



Gjerstad kommune
- best når det gjelder

Kommuneplan 2023 – 2035 Planbeskrivelse arealdel



Innhold

Innledning	2
Hva som er vurdert i forbindelse med nye utbyggingsområder	2
Politiske vedtak	3
Planprogram	3
Utleggelse til offentlig ettersyn	3
Politiske endringer i kommuneplankartet før høring?	3
Beskrivelse av generelle planbestemmelser	3
Forholdet til andre planer	3
Plankrav	4
Utbyggingsavtaler.....	4
Rekkefølgekrav	4
Utnyttelsesgrad	4
Forhold som skal belyses og avklares i reguleringsplan	4
Krav til tekniske løsninger	4
Øvrige generelle bestemmelser	5
Beskrivelse av endringer i arealformål	5
Boligområder hvor det stilles krav til reguleringsplan	5
Spredt boligbygging.....	6
Fritidsboliger.....	6
Sentrumsformål.....	7
Offentlig og privat tjenesteyting	7
Råstoffutvinning	7
Fritid- og turistformål	8
Næringsarealer	8
Landbruk, natur og friluftformål, samt reindrift (LNFR) – Tilbakeføring	9
Planer som ikke har bestemmelser og/ eller bestemmelser om grad av utnytting.....	10
Arealstatistikk for Gjerstad kommune	10
Hensynssoner	11
Gjeldene hensynssoner	11
Vedlegg	13
Vedlegg 1: Konsekvensutredninger med ROS-analyse.....	13
Vedlegg 2: Regional plan for senterstruktur	13
Vedlegg 3: Skred, kvikkleire, flom og håndtering av myr	13
Vedlegg 4: Arealstatistikk, Gjerstad kommune	13

Innledning

Det er gjennomført en grundig vurdering av eksisterende arealformål og planbestemmelser. Det er bla. gjort vurderinger av følgende:

- Planområder og planer som skal videreføres
- Gjort en vurdering på hvilke områder der reguleringsplanens bestemmelser skal gjelde foran kommuneplanen.
- Reviderte planbestemmelser er tilpasset nye arealformål og nye nasjonale lover og forskrifter
- Hvilke områder for spredt bebyggelse som skal videreføres eller utgå og forslag til nye områder for spredt bebyggelse
- Nye områder for boligbebyggelse
- Hvilke utbyggingsområder som bør endres og vurdering av nye utbyggingsområder

Etter melding om oppstart av planarbeidet med høringsfrist 1. sept. 2019 har det kommet inn 20 innspill. Det har kun kommet innspill til endring av arealformål på to områder, innspillene gjelder masseuttak. Videre har det kommet inn uttalelse fra 11 forskjellige (private og foreninger) om at området rundt Gjerstad skole blir mye benyttet til nærområde for lek. FAU (foreldrenes arbeidsutvalg på Gjerstad skole) har bekostet deler av anlegget og det er utført mye dugnad av idrettslag og foreldre.

Etter høringsfristen har det kommet inn forslag til en plan for spredt fritidsbebyggelse for inntil 5 fritidsboliger ved Skorsdølsvann.

Mange av innspillene omhandler behovet for å bevare uteområdet ved Gjerstad skole som et nærområde og samlingsplass for barn og unges lek m.v. i øvrebygda.

Det er gjennomført følgende temamøter med politikere, grunneiere og andre:

1. Temamøte 1 med landbruksnæringen og folkevalgte – tema landbrukets framtid 12. sept.
2. Temamøte 2 med grunneiere, lag og foreninger - tema fritidsbebyggelse 27. jan. 2020
3. Temamøte 3 med kommunestyret og enhetslederne – tema sentrumsutvikling med ny og endret arealbruk 3. sept. 2020

Nye utbyggingsområder og endringer av arealformål kan ha konsekvenser for natur, miljø, samfunnet, folkehelse og barn og unge. Utover innspill fra private har kommunen selv foretatt endringer i plankartet. Alle foreslåtte vesentlige endringer er omtalt i dokumentet «Konsekvensutredning og ROS-analyse for kommuneplan Gjerstad 2023 – 2035»

Hva som er vurdert i forbindelse med nye utbyggingsområder

Som grunnlag for vurderinger i forbindelse med konsekvensanalyser er det i tillegg til kjente databaser (NVE' aktsomhetskart, naturbaser, artsdatabank, gårdskart, naturressurskart, kulturminnekart og grunnforurensningskart) benyttet lokalkunnskap.

Politiske vedtak

Planprogram

Planprogrammet til kommunen ble vedtatt i Planutvalget sak 19/3, 09.04.2019.

Utleggelse til offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til arealdel ble behandlet i kommunestyret (**DATO**)(**SAKSNR**).

Vedtak:

Politiske endringer i kommuneplankartet før høring?

Beskrivelse av generelle planbestemmelser

Forholdet til andre planer

Utgangspunktet er at en ny plan gjelder foran eldre plan. Ved en eventuell motstrid, går ny plan, eller statlig eller regional planbestemmelse, foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal, med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.

Det er derfor nødvendig å spesifisere dersom en eldre reguleringsplan skal gjelde foran ny kommuneplan, [jfr. § 1-5 i PBL](#).

Ved vurdering av hvilke reguleringsplaner som skal gjelde i stedet for kommuneplanen er det lagt vekt på følgende kriterier:

- Er planen ferdig utbygd?
- Er planen fortsatt aktuell?
- Er det en spesielt viktig plan?
- Omfatter planen viktige bolig- eller næringsområder?
- Omfatter planen viktige offentlige arealer eller infrastruktur?

Ut fra kriteriene ovenfor er det ikke mulig å sette ett årstall som kan avgrense hvilke planer som skal gjelde foran kommuneplanen, men dette framgår klart av kommuneplankartet og i planbestemmelsene.

Dersom det oppstår motstrid, kan det søkes om dispensasjon fra kommuneplanen, eller søke om planendring.

Kommunedelplan for E-18 planlegges og utarbeidelse av reguleringsplan gjøres i egen prosess.

I Gjerstad kommunen er det flere eldre hyttedisposisjonsplaner fra 1970- tallet. I hovedsak er disse ferdig utbygd. Planene er ikke lengre gyldige etter plan- og bygningslov av 2008. De fleste av disse planene er nå erstattet av bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Plankrav

Der det i kommuneplanen er avsatt områder til framtidige utbyggingsområder er det plankrav med krav om konsekvensutredninger, med noen unntak som framgår av planbestemmelsene. (gjelder spredt bolig og fritidsbebyggelse)

Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale etter [§17 i PBL](#) er en avtale mellom kommunen og en utbygger av et område som kommunen eier, og som bl.a. kan omfatte avtale om rekkefølge for utbygging og kostnadsfordeling ved utbyggingen.

Ev. utbyggingsavtale er mest aktuelt for Brokelandsheia. Før det kan skrives en utbyggingsavtale med en utbygger, må kommunestyret fatte et vedtak om dette, og da på bakgrunn av bestemmelser i planbestemmelsene til kommuneplanen.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav jf. [PBL § 11-9 NR. 4](#) «Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om: rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen, for nye utbyggingsområder skal ligge til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner» Dette er medtatt i de reviderte planbestemmelsene.

Utnyttelsesgrad

Eldre planer der det ikke er fastsatt utnyttelsesgrad, skal ha samme bestemmelser om utnyttelsesgrad som områder for spredt bebyggelse.(jf. §3.1.3 i planbestemmelsene). Aktuelle planer er listet opp i reviderte kommuneplanbestemmelser.

Forhold som skal belyses og avklares i reguleringsplan

I videre planlegging og tillatelser skal vilkår og forutsetninger gitt i konsekvensutredninger følges opp. For områder tatt inn i kommuneplanen i 2011, er tilhørende konsekvensutredninger fra 2011 gjeldende. For områder som er endret ved denne rulleringen, gjelder konsekvensutredning fra 2022/23 som er beskrevet for disse områdene.

Krav til tekniske løsninger

Det er tatt med en ny bestemmelse som gjelder krav til tekniske løsninger og håndtering av overvann i kommunen. Tilkoplingsplikt for vann- og avløp skal også gjelde for fritidsbebyggelse (jf. § 2.1.12 i planbestemmelsene)

Bruk og vern av vann og vassdrag med tilhørende strandsone

Det er gjort endringer i bestemmelsene om byggegrense til vann og vassdrag.

Med mindre noe annet er angitt i plan gjelder følgende byggegrenser:

1. Byggegrense langs verna vassdrag (Gjerstadvassdraget) er 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
2. Byggegrense for øvrige vassdrag er 50 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Øvrige vassdrag defineres som elver, bekker og vann som i sin størrelse og form, er egnet for friluftsliv og fiske.
3. Byggegrense mot bekker med årssikker vannføring er 20 m fra strandlinja.
4. Unntak fra byggegrense langs vassdrag: For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, skal byggegrensen følge veggiv av eksisterende hovedbebyggelse mot vannet.

Øvrige generelle bestemmelser

De mest relevante er tatt inn i bestemmelsene Kap: 2.1.8 – 2.1.11, som gjelder krav til uteareal, skilt og reklame, parkering og miljøkvaliteter og bevaring.

Kravene til tilgjengelighet i nye boligområder videreføres. Byggegrenser til dyrket mark, kommunal vei og byggegrense langs sjø og vassdrag videreføres, men med noen endringer i bestemmelsene fra kommuneplan 2011 – 2023.

Beskrivelse av endringer i arealformål

Boligområder hvor det stilles krav til reguleringsplan

Det er kommet inn totalt 7 innspill til nye boligområder, eller områder som ønskes utvidet. Samtlige innspill er blitt vurdert og konsekvensutredet. Områder som videreføres fra 2011-planen beholder nummerering. Nye boligområder som anbefales tatt med i planen, starter med bokstaven B i plankartet og vises i tabellen under.

Hoveddelen av områdene befinner seg rundt Brokelandsheia, som er iht. målsetningen kommunen har satt seg for ønsket utvikling og befolkningsvekst i Gjerstad, for denne perioden.

Område	link	Gnr/bnr.
Renstøl / B1	link	3/3
Lindvollheia 2 / B2	link	3/1 og 3/19
Glimmeråsen 2 / B3	link	3/42 og 3/43
Bakken/Sunde / B4	link	41/57, 41/51, 55, 56 og 58
Småkjerrfjella/Holte / B5	link	43/21, 43/61, 43/14, 43/67, 43/59, 43/60, 43/33, 43/65, 43/3, 43/58 og 43/55

Spredd boligbygging

Det er kommet inn totalt 2 innspill til nye områder for spredd boligbygging, som begge er anbefalt tatt med i planen, iht. tabell under. Kommunens arealstrategi peker på at det skal legges til rette for spredd boligbygging i LNFR-områdene, for å sikre mulighet for boligbygging og gode generasjonsskifter i grendene.

Område		Gnr/bnr.
Høgbråt / SB1	link	14/43
Åsen/Holte / SB2	link	43/7

Fritidsboliger

Det er i kommunen flere ferdigregulerte hytteområder som ikke er påbegynt. Dette er bla. en hytteplan på Skorva, «Skorvknatten» fra 2008 gnr. 28/2 med 73 hyttetomter og en hytteplan ved Hundsvann, «Kvernåsen» gnr. 20/11 med 81 hyttetomter. Begge disse feltene grenser til attraktive naturområder i øvre Gjerstad.

Det er også ledige tomter i andre eldre godkjente hytteområder/disposisjonsplaner, samt områder avsatt til hyttebygging hvor det er ikke er blitt startet opp reguleringsplanarbeid.

Det er likevel relativt lite hyttebygging i Gjerstad sammenlignet med andre kommuner i regionen. Årsaken til dette er ikke entydig, men noe av årsaken kan være at de ferdig regulerte områdene ikke er opparbeidet. Kommunen har også vært restriktive mot hyttebygging uten plan, og svært restriktive mot bygging i det som tidligere ble definert som LNF-sone 2 i øvrebygda.

Område		Gnr/bnr.
Skorstølvann / FB3	link	4/1

Sentrumsformål

Områdene i kommuneplankartet som har fått betegnelsen framtidig sentrumsformål er området ved gamle Gjerstad skole, Visedal- og Renstøl barnehage, sentrumsbygget og kommunehuset (del av kirkebygda lokalsenter), Området er delt opp i framtidig sentrumsformål og offentlig og privat tjenesteyting. Området er ikke utvidet i forhold til gjeldende kommuneplan 2011 – 2023.

Eksisterende sentersone handel er på begge sider av E18, og refereres til «Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder». Sentersonen vil bli vurdert utvidet når arbeidet med ny plan for senterstruktur og handel for Agder starter.

Område		Gnr/bnr.
Del av kirkebygda lokalsenter / S1	link	11/133, 11/104, 11/56, 11/137, 11/45, 11/102 og 11/105
Renstøl barnehage / S2	link	3/3 og 3/366

Offentlig og privat tjenesteyting

Områdene fra kommuneplan 2011-2023 blir i hovedsak videreført. Området ved Abel skole blir utvidet noe i nordvestlig retning

Område		Gnr/bnr.
Abel skole, utvidelse / O1	link	41/3, 41/14, 41/133, 41/86, og 41/35

Råstoffutvinning

Eksisterende massetak nord for Holmen gård (Moen) anbefales i planen, gnr. 28/2 utvides, med krav om konsekvensutredning. På Vålemoen, gnr. 27/53 anbefales det at det åpnes for et nytt framtidig massetak, med krav om konsekvensutredning. Det anbefales at det lages reguleringsplaner for begge disse områdene under forutsetning av at resultatet av konsekvensanalysene og Ros-analysene konkluderer med at dette er fornuftig og at det er mulig med kompenserende tiltak om dette er nødvendig for gjennomføringen.

Område		Gnr/bnr.
Vålemoen / R1	link	27/53
Moen / R2	link	28/2

Fritid- og turistformål

Området ved Nybø er anbefalt avsatt til fritid- og turistformål. Hensikten med området er å legge til rette for videreutvikling av sentrumsområdet ved Brokelandsheia og dyreparken. Iht. konsekvensvurdering og ROS-analyse stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan, med egne bestemmelser som skal legge vekt på ivaretagelse av eksisterende jordbruksarealer.

Område		Gnr/bnr.
Nybø / T1	link	3/42-43

Næringsarealer

Det er startet opp reguleringsplanlegging for Fardalsmoen næringsområde. Området skal nyttes til uttak av stein- og sandmaser samt tilrettelegge for næringsbebyggelse. Planen omfatter eksisterende massetak, med noe utvidelse av dette området. Det stilles krav om konsekvensutredning og ROS-analyse.

Videre legges det opp til nye næringsområder rundt Brokelandsheia, som vil være med på å videreutvikle Brokelandsheia som et regionalt transportknutepunkt og som kommunens motor med tanke på målsetningen om å tilrettelegge for ny- og eksisterende næring.

Område		Gnr/bnr.
Fardalsmoen / N1	link	29/29/0 og 27/1
Brokelandsheia nord / N2	link	3/1
Brokelandsheia øst / N3	link	Del av 3/1 og 3/273.
Nybø / N4	link	3/42,43
Brokelandsheia sør, Småtjennene / N6	link	Del av 3/6, 3/273 og 3/86
Brokelandsheia sør, Klavdalen / N5	link	3/12, 3/64,66

Landbruk, natur og friluftsmål, samt reindrift (LNFR) – Tilbakeføring

Over 90% av arealet i Gjerstad kommune består i dag av LNFR-områder. Den totale arealbruken, inkl planlagt framtidig arealbruk, vil i sum resultere i en større prosentandel areal avsatt til LNF, i ny kommuneplan. Enkelte planer er slettet i samråd med grunneier, og medfører en større tilbakeføring av LNFR-arealer (ca 3225 daa). Hvilke planer som er fjernet eller delvis tilbakeført framgår av planbestemmelsene, og vist i tabell nedenfor.

Område	Tilbakeført areal	Gnr/bnr.
Steinsvann, tilbakeføring Olav Aage Haugen	200 daa	21/7
Tegårsvann, delvis tilbakeføring Nils Ivar Vestøl	168 daa	20/11
Løkjefjell, delvis tilbakeføring Svein Harry Røed	290 daa	22/50
Kleivann, hyttefelt, tilbakeføring Ole Jakob Bråten	110 daa	21/9
Hundsvann, tilbakeføring Hytteområder: 26, Øyvind Westøl (336 daa), 28, Ingrid Felli Sandåker (259 daa), 29, Svein Olav og Torhild Fjærbu (204 daa), 30, Harald Lunden (316 daa) og 31, Svein Olav og Torhild Fjærbu (167 daa)	1280 daa	20/9, 19/1,3, 10/3 og 10/1
Lyngås, hyttebygging, delvis tilbakeføring Tjostolv og Ellen Kveim	50 daa	7/9
Solem, Råstoffutvinning, Statsskog	10 daa	28/2
Tollheia, spredt boligbygging i LNFR	49 daa	27/1
Snøscooterområde, Digerdalen	1068 daa	27/1

Planer som ikke har bestemmelser og/ eller bestemmelser om grad av utnyttning

Det er foretatt en gjennomgang av eksisterende hytteplaner, disposisjonsplaner og andre reguleringsplaner for utbyggingsområder som er utarbeidet i tiden før 2008 hvor siste endring av plan- og bygningsloven ble vedtatt. (plandelen i trådte i kraft 1. juli 2009)

Planbestemmelser for planer som enten er ferdig utbygd, eller mangler utnyttelsesgrad er for disse områdene erstattet av nye kommuneplanbestemmelser.

Dette vil sikre en helhetlig og lik behandling av byggesaker i disse områdene. Hvilke planer dette gjelder framgår av kommuneplanbestemmelsene som er vedlegg til dette dokumentet

Arealstatistikk for Gjerstad kommune

Statistikken over arealbruk i Gjerstad kommune viser eksisterende og framtidig arealbruk i kommunen. For denne perioden blir det totalt avsatt ca 1500 daa til nye/framtidige arealformål. Boligformål, næringsvirksomhet og spredt boligbygging tar til sammen beslag på ca 80% av dette nye arealet, som er i tråd med hovedmålsetningene til kommunen, om en ønsket befolkningsvekst, utvikling og høy grad av næringsattraktivitet.

		Arealstatus						Total		
		Nåværende			Framtidig					
Formål		Antall	Dekar	Prosent	Antall	Dekar	Prosent	Antall	Dekar	Prosent
Bebyggelse og anlegg	Boligformål	46	1357,54	0,4 %	5	501,10	33,9 %	51	1858,63	0,6 %
	Fritidsbebyggelse	14	2212,22	0,7 %	1	11,87	0,8 %	15	2224,09	0,7 %
	Sentrumsformål	3	377,17	0,1 %	2	22,29	1,5 %	5	399,46	0,1 %
	Forretning	1	5,66	0,002 %	0	0,00	0,0 %	1	5,66	0,002 %
	Off. eller priv tjenesteyting	13	99,50	0,031 %	2	50,80	3,4 %	15	150,30	0,05 %
	Fritids- og turistformål	4	14,68	0,005 %	1	57,34	3,9 %	5	72,03	0,0 %
	Råstoffutvinning	2	203,09	0,1 %	3	133,66	9,1 %	5	336,75	0,10 %
	Næringsvirksomhet/bebyggelse	20	329,28	0,1 %	7	498,48	33,8 %	27	827,76	0,26 %
	Idrettsanlegg	6	453,57	0,1 %	0	0,00	0,0 %	6	453,57	0,14 %
	Andre typer bebyggelse	3	23,02	0,007 %	0	0,00	0,0 %	3	23,02	0,01 %
	Bebyggelse og anlegg	1	6,74	0,002 %	0	0,00	0,0 %	1	6,74	0,002 %
	Samf. anl	Samferdselformål/bane	10	667,95	0,2 %	0	0,00	0,0 %	10	667,95
Veg		3	774,64	0,2 %	0	0,00	0,0 %	3	774,64	0,24 %
Parkering		3	10,47	0,003 %	0	0,00	0,0 %	3	10,47	0,003 %
Grønnstruktur	Naturområde/grønnstruktur	2	19,73	0,006 %	0	0,00	0,0 %	2	19,73	0,006 %
	Friområde	7	41,98	0,013 %	0	0,00	0,0 %	7	41,98	0,01 %
LNFR	LNFR Landbruks- natur- og friluftformål	22	25,80	0,008 %	0	0,00	0,0 %	22	25,80	0,01 %
	LNFR Spredt boligbebyggelse	0	0,00	0,0 %	6	201,33	13,6 %	6	201,33	0,06 %
	LNFR Spredt Bolig, fritids eller næringsbebyggelse mv.	107	299374,41	93,5 %	0	0,00	0,0 %	107	299374,41	93,03 %
vassdrag med tilhørende strandsone	Bruk og vern av sjø og vassdrag	1	85,02	0,027 %	0	0,00	0,0 %	1	85,02	0,03 %
	Drikkevann	2	811,56	0,3 %	0	0,00	0,0 %	2	811,56	0,25 %
	Friluftsområde	182	13441,36	4,2 %	0	0,00	0,0 %	182	13441,36	4,18 %
Sum										
	Total	452	320335,38	100,0 %	27	1476,87	100,0 %	479	321812,24	100,00 %

Hensynssoner

Gjeldene hensynssoner

Faresone – Ras- og skredfare (H_310)

Sonen tas med iht. NVEs innspill ved planoppstart, med tilknyttede bestemmelser som stiller krav om utredning og avklaring av faren, før det blir gitt tillatelse til nye tiltak.

Vedlegg 3 tar for seg skred, kvikkleire, flom og håndtering av myr i Gjerstad kommune.

Faresone – Flom (H_320)

Faresonen flom er hentet fra NVEs database for 200-årsflom.

Faresone – Høyspent (H_370)

1 kV linjene regnes som lavspenningsnett og derfor ikke er med i kartlaget. Størrelse på sonene varierer fra linjestrekk til linjestrekk, avhengig av blant annet spenningen.

Sikringssone – Eksisterende jernbane (H_130)

Eksisterende jernbane kommer inn som egen hensynssone, med bestemmelser om byggegrenser iht. jernbaneloven, egne støysonekart for kommunen og bestemmelser for tiltak utført rundt tunnelanlegg tilhørende jernbanen.

Sikringssone – Drikkevann (H_110)

Drikkevannskilde: Evjevann

Reservevannkilde: Urvann

Hensynssone – Friluftsliv (H_530)

Hensynssone er laget med hjelp av miljødirektoratets sone for friluftsliv, samtidig som man har tatt i bruk lokalkunnskap om hvilke friluftsområder som er viktige og mye brukt i kommunen. Hensynssone friluftsliv viser en realistisk avgrensning av friluftsområde, og vil oppleves mer troverdig enn om man ukritisk legger til grunn miljødirektoratets hensynssone.

Hensynssone – Tidligere avfallsdeponier (H_390)

Alle kjente deponiområder tegnes inn som egen hensynssone. Dette vil synliggjøre deponiområdene og gi en forutsigbarhet ved vurdering av fremtidig arealbruk.

Hensynssone – Infratraktursone jernbane (H_410)

Framtidig jernbanetrasee.

Hensynssone – Støysone (H_210)

H_210_1 ← vei, jernbane og skytefelt (gul sone).

H_210_2 ← vei, jernbane og skytefelt (rød sone).

Lden=gjennomsnittsstøy gjennom døgnet, (Rød:Lden>68 dB og gul: Lden>58dB), iht. T1442.

Hensynssone – Landbruk (H_510).

Fulldyrka jord kan bare omdisponeres når særlig viktige samfunnsmessige interesser ikke kan løse uten omdisponering. Ved omdisponering skal det pålegges kompensierende tiltak, som flytting av matjord og etablering av erstatningsarealer. Bestemmelsene viser til områder hvor det ikke skal tillates tiltak som kan medføre driftsulemper for landbruket, som ligger innenfor H_510.

Hensynssone – Detaljeringssoner for reguleringsplaner(H_910)

Sonen viser arealplaner som gjelder foran kommuneplan, men med noen unntak som blir beskrevet i egen tabell i bestemmelse til kommuneplanen.

Båndlegging – Etter annen lov (H_740)

H_740_1 ← Energi/ transformatorstasjon.

H_740_2 ← Brokelandsheia sentersone.

Detaljhandel vest – storhandel/samferdselsanlegg på østsiden.

Båndlegging – I påvente av vedtak om ny reguleringsplan (H_710)

Nye E18. Eksakt veitrase er ved utarbeidelse av denne planen ikke vedtatt. Området som er båndlagt strekker seg fra vassdraget ved Sunde bru, og videre opp til toppen av bakken på Østerholtheia. Grunnen til denne båndlegging er at kommunen ønsker å ha et større mulighetsrom for plassering av veitraséen når vi kommer til reguleringsplanfasen. Det er fortsatt mange løse tråder rundt spørsmålet om lokalveinett (påkoblingsveier og omkjøringsveier) mm.

Båndlegging – Naturvern (H_720)

Bestemmelsene viser til områder som skal sikres med båndleggingssone naturvern. Behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder skal reduseres, slik at uberørt natur bevares i størst mulig grad.

Båndlegging – Kulturminner (H_730)

Båndlegging etter lov om kulturminner. Det tillates ikke inngrep innenfor hensynssonen uten godkjenning fra kulturminnemyndighet.

Vedlegg

Vedlegg 1: Konsekvensutredninger med ROS-analyse

Vedlegg 2: [Regional plan for senterstruktur](#)

Vedlegg 3: Skred, kvikkleire, flom og håndtering av myr

Vedlegg 4: Arealstatistikk, Gjerstad kommune