



Gjerstad kommune
- best når det gjelder

Kommuneplan 2024 – 2036 Planbeskrivelse arealdel



Innhold

1. Innledning	3
1.1 Kommuneplanens hoveddokumenter og hensikten med arealdelen.....	3
1.2 Utredninger og vurderinger	3
2. Medvirkning	4
2.1 Innspill til planprogram	4
2.2 Innspill og innspillmøter i prosessen	4
3. Politiske vedtak	5
3.1 Planprogram	5
3.2 Offentlig ettersyn	5
3.3 Politiske endringer i kommuneplankartet før høring.....	6
4. Formål, mål og føringer	6
4.1 Nasjonale føringer	7
4.2 Regionale føringer	8
4.3 Lokale føringer - plan og politikk	9
5. Beskrivelse av generelle planbestemmelser	9
5.1 Forholdet til andre planer generelt	9
5.2 Forholdet til vedtatte arealplaner og fredningsbestemmelser	10
5.3 Plankrav	10
5.4 Utbyggingsavtaler.....	10
5.5 Rekkefølgekrav	10
5.6 Utnyttelsesgrad	10
5.7 Forhold som skal belyses og avklares i reguleringsplan	10
5.8 Krav til tekniske løsninger	10
5.10 Øvrige generelle bestemmelser	11
6. Beskrivelse av endringer i arealformål	11
6.1 Boligområder hvor det stilles krav til reguleringsplan	11
6.2 Spredt boligbygging.....	11
6.3 Fritidsboliger.....	12
6.4 Sentrumsformål.....	12
6.5 Offentlig og privat tjenesteyting	12
6.6 Råstoffutvinning	13
6.7 Fritid- og turistformål	13
6.8 Næringsarealer	13
6.9 Landbruk, natur og friluftformål, samt reindrift (LNFR) – Tilbakeføring	14

6.10 Planer som ikke har bestemmelser og/ eller bestemmelser om grad av utnytting.....	14
6.11 Arealstatistikk for Gjerstad kommune	15
7. Hensynssoner	15
7.1 Gjeldene fare-/hensynssoner	15
Vedlegg.....	17
Vedlegg 1: Konsekvensutredninger med ROS-analyse.....	17
Vedlegg 2: Regional plan for senterstruktur og handel	17
Vedlegg 3: Skred, kvikkleire, flom og håndtering av myr	17
Vedlegg 4: Arealstatistikk, Gjerstad kommune	17
Vedlegg 5: Tabelloversikt innspill til planen som ble trukket tilbake i februar 2023	17
Vedlegg 6: Kommuneplanens arealdel.....	17
Vedlegg 7: Temakart 1 (Hensynssone: Flom, ny jernbane, kulturmiljø, naturmiljø og båndlegging etter andre lover)	17
Vedlegg 8: Temakart 2 (Hensynssone: Sikringssone drikkevann, faresone ras og skred, faresone høyspent og tidligere avfallsdeponi)	17
Vedlegg 9: Temakart 3 (Hensynssone: Friluftsliv, kulturminner, og naturvern)	17
Vedlegg 10: Temakart 4 (Hensynssone: Detaljeringssoner reguleringsplaner, landbruk, flomsoner, sikringssone støy og eksisterende jernbane)	17
Vedlegg 11: Forklaring på ord og uttrykk brukt i kommuneplanen 2024-2036	17

1. Innledning

På vegne av Gjerstad kommunestyre har den administrative arbeidsgruppen for kommuneplanarbeidet, jobbet med revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, og lagt fram forslag til ny arealbruk for 2024-2036.

I planstrategien, som ble vedtatt i kommunestyret (PS 20/70, 29.10.2020), var det lagt opp til at vi kun skulle revidere arealdelen, og gjøre nødvendige justeringer i samfunnsdelen. Men gjennom arbeidet med planprogrammet, innså vi at det har skjedd såpass mye innen verdiperspektiv og retningslinjer for samfunnsplanlegging, at både administrasjon og politikere ønsket å også revidere samfunnsdelen. Dette også for å få en bedre sammenheng mellom samfunnsdel og arealdel.

Produktene som har kommet fram av arbeidet er ny samfunnsdel, nytt arealplankart med bestemmelser og retningslinjer og planbeskrivelsen her, samt underliggende dokument som konsekvensutredninger og ROS-analyser.

1.1 Kommuneplanens hoveddokumenter og hensikten med arealdelen

Kommuneplanen i Gjerstad består av to hoveddeler, kommuneplanens samfunnsdel m/arealstrategi og kommuneplanens arealdel. Samfunnsdelen og arealdelen må leses og forstås i sammenheng. Samfunnsdelen gir mål og strategier for utvikling og bevaring av Gjerstadsamfunnet. Arealdelen fastsetter arealbruken i kommunen, og består av følgende hoveddokumenter:

- planbeskrivelse
- arealplankart
- bestemmelser og retningslinjer, med utdypende forklaring og definisjoner

Kommuneplanens arealdel skal underbygge de verdiene og den retningen som kommuneplanens samfunnsdel beskriver. Samfunnsdelens arealstrategi, hovedsatsings- og hovedfokusområder og handlingsdel gir føringer for arealdelen. Spesielt skal samfunnsdelens arealstrategi være fundamentet som trekker samfunnsdelen og arealdelen tettere sammen.

Planbeskrivelsen gir en nærmere begrunnelse for utformingen av og sammenhengen mellom de juridiske dokumentene arealplankartet og kommuneplanbestemmelsene.

Planbeskrivelsen, plankart, planbestemmelser, retningslinjer og definisjoner må leses og forstås i sammenheng.

1.2 Utredninger og vurderinger

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

- nye arealformål og nye nasjonale lover og forskrifter - planbestemmelser er forsøkt tilpasset disse
- hvilke områder reguleringsplan skal gjelde foran kommuneplanen og hvilke områder kommuneplanens bestemmelser skal gjelder foran reguleringsplan og gamle bebyggelsesplaner
- hvilke planer, plan- og utbyggingsområder som bør videreføres, endres, eller tas ut, og vurdering av evt. nye utbyggingsområder
- hvilke områder for spredt bebyggelse som skal videreføres eller utgå, og forslag til evt. nye områder for spredt bebyggelse

- mulig innskrenking av hytteområder fra forrige kommuneplan, for å ikke binde opp mer areal enn nødvendig
- mulig innskrenking av jordbruksarealer som tidligere har vært bundet opp i byggeområder
- byggegrenser til vann og vassdrag
- hensynssoner

Nye utbyggingsområder og endringer av arealformål, vil ha konsekvenser for natur, miljø, samfunn, folkehelse og barn og unge. Som grunnlag for vurderinger i forbindelse med konsekvensanalyser, er det i tillegg til kjente databaser (NVEs aktsomhetskart, naturbaser, artsdatabank, naturressurskart, AR5/matjord, Askeladden, kulturminnekart, vannett og grunnforurensningskart), benyttet lokalkunnskap.

Gjennom å vurdere hensyn etter nevnte parametere ovenfor og innspill fra private, både skriftlige henvendelser og gjennom div. møter, har kommunen utarbeidet arealdelens plankart, og gjort vurderinger av forslag til nye utbyggingsområder. Kommunen har gjennom dette arbeidet også foreslått flere utbyggingsområder fjernet, eller vesentlig innskrenket.

Alle foreslåtte vesentlige endringer er omtalt i dokumentet «Konsekvensutredning og ROS-analyse for kommuneplan Gjerstad 2024-2036».

2. Medvirkning

Kommuneplangruppa har lagt opp til flere typer medvirkning i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Det har vært temafokuserte kommunestyreverksteder med kommunestyret, ungdomsrådet og kommunens ledergruppe, basert på overordnede strategier. Vi har også hatt temamøter med grunneiere og næringsdrivende, og vi har hatt dialogmøter og innspillmøter med private aktører/grunneiere og lokallag.

Vi har også gjennomgått hva en kommuneplan er og dens oppbygning, med ungdomsrådet, før de var med på kommunestyreverkstedene. Samfunnsdelen er også gjennomgått med ungdomsrådet som en del av prosessen.

2.1 Innspill til planprogram

I forbindelse med oppstart av planarbeidet med høringsfrist 1. sept. 2019, kom det inn 20 innspill. Det kom kun innspill til endring av arealformål på to områder. Innspillene var fra Statskog, og gjelder ønske om utvidet masseuttak på Moen, og etablering av nytt masseuttak på Vålemoen, nå som områdene er avvirket.

11 av innspillene omhandler behovet for å bevare uteområdet ved Gjerstad skole som et nærrområde og samlingsplass for barn og unges lek m.v., i Kirkebygda. Innspillene kom fra både private og foreninger. FAU (foreldrenes arbeidsutvalg på tidligere Gjerstad skole) har bekostet deler av anlegget og det er utført mye dugnad av idrettslag og foresatte. Området er mye brukt av barn/ungdom i alderen 12-18 år.

2.2 Innspill og innspillmøter i prosessen

I planutarbeidingsfasen har det kommet inn forslag til en plan for spredt fritidsbebyggelse for inntil 5 fritidsboliger ved Skorstølsvann (SF1), ønske om område for spredt boligutbygging på Høgbråt (SB1), samt et ønske om et privat boligområde øst for Abel skole og E18, i tilknytning til Holtegrenda/Åsen (SB2).

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

1. Temamøte 1, 12.09.2019, med landbruksnæringen, Bondelaget, Statsforvalteren (den gang Fylkesmannen), IN og folkevalgte – tema landbrukets framtid og mulige tilleggsnæringer. Hytteutbygging kom også opp som et tema i møtet, hvor IN anbefalte kommunen og de i landbruksnæringen til å satse mer på hytteutbygging.
2. Temamøte 2, 27.01.2020, med grunneiere og Havrefjell turlag - tema fritidsbebyggelse og friluftsliv rundt Kleivann skianlegg. Hvordan kan vi sammen bevare dette flotte turområdet som skiarena med mer, også for fremtiden?
3. Temamøte 3, kommunestyreverksted 03.09.2020, med kommunestyret, leder og nestleder i ungdomsrådet og kommunens enhetsledere – tema sentrums- og boligutvikling i et bærekraftig perspektiv.
4. Temamøte 4, kommunestyreverksted 28.04.2022, med kommunestyret, ungdomsrådet og enhetsledere – tema; a) Landbruk og tilleggsnæringer. Hvordan løfte landbruket? Hvordan koble landbruk & oppvekst/utdanning, og landbruk & helse/omsorg? b) Generasjonsoverskridende møteplasser. Frivillighetens rolle – samarbeid kommunen og frivilligheten. Integrering. Hvordan kan vi bli bedre sammen? c) Hytteutbygging. Kvaliteter og omfang – prinsippavklaringer.

Det har i tillegg vært flere møter med enkeltgrunneiere underveis i prosessen, samt møter og befaringer med Statsforvalteren (kulturmiljø, vannmiljø og konsekvensutredninger) og fylkeskommunen (bl.a. gjennomgang av områder for hensynssone kulturmiljø) ila 2023.

I forbindelse med møter og medvirkningsarbeid, har det kommet inn flere innspill, både fra politikere, ungdomsråd og private, som vi har tatt med oss inn i arbeidet.

Kommunen la planen ut til høring først i desember 2022, med frist for innspill i februar 2023. Pga. nye retningslinjer og føringer til konsekvensutredninger, samt nye tema som skulle inn i planen, valgte kommunen på oppfordring fra Statsforvalteren å trekke planen tilbake. Det var i denne forbindelse kommet inn 10 høringsuttalelser fra privatpersoner og lag/foreninger, samt SVV, som vi har tatt med oss i prosessen videre med utarbeiding av denne kommuneplanen.

Det legges opp til et åpent folkemøte 31.01.2024, i høringsperioden.

3. Politiske vedtak

3.1 Planprogram

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

3.2 Offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til kommuneplan med samfunnsdel og arealdel med bestemmelser, samt denne planbeskrivelsen, ble behandlet i planutvalget 15.01.2024, PS 24/1.

Vedtak:

«Forslag til kommuneplan for Gjerstad kommune 2024-2036; samfunnsdel og arealdel med bestemmelser, samt planbeskrivelse og tilhørende vedlegg, legges ut til offentlig ettersyn, iht. Plan- og bygningsloven (PBL) §11-14.

Frist for å komme med innspill settes til 29.02.2024.

Fremlagt kommuneplan vil erstatte eksisterende landbruksplan, strategisk næringsplan og de to kommunedelplanene for helse og omsorg og oppvekst og utdanning.

Kommunedirektøren gis myndighet til å ta en endelig gjennomlesning etter planutvalgsmøtet, før planen i sin helhet legges ut på høring, for å rette evt. grammatiske og semantiske feil, og gjøre evt. småjusteringer som ikke endrer betydningen av innholdet.

Det arrangeres et folkemøte i forbindelse med kommuneplanen.»

3.3 Politiske endringer i kommuneplankartet før høring

Her ble det kun gjort kosmetiske endringer i temakart, samt oppretting av et område med feil formål. Bestemmelsen rundt formålet var riktige.

4. Formål, mål og føringer

Formålet med arealplanlegging, er å få til en effektiv arealbruk som ivaretar hensynet til klima, miljø og natur. For å forvalte arealene på en bærekraftig måte, må bolig- areal- og transportplanleggingen samordnes i en felles plan. Planen skal legge til rette for effektive og klima- og miljøvennlige utbygginger og transportsystemer, som ivaretar naturen og den sosiale bærekraften, og samtidig bidrar til samfunnsøkonomisk effektivitet.



Figur 1: Illustrasjon hentet på UiAs nettside om by- og regionalplanlegging (URPLAN).

Målet er å få Gjerstad til å være et trygt og godt sted for alle å bo og leve.

Arealplanlegging handler i stor grad om å lage fysiske rammer for livene vi lever. Hvor legges boligområder, næringsområder, handelsområder, skoler, barnehager og rekreasjonsområder, og hvordan kan vi bevege oss imellom. Hvis alle disse områdene ligger med stor avstand til hverandre bruker vi mye tid på å forflytte oss og får mindre tid til å gjøre det vi har mest lyst til. I tillegg slipper vi ut mye CO₂, som ikke er ønskelig i målet om et lavutslippssamfunn.

Enten det planlegges for tettbygde strøk eller på landsbygda, vil det være avgjørende at det offentlige planlegger en god infrastruktur slik at hverdagens blir så gode som mulig. Da

handler det om mer enn teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp. Det handler i like stor grad om hvordan det offentlige kan være med på å skape de gode lokalstedene med sosiale møteplasser, daglige funksjoner, offentlige bygg, service, handel, idrettsanlegg og trivelige omgivelser som torg, lekeplasser, turveier og badeplasser. Alt som gjør stedene attraktive, og som kan bidra til mindre forflytningsbehov.

Ulike ønsker skal ivaretas og balanseres mot overordnede politiske mål, lover, forskrifter og retningslinjer, for en ønsket samfunnsutvikling.

4.1 Nasjonale føringer



Figur 2: Forside "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging"

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ble vedtatt 20.06.2023, og angir den nasjonale prioriterte politikken, slik at planleggingen i fylkeskommuner og kommuner kan skje effektivt og til beste for innbyggerne i hele landet.

Forventningene er delt opp i fem fokusområder:

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

Dette skal adresseres av alle kommuner. Planlegging med bl.a. arealdisponering, er et av de viktigste verktøy.

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

Her er et viktig knippe:

- [Plan- og bygningsloven](#), [Naturmangfoldloven](#), [Friluftslivsloven](#), [Veglova](#), [Jordlova](#), [Kulturminneloven](#), [Jernbaneloven](#), [Folkehelseloven](#) m.fl.
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging \(2014\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene \(2018\)](#)
- [Meld. St. 18 \(2016-2017\): Bærekraftige byer og sterke distrikt](#)
- [Meld. St. 21 \(2011-2012\): Norsk klimapolitikk](#), og [Klimaforliket 2012](#)
- [Meld. St. 33 \(2016-2017\): Nasjonal transportplan 2018-2029](#)
- [Bolig for velferd – nasjonal strategi for boligsosialt arbeid \(2014-2020\)](#)

Listen er ikke uttømmende.

[FNs bærekraftsmål](#) er lagt som føring for kommunens planlegging og arbeid fremover. Gjerstad kommune har fokus på FN sine bærekraftsmål i kommuneplanens samfunnsdel. For arealdelen er det særlig [mål nr. 11: "Bærekraftige byer og samfunn"](#) som er viktig.



4.2 Regionale føringer

[Regionplan Agder 2030](#) er det viktigste overordnede styringsdokumentet for Agder. Det handler om hvordan vi skal utvikle landsdelen til et attraktivt, samskapende og bærekraftig sted. Hovedmålet er å gjøre Agder til en sunn og bærekraftig region innen 2030, skape et lavutslippsamfunn der det er godt å bo, og skape gode levekår for alle, i alle delene av Agder. Planen har fem hovedsatsingsområder:

- attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- verdiskaping og bærekraft (bærekraftig verdiskaping)
- utdanning og kompetanse
- transport og kommunikasjon
- kultur

På tvers av disse skal det tas hensyn til følgende perspektiver:

- næringsliv og samarbeid om nye arbeidsplasser
- levekår, likestilling, inkludering og mangfold
- klima og miljø

Åpenhet og samhandling er nøkkelen til å nå Agders ambisiøse mål.

Andre viktige styrende regionale planer, som bygger oppunder og hjelper oss med å nå målene i Regionplan Agder 2030, er:

- Regional plan for senterstruktur og handel
- Regional plan for mobilitet

Det er også en plan for sammenkobling av Sørlandsbanen og Vestfoldsbanen, som dog krever oppfølging i nasjonal transportplan (NTP):

- [Fylkesdelplan for Grenlandsbanen i Telemark og Aust-Agder](#)

4.3 Lokale føringer - plan og politikk

Vi har hatt egne kommunedelplaner for helse & omsorg og oppvekst & utdanning (begge vedtatt i 2015), som også har tatt for seg folkehelse, samarbeid på tvers av fag og enheter, forebygging og tidlig innsats. Disse planene er nå innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel, som igjen legger føringer for arealdelen.

Kommunen har tidligere hatt en egen landbruksplan, som nå er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel, etter politisk vedtak. Landbrukstema i samfunnsdelen legger viktige føringer for kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og retningslinjer.

Andre overordnede og helhetlige planer, som gir føringer for både kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er:

- Klima- og energiplanen
- Kulturminnevernplanen
- Trafikksikkerhetsplanen
- Plan for friluftsliv, idrett og fysisk aktivitet
- Plan for friluftslivets ferdselsårer

5. Beskrivelse av generelle planbestemmelser

5.1 Forholdet til andre planer generelt

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

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

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

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

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

planbestemmelsene. Vi har likevel vurdert at planer etter 2008, som er laget iht. ny plan- og bygningslov, i utgangspunktet gjelder foran kommuneplanen, med mindre annet er begrunnet.

I Gjerstad kommune er det flere eldre hyttedisposisjonsplaner fra 1970- tallet. I hovedsak er disse ferdig utbygd. Planene er ikke lengre gyldige etter plan- og bygningsloven av 2008. De fleste av disse planene er nå tilbakeført til LNF(R), og er erstattet av bestemmelser til kommuneplanens arealdel, med mindre annet er beskrevet.

5.2 Forholdet til vedtatte arealplaner og fredningsbestemmelser

Områderegulering for Brokelandsheia

Ved N2, der det er uoverensstemmelse i arealformål, overstyrer kommuneplanens arealdel områdereguleringa. Utover dette, gjelder både plankart og bestemmelser i områdereguleringa foran kommuneplanen.

Eikelands verk – fredningsdokument m/fredningsbestemmelser gjelder.

5.3 Plankrav

Der det i kommuneplanen er avsatt områder til framtidige utbyggingsområder, er det plankrav med krav om konsekvensutredninger, med noen unntak som framgår av planbestemmelsene. Unntaket gjelder definerte områder for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, med egne bestemmelser, der det ikke er satt krav om reguleringsplan.

5.4 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale etter [§17 i PBL](#) er en avtale mellom kommunen og utbygger, for et område som kommunen eier, og som bl.a. kan omfatte avtale om rekkefølge for utbygging og kostnadsfordeling ved utbyggingen. Før det kan skrives en utbyggingsavtale med en utbygger, må kommunestyret fatte et vedtak om dette, iht. kommuneplanens bestemmelser.

En evt. utbyggingsavtale er mest aktuell for Brokelandsheia.

5.5 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav jf. [PBL § 11-9 NR. 4](#), er lagt inn i planbestemmelsene, under pkt. 2.1.4.

5.6 Utnyttelsesgrad

Eldre planer der det ikke er fastsatt utnyttelsesgrad, skal ha samme bestemmelser om utnyttelsesgrad som områder for spredt bebyggelse, jf. pkt. 3.1.3 i planbestemmelsene. Aktuelle planer er listet opp i kommuneplanbestemmelsene.

5.7 Forhold som skal belyses og avklares i reguleringsplan

I videre planlegging og tillatelser, skal vilkår og forutsetninger gitt i konsekvensutredninger følges opp. For områder tatt inn i kommuneplanen i 2011, er tilhørende konsekvensutredninger fra 2011 gjeldende. For områder som er endret ved denne rulleringen, gjelder konsekvensutredning fra 2023/2024, som er beskrevet for disse områdene.

5.8 Krav til tekniske løsninger

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

fritidsbebyggelse (jf. § 2.1.12 i planbestemmelsene)

5.9 Bruk og vern av vann og vassdrag med tilhørende strandsone

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

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

1. Byggegrense langs verna vassdrag (Gjerstavassdraget), fra Sandåkerhølen til Svart, er 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
2. Byggegrense for øvrige vassdrag er 50 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Øvrige vassdrag defineres som elver, bekker og vann som i sin størrelse og form, er egnet for friluftsliv og fiske.
3. Byggegrense mot bekker med årssikker vannføring er 20 m fra strandlinja.

5.10 Øvrige generelle bestemmelser

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

6. Beskrivelse av endringer i arealformål

6.1 Boligområder hvor det stilles krav til reguleringsplan

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

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

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

6.2 Spredt boligbygging

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

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

6.3 Fritidsboliger

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

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

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

Område		Gnr/bnr.
Skorstølvann / SF1	link	4/1
Lyngås / SF2	link	7/9, 7/36, 7/37, 7/38 og 7/39

6.4 Sentrumsformål

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

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

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

6.5 Offentlig og privat tjenesteyting

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

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

6.6 Råstoffutvinning

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

Område		Gnr/bnr.
Vålemoen / R1	link	27/53
Moen / R2	link	28/2
Østerholtheia /R3	link	42/1

6.7 Fritid- og turistformål

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

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

6.8 Næringsarealer

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

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

Område		Gnr/bnr.
Fardalsmoen / N1	link	29/29/0 og 27/1
Brokelandsheia nord / N2	link	3/1
Brokelandsheia øst / N3	link	Del av 3/1 og 3/273.

Nybø / N4	link	3/42,43
Brokelandsheia sør, Småtjennene / N6	link	Del av 3/6, 3/273 og 3/86
Brokelandsheia sør, Klavdalen / N5	link	3/12, 3/64,66

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

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

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

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

Det er foretatt en gjennomgang av eksisterende hytteplaner, disposisjonsplaner og andre reguleringsplaner for utbyggingsområder som er utarbeidet i tiden før 2009, hvor siste endring av plan- og bygningsloven ble vedtatt (trådte i kraft 1. juli 2009). Planbestemmelser for planer som enten er ferdig utbygd, eller mangler utnyttelsesgrad er for disse områdene,

erstattet av nye kommuneplanbestemmelser. Dette vil sikre en helhetlig og lik behandling av byggesaker i disse områdene. Hvilke planer dette gjelder framgår av kommuneplanbestemmelsene.

6.11 Arealstatistikk for Gjerstad kommune

Statistikken over arealbruk i Gjerstad kommune viser eksisterende og framtidig arealbruk i kommunen.

For denne revisjonen av arealdelen blir det tilbakeført om lag 1000 daa til LNFR Boligformål. Tilbakeføringen skjer hovedsakelig grunnet større reduksjoner av fritidsbebyggelse og karttekniske endringer som gjør basen for arealplaner mer presis enn ved forrige revisjon. Som statistikken nedenfor viser, er det nye arealformål for næringsbebyggelse og LNFR spredt bolig, fritids eller næringsbebyggelse som står for den største beslagleggingen av nye arealer. Dette er dog i tråd med nasjonale, regionale og kommunale planer, da totalavtrykket på naturen blir redusert, samtidig som man legger opp til en fortetning rundt Brokelandsheia; allerede bebygde område.

		Arealstatus					Reduksjon/Økning
		Eksisterende plan		Ny plan			
		Antall	Dekar	Antall nye	Ny total Dekar	Endring i dekar	
Bebyggelse og anlegg	Formål						
	Boligformål	46	1357,54	3	1158,00	199,5	
	Fritidsbebyggelse	14	2212,22	3	980,00	1232,2	
	Sentrumsformål	3	377,17	2	118,00	259,2	
	Forretning	1	5,66	0	5,66	0,0	
	Off. eller priv tjenesteyting	13	99,50	1	149,00	49,5	
	Fritids- og turistformål	4	14,68	1	82,00	67,3	
	Råstoffutvinning	2	203,09	3	158,00	45,1	
	Næringsvirksomhet/bebyggelse	21	332,78	7	638,00	305,2	
	Idrettsanlegg	3	138,00	0	138,00	0,0	
	Andre typer bebyggelse	3	23,02	0	11,00	12,0	
	Bebyggelse og anlegg	1	6,74	0	6,74	0,0	
	Samfaml	Samferdselformål/bane	10	667,95	0	667,95	0,0
Veg		3	774,64	0	774,64	0,0	
Parkering		3	10,47	0	10,47	0,0	
Grønnstruktur	Naturområde/grønnstruktur	2	19,73	2	92,00	72,3	
	Friluftområde	7	41,98	0	41,98	0,0	
LNFR	LNFR Landbruks- natur- og friluftformål	1	299360,11	0	301164,02	1803,9	
	LNFR Spredt boligbebyggelse	4	125,00	2	130,00	5,0	
	LNFR Spredt bolig, fritids eller næringsbebyggelse mv.		25,80	4	532,00	506,2	
Bruk og vern av vassdrag med tilhørende stransone	Bruk og vern av sjø og vassdrag	1	85,02	0	85,02	0,0	
	Drikkevann	2	811,56	0	811,56	0,0	
	Friluftsområde	182	13441,36	0	13441,36	0,0	
Sum							
	Total	326	320134,00	28	321195,39		

7. Hensynssoner

7.1 Gjeldene fare-/hensynssoner

Faresone – Ras- og skredfare (H_310)

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

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

Faresone – Flom (H_320)

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

Faresone – Høyspent (H_370)

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

Sikringssone – Eksisterende jernbane (H_130)

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

Sikringssone – Drikkevann (H_110)

Drikkevannskilde: Evjevann

Reservevannkilde: Urvann

Hensynssone – Friluftsliv (H_530)

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

Hensynssone – Tidligere avfallsdeponier (H_390)

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

Hensynssone – Infratraktursone jernbane (H_410)

Framtidig jernbanetrasee.

Hensynssone – Støysone (H_210)

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

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

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

Hensynssone – Landbruk (H_510)

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

Hensynssone – Bevaring kulturmiljø (H_570)

De viktigste, større sammenhengende kulturmiljøene er angitt som hensynssoner for bevaring av kulturmiljø H570 i kommuneplanens arealdel.

Hensynssone – Detaljeringssoner for reguleringsplaner(H_910)

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

Båndlegging – Etter annen lov (H_740)

H_740_1 B Energi/ transformatorstasjon.

Båndlegging – Naturvern (H_720)

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

Båndlegging – Kulturminner (H_730)

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

Vedlegg

Vedlegg 1: Konsekvensutredninger med ROS-analyse

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

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

Vedlegg 4: Arealstatistikk, Gjerstad kommune

Vedlegg 5: Tabelloversikt innspill til planen som ble trukket tilbake i februar 2023

Vedlegg 6: Kommuneplanens arealdel

Vedlegg 7: Temakart 1 (Hensynssone: Flom, ny jernbane, kulturmiljø, naturmiljø og båndlegging etter andre lover)

Vedlegg 8: Temakart 2 (Hensynssone: Sikringssone drikkevann, faresone ras og skred, faresone høyspent og tidligere avfallsdeponi)

Vedlegg 9: Temakart 3 (Hensynssone: Friluftsliv, kulturminner, og naturvern)

Vedlegg 10: Temakart 4 (Hensynssone: Detaljeringssoner reguleringsplaner, landbruk, flomsoner, sikringssone støy og eksisterende jernbane)

Vedlegg 11: Forklaring på ord og uttrykk brukt i kommuneplanen 2024-2036