



# BROKELANDSHEIA

- underveis til en by



Gjerstad Kommune  
4890 Gjerstad  
[www.gjerstad.kommune.no](http://www.gjerstad.kommune.no)

*Husbanken avd. Sør*

## INNHold:

1. Bakgrunn og motivasjon for plansmia side 3
  2. Forarbeidet side 4
  3. Målsetting for plansmia som et resultat etter seminarene i forkant side 5
  4. Informasjon om plansmia i forkant side 6
  5. Gjennomføring, program side 7
  6. Aktørene og deres roller sidene 8 - 11
  - 7a. Resultater: Hvordan oppfyller de vedtatte planene målsettingene for plansmia? sidene 12 - 20
  - 7b. Resultater: Hvordan vil Brokelandsheia se ut når disse planene blir gjennomført? sidene 21 - 30
  8. Forslag til retningslinjer for byggeskikk sidene 31-32
  9. Veien videre side 33
  10. Teamet side 34
  11. Rapport fra Åpent Hus sidene 36 - 37
  12. Hva er en plansmie sidene 38 - 39
  13. Vedlegg fra side 40
- Vedlegg 1. Informasjonsavis sidene 40 - 43
- Vedlegg 2. Fra workshop 12.01.09 sidene 44 - 60
- Vedlegg 3. Fra workshop 26.01.09 sidene 61 - 69
- Vedlegg 4. Aktuelle lenker side 70

### **Landsby med 2000 innbyggere**

Plansmia er over, visjonene er klare for Brokelandsheia. I 2029 kan en landsby med 2000 innbyggere være en realitet. Nå har politikerne fått et unikt redskap å styre etter i årene fremover. *Aust-Agder blad 21.mars 2009*

### **Stor støtte til stasjonsby**

Går utviklingen av Brokelandsheia etter planen de neste 20 årene, kan næringsområdet bli en betydelig by med 500 boliger, en skole og en jernbanestasjon innen 2029. *Agderposten 21.mars 2009*

# 1. Bakgrunn og motivasjon for plansmia

Brokelandsheia i Gjerstad Kommune er et nyere tettsted som er grodd opp langs E-18 mellom Kragerø og Risør. Brokelandsheia har siden etableringen hatt en positiv utvikling med årlige nybyggprosjekter og et stadig mer varierte tilbud, inkludert boliger.

Kommunen og de næringsdrivende har sett at en fortsatt vekst og utvikling krever god planlegging for å sikre et levende og mangfoldig stedsmiljø. Man har ønsket å følge nye tendenser i stedsutviklingsdebatten med økt bevissthet om betydningen av stedskvaliteter og vekt på en bred lokal deltakelse før avgjørelser tas.

Plansmia er resultat av et samarbeid mellom lokale krefter og nasjonale aktører som er opptatt av bedre stedsutvikling og deltagende prosesser. Resultatet er et pilotprosjekt, en prosess og et forslag som er unikt ut fra lokale forutsetninger og behov, og som samtidig kan være et forbilde for bærekraftig stedsutvikling for kommuner og tettsteder i hele Norge.



*Brokelandsheia – Sommersituasjon*



*Brokelandsheia - Vintersituasjon*



*Lyngrillen*



*Kombinert næring / bolig*



*Cindrella Hotell*



*Variert uttrykk*



*Bebyggelse i tre*



*Bolig / næring*

## 2. Forarbeidet

Det foregikk høsten 2008 en utredning og avklaring i dialog mellom stedsutvikleren, folkevalgte og administrasjon i Gjerstad Kommune. Det ble holdt flere planleggingsmøter mellom representanter fra kommune og det foreslåtte fagteamet for gjennomføring av prosessen.

Gjerstad Kommune valgte å gjennomføre en plansmie som alternativ til en konvensjonell utredning og planprosess. Formålet var både å trekke flere med i arbeidet og oppnå et raskere resultat. For en generell beskrivelse av hvordan plansmier gjennomføres. *Se punkt 12, side 38-39, "Hva er en plansmie".*

Gjerstad Kommune sikret også finansiering til en plansmie fra husbanken, fylkeskomm., regionalt næringsfond, fylkesmannen og NHO.

Det ble inngått en kontrakt mellom Gjerstad Kommune og Arkitekt Arne Sødal for gjennomføring av plansmie basert på et fagteam på fem personer som arbeidet sammen med Sødal.

Gjerstad Kommune bestilte også en 3D modell av Brokelandsheia fra arkitekt Sødal. Modellen var et nyttig redskap både for å få oversikt over eksisterende situasjon og legge inn de nye forlagene.

For å sikre bred deltakelse og en aktiv utvikling av ideer arrangerte Gjerstad Kommune en workshop over to kvelder månedene før plansmia. Her deltok 50-70 representanter fra alle sektorer i lokalsamfunnet, aktuelle offentlige etater og andre interesserte. Innledende foredrag og debatt i plenum ble etterfulgt av gruppearbeid der alle deltok aktivt. Hver gruppe fokuserte på et aspekt av den fremtidige utviklingen og det ble skrevet rapporter som senere ble koordinert til 9 sentrale momenter for plansmia. *Se kapittel 3*

Fagteamet deltok under workshopen og gjennomførte dessuten en heldags befaringsreise på Brokelandsheia. Etter forslag fra prosjektlederen samarbeidet arkitekt Arne Sødal og landskapsarkitekt Johan Østengen om utviklingen av et foreløpig skisseforslag i forkant av plansmia. Formålet var ikke å låse plansmia til ett bestemt forslag, men å avklare en del faktiske og faglige premisser og kunne starte plansmia med et konkret innspill til åpen debatt.

Seminaret i forkant av plansmia sørget for at mange Gjerstad-borgere allerede var aktivt engasjert i prosjektet. Lokalpressen gav bred informasjon om det forestående arrangementet.

Ca to uker før plansmia holdt Jernbaneverket en idé-dugnad ift trassévalg og stasjonsplassering i forbindelse med kobling av Sørlandsbanen og Vestfoldbanen, med planlagt stasjon på Brokelandsheia. Arkitekt Arne Sødal og representanter for Gjerstad kommune, Aust-Agder Fylkeskommune og Jernbaneforum Sør deltok, slik at planarbeidet i den etterfølgende plansmia kunne koordineres med Jernbaneverkets arbeid .

Konkurransen i forkant med 10.000 kroner i premie for den beste enkeltideen for det fremtidige Brokelandsheia skapte også stort engasjement.

Ca en uke før plansmia ble en fire siders informasjonsavis med program **"Framtid for Brokelandsheia"** sendt til alle innbyggere i Gjerstad. *Se vedlegg 1 sidene 40 - 43.*

### 3. Målsetting for plansmia som et resultat etter seminarene i forkant

Gjennom en workshop arrangert over to kvelder, kom politikere, næringsliv, kommuneansatte, husbanken, interesseorganisasjoner, og andre ildsjeler fram til ni tema som pekte seg ut for videre bearbeidelse i plansmia.

- 1. Fortetting** - Sammenheng, intimitet og bedre plassutnyttelse
- 2. Trafikkmønster/Kjøremønster** - Sikkerhet, sammenheng, et mer forståelig trafikkbilde og funksjonelle kryssløsninger/innfartsårer
- 3. Møteplasser** - Et levende sentrum, trivsel, aktivitet og sosialisering
- 4. Grønnstruktur/Grønne lunger** - Trivsel, miljø og estetikk
- 5. Universell utforming** - Tilpasning for alle, uavhengig av alder, kjønn og funksjonsevne. Sammenhengende gangareal
- 6. Strategiske plasseringer** - Riktig plassering av forskjellig typer etableringer og utjevning av tyngdepunkt. Vekt på boliger
- 7. Estetikk og byggeskikk** - Gode retningslinjer, identitet og særpreget
- 8. Parkering** - Riktig plassering og riktig antall
- 9. ”Stasjonsby”**- Hvordan tenker man tetthet, parkering, funksjonsblanding, format og skala?



*Befaring i fase 1.*



*Fra workshop*



*Fra Workshop*



*Arkitekt Sødal med 3-D modell som utgangspunkt*

#### 4. Informasjon om plansmia i forkant

Publikum ble informert om plansmia gjennom en rekke oppslag i lokalaviser og lokalradio i ukene før arrangementet. Det ble produsert en egen informasjonsavis for plansmia. Fagteamets eget nettsted [www.plansmier.org](http://www.plansmier.org) ble brukt som webadresse for tiltaket. Her finner man også generell informasjon om plansmier som metode og rapporter fra andre lignende prosesser i Norge og utlandet.



Web siden presenterte plansmia



Informasjonsavisa



Oppslag i lokalpressen

Sitater fra pressen om plansmia: Se utfyllende lenker på [www.plansmier.org](http://www.plansmier.org)

#### Brokelandsheia i fremtiden

“Stedsutvikler Tonje Berger Ausland i Gjerstad kommune har akkurat fått en prosjektoppgave i hendene fra de to studentene fra NTNU som besøkte kommunen tidligere i høst. De har tatt for seg utviklingen på Brokelandsheia”.

#### Workshop og plansmie

“Helt i startet av det nye året blir det full fart rundt utviklingen av Brokelandsheia. Mandag er det workshop med foredrag og gruppearbeid. Det er et forarbeid foran en plansmie som gjennomføres i midten av mars”.

#### Trehusbyen Brokelandsheia?

“Mandag gikk startskuddet for en mer planmessig utforming av Gjerstads bolig- og næringsområde, Brokelandsheia. Og i følge foredragsholdere har området alle elementer i seg til å bli en trehusby en gang i fremtiden”.

#### Her reiser de en by i rekordfart

“På bare 20 år har det vokst frem en hel liten by på Brokelandsheia i Gjerstad. Nå lover ordfører Rune Hagestrand enda sterkere trykk på byutviklingen, og ber innbyggerne være med på å tegne resten av inngangsporten til Sørlandet”.

#### P-plasser, ikke grønne lunger!

“Det er ikke grønne lunger, men parkeringsplasser våre kunder vil ha. Synnøve Haugstøyl fra Lyngrillen og handelsstanden kom med harde skyts da Plansmia åpnet på Cinderella i går morges”.

#### Veien blir til mens du går

“Under Plansmia på Cinderella i Gjerstad myldrer det av folk, og det skjer noe hele tiden. Det ene møtet avløser det andre, men i kveld er det slutt”.

## 5. Gjennomføring, program

Her er programmet for plansmia slik det ble presentert i informasjonsavisen.

### Dag 1 - Mandag 16.mars

09.00 – 17.00: Fagteamet som skal jobbe heltid etableres. Befaringer. Gjennomgang av foreliggende materiale og planer. Møter med lokale aktører. Forberedelse til åpent kveldsmøte.

18.00 – 19.00: Første møte i Styringsgruppen.

19.00 – 21.00: Offentlig møte med presentasjon av prosjektets målsettinger og foreløpige ideer. Åpen debatt med forslag fra publikum.

### Dag 2 - Tirsdag 17.mars

09.00 – 17.00: Fagteamet starter arbeidet med å systematisere og evaluere foreliggende forslag og innspill fra folkemøtet. Befaringer. Møter med lokale ressurspersoner fra kommunal administrasjon, folkevalgte, grunneiere, næringsliv, foreninger m.fl. Åpent hus for publikum hele dagen.

18.00 – 20.00: Møte i styringsgruppen med prioriteringer av løsninger.

### Dag 3 - Onsdag 18.mars

09.00 – 17.00: Fagteamet tegner ut første forslag til plan. Møter med aktører.

Åpent hus for publikum hele dagen.

17.00 – 18.00: Møte i styringsgruppen for evaluering, justering og godkjenning av første forslag. Styringsgruppen inviterer også andre ressurspersoner og aktører som har kommet med forslag til å delta i debatten, før styringsgruppen konkluderer.

### Dag 4 - Torsdag 19.mars

09.00 – 17.00: Fagteamet fullfører planen, beskrivelsen og power-pointpresentasjon. Nødvendige konsultasjoner vedr. uavklarte forhold. Evt. møter med pressen. Ellers begrenset offentlig deltakelse.

17.00 – 18.30: Møte i styringsgruppen med vedtak av endelig plan og forberedelse til kveldsmøtet.

19.00 – 21.00: Offentlig møte med presentasjon av planen og debatt. Forsamlingen inviteres til å stemme om de støtter planen.



Plansmia foregikk på Cinderella Café og Hotell



Ordføreren fikk et nytt markedsføringsbegrep

Styringsgruppemøtet onsdag ble justert opp til to timers varighet, da man så behov for god tid til info og avgjørende beslutninger kvelden før avsluttende arbeider.

## 6. Aktørene og deres roller

**Fagteamet** besto av seks personer herunder arkitekter og landskapsarkitekt som arbeidet på heltid under plansmia. Teamet hadde ansvar for gjennomføring av prosessen og produksjon av planforslaget. *Se nærmere omtale under kapitlet 10 "Teamet" side 34.*

### **Styringsgruppen**

besto av formannskapet pluss en representant for Fremskrittspartiet. Fagteamet og ansatte i kommunen deltok også under møtene. Styringsgruppen møttes hver ettermiddag og fattet fortløpende vedtak om retningslinjer for arbeidet og hvilke løsninger som skulle prioriteres. Dette innebar at prosessen fikk politisk tilslutning fortløpende og frem til det endelige resultatet.



*Møtene i styringsgruppen pågikk alle dagene for å sikre politisk støtte til utviklingen*

### **Folkemøtene**

Alle innbyggere og andre interesserte var invitert til et åpent møte første dag av plansmia. Her ble ulike sider av prosjektet presentert gjennom innledninger etterfulgt av åpen debatt der det kom frem mange ønsker og forslag. Detaljprogram fremgår av informasjonsavisen, vedlegg 1 sidene 40-43.

Mange av forslagene fra folkemøtet ble fulgt opp av fagteamet under det videre arbeidet.

På det avsluttende folkemøtet siste kveld ble forslagene presentert og diskutert. Forsamlingen sluttet seg til forslaget ved håndsopprekning og med overveldende majoritet blant de ca. 100 fremmøtte.



*Stor tilsutning til den endelige løsningen fra de fremmøtte*

## Andre fagfolk

Sentrale folk fra administrasjonen i Gjerstad Kommune deltok aktivt også på dagtid i samarbeid med fagteamet og gav verdifulle innspill basert på spesialinnsikt og erfaring. Ordfører Rune Hagestrand deltok også aktivt alle dagene.

Det var på forhånd avtalt møter mellom fagteamet og sentrale eksperter fra Jernbaneverket (Petter Andersen) og Vegvesenet, ( Sigrid Hellerdal og Svein Harald Søndena) for å sikre at forslagene for stedsutvikling ble best mulig koordinert med planene for ny jernbanetrasé, stasjon og veiløsninger. Plansmia hadde også besøk fra Jernbaneforum Sør ved Reidar Braathen.



*Besøk fra Jernbaneverket og Vegvesenet*

De viktige samarbeidspartnerne Husbanken Region Sør og Aust-Agder Fylkeskommune deltok også med verdifulle innspill underveis.

Det ble holdt egne møter med representanter for Handelstandsforeningen og Sentrumsforeningen på Brokelandsheia for å avklare viktige prioriteringsspørsmål.



*Møter med næringsforeningen, Ordfører Hagestrand regner ut antall parkeringsplasser*

## Åpent Hus!

Hver dag under plansmia var det åpent hus for alle som ønsket å se hva som foregikk og komme med egne innspill. Det var alltid noen fra arrangørens side som tok imot og hadde tid til personlige samtaler med dem som kom. Synspunkter og forslag ble notert og brakt videre til fagteamet og styringsgruppen. Mer enn 50 innbyggere i kommunen benyttet denne anledningen til å påvirke prosessen. *Se vedlegg 11 "Rapport fra Åpnet hus" sidene 36-37..*

### **Besøkende fra andre kommuner**

Plansmia fikk besøk fra flere andre kommuner som gjerne ville ha et førstehåndsintrykk av prosessen. Delegasjoner fra Arendal, og Evje og Hornnes kommuner besøkte plansmia og hadde møter med arrangørene. Ordfører og kultursjef fra nabokommunen Risør deltok på åpningsmøtet der sistnevnte også holdt innlegg om betydningen av kunst i byrommene. Plansmia hadde også besøk av en observatør langveisfra, en næringsdrivende fra Åfjord på Fosen i Trøndelag som planlegger en tilsvarende prosess for tettstedsutvikling i sin hjemkommune.

**Barn fra Visedal barnehage, 1.kl. ved Gjerstad skole og 5.kl. fra Fiane skole i Gjerstad** hadde i forkant av plansmia gjennomført prosjekter der de formulerte og illustrerte sine ønsker for et barne- og ungdomsvennlig Brokelandsheia i fremtiden. Forslagene ble presentert av barna selv med tegninger og powerpoint-presentasjoner både for fagteam og styringsgruppe på dagtid og på det avsluttende folkemøtet.



*Barn fra Visedal barnehage og Fiane skole deltok med forslag til den fremtidige byen*

### **Eiendomsmarkedet**

Fagteamet hadde også samtaler med lokale eiendomsmeglere der bl.a.følgende kom frem.

Som attraktivt for boligkjøpere i Gjerstad: fremheves ikke uventet nærhet til natur og mulighet for egen tomt av en viss størrelse. Dette gjelder særlig barnefamilier. Prisnivået har også vært en positiv faktor. Boliger som vektlegger miljøvennlighet har hittil ikke vært etterspurt i særlig grad, men dette vil trolig komme i årene fremover.

Når det gjelder næring, ble det lagt vekt på at utbyggerne på Brokelandsheia har vært flinke til å tiltrekke seg kunder fra E 18, og dermed ikke vært bundet kun til det begrensede lokale markedet. Det må markedsmessig regnes som positivt at bebyggelsen blir tett og at de ulike tilbudene på Brokelandsheia dermed kan ligge nær hverandre. .

I Risør er det er marked for fast eiendom som kombinerer bolig med næringslokaler. Dette kan også vurderes på Brokelandsheia.

Utbyggerne på Brokelandsheia bør følge utviklingen innen kjøpesentre nøye, Bl.a. i Risør er det en omfattende diskusjon om man ønsker kjøpesenterutbygging, og evt. hvor. Nasjonale retningslinjer vil også få betydning for Brokelandsheias konkurransesituasjon overfor konvensjonelle kjøpesentre i regionen.

## Kurs i plansmier

Parallelt med plansmia arrangerte prosjektet **omgivelser.no** i samarbeid med INTBAU Skandinavia et kurs i plansmier som prosess. Her deltok studenter innen arkitektur, landskapsarkitektur og planlegging. Kurset ble ledet av Susan Parham som har bred erfaring fra plansmier og stedsutvikling i Storbritannia. Det ble arrangert flere forelesninger for studentene bl.a. ved Michael Fuller Gee fra Husbanken og Mathew Hardy fra organisasjonen INTBAU i London.



*Studenter deltok aktivt i plansmiearbeidet*



*Fra en forelesning*

Kursdeltakerne ble raskt trukket aktivt med i plansmiearbeidet, slik at skoleringen skjedde gjennom deltakelse i en konkret planleggingsprosess. I samråd med fagteamet løste studentene viktige deloppgaver og bidro til at planene kunne utvikles mer i detalj enn hva som ellers hadde vært mulig.

I sin evaluering av kurset la studentene vekt på nytten av praktisk deltakelse kombinert med teoretisk undervisning.

## Idékonkurransen

Vinner av kommunens konkurranse om beste enkeltidé for det fremtidige Brokelandheia ble forslaget "Sansegata". Det var fire arkitektstudenter, som også deltok på plansmiekurset, som vekket styringsgruppas begeistring med forslaget om en sansegate hvor man kan få opplevelser gjennom stimulering av både lukt, smak og syn på ulike steder i den nye byen.



*Sanselig idé: Fra venstre, Frank Båtbukt, Merethe Paulsen, Kristina Frestad Jørgensen og Nuno Costa vant 10.000 kroner for sin idé. Her sammen med Gjerstads ordfører Rune Hagestrand.*

## 7a. Resultatet:

Hvordan oppfyller de vedtatte planene målsettingene for plansmia?

**1. Fortetting** – Ledige tomter mellom og rundt eksisterende bygninger gjenbygges og trekkes nærmere 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 vil Brokelandsheia kunne få 2000 innbyggere og **xxxx kvm** næringsarealer, dvs. fem ganger så mye bruksareal som i dag. Byens grunnflate er øket med 50%.

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

**3. Møteplasser** – Sentrumområdet på Brokelandsheia får sammenhengende gater med menneskelige, intime dimensjoner som forener en serie med plass- og parkdannelser.

**4. Grønnstruktur / grønne lunger** – Innenfor byområdet etableres en strammere bymessig beplantning med trerekker 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 ubebygget som en innramming med skogkledte høyder.

**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 terreng 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 skjernet 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.

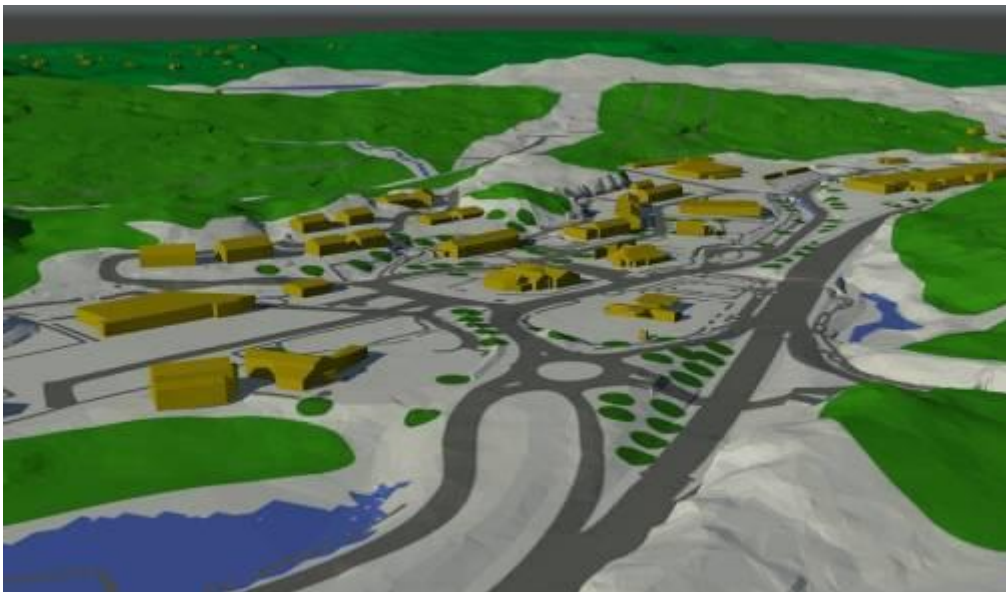
**7. Estetikk og byggeskikk** – Det legges opp til hovedsaklig to- og tre etasjers bebyggelse som egner seg til å oppføres i tre. Treverk kan nå benyttes til bygninger opp til seks etasjer. Ellers anbefaler planen stort sett to- og treetasjers bygg med saltak.

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

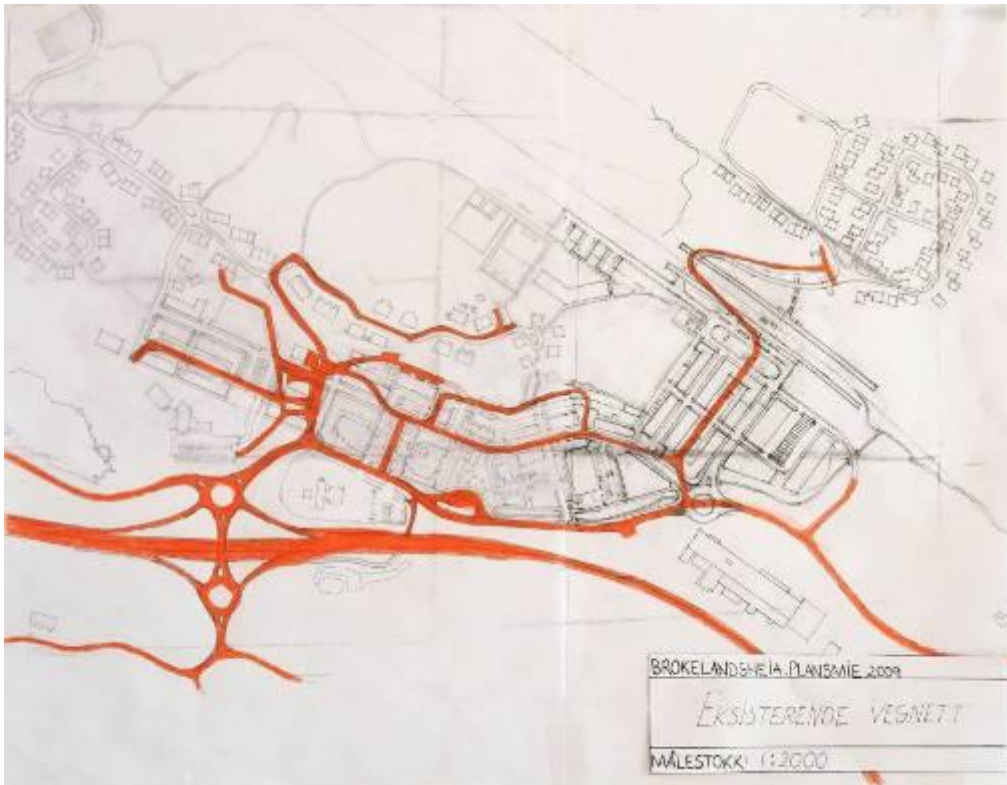
**9. ”Stasjonsby”**- Frem til jernbanetilknytningen er på plass legges det opp til en gradvis fortetting i tre faser, fem, ti og tyve år.



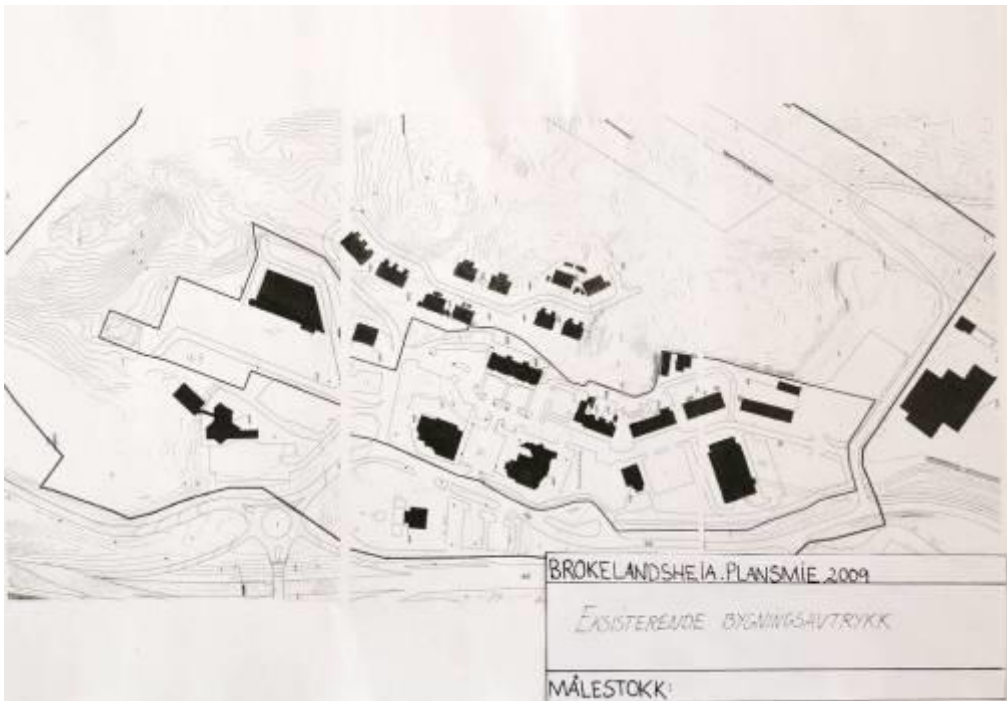
*Skisse som diskusjonsgrunnlag utviklet i forkant*



*3-D modell av eksisterende situasjon*



*Eksisterende veinett*



*Eksisterende bygningsavtrykk*



*Hovedkonseptplan*



*Grønn-blå struktur*



*Illustrasjonsplan 2029*



*Arealbruk*



*Nytt veisystem*



*5-års plan*



*10-års plan*



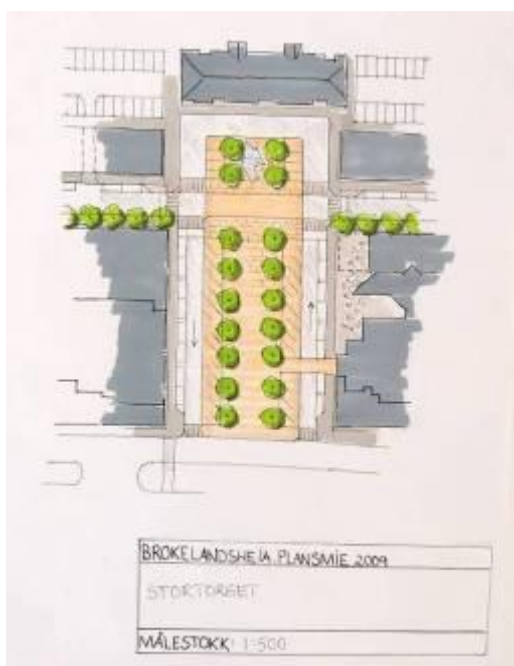
*20-års plan*



*Lekeplass*



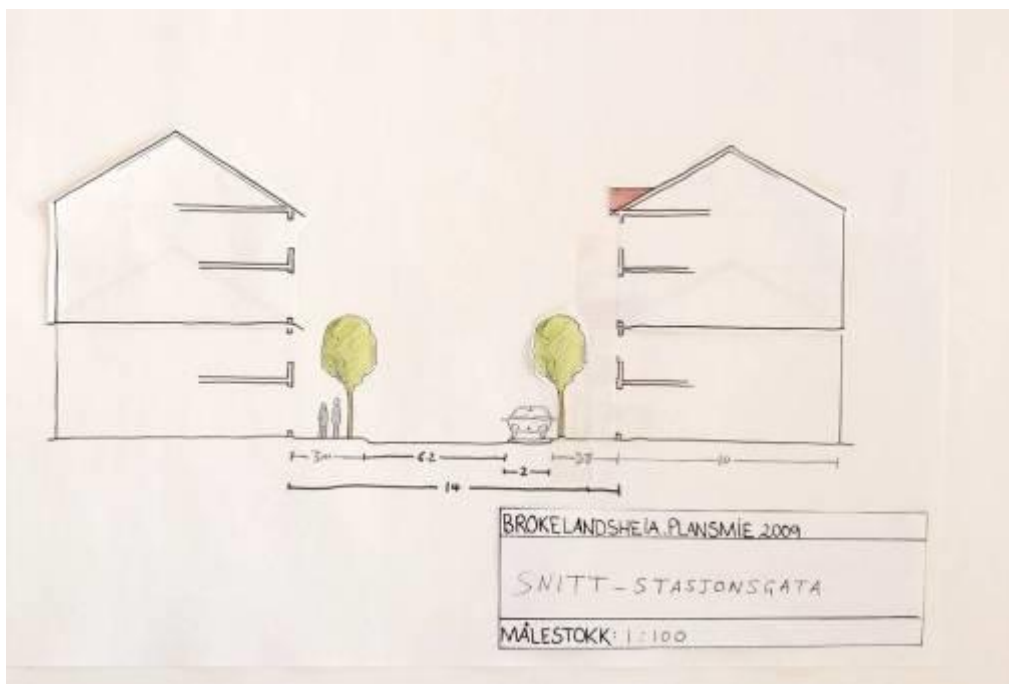
*Gatehjørne, Abels plass*



*Stortorget ved Lyngrillen*



*Snitt hovedgate*



*Snitt stasjonsgata*

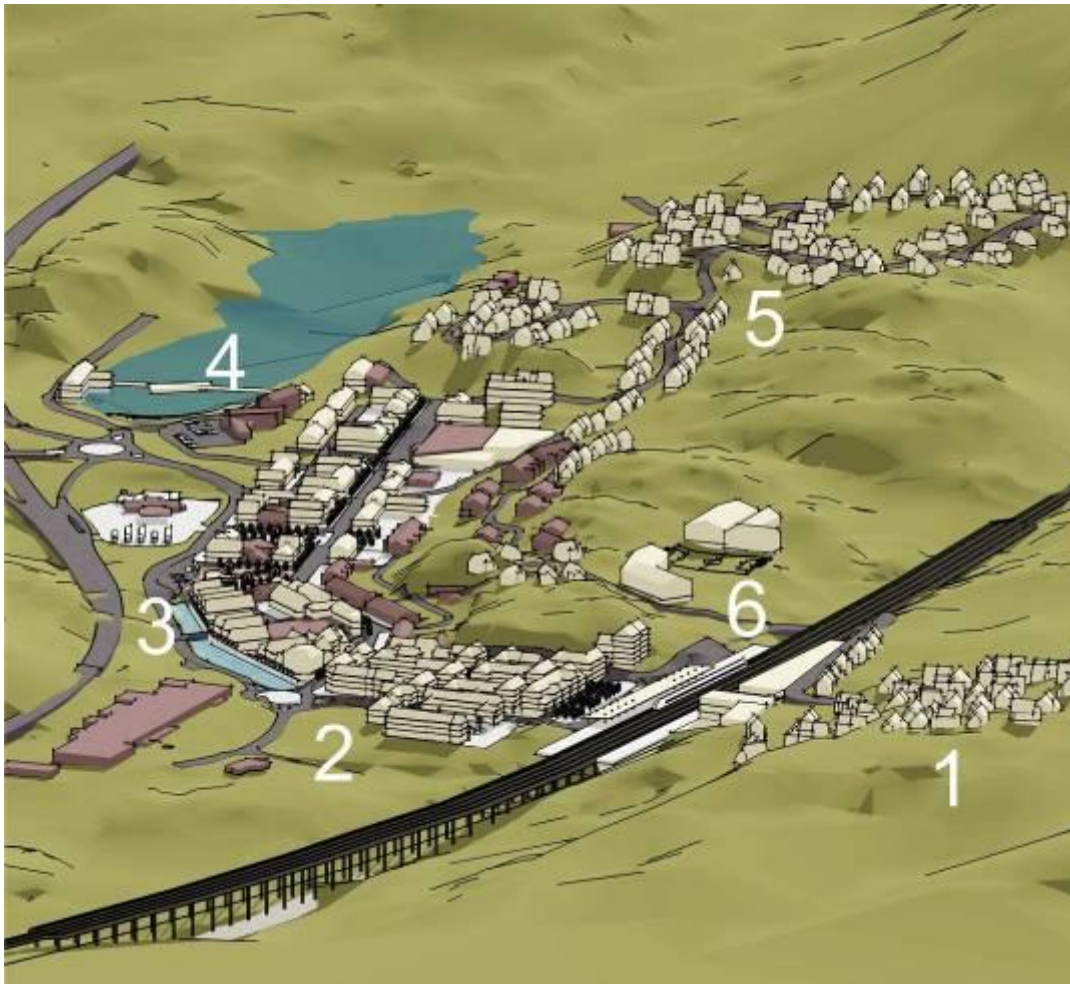
## 7b. Resultat:

Hvordan vil Brokelandsheia se ut når disse planene er gjennomført?

### 02 – Områdetyper

Byen består av 6 hovedområder. Vises på illustrasjonen nedenfra og opp.

1. Fjellandsbyen med frittstående, koblede og kjedete eneboliger med små hager og moderat tetthet. Adkomst med kjørevei under jernbanen eller fotgjengeradkomst direkte gjennom stasjonsområdet til resten av byen.
2. Stasjonsbydelen med bebyggelse i 3-6 etasjer med enhetlig urbant preg og høy tetthet.
3. Fortetningsbydelen med stor variasjon og mangfold og mye forretningsbygg eksponert mot E18. Etasjehøyden 2-3 etasjer med middels tetthet.
4. Opplevelsesområde med sjøamfi, dyrepark, ungdomshus og spahotell.
5. Hovedområde med boliger integrert i åssiden i forlengelse av eksisterende boligområde. Varierte boliger med småleiligheter og ulike eneboligtyper med relativt små tomter og moderat tetthet.
6. Område for skole, idrett og institusjoner mot jernbanetraséen.





### ***03 – Eksponering mot E18***

Det fortettes med ny forretningsbebyggelse med stor eksponeringsflate mot E18. Bebyggelsen deles opp i enheter med variert utførelse, samtidig som takformer, fasaderytme og arkader mot bekken med utvidet vannspeil skaper helhet.



### ***05 – Eksponering av lek og rekreasjon***

Eksisterende lekeplass gjøres mer intim ved å rammes inn med bebyggelse og utvikles med flere attraksjoner. Eksisterende snuplass innlemmes i lekeplassen og tilrettelegges med skating- og sykkelinstallasjoner som trekkplaster for forbigående.



### ***06 – Byport fra øst***

Adkomsten langs riksvei 418 markeres med rundkjøring der det gjøres attraktivt å kjøre rett frem og inn i hovedgaten for å skape aktivitet. Man kan kjøre rundt byen ved å svinge til venstre, eller ha direkte ankomst til stasjonen ved å svinge til høyre.



### ***07 – Skjerming mot E18***

Ny næringsbebyggelse i 1-2 høye etasjer danner en støyskerm mot E18. Hovedgaten blir godt skjermet og vil egne seg for foretting med boliger orientert mot en gate med gode oppholds- og møteplasser.



### ***08 – Integrert fasade***

Gang og sykkelvei integreres med arkader i ny næringsbebyggelse. Det etableres en skjermende mur mot bekken, som utvides med vannspeil. Bekken får kapasitet for snødeponering om vinteren.



### ***10 – Møteplasser og romdannelser***

Hovedgaten gjøres smalere og kobler sammen varierte møteplasser som lekeplassen i forgrunnen og plassen i bakgrunnen i krysset mot stasjonsgaten. En del av parkeringen flyttes over i kompakte gårdsrom og tverrgater.



### ***12 – Urban sammenheng***

Det opprettes sammenhengende bymessig forbindelse i hele byens lengde, fra boligområdet ned i hovedgaten, gjennom stasjonsbyen og til stasjonen med mange møteplasser og oppholdssteder på veien. Som alternativ er småhusområdene forbundet med stasjonen via natursti gjennom skole- og idrettsområdet.



### ***13 – Opplevelsesområde***

Mot Nybøtjennene trappes skråningen ned med oppholds- og sittearealer som egner seg som publikumsarealer vendt mot en flytende scene i sjøen, koblet til ungdoms/aktivitetshus på den ene siden og dyrepark med båtaktiviteter på den andre. Hotellet kan utvides med spa-fasiliteter mot sjøen og hagesenter bak.



#### ***14 – Urban trebeplantning***

Hovedgaten gjøres mer intim med stramme og tette rekker med trær.



#### ***15 – Hjørner og plasser***

Koblingen mellom hovedgate og stasjonsgate danner en intim plass som markeres med noe høyere bebyggelse mot hjørnene.



### ***16 – Stasjonsplassen***

Plassen foran stasjonen får større dimensjon i skala med stasjonens dimensjoner. Plassen danner snuplass og stoppmulighet for busser og biler. Plassen for også et publikumsareal med tett trebeplantning i midten.



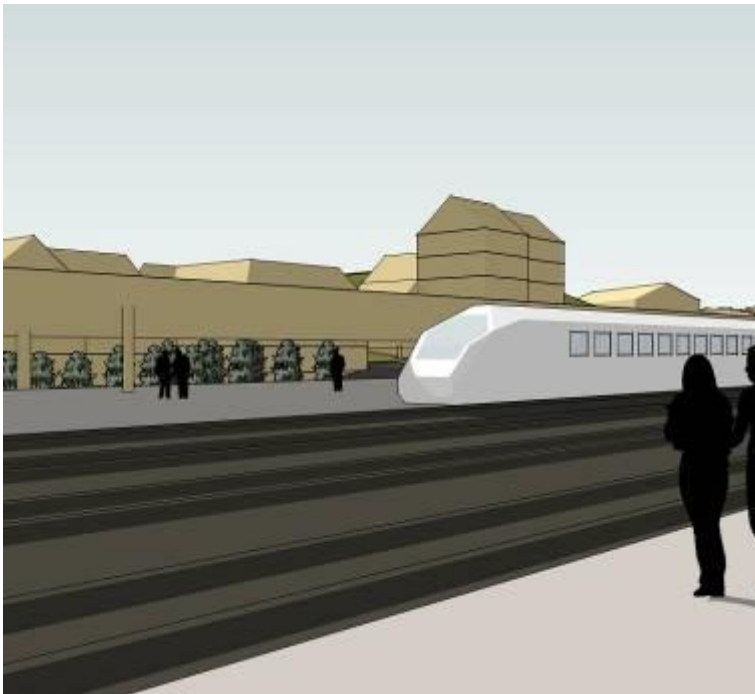
### ***17 – Definert sentrum***

Den nye plassen foran Lyngrillen blir byens åpenbare sentrum – sentralt i hovedgaten, greit tilgjengelig, lett synlig fra E-18 og med stoppmuligheter.



### ***18 – Spredt og integrert parkering***

Antall parkeringsplasser er på samme nivå som i dag; Delvis spredt langs hele gaten på en mindre dominerende måte, eller integrert i gårdsrommene og i tverrgater. Busser stopper langs riksvei 418 og passerer forbi Statoil sammen med trailere. Det blir tilrettelagt for parkering for turbusser på nordsiden av Statoil.



### ***19 – Markering***

Høyere bebyggelse (opptil 6 etasjer) danner fondmotiv fra enden av stasjonsplassen, samtidig som den kan markere seg som landemerke fra perrongene på stasjonen.



### ***20 – Stasjonsby med byggvarehuset***

Bjordammen kan integreres i stasjonsbyen med adkomst fra rundkjøringen og med omkjøringsmulighet for tyngre trafikk til togstasjonen



### ***21 – Stasjonsby uten byggvarehuset***

Dersom Bjordammen skulle velge å relokalisere virksomheten kan tomten utvikles med direkte adkomst til togstasjonen uten å belaste hovedgaten. Dette kan også åpne for ytterligere byutvikling østover.



### ***Byen i skogen***

De skogkledde åsene skal fortsatt prege Brokelandsheia og bevares derfor til friluftsområde.

## 8. Forslag til retningslinjer for utforming av fremtidig bebyggelse:

### **Målsettinger for miljø og byggeskikk.**

Mange av dem som kom med innspill under plansmia var opptatt av at Brokelandsheias fremtidige bebyggelse og utearealer må gi et miljøvennlig inntrykk.

Mange var også opptatt av byggeskikken på det fremtidige Brokelandsheia. Det ble ikke minst påpekt som positivt at endel av de allerede oppførte bygningene her preg av byggeskikken som er typisk for Gjerstad og som folk verdsetter; trebygninger med saltak og detaljer. Man kan oppsummere dette som et ønske om at den fremtidige bebyggelsen skal uttrykke kulturell bærekraft: Gjerstads historie og kulturverdier som folk setter høyt bør videreføres i det nye sentret, gjennom retningslinjer for byggeskikken slik at man sikrer både variasjon og helhet, og med lokal byggeskikk som sammenbindende element..

Endel av de nyere bygningene på Brokelandsheia oppfattes klart som estetisk sett negative for nærmiljøet, takket være sitt preg av billige næringsbygg slik man kan finne dem i næringsparker landet rundt. Noen tok til orde for at disse bygningene bør ombygges og "kles inn" slik at de får mer preg av den tradisjonelle byggeskikkens skala og karakter.

Det vil være mulig å imøtekomme disse ønskene også i en tettere og høyere bebyggelse på Brokelandsheia. Det er idag ikke noe problem i forhold til byggeforskrifter, brannsikring og økonomi å oppføre ny urban bebyggelse i tre. Det oppføres idag trebygninger i opptil seks etasjer der også de bærende konstruksjonene er i tre.

Flere var spesielt opptatt av taklandskapet, bl.a. fordi dette vil synes fra E 18 og kan bidra til å gi et positivt inntrykk av stedet og dermed også flere besøkende. Gjennomgående ønsker folk et variert taklandskap basert på saltak.

**Generelt er det vårt inntrykk at folk ser på fortetting og byggeskikk under ett: Dersom nybyggene får et klart preg av den lokale byggeskikken som folk verdsetter, vil de også være mer positive til fortetting og høyere utnyttelse.**

Faggruppen ved Audun Engh, som hadde de fleste møtene med beboere og næringsdrivende om disse temaene, formulerte et forslag til retningslinjer for bebyggelsen i fire punkter. Disse kan evt. innarbeides i en fremtidig formingsrettleder som kan bli en del av reguleringsbestemmelsene.

Forslaget ble fremmet for Styringsgruppa, som valgte ikke å ta stilling til det allerede under plansmia. Dette fordi flere av målsettingene med fordel kan innpasses i den kommende miljøplanen for kommunen, eller kan bli del av estetikkbestemmelser i fremtidige reviderte reguleringsplaner.

## Forslag til retningslinjer for miljøprofil og byggeskikk ved fortetting på Brokelandsheia.

Kommunestyret oppfordres til å vurdere følgende prinsipper lagt til grunn i fremtidige planer for miljø og estetikk, og ved evt. fremtidig omregulering på Brokelandsheia.

- 1) Bebyggelsens utforming, grøntarealer og planer for funksjoner bør ha som siktemål å være fotgjengervennlig og redusere bilavhengigheten lokalt.
- 2) All ny bebyggelse på Brokelandsheia bør i utgangspunktet oppføres i tre. Dette både som en videreføring av byggeskikken, og fordi tre er det mest bærekraftige byggematerialet. Trebygninger lagrer CO<sub>2</sub>, det er i større grad mulig å benytte materialer produsert lokalt, og oppføringen kan ofte skje med bruk av lokale firmaer.
- 3) De bør oppmuntres til miljøvennlige byggemetoder, energisparing og reduserte klimaskadelige utslipp. Flisfyring er ett eksempel. Slike miljøkrav kan evt. inpasses i reguleringsbestemmelser.
- 4) Nybygg på Brokelandsheia bør videreføre de beste byggeskikkvalitene som preger eldre bebyggelse i Gjerstad kommune og deler av den allerede oppførte bebyggelsen på Brokelandsheia. Dette kan uttrykkes gjennom en variert trebebyggelse i en skala som er typisk for kommunen og nærliggende trebyer. En byggeskikkveileder kan gi anbefalinger og minstekrav for bl.a. takformer, paneler, vindusutforming, fargevalg og detaljering. Slike målsettinger bør også gjelde ved evt. ombygging av eksisterende bygninger.

## 9. Veien videre

Det vil være avgjørende at plansmias forslag aktivt tas i bruk i all planlegging og prosjektutvikling som berører Brokelandsheia, den fremtidige stasjonen og nærliggende områder. Næringdrivende og investorer som viser interesse for å etablere seg på Brokelandsheia bør på et tidligst mulig tidspunkt presenteres for planen og inviteres til å koordinere sine ønsker med planens prinsipper. Dette for å unngå at enkeltutbyggere på egen hånd starter en prosjektutvikling som vil være i konflikt med den helhetlige planen.

### **Et opplegg for integrering av plansmias forslag i kommunens helhetlige planprosess bør inneholde følgende elementer:**

1. - Gjennomføre et oppfølgingsmøte med samarbeidspartnere, bidragsyttere og andre viktige instanser, som f.eks Vegvesenet – gå igjennom videre fremdrift og foreta nødvendige avklaringer.
2. Politisk behandling i kommunestyret
3. Hvis utbyggingskissen fra Plansmia blir vedtatt som retningsgivende grunnlag for videre utvikling og utbygging (intensjonsvedtak), må det legges opp en strategi for trinnvis utbygging med dertil hørende økonomiske rammer.
4. Samtaler med berørte grunneiere
5. Omregulering - områdeplan etter ny plan- og bygningslov - lage områdeplan som sikrer at kommunen kan bygge ut i henhold til utbyggingsplanen fra plansmia
6. Utviklingsplanen, som utbyggingskissa fra plansmia er en del av, rulleres sammen med kommuneplanen og meldes inn som en kommunedelplan

## 10. Teamet – Fagteamet besto av:

Ansvarlig for oppdraget:  
Sivilarkitekt Arne Sødal, Oslo.  
[arnsoeda@online.no](mailto:arnsoeda@online.no). Tlf. 92622626

Arkitekt, Dr. Matthew Hardy, London.  
[Matthew.Hardy@princes-foundation.org](mailto:Matthew.Hardy@princes-foundation.org)

Johan Østengen, landskapsarkitekt  
[jo@ostengen-bergo.no](mailto:jo@ostengen-bergo.no)

Erling Okkenhaug, strategi- og medierådgiver  
prosjektet “OMGIVELSER”  
[erling@okkenhaug.com](mailto:erling@okkenhaug.com) Tlf. 92092522

Audun Engh, rådgiver  
prosjektet “NABOSKAP”  
[audun.engh@gmail.com](mailto:audun.engh@gmail.com) Tlf. 92622626

Terje Bratteli, teknisk tegner  
[TBRATTELI@gmail.com](mailto:TBRATTELI@gmail.com)

Andreas Fadum Haugstad og Grethe Brox-Nilsen  
deltok i arbeidet med å lage 3D-modellen av  
Brokelandsheia.

### **Kurset i plansmier og studentenes arbeid ble ledet av:**

Susan Parham, planlegger, London  
[sp@cagconsult.co.uk](mailto:sp@cagconsult.co.uk)

### **Studenter:**

Frank Båtbukt, Merethe Paulsen,  
Kristina Frestad Jørgensen og Nuno Costa,  
Reidun Moen

## **Sentrale deltakerne fra Gjerstad kommune:**

Ordfører Rune Hagestrand  
[rune.hagestrand@gjerstad.kommune.no](mailto:rune.hagestrand@gjerstad.kommune.no)

Rådmann Lars Lauvhjell  
[lars.lauvhjell@gjerstads.kommune.no](mailto:lars.lauvhjell@gjerstads.kommune.no)

Prosjektleder og stedsutvikler  
Tonje Berger Ausland,  
[tonje.berger.ausland@gjerstad.kommune.no](mailto:tonje.berger.ausland@gjerstad.kommune.no)

Kultur og næringskonsulent Rolf Pihlstrøm  
[rolf.pihlstrom@gjerstad.kommune.no](mailto:rolf.pihlstrom@gjerstad.kommune.no)

Skogbrukssjef Martin Due-Tønnessen  
[mdt@gjerstad.kommune.no](mailto:mdt@gjerstad.kommune.no)

### **Politisk referansegruppe:**

Rune Hagestrand (ordfører),H  
Kjell Trygve Grunnsvoll (varaordfører)SP  
Elisabeth Gryting, SP  
Kathrine Hagane, AP  
Knut Hagelia, AP  
Jon Olav Gryting, KrF  
Ånon Ausland, V  
Jan Fred Pedersen, FrP

### **Andre aktører.:**

Michael Fuller-Gee, Husbanken Region Sør.  
[michael.fullergee@husbanken.no](mailto:michael.fullergee@husbanken.no)

Ola Olsbu, Nils Langerød og Berit Weiby  
Gregersen, Aust-Agder Fylkeskommune

Sigrid Helledal og Svein Harald Søndena fra  
Statens Vegvesen, Region Sør (Arendal)

Petter Nicolai Andersen, Jernbaneverket

Reidar Braathen, Jernbaneforum Sør

## 11. Rapport fra Åpent Hus

En vellykket plansmie er avhengig av at mange engasjerer seg. Det gjelder både private og offentlige aktører som direkte er involvert, og lokalbefolkninger som vil bli berørt.

Den viktigste forskjellen fra konvensjonell toppstyrt planlegging er at man går et langt skritt videre fra de velkjente informasjonsmøtene, der folk får anledning til å mene noe, men stort sett er prisgitt forslag som utvikles av de profesjonelle aktørene.

Plansmia derimot trekker et mangfold av aktører direkte inn i arbeidet med å lage planen. Folkemøtet ved oppstart gir innspill som fagfolkene kan legge inn i planen. Underveis er det flere runder med tilbakemeldinger slik at forslagene best mulig kan balansere de ulike interessene, fra bekymrede naboer til kostnadsbevisste investorer.

I løpet av uken plansmia varer vil teamet ha en rekke avtalte møter med offentlige etater, private aktører og frivillige organisasjoner. I tillegg er det åpent hus, slik at alle interesserte kan komme til lokalet der teamet jobber og få en samtale med en av dem. Det sørges for at innspillene noteres ned og kommer frem til dem som utarbeider planene og fatter vedtak underveis.

Under Plansmia på Brokelandsheia var mer enn 50 innbyggere i Gjerstad innom Cinderella og møtte arrangørene. Dette i tillegg til det hundretall som kom på folkemøtene. I forhold til folketallet var den aktive deltakelsen derfor meget stor.

Folk som oppsøkte plansmia var opptatt av en rekke viktige sider av en fremtidig utbygging: Vegsystemet, parkering, byggeskikk, bransjer som bør etablere seg og offentlige tilbud som lekeplasser og buss. Flere ønsket en markedshall der små virksomheter kan tilby sine varer. Et nytt informasjonssenter for turister ble også etterlyst. Mange var opptatt av gode møteplasser mellom bygningene. Noen kritiserte det de mener er stygge næringsbygg på Brokelandsheia, eller fremhevet som forbilder andre bygninger som har et preg av Gjerstads byggeskikk. Flere uttrykte at lokalt forankret trearkitektur bør velges når det bygges nytt og tettere.

Det ble også pekt på at utbygging på Brokelandsheia ikke må føre til konflikt med andre deler av kommunen.

Fra beboere på området idag kom det ønsker om et bredere tilbud av butikker og tjenester, slik at man slipper å dra andre steder. Noen beboere hadde også garasjer i tilknytning til sine boliger på sin ønskeliste.

Endel av de konkrete innspillene:

**Byggeskikk:** "Fornorsk" stiler på bebyggelsen. Riv eller bygg inn de styggeste husene. Fremhev de beste bygningene som er der idag, og sats på lokal byggeskikk.

**Trafikk:** Unngå tungtrafikk i hovedgaten. De bør være lett adkomst fra trekkplastrene til andre butikker og tilbud.

**Boliger:** Det er behov for små leiligheter på 40-50 m<sup>2</sup>, spesielt for unge mennesker. De kan gjerne kombineres med små næringslokaler for etablerere. Eldre mennesker er interessert i leiligheter på Brokelandsheia, men de trenger garasje for å kunne bruke bilen uten problemer når det er behov for dette, også om vinteren. Boligkjøpere bør ta med bilbruk når de beregner boustiftene. Må to personer i husstanden kjøre bil til jobb daglig, kan det fort koste 40-50.000 kr per år.

**Næringslokaler:** Tung bebyggelse passer bedre andre steder enn sentralt på Brokelandsheia. Det bør tilbys lokaler som ikke er for dyre til små- og mellomstore bedrifter, og enkle lokaler, for eksempel i en markedshall, slik at endel av dem som selger varer under Brokelandsheiadagene kan ha helårsdrift. Bransjer som etterlyses: Hagesenter, Vinmonopol, helsesenter med flere faggrupper, Brun-og hvitevarer, møbler.

**Aktiviteter:** Informasjonssenter rettet til turister. Bedre lekeplasser. Toalettanlegg for bussene. Et synlig landemerke. Møtesteder for ungdom.

**Skole:** God adkomst med gangvei fra boliger til lokal skole vil være viktig for at unge skal etablere seg på Brokelandsheia.

Mange av forslagene er det tatt hensyn til i forslagene som ble utarbeidet. Andre kan vurderes i kommende, mer detaljerte planer.



*En av studentene tar i mot interesserte gjester*

## 12. Hva er en plansmie?

### **Plansmier er en arbeidsmåte for lokal planlegging av stedsutvikling.**

Hovedformålet er å samle alle aktører til en prosess der man i løpet av ca. en uke gjennom felles innsats lager en byplan som har bred tilslutning og som kan vedtas som reguleringsplan av kommunen. Plansmier er et konkret svar på de siste års kritikk mot en stedsutvikling der utbyggere har fått for stor makt, og de folkevalgte føler seg bundet av private planer og uformell kontakt mellom utbyggere og kommuneadministrasjonen.

Klager, protestaksjoner og rettssaker er ofte utløst av en planlegging der man ikke i tide trekker inn alle som bør ha et ord med i laget når omgivelsene endres. Fornuftige utbyggere garderer seg mot forsinkelser, ekstrakostnader og negativ publisitet ved å lytte til nærmiljøet og finne frem til optimale løsninger som samler bred støtte. Plansmier organiserer denne prosessen på en effektiv måte.

Det er ikke minst i USA og England at man de siste årene har laget planer for byutvikling på denne måten, men det er også arrangert plansmier i Norge, Sverige og andre land.

Metoden kalles "charrette" i USA, der den er mye brukt i satsinger for å skape bærekraftige tettsteder med ulike typer tilbud fremfor utflytende eneboligfelt og næringsparker. I Storbritannia kalles prosessen "Enquiry by Design", og den anbefales av regjeringen for å sikre en både rask og demokratisk planlegging.

En plansmie er noe langt mer enn en idédugnad eller et informasjonsmøte. Det er en forpliktende prosess med et klart mål: I løpet av en ukelang workshop skal det lages ferdig en plan for et fremtidig byområde. Både fagfolk, utbyggere, offentlige etater, frivillige organisasjoner, beboere, næringsdrivende og andre interesserte borgere inviteres til å delta i prosessen.

### **Byggeklosser i en plansmie**

Plansmieprosessen har disse hovedelementene:

- Først får man alle fakta, ønsker og målsettinger på bordet.
- Deretter lages første utkast til en plan, basert på de beste forslagene og viktigste målsettingene.
- I løpet av uken blir motsetninger løst og planforslaget korrigert i dialog med deltakerne.
- Til slutt har man forhåpentligvis kommet frem til et konkret, uttegnet forslag som alle eller flest mulig kan støtte. Forslaget fremmes på et avsluttende folkemøte og deltakerne inviteres til å slutte seg til forslaget slik at oppslutningen kan synliggjøres.

Planen vil omfatte utforming av gater, veier, offentlige møtesteder og grøntområder. Man viser trafikkløsninger og plassering av funksjoner som bolig, næring, kultur og lek. Planen angir hva som bør bevares av eldre bebyggelse, hvor ny bebyggelse kan plasseres, hvilke høyder og dimensjoner den bør ha, og hvilke funksjoner som prioriteres i de enkelte delområdene.

Planen kan også suppleres med generelle retningslinjer for utforming av bebyggelsen, som materialbruk, evt. tilpasning til eldre nabobebyggelse og arkitektonisk karakter.. Selve designarbeidet gjøres av et team med kompetente fagfolk; arkitekter, planleggere og landskapsarkitekter. Disse bør være mest mulig uavhengige av aktørene i prosjektet. Samtidig

må de være villige til å lytte til alle parter og finne seg i å bli tittet over skulderen mens de arbeider. Fagfolkene skal forene aktørenes ønsker med profesjonelle kvalitetskrav. Ofte nedsettes det også en styringsgruppe, med deltakere fra både designteamet og arrangørene. Styringsgruppen møtes daglig og tar stilling til spørsmål som gjelder organisering, fremdrift og prioriteringer underveis. Styringsgruppen kan supplere, men ikke erstatte den brede deltakelsen gjennom folkemøter og ”åpent hus” i designverkstedet på dagtid.

## Hva oppnås gjennom plansmier?

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,
- man kan slippe runder med protester og klager mot prosjekter der det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til alle parter interesser.

### **En plansmie er...**

- av minst fire dagers varighet
- en åpen prosess som involverer alle parter
- en samarbeidsprosess med korte tilbakemeldingsintervaller
- en prosess som skaper en gjennomførbar plan.

### **En plansmie er ikke...**

- en en-dags workshop
- en langvarig maratonprosess der alle parter er involvert i alt, hele tiden.
- en plan utformet av svært få som får konsekvenser for svært mange.
- en visjons-dugnad som ikke behandler konkrete løsninger.

## Forberedelser til en plansmie:

### **Arrangørens oppgave er bl.a.**

å sørge for at:

- alle aktører inviteres og informeres, gjerne gjennom en egen informasjonsavis som sendes til alle i nærområdet.
- all viktig informasjon foreligger, som kart, gjeldende vedtak, oversikt over stedets historie og eiendomsforhold.
- viktige eksperter blir innkalt for å uttale seg; f. eks. offentlige myndigheter og eiendomsめglere,
- man har egnede lokaler til både designarbeid og møter, og et fagteam med erfaring og villighet til å lytte og lære av ikke-fagfolk.
- alle interesserte gis mulighet til å oppsøke plansmia i løpet av dagen og få fremmet sine synspunkter overfor fagteamet i personlig møte.

### **Deltakerne bør:**

- sette av tid så de kan være med i tilstrekkelig grad. Det kan i tillegg de åpne folkemøtene på kveldstid også omfatte egne møter med fagteamet på dagtid.
- fremskaffe informasjon og materiale som kan underbygge egne forslag og ønsker.
- stille til plansmia med et åpent sinn, villighet til å lytte til andres meninger og rom for å inngå kompromisser slik at enighet kan oppnås. Alle må være innstilt på å ta og gi.

# framtid for BROKELANDSHEIA

www.plansmier.org

Informasjon om det store plansmiearrangementet i Gjerstad fra 16. til 19. mars

## Du kan selv være med å forme det nye tettstedet for kommunen i plansmia

Kom til åpningsmøtet på Cinderella café mandag 16. mars klokken 19.00 for presentasjoner og delta selv fra salen



Brokelandsheia står foran en spennende utvikling de neste årene, hva slags by skal dette bli? Vær med å bestemme!

### Programmet for åpningsmøtet på mandagen

Velkommen fra kommunen  
Rune Hagestrand og Tonje Berger Ausland

God stedsutvikling med Husbanken  
Sjefsarkitekt Michael Fuller-Gee

Om stedsidentitet og kunst i stedsutvikling  
v/Jorunn Bæe, kultursjef i Risør

Hva betyr det gode stedet for oss?  
v/Erling Okkenhaug, plansmia

Om Plansmia; deltagelse og åpent hus  
v/Audun Engh, plansmia

Om å være næringsdrivende på Brokelandsheia  
v/Steinar Pedersen

Presentasjon av faglig opplegg + foreløpig 3D-modell  
v/plansmieleider Arne Sædal

Presentasjon av de viktige tankene fra begge workshopene  
v/Tonje Berger Ausland og Rolf Pihlstrøm

Ordet er fritt - åpen debatt

Informasjon om avsluttende folkemate på Cinderella torsdag 19. mars kl. 19.00  
v/Tonje Berger Ausland

### ÅPENT HUS PÅ CINDERELLA

Det vil være mulig for alle å delta i arbeidet tirsdag og onsdag klokken 10.00 til 17.00. Plansmia for fagfolk og publikum holder hus i 2. etg på Cinderella. Det kan også avtales møter etter kl. 17.00 alle dagene med Audun Engh på telefon 92622626 eller Erling Okkenhaug på telefon 92092522.

Se programmet for alle fire dagene på siste side i avisa

### HVA SA JEG?

Som regel foregår utbygginger i norske byer og tettsteder uten den brede medvirkning fra folk flest. Nå har du en enestående anledning til å påvirke utviklingen av din egen stasjonsby. For en gangs skyld kan du med rette være etterpåkløkk....

## Viktig for Gjerstad og hele regionen



Utviklingen av Brokelandsheia får stor betydning for fremtidig utvikling på Sørlandet.

Det nye knutepunktet vil bli et framtidig nav for kollektivtrafikken og Gjerstad kommune ønsker derfor å være forberedt til å møte utfordringene med robuste planer for hva slags småby som vil ligge ved den nye jernbanestasjonen om noen år.



Plansmia har vært forberedt siden i fjor sommer

Stedsutvikler Tonje Berger Ausland satser på nye metoder for brukermidvirkning når hun nå inviterer til storstilt plansmie for Brokelandsheia.

Den tidligere læreren er nysgjerrig på hvilke muligheter som foreligger og inviterer en rekke fagfolk til å møte folk flest for å se om man på en bedre måte kan samordne behovene til beboere og næringsliv.

På bildet drøfter Tonje kartgrunnlaget med (fra venstre) Siv.ark. Arne Sædal, skogbrukssjef Martin Due-Tønnessen og landskapsarkitekt Johan Østengen.

## 10.000 kroner for beste Brokelandsheia-idé!

Sitter du med det store gulleget som kan løfte Brokelandsheia til enda større høyder? Da bør du ta pennen fatt og sende inn ditt forslag til prosjektleder Tonje Berger Ausland innen 18. mars eller komme og presentere idéen i plansmia.

Det er nemlig fremdeles tid til å delta i konkurransen om beste Brokelandsheia-idé. For å få flest mulig til å legge seg i selen og klekke ut gode ideer, har Gjerstad kommune satt opp en premie på 10.000 kroner for det beste forslag til nye satsingsområder på Brokelandsheia.

### Fremdeles åpnet for dine forslag!

- Her gjelder det å legge hodene i bløt og bruke fantasien. De forslagene vi har fått inn i konkurransen så langt dreier seg om høyst forskjellige forhold, fra mindre detaljer til mer overordnede planer og satsninger.

Idéene er gode, men vi håper likevel at flere vil benytte anledningen til å delta i konkurransen nå i innspurten før fristen går ut 18. mars!

### Viktige kriterier: framsynthet, realisme, gjennomførbarhet og spennig tankegang!

Juryen som skal kåre vinneren er identisk med formannskapet supplert med en representant fra Gjerstad FrP. Vinneren kåres på presentasjonsmøtet på Cinderella torsdag klokken 19.00

## Resultater fra forarbeidet

Gjennom en workshop arrangert over to kvelder, kom politikere, næringsliv, kommuneansatte, husbanken, interesseorganisasjoner, og andre ildsjeler fram til ni tema som peker seg ut for videre bearbeidelse i plansmia.

## Viktige momenter for plansmia

1. **Fortetting** - Sammenheng, intimitet og bedre plassutnyttelse
2. **Trafikkmønster/Kjøremønster** - Sikkerhet, sammenheng, et mer forståelig trafikkbilde og funksjonelle kryssløsninger/innfartsårer
3. **Møteplasser** - Et levende sentrum, trivsel, aktivitet og sosialisering
4. **Grønnstruktur/Grønne lunger** - Trivsel, miljø og estetikk
5. **Universell utforming** - Tilpasning for alle, uavhengig av alder, kjønn og funksjonsevne. Sammenhengende gangareal
6. **Strategiske plasseringer** - Riktig plassering av forskjellige typer etableringer og utjevning av tyngdepunkt. Vekt på boliger
7. **Estetikk og byggeskikk** - Gode retningslinjer, identitet og særpreg
8. **Parkering** - Riktig plassering og riktig antall
9. **"Stasjonsby"** - Hvordan tenker man tetthet, parkering, funksjonsblanding, format og skala her?

Du finner utførlige referater fra de to forberedende workshops på nettstedet [www.plansmier.org](http://www.plansmier.org)

## 10 prinsipper for gode steder

Det finnes en rekke "ihvertfall-lister" vi kan forholde oss til når det gjelder å skape harmoniske byer og tettsteder. Mange av disse punktene kan utdypes, men vi lar disse enkle oppslagene være til inspirasjon for plansmiearbeidet.

**STEDET** - Arkitektur skal respektere omgivelsene

**MENINGEN** - Hvis en bygning ikke står for noe, hvordan kan vi da forstå den?

**SKALA** - Byer og bygninger må ta hensyn til menneskelige proporsjoner

**HARMONI** - Byer kan ikke lett absorbere ekstreme eksempler på fremmed, formgivning og arkitektur

**OMSORG** - Gi oss inkluderende steder med intimitet

**MATERIALER** - La bygninger vise lokal tilhørighet

**DEKORASJONER** - Folk føler at det ikke er nok å leve i en fabrikkgjort verden, gi oss tilbake detaljene

**KUNSTNERISK UTSMYKNING** - La arkitekter og kunstnere arbeide sammen med brukerne for bedre visuell kvalitet

**SKILT OG BELYSNING** - våre byer og tettsteder burde ha harmonisk belysning og ikke overlenses med skilt

**SAMFUNN** - La folk som skal leve med hva du bygger delta i planleggingen



## Hvordan vil du bo på Brokelandsheia?

På plansmia får du snakke med fagfolk og du kan få vite om hvilke forskjellige bomiljøer som kan være aktuelle. Vil du bo i en tett byggate med leiligheter og forretninger eller i små tun med fellesløsninger for utearealer? Du kan faktisk påvirke dette.

## Husbanken og Fylkeskommunen deltar



Sjefsarkitekt i Husbanken, Michael Fuller-Gee:

## Brokelandsheia har en spennende fremtid

Butikker og næringsliv skaper liv om dagen, boliger og møteplasser skaper liv på ettermiddager og kvelder. Dette oppnås ved å samle flere funksjoner på ett sted eller i nærheten av hverandre. Slik minsker man avstander, dermed unngår man bilbruk og miljøet bedres. Brokelandsheia har alle muligheter til å få utviklet disse kvalitetene.

Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av norsk boligpolitikk. Viktigste arbeidsområder er boliger for bostedsløse og andre vanskeligstilte, universelt utformede boliger, miljøvennlig boligbygging og god byggeskikk og stedsutvikling.

[www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)

## PLANSMIESKOLEN

Parallelt med plansmia holdes det et kurs om hvordan befolkningen kan tas med i lokal planlegging. Kontakt Audun Engh ([audun.engh@gmail.com](mailto:audun.engh@gmail.com) - tlf 92622626) for evt. deltakelse.

Kurset er både for fagfolk, representanter fra kommuner og interesserte fra frivillige organisasjoner.

# Hva er en plansmie?

Hovedformålet er å samle alle aktører til en prosess der man i løpet av ca. en uke gjennom felles innsats lager en byplan som har bred tilslutning og som kan vedtas som reguleringsplan av kommunen.



En viktig del av prosessen er all forarbeidet der man blir enige om premisser for plansmia. På Brokelandsheia ble det holdt to workshops i januar for å finne riktige forutsetninger. Se konklusjonene.

## Plansmier er en arbeidsmåte for lokal planlegging av stedsutvikling

Plansmier er en ny måte å planlegge på, der befolkningen, næringslivet og alle andre tilgjengelige ressurser trekkes inn i planleggingen på en positiv og åpen måte.

Klager, protestaksjoner og rettsaker er ofte utløst av en planlegging der man ikke i tide trekker inn alle som bør ha et ord med i laget når omgivelsene endres. Fomuftige utbyggere garderer seg mot forsinkelser, ekstrakostnader og negativ publisitet ved å lytte til nærmiljøet og finne frem til optimale løsninger som samler bred støtte. Plansmier organiserer denne prosessen på en effektiv måte.

## Plansmieprosessen har disse hovedelementene:

- Først får man alle fakta, ønsker og målsetninger på bordet
- Deretter lages første utkast til en plan, basert på de beste forslagene og viktigste målsetningene.
- I løpet av uken blir motsetninger løst og planforslaget korrigeret i dialog med deltakerne
- Til slutt har man forhåpentligvis kommet frem til et konkret, uttegnet forslag som alle eller flest mulig kan støtte. Forslaget fremmes på et avsluttende folkemøte og deltakerne inviteres til å slutte seg til forslaget slik at oppslutningen kan synliggjøres

## Hva oppnås gjennom plansmier?

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
- man kan slippe runder med protester og klager mot prosjekter der det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til alle parter interesser

Mer informasjon på nettstedet [www.plansmier.org](http://www.plansmier.org)

## En plansmie er...

- av minst fire dagers varighet
- en åpen prosess som involverer alle parter
- en samarbeidsprosess med korte tilbakemeldingsintervaller
- en prosess som skaper en gjennomførbar plan

## En plansmie er ikke...

- en en-dags workshop
- en langvarig maratonprosess der alle parter er involvert i alt, hele tiden
- en plan utformet av svært få som får konsekvenser for svært mange
- en visjons-dugnad som ikke behandler konkrete løsninger

framtid for  
**BROKELANDSHEIA**

## Gjerstad er en av få kommuner i landet med egen stedsutvikler



Halvannet år etter er varaordfører Kjell Trygve Grunnsvoll (bildet) ikke et øyeblikk i tvil om at det var en riktig og fremtidsrettet beslutning å ansette en egen stedsutvikler for Brokelandsheia.

- Vi hadde nådd et punkt der det opparbeidede næringsområdet på det nærmeste var fullt og det var nødvendig å tenke nytt. Vi står på terskelen til en ny fase i utviklingen av Brokelandsheia. For å utnytte potensialet på en måte som best tjener Gjerstad og regionen, fant vi at det ville være mest hensiktsmessig å ansette en egen prosjektleder. Vi ser nå at vi har handlet riktig, sier Grunnsvoll.

Og det ble altså Tonje Berger Ausland som fikk jobben. Hun har store forventninger til plansmia 16. til 19. mars.

- Gjerstads befolkning føler eierskap til Brokelandsheia. Engasjementet er formidabelt, og jeg både håper og tror på stor deltagelse fra lokalbefolkning og næringsliv under plansmia, med mange gode og konstruktive diskusjoner. Kanskje blir det litt temperatur i debatten også? Dette blir utrolig spennende, sier hun.

## En nasjonal kampanje

Plansmia for Brokelandsheia er en del av en nasjonal satsing og en landsomfattende kampanje for å styrke folks medvirkning til en mer menneskelig by- og stedsutvikling.

Hvordan kan lokalsamfunn trekke lasset sammen for å skape utvikling basert på bærekraft, deltakelse og stedets kvaliteter?

Gjerstad er første kommune i denne satsingen.

Mer på [www.omgivelser.no](http://www.omgivelser.no)

## framtid for **BROKELANDSHEIA**

### Fra Holmenkollen kapell til stedsutvikling i Gjerstad

Faglig leder for plansmia, siv.ark. Arne Sødal er kanskje mest kjent for å ha stått bak gjenoppbyggingen av Holmenkollen kapell etter brannen i 1992.

Det nye kapellet er bygget som en ekte stavkirke med massive plank og søyler i vegger av teltvokst furu fra Rauland og Heidal. Buer er laget av massive granrætter og kun gamle håndverksteknikker er benyttet. For å muliggjøre byggingen ble det først laget en 3-dimensjonal modell med alle kapellens bestanddeler på data. Tegningene fra denne var grunnlaget for produksjon av alle delene i Vågå for så å bli kjørt på lastebil til Holmenkollen og satt sammen som et byggesett.



Siv.ark. Arne Sødal (bildet) er spesialist på urbanisme og har i hele karrieren arbeidet med stedsutvikling som hovedinteresse. Sødal mener at folk flest har god peiling på hva som er et godt sted og iverer for at fageliten i større grad må ta befolkningen med på råd når steder og byer skal utvikles.

#### Fagteam for plansmia består av

Arne Sødal  
Johan Østengen  
Matthew Hardy  
Audun Engh  
Erling Okkenhaug

#### Politisk referansegruppe er

Rune Hagestrand (ordfører), H  
Kjell Trygve Grunnsvoll (varaordfører) SP  
Elisabeth Gryting, SP  
Kathrine Hagane, AP  
Knut Hagelia, AP  
Jon Olav Gryting, KrF  
Ånon Ausland, V  
Gro Anita Gundersen, FrP

Gjerstad Kommune, 4890 Gjerstad  
[www.gjerstad.kommune.no](http://www.gjerstad.kommune.no)

Grafisk produksjon og regi av avisa  
Erling Okkenhaug [www.omgivelseser.no](http://www.omgivelseser.no)

## Her er programmet for plansmia

(For publikum merket grønt)

### Dag 1 - Mandag 16.mars

09.00 – 17.00: Fagteamet som skal jobbe heltid etableres. Befaringer. Gjennomgang av foreliggende materiale og planer. Møter med lokale aktører. Forberedelse til åpent kveldsmøte.  
18.00 – 19.00: Første møte i Styringsgruppen.

**19.00 – 21.00: Offentlig møte med presentasjon av prosjektets målsettinger og foreløpige ideer. Åpen debatt med forslag fra publikum.**

### Dag 2 - Tirsdag 17.mars

09.00 – 17.00: Fagteamet starter arbeidet med å systematisere og evaluere foreliggende forslag og innspill fra folkemøtet. Befaringer. Møter med lokale ressurspersoner fra kommunal administrasjon, folkevalgte, grunneiere, næringsliv, foreninger m.fl. **Åpent hus for publikum hele dagen.**

18.00 – 20.00: Møte i styringsgruppen med prioriteringer av løsninger.

### Dag 3 - Onsdag 18.mars

09.00 – 17.00: Fagteamet tegner ut første forslag til plan. Møter med aktører.

**Åpent hus for publikum hele dagen.**

17.00 – 18.00: Møte i styringsgruppen for evaluering, justering og godkjenning av første forslag. Styringsgruppen inviterer også andre ressurspersoner og aktører som har kommet med forslag til å delta i debatten, før styringsgruppen konkluderer.

### Dag 4 - Torsdag 19.mars

09.00 – 17.00: Fagteamet fullfører planen, beskrivelsen og power-pointpresentasjon. Nødvendige konsultasjoner vedr. uavklarte forhold. Evt. møter med pressen. Ellers begrenset offentlig deltakelse.

17.00 – 18.30: Møte i styringsgruppen med vedtak av endelig plan og forberedelse til kveldsmøtet.

**19.00 – 21.00: Offentlig møte med presentasjon av planen og debatt. Forsamlingen inviteres til å stemme om de støtter planen.**

Ordfører Rune Hagestrand:

### Brokelandsheia blir viktig for hele Gjerstad

Brokelandsheias tilknytning til hovedfartsåren E18 har i flere år vist seg å være et stort aktivum for nærings- og stedsutviklingen i vår kommune. Skulle utviklingen de 20 neste årene være like kraftig som de 20 siste, er det viktig å ha gode og forutsigbare planer på forhånd.

Selv om arbeidet i plansmia vil ha fokus på stedsutvikling sett i et regionsperspektiv, vil det også bli lagt stor vekt på hvilke ringvirkninger en utvikling vil få for vårt eget lokalsamfunn.

I den kommende plansmia vil kommunens innbyggere sammen med særdeles kompetente fagfolk bidra til en demokratisk utviklingsplan for Brokelandsheia videre. Dette vil være viktig for oss i Gjerstad, men også for regionen for øvrig. Det er derfor gledelig at prosjektet blir støttet økonomisk av store aktører som Aust-Agder fylkeskommune og Husbanken, sammen med Fylkesmannen i Aust-Agder, Regionalt Næringsfond og NHO.

Jeg har selv et mål om at at Brokelandsheia skal bli et sted som alle kommunens innbyggere kan være stolte av, uansett om de selv bor på Vestøl, Holte eller Eikeland. En positiv utvikling på Brokelandsheia vil alle gjersdølinger kunne nyte godt av, både i form av økte arbeidsplasser, butikktilbud, botilbud og opplevelser.



Ordfører Rune Hagestrand

Jeg håper at bygdas befolkning nå kjenner sin besøkelsestid og stikker innom under plansmiearbeidet med gode ideer. Skulle nettopp din idé være en av de beste, kan det kanskje bli deg som stikker av med kr. 10.000,- i idekonkurransen!

**Velkommen til plansmiedugnad alle sammen!**

## Vedlegg 2.

WORKSHOP 12. 01. 09 – SPØRSMÅL TIL DRØFTING  
UTVIKLING AV BROKELANDSHEIA

### Forarbeid til Plansmie – Workshop

#### Gruppe 1: Intern infrastruktur

Svein Brattekleiv (sekretær), Knut Hagelia (leder), Ole Arthur Løite, Gunnar Ridderstrøm, Anne Grethe Grunnsvoll, Knut Erik Ulltveit, Elise Aasbø, Steinar Pedersen, Rolf Arne Skogli, Olav Brokeland, Elsa May Masdalen, Johan Østengen, Arne Sødal, Kristine Øya, Øystein Øygarden, Ellinor Borgi, Håkon Sundsli

#### Spørsmål til diskusjon/drøfting:

1. Er det mulig å forbedre dagens trafikkmønster på Brokelandsheia, slik at det samlet sett blir til det bedre for alle trafikkanter (begrunn svaret), og i så fall hvilke muligheter har man/hvilke grep kan foretas?
2. Hvor bør hovedveistrukturen/hovedinnsfartsårene plasseres fra dagens sentrum inn mot et framtidig stasjonsområde?
3. Hvilke type møteplasser bør det legges til rette for på Brokelandsheia, og hvor bør de plasseres?
4. Bør vi ha et torg på Brokelandsheia – senteret av sentrum? Hvor kan dette i så fall ligge og hva bør torget på Brokelandsheia inneha; hvilken funksjon, hvilke kvaliteter etc.? (Det ligger i dag, i vedtatt reguleringsplan, et torg plassert i forkant av Viking).
5. Hvordan kan man oppgradere og forskjønne det eksisterende Brokelandsheia og om mulig;) gjøre stedet enda mer attraktivt?
6. Hvilke grep bør man ta for å gjøre Brokelandsheia universelt utformet; tilgjengelig for flest mulig?
7. Hva bør man tenke på i forhold til å tilpasse seg en framtidig jernbanestasjon?
8. Hvilken funksjon bør området rundt en jernbanestasjon ha?
9. Hvordan løser vi framtidig parkering?

Det er meningen at dere skal skrive ned hvilke muligheter som finnes, og hvilke fordeler og ulemper som følger med løsningene/svara dere kommer fram til. Det er også ønskelig at dere trekker fram den eller de beste løsningene og begrunner hvorfor dere mener den/de er best. Økonomi spiller selvfølgelig en sentral rolle, men ikke la det stoppe kreativiteten.

På den første samlingen er det meningen at man lar idéene myldre. På neste samling er det meningen at man skal lande, etter å ha fått fordøyd tingene og evt. sjekket opp nødvendig informasjon.

Det er ønskelig med et referat både fra første (alle idéer) og andre (rangert løsningsliste med begrunnelse) samling.

Vi håper at vi får mange ting å spille videre på gjennom dette arbeidet.

Takk for at dere er med og lykke til med arbeidet☺

## **Forarbeid til Plansmie – Workshop**

### **Gruppe 2: Arkitektur, estetikk og miljø**

Martin Due-Tønnessen (sekretær), Rune Hagestrand (leder), Astrid Haugen Gustavson, Hans Lunden, Inger Mari Sørvig, Kai Ove Sandåker, Nils Olav Aanonsen, Jens Jacob Aasbø, Ragna Lunden, Svein Røed, Lasse Fosse, Audun Engh, Cato Solstad, Vivi Ausland Bakler, Kåre Dalane, Ellen Christensen Kveim, Roy Bendiksen

#### **Spørsmål til diskusjon/drøfting:**

- 1. Hva er god mix av næring og bolig, og hvordan kan vi tilrettelegge for dette?**
- 2. Hvor bør vi plassere hva og hvorfor?**
- 3. Hvordan kan vi få til en god integrering av alle borgere, boligsosial organisering?**
- 4. Hva er gode miljø- og energiløsninger, og hvordan kan vi tilrettelegge for dette?**
- 5. Er det ønskelig å gjøre Brokelandsheia mer intim, med tanke på større følelse av nærhet (begrunn svaret), og i så fall hvordan kan vi gjøre det?**
- 6. Bør vi ha et torg på Brokelandsheia? Hvor kan dette i så fall ligge og hva bør torget på Brokelandsheia inneha; hvilken funksjon, hvilke kvaliteter etc.?** (Det ligger i dag, i vedtatt reguleringsplan, et torg plassert i forkant av Viking).
- 7. Hvordan kan man oppgradere og forskjønne det eksisterende Brokelandsheia og om mulig;) gjøre stedet enda mer attraktivt?**
- 8. Hvilke grep bør man gjøre for å gjøre Brokelandsheia universelt utformet; tilgjengelig for flest mulig?**
- 9. Hvordan løser vi framtidig parkering?**

Det er meningen at dere skal skrive ned hvilke muligheter som finnes, og hvilke fordeler og ulemper som følger med løsningene/svara dere kommer fram til. Det er også ønskelig at dere trekker fram den eller de beste løsningene og begrunner hvorfor dere mener den/de er best. Økonomi spiller selvfølgelig en sentral rolle, men ikke la det stoppe kreativiteten.

På den første samlingen er det meningen at man lar idéene myldre. På neste samling er det meningen at man skal lande, etter å ha fått fordøyd tingene og evt. sjekket opp nødvendig informasjon.

Det er ønskelig med et referat både fra første (alle idéer) og andre (rangert løsningsliste med begrunnelse) samling.

Vi håper at vi får mange ting å spille videre på gjennom dette arbeidet.

Takk for at dere er med og lykke til med arbeidet☺

## **Forarbeid til Plansmie – Workshop**

### **Gruppe 3: Aktivitet, service og handelsvirksomhet**

Rolf Pihlstrøm (sekretær), Anon Ausland (leder), Kari Borgen, Anders Halvard Øya, Jon Olav Gryting, Per Arnt Tellefsdal, Elisabeth Aspesæter, Susan Førum, Sissel Bakken, Hans Martin Ulltveit, Ragnhild Kristoffersen, Sveinung Haugstøyl, Kjell Trygve Grunnsvoll, Jørgen Aasbø, Åsne Haugen, Terje Rødland, Erling Okkenhaug

#### **Spørsmål til diskusjon/drøfting:**

- 1. Hva slags typer virksomhet og aktivitet ønsker vi på Brokelandsheia, og hvilke virkemidler kan vi bruke for å få dem hit?**
- 2. Hva er fornuftig mix av handels- og servicevirksomhet?**
- 3. Hva vil vi plassere hvor og hvorfor?**
- 4. Markedsstyring kontra offentlig styring; hvilke positive og negative virkninger har de to formene for styring?**
- 5. Hvor går ballansen mellom sunn og nedbrytende intern konkurranse?**
- 6. Hvordan skaper man innovasjon?**
- 7. Kan det være interessant å danne en næringshage på Brokelandsheia (begrunn svaret), og bør den i så fall være kommunal, privat eller en kombinasjon?**
- 8. Lokaler som er i bruk på en positiv måte, skaper mye mer trivsel og liv enn tomme lokaler. Hvordan kan man fylle tomme lokaler på en god måte, midlertidig?**
- 9. Hva må til for å skape et levende sentrum?**
- 10. Hvilke grep kan man gjøre for å skape større intimitet og nærhet på Brokelandsheia?**
- 11. Hvilke type møteplasser bør det legges til rette for på Brokelandsheia, og hvor bør de plasseres?**

Det er meningen at dere skal skrive ned hvilke muligheter som finnes, og hvilke fordeler og ulemper som følger med løsningene/svara dere kommer fram til. Det er også ønskelig at dere trekker fram den eller de beste løsningene og begrunner hvorfor dere mener den/de er best. Økonomi spiller selvfølgelig en sentral rolle, men ikke la det stoppe kreativiteten.

På den første samlingen er det meningen at man lar idéene myldre. På neste samling er det meningen at man skal lande, etter å ha fått fordøyd tingene og evt. sjekket opp nødvendig informasjon.

Det er ønskelig med et referat både fra første (alle idéer) og andre (rangert løsningsliste med begrunnelse) samling.

Vi håper at vi får mange ting å spille videre på gjennom dette arbeidet.

Takk for at dere er med og lykke til med arbeidet☺

## **UTVIKLING AV BROKELANDSHEIA**

### **Referat fra forarbeid til Plansmie – Workshop**

**Mandag 12. jan. 09**

#### **Gruppe 1: Intern infrastruktur**

Svein Brattekleiv (sekretær), Knut Hagelia (leder), Ole Arthur Løite, Gunnar Ridderstrøm, Anne Grethe Grunnsvoll, Knut Erik Ulltveit, Elise Aasbø, Steinar Pedersen, Rolf Arne Skogli, Olav Brokeland, Elsa May Masdalen, Johan Østengen, Audun Engh, Kristine Øya, Øystein Øygarden, Jens Olav Lille-Østerholt

#### **Spørsmål til diskusjon/drøfting:**

**10. Er det mulig å forbedre dagens trafikkmønster på Brokelandsheia, slik at det samlet sett blir til det bedre for alle trafikkanter (begrunn svaret), og i så fall hvilke muligheter har man/hvilke grep kan foretas?**

- Har blitt mindre trafikk i gata etter at Eurospar starta opp, og det må gjøres tiltak for å bedre dette
- Må prøve å få til en sirkulasjonsmulighet (rundkjøring) slik at alle forretningene ligger like sentralt
- Må få til forretninger/virksomheter som trekker folk til de områdene som ikke lenger får så mye besøk som tidligere
- Ny avkjørsle fra E18 fra Øst som fordeler trafikk inn på området
- Kan styre bruk av parkeringsplassene og lede trafikk og besøk
- Legge til rette slik at flere folk ønsker å gå mer i området. Må ha noe å se langs veien fra Eurospar og nordover (er nå en strekning som ikke har forretninger)
- Tomt nord for Europris må bebygges med noe interessant og publikumsskapende
- Innføre enveiskjørt vei i gata for å synliggjøre kjøremønsteret

**11. Hvor bør hovedveistrukturen/hovedinnfartsårene plasseres fra dagens sentrum inn mot et framtidig stasjonsområde?**

- Bør ha ny avkjørsle fra øst fra E18 og inn på området
- Må få til en sirkulasjonsvei
- Viktig å komme videre med planlegging av jernbanestasjonen
- Vanskelig å avgjøre status på veiene i området. Da disse er like brede. Må skille mellom samleveier og internveier. Bør stramme opp veiene internt til et gaterom.
- Kan bygge rundkjøring i krysset mellom sentrum sør(Eurospar) og sentrum nord.
- Handlegata bør trekkes lengst mulig sørover

## **12. Hvilke type møteplasser bør det legges til rette for på Brokelandsheia, og hvor bør de plasseres?**

- Bør være torg i området som Viking er etablert i dag. Her er også en bekk med vannspeil som kan inngå i et opparbeidet område. (Er regulert inn et torv framfor Viking i vedtatt reguleringsplan.)
- Leikeplass mellom Bandage & Helseservice (tidl. info-sør ) og Lyngrillen fungerer svært bra som møteplass for familier med unger
- Nybøtjennene må ivaretas/ værnes mot utbygging for å planlegge gode møteplasser.
- Det bør anlegges en plass som kan fungere som møteplass både sommer og vinter. Om vinteren bør plassen kunne islegges og brukes som skøyteis.
- Små møteplasser er bedre enn store som ikke blir brukt
- Sp. om det er behov for kjørevei gjennom sentrumsområdet
- Kan plassere parkeringsplassene på den ene siden av gata
- Må ikke bygge ned Vikingetomta med en gang denne ev. blir frigjort
- Tror ikke på gågater på Brokelandsheia, men på kombinasjonstrafikk (erfaring fra andre lignende steder viser dette)
- Bør rydde opp i trafikkbildet i området Bobit, Cinderella og Eurospar. Det kan anlegges ny hovedadkomst inn mellom Lyngrillen og Bobit og stenge eksisterende adkomst inn på området sør for Bobit. Åpne adkomst fra rundtkjøring og få direkte adkomst inn til Cinderella.
- Gata må ikke tilrettelegges for trailere. Denne må innsnevres slik at det blir vanskelig å kjøre for større biler
- Det mest avgjørende for besøk på området er ikke veiene. Disse har god nok standard. Det mest avgjørende er hvordan de forskjellige kundeskapende virksomhetene plasseres på området

## **13. Bør vi ha et torg på Brokelandsheia – senteret av sentrum? Hvor bør dette i så fall ligge og hva bør torget på Brokelandsheia inneha; hvilken funksjon, hvilke kvaliteter etc.?** (Det ligger i dag, i vedtatt reguleringsplan, et torg plassert i forkant av Viking).

- Hvorfor må torget ligge ved den store matbutikken som alt har nok av kunder?
- Kan legge en annen aktivitet nord på området som trekker kunder, eks. polutsalg. Det må tydeliggjøres at vi skal ha polutsalg på Brokelandsheia
- Kan bygge flere torg på området, eks torg i tilknytning til leikeplassen ved skysstasjonen.
- Kan legge flere funksjoner/aktiviteter til eksisterende leikeplass
- Er usikker på behovet for torg. Har blitt mindre interesse for å stille ut varer og torghandel. Et torg kan bli missbrukt til uønska handelsvirksomhet. Det kan være behov for et aktivitetstorg.

## **14. Hvordan kan man oppgradere og forskjønne det eksisterende Brokelandsheia og om mulig;) gjøre stedet enda mer attraktivt?**

- Må ha mer grønt på området (tre, blomster m.m.)
- Må se kost/nytte av beplantning
- Beplantning burde ikke være lovlig. Ev. beplantning bør kunne fjernes om vinteren for å lette rydding av snø.

- Bør være en grønn lunge der torvet skal være.
- Ta vare på det naturlige grønne i området som er gratis (skog, lyng, gress m.m.) Ikke spreng mer i nærområdet til sentrum.
- Bør plante langs ytterkantene til sentrumsområdet og få fram at området framstår som et sentrum/by
- Har tapt en del muligheter og naturlige grøntområder fordi mye skog er fjerna. Bør bruke skogen som et grøntanlegg.
- Kan plante trebanker med lokale tre som kan flyttes ut i byggeområdene
- Gammelt prosjekt med utplassering av treskulpturer kan nå realiseres og plasseres på øde områder som ikke skal bygges på en stund
- Kan forskjønne vannveien gjennom området fra Nybøtjennene og nordover. Dam på østsida av E18 kan brukes til skøyteis om vinteren

### **15. Hvilke grep bør man ta for å gjøre Brokelandsheia universelt utformet; tilgjengelig for flest mulig?**

- Kan lage en positiv sak ved å invitere rullestolbrukere og svaksynte inn på området
- Er for liten tilpasning av overganger fra fortau til vei og fotgjengerfelt
- En del stolper står plassert i fortauene og der folk skal gå
- Ved anlegging av nye fortau og gang- og sykkelveier skal disse ha maks stigning på 5% i tettbygde områder (Ikke lovfestet)

### **16. Hva bør man tenke på i forhold til å tilpasse seg en framtidig jernbanestasjon?**

- Må ta høyde for at vi får både gods og persontrafikk. Og må tilrettelegge for dette
- Må ha bussterminal og langtidsparkering for personbiler og busser
- Må få avklart hva som er positivt og negativt med en jernbanestasjon i området
- Knutepunktene har alltid skapt utvikling
- Må på en måte sikre at ikke E18 blir flytta ut av området. Er det plass til en 4-felts motorvei der traseen ligger i dag?
- Bør påvirke til å framskynde bygging av ny jernbanestasjon
- Må ha god atkomst til en jernbanestasjon, og må ikke bygge inne denne muligheten
- Brokelandsheia kan bli en stasjonsby
- Må være en attraktiv gate mellom sentrumsområdet og jernbanestasjonen slik at reisende besøker området
- Kan krysse jernbanen lenger sør der jernbanen går i tunnel for å bygge på vestsiden av jernbanetraseen opp mot Grytingområdet.
- Kan utvide eksisterende boligfelt og bygge på åsen mot jernbanetraseen. Samtidig bør det etableres en ny avlastningsvei mot jernbaneområdet fra sør
- Må ha lobbyvirksomhet for å få fortgang i jernbaneutbyggingen
- Bør raskt finne ut av hvordan jernbanen helst bør likke for at dette skal være best for brokelandsheia/ byen. (Jernbaneløst må da rette seg etter dette.

### **17. Hvilken funksjon bør området rundt en jernbanestasjon ha?**

- Må ha muligheter for å komme seg videre med andre transportmidler
- Rask atkomst til sentrumsområdet (hotell og andre nødvendige funksjoner)

- Parkeringsplasser for personbiler kan bygges i fjellhall, men det er usikkert om fjellet egner seg til dette
- Må finne ut av hvordan stasjonen kan bli en magnet for byen
- Kan bruke stasjonen til dagpendling ut og inn av området. Gjerstad kan være en bostedskommune, ev. en arbeidsplass
- Viktig med god kommunikasjon for å komme til arbeidsplassene. Positivt for handel og aktivitet
- Ved ev. kommunesammenslåing er det viktig at det etableres en ny jernbanestasjon
- Hvordan kan vi tilrettelegge for å få jernbanestasjon på Brokelandsheia? Dette bør være utgangspunkt for videre planlegging.
- Bør skille utredning av jernbanetraseer og stasjonsområdet for å få fortgang i planlegging og bygging
- Hva slags overgang skal vi ha til andre transportsystemer for å avlaste veisystemet

### **18. Hvordan løser vi framtidig parkering?**

- Er tidligere planlagt parkeringsplasser nær jernbanestasjonen
- Kan bygge fjellhall.
- Kan trekke jernbanestasjonen lenger nord enn det som er antydnet foreløpig og anlegge parkeringsplasser nær Bjordammen.
- Bygging av parkeringsplasser koster penger. Skal det være gratisparkering på alle plasser – også langtidsparkering? Langtidsparkeringsplasser bør kanskje koste penger for å kunne finansiere større sikkerhet på disse plassene
- Kan bygge parkeringsplasser i underetasjen til forretningsbygg og under selve jernbanetrase.

### **Andre forhold**

Må tilrettelegge for industri i området for å skape arbeidsplasser

Gjerstad 15.01.09  
Svein Bratteklev  
Ref

## **Workshop Brokelandsheia - Referat fra gruppe 2; arkitektur, estetikk og miljø**

### **Spørsmål 1 og 2**

**10. Hva er god mix av næring og bolig, og hvordan kan vi tilrettelegge for dette?**

**11. Hvor bør vi plassere hva og hvorfor?**

Da vi jobbet med disse spørsmålene gikk diskusjonen på forhold som dekket begge spørsmålene.

De fleste innspillene gikk på plassering av forskjellige elementer.

Det tydeligste innspillet gikk på at man måtte bebygge fasaden mot E18. Det ble sagt at om vi tok noen parkeringsplasser til fordel for et spenstig bygg, så ville det bare være positivt.

Det ble sagt at boliger i nærheten av næringsvirksomhet er positivt i forhold til sikkerhet, vilje til orden og at det blir mer liv i gata til alle døgnets tider. Beboerne vil også bli områdets mest trofaste kunder.

Å ha lett tilgang til butikkene med gode parkeringsplasser var viktig, og det innebar at kundene kjøpte mer.

Det var et innspill som gikk på at man kanskje kunne tilstrebe en viss samling av noenlunde like næringer.

Det ble også sagt at det var viktig at vi tenkte litt på hvilke tiltak som medførte at vi fikk forskjellige nye etablerere og kunder/ beboere på Brokelandsheia. Det ble også stilt spørsmål om vi skal ha en handelsplass med leiligheter, eller om vi skal ha en "landsby".

Når det gjaldt området som ikke er bebygd enda så snakket vi litt om høyder, og de som uttalte seg om dette sa at 3 etg var greit, men også 4 etasjer hvis dette var tilpasset terrenget. Utformingen var viktig.

Det var litt diskusjon om vi skulle vente med å bygge oss nærmere den fremtidige jernbanestasjonen. Hvis vi gjør det må vi i hvertfall tilpasse oss den bebyggelsen vi tror vil fungere best sammen med en jernbanestasjon.

**12. Hvordan kan vi få til en god integrering av alle borgere, boligsosial organisering?**

Det er viktig med variert størrelse på boligene i området, samt at universell utforming ligger som en grunnpilar under utbyggingen. Det ble også snakket litt om at de som bor på østsiden og vestsiden av E18 måtte få gode løsninger for å kunne komme til hverandre.

**13. Hva er gode miljø- og energiløsninger, og hvordan kan vi tilrettelegge for dette?**

Her orienterte Nils Olav Aanonsen om de planene han har for bioenergi på Br heia. Han sa at han i samarbeid med kommunen jobbet med å tilrettelegge for fjernvarme i det området som ligger sørover fra hans bedrift.

Tett bebyggelse er nødvendig for å få økonomi i fjernvarmeanlegg. Tre er et miljøvennlig byggemateriale.

**14. Er det ønskelig å gjøre Brokelandsheia mer intim, med tanke på større følelse av nærhet (begrunn svaret), og i så fall hvordan kan vi gjøre det?**

Det er viktig å fortette arealene, og det er spesielt viktig å fortette i områdene rundt Viking, slik at hele området henger sammen.

**15. Bør vi ha et torg på Brokelandsheia? Hvor bør dette i så fall ligge og hva bør torget på Brokelandsheia inneha; hvilken funksjon, hvilke kvaliteter etc.?** (Det ligger i dag, i vedtatt reguleringsplan, et torg plassert i forkant av Viking).

Det ble lansert forskjellige løsninger for et torg. Noen sa at det var bygningene rundt som skapte et torg. Hvem bygger vi torget for? Fastboende, Forbipasserende eller Torghandlere. Det ble diskutert forskjellige løsninger. Plasseringen i reguleringsplanen, begge sider av bygget til Bandage og Helseservice.

Det er viktig å ha "en benk og to trær" litt spredt rundt. Kanskje små piazzaer kunne erstatte torg.

**16. Hvordan kan man oppgradere og forskjønne det eksisterende Brokelandsheia og om mulig;) gjøre stedet enda mer attraktivt?**

Tenk nytt på skysstasjonen. Her ble det både snakket om et vannspeil og muligheter for å få utvidet arealet hvor lekeplassen er. Utvidet areal kan brukes til å kombinere torg/ lekeplasser etc. Få det til å blomstre mer. Planmessig utplassering av benker og søppeldunker.

**17. Hvilke grep bør man gjøre for å gjøre Brokelandsheia universelt utformet; tilgjengelig for flest mulig?**

Noe må gjøres ved handicapparkeringene. Husbanken har mye på dette. Det ble også orientert om at Vivi hadde en egen video om universell utforming.

**18. Hvordan løser vi framtidig parkering?**

Husk å tenke på at vi må ha parkering for fremtidige utvidelser

Det er viktig med gode P-plasser. Det er et fortrinn Brokelandsheia har.

Hvis sentrum blir for stort kan vi ha bysykler

Tenk kreativt i forhold til plassering og antall P-plasser.

Martin Due-Tønnessen

15.01.09

## **Gruppe 3: Aktivitet, service og handelsvirksomhet**

### **Til stede:**

Ånon Ausland (leder), Rolf Pihlstrøm (sekretær), Kari Borgen, Anders Øya, Jon Olav Gryting, Per A. Tellefsdal, Elisabeth Aspesæter, Sissel Bakken, Hans Martin Ulltveit, Ragnhild Kristoffersen, Sveinung Haugstøyl, Terje Rødland, Kjell Trygve Grunnsvoll, Erling Okkenhaug, Åsne Haugen

### **Spørsmål 1:**

*Hva slags typer virksomhet og aktivitet ønsker vi på Brokelandsheia og hvilke virkemidler kan vi bruke for å få dem hit?*

- Nettbasert næringshage
  - Kontorbygg med utleielokaler (kontorer) med ferdige nettløsninger for nettbutikker med forskjellig varesortiment/produkter (kan være ”alt mulig”)
  - Felles lagerbygg (og direkteutsalg) m. faste ansatte
  - Særlig attraktivt for unge etablerere (barnefamilier)
  - Kombinasjon av kommunal/offentlig og privat eie
  - Vil representere noe nytt som vil skape mye oppmerksomhet
- Statlig tilsyn
  - Ikke umulig
  - Arbeide aktivt og målrettet for å få det til
  - Lære av Lillesand
- Kunnskapsbedrifter/kompetansesarbeidsplasser
- Fullverdige apotektenester
- Finne nisjene som gir ”totalhandel”
  - Elektrisk
  - Brune- og hvitevarer
- Vinmonopol
- Avdelingskontor til de store selskapene
- Abel-lekeplass
- Offentlig virksomhet – tilrettelegge for ”storkommune-administrasjonssenter”
- Spesiell satsing på barnefamilier/trivsel og miljø
  - ”Eventyrfabrikk” a la Treungen
  - Fiskemuligheter i Nybøtjenna
  - Skøytebane på Nybøtjenna om vinteren
  - Badeanlegg/vannrutsjebane
  - Konserter og tilstelninger
  - Turstier

- Håndverkstun
  - Utstillinger
  - Hobbyforretning
- Veihjelps/nødhjelpsenter for Sør-Østlandet

Virkemidler:

- # # Utvikle profileringsstrategier
- # # Salgsargumenter: Gjerstad har flotte folk, trivelig bygd, godt sted å oppdra barn, positivt miljø
- # # Næringshage der unge folk kan få prøve seg

**Spørsmål 2:**

*Hva er en fornuftig mix av handels- og servicevirksomhet?*

Markedet styrer. Bærekraftige virksomheter overlever og utvikler seg, de som ikke er det forsvinner. Et sunnhetstegn.

**Spørsmål 3:**

*Hva vil vi plassere hvor og hvorfor?*

- Bør avgjøres på et senere tidspunkt.
- Styre nye etableringer til ledige tomter i sentrumsområdet. Viktigere enn fortetting
- Fleksibilitet
  - Bygninger må være slik at de enkelt kan konverteres til annen virksomhet
- Etablere en "På tvers-gate" 90 grader på hovedgata
- Bort med Viking/må flyttes
- Nye parkeringsløsninger

**Spørsmål 4:**

*Markedsstyring kontra offentlig styring; hvilke positive og negative virkninger har de to formene for styring?*

- # # Offentlig styring gir mer langsiktighet
- # # En kombinasjon det beste
- # # Må være en tydelig overordnet forutsigbar plan
- # # Gjerstad må være en ja-kommune
- # # Kommunen må sette rammene, det private må ta initiativene og utvikle detaljene

**Spørsmål 5:**

*Hvor går balansen mellom sunn og nedbrytende intern konkurranse?*

- Avhengig av hva slags virksomhet det gjelder
- Må finne brytningspunktet der det ikke er grunnlag for konkurrerende virksomhet
- Kamp om kundene gir økt kvalitet og større marked
- Brokelandsheia må "selges" først og fremst til nye komplimenterende virksomheter

**Spørsmål 6:**

*Hvordan skaper man innovasjon?*

- ## Lav terskel. Legge til rette for at unge mennesker får prøve seg
- ## Må få tak i initiativrike mennesker med gode ideer
- ## Må få tak i investorer
- ## Positiv handelsbalanse skaper ny vekst og knopskyting
- ## Oppsøkende virksomhet/markedsføring

**Spørsmål 7:**

*Kan det være interessant å danne en næringshage på Brokelandsheia, og bør den i så fall være kommunal, privat eller en kombinasjon?*

- Svært viktig å etablere en næringshage
- "Små-gründere" kan komme lett til uten for store kostnader
- Delte meninger om eier-organisering, men flertallet helte til en kombinasjon mellom kommunal og privat. '
- NAV trolig også en mulig samarbeidspartner
- Se ellers spørsmål 1

**Spørsmål 8:**

*Lokaler som er i bruk på en positiv måte skaper mye mer trivsel og liv enn tomme lokaler. Hvordan kan man fylle tomme lokaler på en god måte, midlertidig?*

- ## Leie ut til utstilling/bruk for andre forretninger
- ## Bort med plakatene "Ledig lokale" – Sentrumsforeningens ansvar
- ## Tilby lokalet til foreninger og lag til utstillinger o.a.
- ## Utstillinger for kulturskolen
- ## Ungdomslokale
- ## Loppemarkeder eller lignende for foreningene
- ## Bort med logoen til butikken som har gått inn – Sentrumsforeningens ansvar
- ## Sjekkliste på hva som til enhver tid er "i live" – ingen må oppleve noe stengt
- ## Dele opp gamle Spar-butikken i mindre enheter dersom den ikke hele kan leies ut

**Spørsmål 9:**

*Hva må til for å skape et levende sentrum?*

- Er et levende sentrum allerede
- Etablere sittegrupper rundt omkring med søppeldunker som tømmes jevnlig
- Må være rent og pent og forlokkende
- Videreføre høy kvalitet på uteområdene, og ting må holdes i stand og på stell

- Egne ”rabatt-tider” i forretningene
- Jevnlige opptredender fra lokale krefter og andre (trenger ikke være altfor stort)
- Anlegge et lite amfi
- Lysfester/lyktefester med barnehagene og kultursskolen
- Tilby/skape småskala-opplevelser med jevne mellomrom

**Spørsmål 10:**

*Hvilke grep kan man gjøre for å skape større intimitet og nærhet på Brokelandsheia?*

- # # Utnytte/bygge ut ledige tomter
- # # Tenke/anvende småskala format og bygninger
- # # For store bygg og åpne plasser en fare for at kundene ikke blir sett
- # # Fortette med varsomhet

**Spørsmål 11:**

*Hvilke typer møteplasser bør det legges til rette for på Brokelandsheia og hvor bør de plasseres?*

- Små grønne lunger med sittegrupper der folk kan prate sammen
- Bygninger plasseres mer i ”sirkel ” rundt en åpen plass
- Møteplassene først og fremst for fastboende
- Åpne sosiale plasser som skaper liv også etter kl. 16
- Muligheter for sosiale treffsteder må konstrueres
- Mer bruk av varierte blomster og farger
- ”Mosedottene må tilbake”

13.01.09

Rolf Pihlstrøm

## Vedlegg 3.

### GRUPPEOPPGAVER WORKSHOP 26.01.09

Det er kommet opp veldig mange nyttige og spennende tanker gjennom gruppearbeidet på forrige workshop. Utifra referatene har jeg plukket ut en del elementer det er viktig å drøfte nærmere.

#### 1. Hva er fordelene/ulempene med:

- ❖ mange små torg/møteplasser med forskjellige funksjoner kontra ett litt større torg/møteplass med flere forskjellige funksjoner integrert?
- ❖ fortetting av eksisterende område
- ❖ videre utbygging i sørlig, nordlig og vestlig retning – her med tanke på handel, service og næring?
- ❖ kun tilrettelegging for næringsutbygging kontra tilrettelegging for næring og bolig i blanding?
- ❖ innsnevring av internvei kontra å opprettholde eksisterende bredde?
- ❖ utbygging av et stort antall P-plasser på ei asfaltflate kontra P i fjell, P-hus eller P under næringsbygg?

#### 2. Noen mener tilgjengelighet må komme foran trivsel, men må det nødvendigvis være noen motsetning her? Hvordan kan vi kombinere trivsel og tilgjengelighet?

#### 3. Nevn minst tre konkrete ting som er mulig å gjennomføre innen en fem-års-periode, for å videreutvikle eksisterende sentrumsområde på Brokelandsheia til det bedre?

#### 4. Scenarier/Løsningsforslag for videre utbygging i området rundt et framtidig

##### stasjonsområde:

1. NTNU-studentene, Thomas Brattheim og Eivind Randen sitt forslag. (Se studentoppg s.41-49).
2. ”Hundremeterbyen” rundt en framtidig jernbanestasjon.  
→ Tett boligutbygging, evt. med næring i 1.etg., tilpasset kollektivtransport. Grønne energiløsninger. Stedet skal invitere til fellesskap. (Se vedlegg).
3. Tilrettelegging for offentlige virksomheter og statsetater, evt. et storkommunesenter.
4. Forslag som evt. kommer opp i gruppa.

(Det ene scenariet trenger ikke nødvendigvis å utelukke det andre. Kanskje kan man trekke ut elementer fra et scenarie og bruke i et annet?)

→ Finn positive og negative sider ved disse scenariene. Hvilke konsekvenser kan de forskjellige scenariene føre med seg?

#### 5. Hvilke visjoner og drømmer har du for Brokelandsheias framtid?

**Gr. 1:**

Svein Bratteklev (sekretær), Knut Hagelia (leder), Hans Lunden, Ragna Lunden, Jon Olav Gryting, Anders Halvard Øya, Kai Ove Sandåker, Kjell Trygve Grunnsvoll, Elisabeth Aspesæter, Åsne Haugen, Sveinung Haugstøyl, Jørgen Aasbø, Svein Røed

**Gr. 2:**

Martin Due-Tønnessen (sekretær), Rune Hagestrand (leder), Ole Arthur Løite, Ellen Christensen Kveim, Ragnhild Kristoffersen, Anne Grethe Grunnsvoll, Hans Martin Ulltveit, Rolf Arne Skogli, Terje Rødland, Sissel Bakken, Johan Østengen, Steinar Pedersen, Håkon Sundsli, Susan Førum, Jens Olav Lille-Østerholt

**Gr. 3:**

Rolf Pihlstrøm (sekretær), Ånon Ausland (leder), Astrid Haugen Gustavson, Inger Mari Sørvig, Jens Jacob Aasbø, Knut Erik Ulltveit, Elise Aasbø, Anne Gunn T. Mesel, Elsa May Masdalen, Olav Brokeland, Øystein Øygarden, Kristine Øya, Cato Solstad, Ellinor Borgi, Lasse Fosse

Vedlegg om "Hundremeterbyen":

## "Hundremeterbyen"

*"Hundremeterbyen"* – det etterspurte alternativet i stedsutviklingsdebatten

Må arkitektur være nyskapende og kontrasterende? Er man nødt til å finne opp kruttet hver eneste gang man skal bygge noe nytt? I mange sammenhenger kreves det at man opprettholder variasjon, skala og format. Særlig i enestående og egenartede bygningsmiljøer må man bestemme seg for hva som skal være en visuell fellesnevner. Innenfor bestemte rammer kan man gi frihet til å presse noen grenser dersom man opprettholder den harmoni stedet har fra før.

*"Hundremeterbyen"* – en vesentlig løsning i et klimaperspektiv.

Norge har for mange byggefelt og drabantbyer uten noen kjerne som inviterer til fellesskap. Vi foreslår å utvikle en modell for små, tette landsbyer. De legges der det er behov for et torg med sosiale tilbud og aktiviteter, og i gangavstand fra boligene for å unngå unødig bilbruk.

### ***Idégrunnlag: Å skape steder som passer for mennesker***

I debatten om moderne eller tradisjonell arkitektur drukner ofte engasjementet for stedet. Man er opptatt av arkitektur som objekt og ikke som del av en sammenheng. Arkitektur blir ofte sett på som et virkemiddel for enkeltmenneskers "dristige" ego, i konflikt med det som burde være vanlige folks interesser. Det er behov for noen samlende prinsipper som hever seg over drømmene ved tegnebrettet. Lenge før det utlyses noen arkitektkonkurranse eller vedtas bygging, må det foregå en lokal, demokratisk prosess der vesentlige formingsprinsipper bli drøftet. Dette for å unngå de konflikter som ofte oppstår i slike byggesaker, og dessuten for å beskytte byens eller stedets beboere mot planleggingsmessige og arkitektoniske feil der hverken kommune eller omgivelser oppfatter konsekvensene før det er for sent.



## Noen av prinsippene som ligger til grunn:

### Stedet

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

### Stedets ulike ordener

Man nærmer seg stedet ved å registrere dets hovedkarakter gjennom et system som fanger opp og tydeliggjør dets landlige karakter, evt. dets muligheter som fortettet sted – og den større byens ulike ordner og struktur av bygningstyper, gater og veier, som gir det større bybildet et lesbart ansikt. Dette vil **styrke** forståelse for stedenes ulike betingelser, begrensninger og muligheter – og i byene de ulike bydelers og enkeltbygningers relative betydning. Det gjør det **lettere** å lese og forstå stedet, og derved å etablere tilhørighet.

### Varighet

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 tilpansningsdyktige og har tålt forandringer. Det bør **hindre** kompliserte bygninger som er utformet for spesialiserte, kortsiktige funksjoner.

### Det offentlige rom

Arbeide for en bredere forståelse for at kvaliteten på offentlige områder bestemmes av skilt- og designprogram, gatemøbler, armaturer, lysstolper og belysning er like viktig som utformingen av private rom, som følgelig må behandles som en del av et samstemt hele. **Styrk** harmoniske og lesbare offentlige områder. **Begrens** 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, **øker** effektiviteten og følelsen av fellesskap.

### Verdiskapning

Gode formingsprinsipper **skaper** varige ekstraverdier; økonomiske, sosiale og miljømessige aktiva styrker langsiktige investeringer i bygninger, bygdesentra og byer og **skjermer** dem mot enkeltbygg og stedsutvikling som kan bli en belastning for fremtidige generasjoner.

## Forarbeid til Plansmie – Referat fra Workshop 26.01.09

### Gr. 1:

Svein Brattekleiv (sekretær), Knut Hagelia (leder), Hans Lunden, Ragna Lunden, Jon Olav Gryting, Anders Halvard Øya, Kai Ove Sandåker, Kjell Trygve Grunnsvoll, Elisabeth Aspesæter, Åsne Haugen, Ragnhild Løvdal Kveim, Sveinung Haugstøyl, Jørgen Aasbø, Svein Røed.

Nedenfor er referert svar på spørsmåla som var sendt ut på forhånd.

### 1. Hva er fordelene/ulempene med:

- ❖ mange små torg/møteplasser med forskjellige funksjoner kontra ett litt større torg/møteplass med flere forskjellige funksjoner integrert.?

Torg defineres som møteplass.

Gata er lang og denne trenger møteplasser/sitteplasser

Små møteplasser/torg blir intime og attraktive

Må være flere nøytrale møteplasser uten tilknytning til kafeer. Dette skaper liv og røre.

Kan være behov for en stor møteplass, men ha mange små i tillegg.

Kan stenge innkjørsla ved Lyngrillen, kan da ha møteplass mellom Bo-bit og Lyngrillen og foran gamle Sparbutikken. (Noe uenighet i gruppa om stenging av innkjørsle). Ny innkjørsle kan legges til området ved eksisterende skysstasjon.

- ❖ fortetting av eksisterende område

Må få aktivitet i den gamle Sparbutikken, og videre utbygging sørover mot sentrum sør.

Vikingbygget må erstattes med noe mer aktuelt.

Må styre utbygging til rundt Europris, og få en kundeskaper i dette området.

Kryssløsning i området Cinderella, Bo-bit og Eurospar er ikke bra nok.

Bør fortette området rundt sør for Europris.

Det er ikke noe problem ved fortetting at innsyn fra riksvei og E18 hindres.

Kan stenge innkjørsla til Lyngrillen og sette et bygg her. Dette vil skape et fint tun.

- ❖ videre utbygging i sørlig, nordlig og vestlig retning – her med tanke på handel, service og næring?

Området fra Bjordammen og sørover må bli serviceområdet.

Må bli en trivelig gangadkomst fra togstasjonen til sentrumsområdet.

Møbel- og interiørbutikk nord på området.

Må ha klart skille mellom industri og service.

Det må jobbes med å få til en kundeskaper plassert nord på sentrumsområdet.

Bør ha en større attraksjon for unger – noe som gjør det attraktivt for familier å stoppe, spesielt om sommeren.

Fortetting av området må prioriteres framfor utvidelse av sentrumsområdet.

- ❖ kun tilrettelegging for næringsutbygging kontra tilrettelegging for næring og bolig i blanding?

Næring og bolig sammen gjør et levende sentrum også etter stengetid.

- ❖ innsnevring av internvei kontra å opprettholde eksisterende bredde?

Gata må ikke snevres mer inn da denne er trang nok.

Bør anlegge møteplasser langs veien. Kan lage grønne lunger og sittegrupper langs veien. Det er noen plasser for stor høydeforskjell mellom vei og fortau. Mht. vintervedlikehold bør det ikke lages for mange hindringer.

❖ utbygging av et stort antall P-plasser på ei asfaltflate kontra P i fjell, P-hus eller P under næringsbygg?

Parkeringsplass under næringsbygg gir mer plass til fortetting.

Fjellhall kan bygges i forb. ny togstasjon

Det bør foreløpig bygges parkeringsplasser på asfalterte flater i friluft.

## **2. Noen mener tilgjengelighet må komme foran trivsel, men må det nødvendigvis være noen motsetning her? Hvordan kan vi kombinere trivsel og tilgjengelighet?**

Bør bygges flere sitteplasser, sette ut flere søppeldunker m.m. Kan legge forholda mer til rette med trivselsfremmende tiltak.

## **3. Nevn minst tre konkrete ting som er mulig å gjennomføre innen en fem-års-periode, for å videreutvikle eksisterende sentrumsområde på Brokelandsheia til det bedre?**

1. Vinmonopol – vil trekke mye folk fra E18 og nærområdene
2. Erstatte aktiviteten på Viking med noe som passer bedre inn i omgivelsene, og bedre bygningsutformingen på dette bygget.
3. Fortette området med næringbygg/forretninger mellom Sparbutikken og Eurospar
4. Fylle de tomme næringslokalene med aktiviteter. Det må ikke stå tomme næringslokaler.

## **4. Scenarier/Løsningsforslag for videre utbygging i området rundt et framtidig**

### **stasjonsområde:**

✓ NTNU-studentene, Thomas Brattheim og Eivind Randen sitt forslag. (Se vedlegg). Løsningsforslaget s. 41 (skisse for arealbruk og prosessen videre...) ble gjennomgått og det var stor enighet om de fleste av forslagene. Det var ikke full enighet om å redusere bruken av motorisert transport i sentrum. Det bør benyttes tre framfor stål og betong som byggematerialer.

✓ ”Hundremeterbyen” rundt en framtidig jernbanestasjon.

→ Tett boligutbygging, evt. med næring i 1.etg., tilpasset kollektivtransport. Grønne energiløsninger. Stedet skal invitere til fellesskap. (Se vedlegg).

Gruppen støtter forslaget til arealutnyttelse.

Jernbanen kan gjerne senkes med 5 meter under stasjonsområdet. Dette vil også gi mindre inngrep i terrenget i Holte-grenda.

Må avklares hvor jernbanen kommer før det bygges 100-meters by.

Næring og bolig er ok i omr. S4. Dette kan være et boligområde for pendlere.

Bør etableres et næringsbygg (kommunalt og privat) med nettbaserte aktiviteter som netthandel og anna servicevirksomhet.

- ✓ Tilrettelegging for offentlige virksomheter og statsetater, evt. et storkommunesenter.

Posten bør beholdes på Brokelandsheia, og det må arbeides med gode tilbud for å beholde denne virksomheten på Brokelandsheia. Det er sterk konkurranse fra nabokommunene.

Bør etableres et beredskapsbygg (vei, ambulanse/lege, politi, brann) med 24t. opningstid pga. nærhet til E18 og sentral beliggenhet i forhold til omgivelsene/regionen.

- ✓ Forslag som evt. kommer opp i gruppa.

Felles lagerbygg for hele området med mulighet for leie av lagerplass.

(Det ene scenariet trenger ikke nødvendigvis å utelukke det andre. Kanskje kan man trekke ut elementer fra et scenarie og bruke i et annet?)

**→ Finn positive og negative sider ved disse scenariene. Hvilke konsekvenser kan de forskjellige scenariene føre med seg?**

## **5. Hvilke visjoner og drømmer har du for Brokelandsheias framtid?**

- Jernbanen kommer til å bli bygd i løpet av 20 – 30 år med vei videre mot Gryting for videre utbygging. Kan ikke bruke jernbanestasjonen som trekkplaster for nyetableringer. Jernbanen blir ev. en bonus.
- Må fortette Brokelandsheia for å gjøre denne mer interessant.
- Brokelandsheia må bli en plass som alle innbyggere i kommunen ønsker å komme til for å handle og få en god opplevelse.
- Må ha lett tilgjengelig skog med løypenett. Dette er viktig for veifarende. Det bør bygges et stinett som er tilgjengelig ved Nybøtjenn med mulighet for en liten rundløype. Bør være mulig å få til en skiløype om vinteren.

Gjerstad 28.01.09

Svein B.

ref.

## Referat fra Gruppe 2 – Workshop 26.01.09

### *Tilstede på gruppa*

Rolf Arne Skogli  
Steinar Pedersen  
Jens Olav Lille-Østerholt  
Ragnhild Christoffersen  
Håkon Sundsli  
Sissel Bakken  
Ole A Løite  
Rune Hagestrand – Gruppeleder  
Martin Due-Tønnessen – Sekretær

### *Oppgave 1 - Fordeler og ulemper*

#### *Stort eller lite torg?*

- Her var litt divergerende syn på hvorvidt det var mer eller mindre vedlikehold med store eller små plasser.
- En stor plass vil virke tom når det ikke er mennesker på torget.
- Handlefunksjonen knyttet til torghandel kan godt være spredt på mange små torg.
- Mange små torg kan trekke folk dit vi vil ha dem.
- Større plasser vil være anvendelige til flere formål.
- Naturlig skogsterreng kan fungere godt som en grønn lunge.

#### **Fortetting av eksisterende område**

- Lettere for kunder
- Mer sammenhengende bypreg, som medfører at folk synes det er interessant å gå lengre.
- Smalere vei er uheldig. Fortett sideveis. En lengre gate er uheldig.
- Viktig at vi ikke tetter helt igjen mot E18, samtidig vil dette kunne skjerpe nysgjerrigheten
- Bedre utnyttelse av de små møteplassene er positivt.
- Positivt med et bedre skille mellom gående og kjørende. Det ble blant annet snakket om et lavt gjerde.
- Fortetting innebærer at det blir mindre romfølelse for de som bor der, andre mente imidlertid at det ville bli triveligere å bo der med flere bygg, blant annet i forhold til skjerming mot E 18
- Det er viktig å ikke gjøre det så trangt at en ikke kommer til med maskinell rydding av snø for boligene.

- Røst byggene 90 grader mot E18 og varier mønehøydene
- Hva skal til for at folk vil gå fra den ene siden av heia til den andre på en vinterdag?
- Broklandsheia ”Kjøpesenter under åpen himmel”, kanskje med rullegater
- Nå er det 4 store magneter i sør. Dette må få konsekvenser for plassering av nye bedrifter.

### **Videre utbygging utover dagens sentrumsområde**

- Få plassert stasjonsbygningen og plasser huser på høydene
- Ikke utvid næringsarealene før fortettingen er fullført
- Prioriter handel i sentrumsområdet. Dagens handlegate blir også fremtidig handelssenter.
- Få kontakt med en opplevelsespark/ fritidssenter

### **Næring kontra næring og boliger**

- Positivt med en blanding i forhold til sikkerhet, trivsel, økte inntekter og tett utbygging gir godt grunnlag for alternative energisystemer

### **Innsnevring av internvei**

- Dette var det lite stemning for. Hvis det skulle være aktuelt måtte det flere avkjørsler fra Riksveien.

### **Parkering**

Gruppen var samstemt i forhold til at vi måtte legge til rette for parkering på mange mindre flater.

### **Spørsmål 2 – Trivsel og tilgjengelighet**

- Få klarere skiller mellom gående og kjørende
- Husk universell utforming
- Sommerjobb for ungdom – Sykkeltransport med henger
- Vi må satse på å tilrettelegge for uteaktivitet om sommeren. Dette ble litt debattert

### **Spørsmål 3 – Tre konkrete ting som kan gjennomføres**

- Steinar Pedersen kom med to forskjellige løsninger på krysset inn til Cinderella og Sparmat. Disse ligger vedlagt.
- Fjern Viking
- Lag mer grønt. Intetsigende grønne skråninger bør få innslag av trær – kan med tiden brukes som ”skogbank” (flyttes). Mulig planteprosjekt for skoleelever.
- Store trefigurer vil være spennende
- Marker et landemerke
- Vurder dagens avkjøring ved Lyngrillen
- Rundkjøring er positivt for kjørende, men utfordrende for gående
- Skulpturer i forbindelse med et stisystem

- Planting av skog er enkelt og vi kan skape et grønt Brokelandsheia også på midlertidige arealer
- Sørg for bedre fokus på universell utforming. Få laget en rapport av fagfolk og følg den opp.

Spørsmål 4 rakk vi ikke

#### Spørsmål 5 – Visjoner og drømmer for Brokelandsheia

- Brokelandsheia skal gi positive ringvirkninger for resten av bygda
- Befolkningsvekst er viktig. Folk må kunne bo og jobbe her.
- Skal dette være et kommunesenter. Da burde ungdomsskolen ha ligget her.
- Vi må ikke glemme at det er viktig at vi skaper arbeidsplasser, både i forhold til næring og industri.
- Mange hus er blitt ledige i bygda fordi gamle har flyttet til Brokelandsheia. Dette har ført til at unge folk har etablert seg. Det er bra. Fortsett å bygge leiligheter
- Legg til rette for store offentlige bygg
- Når jernbanen kommer vil området egne seg ypperlig for kompetansearbeidsplasser
- Folkehøyskole eller lignende ville vitalisert området
- Brokelandsheia skal være knutepunktet mellom Østlandet og Sørlandet
- Spar områdene rundt fremtidig jernbanestasjon til jernbanestasjonen kommet.

Martin Due-Tønnessen  
27.01.09

## Referat fra workshop 26.01.2009 – gruppe 3

### Til stede:

Rolf Pihlstrøm (sekretær), Anon Ausland (leder), Astrid Haugen Gustavson, Inger Mari Sørvig, Knut Erik Ullveit, Elise Aasbø, Elsa May Masdalen, Olav Brokeland, Øystein Øygarden, Kristine Øya, Cato Solstad, Ellinor Borgi, Lasse Fosse

### 1) Hva er fordelene og ulempene med:

a) *mange små torg/møteplasser med forskjellige funksjoner kontra ett litt større torg med flere forskjellige funksjoner integrert?*

- fordeler og ulemper med begge
- flere små møteplasser skaper mer intimitet og trivsel og åpner for mer beplantning, utformingen betyr mye
- med handelsfunksjon bør det være ett større torg, krever mer plass
- større torg har plass til flere mennesker å myldre på
- større torg er mer fleksible, kan også brukes til parkering ved behov
- større torg "sluker" mye areal
- små møteplasser mer tilpasset behovet fra barnefamilier og den eldre befolkningen, en fontene bør anlegges ved lekeplassen
- små møteplasser vil bryte opp- og gjøre den lange hovedgata mer innbydende
- små møteplasser skaper en følelse av kortere avstander
- et stort torg mer hensiktsmessig for veifarende og tilreisende

b) *fortetting av eksisterende område?"*

- fortetting reduserer antall p-plasser
- fortetting viktig først og fremst for utviklingen nord på området, reduserer faren for tomme butikker
- fortetting vil gjøre det koseligere, særlig nord på området
- inntrykket av en lang og uoverkommelig hovedgate vil reduseres ved fortetting, og det vil bli mer "innbydende" å gå turen
- fortetting kan hindre innsyn fra E18
- alternativet til fortetting med bygg i "hullene" kan være attraksjoner/noe koselig som skaper lyst til å vandre mer i hele sentrumsområdet, særlig viktig for veifarende/turister

c) *videre utbygging i sørlig, nordlig og vestlig retning – her med tanke på handel, service og næring*

- bør tilrettelegges for størst mulig gjennomstrømming
- utfordring å få lys i vinduene i tomme lokaler nord på området
- store nok avstander som det allerede er, utbyggingen bør begrenses av Bjordammen i nord og Nybøtjenna i sør
- må først fortette og fylle de "hull" som fins og deretter bygge ut i vestlig retning i første omgang
- trengs sterk politisk vilje til å styre etableringer til nord i området, for

- eksempel polet
- både fordeler og ulemper ved at markedet regulerer utbyggingsretningen
- kommunen bør ta styringen for å unngå ”avfolking” i nord
- tomtepriser et viktig og riktig virkemiddel til å styre utviklingen i en bestemt retning, tilby om nødvendig gratis tomter, vil betale seg på sikt, eller for eksempel billigere tomter nord i området enn i sør.

d) *kun tilrettelegging for næringsutbygging kontra tilrettelegging for næring og bolig i blanding?*

- har gått for raskt til verks med å bygge boliger, legger beslag på verdifulle næringsstomter
- bør være ekstra forsiktig med rene boligfelt for ikke å båndlegge fremtidige næringsareal og bli en hemske for næringsutvikling
- bør tenke boliger som grunnlag for å investere i næringsbygg
- den oppnådde blandingen av bolig og næring er ideell, folk trives, kan være begynnelsen på en liten by
- butikker og handel på gateplan og boliger over er en mix det bør satses videre på nede i sentrumsområdet, rene boliger kan bygges lenger oppover i heia
- skal Brokelandsheia være et næringsområde, bør boliger begrenses
- skal Brokelandsheia bli et tettsted, må det satses på et variert boligmønster
- behov for langsiktig helhetsplan for hele Brokelandsheia, med klar arealdisponering og plassering av de ulike funksjoner som boliger, ulik næring, offentlig virksomhet og institusjoner
- variasjon av boligtyper avgjørende både for å oppnå spenstig arkitektur og for å unngå segregering og forgubbing av befolkningen

e) *innsnevring av internvei kontra å opprettholde eksisterende bredde?*

- enveiskjørt gate vil ødelegge tilgjengeligheten og være uheldig for butikkene
- lett adkomst og god tilgjengelighet et av Brokelandsheias største fortrinn som må opprettholdes, avgjørende ettersom hoveddelen av kundene er veifarende
- hovedgata bør beholdes som den er inntil videre fordi det er avgjørende med liv og aktivitet langs gata, endring kan ses på igjen om 10 – 20 år
- hovedgata bør snevres inn noen steder for å tilrettelegge for fotgjengere og universell utforming. Sammenhengende fortau finnes ikke nå, bør komme

f) *utbygging av et stort antall p-plasser på ei asfaltflate kontra parkering i fjell, p-hus eller parkering under næringsbygg?*

- egen p-plass for ansatte, evt ut mot E18, vil frigjøre plass til publikums-parkering
- fjerne mulighetene for parkering på begge sider av gata der det er mulig nå, for eksempel ved Info Sør-bygget
- mer enn god nok p-kapasitet allerede
- p-hus uaktuelt før jernbanen kommer
- sterk fortetting aktualiserer p-hus, bør være sentralt i området, men Viking-tomta bør bevares til andre formål
- parkeringen bør styres til baksiden av næringsbyggene, vekk fra hovedgata

**2) Noen mener tilgjengelighet må komme foran trivsel, men må det nødvendigvis være noen motsetning her? Hvordan kan vi kombinere tilgjengelighet og trivsel?**

- behøver slett ikke være et absolutt motsetningsforhold
- mer trær og beplantning skaper trivsel, og behøver ikke forringe tilgjengeligheten
- ”grønn” gate med to kjørefelt er innbydende, trivelig gate fremmer også lyst til å ta en spasertur
- må tenke muligheter for effektivt vintervedlikehold

**3) Nevn minst tre konkrete ting som er mulig å gjennomføre innen en femårsperiode, for å utvikle eksisterende sentrumsområde på Brokelandsheia til det bedre.**

- viktigst å få fylt lokalene som står tomme
- utvide og utbedre lekeplassen nord for Lyngrillen
- anlegge fortau/gangveier og tilrettelegge for universell utforming
- rydde opp i veisystemet mellom Bo-Bit og Eurospar
- vekk med Viking-bygget
- anlegge små trivelige møteplasser med beplantning, blomster og treskulpturer

**4) Scenarier/løsningsforslag for videre utbygging i området rundt et fremtidig stasjonsområde – finn positive og negative sider ved disse scenariene. Hvilke konsekvenser kan de forskjellige scenariene føre med seg?**

- studentoppgaven foreslår grøntområde fra Bjordammen og sørover. Ukløkt forslag fordi den høye bratte fjellveggen hindrer innsyn og bør sprenges vekk, i alle fall til et mye lavere nivå og heller beplante
- stort massebehov for jernbanestasjonen i dalen nedenfor Bjordammen
- behov for analyser av hva en sannsynlig utvikling er når stasjonen kommer, hva forventes av trafikk og hvilke grupper
- bør være ytterst forsiktig med flere rene boligfelt mellom Klavfjell og jernbanelinja, naturlige skiller i terrenget

- Lindtjenn et fullgodt alternativ som boligområde, legge til rette for at Lindtjenn og Brokelandsheia vokser sammen
- variert boligmønster, mangfold, avgjørende for bosetting av alle aldersgrupper
- sterkere fokus på næringsutvikling for å skape vekst og utvikling
- må etableres en markedsføringsstrategi
- bør avsettes areal til offentlige institusjoner i videste forstand
- en helhetlig områdeplan/arealdisponeringsplan, som også omfatter østsiden av E18, vil gjøre det lettere å styre utviklingen på Brokelandsheia
- må være på hugget for å få etablering av offentlige institusjoner
- 100-metersbyen åpner gode muligheter for felles energiløsninger
- småskala-perspektivet bør egne seg godt for Brokelandsheia

**5) Hvilke visjoner og drømmer har du for Brokelandsheias fremtid?**

- by om 50 år dersom jernbanen virkelig kommer
- flere som vil satse
- vinmonopol
- tverrgater med bodsalg og små koselige matsteder
- få fylt opp hovedgata
- mer industrivirksomhet nord for Gjerstad Mek
- bevare og utvikle Brokelandsheias fortrinn (tilgjengelighet) og særpreg (arkitektur/byggeskikk)
- Sørlandets største knutepunkt – med pol

27.01.2009  
Rolf Pihlstrøm

## Vedlegg 4. Aktuelle lenker

Mer om Brokelandsheia og plansmier og stedsutvikling her:

Lokalt - Regionalt:

### **Gjerstad Kommune**

[www.gjerstad.kommune.no](http://www.gjerstad.kommune.no)

### **Nettside om Gjerstad**

[www.gjerstad.org](http://www.gjerstad.org)

### **Husbanken Region Sør**

<http://www.husbanken.no/valgfrie%20emner/regioner/arendal.aspx>

### **Aust-Agder Fylkeskommune**

<http://www.aa-f.kommune.no/>

### **Lokalaviser**

[www.agderposten.no](http://www.agderposten.no) og [www.austagderblad.no](http://www.austagderblad.no)

Nasjonalt

### **Plansmier**

[www.plansmier.org](http://www.plansmier.org)

### **Allgrønn**

[www.omgivelser.no](http://www.omgivelser.no)

### **Naboskap**

[www.naboskap.no](http://www.naboskap.no)

### **Arkitekt Arne Sødal**

[www.sodalarkitekter.no](http://www.sodalarkitekter.no)

### **Regjeringens nettportal for stedsutvikling**

[www.stedsutvikling.no](http://www.stedsutvikling.no)

Internasjonalt:

CEU – Council for European Urbanism

[www.ceunet.org](http://www.ceunet.org)

Academy of Urbanism (UK)

<http://www.academyofurbanism.org.uk/>

CNU – Congress for the New Urbanism

[www.cnu.org](http://www.cnu.org)

Duany Plater – Zyberk arkitekter og byplanleggere (USA)

[http://www.dpz.com/services\\_charrettes\\_public.htm](http://www.dpz.com/services_charrettes_public.htm)

Prince's Foundation for the Built Environment

<http://www.princes-foundation.org/index.php?id=33>

Side 73-74

Evt. Uttalelser fra husbanken, ordfører, pressen etc.