



Byromseminar Nordland

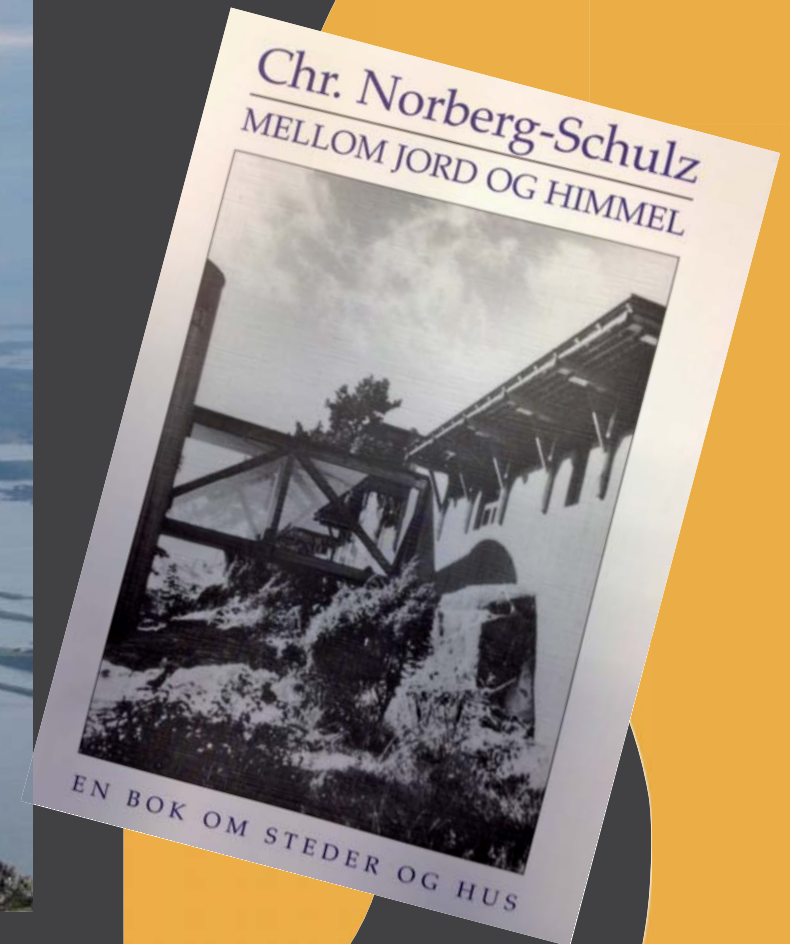
Byens Morfologi - 27 mars 2014

Konsekvenser av bygningers høyde og volum for stedets karakter?
og mye mer....

Knut Selberg

SELBERG ARKITEKTER AS

plan | arkitektur | landskap



**Sted et mangfoldig ord..... og
mange steder....**

To aspekter til et sted

■ Sosiokulturell stedsanalyse, åpent dynamisk, bilder og fortellinger

- Bilder, tekst og fortellinger
(mental mapping)
- Sosial praksis
(bruk og omdømme)
- Opplevelse - minner

■ Fysisk stedsanalyse, objektivt og absolutt - fysisk avgrensbart

- Historisk utvikling
- Landskap og natur
- Bebyggelsens form,
organisering og utrykk



Det sosialt konstruerte sted



- Steder eksisterer ved at mennesker knytter erfaringer og meninger til det
- Bilder av steder blir skapt, bekreftet og justert i kommunikasjon mellom mennesker
- Det eksisterer til enhver tid mange ulike versjoner (representasjoner) av stedet, men noen dominerer (myter og diskurser)
- Stedets dualitet, menneske – omgivelser påvirker hverandre





Stedsforståelse



■ ■ Hva laver de gode steder og byer??

Stedsidentitet

- Det unike, spesifikke og gjenkjennbare. Hva defineres identiteten til de ulike byer og tettsteder i Nordland fylke?
- - landskap
- - veger/gater
- - bebyggelse - arkitektur
- - tradisjon
- Stedets egenart, det som skiller et sted fra et annet
- Noen steder er mer verdifulle enn andre, hvordan løfte “verdien” til Brønnøysund generelt og de enkelte steder - spesielt??





■ ■ Brønnlysund har masse
kvaliteter mange steder

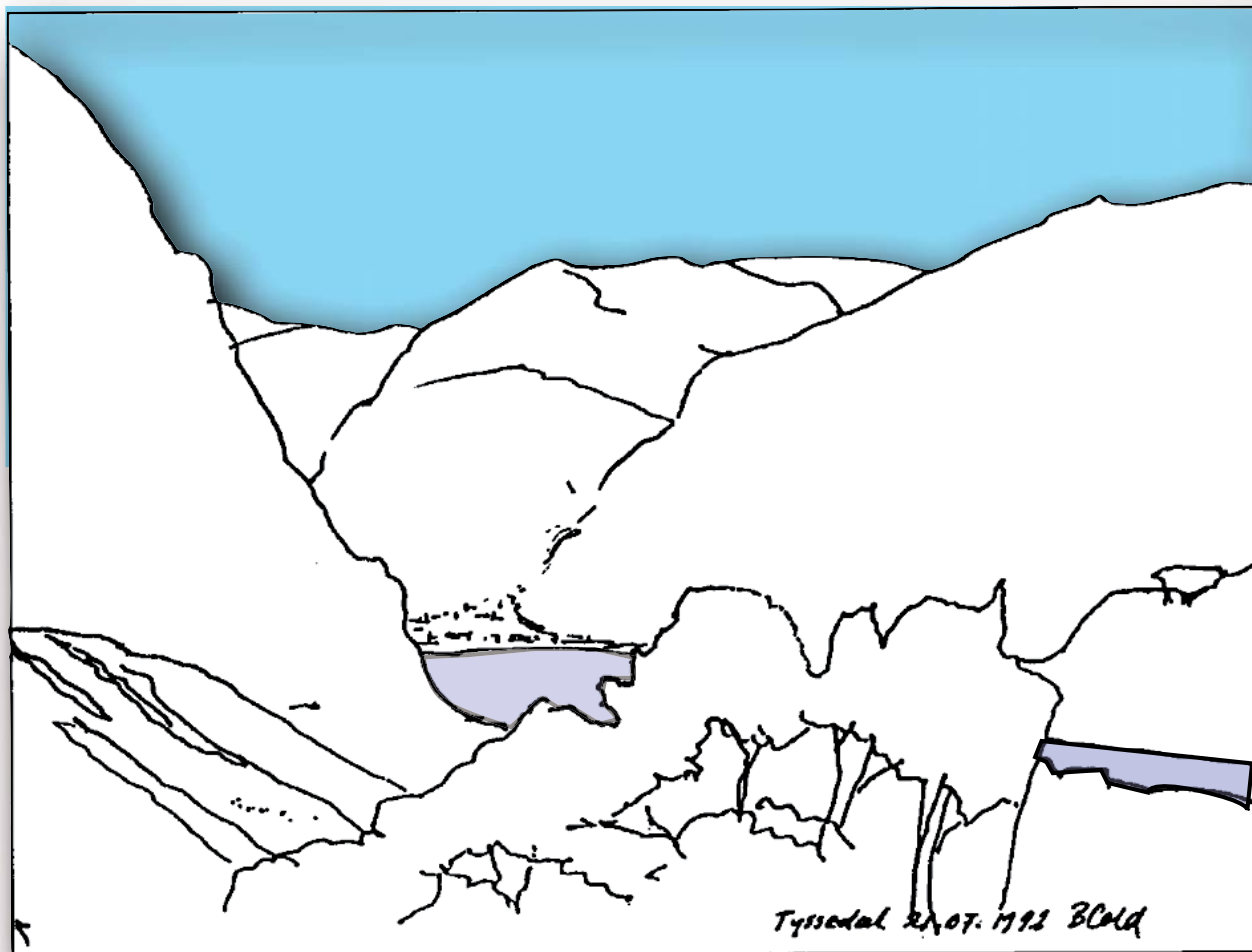
Kulturdepartementets handlingsprogram (1992)



- “Omgivelsene våre er preget av steder, vi beveger oss fra sted til sted, og vi bruker stedene som referanse når vi orienterer oss i omverdenen.”
- Stedene danner våre orienteringsrom. Dagligtalen er upresis i bruken av betegnelsen sted. Vi refererer til byer og deler av byer, til grender, gårdsanlegg og enkelthus som steder.

“Alle disse stedstypene har noe til felles; de er klart fattbare enheter som er avgrenset fra noe annet.”

Stedsanalyse stedsforståelse

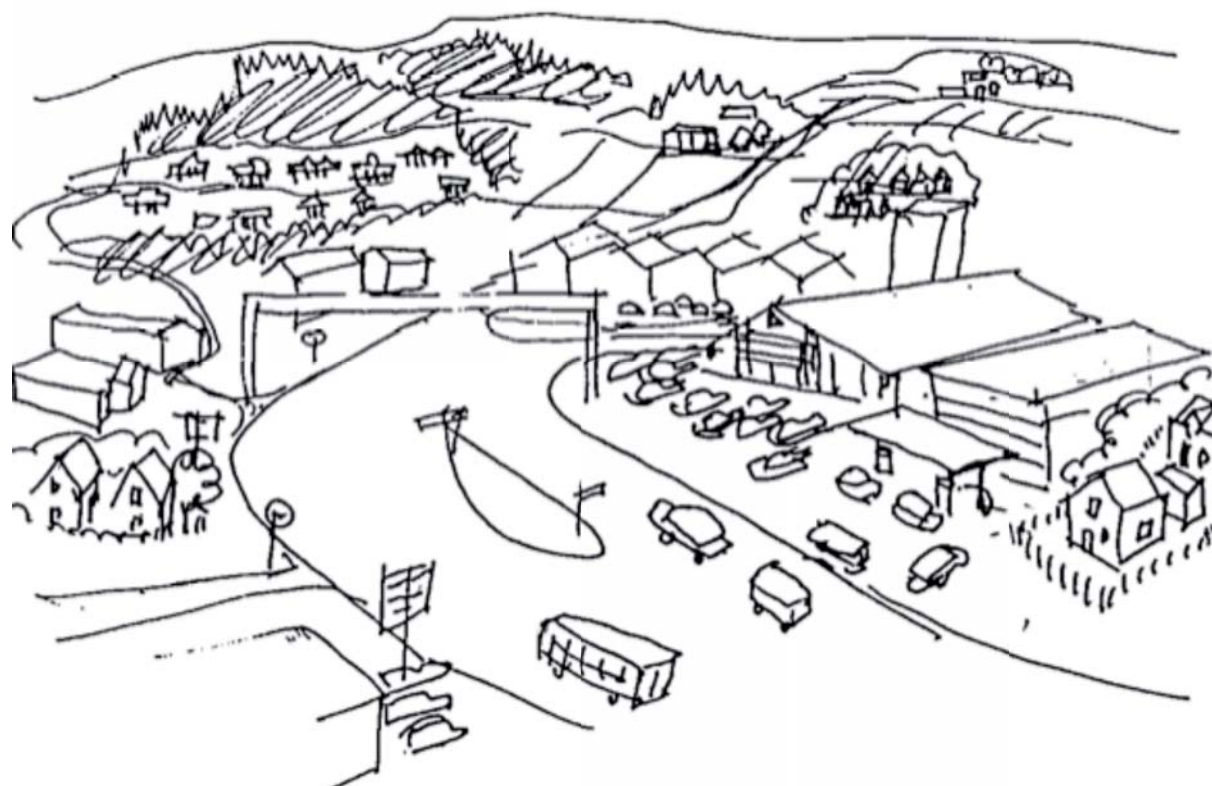


- En analyse for å underbygge stedsforståelsen, kartlegge ulikheter, legge grunnlag for å ta grep og ikke minst unngå stedstap
- Forstå Brønnøysund og med det, alle mulighetene som ligger her

Stedstap

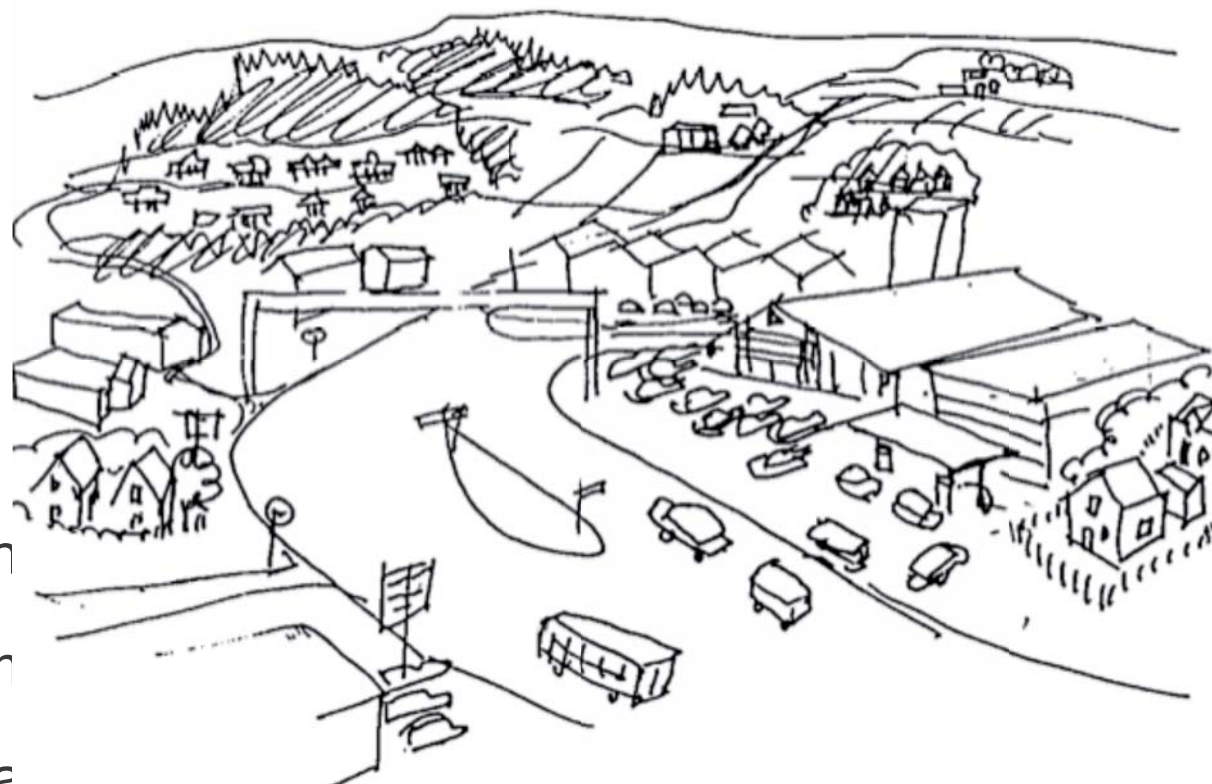


- Stedet er gått i oppløsning, og har mistet sin opprinnelige karakter. Egenidentiteten er svekket.
- Det blir ikke tatt tilstrekkelig hensyn til det enkelte steds egenart og særpreg ved planlegging av nye tiltak
- Stedet har mistet sin egenart
- Stedstap skyldes veiplaner og klatteplaner - litt her og litt der....



Slik vil ikke ha det

Stedstap fører til...



- ■ Fragmentering (klatteplan)
- ■ Likhet (det stedstypiske n)
- ■ Fremmedgjøring (lik alle andre)
- ■ Arealspredning
(Skille mellom stedet og omgivelser utviskes)

Vi orienterer oss etter:



■ ■ Vi orienterer oss etter (Lynch)

■ ■ Veier

■ ■ Områder

■ ■ Kanter

■ ■ Rommets struktur

■ ■ Utsrekning

■ ■ Horisont

■ ■ Begrensing

Det nytter å snu stedstap....



- ■ Leksen fra Drammen:
 - ■ Langsiktig plan, bit for bit bedre
 - ■ Vilje, målrettet jobbing politisk og administrativt
 - ■ Det nye i Drammen var en vesentlig del av motoren til transformeringen

- ■ **Brønnøysund har et optimalt utgangspunkt og stort potensiale**



Selberg Arkitekter AS

Brønnøysund og de ulike steder må ha både mål og vilje

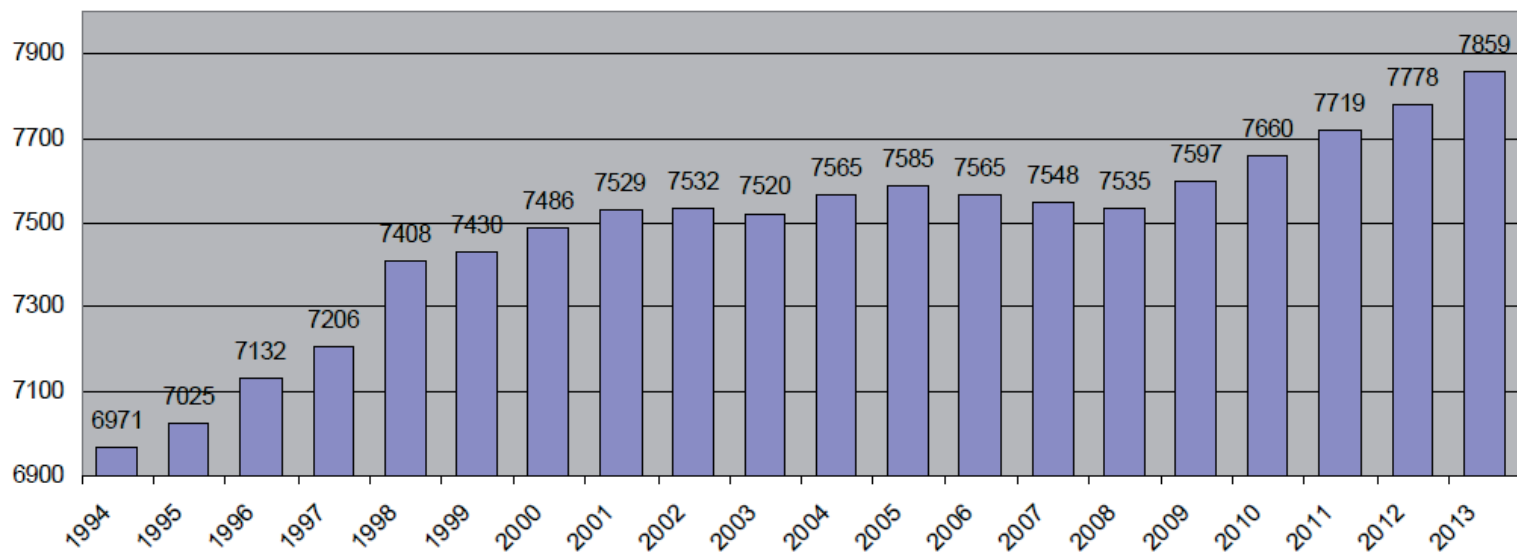


- Hvilke mål stiller vi oss for utviklingen? Hva må vi sikre da?
- På kort sikt?
Tilrettelegge, forutsigbarhet, planlegging og beslutningsevne
- På lang sikt?
Flere beboere, kommunen er stadig ikke optimal med ca 8000 innbyggere



Utgangspunktet er bra

Folketall Brønnøy 1994 - 2013

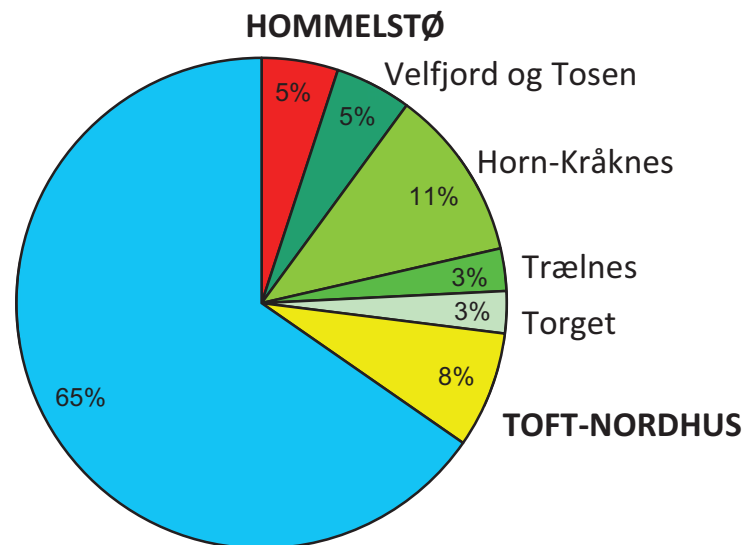


Grender og tettsteder i
Brønnøy 2013

■ Brønnøy vokser

■ Ett sentrum

BRØNNØYSUND



Steder skapes av folk

Gjennom å bo der

Attraktivitet for innbyggere

Bosetting

Utvikling

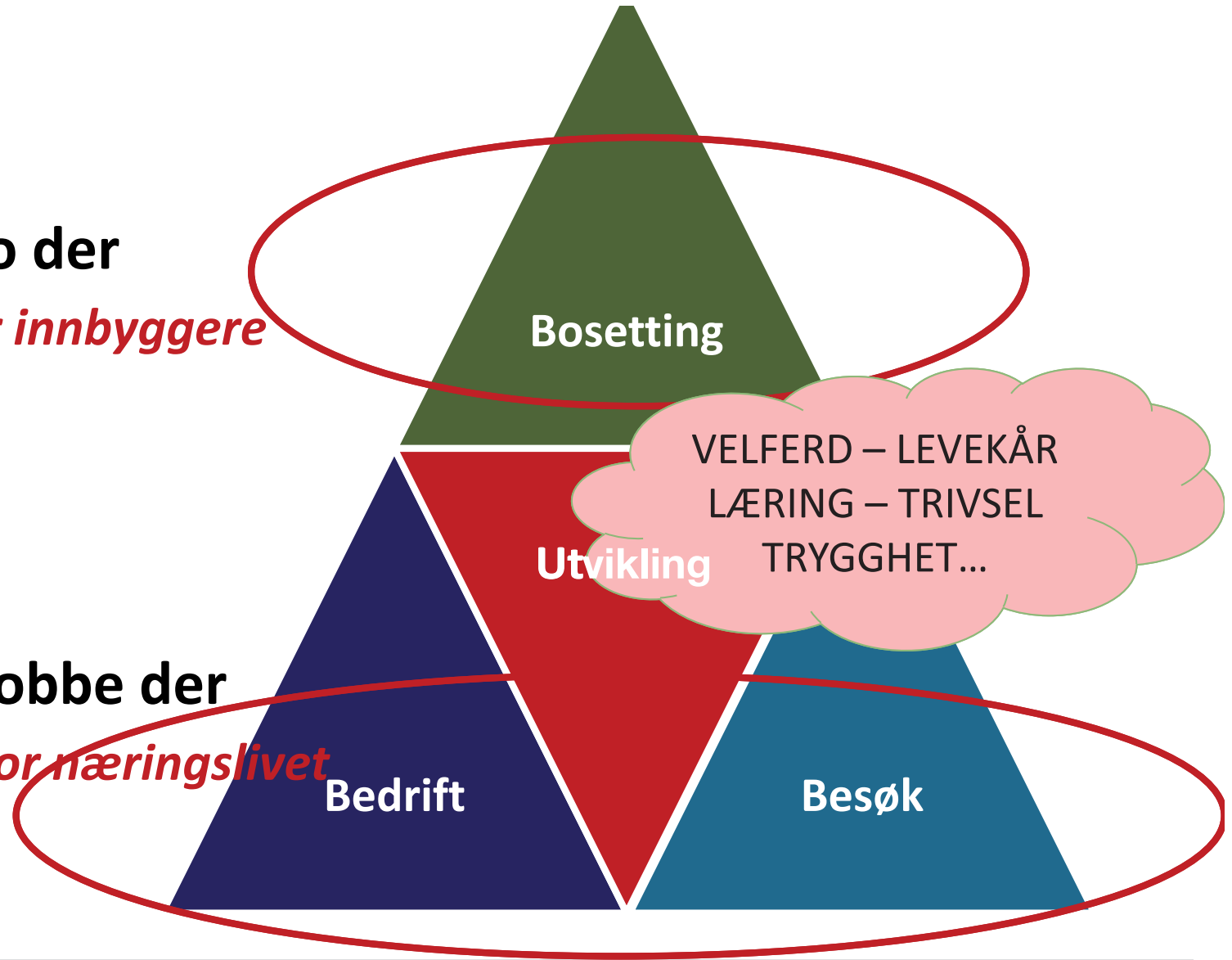
VELFERD – LEVEKÅR
LÆRING – TRIVSEL
TRYGGHET...

Gjennom å jobbe der

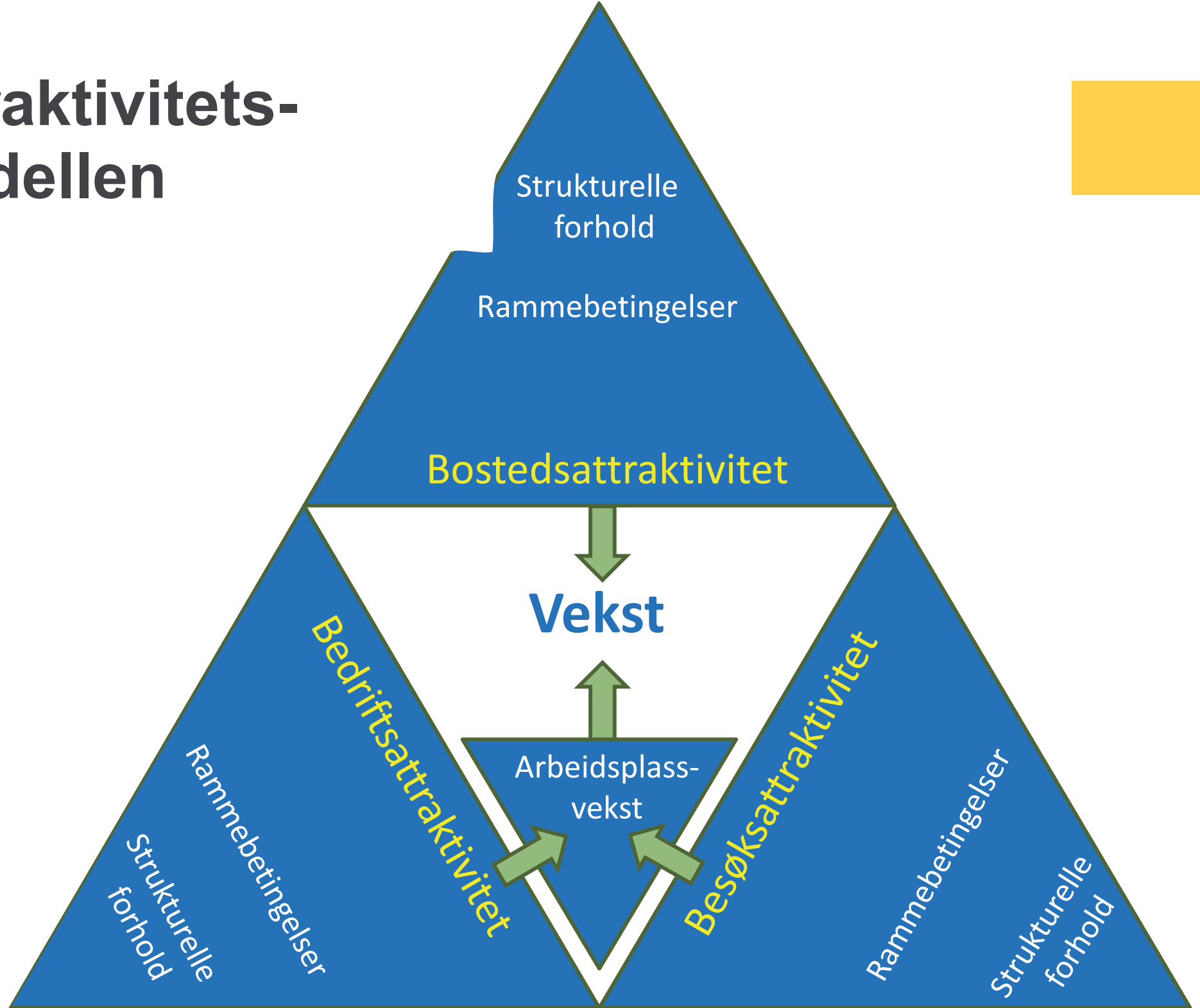
Attraktivitet for næringslivet

Bedrift

Besøk



Attraktivitets- modellen



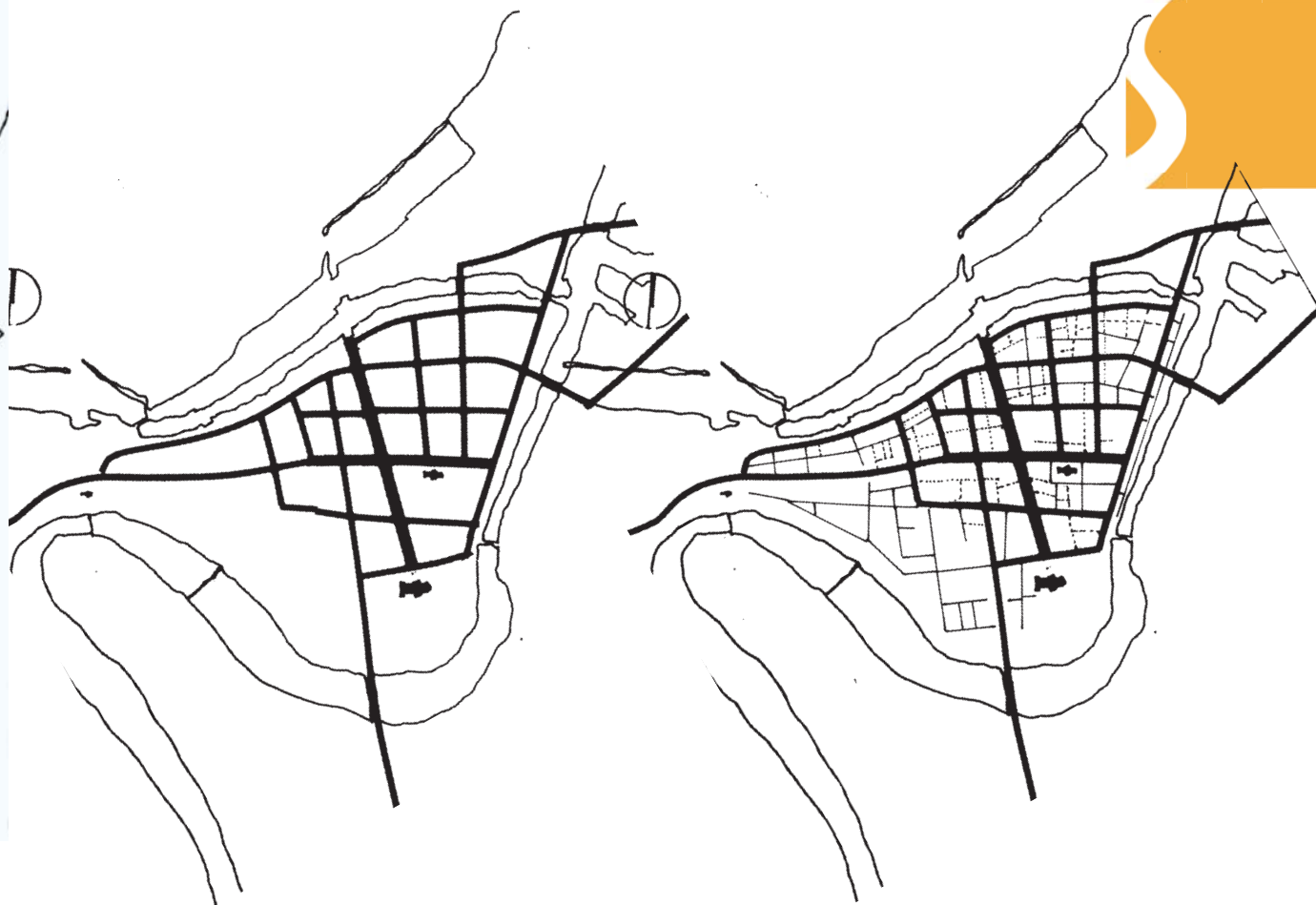
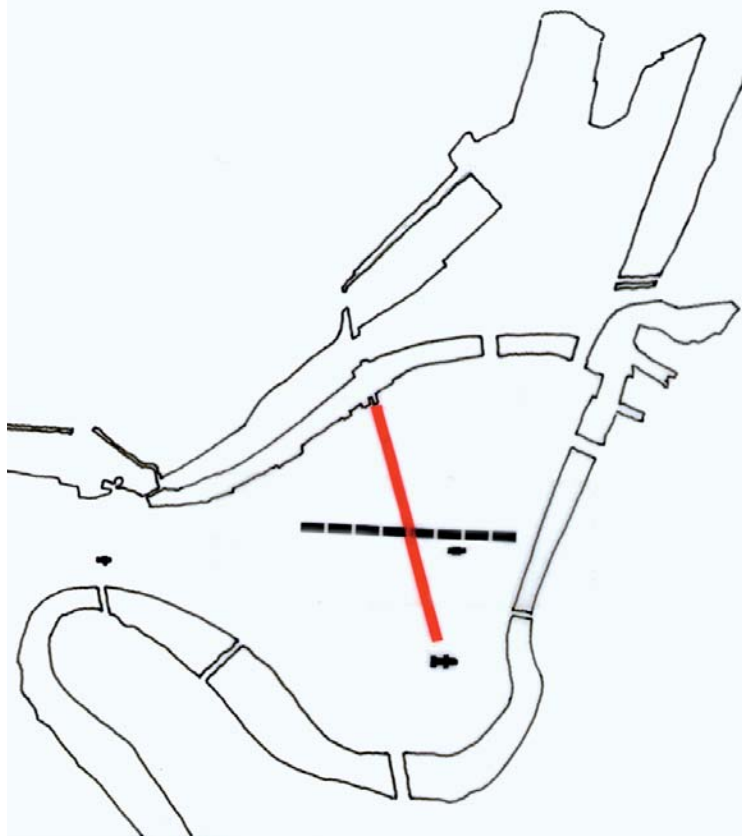


De 10 bud eller planprinsipp i byplanlegging





1 Det er gaten som tegner byen
Gaten er byens strukturerende element



Det er alltid et hierarki av gater

Gatene er der - kun bruk som endres

2 Byggelinjen er det styrende element.

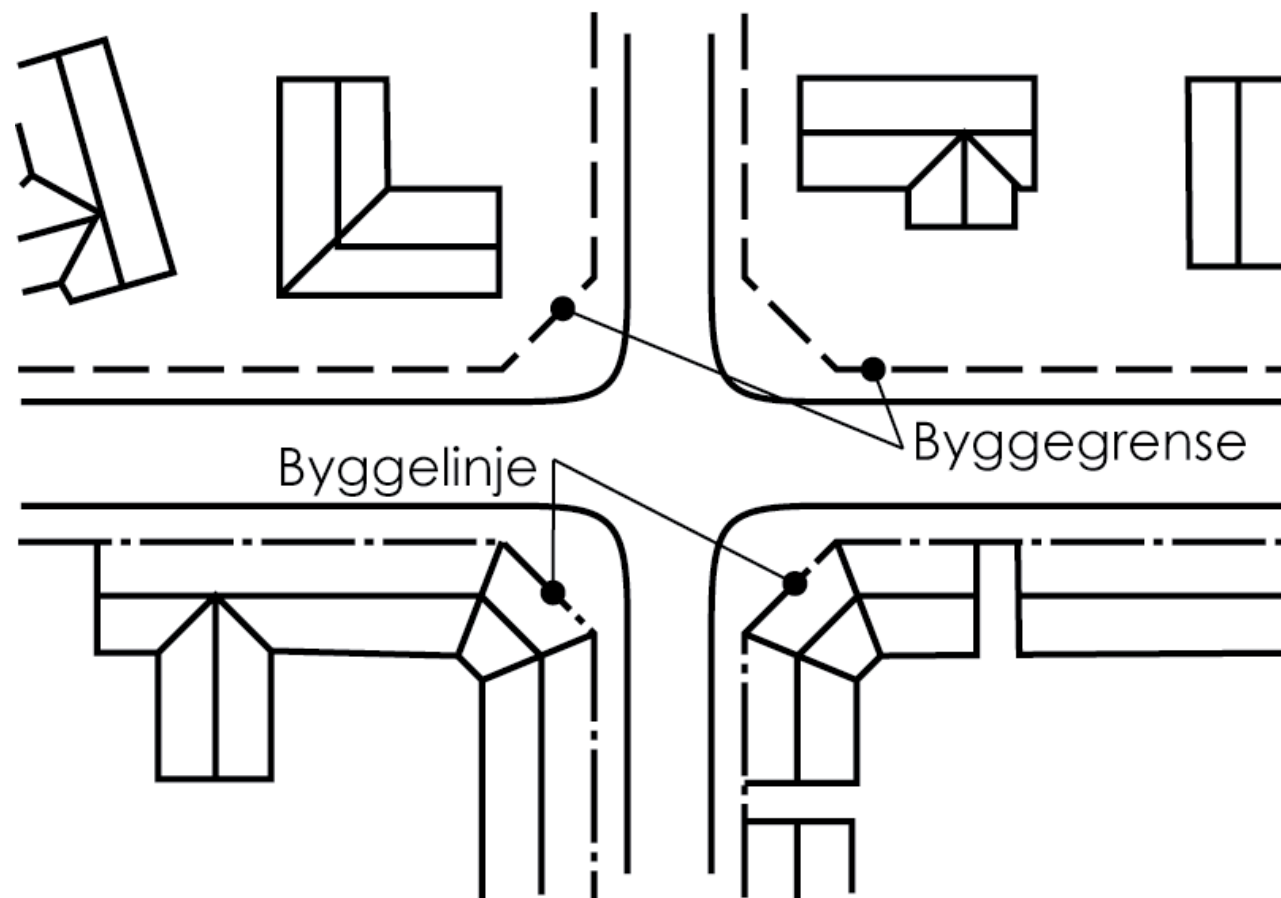
Byggelinjen er møte mellom det offentlige og private domene



Gater definerer

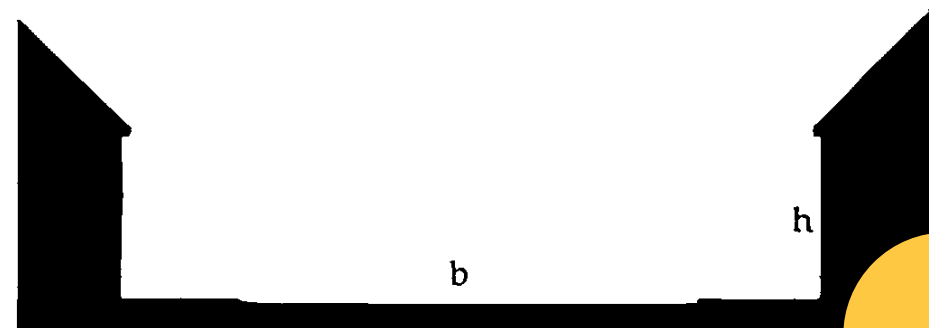
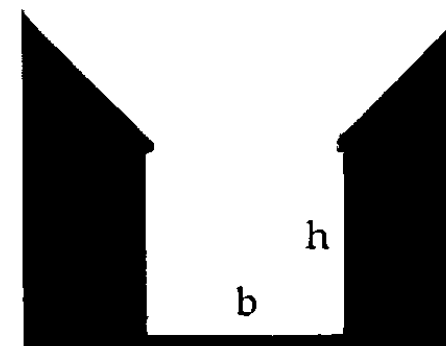
- Romlig definert - hus er låst til gaten i byggelinjen
- Et fleksibelt nettverk - muliggjør
- Binder sammen
- Demper konflikter

■ **Konklusjon:**
Stedsutvikling = gateutforming!!



Forstå den konseptuelle forskjell mellom hva en Byggelinje (gate) er og en byggegrense (veg) er kritisk

3 Romlighet - bredde



■ Gatebredde gramatikk Trondheim

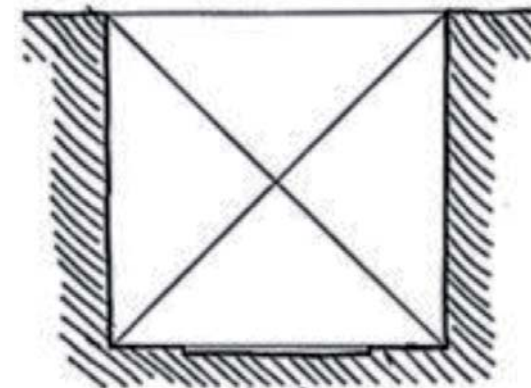
■ Veit

■ Bygate

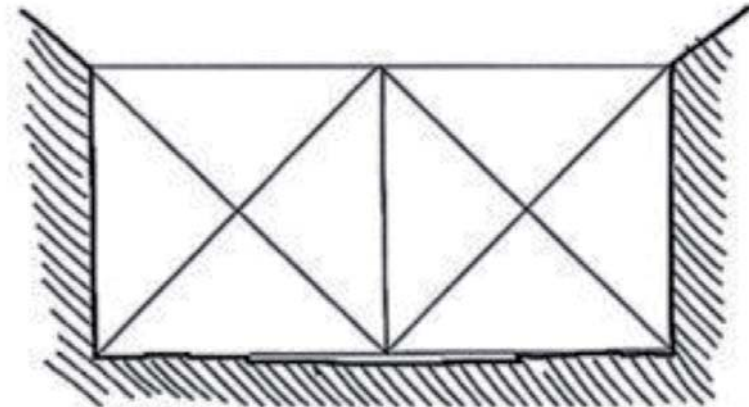
■ Hovedgate - Allmenning

■ Praktgate

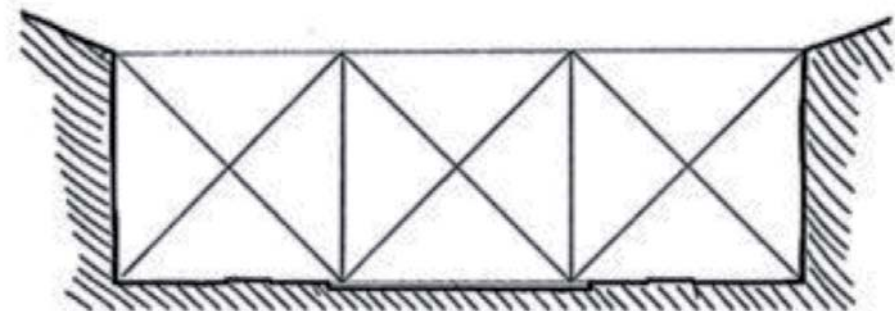
Romlighet



1:1



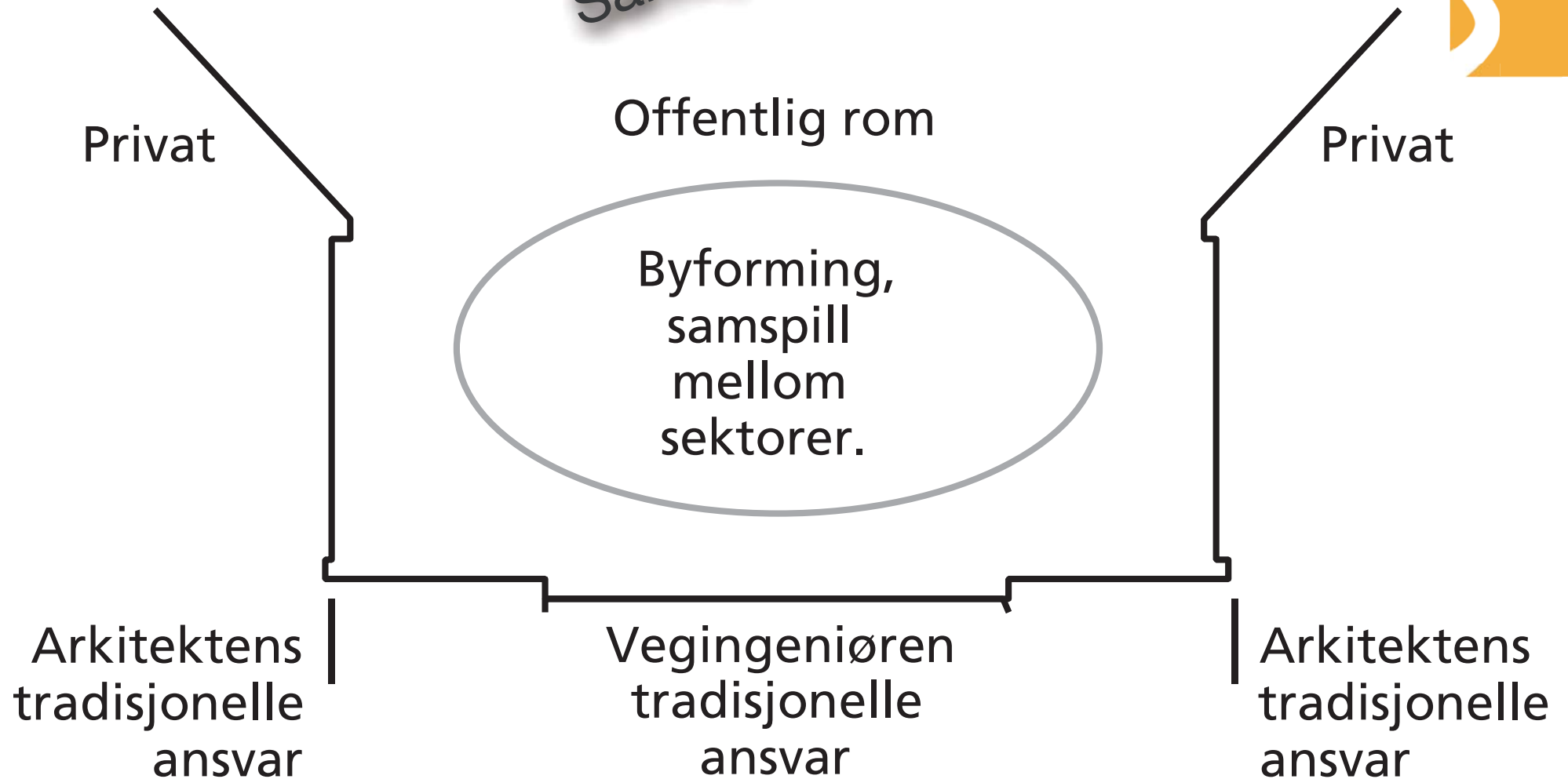
1:2



1:3

■ Gode gaterom er typisk 1:2

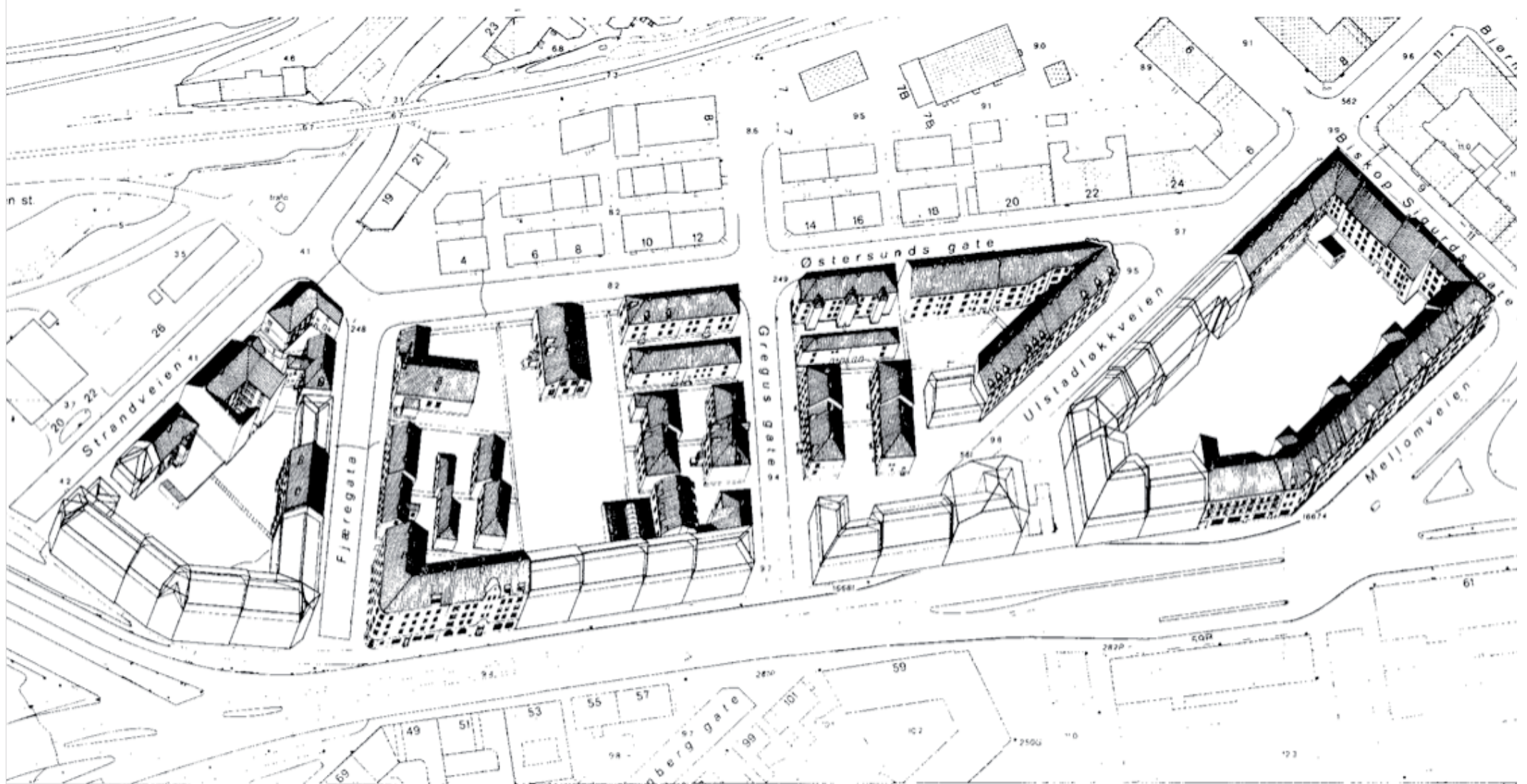
Samspill!!!!!!



Rommet - en møteplass.....
mennesker, profesjoner og ansvar



■ ■ “Gata” er et glidelås, på tvers og på langs



ORNYELSEN

knut selberg & arne sødal
arkitekter MNAL
nordre gt 9, trondheim
inkognito gt 13 oslo

prosjekteksempel byreparasjon : INNHERREDSVEIEN

AKSONOMETRI
volum kontrollert

4 Volum

Volumkontroll



- ■ Byggevolum innen en variabel
- ■ Programert variasjon som:
ABBA, ABAB, ABCBA, ABCABC
osv
= Jæ..... KJEDELIG
- ■ Tilfeldigheter og anarki gir
harmoni



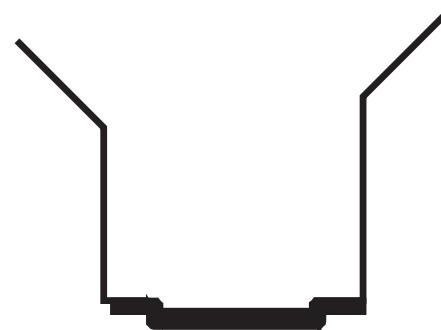
5 Bruk av sideraealer - samspill mellom offentlig areal og privat offentlig tilgjengelig areal

■ Transport

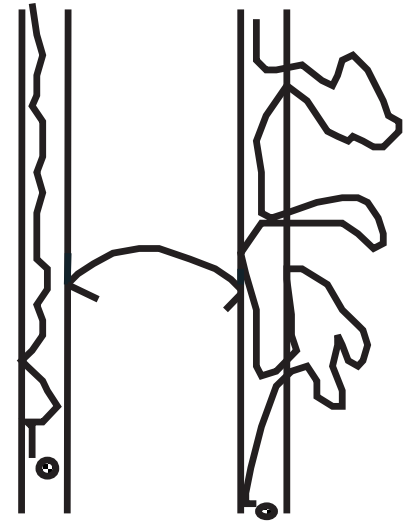
■ Aktiviteter i

bebyggelse som
utvidelse av det
offentlige rom

Tekst



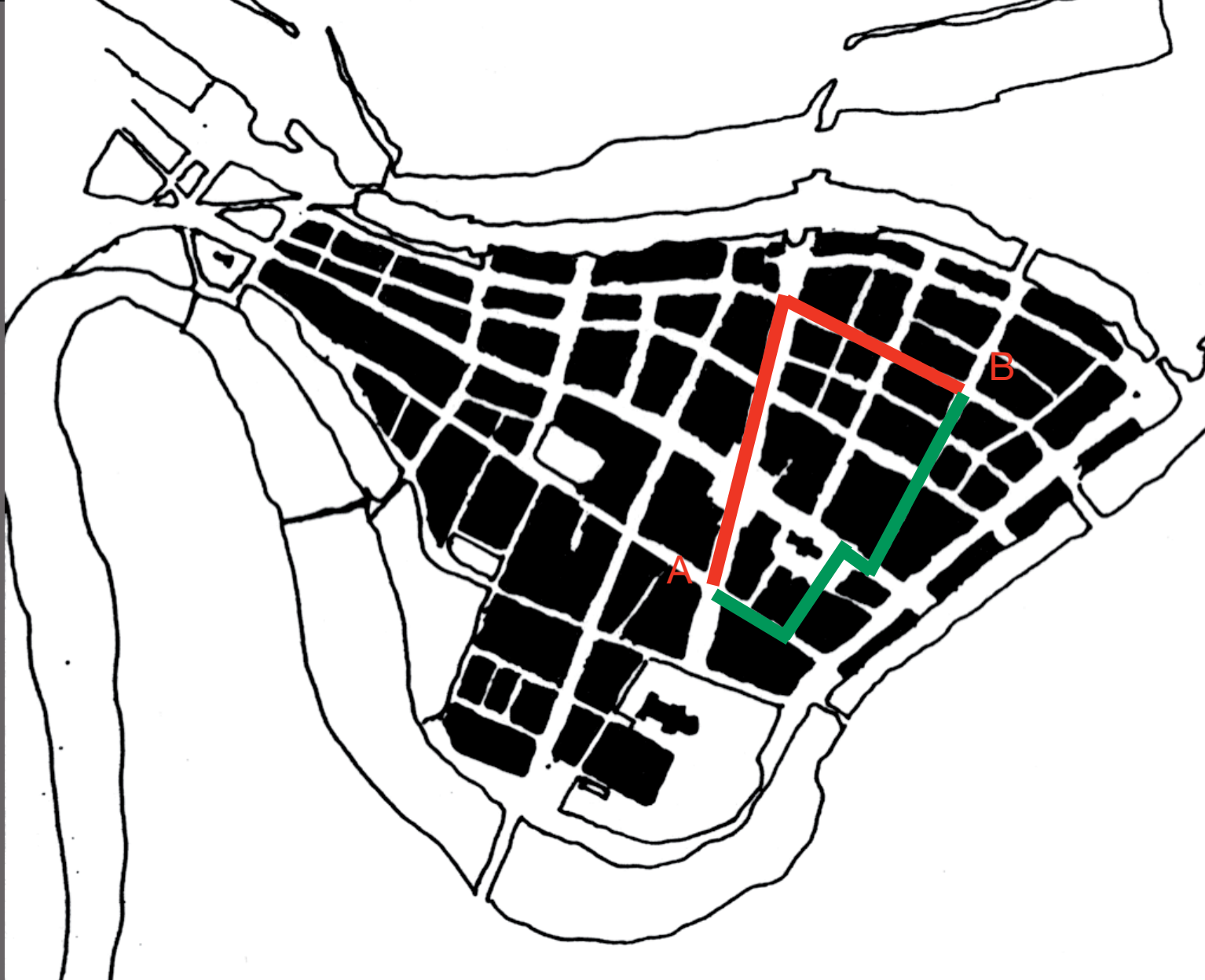
Gatens
transportfunksjon



Sidearealenes
bruksfunksjon

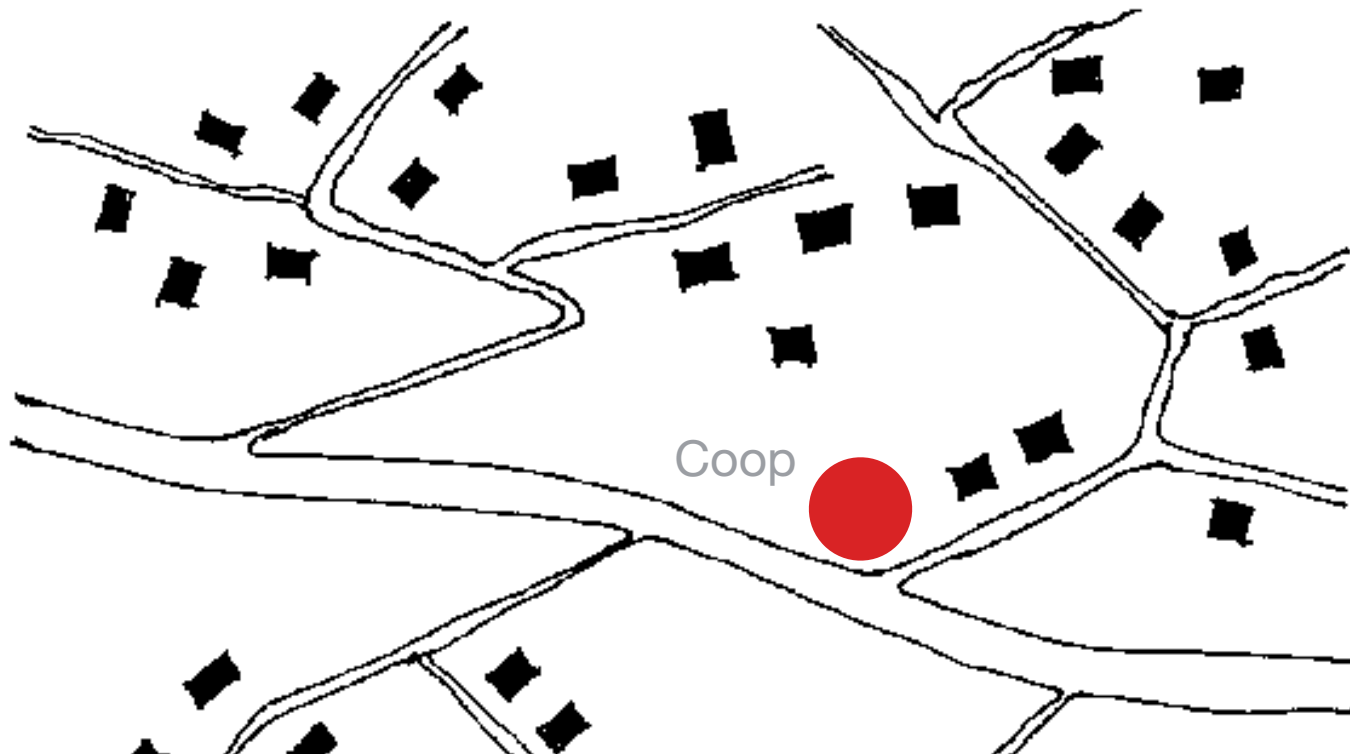


6 Sekvens



7 Marked

Det er 12 ++ rutevalg mellom A og B

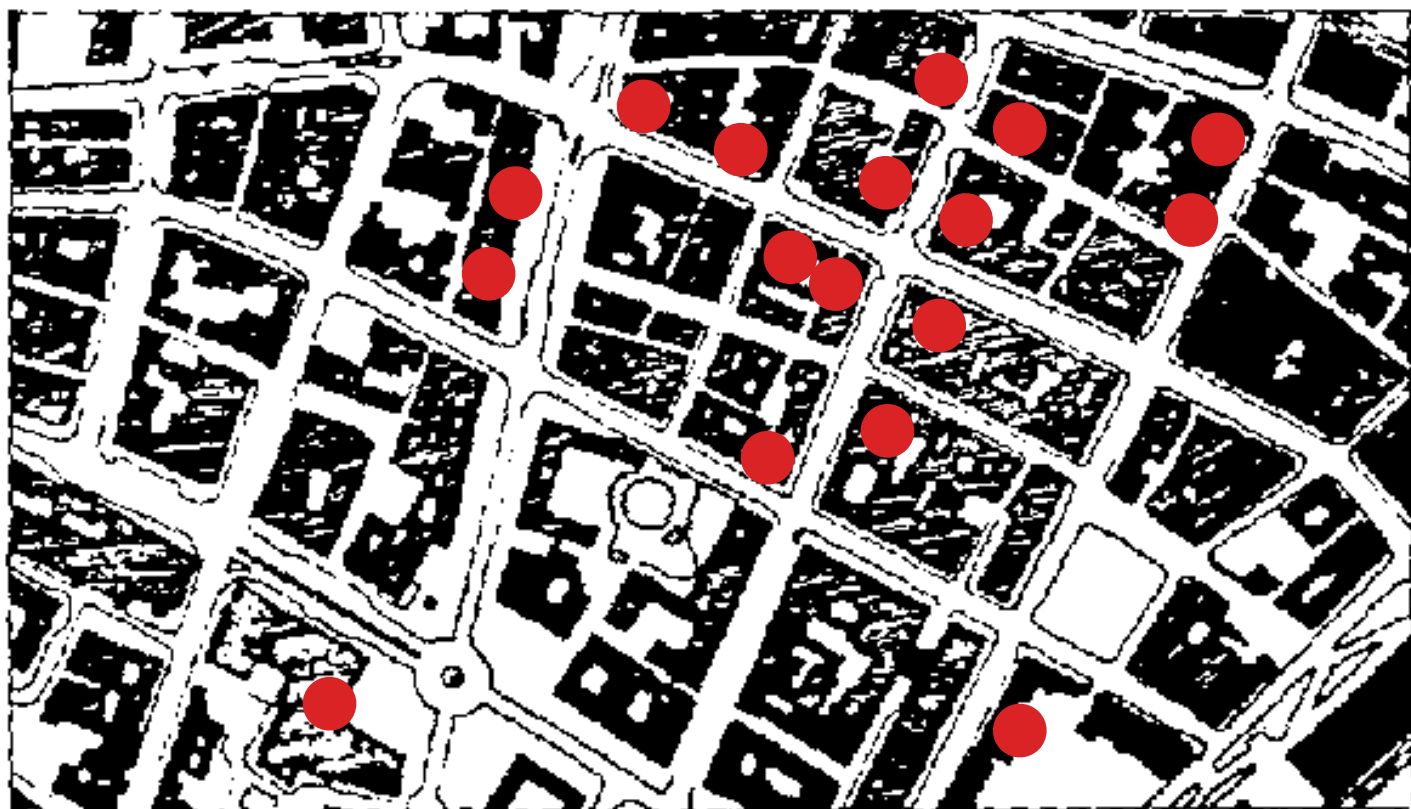


Nettverk:



Det
hierarkiske
vegnett

kontra



Det generelle
gatenett

Marked



- ■ Årsaker å dra dit
 - mangfold jo flere jo bedre
- ■ Tilgjengelighet i
 - tid (tiden det tar å komme dit),
 - kostnad (bompenger og parkering)
 - prakk (ventetid på f eks buss, køståing, vanskelig å finne p-plasser eller parkere)
- ■ Tilgjengelighet gjennom valg - alternativer
 - jeg drar hvor jeg drar.....?????
 - markedet starter hver dag
- ■ Tilgjengelighet i tidsvindu
 - når er det åpent
- ■ Trivsel
 - trygghet & hygge
 - mangfold av tilbud

Attraksjon > prakk

Marked



■ Valg

■ Tilbud

■ Etterspørsel

■ Et sted å dra til, noe skjer der....



- 
- 
- Alt som reduserer prakk er bra
 - Alt som gir flere tilbud og bedre opplevelse er bra
 - Alt som trekker folk er bra -
 - Alt som styrker Brønnøy er bra - uansett hvor... enten det er Brønnøysund eller andre steder i kommunen
 - Kommunen er heldig som har **ett sentrum og ett tyngdepunkt**
 - Brønnøysund må være en motor i kommunens utvikling. Å klatte alt utover laver lite attraktivitet

8 Arealbruk

Planlagt, regulert og godkjent etter
plan og bygningsloven





Trondheim er resultatet av en planlagt byutvikling

2050??



Årsak: Feil Fokus



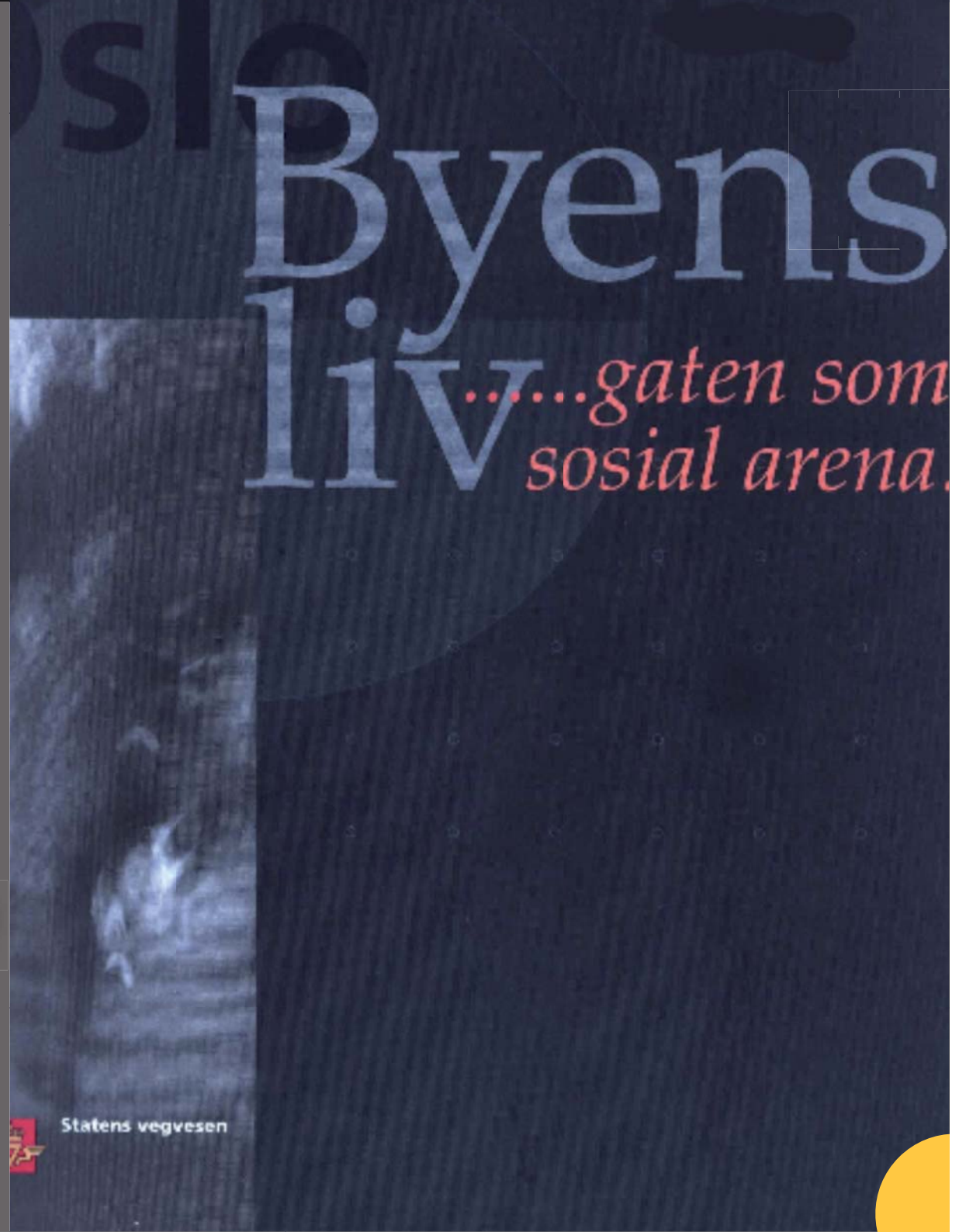
- Trafikk
- Arealbruk
- Utbyggingsavtaler
- Min greie på min tomt

En planlegger
feil “ting” ..

- Rammeverk for en ønsket byforming eller byutvikling mangler.
- Kunnskap om layout og tetthet mangler
- Plan og bygningsloven er ikke “the finest hour”
En må jobbe på tross av.

9 Skape rammer for det sosiale liv

Trygghet -
tilgjengelighet -
mangfold





Artikkel Adresseavisen 6 nov 2003
Redusert tilgjengelighet gir
reduisert besøk og trygghet

**Frykter asfalt-
ørken.** Rema-
kjøpmann Rune
Wæraas (fra v)
Burger King-
kommisjonær
Erik Lidahl og
Trondheim Torv
leder Jomar
Asbøll speider u
over det folke-
tomme Torvet
Forretningsene
rundt Torvet
opplever nå en
så dramatisk or
setningssvikt at
bemanningen m
reduseres.

Foto: IVAR MØLSKNES

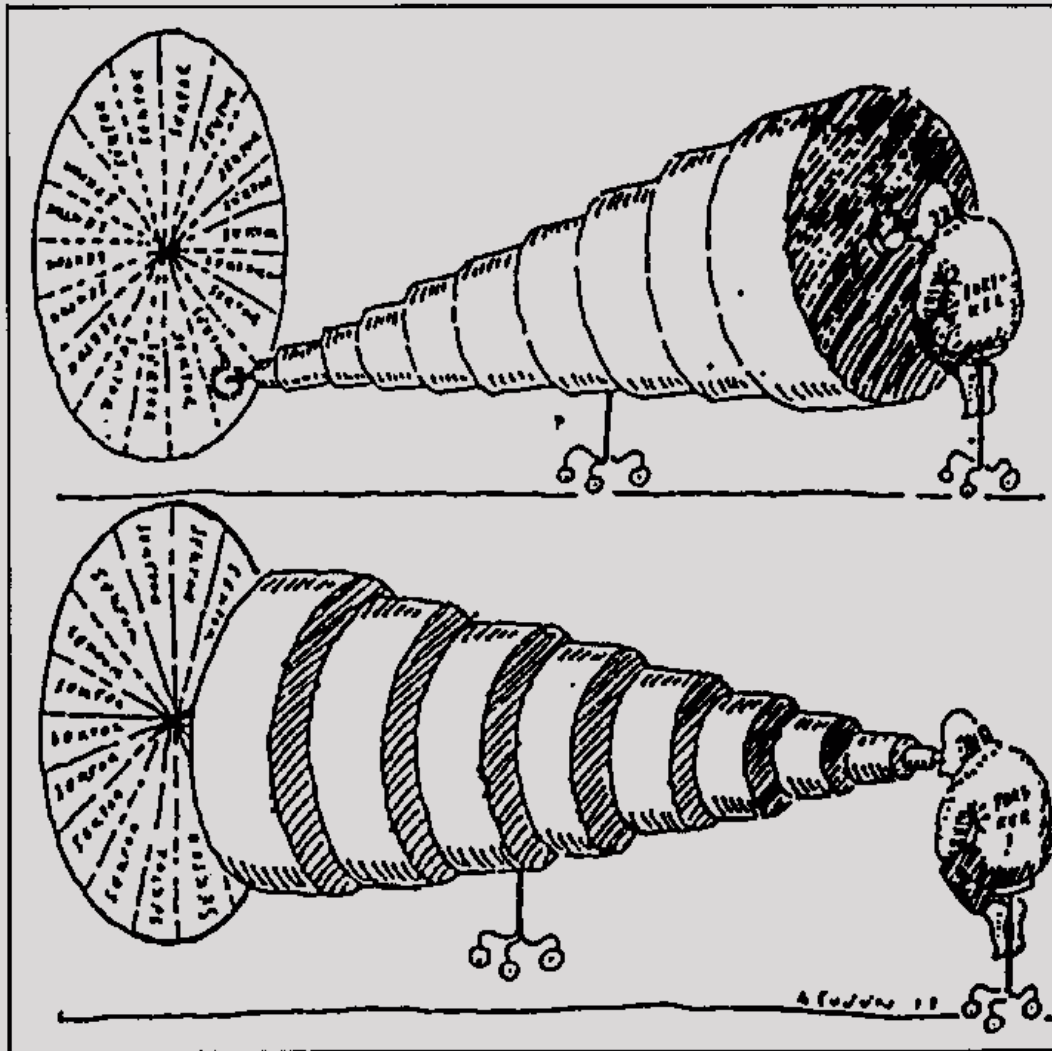
Torvet er folketomt – oppsigelser i butikkene

- 
- 
- ■ **Torget får ikke mange mennesker uten at det er en årsak til å dra dit. Benker hjelper ikke så mye**
 - ■ Idag er aktiviteten i all hovedsak Trondheim Torg og enkelte aktiviteter (ls og konserter)
 - ■ Aktiver veggene - for mye banker, stengte trefasader med lite i. Aktiviteter på og ved torget bestemmer antall mennesker.
Behovet er management - en torg general - aktivitet
 - ■ **Plassen er for stor** - fjerning av biler har endret fra 4 delplasser med hver sin rolle og karakter i hvert sitt hjørne til en stor utflytende plass
 - ■ **Vakkert belegg til 100 mill løser ingenting**
 - ■ Torget som midlertidighet har vart lenge, det er i seg selv forslummende



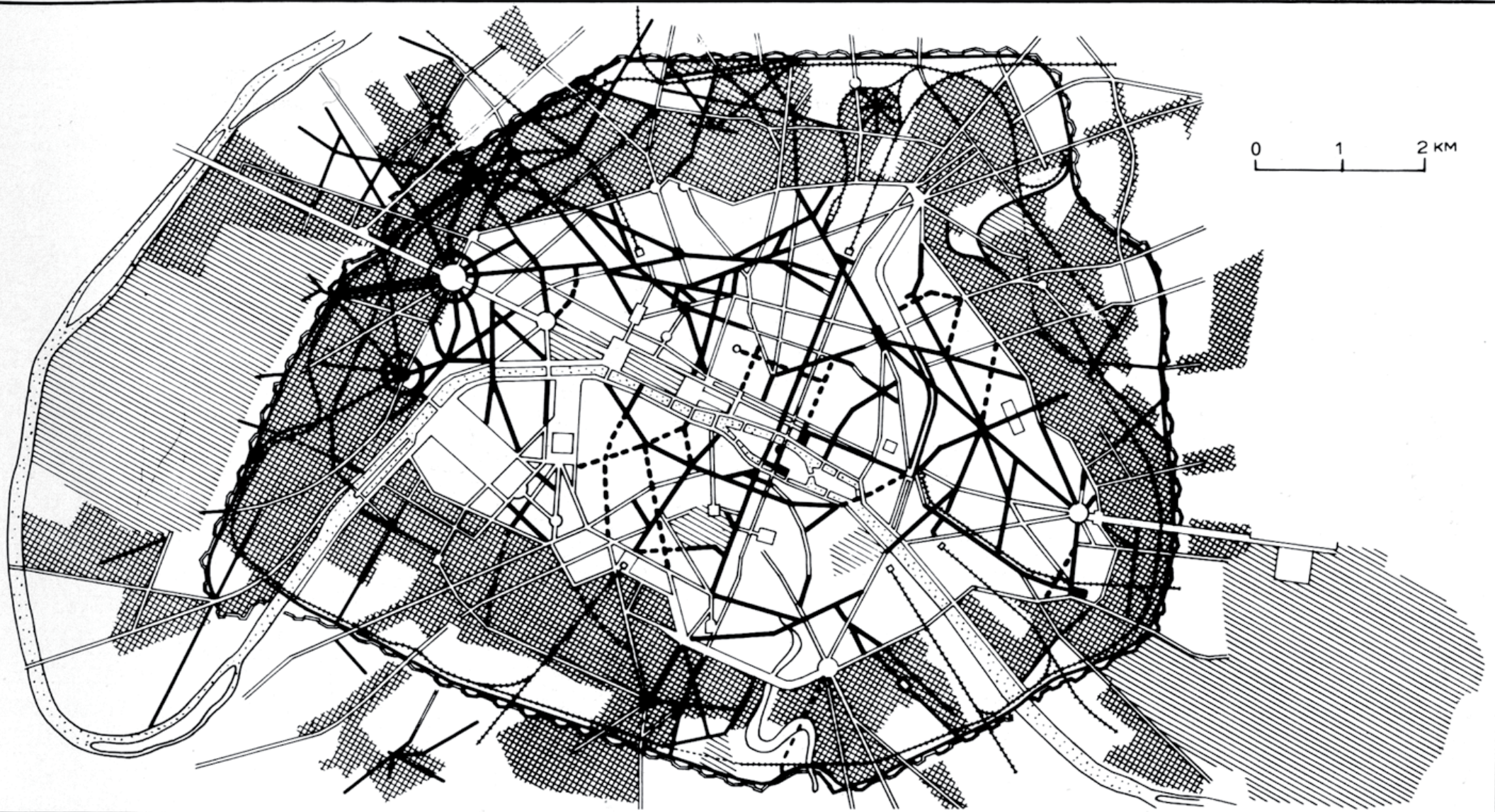






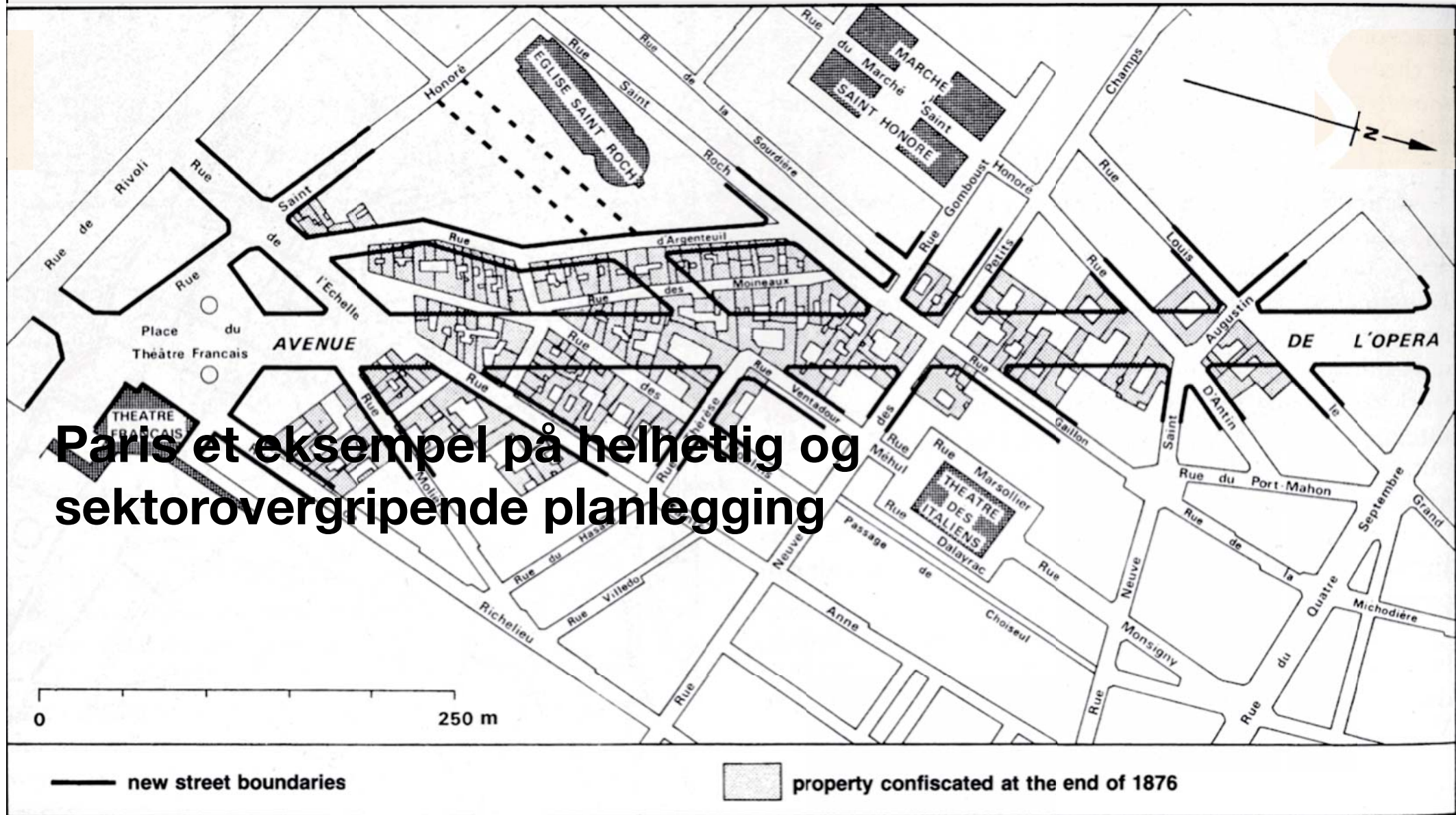
10 Helhetlig

relevant tverrfaglig - inkluderende - prosess - eierskap



**Store Infrastrukturprosjekt krever
helhetlig sektorovergripende
byforming - ikke sektorplaner**

Paris et eksempel på helhetlig og sektorovergripende planlegging





■ ■ Ikke veg, men gate som
byutvikler og glidelås





RAPPEL



RAPPEL
CONTROLE
RATON

Norske modellen



■ ■ Vegen som et problem og en barrière

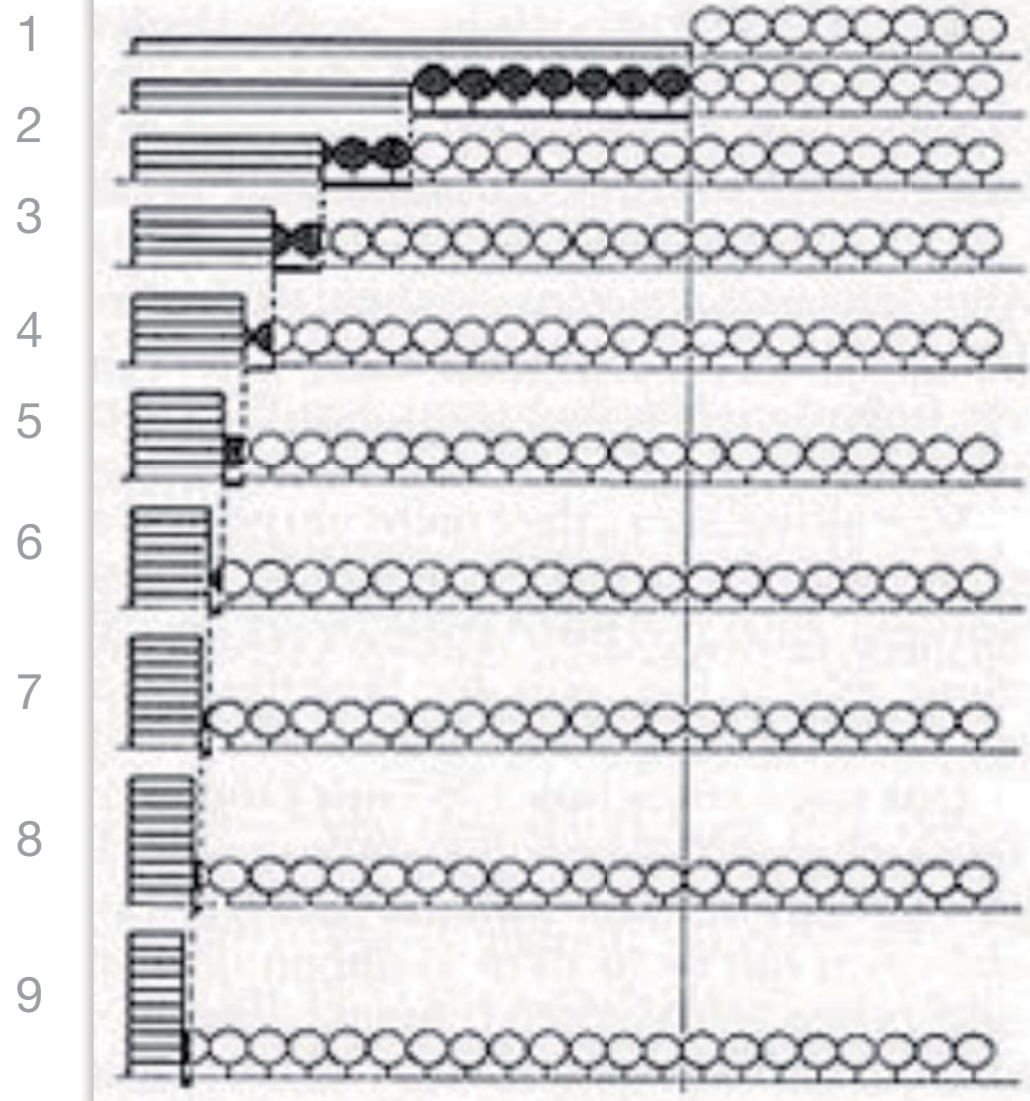
The background is a solid dark grey. On the right side, there is a large, stylized, curved shape in a golden-yellow color, resembling a thick 'S' or a bracket. In the top-left corner, there is a small, solid orange rectangle.

Byggevolum og identitet

Arealforbruk



■ ■ Bygge i høyden frigjør
areal men.....



Effekt av frigjort bakkeareal
går ned med økt antall etasjer.
Ved 4 til 6 etasjer er det meste av
potensiale tatt ut

Tynset



Ålesund





Bergen



- Kontinuitet med stedet fungerer best i lengden, snakke med naboene. Volum som snakker sammen
- Arkitekturmoter og gimmic er lettere
“here today and gone tomorrow”
- Skal Brønnøysund bygge et høyhus så må det være et symbolbygg med innhold som gir identitet og omdømme (ikke kontor og butikk)
- må være jævelig bra....





Litt om Sømmaveien - Storgata









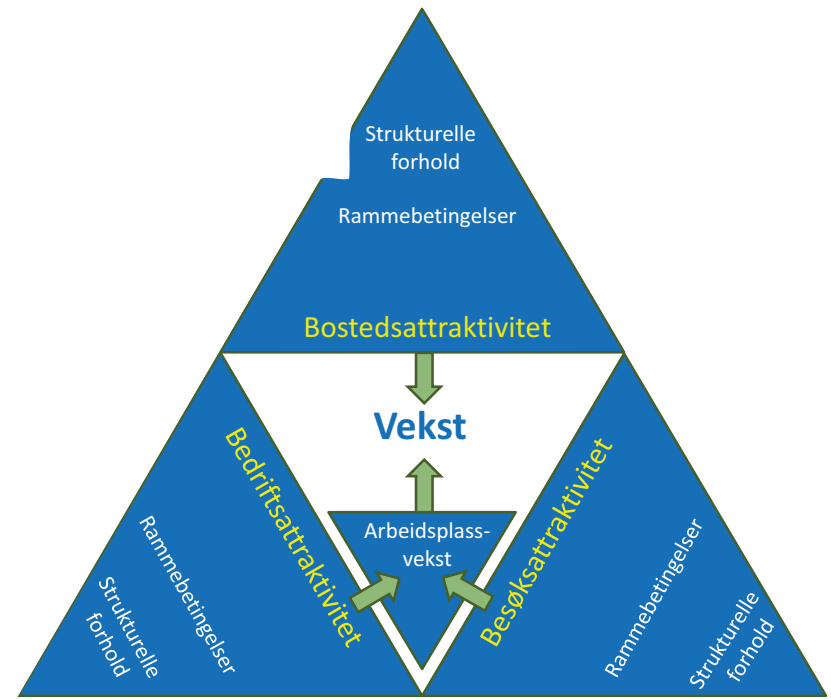








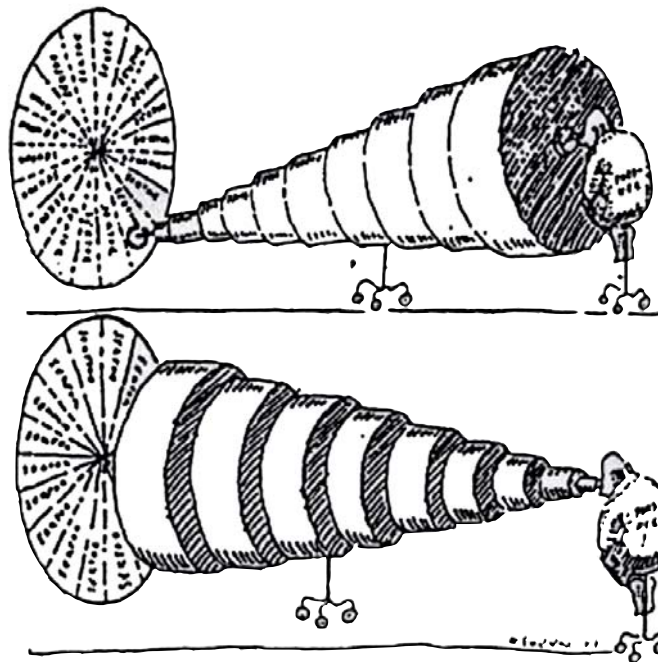
- ■ Dere er på rett spor
- ■ Fortett og utvikle, Storgata er ryggraden sammen med sjøsiden
- ■ Bit for bit bedre
- ■ Harmonisk tverrsnitt
- ■ Med brudd på identitet
- ■ Hva vinner Brønnøysund med det





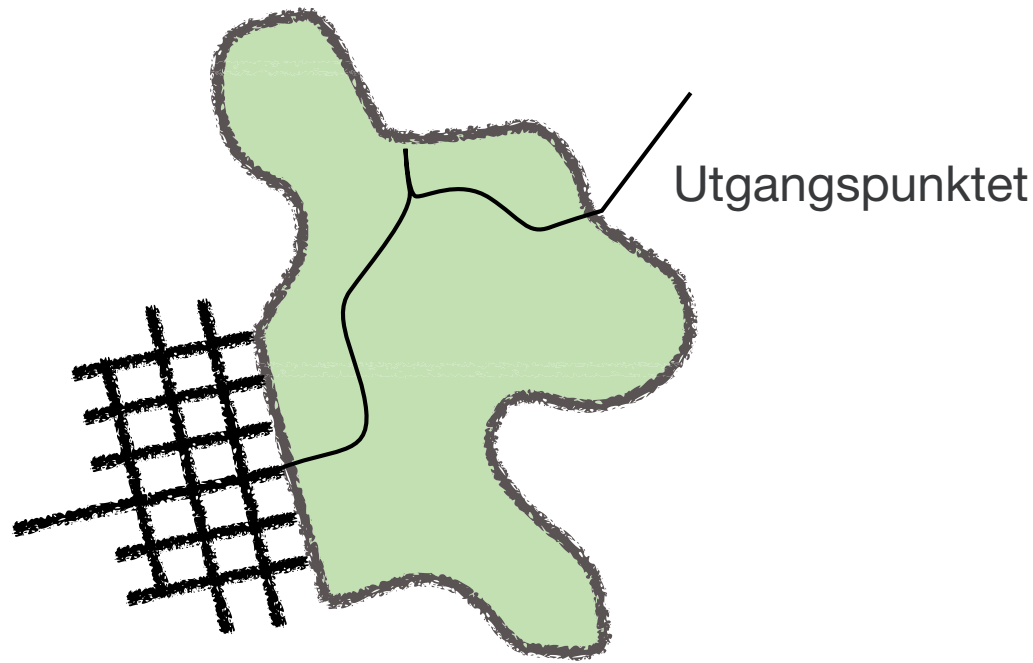
Arealforbruk, jordvern og energisløsing

Bypolitikk???



- ■ Er arealutvikling det samme som arealforbruk?
- ■ Dyrkamark og all ubebygd mark er reserveareal for framtidige generasjoner uansett hva de måtte bruke det til
- ■ Arealforbrukende og ineffektivt arealbruk er jordbrukets og miljøets verste fiende
- ■ Norge har gjennom ymse lover en sektorisert forvaltning og et rammeverk med tradisjoner som er spesielt arealineffektive.

Jordvern



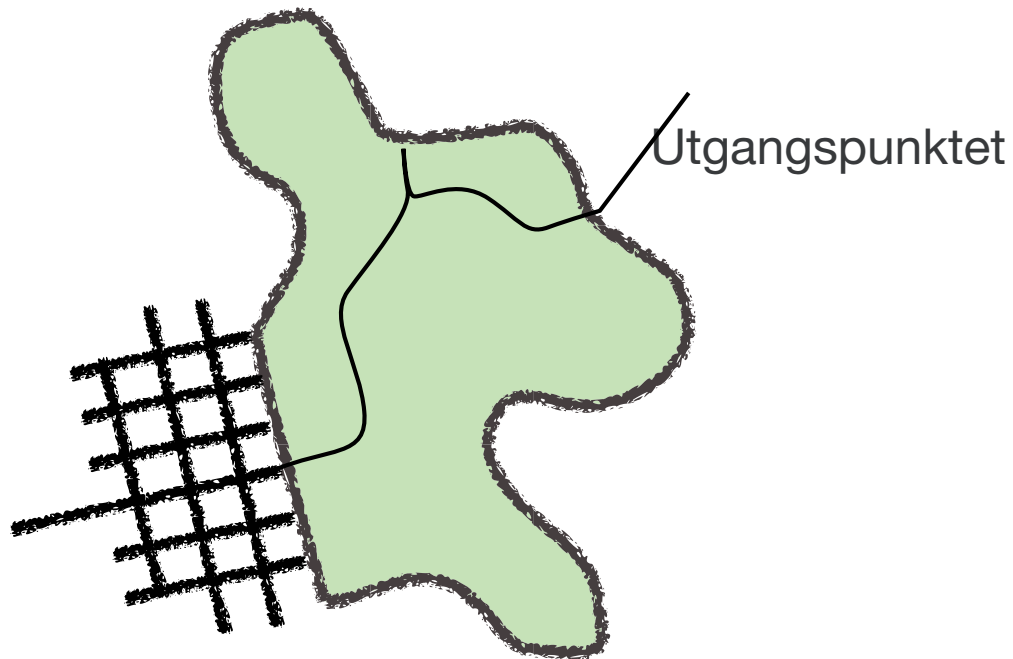
■ Påstand:
Dagens praksis for jordvern er ikke tilpasset steder med vekst

■ Påstand:
Dagens praksis er ikke den som sikrer jordbrukets interesser på lang sikt (matproduksjon)

■ Påstand:
Dagens praksis er ikke tilpasset de overordnede miljøkrav som areal- og transporteffektiv byutvikling

■ Påstand
Praksisering av jordvern i Skaun i kombinasjon med korttenkt KPA gir klatteplaner

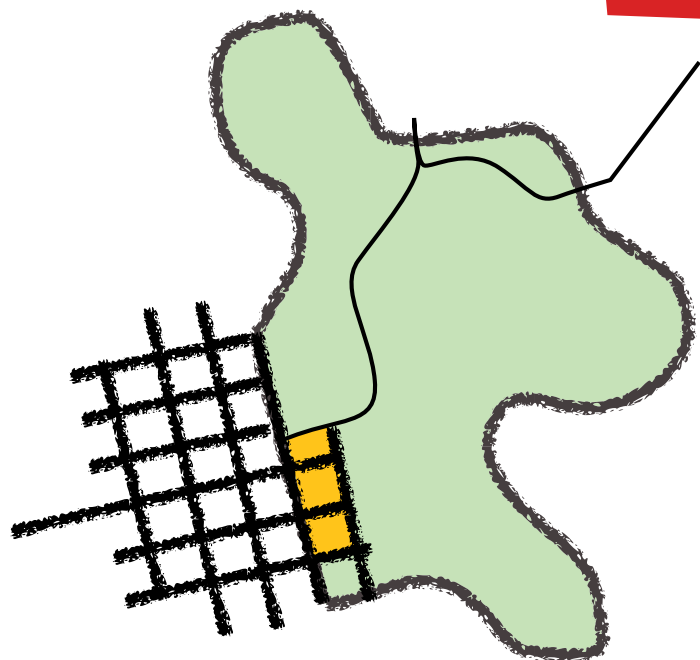
Jordvern



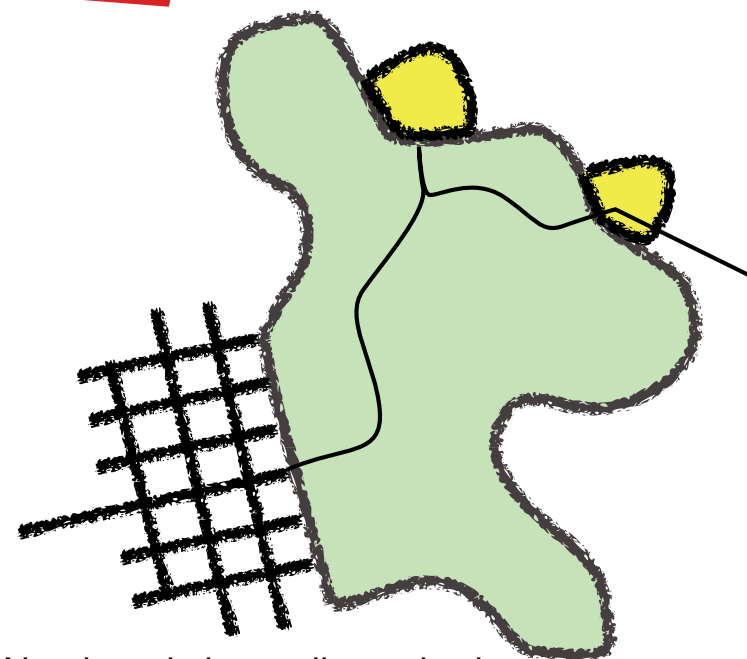
Arealeffektiv urban utvikling
Sammenhengende struktur



Hoppe over dyrkamark
Klatting



Tilsluttende utvikling, kontinentalprinsippet RPR-ATP (jordvern)



Norsk praksis satellitter - jordvern

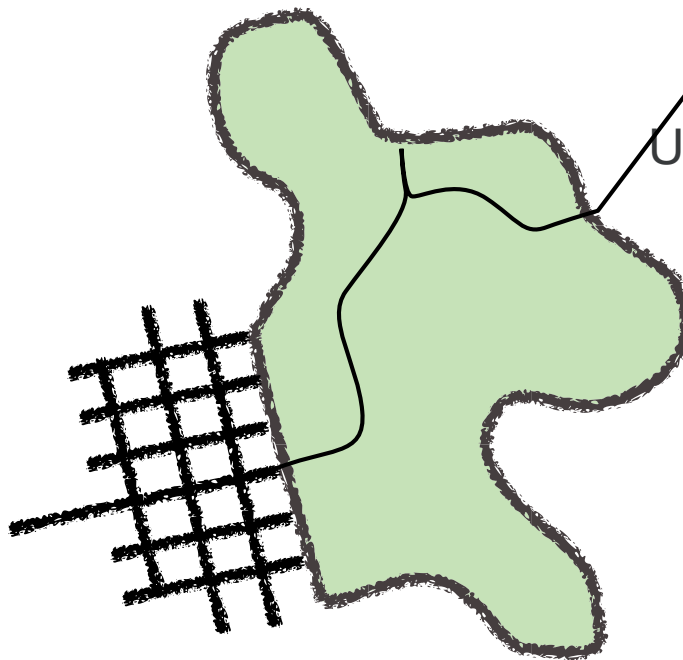
Jordvern



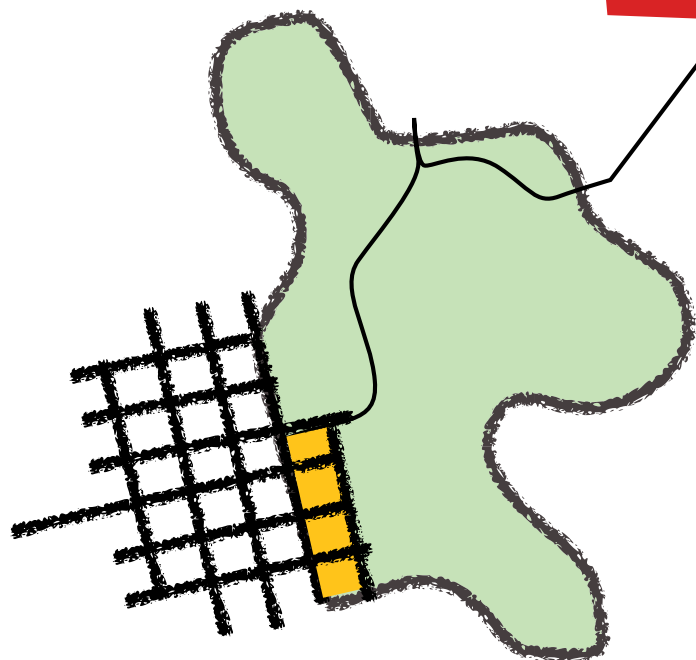
Høyere tetthet mindre
arealforbruk
Kollektivvennlig
Bygger på eksisterende
teknisk og sosial
infrastruktur



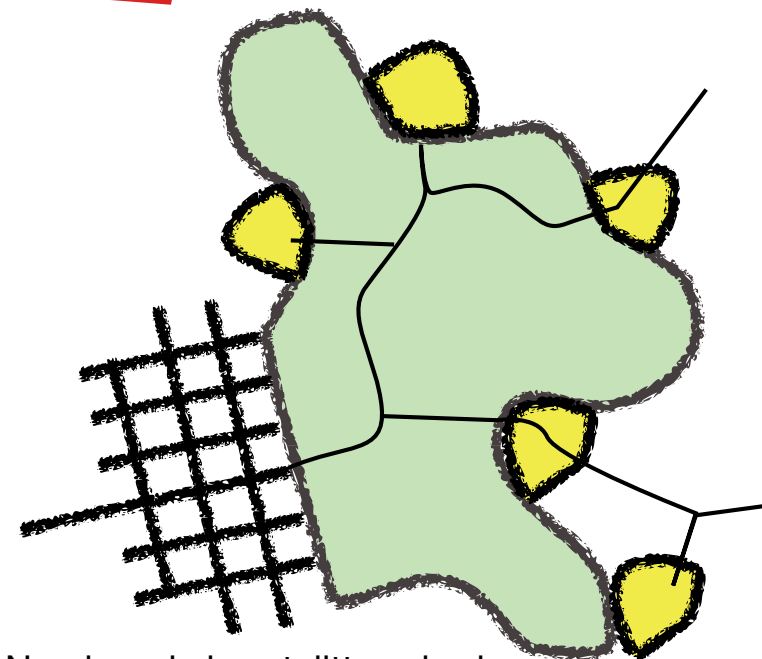
Utgangspunktet



Lavere tetthet
Oppsplitting av
jordbruksareal
Bilbasert
Mye ny infrastruktur



Tilsluttende utvikling, kontinentalprinsippet RPR-ATP (jordvern)



Norsk praksis satellitter - jordvern

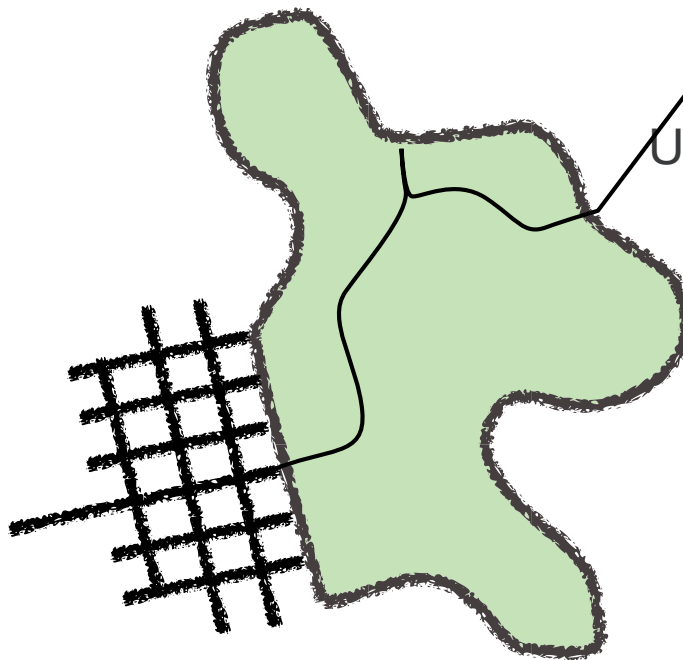
Jordvern



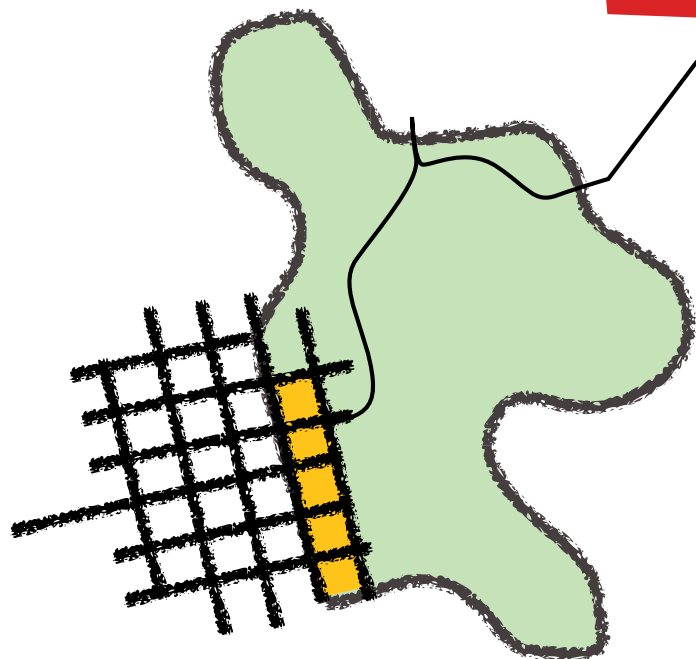
Høyere tetthet mindre
arealforbruk
Kollektivvennlig
Bygger på eksisterende
teknisk og sosial
infrastruktur



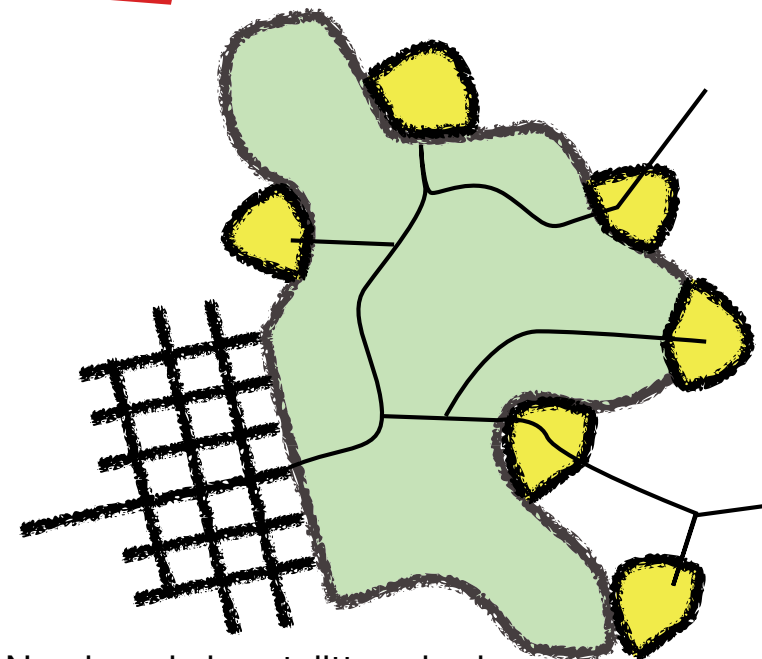
Utgangspunktet



Lavere tetthet
Oppsplitting av
jordbruksareal
Bilbasert
Mye ny infrastruktur



Tilsluttende utvikling, kontinualprinsippet RPR-ATP (jordvern)



Norsk praksis satelitter - jordvern

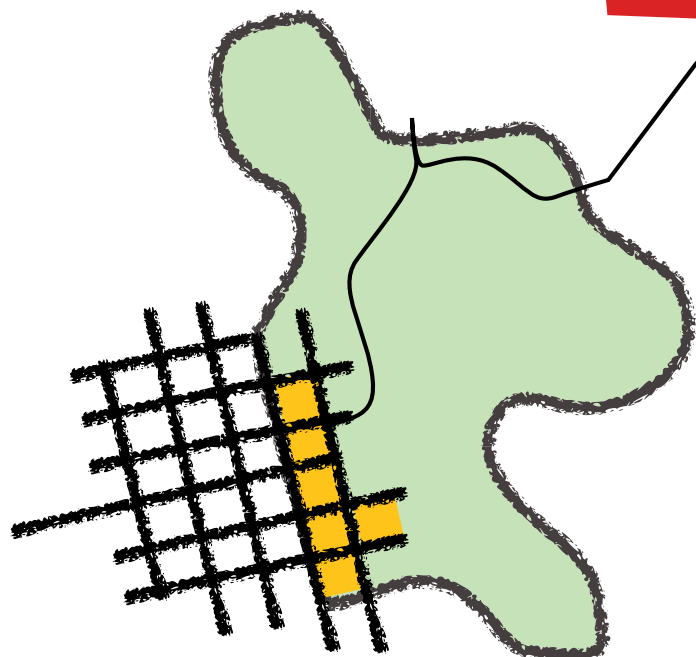
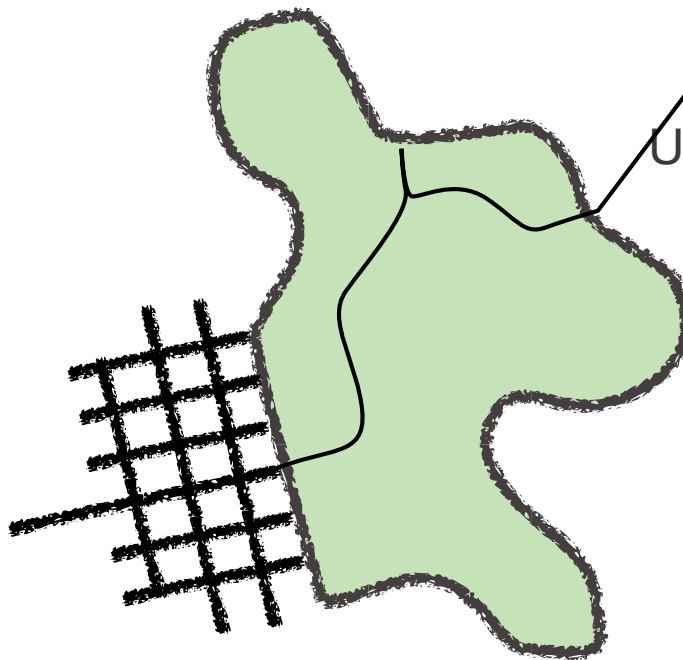
Jordvern



Høyere tetthet mindre
arealforbruk
Kollektivvennlig
Bygger på eksisterende
teknisk og sosial
infrastruktur

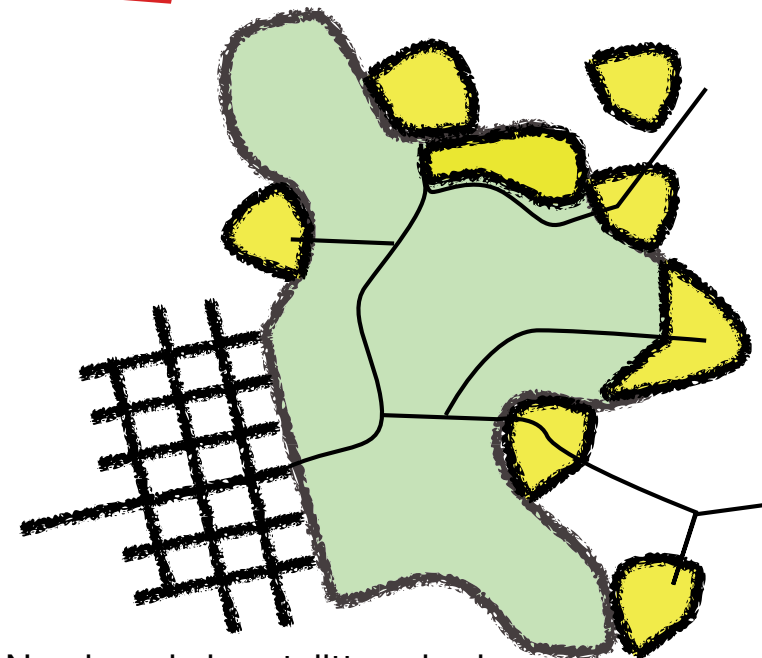


Utgangspunktet



Tilsluttende utvikling, kontinualprinsippet RPR-ATP (jordvern)

Lavere tetthet
Oppsplitting av
jordbruksareal
Bilbasert
Mye ny infrastruktur

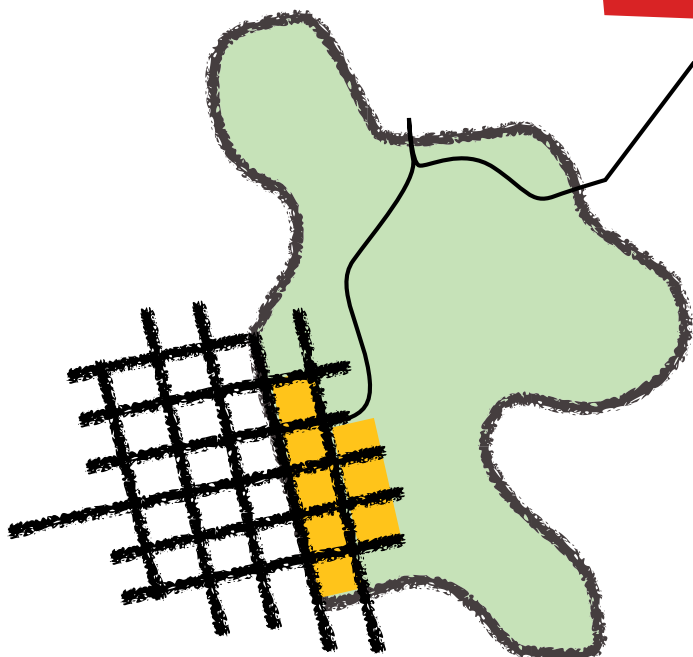


Norsk praksis satellitter - jordvern

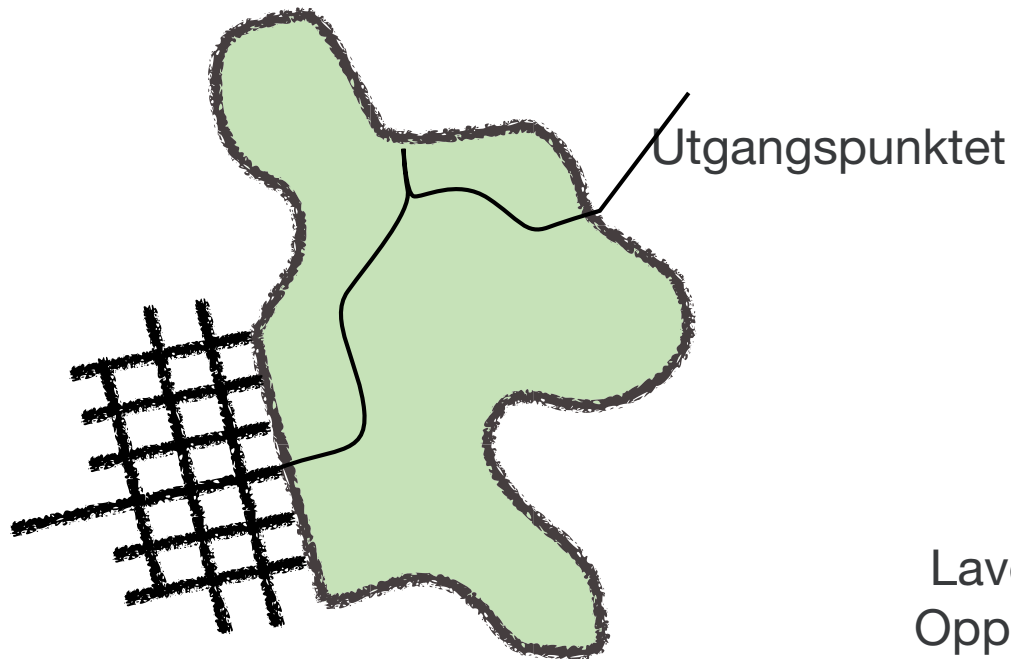
Jordvern



Høyere tetthet mindre
arealforbruk
Kollektivvennlig
Bygger på eksisterende
teknisk og sosial
infrastruktur

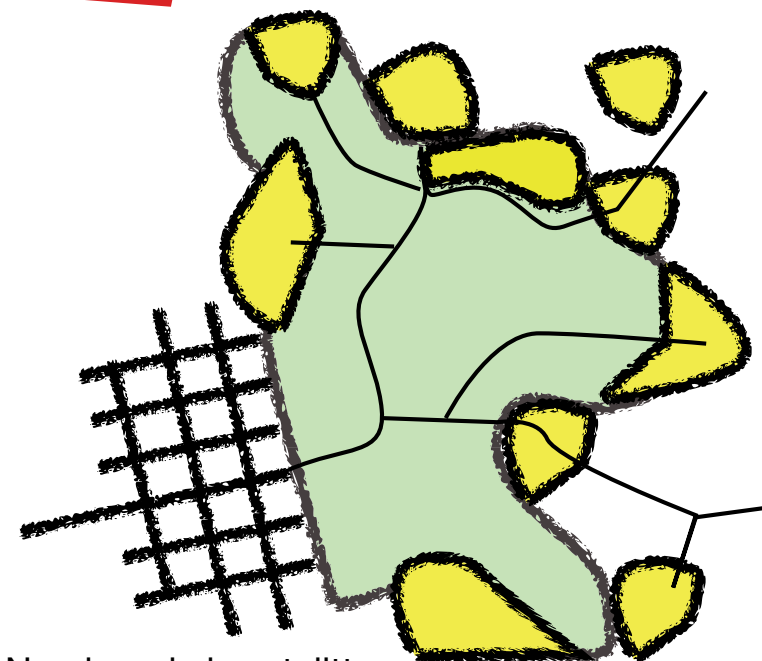


Tilsluttende utvikling, kontinentalprinsippet RPR-ATP (jordvern)



Utgangspunktet

Lavere tetthet
Oppsplitting av
jordbruksareal
Bilbasert
Mye ny infrastruktur



Norsk praksis satellitter - jordvern

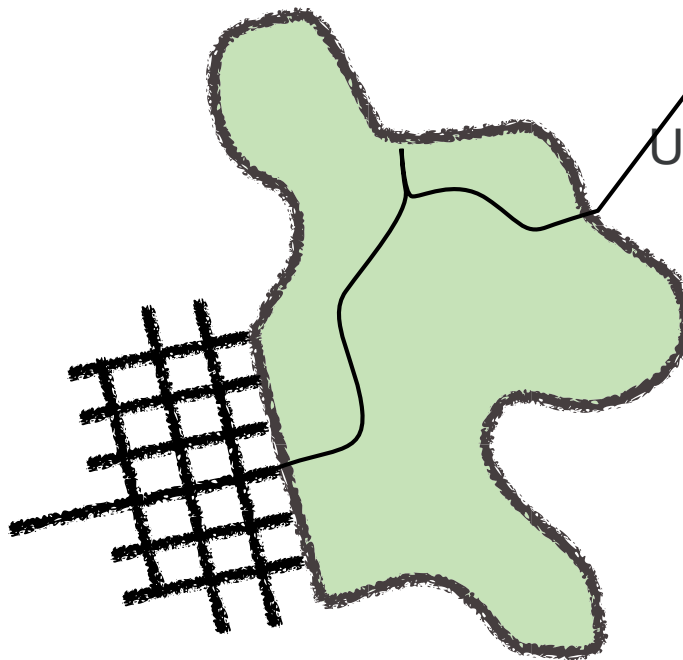
Jordvern



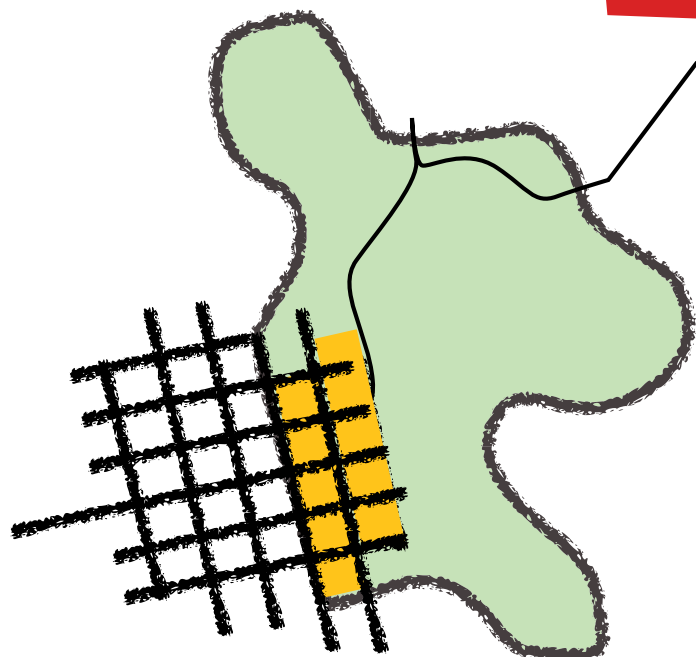
Høyere tetthet mindre
arealforbruk
Kollektivvennlig
Bygger på eksisterende
teknisk og sosial
infrastruktur



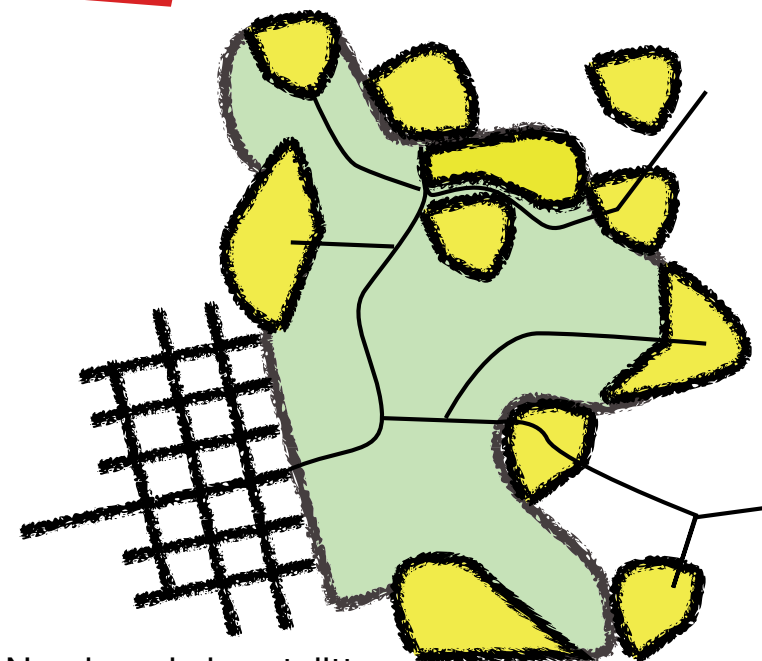
Utgangspunktet



Lavere tetthet
Oppsplitting av
jordbruksareal
Bilbasert
Mye ny infrastruktur



Tilsluttende utvikling, kontinentalprinsippet RPR-ATP (jordvern)



Norsk praksis satellitter - jordvern

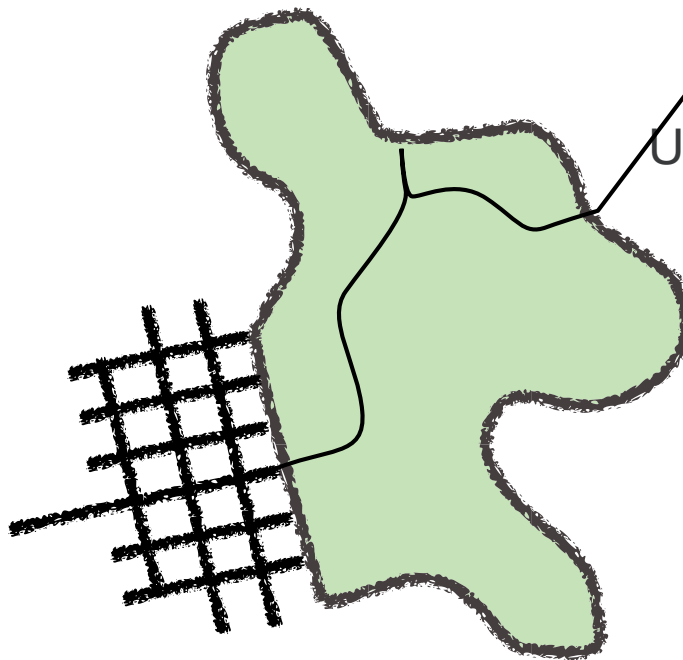
Jordvern



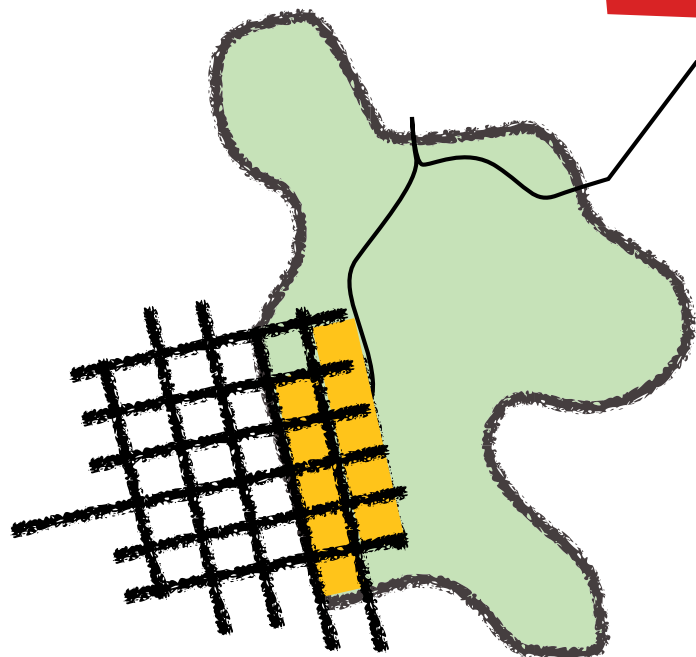
Høyere tetthet mindre
arealforbruk
Kollektivvennlig
Bygger på eksisterende
teknisk og sosial
infrastruktur



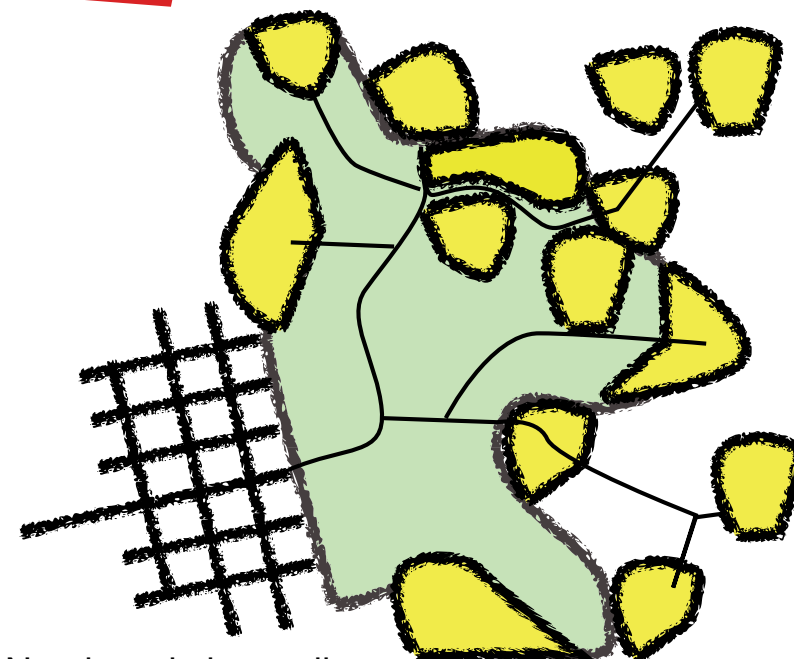
Utgangspunktet



Lavere tetthet
Oppsplitting av
jordbruksareal
Bilbasert
Mye ny infrastruktur



Tilsluttende utvikling, kontinentalprinsippet RPR-ATP (jordvern)



Norsk praksis satellitter - jordvern

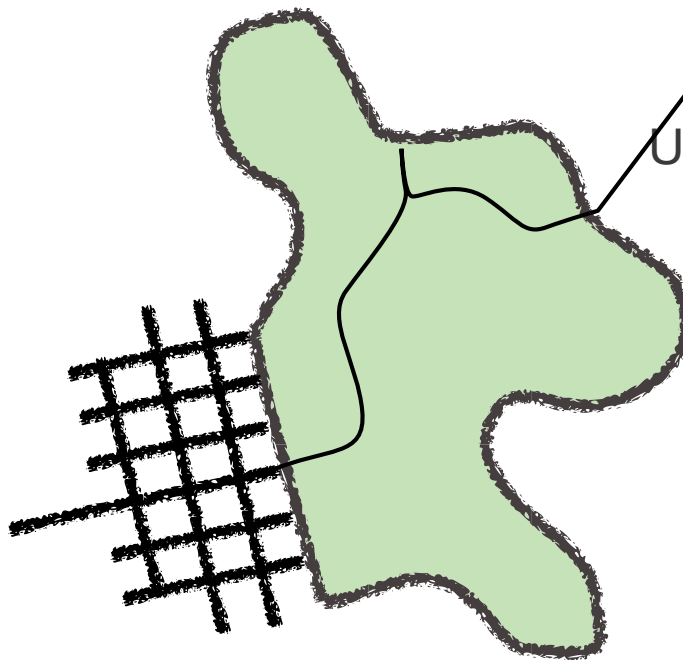
Jordvern



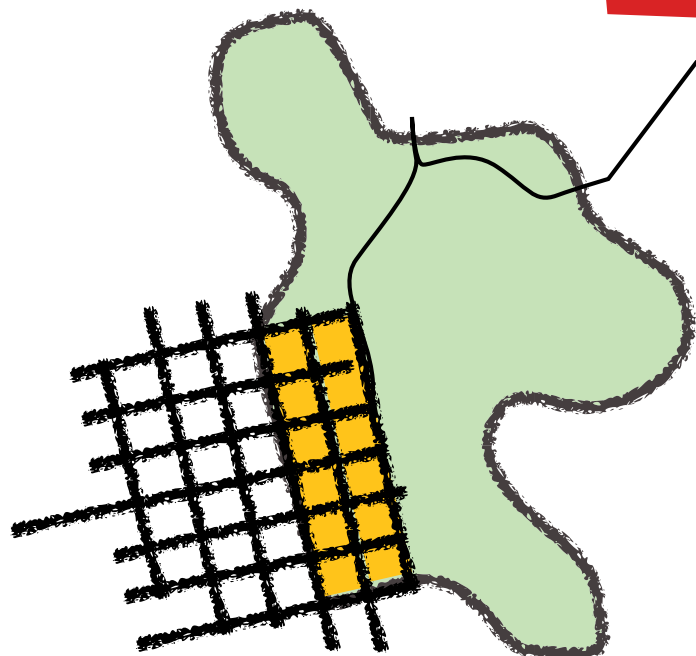
Høyere tetthet mindre
arealforbruk
Kollektivvennlig
Bygger på eksisterende
teknisk og sosial
infrastruktur



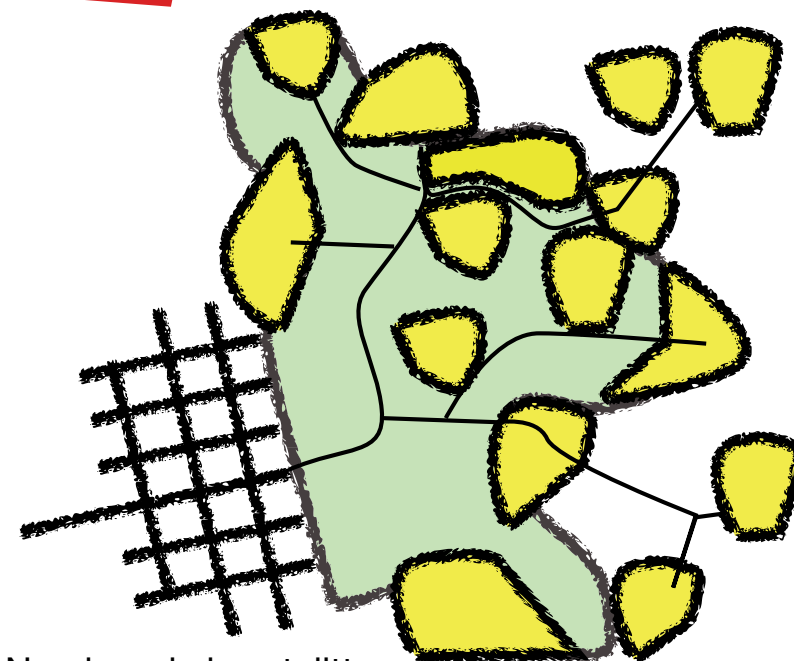
Utgangspunktet



Lavere tetthet
Oppsplitting av
jordbruksareal
Bilbasert
Mye ny infrastruktur

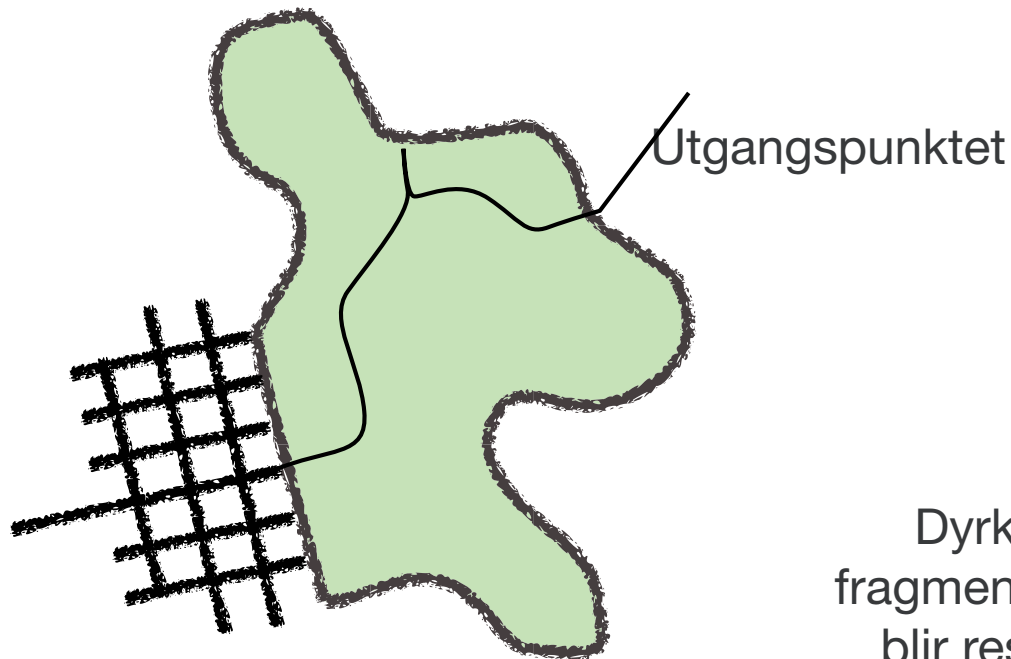


Tilsluttende utvikling, kontinentalprinsippet RPR-ATP (jordvern)



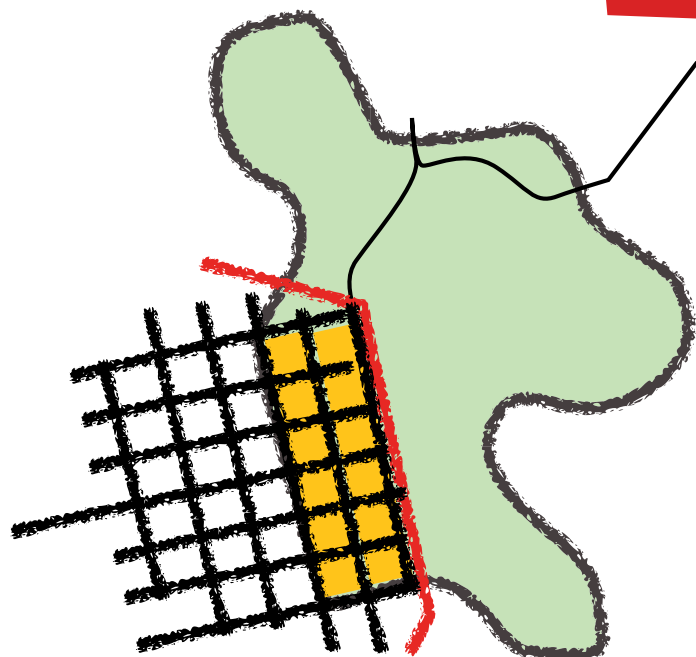
Norsk praksis satellitter - jordvern

Jordvern

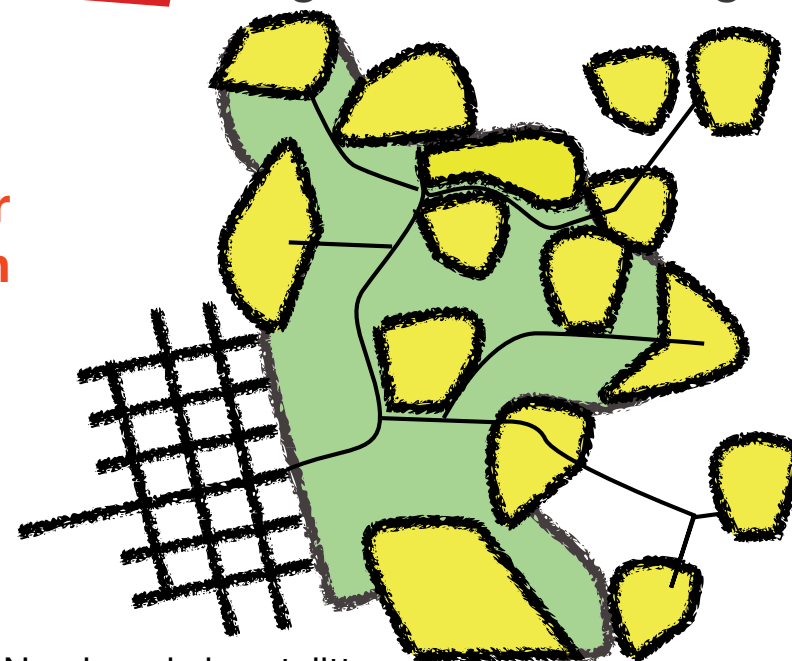


Jordbruksareal er redusert,
men det meste er inntakt og
har opprettholdt verdi
Transportoptimal = miljø

Dyrkamarka blir
fragmentert over tid og
blir restarealer. Lav
tetthet, **ineffektiv**
infrastruktur, bilbasert
og **kollektiv uvennlig**



Konklusjon:
Bygge tett sparer mer
dyrkamark over tid en
litt her og der med
betydelig bedre
miljøegenskaper og
lavere
samfunnskostnader



Tilsluttende utvikling, kontinualprinsippet RPR-ATP (jordvern)

Norsk praksis satelitter - jordvern



■ Fortetting og transformering med tetthet gir på sikt det beste jordvern og den største arealreserve i framtid.

Sæbø i dag – spreidd busetnad





Sæbø kunne sett slik ut





Layout sin betydning for en miljøriktig stedsutvikling

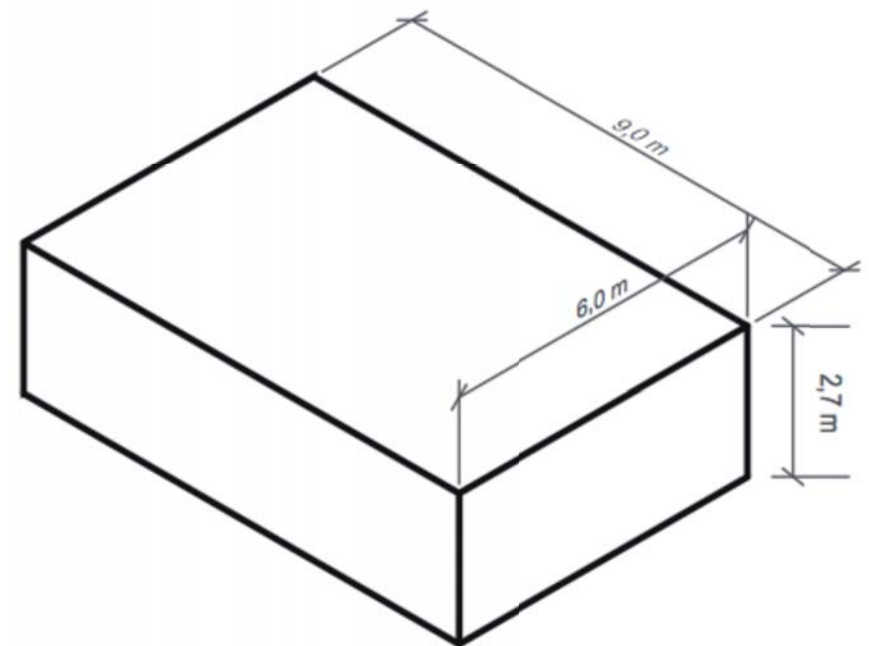
Boligens energipotensial “BEP”

BEP standard modul

	Faktor	Antall eksponerte flater	Areal	BEP
Tak	1	1	54	54
Langvegger	1	2	24,3	48,6
Kortvegger	1	2	16,2	32,4
Gulv	0,5	1	54	27
BEP enhet på 54 m ²				162

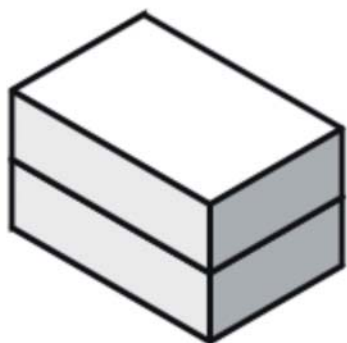
Basismodulen har en BEP på 162 som er satt til verdien 1 eller 100%

- Yttervegger har en BEP på 1 pr m²
- Tak har en BEP på 1 pr m²
- Gulv mot grunn eller kjeller har en BEP på 0,5 pr m²
- Vegg, gulv eller tak mot nabo har en BEP på 0 pr m²
- Alle etasjehøyder er satt til 2,7 m

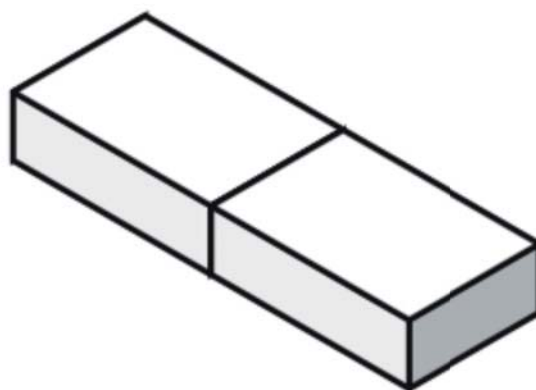


Aksonometri av basismodul

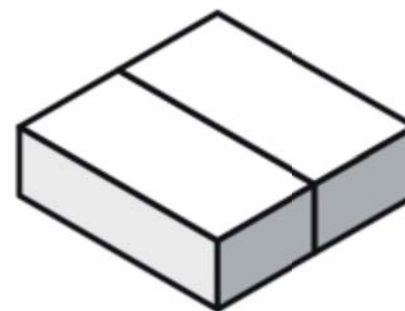
To moduler, et utgangspunkt



To etasjer



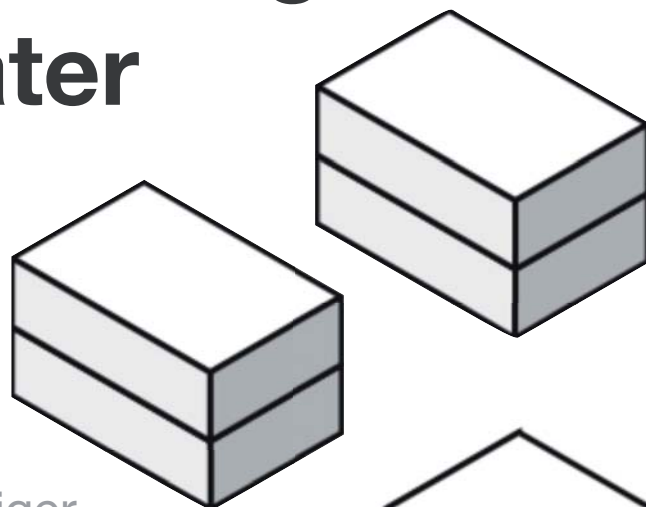
Langstrakt



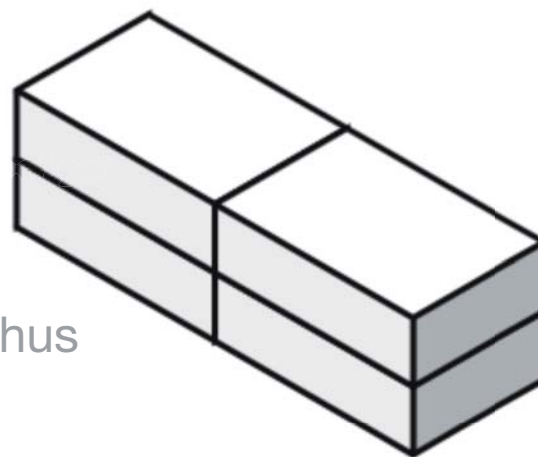
Kvadratisk

- ■ Langstrakt bolig med 2 enheter på ett plan har en BEP på 90%
- ■ Toetasjes bolig har en BEP på 65%
- ■ Kvadratiske har en BEP på 72%.

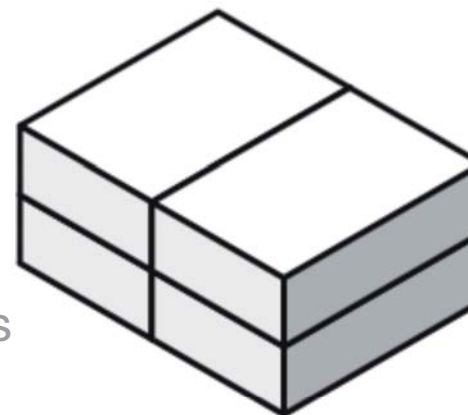
To moduler organisert på 3 ulike måter



2 eneboliger



2 kjedehus



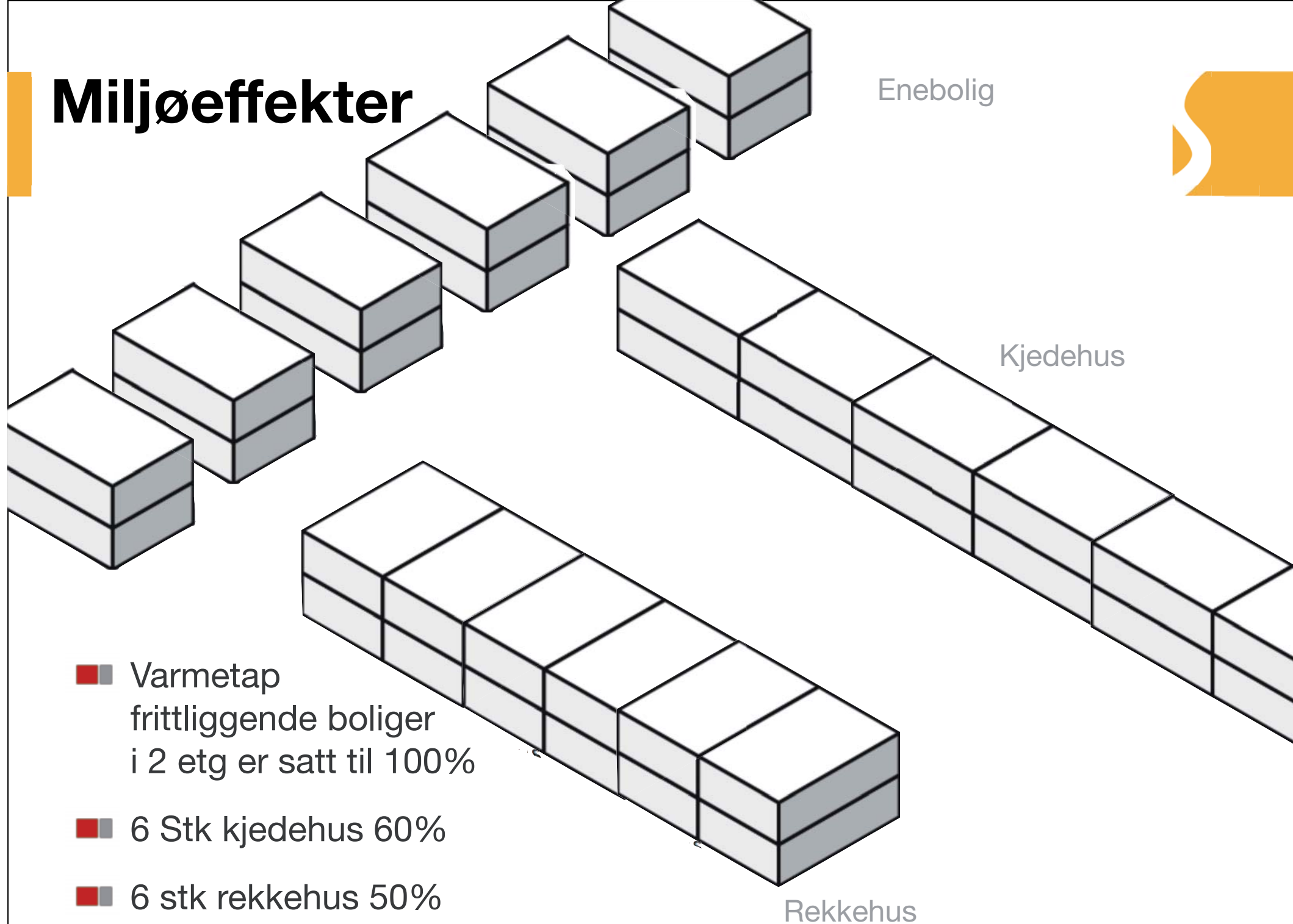
2 rekkehus

■ ■ Som frittliggende boliger
i 2 etg er satt til 100%

■ ■ 2 Stk kjedehus 86%

■ ■ 2 stk rekkehus 80%

Miljøeffekter

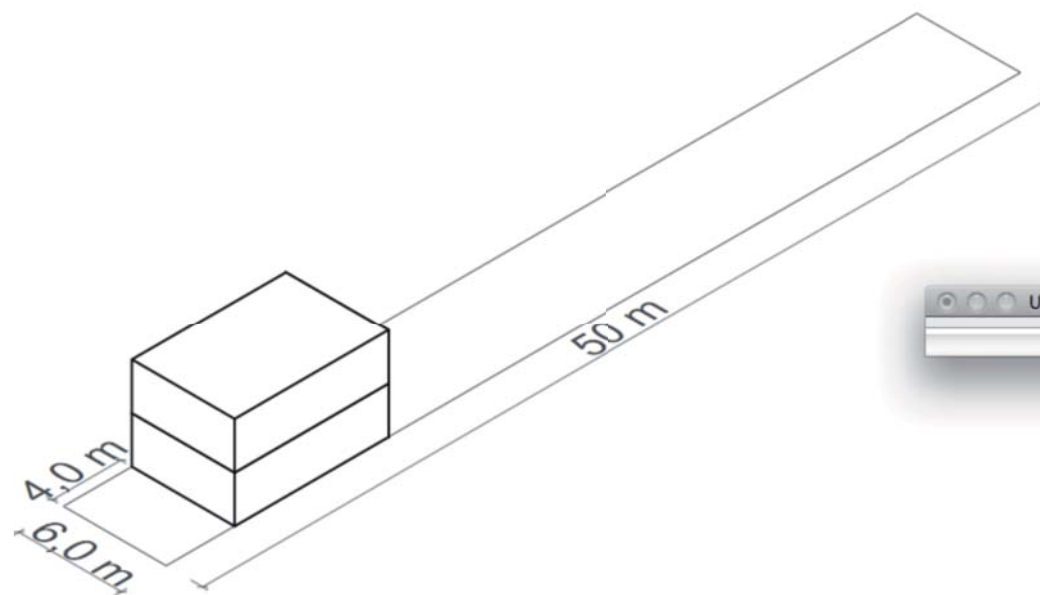
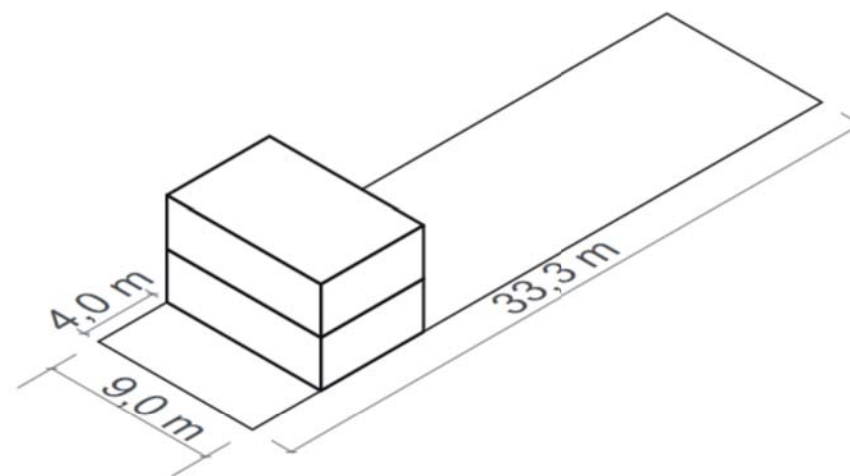
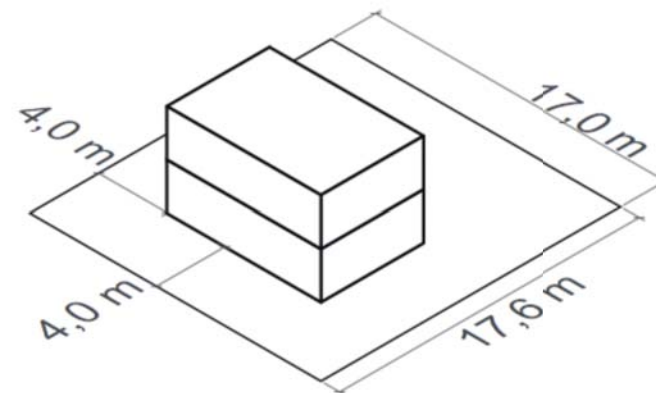


Tomter på 300m² form og effekt

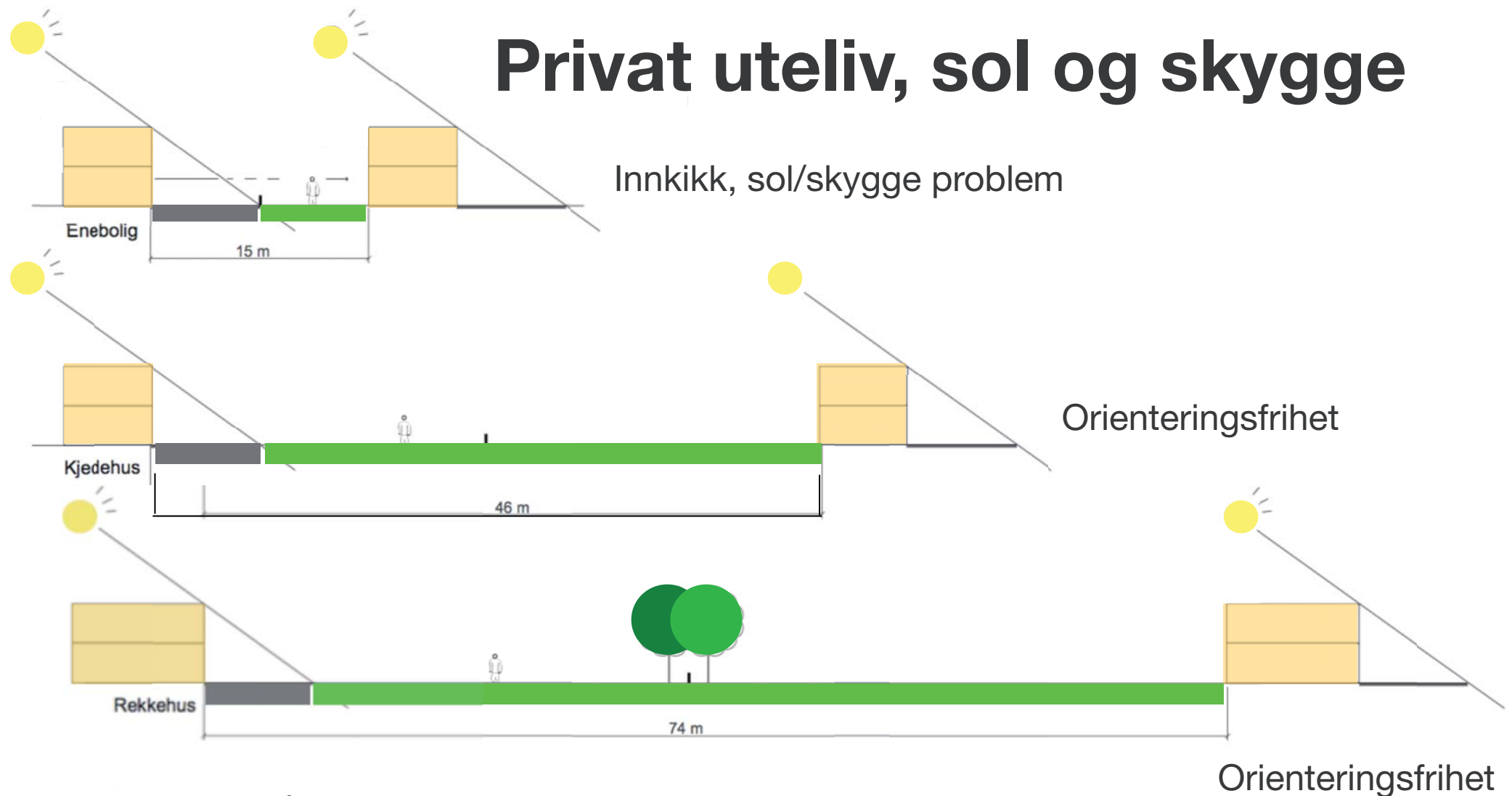
- Lengde på infrastruktur
 - Enebolig har 17m veg (100%)
 - Kjedehus har 9m veg (52%)
 - Rekkehus har 6m veg (44%)

■ Ditto sammenheng med
produksjonskostnad

■ Ditto sammenheng med
transportkostnad



Privat uteliv, sol og skygge



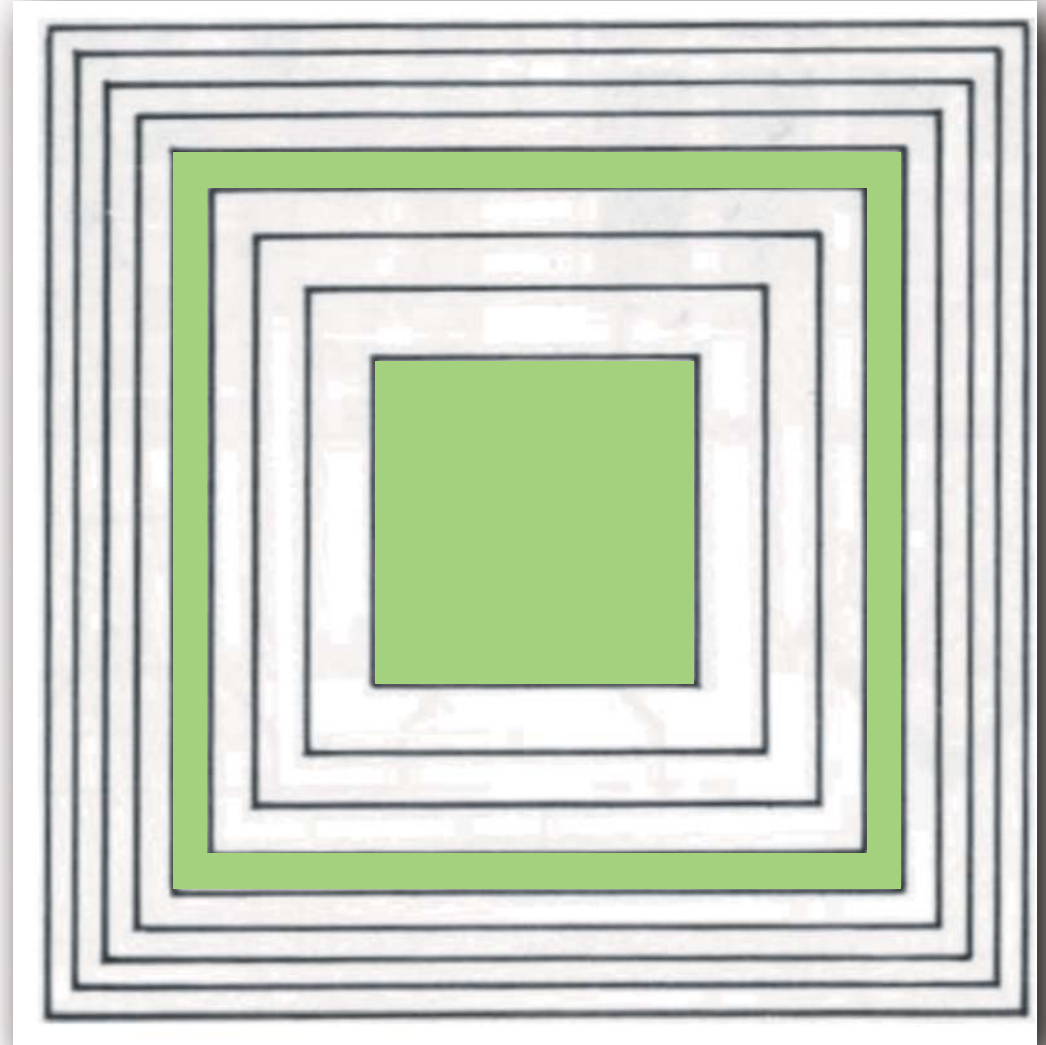
■ Effekt på orientering/naboskap - tomt 300m²

■ Enebolig har 15m til nabo

■ Kjedehus har 46m til nabo

■ Rekkehus har 74m til nabo

Tetthet Fresnell diagram



■ ■ Hver “sirkel” har samme areal

Tillerbyen Trondheim

- Grønt i randsoner, ikke der folk bor og trenger det
- Grønn buffer langs veg (vegbasert planlegging)
- Tenk Fresno...



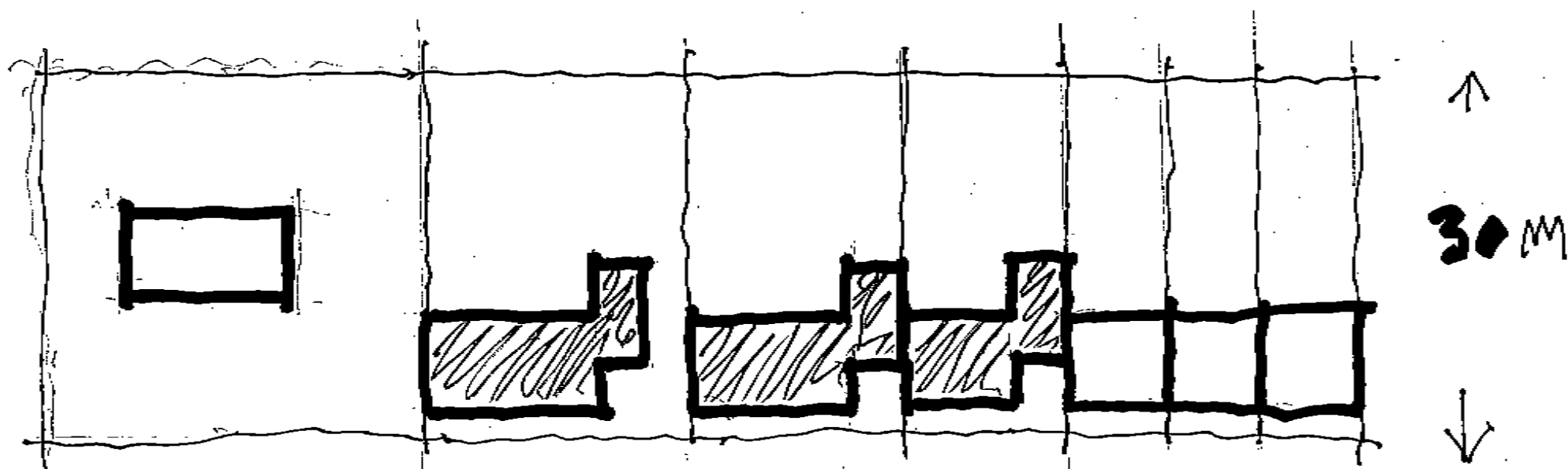
Boliger Edinburg



Gatebasert planlegging







30
VAN LIG

12
(BRUIDES IKKE HER! SVELDEN)

18

13

8
VAN LIG

Oppsummering



- ■ Arealforbruk er svært lite lønnsomt i det lange løp
- ■ En må ha arealreserve, det bor mennesker i Brønnøy om 100år eller om 200 år.....
- ■ En må sikre dyrkamark og disponible arealer
- ■ Tetthet sikrer
 - ■ Identifiserbare steder
 - ■ Sosial setting, lek og møteplasser
 - ■ Sikre verdier til tomteier (større utbyggingspotensiale)
 - ■ Holde kostnader for samfunnet nede sosial- og teknisk infrastruktur

A satellite map of Brønnøysund, Norway, showing the town and surrounding landscape. The town is located on a narrow strip of land, with a large body of water to the west and a forested area to the east. A red dot marks the town center, with the text "Brønnøysund, Norway" next to it. The map shows various geographical features, including roads, buildings, and natural terrain. A grey vertical bar is on the left side of the image, and a small orange square is at the top left corner.

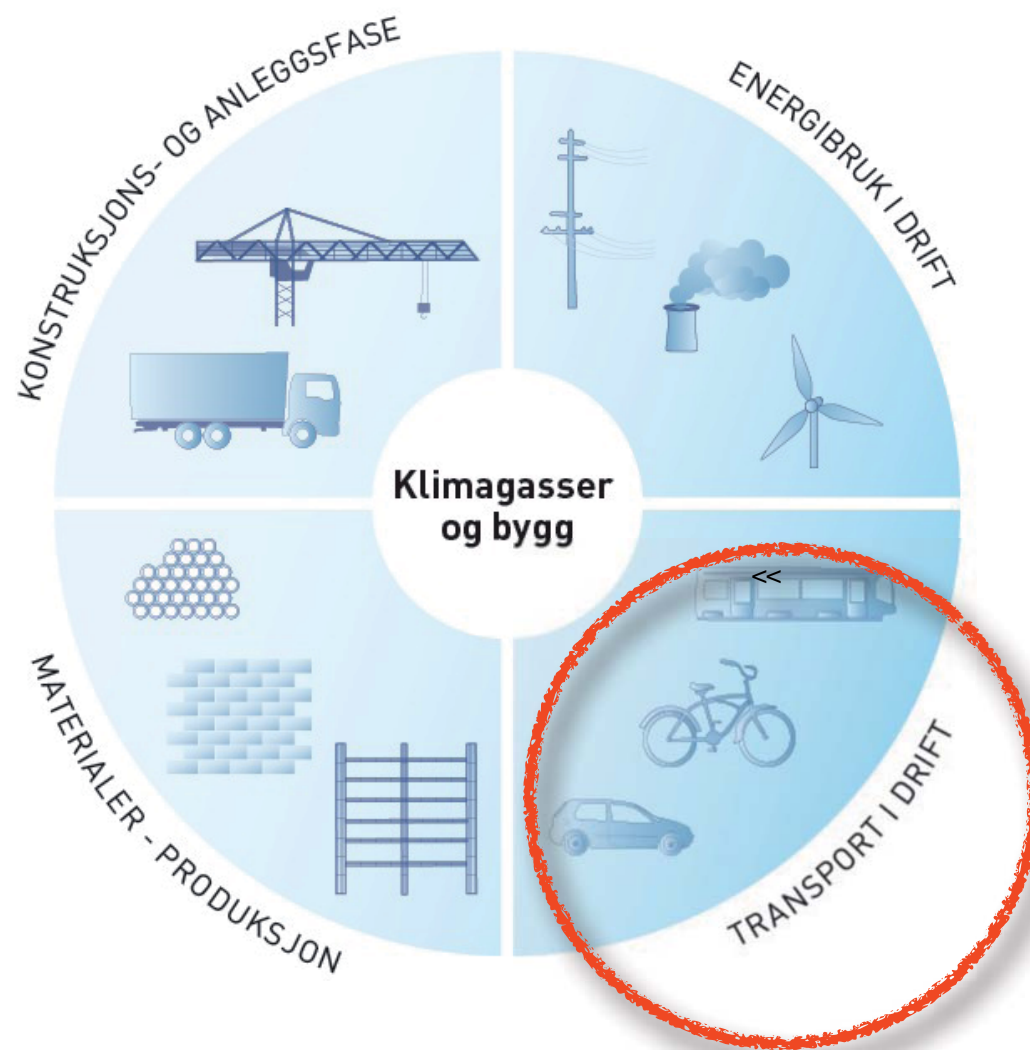
Miljø og sentrumsnærhet

www.klimagassregnskapet.no

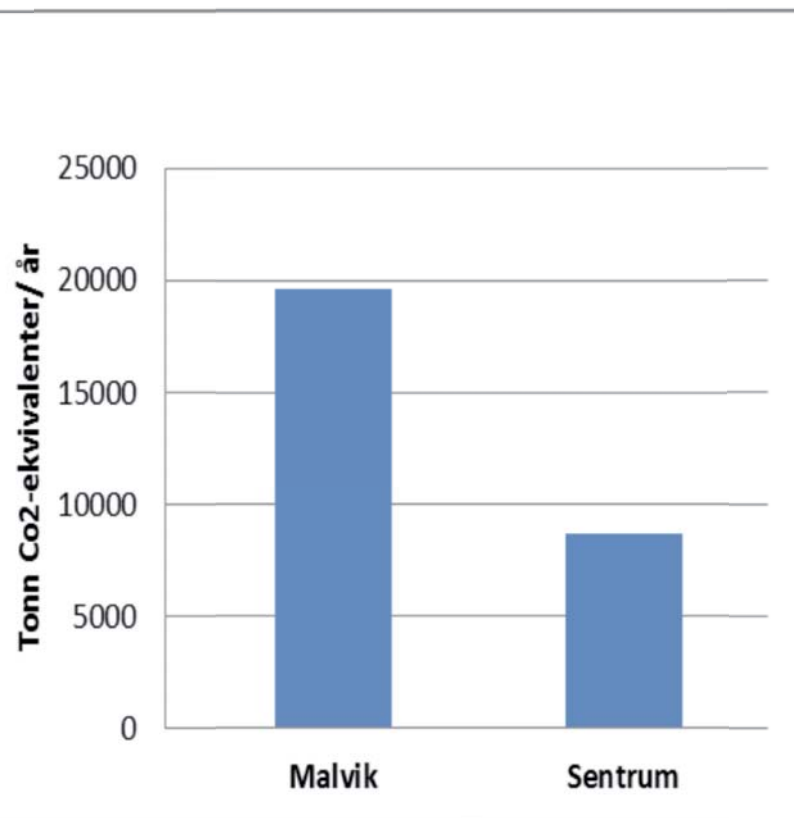
: Transportmodul



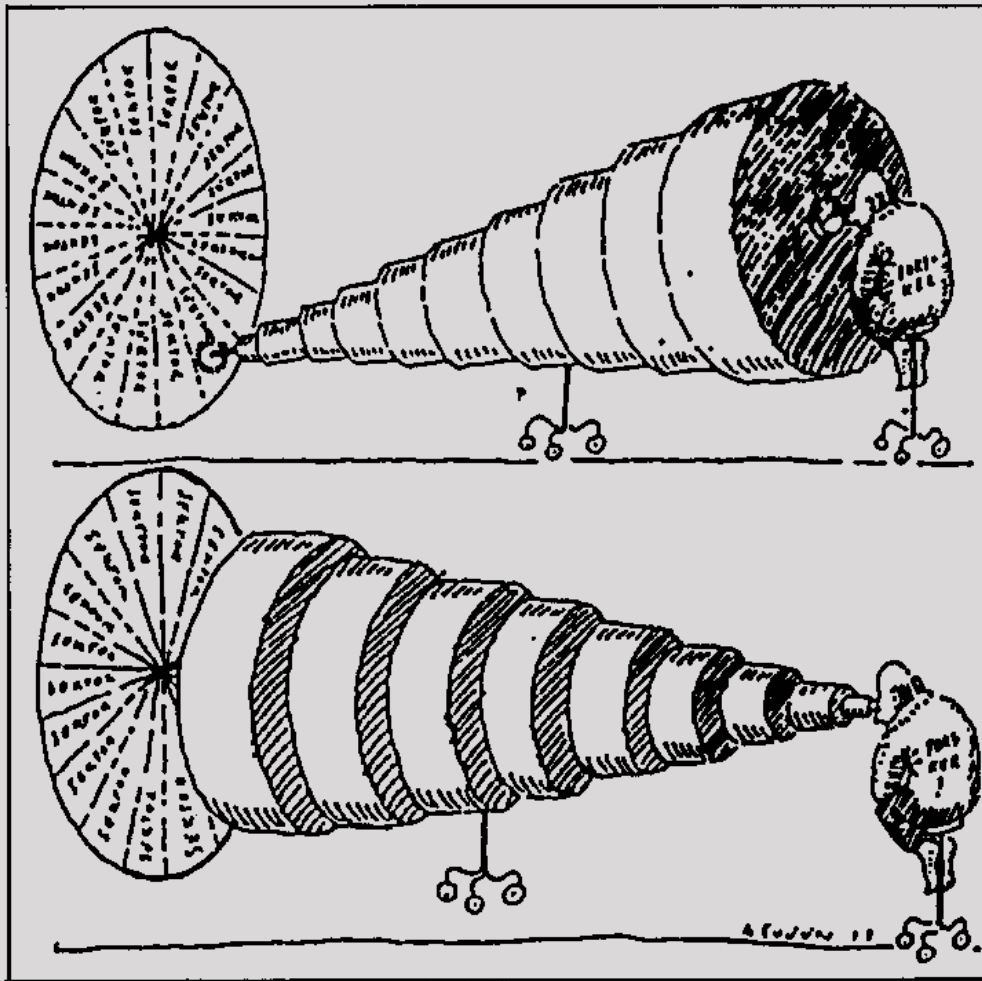
- Nettbasert beregningsverktøy for klimagassutslipp fra byggeprosjekter
- Metodikken er i tråd med prinsippene i internasjonale (ISO), europeiske (CEN) og norske (NS) standarder for klimagassberegninger, livsløpsanalyser og klimaspor.



Case Trondheim - transport

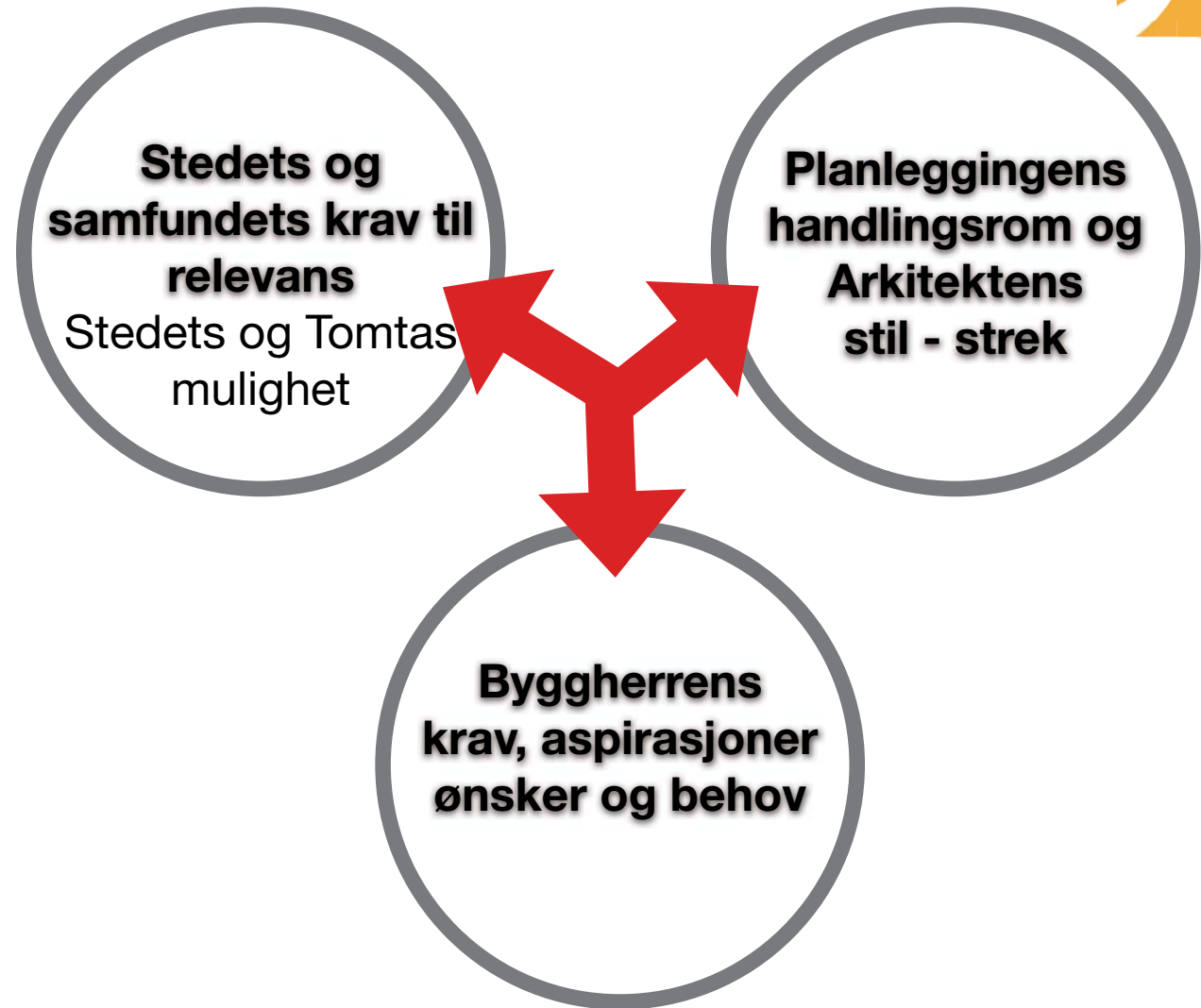


- CO2 produksjonen pr inbygger i Malvik er over dobbelte pr beboere i Trondheim sentrum!!
- Høy tetthet og lite arealspredning har de beste miljøegenskaper

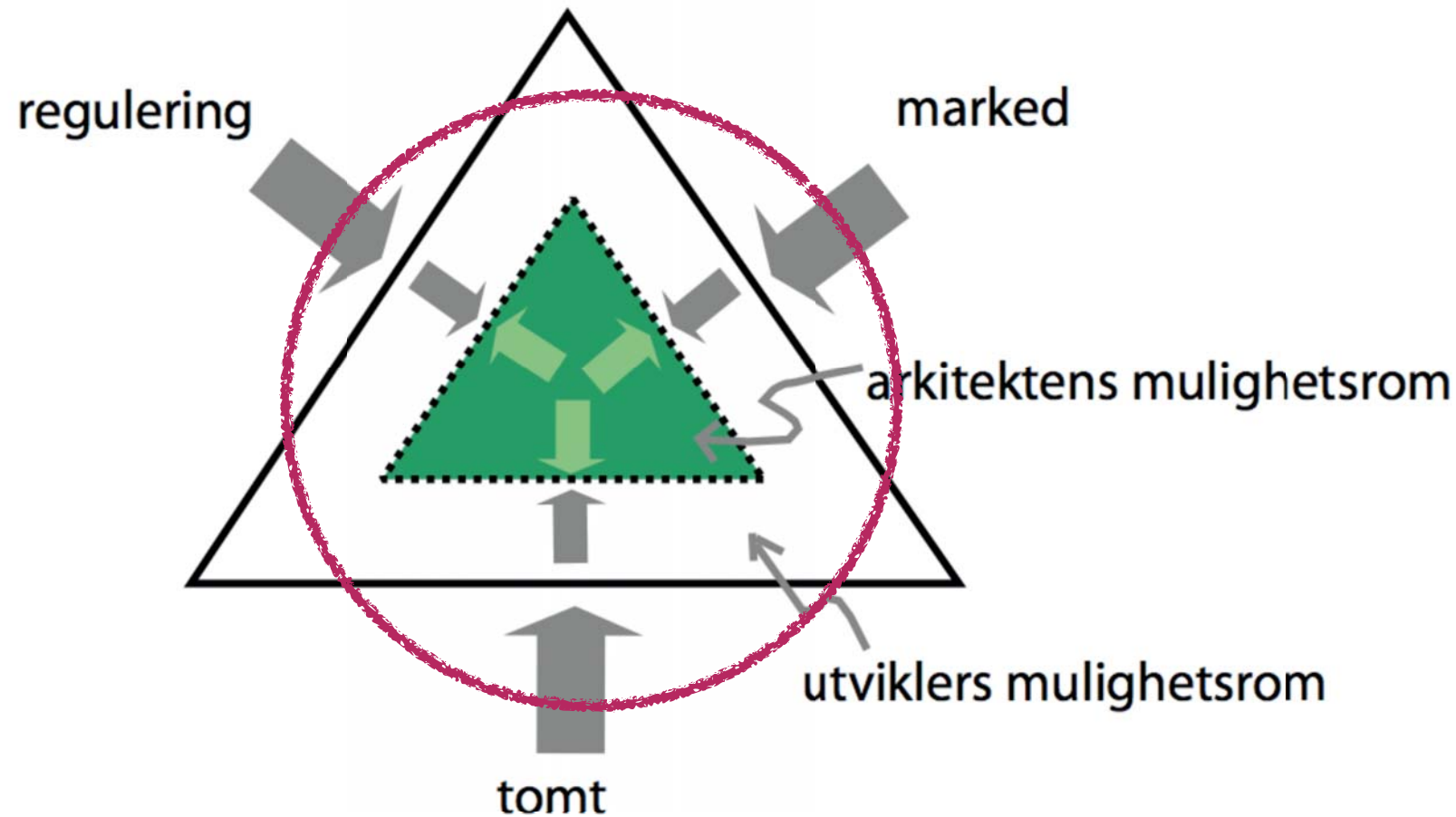


**Behov for langsiktige
strategiske planer -
Masterplaner**

Trekant drama

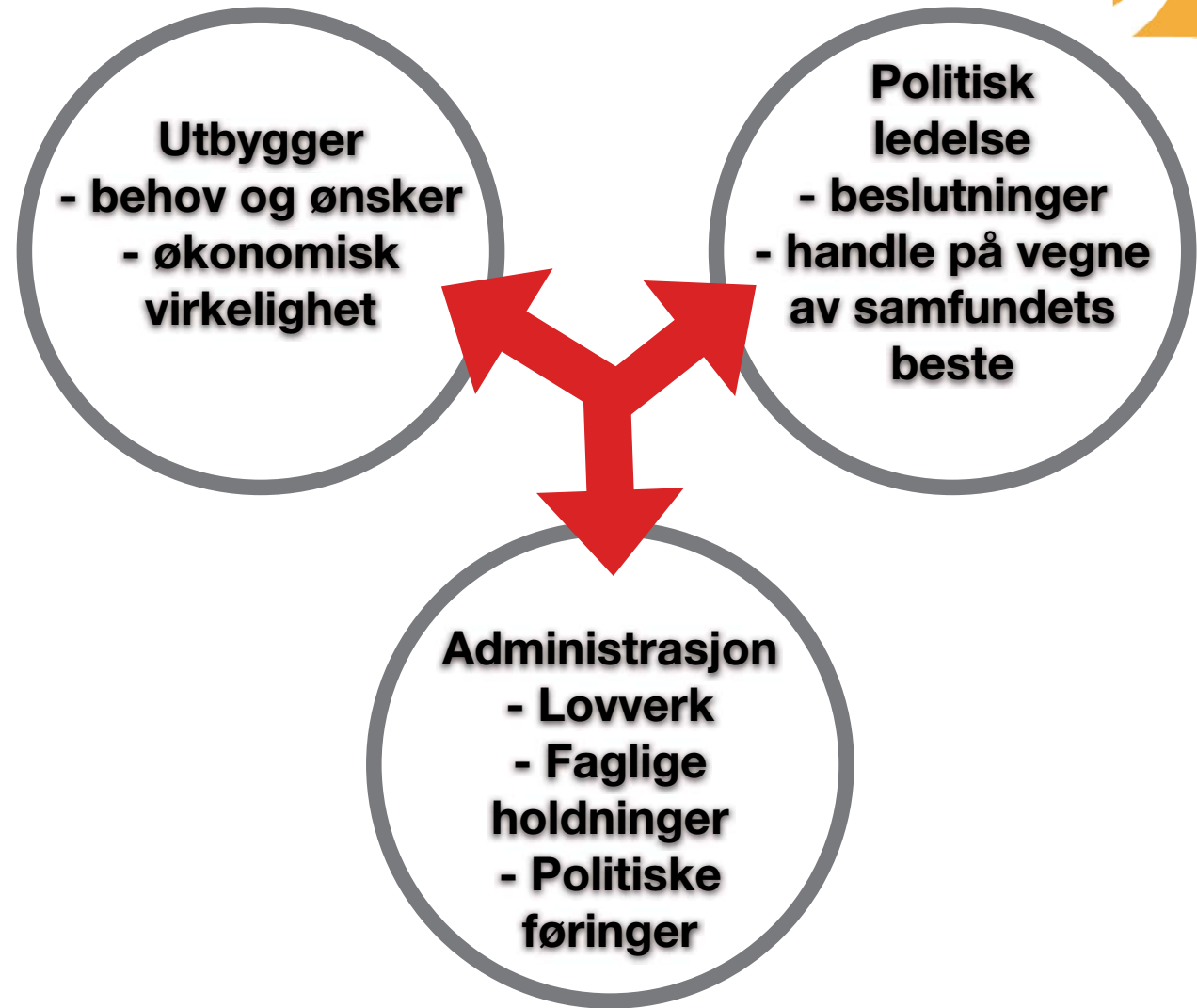


■ All utvikling har drakrefter på ulike nivå og måter



- Arkitekten er ikke motkrefter til marked, regulering og tomtas muligheter
- Planleggere og arkitekter skal løse problem..... ut fra de rådende rammer og muligheter. Målet er vinn vinn - det samlende grep

Trekant drama



- Rollespillet mellom aktørene som planleggere og arkitekter skal få til å 'funke'.

Hjulet

- All utvikling er samspill
- Hjulet drives av aktørene
- Hvis alle drar i samme retning får en vinn - vinn
- Lovverk, sektormyndigheter og planprosesser er ressurs- og tidkrevende. Det er i seg selv vanskelig nok



Fokus på den brede verdiskapingen

- Miljømessig verdiskaping
- Kulturell verdiskaping
- Sosial verdiskaping
- Økonomisk verdiskaping

- Samspill kvaliteter
vinn -vinn

Utvikling krever langsiktighet

Forutsigbarhet og langsiktig tenking



■ Ting tar tid...

Noen påstander

- ■ Brønnøy har noen unike muligheter enten en snakker miljø, bærekraftig stedsutvikling og vekst
- ■ Langsiktig og strategiske planer er kritisk for en ønsket samfunnsutvikling
- ■ Langsiktig og strategiske planer er kritisk for en ønsket stedsutvikling
- ■ Men, kommuneplanens arealdel med rullering hvert 4 år er en for kort planhorisont - tenk 30



Kjennetegn til planlegging som generer utvikling



- ■ **Avhengig av øyene som ser**
(derfor må vi ha en prosess med grunneierne, berørte, kommunen og politisk ledelse - **dialog**.
Det er et økende mangfold i samfunnet)
- ■ **Avhengig av tid/ trender i samfunnet**
(derfor lager vi en **dynamisk plan** og ikke et fastlåst skisseprosjekt.)
- ■ **Avhengig av tempo**
(derfor lager vi en fleksibel plan og som kan **utvikles i trinn** med **justering av innhold** og løsningsprinsipp)

- ■ **Avhengig av marked**

(derfor lager vi en fleksibel plan og som kan justere innhold og vekting av viktighet - slik at **noe skjer...**)

- ■ **Avhengig av vilje**

Man må både tørre og ville - politisk mot

- ■ **Avhengig av langsiktighet**

Rom bygges ikke på en dag, **en må tenke i 30 eller 40 års perspektiv.** Den daglige planlegging og KPA er trinnvis framrykking mot “noe”

- ■ **Avhengig av samarbeid**

Drar administrasjonen, politisk ledelse og kommunens innbyggere i samme retning (stort sett) så er det mye som kan oppnåes bit for bit....

En må planlegge rett

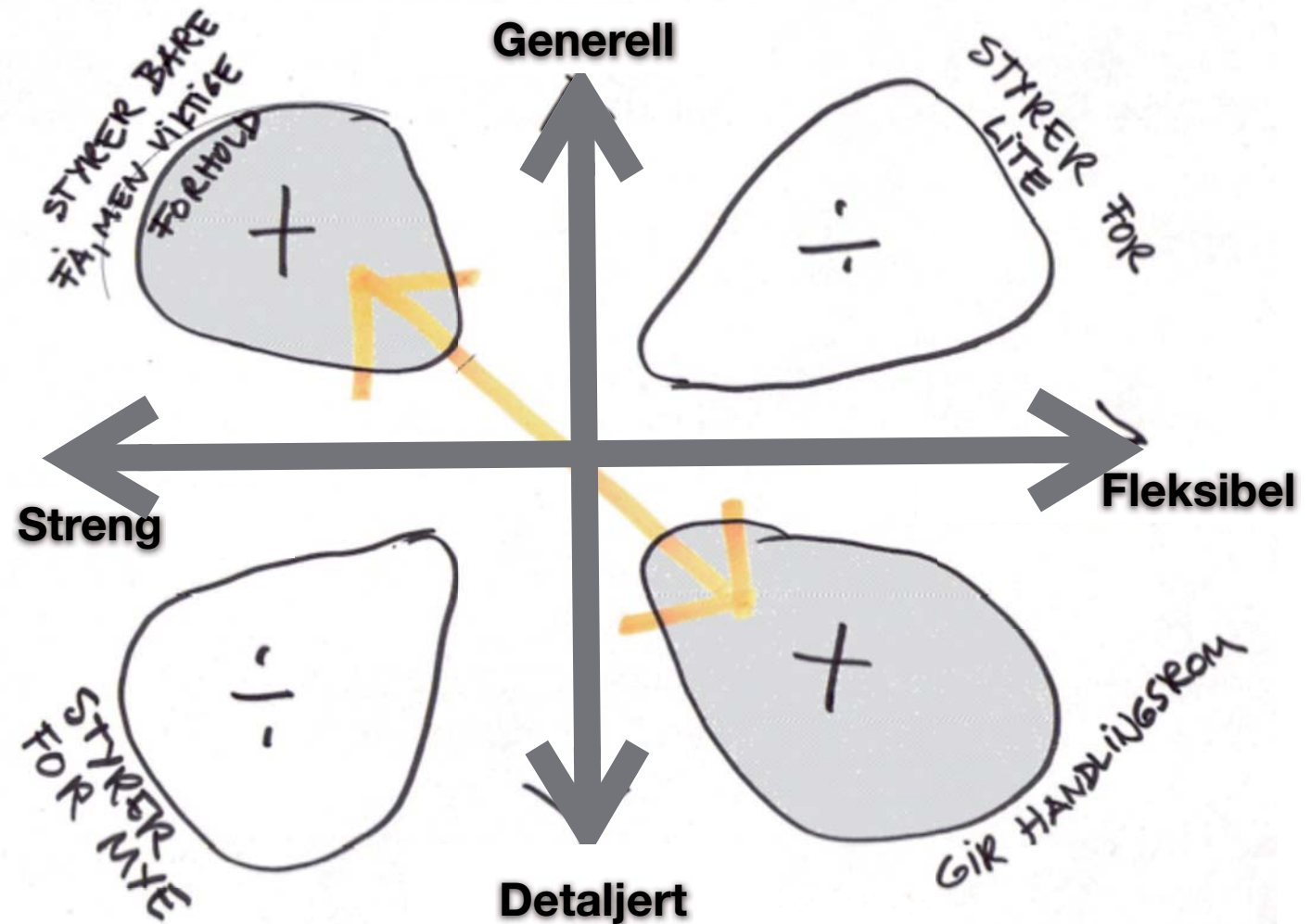


■ Planer har to akser som påvirker muligheter for et vellykket resultat.

■ Streng – Fleksibel

■ Detaljert – Generell

■ En må planlegge nok, FØR en regulerer



Suksessfaktorer



- ■ Snakke sammen - åpen prosess
 - ■ Dialog med politisk ledelse
 - ■ Dialog med administrativ ledelse
 - ■ Dialog med beboere og brukere av kommunen
- ■ Ting tar tid, en blir aldri ferdig - en reise
- ■ Investeringer må stemme med inntektsgenerering
 - rekkefølge og utbyggingsavtaler er kritisk
 - hvor skal en starte er kritisk
- ■ Definerings av samspill med dagens sentrum og resten av Brønnøy kommune - komplimentære roller



- Planlegging er en reise
- En er aldri framme - aldri i mål
- Hvor skal båten - kjekt å vite retning
- Det bor masse mennesker i Brønnøy om 100 eller 200 år. Vi er med i en stafett og vi dømmes på tilstanden til stafettpinnen vi avleverer

The End



■ Se

■ masterplan.no

■ selberg.no