



Hvordan skal Lillesand sentrum  
blir vitalt og attraktivt.  
Strategier for å skape endring

---

Erling Dokk Holm, Lillesand 29.08.2023

# Hva er vårt utgangspunkt?



Vi må tenke om det urbane



Vi må forstå byen som fenomen

---

# Sosial kapital – hva er det for noe?

- Summen av de sosiale bånd du har
  - Både de nære og de mer fjerne



# Sosial kapital og den lille byen

## Plusser?



Tetthet og nærhet



Varme og omtanke

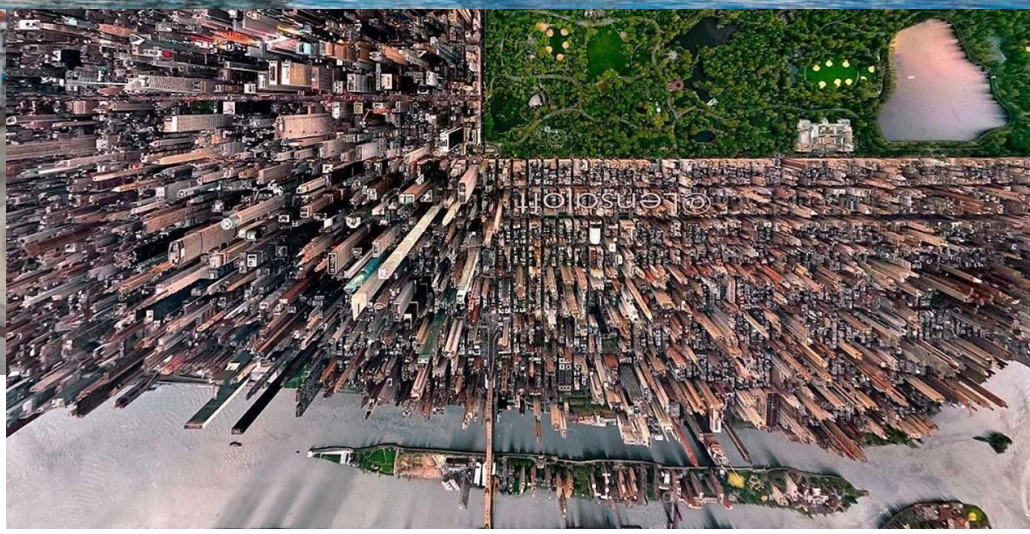


Du blir sett

## Minuser?

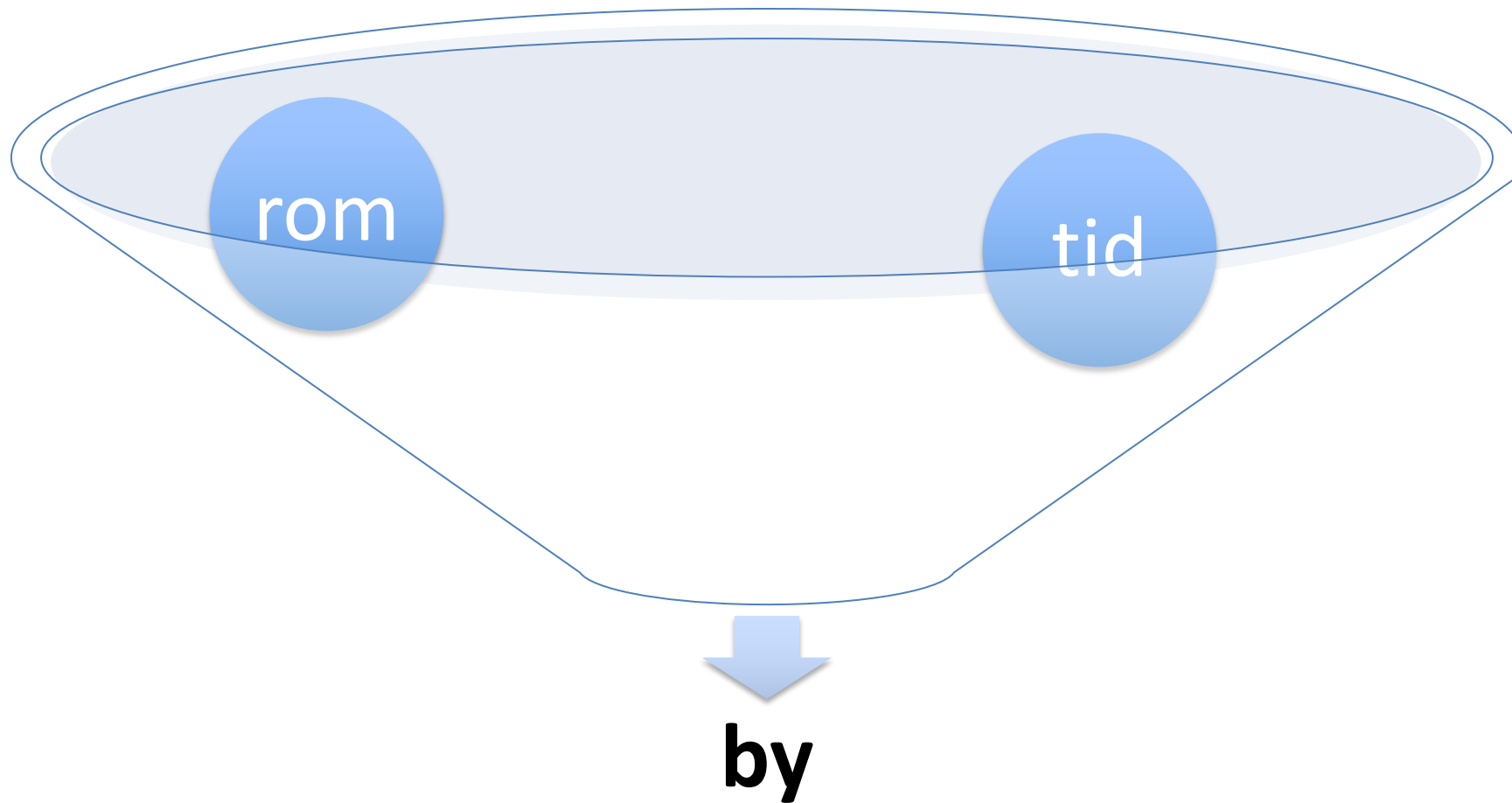
- Kontroll
- Konformitet
- Sladder og nedrakking



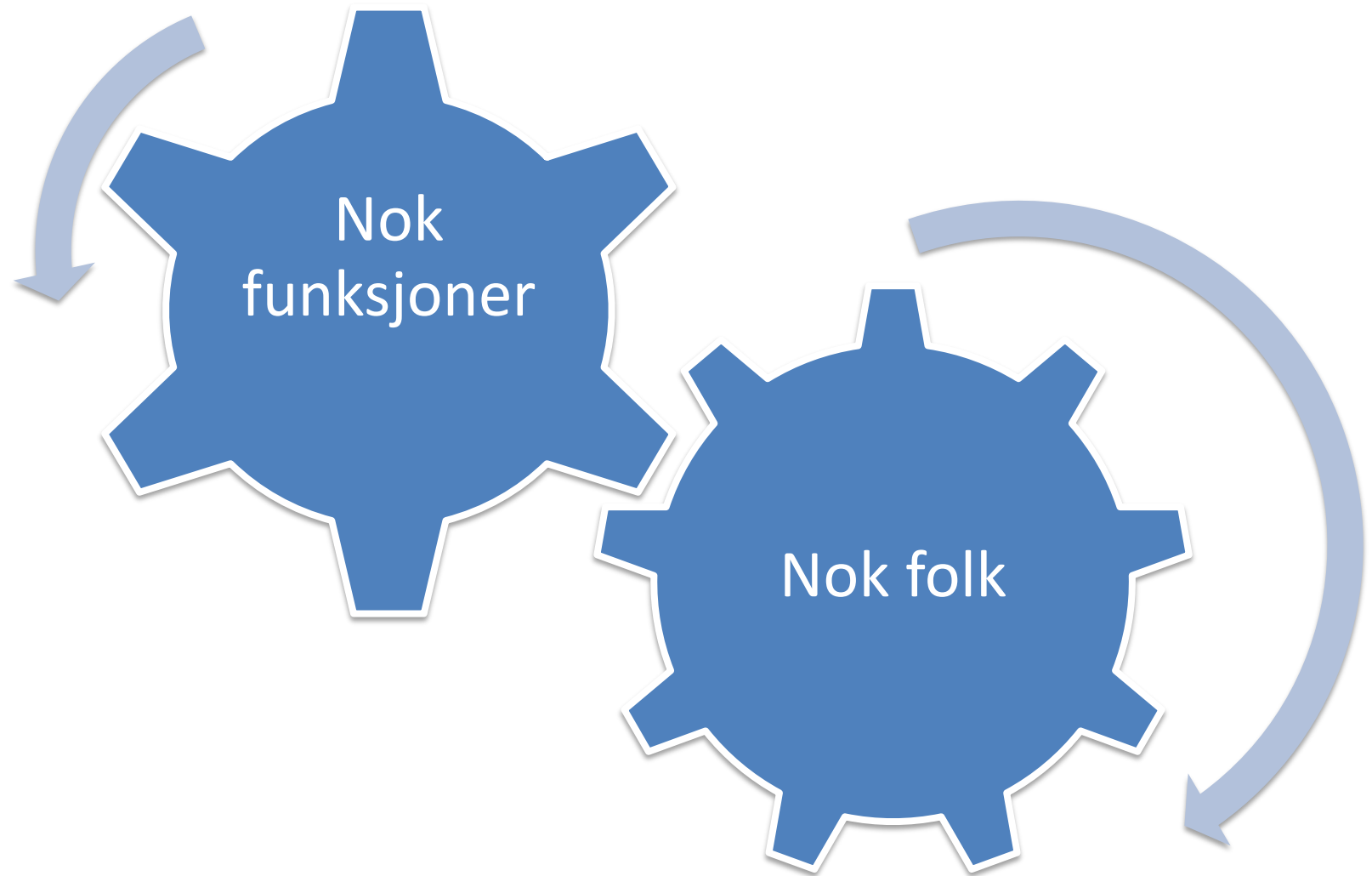




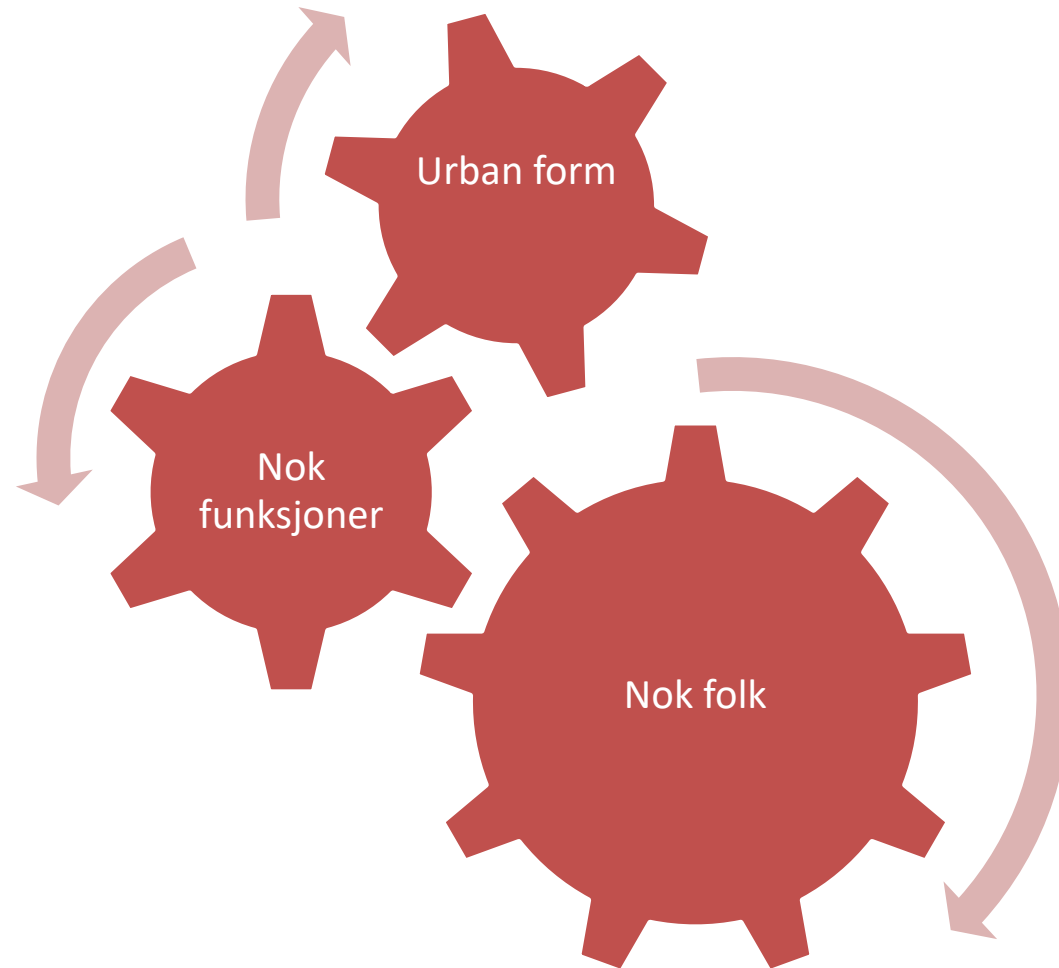
# Hva er en by?



# Hva er en by?



# Hva er en by?



# Hva betyr det å snakke om urban form?

- At tetthet er bra
- At eiendomsutvikling er viktig



# Hva er en by?

- En by er samlokalisering av funksjoner, ideer, kunnskap, fysisk masse og mennesker
  - organisasjoner, ideer, kapital, kunnskap
- En by har fysiske særtrekk
  - Offentlige gater, torg, møteplasser
  - Komprimert bebyggelse





# Har vi noen fordeler av samlokalisering?

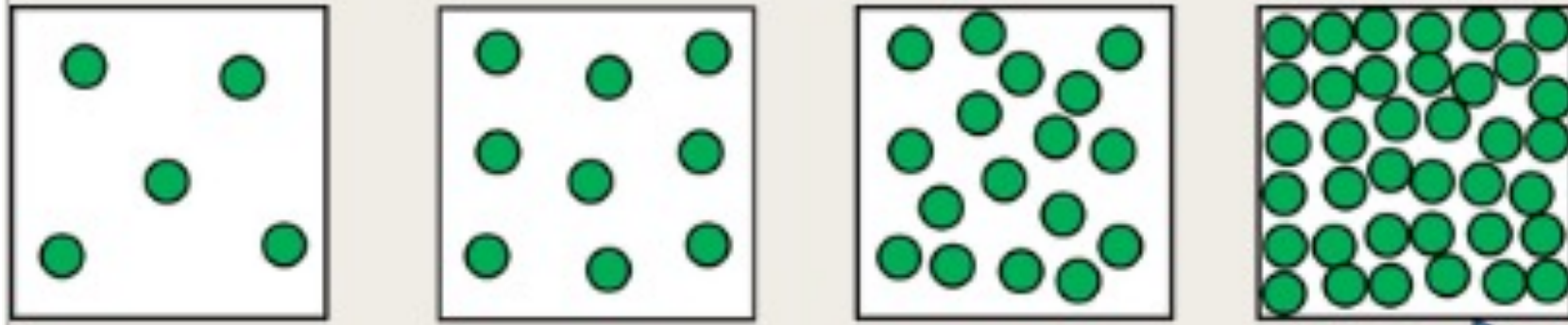


Læring

Deling

Matching

# Noen vesentlige innsikter fra forskningen



- Gjennomsnittslønnen er høyere i områder med stor befolkning og høy befolkningstetthet.
- Årsaken er at arbeidsstyrken er mer produktiv i områder med høy befolkningstetthet og stor befolkning.
  - Jo høyere utdanning folk har desto større blir produktivitetsøkningen av å være tett på andre.
- Hvis det ikke fantes slike samlokaliseringseffekter ville det heller ikke eksistere byer, sier Pierre-Philippe Combes.

# Høyt utdannede søker til byer fordi byer gir dem det de vil ha



- Stort utvalg av relevante arbeidsplasser
- utdanningstilbud
- Rekreasjonstilbud
- Boligtilbud, varierte
- Stort kjønnsmarked
- Kulturtilbud
- Kunsttilbud
- Likesinnede
- Anonymitet
- Valg av sosiale relasjoner
- Kvinner er vesentlig mer urbane enn menn

Hva kaller vi alt dette?

**Et urbant liv?**





Er alle byer  
unike?

---





Er alle byer unike?





Hva  
kjennetegner  
en  
velfungerende  
by?

Kommersielt sentrum

Administrativt sentrum

Politisk sentrum

Kunnskapssentrum

Kulturelt sentrum

Arkiitektur og byplan som fremmer sentrum

# Søylene for god by

## boliger

- folk

## handel

- Folk i gatene

## Politikk og kommunen

- ordskifte

## FoU

- Innovasjon

## næringer

- Arbeidsplasser

## kultur

- Folk i gatene
- Identitet

## 3. sektor

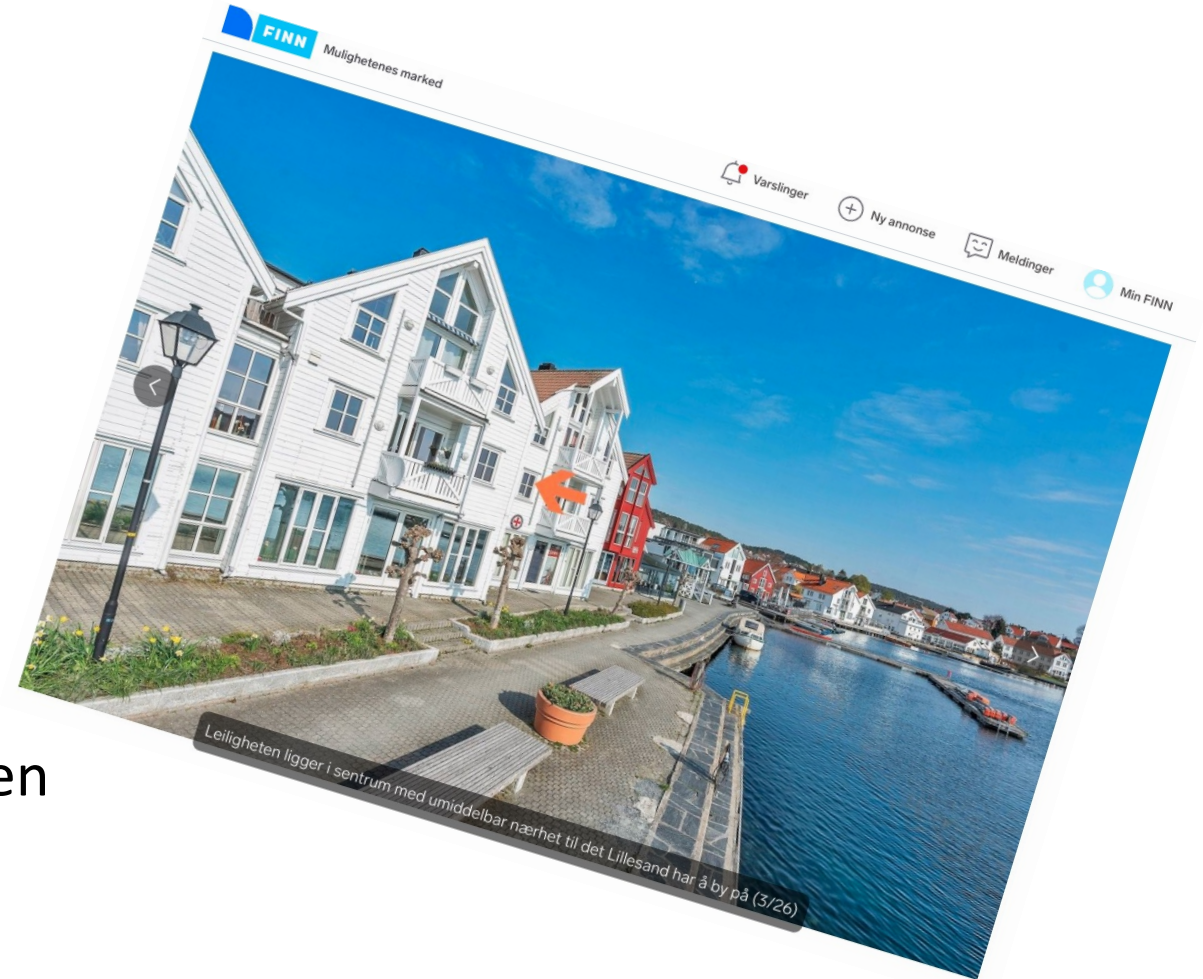
- Sosial kapital

## Arkitektur og byplan

- Konsentrasjon av folk

# Boliger er ikke hva det var

- Det må bo FLERE folk i sentrum
- Gode boliger i sentrum gir
  - Lavere kommunale utgifter
  - Mer aktivitet i sentrum
  - Bedre boligmarked utenfor sentrum
  - Vesentlig mer attraktivt å investere i kommunen
  - Høyere avkastning på humankapitalen





# Ubalanse i Lillesand

## Bolig



Eneboliger

2023

**3 624**



Leiligheter <sup>□</sup>

2023

**490**

Kilde

[Boliger, Statistisk sentralbyrå](#)

Planlegging Salgsstart Byggestart Overtakelse



Legg til favoritt Del

### Flotte 4-mannsboliger på Sangereidåsen -moderne og funksjonell

AUGUST-KAMPANJE! Flotte 4-mannsboliger på Sangereidåsen -moderne og funksjonell

Hattepollkjerr 2, 4790 Lillesand

Pris

3 490 000 kr - 3 690 000 kr

Totalpris

3 503 842 kr - 3 703 842 kr

Meld interesse

#### Visning

Vil du komme på visning? Trykk på "Visningspåmelding" eller kontakt megler på telefon/mail for å avtale tidspunkt, senest kl12 på visningsdagen. Annonserte visninger uten påmeldinger vil ikke bli avholdt.

Visningspåmelding

#### Nyttige lenker

Avdelingens hjemmeside

Bestill prospekt fra tilbyder

Eiendom / Bolig til salgs / Agder / Lillesand



Velkommen til Sangereidlia 9! (1/54)

Legg til favoritt Del

### Nyere og lekker enebolig på Sangereidåsen! | Flott utsikt til sjøen | Stor terrasse | 4 soverom. VISNING ETTER AVTALE

Sangereidlia 9, 4790 Lillesand

Prisantydning

4 790 000 kr

Totalpris 4 923 892 kr

Omkostninger 133 892 kr

Formuesverdi 1 211 859 kr

Pris på lån: fra 20 655 kr/mnd

Hva er denne boligen solgt for tidligere?

Prisstatistikk

Eff.rente 5,67 %. 3 353 000 o/25 år. Kostnad: 2 843 500 kr. Totalt

**exbo** HELELIVET

Exbo Sørlandet AS

**Isabel Bermudez**  
Eiendomsmegler

926 38 257 [Send melding](#)

38 09 55 50

[Hjemmeside](#)

[Flere annonser fra annonsør](#)

[Kontakt oss](#)

[Slik gjør vi det i Exbo](#)

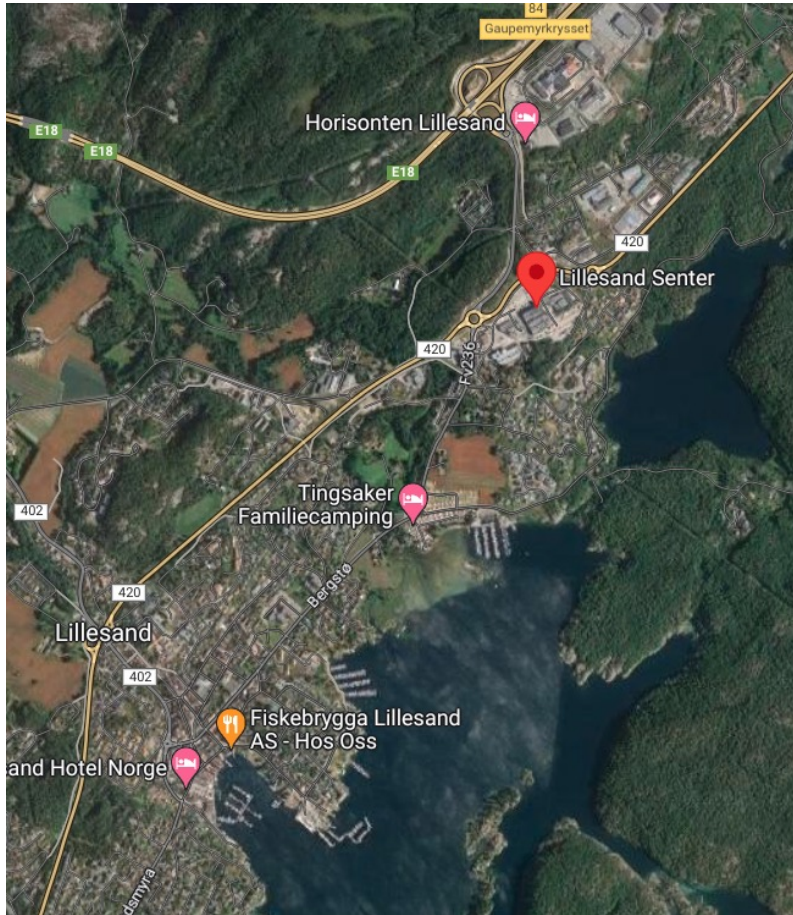
**Gratis verdivurdering**

# Handel er vanskelig

- Servering er bra, men kan ikke ta hele jobben
- Faghandel får det bra til i mange sentrum
- Handel i sentrum konkurrer både på tilgjengelighet, kvalitet og miljø
- Må løse forholdet mellom bil og gange
- Krever profesjonell eiendomsutvikling som ser sammenhenger







Det vanlige vanskelige

# Noen få triks for gjøre sentrum mer attraktivt

- Sentrumskoordinator
- Gråpapirforbud
- Gratis kollektivtransport
- Varelevering hjem fra alle til alle
- Felles åpningstider
- Festivaler og markeder i samspill med sesongene
- Bygg nytt og still høye krav til arkitektonisk kvalitet





# Politikk: Demokratiske arenaer er viktige



- Nødvendig å utvide lokaldemokratiet
- Nødvendig å utvide deltagelsen i samfunnsbyggingen
- Viktig med enighet om de lange linjer
  - Hva skal bygges ut, og når?
- Kommune 2.0
  - Deltagende budsjettering?
- Politiske markeringer i byen gir den mer mening



# Næringer gir arbeidsplasser

- Ideen om å kapre de store fiskene må ikke dominere
- Bedre å legge til rette for alle de små
- Klynger lyder vakkert, men er vanskelig å få til
- Sikre at næringsbygg ikke blir for skreddersydde,
  - Mye å lære av for eksempel Arendal (Sørlandets kunnskapshavn)
- Mange næringer trenger rimelige og rufsete lokaler





# Utdanning, forskning og innovasjon

- Spesialisert FoU gir store ringvirkninger
- Direktorat er bra, men er ikke universiteter eller forskningsinstitusjoner
- Nærhet til et universitet er bra, men ingen garanti for noe som helst
- Skillet mellom FoU og annen næring blir svakere
  - Mye innovasjon foregår i nettverk





# 3. sektor



- De som ikke er med i frivilligheten burde vært det
- 3. sektor trenger billige lokaler
- Den uorganiserte 3. sektor blir oversett
- De best organiserte får mest penger

# En god byplan

- Ikke for lange kvartaler
- Tydelig hovedgrep
- Nye områder må ikke få utkonkurrere sentrums tyngde
- Definerte fortettingsområder





# Suburbaniseringen kan drepe byen

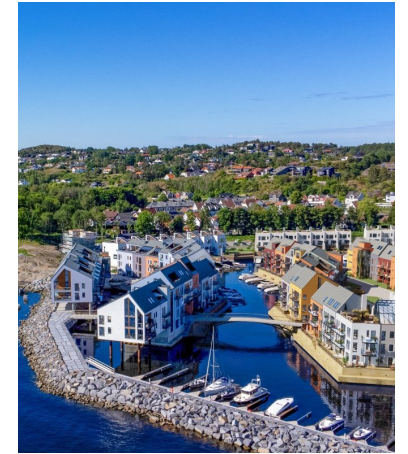


- Eneboliger i eneboligfelt gir mye bilkjøring til Sørlandssenteret
- Svekker også bykulturen lokalt
- Men konsentrert eiendomsutvikling i eg en kommune kan motvirke mye



# Hvordan bygge moderne og bra i en liten sørlandsby

- Bygg mer by og mindre forstad
  - a) Oppfør nye boligkomplekser med attraktiv beliggenhet og god arkitektur, se Vindholmen, Arendal og Agnes mm



# Hvordan bygge moderne og bra i en liten sørlandsby?

- La forstaden bli mer bymessig, skap tette urbane "villagater" etter gammel modell
  - a)"rekkehus" eller sammenhengende strukturer mot gaten.
  - b)Eksperimenter med uttrykket, men hold byplangrepet





# La det ny få plass sammen med det gamle

- Hvordan skaper vi reell bærekraft?
- Hva foregår i 1. etasje – og ikke bare høyder
- La oss være konkrete
- Finne gode eksempler





# Hva skape god arkitektur?

- Varierte fasader
- Variasjon i størrelser
- Varierte høyder
- Fine materialer
- Vakre detaljer
- Gode halvprivate og offentlige uterom
- Gode 1. etasjer





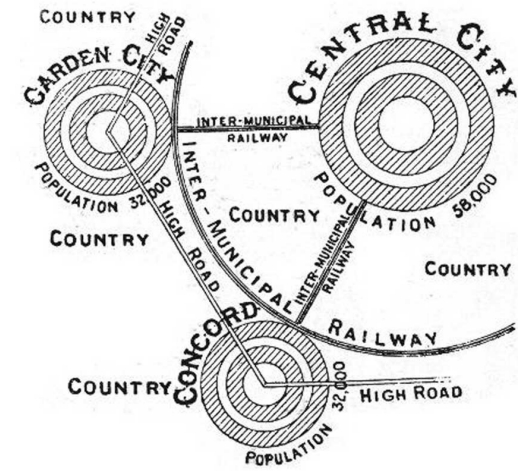
# God arkitektur – gode transformasjonsgrep



- Transformasjon er framtida
- Det smarteste vi kan gjøre?
- Lærer oss å tenke på hvem vi er
- Gir enorm uttelling i sjel og kommers

# Hvordan posisjonerer en liten by seg?

- Som en store byens forstad
- Som en reell by med et komplett bo- og arbeidstilbud og med egen sterk identitet?
- Som en node til Kristiansand med noen spesialiserte funksjoner?





Hvordan posisjonerer  
en liten by seg?



- For alle?
- For de rike?
- For de med høy utdanning?
- For alle mulige innflyttere til Sørlandet ?
- En kreativ hub?
- For deg som vil seile hele året, men ikke eie båt
- Som den byen der du får venner
- Etc....





# Hva kan og bør det politiske nivået gjøre?

- Strategisk byplanlegging
  - Kombinere involvering og lederskap
  - Sterke klare visjoner å styre etter
  - Sørge for at kommunen blir ekstremt attraktiv å jobbe i
  - Sterkt fokus på eiendomsutvikling på byens og innbyggernes premisser



# Hvor er makten?



Reguleringsrett



eiendomsrett