

GJERSTAD KOMMUNE

Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023



Bygging og anlegg (§11-7 NR.1)

- Nåværende Fremtidig
- Bygging og anlegg (ikke spesifisert)
- Boligbygging
- Fritidsbygging
- Sentrumsformål (ikke spesifisert)
- Forretning
- Tjenesteyting offentlig og privat
- Fritids- og turismformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbygging
- Kreftanlegg
- Andre typer bygging
- Jernbane

Grønnstruktur (§11-7 NR. 3)

- Friområde

Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (§11-7 NR.5)

- Landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift
- Landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift
- LNFR-areal. Spredt boligbygging

Bruk og vern av sjø og vassdrag (§11-7 NR.6)

- Friluftområde
- Drillekvern

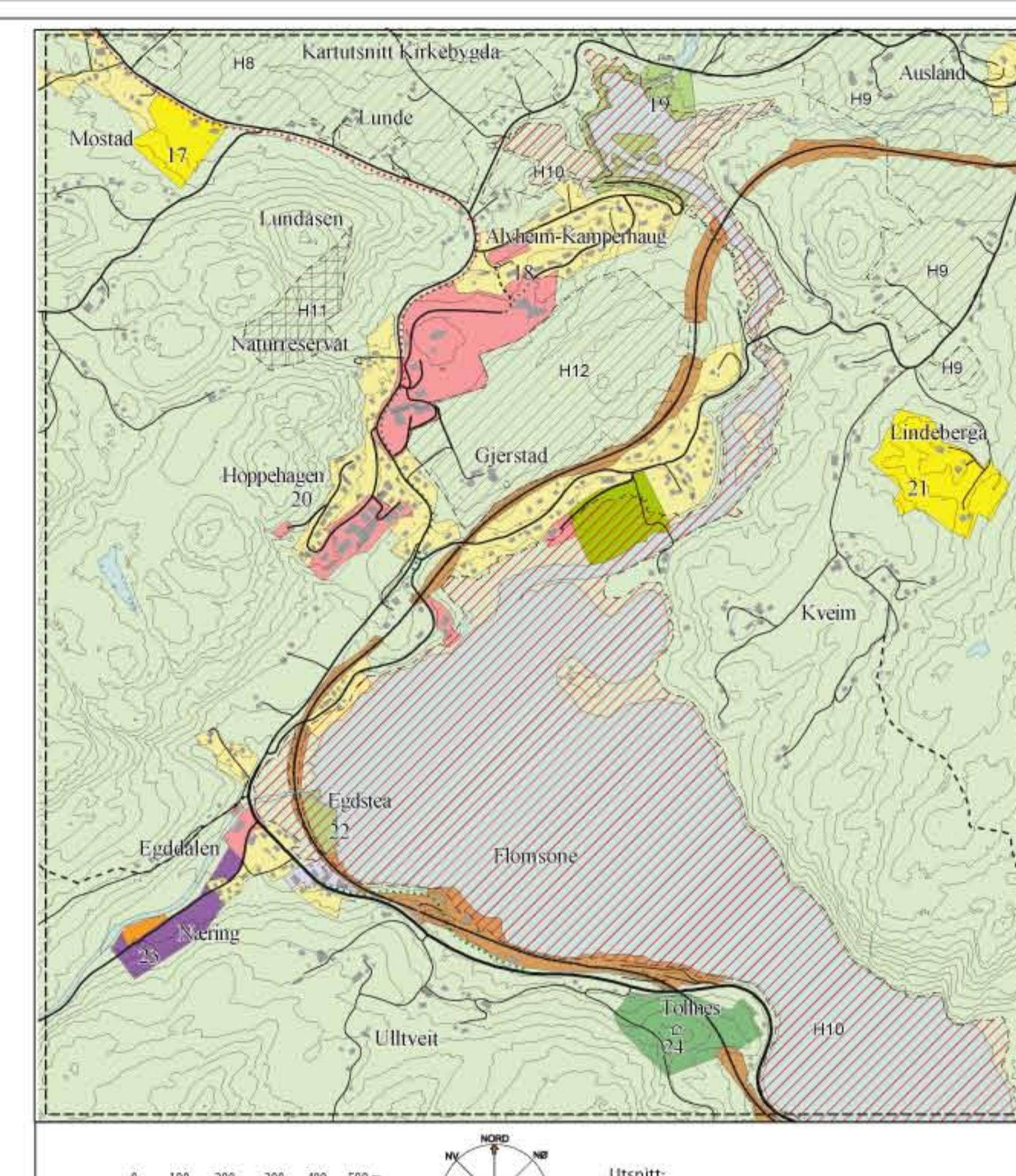
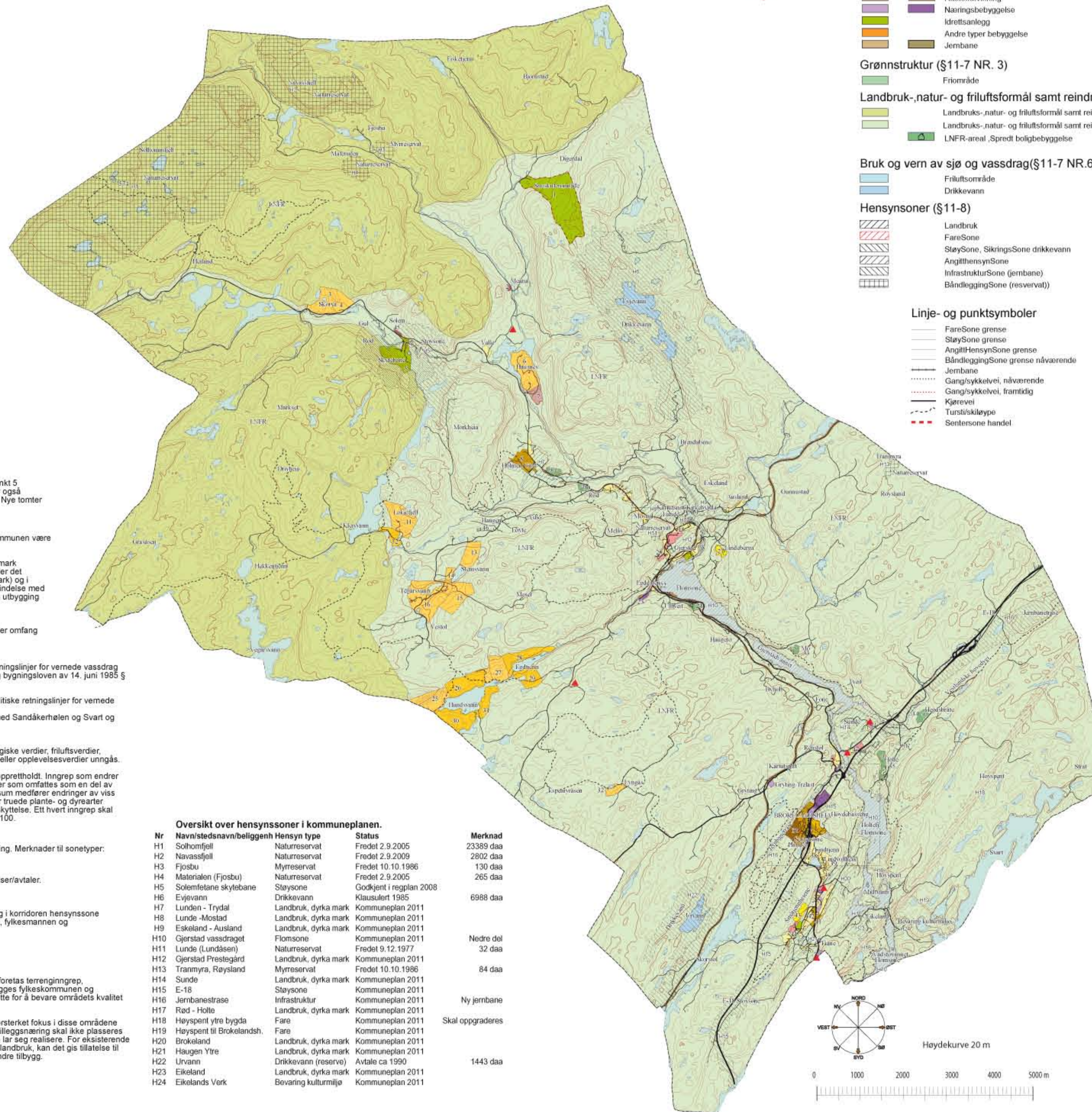
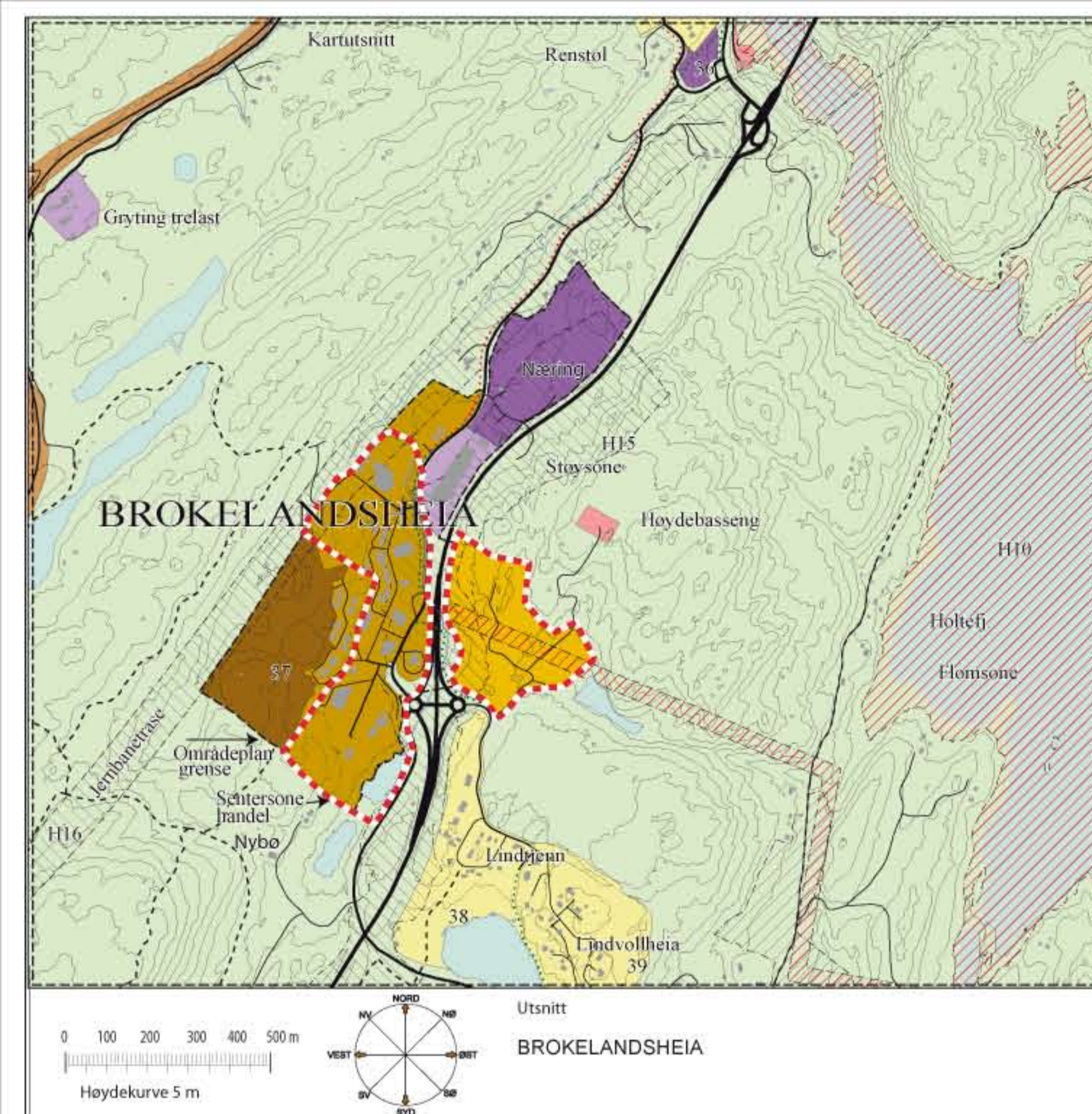
Hensynsoner (§11-8)

- Landbruk
- FareSone
- StaySone, SikringsSone drikkevann
- AngiltHensynSone
- InfrastrukturSone (jernbane)
- BåndleggingSone (reservat)

Linje- og punktsymboler

- FareSone grense
- StaySone grense
- AngiltHensynSone grense
- BåndleggingSone grense nåværende
- Jernbane
- Gang/sykkelvei, nåværende
- Gang/sykkelvei, framtidig
- Kjørevei
- Turst/skikløype
- Sentersone handel

▲ Forurenset grunn



RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL.) § 11-6 og § 1-5, 2 ledd.

1. Samtlige vedtatte reguleringsplaner, hytteplaner/disposisjonsplaner blir videreført og gjelder foran kommuneplanen.
2. Kommuneplanen skal forholde seg til gjeldende fylkesplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering og kommende regional plan for senterstruktur og handel.

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL GENERELLE BESTEMMELSER, JFR. PBL. § 11-9

- § 11-9. 1. Plankrav
 - Utbygging i framtidige byggeområder, merket gult på plankartet, Mostad og Lindeberga, kan ikke startes opp før det foreligger reguleringsplan.
 - I området for råstoffutvinning på Meåna kreves reguleringsplan.
 - For øvrigsområde for snøskuter i Digerdal gjelder planen til 31.12.2011. For videre bruk av området etter denne dato, stilles det krav om ny reguleringsplan.
 - På reguleringsplannivå skal reell fare for flom, erosjon og skred utredes og ivaretas.

- § 11-9. 3. Utbyggingsforutsetninger
 - For byggeområder, kan utbygging ikke finne sted før adkomst, vannforsyning, avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur er på plass, jf. PBL § 18-1.

- § 11-9. 4. Rekkefølgekrav for boligområder
 - Ved utbygging av boligområder stilles det krav om samtidig ferdigstilling av bygning(er) og uteområder, herunder lekeplasser.

- § 11-9. 5. Byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav
 - Arealer og bygninger skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.
 - Byggegrensene mot kommunal veg er minst 15 m fra vegmidte, jf. Vegloven § 29.
 - Bygge- og gravegrense mot jernbane er 30 meter, jf. Jernbaneloven § 10.

- § 11-9. 6. Krav til utforming og plassering av bygg
 - Nye bygninger skal være tilpasset nærliggende bebyggelse med hensyn til størrelse, form, terrengplassering, materialer og fargebruk. Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med naturvern, landskapsvern, kulturmiljø og friluftsinteresser.

- § 11-9. 7. Hensyn til bevaring av bygninger og kulturmiljø
 - Bygninger som ut fra alder eller arkitektonisk utforming er del av et helhetlig bygningsmiljø skal bevares. Det samme gjelder for enkeltbygginger fra før 1900 eller bygg med særskilt arkitektonisk verdi i rive- og byggesaker som omhandler denne type kulturmiljøer/kulturmiljøer skal det innhentes uttalelse fra regional kulturmiljøforvaltning før kommunen fattar vedtak.

Alle arealer hvor det skal foretas byggetiltak eller inngrep, skal forelegges kulturmiljøvernekomisjonen for vurdering om undersøkelse etter Kulturmiljøloven § 9.

- PBL § 11-10. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 § 11-10, 1.
 - Innenfor eksisterende boligområder: avmerket gult på kartet, kan kommunen tillate og føre opp enkeltstående bygg, herunder garasjer/uthus/anneks under 70 m² og tilbygg inntil 50 m², uten at det stilles krav om reguleringsplan.

- PBL § 11-11. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER § 11-7 nr. 5 og 6
 - Spredt boligbygging i LNFR.
 - I områdene merket med symbol bygging er det tillatt med spredt utbygging av inntil 5 boliger, jf. § 11-11, nr. 2 og § 11-7, nr. 5, pkt. b. under følgende forutsetninger:
 - Det skal utarbeides en skisse for intern arealdisponering i området
 - Tomter kan ikke ligge nærmere enn 100 meter fra vann og vassdrag
 - Maks mannehøyde skal ikke overstige 9 meter
 - Det skal avsettes 50 m² lekeareal pr. bolig. Lekeareal kan avsettes på hver enkelt tomt.

- Dette gjelder følgende områder:
 - 9 Toltheia
 - 10 Lindkleivollen
 - 24 Tollnes
 - 33 Mo
 - 34 Hegdsbråte
 - 43 Haugen, øvre

Tiltak innenfor 100 meters belte mot vassdrag, jf. § 11-11, punkt 5
 Det er forbudt å sette i verk bygge- og anleggstiltak, herunder også terrenginngrep, langs vassdrag inntil 100 meter fra vannkant. Nye tomter tillates ikke fradelt innenfor 100-metersgrense.

RETNINGSLINJER
 LNFR området øverst i Gjerstad er gitt egen farge. Her vil kommunen være svært restriktiv med å gi dispensasjon for bygging/tiltak.

Det er viktig å legge inn nødvendig buffersone mellom dyrka mark og bebyggelse. 50 meter er anbefalt. Dette er særlig aktuelt der det ikke er etablert bebyggelse i nærrommet fra før (jordbruell mark) og i tilknytning til hensynsoner landbruk. Dette vil bli vurdert i forbindelse med reguleringsplanarbeid i nye utbyggingsområder og ved annen utbygging som ved bl.a. spredt boligbygging.

Umfang og utforming av bygg og anlegg i landbruket:
 Driftsbygninger kan oppføres uten krav om reguleringsplan, der omfang står i forhold til gårdsdrift.

Verna vassdrag.
 Gjerstadvassdraget skal forvaltes i henhold til rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag gitt ved kongelig resolusjon av 10. november 1994, jf. plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 17-1, første ledd.

Vassdraget deles inn i forvaltningsklasser i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag, som følger:

- Forvaltningsklasse 1: Hovedvassdraget fra Stifoss til og med Sandåkerhølen og Svart og Lille-svart.
- Forvaltningsklasse 2: Resten av Gjerstadvassdraget.

I forvaltningsklasse 1 bør inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftverdier, herunder fiske og fremkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier unngås.

I forvaltningsklasse 2 må hovedtrekkene i landskapet søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i vegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som omfattes som en del av vassdragsnatten, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av visse betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse. Ett hvert inngrep skal vurderes i henhold til naturangifoldsloven av 19.06.2009 nr. 100.

§ 11-8. Hensynsoner
 Viser arealer som har restriksjoner i forhold til bruk og utbygging. Merknader til sonetyper:

- **Naturreservater** – Egne vedtatte bestemmelser.
- **Drikkevannssonene** – Egne vedtatte klausuleringsbestemmelser/avtaler.
- **Staysoner** – Byggeforbud for bolig og hytter.

Jernbane/infrastruktur – Ved søknad om all større utbygging i korridorans hensynssone jernbane/infrastruktur, skal søknad forelegges jernbaneverket, fylkesmannen og fylkeskommunen for uttale.

Høgsent – Byggegrensene høgsent.

Fliomfare – Byggeforbud innenfor hensynssonen.

Bevaring kulturmiljø – Hensynssonen skal sikte at det ikke foretas terrenginngrep, fasadeendring eller annen bygningsendring uten at det forelegges fylkeskommunen og fylkesmannen for uttale, eller at det lages reguleringsplan. Dette for å bevare områdets kvalitet med hensyn på opplevelsesverdi og historisk verdi.

Landbruk – Viser prioriterte områder. Jordvernet skal ha et forsterket fokus i disse områdene (stærre restriksjonsnivå). Landbruksbygg eller bygg knyttet til tilleggsanering skal ikke plasseres på jordbruksareal, med mindre alternativ tomteplassering ikke lar seg realisere. For eksisterende boliger som ligger inne i hensynssonen, men ikke er tilknyttet landbruk, kan det gis tillatelse til mindre utbygginger, eksempelvis garasje, anneks, bod og mindre tilbygg.

Øversikt over hensynssoner i kommuneplanen.

Nr	Navn/Stedsnavn/beliggenhet	Hensyn type	Status	Merknad
H1	Solhomfjell	Naturreservat	Fredet 2.9.2005	23389 daa
H2	Navassfjell	Naturreservat	Fredet 2.9.2009	2802 daa
H3	Fjosbu	Myrreservat	Fredet 10.10.1986	130 daa
H4	Matorialan (Fjosbu)	Naturreservat	Fredet 2.9.2005	265 daa
H5	Solemfolane skytebane	Staysone	Godkjent i regplan 2008	
H6	Eivjevann	Drikkevann	Klausulert 1985	6988 daa
H7	Lundén - Trydal	Landbruk, dyrka mark	Kommuneplan 2011	
H8	Lunde - Mostad	Landbruk, dyrka mark	Kommuneplan 2011	
H9	Eskeoland - Ausland	Landbruk, dyrka mark	Kommuneplan 2011	
H10	Gjerstad vassdraget	Flomsone	Kommuneplan 2011	Nedre dal
H11	Lunde (Lundåsen)	Naturreservat	Fredet 9.12.1977	32 daa
H12	Gjerstad Prestegård	Landbruk, dyrka mark	Kommuneplan 2011	
H13	Tranmyra, Røysland	Myrreservat	Fredet 10.10.1986	84 daa
H14	Sunde	Landbruk, dyrka mark	Kommuneplan 2011	
H15	E-18	Staysone	Kommuneplan 2011	
H16	Jernbanestråse	Infrastruktur	Kommuneplan 2011	Ny jernbane
H17	Rød - Holte	Landbruk, dyrka mark	Kommuneplan 2011	
H18	Høgsent ytre bygda	Fare	Kommuneplan 2011	Skal oppgraderes
H19	Høgsent til Brokelandsh.	Fare	Kommuneplan 2011	
H20	Brokeland	Landbruk, dyrka mark	Kommuneplan 2011	
H21	Haugen Ytre	Landbruk, dyrka mark	Kommuneplan 2011	
H22	Urvann	Drikkevann (reserve)	Avtale ca 1990	1443 daa
H23	Eikeoland	Landbruk, dyrka mark	Kommuneplan 2011	
H24	Eikelands Verk	Bevaring kulturmiljø	Kommuneplan 2011	

Tabell 2. Øversikt over gjeldende planer og aktuelle felt i kommuneplanen.

Nr	Navn/Stedsnavn	Gr.	Bnr	Fnr	Planstatus	Merknad
1	Digerdal	27	1		Reglan. Utgår 31.12.2011	
2	Meåna	28	2		Forelått i kommuneplan 2011	Snøskuterområde
3	Skorvattent	28	2		Godkjent reglan 2008	Hyttellett
4	Skorva	28	96		Hyttellett 1974	Svært enkel plan
5	Solemfolane	28	2	16	Reglan 2008	Skytebane
6	Hausnes	29	7, 29		Disposisjonsplan 18.6.1971	Hyttellett
7	Fardalmoen	27	1		Registert i kommuneplan 2006	Masseluttak
8	Holmen Gård	29	26 m fl		Godkjent reglan 27.6.2002	Flere formål
9	Toltheia	27	1		Registert i kommuneplan 2006	LNFR boliglett
10	Lindkleivollen	28	3		Registert i kommuneplan 2006	LNFR boliglett
11	Lekfjell	22	50		Disposisjonsplan 1976	Hyttellett
12	Klevvann	21	9		Disposisjonsplan 22.4.1976	Hyttellett
13	Steinvann	21	7		Disposisjonsplan 22.4.1976	Svært enkel plan
14	Steinvann	21	2		Hyttellett 14.12.1983	Hyttellett
15	Tegarsvann	20	11		Disposisjonsplan 1973, 1974	Hyttellett
16	Tegarsvann	20	6		Godkjent reg plan 2006	Hyttellett
17	Mostad	14	7		Godkjent reg plan 16.6.2011	Boliglett
18	Alvheim/Kamperhaug	11	1		Alv. reglan 11.6.1979/Kamperh. enkel plan 1970	Boliglett
19	Sandskøhlen	36 m fl	36 m fl		Registert i kommuneplan 2006	Badeplass (Fritid og turismformål)
20	Hoppesagen	11	1		Godkjent reglan 25.2.1982	Boliglett, off. formål
21	Lindeberga	36	34, 35		Reglan under arbeid	Boliglett
22	Egdeleia	10	19		Registert i kommuneplan 2006	Bakkeplass (Fritid og turismformål)
23	Egdeleia	10	6		Registert i kommuneplan 2006	Næringsområde
24	Tollnes	10	15		Forelått i kommuneplan 2011	LNFR boliglett
25	Hundsvann	20	9		Godkjent i kommuneplan 1971	Hyttellett
26	Hundsvann	20	9		Godkjent i kommunepl. 2006	Hyttellett
27	Kvæmåsén	20	2, 7		Reglan godkjent 2008	Hyttellett
28	Egdeleia	19	3, 4		Godkjent i kommunepl. 2006	Hyttellett
29	Egdeleia	10	1		Godkjent i kommunepl. 2006	Hyttellett
30	Hundsvann	10	3		Godkjent i kommunepl. 2006	Hyttellett
31	Hundsvann	10	1		Godkjent i kommunepl. 2006	Hyttellett
32	Lynås	7	9		Disposisjonsplan 1975	Hyttellett
33	Mo	39	1		Godkjent i kommunepl. 2006	LNFR boliglett
34	Hegdsbråte	42	6		Godkjent i kommunepl. 2006	LNFR boliglett
35	Holte	43	14		Godkjent i kommunepl. 2006	LNFR boliglett krav om reg plan
36	Rensåkkrysset	3	289		Godkjent i kommunepl. 2006	Næringsområde
37	Brokelandsheia	3	222 m fl		2 godkj. Regl. 2008. Områdelplan under arbeid	Sentersoneareal, næringsområde
38	Lindtønn	3	273		Godkjent reglan 27.6.2002	Boliglett
39	Lindvollheia	3	273		Godkjent reglan 13.3.2008	Boliglett
40	Tuftene	3	212		Reglan 1997	Boliglett
41	Gml. Cinderella	600	418		Godkjent reglan 21.11.1979 rev. 27.8.2007	Gml E-18 med mer
42	Hagera	1	61 m fl		Godkjent flaterreglan 14.2.1983	Bolig, off. formål
43	Småjærheiene	1	203		Godkjent reglan 2002	Boliglett
44	Haugbakken	1	166		Godkjent reglan 23.11.1994	Boliglett
45	Solem	28	2		Forelått i kommuneplan 2011	Masseluttak, stein
46	Øvre Haugen	21	42		Godkjent i kommunepl. 2006	LNFR boliglett
47	Granheim	41	21		Reglan 1975	Boliglett