

Oppdragsgiver
Gjerstad kommune
2013.03.21

BROKELANDSHEIA **OMRÅDEREGULERING** **PLANBESKRIVELSE**



Oppdragsnr.: 8110242
 Oppdragsnavn: Områderegulering Brokelandsheia
 Dokument nr.:
 Filnavn: Planbeskrivelse

Dato	2012.01.23	2012.04.14	2012.09.25	2013.03.21	
Utarbeidet av	Aase M. Hørsdal	Aase M. Hørsdal Tonje Berger Ausland	Tonje Berger Ausland Finn Pettersen	Tonje Berger Ausland Finn Pettersen	
Kontrollert av	Ruth H. Bjørneseth Tonje Berger Ausland	Ruth H. Bjørneseth Astrid H. Gustavsson	Astrid H. Gustavsson	Astrid H. Gustavsson	
Godkjent av		Rambøll	Svien Bratteklev	Svein Bratteklev	
Beskrivelse	Forarbeid og grunnlag til dokument	Ferdigstilling fra Rambøll – Gjerstad kommune overtok planarbeidet	Høringsdokument etter 1.gangs behandling	Justert utgave etter høring	

Vedtatt av kommunestyret, sammen med plankart og bestemmelser, 21.03.13

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder

INNHOOLD

1.	BAKGRUNN	5
1.1	Innledning	5
1.2	Bakgrunn	5
1.3	Formål med planarbeidet.....	5
1.4	Dagens bruk	6
2.	DEFINISJONER (UTEN RETTSVIRKNING)	7
	Reguleringsplan	7
	Områderegulering	7
	Detaljreguleringer	7
	Konsekvensutredninger	7
	ROS-analyse	7
	Universell utforming	7
	MUA.....	7
	BYA.....	7
	Lekeareal.....	7
	Hensynssoner	7
3.	PLANSTATUS	8
3.1	Utviklingsplan for Brokelandsheia	8
3.2	Overordnede rammer og planer	8
4.	MEDVIRKNING	9
4.1	Plansmie og utarbeiding av utviklingsplan	9
4.2	Melding om oppstart av planarbeid	9
4.3	Innkommne merknader til varsel om oppstart	10
4.4	Fastsatte utredningsprogram	12
5.	PLANFORSLAGET	13
5.1	Formål	13
5.2	Utnyttelse, plassering, høyder og funksjoner	14
5.3	Kvalitetskrav for boligbebyggelsen på Glimmeråsen.....	15
5.4	Kvalitetskrav for sentrumsområdet	17
5.5	Krav til velforening	18
5.6	Sikringssonesone - jernbane.....	18
5.7	Stasjonsområdet	18
5.8	Grøntområder	19
5.9	Kulturmiljø	19
5.10	Barn og unges interesser.....	19
5.11	Universell utforming	20
5.12	Risiko og sårbarhet (ROS)	20
5.13	Krav til detaljregulering.....	20
6.	KONSEKVENsutREDNING OG ROS-VURDERING	21
6.1	Planprogram og krav om konsekvensutredning	21
6.2	Mål og intensjoner - bakgrunn for tiltaket.....	21
6.3	Beliggenhet og avgrensning.....	21
6.4	Eiendomsforhold	21
6.5	Kommuneplan.....	21
6.6	Beskrivelse av tiltaket.....	21
6.7	Konsekvens- og ROS-analyse.....	22
6.8	Støy (iht. hensynsone a) i pkt. 5.7 ovenfor, jfr. PBL § 11-8)	24

6.9	Natur og landskap	25
6.10	Natur/biologisk mangfold	25
6.11	Kulturminner - kulturmiljø	25
6.12	Jordvern og skogbruk	26
6.13	Friluftsliv	26
6.14	Barn og unge	26
6.15	Arealbruk og infrastruktur	27
6.16	Oppsummering	27
7.	PLANKART	29
8.	PLANBESTEMMELSER.....	30

VEDLEGG... ..41

1. Godkjent planprogram, vedtatt 01.03.11
2. Innspill til planprogram og innspill til Utviklingsplan for Brokelandsheia
3. Skiltbestemmelser for Brokelandsheia, vedtatt 18.12.08
4. ROS-analyse, datert 05.06.12
5. Rapport for støymålinger, datert 13.05.12
6. Illustrasjonsplaner; Brokelandsheia, Glimmeråsen – nytt boligområde B_1-2, datert 17.04.12
7. Utviklingsplan for Brokelandsheia, vedtatt 19.11.09

1. BAKGRUNN

1.1 Innledning

Plan- og utredningsarbeidet er gjennomført i samarbeid mellom Rambøll Norge AS, (ved tidligere Grønn_strek landskapsarkitekter og A7 Arkitekter) og Gjerstad kommune. Kommunens representanter har vært Astrid Haugen Gustavsson, Finn Pettersen, Svein Bratteklev og Tonje Berger Ausland.

1.2 Bakgrunn

I 2006 kom kommunen til den erkjennelse at Brokelandsheia hadde nådd en størrelse med en egen drivkraft og dynamikk som utkrystalliserte et behov for en mer langsiktig og planmessig styring av utviklingen videre. Etter en omfattende prosess ble analyseselskapet ECON i 2007 engasjert for å lage en næringsutredning knyttet til Brokelandsheia. Utredningen viste at områdets utviklingspotensial er stort og interessen økende. Det burde derfor avsettes større ressurser både til å planlegge og styre utviklingen i en ønskelig retning.

ECON-rapporten anbefalte at kommunen burde utarbeide en bredt forankret utviklingsplan for Brokelandsheia. Våren 2008 ble det ansatt en egen prosjektleder for å lede arbeidet med utviklingsplanen.

Både politikere, administrasjonen, næringsdrivende, lokalbefolkning, nærliggende kommuner og representanter fra bl.a. fylkeskommunen, Jernbaneverket og Husbanken deltok i planarbeidet, som ble gjennomført i en plansmieprosess.

På grunnlag av plansmia, har det videre blitt utarbeidet en utviklingsplan, som ble vedtatt i kommunestyret i november 2009. Den peker på både kortsiktige og langsiktige veivalg og tar til orde for en etappevis utvikling av Brokelandsheia som bolig- og næringsområde.

Områdeplanen som nå skal utvikles, vil gå i detalj og tar sikte på å legge til rette for en utvikling i tråd med utviklingsplanens intensjoner.

Utviklingsplanen for Brokelandsheia av 19.11.09, samt resultater fra gjennomføringen av plansmieprosessen og eksisterende reguleringsplan for Brokelandsheia, vedtatt 18.12.08, danner grunnlaget for områdeplanen, som også vil ha juridisk virkning. Gjerstad kommune står som eier av de fleste av arealene som ikke er bebygget innenfor planområdet.

1.3 Formål med planarbeidet

Formålet med områdeplanen er å formalisere de beslutninger og avklaringer som ble gjort i plansmia og i kommunens vedtatte utviklingsplan. Arbeidet med områdeplanen startet parallelt med kommuneplanarbeidet i Gjerstad kommune.

Brokelandsheia skal bli et velfungerende bo-, sevice- og handelssenter på regionalt nivå og et knutepunkt for samferdsel, som er tilpasset kombinasjonen mellom E18 og jernbane. Gjennom planen skal grunnlaget for en god og bærekraftig styring av utviklingen på Brokelandsheia, både på kort og lang sikt, legges.

Områdeplanen skal legge til rette for næring og flere boliger. Utover dette er det gjort endringer knyttet til den nye plan og bygningsloven.

1.4 Dagens bruk

Brokelandsheia har de senere årene ekspandert til å bli et av regionens ledende næringsområder med stadig økende etterspørsel etter arealer. Området har blitt en stor suksess både lokalt og ikke minst i forhold til fjerntrafikken på E18. Det har blitt et sentralt knutepunkt, og den kommersielle delen av Gjerstad kommunes utvikling, skjer nå i all hovedsak på Brokelandsheia.

Innenfor dagens område er det ca. 30 bedrifter som sysselsetter ca. 300 mennesker. De fleste virksomhetene er innenfor handels- og servicebransjen, men den største er likevel Gjerstad Production (tidligere Gjerstad mekaniske industrier) som har spesialisert seg på skuffer og graveutstyr til traktorer og anleggsmaskiner.

"Brokelandsheiadagene" som arrangeres i september hvert år, har et gjennomsnittlig antall besøkende på ca. 25 000 mennesker. Arrangementet ble først arrangert i 2004, og er i dag en av de største handelsmessene på Sørlandet.

2. DEFINISJONER (UTEN RETTSVIRKNING)

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som fastlegger bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgivelser. Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering eller som detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-2. og 12-3.

Områderegulering er en planform som kan utarbeides av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter behov finner det nødvendig å utarbeide reguleringsplan for et område. Dette for å ivareta vernehensyn eller for å legge til rette, og sette rammer for videre planlegging, utvikling og utbygging. Områdeplan er i utgangspunktet en kommunal oppgave, men kommunen kan likevel overlate til andre styresmakter eller private å utarbeide forslag til områderegulering.

Områdeplanen sin arealdel legger føringer for hvordan deler av arealene i Gjerstad, i dette tilfellet arealene på Brokelandsheia, skal bruks og vernes. Planen presiserer viktige hensyn som skal ligge til grunn ved disponering av arealene og hvordan arealene skal disponers for samlet sett å oppnå målsettingen for utviklingen på Brokelandsheia.

Arealdelen omfatter arealkart, bestemmelser og en planbeskrivelse med konsekvensvurdering med risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. PBL § 4-2. og § 4-3.

En vedtatt plan skal legges til grunn for videre planlegging og forvaltning, jf. PBL § 1-5., Samtidig som områdeplanen sin arealdel er bindende for framtidig arealbruk, jf. PBL § 12-4.

Detaljreguleringer blir benyttet for og følge opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommuneplanens arealdel eller områderegulering. En detaljregulering kan også være en del av en områderegulering, slik som Glimmeråsens B_1-2 er det i denne områdeplanen.

Både private og offentlige aktører kan utarbeide detaljregulering.

Konsekvensutredninger gjør greie for hvordan rikspolitiske mål, eksempelvis statlige plan- og arealretningslinjer i regional plan er ivarettatt og fulgt opp.

ROS-analyse er en analyse av risiko og sårbarhet. Analysen skal gi grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier. Dette gjelder både naturgitt og menneskeskapt risiko og sårbarhet.

Universell utforming vil si at produkter, byggverk og uteområder som er i allmenn bruk, skal utformes slik at alle skal kunne benytte de på en likestilt måte, så langt råd er, uten spesiell tilpassning eller ved bruk av hjelpemiddel.

MUA står for minste uteoppholdsareal. Arealet skal være godt egnet til opphold og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private områder knyttet til den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for flere boenheter. MUA kommer i tillegg til leke- og friområder.

BYA er bebygd areal og er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I BYA skal det òg regnes med overbygd areal, utkragde bygningsdeler, samt konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter ut over vegglinn. Parkeringsareal medregnes også i BYA.

Lekeareal er areal som er satt av til lek, mens **lekeplass** er areal som er *opparbeidet* til lek, for eksempel med fallunderlag og lekeapparat. Lekeplass kan inngå i lekeareal.

Hensynssoner er et avgrenset område i en reguleringsplan eller kommuneplan der det skal bli tatt særskilte hensyn, gitt i egne retningslinjer eller bestemmelser.

Om ikke annet lovverk er nevnt, viser hjemlene i bestemmelsene til plan- og bygningsloven.

3. PLANSTATUS

3.1 Utviklingsplan for Brokelandsheia

Utviklingsplanen som nylig er vedtatt, tar for seg et tidsaspekt på 20 år. I områdeplanen som nå skal utarbeides, vil vi gå i mer detalj på de enkeltområder som ligger innenfor et 10-års-perspektiv. De tiltakene som ligger lenger fram, vil bli behandlet på et mer overordnet nivå.

3.2 Overordnede rammer og planer

Nasjonalt nivå

- Ny plan- og bygningslov 01.07.09 innebærer flere endringer blant annet i forhold til plantyper, endringer av formål, innføring av hensynssoner med mer. Ny planlov legger opp til en sterkere offentlig styring av planprosesser blant annet gjennom statlige planretningslinjer og regionale eller kommunale planstrategier.
- Kulturminneloven gir blant annet bestemmelser om undersøkelsesplikt (§ 9) ifm. planlegging av byggetiltak
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging legger vekt på samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger og bærekraftig perspektiv i planleggingen.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal ivareta barn og unges oppvekstvilkår
- Rikspolitiske bestemmelser om kjøpesenteretableringer skal søke å hindre ytterligere lokalisering av kjøpesentre utenfor det som defineres som by- og tettstedsområder
- Rikspolitiske signaler om økt fokus på jordvern
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2009-2013. Mål om et Norge som er universelt utformet i 2025
- Sentrale politisk signaler og St. meld. om klimavennlig areal og transportplanlegging

Regionalt nivå

- Aust- og Vest-Agder fylkeskommuner vedtok 15.juni 2010 dokumentet "Med overskudd til å skape. Regionplan Agder 2020" som strategisk styringsdokument for de neste årene
- Regional plan for Senterstruktur og Handel i Aust-Agder og Kristiansand, ble vedtatt i Fylkestinget i april 2011, men ble etter innsigelser fra Fylkesmannen i Aust-Agder (FMAA), sendt til gjennomgang hos Miljøverndepartementet. Etter en ny gjennomgang hos Aust-Agder Fylkeskommune og FMAA fikk vi en ny høring. Til slutt ble planen endelig vedtatt i Fylkestinget høsten 2012.

Kommunalt nivå

- Kommuneplanen. Arbeidet med rullering av kommuneplanen har pågått delvis parallelt med utarbeidelse av områdereguleringen. Ny kommuneplan for Gjerstad 2011 – 2023 ble vedtatt av kommunestyret 18.08.11
- Gjeldende reguleringsplan for Brokelandsheia, vedtatt i desember 2008
- Utviklingsplan for Brokelandsheia, vedtatt 19.11.09

4. MEDVIRKNING

4.1 Plansmie og utarbeiding av utviklingsplan

I forkant av arbeidet med områdereguleringa for Brokelandsheia, har Gjerstad kommune hatt et omfattende arbeid med flere workshops og dialogmøter med forskjellige aktører i forkant av en ukeslang, åpen Plansmie, som ble gjennomført på Brokelandsheia i mars 2009. Her deltok både nabokommuner, studentgrupper, arkitekter, offentlige instanser (AAFK, SVV, JBV og Husbanken), lag/foreninger, næringsliv og lokalbefolkning generelt. Resultatene fra Plansmia ble innarbeidet i en Utviklingsplan for Brokelandsheia, som ble vedtatt 19.11.09. Utviklingsplanen er brukt aktivt i arbeidet med områdereguleringen for Brokelandsheia.

4.2 Melding om oppstart av planarbeid

Gjerstad kommune varslet den 03.12.2009 om oppstart av planarbeid i forbindelse med områderegulering for Brokelandsheia, iht. plan- og bygningslovens § 12-8. Melding ble annonsert i Aust-Agder Blad og på kommunens nettside. Varsling til de forskjellige instanser og berørte parter ble gjort via mail.

Varslingsteksten:

Melding om oppstart av områdeplan for Brokelandsheia

Gjerstad kommune melder med dette om oppstart av områdeplan for Brokelandsheia.

Plan- og bygningsloven legger grunnlaget for dette arbeidet, og kommunen har utarbeidet planprogram etter reglene i § 4-1. Formannskapet i Gjerstad har vedtatt å legge planprogrammet (vedlagt) ut til offentlig gjennomsyn i perioden 7.desember 2009 til 18.januar 2010.

Spørsmål til arbeidet kan rettes til undertegnede.

Gjerstad kommune ber om at eventuelle innspill til arbeidet, sendes:

*Gjerstad kommune
Rådmannen
4980 GJERSTAD*

eller postmottak@gjerstad.kommune.no,

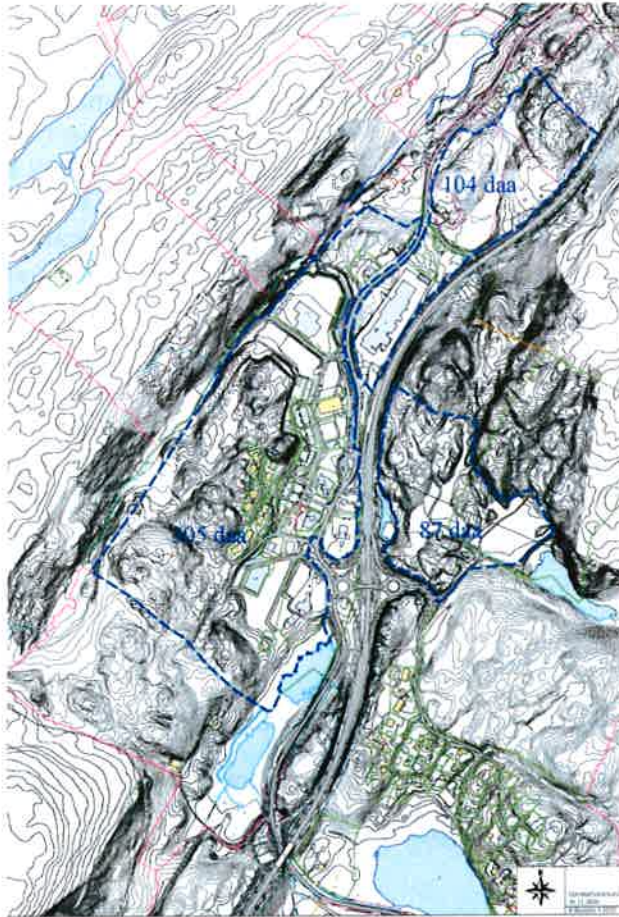
innen høringsfristen 18.januar 2010.

Med vennlig hilsen

Tonje Berger Ausland
*Prosjektleder/Stedsutvikler for Brokelandsheia
Gjerstad kommune*

*Tlf. dir.: 37 11 97 74 / Mobil: 41 52 78 51
www.gjerstad.kommune.no*

Varslet ble sendt ut via e-post, lagt ut på kommunens hjemmeside og annonsert i Aust-Agder blad, av Gjerstad kommune.



Figur 1: Planområdets avgrensning.

4.3 Innkomne merknader til varsel om oppstart

Følgende innspill har blitt mottatt etter melding om oppstart av områdereguleringen. Utdrag av innkomne merknader hentet fra Saksfremlegg til Saksnr. 11/8 (arkivref:2009/1661-10/142):

Fylkesmannen i Aust-Agder:

Fylkesmannen viser til sine uttalelser i forbindelse med høringen av utviklingsplanen for Brokelandsheia, 05.11.09 (vedlagt). De kommer i tillegg med konkrete innspill til hva de mener må være med i planprogrammet, og viser bl.a. til § 4.1 i ny PBL. Det påpekes at evt. konsekvenser for friluftsliv må belyses i planprogrammet, og at miljøverninteresser utover friluftsliv, som biologisk mangfold (jfr. Kap to i naturmangfoldloven), støy og klima må kartlegges/belyses i det videre planarbeidet. Videre pekes det på krav til konsekvensutredning av nye områder til utbyggingsformål i områdereguleringer og ivaretagelse av barn og unges oppvekstvilkår etter § 1-1, 5.ledd i PBL.

Hensynet til landskap og estetikk påpekes også spesifikt, jfr. PBL §1-1 5.ledd og § 74, 1. ledd nr. 2. Reguleringsplanen må sikre at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger og søke løsninger som hindrer at bebyggelsen medfører silhuettvirkning.

Nye aktiviteter og arealbruksformål må ikke stenge for tidsmessig adkomst til, og tømmerlevering fra innenforliggende skogarealer.

Rådmannens vurdering/merknader til høringsuttalelsene:

Området for utbygging av nytt boligområde vil konsekvensutredes i det videre planarbeidet, før det legges inn i områdereguleringen. Det er på bakgrunn av høringsuttalelsen fra Fylkesmannen lagt inn noen nye tema under punkt 2.1 "Regionale og nasjonale føringer", for å presisere det Fylkesmannen etterlyser. Det er foretatt noen utfyllende opplysninger og lagt til punkt om naturmangfold, landskap og estetikk, barn og unge, friluftsliv og støy. Disse tingene vil bli ivaretatt i områdereguleringen.

Statens Vegvesen, region Sør:

Vegvesenet viser i hovedsak også til sine uttalelser i forbindelse med høringen av utviklingsplanen for Brokelandsheia, 16.11.09 (vedlagt). Her påpekes det at Gjerstad kommune må ta hensyn til en fremtidig 4-felts E18 i sitt planarbeid. Byggegrensene i eksisterende reguleringsplan må ikke trekkes nærmere fylkesvei 71, og T-kryss løsningene som ligger der i dag kan opprettholdes. Det er ønskelig med færrest mulig avkjørsler fra fylkesveien av hensyn til trafiksikkerheten.

Overordnet vegnett må avklares, både med hensyn på fremtidig E18, jernbanestasjon og adkomst fra vei til stasjon. I denne forbindelse påpekes også nødvendigheten av å sikre areal til omlasting tog/bil, parkeringsareal og areal for gode kollektivløsninger.

Ellers må det tas hensyn til sikker skolevei, kollektivtrafikk løsninger, universell utforming og frisiktsoner i kryss og avkjørsler.

Rådmannens vurdering/merknader til høringsuttalelsene:

Gjerstad kommune har i utviklingsplanen for Brokelandsheia et 20-års-perspektiv. I områdereguleringen som nå skal utarbeides, vil vi gå i mer detalj på de enkeltområder som ligger innenfor et 10-års-perspektiv, mens det som ligger lenger fram, vil bli behandlet på et mer overordnet nivå. Vi vil holde av nok arealer til jernbanestasjon og nødvendige nærliggende funksjoner. Angående gods, så vil det ikke bli annet enn en stasjon for persontrafikk på Brokelandsheia. Det er for liten plass til den lengden som kreves (800m) til godsterminal. Byggegrensene mot fylkesvei 71 i eksisterende reguleringsplan vil opprettholdes i områdereguleringen for Brokelandsheia, og Gjerstad kommune vil gå i dialog med Vegvesenet for å se på nødvendig areal til en fremtidig firefelts E18.

Aust-Agder fylkeskommune:

Fylkeskommunen viser til det grundige planarbeidet som er gjort i forkant av oppstart av områdereguleringen og ser behovet for en formalisering av arbeidet. De viser for øvrig også til høringsuttalelsen i forbindelse med utviklingsplanen for Brokelandsheia, 09.11.09 (vedlagt). Fylkeskommunen viser til behovet for planlegging med hensyn på en framtidig firefelts E18. De viser også til byggegrenser, med anbefaling om å sette grensen langs veggiv til de bygg som ligger nærmest fylkesvei 71.

Det pekes på behov for areal til jernbanestasjon og nødvendig nærliggende funksjoner som kollektivterminal og parkering. Her poengteres også viktigheten av å få gjennomført støyberegninger med hensyn på jernbane.

Hensynet til universell utforming og barn og unge må sikres.

Fylkeskommunen kommer med anbefalinger i forhold til å sette av areal til barnehage, gågate for å sikre trivsel og trafiksikkerhet, tilrettelegging for framtidige offentlige bygg, fjernvarmeanlegg og hensyn til vekstretning i et 100-års-perspektiv, for ikke å låse sentrum med omkringliggende eneboligområder.

Fylkeskommunen anbefaler at all utbygging først og fremst skal skje på østsiden av E18, der det er virksomhet i dag. (Kommunen antar at det her menes vestsiden av E18.) De mener Gjerstad kommune ikke har klarlagt godt nok hvilke planer som ligger for arealet som ligger i arealavgrensningen på vestsiden av E18. Her igjen antar kommunen at det menes motsatt, i dette tilfellet østsiden av E18. De påpeker i denne sammenheng at fremtidige etableringer av ulike typer handel på Brokelandsheia må rette seg etter enhver tids gjeldende fylkesdelsplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering, nå kalt senterstruktur og handel.

Rådmannens vurdering/merknader til høringsuttalelsene:

Vedr. jernbanestasjon og tilknyttede funksjoner, byggegrenser og planer sett i forhold til E18, se kommentarer til Vegvesenets innspill. Vedr. forhold som omhandler barn og unge, se kommentarer til Fylkesmannens innspill. Gjerstad kommune vil ellers ta hensyn til krav om universell utforming, og det vil vurderes å sette av arealer til div. funksjoner. Vi vil passe på å ikke låse inn dagens sentrum. Angående østsiden av E18, så er dette området nødvendig å ha med for å avlaste sentrum på vestsiden av E18, med hensyn på virksomheter som blir for store for et trangt sentrumsområde, eller som funksjonsmessig ikke passer inn i et handelssentrum. Dette er fremmet i høringsuttalelsen fra Gjerstad kommune i forbindelse med forslag til fylkesplan for senterstruktur og handel som for tiden er ute på høring.

4.4 Fastsatte utredningsprogram

Det er utarbeidet et planprogram for områderegulering på Brokelandsheia. Planprogrammet har vært på høring, og justert planprogram datert 24.02.11, ble vedtatt i Planutvalget 01.03.11. Dette ligger vedlagt.

5. PLANFORSLAGET

Planen skal gi Brokelandsheia rammebetingelser som gir stedet mulighet til å utvikle seg som et kommunesenter for handel. Den skal tilrettelegge for nye næringstomter og utvide boligområdet vest for sentrumsområdet. Planen skal videre sikre en mulighet for høyere utnyttelse av dagens sentrumsstruktur i en kombinasjon av leiligheter og næring.

Områdeplanen skal utformes i samsvar med det som ble vedtatt i utviklingsplanen for Brokelandsheia, godkjent i kommunestyret 19.11.09, "Plansmia" våren -09 og reguleringsplan for Brokelandsheia, vedtatt 18.12.2008. Planforslaget er utviklet i nært samarbeid mellom kommunens representanter og Rambøll.

En ønsker å videreføre de samme intensjonene og uttrykket som er gjennomført innenfor dagens bebygde sentrumsområde når det gjelder krav til arkitektur og estetikk. Utbyggingen innenfor sentrumsformålet vil gå over tid, og med forskjellig utbyggere. Likevel ønsker kommunen å detaljstyre utviklingen og bidra til at intensjonene for området blir videreført slik som i dag. Bestemmelsene skal utformes slik at kommunen fremdeles sitter med den nødvendige hjemmel til å stille krav uavhengig av eierforhold til de enkelte arealene.

Arealene på østsiden av E18 og nord for sentrum er tenkt utnyttet til større bygg og virksomhet som ikke passer inn midt i sentrumsområdet.

Planforslagets hovedgrep kan oppsummeres som følger:

- De sentrale områdene i planen reguleres til sentrumsformål, hvor ønsket er å legge detaljerte føringer på utforming. Utformingen bygger videre på dagens struktur.
- Forslaget åpner opp for etablering av store bygg/næringsetableringer i ytterkantene av planområdet.

5.1 Formål

Planformålene er i utgangspunktet i henhold til gjeldende reguleringsplan for Brokelandsheia, av 18.12.08; *"Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en videre langsiktig utvikling av Brokelandsheia som handels- og servicesenter, basert på det konseptet som har ligget til grunn for den utbyggingen som allerede er gjennomført."* Unntak fra dette er "Viking-tomta", som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til Forretning/Industri. I områdeplanen er dette formålet endret til samme formål som tilgrensende areal som er Sentrumsformål. Begrunnelsen for dette er at kommunen i fremtiden ikke ønsker Industri-formålet i dette området. Tomta ligger innenfor området som er definert som en del av sentrum. Etter at ny områdeplan er godkjent vil dagens bruk bli i strid med planen. Det forutsettes derfor at kommunen gir en dispensasjon slik at dagens bruk kan fortsette også etter at områdeplanen er godkjent.

I tillegg er planområdet utvidet med et nytt område mot vest. Utvidelsen er regulert til boligformål. Deler av området er detaljregulert, slik at bygging kan iverksettes raskt.

Utover dette er det kun gjort mindre justeringer som gjelder formålsgrenser og tilpasninger i forhold til faktisk bruk i dag. Enkelte benevnelser er endret i tråd med ny plan og bygningslov.

Planforslaget innebærer regulering til følgende formål:

Formål		Feltnummerering
BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5, NR. 1	Boligbebyggelse	B_1-9
	Sentrumsformål	S_1-15
	Bensinstasjon/serviceanlegg	BS
	Lekeplass	LEK_1-5
	Bolig/Forretning/Kontor	B/F/K
	Forretning/Kontor/Industri	F/K/I
	Forretning/Kontor/Tjenesteyting	F/K/T_1-9
	Forretning/Kontor/Beverting/Bensinstasjon, serviceanlegg	F/K/Bev/BS_1_2
	Forretning/Kontor/Beverting/Service	F/K/Bev/S_1-2
	Forretning/Beverting/Hotell	F/Bev/H
	Næring/Kontor/Industri	N/K/I_1-4
	Trafo	Tra_1-5
	Renovasjonsanlegg\miljøstasjon	RA_1-2
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 12-5, NR. 2	Holdeplass/plattform Turbuss	HpTb
	Veg	
	Fortau	
	Gang- og sykkelveg	
	Torg	T_1-2
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Parkering	
GRØNNSTRUKTUR, PBL § 12-5, NR. 3	Naturområde	GN_1-2
	Turvei	TV_1-3
	Vegetasjonsskjerm	VS_1-6
	Friområde	FRI
HENSYNSSONER PBL § 12-6, J.FØR § 11-8	Frisiktsoner	
	Byggeforbudssone Jernbane	
	Støysone	
	Faresone (Høgspontanlegg)	

5.2 Utnyttelse, plassering, høyder og funksjoner

Planområdet er på ca. 516 daa og omfatter reguleringsplan for Brokelandsheia, vedtatt 18.12.2008 på 362 daa, og reguleringsplan for Brokelandsheia Vest boligområde, vedtatt 18.05.2006 på 21 daa. Det vil si at de nye arealene som er lagt inn i områdeplanen utgjør ca. 133 daa.

Areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal medregnes i bebygd areal (BYA) og i bruksarealet (BRA) som legges til grunn ved beregning av grad av utnytting. Dette gjelder uavhengig av om parkeringsbehovet dekkes ved oppføring av garasjeanlegg, carport eller parkeringen skjer på terreng uten overbygging. Krav til parkeringsdekning gis i bestemmelsene. Parkeringsplassene skal deles opp i mindre enheter med beplantning og ulike typer belegg.

Kommunen har åpnet opp for alternativ løsning for parkeringsdekningen på egen tomt. De har akseptert at i stedet for å bygge tilstrekkelig parkeringsplasser på egen tomt, betaler utbygger/grunneier inn til et parkeringsfond. Parkeringsfondet skal benyttes til å etablere et

felles parkeringshus for hele Brokelandsheia. Løsningen gjør at grunneier/utbygger kan utnytte tomten høyere til ønsket formål.

I tillegg til fotavtrykk (BYA) reguleres utnyttelsen ved høydeangivelse fra ferdig planert terreng.

Nærings-/Boligbygg som oppføres ved fjellskjæringen nord i sentrumsområdet, i randsonen til stasjonsområdet, skal skjule fjellskjæringen.

Grad av utnytting per delfelt:

FORMÅL	DEL FELT	MAKS % BYA	MAKS HØYDE OVER NEDRE PLAN
Boligbebyggelse	B_1	30 %	Cote +117
	B_2	25 %	Cote +122
	B_3	25 %	(detaljreg.)
	B_4	30 %	(detaljreg.)
	B_5-9	35 %	9 meter
Sentrumsformål	S_1	75 %	12,3 meter
	S_2	65 %	24,2 meter
	S_3-10	65 %	12,3 meter
	S_11	65 %	18,7 meter
	S_12	25 %	(detaljreg.)
	S_13	65 %	15,5 meter
	S_14	60 %	15,5 meter
	S_15	65 %	12,3 meter
Næring/Kontor/Industri	N/K/I_1	65 %	12 meter
	N/K/I_2-3	65 %	14 meter
	N/K/I_4	60 %	14 meter
Bensinstasjon/serviceanlegg	BS	50 %	8 meter
Bolig/Forretning/Kontor	B/F/K	65 %	15,5 meter
Forretning/Kontor/Tjenesteyting	F/K/T_1	70 %	12 meter
	F/K/T_2-4	70 %	(detaljreg.)
	F/K/T_5	60 %	10 meter
	F/K/T_6	60 %	12,3 meter
	F/K/T_7	65 %	12,3 meter
	F/K/T_8-9	65 %	10,5 meter
Forretning/Kontor/Industri	F/K/I	65 %	12 meter
Forretning/Kontor/Beverting/Hotell	F/K/Bev/H	60 %	13 meter
Forretning/Kontor/Beverting/Bensinstasjon, serviceanlegg	F/K/Bev/BS_1-2	60 %	12 meter
Forretning/Kontor/Beverting/Serviceanlegg	F/KBev/S_1	60 %	12 meter
	F/K/Bev/S_2	60 %	14 meter

5.3 Kvalitetskrav for boligbebyggelsen på Glimmeråsen

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at man i størst mulig grad oppnår at boliger/leiligheter og uteoppholdsarealer skjermes mot støy og luftforurensning. Innenfor planområdet er det lagt opp til etablering av boligbebyggelse (delvis leilighetsbygg/lavblokker) i ytterkanten av planområdet mot vest, i tillegg til leiligheter i forbindelse med sentrumsområdene.

Bebyggelsen innenfor boligområdene B_1-4 skal være leilighetsbygg/lavblokker. For de nye byggeområdene er det ønskelig å få til en bebyggelse som kan harmonere med terrenget, med en bebyggelse som ser ut som den klatrer naturlig oppover åsen. Videre vil det bli lagt vekt på et uttrykk og byggeskikk som gir Brokelandsheia et innovativt uttrykk tilpasset de eksisterende omgivelsene. Boligområdene B_1-2 er detaljplanlagt og blir detaljbeskrevet, slik at det ikke vil bli stilt krav om detaljregulering av områdene før byggemelding.

I områdene B_5-9 er dagens situasjon regulert inn i plandokumentet. Alle områdene er bebygget og ferdig opparbeidet.

Detaljbeskrivelse B_1-2

Et steds identitet bør kunne gjenspeiles i arkitekturen. For Brokelandsheia vil moderne arkitektur i tradisjonell kontekst kunne bidra positivt til den eksisterende bebyggelsen stedet preges av.

Et langtrukket uttrykk kombinert med moderne arkitektoniske elementer vil kunne gi en spennende og lett gjenkjennelig arkitektur på Brokelandsheia. Ved en bevisst sjonglering med arkitektoniske elementer vil dette kunne gi et mangfold av variasjonsmuligheter over en tilnærmet lik mal. Ved at gårdstun-stilen som preger store deler av Gjerstad for øvrig fanges opp, slik at Gjerstads særpreg som landsbygd trekkes inn i boligområdet på Brokelandsheia, kombineres nyskaping og tradisjon på en spennende måte. Dette vil være lett å oppfatte for folk flest og vil sådan skape trygghet og forutsigbarhet i videre utvikling av stedet.

Det er ønskelig å unngå de store inngrepene i terrenget som fyllinger osv. og heller la lengde på byggene variere i forhold til hvilken retning de har i terrenget og hvordan terrenget faller. Ved å la byggenes lengde variere vil det være mulig å etablere hovedinngangspartier til byggene på de enkelte nivåene uten å foreta store inngrep. Grepet bidrar også til å gi høydevariasjon som naturlig konsekvens av terrenget.

Langstrakte kroppsformer kombinert med en markant vifteform bidrar til å trekke terreng og landskap inn mellom byggene og dermed skape naturlige grønne lunger mellom byggene. Grepet ivaretar også tanken om å fjerne så lite av den eksisterende vegetasjonen som mulig ved etablering av et nytt boligområde. Illustrasjonsplanen viser hvordan byggene tilpasses terrenget og skal i hovedsak brukes som et prinsipp for plassering av byggene i eksisterende terreng.

Høyreiste fasader i form av vinduer og øvrige veggelementer vil bli holdt på plass av ensartete tradisjonelle saltak som fremhever byggenes retninger og slektskap for hele området. Dette gjør at man kan variere fasadeuttrykket fra et bygg til et annet og likevel gi byggene en samlet identitet.

Det er lagt opp til totalt 35 leiligheter i området, 15 leiligheter i nordre felt B1 og 20 leiligheter i søndre felt B2. Se vedlagt illustrasjonsskisse. Det er i bestemmelsene kun satt et minimumsantall boenheter på hhv. 12 og 17 leiligheter.

Byggene i felt B1 og B2 er planlagt med en bredde på ca. 7 meter, og med lengder som varierer fra de korteste på omkring 11 meter til de lengste på omkring 36 meter. Takvinkel er planlagt til å ligge på 35-40 grader. Når det velges en takvinkel skal denne vinkelen gjelde for alle enhetene i det enkelte felt. Det er lagt opp til at leilighetsbyggene føres opp i inntil to etasjer pluss loft, og med underetasje der terrenget tillater det.

Leilighetene som planlegges blir lyse og moderne og det legges opp til bruk av mange og store vinduer for å fange sollyset. Leiligheter på øvre plan vil også omfatte loft og således gå over to

plan. Øvrige leiligheter går kun over ett plan. Det er ikke planlagt heis i byggene, men det vil likevel være tilgjengelig for rullestolbrukere til leilighetene på hovedatkomstplanet.

Det skal benyttes tre som hovedmateriale ved oppføring av byggene. Felt B1 skal bygges i passivhusstandard.

Som del av tilnærmingen til det tradisjonelle bør det vurderes å bruke jordfarger/skogfarger ved fargesetting av anlegget. I tillegg til å understreke nettopp det tradisjonelle vil bruk av farger i samme kategori bidra til å forsterke helhet og samhörighet byggene i mellom.

I bakkant mot vei er det planlagt carporter med boder til hver leilighet. Tak skal utformes som pulttak og takvinkel skal ligge mellom 25-30 grader. For boder gjelder også at det skal være kun én gjennomgående takvinkel. Bodene skal ligge over garasjene, og adkomst til disse kan være fra veien på oversiden/vest for garasjeanlegget.

Boligområdene B_3-4

Før områdene kan byggemeldes skal det foreligge en godkjent detaljregulering, for hvert delfelt. Områdene skal utformes slik at en ivaretar terreng og ikke etablerer store, skjemmende skjæringer som vil være synlige. Delfeltene skal ha en arkitektonisk utforming som harmonerer med utbyggingen i delfelt 1 og 2, og 5-9.

I delfelt B_4 er det ønskelig at det skal etableres parkering under bakken. Det åpner opp for at det innenfor delfeltet kan etableres et parkeringshus under ny bebyggelsen. I tillegg legges det opp til at en skal løse noe av parkeringsbehovet for B_5-9 innenfor delfelt B_4. Parkeringen skal være under tak. Ved å legge dette kravet på utbyggingsområdet, vil en løse et parkeringsbehov og ønsket om garasjeløsning som ikke er løst i regulering for delfeltene B_5-9.

Boligområdene B_5-9

Det reguleres her inn 24 parkeringsplasser i garasjeanlegg nordvest for B_8, samt flere frittstående parkeringsplasser, for å løse deler av parkeringsbehovet innenfor eksisterende boligområde. Garasjene kan selges som selveiergarasjer. Tomt for utbygging må kjøpes av Gjerstad kommune.

5.4 Kvalitetskrav for sentrumsområdet

Brokelandsheia vil påvirke omkringliggende bebyggelse og landskapstrekk. Det er et mål at Brokelandsheia skal synliggjøre at det skal satses på en fremtidsrettet bygdeutvikling. Utforming og materialbruk skal så langt mulig gjenspeile områdets profil. Innenfor sentrumsformålet er det et mål å etablere et gatemiljø som gir et fremtidsrettet sentrum hvor det er rom for å skape liv og røre. Arkitekturen skal være av en slik karakter at stedets intensjon om å skape en gatestruktur, blir opprettholdt. Utformingen av bygg, omgivelser og felles uteområder skal ha en kvalitet som gir gode opplevelser og møtesteder.

For å oppnå en positiv utvikling av Brokelandsheia, skal en ha et kvalitetsnivå i planlegging og utførelse som reflekterer den satsing som allerede er lagt til grunn i området. Dette fordrer en klar målsetting, og et sett retningslinjer som alle parter kan og må forholde seg til, og ikke minst en vilje til å prioritere kvalitet i utbygging og vedlikehold over tid.

Planen inneholder funksjonsbygg som kan deles opp i kategoriene kontor/handel/tjenesteyting i tillegg til boliger og opplevelsesbaserte næringer. Det vil måtte legges ulike kriterier for minstemål for kvalitet for de ulike kategorier bygg, og det vil ikke være mulig eller ønskelig å lage en felles mal som passer for alle typer bygg. Utbygging vil også skje over en lengre tidsperiode, slik at tidstypiske preferanser og løsninger vil prege ulike deler av helheten.

Det er likevel mulig å legge føringer i formspråk og materialbruk for de enkelte områder etter som de kommer til utførelse. Det er vanskelig å generalisere dette for hele planen, men en fellesnevner vil være at de enkelte bygg forholder seg til landskap og andre bygg slik at det oppnås sammenheng og samspill mellom bygg som igjen danner gode rom og plasser mellom byggene. Vilje og evne til å tenke helhetlig bør legges som en uttrykt målsetting overfor de enkelte prosjektene.

Regional plan for senterstruktur og handel setter en avgrensning for senterområdet på Brokelandsheia, slik at det er viktig at de områdene som skal bygges ut til handelsvirksomhet utnyttes maksimalt, både med tanke på BYA og maks mønehøyde.

For de enkelte delområdene vil det i detaljplaner legges konkrete føringer for funksjonsinnhold og utnyttelsesgrad, kotehøyder og etasjetall. Det vil også legges føringer for hovedform, takform, takvinkel, vinduer/ytterdører, materialbruk og fargebruk. Kommunens egne skiltbestemmelser for Brokelandsheia skal til en hver tid være førende for hva som er tillatt, ved oppføring av reklameskilt mm. Siste versjon ble vedtatt som en del av reguleringsplanen for Brokelandsheia 18.12.08. Skiltbestemmelsene er saksset ut av denne planen og lagt ved her.

5.5 Krav til velforening

Alle boligeiere i området (B_1-9) skal være organisert i egen velforening(er) som har ansvar for vedlikehold og drift av fellesarealer og anlegg i tilknytning til boligbebyggelsen. Dette må tas hensyn til i kjøpsavtalen.

Eiere og brukere av næringsbygg skal være organisert i en egen velforening/sentrumsforening som har ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealer og anlegg innenfor områdene S1-15, B/F/K, F/K/T_1-9, F/K/Bev/H, BS, F/K/Bev/BS_1-2, F/K/Bev/S_1-2, F/K/I og N/K/I_1-4. Dette må tas hensyn til i kjøpsavtaler.

5.6 Sikringssonesone - jernbane

Konklusjonen i Jernbaneverkets (JBVs) høyhastighetsutredning er at strekningen Oslo-Kristiansand -Stavanger anbefales som første steg i en evt. utbygging av høyhastighetsbaner i Norge. Selv om høyhastighetstoget ikke vil stoppe på Brokelandsheia, vil Brokelandsheia være en stasjon der IC- og regiontog vil stoppe.

Frem til jernbanetrasé er endelig bestemt er det i områdeplan for Brokelandsheia lagt inn en sikringssone på 50 meter fra foreløpig senterlinje jernbanetrasé, etter anbefaling fra Jernbaneverket. Det kan bety at sikringssonen kan bli endret når situasjonen langs jernbanetraséene blir mer definert i senere detaljplaner. Bredden på sikringssonen vil være avhengig av de valg som gjøres på hastighet og banetype, som igjen spiller inn på påkrevde sikkerhetsavstander. Endelig avklaring hvordan dette vil bli for Brokelandsheia vil først være klart når reguleringsarbeidet for jernbanetrasé igangsettes, evt. er avsluttet.

Det vil kunne tillates etablering av parkeringsplasser, garasjer og mindre omfattende lagerbygg innenfor sikringssonen for jernbanetraséen.

5.7 Stasjonsområdet

På Brokelandsheia er jernbanetraséens plassering i hovedsak gitt ut ifra stasjonslokaliseringen på Brokelandsheia, treffpunkt på Skorstøl, over Gjerstadvassdraget og stasjon på Tangen som er bestemt gjennom et prosjekt Gjerstad kommune har hatt gående med JBV og Aust-Agder Fylkeskommune. Kotehøyde (kote 96) er satt ut fra maks stigningsgrad (12 ‰), sett i sammenheng med treffpunkt over Gjerstadvassdraget og på Skorstøl. I utarbeidet områdeplan

er ikke fremtidig stasjonsområde regulert inn, men vil bli plassert innenfor angitte sikringszone for jernbane. Endelig plassering og utforming vil trolig bli avklart i egen reguleringsplan fore jernbane.



5.8 Grøntområder

Innenfor sentrumsområdet skal uterommene ha park/torgmessig preg med mye beplantning. Rabatter og sidearealer skal beplantes, tilsås eller steinsettes. Områdene tilknyttet gatestrukturen og torgplassene, skal tilrettelegges som sosiale samlingspunkt.

Lekeplassene i sentrum skal utvides i størrelse og også utvides med nye lekefunksjoner. Lekeområdet vil være et meget sentralt samlingspunkt for hele planområdet.

Lekeplassene som er en del av boligbebyggelsen, skal ha en utforming og plassering som gjør dem godt egnet til sosialt samvær og forskjellige typer aktiviteter. Lekeområdet skal være universelt tilrettelagt.

Innenfor planområdet er viktige turveier sikret som en del av den overordnede grønnstrukturen i området. Det skal være fokus på å binde sammen planområdet med de omkringliggende turområdene. Det er derfor laget et eget oversiktskart over dagens stinett i og i tilknytning til planområdet, både på vestsiden og østsiden av E18.

5.9 Kulturmiljø

Fylkeskommunen satte ikke krav om arkeologiske undersøkelser i planområdet for reguleringsplan for Brokelandsheia, vedtatt 18.12.08. Områdeplanen er noe utvidet i forhold til denne planen, slik at nødvendige undersøkelser innenfor områdeutvidelsen kan bli påkrevd av fylkeskommunens etat for kulturminner.

5.10 Barn og unges interesser

Det er ikke skoler eller barnehager innenfor planområdet. Fiane barneskole ligger sør for planområdet. Skoleveien for mange barn er langs fylkes- og riksveien. Det er i dag sikker skolevei langs både fylkes- og riksveien, hvor en kan gå på et sammenhengende fortau/gang/sykkelvei fram til skolen. Trafikken er forholdsvis liten, men det er påpekt at det til tider kan være relativt kaotisk i området ved dagens butikker som bidrar til et noe uoversiktlig trafikkbilde i sentrum. Ved å forbedre og endre gang- og kjørebane i sentrumsområdet og parkeringsløsningene langs sentrumsgata, vil områdeplanen forbedre denne situasjonen. Reguleringsplanen viser en ytterligere utbedring av gang/sykkelveinettet i sentrum. Dette vil være positivt for barn og unge, da dette gir mange fine snarveier og trygge ferdselslinjer gjennom sentrum.

Turstiene fra boligområdet på Glimmeråsen går også til Fiane skole, og kan benyttes som alternativ skolevei i sommerhalvåret. Her er det mulig å på sikt oppgradere korteste vei til en bredere gruset sti som er mer universelt tilrettelagt (bortsett fra stigningsgrad).

Brokelandsheia har i dag en lekeplass i sentrum. Eksisterende lekeplass er beholdt i ny reguleringsplan, men er ytterligere utvidet. Det er i tillegg avsatt areal til etablering av et "Stortorg" og en litt mindre samlingsplass innenfor sentrumsområdet. Plassene er ikke så store, men kan bli fine for avslapping og som samlingspunkt.

Planen åpner opp for å sikre grønne områder vest for boligbebyggelsen for fri lek, samt etablere grønne områder mellom nye byggeområder som mellom B_1 og B_2.

Det er en forutsetning at områder som detaljreguleres får grøntområder innenfor de enkelte delfelt, som sikrer kravet om gode leke- og oppholdsarealer for barn og unge. Mulige aktivitetsområder for barn og unge ses på i en større sammenheng.

Det finnes i dag grønne områder som en del av områdeplanen, samt i forlengelsen av planen. I tillegg finnes det turområder i gangavstand fra boligområdene, som en del av et større natur- og skogsområde; Klavfjell. Områdene er lett og trafikkikkert tilgjengelige ved at en i områdeplanen har sikret adkomstvei ut i turområdene.

5.11 Universell utforming

Hensynet til universell utforming bør være en premissgiver for utforming av hele planområdet. Områdets utforming må ivareta muligheten for å kunne orientere seg eller bevege seg mellom de enkelte utbyggingsområdene for alle grupper av befolkningen.

Tilgjengelighet handler i stor grad om detaljer. De generelle kvalitetene innenfor planområdet bør utvikles slik at de dekker behovet for alle brukere. En detaljert beskrivelse av universell utforming må tas med ved detaljregulering av hvert delfelt, eller som del av byggesøknaden der kravet om detaljregulering ikke er påkrevd.

5.12 Risiko og sårbarhet (ROS)

Standard sjekkliste fra Fylkesmannen er fylt ut (se vedlegg), og vurderinger er gjort som en del av konsekvensutredningen, se kap 6. Det vises for øvrig til kommunenes egen ros -analyse som del av kommunens beredskapsplan.

5.13 Krav til detaljregulering

Det settes krav til detaljregulering i enkelte av utbyggingsområdene for å sikre at utforming og utnyttelse blir i tråd med de intensjoner en ønsker for utviklingen av Brokelandsheia.

Før detaljregulering for enkeltområder tas opp til behandling, skal det inngås utbyggingsavtale om teknisk infrastruktur, grøntområder og energiløsninger. Utbyggingsavtalen skal også omfatte estetiske løsninger.

For følgende områder vil det være krav om detaljregulering:

FORMÅL	OMRÅDER DETALJREGULERING ER KNYTTET TIL
Boligbebyggelse	B_3 og B_4
Sentrumsformål	S_2 og S_12
Bolig/Forretning/Kontor	B/F/K
Forretning/Kontor/Tjenesteyting	F/K/T_2-4

6. KONSEKVENsutREDNING OG ROS-VURDERING

6.1 Planprogram og krav om konsekvensutredning

Formålet med planprogrammet er å informere relevante myndigheter, organisasjoner og berørte personer om planens innhold og få innspill til dette. Programmet angir formålet og forutsetninger for planarbeidet samt mulige konsekvenser ved gjennomføring av planen. Det er bare beslutningsrelevante temaer som utredes, jfr. forskriftens § 9.

Plan og bygningslovens § 4.2 sier at regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal belyse konsekvenser og virkninger for miljø og samfunn. Det henvises også i samme lovs § 14.6 til forskrifter om konsekvensutredninger med krav til innhold og omfang.

Store deler av arealet områdeplanen skal gjelde, inngår i gjeldende reguleringsplan for Brokelandsheia, sist revidert 2008. Med utgangspunkt i dette gjelder konsekvensutredningen tilhørende områdeplanen kun arealene som ikke tidligere har vært regulert. Dette arealet ligger sørvest for de bebygde arealene på Brokelandsheia og er foreslått til nye boligområder med tilhørende anlegg.

6.2 Mål og intensjoner - bakgrunn for tiltaket

Hensikten med konsekvensutredningen er å belyse hvilke konsekvenser en utbygging vil føre til. Det er kun delområdet som er detaljregulert og avsatt til boligformål, som er konsekvensutredet i det videre arbeidet. Konsekvensutredningen bygger på eksisterende registreringer og kunnskap om områdene, supplert med befaringer i marka.

6.3 Beliggenhet og avgrensning

Området ligger sørvest for de bebygde arealene på Brokelandsheia i Gjerstad kommune. Mot øst grenser det til eksisterende næringsområde, sørover strekker planområdet seg til eiendomsgrensa mot gnr 3 bnr 42-43, mens det mot vest avgrenses av Saurådalen.

Følgende planer dekker området:

- Arealdelen i kommuneplanen.

6.4 Eiendomsforhold

I hovedsak er det gnr 3 bnr 222 som utgjør den ubebygde delen av planområdet.

6.5 Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan omfatter planområdet følgende arealbruksformål:

- Framtidig sentrumsformål

6.6 Beskrivelse av tiltaket

Det er lagt opp til et boligområde med høy kvalitet og nærhet til naturen. Andre kvaliteter ved området er utsikt og kort avstand til det som i dag eksisterer av servicetilbud på Brokelandsheia. Området er planlagt utbygd med leilighetsbygg med 2-3 etasjer. Hver enhet har fra 2-7 leiligheter.

Atkomst til byggeområdet er planlagt fra nord, med avkjøring fra eksisterende vei. Veien vil få en markert stigning nærmest avkjøringen fra eksisterende vei. Terrenget muliggjør å legge veien med akseptabel stigning, samtidig at den legges skånsomt i terrenget.

Bebyggelsen er planlagt plassert slik at den ikke vil gi silhuettvirkning. Klavfjell på sørsiden av planområdet vil med sin høyde på opp til 200 moh. danne bakgrunn for den planlagte bebyggelsen sett fra den etablerte delen av Brokelandsheia. Vestover vil åsene innover i landet danne bakteppe for bebyggelsen og hindre silhuettvirkning.

Det er planlagt felles parkeringsplasser for hvert av "tunene" i tillegg til et garasjeanlegg som ligger langs atkomstvegen.

6.7 Konsekvens- og ROS-analyse

I kommuneplanen ble det gjort et omfattende arbeid med av de forskjellige utbyggingsområdene i kommunen. Vi har her tatt dette et skritt videre og eksplisitt sett på den nye delen av områdeplanen; Glimmeråsen. Vi har vurdert ut fra de samme 17 parameter som i kommuneplanen.

Det er ment å vise mulig konsekvens av tiltaket for den aktuelle parameter:

Område	Jord-vern	Land-skap	Friluftsliv	Barn og unge	Univer-sell Utform.	Kultur-land-skap	Kultur-minne	Hen-syns-soner	Klima/Energi
1. Brokelandsheia, Glimmeråsen – nytt boligområde	0	0	+	+	+	0	0	a, b	0

Bio-logisk mangf.	Høy-produktive skog-arealer	Samf.-sikkerhet	Flom-fare	Rasfare	Radon-forekomster	Kvikkleire-forekomster	Samf.nytte
0	-/0	0	0	0	-/0	0	+

Arbeidet er basert på erfaring, lokalkunnskap og kommunens egen ROS-analyse. Det har også vært en dialog med eksterne referanser. I tillegg har kommunen benyttet flere forskjellige databaser for å søke informasjon; Artsdatabanken og naturdatabasen fra Direktoratet for naturforvaltning, SEFRAK, Askeladden, Skreddatabasen, "ledningsdatabasen" (0911EL), Gårdskart, Landbruksregisteret og Miljøregistrering i skog (MIS).

Tegnforklaring:

+	positivt
-	negativt
0	nøytralt
-/0	negativt eller nøytralt

Hensynssoner:

I PBL § 11-8 (hensynssoner) heter det;

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i andre ledd bokstav a til f, skal markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Det kan angis flere soner for samme areal.

Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde i medhold av loven eller andre lover for å ivareta det hensynet sonen viser.

Brkelandsheia, Glimmeråsen vil bli berørt av følgende hensynssoner:

a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

- Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. § 1-6, innenfor sonen.

b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.

- Det kan gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, både som forbud eller påbud med hjemmel i § 11-9 nr. 3 og nr. 4.

Omtale og vurdering av de enkelte parametre i tabellen:

1. Jordvern: Det er ikke lagt opp til framtidige utbyggingsområder på dyrka mark. Området innebefatter ikke jordbruksarealer.

2. Landskap: De foreslåtte endringene i framtidig utbyggingsområde vil påvirke landskapet i liten grad. Det er tatt hensyn til landskapsformasjoner i planleggingen. Hovedstrategien i boligbyggingen er videreutvikling av eksisterende senter.

3. Friluftsliv: De foreslåtte endringene vil ikke føre til konsekvenser for friluftslivet. Det vil heller berike det. Avsatte arealer og tiltak på dette området videreføres og videreutvikles.

4. Barn og unge: Barn og unges interesser tilgodeses gjennom flere tiltak. Det jobbes bl.a. med planer for fortau/gangfelt flere steder for å tilrettelegge for sikker skolevei. I bestemmelsene til den enkelte reguleringsplan vil det bli satt funksjonskrav om samtidig ferdigstilling av bygning og utearealer, herunder lekeplasser.

5. Universell utforming (uu): Hensynet til uu tilgodeses gjennom funksjonskrav i bestemmelsene. Det vil variere i hvor stor grad uu skal gjennomføres på alle plan ut ifra utbyggingsområdet: I områder for offentlig ferdsel/offentlige bygg vil en etterstrebe uu. Ved utbygging av boligområder, vil en følge teknisk forskrift og lovverket ellers, slik at fellesarealer er universelt utformet, mens bare deler av boligmassen vil være uu-tilpasset. Når det gjelder friluftsområder vil vi etterstrebe noen gode områder som er tilgjengelig for alle.

6. Kulturlandskap: Utbyggingsområdet er ikke lokalisert til områder med jordbruksareal eller beitelandskap.

7. Kulturminne: Det er få registrerte kulturminner i Gjerstad. Brokelandsheia er et ungt utbyggingsområde og bestod for 30 år siden bare av skogsarealer. Det er ingen registrerte kulturminner i det nye utbyggingsområdet.

8. Hensynssoner: Sonene viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealet, jfr. PBL § 11-8. Hensynssonene (båndleggingssone friskt, sikringszone jernbane, støysone og faresone høyspent) vises i plankartet.

9. Klima/energi: I den grad økt boligbygging i kommunen fører med seg økt arbeidspendling til tettere befolkede områder i kommunens nærområde, vil dette kunne føre med seg økte utslipp av klimagasser fra bilbruk. Imidlertid vil utbyggingsstrategien med boligutbygging i kommunens

kommunesenter for handel, bidra til økt mulighet for utvikling av mer energieffektiv persontransport.

Plassering av bygg, solforhold og materialer vil bli tatt hensyn til i så stor grad som mulig – lokalklimatisk gunstig plassering vil bli hensyntatt. I den ene delen av utbyggingsområdet, B_1, vil det bli lagt opp til passivhusstandard.

10. Biologisk mangfold: Kommunen har seks naturreservater. Brokelandsheia er ikke et av dem. Det er stort sett beiteområder for hjortevilt over hele bygda. Glimmeråsen ligger utenfor disse beiteområdene.

11. Høyproduktive skogarealer: Store deler av Gjerstad er dekt av høyproduktive skogsarealer. Glimmeråsen regnes ikke som et høyproduktivt skogsareal.

12. Samfunnssikkerhet: Det vurderes om det knytter seg særlige risiko med hensyn på brannvern eller teknisk infrastruktur til kommunens utbyggingsområder. Det er ingen risiko knyttet til dette her. Det er ikke forurensset grunn i utbyggingsområdet. Det vises også til eget punkt om ROS-analyser ovenfor og vedlagt risikoanalyse.

13. Flomfare: Det er ingen fare for flom i utbyggingsområdet.

14. Rasfare: Ut fra erfaring og de topologiske forhold mener vi at det ikke er rasfare knyttet til det aktuelle utbyggingsområdet.

15. Radonforekomster: Det er ikke tidligere registrert store forekomster av radon i noen boligområder i Gjerstad. Måling av radon vil bli foretatt vinteren 2012/2013. En bedrift på Brokelandsheia har fått påvist målinger på rundt 300 Bq/m³ og gjort tiltak i 2011.

16. Kvikkleireforekomster: I forbindelse med utbyggingen av E18 er det registrert områder med kvikkleire. Det er under marin grense at muligheten for kvikkleire kan finnes, blant annet i områder med leireforekomst. Disse er ikke kartlagt eksakt. Utbyggingsområdet her ligger så høyt i terrenget at det ikke er fare for kvikkleireforekomster i grunnen.

17. Samfunnsnytte: Det legges vekt på sentrumsnære boligområder/-tomter, gangavstand til sentrumsfunksjoner, gang- og sykkelstier, godt og velfungerende kollektivnett og energibesparende og klimavennlige tiltak. Glimmeråsen egner seg dermed godt til boligutbygging.

6.8 Støy (iht. hensynsone a) i pkt. 5.7 ovenfor, jfr. PBL § 11-8)

Gjerstad kommune har i forbindelse med planarbeidet foretatt støymålinger i området, både med tanke på nærhet til vei og næringsvirksomhet (vifter). Lydmålingene samsvarer godt med beregningene som er gjort av Vegvesenet. Det er med dette som bakgrunn lagt inn støysone som i stor grad er i tråd med Vegvesenets gule sone for støy. 55 dB er lagt som døgngjennomsnitt for gul sone. Målingene viser et lydnivå på 46-50 dB for planlagte boligområder B_1-2. Disse ligger godt utenfor gul sone og områdereguleringens støysone. Ved støyskjerm på Eurospar sin vifte vil støyen i B_1-2 reduseres ytterligere. Kommunen ønsker derfor å gå i dialog med aktuell næringsbedrift for å se om vi kan få til et støyskjermingstiltak. Rapporten fra støymålingene ligger vedlagt.

6.9 Natur og landskap

Dagens situasjon, landskap

Gjerstad kommune ligger i landskapsregion "05 Skog- og heibydene på Sørlandet". Planområdet ligger på en nord-sør-gående, lav åsrygg eller et platå. Terrenget her ligger på ca. 100 moh. Mot øst skrår terrenget slakt ned til det eksisterende næringsområdet, mens det mot vest faller bratt ned mot Saurådalen. Terrenget i utredningsområdet er lett kupert med noe fjell i dagen. Dominerende tresalg er furu med undervegetasjon av røsslyng. Området ligger mellom det eksisterende næringsområdet og Saurådalen og har en terrenghøyde på mellom 90 – 120 moh.

Konsekvenser av tiltaket, landskap

Utbyggingen vil medføre terrenginngrep, både for etablering av veg og i forbindelse med bebyggelsen. Bygningene har varierende størrelse og er altså på denne måten tilpasset landskapet, slik at omfanget av terrenginngrep blir minst mulig og gis gode løsninger. Det vil bli mindre vegetasjon i området som følge av utbyggingen. Byggeområdet vil bli synlig fra omgivelsene. Utforming av bygningene, terrengtilpassing og bebyggelsens plassering på tomtene styrer graden av eksponering. I plassering og valg av de forskjellige bygningenes størrelse og antall, er det lagt vekt på å unngå silhuettvirkning og at bebyggelsen ikke skal dominere landskapsbildet, men innordne seg og oppleves å ligge med skogkledde heier i bakkant.

6.10 Natur/biologisk mangfold

Dagens situasjon

Databasen "Miljøstatus i Norge" viser ikke opplysninger om truede eller rødlistearter innenfor utredningsområdet. Landskap og vegetasjon i planområdet oppleves som typisk for distriktet. Det går enkelte stier og skogsbilveier gjennom området. Til tross for at arealene i dag oppleves som naturområder, er de likevel ikke å betegne som inngrepsfrie og tilnærmet urørte naturområder. Nærheten til E18 påvirker også dette.

Det finnes ikke eldre skog som er upåvirket av hogst innen utredningsområdet. Det er videre heller ikke registrert andre miljøkvaliteter her.

Kommunens eget fagpersonell på natur og miljø har konkludert med at det ikke finnes spesielle kvaliteter knyttet til biologisk mangfold innenfor utredningsområdet.

Konsekvenser av tiltaket, natur/biologisk mangfold

For bevaring av biologisk mangfold, er oppdeling av naturområder og tap av inngrepsfri natur en trussel. Byggeområdet synes ikke, til tross for at det i dag er ubebygget, å være av en sånn karakter at det har stor verdi som inngrepsfri natur i forhold til biologisk mangfold.

6.11 Kulturminner - kulturmiljø

Dagens situasjon

Riksantikvarens database "Askeladden" er sjekket, og det er ikke gjort funn av fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er videre ingen kjente, nyere kulturminner innenfor området som utredes, og det er heller ikke observert steingjerder, ruiner eller lignende i terrenget.

Konsekvenser av tiltaket, kulturminner - kulturmiljø

Med utgangspunkt i at området ikke har spesiell verdi som kulturmiljø og at det ikke er funnet kulturminner innenfor området, vil utbyggingen ikke ha betydning for dette tema.

6.12 Jordvern og skogbruk

Dagens situasjon

De nye utviklingsområdene er skogområder med mest lav bonitet. Det er ikke jordbruksarealer. Vegetasjonen består hovedsakelig av furu, lyng og noe gran.

Konsekvenser av tiltaket, jordvern og skogbruk

Med utgangspunkt i at området ikke er relevant med hensyn til jordvern, at skogsområdet det er snakk om ikke er av særskilt stor verdi, at nødvendig skogsdrift ikke vil bli hindret og at det er store skogsarealer i fortsettelsen av utbyggingsområdet, vil utbyggingen ikke ha betydning for dette tema.

6.13 Friluftsliv

Dagens situasjon

Det finnes i dag et opparbeidet stinett innenfor området som forbinder Brokelandsheia med naturområdene rundt og Fiane skole (barneskole). Traseene har tilknytning til stier som fører til Klavfjell med utsiktspunkt (200 moh.) rett sør for planområdet. Dette stinettet gjør utredningsområdet til en innfallsport til turområdet rundt Klavfjell. Planområdet er i dag innfallsporten til et mye brukt friluftsområde. Beliggenheten gjør det egnet til nærrekreasjonsområde for nye boliger innen planområdet og allerede etablerte boliger på Brokelandsheia. Området har ingen spesielle kvaliteter utover opparbeidet stinett og kort avstand til Brokelandsheia.

Konsekvenser av tiltaket, friluftsliv

Tiltaket medfører en utbygging av arealer som i dag fungerer som en av innfallsportene til turområdet rundt Klavfjell. Utbyggingen vil ikke hindre tilgang til stiene mot Klavfjell og Fiane skole, men forskyve atkomsten til naturområdet noe mot sør (mot skolen). Byggeområdene med tilhørende grønnkorridorer utformes slik at de knyttes til de eksisterende turstiene i tilgrensende områder.

6.14 Barn og unge

Dagens situasjon

Det er ikke skoler eller barnehager innenfor planområdet. Det er i dag en sikker skolevei langs riksveien hvor en kan gå på et sammenhengende fortau/gang/sykkelvei fram til skolen. Trafikken er forholdsvis liten, men det er påpekt at det til tider kan være relativt kaotisk i området ved dagens butikker som bidrar til et noe uoversiktlig trafikkbilde i sentrumsområdet. Brokelandsheia har i dag en lekeplass i sentrum.

Konsekvenser av tiltaket, barn og unge

Ved å utbedre kjøre- og gangveisystemet i sentrumsområdet og endre parkeringsløsningene langs sentrumsgata, vil områdeplanen forbedre trafikksituasjonen for barn og unge. Områdeplanen viser en ytterligere utbedring av gang/sykkelveinettet i sentrum. Dette vil være positivt for barn og unge, da dette gir mange fine snarveier og trygge ferdselslinjer gjennom sentrum.

Eksisterende lekeplass er beholdt i ny reguleringsplan, men er ytterligere utvidet. Det er i tillegg avsatt areal til etablering av et "Stortorg" og en mindre rasteplass innenfor sentrumsområdet. Plassene er ikke så store, men kan bli fine for avslapping og som samlingspunkt.

Planen åpner opp for å sikre grønne områder vest for boligbebyggelsen for fri lek, samt etablere grønne områder mellom nye byggeområder, som mellom B_1 og B_2.

6.15 Arealbruk og infrastruktur

Dagens situasjon

Utredningsområdet er i dag ikke i annen bruk enn til nærturområde og som innfallspport til stinettet rundt Klavfjell. Det er i dag ingen veier i det planlagte byggeområdet. Det ligger kommunalt vann- og avløpsanlegg i veien fram til snuplassen. I utkanten av utredningsområdet ligger enkelte skogsveger knyttet til utkjøringstraseer for tømmer.

Konsekvenser av tiltaket, arealbruk og infrastruktur

Planområdet endres fra i dag å være et ubebyggt naturområde til boligområde med nødvendige atkomstveier, parkeringsplasser og vann- og avløpsanlegg i forlengelse av eksisterende veier og kommunaltekniske anlegg.

Det er mulig å etablere og opparbeide gode lekearealer innenfor byggeområdet. Den planlagte bebyggelsen vil ligge i gangavstand til sentrumsfasilitetene som finnes på Brokelandsheia. Ingen av de naturlige utkjøringstraseene for tømmer blir hindret av utbyggingen i planområdet.

6.16 Oppsummering

Det er gjennomført en vurdering av konsekvensene som er et uttrykk for om endringene i det aktuelle tiltaket vil medføre er negative (-1) eller positive (+1) for det enkelte tema. Omfanget vurderes i forhold til 0-alternativet. 0-alternativet tar utgangspunkt i dagens situasjon.

Tema	Kommentar /Konsekvens	Konsekvensvurdering +1 (positiv) 0 (nøytral) -1 (negativ)
Natur og landskap landskapsestetikk - landskapsbilde.	Planlagt bebyggelse vil være synlig fra omgivelsene, men ikke dominerende. Silhuettvirkning unngås pga. Klavfjell og åsene mot vest.	0
Natur og landskap biologisk mangfold	Tilstedeværelsen av sjeldne og sårbare plante eller dyrearter er ikke kjent.	0
Kulturminne, kulturmiljø	Området inneholder ikke registrerte funn.	0
Jordvern, skogbruk	Det inngår ikke dyrka mark i arealet som er avsatt til utbygging. Skogen innenfor området har noe middels og i størst grad lav bonitet. Ingen av de naturlige utkjøringstraseene for tømmer blir hindret av utbyggingen i planområdet.	0
Friluftsliv	Tiltaket medfører en utbygging av arealer som i dag fungerer som en av innfallsportene til turområdet rundt Klavfjell. Utbyggingen vil ikke hindre tilgang til stiene mot Klavfjell, men forskyve atkomsten til naturområdet noe mot sør.	0
Barn og unge	Dagens trafikksituasjon kan til tider være noe kaotisk, men ny plan vil utbedre dette. Dagens lekeområder vil bli utvidet, i tillegg til at det vil bli tilrettelagt flere områder for barn og unge.	+1
Arealbruk, arealøkonomisering, teknisk infrastruktur	Feltet representerer nedbygging av ubebyggt areal. Området kan knyttes til eksisterende infrastruktur og	0

	fellesfunksjoner i det eksisterende Brokelandsheia og ligger i akseptabel avstand til Fiane skole og Abel ungdomsskole. Videreføring av g/s-veg fra Brokelandsheia til Sunde skole er ønsket.	
Gjerstad kommunes mål for Brokelandsheia i kommuneplanenes samfunnsdel	Bidrar til å oppfylle målet om boligbygging på Brokelandsheia og styrker Brokelandsheia som boligområde.	+1
Konklusjon	Området egner seg til boligområde	

8. PLANBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING FOR BROKELANDSHEIA

Gjerstad kommune

PLANID 911048

Datert: 21.03.13

§1 Formålet med planen

- 1.1 Planen skal gi Brokelandsheia rammebetingelser som gir mulighet til å utvikle området som et kommunesenter for handel, hvor det legges til rette for nye næringstomter, samt at det legges til rette for å utvide boligområdet på Glimmeråsen, vest for næringsområdet. Planen skal sikre mulighet for fortetting innenfor dagens sentrumsstruktur med en høyere utnyttelse i en kombinasjon mellom leiligheter og næring.
- 1.2 Planen skal utformes i samsvar med det som ble vedtatt i utviklingsplan for Brokelandsheia, godkjent i kommunestyret i 2009 ("Plansmia"). Det skal legges til rette for en fremtidig jernbanetrasé med stasjonsområde.

§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner

Innenfor plangrensen inngår følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5. nr. 1:

- Boligbebyggelse - B_1-9
- Sentrumsformål - S_1-15
- Bensinstasjon, serviceanlegg - BS
- Torg_1-2
- Lekeplass - LEK_1-5
- Renovasjon/miljøstasjon for områdene RA_1-2
- Trafo 1_5

Kombinerte formål, PBL § 12-5:

- Bolig/Forretning/Kontor - F/K/B
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting - F/K/T_1-9
- Forretning/Beverting/Hotell - F/Bev/H
- Forretning/Kontor/Beverting/Bensinstasjon, Serviceanlegg - F/K/Bev/BS_1-2
- Forretning/Kontor/Beverting/Service - F/K/Bev/S_1-2
- Forretning/Kontor/Industri - F/K/I
- Næring/Kontor/Industri - N/K/I_1-4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5, nr. 2:

- Veg
- Annen veggrunn - grøntanlegg
- Gang- og sykkelvei
- Fortau
- Torg
- Parkering
- Holdeplass/plattform

Grønnstruktur, PBL § 12-5, nr. 3:

- Vegetasjonsskjerm - VS_1-6
- Turvei - TV_1-3

- Grønnstruktur/Naturområde – GN_1-2
- Friområde - FRI

Hensynssoner, PBL § 12-6, jfr § 11-8:

- Frisiktsone - båndlegging
- Sikringszone Jernbane
- Støysone
- Faresone (Høgspontanlegg)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Estetikk/utemiljø

Bebyggelse og uterom skal utformes med høy estetisk og funksjonell kvalitet. Bebyggelsens utforming, størrelse, takform, fasadematerialer og farger skal tilpasses terrenget, eventuelle særskilte naturkvaliteter og området/landskapets karakter. Tre skal brukes som hovedmateriale i all utbygging, så sant det lar seg gjøre. Høye lange fasader skal deles opp med sprang og variasjon i uttrykk og eventuelt materialbruk. Veggfasader må ha utvendig kledning av tre, naturstein og/eller glass. Taktekkingsmaterialet skal ha matt overflate. Utvendige farger må medvirke til å dempe byggets eksponering mot omgivelsene.

Innenfor sentrumsområdene skal parkeringsarealer, torg og gatemiljø på hensiktsmessig måte deles opp med grøntanlegg, beplantning og ulike typer belegg. Annet opparbeidet tomtareal skal ha en parkmessig utførelse. Avslutning av grøntanlegg mot gangveier og kjøreareal skal utføres med granittstein.

Markiser skal i hvert tilfelle avpasses i forhold til bygningens oppdeling, og skal utføres i refleksfritt materiale.

Høye skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer er ikke tillatt. Fyllinger skal ha en helningsvinkel på 1:2 og avsluttes med murkant eller forstøtningsmur når skråningen er lenger enn 5,0 meter. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein. Murer høyere enn 1,0 meter skal utføres med horisontale fuger og stables forband for hvert skift. Fugene skal ikke være bredere enn 15 cm.

Innenfor sentrumsområdet er utendørs lager av avfall og råmaterialer ikke tillatt. Ferdigprodukter kan plasseres utendørs dersom dette skjer på en ryddig måte som ikke er til sjenanse for omgivelsene eller for trafikksikkerheten. Plassering av containere eller andre typer oppbevaringsinnretninger eller midlertidige konstruksjoner, er ikke tillatt. Etter søknad kan dette tillates i kortere perioder og steder som ikke er synlige fra innfarts- eller internvei, der det ikke virker skjemmende. På industriområdene må utendørs avfallsoppbevaring avskjermes med levegger eller lignende.

Kommunens egne skiltbestemmelser for Brokelandsheia skal til enhver tid være førende for hva som er tillatt.

3.2 Utforming generelt

Bebyggelsen skal ta hensyn til området karakter. Ny bebyggelse skal i grenseområder mot eksisterende bebyggelse gis en utforming tilpasset eksisterende situasjon, og også tilpasse de terrengmessige forhold. Bebyggelsen langs sentrumsgatene skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til gaten og skal utformes slik at de bidrar til en klar romlig avgrensning av gaterommet og skaper en god gatestruktur.

3.3 Plankrav og føringer til detaljregulering (PBL § 12-7, nr.11)

For følgende områder skal det foreligge godkjent detaljregulering før det gis tillatelse til tiltak:

- Område for boligbebyggelse - B_3-4
- Sentrumsformål – S_2 og S_12
- Område for annet kombinert formål, Bolig/Forretning/Kontor – B/F/K
- Område for annet kombinert formål, Forretning/Kontor/Tjenesteyting – F/K/T_2-4

Detaljreguleringsplanen skal inkludere nødvendige deler av atkomstveg og tilliggende grønnstruktur/park. Det må foreligge en høydesatt situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering med antall etasjer, adkomst, parkering og plassering av areal for avfallshåndtering. Det skal settes tydelige krav til utforming, bruk og rekkefølge for gjennomføring.

For boligområder må tomteinndeling med eiendomsgrenser komme tydelig fram. Lekearealer og andre fellesarealer skal tegnes inn.

3.4 Plankrav og føringer til søknad om tillatelse til tiltak

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon som skal vise at følgende punkter er ivaretatt:

- a) Avgrensning av byggeområder og grønnstruktur innenfor delområdet
- b) Sammensetningen av reguleringsformål i delområder med kombinerte formål i tråd med planens formål i § 1
- c) Nødvendig del av hovedveg, delområdet tilknytning til hovedveg og internveier til byggeområder
- d) Fastsette utnyttelse, byggehøyder og planeringshøyder for terreng
- e) Plan/Løsninger for VA-nett, håndtering av overflatevann, tilkobling til fjernvarmenett, EL- forsyning, tele, bredbånd og annen nødvendig teknisk infrastruktur. Bruk av fornybare energikilder
- f) Internvei, adkomst, privat og felles parkering
- g) Gang- og sykkelveisystem
- h) Grønnstruktur, turområder og friområder
- i) Detaljplan for lekeplasser tilhørende utbyggingsområdet
- j) Byggegrenser og bebyggelsens utforming
- k) Tomtegrenser og utbyggingsetapper
- l) Seksjonering av uteareal
- m) Avfallshåndtering
- n) Sikring av skråning/stup og annen relevant informasjon
- o) Hensyn til universell utforming

Før søknad om tiltak kan godkjennes skal det foreligge en situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, atkomst og parkering, fyllinger og skjæringer, forstøtningsmurer, gjerder, kantstein, beplantning, belegg, belysning, møblering, herunder avbøtende tiltak for å redusere visuelle virkninger av eventuelle større terrenginngrep og VA-trasé (ledningsnett og kabler). All teknisk infrastruktur skal legges som jordkabel.

I forbindelse med oppstart av arbeidet med situasjonskart, skal det avholdes forhåndskonferanse.

Situasjonsplan sendes inn og behandles sammen med søknaden om tillatelse til tiltak for bebyggelsen.

3.5 Utredningskrav (PBL § 12-7 nr. 12)

- 3.5.1 Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser som avklarer forhold knyttet til radon for de aktuelle delområder. Nødvendige tiltak skal beskrives og innarbeides i søknad om tillatelse til tiltak for hvert enkelt delområde.
- 3.5.2 Før utbygging av deler av N/K/I_2 og F/K/Bev/S_2 kan utføres, må usikre grunnforhold innenfor disse områdene håndteres.
- 3.5.3 Innenfor områdene B_1-4, kreves oppfyllelse av undersøkelsesplikten i henhold til Kulturminnelovens § 9. For delområdet B_1-2 skal arbeidet utføres i forbindelse med innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak. For delområdet B_3-4 skal arbeidet utføres i forbindelse med detaljregulering.
- 3.5.4 Før utbygging kan settes i gang, må det dokumenteres at tiltak for å ivareta støygrenser gitt i T-1442, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, er tilfredsstillende.
- 3.5.5 Før en kan igangsette detaljregulering for områdene S2, F/K/T_3 eller B/F/K skal det utredes muligheten for etablering av parkeringsanlegg i fjell innenfor reguleringsformålene.

3.6 Parkering (PBL § 12-7 nr. 7)

- 3.6.1 For de enkelte formål gjelder følgende for parkeringsplasser:
 - a) Minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet på egen tomt eller på felles parkeringsplass. Det skal minimum være 1 plass pr. boenhet under tak. Dette gjelder ikke for B_5-9.
 - b) I områdene B_5-6 og B_8-9 skal det være 1,5 parkeringsplass pr. leilighet på egen tomt, i fellesanlegg nordvest for B_8, eller sørøst i området B_4
 - c) I område B_7 skal det være 2 parkeringsplasser pr. leilighet på egen tomt, i fellesanlegg nordvest for B_8, eller sørøst i området B_4.
 - d) 1 parkeringsplass pr.30 m² BRA kontor, handel og service, bevertning og tjenesteyting.
 - e) 1 parkeringsplass pr rom for hotell (inkludert behov for ansatte).
- 3.6.2 Det kan bygges et garasjeanlegg med inntil 24 plasser nordvest for B_8 på Glimmeråsen. Tomt for utbygging må kjøpes fra Gjerstad kommune.
- 3.6.3 Alle felles og offentlig tilgjengelige parkeringsplasser skal tilrettelegges med minimum 5 % plasser for bevegelseshemmede.
- 3.6.4 Parkering mellom næringsbygg og gangarealer langs den gjennomgående sentrumsgaten tillates ikke, der det ikke er spesielt regulert for dette.

3.7 Universell utforming (PBL § 12-7, nr. 4)

- 3.7.1 En beskrivelse av universell utforming skal tas med ved detaljregulering av hvert delfelt, eller som del av byggesøknaden der kravet om detaljregulering ikke er påkrevd.
- 3.7.2 Fellesarealer, parker, turveger, stier, friluftsområder og andre utomhusarealer skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming der terrenget tillater det.
- 3.7.3 Lek_5 skal være universelt utformet (uu) med forskjellig vanskelighetsgrad, der det er mulig. Ellers skal det være universelt tilrettelagt. Det skal være minst én trinnfri adkomst, stabile og jevne dekker, ledelinjer (gjerne naturlige), mulighet til å sitte ned, adkomst som er bred nok for barnevogn og rullestol og lekeutstyr som gir utfordringer for et bredt spekter av funksjonsevner.
Sandkasse i Lek_5 skal anlegges så rullestolbrukere kan komme til på den ene siden, samtidig som et krabbende barn skal kunne bruke sandkassen trygt.

3.8 Krav til barns leke- og uteoppholdsarealer (PBL § 12-7 nr. 4)

- 3.8.1 Sandlekeplass for småbarn skal anlegges for mindre boliggrupper, i nær tilknytning til disse, og minst for hver 25. boenhet. Hver sandlekeplass skal være minimum 100 m² med gode solforhold, sandkasse, huske/sklie/svingstang, bord og benker for barn og voksne. Der det er hensiktsmessig kan to eller flere plasser slås sammen.
- 3.8.2 Området Lek_5 kan inngå i beregning av lekearealer for B_1 og 2.

- 3.8.3 Lek_5 er felles samlingspunkt for B_1-9. Her skal det opparbeides grillplass, lekeplass med stor "fuglere-de-huske" og flere varierte lekeapparater, samt ballbinge. I tillegg gjelder kravene i pkt. 3.7.3.

§4. Områder for bebyggelse og anlegg PBL § 12-5, nr. 1

Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon og annet som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor med mer skal bevares. Busker og trær som kan være til ulempe for alminnelig ferdsel, kan kreves fjernet.

Alle bygg innenfor sentrumsområdet, S_1-9 + S_15 og F/K/T_5-9, nord for EuroSpar, skal ha røde tegl- eller sementstein, i matt utførelse.

4.1 Boligbebyggelse (B 1-2)

- 4.1.1 Innenfor områdene skal det opparbeides uteareal tilsvarende minst 25m² pr boenhet medregnet private hager, terrasser og balkonger. Alle boenheter skal ha minimum 15m² privat uteoppholdsareal. Uteområdene skal være egnet til opphold og lek, ha en hensiktsmessig lokalisering og en utforming som gir mulighet for sosialt samkvem og ulike typer aktivitet til forskjellige årstider.
- 4.1.2 Parkering for områdene B_1-2 må etableres i anvist fellesanlegg.
- 4.1.2 Byggene skal ha saltak, hvor alle bygg i samme delområde skal ha samme takvinkel, minimum 35 grader og maksimum 40 grader. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Garasjeanlegg (carporter, boder o.l.) skal ha pulttak. Takvinkel skal ligge mellom 25-30 grader. For garasjeanlegg (carport, boder o.l.) gjelder også at det skal være kun én gjennomgående takvinkel.
- 4.1.3 Taktekkingsmaterialet skal være i tegl, skifer eller sementstein og ha matt overflate i svart, grå eller rød.
- 4.1.4 Det skal benyttes tre som hovedmateriale ved oppføring av byggene.
- 4.1.5 Over garasjene skal det bygges boder med egen inngang. Adkomst til disse kan være fra veien på oversiden/vest for garasjeanlegget.
- 4.1.6 Perspektivskisse må utarbeides for B_1-2
- 4.1.7 Utbygging skal skje i samsvar med kommunens intensjoner. Illustrasjonsskissen skal brukes som prinsipp for utbyggingen av området.
- 4.1.8 Innenfor område B_1 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 30 %
 - Det skal etableres minimum 12 boenheter
 - Maksimal mønehøyde er cote +117
 - Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terreng tillater det
 - Hele delområdet må sees i sammenheng og skal bygges ut etter passivhusstandard
- 4.1.9 Innenfor område B_2 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 25 %
 - Det skal etableres minimum 17 boenheter
 - Maksimal mønehøyde er cote +122
 - Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terreng tillater det
- 4.1.10 Det er avsatt areal til en miljøstasjon innenfor B_1 og en i B_2. Renovasjonsanlegg\Miljøstasjonene (RA_1-2) skal legges inntil kjøreveg. Miljøstasjonene skal ha overbygg, eller være innebygd i en bu. Plassering og utforming skal være estetisk god og universelt utformet.

4.2 Boligbebyggelse (B 3-4)

- 4.2.1 Parkering for områdene B_3-4 må etableres på egen tomt eller i eget fellesanlegg. I tillegg skal det etableres et felles parkeringsanlegg for boligområdene B_5-9 innenfor delfeltet B_4 i forbindelse med detaljregulering av delfeltet.
- 4.2.2 Innenfor område B_3 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 25 %

- Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terreng tillater det
- 4.2.3 Innenfor område B_4 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 30 %
 - Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terreng tillater det
 - Det kan føres opp terrasseleiligheter i tilknytning til/over parkeringsanlegg

4.3 Boligbebyggelse (B 5-9)

- 4.3.1 Innenfor eksisterende boligområde B_5-9 (konsentrert småhusbebyggelse) tillates det å gjøre mindre justeringer, som ikke ødelegger for helhetsinntrykket av området. Dette må godkjennes av alle i sameiet og Gjerstad kommune.
- 4.3.2 Det etableres et felles parkeringsanlegg for boligområdene B_5-9 innenfor delfeltet B_4 i forbindelse med detaljregulering av delfeltet. Utvendig parkering skal løses innenfor egen seksjon i samråd med sameiet. Parkering kan løses ved utbygging av eget garasjeanlegg nordvest for B_8. Se pkt. 3.6.2.
- 4.3.3 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe, eller langs samme vegstrekning, skal ha lik takvinkel.
- 4.3.4 Taktekkingsmaterialet skal være i rød tegl eller sementstein og ha matt overflate.

4.4 Sentrumsformål, (S 1-15)

- 4.4.1 I området tillates følgende funksjoner: Forretning, bevertning, offentlige og privat tjenesteyting, kontor og bolig, med tilhørende funksjoner, blant annet varelevering.
- 4.4.2 Boliger tillates ikke i nedre etasjeplan, på gateplan.
- 4.4.3 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken:
- S_1, %-BYA = 75 %
 - S_2, %-BYA = 65 %
 - S_3-10, %-BYA = 65 %
 - S_11, %-BYA = 65 %
 - S_12, % BYA = 25 %
 - S_13, %-BYA = 65 %
 - S_14, %-BYA = 60 %
 - S_15, %-BYA = 65%
- 4.4.4 Bebyggelsen kan oppføres i følgende maksimale høyder innenfor de enkelte delfelt:
- S_1 tillates en gesimshøyde på 12,5 meter og en maks mønehøyde på 16,0 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93
 - S_2 tillates en gesimshøyde på 19,5 meter og en maks mønehøyde på 24,2 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93. S_2 skal ha minimum 5 etg. regnet fra nedre etasjeplan. Bygg som oppføres her skal skjule fjellskjæringen. Det kreves detaljregulering og perspektivskisse/fotomontasje. Bygningen(e) skal ha adkomst fra flere plan. En terrasseformasjon på bygningsmassen kan tillates.
 - S_3-8 tillates en gesimshøyde på 8,8 meter og en maks mønehøyde på 12,3 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93-94. S_6 skal ha minimum 2.etg, og parkering løses på egen tomt.
 - S_9-10 tillates en gesimshøyde på 8,8 meter og en maks mønehøyde på 12,3 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 95-96. S_9 skal ha minimum 2 etg.
 - S_11 tillates en maks mønehøyde på 18,7 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 94-96. For bebyggelse etablert fra øvre nivå med adkomst fra vei mot vest tillates en gesimshøyde på 5,6 meter og maks mønehøyde på 9,1 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 104. S_11 skal ha minimum 2 etg + loft regnet fra nedre etasjeplan, og bygget skal ha adkomst fra minst to plan. Det stilles krav om perspektivskisse/fotomontasje. Parkeringsbehov skal løses på egen grunn; under bakken eller i eget bygg (2. etg mellom næringsdel og bolig-/kontordel).

- S_12 tillates 2 etg pluss loft, og underetg. der terrenget tillater det. Parkering må etableres på egen tomt, eller i eget fellesanlegg. Området skal detaljreguleres.
 - S_13-14 tillates en gesimshøyde på 12,0 meter og en maks mønehøyde på 15,5 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 96.
 - S_15 tillates en gesimshøyde på 8,8 meter og en maks mønehøyde på 12,3 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 95-96. Parkering løses på egen tomt.
- 4.4.5 S_11 skal ha adkomst til varelevering via S_10.
- 4.4.6 Langs det offentlige gate- og plassrom skal bebyggelsen gjennom sin plassering og fasadeutforming henvende seg mot gaten og bidra til en klar romlig avgrensning. Det skal etableres publikumsrettede funksjoner i første etasje.
- 4.4.7 Mot hovedgate passerer bygningenes hovedfasade i formålsgrense. Bygningskroppene skal flukte langs samme strekning. Mindre deler av fasaden kan være inntrukket. Deler av fasaden høyere enn 5,0 meter over planert bakkenivå kan utkrages inn til 2,0 meter.
- 4.4.8 Mindre bygg med inn til 12 meter bredde må ha saltak eller derav avledede takform. Større bygninger bredere enn 12 meter, kan ha flate tak eller pulttak.

4.5 Kombinert formål, Bolig/Forretning/Kontor, (B/F/K)

- 4.5.1 Området skal benyttes til bolig, forretning og kontor, med tilhørende funksjoner.
- 4.5.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 65%.
- 4.5.3 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område er 15,5 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca kote + 108.
- 4.5.4 Angående parkering vises det til pkt. 3.5.5.

4.6 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Tjenesteyting, (F/K/T 1-9)

- 4.6.1 Området skal benyttes til forretning, kontor og tjenesteyting, med tilhørende funksjoner.
- 4.6.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken:
- F/K/T_1-4, %-BYA = 70 %.
 - F/K/T_5-6, %-BYA = 60 %.
 - F/K/T_7-9, %-BYA = 65 %.
- 4.6.3 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_1-3 er 12 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 91-94.
- 4.6.4 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_4 er 18,7 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 96.
- 4.6.5 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_5 er 10 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 94. På F/K/T_5 stilles det krav om parkering under bakken, minimum 20 P-plasser. Tomta kan utvides under eksisterende P-plass sør for tomta, med forutsetning om ytterligere antall P-plasser under bakken.
- 4.6.6 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_6-7 er 12,3 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93-95.
- 4.6.7 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_8-9 er 10,5 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 95-96.
- 4.6.8 Langs det offentlige gate- og plassrom skal bebyggelsen gjennom sin plassering og fasadeutforming henvende seg mot gaten og bidra til en klar romlig avgrensning. Det skal etableres publikumsrettede funksjoner i første etasje.
- 4.6.9 Mot hovedgate passerer bygningenes hovedfasade i formålsgrense. Bygningskroppene skal flukte langs samme strekning. Mindre deler av fasaden kan være inntrukket. Deler av fasaden høyere enn 5,0 meter over planert bakkenivå kan utkrages inn til 2,0 meter.

- 4.6.10 Mindre bygg med inn til 12 meter bredde må ha saltak eller derav avledede takform. Større bygninger bredere enn 12 meter, kan ha flate tak eller pulttak.

4.7 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Beverning/Hotell (F/K/Bev/H)

- 4.7.1 Innenfor området kan det etableres bygg i kombinasjonen forretning, beverning og hotell med tilhørende funksjoner.
- 4.7.2 Det tillates også etablering av lokaler for kulturell-, aktivitets- og opplevelsesrelatert virksomhet i området.
- 4.7.3 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 60%.
- 4.7.4 Innenfor området F/Bev/H skal maksimal mønehøyde være 13 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 98.

4.8 Bensinstasjon/serviceanlegg, (BS)

- 4.8.1 Området kan benyttes til bensinstasjon med tilhørende serviceanlegg.
- 4.8.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 50%.
- 4.8.3 Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde på 8 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 92.

4.9 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Beverning/Bensinstasjon, serviceanlegg (F/K/Bev/BS 1-2)

- 4.9.1 Innenfor området kan det etableres bygg for tjenesteyting i kombinasjon med forretning, kontor og bensinstasjon med serviceanlegg, med tilhørende funksjoner.
- 4.9.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 60%.
- 4.9.3 Innenfor området F/K/Bev/BS_1-2 skal maksimal gesims og mønehøyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 103.

4.10 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Beverning/Serviceanlegg (F/K/Bev/S 1-2)

- 4.10.1 Innenfor området kan det etableres bygg for tjenesteyting i kombinasjon med forretning, kontor og serviceanlegg med tilhørende funksjoner.
- 4.10.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 60%.
- 4.10.3 Innenfor området F/K/Bev/S_1 skal maksimal gesims og mønehøyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 103.
- 4.10.4 Innenfor området F/K/Bev/S_2 skal maksimal gesims og mønehøyde være 14 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 97.
- 4.10.5 Angående grunnforhold på F/K/Bev/S_2 vises det til pkt. 3.5.2.

4.11 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Industri, (F/K/I)

- 4.11.1 Innenfor område tillates etablering av forretning, kontor og industri, med tilhørende funksjoner.
- 4.11.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 65 %.
- 4.11.3 Innenfor området skal maksimal gesims og mønehøyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 107.

4.12 Kombinert formål, Næring/Kontor/Industri, (N/K/I 1-3)

- 4.12.1 Innenfor område tillates etablering av næring, kontor og industri, med tilhørende funksjoner.
- 4.12.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken
- %-BYA = 65 % for N/K/I_1-3
 - %-BYA = 60 % for N/K/I_4

- 4.12.3 Innenfor området N/K/I_1 skal maksimal høyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 97.
- 4.12.4 Innenfor området N/K/I_2-3 skal maksimal høyde være 14 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 90-92.
- 4.12.5 Innenfor området N/K/I_4 skal maksimal høyde være 14 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93.
- 4.12.5 Angående grunnforhold på N/K/I_2 vises det til pkt. 3.5.2.

4.14 Lekeplass (LEK 1-5)

Arealet skal benyttes til rekreasjon og lek. Det gis ikke tillatelse til tiltak som kan virke til hinder for regulert bruk. Nødvendig sikringstiltak i områdene skal gjennomføres før de kan tas i bruk.

§5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5:

Alle felt regulert til samferdselsanlegg i planen er offentlige. I områdene satt av til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det kjørevei, fortau, gang- og sykkelveier og støyskjermer. Veianlegg skal være i tråd med kommunens veinorm. I området skal det sikres fremføring av kabler og ledninger til byggeområdene. Opparbeiding av alt veiareal skal skje i samsvar med detaljreguleringsplan og detaljplaner som skal forelegges ansvarlig myndighet til godkjenning.

5.1 Kjøreveg

Arealer for hovedveg system er vist i kart. Innenfor arealet kan det etableres veg med nødvendige sidearealer, rabatter med beplantning, tilhørende gang- og sykkelbaner og fortau mv.

5.2 Annen veggrunn

Innenfor området kan det etableres sideområde til vei, snøopplag, grøfter, skjæring og fylling. Gang- og sykkelveger skal også ha sideområde — grøfter, plass til snøopplag etc.

5.3 Gang- og sykkelvei

Arealer for gang- og sykkelvei systemet er vist i kart. Innenfor arealet kan det etableres gang- og sykkelvei med nødvendige sidearealer, rabatter med beplantning.

5.4 Jernbane

Innenfor byggeforbudssonen for jernbane tillates etablering av parkeringsplasser, garasjer og mindre omfattende lagerbygg. Alle henvendelser angående oppføring av bygningsmasse innenfor byggeforbudssonen for jernbane skal forelegges jernbaneverket.

5.5 Torg

Arealene skal opparbeides som felles møteplasser for Brokelandsheia. Innenfor arealene kan det etableres rabatter med beplantning, og området kan møbleres. T_1 skal opparbeides i tråd med intensjonene i utviklingsplanen for Brokelandsheia, datert 19.11.09, men med de fysiske justeringer som er gjort i forhold til parkering og veier i plankartet her.

5.6 Holdeplass Turbuss (HpTb)

Innenfor arealet skal det opparbeides holdeplass for turbusser. Det skal opparbeides minimum tre p-plasser for bussparkering.

§6. Grønnstruktur, PBL § 12-5, nr. 3

6.1 Vegetasjonsskjerm, (VS 1-6)

Innenfor områdene skal vegetasjon bevares og større fysiske inngrep i området tillates ikke. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kan forstyrre de naturgitte forholdene.

6.2 Turvei, (TV 1-3)

Områdene tillates tilrettelagt med turvei tilknyttet internt sti- og gang-/sykkelveisystem. Det gis ikke tillatelse til tiltak som kan virke til hinder eller forstyrrende for regulert bruk. Det tillates større terrenginngrep for å sikre tilfredsstillende tilgjengelighet for alle.

6.4 Friområde

Arealet skal benyttes til rekreasjon og lek, samt være en vegetasjonsbuffer mot sentrumsområdet.

6.5 Naturområde, (GN 1-2)

Områdene er viktige grøntområder og nærrekreasjon for de fremtidige boligområdene. Det tillates tiltak i området som gir en sunn vegetasjon, tynningshogst som tiltak kan tillates.

§7. Hensynssoner, PBL §§ 12-6 og 11-8

7.1. Frisiktsoner - båndlegging

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå.

7.2. Sikringssone Jernbane

Innenfor byggeforbudssonen tillates kun etablert parkeringsareal, mindre lagerbygg, eller tilsvarende anlegg. Byggeforbudssonen i gjeldende plan opphører når plan for jernbanelinje er vedtatt.

7.3. Støysone

Handels- og servicevirksomhet kan etableres innenfor sonen. Støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

7.4 Faresone (høgspantanlegg)

Byggegrense er 10 meter fra midtlinje. Bygging nær anlegget skal avklares med kraftverket.

§8. Rekkefølgebestemmelser, PBL § 12-7 nr. 10

8.1 Detaljregulering

8.1.1 Før rammesøknad for de enkelte delområdene hvor det er karv til detaljregulering (jf. § 3.3) kan gis, skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan.

- 8.1.2 Før detaljreguleringsplan for områdene beskrevet i § 3.3 kan godkjennes, skal gjeldende utredningskrav for det konkrete delområde være oppfylt, (jf. § 3.5).
- 8.1.3 Friområde Lek_5 må være ferdig opparbeidet før en kan ta leilighetene innenfor delfeltene B_1-2 i bruk.

8.2 Igangsettingstillatelse

- 8.2.2 Før igangsettingstillatelse for B_1 og B_2 kan gis, må det foreligge en godkjent situasjonsplan med tilhørende teknisk anlegg. Planen må vise hvordan utearealer og lekeområdet Lek_5 er tenkt løst, (jf. § 3.4).

Vedtatt av kommunestyret 21.03.13

VEDLEGG

Planprogram for områdeplan for Brokelandsheia



Gjerstad kommune
- best når det gjelder!

Godkjent av planutvalget 01.03.11

1.0 – Innledning

1.1 Formålet med planarbeidet

Brokelandsheia skal bli et velfungerende bo-, sevice- og handelssenter på regionalt nivå og et knutepunkt for samferdsel, som er tilpasset kombinasjonen mellom E18 og jernbane. Vi skal gjennom planen legge grunnlaget for en god og bærekraftig styring av utviklingen på Brokelandsheia, både på kort og lang sikt.

1.2 Bakgrunn for planarbeidet

I 2006 kom kommunen til den erkjennelse at Brokelandsheia hadde nådd en størrelse med en egen drivkraft og dynamikk som utkrystalliserte et behov for en mer langsiktig og planmessig styring av utviklingen videre. Etter en omfattende prosess ble analyseselskapet ECON i 2007 engasjert for å lage en næringsutredning knyttet til Brokelandsheia. Utredningen viste at områdets utviklingspotensial er stort og interessen økende. Det burde derfor avsettes større ressurser både til å planlegge og styre utviklingen i en ønskelig retning.

ECON-rapporten anbefalte at kommunen burde utarbeide en bredt forankret utviklingsplan for Brokelandsheia. Våren 2008 ble det ansatt en egen prosjektleder for å lede arbeidet med utviklingsplanen.

Både politikere, administrasjonen, næringsdrivende, lokalbefolkning, nærliggende kommuner og representanter fra bl.a. fylkeskommunen, Jernbaneverket og Husbanken deltok i planarbeidet, som ble gjennomført i en plansmie-prosess.

På grunnlag av plansmia, har det videre blitt utarbeidet en utviklingsplan, som ble vedtatt i kommunestyret i november 2009. Den peker på både kortsiktige og langsiktige veivalg og tar til orde for en etappevis utvikling av Brokelandsheia som bolig- og næringsområde.

Områdeplanen som nå skal utvikles, vil gå i detalj og tar sikte på å legge til rette for en slik utvikling som utviklingsplanen legger opp til.

1.2.1 Behov for videreutvikling og justering av eksisterende reguleringsplan

I 2008 vedtok kommunestyret en reguleringsplan for Brokelandsheia. Gjennom signalene som kom fram under arbeidet med å lage en utviklingsplan for Brokelandsheia, ser vi at det er behov for å gjøre enkelte endringer i eksisterende reguleringsplan. vi vil i ny områdeplan for Brokelandsheia foreta disse nødvendige endringene, og ellers videreføre hovedtrekkene i dagens reguleringsplan.

1.2.2 Utviklingsplan for Brokelandsheia

Utviklingsplanen som nylig er vedtatt, tar for seg et tidsaspekt på 20 år. I områdeplanen som nå skal utarbeides, vil vi gå i mer detalj på de enkeltområder som ligger innenfor et 10-års-perspektiv, mens det som ligger lenger fram, vil bli behandlet på et mer overordnet nivå.

1.2.3 Nytt boligområde

I planen vil vi detaljregulere et område sør for eksisterende Brokelandsheia vest boligfelt. I dette området vil vi bl.a. legge til rette for leilighetsbygg med forholdsvis høy utnyttelse.

2.0 – Overordnede premisser og samfunns mål

2.1 Regionale og nasjonale føringer

2.1.1 Universell utforming

Både lov om offentlige anskaffelser, diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, som ble vedtatt 01.01.09, og forslag til ny plan- og bygningslov (arealdelen), som trådte i kraft 01.07.09, stiller strenge krav til universell utforming, både når det gjelder uteområder og bygg. Gjerstad kommune vil gjennomføre sine planer i tråd med de lover og regler som foreligger på dette området.

2.1.2 Klima og energi

Gjerstad kommune har nylig vedtatt en klima- og energiplan for kommunen. Områdeplanen for Brokelandsheia vil forholde seg til retningslinjene i denne. Reguleringsbestemmelsene i områdeplanen vil legge opp til bruk av mest mulig miljøvennlig materialer ved utbygging, og det vil i detaljreguleringen av boligområdet planlegges for en best mulig plassering av boligene med hensyn på eksempelvis solforhold.

2.1.3 Naturmangfold

Gjerstad kommune vil gjøre en vurdering etter prinsippene i naturmangfoldloven kapittel 2. Undersøkelser av biologisk mangfold vil foretas gjennom nødvendig konsekvensutredning av nye områder til utbyggingsformål (nytt boligområde).

2.1.4 Landskap og estetikk

For å ivareta landskapshensyn vil Gjerstad kommune søke løsninger som hindrer at bebyggelse medfører silhuettvirkning, og som sikrer at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger.

2.1.5 Barn og unge

Barn og unges oppvekstvilkår vil bli tatt hensyn til i reguleringsplanen. Barnas talsperson i kommunen har vært med i det tidligere planleggingsarbeidet og vil bli tatt med i det videre planarbeidet.

2.1.6 Friluftsliv

Det er i skogsområdet (Kalvtfjell) bak Brokelandsheia et godt utbygd stinett. Dette vil bli tatt hensyn til i områdeplanen.

2.1.7 Senterstruktur og handel

Aust-Agder Fylkeskommune er inne i et arbeid med å rullere eksisterende plan for senterstruktur og handel. Gjerstad kommune vil i områdeplanen forholde seg til enhver tids gjeldene fylkesdelplan på dette området.

2.1.8 Jernbaneutredningen

Gjerstad kommune og Aust-Agder Fylkeskommune er inne i et prosjekt med Jernbaneverket angående traséføring og stasjonsplassering på Brokelandsheia. Det som kommer fram i dette prosjektet vil være førende for områdeplanen.

2.1.9 Støy

Det er gjort støymålinger i forhold til dagens E18 ved Brokelandsheia. Disse ligger inne i forslag til ny kommuneplan 2011-2023 som hensynssoner, og vil legges inn i områdeplanen. Gjerstad kommune har også vært i dialog med Jernbaneverket (JBV) i forbindelse med støy fra fremtidig jernbane og utbygging på Brokelandsheia. JBVs anbefalinger vil bli tatt hensyn til i områdeplanen. Dette vil også bli tatt hensyn til i detaljreguleringen for nytt boligområde.

3.0 – Analyser og utredninger

Vi vil i prosessen med å utarbeide en områdeplan for Brokelandsheia, foreta enkelte analyser og utredninger. I planen vil vi legge til rette slik at diverse detaljutredninger og tiltak kan gjennomføres. Berørte parter vil bli trukket med i utredningsarbeidet.

Når det gjelder utvidelse av eksisterende boligområde vil vi bl.a. gå mer i detalj og foreta nødvendig konsekvensutredning (KU).

4.0 – Organisering og fremdrift

Områdeplanen for Brokelandsheia er et resultat av en omfattende prosess knyttet til plansmia som ble gjennomført i mars 2009. I denne prosessen hadde vi en stor grad av medvirkning fra alle berørte parter og allmennheten generelt. Det arbeidet som nå skal gjøres er derfor i første rekke en formalisering av resultatene fra plansmia og utviklingsplanen for Brokelandsheia.

Områdeplanen blir utarbeidet parallelt med kommuneplanen og vil dermed bli berørt av de offentlige prosessene knyttet til denne planen.

Områdeplanen skal legges ut på offentlig ettersyn innen juli 2011, med forventet endelig vedtak innen utgangen av 2011.



FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

Gjerstad kommune

4980 Gjerstad

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Sak nr. 2009/5567 / ESP

Dato
14.01.2010

OMRÅDEREGULERING FOR BROKELANDSHEIA I GJERSTAD KOMMUNE – MELDING OM OPPSTART OG HØRING AV PLANPROGRAM

Det vises til e-post fra Gjerstad kommune mottatt her 18.12.2009 med melding om oppstart av reguleringsarbeid samt høring av forslag til planprogram for Brokelandsheia.

Formål og planstatus

Formålet med planen er å legge til rette for en god og bærekraftig styring av utviklingen på Brokelandsheia både på kort og lang sikt. Kommunen ser for seg at Brokelandsheia skal bli et velfungerende bo-, service- og handlesenter på regionalt nivå og et knutepunkt mellom E 18 og jernbanen. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligområde, område for forretning, industri, friområde, kommunikasjonsareal, LNF-område samt kombinerte formål bolig/forretning/kontor og industri/kontor. Forslaget til områderegulering synes å være hovedsakelig i samsvar med kommuneplanens arealdel. Videre er området omfattet av gjeldende reguleringsplan for Brokelandsheia.

Innspill fra miljøvernavdelingen

Det vises til vår uttalelse av 5.11.2009 til utviklingsplanen for Brokelandsheia da denne var ute til høring.

Innspill til planprogrammet

Det følger av plan- og bygningsloven § 4.1 at planprogrammet "skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger". Det går imidlertid ikke fram av det foreliggende planprogrammet konkret hvilke tema som tenkes utredet i planprosessen og hvordan dette tenkes gjennomført. Miljøvernavdelingen kjenner ikke til hvorvidt planområdet i seg selv er i bruk til friluftslivsformål i dag, men dette utelukker likevel ikke at planområdet med tilgrensende områder ikke kan være av verdi for allmennhetens ferdsel- og friluftsliv. Planens eventuelle konsekvenser for friluftsliv må belyses i planprogrammet. Når det gjelder miljøverninteresser utover friluftsliv må planprogrammet etter vår vurdering også inkludere tema som biologisk mangfold, støy og klima, jf. vurderinger nedenfor.

Naturmangfold

Naturmangfoldloven (nml) trådte i kraft 01.07.2009. Dette innebærer at kommunen ved sin saksbehandling av planer etter plan- og bygningsloven skal gjøre en vurdering etter prinsippene i naturmangfoldloven kapittel 2. Miljøvernavdelingen forventer at temaet omtales i planarbeidet og at kommunen foretar og synliggjør relevante vurderinger i henhold til de aktuelle bestemmelser i naturmangfoldloven.

Etter det miljøvernavdelingen kjenner til er det ikke foretatt undersøkelser av biologisk mangfold innenfor planområdet. Vi legger til grunn at selv om det ikke foreligger kjennskap til sårbare eller vernetede arter innenfor planområdet, kan det likevel ikke utelukkes at det kan finnes biologiske verdier av betydning innenfor området. Miljøvernavdelingen forutsetter at det gjennomføres en kartlegging av biologisk mangfold i planområdet og at denne legges til grunn i det videre planarbeidet.

Støy

Støy er karakterisert som en betydelig forurensningskilde. Vi viser til at kommunen er ansvarlig for å ivareta støyhensyn ved sin arealplanlegging etter plan- og bygningsloven. Det er utarbeidet retningslinjer som kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater skal legge til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven (*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442*). Avvik fra retningslinjene kan gi grunnlag for innsigelse fra fylkesmannens miljøvernavdeling.

I vedtatt utviklingsplan foreligger det blant annet planer om etablering av jernbane og "stasjonsby" på Brokelandsheia samtidig som Statens Vegvesen skisserer en mulig fremtidig utvidelse av E18 forbi Brokelandsheia. Ved etablering av boliger i nær tilknytning til store infrastrukturtiltak eller støyskapende nærings/industrivirksomhet forventer miljøvernavdelingen at retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442) følges opp ved utarbeidelse av områdereguleringen.

Klima

Det er i den senere tid kommet nye statlige signaler om hvordan kommunenes arealplanlegging skal ivareta hensynet til klima. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand* heter det at arealpolitikken både nasjonalt og lokalt skal legge til rette for redusert utslipp av klimagasser. Det går fram av forslag til planprogram at Gjerstad nylig har vedtatt klima- og energiplan for kommunen og at områdereguleringen for Brokelandsheia vil forholde seg til retningslinjene i denne. Dette finner miljøvernavdelingen positivt. Miljøvernavdelingen ber likevel kommunen om å vurdere hvordan lokalisering av nye boligområder, skoler, arbeidsplasser og forretningsområder på Brokelandsheia medvirker til å generere biltrafikk. Lokalisering av nye boligområder bør videre sees i sammenheng med etablering av fremtidig skole/barnehage og at disse bør legges slik at det er mulig å komme seg til og benytte disse funksjonene samt nå butikker, arbeidsplasser og eventuelt kollektivknutepunkt uten å være avhengig av bil.

Nytt boligområde og konsekvensutredning

Det går fram av forslag til planprogram at områdereguleringen i hovedsak skal legge til rette for en utbygging i samsvar med den nylig vedtatte utviklingsplanen for Brokelandsheia. Det legges imidlertid til rette for etablering av et nytt boligfelt sør for eksisterende Brokelandsheia vest boligfelt der det åpnes for oppføring av leilighetsbygg med relativt høy utnyttelse. Miljøvernavdelingen vil imidlertid påpeke at områdereguleringer som innebærer utlegging av nye områder til utbyggingsformål skal konsekvensutredes jf. forskrift om konsekvensutredninger § 2 bokstav d. Det forutsettes at dette følges opp i det videre planarbeidet.

Utviklingsplanen ønsker å åpne for nyetablering av flere typer næringsvirksomhet samtidig som det skal legges opp til å gi allerede etablerte virksomheter et godt "rotfeste". I denne sammenheng vil miljøvernavdelingen bemerke at å legge til rette for en kombinasjon av bebyggelse for næringsvirksomhet og boliger kan medføre en potensiell interessekonflikt. Det er viktig at kommunen er klar over at etablering av boliger vil kunne legge begrensninger på hva slags type næringsvirksomhet som kan etableres i planområdet.

Barn og unge

Plan og bygningsloven § 1-1, 5. ledd krever at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planleggingen. Det er utarbeidet rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å ivareta barn og unges rettigheter i planleggingen. Disse skal også legges til grunn i all kommunal planlegging, og stiller blant annet krav til fysisk utforming av arealer som skal brukes av barn og unge. Videre kreves det at barnas talsperson i bygningsråd/planutvalg blir tatt med på råd som sentral medspiller gjennom planprosessen. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø tilpasset forskjellige årstider og forskjellige aldre. Ved omdisponering av arealer innen planområdet som blir brukt til barns lek, skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer.

Miljøvernavdelingen forventer at det i planbeskrivelsen gjøres rede for hvordan barn er sikret en trygg skolevei, og at det er satt av tilfredsstillende lekeareal innefor planområdet.

Landskap og estetikk

Miljøvernavdelingen vil påpeke at all planlegging etter plan- og bygningsloven (pbl) skal ivareta estetiske hensyn, jf. pbl §§ 1-1, 5. ledd og § 74, 1. ledd nr. 2. For å ivareta landskapshensyn i reguleringsplanen bør en derfor søke løsninger som hindrer at bebyggelse medfører silhuettvirkning, og som sikrer at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger. Både arealbruksformål i reguleringsplanen og reguleringsbestemmelser bør benyttes for å sikre estetiske hensyn.

Kjøpesenteretablering

Fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering er nå under revisjon, og forventes foreløpig vedtatt til sommeren. Miljøvernavdelingen minner om at fremtidig etablering av handelsvirksomhet på Brokelandsheia må forholde seg til enhver tids gjeldende fylkesdelplan.

Beredskapsmessige innspill

Samfunnssikkerhet og beredskap

I tråd med nasjonale føringer skal det i all samfunnsplanlegging gjennomføres ROS-analyser (Risiko- og sårbarhetsanalyser) for å ivareta at menneskers liv, helse, miljø og økonomiske verdier sikres best mulig. ROS-analysene skal avdekke om det foreligger fare for uønskede hendelser, sannsynligheten for at slike hendelser kan oppstå (frekvens) og konsekvensen dersom hendelsene blir utløst. Ut fra dette kan en så finne risikonivået/sårbarheten for uønskede hendelser for planarealet. I vurderingen av risikoforhold må en analysere forholdene både innen planområdet, påvirkninger fra omliggende areal samt planområdets virkninger på omliggende areal. Dersom en gjennom planleggingen ser at en ikke kan sikre seg mot uønskede hendelser/ulykker (skadeforbyggende tiltak), men likevel velger å benytte arealene, må en i tillegg til å sikre arealene best mulig utarbeide beredskapsplaner for å kunne redusere skadeomfanget om ulykker likevel skulle skje (skadebøtene tiltak).

Bli det ikke gjennomført ROS-analyser i arealplanleggingen, eller dersom fylkesmannen finner at analysene ikke er tilfredsstillende eller at kommunen tillater høyere risiko for et areal enn det en kan akseptere, vil fylkesmannen kunne fremme innsigelse mot planforslaget.

Innspill fra landbruksavdelingen

Det er i utgangspunktet få konfliktflater mellom nasjonale mål - og interesser for landbruksnæringen, og de varslede arealdisponeringer innenfor det avgrensede planområdet på Brokelandsheia.

Landbruksavdelingen vil likevel minne om at det må planlegges slik at nye aktiviteter og arealbruksformål ikke stenger for tidsmessig atkomst til, og tømmerlevering fra innenforliggende skogarealer.

Innspill fra andre avdelinger ved embetet

Utdannings- og familieavdelingen og sosial- og helseavdelingen har ingen ytterligere merknader til det påbegynte planarbeidet.

Med hilsen

Ellen S. Paust
rådgiver

Gidske Houge
rådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi til:

Statens Vegvesen. Region sør
Aust-Agder fylkeskommune. Arealplan

Serviceboks 723
Fylkeshuset. her

4808 Arendal



FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

Gjerstad kommune

4980 Gjerstad

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Sak nr. 2009/4435 / ESP

Dato
05.11.2009

GJERSTAD KOMMUNE - UTVIKLINGSPLAN FOR BROKELANDSHEIA

Vi viser til e-post fra Gjerstad kommune mottatt her 29.09.2009 vedrørende høring av utkast til utviklingsplan for Brokelandsheia.

Bakgrunn

Utviklingsplanen som nå er lagt ut til høring har blitt til gjennom en omfattende prosess der det har blitt lagt stor vekt på medvirkning, blant annet fra ulike interessegrupper, næringsdrivende, grunneiere, politikere og kommuneadministrasjon. Det går fram av oversendelsen at utviklingsplanen er utarbeidet som en sektorplan og at denne vil bidra til å legge grunnlaget for senere utarbeidelse av en områdeplan for sentrumsområdet på Brokelandsheia og for det kommende kommuneplanarbeidet. Det er skissert følgende tema som skal vurderes i utviklingsplanen, blant annet fortetting, trafikk- og kjøremønster, grøntstruktur, universell utforming, estetikk og byggeskikk, og Brokelandsheia som en eventuell fremtidig "stasjonsby".

Innspill fra miljøvernavdelingen

Støy

Kommunen er ansvarlig for å ivareta støyhensyn ved sin arealplanlegging etter plan- og bygningsloven. Selv om den foreliggende utviklingsplanen formelt ikke er en plan som er utarbeidet etter plan- og bygningsloven er miljøvernavdelingen likevel av den oppfatning at støyhensyn må vektlegges ved videre utvikling av Brokelandsheia. Støy er karakterisert som en betydelig forurensningskilde, og det forventes at retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442) følges opp i påfølgende reguleringsarbeid for området. Det foreligger blant annet fremtidige planer om etablering av jernbanestasjon på Brokelandsheia og utviklingsplanen skisserer utbygging av en "stasjonsby" i tilknytning til denne. Etter det miljøvernavdelingen kjenner til, skisserer Vegvesenet også en mulig fremtidig utvidelse av eksisterende E 18 forbi Brokelandsheia. Ved etablering av boliger i nær tilknytning til jernbanen og/eller fremtidig ny E18 må det derfor i senere detaljplanlegging tas støyhensyn og hensyn til eventuell fremtidig vei/jernbanetrasè ved plassering av boligbebyggelse på Brokelandsheia.

Vassdragsnære områder

Strandsonen langs vassdrag er områder som har stor betydning for allmennhetens rekreasjons- og friluftsliv, landskapsestetikk og biologisk mangfold. Som følge av dette er det et mål å hindre videre nedbygging av disse områdene, jf. St. meld. Nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand*. Det ligger en innsjø innenfor planområdet på Brokelandsheia, og miljøvernavdelingen tilrår på det sterkeste at strandsonen her holdes fri for bebyggelse og gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Barn og unge

Forarbeidet til utviklingsplanen har i stor grad involvert medvirkning fra barn og unge i området, noe som anses å være meget positivt. Det går imidlertid ikke frem hvorvidt barn og unges representant i kommunen har vært delaktig i arbeidet med utviklingsplanen. Vi anbefaler at barnerepresentanten tas med på råd i de fremtidige planprosessene for området for å sikre at barn og unge tas tilstrekkelig hensyn til i planleggingen. Etter det miljøvernavdelingen kan se, legger utviklingsplanen opp til et tilfredsstillende andel leke-, møteplasser og aktiviteter som skal tilrettelegges for barn og unge.

Klima

Det er i den senere tid kommet nye statlige signaler om hvordan kommunenes arealplanlegging skal ivareta hensynet til klima. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand* heter det at arealpolitikken både nasjonalt og lokalt skal legge til rette for redusert utslipp av klimagasser. Utviklingsplanen skisserer videre et mål om å skape et godt miljø, herunder bidra til reduksjon i klimautslipp og energibruk. I denne forbindelse ber miljøvernavdelingen kommunen å vurdere hvordan lokalisering av nye boligområder, skoler, arbeidsplasser og forretningsområder på Brokelandsheia medvirker til å generere biltrafikk. Vi påpeker også lokalisering av nye boligområder bør sees i sammenheng med etablering av fremtidige skole/barnehage og at disse bør legges slik at det er mulig å komme seg til arbeid/skole/barnehage/butikk etc. uten å være avhengig av bil.

Miljøvernavdelingen vil avslutningsvis minne om at fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenterutvikling nå er under revisjon, og vi ber om at fremtidig etablering av ulike typer handel på Brokelandsheia forholder seg til enhver tid gjeldende fylkesdelplan.

Innspill fra landbruksavdelingen

Det er i utgangspunktet få konfliktflater mellom nasjonale mål - og interesser for landbruksnæringen, og de varslede arealdisponeringer innenfor det avgrensede planområdet på Brokelandsheia.

Landbruksavdelingen vil likevel minne om at det må planlegges slik at nye aktiviteter og arealbruksformål ikke stenger for tidsmessig atkomst til, og tømmerlevering fra innenforliggende skogarealer.

Innspill fra andre avdelinger ved embetet

Utdannings- og familieavdelingen, fylkesberedskapssjefen og sosial- og helseavdelingen har ingen ytterligere merknader til det påbegynte planarbeidet.

Med hilsen

Ellen S. Paust
rådgiver

Gidske Houge
rådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.
Ellen Synnøve Paust

Kopi til:
Statens Vegvesen. Region sør
Aust-Agder fylkeskommune. Arealplan

Serviceboks 723
postmottak@aa-f.kommune.no

4808 Arendal



Statens vegvesen

Gjerstad kommune
Rådmannen
4980 GJERSTAD

Behandlende enhet:
Region sør

Saksbehandler/innvalgsnr:
Glenn Solberg - 37019823

Vår referanse:
2010/010270-001

Deres referanse:

Vår dato:
14.01.2010

Områdeplan Brokelandsheia i Gjerstad kommune. Melding om planarbeid og høring av planprogram

Vi viser til oversendelse på e-post den 3. desember 2009 med melding om oppstart av områdeplan for Brokelandsheia og høring av planprogram. Endelig utgave av utviklingsplanen er også vedlagt.

Formålet med planarbeidet er at Brokelandsheia skal bli et velfungerende bo-, service- og handelssenter på regionalt nivå og et knutepunkt for samferdsel, som er tilpasset kombinasjonen mellom E18 og jernbane. Planen skal legge grunnlaget for en god og bærekraftig styring av utviklingen på Brokelandsheia, både på kort og lang sikt.

Gjeldende reguleringsplan for Brokelandsheia er i fra 2008. Utviklingsplanen som nylig er vedtatt, tar for seg et tidsaspekt på 20 år. I områdeplanen som nå skal utarbeides, skal kommunen gå i mer detalj på de enkeltområder som ligger innenfor et 10-års-perspektiv.

Statens vegvesen kom med en uttalelse den 16.11.09 i forbindelse med høring av utviklingsplanen. Vi deltok også på plansmia i forkant av denne. I tillegg har vi hatt flere møter med kommunen. Våre merknader og synspunkt rundt utviklingen på Brokelandsheia er da godt kjent for kommunen.

Vi gjentar en del av merknadene i forbindelse med høring av utviklingsplanen:

”For Statens vegvesen er det viktig å ivareta vegenes funksjon. E18 vil i fremtiden bli en 4-felts veg. I utgangspunktet skal da byggegrensen gå 100 meter fra denne. For riksvegen er det i utgangspunktet en byggegrense på 50 meter, men vi har akseptert en annen grense tidligere, jfr. gjeldende reguleringsplan for området. Det er ikke ønskelig å bygge riksvegen inne, dvs gjøre den om til en gate. Det må derfor forventes at Statens vegvesen vil kreve en annen byggegrense en det som illustrasjonsplanen viser. Dvs. byggegrensen kan ikke trekkes nærmere riksvegen enn det gjeldende plan viser.

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Serviceboks 723
4808 Arendal

Telefon: 815 48 000
Telefaks: 37 01 98 01
firmapost-sor@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Det er også ønskelig med færrest mulige avkjørsler og kryss fra riksvegen av hensyn til trafikksikkerheten. Det er i dag flere T-kryss på strekningen, og denne krysstypen kan opprettholdes i ny plan. Dersom det er mulig av hensyn til tekniske krav til utforming, kan noen av disse kryssene bygges om til rundkjøring.

I videre arbeid med områdeplanen blir det viktig å avklare det overordnede vegnettet. Blant annet blir det viktig å sikre en fremtidig veg til en jernbanestasjon. I et stasjonsområde skal det behandles godstrafikk med nødvendig areal til omlasting fra tog/bil. Det blir også viktig å sikre areal til parkering for de reisende og areal for gode kollektivløsninger etc.

Ved etablering av boliger er det viktig å tenke trafikksikker skoleveg. Andre viktige stikkord er gode løsninger for kollektiv og universell utforming.

I kryss og avkjørsler må det sikres frisisiktsoner av hensyn til trafikksikkerheten.”

Kommunen oppgir at planen vil detaljregulere et område sør for eksisterende Brokelandsheia vest boligfelt. I dette området skal det legges til rette for leilighetsbygg med forholdsvis høy utnyttelse. Vi har ingen merknader til dette.

Områdeplanen blir da en formalisering av arbeidet og resultatene som ble oppnådd gjennom plansmia og utviklingsplanen.

Statens vegvesen har ut over dette ingen vesentlige merknader til oppstartsmeldingen og høringen av planprogrammet.

Plan og forvaltning - avdeling Aust-Agder
Med hilsen

Erling Jonassen
Erling Jonassen
seksjonsleder

Glenn Solberg
Glenn Solberg

Kopi: Aust-Agder fylkeskommune, regionalvirksomheten
Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernnavdelingen



Statens vegvesen

Gjerstad kommune
v/Tonje Berger Ausland
4980 GJERSTAD

Behandlende enhet:
Region sør
Aust-Agder distrikt

Saksbehandler/innvalgsnr:
Glenn Solberg - 37019823

Vår referanse:
2009/115564-004

Deres referanse:

Vår dato:
16.11.2009

Utviklingsplan for Brokelandsheia i Gjerstad kommune - høringsrunde

Vi viser til e-post den 29. september 2009 vedlagt utviklingsplan for Brokelandsheia.

Kommunen har utarbeidet en egen sektorplan for videre utvikling av Brokelandsheia, innenfor et 20-årsperspektiv. Det opplyses at planen skal behandles av kommunestyret innen nyttår, og skal videre ligge som et grunnlag for utarbeiding av en områdeplan for sentrumsområdet på Brokelandsheia, et arbeid som skal gå parallelt med kommuneplanarbeidet i Gjerstad.

Det fremkommer at kommunen ser det som nødvendig å forbedre veisystemet i området. Dette er nødvendig for å bedre fremkommelighet og å øke sikkerhet. Kommunen ønsker at vegsystemet skal bli mer lesbart og at trafikken skal gå greit. Etter arbeidet i gjennom en plansmie har kommunen kommet fram til en utbyggingsskisse eller illustrasjonsplan som vist i utviklingsplanen.

Brokelandsheia har utviklet seg mye i løpet av de siste 20 årene, da spesielt i nærheten av toplanskryss på E18. Mellom E18 og bebyggelsen går også riksveg nr. 418. Videre er det lagt opp til nytt jernbanespor med stasjon i planen. Både veg og jernbane vil føre til ulemper for bebyggelsen som støy, støv etc.

For Statens vegvesen er det viktig å ivareta vegenes funksjon. E18 vil i fremtiden bli en 4-felts veg. I utgangspunktet skal da byggegrensen gå 100 meter fra denne. For riksvegen er det i utgangspunktet en byggegrense på 50 meter, men vi har akseptert en annen grense tidligere, jfr. gjeldende reguleringsplan for området. Det er ikke ønskelig å bygge riksvegen inne, dvs gjøre den om til en gate. Det må derfor forventes at Statens vegvesen vil kreve en annen byggegrense en det som illustrasjonsplanen viser. Dvs. byggegrensen kan ikke trekkes nærmere riksvegen enn det gjeldende plan viser.

Det er også ønskelig med færrest mulige avkjørsler og kryss fra riksvegen av hensyn til trafikksikkerheten. Det er i dag flere T-kryss på strekningen, og denne krysstypen kan

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Serviceboks 723
4808 Arendal

Telefon: 815 48 000
Telefaks: 37 01 98 01
firmapost-sor@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

oppretholdes i ny plan. Dersom det er mulig av hensyn til tekniske krav til utforming, kan noen av disse kryssene bygges om til rundkjøring.

I videre arbeid med områdeplanen blir det viktig å avklare det overordnede vegnettet. Blant annet blir det viktig å sikre en fremtidig veg til en jernbanestasjon. I et stasjonsområde skal det behandles godstrafikk med nødvendig areal til omlasting fra tog/bil. Det blir også viktig å sikre areal til parkering for de reisende og areal for gode kollektivløsninger etc.

Ved etablering av boliger er det viktig å tenke trafiksikker skoleveg. Andre viktige stikkord er gode løsninger for kollektiv og universell utforming.

I kryss og avkjørsler må det sikres frisiktsoner av hensyn til trafiksikkerheten.

Områdeplanen blir viktig for den videre utviklingen på Brokelandsheia, og Statens vegvesen er positive til en videre dialog med kommunen i saken.

Plan og forvaltning - Aust-Agder distrikt
Med hilsen

Erling Jonassen
Erling Jonassen
seksjonsleder

Glenn Solberg
Glenn Solberg

Kopi: Aust-Agder fylkeskommune, regionalvirksomheten
Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernavdelingen



Gjerstad kommune
Att. Ausland, Tonje Berger
Kommunehuset
4980 Gjerstad

Saksbehandler: Øyvind Raen
Telefon (direkte): 37017358

Deres ref.:
Vår ref.: 2009/7569-12

Vår dato: 11.01.2010
Løpenr.:

Melding om oppstart av planarbeid, områdereguleringsplan for Brokelandsheia, Gjerstad kommune

Det vises til oversendelse 03.12.09 med melding om oppstart av planarbeid for Brokelandsheia med svarfrist innen 18.01.10.

Bakgrunn:

Gjerstad kommune har tidligere utarbeidet en utviklingsplan for Brokelandsheia. Kommunen har vært igjennom en prosess hvor blant annet næringsdrivende, grunneiere, interessegrupper og offentlige aktører har kunnet komme med innspill. Formålet med planarbeidet er at Brokelandsheia skal bli et velfungerende bo, service- og handelssenter på regionalt nivå. Det skal være et knutepunkt mellom E18 og jernbane. Man ser behovet for en mer langsiktig og planmessig styring av videre utvikling.

Planfaglig vurdering:

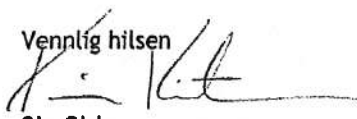
Gjerstad kommune har hatt en grundig planprosess hvor flere ulike aktører har kommet med innspill til utviklingsplanen. Planfaglig avdeling i Aust-Agder fylkeskommune ser som Gjerstad kommune behovet for en mer helhetlig strategi i utviklingen av området Brokelandsheia. Av vedlagte kartskisse til melding om oppstart kommer det frem at et område på vestsiden av E18 er tatt med i det videre arbeidet uten at det har blitt klart hva som er planen for dette området. Det anbefales at all handelsvirksomhet fortsatt konsentreres på østsiden av E18, i området som allerede er åpnet for slik virksomhet. Fylkeskommunen holder for tiden på med å revidere fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering. Fremtidige etableringer av ulike typer handel på Brokelandsheia må rette seg etter enhver tids gjeldende fylkesdelplan. Det vises for øvrig til hensyn som bør tas med i vurderingen i det videre arbeidet i brev av 09.11.09:


- E18. Ved videre planlegging må det tas høyde for at E18 på sikt må kunne utvides til en firefelts motorveg. Byggegrenser må avklares med Statens vegvesen.
- Vei mellom E18 og Brokelandsheia. Denne vegen vil fra 01.01.10 bli fylkeskommunal veg. Byggegrenser må avklares i planprosessen. Vi anbefaler at en tar sikte på at byggegrense settes langs veggtil de bygg som i dag ligger nærmest vegen.
- Jernbane. Områdeplanen må sikre at det i fremtiden kan bygges ny jernbanestasjon på Brokelandsheia. En må ta høyde for flere alternativer til plassering av stasjonen.
- Kollektivløsninger. Det må legges opp til at ny jernbanestasjon får god tilknytning til overordnet vegnett. Det må settes av arealer til kollektivterminal for buss nær

jernbane. Det må også settes av arealer til parkering ved jernbanestasjonsområdet (park and ride).

- Støy. På grunn av nærhet til hovedveger og en mulig jernbanestasjon er det viktig å gjennomført støyberegninger.
- Universell utforming. Vi anbefaler at intensjonene i områdeplanen om å gjøre Brokelandsheia til et brukervennlig og godt sted for alle, videreføres i områdereguleringsplanen. ^{utv. p.?}
- Barn og unge. Det er viktig at en i den videre planlegging tar spesielt hensyn til barn og unge. Dette fordi Brokelandsheia har mye biltrafikk. I tillegg til lekeplasser og balløkke må planen vise sikker skolevei og eller vei til skolebuss med sikker busslomme.
- Barnehage. Vi anbefaler at det settes av arealer til barnehage.
- Gågate. Vi anbefaler at det legges opp til at det skal bli en sammenhengende gågate sentralt i området. Det er etter vårt skjønn spesielt viktig å avsette arealer til gående i et område der de fleste kommer med bil og ønsker "å kjøre til døra". Dette vil både skape trivsel og fremme trafiksikkerheten.
- Offentlige bygg. Kommunen må selv vurdere i hvilken grad en allerede nå skal sette av arealer til offentlige bygg innenfor området.
- Fjernvarme. Det bør settes av areal til et fremtidig fjernvarmeanlegg.
- Vekstretning. Ved utarbeidelse av områdeplan bør en tenke vekstretning for Brokeland sentrum, for eksempel i et 100- års perspektiv. Det er svært viktig at en ikke låser inne dagens sentrum med omkringliggende eneboligområder.

Vennlig hilsen


Ola Olsbu
plansjef


Øyvind Raen
rådgiver

Kopi:

Fylkesmannen i Aust-Agder Serviceboks 606 4809 Arendal
Statens vegvesen, Region sør Serviceboks 723 4808 Arendal



AUST-AGDER FYLKESKommUNE
FYLKESRÅDMANNEN

Gjerstad kommune
Att. Ausland, Tonje Berger
Kommunehuset
4980 Gjerstad

Saksbehandler: Kåre Kristensen
Direkte tlf.: 37017494

Deres ref.:
Vår ref.: 2009/7569-
27219/2009

Vår dato: 09.11.2009
Arkivnr: 144

HØRINGSRUNDE - UTVIKLINGSPLAN FOR BROKELANDSHEIA

Vi viser til deres oversendelse av utviklingsplan for Brokelandsheia, med svarfrist 06.11.09. Vi viser videre til fylkeskommunens deltagelse i plansmia og etterfølgende møter, senest 07.11.09, vedrørende veispørsmål.

Bakgrunn:

Gjerstad kommune har utarbeidet en utviklingsplan for Brokelandsheia. Utviklingsplanen er blitt til gjennom en prosess der plansmie er benyttet for å få til god medvirkning fra blant annet næringsdrivende, grunneiere, interessegrupper og offentlige aktører, og skal ligge som et grunnlag ved utarbeidelse av en områdereguleringsplan for sentrumsområdet på Brokelandsheia. Dette arbeidet skal gå parallelt med kommuneplanarbeidet i Gjerstad.

Planfaglig vurdering:

Planavdelingen i Aust-Agder fylkeskommune har i utgangspunktet ingen merknader til utviklingsplanen. En vil berømme Gjerstad kommune for å ha gjennomført en god og grundig planprosess med bred deltakelse. Av de hensyn en områdereguleringsplan bør ta spesielt hensyn til, vil vi peke på følgende:

- Kjøpesenteretablering. Fylkeskommunen holder for tiden på med å revidere fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering. Fremtidige etableringer av ulike typer handel på Brokelandsheia må rette seg etter enhver tids gjeldende fylkesdelplan.
- E18. Ved videre planlegging må det tas høyde for at E-18 på sikt må kunne utvides til en firefelts motorveg. Byggegrenser må avklares med Statens vegvesen.
- Vei mellom E18 og Brokelandsheia. Denne vegen vil fra 01.01.10 bli fylkeskommunal veg. Byggegrenser må avklares i planprosessen. Vi anbefaler at en tar sikte på at byggegrense settes langs veggiv til de bygg som i dag ligger nærmest vegen.
- Jernbane. Områdeplanen må sikre at det i fremtiden kan bygges ny jernbanestasjon på Brokelandsheia. En må ta høyde for flere alternativer til plassering av stasjonen.
- Kollektivløsninger. Det må legges opp til at ny jernbanestasjon får god tilknytning til overordnet vegnett. Det må settes av arealer til kollektivterminal for buss nær

Postadresse:
Serviceboks 606
4809 ARENDAL

Besøksadresse:

Telefon: 37017300
Telefax: 37017303
Bank: 6318.05.49015

e-postmottak: postmottak@aa-f.kommune.no
Organisasjonsnr.: 943 039 046
Hjemmeside: www.aa-f.kommune.no

jernbane. Det må også settes av arealer til parkering ved jernbanestasjonsområdet.
(Park and ride)

- Støy. På grunn av nærhet til hovedveger og en mulig jernbanestasjon er det viktig å få gjennomført støyberegninger.
- Universell utforming. Vi anbefaler at intensjonene i områdeplanen om å gjøre Brokelandsheia til et brukervennlig og godt sted for alle, videreføres i områdereguleringsplanen.
- Barn og unge. Det er viktig at en i den videre planlegging tar spesielt hensyn til barn og unge. Dette fordi Brokelandsheia har mye biltrafikk. I tillegg til lekeplasser og balløkke må planen vise sikker skolevei og eller vei til skolebuss med sikker busslomme.
- Barnehage. Vi anbefaler at det settes av arealer til barnehage.
- Gågate. Vi anbefaler at det legges opp til at det skal bli en sammenhengende gågate sentralt i området. Det er etter vårt skjønn spesielt viktig å avsette arealer til gående i et område der de fleste kommer med bil og ønsker "å kjøre til døra". Dette vil både skape trivsel og fremme trafikksikkerheten.
- Offentlige bygg. Kommunen må selv vurdere i hvilken grad en allerede nå skal sette av arealer til skole, sykehjem med videre. Dersom en legger opp til en stadig vekst i folketall, vil følgen på sikt bli at det også blir behov for offentlige bygg.
- Fjernvarme. Kommunen bør vurdere om det skal settes av areal til et fremtidig fjernvarmeanlegg.
- Vekstretning. Ved utarbeidelse av områdeplan bør en tenke vekstretning for Brokeland sentrum, for eksempel i et 100- års perspektiv. Det er svært viktig at en ikke låser inne dagens sentrum med omkringliggende eneboligområder.

Med hilsen


Ola Olsbu
plansjef


Kåre Kristensen
rådgiver

Kopi til:

Fylkesmannen i Aust-Agder	Serviceboks 606	4809	Arendal
Statens vegvesen, Region sør	Serviceboks 723	4808	Arendal

Skiltbestemmelser på Brokelandsheia

På Brokelandsheia kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter plan- og bygningslovens kap XVI (LOV 1985-06-14 nr 77). Reklameskilt som er mindre enn 1 m² montert på flat vegg uten belysning er unntatt søknadsplikten.

For flyttbare reklameinnretninger som plakater, snurreskilt og vippeskilt kreves ikke tillatelse etter plan og bygningslovens Kap XVI (LOV 1985-06-14 nr. 77) dersom reklameinnretningen er begrenset til et areal på 0,50 m².

Slike innretninger må plasseres slik at de ikke er til hinder for gang- og sykkeltrafikken, eller til ulempe for bevegelsehemmede og svaksynte/ blinde.

Reklameinnretninger som henvender seg mot riks- og fylkesveier skal i tillegg godkjennes av statens vegvesen

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse og avpasses i forhold til bygningens/fasadens størrelse. Hver virksomhet kan ha et veggskilt og et uthengsskilt. Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og det er naturlig at det settes opp skilt mot disse.

Transparenter kan tillates over et kortere tidsrom i forbindelse med spesielle arrangementer.

Skilt og reklameinnretninger utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene.

Fasadeskilt skal primært plasseres på forretningsfasaden på dør eller vinduer til angjeldende virksomhet. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene samordnes slik at det oppnås en god helhetsvirkning (oppslagstavle).

Reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater, gesims eller vesentlige deler av vindusflater. Plassering til forringelse av verdifulle motiver på fasaden er ikke tillatt. Reklameinnretninger tillates ikke plassert på gjerder eller stolper.

Frittstående reklame tillates ikke innenfor regulert område.

Markiser skal i hvert tilfelle avpasses bygningens oppdeling, vinduenes og dørenes formater og fasadens farge. Markiser skal utføres i refleksfritt materiale. Det tillates ikke reklame på markiser. Unntak kan gjøres for virksomhetens logo eller firmanavn dersom den ikke er dominerende og utførelsen for øvrig er tilpasset bygningens form og farge.

Dersom det kan skje uten hinder av tillatelse som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning, når den etter kommunens skjønn virker skjjemmende i seg selv, eller i forhold til omgivelsene, eller virker sjenerende. Innretninger som antas å medføre fare, kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

Vedtatt i reguleringsplan for Brokelandsheia, datert 18.12.08

Sjekkliste

Risiko- og sårbarhetsundersøkelse for:

Brokelandsheia, nytt boligfelt B_1-2, i forbindelse med utarbeiding av en områderegulering

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk stabilt)?	x	
	Er området utsatt for springflo/flom?	x	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		GK skal utføre radonmålinger i planområdet vinteren 2012/2013
	Annet(angi)? Er det kjemisk påvirkning av bergarter i grunnen?	x	Ørretbestanden i bekken som går gjennom planområdet er god: Vannet er ikke for surt, der er ikke sulfidholdige stoffer, eller andre kjemikalier, i grunnen.
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	- hendelser på veg		Ved kollisjon el.l. av tankbil etc. som frakter farlig gods, kan det få konsekvenser for hele Brokelandsheia. Boligområdene ligger dog et godt stykke fra veien.
	- hendelser på jernbane	x	Fram til jernbane blir etablert i området, er det ingen risiko.
	- hendelser på sjø/vann	x	
	- hendelser i luften (flyaktivitet)	x	
	Vil drenering av området føre til oversvømmelse i nedenforliggende områder?	x	God og sikker overvannshåndtering og avrenning blir ivaretatt både under planlegging og utbygging.
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre risiko for området?		
	- utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	- utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
	- elektrisitet (kraftlinjer)	x	
	- teletjenester	x	
	- vannforsyning	x	
	- renovasjon/spillvann	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området?		
- påvirkes området av magnetisk felt fra linjer	x		
- er det spesiell klatrefare i forbindelse med linjer	x		
Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?			
- til skole/barnehage	x		

	- til nærmiljøanlegg(idrett etc.)	x	
	- til forretning etc.	x	
	- til busstopp	x	
	Brannberedskap:		
	- omfatter området spesielt farlige anlegg	x	
	- har området utilstrekkelig brannvannsforsyning(mengde og trykk)	x	
	- har området bare en mulig atkomstrute for brannbil		Foreløpig har den det. På sikt vil en kunne komme til området fra to kanter.
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	- gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	x	
	- militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringeretc.	x	
	- industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	x	
	- annet(angi)	x	
Omgivelser	Er det regulert vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare(stup)?		Disse områdene vil sikres med gjerder.
	Annet(angi)?	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger:		
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål	x	
	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten	x	
	- annet(angi)	x	
Annet		x	

Utført av: Gjerstad kommune

Underskrift: Tonje Berger Ausland (sign.)

Dato: 05.06.12

BECK ARBEIDSMILJØ

yrkeshygiene og dokumentasjoner

Org.nr: 976 983 955

Kastellveien 4
4841 Arendal
tel: +47 370 28 080
fax: +47 370 28 081
mob: +47 913 07 966
www.beck.no
mail: frank@beck.no

Gjerstad kommune
Tonje Berger Ausland
Prosjektleder/Stedsutvikler for Brokelandsheia

Arendal 13.05.12

STØYMÅLINGER OG BEREGNINGER – BROKELANDSHEIA.

Beck Arbeidsmiljø er bedt om å lage en oversikt over støysituasjonen for en del definerte steder på Brokelandsheia.

Innledningsvis kan det bemerkes at støy kan måles med instrumenter og beregnes ut fra kjente profilbilder. Veitrafikkstøy beregnes da ut fra trafikkmengde, (fordeling av tunge og lette kjøretøyer), hastighet, topografi, avstand, mm. Den riktige opplevelsen av støy er svært individuell, mennesker har ulik terskel for støyømfintlighet, og den endres med alderen. Det beste bildet av støy gjenspeiles nok av en blanding av beregninger og målinger.

Om støyberegninger og målinger:

Beregningene er hentet fra Vegvesenets egne hjemmesider. Målingene er gjort med en Castel (klasse 1) håndholdt lydmåler. Kalibrert før og etter bruk på 94 dB(A). Vindhette ble benyttet. Det var vanskelig å danne seg et bilde av bakgrunnslyden, da denne varierte med biltetthet og vind. Der det var mulig å finne reelle tall er dette nevnt.

Målingene er foretatt den 30.04.12. mellom kl. 14 og 15.30

Målinger:

Målested 1 (se kart og foto)

- | | | |
|------|--|-------|
| - 1A | På kollen vest for Gjerstad Production og øst for Fv.: | 52 dB |
| - 1B | Vest for Fv., ved Picomed: | 48 dB |
| - 1C | På sørøstlige hjørne av ny tomt nord for Picomed: | 44 dB |

Bakgrunnsstøy 42 dB(A)



Målested 2

- 2A_ midt i et åpent felt med høy fjellskjæring i bakgrunnen (fremtidig gågate) (her hørte man kun av lyd fra vifte) 56 dB
- 2B_ midt i åpent felt med høy fjellskjæring i bakgrunnen (fremtidig tomt for handelsvirksomhet/kontor/og muligens bolig) litt nærmere vifta på Gjerstad Production: (her hørte man lyd fra vifte + E18) 60 dB



Målested 3

- Litt opp i terrenget, vest for utbyggingsområdet mot fremtidig
- jernbanetrasé: (Varierende fra) 49-53 dB



Målested 4

- Høyt over utbyggingsområdet (kote 93-94), sørvest for Gjerstad Production: (lyd fra vifte)
Lyd fra vifte + E18 (ca. på kote 108),
(Vinden bidro nok til en viss forsterking av lyden begge stedene).
51 dB
55 - 60 dB



Målested 5

- Sør for Eurospar, litt opp i terrenget (på høyde med vifta):
+/- 50 dB
- (nede i 46 dB ved lyd bare fra vifta til Eurospar)



Målested 6

- Vest for Eurospar, opp i terrenget (over vifta), sør for eksisterende boligområde, i nordøstre hjørne av framtidig boligområde: 51 dB
(måling kun av lyd fra vifta til Eurospar)

(Ref): Lyden kan bli 48 dB ved planlagt boligfelt B 2 og 46dB i planlagt boligfelt B 1, i forslag til områderegulering



Diskusjon:

Området er til dels betydelig eksponert av støy fra E- 18 og eksisterende vifter / ventilasjonsanlegg fra etablerte virksomheter.

Denne eksponeringen kan reduseres på flere måter. Dialog med eiere av bygg som har vifter, en viss demping av veitrafikkstøyen kan oppnås ved oppbygging av skjermer, og fremtidige bygninger kan planlegges på en slik måte at bygningene selv demper lyden. Det er gjort interessante studier av kunstig støyskyggende arkitektur i Hong Kong, hvor ikke bebodde bygninger lager støyskygge for bebodde områder. http://www.epd.gov.hk/epd/noise_education/web/ENG_EPd_HTML/m4/mitigation_2.html

Lydmålingene viser ganske god korrelasjon med beregningene som er gjort av Vegvesenet.

Målingene er tatt på en tid på døgnet med forholdsvis stor trafikk tetthet. Det er grunn til å tro at lydnivåene vil synke noe utover ettermiddag og kveld de fleste dager.

Beregning av støynivåer gjøres ved å vekte kveld og natt høyere. Lden («DEN» betyr «day – evening – night») er et beregnet døgnekvivalent støynivå, der støybidragene i kveldsperioden (19.00-23.00) er gitt et tillegg på 5 dB, og støybidragene i nattperioden (23.00-07.00) er gitt et tillegg på 10 dB. Disse verdiene er beregnet som frittfeltsverdier, dvs. uten fasaderefleksjon av lyden.

55 dB(A) som et slikt døgngjennomsnitt er grense i gul sone. Enkelte steder har man erfaring med at større bygninger kan fungere som støyskjerm for større eller mindre arealer på motsatt side av veien.

Med slike plangrep kan man skjerme arealer som ellers ville hatt stor støybelastning. Det er viktig at de store byggene selv er tilpasset den støyeksponeringen de utsettes for. Næringsbygg, garasjer, lagre, etc kan med fordel benyttes som buffere mot støy. (Se eksempel fra Brødset hvor et større bygg skjermer for et område).

<http://www.regjeringen.no/nb/sub/framtidensbyer/aktuelt-2/nyhetsarkiv/broset-1600-boliger--800-plasser.html?id=672082>

Kort om utendørs støynivå:

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, legges til grunn for vurdering av vegtrafikkstøy.

I retningslinjene er støynivåer inndelt i to støysoner:

Rød sone: Angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme formål. Etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.

Gul sone: Vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Konklusjon:

Vegvesenets litt grove angivelse av gul og rød sone viser at en ganske betydelig del av området ligger i gul sone. Noe som medfører behov for avbøtende tiltak. Lydmålingene viser også at støybelastningen er betydelig enkelte steder. Veien er en kilde til støy, men også vifter og ventilasjonsanlegg bidrar.

Det er flere måter å begrense støyplager på.

Innbygging av vifter med lydfeller. I tillegg også modernisering av gamle anlegg. Her anbefales det dialog med eiere.

Skjerming av veitrafikkstøyen. Dette kan gjøres med tradisjonelle støyskjermer, eller ved å planlegge nybygg slik at byggene selv skjermer for lyden.

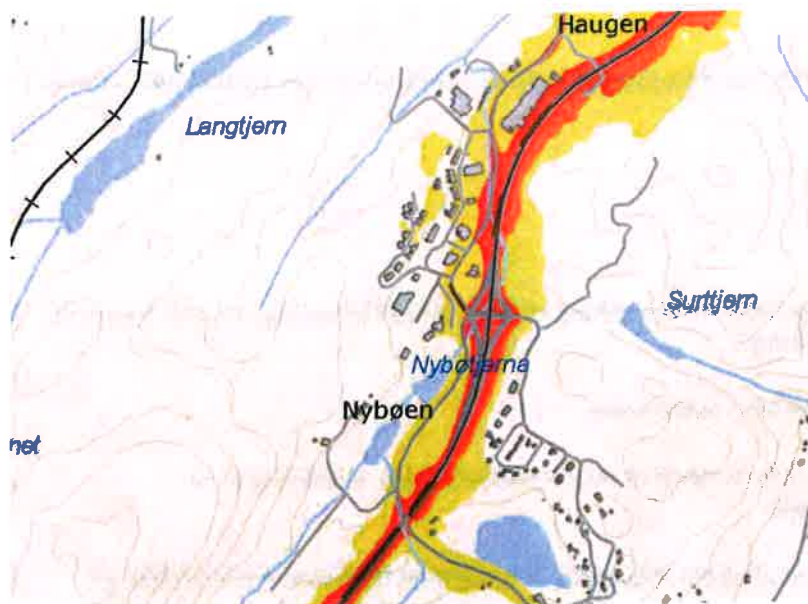
Det anbefales en grundigere gjennomgang av hvilke tiltak som kan gjøres ved de enkelte eiendommene. Det er en klar fordel for den generelle bokvalitet at støynivåer dempes mest mulig.

Med vennlig hilsen

Frank Beck
Miljøhygieniker

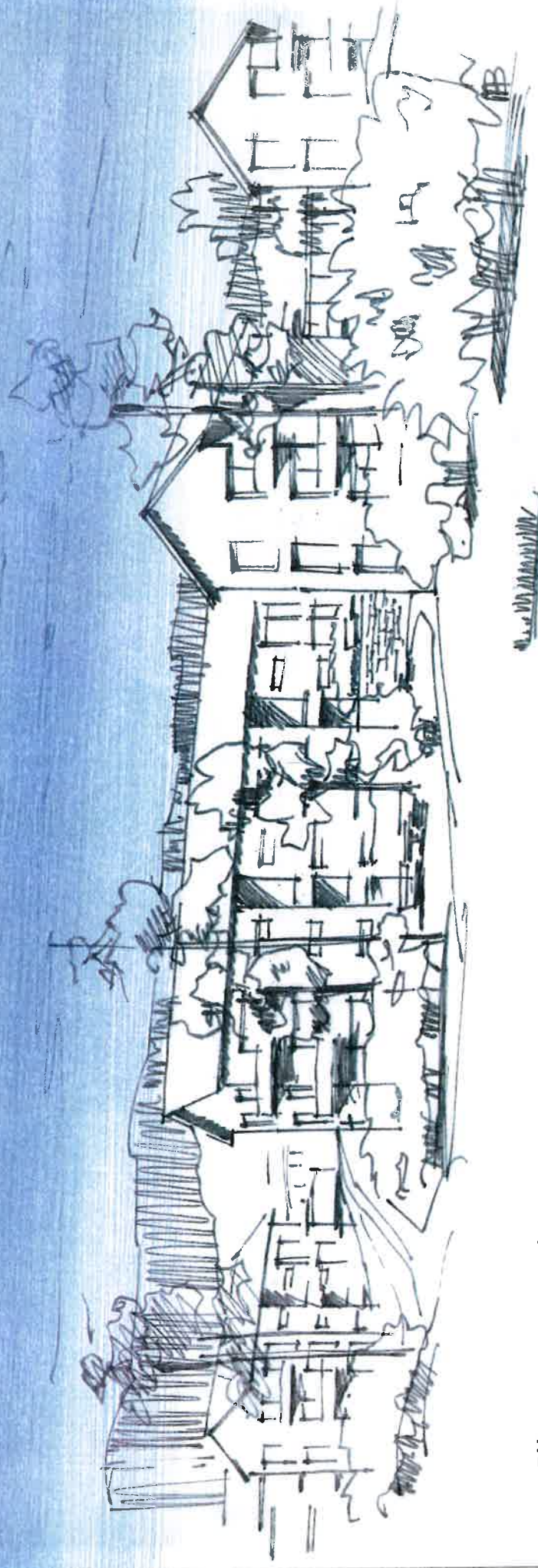
Se også: <http://www.klif.no/publikasjoner/stoy/2207/ta2207.pdf> Støy og helse:
<http://www.fhi.no/dokumenter/9e0c464e02.p>

Vegvesenets litt grove skisse over gul og rød sone.



Luftfoto av målestedene.





Illustrasjonsplaner

**Brokelandsheia
Nytt boligområdet (B 1-2)**

Arkitektonisk beskrivelse bebyggelse Brokelandsheia. Innspill til planbeskrivelse for regulering Brokelandsheia.

Et steds identitet bør kunne gjenspeiles i arkitekturen. For Brokelandsheia vil moderne arkitektur i tradisjonell kontekst kunne bidra positivt til den eksisterende bebyggelsen stedet preges av.

Et langtrukket uttrykk kombinert med moderne arkitektoniske elementer vil kunne gi en spennende og lett gjenkjennelig arkitektur på Brokelandsheia. Ved en bevisst sjonglering med arkitektoniske elementer vil dette kunne gi et mangfold av variasjonsmuligheter over en tilnærmet lik mal. Ved at gårdstun-stilen som preger store deler av Gjerstad for øvrig fanges opp, slik at Gjerstads særpreg som landsbygd trekkes inn i boligområdet på Brokelandsheia, kombineres nyskaping og tradisjon på en spennende måte. Dette vil være lett å oppfatte for folk flest og vil sådan skape trygghet og forutsigbarhet i videre utvikling av stedet.

Det er ønskelig å unngå de store inngrepene i terrenget som fyllinger osv. og heller la lengde på byggene variere i forhold til hvilken retning de har i terrenget og hvordan terrenget faller. Ved å la byggenes lengde variere vil det være mulig å etablere hovedinngangspartier til byggene på de enkelte nivåene uten å foreta store inngrep. Grepet bidrar også til å gi høydevariasjon som naturlig konsekvens av terrenget.

Langstrakte kroppsformer kombinert med en markant vifteform bidrar til å trekke terreng og landskap inn mellom byggene og dermed skape naturlige grønne lunger mellom byggene. Grepet ivaretar også tanken om å fjerne så lite av den eksisterende vegetasjonen som mulig ved etablering av et nytt boligområde.

Høyreiste fasader i form av vinduer og øvrige veggelementer vil bli holdt på plass av ensartete tradisjonelle saltak som ivaretar byggenes retninger og slektskap for hele området. Dette gjør at man kan variere fasadeuttrykket fra et bygg til et annet og likevel gi byggene en samlet identitet.

Det er lagt opp til totalt 35 leiligheter i området, 15 leiligheter i nordre felt B1 og 20 leiligheter i søndre felt B2.

Byggene i felt B1 og B2 er planlagt med en bredde på ca. 7 meter, og med lengder som varierer fra de korteste på omkring 11 meter til de lengste på omkring 36 meter. Takvinkel er planlagt til å ligge på rundt 35-40 grader. Når det velges en takvinkel skal denne vinkelen gjelde for alle enhetene i felt B1 og B2.

Leilighetene som planlegges blir lyse og moderne og det legges opp til bruk av mye og store vinduer for slik å fange sollyset. Leiligheter på øvre plan vil også omfatte loft og således gå over to plan. Øvrige leiligheter går over kun ett plan. Det er ikke planlagt heis i byggene, men det vil likevel være tilgjengelighet for rullestolbrukere til leilighetene på hovedetasjeplanet.

Det skal benyttes tre som hovedmateriale ved oppføring av byggene.

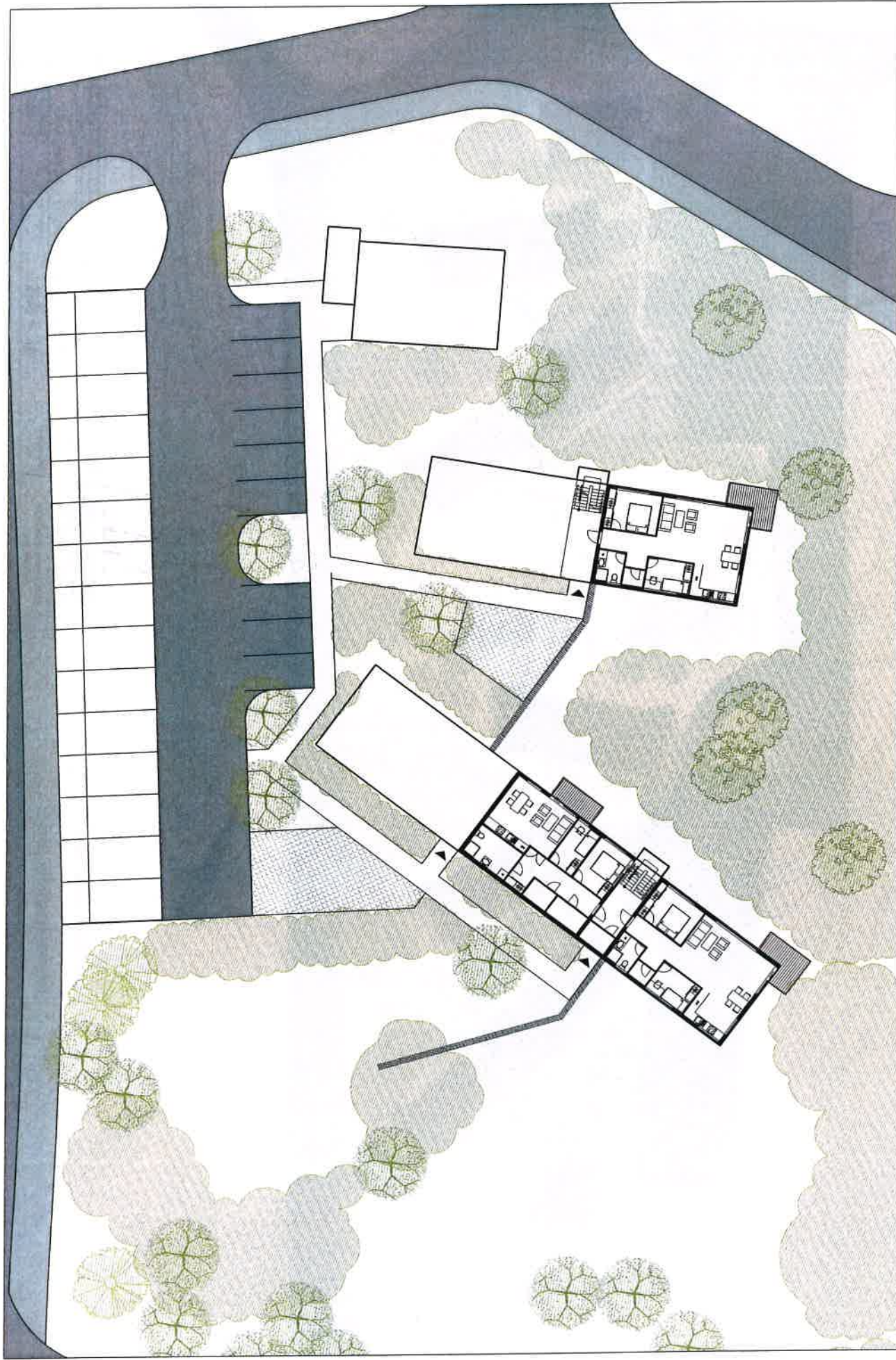
Som del av tilnærmingen til det tradisjonelle bør det vurderes å bruke jordfarger/skogfarger ved fargesetting av anlegget. I tillegg til å understreke nettopp det tradisjonelle vil bruk av farger i samme kategori bidra til å forsterke helhet og samhörighet byggene i mellom.

I bakkant mot vei er det planlagt carporter med boder til hver leilighet. Tak skal utformes som pulltak og takvinkel skal ligge mellom 25-30 grader. For boder gjelder også at det skal være kun én gjennomgående takvinkel.

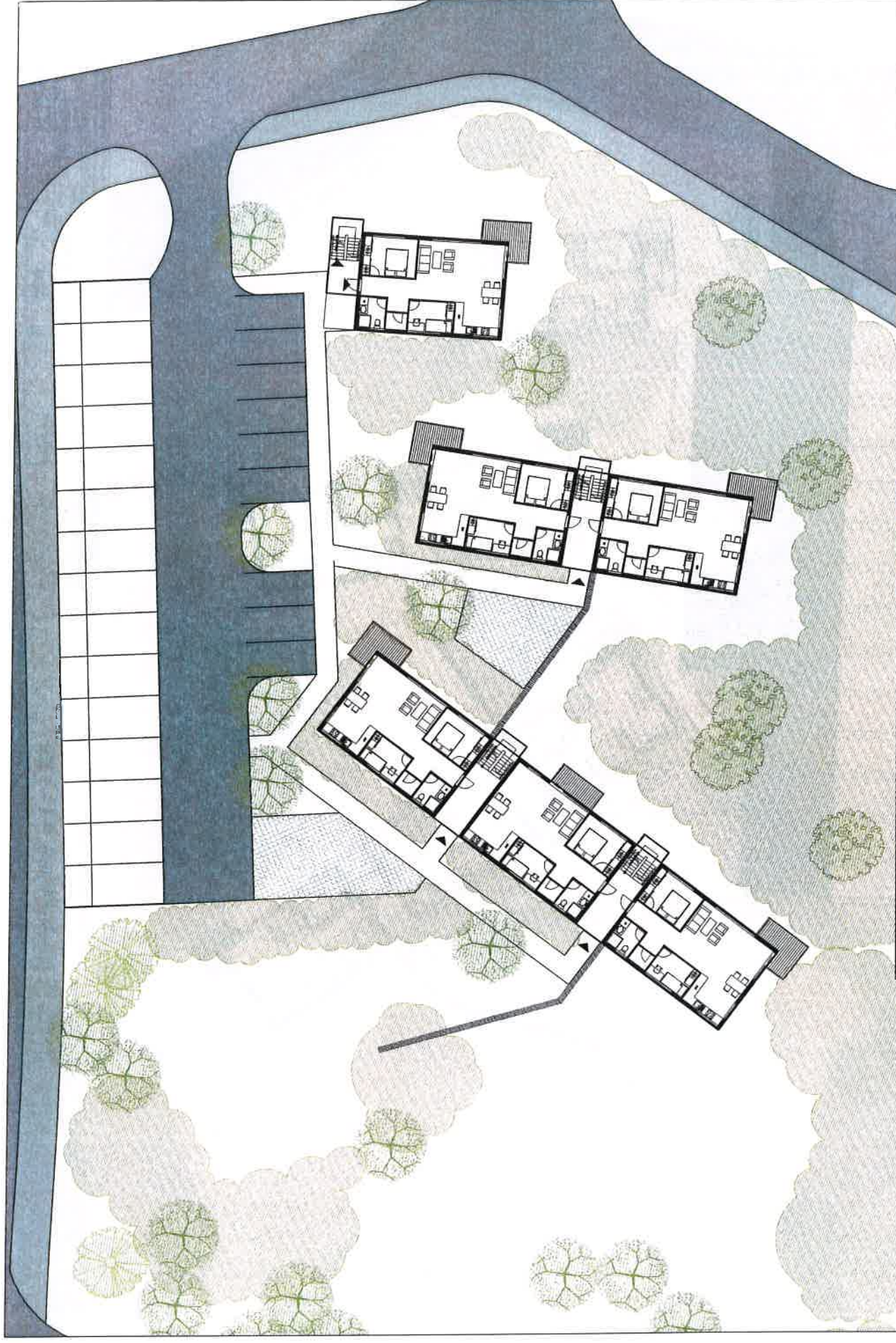




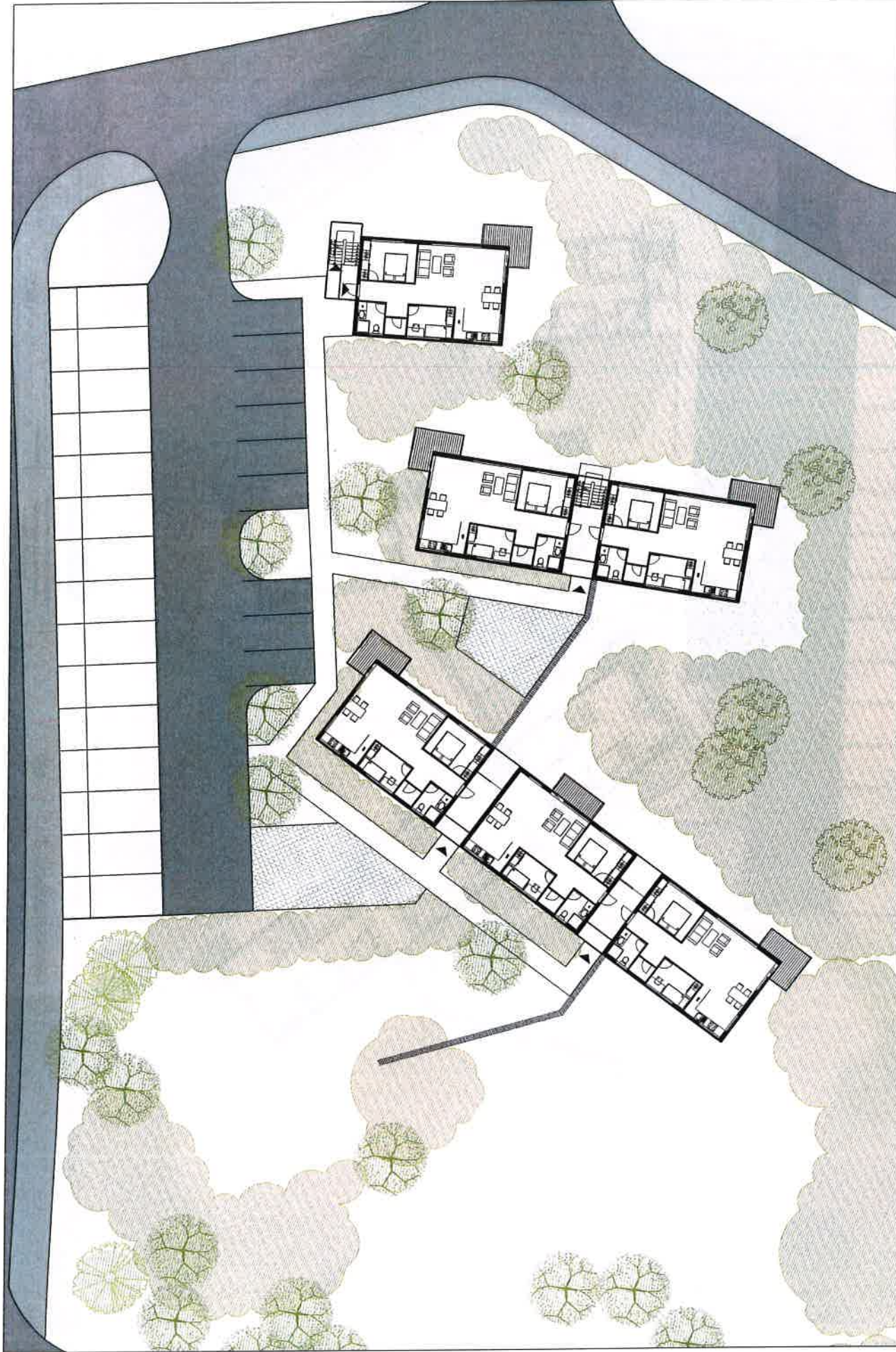
<p>© Rambøll AS. Dette er et utkast eller en illustrasjon av et forslag til utarbeidet av Rambøll AS. Det er ikke bindende og kan endres uten varsel.</p>	
<p>Prosjekt: Idé Skisse</p>	<p>Prosjekt: Idé Skisse</p>
<p>Formål: Illustrasjonsplan</p>	<p>Formål: Illustrasjonsplan</p>
<p>Dato: 17.04.2012</p>	<p>Dato: 17.04.2012</p>
<p>Rev. dato: L 001</p>	<p>Rev. dato: L 001</p>
<p>Skala: 1:500 (A3)</p>	<p>Skala: 1:500 (A3)</p>
<p>RAMBOLL Høegsøen 5, 4630 Arneby Tlf: 37 07 31 00, Faks: 37 07 31 01 E-post: arena@ramboll.no www.ramboll.no</p>	
<p>Gjerstad kommune Brokelandsheia, B 1-2</p>	



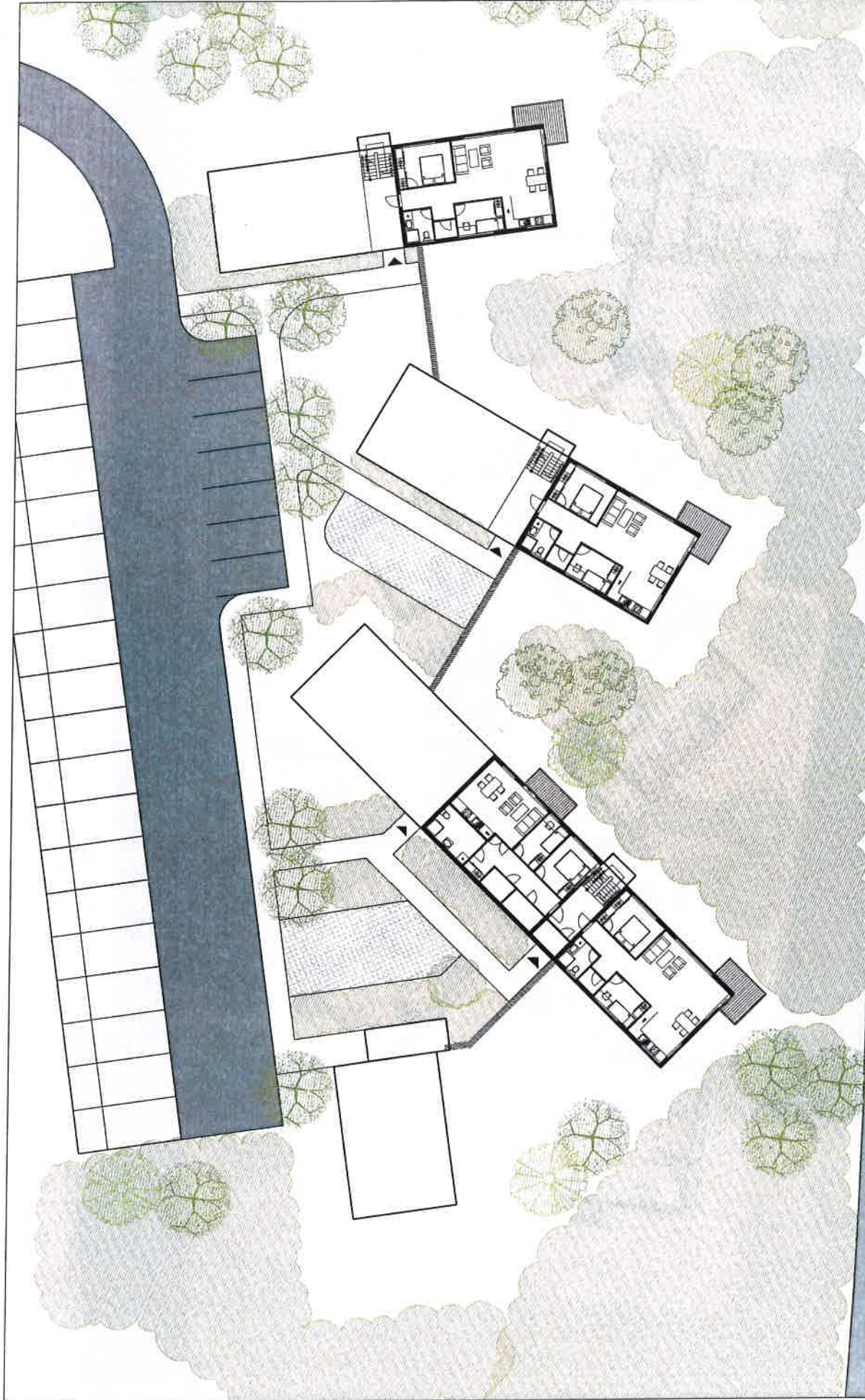
<p>© Toppengene kan ikke kopieres eller offentliggøres, og publiseringen kan oppnevnes tilsvarende samtykke. De ansatte i firmaet er: H. H. H. H.</p>	
<p>Prosjekt</p> <p>Idé Skisse</p>	<p>Dato</p> <p>17.04.2012</p>
<p>Prosjekt</p> <p>Illustrasjonsplan - Leiligheter</p>	<p>Prosjekt</p> <p>AAH</p>
<p>Prosjekt</p> <p>L 002</p>	<p>Blad</p> <p>1:250 (A3)</p>
<p>RAMBOLL</p> <p>Kirkeløst 5, 4638 Arndal</p> <p>TF: 37 07 31 00, Faks: 37 07 31 01</p> <p>E-post: arndal@ramboll.no</p> <p>www.ramboll.no</p>	
<p>Gjerstad kommune</p> <p>Brokelandsheia, B 1 - U etg</p>	



© 2012 Rambøll AS. Alle rettigheter er forbeholdt. Dette er et utkast og kan endres uten varsel.	
Prosjekt	Idé Skisse
Prosjekt	Illustrasjonsplan - Leiligheter
Dato	17.04.2012
Rev. dato	AAH
Rev. no	003
Rev. no	1:250 (A3)
Gjerstad kommune	
Brokelandsheia, B 1 - 1 etg	
RAMBOLL	
Kirkveien 5, 4839 Arvika	
Tlf: 37 07 31 00, Faks: 37 07 31 01	
E-post: arands@ramboll.no	
www.ramboll.no	



<p>© Tegningene kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten publiserte navn og opphavsrettslige opplysninger. De autoriseres av 12. 11. 14. 11.</p>	
<p>Idé Skisse</p>	
<p>Prosjektleder</p>	<p>Prosjekt</p>
<p>RAMBOLL Kilgassen 5 4638 Arndal Tlf: 37 37 100, Faks: 37 37 31 01 E-post: arand@ramboll.no www.ramboll.no</p>	<p>Dato</p>
<p>Gjerstad kommune Brokelandsheia, B 1 - 2 etg</p>	<p>17.04.2012</p>
<p>Illustrasjonsplan - Leiligheter</p>	<p>AAH</p>
<p>L 004</p>	<p>Skala</p>
<p>1:250 (A3)</p>	<p>Kontroll</p>

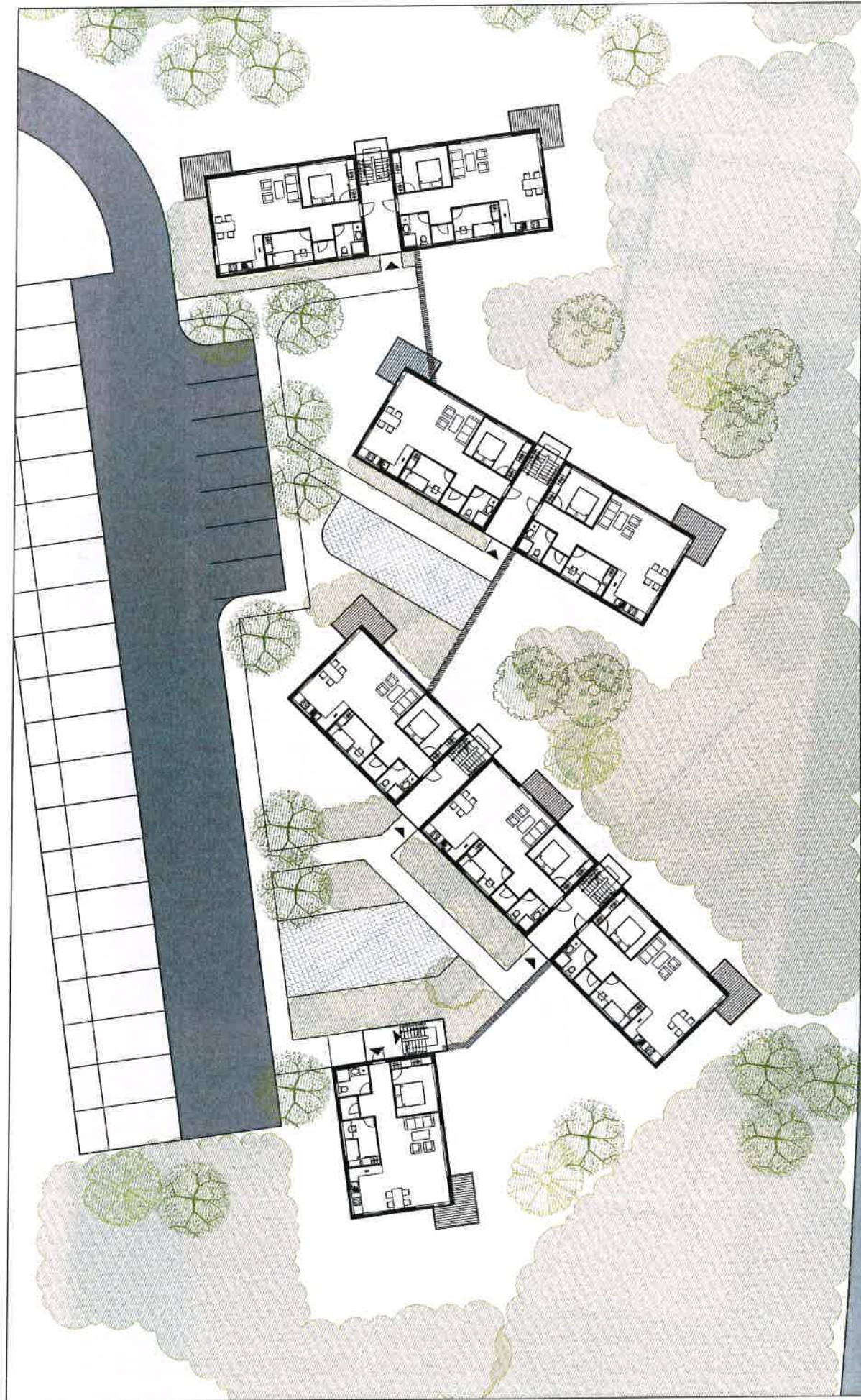


Gjerstad kommune
 Brokelandsheia, B 2 - U etg

RAMBOLL
 Høstgaten 5, 4630 Alnedal
 Tlf: 37 07 31 00, Faks: 37 07 31 01
 E-post: anndata@ramboll.no
www.ramboll.no

Prosjektet: **Idé Skisse**
 Prosjektet: **Illustrasjonsplan - Leiligheter**
 Prosjektnummer: **L 005**

© Ramboll Innleie selskapene eller utførelsesnivåen
 for arkitektarbeidet er 5. grad. In
 Dato: **17.04.2012** / AAH
 Rev dato: **17.04.2012** / AAH
 Rev års: **1:250 (A3)**



Gjerstad kommune

Brokelandsheia, B 2 - 1 etg

Prosjekt

Idé Skisse

© Forfatteren har alle rettigheter i alle uttrykk og bilder som er publisert i denne publikasjonen. Det er forbudt å kopiere eller gjengi innholdet i denne publikasjonen uten tillatelse fra forfatteren.

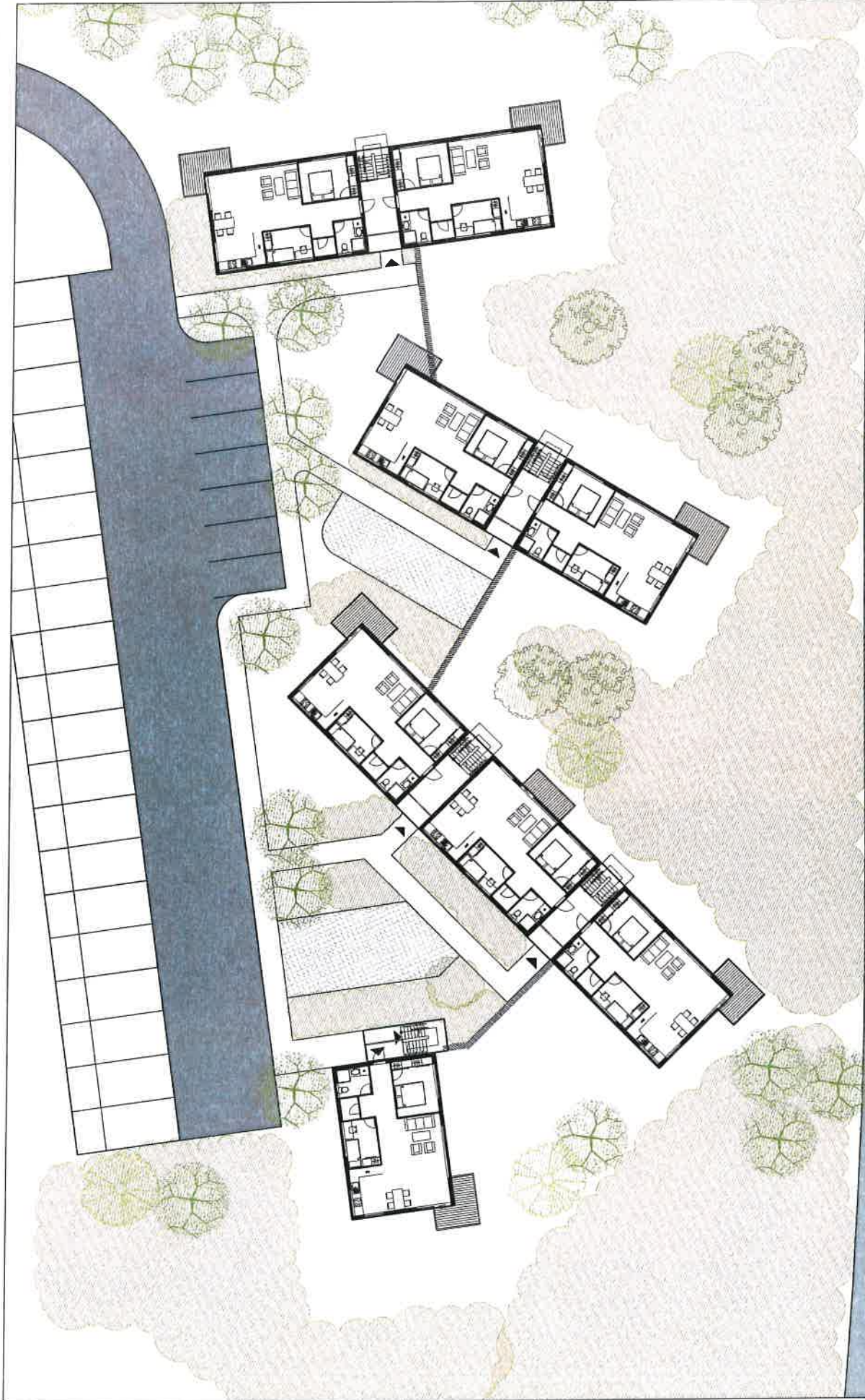
Prosjekt

Illustrasjonsplan - Leiligheter

Kontroll

RAMBOLL
Kilgavnes, S. 4836 Årstad
Tlf. 37 07 31 00 Faks. 37 07 31 01
Espet.arsend@ramboll.no
www.ramboll.no

Rev. dato: L 006
Tegnet: 17.04.2012
AAH
Målestokk: 1:250 (A3)



Gjerstad kommune
 Brokelandsheia, B 2 - 2 etg

RAMBOLL
 Skolegaten 5, 0658 Arendal
 Tlf: 37 07 31 00, Faks: 37 07 31 01
 E-post: arendal@ramboll.no
 www.ramboll.no

Prosjekt: **Idé Skisse**
 Tittel: **Illustrasjonsplan - Leiligheter**
 Tegningsnummer: **L 007**

Dato: **17.04.2012**
 Type: **AAH**
 Rev. dato: **17.04.2012**
 Rev. årsak: **AAH**
 Målestokk: **1:250 (A3)**
 Skrevet av: **Korvald**

© 2012 Ramboll AS. Alle rettigheter er reservert. Dette dokumentet er utarbeidet i samarbeid med Gjerstad kommune og er utarbeidet i henhold til arkitektloven § 12, nr. 17, pkt. 9.



Utviklingsplan for Brokelandsheia - underveis til en stasjonsby

Gjerstad kommune

2009-2029



Vedtatt av Gjerstad kommunestyre ? 2009

FORORD

Gjerstad kommune har utarbeidet utviklingsplanen for Brokelandsheia som første del av et treårig prosjekt. Prosjektet støttes av Aust-Agder Fylkeskommune, Husbanken, Regionalt Næringsfond i østregionen, Fylkesmannen og NHO. Denne sektorplanen vil være veiledende for videre utvikling av Brokelandsheia.

Gjerstad kommune vil takke alle bidragsytere og de som har stilt opp og brukt av sin tid og kunnskap for å få dette arbeidet til å skride fram på en positiv og god måte.



INNHOLDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING	4
1.1. HVA ER STEDSUTVIKLING.....	4
1.2. BAKGRUNN	4
1.3. OMFANG	5
2. MÅL	6
2.1. FORMÅL (EFFEKT MÅL)	6
2.2. RESULTAT MÅL	6
3. ORGANISERING AV ARBEIDET.....	7
4. GRUNNLAG FOR UTVIKLINGSPLANEN OG VIDERE ARBEID - PLANSMIEPROSESSEN	8
4.1. HVA ER EN PLANSMIE	8
4.2. PLANSMIEPROSESSEN	8
4.3. UTBYGGINGSSKISSE OG RAPPORT.....	15
5. TRINNVIS UTBYGGING	19
5. TRINNVIS UTBYGGING	20
5.1. TRINNVIS UTBYGGING	20
5.2. BROKELANDSHEIA OM 20 ÅR.....	21
6. UTFORDRINGER OG MULIGHETER.....	23
6.1. MILJØ, KLIMA OG ENERGI.....	23
6.2. UNIVERSELL UTFORMING	23
6.3. ATTRAKTIVITET.....	25
6.4. INFRASTRUKTUR	26
6.5. "DET GODE STED" – NÆRING, BOLIG OG KULTUR	27
6.6. AKTIVITET, SERVICE- OG HANDELSVIRKSOMHET	29
6.7. ARKITEKTUR OG ESTETIKK.....	30
6.8. OPPJUSTERING OG FORSKJØNNING AV EKSISTERENDE SENTRUMSOMRÅDE	30
6.9. BOLIGSOSIAL PLANLEGGING.....	30
6.10. STRATEGI OG SAMARBEID	31
6.11. IDENTITETSBYGGING, PROFILERING OG MARKEDSFØRING.....	32
6.12. ANDRE INNVIRKENDE PROSJEKTER.....	33
7. HANDLINGSPLAN/TILTAK.....	34
7.1. KONKRETE TILTAK PÅ KORT SIKT.....	34
7.2. KONKRETE TILTAK PÅ LENGRE SIKT	42
7.3. KOSTNADSOVERSLAG.....	44

1. INNLEDNING

1.1. HVA ER STEDSUTVIKLING

Stedsutvikling er mer enn bare de fysiske rammene rundt stedet, stedsutvikling må òg sees i sammenheng med både næringsutvikling, kultur, miljø, arealplanlegging og samferdsel. Det er en utfordring å skape attraktive og miljøvennlige tettsteder der mennesker i alle aldre trives og kan fungere på tilnærmet lik linje, og spesielt det å utvikle steder slik at nye generasjoner ungdom finner det attraktivt å bosette seg. Der det er attraktivt å bo, gror det lett fram ny næringsvirksomhet, som gjør at områdene kan tiltrekke seg kvalifisert og motivert arbeidskraft.

Stedsutvikling handler om mer enn arbeidsplasser. Det handler om å skape attraktive boområder. Det handler om å legge til rette for felles møteplasser og varierte kultur- og naturopplevelser. God stedsutvikling har som mål å skape bolyst, noe som i neste omgang kan skape investeringslyst. God stedsutvikling kan òg være god næringsutvikling.

Det å utvikle et sted krever ledelse og kreativitet, en må utløse et samspill mellom ulike aktører som hver for seg og sammen, er avgjørende for å skape aktivitet. Samhandling mellom aktører og bruk av det eksisterende handlingsrommet er en av de viktigste faktorene for å skape utvikling.

Utvikling av attraktive tettsteder er en viktig strategi for å fremme identitet og tilknytning, og på den måten gjøre lokalsamfunnet attraktivt for tilflytting og lokalisering av bedrifter. Gode samfunn blir skapt gjennom folks engasjement, at folk tar ansvar og har lyst til å yte noe til lokalmiljøet de er en del av. Satsing på kultur og utvikling av kulturmæringer kan spille en viktig rolle i regional og lokal utvikling. Et mangfold av tilbud og møteplasser kan være med på å styrke fellesskap, livskvalitet og kompetanse hos innbyggerene. Man må strebe etter å skape attraktive og særpregede steder, med folk som er stolte av stedet sitt.

1.2. BAKGRUNN

Brokelandsheia har utviklet seg fra å være et skogsområde, med én industribedrift, Gjerstad mekaniske industrier, for 20 år siden, til å bli et service-, handels- og næringscenter i Gjerstad kommune. Utviklingen har i hovedsak vært basert på biltrafikk knyttet til E18. Det hele startet på slutten av 80-tallet da Statoil, Lyngrillen og Bobit etablerte seg her.

Gjerstad kommune er grunneier og disponerer til dels store areal utover det som nå er utbygd. Det gjelder også arealet som er avsatt til en fremtidig knutepunktstasjon for jernbanen, der Sørlandsbanen vil bli koblet sammen med Vestfoldbanen.

De siste seks årene har utviklingen på Brokelandsheia skutt fart, og området har nådd en størrelse, med en egen dynamikk, som trolig vil akselerere i tiden fremover. Spesielt viktig i denne sammenheng vil den nye jernbanestasjonen bli.

I startfasen var virksomhetene først og fremst knyttet til veifarende, men etter hvert har det også blitt flere butikker som brukes aktivt av befolkningen lokalt og regionalt, og Brokelandsheia oppleves nå som et regionalt samlingspunkt.

I dag er det rundt 300 mennesker som arbeider på Brokelandsheia, og rundt 100 mennesker bor i leiligheter enten i sentrumsområdet eller i et nytt boligfelt, "Brokelandsheia Vest", som ligger i fortsettelsen av sentrumsområdet (totalt ca. 70 boliger). I tillegg er det etablert to

boligfelt i tilknytning til hverandre, som binder Brokelandsheia og Fiane sammen til et sammenhengende tettstad.

Brokelandsheia begynner nå å ta form som et regionalt service- og handelssentrum, og det forsterker behovet for langsiktig planlegging. Gjerstad kommune ser et stort vekstpotensiale og har gjennomført en omfattende prosess knyttet til planleggingsarbeidet. Kommunen vil fortsette å sette trykk på planleggingen, også på detaljnivå.

I 2006 gjennomførte ECON en analyse av de næringsmessige potensialene i området. Rapporten konkluderte bl.a. med at det burde utarbeides en egen utviklingsplan for Brokelandsheia, for å skape mer forutsigbarhet og planmessige handlinger. Dette ble vedtatt av kommunestyret 13.03.08, i sak 08/19.

En konsekvens av kommunestyrets vedtak var at kommunen vinteren 2008 ansatte en egen prosjektleder/stedsutvikler for Brokelandsheia, og et treårig stedsutviklingsprosjekt etter PLP-modellen, ble innledet. Det ble bestemt at utviklingsplanen skulle være første fase i prosjektet, og at den både skulle anlegge et 20-års utviklingsperspektiv, men også vise milepæler i et fem- og tiårsperspektiv.

1.3. OMFANG

Hele prosjektet som denne utviklingsplanen er en del av, blir finansiert med kr 800 000 fra Aust-Agder Fylkeskommune, kr 400 000 fra Husbaneken Region Sør, kr 200 000 fra Regionalt Næringsfond, kr 100 000 fra Fylkesmannen i Aust-Agder og kr 25 000 fra NHO, sammen med at Gjerstad kommune står for kr 2 000 000. Dette blir en kostnadsramme på kr 3 525 000, hvorav vi regner med å bruke ca kr 1 300 000 i planleggingsarbeidet som blir gjort i forbindelse med å lage denne utviklingsplanen.

Arbeidet med utviklingsplanen og detaljplanleggingen legger grunnlaget for utarbeiding av en ny områdeplan for sentrumsområdet på Brokelandsheia og for kommuneplanarbeidet i Gjerstad kommune 09/10.

2. MÅL

2.1. FORMÅL (EFFEKT MÅL)

Brokelandsheia skal bli et velfungerende bo-, sevice- og næringscenter på regionalt nivå og knutepunktet for samferdsel mellom østlandet og sørlandet. Vi skal gjennom planen legge grunnlaget for en god styring av utviklingen på Brokelandsheia, både på kort og lang sikt.

2.2. RESULTAT MÅL

Vi ønsker å ende opp med et gjennomtenkt og fremtidsrettet styringsverktøy, preget av sterk medvirkning og konsensus, som gjør det mulig å styre utviklingen av Brokelandsheia på en forusigbar måte. Dette vil være knyttet til:

- arealbruk/-disponering
- arkitektur og estetikk
- infrastruktur
- universell utforming (uu)
- regionalutvikling
- miljø
- trivsel
- liv og aktivitet
- markedsføring

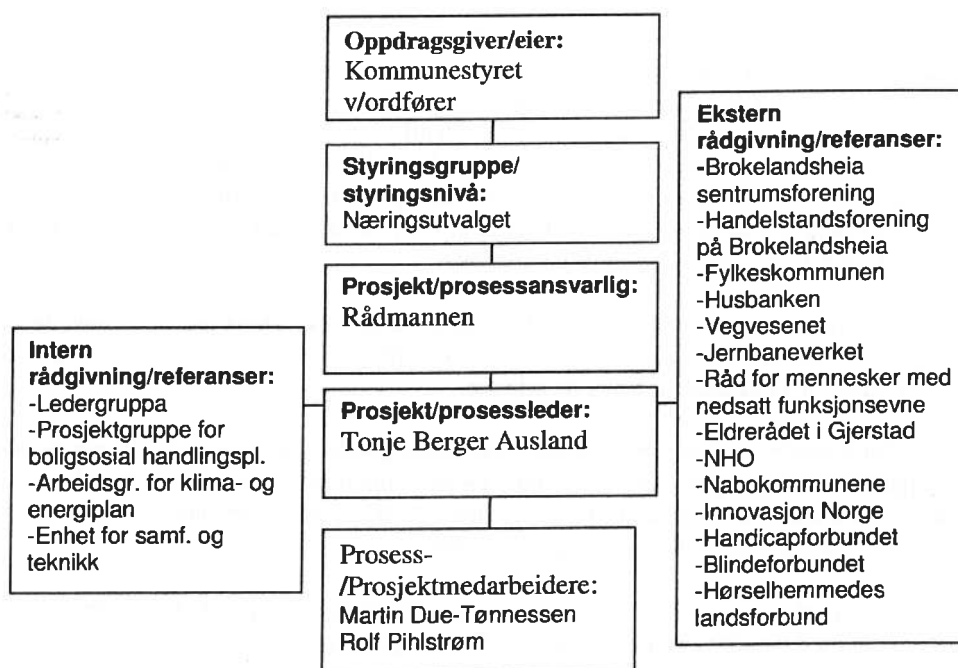
I prosjektet skal det først lages en utviklingsplan (første året), som skal skissere retninger for det videre arbeidet og aktuelle tiltak i prosjektperioden. Resten av prosjektperioden skal brukes til å gjennomføre tiltak og formalisere arealbruk gjennom en områderegulering. Et arbeid som skal gå parallelt med kommuneplanarbeidet 09/10.

I tillegg skal vi detaljtrede enkelte tema/elementer, som er viktig for utviklingen og prosessen videre. Et eksempel her vil være å utarbeide en plan, en "standard", for universell utforming, i samarbeid med Aust-Agder Fylkeskommune (pilotfylke for uu).

3. ORGANISERING AV ARBEIDET

Prosjektet knyttet til utviklingen av Brokelandsheia, er bygd opp slik at prosjektleder er direkte underordnet rådmannen. Han er igjen underordnet en styringsgruppe, vedtatt av kommunestyret, som består av en blanding av politikere og næringsdrivende fra Brokelandsheia. Prosjektmedarbeiderne som bistår i det daglige ansvaret jobber i enhet for samfunn og teknikk, der også prosjektlederen har sin kontor plass.

Prosjektet er delt inn i faser der første fase er å lage en utviklingsplan. Neste fase vil være å gjennomføre en områdeplan som også vil ha juridisk virkning, samt detaljplanlegging og praktisk gjennomføring av konkrete tiltak.



4. GRUNNLAG FOR UTVIKLINGSPLANEN OG VIDERE ARBEID - PLANSMIEPROSESSEN

4.1. HVA ER EN PLANSMIE

En plansmie er et fornorsket ord av begrepet "charette", som igjen er fransk og betyr "liten kjerre". I dag brukes "charette" som betegnelse på en arbeidsmåte der alle parter samles til en felles innsats for å komme frem til en konklusjon som flest mulig kan være enige om.

Der er særlig i USA og England at man de siste årene har laget planer for byutvikling på denne måten. I England kalles metoden "Enquiry by Design". Det kan oversettes til "høring gjennom byforming", altså en prosess der offentlighetens rett til å påvirke planprosessen utøves ved direkte deltakelse i utarbeidelsen av prosjektet.

En charette, eller en plansmie, er med andre ord noe langt mer enn idédugnader og informasjonsmøter. En plansmie er en forpliktende prosess med et klart mål: I løpet av en fire-syv dager lang intensiv "arbeidsøkt" skal det lages ferdig en plan for et fremtidig sentrums-/byområde. Både fagfolk, utbyggere, offentlige etater, frivillige organisasjoner og interesserte borgere inviteres til å delta i prosesen. Først får man alle fakta, ønsker og målsettinger på bordet, deretter lages det utkast basert på de beste forslagene. Underveis korrigeres forslagene i åpne høringer. Til slutt har man forhåpentligvis kommet frem til et konkret, utegnet forslag som flest mulig kan støtte.

Selve designarbeidet gjøres av et team med kompetente fagfolk. Disse bør være mest mulig uavhengige av aktørene i prosjektet, men de må være villige til å lytte til alle parter og finne seg i å bli kikket over skulderen mens de arbeider.

Det er mange fordeler ved plansmier fremfor en vanlig planleggingsprosess: Det går raskere, man unngår at planleggingen blir styrt av bare en parts interesser, det sikres deltakelse og åpenhet og man kan i større grad slippe runder med protester og klager mot prosjekter som ikke har tatt tilbørlig hensyn til alle parter interesser.

Utfordringene med en så intens prosess er å få alle nødvendige fakta på bordet. Det kan være vanskelig å få med alle detaljer på så kort tid. Samtidig kan det være en ulempe at resultatet ikke er juridisk bindende før det evt. i ettertid, tas inn i en områdeplan eller kommune(del)plan.

4.2. PLANSMIEPROSESSEN

Etter drøftinger i styringsgruppa og studietur, med bred deltagelse, til NIBR, Allgrønn Omgivelser og Fornebu-byen, ble det i en relativt tidlig fase bestemt å arrangere en plansmie. Det var ønskelig å ta for seg arealdisponering og funksjonsblanding, men også å vurdere ting som kan sette Brokelandsheia enda mer på kartet.

For å skape engasjement, finne fokusområder og komme fram til forutsetninger som måtte ligge i bunnen før plansmia, valgte vi å gjennomføre en workshop over to kvelder, med inviterte deltagere fra alle tenkelige interessegrupperinger. Både næringsdrivende, grunneiere, politikere, kommuneadministrasjonen, ungdommens kommunestyre (UKS), lokale ildsjeler, råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, fagteamet for plansmia, en masterstudent fra landskapsarkitektstudiet på UMB og Husbanken var representert. Deltagerne

fikk først noen innledende foredrag innenfor emnet stedsutvikling og jobbet deretter konstruktivt sammen i grupper, med felles oppgaver mot et felles mål.

Det utkrystalliserte seg noen tema til videre bearbeidelse i plansmia:

1. Fortetting

Dagens sentrum kan fortettes. Hvordan kan vi få den beste løsningen med hensyn på bedre plassutnyttelse, sammenheng, parkering, trivsel og intimitet

2. Trafikkmønster/Kjøremønster

Dagens veistruktur er bygd opp etappevis over tid. Hvordan kan vi i plansmia skape bedre sammenheng og på best mulig måte ivareta sikkerheten

3. Møteplasser

Hvordan skal vi plassere samlingsplasser/torg, sittegrupper, benker og trær, for å skape de gode møte- og hvileplassene

4. Grøntstruktur/Grønne lunger

For å gi liv til sentrumsområdet, må vi opparbeide grøntstruktur i form av trær og annen beplantning. Dessuten er det framover ønskelig å ta vare på det naturlig grønne som er, også i byggeområder. Hvordan kan vi opparbeide en tilfredstillende og miljøestetisk god grøntstruktur, uten at dette går utover parkeringskapasiteten

5. Universell utforming

Hva kan vi gjøre for at alle, uavhengig av alder, kjønn og funksjonsevne skal trives på Brokelandsheia

6. Strategiske plasseringer

Det er viktig å ha fokus på sentrumsområdets tyngdepunkt. Hvordan kan vi plassere boliger og næringsbygg slik at man får mest mulig aktiv handel i hele næringsområdet.

7. Estetikk og byggeskikk

Hvilke retningslinjer skal man ha til nybygg, og hvordan skal man gjennom det arkitektoniske skape identitet og særpreg

8. Parkering

Det er viktig med et tilfredstillende antall parkeringsplasser, riktig plassert i forhold til handel og service. Hvordan ivaretar vi dette

9. "Stasjonsby"

Rundt den fremtidige stasjonen bør det ligge en stasjonsby. Hvordan bør stasjonsbyen være, og hvordan kan vi koble den sammen med det eksisterende sentrum



Fra gruppemøter på workshopen 12.01.09



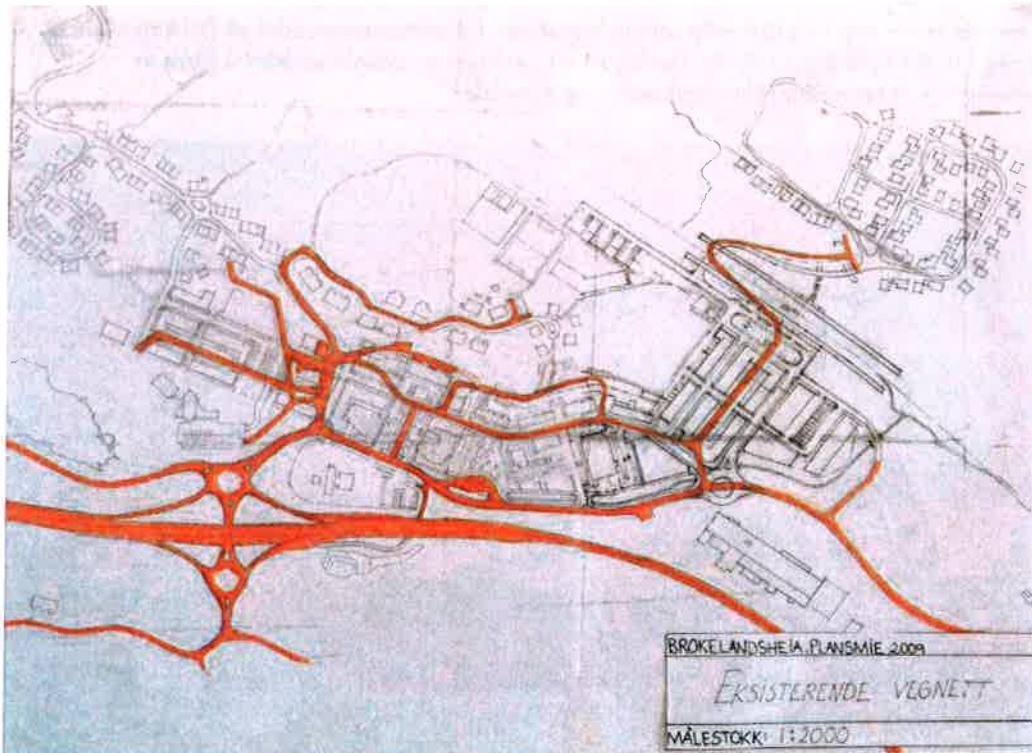
Skogbruksjef Martin Due-Tønnessen, ordfører Rune Hagestrand og leder av sentrumsforeningen, Cato Solstad

Gjennom hele prosessen med å planlegge, tilrettelegge for og gjennomføre plansmia på Brokelandsheia, var det fokus på å ha politisk deltagelse. Det ble oppnevnt en politisk styringsgruppe (sak 09/10, 29.01.09), med representanter fra alle kommunestyrets politiske partier, som skulle ha avklarende møter hver ettermiddag i plansmia, for å peke ut retningen for videre arbeid påfølgende dag.

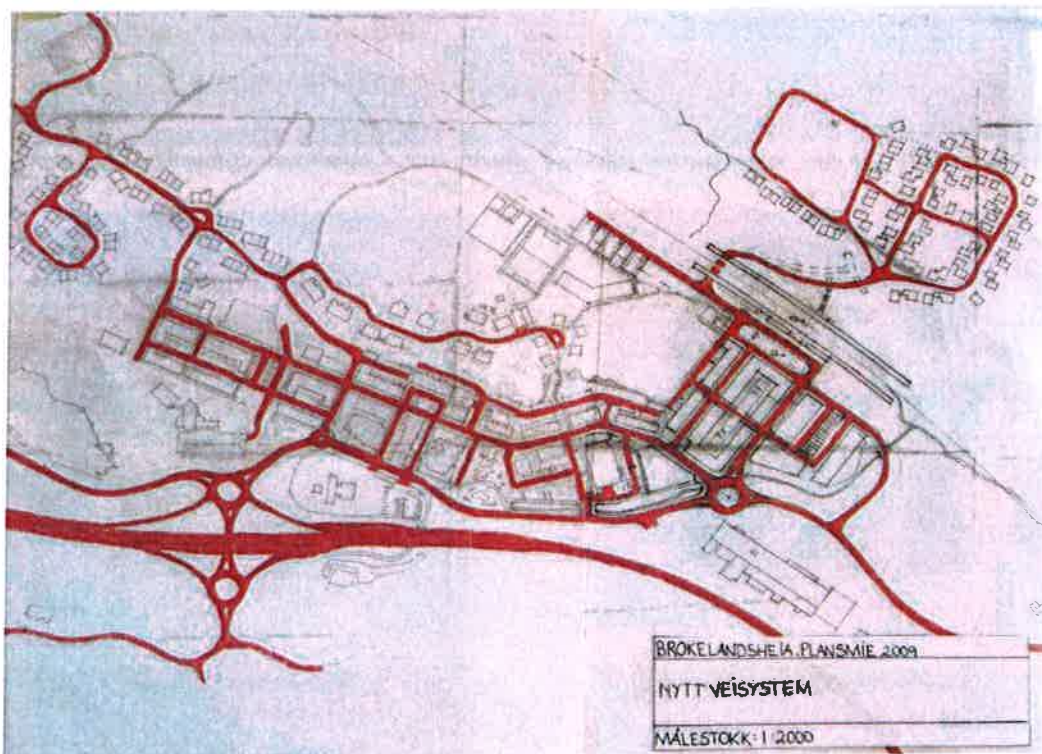


Plansmias først styringsgruppemøte, mandag 16.03.09. Bak fra venstre: Jon Olav Gryting (KrF), Kathrine Hagane (AP), Tonje Berger Ausland (Prosjektleder), Knut Hagelia (AP), Ordfører Rune hagestrand (H). I forgrunnen, fra venstre: Ånon Ausland (V) og Sivilarkitekt Arne Sødal (leder av fagteamet). Kjell Trygve Grunnsvoll (SP) og Jan Fred Pedersen (FrP) sitter utenfor bildets synsfelt.

Plansmia ble gjennomført 16.-19.mars 2009 på Cinderella. Oppmøtet og engasjementet var svært bra, både fra bidragsytere, lokalbefolkning, næringsetablerte og andre kommuner i regionen. Det ble brukt mye tid på plassering av stasjonsområdet, infrastruktur og det å kunne opprettholde dagens antall parkeringsplasser, samtidig som man skulle få til fortetting og få integrert grøntstruktur og funksjonelle møteplasser.



Eksisterende veinett

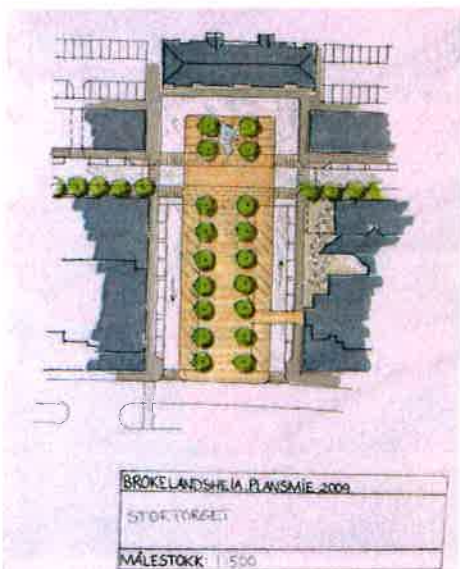


Nytt veisystem med klarere struktur og definerte kvartaler.

Plansmia endte opp i en helhetlig utbyggingsskisse for sentrumsområdet på Brokelandsheia. I tillegg ble det også tegnet en del forslag til utbygginger av enkeltområder, i form av møteplasser, lekeområde, aktivitetssenter og lignende.



Hovedkonseptplan som viser retningsgivende veiføringer, grøntstruktur & eksisterende og framtidige byggelinjer



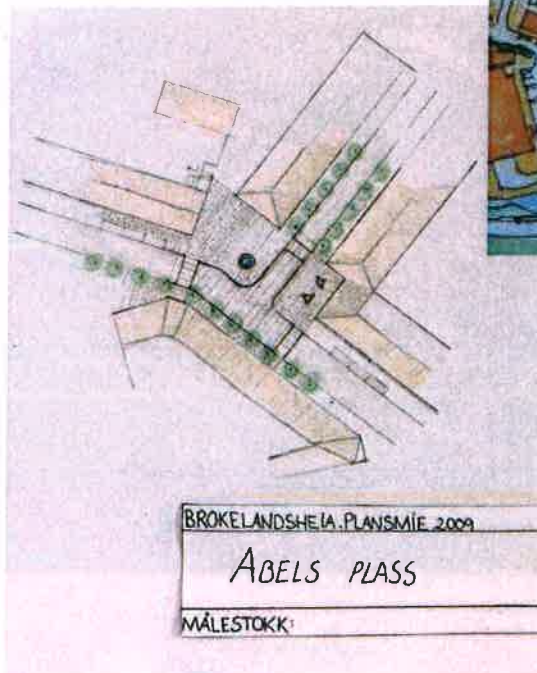
"Stortorget" – en møteplass i sentrum av sentrum



Utvidelse av eksisterende lekeplass



3D-modell av møteplass ("Stortorget") mellom BoBit og Lyngrillen og en utvidelse av eksisterende lekeplass mellom Lyngrillen og Bandage og Helseservice .

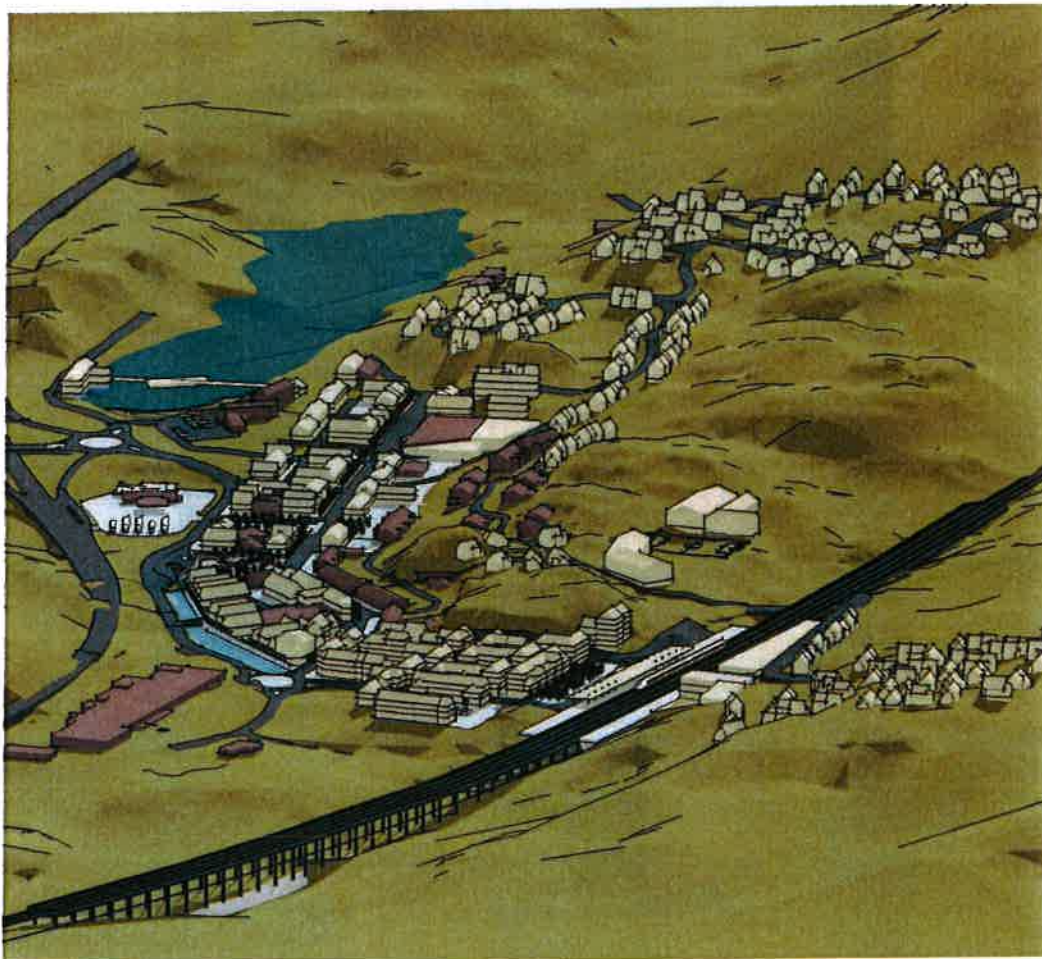


Utsnitt fra utbyggingsskissa.

Samlingsplass etter prinsippet "shared space" – en plass hvor både mennesker og biler kan omgås i skjønn forening. Denne plassen er tenkt i krysset mellom stasjonsveien og hovedinternveien.

Etter mange samtaler og dialogmøter, kom en fram til et resultat som ble godt mottatt på det åpne folkemøtet avslutningskvelden, og i kommunestyremøte 28.05.09 (sak09/36) vedtok politikerne følgende:

1. Utbyggingsskissen fra plansmia brukes som grunnlag for det videre arbeidet med utviklingsplanen for Brokelandsheia (sektorplanen).
2. Gjeldende reguleringsplan omarbeides i tråd med plansmias utbyggingsskisse for Brokelandsheia.
3. Utbyggingsskissen og rapporten fra Plansmia skal være basis for arbeidet med kommuneplanen og en eventuell kommunedelplan for Brokelandsheia.
4. Det skal utarbeides en trinnvis utbyggingssplan med hensyn på infrastruktur, forskjøvning og møteplasser (for eksempel lekeplass og torg). Utbyggingssplanen må også inneholde en økonomidel.



4.3. UTBYGGINGSSKISSE OG RAPPORT

I etterkant av plansmia ble det utarbeidet en rapport med et vedlagt sammendrag vedrørende plansmieprosessen. Hele rapporten ligger som vedlegg til utviklingsplanen.

Temaene som kom opp i workshopen vi hadde i forkant av plansmia, ble bearbeidet i løpet av plansmia, og tatt med i betraktningene når utbyggingsskissen ble utarbeidet:

1. Fortetting – Ledige tomter mellom og rundt eksisterende bygninger, bebygges for å oppnå smalere gater og smug. Det bygges tette småhusområder i tilslutning til og som en videreføring av eksisterende bebyggelse mot vest. Et tilsvarende boligområde etableres rett over nordsiden av stasjonen. En tett bydel med urban kjerne etableres fra stasjonsområdet og østover.

I 20-årsplanen legges det opp til disse nybygde gulvarealene (BRA):

Butikker og kontorer: 20.000 kvm. Skole, kultur og rekreasjon: 10.000 kvm.

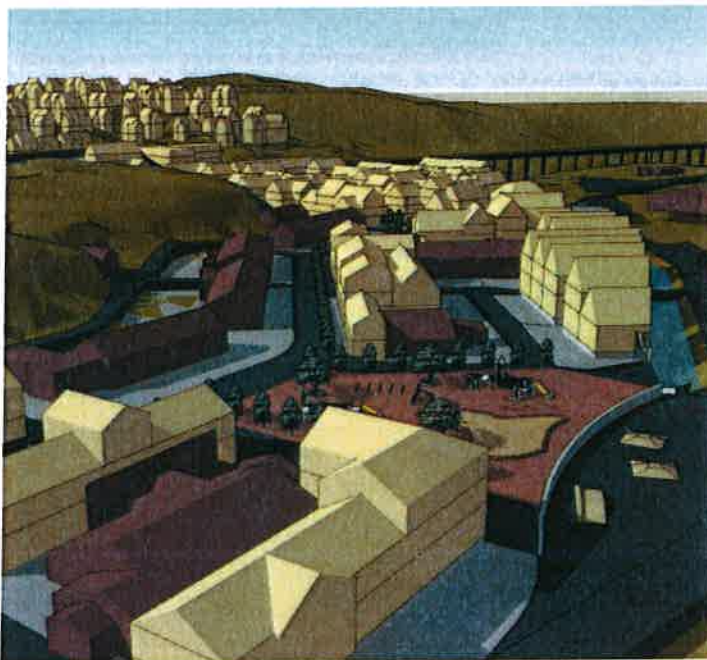
Boliger i 2. til 4. etasje (leiligheter) 40.000 kvm - 500 nye boliger

Boliger på terreng: enebolig, tomannsbolig, rekkehus: 40.000 kvm - 200 nye boliger

Totalt. 110.000 kvm - 700 nye boliger som tilsvarer en befolkningsøkning på opptil 2000 mennesker.

2. Trafikkmønster/kjøremønster – Eksisterende veisystem strammes opp og gjøres mer rasjonelt, med gater som blir bedre strukturert. Veisystemet videreutvikles som et mer sammenhengende nettverk som binder områdene bedre sammen.

3. Møteplasser – Sentrumsområdet på Brokelandsheia får sammenhengende gater med menneskelige, intime dimensjoner og som forener en serie med plass- og parkdannelser. Gode møteplasser etableres der folk likevel ferdes, for eksempel ved innganger til kaféer og butikker. På utvalgte steder skal paviljonger bygges for å gi ungdom og andre tak over hodet året rundt.



Her vises en planlagt utvidelse av eksisterende lekeplass, med flere integrerte funksjoner. Denne sammen med bebyggelsen og gatenettet skaper god romdannelse.

4. Grøntstruktur / grønne lunger – Innenfor byområdet etableres en strammere bymessig beplantning med trekker som markerer de viktigste gatene og plassene. Mot E-18 videreutvikles det grønne beltet som et visuelt attraktivt område med mer uformell trebeplantning og bruk av vannspeil. De bakenforliggende åsene forblir ubebygde som en innramming med skogklede høyder.



Grønt-blå struktur viser planlagt vegetasjon og grøntområder og bruk av vann i stedets uttrykk.



De skogklede toppene bevarer som en grønn innramming av stasjonsbyen.

Det skal plantes en trekke langs den ene siden av hovedinternveien, bl.a. for å markere et skille mellom kjørebane og gangvei. På den andre siden markeres skillet med langsgående parkering.



5. Universell utforming – Alle gater er knyttet sammen i et integrert nettverk med fortau og gatekryss prioritert for fotgjengere og trafikk med naturlige fartsbegrensninger. Bebyggelsen er holdt lav og tilpasset terrenget for å gjøre tilgjengeligheten naturlig enkel for alle. All bebyggelse er direkte tilgjengelig for ulike trafikanter og brukergrupper.

6. Strategiske plasseringer – Stasjonen er plassert ved det allerede planerte området mot øst og som en naturlig avslutning av eksisterende hovedgate. Langs hovedgaten fra stasjonen fordeles ny næringsbebyggelse jevnt helt til Eurospar i vest. Sammen med næringsbyggene fordeles også en vesentlig boligandel langs hovedgaten, som blir skjermet av fortettet næringsbebyggelse mot E-18. Ved innsjøen mot vest legges et område for rekreasjon og opplevelser med dyrehage, hotell, amfi og aktivitetshus. Skole og idrettsanlegg legges i skråningen mot jernbanetraséen, strategisk plassert mellom stasjon og boligområde og knyttet sammen med turstiene.

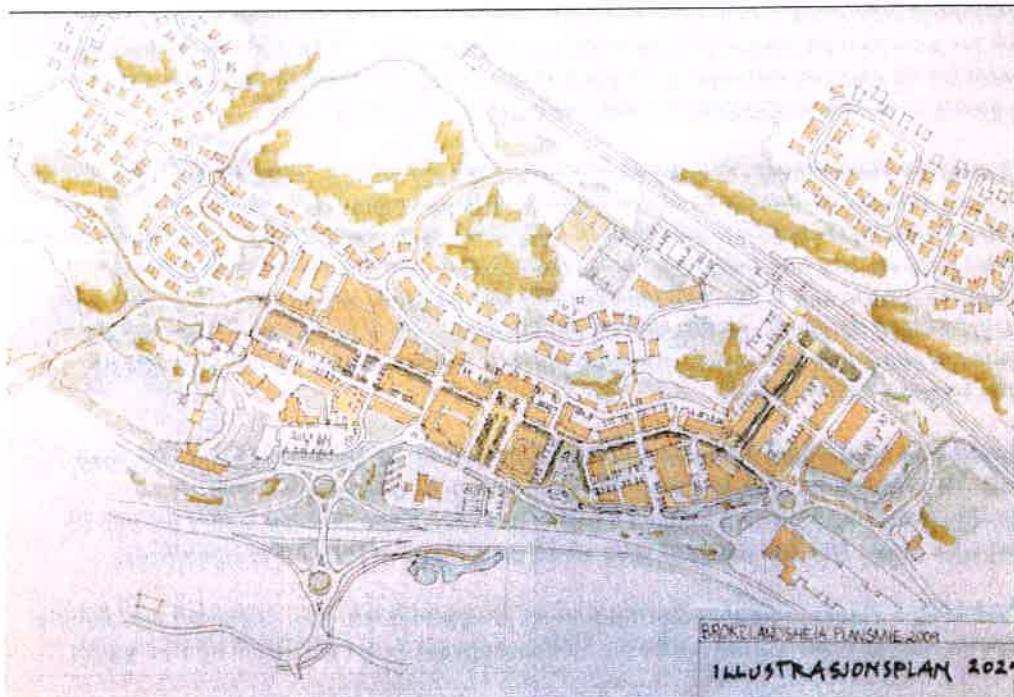
7. Estetikk og byggeskikk – Planen anbefaler stort sett to- og treetasjers bygg i tre, med saltak. Treverk kan nå også benyttes til bygninger opp til seks etasjer. Ved stasjonsbygningen og fjellskjæringen i nordenden av sentrumsområdet, legges det opp til seksetasjers bygg. Her kan det også være snakk om å legge til rette for et signalbygg.

8. Parkering – Dagens antall parkeringsplasser er opprettholdt, men omfordelt med mindre gateparkering og i større grad parkering mellom bebyggelsen, i gårdsrom og tverrgater.

9. ”Stasjonsby” – Frem til jernbanetilknytningen er på plass legges det opp til en gradvis fortetting i tre faser, fem, ti og tyve år. Bebyggelsen ved stasjonsområdet er planlagt enda tettere og noe høyere enn i resten av sentrumsområdet. Det vil ikke bli lagt opp til boliger innenfor toglinjenes støysone.

I etterkant av plansmia har det kommet fram at Bjordammens eier ikke var helt fornøyd med 20-års-perspektivet ift hans bygg. Med bakgrunn i dette innspillet har vi fått arkitekt Arne Sødal til å lage et alternativt forslag i 20-årsperspektiv, for denne delen av planen. Det foreligger altså nå to alternative utbyggingsskisser, datert 19.03.09 og 20.05.09. Disse to utbyggingsskissene for sentrumsområdet på Brokelandsheia er nær sagt identiske. Den eneste forskjellen ligger altså i tomte til Bjordammen og veisystemet rundt denne. De to illustrasjonene er vist som alternativ én og to nedenfor.

Det er viktig å merke seg at bygningene som er vist på skissen ikke er fysiske bygningskropper, men byggelinjer. Spesielt vil disse byggelinjene være viktige å ta hensyn til inn mot den interne hovedgaten som går gjennom hele sentrumsområdet.



Alt.1- 19.03.09: Illustrasjonsplan 2029 (Utbyggingskissa er tegnet slik at nord peker mot høyre i bildet – dette gjelder da for alle de håndtegnede skissene i denne planen.)



Alt.2 – 20.05.09: Illustrasjonsplan 2029

Det er lagt opp til en ganske kraftig fortetting av dagens sentrumsområde i utbyggingsskissen, noe som gjør det viktig å legge et løp for en trinnvis utbygging. Dette vil også kreve en annen tankegang med hensyn på bl.a. parkering, noe det også er lagt opp til ved at parkeringen blir trukket ut i små sidegater. Disse sidegatene vil være synlige fra E18 og gi innsyn til sentrumsområdet. Ved å fortette området på denne måten kontra å utvide, får vi en mer intim og riktig størrelse på sentrumsområdet. I tillegg frigir vi ferdig opparbeidet areal for salg, i form av utbyggingsklare tomter, i stedet for å måtte sprengte ut nye områder.

Planen er godt gjennomarbeidet, og den har fått bred oppslutning. Det lagt ned mye arbeid i å få til en god infrastruktur, som er tjenelig for hele sentrumsområdet, sett i sammenheng. Den gir også en mye bedre oversikt for både gående og kjørende.



De ca 100 fremmøtte på det avsluttende folkemøtet 19.03.09, gikk enstemmig inn for illustrasjonsskissa/ utbyggingsplanen.

Eksterne bidragsytere, som Aust-Agder Fylkeskommune, Husbanken, Statens Vegvesen og Jernbaneverket, har lagt ned mye ressurser i prosjektet vårt, og det er i det hele tatt lagt ned mye arbeid i denne prosessen. Den har vært godt profilert både lokalt, regionalt og til dels nasjonalt. Derfor er det særlig viktig at planen blir tatt i bruk.

Særlig viktige grep i utviklingen av Brokelandsheia

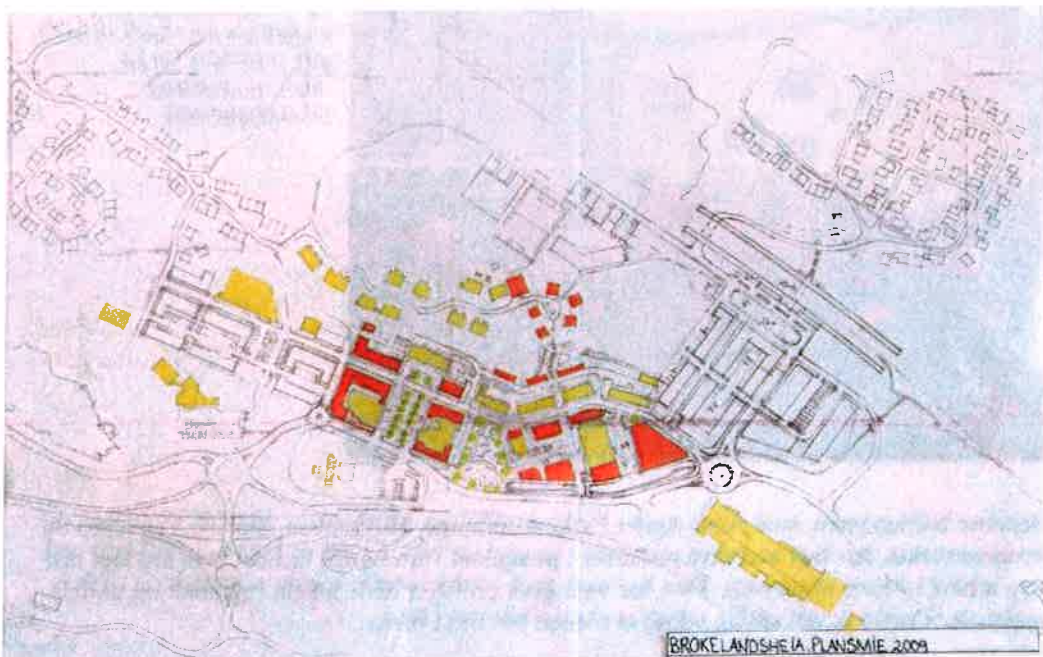
- Én sammenhengende internvei med et lesbart kjøremønster og gode gangarealer på begge sider av veien
- Avgrensning av velbane og gangareal langs hele internveien; trekk på den ene siden og langsgående parkering på den andre siden
- "Sansegate" som en rød tråd gjennom hele sentrumsområdet
- Trær og vann som viktige elementer
- To sentrale samlingspunkt; "Stortorget" og lekeareal for små og store barn
- I tillegg flere mindre plasser for hvile og rekreasjon
- Fokus på opplevelser, liv og aktivitet i og i tilknytning til sentrumsområdet
- Funksjonell og nødvendig mengde parkering gjemt bort i sidegater og bak bygg
- Estetikk og arkitektur skal legges særlig vekt på i den videre utbyggingen – helhetstenkning
- Bevaring av de trekledte åsene, som en ramme rundt stasjonsbyen
- Avsatt areal til fremtidig jernbanestasjon og knutepunkt for samferdsel

5. TRINNVIS UTBYGGING

Brokelandsheia vil ha en gradvis utbygging i takt med lokalsamfunnets og regionens behov. Det vil hele tiden jobbes aktivt for å ha en jevn og god utvikling, med en bærekraftig profil, som gjør Brokelandsheia levedyktig til enhver tid. Utbyggingen vil foregå trinnvis, med en prioritert viktighetsgrad i forhold til stedets utvikling. Sammenheng i infrastruktur og gode møteplasser vil ha høy prioritet.

5.1. TRINNVIS UTBYGGING

Skissene som ble laget for utbygging sett i 5- og 10-årsperspektiv, under plansmia, ble ikke godt nok drøftet og gjennomarbeidet, p.g.a. tidsmangel, men de indikerer mulighetene for en trinnvis utbygging, og tar for seg grunntankene.



5-10-årsplan, hvor det som er markert gult er eksisterende bygg og det som er farget rødt er planlagt ny bebyggelse i løpet av denne perioden.

I en fem- til tiårsperiode er planen å bygge opp "Stortorget" mellom BoBit og Lyngrillen og infrastrukturen her og ombygging av infrastrukturen ved den interne innkjøringen sør på området. Videre skal lekeplassen bygges ut og flere næringsbygg nord i sentrumsområdet, området rundt Europris, ønskes etablert. Det vil også bli lagt opp til etablering av tre- til fire-etasjes kontor-/leilighetsbygg med kontorer i 1.etg. og leiligheter på toppen, bak eksisterende bebyggelse, vest for hovedgaten.

På kort sikt vil vi sammen med Husbanken og Fylkeskommunen se på boligutbygging sørvest på området (se utsnitt side 21), i forlengelsen av eksisterende boligområde; "Brokelandsheia terrasse", ikke nordvestover som markert på tegningen ovenfor. Det vil bli foretatt befaringer på området og andre gode og velfungerende boligområder i regionen. Samtidig er det ønskelig med brukermedvirkning i form av en slags workshop, før vi setter i gang den endelige planleggingen.



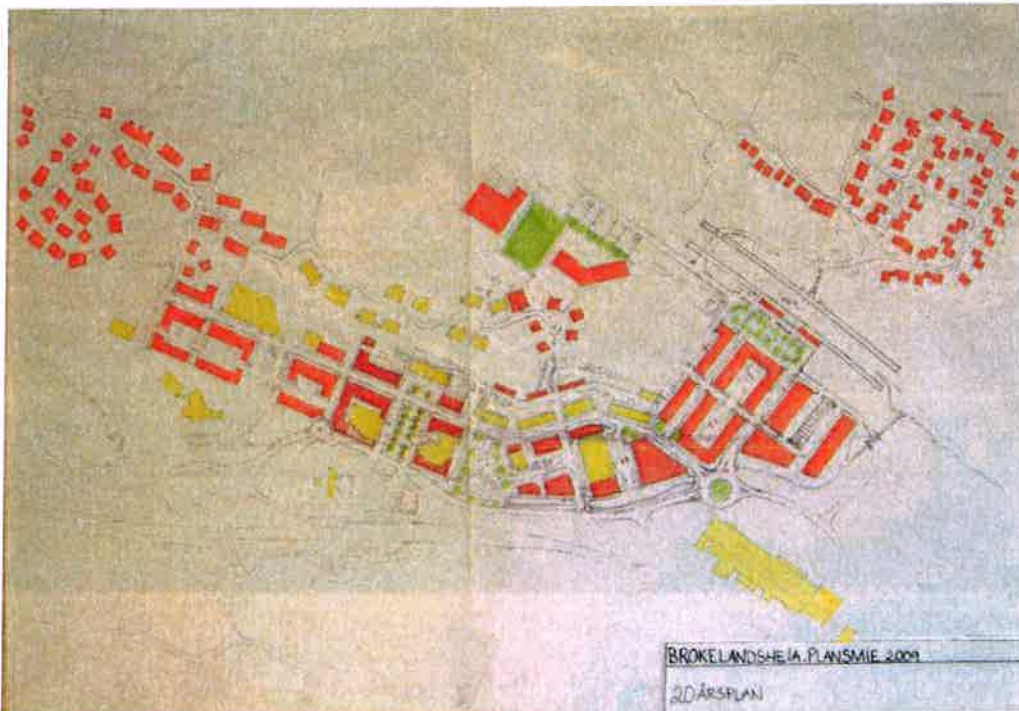
Utsnitt som viser 1.utbyggingstrinn av boligfelt, på skrå sydvestover, bak Eurospar, i forlengelsen av eksisterende boligfelt; "Brokelandsheia terrasse".

Behovet for parkering under tak, for de som bor i eksisterende boligområde, vil sannsynligvis også bli tatt med i planarbeidet på kort sikt.

For å få til videre næringsutbygging, kan det bli behov for mer oppsøkende virksomhet i det videre arbeidet.

5.2. BROKELANDSHEIA OM 20 ÅR

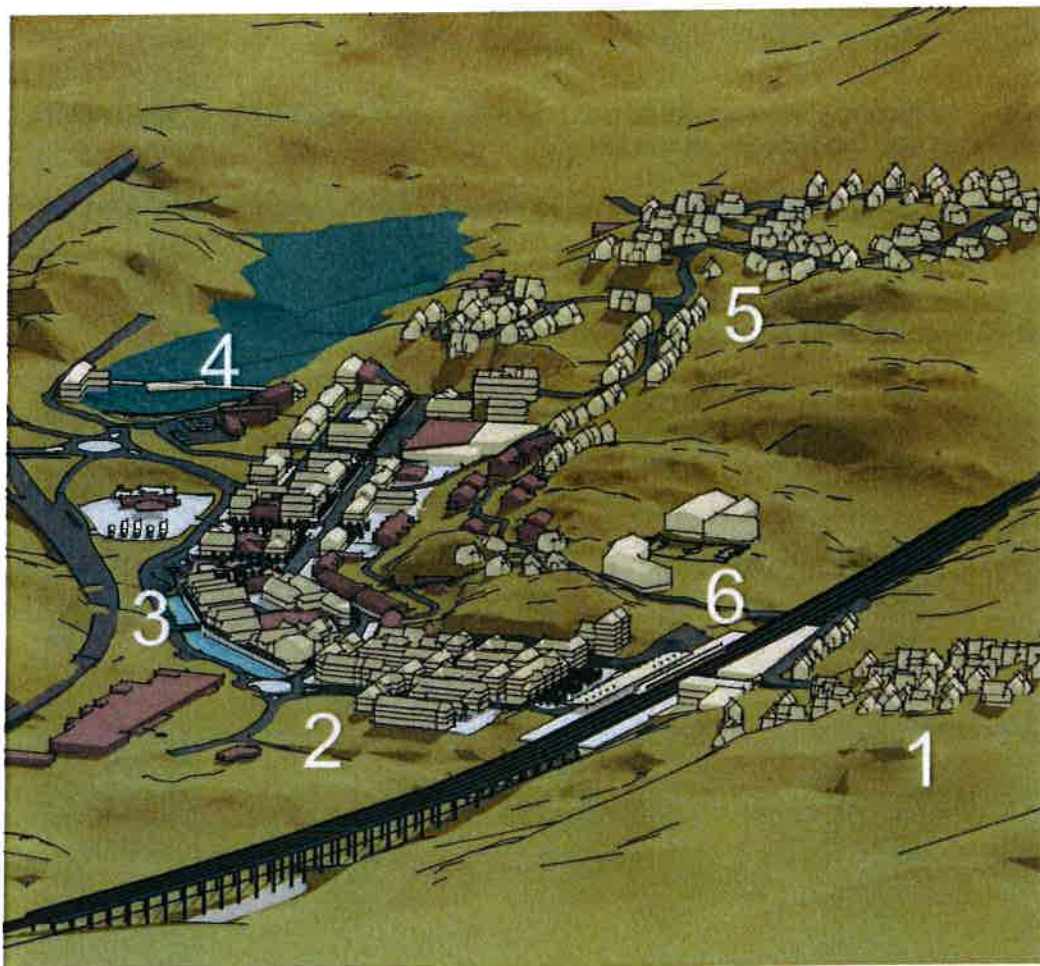
Slik vil Brokelandsheia se ut med maksimal utbygging:



20-årsplan som indikerer maksimal utbygging.

Stasjonsbyen består av 6 hovedområder, som vises på illustrasjonen nedenfor:

1. "Klatrende" boligområde med en god blanding av frittstående, koblede og kjedede eneboliger og flerboligløsninger med små hager og moderat tetthet. Adkomst med kjørevei under jernbanen eller fotgjengeradkomst direkte gjennom stasjonsområdet til resten av landsbyen.
2. Stasjonsbydel med bebyggelse i 3-6 etasjer, med enhetlig urbant preg og høy tetthet.
3. Fortetningsbydel med "Sansegate", stor variasjon og stort mangfold. Forretningsbygg eksponert mot E18. Etasjehøyde 2-3 etasjer, med middels tetthet.
4. Opplevelsesområde med amfi, vannopplevelser, dyrepark, ungdomshus og hotell.
5. Boligområde med boliger integrert i åssiden i forlengelse av eksisterende boligfelt. Varierte boliger med småleiligheter og ulike eneboligtyper, med relativt små tomter og moderat tetthet.
6. Område for skole, idrett eller institusjoner, mot jernbanetraséen.



6. UTFORDRINGER OG MULIGHETER

Vi ønsker at Brokelandsheia på sikt, skal bli en stasjonsby tuftet på trivsel og opplevelser, en landsby for alle typer mennesker i alle aldre og livsfaser. Målet er et levende sentrum med mye aktivitet, et sentrum hvor Gjerstad med sitt særpreg og karakter, naturlig forenes med byens urbanisme.

I samarbeid med Aust-Agder Fylkeskommune vil vi bygge opp et fremtidsrettet og brukervennlig knutepunkt for samferdsel (jernbane og buss). Fokus på miljø, universell utforming og attraktivitet vil stå sentralt.

6.1. MILJØ, KLIMA OG ENERGI

Målet er å bidra til å skape et godt miljø, både på det sosiale plan, i form av opplevelser, gode møteplasser og grønne lunger, og når det gjelder reduksjon i klimautslipp og energibruk.

Det må:

- ses på alternative, miljøvennlige, metoder for oppvarming
- benyttes morgendagens standard; lavenergihus
- velges riktige materialer i forhold til energibruk; tre framfor betong
- foretas riktig plassering av bygg i forhold til å kunne utnytte sollyset optimalt.

Det må satses på miljøvennlige løsninger der det er mulig.

Det skal gjennom nylig utarbeidet klima- og energiplan, foretas en analyse av muligheter og konsekvenser for fellestiltak for energiforsyning, som fjernvarmeanlegg. På Brokelandsheia er det en privat aktør som ønsker å legge til rette for fjernvarme. I gjeldende reguleringsplan er det krav til påkobling der dette er mulig.

Selv om det alltid vil være biler på Brokelandsheia, p.g.a. E18, ønsker vi å legge til rette for en god infrastruktur også for de myke trafikkanter, så vel syklende som gående.

6.2. UNIVERSELL UTFORMING



Ganske få mennesker passer inn i Leonardo da Vincis bilde av idealmannen.

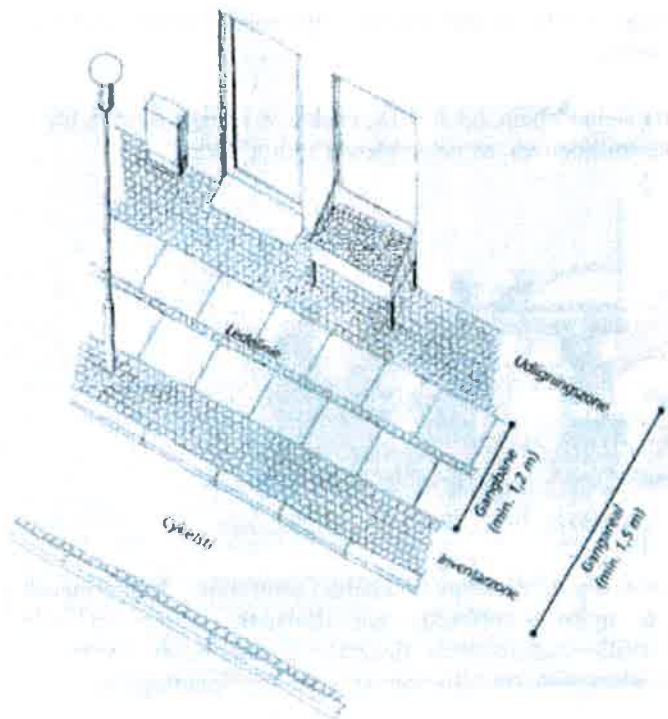
Omgivelsene våre påvirker vårt hverdagsliv og vår evne til å delta i samfunnet. Regjeringens handlingsplan for universell utforming og lov om offentlige anskaffelser har som mål å hindre diskriminering og bidra til økt brukskvalitet på produkter, tjenester og omgivelser. Dette krever både ny kunnskap og nye arbeidsmetoder for alle som arbeider med planlegging, prosjektering og bygningsarbeid.

Vi ønsker å gjøre Brokelandsheia til et sted for alle mennesker, også de som har funksjonsnedsettelse, sitter i rullestol, ser dårlig, er blinde eller hører lite eller ingenting. Brokelandsheia skal være et brukervennlig sted for alle, uavhengig av funksjonsevne, og universell utforming skal derfor ligge til grunn i all planlegging og videre utbygging.



Konkret eksempel på usammenhengende gangsystem på Brokelandsheia. Fortauet som syns i bakgrunnen leder en over veien og rett inn i en snøhaug, vanligvis en parkeiringsplass.

Både lov om offentlige anskaffelser, diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, som ble vedtatt 01.01.09, og forslag til ny plan- og bygningslov (arealdelen), som trådte i kraft 01.07.09, stiller strenge krav til universell utforming, både når det gjelder uteområder og bygg.



Prinsippskisse av fortau med ledelinje (SINTEF-rapport; Ledelinjer i gategrunn).

6.3. ATTRAKTIVITET

Attraktivitet kan belyses gjennom mange forskjellige aspekter. Det blir viktig å ta for seg og belyse alle sidene som gjør et sted attraktivt, i det videre arbeidet med å utvikle Brokelandsheia. Temaene spenner fra næringslivets dynamikk, handel og service, til bosetting/flyttemønstre, befolkningsressurser, bærekraftbarometre, fysiske miljøer og selvpresentasjoner via nettet. Historiske forhold inkluderes også.

En analyse av Gjerstads og Brokelandsheias image og omdømme bør også inngå i kunnskapsgrunnlaget for å kunne styrke positive sider, redusere eller bygge om de negative, og korrigere misoppfatninger som ikke samsvarer med virkeligheten. Bestrebelsene på å øke Brokelandsheias attraktivitet i forhold til næringsetablering, boligetablering og turisme, må forankres i og gjenspeile den lokale virkelighet. Samlet sett utgjør disse elementene Brokelandsheias attraktivitet.



Dette bilde symboliserer sammenhengen mellom liv, rom og bygninger. Mennesket søker livskvalitet, og da kreves det et samspill mellom disse fem faktorene; trygghet, liv, helse, attraktivitet og bærekraft.

Et levende tettsted vil i fremtiden ha en større grad av både til- og fraflytning enn vi er vant til. Unge vil flytte ut for å få seg utdanning og nye impulser. Da må det legges til rette for at så mange som mulig kommer tilbake og helst tar med seg flere unge familier. Unge par med høy utdanning vil trenge et miljø med et mangfold av bedrifter, slik at begge kan ha en yrkeskarriere, og samtidig bo på Brokelandsheia. Samtidig vil ny teknologi kunne åpne for nye varianter av yrkeskombinasjoner.

En satsing på stedsutvikling krever målrettet innsats og samarbeid mellom private og offentlige aktører. Satsingen på stedsutvikling kan bidra til å finne nye veier til bærekraftig

utvikling. Bedre utnyttelse av ressurser som eksisterende bygninger og infrastruktur, bedre utnyttelse av arealer som allerede er tatt i bruk til byggeformål og reduserte miljøbelastninger vil være en del av dette.

Det handler om kvaliteter. Dynamiske kvaliteter som trivsel, tilbud, tilgjengelighet og trygghet, og statiske kvaliteter som struktur, walkability (spaservennlighet) og sammensatt bebyggelse.

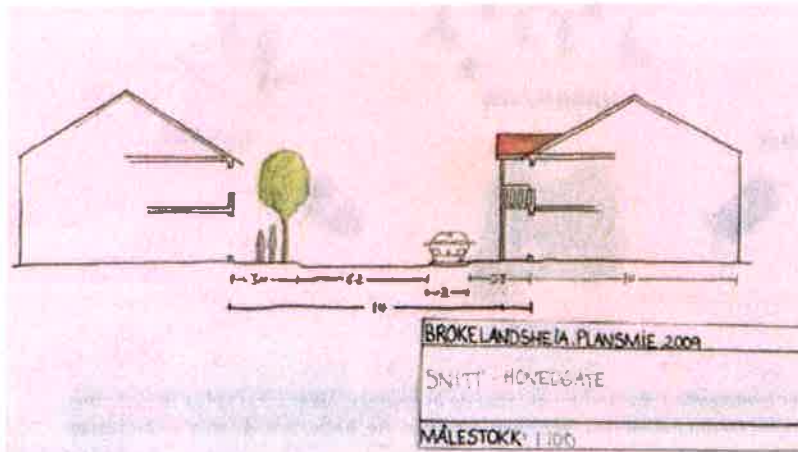
Vi må derfor se på prosesser for å utarbeide lokalt forankrede profileringsplaner og deretter drive aktiv stedsprofilering og markedsføring.

6.4. INFRASTRUKTUR

Infrastruktur er den underliggende strukturen som trengs for å få samfunnet til å fungere. På Brokelandsheia inbefatter dette veier, fortau/gang- og sykkelstier, framtidig jernbane og telekommunikasjonsmidler. Infrastrukturen må overvåkes, styres og holdes vedlike.

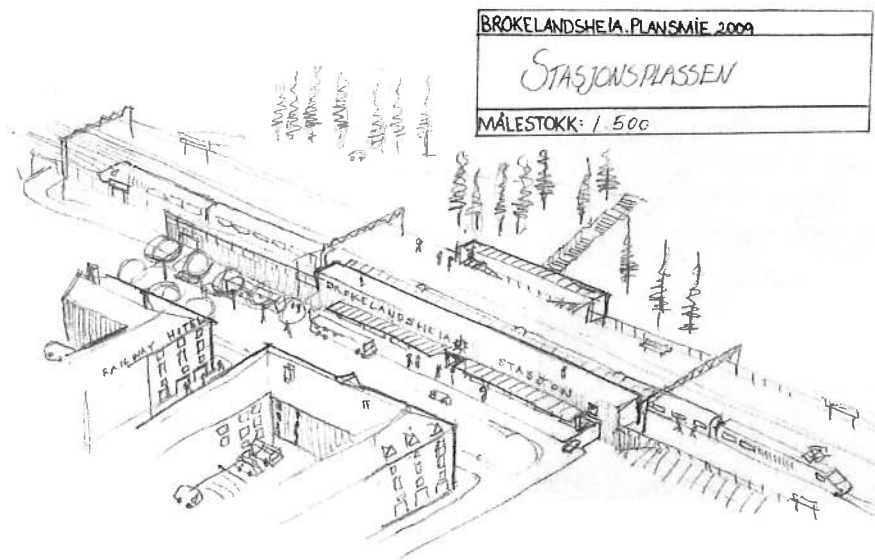
God infrastruktur er en viktig forutsetning for vekst i produksjon av varer og tjenester. Ved å bygge ut og forbedre eksisterende infrastruktur på Brokelandsheia, vil sentrumsområdet få bedre sammenheng og bli mer helhetlig. Dette bidrar videre til økt tilgjengelighet, som igjen kan bidra til næringsutvikling.

Veistrukturen, ved kjøremønster og kryssløsninger, vil være første ledd i videreutviklingen av Brokelandsheia. Dette vil være viktig for så vel balansen i sentrumsområdet som for planlegging av videre utbygging og tomteplasseringer. Ved å bygge opp et "lesbart" og lett forståelig veisystem økes også trafikksikkerheten.



Snitt av hvordan en tenker seg hovedgata/internveien, med fortau på begge sider, langsgående parkering på vestsiden og trerække på østsiden. Det er også muligheter for å legge til rette for egen sykkelsti.

Framtidig mål er at det i løpet av de neste 20 årene vil utarbeides konkrete planer for å koble sammen Sørlandsbanen og Vestfoldbanen med et knutepunkt og ny jernbanestasjon på Brokelandsheia. Dette vil være en viktig drivkraft for regionen og en grunnleggende forutsetning for en bærekraftig utvikling på Brokelandsheia.



Råskisse av framtidig stasjonsområde

6.5. "DET GODE STED" – NÆRING, BOLIG OG KULTUR

Å lykkes med å skape "Det gode sted", forutsetter bl.a. en fornuftig og hensiktsmessig blanding av næring og boliger, overkommelige gangavstander, attraktive møteplasser og et minimum av opplevelser med appell til alle aldersgrupper.

Det er viktig å skape et bærekraftig sted, hvor det er grobunn for nyetablering av flere typer næringsvirksomhet, som igjen skaper arbeidsplasser og aktivitet, samtidig som det er viktig å jobbe for å gi allerede etablerte virksomheter et godt rotfeste. Kommunen og lokalsamfunnet må forholde seg til at det er stor konkurranse om folk med høy kompetanse. For å være tiltrekkende må byer og tettsteder i distriktene tilby kvaliteter som gir muligheter både for arbeid og "det gode liv", også for ungdom og kvinner. Forvaltning av menneskelige ressurser vil i framtida bli like viktig for distriktene som forvaltning av naturressurser.

Mønsteret som har utviklet seg på Brokelandsheia, med bygg som kombinerer næring og boliger, må utvikles videre når området skal fortettes. Dette sammen med egne boligfelt vil utgjøre en styrke for Brokelandsheia. Det er derfor ønskelig å satse på en variert boligutbygging på og i tilknytning til Brokelandsheia. Her vil Husbanken være en naturlig samarbeidspartner, i form av gode eksempler og nødvendige befaringer. Med deres kunnskap og erfaringsbakgrunn, innspill fra utbyggere, eiendomsmeglere, utflyttet ungdom og lokalbefolkningen, kan vi sammen bygge opp de beste boligområdene på Brokelandsheia.

På Lindvollheia tilbys tomter av forskjellig størrelse. I arbeidet med å bygge ut dette området for boliger, har kommunen merket etterspørsel etter flere tomter for flerboligløsninger. Ved en trinnvis utbygging av boligområder på Brokelandsheia, som vist i utbyggingsskissene fra Plansmia, åpner det seg nye muligheter for flere av denne typen boligetableringer.

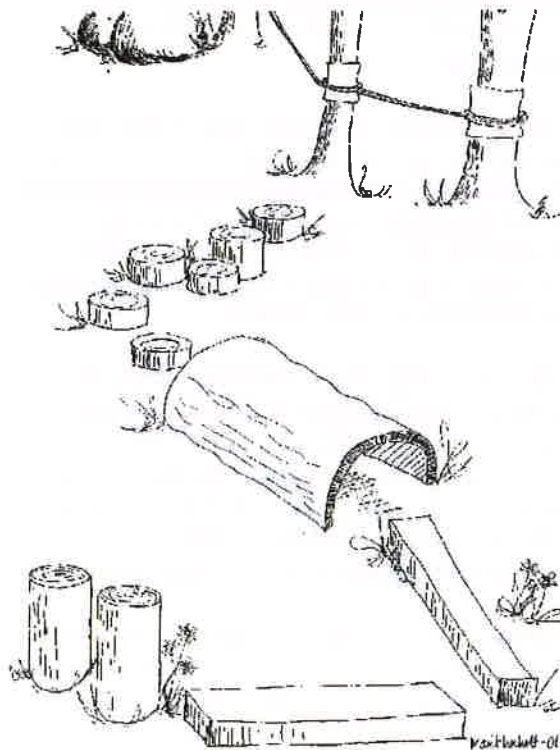
Den foreslåtte "Sansegata" vil bli et viktig trivsels- og opplevelseselement i sentrumsområdet. Den vil ha elementer i seg som skaper små, intime møteplasser, samtidig som den virker

samlende i form av en stor møteplass mellom BoBit og Lyngrillen, hvor flere av sansene kan stimuleres samtidig.



*Studentene som kom opp med idéene om å gjøre internveien på Brokelandsheia til en "Sansegate":
Fra venstre, Frank Båtbukt, Merethe Paulsen, Kristina Frestad Jørgensen og Nuno Costa. Her sammen med Gjerstads ordfører Rune Hagestrand.*

Videre utvikling av stinettet i skogen i nærområdet, med benker og bord, hinderløype og skulpturer, vil ha appell både til lokalbefolkning og tilfeldig besøkende. Målet må være å knytte turstiene i området, med den planlagte opplevelsesstien, bedre til næringsområdet, for eksempel i forbindelse med "Den lille Dyrehage", for å oppnå en størst mulig synergieffekt.



Hinderløype i terrenget, med naturlige materialer. Denne kan gå parallellt med en "kultursti".

Sentrumsforeningen og handelsstandsforeningen må videre være en samarbeidspartner når det gjelder sporadiske større og mindre kulturelle innslag på Brokelandsheia. Her ligger store muligheter i det lokale foreningsliv og sang- og musikkmiljø. Jo mer liv og aktivitet, jo mer

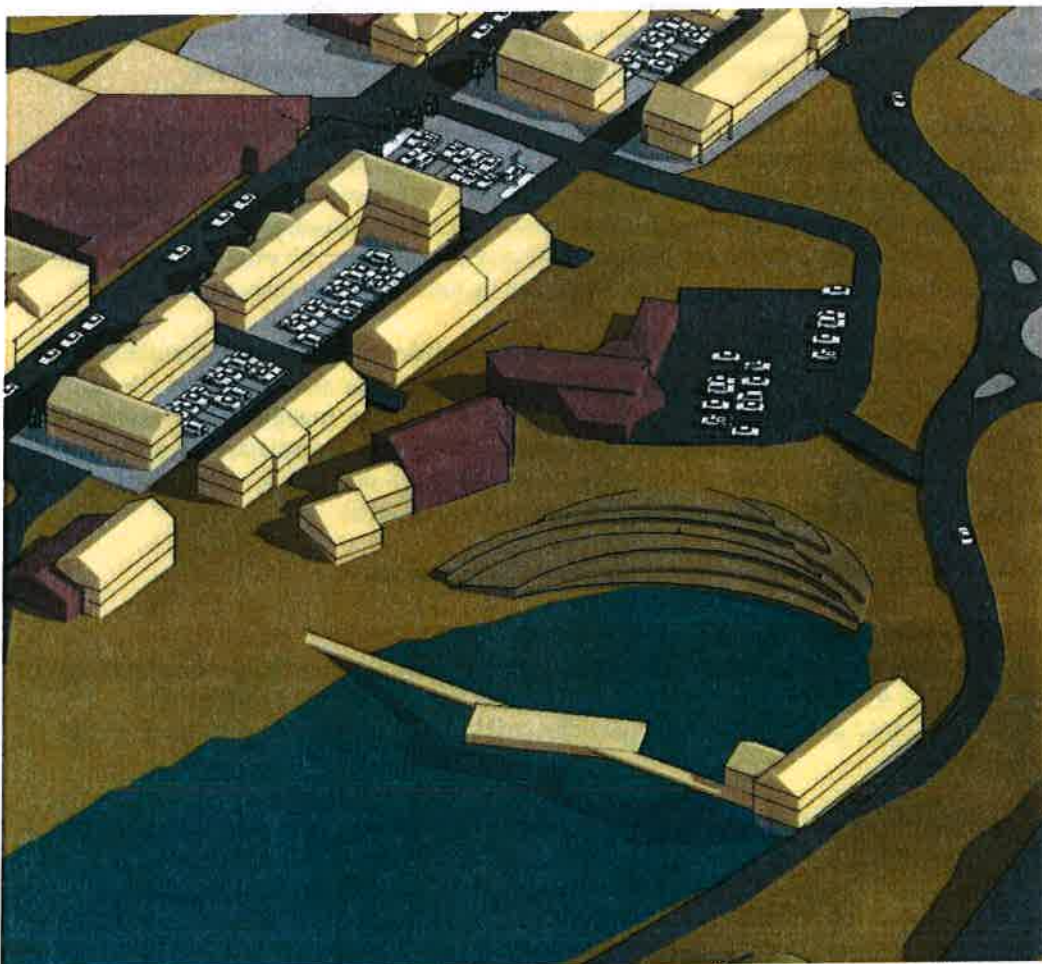
forlokkende vil Brokelandsheia være, både for næringsliv og folk, enten en er fastboende eller på gjennomreise.

6.6. AKTIVITET, SERVICE- OG HANDELSVIRKSOMHET

Brokelandsheia skal hele tiden etterstrebe og opprettholde en god og levedyktig mix av handelsvirksomhet. Folk skal ha mulighet for å få "alt" de trenger på Brokelandsheia, slik at handelslekkasjen reduseres.

Gjennom "Sansegata" og opparbeiding av en opplevelsessti, langs den delen av stinetettet som ligger i skogsområdet i tilknytning til sentrumsområdet på Brokelandsheia, ønsker vi å skape aktivitet og sanselig stimulering.

Møtestedene som blir opparbeidet vil ha som utgangspunkt å integrere elementer som appellerer til hele familien, mennesker i alle aldre og fasonger. Ett funksjonelt og mangfoldig møtested hvor folk trives å være, er mye bedre enn mange opparbeidede steder som ikke blir brukt.



Et opplevelsesområde ved Nybetjenna med parkanlegg, vannopplevelser, amfi, vannscene og ungdomshus.

Målet er et velfungerende regionsenter for handel, service og opplevelser.

6.7. ARKITEKTUR OG ESTETIKK

God arkitektur og gode estetiske bygg og omgivelser er viktig for trivsel og tilhørighet. Det er en utfordring å skape gode løsninger i et slikt mangfold av behov og ønsker som vi møter på Brokelandsheia. Det er derfor viktig at det blir tenkt langsiktig når man tillater nye bygg. Ved vurdering av nye bygninger må det tas hensyn til eksisterende bebyggelse, størrelse, farger osv, jamfør gjeldende reguleringsplan, med reguleringsbestemmelser (juridisk bindende). God arkitektur blir til i møtet med landskap, behov, funksjonalitet og rom for opplevelse.

Framtidsrettet planlegging som skaper gode sammenhenger mellom bygninger og områder er også avgjørende for å få en god dynamikk. Riktig plassering av grøntområder, benker og andre trivselementer vil også bidra til å skape det gode stedet.

Det finnes noen premisser med tanke på estetikk og arkitektur, som er viktige for et steds utvikling. Disse ligger som vedlegg til planen.

6.8. OPPJUSTERING OG FORSKJØNNING AV EKSISTERENDE SENTRUMSOMRÅDE

Vi ønsker å gjøre sentrumsområdet enda mer innbydende og attraktivt. Det må fokuseres på hvilke kvaliteter vi kan bygge videre på, og hva som med hell kan forskjønnes.

Sammenhengen mellom liv, rom og bygninger blir det sentrale. Det må i stor grad tenkes fortetting, for å skape nærhet i rommene mellom bygningene. En helhetlig tankegang med fokus på kontakten mellom bygning og rom, samtidig som behovet for parkeringsplasser blir ivaretatt. Brokelandsheia skal bygge opp en atmosfære med et urbant preg, der kvaliteter i samspillet mellom det grønne, det blå og det grå skal dyrkes frem. Vi ønsker også å ta vare på den menneskelige skala, slik at følelsen av nærhet og intimitet blir fremtredende.

Gode møtesteder er et viktig element i dette arbeidet. Målet er å skape noen få virkelig gode samlingspunkt, med variasjon i innhold, framfor mange små som ikke blir brukt. Det er viktig at det etableres noen intime atmosfærer i form av allsidige møteplasser og grønne lunger, slik at Brokelandsheia framstår forlokkende og trivelig. Brokelandsheia er for mange det første møtet med Gjerstad. Det at stedet innbyr til trivsel og velvære, er gunstig for både næringsdrivende, lokalbefolkningen og hele kommunen generelt.

Det kan også bli nødvendig å tenke transformering enkelte steder.

6.9. BOLIGSOSIAL PLANLEGGING

Boligsosial planlegging som gir gode boliger og et godt bomiljø for alle, og stedsutvikling, i dette tilfellet å utvikle et steds kvaliteter som bosted, er svært viktige boligpolitiske målsetninger, men god tilgjengelighet på bolig er ikke nok for å skape sosialt bærekraftige boligområder.

Gjerstad kommune ønsker at Brokelandsheia skal være et sted for alle, uansett alder, kjønn, religion, forutsetninger, funksjonsevne og kulturell og sosial bakgrunn. Vi ønsker å få til de beste løsningene for alle. Viktige tanker i denne sammenheng, er *integrering, boligenes funksjonalitet og lokalisering*. Tilpassede boliger må være en del av helheten og mangfoldet. Dette krever samhandling på tvers av kommunens involverte enheter.

Husbanken har vært en viktig partner og pådriver for å få gode boligløsninger for alle. Vi håper å kunne benytte deres kunnskap og erfaring på dette feltet, i den videre planleggingen av boligområder på Brokelandsheia.

6.10. STRATEGI OG SAMARBEID

Det er innbyggerne selv, næringslivet, frivillige organisasjoner og kommunen som gjennom sine investeringer og aktiviteter former og utvikler steder. Sentrale virkemidler legger rammer som skal stimulere til aktivitet. Aktiviteter må imidlertid være initiert og styrt lokalt gjennom aktive partnerskap mellom private og offentlige aktører. Likeledes er det viktig at prosjekter som skal gjennomføres støttes av alle involverte aktører, slik at det mobiliseres til aktiv medvirkning fra stedets næringsdrivende, lokalbefolkning og andre interessenter. Det blir mer og mer viktig å stimulere til bred lokal medvirkning i stedsutviklingsprosesser, også fra barn og unge.

Gode steder utvikles i dialog mellom det offentlige, private investorer og stedets innbyggere. Å gi ungdom mulighet til å øve innflytelse på eget lokalmiljø, kan føre med seg et mer positivt syn på det å slå seg ned på hjemstedet i framtida. Ungdom er aktive brukere av det offentlige rom og har ofte en annen oppfatning enn foreldregenerasjonen. Derfor er barn og unges deltakelse også et viktig virkemiddel, både i stedsutvikling og i distriktspolitikk. Den særlige utfordringen å skulle involvere barn og ungdom gjør skoleverket til en viktig samarbeidspartner.



Barn fra Gjerstad skole, Visedal barnehage og Fiane skole deltok med forslag til den fremtidige stasjonbyen – her i tett samarbeid med landskapsarkitekt Johan Østengen.

Den typen samarbeid må fortsette i det videre planleggings- og utbyggingsarbeidet.

For å skape "Det gode sted" kreves målrettet og samordnet innsats fra mange aktører som besitter ulike virkemidler og kompetanse, både i offentlig og privat sektor. Målet må være å utløse tiltak som kan utfylle hverandre, fremme partnerskapsløsninger og mobilisere lokale ressurser og virkemidler. Kommunen har et spesielt ansvar for å initiere og følge opp slike prosesser.

Også fylkeskommunen vil bli en god samarbeidspartner i dette arbeidet, med tanke på støtte og veiledning. Det kan for eksempel bli viktig å se ulike statlige og regionale tiltak og virkemidler av betydning for tettstedsutviklingen, i sammenheng, for å oppnå større effekt lokalt.

Tilgjengeligheten til andre sentra med andre tilbud kan også være av stor betydning. For Brokelandsheia vil spesielt Risør, men også Vegårshei, Tvedstrand og Kragerø, bli mer og mer viktige som gode samarbeidspartnere framover. Vi skal ikke utkonkurrere hverandre men utfylle hverandre og profitere på hverandres suksess.

Det kan bli en utfordring for kommunen sammen med Fylkeskommunen og Husbanken, å benytte relevante regionalpolitiske virkemidler slik at tettstedssatsingen får størst mulig virkning. Nettverksbygging og samarbeid på tvers av kommunegrensene i samsvarende og utfyllende prosjekter, er en god, sammensveisende, helhetlig og framtidsrettet arbeidsform, som vi burde etterstrebe i sterkere grad.

For å få mest mulig ut av arbeidet man gjør, både kommunalt, regionalt og i private foretak, så er det viktig at alle involverte parter drar i samme retning mot et felles mål. Derfor vil kommunikasjon og arenaer for dialog stå sentralt i utviklingen av Brokelandsheia.

6.11. IDENTITETSBYGGING, PROFILERING OG MARKEDSFØRING

Et steds identitet formes av dets egenart og særpreg som består av så vel naturgitte og fysiske forhold, som sosiokulturelle og historiske forhold. Dette innebærer at faktiske forhold blander seg med subjektive og kollektive oppfatninger om stedet. Et steds omdømme eller "image" formes både av oppfatninger blant stedets befolkning om hvordan stedet "er" og hvilke muligheter som finnes der, og av utenforståendes oppfatninger og omtale av stedet.

Det finnes ikke en entydig fasit identitet som et sted per definisjon "har." Det dreier seg egentlig om hva vi tror vi er i lys av vår historie og dagens forhold kombinert med hva vi tror vi har lyst til å være. Det betyr for eksempel at forestillinger om hva en ønsker å bli i framtiden er en viktig del av den identiteten som artikuleres i dag - stedet får sin identitet fra fortid, nåtid og framtid. Man snakker da egentlig om en rekke pågående identitetsartikulasjoner, som er knyttet til slike ting som stedets historiske, sosiale, kulturelle, politiske, etniske, materielle, næringsmessige og økonomiske dimensjoner.

Stedsidentiteter er dynamiske, men kan være vanskelige å endre. Å skape nye bilder på hva et sted "er" kan ikke vedtas og bestemmes. Det er ikke nok å forskjønne et område eller å opparbeide en park, men slike materielle grep kan selvsagt være med på å endre hvordan et steds identitet oppfattes.

Med økt bevissthet om hva som former stedsidentiteter, og en langsiktig strategi for å forsterke kvaliteter og redusere negative sider, er det mulig å bidra til utvikling i ønsket retning.

Identitetsoppfattelse og identitetsskaping endrer seg i takt med samfunnsutviklingen, og det gjelder å henge med i svingene, eller skal vi si svingningene. Hva som er "in" i dag, kan være ut i morgen. Det handler om å være oppdatert til enhver tid, samtidig som man klarer å bevare stedets egenart og særpreg. Identitetsbygging handler også mye om kultur og historie. Det blir derfor viktig å skape en balanse mellom det som er viktig og det som er riktig.

Stadig tøffere konkurranse når det gjelder å tiltrekke seg så vel virksomheter/bedrifter (arbeidsplasser) som kunder og tilflyttere, krever stadig mer kreativitet i det å selge et sted utad. Det handler om å være et hestehode foran alle andre og å skape noe som skiller Brokelandsheia fra konkurrentene.

Brokelandsheia er et relativt nytt sted, og det forekommer kanskje bare en gryende identitet foreløpig. Et steds identitet bygges opp over tid og kan hjelpes i riktig retning gjennom god kommunikasjon og møysommelig merkevarbygging.

På sikt kan vi sette i gang en identitetsprosess, med bred medvirkning, hvor vi legger opp til en innsiktsfase først og så et analysearbeid, for deretter å utarbeide en situasjonsbeskrivelse og et posisjoneringsgrunnlag. Avslutningsvis bør det muligens også utarbeides både en kreativ strategi og en kommunikasjonsstrategi.

Identitetsprosessen kan være et godt grunnlag og verktøy for videre utvikling av all informasjon og markedsføring. Arbeidet bør derfor også forankres i strategien for utviklingen av Brokelandsheia. Innholdet må dessuten struktureres og vurderes i fellesskap.

Vi må tenke på å foredle og formidle identitet gjennom innhold og design, effektiv markedskommunikasjon og tydelig posisjonering. Vi må hente frem, utvikle og presisere det som gjør Brokelandsheia unikt i forhold til andre steder, på en positiv måte, for å bygge opp "merkevaren Brokelandsheia", og også ta dette med oss i oppsøkende virksomhet.

6.12. ANDRE INNVIRKENDE PROSJEKTER

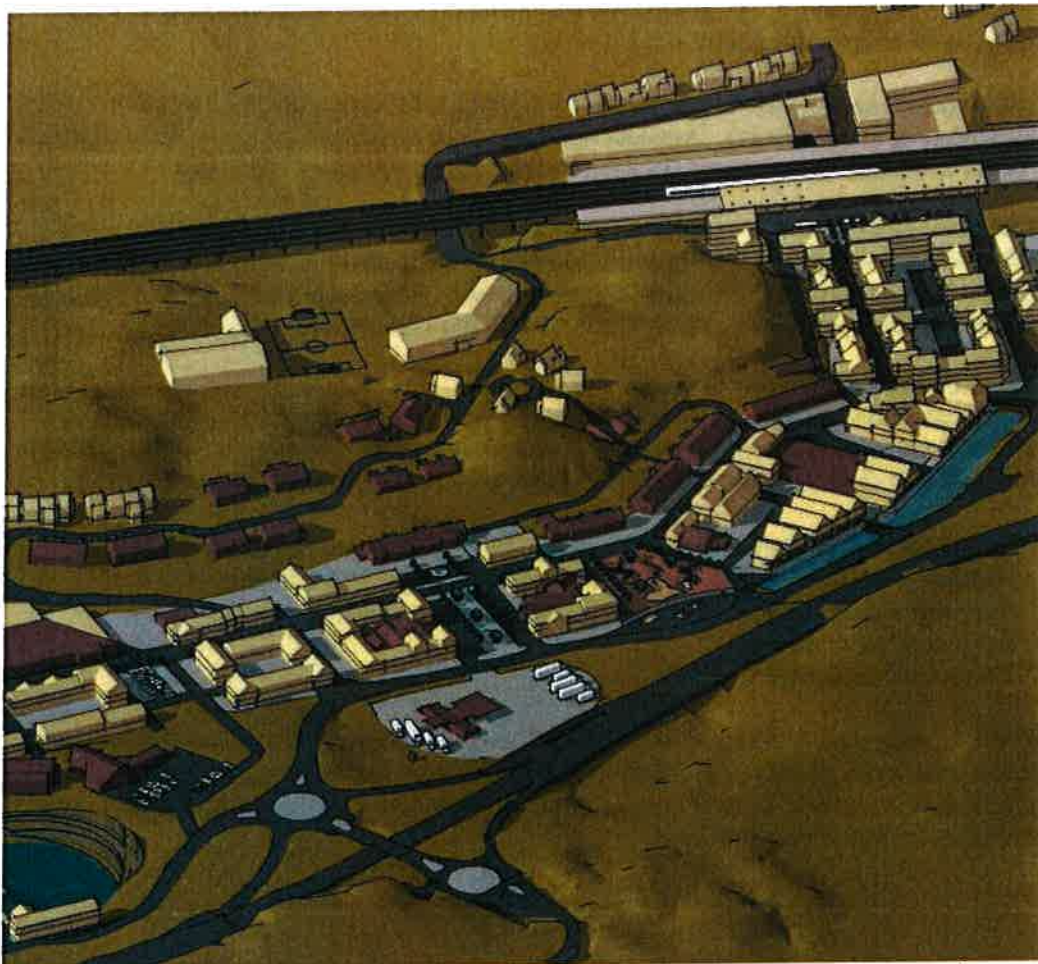
Det er en del andre prosjekter som har innvirkning på utviklingen på Brokelandsheia. Det er derfor nødvendig at vi hele tiden holder oss oppdatert på hvordan disse skrider fram. Et nært samarbeid med disse prosjektgruppene blir derfor viktig i det videre arbeidet.

- Prosjekt med Jernbaneverket og Aust-Agder Fylkeskommune; Definere kotehøyde og størrelse på stasjonsområdet og finne mulig jernbanetrasé over Holtegrenda
- Rullering av fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering
- Boligsosial handlingsplan
- Klima- og Energiplan

Det er også hele tiden et pågående arbeid med å oppgradere og forbedre Gjerstad kommunes nettside, med tanke på info i forhold til Gjerstad kommunes fasiliteter generelt og Brokelandsheia spesielt. Dette er et arbeid som er viktig i forhold til markedsføringen og utviklingen av Brokelandsheia.

7. HANDLINGSPLAN/TILTAK

Gjeldende reguleringsplan gjelder fram til ny områdeplan blir utarbeidet, et arbeid som skal gå parallellt med kommuneplanarbeidet 09/10. En områderegulering kan stille krav om detaljer i de forskjellige områdene, med forskjellig detaljeringsgrad etter behov.



3D-bildet viser en definert sentrumsstruktur med et planmessig veisystem, kvartaler og integrerte møteplasser.

7.1. KONKRETE TILTAK PÅ KORT SIKT

Det er ønskelig å få synliggjort noen raske resultater. Det er i dette skjemaet, derfor lagt opp til en prioritering av de forskjellige tiltakene, innenfor gitte tidsrammer.

Infrastruktur har for eksempel prioritet én i 2010, mens parkanlegg rundt Nybøkjenna har prioritet fire i 2010/2011, fordi en oppjustering av dette området ikke nødvendigvis er det aller viktigste i en så tidlig fase. Samtidig ønsker man å få gjort dette nå, fordi det vil gi synlige resultater raskt til en relativt lav pris. Det handler om kommunikasjon og det å vise til virkeliggjøring av det som er planlagt.

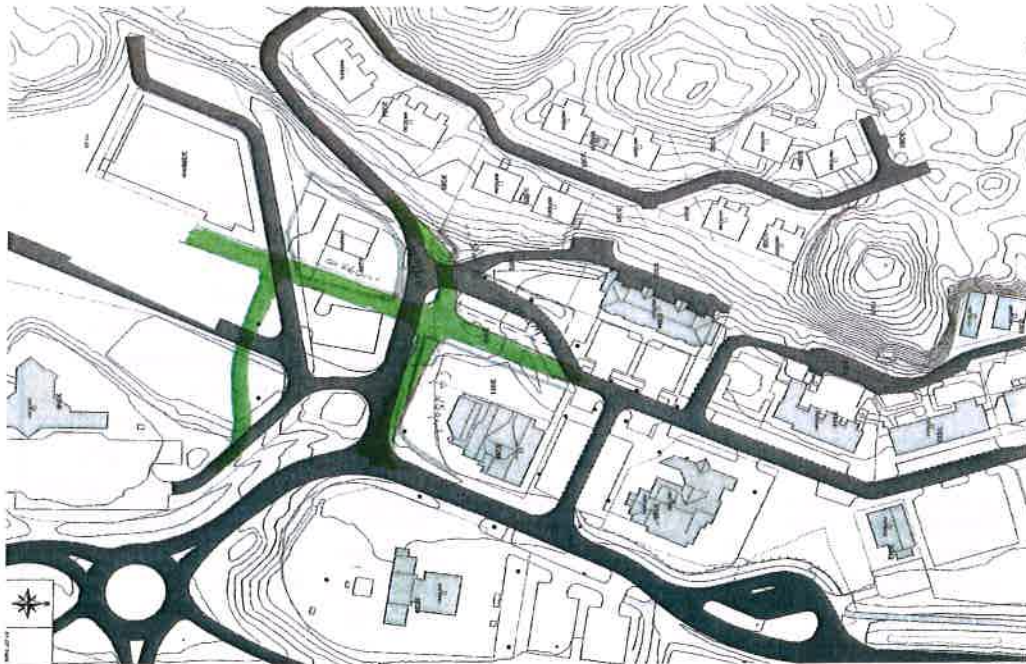
Om prioritet fire kan bli gjennomført i det tidsrommet det er planlagt, avgjøres altså av om hvor mye penger som blir satt av til investeringer på Brokelandsheia det gitte år.

Nr.	Tiltak	Prioritet	Planlagt gjennomført	Kostnad	Samarbeidspartnere
1.	Infrastrukturiltak	1	2010	5,2 mill	Vegvesen, Fylkeskommunen, Grunneiere, Sentrumsforeningen
2.	Avklaringer med Jernbaneverket	1	2010	100 000	Jernbaneverket, Fylkeskommunen
3.	uu-gangveisystem, eksisterende fortau	1	2011/2012	500 000	Sentrumsforeningen, Fylkeskommunen, Husbanken
4.	Detaljplanlegging av jernbanestasjonen/stasjonsområdet	1	2013-2015	?	JBV, Fylkeskommunen, Vegvesenet, NSB, Sentrumsforeningen
5.	"Stortorget"	2	2011-2012	1,4 mill	Sentrumsforeningen, Grunneiere, Handelstandsforeningen
6.	Sansegata	2	2011 – 2019	1,3 mill	Sentrumsforeningen, Handelstandsforeningen
7.	Planlegging av nytt boligområde	3	2010	Selvfinansierende	Fylkeskommunen, Husbanken
8.	Avsetting av areal til garasjebygg for eksisterende boligfelt; "Brokelandsheia terrasse"	3	2010	Selvfinansierende	Huseiere
9.	Opplevelsessti	3	2011/2012	500 000	Norsk Form, Gjerstad Historielag, skolene i Gjerstad, lokale kunstnere etc.
10.	Utbygging av parkeringsplass for turbusser	3	2012	500 000?	Sentrumsforeningen, Vegvesenet
11.	Oppgradering/Utvidelse av eksisterende lekeplass	3	2011-2015	750 000	Sentrumsforeningen, Handelstandsforeningen
12.	Parkanlegg rundt Nybøkjenna	4	2010/2011	175 000	Sentrumsforeningen, Grunneiere
13.	Lyssetting av fjellskjæring ved E18	4	2013	350 000	Vegvesenet, Fylkeskommunen
14.	"Innhold" i de to rundkjøringene i toplanskrysset	4	2013/2014	150 000?	Vegvesenet, Fylkeskommunen

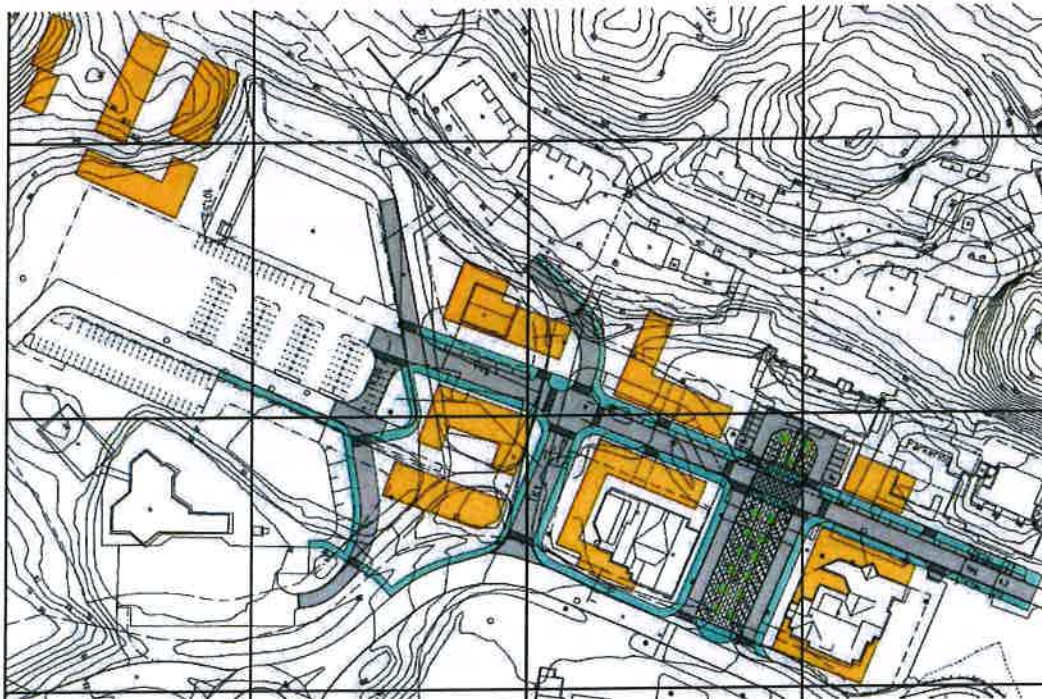
1. Infrastrukturiltak

Veistrekket mellom nordlig og sørlig del av sentrum skal rettes ut og kobles sammen, for å få en helhet i sentrumsområdet, med et sammenhengende vei- og gangsystem. I tillegg vil man forbedre kryssløsningen ved den interne innkjøringen sør på området. Det vil bli

lagt opp til et veisystem som er i tråd med utbyggingskissa fra plansmia. Det vil også bli tatt hensyn til nødvendige siktsoner og byggelinjer mot fylkesveien, ihht eksisterende reguleringsplan for Brokelandsheia.



Her er ny veiprofil markert.



Omtrent slik vil veistrukturen i denne delen av sentrumsområdet se ut når eksisterende veinett justeres.

2. Avklaring med Jernbaneverket (JBV)

I løpet av prosjektet vi har pågående med JBV og Fylkeskommunen, vil vi få svar på plassering og kotehøyde på framtidig jernbanestasjon på Brokelandsheia. Det vil også bli foretatt en vurdering av hvor stort areal som må holdes av til dette formålet.

3. Universell utforming av eksisterende gangvei

Det skal opparbeides funksjonelle ledelinjer, opplysnings- og farefelt i tilknytning til butikkinnganger og gangfelt, og området rundt skilt, stolper og lignende skal sikres/markeres. I tillegg vil det fokuseres på god sammenheng mellom bussforbindelse/busstopp og sentrumsområdet.

Eksempel på retnings- og varsel indikator (observasjon og fare).



4. Detaljplanlegging og utbygging av jernbane-/knutepunktstasjon på Brokelandsheia

Det er viktig å planlegge i tide, slik at vi er klare når Grenlandsbanen, med påkobling på eksisterende Sørlandsbane på Skorstøl og stasjon på Brokelandsheia, kommer inn i neste NTP (nasjonal transportplan). Vi må sikre nok areal til skysstasjon, parkering og god veiføring.

5. Opparbeiding av møteplass/"torg" – "Stortorget"

Det skal opparbeides et samlingspunkt mellom BoBit og Lyngrillen, hvor "Sansegata" skal integreres. Her vil det bli lagt opp til et grønt uttrykk med beplantning og sittegrupper og vannpunkter integrert i grunnen i den vestlige enden, opp mot gamle Spar. Innkjøring skal være på den ene siden av "Stortorget" og utkjøring på den andre siden. Det blir lagt opp til skrå parkering på begge sider inn av møteplassen og langsgående parkering mot Lyngrillen og BoBit.



Fontene til hygge og lek.

6. "Sansegata"

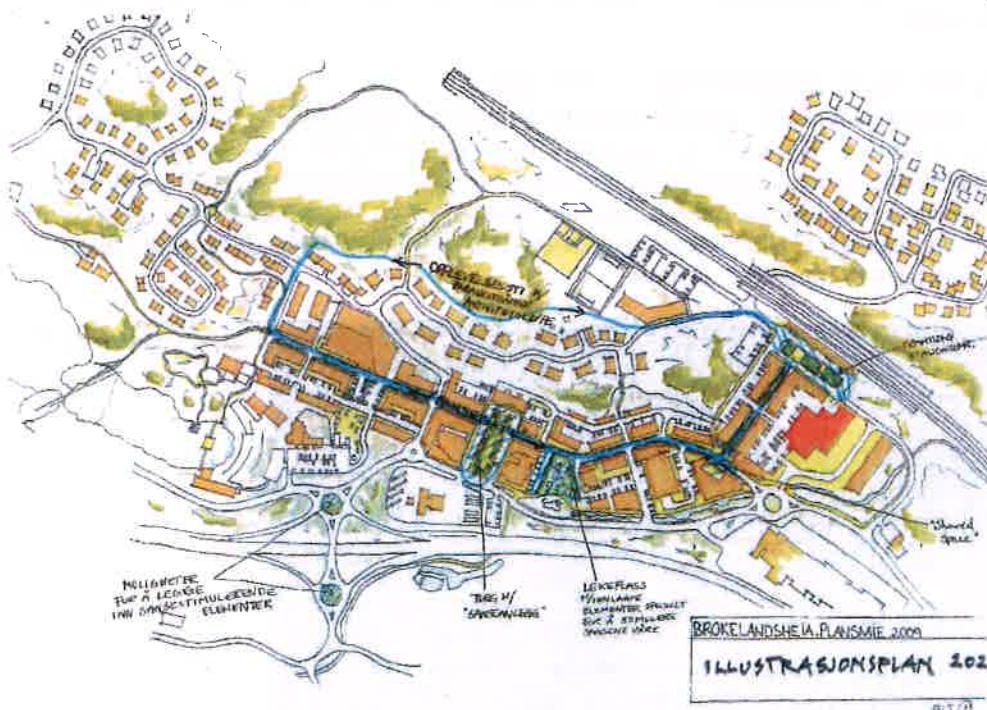
Gjennom hele hovedgata/internveien vil det legges inn forskjellige elementer som stimulerer de forskjellige sansene våre; lukt, hørsel, syn, smak og berøring, pluss kognitiv stimulering. Eksempler på dette kan være beplantning som skaper lukt, lydelementer i form av for eksempel lyddusj, noteheller og lignende, fargespill v.h.a. blomster og lyssetting, sjakkbord for utebruk etc.

Eksempel på hvordan lyd heller kan integreres i grunnen.



Lyd heller i bakken

"Sansegata" skal være et løpende prosjekt for Brokelandsheia, hvor det legges opp til oppgradering av eksisterende elementer og fornying i form av nye elementer hver sesong, etter at den er ferdig etablert. Hovedetableringa har en estimert kostnad på ca 700 000 kr, mens det regnes ca. 40 000 kr hvert år til oppgradering og fornying.



Grovs-kisse over "sansestimulerende" stasjonsby, hvor den turkise markeringen viser tenkt "Sansegate" og opplevelsessti med aktivitetsløype.

7. Utvidelse av eksisterende boligfelt; "Brokelandsheia terrasse"

Det vil bli satt i gang en prosess rundt planleggingen av et nytt boligfelt sørvest for sentrumsområdet på Brokelandsheia, bak Eurospar. Det vil bli lagt opp til ca. 10 tomter i

første byggetrinn. Selve utbyggingen ser vi for oss at kan starte i 2011. Vi vil i prosessen ha et samarbeid med NAV med tanke på boligsosial handlingsplan.

8. Tilrettelegging for parkeringsgarasje for huseierne på Brokelandsheia Vest/"Brokelandsheia terrasse"

Parkeringsmuligheter under tak er viktig på et snørikt sted som Gjerstad og Brokelandsheia. Tilrettelegging for at dette kan muliggjøres vil bli jobbet med sammen med huseierene i dette boligfeltet.

9. Opplevelsessti som knytter sammen sentrumsområdet og turstiene i området

En av sentrumsområdets nærmeste turstier er ønskelig å gjøre om til en opplevelsessti, hvor man kombinerer historie-, kunst- og kulturinstallasjoner med en slags "tarzanløype"/hinderløype, for små og store barn, laget av naturlige materialer, parallellgående med en universelt utformet gangsti. Langs opplevelsesstien blir det lagt opp til "stasjoner" for hvile og rekreasjon.

Eksempel på et element i en "tarzan-løype"/hinderløype.



10. Ny parkeringsplass for turbusser i tilknytning til avlastningsparkering ved busstopp/skysstasjon, i tilknytning til Statoil

Det vil bli lagt opp til en omdefinering av én av de to eksisterende avlastningsparkeringer til dagens busstopp, til parkering for turbusser. Dette vil føre til flere parkeringsplasser for turbusser, samtidig som eksisterende stopp/parkering til dette formålet, kan brukes til utvidelse av eksisterende lekeområde, mellom Lyngrillen og "Info Sør"-bygget.

11. Utvidelse av eksisterende lekeplass til et større leke- og aktivitetsområde

Større aldersblanding og flere brukere på eksisterende område for aktivitet og lek, krever flere muligheter og mer variasjon i installasjoner. Det vil derfor prioriteres høyt å oppgradere og utvide eksisterende lekeplass mellom Lyngrillen og Helse- og Bandasjeservice. Det vil bli lagt opp til stor variasjon i lekeapparater for forskjellige aldersgrupper, med bl.a. et lite område med div. ramper og lignende, muligens en avansert klatreinstallasjon og en hoppepute. Denne plassen må detaljplanlegges i en større medvirkningsprosess.



Skatepark



Hvis parkeringen for turbusser flyttes, kan denne plassen tas i bruk til BMX-formål.

12. Parkanlegg ved Nybøtjenna

Vann er et beroligende element i nauren, og Nybøtjenna kan med enkle grep gjøres om til et idyllisk friluftsområde for både fastboende og forbipasserende. Ved å, i første omgang, sette opp benker og bord og opparbeide en tursti, langs deler av vannet, som kobles til opplevelsesstiern, kan man gjøre tjenna mer brukervennlig og samtidig forhindre gjengroing. Det er også mulig å gjøre mer ut av dette området på sikt, kanskje i samarbeid med hotellet og/eller Den lille dyrehage.

13. Lyssetting av fjellskjæringen på østsiden av E18, sør for Brokelandsheia

Som et element for å gjøre kjøreturen på E18 gjennom Aust-Agder, mer innholdsrik, og for å gjøre noe mer ut av en menneskelagd fjellskjæring, vil vi forsøke å få til et samarbeid med Vegvesenet og Fylkeskommunen for å lage et kunstnerisk uttrykk, ved bruk av lyskilder som skal lyse opp denne fjellskjæringen.

14. Kunstnerisk/Sansestimulerende innhold i de to rundkjøringene i toplanskrysset ved Cinderella

Det er ønskelig å gjøre de to rundkjøringene i toplanskrysset ved Cinderella mer attraktive. Det er mulig å sette opp en form for "blomsterfontener", eller skulpturer som "snakker med hverandre". Dette vil kunne gi Brokelandsheia en ny inngangsport, med sjel. Hva innholdet bør være kan være et drøftingstema.



Eksempler på kunstnerisk beplantning i rundkjøringer.



Slik beplantning krever mye drift og vedlikehold.



I noe mindre skala, er et kunstverk formet som en Gjerstad-kniv, et eksempel på kunst som uttrykker Gjerstads historie og kultur. Ved å plassere noe annet i den andre rundkjøringen som "snakker med" kniven, får man et godt samspill mellom rundkjøringene, skapt gjennom et kunstnerisk uttrykk.

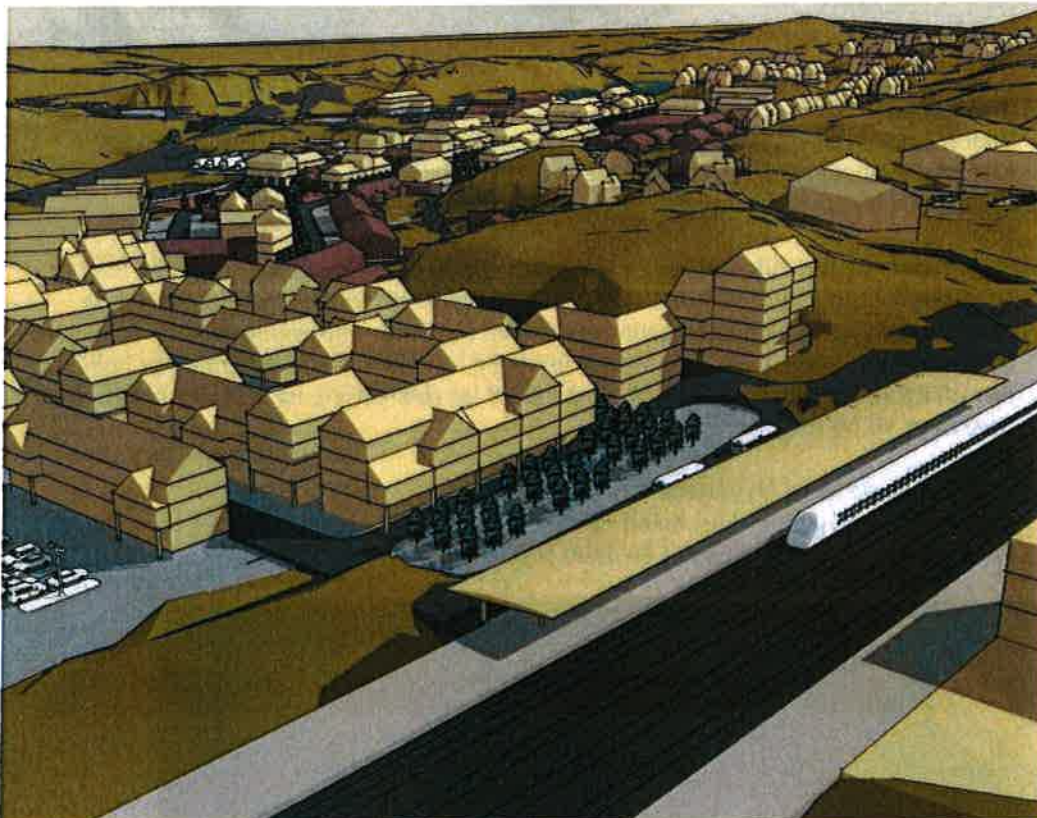
Det må etter hvert som stedet utvikles og ekspanderer, vurderes behov for oppbygging av et sanitæranlegg.

Nord for dagens sentrumsområde og Gjerstad mekaniske industrier er det lagt til rette for industri og større/tyngre næringsvirksomhet.

Brokelandsheia på østsiden av E18 er regulert for samferdselsvirksomhet og etablering av tyngre virksomhet. Det er også ønskelig med en god utvikling i dette området. Samarbeidet med Vegvesenet for å få til en funksjonell og brukervennlig trailerparkering her, har lagt på is

6. Utbygging i tilknytning til stasjonsområdet

Vi ønsker å legge til rette for en litt tettere og utbygging med handel-, og servicevirksomhet i 1.etg. og boliger og kontorer i de øverige etasjene. Inn mot den høye fjellskjæringen på sydsiden av "stasjonsgaten" er det ønskelig å bygge opp mot seks etasjer. Dette er nå mulig å få til også ved bruk av tre som materiale, slik at man i størst mulig grad tar vare på miljøet, samtidig som stilen på Brokelandsheia også kan opprettholdes her.



I stasjonsområdet er det lagt opp til en noe større dimensjon, i skala med stasjonens dimensjoner.

7. Boligutbygging nordvest for jernbanestasjonen

Når jernbanestasjonen står klar ønsker vi å ha planene klare for utbygging av et nytt boligområde i tilknytning til denne.

7.3. KOSTNADSOVERSLAG

Etter hvert som den trinnvise utbyggingen skal settes ut i livet, vil det naturligvis ha økonomiske konsekvenser for kommunen. Det forutsetter at det avsettes investeringsmidler i årsbudsjettene framover.

Gjennomføring av utbyggingsskissen fra plansmia vil altså generere til dels store kostnader. Det må gjøres inngrep i forhold til infrastruktur, som veier, kabler, vann og avløp. Ettersom utbyggingen også vil berøre andre grunneiere på Brokelandsheia, må det inngås avtaler med dem. Forskjønning og oppgradering i seg selv (møteplasser, torg, lekeareal etc.) krever også

investeringsmidler. Det vil i denne sammenheng bli søkt på eksterne midler for gjennomføring, der det er mulig, men uansett må kommunen stille med egenkapital.

- **Omlegging av infrastruktur Br.heia**

Rigg drift		262 000	
Ny vei komp med to-sidig fortau og gatelys	350	1 850 000	
Omlegging av VA og overvann	130	520 000	
Fjerning av gammel vei og p-plass	RS	400 000	
Omlegging tele og strøm		800 000	
Grunnervervelse		500 000	
Park/grøntanlegg		150 000	
Konsulent utgifter		350 000	
Ekstrautgifter/Uforutsett/Reserve		370 000	
	Sum	5 202 000	5 202 000

- **Opplevelsessti med paralleltgående aktivitetsløype**

Grussti, universelt utformet		150 000	
Aktivitetsløype		150 000	
Installasjoner		200 000	
	Sum	500 000	500 000

- **Sansegate**

RS	1 300 000	1 300 000
----	-----------	------------------

- **Torg mellom Bo-Bit og Lyngrillen**

Vei og p-plass	RS	650 000	
"Sanseanlegg" trær og vann	RS	750 000	
	Sum	1 400 000	1 400 000

- **Oppgradering av eksisterende lekeplass**

RS	750 000
----	----------------

- **Midlertidig fortau**

RS	50 000
----	---------------

- **Parkanlegg rundt Nybøtjenna**

RS	175 000
----	----------------

- **Lyssetting av fjellskjæring ved E 18**

RS	350 000
----	----------------

- **Forskjønnning av rundkjøringene i toplankryss**

RS	150 000
----	----------------

- **Nytt boligfelt**

Byggetrinn 1 ca 10 tomter	RS	3 000 000	
Salgsinntekter	RS	-3 000 000	
			0
	Sum		9 877 000

Vedlegg til utviklingsplan for Brokelandsheia

Premisser for estetikk og arkitektur

Stedet:

Formingsprinsippene må respektere og forholde seg til Brokelandsheias karakter og ta hensyn til geologi, transportveier, landskap og naturlig omgivelser. Prinsippene skal styrke egenart og følelse av tilhørighet og hindre sjelløse og opplevelsesfattige prosjekter.

Stedets ulike ordener:

Man nærmer seg et sted ved å registrere dets hovedkarakter gjennom et system som fanger opp og tydeliggjør dets landlige karakter, evt. dets muligheter som fortettet sted. Dette vil styrke forståelsen for stedets ulike betingelser, begrensninger og muligheter. Det gjør det lettere å lese og forstå stedet, og derved å etablere tilhørighet.

Grenser:

Vi må etablere et klart skille mellom sentrumsområdet og omland, offentlige og private steder og uterom, og slik legge til rette for virksomheter som passer på det spesielle sted. Vi må styrke utviklingen av trygge og trivlige omgivelser og passende bruk av tilgjengelig areal. Vi må hindre at det etableres brakkmark og ubrukelige områder som blir liggende som stedsørkener i lange tider.

Variighet:

Planer bør regulere gater og bygninger på en slik måte at de kan betjene mange ulike funksjoner i sin levetid. Det bør styrke formingsløsninger som har vist seg å være tilpasningsdyktige og har tålt forandringer. Det bør hindre kompliserte bygninger som er utformet for spesialiserte, kortsiktige funksjoner.

Det offentlige rom:

Vi må arbeide for en bredere forståelse for at kvaliteten på offentlige områder bestemmes av skilt- og designprogram, "gatemøbler", armatur, lysstolper og belysning, og må følgelig behandles som en del av et samstemt hele. Dette er like viktig som utformingen av private rom. Vi må styrke harmoniske og lesbare offentlige områder og begrense forstyrrende uorden og rot.

Fremkommelighet:

En "byform" hvor bygninger og hus er tilgjengelige og lesbare via et vidt forgrenet, samordnet gatenett, styrker tilgjengelighet og spredning av trafikken og øker effektiviteten og følelsen av fellesskap.

Verdiskapning:

Gode prinsipper utforming skaper varige ekstraverdier; økonomiske, sosiale og miljømessige aktiva styrker langsiktige investeringer i bygninger og sentrumsområdet generelt og skjærmer Brokelandsheia mot enkeltbygg og stedsutvikling som kan bli en belastning for fremtidige generasjoner.

Menneskelig målestokk:

Uansett hvor store eller små de er, vil både byer, tettsteder og bygninger oppleves i forhold til menneskets størrelse. Hvis man bruker denne forståelsen og innsikten klokt, så vil det styrke etableringen av et bevisst forhold mellom beboerne og deres bygde omgivelser, og det vil hindre eller dempe opplevelsen av å være kuert og føle seg fremmed.

Harmoni:

Formgivning som slår an sin egen tone, men samtidig tar opp i seg den lokale byggeskikk og naturen på stedet, vil stimulere til forming av bygninger og steder hvis enkeltelementer stemmer seg til hverandre og respekterer den verdi som ligger i helheten. Det vil styrke en arkitektur som innordner seg og begrense utviklingen av bygde omgivelser som oppleves som forvirrende og trykkende. Slik ønsker vi å tenke oss Brokelandsheia.

Materialer:

Formingsarbeid som, så langt det er mulig, baserer seg på materialer som finnes i området, bør velges med omhu for å sikre at de er solide og bestandige og vil eldes med skjønnhet. Dette vil styrke bebyggelse som uttrykker en naturlig tilhørighet på stedet og som lett lar seg reparere. Det vil redusere lange transportveier for materialer og forlenge husenes levetid.

Dekor:

En formgivning som ikke bare er dekorativ og høyner husets kvalitet og skjønnhet, men også skaper en følelsesmessig tilknytning, styrker både den personlige og den kulturelle forankring. Dekor, særlig strukturelle, dekorative uttrykk, styrker visuell identitet og oppmerksomhet, samt god håndverksmessig utførelse og kan også bidra til å hindre funksjonell anonymitet.

Godt håndverk:

En vakker bygning som er utført med stor omsorg og nøyaktighet, blir en verdifull referanse for byggmesteren og en gave til både byggherre og beboere. Et slikt hus vil kunne gi mange fremtidige generasjoner gode opplevelser. Det gode håndverk styrker produktenes levealder, til inspirasjon for generasjoner av nye håndverkere innen byggeskikk og byggekunst. Det hindrer forhåpentligvis lettvinte løsninger og lavkvalitets montasje-hus.

Lokalsamfunnet:

Vi må sørge for å involvere lokalsamfunnet på et tidlig tidspunkt i prosessen med å skape og videreutvikle Brokelandsheia. En slik prosess skal fange opp folks behov, ønsker og forhåpninger. Det lokale engasjement vil styrke en engasjert og allsidig tilnærming til planleggingen og fremme tilhørighet til Brokelandsheia som Gjerstads nye næringsentrum, og det vil gi lokal stolthet. Lokal deltagelse kan hindre en uønsket, hastverkspreget og fragmentert planlegging med pinlige og ubehagelige omgivelser som resultat, samt stedsinngrep som ikke kan gjøres om.