

Utviklingsplan for Brokelandsheia - underveis til en stasjonsby

Gjerstad kommune

2009-2029



Vedtatt av Gjerstad kommunestyre 19.11. 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. RESULTATMÅL	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 kulturnæringer 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

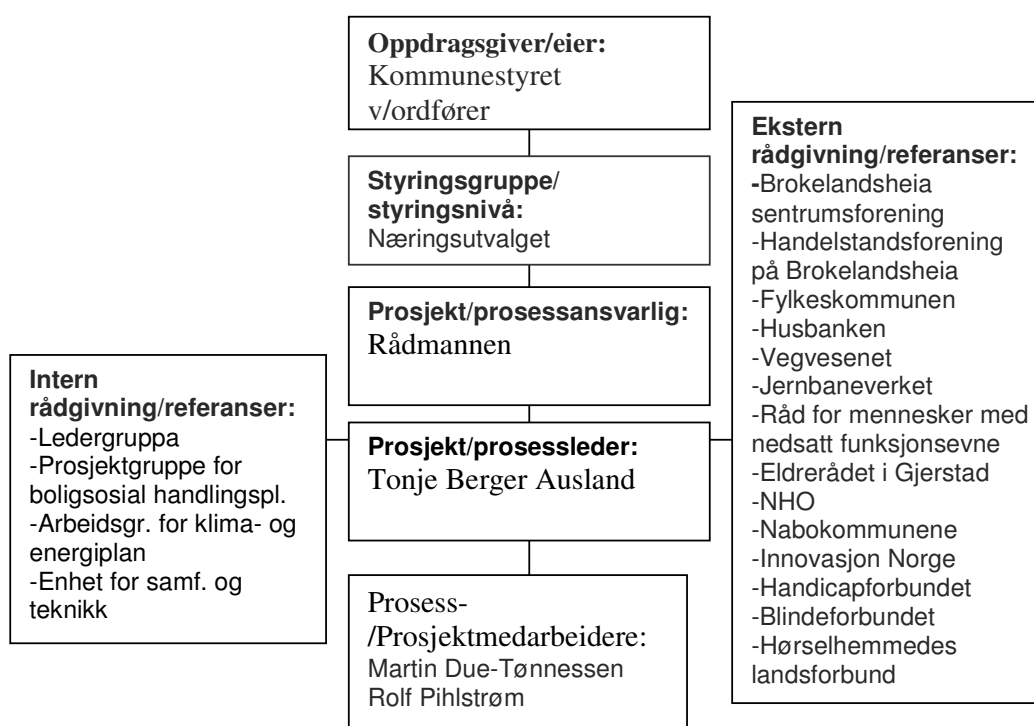
I prosjektet skal det først lages en utviklingsplan (første året), som skal skissere retninger for det videre arbeidet og aktuelle tiltak i prosjektperioden. Resten av prosjektperioden skal brukes til å gjennomføre tiltak og formalisere arealbruk gjennom en områderegulering. Et arbeid som skal gå parallelt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

I tillegg skal vi detaljutrede 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 prosessen. 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, uttegnet 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 særpreget

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



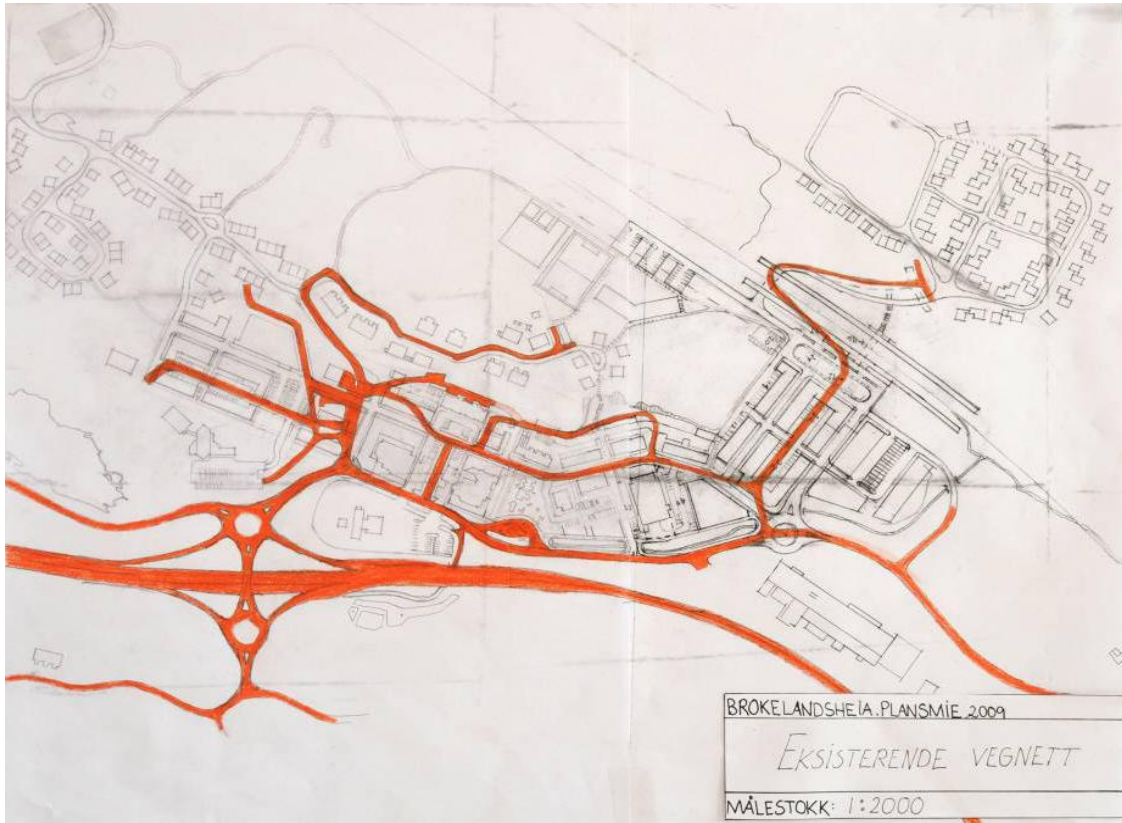
Skogbruksjef Martin Due-Tønnessen, ordfører Rune Hagestrand og leder av sentrumsforeningen, Cato Solstad

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 retningssivende 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 Helse-service .

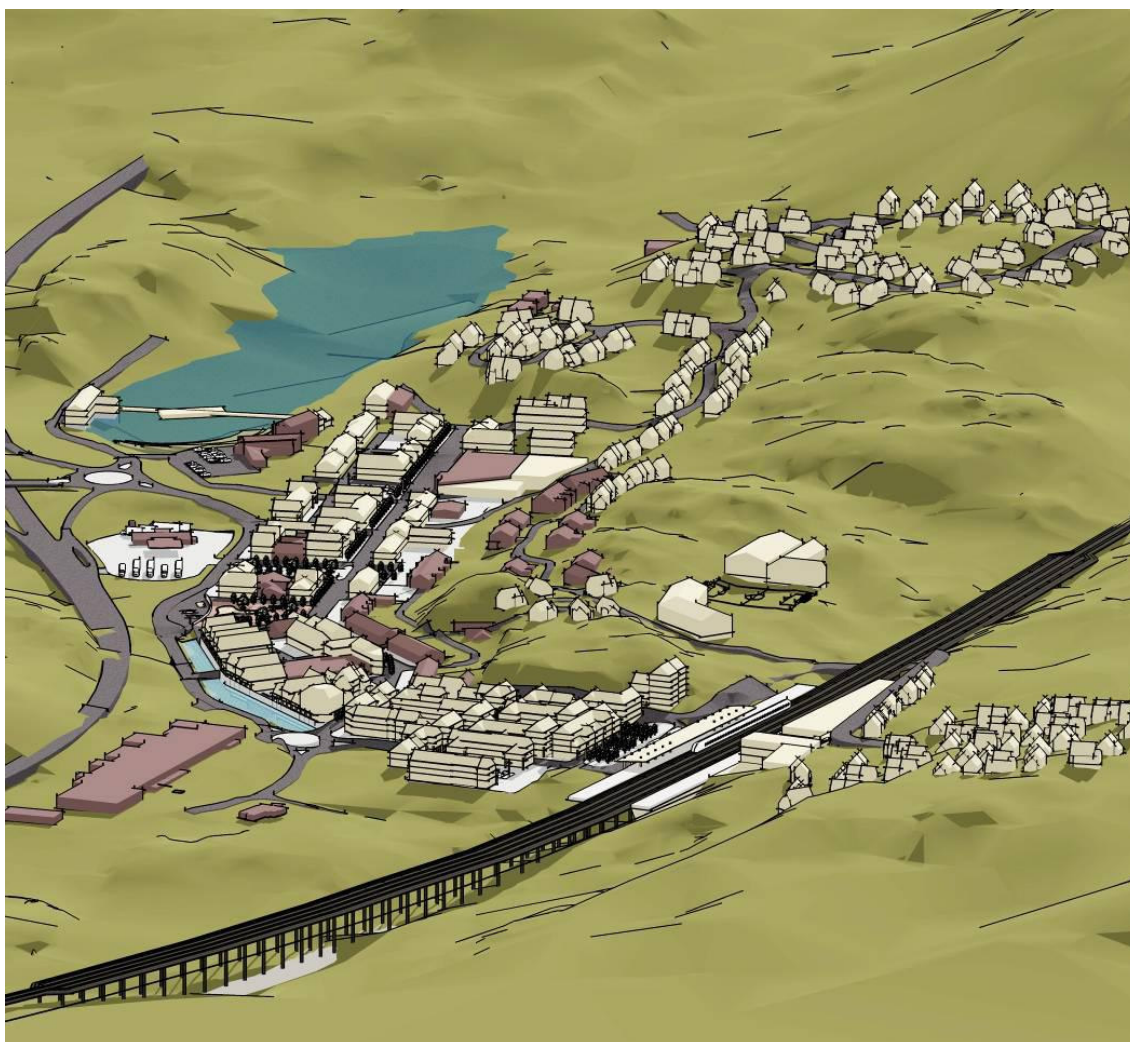


Utsnitt fra utbyggingsskissa.

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. Utbyggingskissen fra plansmia brukes som grunnlag for det videre arbeidet med utviklingsplanen for Brokelandsheia (sektorplanen).
2. Gjeldende reguleringsplan omarbeides i tråd med plansmias utbyggingskisse for Brokelandsheia.
3. Utbyggingskissen og rapporten fra Plansmia skal være basis for arbeidet med kommuneplanen og en eventuell kommunedelplan for Brokelandsheia.
4. Det skal utarbeides en trinnvis utbyggingsplan med hensyn på infrastruktur, forskjønning og møteplasser (for eksempel lekeplass og torg). Utbyggingsplanen 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.

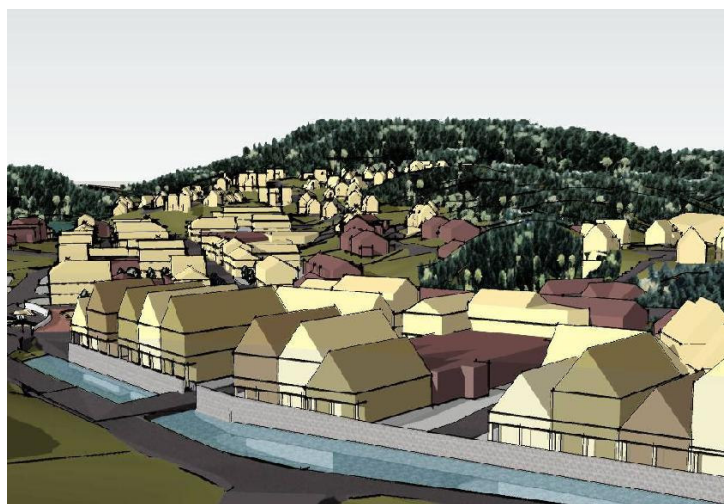


Her vises en planlagt utvidelse av eksisterende lekeplass, med flere integrerte funksjoner. Denne sammen med bebyggelsen og gatenettet skaper god romdannelse.

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.



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.



De skogklede toppene bevarer som en grønn innramming av stasjonsbyen.

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 (Utbyggingsskissa 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 utbyggingskissen, 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 veibane 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
- Estetik 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

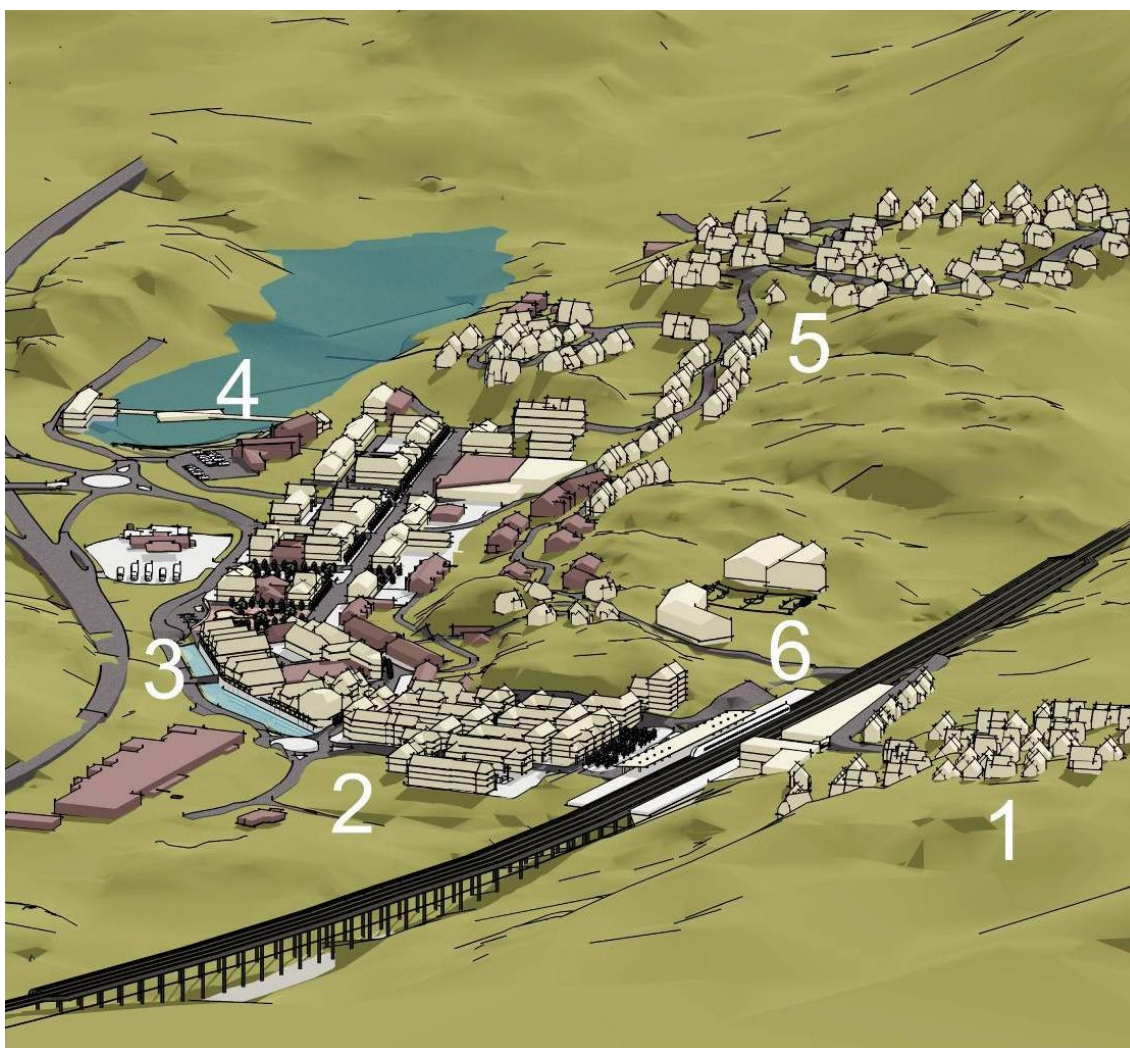
Slik vil Brokelandsheia se ut med maksimal utbygging:



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 åsiden 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.

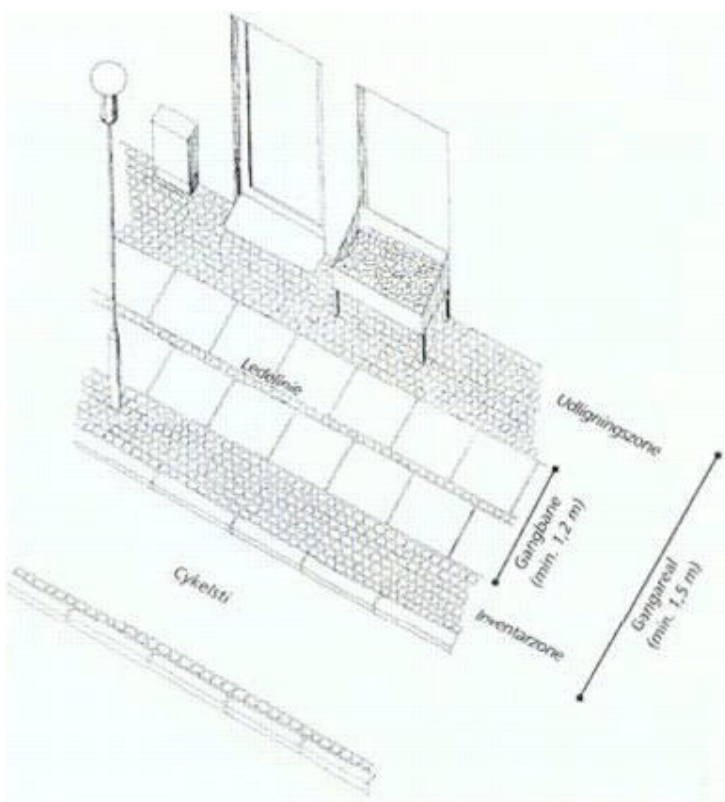
Omgivelsene våre påvirker vårt hverdagsliv og vår evne til å delta i samfunnet. Regjeringens handlingsplan for universell utforming og lov om offentlige anskaffelser har som mål å hindre diskriminering og bidra til økt brukskvalitet på produkter, tjenester og omgivelser. Dette krever både ny kunnskap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



Prinsippkisse 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.

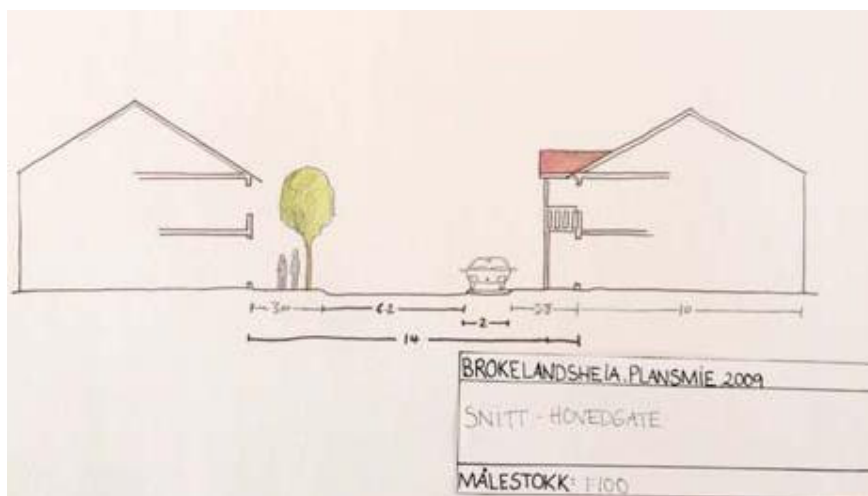
Vi må derfor se på prosesser for å utarbeide lokalt forankrede profileringsplaner og deretter drive aktiv stedsprofilering og markedsføring.

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.

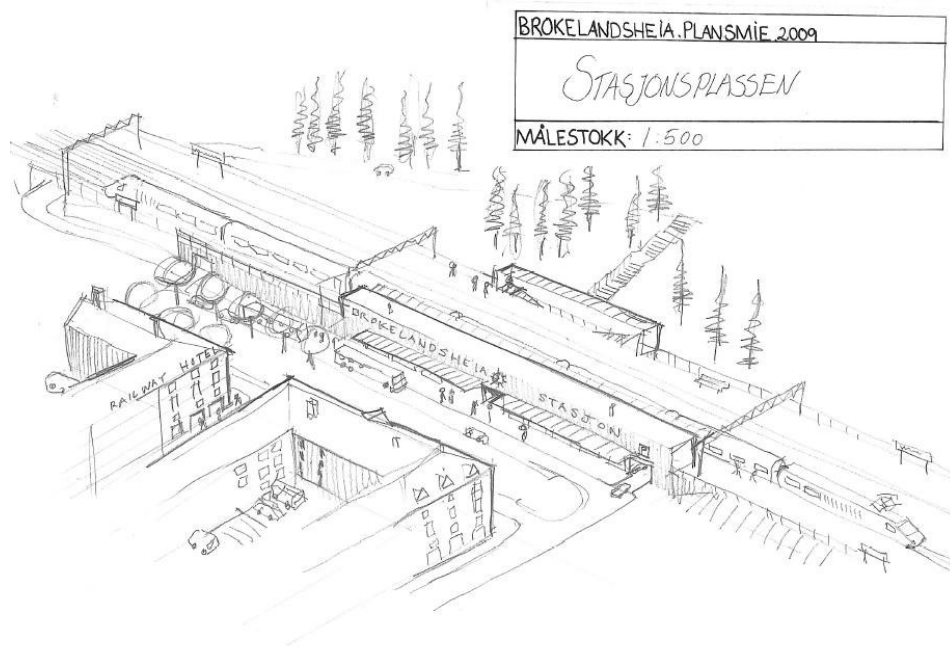
God infrastruktur er en viktig forutsetning for vekst i produksjon av varer og tjenester. Ved å bygge ut og forbedre eksisterende infrastruktur på Brokelandsheia, vil sentrumsområdet få bedre sammenheng og bli mer helhetlig. Dette bidrar videre til økt tilgjengelighet, som igjen kan bidra til næringsutvikling.

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 trekke 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 rofeste. Kommunen og lokalsamfunnet må forholde seg til at det er stor konkurranse om folk med høy kompetanse. For å være tiltrekkelig 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.

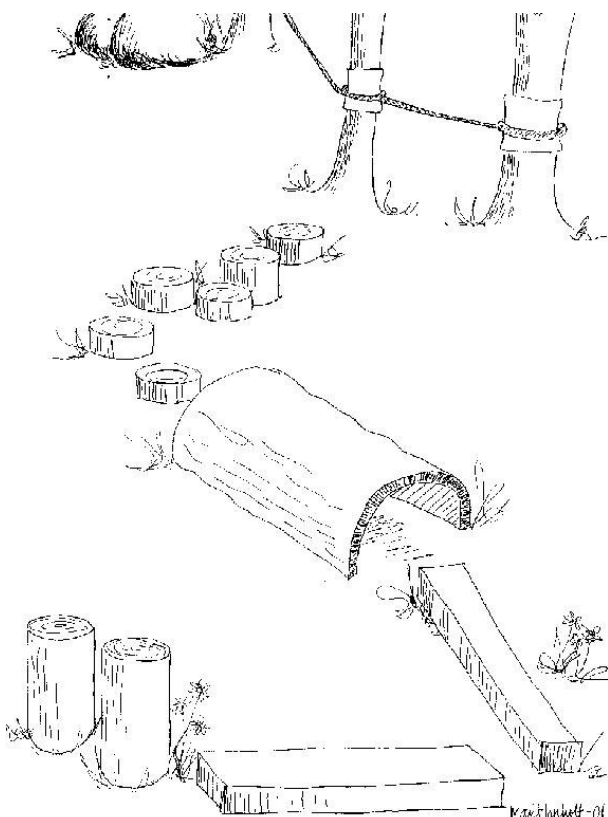
Den foreslåtte "Sansegata" vil bli et viktig trivsels- og opplevelseselement i sentrumsområdet. Den vil ha elementer i seg som skaper små, intime møteplasser, samtidig som den virker

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, størrrelse, 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 ivarettatt. 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 næringsdrivnede, 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 distriktpolitikk. 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.	Infrastrukturtiltak	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. Infrastrukturtiltak

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 utbyggingsskissa 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 lydheller kan integreres i grunnen.



"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. Hovedetablertinga har en estimert kostnad på ca 700 000 kr, mens det regnes ca. 40 000 kr hvert år til oppgradering og fornying.



Grovskisse over "sansestimulerende" stasjonsby, hvor den turkise markeringen viser tenkt "Sansegate" og opplevelsessti med aktivitetløype.

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 huseierne 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, parallelltgående 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

det siste året, men dialogen er nå så vidt tatt opp igjen. Ballen ligger nå hos Vegvesenet, og vi tar det derfra.

Ellers er det mulig å tenke litt annerledes i forhold til opparbeiding av tomter og vei/vann/kloakk på Østsiden av E18. Det er en mulighet å selge et større område til en noe rimligere pris enn dagens m2-pris, hvis utbygger selv også bygger ut tilkomstveien inn på området, og det som følger med, i dialog med Gjerstad kommune.

Oppsøkende virksomhet er et tema som må drøftes i den videre planleggingen. Her er det snakk om i hvor stor grad dette i så fall bør gjøres og hvordan, og ikke minst hvilke type næring en evt. skal jobbe med å få etablert på Brokelandsheia.

7.2. KONKRETE TILTAK PÅ LENGRE SIKT

Disse investeringstiltakene har en lengre tidsramme og bør planlegges og gjennomføres i perioden 2019-2029. Jo lenger fram vi snakker om, jo mer difust blir tidsaspektet og estimering av kostnader. Disse dimensjonene vil derfor bli tatt opp igjen når mer troverdige tall kan foreligge.

Nr.	Tiltak	Samarbeidspartnere
1.	Videre infrastrukturtiltak m/uu-tilpasning	Vegvesen, Fylkeskommunen, Grunneiere, Sentrumsforeningen
2.	Videreutvikling og forbedring av Sanssegata	Sentrumsforeningen, Handelstandsforeningen, kulturelle og kunstneriske instanser
3.	Ungdomshus	Lag og foreninger, FAU, Handelstandsforeningen, skolene, lokalbefolkningen
4.	Byggetrinn to og tre; videreføring av byggefelt "Brokelandsheia terrasse" i sydlig retning	Husbanken
5.	Amfi og scene utpå Nybøtjenna	Lag og foreninger, FAU, Handelstandsforeningen, skolene, lokalbefolkningen
6.	Utbygging i tilknytning til stasjonsområdet	Sentrumsforeningen, Handelstandsforeningen
7.	Boligutbygging nordvest for jernbanestasjonen	Husbanken, Fylkeskommunen, Vegvesenet

1. Videre infrastrukturtiltak m/uu-tilpasning

Eksisterende infrastruktur må tilpasses ny veiprofil, som er utarbeidet i henhold til utbyggingsskissa fra plansmia.

2. Videreutvikling og forbedring av "Sanssegata"

Vi ønsker hele tiden å holde sanssegata i hevd, ved å forbedre og viderutvikle den, gjennom oppgradering av eksisterende elementer og tilføyning av nye.

*En kuppel som reflekterer speilbildet.
Ved å ha en tynn hinne med vann
som renner kontinuerlig over skaper
den ekstra liv i speilbildet og
stimulerer sansene ved berøring*



3. Ungdomshus

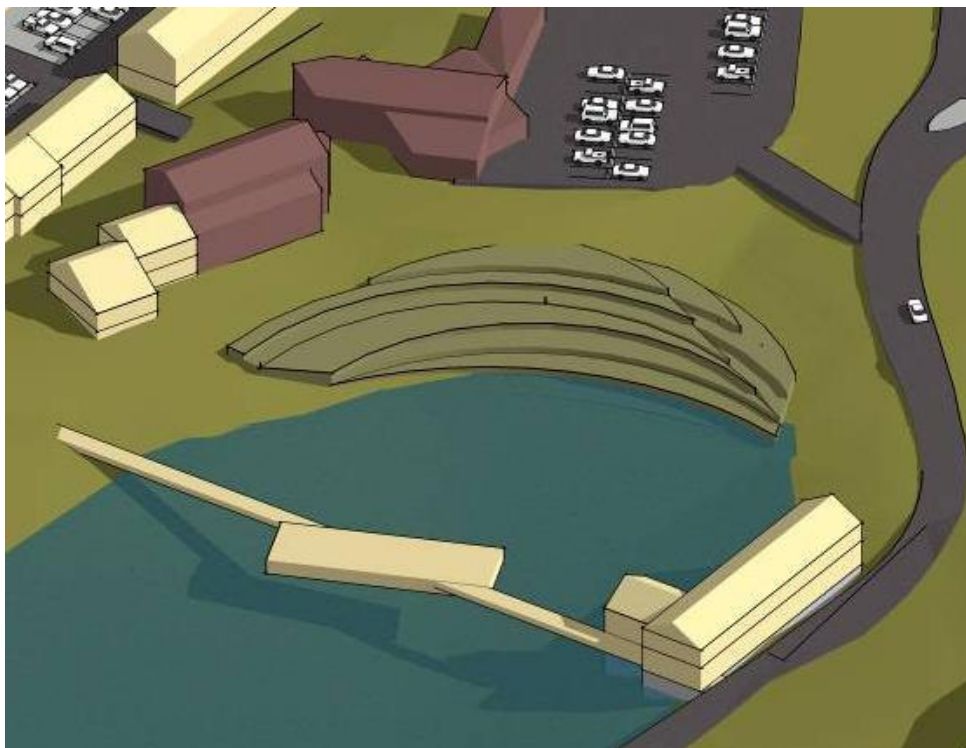
Etter hvert som stedet vokser og det blir flere boliger på Brokelandsheia, er det viktig å ta vare på den yngre garde. Det er derfor ønskelig å etablere et ungdomshus, hvor de unge selv er med både i planleggingen og oppføringen av bygg og innhold.

4. Byggetrinn to og tre; videreføring av byggefelt "Brokelandsheia terrasse" i sydlig retning

Vi ønsker på sikt å få et selvregulerende sentrum på Brokelandsheia, med boliger og handel-, service- og næringsvirksomhet i skjønn forening. Utbygging av flere boliger vil derfor skje etappevis, i takt med stedets utvikling og behov. Ved etableringa av boliger i nær tilknytning til jernbane og E18 vil det alltid tas støyhensyn, og gjeldene regler og forskrifter vil bli fulgt.

5. Amfi og flytscene på Nybøtjenna

I tilknytning til ungdomshus, hotell og dyrehage kan man på sikt tenke seg en arena for konserter og utearrangementer i en intim atmosfære.



Muligheter for amfi, flytscene og ungdomshus.

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	
Ekstraavgifter/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
----	----------------

- **Forskjøning 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
------------	------------------