



Gjerstad kommune
- best når det gjelder

Kommuneplan 2023-2035 Konsekvensvurdering (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for arealdelen



Innhold

1. METODE	2
1.1 Metodikk	2
1.2 Datagrunnlag	2
1.3 Vurdering av forslag til arealbruksendringer	2
1.4 Naturen i Gjerstad kommune	2
Områder som er konsekvensutredet	4
B1 - Renstøl, nytt boligområde	4
B2 – Lindvollheia 2, nytt boligområde	7
B3 – Glimmeråsen 2, nytt boligområde	10
B4 - Bakken/Sunde, utvidelse av boligområde	12
B5 – Småkjerrfjella/Holte, nytt boligområde	15
B6 – Småtjennheiene, Fiane boligområde	19
B7 – Klavfjell, boligområde	22
SB1 - Høgbråt, spredt boligbebyggelse	25
SB2 – Åsen/Holte, spredt boligbebyggelse	28
O1 - Abel skole, utvidelse	31
N1 – Fardalsmoen, utvidelse av området	34
N2 – Brokelandsheia nord, vest for E18, utvidelse	38
N3 - Brokelandsheia øst, endring av arealformål og utvidelse	41
N4 – Nybø, nytt næringsområde	44
N5 – Brokelandsheia sør, Klavdalen, vest for E18	47
N6 – Brokelandsheia sør, Småtjennheiane, øst for E18	50
R1 – Vålemoen, nytt massetak	53
R2 - Moen, utvidelse av eksisterende massetak	56
F1 - Vegårsvann. Nytt hytteområde	59
SF1 - Skorstølvann - Nytt område for spredt hytteutbygging	63
S1 – Del av Kirkebygda lokalsenter. Endring av arealformål	66
S2 – Renstøl barnehage, utvidelse og endring av arealformål	69
T1 – Nybø	72

1. METODE

1.1 Metodikk

Konsekvensutredningen består av ulike utredningsnivåer der henholdsvis den langsiktige arealstrategien, forslag til arealbruksendring, og planen som helhet blir konsekvensvurdert.

Ved analyse av konsekvensene av den langsiktige arealstrategien og de samlede virkningene av planen som helhet, er overordnede strategiske vurderinger sterkest vektlagt.

Analysene baserer seg på eksisterende dokumentasjon og kjente forhold. Verdi- og konsekvensvurderingene er også utført på grunnlag av lokalkjennskap og godt faglig skjønn.

Analysen for hvert forslag til arealbruksendring omfatter en kort presentasjon av faktagrunnlag med blant annet kart for det aktuelle området, samt en kort beskrivelse. Der det er mulig blir hensynssone vist. Deretter vurderes konsekvensene av foreslått arealomdisponering i forhold til ulike tema. Utredningsteamene er tilpasset det enkelte område med utgangspunkt i forskrift om konsekvensutredninger §21.

Til slutt i vurderingen for hvert område er det laget en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS). Konsekvensene av forslaget er vurdert ut ifra 8 fagtema som berører miljø og 7 tema som berører samfunn.

1.2 Datagrunnlag

Forskrift om konsekvensutredninger §21 har en oppstilling av flere tema som skal vurderes i konsekvensutredningen av nye områder som skal inn i planen, eller ev. endres til et annet formål. I denne konsekvensutredningen, er de tema som er relevante for utredningen tatt med.

1.3 Vurdering av forslag til arealbruksendringer

Forslagene til endring av arealbruk er konsekvensutredet iht. forskrift om konsekvensutredninger. Det er også gjennomført en risiko og sårbarhetsanalyse for hver enkelt endring. Videre er det gjort en samlet vurdering av planendringenes samlende virkning etter T-1493 «Konsekvensutredninger kommuneplanens arealdel».

Hvert planområde inneholder en konklusjon/anbefaling fra administrasjonen/ kommunedirektøren. Kommunestyrets behandling påføres til slutt.

1.4 Naturen i Gjerstad kommune

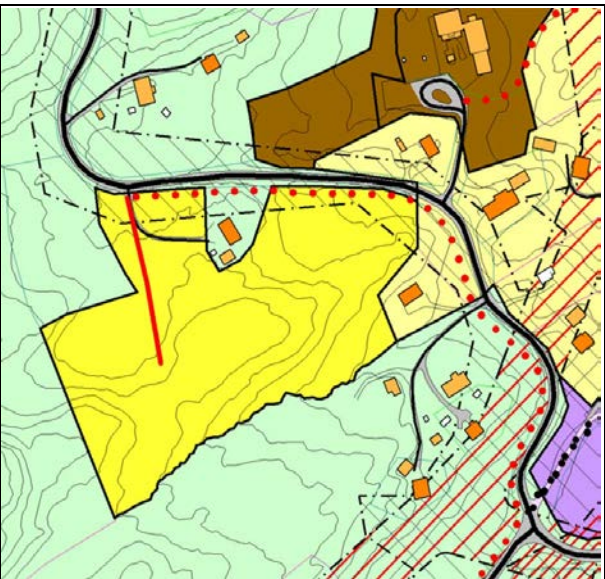
Gjerstad kommune har snaue 2500 innbyggere og er en typisk skogkommune. Folketallet er dessverre ikke økende. Totalarealet er ca 322 Km². Av dette er 3,1 km² bebyggt med vei og 0,4 km² med bygg. Ca 1,1% er altså bebyggt (SSB). Mesteparten av arealet er dekket med livskraftig skog og noe vann og myr. Gjerstads Energi og klimaplan viser at skogen binder store mengder karbon. I tillegg til skogen har vi busker, bunnvegetasjon, myrer og vann som også binder mye karbon. Kommunens innbyggere bruker mye ved til oppvarming som de hugger selv. I tillegg er det en del flisfyringsanlegg. Vi mener dette må være noe av bakteppet i klimaregnskapet når arealendring fra LNFR blir vurdert.

2. Vurdering av planens samlede virkning etter arealformål

Arealformål	Vurdering
Boligbebyggelse	Nullalternativet for boligbygging vil være negativt for kommunen, og det vil oppstå mangel på nye boliger med de konsekvensene dette vil innebære sett i lys av etablering av stor industri i Arendalsområdet.
Næringsbebyggelse	Kommunen har siden oppstart av næringsområdet på Brokelandsheia lagt i forkant med ledige næringsarealer. Dette er viktig for å kunne legge til rette for gode næringsarealer til forskjellige formål, noe som skaper sårt tiltrente arbeidsplasser i Gjerstad. Nullalternativet vil medføre en stagnering i utvikling av arbeidsplasser, og dermed også stillstand i boligbygging i kommunen. Dersom det ikke planlegges for mer næringsareal vil dette kunne spare naturmiljøet, og frigjøring av Co2, men de negative konsekvensene ved ikke å bygge ut vil være større. Dersom vi ikke planlegger utbygging, vil den komme likevel, men være mer tilfeldig og mindre heldig for miljøet
Massetak (grus og fjell)	Nytt område for massetak ved Vålemoen og Moen. Større deler av områdene er godt egnet som jordbruksareal. Her må det planlegges for en etterbruk, slik at området igjen kan brukes til jordbruk.
LNFR med spredt boligbebyggelse	Planen legger opp til to nye områder for spredt boligbebyggelse. Disse områdene gjør det mulig med bebyggelse over en lengre tidsperiode, inntil 5 boliger uten krav til reguleringsplan. Areal for spredt boligbebyggelse vil være viktig om kommunen skal nå målene om økt befolkningsvekst og kunne tilby et variert tilbud av bolig- og boligtomter.
LNFR med fritidsbebyggelse	Planen inneholder ett nytt område til fritidsbebyggelse, området ved Skorstølvann for spredt hytteutbygging med inntil 5 tomter (12daa). Det har vært bygget få fritidsboliger i Gjerstad de senere år. Nullalternativet vil kunne medføre en stagnering i hytteutbyggingen da tilgangen på attraktive tomter sannsynligvis ikke er stort nok. Nye hyttetomter vil i liten grad påvirke naturmiljøet, men vil ha positiv virkning på næringsutviklingen i kommunen. Store arealer avsatt til fritidsbebyggelse er tatt ut av planen. Arealregnskapet viser totalt sett en økning i tilgjengelige LNFR-arealer etter tilbakeføring av eldre hytteplaner og bruk av LNFR-områder til annen arealbruk.
Fritid- og turistformål	Nytt område for fritid- og turistformål på Nybø vil tilrettelegge for en videreutvikling av dyreparken og sentrumsområdet sør for Brokelandsheia. Arealet er avsatt med restriksjoner i form av krav til reguleringsplan, og med en forutsetning om at jordbruksareal i størst mulig grad bevares.

Områder som er konsekvensutredet

B1 - Renstøl, nytt boligområde

Gårds- og bruksnr.: 3/3 - Kommunal eiendom		
Dagens arealformål:	LNFR - areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.	
Foreslått arealformål:	Areal for framtidig boligbygging som har krav om reguleringsplan (merket gult).	
Forslagstiller:	Administrasjonen/ Kommunestyret – på temakveld om boligbygging og sentrumsutvikling 3. Sept. 2020.	
Areal	Ca. 33 da.	
Beskrivelse: Området ligger vest for Renstøl barnehage og Fv-417. Det er lagt opp til 15-20 boligtomter. Området egner seg godt til boligbebyggelse med sin nærhet til skole, Brokelandsheia og til kollektivtransport. Det er ca. 1,6 km til Abel skole og 2,1 km til Brokelandsheia.		

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	0	-1	Ingen registreringer, men tar i bruk urørt natur.
Landskapsbilde	*	0	Nord-Øst vendt helning med kupert terreng fra 70
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	**	-1	Stor andel av middels bonitet på granskog. Ingen registrerte forekomster av mineralressurser.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registreringer
Forurensnings- eller støykilder i området	0	0	Ingen registreringer ifm. forurensning / Fylkesvei 417 grenser til området fra øst mot nord, gul støysone i deler av området.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	**	-1	Området er viktig nærturområde for barnehagen og det må da tenkes på tilrettelegging for barnehage. Det er mulig å tilrettelegge for erstatning av område og avbøtende tiltak, samt adkomst til nærliggende turområder.

Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Ikke aktuelt
Klima(gassutslipp)	**	+2	Positivt med flere boliger innenfor 1-2 km gangavstand fra Abel skole og Brokelandsheia. Dette er med på å minske bruk av bil. Samtidig er Gjerstad en typisk pendlerkommune med 40-50 % pendling ut av kommunen. Nærhet til lokalt kollektivknutepunkt.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	**	-1	Adkomstvei kan opprettes via avkjøring til eksisterende bolighus nord for området, 3/206. Samlet utbygging gir økt belastning på veinettet (fylkesvei 417) mot Gryting. Spesielt i den forbindelsen er det gang- og sykkelløsning(er) til Brokelandsheia og Abel Skole som må vurderes / tas med i videre detaljregulering. Et av få boligområder hvor man ikke er avhengig av bil til skole og sentrumsområde.
Teknisk infrastruktur	**	+2	Gode muligheter for å koble til offentlig vann- og avløp. Strøm og tele besørges av utbygger i samråd med leverandører av slike tjenester.
Trafikksikkerhet	**	-1	Adkomst til området via eksisterende innkjøring til eiendom 3/206. Mest oversiktlig plassering for ut- og innkjøring.
Folkehelse og helse	***	+3	Gode tur- og friluftslivsmuligheter i umiddelbar nærhet.
Universell utforming(tilgjengelighet)	*	+1	Området er ikke universelt utformet. Det er gode muligheter for å tilpasse til universell utforming.
Offentlige- og private tjenester	***	+3	Gang- og sykkelavstand fra Brokelandsheia/Abel.
Barn- og unges interesser	***	+3	Positivt med kort vei til barnehage på Renstøl (500 m) og dertil egnede lekearealer. Kort vei til Abel skole med flerbrukshall svømmeanlegg/musikkens hus. Stort nærturområdet på Lønnåsen og Renstøl. Store deler av ett tredje nærturområde for barnehagen vil forsvinne ved utbygging av området. Det er da viktig å bevare turstier gjennom området.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	Området er ikke definert som flomutsatt iht. NVEs database.
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	Ingen registreringer, men det ligger i et område med usikker aktsomhet (aktsomhet 0)
Menneske- og virksomhetsskapt farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Det er ikke støysone for området som ligger utenfor byggegrense til fylkesveien.

Administrasjonens vurdering:

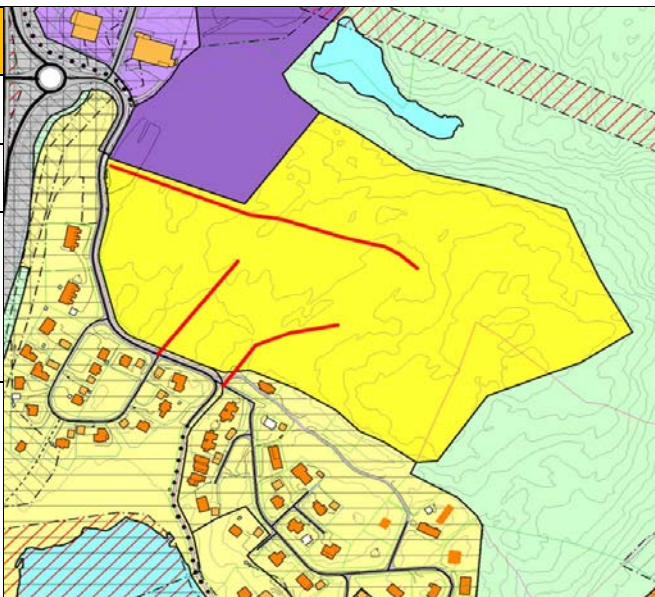
Innspillsområdet ligger i nærhet til etablert spredt boligbebyggelse innenfor sentrumssone, med gode solforhold og umiddelbar nærhet til grønnstruktur. Det er kort avstand til skole, barnehage og aktivitetstilbud for barn og unge.

Området er i dag et mye brukt nærturterreng for barnehagen og det vil være viktig med en avklaring av bruksfrekvens i området for å sikre barn og unges interesser. Det er mulig å innføre avbøtende tiltak. Vi vurderer konsekvensen for miljø og samfunn totalt sett som akseptabel.

Administrasjonen anbefaler at kommuneplanens arealdel endres i tråd med innspillet.

Tidspunkt for regulering, vurderes i kommunens handlingsprogram/kommunal planstrategi

B2 – Lindvollheia 2, nytt boligområde

Gårds- og bruksnr:	3/1 og 3/19.	
Dagens arealformål:	LNFR.	
Foreslått arealformål:	Bolig.	
Forslagstiller:	Administrasjonen og kommunestyret på temakveld om boligbygging og sentrumsutvikling, 3. Sept. 2020.	
Areal:	Ca 134 daa.	

Beskrivelse: Området ligger nord for eksisterende boligområder på Lindvollheia og Lindtjenn boligområde. Området egner seg godt til boligbygging med sin beliggenhet nær Brokelandsheia. Det er gode lysforhold og området ligger godt skjerma for støy fra E18. Avstand til Brokelandsheia er ca 0,8 km og Abel skole ca 3,2 km.

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	0	0	Registrert som del av beiteområde for Elg.
Landskapsbilde	*	-1	Landskapstype IA-3: Området består av småkupert furuskog.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	*	0	Lav bonitet furu som er hogstmoden. Ikke jordbruk eller mineralforekomster.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registreringer
Forurensnings- eller støykilder i området	**	-2	Deler av området ligger innenfor mørkegult felt i støysonekart fra nye veier, for målinger til utbygging av ny vei.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	**	-1	Området er et mye brukt turområde for beboerne i nærområdet. Viktig å bevare et gjennomgående stisystem.
Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Ikke aktuelt

Klima(gassutslipp)	0	0	Ingen vesentlig påvirkning av klima i forhold til eksisterende bruk av bil. Kort vei til kollektivtrafikk, handelsområde.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	*	+2	Adkomstvei kan ordnes fra tilgrensende boligområde Lindtjenn/Lindvollheia og nordover.
Teknisk infrastruktur	**	+3	Kan kobles på eksisterende vann og avløp til bebyggelse på Lindtjenn/Lindvollheia.
Trafikksikkerhet	*	-2	Viktig med gang og sykkelveg fra Abel skole via Brokelandsheia til og gjennom hele boligfeltet. Vil med stor sannsynlighet være mange barnefamilier som bosetter seg og derfor ekstra viktig med fokus på myke trafikanter.
Folkehelse og helse	**	+2	Umiddelbar nærhet til Surtjennheia friluftslivsområde med tilhørende stinett og Surtjern.
Universell utforming(tilgjengelighet)	*	+3	Fullt mulig å opparbeide området i forhold til krav om universell utforming for boliger, uteareal og fellesområder.
Offentlige og private tjenester	**	+2	3 km til barnehage, 10,8 km til kommunehus/Kirke/Nav/Bibliotek, 1,0 km til Brokelandsheia, 3,4 km til Abel skole, 1,0 km legekantor.
Barn og unges interesser	**	+3	Umiddelbar nærhet til friluftslivsområder. Kort vei til Brokelandsheia (1 km) med Den Lille Dyrehage, Nybøtjerna med badeplass, Lindtjenn med badeplass. Det er opparbeidet balløkke, sandvolleyball og MC-bane

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Sør-Øst i området er det aktsomhetsgrad 1 for radon (På en skala fra 0-3).
Menneske- og virksomhetsskapte farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	24kv linje nord for Tverrdalen og øst mot
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer –	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	E18 (Nye veier)

Administrasjonens konklusjon:

Arealet ligger i nærhet til etablert boligbebyggelse med gode solforhold og umiddelbar nærhet til grønnstruktur. Området egner seg godt til boligbygging med sin beliggenhet nær Brokelandsheia, skole og barnehage.

Administrasjonens anbefaling er å innlemme området i kommuneplan som foreslått.

B3 – Glimmeråsen 2, nytt boligområde

Gårds- og bruksnr:	3/42 og 3/43.	
Dagens arealformål:	LNFR.	
Foreslått arealformål:	Bolig (merket gult).	
Forslagstiller:	Administrasjonen og kommunestyret.	
Areal:	Ca 48 daa.	
Beskrivelse: Området ligger sør for eksisterende boligområde på Glimmeråsen. Området egner seg godt til boligbygging med sin beliggenhet nær Brokelandsheia, og vil være en naturlig forlengelse av eksisterende boligfelt. Det er gode lysforhold og området ligger godt plassert med tanke på beliggenhet til Brokelandsheia.		

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	0	0	Ingen registreringer.
Landskapsbilde	*	0	Småkuppert skogområde.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	*	-1	Middels bonitet furu. Ikke jordbruk eller mineralforekomster.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registreringer.
Forurensnings- eller støykilder i området	**	-2	Utbygging vil resultere i noe støy til nærliggende boliger. Feltet ligger innenfor gult felt for støykart nye E18, som viser desibelnivå til under 55 (uten skjermingstiltak) Støy vil bli redusert med skjermingstiltak
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	0	+2	Området ligger like utenfor kommunens kartlagte friluftsområde, H530.
Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Ikke aktuelt.
Klima(gassutslipp)	0	0	Ingen vesentlig påvirkning av klima i forhold til eksisterende bruk av bil. Kort vei til kollektivtrafikk, handelsområde.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	*		Adkomstvei kan ordnes fra tilgrensende

			boligområde på Glimmeråsen.
Teknisk infrastruktur	**	+3	Kan kobles på eksisterende vann og avløp til bebyggelse på Glimmeråsen.
Trafikksikkerhet	*	-1	Viktig med gang og sykkelveg fra Abel skole via Brokelandsheia til og gjennom hele boligfeltet. Vil med stor sannsynlighet være mange barnefamilier som bosetter seg og derfor ekstra viktig med fokus på myke trafikanter.
Folkehelse og helse	**	+2	Umiddelbar nærhet til friluftslivsområde med tilhørende stinett.
Universell utforming(tilgjengelighet)	*	+3	Fullt mulig å opparbeide området i forhold til krav om universell utforming for boliger, uteareal og fellesområder.
Offentlige og private tjenester	**	+2	2,2 km til barnehage, 10,8 km til kommunehus/Kirke/Nav/Bibliotek, 3 km til Abel skole.
Barn og unges interesser	**	+3	Umiddelbar nærhet til friluftslivsområder. Kort vei til Brokelandsheia med Den Lille Dyrehage og Lindtjenn med badeplass.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

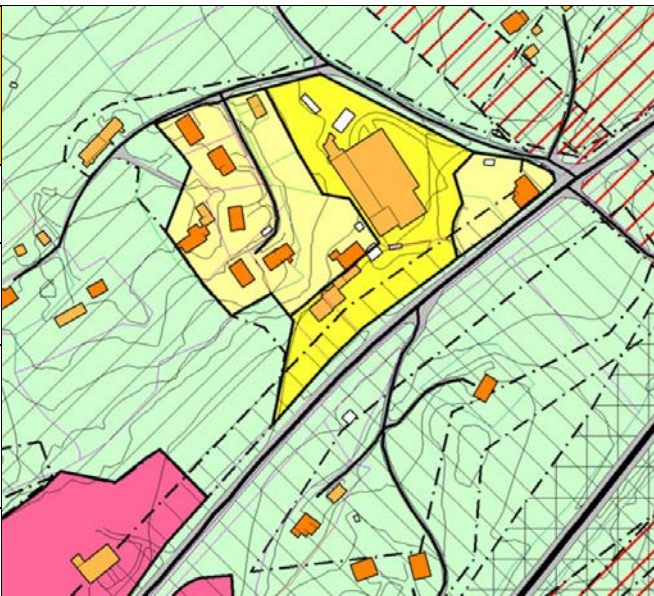
Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Et svært lite område nord i feltet er gult i aktsomhetskartet (moderat til lav).
Menneske- og virksomhetsskapt farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	E18 (Nye veier), eksisterende boligfelt og Brokelandsheia.

Administrasjonens konklusjon:

Arealet ligger i nærhet til etablert boligbebyggelse på Glimmeråsen, med gode solforhold og umiddelbar nærhet til grønnstruktur. Det er innenfor akseptabel avstand til skole, barnehage, sentrumsfunksjoner, kollektivtilbud og aktivitetstilbud for barn og unge. Viktig å sikre trygg skolevei i form av gang- og sykkelsti til/fra Abel skole.

Nybø er i dag et småbruk. Kommuneplanen kommer til å legge beslag på store deler av eiendommen, og man regner med å måtte innløse den. Administrasjonens anbefaling er å innlemme området i kommuneplan som foreslått.

B4 - Bakken/Sunde, utvidelse av boligområde

Gårds- og bruksnr:	41/57 Agderfjell, 41/51, 55, 56, 58 - tidl. bensinstasjon	
Dagens arealformål:	Næringsbebyggelse, LNFR	
Foreslått arealformål:	Areal for framtidig boligbygging med krav om reguleringsplan for området	
Forslagstiller:	Administrasjonen/ Kommunestyret – på temakveld om boligbygging og sentrumsutvikling 3. Sept. 2020	
Arealstørrelse	Ikke oppmålt, men vises på vedlagt kart	
Beskrivelse: Området på Sundsmyra består i dag av et område for privat tjenesteyting (Agderfjell A/S), tidligere bensinstasjon, omkringliggende inneklemt områder som i dag er LNFR-områder, samt eksisterende boligområde. For å få forutsigbare boligforhold i nærområdet til Abel skole bør hele det avmerkede området reguleres til framtidig boligområde. Det er ca. 0,5 km til Abel skole og 3,1 km til Brokelandsheia.		

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	0	0	Ingen registreringer.
Landskapsbilde	*	+3	En endring til boligformål vil ha en positiv effekt på landskapsbildet.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	*	0	Ingen endring for jord- og skogbruksareal. Ingen endring i eiendomsgrensene i ytterkantene arealet.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registreringer.

Forurensnings- eller støykilder i området	***	-3	41/57 er registret med mistanke om forurensning (Påvist funn av Arsen, kobber, bly og sink). Det er registrert kvikksølv og bly i øvre del av jorden på oversiden av veien til Bakken, 41/107. Forutsetter krav om undersøkelser av grunnen ved terrenginngrep (jfr. Forurensningsforskriften § 2-5) Gul støysone i deler av området mot sør fra gamle sørlandske. Støy fra eksisterende E18 og planlagt ny E18.
Friluftsliv, nærmiljø, grønstruktur	0	0	Ikke tema i arealplanen og blir ikke berørt
Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Ingen registreringer
Klima(gassutslipp)	*	-1	Kort vei til Abel skole og under 2km til barnehage på Renstøl. Innenfor sykkelavstand fra Brokelandsheia og kommunale tjenester (3 km). Ca 9 km fra kommunesenteret i kirkebygda.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	0	0	Eksisterende boligfelt – Naturlig videreføring av vei. Det er bussholdeplass ved Abel skole
Teknisk infrastruktur	**	-2	Påkobling til eksisterende VA (pkt. V-173, S-335-336). Strøm og tele besørges av utbygger.
Trafikksikkerhet	**	+2	Positivt med gå- sykkelavstand til skole og Brokelandsheia. Ved videreutvikling av boligområdet bør det etableres gang- og sykkelsti fra Abel skole frem til boligfelt. Fokus på trygg skolevei.
Folkehelse og helse	**	+2	I umiddelbar nærhet er det tilgang til friluftslivsområde ved Abel skole.
Universell utforming(tilgjengelighet)	0	0	Området er ikke universelt utformet.
Offentlige- og private tjenester	**	+2	500m fra Abel skole, 1800m fra barnehage på Renstøl, 3000m fra Brokelandsheia (butikk og lege) og 9km fra kommunale tjenester.
Barn og unges interesser	**	+3	I gangavstand (500m) er det tilgang på uteområder, idrettshall, musikkens hus på Abel skole. Gode friluftslivsmuligheter i nærturområdet for Abel skole.
Konsekvenser for eksisterende næringsdrift	**	-2	Ved nedleggelse av bedriften vil dette kunne ha konsekvenser for ev. arbeidsplasser

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Ja	Spredte eller tynne forekomster av marin leire i deler av området. Undersøkelser før utbygging.
Flom	Ja	Aktsomhetsområde flom ca 60m fra sør-østre deler av området. Nord og sør for området er det naturlige dreneringslinjer i terrenget og forsenkninger. Dreneringslinje som går sør-øst på 41/57, tilsier at overvannsproblematikk bør vurderes.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Aktsomhetsgrad Gul sone kategori 1 (0-3), moderat til lav forekomst av Radon (NGU Radonkart).
Menneske- og virksomhetsskapt farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Ja	47/57 Registrert med mistanke om forurensning av grunnen – Fylkesmannen
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	E18 (Nye veier)

Administrasjonens konklusjon:

Innspillsområdet ligger i nærhet til etablert boligbebyggelse, med gode solforhold og umiddelbar nærhet til grønnstruktur. Det er kort avstand til skole, barnehage og aktivitetstilbud for barn og unge.

Deler av området er i dag næringsområde for Agderfjell AS, tidligere Noroil Stasjon og tidligere lokaler for Gjerstad Mek AS. Det er påvist funn av arsen, kobber, bly og sink på eiendommen 41/57 som er akseptabel forurensning med dagens bruk. Ved endring av arealformål til boligbebyggelse vil det medføre krav om mer dyptgående undersøkelser av grunnen før reguleringsplan (jmf. Forurensningsloven).

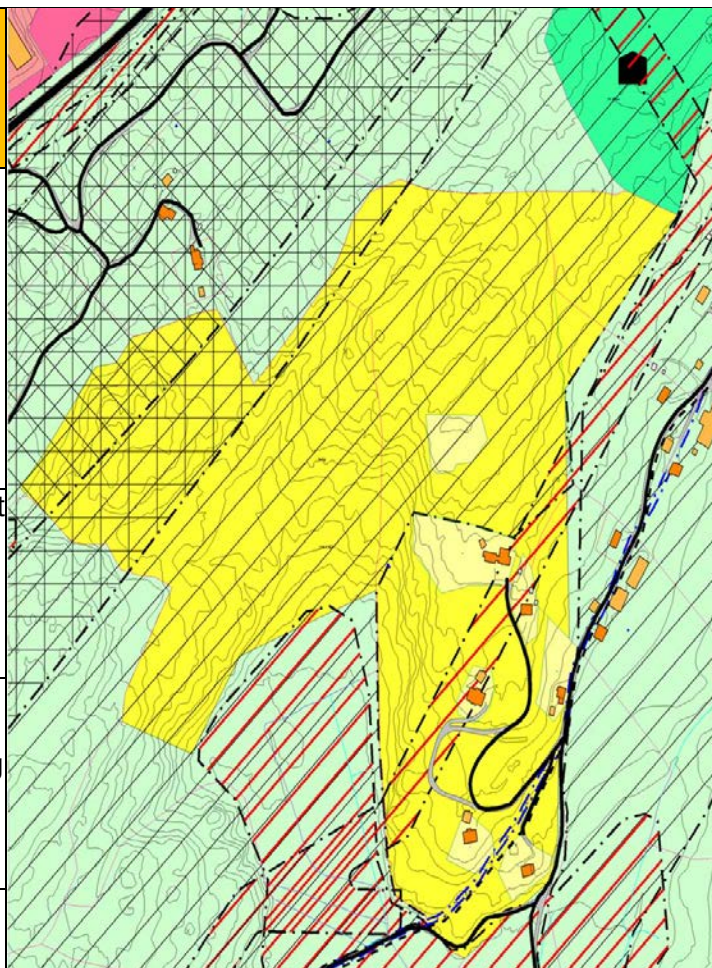
Administrasjonen anbefaler at hele område avsettes til framtidig boligområde i kommuneplanens arealdel. Regulering av området vurderes i kommunens handlingsprogram/ kommunal planstrategi.

Ved regulering av området må følgende gjennomføres:

- Faglige undersøkelser av grunnen for å avdekke eventuell forurensning som følge av tidligere næringsvirksomhet.
- Undersøkelse av grunnen for å avdekke forekomster av marin leire og fare for kvikkleireskred.

B5 – Småkjerrfjella/Holte, nytt boligområde

Gårds- og bruksnr:	43/21, 43/61, 43/14, 43/67, 43/59, 43/60, 43/33, 43/65, 43/3, 43/58, 43/55
Dagens arealformål:	LNFR – areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse 43/14 - LNFR boligfelt krav om reguleringsplan (godkjent i kommuneplan 2006). Resterende eiendommer registrert som LNFR.
Foreslått arealformål:	Framtidig boligområde (gult areal)
Forslagstiller:	Grunneierne av området Kommunestyret – på temakveld om boligbygging og sentrumsutvikling 3. Sept. 2020
Areal	Ca 235 daa



Beskrivelse: Området er i dag avsatt til LNFR i kommuneplanen, men området er delvis utbygd med spredt boligbygging på Holtesiden. Området er for det meste skogsareal.

Området vil være et viktig utbyggingsområde med nærhet til Abel skole, Brokelandsheia og E18. Utbyggingsområdet er et viktig friluftsområde/ nærturområde for skolen og andre, og det må ta hensyn til dette ved planleggingen. Adkomst til området er uavklart.

Konsekvensutredning

Tema	Ver-di	Kon-se-kvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	0	0	Registrert forekomst av Langstarr (2. Juli 2020), levedyktig. Deler av området er registrert som viltområde - Elg.
Landskapsbilde	*	-1	Middels verdi og middels konsekvens ved
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	**	-2	Mindre deler er fulldyrket eller overflatedyrket jord. Store deler av området er skogbruk med lav-middels bonitet med barskog/blandingsskog. Rødskravert område bør bevares til mulig dyrking da det ligger helt inntil eksisterende dyrka jord. Vil føre til en utvidelse av et allerede sammenhengende jordbruksareal. Kilde: Gardskart.no Registrert forekomst av grus/pukk ved Solbakken med liten betydning. Forekomst av grus og pukk i deler av området hvor det vil være aktuelt med adkomstvei fra allerede eksisterende bebyggelse/reguleringsplan. Forekomstene er vurdert til å ha liten betydning og vil derfor være av mindre betydning sett i forhold til boligområde. Kilde: NGU – Grus og pukk - ressurskart
Kulturminner og kulturmiljø	****	-2	Utbygging kommer i konflikt med automatisk fredet kulturminne – Bogastelle (Jakt/fangst) fra førreformatorisk tid. Ligger ca 80m vest for eiendom 43/59 (Ø-505972, N-6521733). Høy verdi, men middels konsekvens ved sikring av stor nok randsone rundt kulturminnet. Nordre del av området ligger ca 150m fra automatisk fredet kulturminne Ivars Hage/Boplass. Kilde: Kulturminnesøk - Askeladden
Forurensnings- eller støykilder i området	0	0	
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	***	-3	Registrert som svært viktig friluftslivsområde. Nærturterreng for Abel Skole. Utbygging vil legge beslag på store deler av området. Det bør ved utbygging legges vekt på å beholde stier i terrenget med tilhørende grønnkorridor/grønnstruktur.

Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Ikke aktuelt
Klima(gassutslipp)	0	-1	Ingen vesentlig påvirkning av klima i forhold til eksisterende bruk av bil.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	**	-2	Behov for ny vei i området og gangvei mot Abel skole.
Teknisk infrastruktur	**	-1	Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett eller annen løsning. Vesentlig høydeforskjell (40-60m) fra påkoblingspunkt til vann- og avløp så utbedring av dette må påregnes. Strøm og tele besørges av utbygger i samråd med leverandør av slike tjenester.
Trafikksikkerhet	*	-2	Viktig med gang og sykkelveg fra Abel skole til og gjennom hele boligfeltet. Vil med stor sannsynlighet være mange barnefamilier som bosetter seg og derfor ekstra viktig med fokus på myke trafikanter.
Folkehelse og helse	**	+2	Kort vei til friluftslivsområder, nærturterreng, musikkens hus, Abel skole m/ uteområder.
Universell utforming(tilgjengelighet)	0	+3	Fullt mulig å opparbeide området i forhold til krav om universell utforming for boliger, uteareal og fellesområder.
Offentlige og private tjenester	*	+2	1,8 km til barnehage, 8,8 km til kommunehus/Kirke/Nav/Bibliotek, 3,0 km til Brokelandsheia, 0,8 km til Abel skole, 3,4 km legekontor.
Barn og unges interesser	***	+3	I gangavstand (500m-1000m) er det tilgang på uteområder, idrettshall og musikkens hus på Abel skole. Gode friluftslivsmuligheter i nærturområdet for Abel skole.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	
Flom	Nei	Kun i forbindelse med adkomstvei - Holteveien
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Gult aktsomhetsområde sør-vest på Rogås. Hele området er også omkranset av gul aktsomhet Radon. Kilde: geo.ngu.no/kart/radon

Menneske- og virksomhetsskapte farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Ja	Deler av området er det 22kv linje
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Ja	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire, men usammenhengende/tynt over berggrunnen. Kilde: Marin grense Norges geologiske undersøkelse (ngu.no)
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

Administrasjonens konklusjon:

Innspillsområdet ligger i nærhet til etablert spredt boligbebyggelse innenfor sentrumssone, med gode solforhold og umiddelbar nærhet til grønnstruktur. Det er kort avstand til skole, barnehage og aktivitetstilbud for barn og unge.

Registrert som svært viktig friluftslivsområde. Nærturterreng for Abel Skole. Utbygging vil legge beslag på store deler av området. Det bør ved utbygging legges vekt på å beholde stier i terrenget med tilhørende grønnkorridor/grønnstruktur.

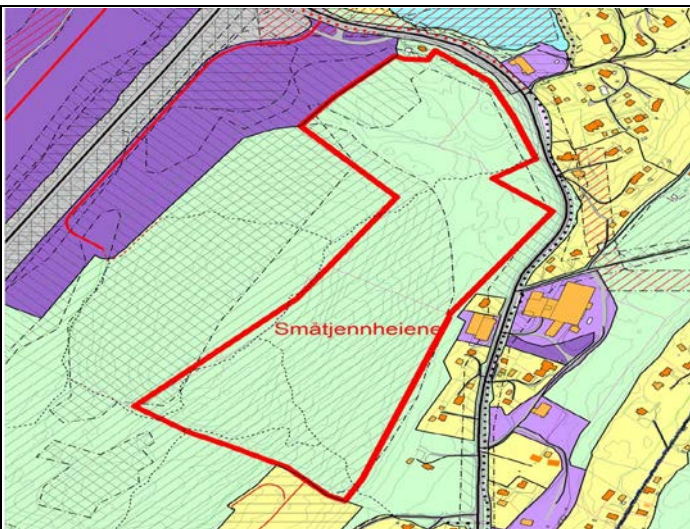
Flere kulturminner i området og er et automatisk fredet kulturminne. Det bør avklares fra kulturminneseksjonen på fylket med tanke på vurdering av bevaring.

Adkomst til området (boligområdet) med bil, gang- og sykkelvei er ikke avklart.

Den samfunnsmessige nytten av en omdisponering tilsier at området bør prioriteres inn i planen. Området omreguleres til boligområde og tas med i kommuneplanens arealdel. Det vil bli utarbeidet reguleringsplan i privat regi for området. Ved regulering bør det fokuseres spesielt på følgende:

- Sikring av automatisk fredete kulturminner med tilhørende forsvarlig randsone.
- Bevare de mest frekventerte turstiene i område for å sikre nær tilgang til friluftsliv og rekreasjon for bustadfelt.
- Analyse og kostnadsoverslag på utvidelse av vann og avløpsanlegg.

B6 – Småtjennheiene, Fiane boligområde

Gårds- og bruksnr:	3/273, 3/24 og 3/35.	
Dagens arealformål:	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift).	
Foreslått arealformål:	Framtidig boligområde (grønt område).	
Forslag-stiller:	Kommunestyret på temakveld om boligbygging og senterutvikling 3. sept 2020.	
Areal:	Ca 200 daa.	
Beskrivelse: En del av området er nordvendt og vil ha begrenset solforhold, men området som vender mot øst vil ha gode solforhold. Deler av området ligger innenfor støysoneområdet for kommunedelplanen til E18, og betinger at boligfeltet støyskjermes for støy fra E18, for at utbygging kan skje. Endelig støysonekart til reguleringsplanen for ny E18 vil snart foreligge og vil gi bedre svar på støyforholdene.		

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	0	0	Ingen registreringer i naturbase.
Landskapsbilde	**	-1	Småtjennheiene er på det høyeste 174 moh, og er visuelt godt synlig på lang avstand fra alle retninger. Det er derfor viktig å bygge med terrenget med vekt på estetisk fremtoning av bygg samt unngå "toppbygging", så det visuelle inntrykket reduseres.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	*	-1	Barskog av lav-middels bonitet for hele området.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registrerte kulturminner.
Forurensnings- eller støykilder i området	***	-3	Ny E18 vil gi gul støysone i større deler av området.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	***	-2	Hele området er registrert som "Svært viktig friluftslivsområde" med "Ganske stor" potensiell bruk. Det er også mange opparbeidede stier i området. Ved evt utbygging bør stinettet prioriteres etter bruk, slik at viktig nærturterreng ikke går tapt. Og at det sikres grønne lunger i tilknytning til disse. Ved reguleringsplan må dette utredes.
Byggeforbudssone langs	-	0	Blir ikke berørt.

vassdrag			
Klima(gassutslipp)	**	-2	For å minske utslipp av klimagasser bør det bygges på østsiden av heia på områder med lav bonitet (ca 200 da). Området blir liggende sentralt med kort vei til Brokelandsheia (1,2 km), som vil redusere behov for transport.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	**	-3	Umiddelbar nærhet til Fv-418 til området fra nord med mulighet for kollektivtransport. Terrenget består i hovedsak av fjell og grunt jordsmonn over fjellgrunn. 3/273 har det flateste partiet og bør være første byggetrinn. Det er store høydeforskjeller, og vil dermed gjøre det svært krevende å føre frem adkomstvei og nødvendig infrastruktur.
Teknisk infrastruktur	*	-1	Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett til Tuftene/Lindvollheia. Vesentlig høydeforskjell (40-60m) fra påkoblingspunkt til vann- og avløp så utbedring av pumpesystem må utredes. Strøm og tele besørges av utbygger i samråd med leverandør av slike tjenester.
Trafikksikkerhet	**	-2	Viktig å sikre trygg og god adkomstvei til/i området. Det vil også være viktig med gang- og sykkelsti til Brokelandsheia og videre mot Sunde for å sikre trygg skolevei.
Folkehelse og helse	**	+2	Gode tur- og friluftslivsmuligheter i umiddelbar nærhet, sør mot Fiane (2 km). Ved Fiane er det også lysløype i Kalvehagelia. Mot vest ligger Klavfjell nærturterreng og Skorstølvann.
Universell utforming(tilgjengelighet)	*	-1	Det vil være utfordrende å opparbeide området i forhold til krav om universell utforming pga store høydeforskjeller.
Offentlige- og private tjenester	**	+2	4 km fra Abel skole, 3,4 fra barnehage på Renstøl, 1100 m fra Brokelandsheia (lokalsenter) og 11 km fra kommunehuset.
Barn og unges interesser	***	+3	Kort vei til fotballbane, lekeapparater og badeplass på Fiane. Kort vei til badeplass ved Lindtjenn. Brokelandsheia ligger kun 1,1 km fra området.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	Ingen områder med skredfare.
Flom	Nei	Men ifm. evt. adkomstvei nord for området er det viktig å se på flomproblematikk.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	

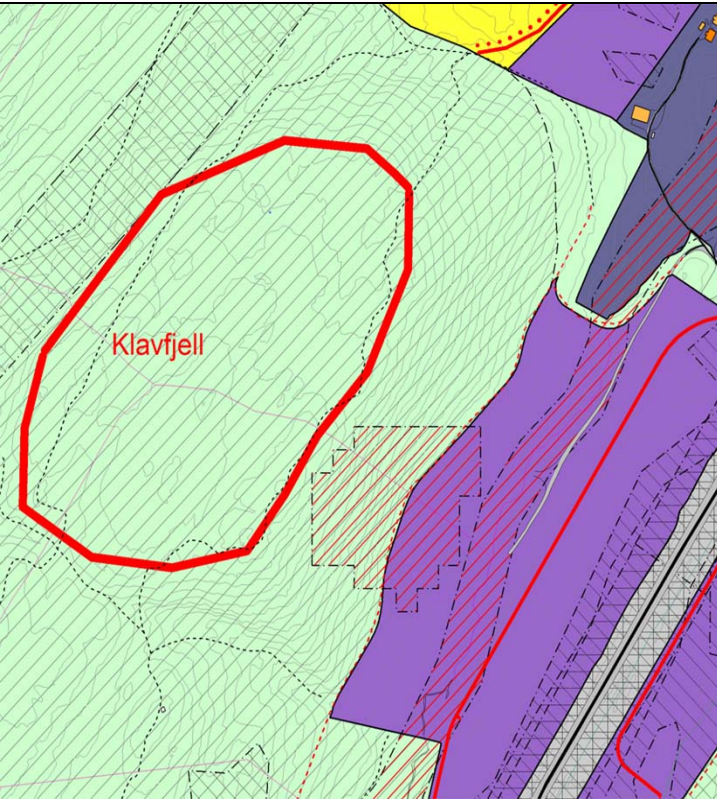
Radon	Ja	Deler av området er merket med Gul aktsomhetsgrad 1 radon (moderat til lav) Kilde: geo.ngu.no/kart/radon
Menneske- og virksomhetsskapt farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	Ingen høyspent i området - nve.no. 24 Kv linje går øst for langsgående Fv-418 ved Tuftene.
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	E18 ligger fra 200-400 m vest for området.
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Støysonekartlegging ifm. nye E18 må undersøkes grundig. Støysonebarrierer og/eller annen avbøtende skjerming bør konsekvensutredes detaljert i en reguleringsplan.

Administrasjonens konklusjon:

Det er store høydeforskjeller, og vil dermed gjøre det svært krevende å føre frem adkomstvei og nødvendig infrastruktur. Området ligger i et mye brukt turområde, og ligger også innenfor område avsatt til hensynssone friluftsliv.

Område tas ikke med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.

B7 – Klavfjell, boligområde

Gårds- og bruksnr.:	1/ 6 og 7 3/12,18, 42-43, 48, 94, 64, 66, 4/4	
Dagens arealformål:	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift).	
Foreslått arealformål:	Framtidig boligområde.	
Forslag-stiller:	Kommunestyret på temakveld om boligbygging og senterutvikling 3. sept 2020.	
Areal:	Ca 135daa.	

Beskrivelse:

Området er i dag avsatt til LNFR i kommuneplanen, og består stort sett av skogsareal. Det er et mye brukt friluftsområde med flere turstier. Flere vilttrekk går gjennom området. Området vil i fremtiden være en naturlig utvidelse av bolig- og næringsområde på Brokelandsheia når det er behov for utvidelse. Trase for ev. framtidig jernbane er ikke klarlagt, og endelig plassering av ny E18 er ikke bestemt.

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	**	-2	Registrert karplante: molte (05.07.1951) på toppen av Klavfjellet. Registrert grangråkjuke nord-øst. Nasjonal registrert som Ansvarsart (mer enn 25% av europeisk bestand kun i Norge) slirestarr (karplante) nord for området mot Langtjern. Det er flere vilttrekk gjennom området. Naturbeitemark på Nybøen. Kartlegging av område forut for reguleringsplan/områderegulering.
Landskapsbilde	**	-2	Klavfjell er på det høyeste 209 moh. i nord-øst. Viktig med bærekraftig utbygging av området som ikke vil ødelegge det estetiske uttrykket. Bygge i terrenget og med barrierer av skog.

			Området er registrert (NIN – landskapstyper) som småkupert ås og fjellandskap
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	**	-1	Lav bonitet barskog på Klavfjellet. Middels bonitet barskog nord-øst i området. Driftsvei for skogbruk må sikres. Plan for driftsveier og naturstinnett må utarbeides
Kulturminner og kulturmiljø	**	-2	Nordvest for området mot Langtjenn, er det registrert ruin av uthus, Heslia/Brokeland 3. kvartal 1800 – tallet.
Forurensnings- eller støykilder i området	***	-3	Nord-øst for området ligger Brokelandsheia handel- og næringsområde. Støysonekartlegging bør gjennomføres ifm. eksisterende anlagte områder. Bør også se på fremtidig jernbanekorridor.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	****	-3	Registrert av Friluftsrådet sør som svært viktig friluftslivsområde og nærturterreng med stor brukerfrekvens. Det vil være mulighet for ivaretagelse av deler av stinettet ved utbygging av området.
Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Eventuell avrenning fra området til omkringliggende vann/elver/bekker som fører videre til vann bør avdekkes i en regulering.
Klima(gassutslipp)	**	0	
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	**	-2	Adkomstvei kan opparbeides fra eksisterende vei Klavfjellveien, på Brokelandsheia mot Klavfjellet. Bratt stigning opp til toppen av Klavfjellet. Vil bli en betydelig kostnad.
Teknisk infrastruktur	***	-3	Det er svært krevende å etablere ny teknisk infrastruktur i området pga de store høydeforskjellene.
Trafikksikkerhet	**	-2	Viktig å sikre trygg og god adkomstvei til/i området. Det vil også være viktig med gang- og sykkelsti til Brokelandsheia og videre mot Sunde for å sikre trygg skolevei.
Folkehelse og helse	***	-3	Det er etablerte tur- og friluftslivsmuligheter i området, sør-øst mot Fiane/Kalvehagelia og lysløype (2 km), som berøres av en evt utbygging.
Universell utforming(tilgjengelighet)	***	-1	Mulighet for å bygge etter krav til universell utforming, men svært krevende med tanke på adkomstvei og høydeforskjeller.
Offentlig- og private tjenester	**	+1	Kort vei til Brokelandsheia sentrumsområde, men langt til Kirkebygda.
Barn og unges interesser	***	+3	Kort vei til badeplass ved Lindtjenn. Brokelandsheia ligger kun 1,1 km fra området. Store skogområder som nærområde.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Ja	Mindre område sør og sør-øst av Klavfjellet som har brattheng medfare for steinsprang og snøskred.

Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Store deler av området (del av området som ligger høyest) er merket med Kilde: Kart på nett Norges geologiske undersøkelse (ngu.no)
Menneske- og virksomhetsskapt farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	

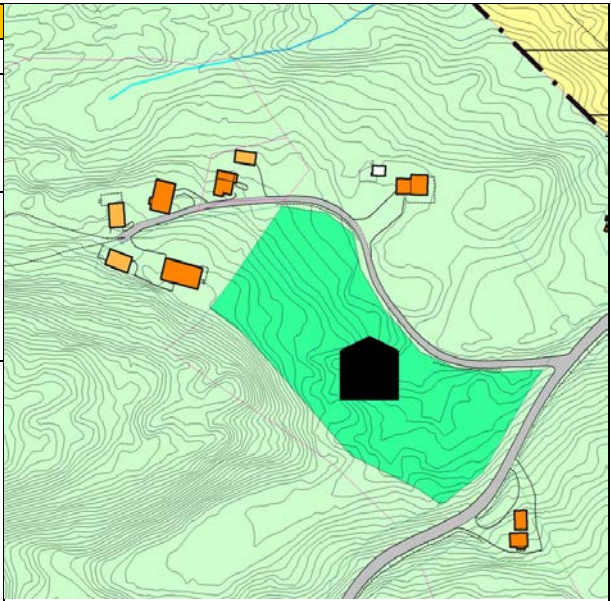
Administrasjonens konklusjon:

Innspillsområdet ligger i nærhet til sentrumsfunksjonene på Brokelandsheia. Området ligger i et mye brukt turområde, og ligger også innenfor område avsatt til hensynssone friluftsliv.

Det er svært store høydeforskjeller, og vil dermed gjøre det krevende å føre frem adkomstvei og nødvendig infrastruktur.

Område tas ikke med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.

SB1 - Høgbråt, spredt boligbebyggelse

Gårds- og bruksnr:	14/43	
Dagens arealformål:	LNFR - areal for spredt.	
Foreslått arealformål:	Areal for spredt boligbygging med inntil 3 nye boliger.	
Forslagstiller:	Kommunestyret på temakveld om boligbygging og sentrumsutvikling 3. sept 2020.	
Areal:	Ca 10 daa.	
Beskrivelse: Det er allerede flere boliger i området med felles adkomstvei, som kan benyttes.		

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	0	0	Ingen registreringer.
Landskapsbilde	0	0	Ny boliger vil bli en del av eksisterende boligbebyggelse på Høgbråt.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	***	-2	Høgbonitet skog med primær løvskog. Ingen registreringer av mineraler. Del av område som kan opparbeides til fulldyrka jord (nord-øst mot tilgrensende område 14/43). Gaardskart med markslag AR5 og dyrkbar jord endret etter 2008 viser hva området består av med tanke på jordbruk- og skogbruksareal. Brune områder kan enkelt opparbeides til fulldyrka jord, og har ikke endret arealtilstand etter 2008. Røde områder kan også lett opparbeides til fulldyrket areal og har endret arealtilstand etter 2008. Kartet viser også følgende: Grønn - Skog, Orange – Fulldyrka jord, Lys gul – Innmarksbeite og Grå-annet markslag. Kilde: Gardskart.no

Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Kulturminneregistreringer i Melaaslia ca. 350m. Ingen direkte innvirkning på dette området.
Forurensnings- eller støykilder i området	0	0	Ingen registreringer
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	0	0	Registrert svært viktig friluftslivsområde i tilgrensende område - Landsverk. Sti fra Høgbråt til Melås/Landsverk må bevares. Boligbebyggelse vil ikke komme i konflikt med friluftslivsområdet.
Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Utenfor byggeforbudssone
Klima(gassutslipp)	0	0	Området ligger innenfor 2 km fra Kirkebygda lokalsenter og i nærhet av fylkesvei, med kollektivtilbud.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	*	+2	Adkomst via eksisterende vei til bebyggelse på Høgbråt. Området ligger innenfor 2 km fra Kirkebygda lokalsenter, og i nærhet av fylkesvei, med kollektivtilbud.
Teknisk infrastruktur	**	-2	Det er påkoblet offentlig vann til eksisterende boliger i området, men privat kloakk. Ved utbygging av dette området må det ses i sammenheng med utbygging i Enghola. Spesielt med tanke på pumpekapasitet på kommunalt VA.
Trafikksikkerhet	**	-2	Trygg skolevei frem til busstopp ved fylkesvei. Ferdsel langs fylkesvei til Kirkebygda er ikke trygg for myke trafikanter.
Folkehelse og helse	**	+2	Nærhet til turterreng og friluftslivsmuligheter på Lundeåsen, Melås/Landsverk.
Universell utforming(tilgjengelighet)	0	+1	Mulig å legge opp til universell utforming.
Offentlige- og private tjenester	*	+2	1,3 km til barnehage, 1,9 km til kommunehus/Kirke/Nav/Bibliotek/Dagligvare/tann lege, 10 km til Abel skole, 12 km legekantor.
Barn og unges interesser	*	+2	Sykkelavstand til barnehage på Kamperhaug (1,3 km) og bibliotek (1,7 km). Fotballbane, badeplass, ballbinge. Merket turløypenett.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

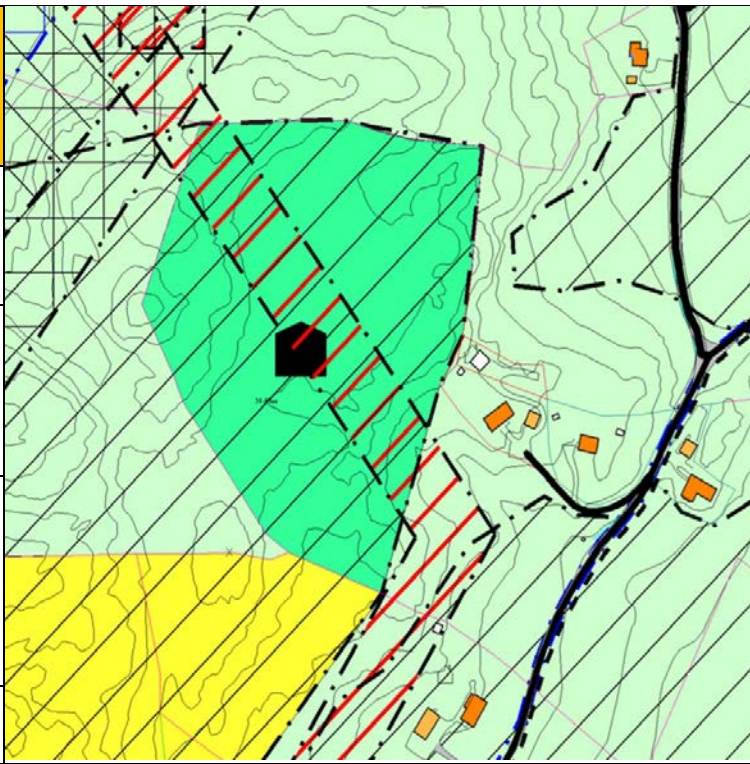
Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	Området er ikke definert som flomutsatt iht. NVEs database.
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	Radonforekomst i nærområde mot nord, men vil ikke berøre selve utbyggingsområdet.
Menneske- og virksomhetsskapt farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	Utenfor hensynssone for høyspentlinje.
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

Administrasjonens vurdering:

Området ligger innenfor 2 km fra Kirkebygda lokalsenter og innenfor avstandsmål på bebyggelse fra kommunesenter. Nærme nylig påbegynt boligfelt, Enghola, hvor det er oppbygd komplett vei, vann og avløpssystem.

Det kan tillates å bygge tre nye boliger i kategorien spredt boligbebyggelse uten krav om reguleringsplan, men det stilles krav til situasjonsplan. Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.

SB2 – Åsen/Holte, spredt boligbebyggelse

Gårds- og bruksnr:	43/7.	
Dagens arealformål:	LNFR – areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse.	
Foreslått arealformål:	Framtidig område for spredt boligbebyggelse, Inntil 5 boligtomter i området (grønt areal).	
Forslagstiller:	Grunneierne av området Kommunestyret – på temakveld om boligbygging og sentrumsutvikling 3. Sept. 2020.	
Areal:	Ca 36 daa.	
Beskrivelse: Området er i dag avsatt til LNFR i kommuneplanen.		
Området vil være et viktig utbyggingsområde med nærhet til Abel skole, Brokelandsheia og E18. Utbyggingsområdet er et viktig friluftsområde/ nærturområde for skolen og andre, og det må ta hensyn til dette ved planleggingen. Adkomst til området er uavklart.		

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	0	0	Registrert forekomst av gråselje (karplante), livskraftig (registrert 4 juli 1951). Ask, sterk truet (registrert 4 juli 1951).
Landskapsbilde	*	-1	Middels verdi og middels konsekvens ved utbygging for landskapsbildet. Det vil, for ikke å forringe det visuelle uttrykket for området, være nødvendig å bygge med terrenget og ikke på de høyeste toppene.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	**	-1	Deler av området er skogbruk med lav-middels bonitet med barskog/blandingsskog.
Kulturminner og kulturmiljø	****	0	Ingen registreringer.

Forurensnings- eller støykilder i området	*	0	Ingen registreringer.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	***	-3	Registrert som svært viktig friluftslivsområde. Nærturterreng for Abel Skole. Utbygging vil legge beslag på store deler av området. Det bør ved utbygging legges vekt på å beholde stier i terrenget med tilhørende grønnkorridor/grønnstruktur.
Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Ikke aktuelt.
Klima(gassutslipp)	0	-1	Ingen vesentlig påvirkning av klima i forhold til eksisterende bruk av bil.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	**	-1	Behov for ny bilvei.
Teknisk infrastruktur	**	-1	Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett til Abel skole. Vesentlig høydeforskjell (40-60m) fra påkoblingspunkt til vann- og avløp så utbedring av dette må påregnes. Strøm og tele besørges av utbygger i samråd med leverandør av slike tjenester.
Trafikksikkerhet	*	-2	Viktig med gang og sykkelveg fra Abel skole til boligfeltet. Vil med stor sannsynlighet være mange barnefamilier som bosetter seg og derfor ekstra viktig med fokus på myke trafikanter.
Folkehelse og helse	**	+2	Kort vei til friluftslivsområder, nærturterreng, musikkens hus, Abel skole m/ uteområder.
Universell utforming(tilgjengelighet)	0	+3	Fullt mulig å opparbeide området i forhold til krav om universell utforming for boliger, uteareal og fellesområder.
Offentlige og private tjenester	*	+2	1,8 km til barnehage, 8,8 km til kommunehus/Kirke/Nav/Bibliotek, 3,0 km til Brokelandsheia, 0,8 km til Abel skole, 3,4 km legekantor.
Barn og unges interesser	***	+3	I gangavstand (500m-1000m) er det tilgang på uteområder, idrettshall og musikkens hus på Abel skole. Gode friluftslivsmuligheter i nærturområdet for Abel skole. Snarvei/gangsti til Abel bør opparbeides.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Mindre del nord i feltet ligger innenfor aktsomhetsgrad: "Moderat til lav" Kilde: Kart på nett Norges geologiske undersøkelse (ngu.no)
Menneske- og virksomhetsskapt farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Ja	22kv linje gjennom feltet.
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

Administrasjonens konklusjon:

Innspillsområdet ligger i nærhet til etablert spredt boligbebyggelse, med gode solforhold og umiddelbar nærhet til grønnstruktur. Det er kort avstand til skole, barnehage og aktivitetstilbud for barn og unge. Snarvei/gangsti til Abel bør opparbeides.

Registrert som svært viktig friluftslivsområde. Utbygging vil legge beslag på store deler av området. Det bør ved utbygging legges vekt på å beholde stier i terrenget med tilhørende grønnkorridor/grønnstruktur.

Adkomst til området (boligområdet) er ikke avklart.

Administrasjonens anbefaling er å innlemme området i kommuneplan som foreslått. Ved planlegging bør det fokuseres spesielt på følgende:

- Bevare de mest frekventerte turstiene i område for å sikre nær tilgang til friluftsliv og rekreasjon for bustadfelt.
- Analyse og kostnadsoverslag på utvidelse av vann og avløpsanlegg.

O1 - Abel skole, utvidelse

Gårds- og bruksnr:	41/3, 41/14, 41/133, 41/86, og 41/35.	
Dagens arealformål:	LNFR - areal for spredt bolig-fritids- eller næringsbebyggelse. Ett bolighus og p-plass for idrettshall på kommunal eiendom	
Foreslått arealformål:	Areal for offentlig og privat tjenesteyting til framtidig utvidelse av Abel skole med uteområde, SFO og barnehage.	
Forslagstiller:	Administrasjonen	
Areal:	Ca 51 daa.	
Beskrivelse: Området på er i dag avsatt til LNFR i kommuneplanen. Abel skole og SFO trenger utvidelsesmuligheter. De to områdene er også aktuelle som framtidig uteområde for skolen. Avstand til Brokelandsheia er ca. 2,6 km		

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	**	-2	Innenfor habitatområde til følgende nasjonale ansvarsarter: Svartvier (<i>salix myrsinifolia myrsinifolia</i>), Småsmelle (<i>Atocion rupestre</i>) og art av stor forvaltningsinteresse Stavklokke (<i>Campanula cervicaria</i>). Stavklokke er nær truet. (Funn i 1951 og 1967).
Landskapsbilde	**	-2	Deler av området er i dag jordbruk. Nedbygging vil endre landskapet.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	***	-4	Området består av ca 15 daa fulldyrka jord, 14 daa beite, 3,3 daa bebygd areal og skog 2daa.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registreringer.
Forurensnings- eller støykilder i området	***	-3	Deler av området er innenfor rød støysone fra eksisterende E18.

Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	**	-2	Jordbruksareal som ikke er registrert med verdi for friluftsliv, men har verdi som grøntstruktur.
Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Ingen registreringer.
Klima(gassutslipp)	*	0	Ingen vesentlig påvirkning av klima.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	**	+2	Adkomst til områdene fra eksisterende fylkesvei er god.
Teknisk infrastruktur	**	+2	Påkobling til eksisterende VA-anlegg til Abel skole.
Trafikksikkerhet	*	-2	Viktig å sikre trygg og god adkomst til området. Det vil også være viktig med gang- og sykkelsti til Brokelandsheia og videre mot Sunde for å sikre trygg skolevei.
Folkehelse og helse	0	0	Ingen vesentlig verdi
Universell utforming(tilgjengelighet)	**	+3	Området vil bli utviklet med tanke på universell utforming.
Offentlige- og private tjenester	***	+3	Vil øke dagens tilbud av SFO- og barnehageplasser.
Barn og unges interesser	***	+3	Vil øke kapasiteten på aktiviteter utendørs

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Gul sone for aktsomhet Radon
Menneske- og virksomhetsskapt farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	Eksisterende E18 ligger 10 meter fra området i sør. Støyskjerming/sikring mot
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Ja	Registrert svært stor mulighet for marin leire, men usammhengende/tynt og flatt. (geo.ngu.no) Fare for kvikkleireskred på deler av området bør utredes.
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Ligger innefor Rød/Gul støysone for ny E18.

Administrasjonens konklusjon:

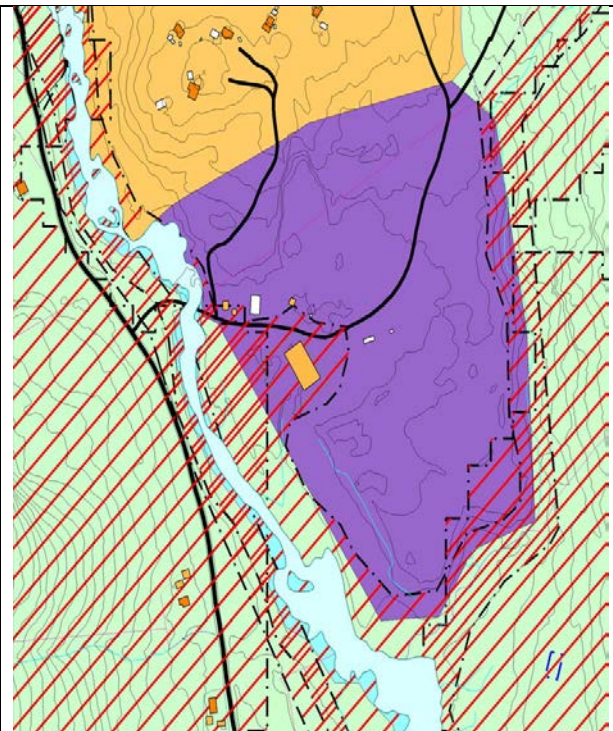
Området har stor egnethet ved omdisponering til offentlig og privat tjenesteyting. Det vil sikre område for fremtidig utvidelse av skole/SFO/barnehage, som pr i dag er nært opp til nivå for maks elever pr klassetrinn. Ved utvidelse vil ca. 50 daa dyrket/dyrkbar mark gå tapt. Kommunen må her bidra til å finne erstatningsareal til jordbruk andre steder i kommunen.

Den samfunnsmessige nytten av en omdisponering fra dyrket mark til offentlig- og privat tjenesteyting tilsier at området bør prioriteres inn i planen, med følgende prosesskrav:

Det skal gjennomføres ytterligere undersøkelser av grunnen før regulering grunnet forekomster av marin leire og evt forurensning i grunn. Ny utbygging vil kunne gi konsekvenser for eksisterende bygg som er pelet. Geoteknisk undersøkelse må gjennomføres før tiltak.

N1 – Fardalsmoen, utvidelse av området

Gårds- og bruksnr.:	29/29/0 og 27/1
Dagens arealformål:	29/29 - Fritidsbebyggelse 27/1 - Råstoffutvinning
Foreslått arealformål:	Industri/næringsområde
Forslagstiller:	Planhuset AS
Areal (størrelse og omfang)	Ca136 daa
Beskrivelse:	Eksisterende masseuttak som skal utvides, samt tilrettelegges som næringsområde.

A topographic map showing a proposed industrial area. The area is outlined in black and filled with purple. It is surrounded by green hatched areas and orange areas. A blue line representing a river or stream flows through the area. A red dashed line indicates a boundary. A small orange rectangle is visible within the purple area.

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	**	-2	Registrert rødlistearter i området. Sandsvale som er nær truet (privat registrering i regi av norsk ornitologisk forening 2013). Flere registreringer (også privat – norsk entomologisk forening) av ulike edderkopp-arter men livskraftig (LC) (Prikket enkeedderkopp, skrentulvedderkopp, Praktulvedderkopp, Tanntaggedderkopp, Spisspiggedderkopp)
Landskapsbilde	**	-2	Et typisk dallandskap som er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra omkringliggende åser og fjell. Utvidelse av massetaket mot nord vil øke såret i naturen.

Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	***	+1	Det er registrert sand- og grusforekomster i området, som ligger i eksisterende massetak. Det er lite dyrkbare jordarealer igjen etter masseuttak over mange år. Kilde: Gardskart.no Påvist betydelige grunnvannsressurser. Viktig med bærekraftig utnyttelse av jordbruk/mineraler og grunnvann/vannforekomster. Uavhengig analyse av egnet faginstitusjon bør vurderes før en reguleringsplan. Link: Kart på nett Norges geologiske undersøkelse (ngu.no)
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registreringer i området.
Forurensnings- eller støykilder i området	**	-2	Det vil bli støy fra aktiviteten i massetaket. Aktuell støy må være innenfor grensene beskrevet i forurensningsloven § 30-7, tab. 1, og grensene for utendørs støy – beskrevet i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 Det vil fortsatt bli støv fra drift av området samt lukt fra evt. dieseldrevne maskiner og kjøretøy.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	**	-2	En utvidelse av massetaket vil minske avstand til eksisterende hyttefelt i nord. Støy, støv og vibrasjoner fra arbeid i uttaket. Utvidelse av massetaket vil være godt synlig fra sør.
Byggeforbudssone langs vassdrag	**	-2	Langsgående elv, Storelva, er registrert som en del av vernet vassdrag – Gjerstadvassdraget. Det er 50m bygge - og delegrense til Gjerstadvassdraget.
Klima(gassutslipp)	**	-2	Drift av området på konvensjonell måte med bruk av dieseldrevne maskiner og utstyr vil være som før. Utslipp ved endring av jordstruktur - frigjøring av karboner i jord (totale innholdet av karbon i jord på bare en meters dybde er om lag to ganger større enn innholdet i atmosfæren - Temaveileder Nibio, Karbonbinding i jord) På den annen side reduserer lokale masseuttak behovet for langtransport.

Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	0	0	Det vil være mulig å benytte samme avkjørsel som eksisterende massetak.
Teknisk infrastruktur	**	+1	Det er høyspentmast sør for adkomstvei.
Trafikksikkerhet	0	0	Det er lite bebyggelse i området og det anses ikke nødvendig med gang – og sykkelvei. Området grenser til fv. 418 med lite trafikk. Kan være nødvendig med økt frisiktsone i kryss.
Folkehelse og helse	**	-2	Det er, og vil bli støy og støv fra aktiviteten.
Universell utforming (tilgjengelighet)	0	0	Ikke aktuelt.
Offentlig og private tjenester	0	0	Ca. 5,5 km til kommuneadministrasjonen.
Barn og unges interesser	0	0	Ikke relevant.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Ja	Området er registrert med mulighet for marin leire. Det bør foretas grunnprøver av dertil egnet personell. Erosjon fra storelva bør forhindres ved å beholde en buffer med trær langsmed elvedraget. Sør-Øst i området er det fare for steinsprang/snøskred fra nærliggende fjell, Kongsfjell.
Flom	Ja	Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde flom.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	
Menneske- og virksomhetsskapt farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	Vil ikke påvirke drikkevannskilder.
Nærhet til høyspentledninger	Ja	Det er høyspentmast sør for adkomstvei (B-07.0070).
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	Grenser til fv. 418, men anses ikke som farlig.
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Ja	Høyspentlinje 22kv punkt ved adkomstvei.
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Fritidsboligbebyggelse vil bli berørt av støy, lukt, støv m.m. i enkelte perioder.
Farlige, bratte områder (masseuttak)	Ja	Må ivaretas i daglig drift. Dette er en vanlig problemstilling i drift av massetak og inngår i driftsrutiner.

Administrasjonens konklusjon:

Det er lite dyrkbare jordarealer igjen etter masseuttak over mange år. Vannressursene anses som mer verdifulle. Kommunen bruker i dag en annen vannkilde. Tidligere er Uralsmoen blitt vurdert som det beste stedet for grunnvannsuttak. Tiltak med næringsetablering vil være en god utnyttelse av området etter at løsmasser og steinmasser er ferdig utvunnet.

Masseuttaket bør begrenses på østsiden mot eksisterende bekkefar fra Urvassknuten- området. Vei inn til hytteområdet vil bli berørt av etablering av næringsområdet, og adkomst må sikres gjennom reguleringsplanlegging av området.

Ved ferdigstilling av området er det viktig at skjæringer og helninger blir sikret og jordslått, men noe av dette bør beholdes for ivaretagelse av sandsvaler.

Området må sikres med en sandvoll langs hele området i vest mot Storelva som hindrer utvasking av forurensede masser.

Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.

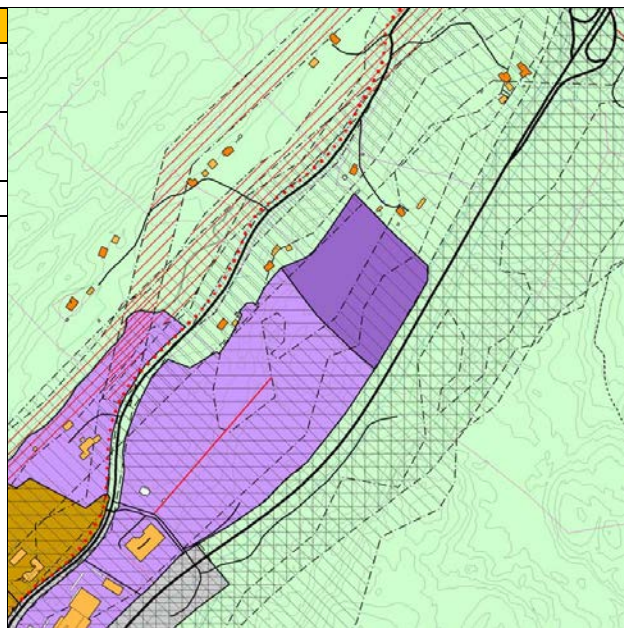
Det vil bli stilt krav om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for driftsrutiner og konsekvensutredning med ROS-analyse før endelig godkjenning av arealformålet.

Buffersone/sikringssone sikres i reguleringsplan.

N2 – Brokelandsheia nord, vest for E18, utvidelse

Gårds- og bruksnr:	3/1
Dagens arealformål:	LNFR
Foreslått arealformål:	Næringsvirksomhet
Forslagstiller:	Administrasjonen og grunneier
Areal:	Ca 25 daa.

Beskrivelse: Området ligger nord for eksisterende næringsareal, vest for E18 ved Brokelandsheia.



Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	0	0	Ingen registreringer.
Landskapsbilde	*	-1	Typisk småkupert skogsareal med bebygde områder rundt. Ingen registreringer av INON-områder.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	**	-1	Barskog av middels bonitet. Ikke egnet som dyrkbar jord. Ingen grus- og pukkforekomster registrert i NGUs database.
Kulturminner og kulturmiljø	*	0	Merkestein fra etterreformatorisk tid, ikke fredet.
Forurensnings- eller støykilder i området	**	-1	Området ligger rett ved E18. Utbygging kan medføre støy mot eksisterende, tilgrensede nabobebyggelse. Her må det i reguleringsplanarbeidet tas spesielt hensyn til støyproblematikken. Ingen andre forurensningskilder registrert i området.

Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	0	0	Området ligger ikke i kommunens hensynssone for friluftsområder. Fra Brokelandsheia er det kort vei til friluftsområdet ved Klavfjell, Hesliene og området ved Holte. Lite relevant for næringsområdet.
Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Området ligger ikke innenfor 100-metersbeltet fra Gjerstadvassdraget.
Klima(gassutslipp)	*	-1	All virksomhet vil medføre klimagassutslipp. Bebyggelse må planlegges slik at det tar minst mulig av skogarealet med hensyn til klimagassutslipp (Co2).
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	***	+3	Området ligger rett ved Brokelandsheia og kollektivtilbud.
Teknisk infrastruktur	**	+1	Vann- og avløpsnett ligger tilgjengelig i nærhet til området. Gode muligheter for adkomstvei fra eksisterende næringsområde. Strøm og tele besørges av utbygger i samråd med leverandør av slike tjenester.
Trafikksikkerhet	**	-1	Nyetablering av næring/industri i område vil øke trafikkbelastningen på fv 418. Men her vil det blir etablert ny gang/sykkelvei.
Folkehelse og helse	0	0	Ikke relevant.
Universell utforming(tilgjengelighet)	***	+1	Mulighet for å bygge etter krav til universell utforming.
Kommunale tjenester	**	+2	1,5 km fra Abel skole, 1 km fra barnehage på Renstøl, 1 km fra Brokelandsheia sentrumsområde og 9 km fra Kirkebygda.
Barn og unges interesser	0	0	

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

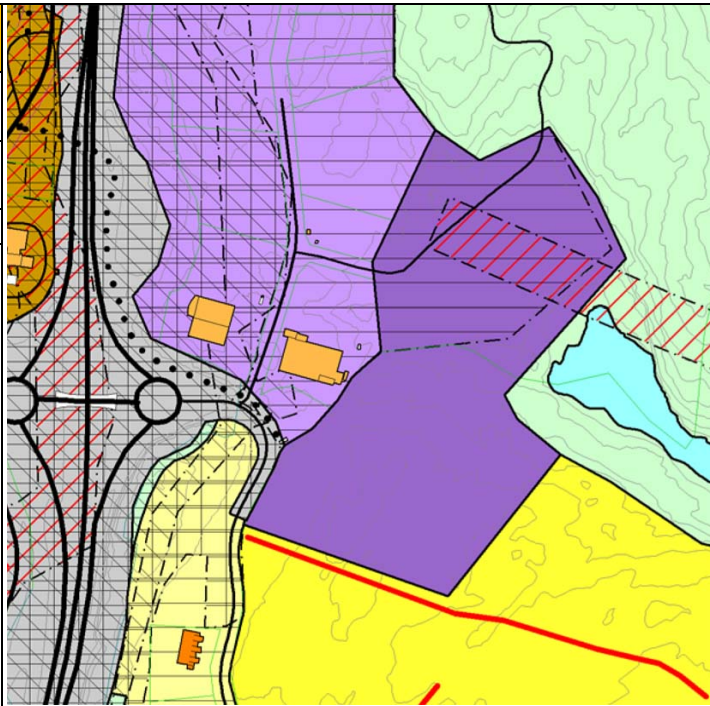
Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	.
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Delvis innenfor området med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Kilde: Kart på nett Norges geologiske undersøkelse (ngu.no)
Menneske- og virksomhetsskapte farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	E18.
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Nærhet til eksisterende boliger.

Administrasjonens konklusjon:

Området ligger nord for eksisterende næringsareal, vest for E18 ved Brokelandsheia. Utvidelsen vil være en naturlig forlengelse av allerede eksisterende næringsareal, og bli et viktig næringsareal for en ønsket vekst rundt Brokelandsheia.

Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.

N3 - Brokelandsheia øst, endring av arealformål og utvidelse

Gårds- og bruksnr:	Del av gnr. 3, bnr. 1 og gnr. 3, bnr. 273.	
Dagens arealformål:	LNFR/sentrumsområde/samferdsel i reguleringsplan.	
Foreslått arealformål:	Næringsareal.	
Forslagstiller:	Administrasjonen.	
Areal:	Ca 49 daa.	
Beskrivelse: Området ligger sør for Rema 1000 og nord for Sortjern. Deler av området ut mot Sortjern har varierende grunnforhold, og bebyggelse må her peles. Deler av arealet, nord-øst i feltet var tidligere avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen, og kombinert formål for samferdsel i områdeplanen for Brokelandsheia.		

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	0	0	
Landskapsbilde	**	-1	Landskapstype IA-3: Området består av furuskog og er en del av et mye brukt nærturterreng for eksisterende boligfelt
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	*	-1	middels bonitet, furu som er hogstmoden. Ikke jordbruk eller mineralforekomster. Delvis ikke skogdekt.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registreringer
Forurensnings- eller støykilder i området	0	0	Ingen registreringer
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	***	-2	Området er brukt som nærmiljøareal av innbyggerne. Nord-østre del er i bruk av Gjerstad

			trial-klubb. Viktig å bevare deler av eksisterende stinett, spesielt langs Sortjenn.
Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Ikke aktuelt
Klima(gassutslipp)	0	0	Ingen vesentlig påvirkning av klima i forhold til eksisterende bruk av bil. Kort vei til kollektivtrafikk, handelsområde.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	*	+2	Adkomstvei kan anlegges fra tilgrensende boligområde Lindtjenn/Lindvollheia og eksisterende næringsområde.
Teknisk infrastruktur	**	+3	Kan kobles på eksisterende vann og avløp til bebyggelse på Lindtjenn, Lindvollheia og eksisterende næringsområde.
Trafikksikkerhet	*	-2	Viktig at gang- og sykkelvei tilknyttes eksisterende gang- og sykkelvei på Brokelandsheia. Vil med stor sannsynlighet være mange barnefamilier som bosetter seg og derfor ekstra viktig med fokus på myke trafikanter.
Folkehelse og helse	**	+2	Umiddelbar nærhet til Sortjennheia friluftslivsområde med tilhørende stinett og Sortjenn.
Universell utforming(tilgjengelighet)	*	+3	Fullt mulig å opparbeide området i forhold til krav om universell utforming.
Offentlige og private tjenester	**	+2	3 km til barnehage, 10,8 km til kommunehus/Kirke/Nav/Bibliotek, 1,0 km til Brokelandsheia, 3,4 km til Abel skole, 1,0 km legekantor.
Barn og unges interesser	**	+3	Umiddelbar nærhet til friluftslivsområder og kort vei til Brokelandsheia sentrumsfunksjoner.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	
Menneske- og virksomhetsskapte farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Ja	24kv linje nord for Tverrdalen og øst mot Strandåsen.
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

Administrasjonens konklusjon:

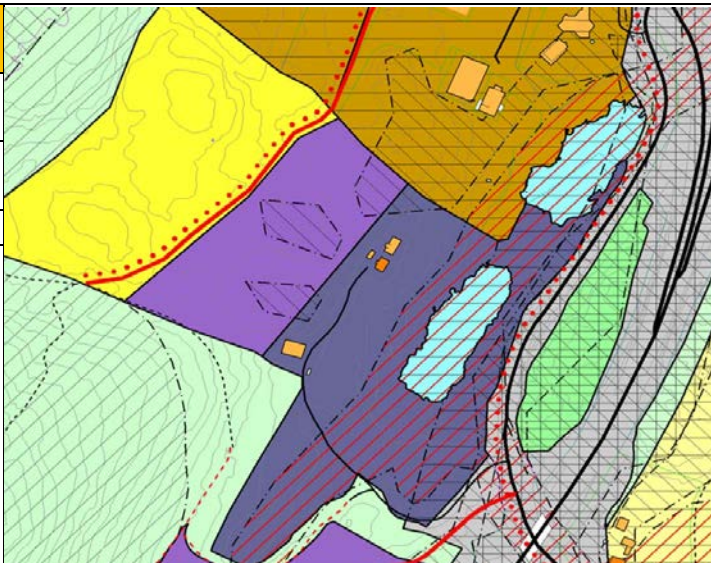
Sentralt område med nærhet til offentlige og private tjenester, samt barnehage, skole og E18. Enkel adkomstvei fra tilgrensede området, Lindtjenn/Lindvollheia og nordover og nærhet til eksisterende vann- og avløpssystem.

Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.

Det arbeides med å finne alternativ plassering til motorsportanlegget.

Utbygging og oppfylning av området må vurderes av geolog.

N4 – Nybø, nytt næringsområde

Gårds- og bruksnr:	3/42,43	
Dagens arealformål:	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift).	
Foreslått arealformål:	Næringsareal.	
Forslagstiller:	Administrasjonen.	
Areal:	Ca 28 daa	
Beskrivelse: Området ligger sør for Brokelandsheia sentrumsområde, og vest for E18.		

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	*	-1	Spøkelsesmaur - Tapinoma melanocephalum (registrert 2015), Hagegullveps - Chrysis angustula Schenck (registrert 2015) og Småblålibelle - Orthetrum coerulescens (2021).
Landskapsbilde	*	0	Småkuppert skogområde. Ikke INON-registrert område.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	**	-1	Barskog av middels til lav bonitet.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registreringer.
Forurensnings- eller støykilder i området	**	-2	Utbygging vil resultere i noe støy til nærliggende boliger. Feltet ligger innenfor gult felt for støykart nye E18, som viser desibelnivå til under 55 (uten skjermingstiltak) Støy vil bli redusert med skjermingstiltak.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	0	+2	Området ligger like utenfor kommunens kartlagte friluftsområde, H530.
Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Ikke aktuelt.
Klima(gassutslipp)	0	0	Ingen vesentlig påvirkning av klima i forhold til eksisterende bruk av bil. Kort vei til kollektivtrafikk, handelsområde.
Samfunn:			

Transportbehov / adkomst	****	+3	Gode muligheter for adkomstvei nord i feltet. Ligger rett ved Brokelandsheia og tilhørende kollektivtilbud.
Teknisk infrastruktur	**	+3	Kan kobles på eksisterende vann og avløp til bebyggelse på Glimmeråsen/Brokelandsheia.
Trafikksikkerhet	*	-2	Viktig med gang og sykkelveg til sentrumsområdet. Det vil med stor sannsynlighet være mange barnefamilier som bosetter seg og derfor ekstra viktig med fokus på myke trafikanter.
Folkehelse og helse	**	+2	Gode tur- og friluftslivsmuligheter i umiddelbar nærhet.
Universell utforming(tilgjengelighet)	0	0	Fullt mulig å opparbeide området i forhold til krav om universell utforming.
Offentlig- og private tjenester	**	+2	3 km fra Abel skole, 2,5 fra barnehage på Renstøl, 400 m fra Brokelandsheia (sentrumsområde) og 10 km fra kommunale tjenester – kirkebygda. Nærhet til E18 og kollektivtilbud.
Barn og unges interesser	*	+1	Brokelandsheia sentrumsområde ligger kun 400 fra området. Store skogområder som nærområde.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	
Menneske- og virksomhetsskapt farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

Administrasjonens konklusjon:

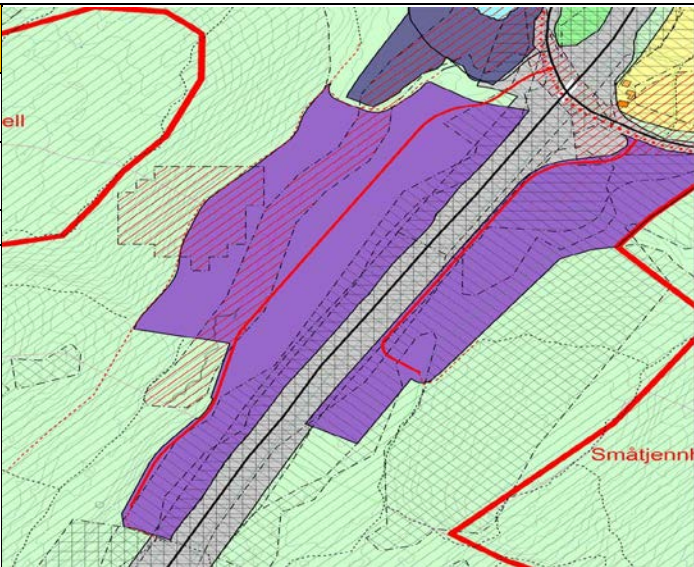
Arealet ligger sør for sentrumsområdet på Brokelandsheia, vest for E18, nært kollektivtilbud og egner seg godt for utvidelse av eksisterende sentrumsområde.

Nybø er i dag et småbruk. Kommuneplanen kommer til å legge beslag på hele eiendommen (B3, N4 og T1), og man regner med å måtte innløse den.

Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.

Reguleringsplan må utarbeides.

N5 – Brokelandsheia sør, Klavdalen, vest for E18

Gårds- og bruksnr:	3/12	
Dagens arealformål:	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift.	
Foreslått arealformål:	Næringsareal.	
Forslagstiller:	Administrasjonen.	
Areal:	Ca 176 daa.	
Beskrivelse: Området ligger sør for Brokelandsheia, og vest for E18. Skogsmark med middels god bonitet. Deler av området krever oppfylling. Dette er tenkt løst med deponering av masser fra framtidige nye E18. Deler av området er myr. Håndtering av dette vises i eget vedlegg til planbeskrivelser.		

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	0	0	Ingen registreringer iht. miljødirektoratets naturbase.
Landskapsbilde	*	-1	Ingen registreringer i NiN, men området er preget av skog. Viktig å sørge for landskapstilpasset bygging med buffer av skog som bevarer det estetiske uttrykket for området.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	*	-1	Deler av området innehar skog av middels god bonitet. Ingen registreringer iht. NGUs grus- og pukkdatabase.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registreringer.
Forurensnings- eller støykilder i området	**	-2	Området ligger innenfor Flomsone og aktsomhetsområde for radon.
Friluftsliv, nærmiljø, grønstruktur	*	0	Området ligger ikke i hensynssone friluftsliv, men stier gjennom må sikres.
Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Eventuell avrenning fra området til omkringliggende vann/elver/bekker som fører videre til vann bør avdekkes i en regulering.

Klima(gassutslipp)	**	-1	Det er middels skogbonitet i deler av området. Ved utbygging bør det derfor, så langt det er mulig, bygges på områder som ikke har middels skogbonitet, slik at jord som tar opp og binder mer Co2 ikke berøres.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	***	+3	Adkomstvei kan opparbeides fra eksisterende fylkesvei nord for feltet, Gjerstadveien. Veien fortsetter i senter av feltet sørover. Feltet ligger ca 0.5 fra sentrumsområdet på Brokelandsheia, tilkobling til E18 og tilhørende kollektivtilbud.
Teknisk infrastruktur	***	-2	Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett på Brokelandsheia. Kapasiteten på vann- og avløp for Brokelandsheia med omkringliggende områder må på et tidspunkt økes, og brannberedskap for slokkevann vurderes.
Trafikksikkerhet	***	-1	Viktig å sikre trygg og god adkomstvei til/i området. Det vil også være viktig med gang- og sykkelsti til Brokelandsheia.
Folkehelse og helse	**	+2	Gode tur- og friluftslivsmuligheter i umiddelbar nærhet.
Universell utforming(tilgjengelighet)	***	+3	Stor mulighet for å bygge etter krav til universell utforming.
Offentlig- og private tjenester	***	+3	3 km fra Abel skole, 2,5 fra barnehage på Renstøl, 400 m fra Brokelandsheia (sentrumsområde) og 10 km fra kommunale tjenester – kirkebygda. Nærhet til E18 og kollektivtilbud.
Barn og unges interesser	*	+1	Kort vei til badeplass ved Lindtjenn. Brokelandsheia ligger kun 400 fra området. Store skogområder som nærområde.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Ja	Et lite område ligger innenfor hensynssone H310 – Faresoner ras og skredfare.
Flom	Ja	Et lite område ligger innenfor hensynssone H320 – Flom.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	

Radon	Ja	Deler av området ligger innenfor feltet som er merket gult, iht aktsomhetskart til NGU, som viser at området har moderat til lav risiko for radon. Kilde: NGU – Grus og pukk - ressurskart
Menneske- og virksomhetsskapte farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	Grenser til E18.
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Ja	Grenser til E18.
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

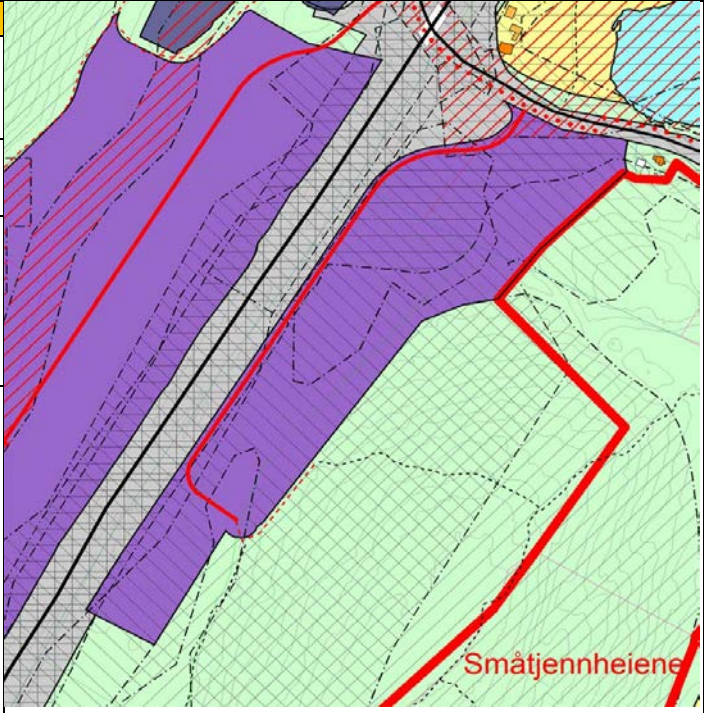
Administrasjonens konklusjon:

Området ligger i nærhet til Brokelandsheia og E18, og vil bli en naturlig del av sentrumsområdet. Området blir delvis eksponert for E18, og vil dermed være et strategisk og attraktivt areal som næringsareal.

Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.

Reguleringsplan må utarbeides.

N6 – Brokelandsheia sør, Småtjennenne, øst for E18

Gårds- og	3/86, 3/24, 3/273 og 3/217.	
Dagens arealformål:	LNFR areal for spredt bolig-fritids- eller næringsbebyggelse, mv.	
Foreslått arealformål:	Næring og industri.	
Forslagstiller:	Politisk innspill fra næringsutvalget.	
Areal:	Ca 87daa.	
Beskrivelse: Området ligger sør-øst for Brokelandsheia og på vestsiden av E18. I Nord grenser området mot fv-418 og i vest mot E18.		

Konsekvensutredning

Tema	Ver-di	Kon-se-kvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	*	-1	Registrert Haukugle (surnila ulula – 9. februar 2013, Norsk ornitologisk forening). Levedyktig art.
Landskapsbilde	**	-2	Område har eksisterende E18 mot vest. Det er i hovedsak skogkledt landskap som har jevn stigning fra nord mot sør (97,5 moh til 132 moh) Området ligger lavt i terrenget.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	*	-1	Området består av lav til middels bonitet barskog i større deler av området. I nord er det områder med høy og særs høy bonitet barskog. Ingen registreringer av jordbruk eller mineralforekomster. Det går en traktorvei gjennom området som må legges om.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registreringer.
Forurensnings- eller støykilder i området	**	-3	Hele området ligger innenfor støysone for E18.i varierende grad støyfaglig utredning med fokus på avbøtende tiltak skal gjennomføres før oppstart av reguleringsplan ref. Veileder T-1442. Massedeponiet må sikres mot avrenning til bekk.

Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	**	-1	Området er ikke i hensynssone friluftsliv, men det går stier gjennom området som må sikres.
Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Ingen registreringer.
Klima(gassutslipp)	**	-2	For å minske utslipp av klimagasser bør det ikke bygges på områder i sør og sør-øst som er registrert med myr og myrlandskap. Dette er områder som naturlig inneholder store mengder karbon, som ved utbygging vil frigis og føre til store CO2 utslipp. Området blir liggende sentralt med kort vei til Brokelandsheia (1,2 km), som vil redusere behov for transport.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	**	0	Umiddelbar nærhet til Fv-418 til området fra nord. Eksisterende sti/traktorvei gjennom hele området.
Teknisk infrastruktur	**	-1	Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett til Brokelandsheia.
Trafikksikkerhet	*	-2	Endring av formål til næring/industri vil øke trafikkbelastningen på fv 418. Analyse av trafikkmønster og trafikksikkerhet bør avklares før utbygging.
Folkehelse og helse	**	-2	Gode tur- og friluftslivsmuligheter i området i dag med veletablert stinett. Ved utbygging bør det fokuseres på avbøtende tiltak (buffersone med vegetasjon).
Universell utforming(tilgjengelighet)	0	0	Fullt mulig å opparbeide området i forhold til krav om universell utforming.
Offentlige og private tjenester	**	+2	4 km fra Abel skole, 3,4 km fra barnehage på Renstøl, 1100 m fra Brokelandsheia (butikker og lege) og 11 km fra kommunale tjenester.
Barn og unges interesser	**	-1	Viktig med fokus på bevaring av eksisterende stinett med buffer mot vei/industri.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	NGU – Kart: Marin grense
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	Området grenser inntil aktsomhetsområde 1 Radon (moderat til lav fare) på vestsiden av Småtjernheiane.
Menneske- og virksomhetsskapt farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Ja	Det eksisterer en mindre bekk i området.
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon,	Ja	Forurensning gjennom massedeponi/utfylling av

stråling og forurensning		område med masser. Bekk/elv fra sør mot nord.
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	Området ligger tett innpå og går parallelt med E18 i vest.
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Fv 418 grenser til området i nord og øst. E18 ligger vest for området. Hele området ligger innenfor ulike støykategorier.

Administrasjonens konklusjon:

Området er et velegnet område for næring, med sin umiddelbare nærhet til E18 og Fv-418.

Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.

R1 – Vålemoen, nytt massetak

Gårds- og bruksnr.:	27/53.
Dagens arealformål:	LNFR.
Foreslått arealformål:	Massetak.
Forslagstiller:	Innspill fra Statskog.
Areal:	Ca 100 daa.

Beskrivelse: Området er i jordbrukssammenheng et viktig område som kan dyrkes. Det er videre 4 automatisk fredede kulturminner – 3 kullgroper og en fangstgrop fra jernalderen – middelalder. Det er boligbebyggelse som grenser inntil det avgrensede området. I nordenden er området justert slik at fangstgropa kommer utenfor planområdet.

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistrering	0	0	Ingen registreringer.
Landskapsbilde	**	-2	Et typisk dallandskap som er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra omkringliggende åser og fjell. Et masseuttak vil lage et merkbart sår i naturen og vil påvirke det estetiske uttrykket av området for bebyggelse/fritidsbebyggelse lenger nord.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	****	-4	Potensiale for 60 daa fylldyrket uten at myr berøres. Gjerstad har svært få slike furumoer som kan dyrkes. Det er gode vanningsmuligheter siden elva ligger rett ved. Ligger ved eksisterende jordbruksareal. Det er påvist betydelige grunnvannsressurser. Kilde: Gardskart.no Kilde: NGU – Grus og pukk - ressurskart
Kulturminner og kulturmiljø	***	-3	4 automatisk fredede kulturminner – 3 kullgroper og en fangstgrop fra jernalderen – middelalder Kilde: Kulturminnesøk - Askeladden
Forurensnings- eller støykilder i området	**	-2	Det vil bli støy fra aktiviteten i massetaket. Aktuell støy må være innenfor grensene beskrevet i forurensningsloven § 30-7, tab. 1, og grensene for

			utendørs støy – beskrevet i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 Videre vil støvproblematikk være et tema. Det er ikke registrert forurensset grunn.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	*	-1	Ingen registreringer som friluftslivsområde. Det går en sti gjennom området til badeplasser i elva som renner forbi. Har en viss innvirkning på nærmiljø og grønnstruktur ved gjennomføring av arealtiltaket. Da som et midlertidig sår i landskapet.
Byggeforbudssone langs vassdrag	**	-2	Langsgående elv, Storelva, er registrert som en del av vernet vassdrag – Gjerstadvassdraget. Det er 100m bygge - og delegrense til Gjerstadvassdraget.
Klima(gassutslipp)	**	-1	Utslipp ved endring av jordstruktur - frigjøring av karboner i jord (totale innholdet av karbon i jord på bare en meters dybde er omlag to ganger større enn innholdet i atmosfæren - Temaveileder Nibio, Karbonbinding i jord). På den annen side reduserer lokale masseutak behovet for langtransport.

Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	**	-1	Adkomst til området vil foregå via eksisterende avkjørsel fra Fv 418. Det kan være behov for å kartlegge om planen vil føre til en trafikkøkning til og fra området.
Teknisk infrastruktur	0	0	Det er ikke vann og avløpsledninger lagt fram til området. Høyspent går gjennom området.
Trafikksikkerhet	*	-1	Det er lite bebyggelse i området og det anses ikke nødvendig med gang – og sykkelvei. Området grenser til fv. 418 med lite trafikk. Økning av tungbiltransport som følge av massetaket må registreres.
Folkehelse og helse	**	-2	Området er i seg selv urørt, bortsett fra hogst. Ved utbygging er det viktig med avbøtende tiltak mot støv, støy og grunnforurensning for å sikre de nærmeste eiendommene.
Universell utforming(tilgjengelighet)	0	0	Ikke aktuelt.
Offentlige og private tjenester	0	0	Ikke aktuelt.
Barn og unges interesser	0	0	Blir ikke nevneverdig berørt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Ja	Området er registrert med mulighet for marin leire. Det bør foretas grunnprøver av dertil egnet personell. Forhindre erosjon fra storelva ved å beholde en buffer med trær langsmed elvedraget. Kilde: Marin grense Norges geologiske undersøkelse (ngu.no)
Flom	Ja	Store deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde flom.
Ekstrem nedbør	Nei	Lokalkunnskap.
Sterk vind – storm/orkan	Nei	Lokalkunnskap.
Radon	Ja	Aktsomhetsgrad 1 (i en skala fra 0-3), moderat til lav aktsomhet.
Menneske- og virksomhetsskapt farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Ja	Store grunnvannsforekomster. Disse områdene er ikke planlagt brukt.
Nærhet til høyspentledninger	Ja	B-07.0080 - 22 Kv linje deler området på midten og går nord-sør.
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	Grenser til fv. 418, men anses ikke som farlig.
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Ja	Høyspentlinje går igjennom området.
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Boligbebyggelse vil bli berørt av støy, lukt, støv m.m. i enkelte perioder.
Farlige, bratte områder (masseuttak)	Ja	Dette er en vanlig problemstilling i drift av massetak og inngår i driftsrutiner.

Administrasjonens konklusjon:

Det er sannsynligvis store grusforekomster i området, men flere viktige naturressurser/verdier i området som grunnvannsforekomster og jordbruk, må kartlegges og vurderes. (Vil for store uttak av grusforekomster føre til overvannsproblematikk, da elvebreeavsetningene gir veldig høy grad av infiltrasjon i grunnen).

En bør vurdere etterbruken av dette området til opparbeiding av dyrket mark. Dette kan bli aktuelt når man tar dyrket mark til utbygging, eksempelvis ved Abel skole. Det kan være aktuelt og ta ut masse først, for så å deponere jord etterpå.

Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen, med følgende forutsetning:

Det vil bli stilt krav om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for driftsrutiner og konsekvensutredning med ROS-analyse før endelig godkjenning av arealformålet. Buffersone/sikringssone sikres i reguleringsplan.

R2 - Moen, utvidelse av eksisterende massetak

Gårds- og bruksnr.:	28/2.
Dagens arealformål:	LNFR.
Foreslått arealformål:	Massetak.
Forslagstiller:	Statskog.
Areal:	Ca 20 daa.
Beskrivelse: Utvidelsen skjer i nordlig retning fra eksisterende massetak og avgrenses av fylkesvei 418 i øst og vei til eksisterende boligbebyggelse i nord/vest.	



Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	*	0	Ingen registreringer.
Landskapsbilde	**	-2	Relativt åpent dallandskap med bebyggelse/infrastruktur. Massetaket vil naturlig nok danne et sår i landskapet. Innsyn kan skjermes med vegetasjon.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	****	1	I området eksisterer det i dag store grus- og sandforekomster, som er lett tilgjengelig fordi det grenser til eksisterende masseuttak, samt fylkesvei. Potensiale for 24 daa fulldyrket jord uten at myr berøres. Gjerstad har svært få slike furumoer som kan dyrkes. Grenser til eksisterende jordbruksareal. Etterbruk av området kan være etablering av jordbruksareal. Kilde: Gardskart.no
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registreringer.
Forurensnings- eller støykilder i området	**	-2	Det vil bli støy fra aktiviteten i massetaket. Aktuell støy må være innenfor grensene beskrevet i

			forurensningsloven § 30-7, tab. 1, og grensene for utendørs støy – beskrevet i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	*	-1	Utvinningsen vil i liten grad påvirke friluftsområder for allmennheten, men vil påvirke de nærmeste naboene.
Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Nei, området ligger langt fra vassdrag
Klima(gassutslipp)	0	-1	Alle inngrep vil medføre noe klimagassutslipp. Utslipp ved endring av jordstruktur - frigjøring av karboner i jord.(totale innholdet av karbon i jord på bare en meters dybde er om lag to ganger større enn innholdet i atmosfæren - Temaveileder Nibio, Karbonbinding i jord) På den annen side reduserer lokale masseuttak behovet for langtransport.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	0	0	Det vil være mulig å benytte samme avkjørsel som eksisterende massetak.
Teknisk infrastruktur	**	+2	Lagt fram kommunal vannforsyning til området. Det er høyspent i nærområdet og lavspent til boligbebyggelsen som grenser inntil.
Trafikksikkerhet	0	0	Det er lite bebyggelse i området og det anses ikke nødvendig med gang – og sykkelvei. Området grenser til fv. 418 med lite trafikk. Det kan være nødvendig med økt siktgrense i kryss.
Folkehelse og helse	**	-2	Kan bli støy og støv fra aktiviteten.
Universell utforming(tilgjengelighet)	0	0	Ikke relevant.
Offentlige og private tjenester	0	0	Ca. 5 km til kommuneadministrasjonen.
Barn og unges interesser	0	0	Ikke relevant.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	Ivaretas ved daglig drift av anlegget.
Flom	Nei	Ligger ikke innenfor aktsomhetsområdet.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Aktsomhetsgrad 1 (i en skala fra 0-3), moderat til lav aktsomhet. Kilde: Kart på nett Norges geologiske undersøkelse (ngu.no)
Menneske- og virksomhetsskapt farer:		

Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	Vil ikke påvirke drikkevannskilder.
Nærhet til høyspentledninger	Nei	70 – 80 m til høyspentledning.
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	Grenser til fv. 418, men anses ikke som farlig.
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	Kun lokal infrastruktur.
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Boligbebyggelse vil bli berørt av støy og støv m.m. i enkelte perioder.
Farlige, bratte områder (masseuttak)	Ja	Må ivaretas i daglig drift. Dette er en vanlig problemstilling i drift av massetak og inngår i driftsrutiner.

Administrasjonens konklusjon:

Området vil være en naturlig utvidelse av eksisterende massetak og representerer store verdier. Det er imidlertid også et område som har stor verdi for landbruket, da dette er et dyrkbart område. Området er imidlertid ikke i bruk, og det står skog på området.

Før dyrking må området ryddes for skog og oppdyrking må skje gjennom mange år for å få full utnyttelse av området. Det foreligger ikke planer for oppdyrking av området.

Området vil få god utnyttelse som masseuttak.

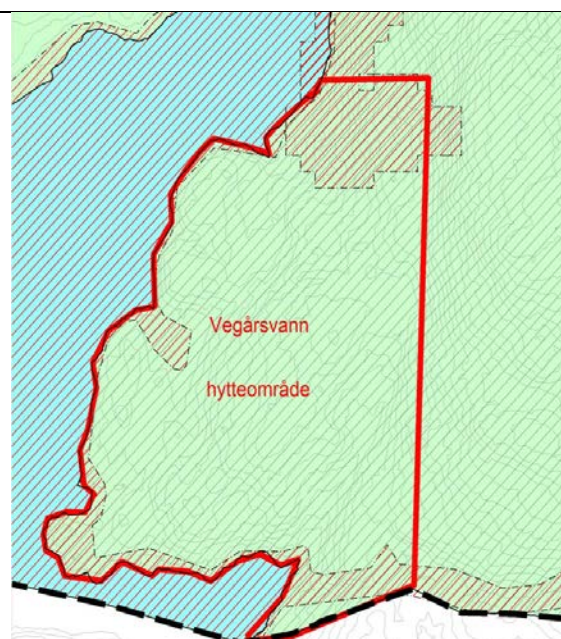
Området avsettes i kommuneplanens arealdel til «Område for steinbrudd, massetak samt andre områder for vesentlig terrenginngrep»

En bør vurdere etterbruken av dette området til opparbeiding av dyrket mark. Dette kan bli aktuelt når man tar dyrket mark til utbygging, eksempelvis ved Abel skole. Det kan være aktuelt og ta ut masse først, for så å deponere jord etterpå.

- Det vil bli stilt krav om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for driftsrutiner og konsekvensutredning med ROS-analyse før endelig godkjenning av arealformålet. Buffersone/sikringssone sikres i reguleringsplan

F1 - Vegårsvann. Nytt hytteområde

Gårds- og bruksnr.:	20/4 – 5, 16
Dagens arealformål:	Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)
Foreslått arealformål:	Fremtidig hytteområde
Forslagstiller:	Peter Preben Prebensen
Areal:	Ca 250 – 300 daa
Beskrivelse: Aktuelt hytteområde ligger nær kommunegrensen til Vegårshei, og nær eksisterende hytteområde på Vegårshei. Området ligger i den delen av gjerstadskogene hvor kommunen har vært restriktiv med utbygging. Grunneier anslår at oppstart på hytteprosjektet vil være år 2026/2027 Området ligger med Vegårsvatn i vest og i sør. Topografisk er det stigende mot øst og nord med høyder mellom 227 moh og 272 moh (Sør-vest helning) Det planlegges ca 20 hytter med enkel standard. Hyttene vil bli plassert i god avstand fra vann, og opp i lia på oversiden av vannet. Grunneier ønsker i første omgang å bygge en skogsbilvei fra Hekkentjenn fram mot aktuelt hytteområde for uttak av tømmer. Framtidig vei inn til hytteområdet vil bli via Vegårshei, som vist på kart.	



Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	***	-2	Registrert mykt brasmegras, levedyktig, 28. Juli 1977 ved Naturhistorisk Museum. Registrert Rustbrunpigg (sopp) 20. sept 2011 ved BioFokus. Levedyktig. Kartet viser 2 punkter for registrering av arter i området. Det viser også flere registreringer av forskjellige arter rett ved grensen for planområdet som har flere arter som er registrert som NT (Nær truet). Kilde: Artsdatabanken - Kunnskapsbank for naturmangfold
Landskapsbilde	***	-2	Landskapet er i liten grad preget av menneskelig aktivitet, bebyggelse og infrastruktur.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	**	-1	Nord i området er det middels og høy bonitet barskog. I sør er det lav og middels bonitet barskog. Det vil være mulig å ta hensyn til skogbruksinteressene i området med felles bruk av veisystem.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registreringer.
Forurensnings- eller støykilder i området	0	0	Ingen registreringer. En utbygging av høystandard hytter vil medføre fare for forurensning fra utslipp, fyring og ved utbygging av området.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	***	-3	Området ligger utenfor hensynssone for friluftsliv. Friluftsrådet-sør har tidligere definert området som viktig. Området er i dag registrert som inngrepsfritt friluftslivsområde.
Byggeforbudssone langs vassdrag	**	-1	Vegårsvatnet er (vann-nett.no) ikke registrert som vernet som en del av Vegårsvassdraget. Vannet renner ned i Vegårvannet via Vegårsvasselva som tilsier at det bør utvises forsiktighet ved utbygging for å minske muligheter for forurensning.
Klima(gassutslipp)	**	-2	Enhver utbygging og landskapsinngrep vil resultere i utslipp av karboner fra grunnen, men utbyggingen vil ikke berøre myrområder.

Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	**	-4	Det er ingen adkomstvei til ønsket felt i dag. Adkomst vil måtte komme fra Vegårvassveien (Vegårshedsiden), med ca. 0,8 km skogsbilvei/hyttevei. Det er langt til offentlig transportmulighet.
Teknisk infrastruktur	0	-4	Ikke noe infrastruktur i nærheten av området.
Trafikksikkerhet	0	0	Ikke aktuelt.
Folkehelse og helse	***	-1	Überørt natur brukes som turområde (Friluftsrådet-sør).
Universell utforming (tilgjengelighet)	*	-3	Adkomst til og i området kan bli vanskelig å opparbeide til standard om universell utforming pga. stigningsforholdene.
Offentlige og private tjenester	*	-4	Området ligger langt fra offentlige og private tjenester, og kan medføre utfordringer.
Barn og unges interesser	*	0	Ikke relevant.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

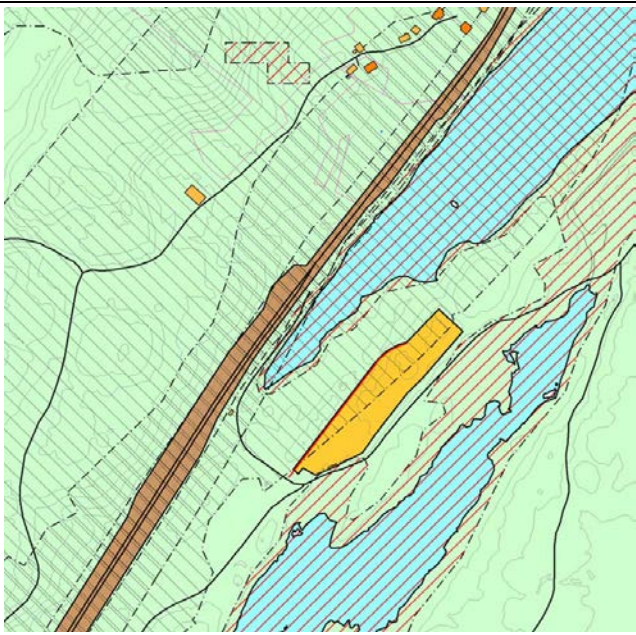
Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Ja	Fare for skred nord i området Viksvollen/Vik.
Flom	Ja	Areal nær Vegårsvann er flomutsatt.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Akstomhetsgrad 2, Høy aktsomhet (Skala for aktsomhet 0-3). Link: Kart på nett Norges geologiske undersøkelse (ngu.no)
Menneske- og virksomhetsskapte farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

Administrasjonens konklusjon:

Området kan karakteriseres som "inngrepsfritt område", har strandsone, flere myrer vest i området, rasutsatt, stort transportbehov og ressurskrevende for kommunale tjenester. Det er uklart om utbyggingen vil medføre utslipp til Vegårvatn, da det ikke er foretatt resipientundersøkelse. Det sees ikke noen fordeler med utbyggingen av dette området for Gjerstad kommune, fordi adkomstvei må gå via Vegårshei.

Kommunen tar ikke med nytt hytteområde ved Vegårsvatnet i kommuneplanens arealdel, som følge at det er for mange negative konsekvenser for utbyggingen.

SF1 - Skorstølvann - Nytt område for spredt hytteutbygging

Gårds- og bruksnr:	4/1.	
Dagens arealformål:	LNFR - areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.	
Foreslått arealformål:	SF – Spredt fritidsbolig, inntil 5 fritidsboliger	
Forslagstiller:	Anders Skorstøl	
Areal:	Ca 12 daa.	
Beskrivelse Området ligger i nærhet til flere store registrerte friluftsområder, turområder og rekreasjon ved Skorstølvann.		

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	***	-1	Nord-øst i østre Skorstølvann, er det tidligere registrert fiskeørnreir (2016). Reiret er blåst ned, og det er ikke observert hekking der de siste årene. og storlom (2000). Gulspurv (2013) og sanglerke (2016) er også registrert.
Landskapsbilde	*	-1	Området er preget av skog og ligger på en liten ås mellom østre og vestre Skorstølvann. Viktig å sørge for landskapstilpasset bygging med buffer av skog som bevarer det estetiske uttrykket for området.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	**	-2	Deler av området ligger innenfor området hvor det er registrert barskog med høy skogbonitet.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registreringer.

Forurensnings- eller støykilder i området	**	-2	Området ligger delvis i gul støysone for jernbanenettet. Utvidet undersøkelse av støy og sikring ved avbøtende tiltak for å tilfredsstille krav (M142).
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	**	+1	Ingen registrerte friluftslivsområder, men det er betydelig gode rekreasjonsmuligheter med umiddelbar nærhet til Skorstølvann.
Byggeforbudssone langs vassdrag	***	-1	Byggeforbudssone på 50m fra vassdrag skal opprettholdes.
Klima(gassutslipp)	***	-2	Det er middels til høy skogbonitet for området. Ved utbygging bør det derfor, så langt det er mulig, bygges på områder som har middels skogbonitet slik at jord som tar opp og binder mer Co2 (høy skogbonitet) ikke berøres.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	**	-1	Adkomst via eksisterende vei, Skorstølveien. Enkel vei inn til området kan anlegges uten store endringer av topografi. Høydeforskjell fra eksisterende vei og inn til planlagt hytte lengst nord er innenfor 3-4 meter. Fra 146 til 147 moh.
Teknisk infrastruktur	*	-2	Det er ikke offentlig vann- og avløp/kloakk i området, det må derfor løses ved egne private anlegg.
Trafikksikkerhet	**	-1	Grusvei med bredde 4-4,5m. Lokal gårdsvei med liten trafikk.
Folkehelse og helse	***	+3	Kort vei til flere store registrerte friluftslivsområder, og et godt nærområde.
Universell utforming(tilgjengelighet)	*	+2	God mulighet for å bygge etter krav for universell utforming.
Offentlige- og private tjenester	*	+1	16,0 km til Kirkebygda, 6,4 km Brokelandsheia.
Barn- og unges interesser	***	+3	Umiddelbar nærhet til turområder og rekreasjon ved Skorstølvann.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

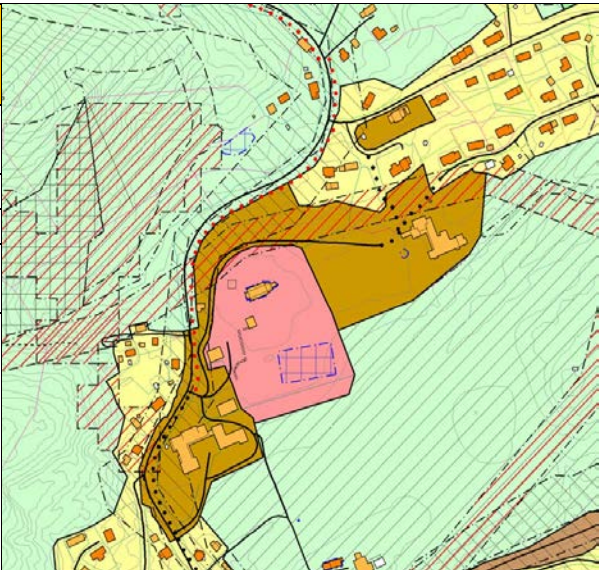
Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	
Flom	Ja	Utenfor byggeområdet.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	
Menneske- og virksomhetsskapte farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	Jernbane.
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Jernbane.

Administrasjonens konklusjon:

Området ligger i nærhet til flere store registrerte friluftsområder, turområder og rekreasjon ved Skorstølvann. Enkel adgang til området kan anlegges uten store naturinngrep, og god mulighet til å bygge etter krav om universell utforming. Noe støy fra jernbane. Maksimalt 5 hytter, som ikke vil utløse krav om reguleringsplan.

Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.

S1 – Del av Kirkebygda lokalsenter. Endring av arealformål

Gårds- og bruksnr.:	11/133, 11/104, 11/56, 11/137, 11/45, 11/102 og 11/105	
Dagens arealformål:	Offentlig eller privat tjenesteyting	
Foreslått arealformål:	Sentrumsformål	
Forslagstiller:	Gjerstad kommune	
Areal (størrelse og omfang)	Sentrumsareal: Ca 55 daa Off.tjenesteyting: Ca 26 daa	
Beskrivelse: Lokalsenter Kirkebygda defineres med en radius på 2km fra kommunehuset. Arealformålsendringen gjelder for kommunehus, gammelt skolebygg og barnehage.		

Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	*	-1	4 observasjoner av taksvale (rødlistet, NT) ved kirke. 3 observasjoner av gråspurv (rødlistet, NT) ved gravplass. 1 observasjon av sandsvale (rødlistet, truet, sårbar) NT=nær truet.
Landskapsbilde	****	+2	Åpent landskap. Ingen områder avsatt til inngrepsfritt naturområde. Området er delvis bebygd. Ny bebyggelse med kotehøyder over kotehøyde sokkel til kirke, vil kunne oppleves som sjenerende. Store muligheter for videre utvikling.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	-	0	Blir ikke berørt.
Kulturminner og kulturmiljø	***	-1	Almuestaua er registrert som sefrakbygg. Kirke og Gjerstad middelalderse kirkegård har ulike vernestatuser. Fjernet gravfelt bestående av 7 gravhauger fra jernalderen, samt funn av en jernøks, nær Gjerstad skole er fredet. For å unngå negative konsekvenser må man ta hensyn til kotehøyde sokkel kirke.

Forurensnings- eller støykilder i området	*	0	Ingen registrert grunnforurensning. Ny bebyggelse iht. sentrumsformålet vil kunne medføre mer støy i området, men svært begrenset.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	***	+3	Området ligger i nærhet til friluftsområder. Iht. ny base for friluftsområder vil ikke en utbygging komme i konflikt med disse områdene. Kort vei til fotballbane og stinett.
Byggeforbudssone langs vassdrag	-	0	Blir ikke berørt.
Klima(gassutslipp)	*	-1	Enhver utbygging og landskapsinngrep vil resultere i utslipp av karboner fra grunnen, men utbyggingen vil ikke berøre myrområder. Adkomstvei, VA og grunnarbeid er delvis gjennomført. Dette blir ikke et nytt område som tas i bruk, som vil redusere utslippene.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	**	+1	Eksisterende bussplass, nærhet til togstasjon med gang- og sykkelvei. Etablert vei inn til området.
Teknisk infrastruktur	**	+1	Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett Strøm og tele besørges av utbygger i samråd med leverandør av slike tjenester.
Trafikksikkerhet	***	-1	Området er ikke utsatt for gjennomgangstrafikk, men det vil forekomme utrykningskjøretøy når ny brannstasjon er på plass. Viktig med gangsti til bussholdeplass.
Folkehelse og helse	**	+2	Nærhet til friluftsområder og kollektiv.
Universell utforming(tilgjengelighet)	***	+2	Fullt mulig å opparbeide området i forhold til krav om universell utforming for boliger, uteareal og fellesområder.

Kommunale tjenester	***	+3	Barnehage i det aktuelle området, sammen med kommunesenter (NAV, tannlege, butikk, frivilligsentralen og treningssenter) og bussplass. 1,5 km til togstasjon og 200 meter til Gjerstad bo- og omsorgssenter.
Barn og unges interesser	***	+2	Store muligheter for friluftslivsbaserte aktiviteter. Noe reisevei til div treningstilbud, skole (9 km).

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Ja	Mulighet for steinsprang i ytterkant av området.
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Middels til lav Kilde: Kart på nett Norges geologiske undersøkelse (ngu.no)
Menneske- og virksomhetsskapt farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Ja	Se hensynssone H370
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Kirke, kirkegård, barnehage, boligfelt-Kamperhaug.

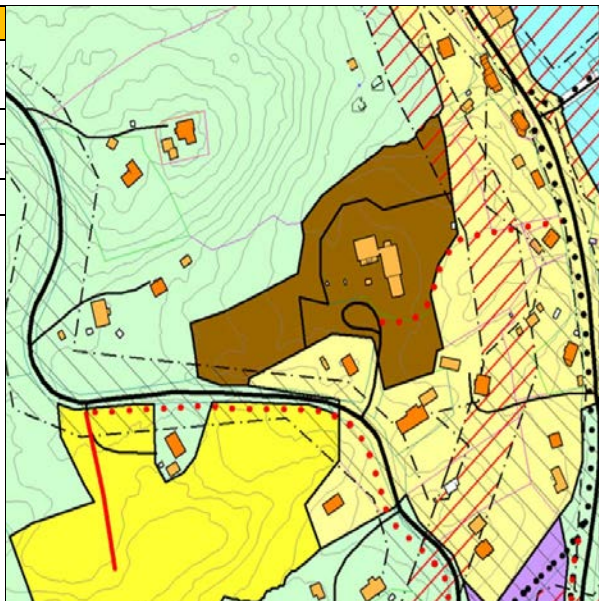
Administrasjonens konklusjon:

Hoveddelen av området blir endret fra offentlig- og privat tjenesteyting, til sentrumsformål. Gjerstad kirke og Almuestua forblir offentlig- og privat tjenesteyting. For hele området skal det utarbeides en reguleringsplan med bestemmelser.

Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.

S2 – Renstøl barnehage, utvidelse og endring av arealformål

Gårds- og bruksnr.:	3/3 og 3/366
Dagens arealformål:	Offentlig eller privat tjenesteyting
Foreslått arealformål:	Sentrumsformål
Forslagstiller:	Gjerstad kommune
Areal:	19daa
Beskrivelse: Området ligger nord for Brokelandsheia, med kort avstand fra Renstølkrysset.	

A topographic map of a rural area. The map features contour lines indicating elevation. A large, irregularly shaped area is highlighted in yellow and orange, representing the proposed site. This area is bordered by a red dashed line. To the right of the highlighted area, there is a large brown-shaded region, possibly a forest or a different land use. The map also shows several small orange squares representing buildings or structures. A road or path is visible on the right side of the map, and a red line runs vertically through the yellow area. The overall terrain appears to be hilly or mountainous.

Konsekvensutredning

Tema	Ver-di	Kon-se-kvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	*	0	Ved østsiden av Gjerstadvassdraget er det registrert Alm – Ulmus glabra Huds (1951, menneskelig observasjon, truet) og Ask – Fraxinus excelsior).
Landskapsbilde	*	0	Lavliggende terreng med bebyggelse/infrastruktur. Ingen registreringer av INON-områder. Viktig å tilpasse ny bebyggelse til tilgrensede boligfelt.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	**	0	En liten del vest i feltet ligger over området satt til "fulldyrka jord", som også består av lauvskog med høy bonitet. Ellers består området som ikke er utbygd av barskog med middels bonitet. Ved framtidig utbygging bør disse områdene hensyntas med tanke på klimagassutslipp (Co2). Ingen registrerte grus- og pukkforekomster i NGUs database.
Kulturminner og kulturmiljø	***	-1	2 SEFRAK-registrerte bygg i matrikkel, Stabbur Datering fra 1800-tallet, inkl rester av gammelt uthus, som nå er revet. Vernestatus er satt til ikke fredet.

Forurensnings- eller støykilder i området	***	-1	Ingen registreringer i miljødirektoratets database for potensiell grunnforurensning. Detaljplan/reguleringsplan må ha fokus på støyproblematikk.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	***	+3	Området ligger mellom to store friluftsområder (Gryting og Holte). En videreutvikling av området vil ikke ha noen negativ konsekvens for idrett og friluftsliv.
Byggeforbudssone langs vassdrag	**	0	Det er 100m bygge - og delegrense til Gjerstadvassdraget. Det eksisterer i dag flere boliger (og vei) mellom arealet og vassdraget.
Klima(gassutslipp)	0	0	
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	***	+2	2 km til Brokelandsheia og tilhørende kollektivtilbud. 500 m ned til Renstølkrysset.
Teknisk infrastruktur	***	+2	Muligheter for adkomstvei fra Grytingveien. Tilkobling til eksisterende VA-nett.
Trafikksikkerhet	**	-2	Ved utbygging bør det settes krav til sammenhengende gang/sykkelvei ned til Renstølkrysset, og på sikt videre opp til Brokelandsheia.
Folkehelse og helse	**	+1	Nærhet til friluftsområdet mot Klavfjell og Gryting.
Universell utforming(tilgjengelighet)	***	+3	Mulighet for å bygge etter krav til universell utforming.

Kommunale tjenester	**	+1	1,5 km fra Abel skole, 1,7 km fra Brokelandsheia sentrumsområde og 9 km fra Kirkebygda.
Barn og unges interesser	0	0	Ikke relevant.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	.
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	
Menneske- og virksomhetsskapte farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Ja	Går gjennom nordre del av området.
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Nabobebyggelse.

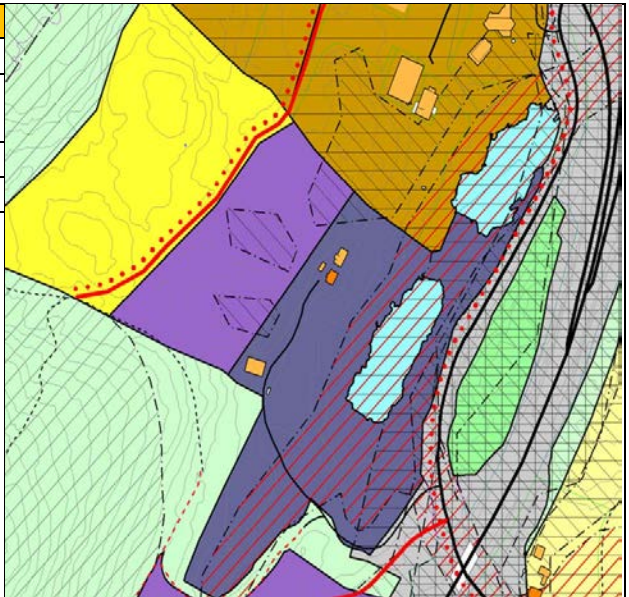
Administrasjonens konklusjon:

Utvidelse og omgjøring av området fra offentlig- og privat tjenesteyting til sentrumsformål, vil kunne gi flere bruksmuligheter for området.

Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.

T1 – Nybø

Gårds- og bruksnr.:	3/42-43, 129
Dagens arealformål:	LNFR.
Foreslått arealformål:	Fritid- og turistformål Grønnstruktur.
Forslagstiller:	Administrasjonen.
Areal:	Ca 70 daa
Beskrivelse: Området ligger sør for sentrumsområdet på Brokelandsheia og dyreparken.	



Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Miljø:			
Naturmangfold / artsregistreringer	**	-1	Lokal viktig naturbeitemark. 1 registrering av dvergspett (<i>Dryobates minor</i>) i området (2018).
Landskapsbilde	**	+2	Småbruk med litt dyrkbar mark og to småtjenner i nærheten, med bebyggelse/infrastruktur.
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	**	+2	Større deler produktiv jord (gardkart.nibio.no) i deler av arealet tenkt avsatt til fritids- og turistformål (som beholdes). Ingen grus- og pukkforekomster registrert.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registreringer.
Forurensnings- eller støykilder i området	**	-2	Trafikk frå E18 vil resultere i støy. En analyse av støyproblematikk bør gjennomføres.

Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	***	+2	Umiddelbar tilgang til friluftsområder. Nærme Klavfjell og Brokelandsheia. Badevann på Lindtjenn.
Byggeforbudssone langs vassdrag	0	0	Eventuell avrenning fra området til omkringliggende vann/elver/bekker som fører videre til vann bør avdekkes i en regulering.
Klima(gassutslipp)	0	0	Ingen vesentlig påvirkning av klima.
Samfunn:			
Transportbehov / adkomst	****	+3	Gode muligheter for adkomst vei nord og sør for feltet, samtidig som man kan bruke eksisterende vei. Ligger rett ved Brokelandsheia og kollektivtilbud.
Teknisk infrastruktur	**	+2	Vann- og avløp vil være mulig å koble seg til via ledningsnett fra Brokelandsheia, nord for feltet. Strøm og tele besørges av utbygger i samråd med leverandør av slike tjenester.
Trafikksikkerhet	**	-2	Viktig å sikre trygg og god adkomstvei til/i området. Det vil også være viktig med gang- og sykkelsti til Brokelandsheia.
Folkehelse og helse	***	+3	Positivt tilskudd til Brokelandsheia med areal avsatt til fritids- og turistformål. Området vil kunne gi framtidige arbeidsplasser, økt antall besøkende til Brokelandsheia, samtidig som det sannsynligvis vil være med på å øke bostedsattraktiviteten i området.
Universell utforming(tilgjengelighet)	**	+2	Fullt mulig å opparbeide området i forhold til krav om universell utforming for uteareal og fellesområder.
Kommunale tjenester	*	+1	3 km fra Abel skole, 2 km fra barnehage på Renstøl, kort vei til Brokelandsheia (butikker og lege) og 11 km fra kommunale tjenester.
Barn og unges interesser	**	+2	Kort vei til badeplass ved Lindtjenn. Brokelandsheia ligger rett ved området. Store skogområder som nærområde.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Naturfarer:		
Skred	Nei	.
Flom	Ja	Flomsone dekker store deler av området.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	
Menneske- og virksomhetsskapt farer:		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	E18.
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

Administrasjonens konklusjon:

Området ligger i nærhet til flere store registrerte friluftsområder. Enkel adgang til området kan anlegges uten store inngrep, og gode muligheter til å bygge etter krav om universell utforming. Noe støy fra E18. Arealformålet vil være et positivt tilskudd til Brokelandsheia, da det muliggjør andre type aktiviteter enn de som tilbys i sentrumsområdet. Gårdsbebyggelse og dyrkbar mark skal i størst mulig grad bevares i reguleringsplan.

Nybø er i dag et småbruk. Kommuneplanen kommer til å legge beslag på hele eiendommen (B3, N4 og T1), og man regner med å måtte innløse den.

Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen. Det settes krav til utarbeidelse av reguleringsplan.