



**Gjerstad kommune**  
*- best når det gjelder*

# Kommuneplan 2024-2036

## Bestemmelser



## INNHALDSFORTEGNELSE

Innholdsfortegnelse.....	2
<b>Kap.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel .....</b>	<b>3</b>
1.1.1. Forholdet til disposisjonsplaner og eldre regulerings- og bebyggelseplaner .....	3
1.1.2 Tabell 1: Arealplaner som gjelder foran kommuneplanen .....	3
1.1.3 Tabell 2: Områder med Forslag til endring av arealformål .....	4
1.1.4 Tabell 3: Arealplaner/arealformål som oppheves (rettsvirkning) .....	5
1.1.5 Tabell 4: Planer som erstattes av kommuneplanens bestemmelser.....	6
<b>Kap. 2 Generelle bestemmelser .....</b>	<b>8</b>
2.1.1. Plankrav .....	8
2.1.2. Unntak fra krav om plan.....	8
2.1.3. Utbyggingsavtaler .....	8
2.1.4. Rekkefølgekrav .....	8
2.1.5. Universell utforming .....	9
2.1.6. Krav til utforming og plassering av bygg.....	9
2.1.7. Byggegrenser.....	9
2.1.8. Uteareal for opphold og lek.....	10
2.1.9. Skilt og reklame.....	11
2.1.10. Parkering .....	11
2.1.11. Miljøkvaliteter, bevaring, estetikk, klima- og naturhensyn mv. ....	12
2.1.12. Krav til tekniske løsninger for nye utbyggingsområder .....	13
2.1.13. Energianlegg .....	13
<b>Kap.3 Bestemmelser til arealformål .....</b>	<b>14</b>
3.1.1. Grønnstruktur .....	14
3.1.2. Bestemmelser til arealformål .....	14
3.1.2. Landbruk- natur- og friluftsliv (LNF(R)) .....	14
1. Landbrukseiendommer .....	14
3. Eksisterende boliger og fritidsboliger .....	15
4. Utmarksområder.....	15
3.1.3. Spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og nærings-bebyggelse .....	15
3.1.4. Lokalisering av landbruksbebyggelse.....	16
3.1.5. Vassdrag med tilhørende strandsone .....	17
<b>Kap. 4 Bestemmelser til hensynsoner .....</b>	<b>17</b>
4.1.1. Sikringssoner .....	17
4.1.2. Faresoner.....	17
4.1.3. Detaljeringssone reguleringsplaner.....	18
4.1.4. Hensynssone landbruk, .....	19
4.1.7. Hensynssone friluftsliv .....	20
4.1.7. Hensynssone naturmiljø.....	21
4.1.8. Hensynssone krav Vedrørende infrastruktur .....	21
4.1.10. Båndlegging etter annet lovverk .....	22

# Kap.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

## § 11-9, 1. Plankrav

- Alle framtidige områder med endret arealbruk har en egen beskrivelse og bestemmelser.

### 1.1.1.FORHOLDET TIL DISPOSISJONSPLANER OG ELDRE REGULERINGS- OG BEBYGGELSEPLANER

[\(PBL § 1-5\)](#)

Tabell 1 nedenfor viser oversikt over arealplaner som gjelder foran kommuneplan.

Tabell 2 viser områder med forslag til endring av arealformål.

Tabell 3 viser arealplaner som oppheves.

Tabell 4 viser planer som erstattes av kommuneplanbestemmelsene.

Opprinnelig planavgrensning gjelder for eldre planer, hvor kommuneplanbestemmelser skal anvendes. Det samme gjelder områder som er avsatt til framtidige byggeområder i kommuneplanen.

### 1.1.2 TABELL 1: AREALPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN

Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Merknader
<a href="#">199901</a>	Fylkesveg 75 Grunnsvoll- Flaten	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	01.07.1999	
<a href="#">199902</a>	E18_Broklands- heia-Akland	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	01.01.1999	
<a href="#">200001</a>	E18_Toplankryss – Brokelandsheia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.09.2001	
<a href="#">200101</a>	Smaatjennhei	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.09.2001	
<a href="#">200201</a>	Lindtjenn	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002	
	Holmen Gård reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Regulerings- plan	07.09.2023	Ny reguleringsplan vedtatt 2023
<a href="#">200501</a>	Solemfetane skytebane	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.12.2005	Miljøverndepartementes til enhver tid nyeste veileder T-1442, skal legges til grunn for tillatte støynivåer.
<a href="#">200601</a>	Tegårsvann – ny reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.01.2006	Gjelder foran kommuneplan, men kommuneplanens bestemmelser under kap. "Krav til tekniske løsninger for nye utbyggingsområder"



Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Merknader
					gjelder i tillegg til reguleringsplan.
<a href="#">200801</a>	Kvernåsen reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.10.2008	
<a href="#">200802</a>	Lindvollheia reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Detalj-regulering	03.11.2015	
<a href="#">200804</a>	Skorvknatten reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.01.2008	
<a href="#">201101</a>	Reguleringsplan Mostad boligområde	Endelig vedtatt arealplan	Detalj-regulering	17.11.2022	Mindre endring i 2022.
<a href="#">201201</a>	Brokelandsheia område-reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Område-regulering	21.03.2013	
<a href="#">201301</a>	Lindberga	Endelig vedtatt arealplan	Detalj-regulering	26.06.2013	
<a href="#">201501</a>	Reguleringsplan for Knipeheia	Endelig vedtatt arealplan	Detalj-regulering	17.03.2016	
<a href="#">201502</a>	Lysløype og standplass skiskyting, Vestøl	Endelig vedtatt arealplan	Detalj-regulering	16.06.2016	
<a href="#">201601</a>	Fardalsmoen	Endelig vedtatt arealplan	Næringsvirksomhet	28.11.2023	
	Steinsvann	Endelig vedtatt arealplan	Detalj-regulering	28.11.2023	

Generell merknad:

Byggegrenser mot vann og vassdrag fastsatt i bestemmelsene her, går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner, vedtatt før 2009. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner, der disse ikke selv angir byggegrense til vann/vassdrag.

### 1.1.3 TABELL 2: OMRÅDER MED FORSLAG TIL ENDRING AV AREALFORMÅL

Planid/KU-nr	Plannavn	Status	Type	Merknader
	Østerholtheia	Framtidig	Råstoffutvinning	Massetak
	Vålemoen	Framtidig	Råstoffutvinning	
	Moen	Framtidig	Råstoffutvinning	
	Solemfetane masseuttak	Framtidig	Råstoffutvinning	
	Holte	Framtidig	Spredt boligbyggelse	
	Skorstøl	Framtidig	Spredt fritidsbebyggelse.	
	Abel	Framtidig	Offentlig eller privat tjenesteyting	Skole/barnehage
	Renstøl	Framtidig	Sentrumsformål og boligområde	Utvidelse av området, samt formålsendring

Planid/KU-nr	Plannavn	Status	Type	Merknader
	Bakken/Sunde	Framtidig	Boligformål	Gamle Gjerstad mekk
	Åsen/Holte	Framtidig	Spredt boligbebyggelse	
	Lindvollheia 2	Framtidig	Boligformål	Sør for Sortjenn
	Glimmeråsen 2	Framtidig	Boligformål	
	Brokelandsheia - Nord	Framtidig	Næringsvirksomhet	Vest for E18
	Brokelandsheia - Sør	Framtidig	Næringsvirksomhet	Småtjennene, øst for E18
	Brokelandsheia - Sør	Framtidig	Næringsvirksomhet	Klavdalen, vest for E18
	Nybø	Framtidig	Næringsvirksomhet og fritids- og turistformål	
	Urdvann og Urvassknuten	Framtidig	Spredt næringsbebyggelse	
	Timmeråsen/Høgbrått	Framtidig	Spredt boligbebyggelse.	Bolig
	Brokelandsheia øst	Framtidig	Næringsareal	Utvidelse, ved Sortjenn
	Kirkebygda	Framtidig	Sentrumsformål	Gjerstad kirke og Almestaua ligger inne som offentlig- og privat tjenesteyting. Dette er ikke en endring av bruken.
	Lyngås	Framtidig	Spredt fritidsbebyggelse	Endres fra arealformål hyttebygging til spredt fritidsbebyggelse (maks 5 hytter)

#### 1.1.4 TABELL 3: AREALPLANER/AREALFORMÅL SOM OPPHEVES (RETTSVIRKNING)

Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Merknader
<a href="#">197502</a>	Lyngås disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	30.06.1975	Lyngås endres til område for spredt hyttebygging, med inntil fem hytter
	Egdetjenn, innspill til kommuneplanen 2006	Godkjent i k-plan 2006	Ikke igangsatt		
	Tollnes, område for spredt boligbebyggelse	Godkjent i k-plan 2006	Ikke igangsatt		Lagt i kommuneplan i flere perioder uten igangsettelse eller plan for utbygging. Området båndlegger jordbruksarealer.

Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Merknader
	Bråten, område for spredt boligbebyggelse	Godkjent i k-plan 2006	Ikke igangsatt		Lagt i kommuneplan i flere perioder uten igangsettelse eller plan for utbygging. Området båndlegger jordbruksarealer.
<a href="#">197102</a>	Hundsvann	Godkjent i k-plan 2006	Ikke igangsatt	19.02.1972	
<a href="#">197603</a>	Steinsvann disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan – ikke igangsatt	22.04.1976	I tråd med grunneiers ønske
	Hundsvann (nr. iht. gammel kommuneplan 28, 29, 30 og 31)	Kommuneplan-innspill 2011	Framtidig hytteområde - ikke igangsatt		
<a href="#">197601</a>	Kleivann disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan – ikke igangsatt	22.04.1976	I tråd med grunneiers ønske
	Øvre Haugen	Godkjent i k-plan 2006			Lagt i kommuneplan i flere perioder uten plan for videre utbygging. Området båndlegger jordbruksarealer, og er ikke i tråd med arealstrategien, om sentrumsnær boligbygging.

#### 1.1.5 TABELL 4: PLANER SOM ERSTATTES AV KOMMUNEPLANENS BESTEMMELSER

Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Merknader
<a href="#">197101</a>	Hausnes disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.1971	
<a href="#">197102</a>	Hundsvann disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.02.1972	
<a href="#">197301</a>	Tegårsvann disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.07.1973	
<a href="#">197401</a>	Skorva hytteplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	04.06.1974	
<a href="#">197501</a>	Granheim reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	01.01.1975	

Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Merknader
<a href="#">197602</a>	Løkjefjell disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	02.08.1976	
<a href="#">197901</a>	Alvheim/Kamperhaug	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	12.03.1985	Erstattes av kommuneplanens bestemmelser, men beholder byggegrenser fra reguleringsplan. ( <a href="#">plankart</a> )
<a href="#">198101</a>	Hoppehagen reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.08.1982	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen, men beholder byggegrenser i detaljert plankart fra 1982. ( <a href="#">plankart</a> )
<a href="#">198202</a>	Hageroa reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.06.1983	
<a href="#">198301</a>	Steinsvann hytteplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.12.1983	
<a href="#">199401</a>	Haugbakken reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.10.2015	
<a href="#">199701</a>	Tuftene reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	08.04.1997	
<a href="#">197902</a>	Reguleringsplan Cinderella	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.11.1979	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen, men beholder byggegrenser fra opprinnelig plan. ( <a href="#">plankart</a> )

## Kap. 2 Generelle bestemmelser

---

Generelle bestemmelser etter plan- og bygningsloven (PBL) § 11-9 gjelder for hele kommunen, uavhengig av arealformål. Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi.

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i [PBL § 28-1](#) og [TEK17 § 7-3 med veiledning](#), herunder NVEs veileder 1/2019.

Til enhver tid gjeldende Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder/Agder gjelder.

### 2.1.1. PLANKRAV

[\(PBL § 11-9 NR. 1\)](#)

Arealendring kan som hovedregel ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan. Utarbeidelse av konsekvensutredning og ROS-analyse kreves.

Arealplaner som er vedtatt før 2009 vil ikke ha krav om ROS-analyse, men har krav om ivaretagelse av hensynssoner iht. kap.4 "bestemmelser til hensynssoner"

### 2.1.2. UNNTAK FRA KRAV OM PLAN

[\(PBL § 11-10 NR. 1\)](#)

- a) Innenfor eksisterende byggeområder, gjelder alle formål, kan kommunen etter søknad, tillate oppføring og rivning av enkeltstående bygg og anlegg (garasjer, uthus, annek m.m.) på inntil 70 m<sup>2</sup> BYA og tilbygg på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA, uten at det kreves reguleringsplan.
- b) Tiltak etter [PBL § 20-1](#), knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltøknader, uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling, på vilkår av at tiltaket tar nødvendig hensyn til landskap, natur og kulturminne. Ellers gjelder Forurensingsforskriften og [lokal forskrift for Gjerstad kommune](#), om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter, bedrifter og andre virksomheter.
- c) Det kan tillates fradeling av mindre areal inntil 300 m<sup>2</sup>, som tilleggsareal til bestående eiendom i LNF-R-områder, uten at det kreves reguleringsplan.

### 2.1.3. UTBYGGINGSAVTALER

[\(PBL § 11-9 NR. 2, Jfr.. KAP.17\)](#)

Det kan inngås utbyggingsavtaler iht. bestemmelsene i [PBL kap.17](#). Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen, avtales i det enkelte tilfellet.

### 2.1.4 REKKEFØLGEKRAV

[\(PBL § 11-9 NR. 4\)](#)

Rekkefølgekrav skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner:

- a) For all ny utbygging skal transformasjon/ombruk av eksisterende utbygde områder vurderes, før nye områder tas i bruk.



- b) Aldersvennlighet skal ivaretas forholdsmessig, i alle nye utbyggingsområder, og ved transformasjon av eksisterende utbyggingsområder. "Håndbok for aldersvennlige lokalsamfunn" og Håndbok for aldersvennlig stedsutvikling" benyttes i planleggingen. Som en del av universell utforming av offentlige og delvis offentlige utearealer, samt utearealer i boligområder, skal det sikres en utforming som bidrar til aldersintegrering.
- c) I utbyggingsområder skal nødvendige tekniske anlegg som veier, gang- og sykkelveier, eventuelt kollektivanlegg, digital infrastruktur, vann og avløpsanlegg, overvannshåndtering, parkering, utearealer og lekeplasser være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
- d) Når dyrka og/eller dyrkbar jord berøres, skal det sikres en forsvarlig gjenbruk av jordsmonnet til matproduksjon. I plansaker som medfører omdisponering av dyrka og/eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Matjordplanen skal følge med som del av høringsgrunlaget ved offentlig ettersyn av planen.
- e) Miljøverndepartementets retningslinje for støy, [T-1442/2021](#), skal legges til grunn ved utbygging av nye områder og ved foretting.
- f) I nye byggeområder for bolig kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser universell utforming (jfr. Byggteknisk Forskrift), tinglyst atkomst, uteområder herunder lekeplasser, vannforsyning, herunder slokkevann, avløpsanlegg, håndtering av overflatevann, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- g) I nye boligområder hvor det planlegges for 6 boligtomter eller mer, kan utbygging ikke finne sted før det er etablert fortau eller gang- og sykkelvei.
- h) I nye byggeområder for næring kan utbygging ikke finne sted, før det foreligger plan som viser universell utforming (jfr. Byggteknisk Forskrift), tinglyst atkomst, vannforsyning herunder slokkevann, avløpsanlegg, håndtering av overflatevann, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- i) I områder avsatt til fritidsboliger, nye og eksisterende, kan utbygging ikke finne sted, før det foreligger plan som viser tinglyst atkomst, vannforsyning, avløpsanlegg, håndtering av overflatevann og avfallshåndtering. Dette gjelder også for trinnvis utbygging.

### **2.1.5. UNIVERSELL UTFORMING**

[\(PBL § 11-9 NR.5\)](#)

Ved detaljregulering av boligområder, skal minst 50 prosent av boenhetene i nye byggeområder være utformet etter prinsippet for tilgjengelig boenhet, jfr.. [TEK 17 § 12-2](#).

Offentlige bygg, byggverk for publikum og uteareal for allmennheten skal være universelt utformet iht TEK 17.

### **2.1.6 KRAV TIL UTFORMING OG PLASSERING AV BYGG**

[\(PBL §11-9, 6\)](#)

Nye bygninger skal være tilpasset nærliggende bebyggelse med hensyn til størrelse, form, terrengtilpasning, materialer og fargebruk. Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med naturvern, jordvern, landskapsvern, kulturvern, og friluftsinnteresser.

### **2.1.7 BYGGEGRENSER**

[\(PBL § 11-9 NR. 5\)](#)

a) Bygge- og delegrense til dyrka mark:

Med mindre annet er angitt i plan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 m. Ved opprettelse og endring av grunneiendom skal eiendomsgrenser ikke komme nærmere dyrka mark enn 10 meter. Dyrka mark klassifiseres i

samsvar med fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite iht. AR5.

b) Byggegrense mot kommunal vei:

Med mindre annet er angitt i reguleringsplan, tillates bygg og anlegg plassert i en avstand på minst 7 m målt fra veikant/asfaltkant. Mindre bygninger/byggverk med et areal på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert 4 m fra veikant/asfaltkant, dersom dette ikke reduserer trafikksikkerheten, eller er til vesentlig ulempe for drift og vedlikehold av veien. For annen offentlig vei gjelder veiloven.

c) Byggegrense mot høyspent:

For høyspent har linjeeier bestemt byggegrense som er vist i hensynssone høyspent, i plankartet.

d) Byggegrense til vassdrag:

1. Byggegrense langs verna vassdrag (Gjerstadvassdraget) er 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Dette gjelder Gjerstadvassdraget fra og med Sandåkerhølen og nedstrøms, samt Svart og Lille-Svart.
2. Byggegrense for 'øvrige vassdrag' er 50 m fra strandlinja, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. 'Øvrige vassdrag' defineres som elver, bekker og vann, med helårs vannføring, som i sin størrelse og form, er egnet for friluftsliv og fiske.
3. Unntak fra byggegrense langs vassdrag: For allerede bebygde eiendommer, skal ny bebyggelse ikke plasseres nærmere vannet enn eksisterende hovedbygning. Alle tilbygg skal bygges i retning bort fra vannet.

Byggegrenser mot vann og vassdrag fastsatt her, går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner, vedtatt før 2009. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir byggegrense til vann/vassdrag.

## **2.1.8. UTEAREAL FOR OPPHOLD OG LEK**

[\(PBL § 11-9 NR.5 og 6\)](#)

Følgende krav gjelder ved regulering, søknad om nye tiltak, bruksendringer og vesentlige endringer:

a) Uteoppholdsareal til bolig:

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal som hovedregel løses på egen tomt. MUA skal være minst 20 % av bruksarealet for bebyggelsen på en tomt, hvorav 50 % av dette skal være på bakkeplan. For prosjekter med mer enn 10 boenheter skal felles uteoppholdsareal utgjøre minst 70 % av samlet uteoppholdsareal. Aledersvennighet skal ivaretas.

b) Areal for lek:

Alle uteareal for lek og opphold skal ha gode solforhold og god beliggenhet. Lekeplasser skal avskjermes mot trafikk, ha trafikksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei, eller andre kraftige barrierer. Minimum 50 % av lekeområdet skal være universelt utformet. Lekearealene søkes samlet, framfor å deles opp i mindre enheter, samtidig som nærlekeplassprinsippet skal ivaretas.

Ved utforming av lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær. De naturgitte kvalitetene suppleres med lekeapparater og evt. terrengbearbeiding.

- I nye boligområder skal det avsettes areal til lekeplass, tilsvarende minimum 25 m<sup>2</sup> pr. bolig.
- Er det snakk om mer enn 10 boliger, skal arealet for lek og opphold opparbeides som et fellesareal på minimum 350 m<sup>2</sup>.
- For mer enn 25 nye boliger, skal ett felles uteareal for lek og opphold på minimum 750 m<sup>2</sup> opparbeides, innen en avstand på 400 m fra boligene.
- For mer enn 50 boliger, skal det opparbeides ett felles, større lekeområde/ballplass og oppholdsområde på minimum 1500 m<sup>2</sup>.

Nærlekeplasser skal primært legges til rette for de minste barna. Lekeplasser på over 300 m<sup>2</sup> skal opparbeides med tanke på barn/ungdom i ulike alder, samt tilrettelegges som generasjonsoverskridende møteplasser, som også bidrar til aldersintegrering.

Dersom det etter kommunens skjønn, er tilgang til planmessig sikret lekeplass av tilfredsstillende kvalitet, innen tilfredsstillende avstand fra boligene, kan kommunen helt eller delvis frita fra kravet i 2.-4. strekpunkt ovenfor.

### 2.1.9. SKILT OG REKLAME

[\(PBL § 11-9 NR.5\)](#)

Alle skilt skal være universelt utformet. All skilting er søknadspliktig. For Gjerstad gjelder følgende regler utover lov og forskrift:

- a) Skilt må ikke dekke arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt.
- b) Skilt skal i utgangspunktet samordnes for flere virksomheter i samme bygg og skal begrenses til det nødvendige.
- c) Belysning skal begrenses til det nødvendige og være fast. Blendende punktbelysning, blinkende lys og lys med stor styrke og/eller skrikende farge, tillates ikke.
- d) Løse og frittstående skilt, vimpler og bannere etc. skal ikke være til hinder for ferdsel. )

Brokelandsheia har egne [bestemmelser](#) om skilting, jfr. Områdereguleringen.

### 2.1.10. PARKERING

[\(PBL 11-9 NR.5\)](#)

Gjelder ved etablering av ny bebyggelse, eller vesentlig utvidelse og endret bruk.

- a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,5 parkeringsplass for enebolig og 1,0 parkeringsplass for alle typer leiligheter, inkludert rekkehus og hybelleiligheter.
- b) For forretninger, kontorer og allmenne bygg skal det være 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal, og for varehus 1,5 plasser pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal.
- c) For kaféer/restauranter skal det være minimum 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass.

Brokelandsheia har egne [bestemmelser](#) for parkering, jfr. områdereguleringen.

## 2.1.11. MILJØKVALITETER, BEVARING, ESTETIKK, KLIMA- OG NATURHENSYN MV.

(PBL §11-9 NR. 6 og 7)

- a) Bevaringsverdige bygninger, anlegg og kulturmiljø.
1. Bygninger og anlegg som ut ifra antikvariske verdier (herunder bygningshistorie, håndverkshistorie, arkitekturhistorie, bygningsmiljø, autentisitet, sjeldenhet, representativitet, opplevelsesverdi, bruksverdi og integritet) er del av et helhetlig bygningsmiljø, eller er bygd før 1900, skal vurderes bevart. Det samme gjelder nyere bygg med særskilt arkitektonisk verdi.  
I rive- og byggesaker som omhandler denne type kulturmiljø/kulturminner/kulturhistoriske bygg, skal det innhentes uttale fra regional kulturminneforvaltning før kommunen fatter vedtak.
  2. Bevaringsverdig bebyggelse og anlegg kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør i målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kulturminneforvaltningen skal høres i slike saker, og kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
  3. Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering, er godt tilpasset bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, volum/skala, struktur og byggetradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal bevares, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Kulturminneforvaltningen skal høres i slike saker.
  4. Ved spekulativt forfall av bygninger med høy bevaringsverdi, vil kommunen rette pålegg om utbedring mot eier eller den ansvarlige, iht. byggesaksforskriften § 19-5.
- b) Estetikk og klima-, natur -, miljø- og landskapstilpasninger
1. Ved all nyetablering skal det vurderes transformasjon av allerede utbygde områder, før man vurderer beslaglegging av nye arealer. Kommunen vil kunne kreve dokumentasjon på behov og vurderingene som er gjort.
  2. Ved planlegging, transformasjon av eksisterende områder og utbygging og gjennomføring av nye tiltak:
    - Bebyggelse og anlegg skal underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng. I dette ligger målsetning om minst mulig inngrep for å spare natur og gi kvaliteter i området og til utbyggingsprosjekter. Åsprofiler, bekkeløp med kantvegetasjon, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares.
    - Ved all nyetablering skal det søkes å bevare verdifull natur, landskap/landskapsrom og blå- og grønnstruktur mest mulig sammenhengende. Dette må kartlegges. Elv og bekkeløp skal søkes bevart. Myrområder skal bevares, evt. håndteres iht. vedlegg 3: "Skred, kvikkleire, flom og håndtering av myrområder".
    - Områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres.
    - Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres/plasseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage, lekeplass og kollektivholdeplasser) opprettholdes/sikres.
    - Nye tiltak skal plasseres og utformes i samsvar med karakteren i omgivelsene slik at det oppnås et helhetlig preg. Plassering, herunder også høydeplassering, skal tilpasses tilliggende bebyggelsesstruktur. Utforming skal tilpasses de naturlige og bygde omgivelser gjennom valg av form, volum, skala, høyder, takform, fasadeuttrykk og materialbruk.
    - I områder med enhetlig bebyggelsesmønster (planmessig plassering av bygning i forhold til andre bygninger, veg, eiendomsgrense og møneretning) skal ny

bebyggelse videreføre området steds karakter. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

- Der ny bebyggelse plasseres mot vei, vann og/eller vassdrag, og eksisterende bebyggelse i nærområdet har enhetlig avstand til vei, vann og/eller vassdrag, skal denne avstanden videreføres. Dersom ny bebyggelse ikke er plassert mot vei, vann og/eller vassdrag, skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer, samt hensyn til bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon, være førende for plasseringen av den nye bebyggelsen.
- Nye tiltak i tettbebygd strøk og kommune-/lokalsentre skal fremme gode gate- og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- I områder hvor næringsformål og boligformål grenser mot hverandre, skal det legges opp til et belte for grønnstruktur i formåls grensen. Dette vurderes opp imot høydeforskjeller, terrengformasjoner, støy og mer spesifikke formål i reguleringsplan og/eller situasjonsplan.

## 2.1.12. KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER FOR NYE UTBYGGINGSOMRÅDER

(PBL § 11-9 NR.3)

- a) Vann og avløp, herunder overvann:  
For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en plan for vann og avløp, som inkluderer overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av Gjerstad kommune. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og godkjennes i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm. Teknisk plan for VA må samordnes med veiplaner i samme område.

Tilknytningsplikt:

[Forskrift om tilknytning til kommunalt vann og avløpsanlegg](#), vedtatt av Gjerstad kommunestyre 24.10.2019, har bestemmelser om pålegg til nevnte anlegg. Dette gjelder også nye områder for fritidsbebyggelse, med kjørevei inn i feltet.

- b) Overvann:
1. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og føres i åpne grøfter.
  2. Bygninger og anlegg skal plasseres/utformes slik at naturlige flomveier og naturlige fordrøyningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.
  3. Eksisterende bekker og kantvegetasjon skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates i utgangspunktet ikke. Ved behov for å legge bekk i rør, vil NVE vurdere om tiltaket er iht. vannressursloven § 47 og om reguleringsplan kan erstatte en ordinær konsensjonsbehandling. Kulvert under vei omfattes ikke.
  4. For alle planlagte utbyggingsområder skal det legges fram plan for håndtering av overvann, for godkjenning.

## 2.1.13. ENERGIANLEGG

- a) Energiløsninger nybygg (bolig, hytte og næring):  
Ved all ny utbygning skal miljøvennlige energiløsninger vurderes.

- b) Solceller og solfangere:  
Solceller og solfangere til produksjon og lagring av energi, tillates på alle bygg, med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket. Dette følger av byggesaksforskriften § 4-1. Det vil alltid



være huseier som er ansvarlig for at tiltaket er i tråd med dette lovverk, samt øvrige lovverk. Solenergianlegg er søknadspliktige.

c) Vindkraft:

Vindkraftanlegg til produksjon av energi, kan tillates til privat bruk av enkelthusstander, eller til konsentrerte boliggrupper. Natur- og kulturminneinteresser skal i alle tilfeller vurderes nøye. Det vil alltid være tiltakshaver/huseier som er ansvarlig for at tiltaket er i tråd med til enhver tid gjeldende lovverk. Slike vindkraftanlegg er søknadspliktige.

## Kap.3 Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1.1. GRØNNSTRUKTUR

(PBL § 11-10 NR. 3)

Innenfor formålet grønnstruktur tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv til offentlig bruk, i form av tursti, toalett, gapahuk, badeplass og lignende, i samråd med kommunen. Her gjelder ikke bestemmelser om avstand til vassdrag.

### 3.1.2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

(PBL § 11-10. JFR.. § 11-7 NR. 1,2,3 OG 4, § 11-10,1)

a) Ferdig utbygde boligområder hvor gammel plan erstattes av kommuneplanens bestemmelser:

Innenfor boligområder hvor gammel plan erstattes av kommuneplanens bestemmelser ([jf. tabell 4 kap. 1.1.5 ovenfor](#)), kan kommunen tillate oppføring av enkeltstående bygg, som garasjer/uthus/anneks under 70 m<sup>2</sup> og tilbygg inntil 50 m<sup>2</sup>, etter søknad. Maksimal utnyttelsesgrad for tomtene er 35 %.

b) Ubebygde tomter i eksisterende boligområder, hvor gammel plan erstattes av kommuneplanens bestemmelser:

For gjenstående ubebygde boligtomter innenfor regulerte områder for konsentrert boligbebyggelse, [jf. tabell 4 kap. 1.1.5](#) ovenfor, tillates oppføring av bolighus med utleieleilighet, eller småhusbebyggelse/leilighetsbygg, som harmonerer med høyden på omkringliggende bebyggelse. Maksimal utnyttelsesgrad for tomtene er 35 %.

### 3.1.2. Landbruk- natur- og friluftsliv (LNF(R))

Det tillates i utgangspunktet ikke utbygging i LNF(R)-områder. I allerede utbygde områder/smågrender i LNF(R), vil restriksjonene være mindre, men det må søkes om dispensasjon. Innenfor hensynsone friluftsliv (H530) skal utbygging ikke tillates. Områder med urørt natur/jomfruelig mark og områder med sammenhengende grønnstruktur, skal heller ikke utbygges. I begge tilfeller tillates kun tradisjonell landbruksdrift.

#### 1. Landbrukseiendommer

I LNF(R)-områder, er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller anlegg for andre formål enn landbruksdrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Det er likevel tillatt å oppføre ny bolig til erstatning for eksisterende bolig, og føre opp ny garasje, stabbur og lignende. Det er videre tillatt å føre opp mindre bygninger som grillhytter, lysthus og lignende i tilknytning til

eksisterende bygninger, på samme eiendom. Det er også tillatt med tiltak som legger til rette for friluftsliv og bruk av utmark, herunder turstier, skiløyper/enkle lysløyper, bruer, klopper, rasteplasser og gapahuker, samt skøyting på islagte vann, forutsatt at tiltak utføres uten skade på naturverdier og biologisk mangfold, og er tilrettelagt for allmenheten. Listen er ikke uttømmende.

### 3. Eksisterende boliger og fritidsboliger

Eksisterende boliger og fritidsboliger i LNF(R)-områdene kan etter søknad påbygges og oppgraderes til dagens standard. Mindre tilbygg, frittliggende bygning inntil 70m<sup>2</sup>, og andre mindre tiltak på bebygde eiendommer (det vil si i umiddelbar nærhet til boligen), krever ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Nye bygninger skal tilpasses kulturlandskapet. Bygging på dyrket mark tillates ikke.

### 4. Utmarksområder

Gapahuker, grillhytter og lignende kan etter søknad, oppføres til allmenn bruk. Turisthytter tilrettelagt for offentligheten, kan også oppføres etter søknad, uten dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

#### 3.1.3. SPREDT BOLIGBEBYGGELSE, FRITIDSBEBYGGELSE OG NÆRINGSBEBYGGELSE

[\(PBL § 11-11 NR. 2\)](#)

- a) I områder avsatt til LNF(R) spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, etter PBL §§ 11-11, nr. 2 og 11-7, nr. 5, underformål b), må reguleringsplan utarbeides.
- b) I områder avsatt til spredt boligbebyggelse, sosikode 5210 i plankartet (SB), kan det oppføres boliger/byggverk på følgende vilkår:
1. I områdene er det tillatt med spredt utbygging av inntil 5 boliger, m/tilhørende funksjoner, som garasje, bod og lignende, uten reguleringsplan.
  2. Plassering av nye boliger/byggverk skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern, jordvern eller friluftinteresser.
  3. Tomter kan bebygges med en samlet prosent tillatt bebygd areal, % BYA = 35 %.
  4. Ved samlet utbygging av 5 boenheter skal alle boliger ha tilgang til lekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> innen 100 m gangavstand.
  5. Dersom det etter kommunens skjønn er tilgang til planmessig sikret lekeplass av tilfredsstillende kvalitet, innen tilfredsstillende avstand fra boligene, kan kommunen helt eller delvis frita fra kravet i pkt. 4 her.
  6. I utbyggingsområder for spredt boligbebyggelse skal nødvendige tekniske anlegg som veier, digital infrastruktur, vann og avløpsanlegg, overvannshåndtering, parkering, utearealer og lekeplasser være ferdigstilt, før brukstillatelse gis. Kommunalt vann- og avløpsanlegg skal benyttes der det er mulig og/eller hensiktsmessig.
  7. Krav i kap. 2 skal være tilfredsstillt for områder avsatt til spredt boligbebyggelse, med mindre annet fremkommer her i 3.1.3 b).
  8. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til fremtidig spredt boligbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser fremtidig plasseringer av tomter og bolighus i området. I tillegg skal situasjonsplanen vise håndtering av universell utforming (jfr. Byggteknisk Forskrift) og aldersvennlighet, tinglyst atkomst, uteområder herunder lekeplass, vannforsyning, avløpsanlegg, overflatevann, avfall, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur herunder digital.

- c) I områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse, sosikode 5220 i plankartet (SF), kan det oppføres fritidsboliger/byggverk på følgende vilkår:
1. I områdene er det tillatt med spredt utbygging av inntil 5 fritidsboliger, m/tilhørende funksjoner, som anneks, garasje, bod o.l, uten reguleringsplan.
  2. Plassering av nye fritidsboliger skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern, jordvern eller friluftsjnteresser.
  3. Formålsgrense er byggegrense mot vassdrag.
  4. Tomter kan bebygges med en samlet prosent tillatt bebygd areal, % BYA = 25 %.
  5. Til hver fritidsbolig må det være 2,0 parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesareal.
  6. I utbyggingsområder for spredt fritidsbebyggelse skal nødvendige tekniske anlegg som veier, digital infrastruktur, vann-, avløps- og overvannshåndtering, parkering og utearealer være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
  7. Krav i kap. 2 skal være tilfredsstillt for områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse, med mindre annet fremkommer her i 3.1.3 c).
  8. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til spredt fritidsbebyggelse, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plasseringer av tomter og bebyggelse i området, samt hvordan atkomst, uteområder, vannforsyning, avløpsanlegg, overflatevann, avfall, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital, håndteres.
- d) I områder avsatt til spredt næringsbebyggelse, sosikode 5200 i plankartet (SN), kan det oppføres næringsbebyggelse på følgende vilkår:
1. Plassering av næringsbebyggelse skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern, jordvern eller friluftsjnteresser.
  2. I områdene der det er lagt opp til tilleggsnæring på landbrukseiendommer, med utleiehytter/gårdsturisme, er det tillatt med spredt utbygging av inntil 5 utleiehytter/enheter, m/tilhørende funksjoner, som anneks, garasje, bod o.l., uten reguleringsplan.
  3. I utbyggingsområder for spredt næringsbebyggelse skal nødvendige tekniske anlegg som veier, digital infrastruktur, vann-, avløps- og overvannshåndtering, parkering og utearealer være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
  4. Krav i kap. 2 skal være tilfredsstillt for områder avsatt til spredt næringsbebyggelse, med mindre annet fremkommer her i 3.1.3 d).
  5. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til spredt næringsbebyggelse, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plasseringer av tomter og bebyggelse i området, samt hvordan atkomst, uteområder, vannforsyning, avløpsanlegg, overflatevann, avfall, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital, håndteres.

#### **3.1.4. LOKALISERING AV LANDBRUKSBEBYGGELSE**

##### [\(PBL § 11-11 NR.1\)](#)

- a) Nye bygg på landbrukseiendommer tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativer på egen eiendom. Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med hensyn til landskapsvern, naturvern, kulturvern eller friluftsjnteresser.
- b) Ny landbruksbebyggelse innenfor byggegrenser langs vassdrag kan tillates dersom det etter kommunens skjønn ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen, og tiltaket etter en konkret vurdering, ikke vil være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsjnteresser.

### 3.1.5. VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

(PBL § 11-11 NR. 1, 3 OG 4)

- a) Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" innbefatter formålene natur, friluftsliv, fiske og ferdsel. Enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser, kan tillates uten reguleringsplan, men må omsøkes.
- b) Nødvendige gjerder til landbruksformål kan settes opp uten søknad, så lenge allmennhetens ferdsel ivaretas.

## Kap. 4 Bestemmelser til hensynsoner

---

Hensynsoner etter plan- og bygningsloven § 11-8 som viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal.

### 4.1.1. SIKRINGSSONER

(PBL § 11-8 BOKSTAD A OG B)

- a) Innenfor nedbørsfeltet til Evjevann (drikkevann) og Urvann (reservevann), H110, gjelder klausuleringsbestemmelser – [Servitutter for Brekkadammen og Evjevann m/nedbørsfelt, vedtatt av Gjerstad helse- og sosialstyre 8. oktober 1985, ajourført 2. oktober 1986](#).  
Alle tiltak innenfor nedslagsfeltet skal godkjennes av Mattilsynet og ansvarlig vannverk.
- b) Også bestemmelser i flere sektorlover får direkte virkning for planutformingen, og virker sammen med reglene som blir fastsatt gjennom planen, for eksempel bestemmelser om byggegrenser i veglova og jernbaneloven (Støy: H\_220 og sikringssone eksisterende jernbane: H\_130).

Tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaste, eller andre tiltak som vil kunne medføre skade på tunnelanlegget innenfor et område på 30 meter ut på hver side fra senter av jernbanens midtlinje, skal ikke gjennomføres uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndighetene.

Det er jernbanetunneler ved Brentebergtjenn, Byholt, Skuggvik, Gjerstad prestegård, Egdehall, Tillafjell, Apelandsheia, Bronåsen og Skuggetjennbråta.

### 4.1.2. FARESONER

(PBL § 11-8 BOKSTAV A)

- a) Støysone (H210):  
I omkringliggende områder til Solemfetane skytebane (planID:200501), kan det ikke iverksettes bygningstiltak, uten å forholde seg til «reguleringsplan Solemfetane skytebane» vedtatt 5.12.2005. Miljøverndepartementets til enhver tid nyeste [veileder \(T-1442\)](#), skal legges til grunn for tillatte støynivåer.

Ved støysone ved E18 brukes den eksisterende støysonen, inntil kommunen får ny

godkjent reguleringsplan

b) Ras- og skredfare (H310):

Innenfor denne sonen, kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Innenfor hensynssone ras- og skredfare, skal sikkerhet dokumenteres ivaretatt iht. krav i [PBL §§ 28-1](#) og [TEK §§ 17-3](#), med veiledning. Sikkerhet mot skred utredes i samsvar med NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng.

c) Kvikkleire (H310-1):

Innenfor sonen kan det ikke igangsettes byggetiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås jfr. [TEK 17 § 7-3](#), med veiledning, og [NVEs veileder 1/2019](#).

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder uten dokumenterte stabile grunnforhold, skal undersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer (*Kap. 2 Generelle bestemmelser*) gjennomføres før planen går til 1.gangsbehandling. Rapporter og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG – nasjonal database for grunnundersøkelser. Det skal legges særlig vekt på vurdering av områdestabilitet.

Veilederen: "Sikkerhet mot kvikkleireskred" skal benyttes for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, for tiltak som ikke faller inn under plan- og bygningsloven.

d) Flom (H320):

Innenfor faresone flom, kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Innenfor hensynssone flom, skal sikkerhet dokumenteres ivaretatt iht. krav i [PBL §§ 28-1](#) og [TEK §§ 7-2](#), med veiledning

e) Høyspent (H370):

Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssone, skal på forhånd avklares med ledningseier. Byggegrenser er vist i hensynssone høyspent, i plankartet.

f) Restriksjonsområdet for nedlagt avfallsdeponi (H390):

Innenfor områder med påvist eller mulig forurenset grunn/nedlagt avfallsdeponi, skal tiltak etter [PBL §§ 20-1 og 20-2](#) utføres slik at forurenset grunn fjernes, eller sikres i henhold til krav fra forurensningsmyndigheten. Veileder om regelverk bør benyttes; [Miljødirektoratet: "Bygging på nedlagte deponier"](#)

Følgende områder har hensynssone H390:

- Vehusmyr (Gammel søppelplass)
- Moheim (Gamle Gjerstad mekk og tidligere Norol bensinstasjon)
- Fiane (Tidligere Tellefsdal fabrikk)
- Fiane (tidligere Shell bensinstasjon)

#### 4.1.3. DETALJERINGSSONE REGULERINGSPLANER

Innenfor hensynssone; *detaljeringssone reguleringsplaner* (H\_910), gjelder hovedsakelig avgrenset områdeplan/reguleringsplan/disposisjonsplan foran kommuneplanen. Noen



bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2024-2036, vil likevel gjelde foran deltajeplanene.  
Se Kap. [1.1.2 Tabell 1](#)

#### **4.1.4. HENSYNSSONE LANDBRUK,**

[\(PBL § 11-8 BOKSTAV C\)](#)

Innenfor hensynssone landbruk (H510), skal det ikke tillates arealbruk eller bygningstiltak som kan medføre omdisponering av dyrka mark eller begrense ordinær landbruksvirksomhet.

Det skal ikke tillates tiltak som kan medføre driftsulemper for landbruket.

Følgende områder har hensynssone H510:

- Sunde -Holte
- Trydal
- Prestegården
- Eskeland -Ausland
- Mostad -Lunde
- Brokeland
- Eikeland
- Haugen/Fiane

#### **4.1.5. HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ**

[\(PBL § 11-8 BOKSTAV C\)](#)

Hensynssonen har til hensikt å sikre bevaring og vern av eldre bebyggelse og historiske spor i landskapet. Hensynssonen kulturmiljø består av landskaps- og uteområder, samt bygninger. I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnet. Skjøtsel og/eller tiltak innenfor området skal skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.

Følgende områder har hensynssone H570:

- Heiland
  - Trydal/Lunden
  - Vestøl
  - Melås og Landsverk
  - Melåslia
  - Tuvstykket
  - Væva
  - Kirke/kirkegård, Almestaua, Abelstien og Prestgårdsaléen
  - Grantangen
  - Mo
  - Røed/Røedstunet og Holte
  - Eikelandsgårdene
  - Kvernheia
  - Stifoss
- a) Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjæmmende på kulturmiljøet. Eksempel på dette er varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser.
- b) Ved erstatning av byggverk etter brann eller annen uopprettelig skade på dokumentert bevaringsverdig byggverk, bør ny bebyggelse ha samme funksjon, utforming, plassering, dimensjoner og høyder. Det skal om mulig, benyttes tradisjonelle materialer og byggeteknikker.

- c) Ved utbedring/reparasjon/vedlikehold bør bygningsdeler repareres på tradisjonell måte. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale. Ved dokumentert fravær av verneverdier, skal bygningsdeler som yttervegger, tak, vinduer og dører tilpasses og underordnes strøkets karakter/bevaringsverdig tilliggende bebyggelse.
- d) Kulturminner som terrengformasjoner, hageanlegg, stier/trappeløp/snarveier ol., murer, hustufter, alléer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner, steingjerder, brønner, brønnhus, rekkverk, masovner og andre tekniske installasjoner med mer, av historisk verdi, skal bevares.
- e) Det tillates ikke å rive bygninger av historisk verdi, innenfor definerte kulturmiljø.
- f) Nye boliger skal i karakter, størrelse (volum, proporsjoner og høyde), materialvalg og plassering, tilpasses tilliggende bebyggelse.
- g) Nye uthus, garasjer og lignende bygninger skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbygningen (bolig på samme eiendom), i størrelse og proporsjon. Nye murer, konstruksjoner og anlegg skal ha en tradisjonell utforming og materialbruk.
- h) Tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg bør ikke monteres på fasader mot vann/vassdrag eller det offentlige rom. Den type anlegg skal oppføres på en respektfull måte tilknyttet kulturmiljøet.
- i) Vesentlige endringer på bygninger oppført før 1850, fasadeendring eller lignende, skal meldes til kulturminnemyndigheten, jf. kulturminneloven §25.

#### **4.1.6. HENSYNSSONE BÅNDELEGGING AV KULTURMINNER**

*(PBL § 11-8 BOKSTAV D, jfr.. § 1-6 )*

Hensynssonen båndlegging av kulturminner (H730), omfatter fredete objekter og bevaringsverdige bygningsmiljøer i kommunen, som er fredet eller der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningens kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge- og anleggstiltak. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier, skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.

Fullstendig oversikt over fredete objekter, områder og bevaringsverdige bygningsmiljøer, vises i egen base for hensynssone H730. Basen i kommuneplanen er sist oppdatert i 2023, og viser dermed ikke den til enhver tids siste registreringer av kulturminner. Gjerstad kommune viser til nasjonale databaser (Askeladden, Kulturminnesøk og Miljødirektoratet sin naturdatabase) for båndlegging av kulturminner.

Sonene viser områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de(t) automatisk fredete kulturminne(ne), er ikke tillatt, med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

#### **4.1.7. HENSYNSSONE FRILUFTSLIV**

*(PBL § 11-8 BOKSTAV C)*

Innenfor hensynssone friluftsliv (H530), skal tradisjonelt skogbruk kunne drives i samsvar med skogbruksplan. Utover skogsdrift tillates ikke tiltak som kan hindre allmennhetens bruk av området. Adkomst til vann/vassdrag, sammenhengende stier, grøntområder, turdrag o.l. skal sikres.

Følgende områder har hensynssone friluftsliv:

- Eikelands verk – Svart
- Småtjennheiene
- Klavfjell
- Barbulia
- Hagelia - Småmyrene
- Holte – Abel skole
- Rødsknuten
- Regnfjell
- Lundåsen
- Kamperhaug
- Morkheia
- Drivheia – Kleivann
- Risfjell
- Sorttjenn

#### **4.1.7. HENSYNSSONE NATURMILJØ**

[\(PBL § 11-8 BOKSTAV C\)](#)

Nye utbyggings- og transformasjonsområder skal i hovedsak ikke hindre naturlige viltkorridorer/-passasjer. Om ny utbygging likevel forringer, eller skaper barrierer, skal erstatningskorridorer/-passasjer etableres.

Følgende områder: Bjørnebukkjerr, Lindtjenn, Djupetjennmyr, Smalkjerrene, Neperoa, Småtjenn, Nybø, E18/Sunde, Sundsmyra, Gamleplass og Østerholtheia.

#### **4.1.8. HENSYNSSONE KRAV VEDRØRENDE INFRASTRUKTUR**

Hensynssone 410, infrastrukturene for fremtidig jernbane, er kun gjeldene så lenge planlegging av dette jernbanestrekket ligger inne i nasjonal transportplan (NTP), eller tas med i statsbudsjettet for 2025. Det vil si at om planlegging av sammenkobling av Vestoldbanen og Sørlandsbanen tas ut av ny NTP, som skal vedtas våren 2024, eller ikke tas inn i statsbudsjettet for 2025, så gjelder ikke hensynssone 410 i plankartet.

#### **4.1.9. BÅNDLEGGING ETTER NATURMANGFOLDLOVEN/NATURVERN**

[\(PBL § 11-8 BOKSTAV D, jfr.. § 1-6\)](#)

Følgende områder har båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold – naturmangfoldloven (H\_720):

- Lundåsen
- Tranmyra
- Risfjell
- Fossbuheia
- Bjørnstadfjellet
- Navassfjell
- Kvenntjønnane
- Materialen
- Legdeskotet
- Urfjell

#### **4.1.10. BÅNDLEGGING ETTER ANNET LOVVERK**

*(PBL § §11-8 BOKSTAV D, jfr.. § 1-6)*

Sonene (H740) viser områder båndlagt etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven (PBL). Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på områdene innenfor hensynssonene er ikke tillatt, med mindre det foreligger dispensasjon fra aktuelt lovverk.

Båndlagte områder iht. energiloven:

- Transformatorstasjon ved Dalane
- Stifoss kraftverk