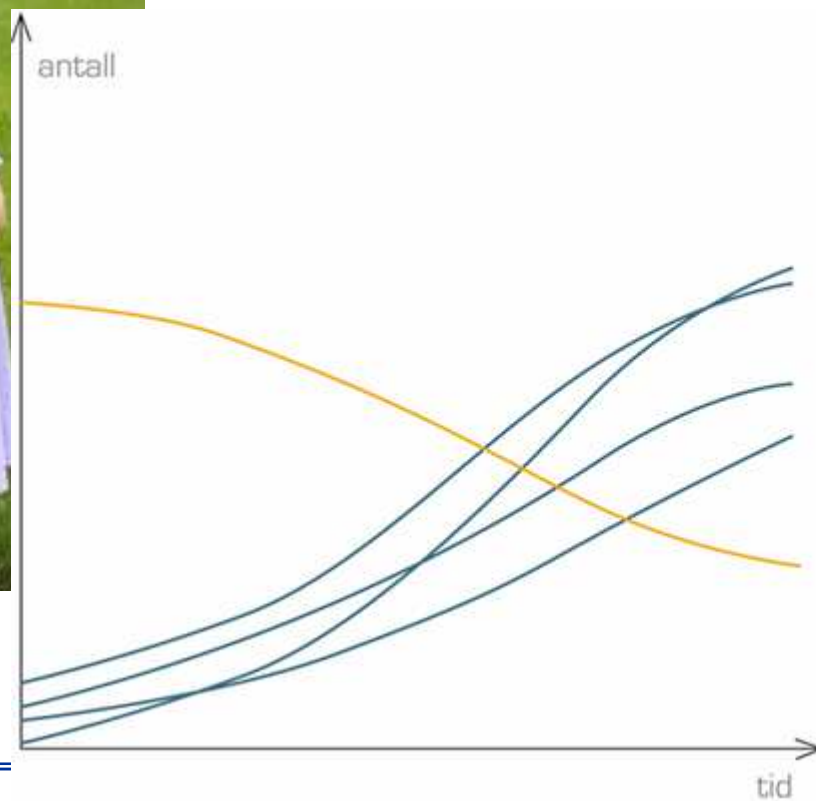


The right houses
on the right sites
- at the right price





40 % of all homes
in Norway have
only one person



Nye livsmønstre
i mere temporære
boligsituasjoner.

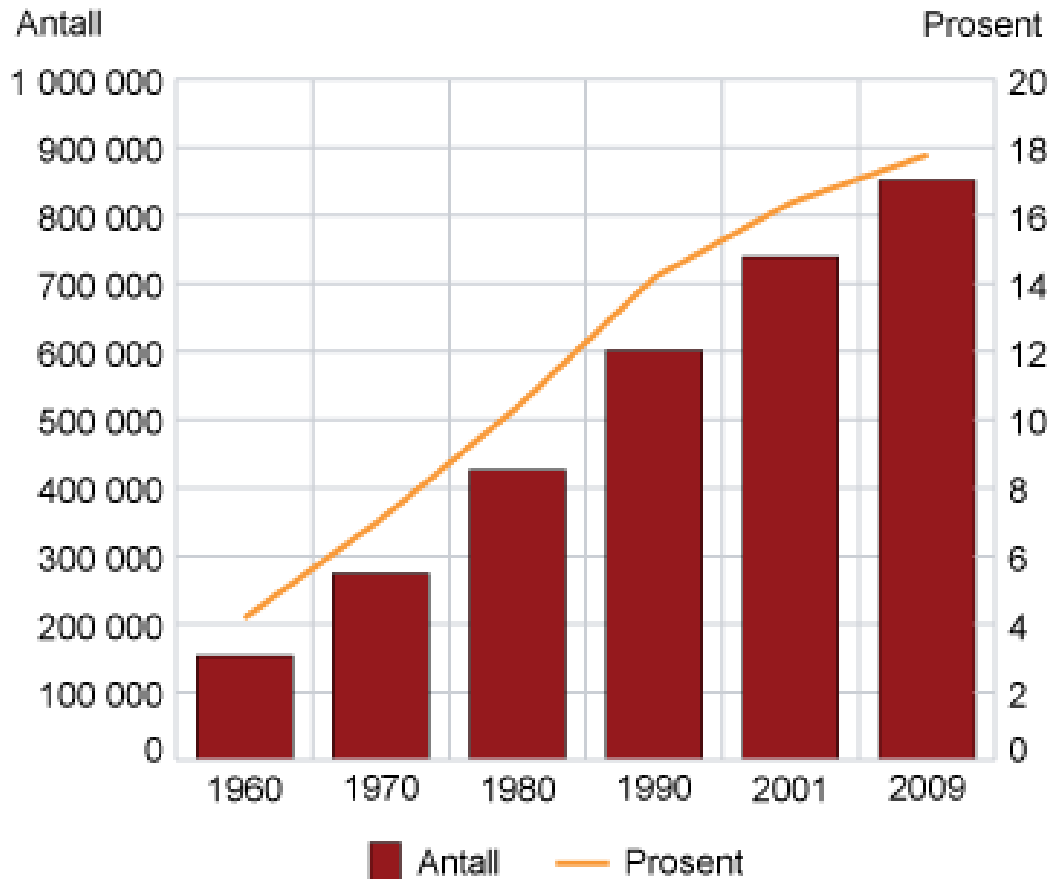


Mor, far og 2,5 barn
fastboende.



850 000 Norwegians live alone

Bosatte i privathusholdninger som bor alene. 1960, 1970, 1980, 1990, 2001 og 2009. Absolutte tall og prosent

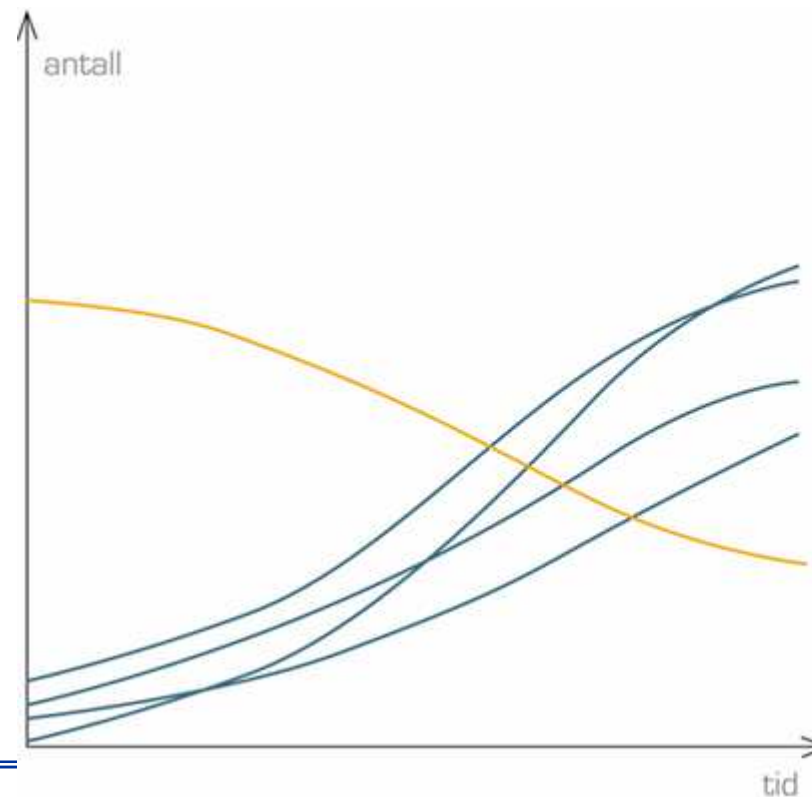


1. januar 2009





60 % of all homes
in Norway have
only one or two
people



Nye livsmønstre
i mere temporære
boligsituasjoner.



Mor, far og 2,5 barn
fastboende.

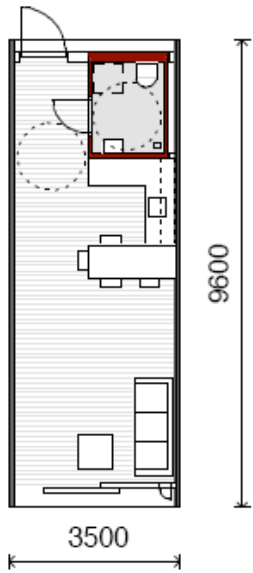


Society has changed

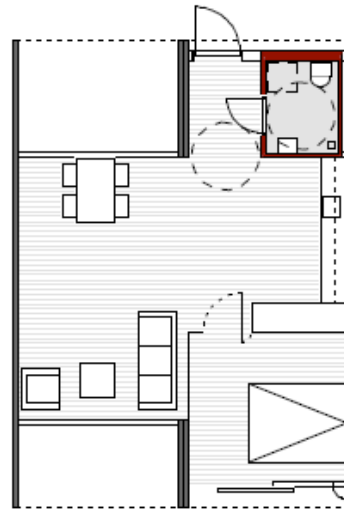
*More people live alone.
We live longer -
and many are alone with
their children.*



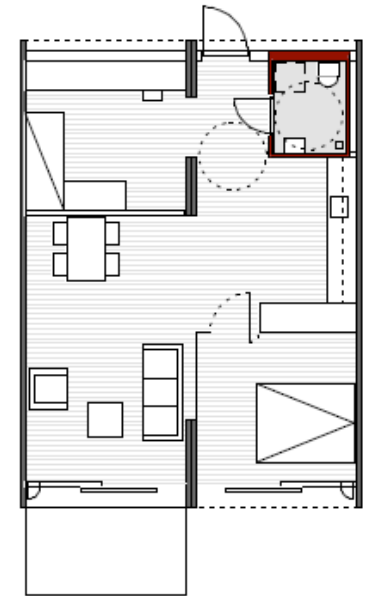
Houses for everyman – with focus on price



Grunnmodul
1R + kjøkken
28 m² BRA



2R + kjøkken
46 m² BRA



3R + kjøkken
evt. med balkong
56 m² BRA





Ilsvika Garden, Ila, Trondheim



Container Home 1998

MMW arkitekter





Micro-Mini Home

2.65 m cubed

providing a double bed, bathroom, lobby, dining space for 4-5 people, and state-of-the-art entertainment technology, all for just 50,000 Euros



”Save money by sharing a house”

Communal living has many qualities that need to be developed further.

Fædrelandsvennen 17. januar 2006



Arendal, Norway

An example of renewal



The bypass (a road tunnel) was opened and enabled the town centre to be closed for traffic and developed into a pedestrian area.



Illustration: M.J. Fuller-Gee

Creating Living Environments for People



**Before:
Arendal Market Square:**



**After:
Arendal Market Square:
:
Huvestad & Fuller-Gee MNLA**

Pollen, Arendal 1994

A street with lots of traffic - Before



10 000 cars
every day.
Through
the heart
of the town.

Pollen, Arendal 1994 An Attractive People Place



Pollen, Arendal 1996
Concept Fuller-Gee
Prosjektering Asplan Viak Sør



**30 new flats in
3rd – 4th floors**

Compact Communities



- work
- houses
- shopping
- culture

**Arendal Kultur og Rådhus &
New Arena Park Shopping Centre**

100 flats

Asplan Viak Sør





Arendal centre – a Buss station



CANAL STREET

11TH ANNUAL ARENDAL JAZZ & BLUES FESTIVAL 1997-2007

22-29 JULI

07





100 new flats

From 28 sqm – 120 sqm

**Culture Centre
- and Town Hall**





4th and 5th Floors with flats and open spaces



Arendal: 40 701 inhabitants

Population growth

2001: - 6

2002: - 68

2003: - 33

2004: + 206

2005: + 150

2006:

2007



Arendal: 40 701 inhabitants

Population growth

2001: - 6

2002: - 68

2003: - 33

2004: + 206

2005: + 150

2006: + 231

2007: + 644

2008: + 586



PUBLIC BUILDINGS:



NEW URBANISM:

“Complete Communities”

☞ These contain:

- 🏠 *housing,*
- 🏠 *work places,*
- 🏠 *shops,*
- 🏠 *entertainment,*
- 🏠 *schools,*
- 🏠 *parks, and*
- 🏠 *civic facilities essential to the daily lives of the residents*





A popular meeting place:
- a public park with no grass





Libraries
an informal
meeting place
– for everyone





Library as a Public Meeting place

Tromsø – Norway's best library 2009







Best Small Library in America Award 2007

Library Journal's annual award is cosponsored by the Bill & Melinda Gates Foundation



When the people of Moab, UT, were asked what they wanted for their new library, they said they wanted it to be

“the town's living room.”



Husbankens Town Planning Development

Programme: 2007-2010:

Programmes three Pillars

1. Real Participation
2. Development Plan
3. Finacing and Building



New Urbanism:

Guidelines for Growth and Sustainable Development

- 1 **Mix land uses** – commercial, residential and cultural facilities.
2. Create living, vibrant and “**walkable**” **town centres** and neighborhoods.
3. Reinvest in and **strengthen existing central areas** to create a strong sense of place and identity.



4. Create **attractive meetings places** for everyone that enhance mental health and happiness.
5. Create a **network of open space, - a cycle and pathway network** - especially near water.
6. Provide regular, reliable environmentally safe **public transportation.**



7. **Reuse** and redevelop existing buildings – and houses - and poorly developed land.
8. Create **housing opportunities** and choices for a range of household types, family size and incomes -**near the centre**.
9. Encourage **citizen participation** - especially young people - in planning decisions.





"We have all we need to solve the problems. Apart from political will".

Al Gore





Now
please:

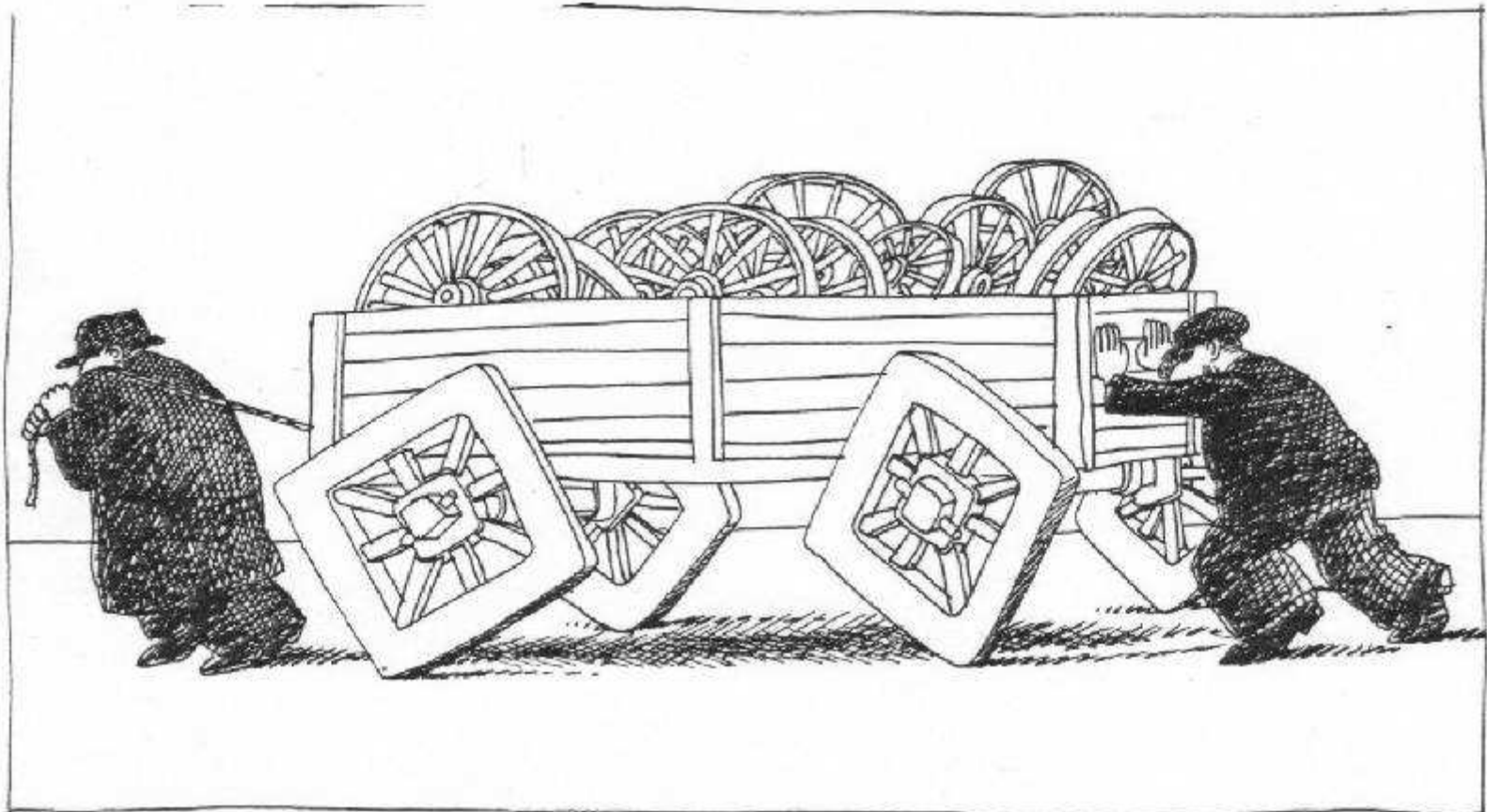
Did I make
sense?

Did you
understand
me?





We know the answers – but something is stopping us...



Good luck.

