GJERSTAD KOMMUNE

Arealdelen av kommuneplanen 2024-2036

Innhold i kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens overordnede, strategiske styringsdokument, som legger føringer for all videre utvikling av kommunen. Den skal legges til grunn for all planlegging, forvaltning og utbygging. Kommuneplanen er delt opp i en samfunnsdel og en arealdel. Innsatsområdene bygger opp under FNs bærekraftmål.

Arealdelen fastsetter hvordan arealene i kommunen skal brukes og forvaltes i kommende 12-årsperiode. Arealdelen skal bygge på Samfunnsdelen, og følge opp mål og strategier som ligger i denne. Denne koblingen er viktig for å sikre at den langsiktige arealpolitikken blir sett i sammenheng med utviklingen på andre områder i kommunen og samfunnet generelt. Arealdelen består av et plankart med tilhørende bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel er:

Hoved kart. Her er alle kartlaga lagt opp på hverandre. Det kan være vanskelig å lese noen steder. Derfor er det utarbeidd temakart. Det er også laget utsnitt i større målestokk for Brokelandsheia og Kirkebygda lokalsenter.

Temakart 1. Ny jernbane, bevaring kulturmiljø, båndlegging etter andre lover inklusive sentersone Brokelandsheia.

Temakart 2. Her er sikringssone drikkevann, faresone ras og skred, faresone høyspentlinjer og tidligere avfallsdeponi.

Temakart 3. Her er hensynssone friluftsliv, båndlegging av kulturminner og naturvern.

Temakart 4. Her er detaljeringssone reguleringsplaner, eksisterende jernbane og landbruk.

Temakart 5. Faresone Flom, ras og skredfare, støysoner og marin grense.

Egne vedlegg til planen er:

Vedlegg 1 - Konsekvensutredning og ROS analyse.

Vedlegg 2 – Regional plan for sentersstruktur (Brokelandsheia).

Vedlegg 3 – Skred, kvikkleire, flom etc.

Vedlegg 4 - Arealstatistikk

Planbestemmelser er et eget dokument som bestemmer (juridisk) hvordan arealet skal forvaltes. Det vil si rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.

Planbeskrivelsen er et eget dokument som bl. a. beskriver hvordan planen er laget og vurderinger som er gjort.

Kommuneplanens samfunnsdel er en utviklingsplan for hvilke mål vi har for de nærmeste 10-12 årene, og hva som skal til for å nå disse målene er temaet i kommuneplanen. Det er en plan for kommunens helhetlige planlegging, fremtidig samfunnsutvikling og tjenesteutvikling.

Hvordan bruke kommuneplanen?

Arealplankartet viser lovlig bruk av arealet. Kommuneplan bestemmelsene gjelder i tillegg. Hvert enkelt område har sine egne regler du vil finne i kommuneplanbestemmelsene. Ofte er det en reguleringsplan over samme området. Du må sjekke om denne gjelder foran kommuneplanen eller om det er en kombinasjon av dette. I tillegg gjelder andre norske lover. Viktig her er Plan og bygningsloven.

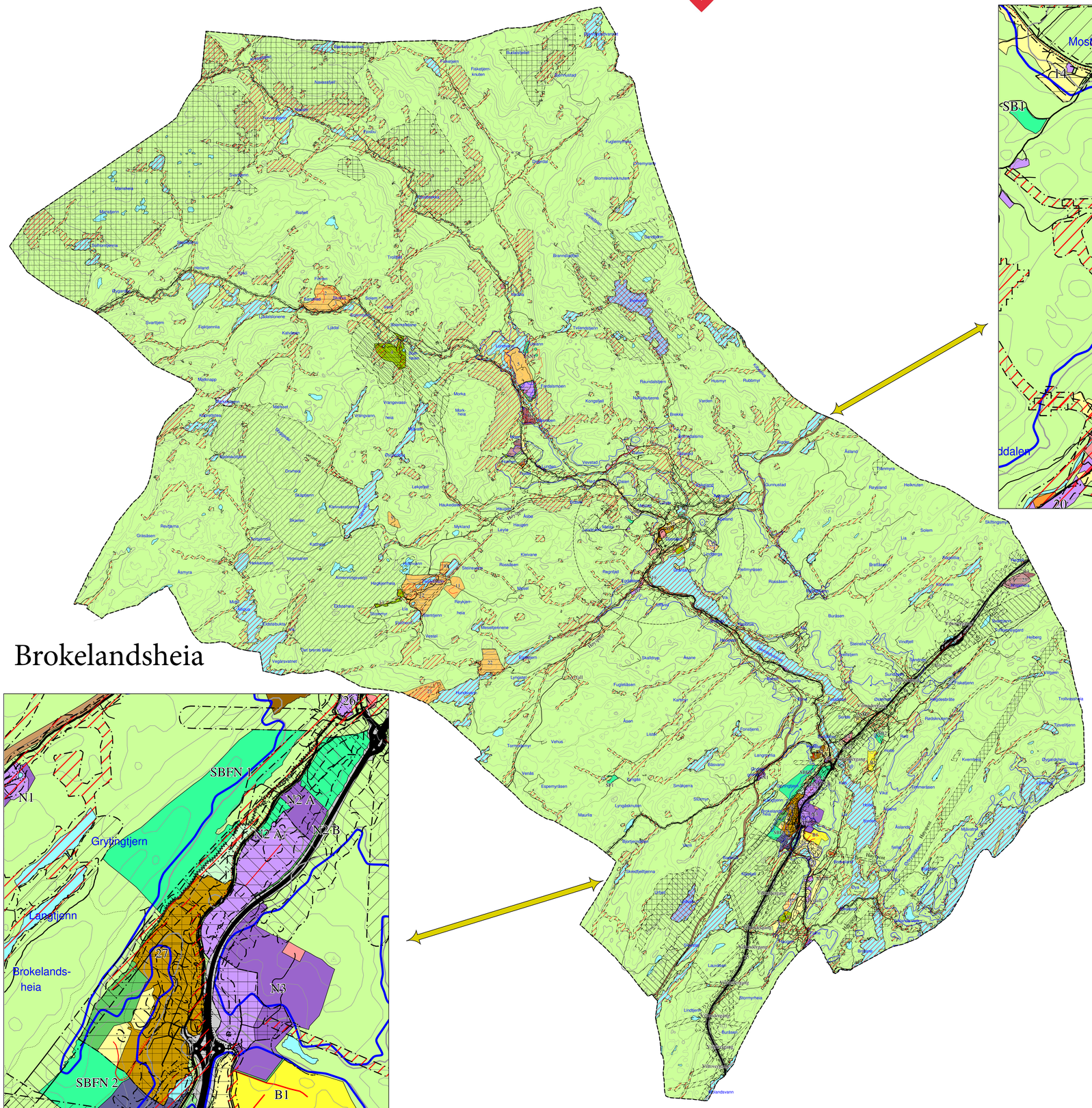
Flere av hensynssonene baserer seg på opplysninger (kartbaser) som sentrale myndigheter forvalter. Her kan det komme endringer som kan få betydning for bruk av arealet. Har du planer om å bruke areal på annen måte enn tidligere så kontakt Gjerstad kommune for å få en gjennomgang av aktuelle spørsmål.

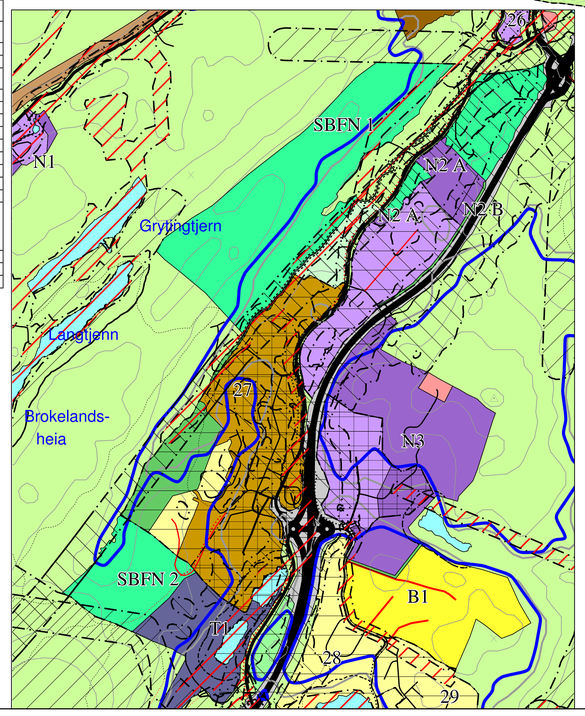
Tabell 1: Oversikt over eksisterende arealer

Nr	Navn	Gbn/bnr	Merknad
1	Meåna	27/1	Råstoffutvinning, kom plan bestemmelser gjelder
2	Skorvknatten	28/2	Hyttefelt, Reguleringsplanen gjelder
3	Skorva	28/96	Enkel hytteplan, kom plan bestemmelser gjelder
4	Solemfetane	28/2	Skytebane, Reguleringsplanen gjelder
5	Hausnes	29/7, 29	Hyttefelt, kom plan bestemmelser gjelder
6	Fardalsmoen	27/1	Næring, Reguleringsplanen gjelder
7	Holmen Gård	29/26 m. fl.	Regplanen gjelder
8	Fylkesvei ved Grunnsvoll	30/5 m.fl.	Regplanen gjelder
9	Løkjefjell	22/50	Hyttefelt, kom plan bestemmelser gjelder
10	Steinsvann	21/2	Regplanen gjelder
11	Tegårsvann (øst) 1973, 1974	20/11	Hyttefelt, kom plan bestemmelser gjelder
12	Tegårsvann (2006)	20/6	Hyttefelt. Regplanen gjelder
13	Vestølheia skiarena	20/1 m.fl.	Idrettsanlegg. Regplanen gjelder
14	Mostad	14/7	Boligfelt. Regplanen gjelder
15	Sandåkerhølen	11/1-57 m.fl.	Fritids og turistformål
16	Alvheim/Kamerhaug	11/1-57 m.fl.	Boligfelt, kom plan bestemmelser gjelder
17	Hoppehagen	11/1	Boligfelt, Off. formål, kom plan bestemmelser gjelder
18	Lindberga	36/34, 35	Boligfelt. Regplanen gjelder
19	Egdalstea	10/19	Fritid- og turistformål
20	Egdalen	10/6	Næringsområde, kom plan bestemmelser gjelder
21	Hundsvann (dispplan 1971)	20/9	Hyttefelt, kom plan bestemmelser gjelder
22	Kvernåsen	20/2, 7	Hyttefelt, Regplanen gjelder
23	Knipeheia	42/1	Råstoffutvinning. Regplanen gjelder
24	Abel	41/41	Skole, kom plan bestemmelser gjelder
25	Granheim	41/21 m.fl.	Boligfelt, kom plan bestemmelser gjelder
26	Renstølkrysset	3/289	Næringsområde, kom plan bestemmelser gjelder
27	Brokelandsheia, områdeplan	3/222 m.fl.	Sentrums/næringsareal. Regplanen gjelder
28	Lindtjenn	3/273	Boligfelt. Regplanen gjelder
29	Lindvollheia 1	3/273	Boligfelt. Regplanen gjelder
30	Tuftene	3/212	Boligfelt, kom plan bestemmelser gjelder
31	Gamle Cinderella	Vei m.m. 600/418	Gamle E18 med mer, kom plan bestemmelser gjelder
32	Småtjennheiene	1/203	Boligfelt. Regplanen gjelder
33	Hageroa	1/61	Idrettsanlegg med mer, kom plan bestemmelser gjelder
34	Haugbakken	1/166	Boligfelt, kom plan bestemmelser gjelder
35	E18/toplankryss	600/18	Veg, Regplanen gjelder

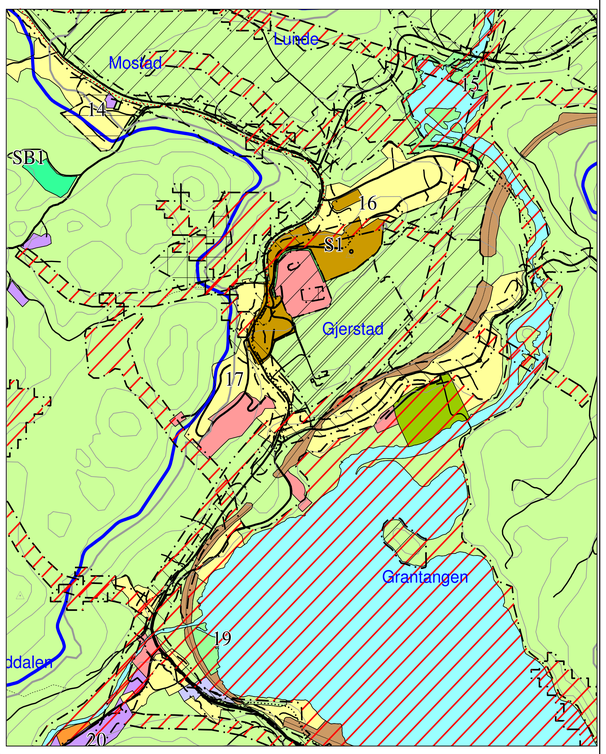
Tabell 2: Oversikt over nye arealer

Nr	Navn	Gbn/bnr	Merknad
B1	Lindvollheia 2	3/1 og 3/19	
B2	Småkjerrfjella/Holte	43/14, 43/59, 43/60, 43/33, 43/65, 43/58	
B3	Bakken/Sunde	41/57, 41/51, 55, 56, 58 - tidl. bensinstasjon	
SB1	Høgbråt, spredt boligbebyggelse	14/43	
SB2	Åsen/Holte, spredt boligbebyggelse	43/7	
N1	Gryting	5/12, 5/66, 5/68	Utvidelse av eksisterende næringsareal
N2A	Brokelandsheia nord, næringsområde	3/1	Deles i 2 områder
N2B	Brokelandsheia nord, næringsområde	3/1	Deles i 2 områder
N3	Brokelandsheia øst	3/1, 3/273	
R1	Vålemoen, massetak.	27/53	
R2	Moen massetak	28/2	
R3	Østerholtheia	42/1	
S1	Kirkebygda lokalsenter, sentrumsformål	11/56 mfl.	
S2	Renstøl	3/3, 3/366	
T1	Nybø, turist- og fritidsformål	3/42, 3/43	Den lille dyrehage
SBFN1	Åbø/Brokelandsheia nord	3/13, 3/14, 3/15, 3/16, 3/19, 3/21-47, 3/62-106, 3/65, 3/67, 3/88 3/135, 3/147, 3/174, 3/232 og 3/260	
SBFN2	Nybø/DLD	3/42, 3/43	Den lille dyrehage
SN1	Urdvann og Urvasskruten	29/1	
SF1	Lyngås	7/9, 7/36, 7/37, 7/38, 7/39	





Kirkebygda lokalsenter



GJELDENDE PLANSITUASJON

Kommuneplan.2024-2036, Alle baser

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenninganlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedbørsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplas
- Angitthensynsgrense
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Detaljeringsgrense
- Marine grense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gelde
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Fritids- og turistformål - fremtidig
- Råstoffutvinning - nåværende
- Råstoffutvinning - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane -nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig.,fritids-og næringsbebyggelse - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværenc
- Drikkevanns - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg - fremtidig
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - fremtidig
- Samlevei - fremtidig
- Samlevei - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Adkomstveg - fremtidig
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - fremtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - fremtidig
- Jernbane - nåværende

Basiskartet er tegnet med svak grålarge

Kartopplysninger

K.lde for basiskart: FKB

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse 20 m

Kartmålestokk

0 250 500 750 1000 1250 1500 m

N