



FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

Gjerstad kommune, Enhet for plan, næring og kultur
Kommunehuset

4980 Gjerstad

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Sak nr. 2007/1244 / LIL

Dato
27.03.2007

REGULERINGSPLAN FOR BROKELANDSHEIA OG REGULERINGSPLAN FOR LINDVOLLHEIA I GJERSTAD KOMMUNE – MELDING

Vi viser til brev av 28.02.07 fra Gjerstad kommune med melding om påbegynt planarbeid for Brokelandsheia og Lindvollheia i Gjerstad kommune.

Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er for det første å tilrettelegge for oppføring av boliger med tilhørende infrastruktur innenfor området som er avsatt til planlagt boligområde i kommuneplanen. Videre skal det vedtas en flatereguleringsplan for de fleste utbyggingsområdene på Brokelandsheia, med delvis detaljstyring for enkelte områder.

Miljøvernavdelingens vurdering

Miljøvernavdelingen har ingen vesentlige merknader til det påbegynte planarbeidet, men finner grunn til å understreke at Fylkesdelplanen for kjøpesenteretablering og tettstedsutvikling må legges til grunn for videre utvikling av Brokelandsheia, jfr. også vårt innspill om dette i kommuneplanprosessen.

Planarbeidet ble behandlet på planforum på fylkeshuset 27.03.07, og kommunen opplyste at hovedformålet med en flateregulering av utbyggingsområdene på Brokelandsheia, er å avklare intern infrastruktur, samt at kommunen ønsker å gi konkrete bestemmelser som skal sikre at hele området får en god estetisk utforming. Miljøvernavdelingen er positive til at området vurderes under ett i en reguleringsplan, og understreker at det er et minstevilkår at en reguleringsplan angir tillatt grad av utnyttelse for de enkelte utbyggingsområdene.

På planforum ble det lagt frem en skisse med et forslag til en parkeringsløsning i området tilsvarende som på Stoa vest. En slik løsning innebærer at det blir til dels store avstander mellom butikker/servicetilbud, og reduserer også mulighetene for å skape et sentrum med gode sosiale møteplasser. På bakgrunn av kommuneplanens forutsetning om at Brokelandsheia skal fremstå som et nytt sentrum i Gjerstad kommune, er miljøvernavdelingen enig i fylkeskommunens innspill på planforum om at kommunen bør vurdere alternative løsninger av parkeringsproblematikken, og dette må også ses i sammenheng med lokaliseringen av et eventuelt lokalt torg på Brokelandsheia.

Når det gjelder utbyggingen av boligfeltet på Lindvollheia, forutsetter vi at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger. Videre bør det tilstrebes å få til en helhetlig grønnstruktur innen planområdet, og legge til rette for attraktive uteområder. På bakgrunn av

Postadresse:
Serviceboks 606
4809 Arendal

Besøksadresse:
E-post:
Hjemmeside:

Fylkeshuset, Arendal
postmottak@fmaa.no
www.fylkesmannen.no/aa

Telefon: 37 01 73 00
Telefaks: 37 01 76 10
Org.nr: 874 762 822

Saksbehandler:
Lise Ilstad
Dir.innvalg: 37017541

nærheten til E18 finner vi også grunn til å minne om kommunens ansvar for å ivareta støyhensyn ved sin arealplanlegging, jfr. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 av 26.01.05*. Det er blant annet viktig å planlegge slik at støyømfintlige rom som for eksempel soverom vender bort fra vegen.

Innspill fra utdannings- og familieavdelingen

Fylkesmannen viser til de plikter den enkelte kommune har i forhold til barn og unge etter plan- og bygningslovens §§ 2, 9-1 og 17-1, samt FNs barnekonvensjon. Kommunen har ansvar for å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging. Planarbeidet må ta hensyn til barn og unges interesser i et trygt oppvekstmiljø, tilrettelagt for lek, læring og fysisk utfoldelse i naturen. Det er viktig at barnerepresentanten, eventuelt også foreldre og representanter fra skoler og barnehager, kommer tidlig inn i planprosessen for å sikre barn og unges interesser. Fylkesmannen forutsetter at eventuelle innspill fra barnerepresentanten blir lagt ved når saken sendes på høring.

Når det gjelder lekearealer viser fylkesmannen til RPR pkt. 5b: *"I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:*
- *er store nok og egner seg for lek og opphold*
- *gir muligheter for ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne."*

Beredskapsmessige innspill

Samfunnssikkerhet og beredskap

I tråd med nasjonale føringer skal det i all samfunnsplanlegging gjennomføres ROS-analyser (Risiko- og sårbarhetsanalyser) for å ivareta at menneskers liv, helse, miljø og økonomiske verdier sikres best mulig. ROS-analysene skal avdekke om det foreligger fare for uønskede hendelser, sannsynligheten for at slike hendelser kan oppstå (frekvens) og konsekvensen dersom hendelsene blir utløst. Ut fra dette kan en så finne risikonivået/sårbarheten for uønskede hendelser for planarealet. I vurderingen av risikoforhold må en analysere forholdene både innen planområdet, påvirkninger fra omliggende areal samt planområdets virkninger på omliggende areal.

Dersom en gjennom planleggingen ser at en ikke kan sikre seg mot uønskede hendelser/ulykker (skadeforbyggende tiltak), men likevel velger å benytte arealene, må en i tillegg til å sikre arealene best mulig utarbeide beredskapsplaner for å kunne redusere skadeomfanget om ulykker likevel skulle skje (skadebøtene tiltak).

Blir det ikke gjennomført ROS-analyser i arealplanleggingen, eller dersom fylkesmannen finner at analysene ikke er tilfredsstillende eller at kommunen tillater høyere risiko for et areal enn det som er akseptabelt, kan fylkesmannen fremme innsigelse mot planforslaget.

Innspill fra andre avdelinger ved embetet

Sosial- og helseavdelingen og landbruksavdelingen har ingen kommentarer til det påbegynte planarbeidet.

Med hilsen



Eva Boman
seksjonssjef



Lise Ilstad
rådgiver