

Planprogram Glimmeråsen 2 (forslag)



Vedtatt (dato, plansak)

Gjerstad kommune

(Plan ID 202502)

Innhold

Innhold.....	2
1. Innledning.....	4
1.1 Bakgrunn	4
1.2 Formål og hensikt med planarbeidet	5
1.3 Planavgrensning.....	6
1.4 Fremdrift for planprogramarbeidet	6
1.5 Utredningsbehov i planprosessen	7
1.6 Medvirkning	7
2. Overordnede rammer og føringer.....	8
2.1 Nasjonale og regionale føringer	8
2.2 Kommunale føringer og gjeldende planer	10
3. Beskrivelse av planområdet og føringer for videre planarbeid	11
3.1 Planområdet – beliggenhet, dagens situasjon og framtidig utvikling	11
3.2 Eiendomsforhold.....	11
3.3 Historisk utvikling, kulturminner og kulturmiljø	11
3.4 Landskap, naturverdier og blågrønn struktur.....	11
«Saurusbekken»	12
3.5 Friluftsliv, folkehelse og barn og unges interesser.....	12
3.6 Gater og byrom.....	12
3.7 Bebyggelse – utnyttelse og høyder	14
3.8 Mobilitet	15
3.9 Sosial infrastruktur	15
3.10 Mulighetsstudie.....	15
3.11 Risiko og sårbarhet (ROS).....	15
4. Oppfølging av planprogram og plangrep	16
5. Rammer og retningslinjer.....	16
5.1 Økonomiske konsekvenser for kommunen	16

Plannavn	GLIMMERÅSEN 2
Plan ID	202502
Arkivsak ID	<bokmerke>
Hensikt med planen	<p>Formålet er å tilrettelegge for et attraktivt kommunesenter og et effektivt lokalt og regionalt knutepunkt med økt tetthet og et attraktivt landsbymiljø med en spenstig utvikling av området, god utnyttelse av arealene og god tilrettelegging for gående og syklende. Brokelandsheia skal være et attraktivt sted å bo, samtidig som det skal være et attraktivt sted for næringslivet. Hensikten er å sikre en helhetlig videreutvikling av boligsatsingen i kommunen, på Brokelandsheia.</p> <p>Planarbeidet skal sikre:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gode landsbykvaliteter, gode sentrumsmessige sammenhenger og en utvikling av områdets naturverdier og blågrønne struktur. • et variert bo- og boligmiljø, som ivaretar flere brukergrupper, med planlegging for nye boformer.
Planavgrensning	<p>Planområdet strekker seg fra områdene vest for Glimmeråsen 1, og avgrenses i hovedsak mot Nybø eiendom (Den Lille dyrehage) i sør, bortsett fra et lite område som går inn på denne eiendommen, for å ivareta mulig veiføring i området. Videre nordover avgrenses området mot Brokelandsheia terrasse i øst, og holder seg på toppen av fjellskjæringen ned mot Frisklivscentralen og Stewarts treningssenter. I nord avgrenses området mitt på den store grusplassen mellom Bjordammen og den høye fjellskjæringen opp mot Brokelandsheia terrasse og friområdet der. I vest avgrenses området mot «Saurusbekken».</p>
Sammendrag	<p>Planprogrammet redegjør for området slik det er i dag, hvilke mål og ambisjoner man har for fremtidig utvikling, og beskriver rammer, utrednings- og undersøkelseskrav for fremtidig planarbeid innenfor området.</p>
Framdriftsplan	<p>Fastsettelse av planprogram: mai/juni 2025</p> <p>Utarbeidelse av planforslag: juni 2025-februar 2026</p> <p>Høring av planforslag: feb.-april 2026</p> <p>Egengodkjenning av plan: mai/juni 2026</p>
Organisering	<p>Arbeidet er organisert som et prosjekt, ledet av Gjerstad kommune – enhet for plan og samfunnsutvikling.</p> <p>Kommunens planutvalg er styringsgruppe for prosjektet, og prosjektgruppen/arbeidsgruppen er satt sammen av medarbeidere fra kommunalteknikk, helse og omsorg og plan og samfunnsutvikling. Prosjektet har to referansegrupper; kommunedirektørens ledergruppe og et politisk nedsatt adhoc-utvalg. I tillegg trekkes eksterne aktører inn ved behov.</p>

1. Innledning

Planprosessen for en reguleringsplan med konsekvensutredning er beskrevet i [Plan- og bygningsloven](#) (PBL) § 4-1 og Forskrift om konsekvensutredninger. PBL § 4-1, stiller krav om planprogram for alle reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

For saker som utløser krav om konsekvensutredning skal det utarbeides et forslag til planprogram som bl.a. beskriver formålet med tiltaket, mulige konsekvenser som skal belyses og hvilke utredninger som er nødvendige å utarbeide som del av planarbeidet. Et planprogram kan også benyttes til å effektivisere planprosessen. Planprogram kan benyttes til å avklare og fastsette overordnede rammebetingelser for arbeidet med senere reguleringsplaner for et område (KU-forskriften § 32, annet ledd). Dette gjelder også for flere pågående reguleringsplanprosesser innenfor et større område, som i områdereguleringen for Brokelandsheia.

Kommunen mener at planarbeidet for Glimmeråsen 2, ligger i grenseland for om det skal stilles krav til utarbeiding av planprogram, eller ikke, men velger likevel å utarbeide et planprogram, slik at vi kan få nødvendige innspill fra berørte parter, så tidlig som mulig i planarbeidet.

Et planprogram er et formelt juridisk dokument. Dette planprogrammet angir utredningsprogram for Glimmeråsen 2. Planen skal angi et langsiktig hovedgrep for området med føringer for bebyggelse, blågrønn infrastruktur, offentlige rom, gater og plasser.

Medvirkning planprogramfase

Plan og bygningsloven angir krav til medvirkning og informasjon. Forslag til planprogram skal legges ut til offentlig høring slik at berørte og interesserte kan vurdere programmet, utredningsalternativene og eventuelt komme med forslag til utredningstemaer og hvordan utredningen bør skje. Programmet revideres iht. innkomne uttalelser før det fastsettes av Gjerstad kommune som ansvarlig myndighet.

Forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning utarbeides på grunnlag av kommunens krav til reguleringsplaner og fastsatt planprogram.

1.1 Bakgrunn

Kommuneplanens samfunnsdel er grunnlag for kommunens planer og all dens virksomhet, mens arealdelen synliggjør prinsippene i samfunnsdelen med sin arealstrategi, gjennom plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Med andre ord er det kommuneplanen som synliggjør hvilke områder som skal bygges ut og hva som er viktig å hensynta i disse områdene. Det er i kommuneplanen listet opp vedtatte reguleringsplaner som med plankart og bestemmelser skal gjelde foran kommuneplanen. Glimmeråsen 2 er avsatt som utbyggingsformål i kommuneplanen, men områdereguleringen for Brokelandsheia, datert 21.03.2013, gjelder foran denne, og vil danne grunnlag for detaljreguleringen av Glimmeråsen 2.

Samtidig er hensynssone for fremtidig jernbane tatt ut av kommuneplanens arealdel. Det betyr at buffersonene med grøntarealer som ligger inne i Områdereguleringa for Brokelandsheia, som var ment å skjerme bebyggelsen for jernbanen nå er overflødige. Områdene her vil bli regulert til boligformål, for å få utnyttet de regulerte områdene best mulig. Det vil likevel bli lagt opp til

rikelig med grønne lunger og arealer for lek og rekreasjon, samt gode koblinger til turstier og friluftsliv.

Brokelandsheia er Gjerstad sitt kommunesenter. I områderegeringsplanen for Brokelandsheia stilles det krav om at områdene innenfor planavgrensningen for Glimmeråsen 2 (B3, B4, B/F/K, F/K/T_4, S_2, FRI, GN_1, GN_2 og TV_1), skal detaljreguleres. Planområdet omfatter områder avsatt til både bolig, kontor og næring.

Arbeidet med planprogram for Glimmeråsen 2, igangsettes fordi Gjerstad kommune ønsker å bygge et større boligkompleks for nye boformer med livsløpsstandardboliger innenfor planområdet, muligens i samarbeid med flere nabokommuner, samt at det er behov for flere tomter for leiligheter og småhus i kommunen. Målet er å tilpasse boligkomplekset med øvrige funksjoner på Brokelandsheia, og gjøre det til en del av et større boligområde tilpasset forskjellige boligformer og generasjoner. Kommunen ønsker å få til gode sammenhenger mellom eksisterende og nye boligområder og næringsområder, samt grønt- og blåområder, og samtidig skape synergier mellom bolig- og næringsutvikling innenfor planområdet.

Plasseringen sentralt innenfor området som kalles Brokelandsheia vest, stiller krav til at utviklingen av Glimmeråsen 2 bidrar til å bygge opp under eksisterende og fremtidige kvaliteter i området. I tillegg står Brokelandsheia overfor forandring og utvikling i tiden fremover, med alle planene som ligger i tilknyttede og nærliggende områder til planområdet her.

Med fokuset på og viktigheten av å ta hensyn til klima, miljø og natur, er det viktig å påse at området utnyttes så godt som mulig, og at muligheten til å bygge i høyden innenfor S_2 og B/F/K i områdereguleringen for Brokelandsheia, ivaretas.

Brokelandsheia er kjent for å ha god fremkommelighet for biler. Kommunen vil i planleggingen sette trykk på tilrettelegging for gående og syklende også. Dette vil også være et gode for økt landsbyliv og kvalitet i fortettingen av Brokelandsheia.

Tett på og i planområdet ligger også viktige lokale natur- og friluftsområder for Gjerstad. En utvikling av området må sikre disse natur- og friluftslivsverdiene for fremtiden.



1.2 Formål og hensikt med planarbeidet

Formålet er å tilrettelegge for et attraktivt kommunesenter og et effektivt lokalt og regionalt knutepunkt med økt tetthet og et attraktivt landsbymiljø med høy kvalitet i arkitektur, i «rommene mellom husene» og for blågrønn struktur. Brokelandsheia skal være et attraktivt sted å bo, samtidig som det skal være et attraktivt sted for næringslivet.

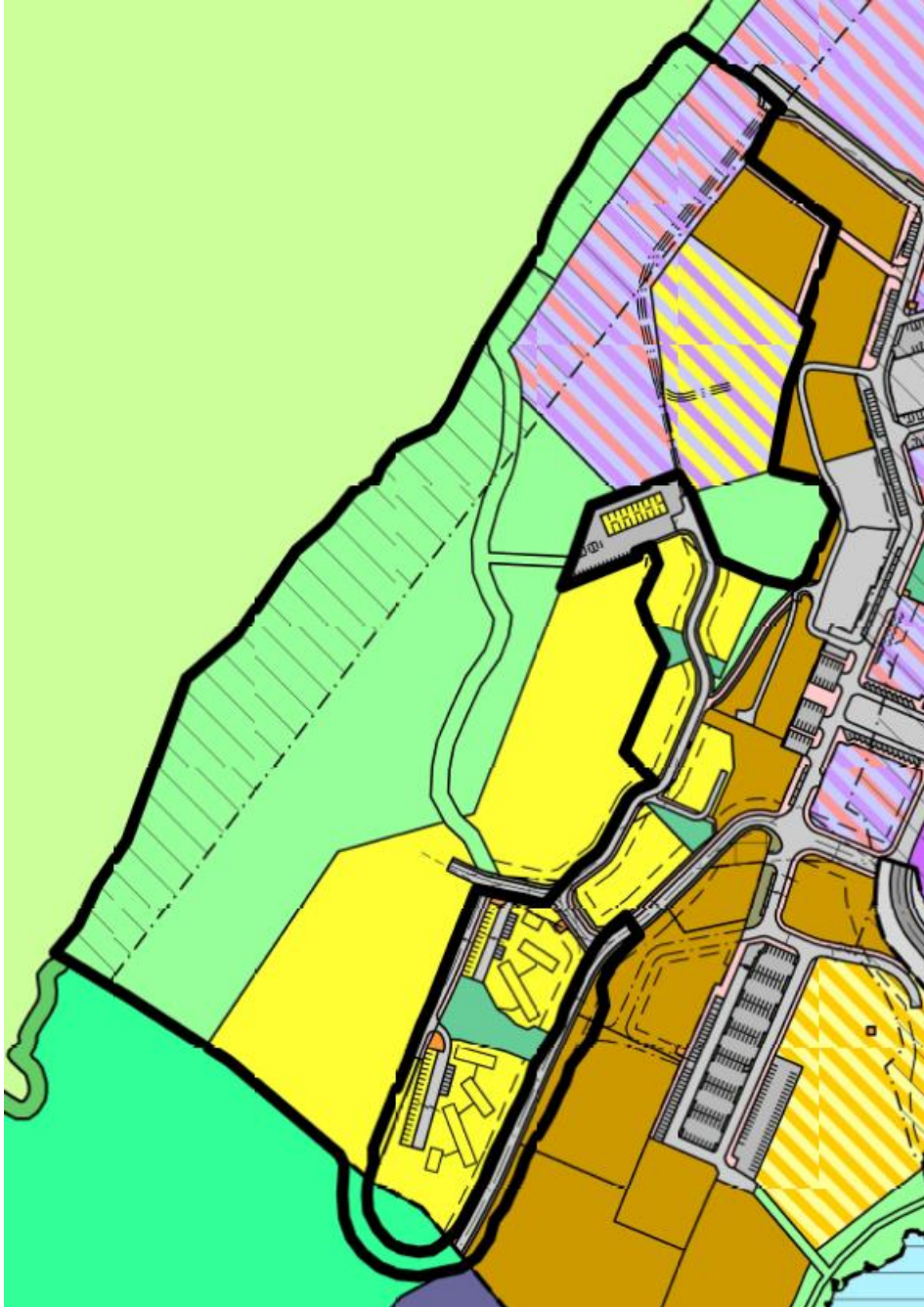
Det skal være enkelt og trygt å orientere seg gjennom et nettverk av forbindelser og møteplasser/bygdebyrom. Fremtidig utvikling skal sikre:

- gode landsbykvaliteter, gode sentrumsmessige sammenhenger og en utvikling av områdets naturverdier og blågrønne struktur.
- et variert bo- og boligmiljø, som ivaretar flere brukergrupper, med planlegging for nye boformer.

Hensikten med et planprogram for området, er å sikre en helhetlig videreutvikling av boligsatsingen på Brokelandsheia. I tillegg ønsker kommunen å ivareta krav om naturtypekartlegging og det som evt. kommer i kjølvannet av denne, samt støytforordninger iht.

gjennomført støykartlegging (vedlagt), og andre krav til nye boformer knyttet til helse, omsorg og nyetableringspolitikk for eldre, flyktninger, førstegangsetablerere og mennesker som lever i vedvarende lavinntekt.

1.3 Planavgrensning



1.4 Fremdrift for planprogramarbeidet

Vedtak om å legge planprogrammet ut på høring og kunngjøring av oppstart

Planprogrammet ble vedtatt lagt ut på høring i seks uker i planutvalget 27.03.2025, PS 25/4. Varsel om planoppstart og utlegging av planprogrammet til offentlig ettersyn ble lagt ut på

kommunens nettside og FB-side og sendt til offentlige myndigheter, berørte parter og naboer 07.04.2025, og ved annonse i Aust-Agder blad 08.04.2025.

Sluttbehandling

Planprogrammet planlegges fremmet til sluttbehandling i kommunestyret i juni 2025.

1.5 Utredningsbehov i planprosessen

Alle reguleringsplaner skal vurderes i henhold til naturmangfoldlovens kap II og kulturminnelovens § 9, og i tillegg skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Det vil si at om det i kommuneplanens konsekvensanalyse fremgår at det ikke er kjente konsekvenser knyttet til for eksempel, biologisk mangfold, kulturminner eller tema i ROS-analysen, skal det likevel utredes også i en reguleringsplan.

Mens planprogrammet ligger ute til offentlig ettersyn, vil kommunen starte arbeidet med å utføre en naturtypekartlegging. I tillegg vil vi utarbeide en mulighetsstudie for et større bokompleks med nye boformer og livsløpsstandardboliger.

Det er allerede utarbeidet en støyrapport datert 03.01.2025 (vedlagt), for planområdet, som kommunen vil bruke i reguleringsplanarbeidet.

1.6 Medvirkning

[Medvirkning i planlegging](#), veileder H-3202 B

Ved offentlig ettersyn vil det bli avholdt medvirkningsmøte(r). Særskilte møter med naboer, ved behov, med interessegrupper, herunder naturorganisasjoner, gjennomføres og planlegges i forbindelse med utarbeidelsen av detaljreguleringen. Medvirkningsprosessen skal igangsettes så tidlig som mulig i planarbeidet. Oppsummering gjøres i reguleringsplanforslag som legges fram til politisk behandling og vedtak.

Grupper som antas å bli særlig berørt:

- Naboeiendommer
- Næringsliv på Brokelandsheia
- Aktuelle lag/foreninger, spesielt knyttet opp mot friluftsliv, skogsdrift, naturforvaltning, jakt mm.

Tidligere gjennomført medvirkning

- Det er nedsatt et politisk adhoc-utvalg som jobber med å se på utfordringer og muligheter knyttet opp mot å få etablert et boligkompleks med nye boformer og livsløpsstandardboliger. Gruppen har bl.a. hatt møte med andre kommuner som jobber med lignende satsinger og vært på befarings på Tømmerkaia i Skien, i 2024. I 2025 har kommunen hatt dialog med Otium Saltbrygga i Larvik.
- Det har vært et folkemøte for å få innspill til hva som er viktig å tenke på i planleggingen av et boligkompleks med nye boformer og livsløpsstandardboliger for flere typer målgrupper, 25.09.2024, på Abel.
- Det har vært gjennomført et kommunestyreverksted, 19.09. 2024, med fokus på boligutvikling og boformer – hva som er og hva som trengs framover. Agenda Kaupang har gjort en jobb på vegne av fylkeskommunen, for kommunene i Agder. De presenterte sine funn i dette kommunestyreverkstedet. Både kommunestyret, kommunedirektørens ledergruppe og ungdomsrådet var invitert med på dette kommunestyreverkstedet.

Medvirkning med grunneiere, innbyggere generelt, interesseorganisasjoner og velforeninger

Det er flere små og litt større grunneiere som grenser til planområdet. Vi ønsker å invitere dem spesielt og befolkningen generelt, sammen med interesseorganisasjoner og velforeninger, til en workshop, hvor disse får mulighet til å komme med sine tanker om utvikling av området. De vil også få anledning til å komme med kommentarer til mulighetsstudiet underveis i prosessen.

Medvirkning av politisk oppnevnte råd

Kommunen vil involvere ungdomsrådet, eldrerådet og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne underveis i prosessen.

2. Overordnede rammer og føringer

2.1 Nasjonale og regionale føringer



Figur 1. *FNs bærekraftsmål* er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

I 2015 ble 2030-agendaen med de 17 bærekraftsmålene vedtatt av alle FNs medlemsland, inkludert Norge. Bærekraftsmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng. Et sentralt prinsipp i 2030-agendaen er at ingen skal utelates. De mest sårbare og marginaliserte menneskene og gruppene i verden skal inkluderes i utviklingen. Bærekraftsmålene krever felles innsats fra myndigheter, sivilsamfunn, privat sektor og akademia i alle land.

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer. Blant annet for å sikre sosial rettferdighet og god helse og stanse tap av naturmangfold og klimaendringer. Det er derfor viktig at bærekraftsmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.



Figur 2. [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027](#)

[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027](#) skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og skal legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

Forventningene er delt opp i fem fokusområder:

- Samordning og samarbeid i planlegginga
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Velferd og bærekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for framtida
- Samfunnstryggleik og beredskap

For å bygge opp under regjeringens ønskede politikk, er det utarbeidet en rekke lover, forskrifter, stortingsmeldinger, rundskriv og retningslinjer som kommunen må forholde seg til i sin planlegging av arealbruk.

Her er et viktig knippe:

- [Plan- og bygningsloven](#), [Naturmangfoldloven](#), [Friluftslivsloven](#), [Veglova](#), [Jordlova](#), [Kulturminneloven](#), [Folkehelsesloven](#), [Vannressursloven](#), [Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven](#) m.fl.
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging \(2014\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene \(2018\)](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging \(1991\)](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#)
- [Meld. St. 16 \(2006-2007\) ...og ingen stod igjen. Tidlig innsats for livslang læring](#)
- [Meld. St. 21 \(2011-2012\): Norsk klimapolitikk](#), og [Klimaforliket 2012](#)
- [Meld. St. 18 \(2016-2017\): Bærekraftige byer og sterke distrikt](#)
- [Bolig for velferd – nasjonal strategi for boligsosialt arbeid \(2014-2020\)](#)

- [Riksantikvarens strategi og faglige anbefaling for by- og stedsutvikling \(2021\)](#)
- [Veileder Universell utforming](#), 31.05.2021

Listen er ikke uttømmende.

Naturmangfoldloven

[Naturmangfoldloven](#) trådte i kraft 1. juli 2009. Lovtekstens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser, tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden. Naturmangfoldlovens formål innenfor artsforvaltning er dermed å hindre at arter og naturtyper forsvinner fra Norge, gjennom å sikre de mest truede artene og naturtypene juridisk vern. Naturmangfoldloven omfatter alle sektorer som fatter beslutninger med konsekvenser for naturen. Loven regulerer forvaltning av arter (med spesiell vekt på truede arter), områdevern/verneområder, fremmede arter samt prioriterte arter og prioriterte naturtyper.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjene skal bidra til at barn og unges interesser i planleggingen, ivaretas, og angir overordnede mål for barn og unges oppvekstmiljø.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Kommunene, herunder fylkeskommunene, skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse, stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Dette gjelder blant annet å planlegge for redusert transportbehov.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

2.2 Kommunale føringer og gjeldende planer

Det er viktig at kommunes planer har sammenheng, og at de ikke strider mot hverandre. Det blir derfor viktig å ta hensyn til kommunens gjeldende planer for relevante tema.

Overordnede planer som har direkte føringer for reguleringsplanen for Glimmeråsen 2:

- Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel
- Områderegulering for Brokelandsheia

Viktige sektor- og temaplaner:

- Utviklingsplan for Brokelandsheia
- Kommunens kulturminnevernplan
- Energi- og klimaplan for Gjerstad kommune
- Hovedplan for vann og avløp

Tilgrensende reguleringsplaner som er under utarbeidelse:

- Reguleringsplan for Nybø/Den lille dyrehage

3. Beskrivelse av planområdet og føringer for videre planarbeid

3.1 Planområdet – beliggenhet, dagens situasjon og framtidig utvikling

Planområdet strekker seg fra områdene vest for Glimmeråsen 1, og avgrenses i hovedsak mot Nybø eiendom (Den Lille dyrehage) i sør, bortsett fra et lite område som går inn på denne eiendommen, for å ivareta mulig veiføring i området. Videre nordover avgrenses området mot Brokelandsheia terrasse i øst, og holder seg på toppen av fjellskjæringen ned mot Frisklivsentralen og Stewarts treningssenter. I nord avgrenses området mitt på den store grusplassen mellom Bjordammen og den høye fjellskjæringen opp mot Brokelandsheia terrasse og friområdet der. I vest avgrenses området mot «Saurusbekken».

Glimmeråsen 2 grenser til etablerte bolig- og næringsområder, og består av etablert(e) tursti(er), grønt- og blåområder og et friluftsområde, som skal ivaretas, gjennom bedre tilrettelegging for tilførselsveier og adkomst. Arealet går over flere plan, og en høy fjellskjæring er en del av planområdet. Fjellskjæringens avgrensning er satt i områdereguleringen og skal følges. Det er viktig at nødvendig sprengningsarbeid her gjennomføres, før utbygging kan finne sted. Målet er å få skjult fjellskjæringen, som ligger som et «sår» er i terrenget, av bebyggelse, på en godt utnyttet måte, samt at både klima, natur, miljø og estetikk ivaretas.

Glimmeråsen 2 skal i hovedsak planlegges for en variert boligmasse, som inkluderer ett, eller flere boligkompleks for nye boformer og livsløpsstandardboliger. På nederste plan, i S_2 i Områdereguleringa for Brokelandsheia, skal det etableres publikumsrettede fellesfunksjoner, eller handelsvirksomhet, i 1. etg., i tråd med Områdereguleringen for Brokelandsheia.

Det er forventet en sterk vekst i aldersgruppen 65 år, og i særdeleshet over 80 år. Med bakgrunn i «eksterne analyser» vil det være behov for flere nye boenheter som kan dekke disse behovene.

3.2 Eiendomsforhold

Hele planområdet er kommunalt eid, men det er mange små og litt større tilgrensende eiendommer som er i privat eie.

3.3 Historisk utvikling, kulturminner og kulturmiljø

Brokelandsheia har blitt utviklet over tid. Området bestod tidligere stort sett bare av skogsområder. Det er ikke registrert viktige kulturminner, eller kulturmiljø i området. Det er riktignok funnet en tidligere gruve innenfor aktuelt planområde, som kommunen vil ta hensyn til i utviklingen av Glimmeråsen 2.

3.4 Landskap, naturverdier og blågrønn struktur

Iht. [naturmangfoldloven](#), skal naturmangfoldet kartlegges, og om en finner spesielle, eller truede/vernede naturtyper, skal det gjennomføres en konsekvensutredning. Kommunen er i gang med å gjennomføre en naturtypekartlegging, som skal ivareta krevet i naturmangfoldloven.

Landskap

Vi ønsker å bruke terrenget på en best mulig måte, og terrengetilpasse utbyggingen i størst mulig grad. Målet er å utnytte arealene best mulig, også i høyden, men samtidig unngå silhuettvirkning. Vi skal skape gode synergier mellom landskap og bebyggelse.

«Saurusbekken»

Bekken som ligger helt nord i planområdet, skal tas hensyn til i planleggingen og utbyggingen. Om mulig vil vi få frem bekkens kvaliteter som en del av friluftsarealene, der det er naturlig.

3.5 Friluftsliv, folkehelse og barn og unges interesser

Området fra Brokelandsheia og rundt og opp mot Klavfjell og Gryting, består av over 20 km med merkede turstier på kryss og tvers. Stiene er mye brukt, og et godt tilskudd i folkehelsearbeidet. Det ligger en tilrettelagt sti innenfor planområdet for Glimmeråsen 2, som er inngangen, eller oppstarten på stinettet, men denne er også et godt tilskudd til en fin rundløype i seg selv, som knytter sentrum og turløypene sammen på en fin måte. Den er også en viktig del av nærturområdet for alle de som bor på Brokelandsheia vest.

Parallelt med den tilrettelagte turstien, er det elementer av en hinderløype som stimulerer til lek og aktivitet blant barn og unge.

I planen vil vi legge til rette for en videreutvikling av den tilrettelagte turstien, og evt. en omlegging for å få litt bedre stigningsforhold, og skjerming for ny bebyggelse, slik at man fortsatt skal få en følelse av å være på tur i skogen.

Det er også satt av et friområde/grøntareal for ro og rekreasjon innenfor planområdet. Denne fungerer også som en naturlig støyskjerm. Det er viktig at denne utvikles til et godt sted å være for alle generasjoner, og at den samtidig fortsatt kan beholde sin funksjon som naturlig støyskjerm for deler av boligområdet.

3.6 Gater og byrom

Det vil bli jobbet aktivt med å få gode adkomstveier for både myke og harde trafikanter, slik at både trafikksikkerhet og universell utforming blir ivaretatt. Målet er i knytte sammen de Vi har over flere år sett at både prisen for å være med i et interkommunalt samarbeid om kulturskoletilbud i Østre Agder, har økt jevnt og trutt, samtidig som kontingenten for elevene også har økt. I tillegg er det lite tid til undervisning (22,5 min/uke) sett opp imot hva det koster. Totalkostnaden i kulturskoletilbudet har de siste fem årene variert fra over 30.000 kr pr. Gjerstad-kulturskoleelev, til om lag 16.000 kr pr. kulturskoleelev (2024). Vi hadde altså den laveste prisen pr. kulturskoleelev høsten 2024, sett opp mot femårsperioden fra 2020, selv om dette også er en høy kostnad.

Kommunestyret ba administrasjonen høsten 2022, å utrede om det er mulig å få til et tilbud i regi av kommunen selv, jfr. vedtak i PS 22/1204. Siden det er en oppsigelse på samarbeidsavtalen på to år, ble det gjort et vedtak i kommunestyret 12.12.2024, PS 24/79, om å si den opp fra og med 1.jan.2027:

«Avtalen med vertskommunen Tvedestrand sies opp med 4 måneders angrefrist som vedlagt.

Kommunedirektøren delegeres myndighet til å utarbeide et lokalt tilbud som koster hver kulturskoleelev noe mindre enn dagens tilbud, og gir mulighet for økt undervisningstid.

Kommunestyret ber om å få forelagt en plan for organisering av et tilbud i regi av Gjerstad kommune. Det må foreligge i god tid før angrefristen på 4 måneder utløper.

Endelig avgjørelse om å bli i nåværende samarbeid eller å starte i egen regi kommer opp som egen sak i kommunestyrets møte i mars.»

Administrasjonen har hatt to dialogmøter mellom skoleledelse og kultur, og sammen har vi hatt et dialogmøte, 16.01.2025, med kulturskolerektor i Åmli, som holder kulturskole i egen regi. Vi snakket om organisering, stillingsstørrelser, samarbeid med skolen, samarbeid med Nissedal, som også har egen kulturskole, samarbeid med kulturskolen Øst i Agder og suksesskriterier/fallgruver. Åmli klarer å få løst kulturskole i egen regi på en god måte, og vil fortsette med det.

Gjennom samtalen med Åmli, kom vi fram til at det må være en hovedvekt av interne ressurser i kommunen, som kan kombinere annen stilling med en delprosent som kulturskolelærer, i tillegg til noen eksterne. Vi gjennomførte derfor et dialog- og drøftingsmøte 28.01.2025, med aktuelle ressurspersoner i skolen, for å se på utfordringer og muligheter.

Vi ble i dette møtet enige om å sende ut en enkel undersøkelse via Forms, til alle ansatte i kommunen, hvor vi undersøkte kompetansen til å bidra som kulturskolelærer, evt. hva man kan bidra med, og hvorvidt man har lyst til å være kulturskolelærer som en del av stillingen sin. Det var 81 av kommunens ansatte som svarte. Resultatet her (vedlagt), viste at det er fem stk. som sier de har kompetanse til å bidra (her vet vi at det er flere), men kun er én som har lyst til være kulturskolelærer som en del av stillingen sin.

Basert på undersøkelse og dialogmøter, tok Gjerstad kommune initiativ til et møte med vertskommunen Tvedestrand og de to andre samarbeidskommunene; Vegårshei og Risør, 06.03.2025, for å informere om våre funn, og hva administrasjonen i Gjerstad kommer til å innstille på i kommunestyret 27.03.2024 (dagens møte). Vi ble i møtet med samarbeidskommunene også enige om å legge opp til felles faste dialogmøter.

Vurderinger:

Vi ser ut fra hva Nissedal og Åmli får til, at det er fullt mulig å rigge en kulturskole i egen regi, men da må interne ressurser være med på det, og det må planlegges over tid. Stemningen blant skoleansatte og ressurspersoner internt i Gjerstad kommune, var heller laber til å rigge en egen kulturskole. De var derfor heller ikke interessert i å bidra. Vi ser derfor at om vi skal få til dette i egen regi, så må det legges inn som et krav i stillingsinstruksen til nyansatte med aktuell kompetanse i skole, at om det skal bli en egen kulturskole i Gjerstad, så må man være villig til å stille som kulturskolelærer i deler av stillingen sin. Over tid kan man på den måten bygge seg opp en «bank» med ressurser.

Vi ser med andre ord, ikke at vi på en god og kostnadsbesparende måte, skal klare å rigge en lokal kulturskole i Gjerstad, pr. nå.

Kommuneplanens føringer

At vi forsøker å forbedre tilbudet til barn og unge innen kultursektoren og deres reelle mulighet for å kunne delta på minst en ønsket fritidsaktivitet, er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

Klima- og miljøhensyn

Ikke relevant.

Driftsmessige konsekvenser

Det kan bli driftsmessige konsekvenser om kommunen f.eks. vil redusere kostanden for kulturskole-deltakere.

Uansett ser vi at kostandene pr. kulturskoleelev går opp og ned, og at kostanden for å være med på samarbeidet stadig øker, noen ganger samsvarende med prisindeksen, andre ganger noe over.

Konklusjon

Kommunedirektøren ser det som nødvendig å trekke tilbake oppsigelsen av Tvedestrand kommunes vertskommuneansvar for kulturskole på det nåværende tidspunkt. Det blir i stedet viktig fremover, å få til et tettere samarbeid med vertskommune og samarbeidskommuner, for å sammen gjøre kostands- og driftsvurderinger, og se på muligheter for bedre vilkår for de som kjøper kulturskoletjenesten, både tids- og kostnadmessig.

forskjellige delene av Brokelandsheia på en sømløs og trygg måte.

Vi ønsker å legge til rette for aldersvennlige byrom som skaper liv og trivsel mellom husene. Der vi kan, vil grønne lunger bli tatt vare på som en del av byrom og møteplasser.

3.7 Bebyggelse – utnyttelse og høyder

I et klima- og naturperspektiv, er det viktig å utnytte de arealene en tar i bruk, på en mest mulig arealeffektiv måte. Samtidig skal også det sosiale perspektivet ivaretas. Her kommer skala og estetikk inn som en viktig dimensjon for trivsel. Vi skal jobbe for å få til gode kombinasjoner som ivaretar alle perspektivene.

Da det har skjedd litt siden Områdereguleringen for Brokelandsheia ble vedtatt, vil vi se på massebalanse og kvotehøyde på nytt, men samtidig skal vi forholde oss til høydeangivelsene på bebyggelse som anvist i områdereguleringa, slik at vi får bygninger som er tilpasset eksisterende bebyggelse, og så vi ikke legger opp til bygninger som skaper silhuettvirkninger.

3.8 Mobilitet

Dagens Brokelandsheia er veldig bilbasert, men vi har også hele tiden hatt fokus på gangveisystemer og universell utforming. Med Gjerstads kommunesenter sin beliggenhet, vil det være viktig å fortsette å planlegge for trafikksikre løsninger både for gående, syklende og kjørende, slik at disse tingene fungerer godt side om side.

Gående og syklende

Vi vil legge opp til gode gangveisystemer som ivaretar gående og syklende. En utbygging av Glimmeråsen 2, legger enda større press på å få på plass gangveisystemer fra boligområdet og helt fram til Abel skole.

Utrykningskjøretøy

Det er viktig å planlegge for veiløsninger som legger opp til gode kjøremønstre og lett tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Det er også viktig at utrykningskjøretøy kommer fram i anleggsperioden.

3.9 Sosial infrastruktur

Glimmeråsen 2 vil ligge innenfor gangavstand til både Abel skole (under 4 km) og Renstøl barnehage. Det er viktig å legge til rette for en trafikksikker skolevei fra boligområdet.

3.10 Mulighetsstudie

Det jobbes med å utarbeide en mulighetsstudie, eller en arkitektkonkurranse, for å få frem flere mulige løsninger for hvordan området kan bygges ut og hvordan man kan tilrettelegge felles utearealer best mulig. Dette vil være et godt grunnlag for utarbeidingen av reguleringsplanen.

3.11 Risiko og sårbarhet (ROS)

I henhold til § 4-3 i Plan- og bygningsloven (PBL) skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsvurdering som tar sikte på å avdekke mulige uønskede hendelser, vurdere sannsynlighet og konsekvens av hendelsen, med forslag om tiltak for å forebygge hendelse og redusere konsekvensene. ROS-analyse for Glimmeråsen 2 skal utarbeides etter veilederne «[ROS-analyser i arealplanleggingen](#)» og «[Samfunnssikkerhet og planlegging etter PBL](#)».

Flom- og kvikkleire

Det er ikke flom- og kvikkleireutsatte områder innenfor planavgrensningen.

Støyforurensning

Vi har nylig fortatt en støyanalyse (vedlagt), og det vil der det er nødvendig, iht. forskrift om grenseverdier for støy og retningslinjer for behandling av støy i arealplaner ([T-1442/2021](#)), bli satt inn tiltak, slik at både boliger og uteområder ikke har støynivåer som overskriver lovkravene. Vi vil også følge bestemmelser med krav til støyforurensning, vedtatt i kommuneplanen.

Overvannshåndtering

Det vil bli gjort spesifikke vurderinger for overvannshåndtering, slik at dette blir ivare tatt på en god måte. Her vil [NVEs veileder 4/2022](#), bli benyttet.

Konsekvenser i anleggsperioden

Vi vil gjøre anleggsperioden så skånsom som mulig for de som allerede bor og/eller jobber i området, og forsøke å ivareta fremkommeligheten på en tilfredsstillende måte. Vi vil også legge til rette for klima- og miljøvennlige løsninger i anleggsfasen, så sant det lar seg gjøre.

4. Oppfølging av planprogram og plangrep

I oppstarten av planarbeidet skal det utarbeides en felles illustrasjonsplan for gater og byrom i tråd med områdereguleringa for Brokelandsheia. Illustrasjonsplanen skal også inneholde en plan for kabler og ledninger. I tillegg til å gi mer detaljerte føringer for utbygging, skal disse også danne grunnlag for evt. utbyggingsavtaler.

Det kan også være nyttig å forta nødvendige kostnadsberegninger som grunnlag for eventuelle kostnadsfordelinger og avtaleforhandlinger, for å sikre gjennomføring. Dette vil vi vurdere underveis i planleggingen.

5. Rammer og retningslinjer

Plan- og bygningsloven (PBL) setter de ytre rammene og retningslinjene for reguleringsplanleggingen. Ellers er det beskrevet ovenfor i planprogrammet her, andre rammer og retningslinjer vi skal forholde oss til i planarbeidet.

5.1 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kostnader forbundet med planarbeid:

- Utarbeidelse av mulighetsstudie, som beskrevet under kap. 3.10.
- Naturkartlegging, med eventuelle konsekvensutredninger.
- Utarbeidelse av illustrasjonsplan som oppfølging av dette planprogrammet, som beskrevet under kapittel 4.
- Saksbehandling knyttet til detaljregulering

Kostnader forbundet med gjennomføring:

- Behov for oppgradering av offentlige rom, plasser og forbindelseslinjer.
- Evt. en kommunal delfinansiering av utbygging «nye boformer»

Avklares ellers gjennom forhandlinger om utbyggingsavtaler med den enkelte utbygger.