

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 bærekraftsmål.

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:

Hovedkart. Her er alle kartlag 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. Her temakart for båndlegging av ny E18, ny jernbane, sentersone Brokelandsheia og båndlegging etter andre lover.

Temakart 2. Her er sikringssoner 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, landbruk og eksisterende jernbane.

Egne vedlegg til planen er:

Vedlegg 1 - Konsekvensutredning og ROS analyse.
Vedlegg 2 - Regional plan for senterstruktur 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 rettsvirking 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 tjenestetilbud.

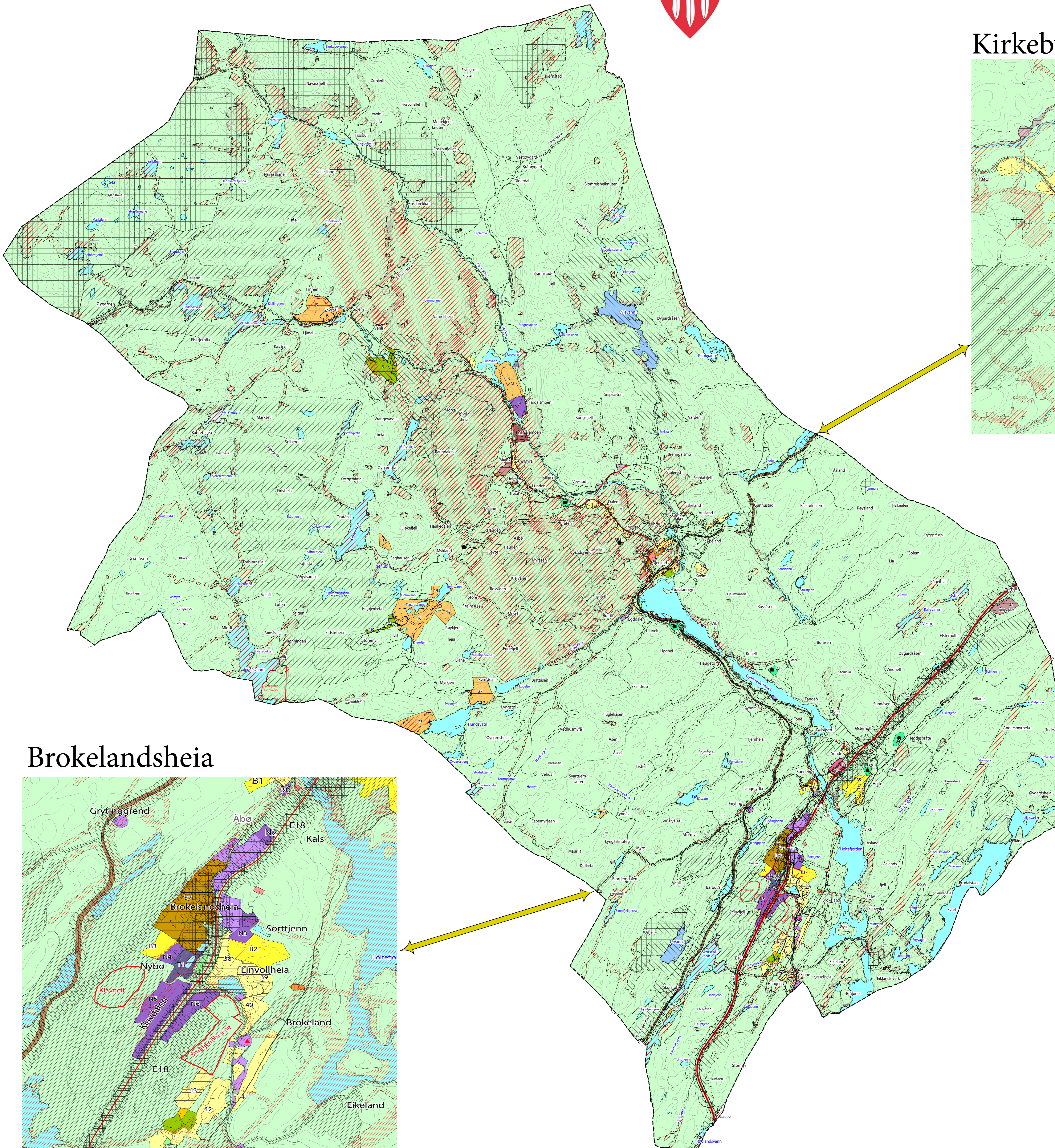
Hvordan bruke kommuneplanen?

Arealplankartet viser lovlig bruk av areal. Kommuneplan bestemmelsene gjelder i tillegg. Hvert enkelt område har sine egne regler du vil finne i kommuneplanbestemmelsene. Ofte er det en reguleringsplan over samme område. 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 Bygningssloven.

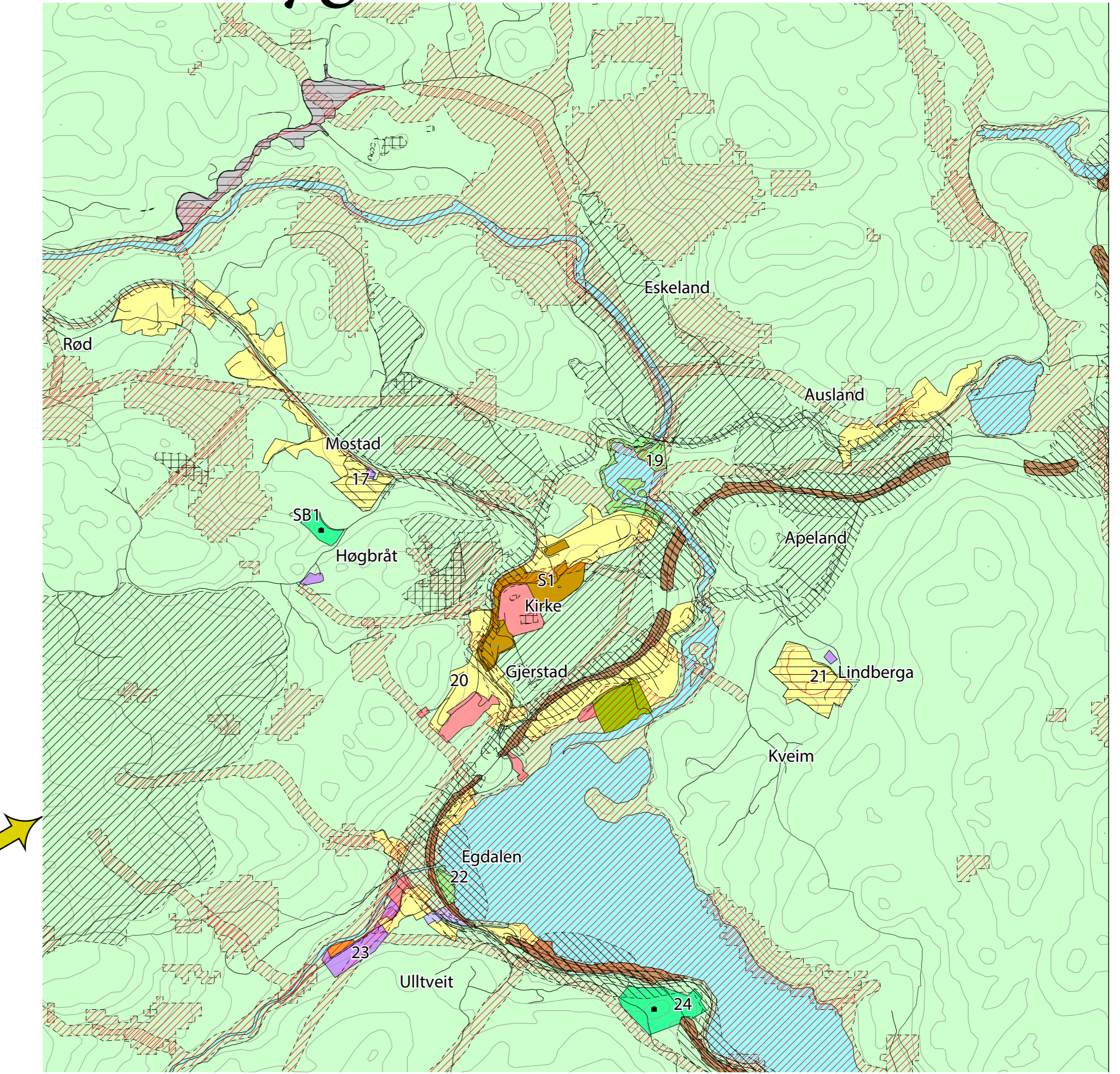
Flere av hensynssonene baserer seg på opplysninger (kartbaser) som sentrale myndigheter forvalter. Her kan det komme endringer som kan få betydning for bruk av arealet. Har du planer om å bruke areal på annen måte enn tidligere så kontakt Gjerstad kommune for å få en gjennomgang av aktuelle spørsmål.

Tabell 2: Oversikt over nye arealer			
Nr	Navn	Gbn/bnr	Merknad
B1	Renstøl, boligområde	3/3	Kommunalt eid.
B2	Lindvollheia 2, boligområde	3/2, 3/19	
B3	Glimmeråsen 2, boligområde	3/42, 43	
B4	Bakken/Sunde, boligområde	41/51, 55, 56, 57, 58	
B5	Småsjerrfjella/Høite, boligområde	43/21 mfl.	
B6	Småtjennheiene, boligområde	3/24, 35, 273	Ikke anbefalt.
B7	Klavfjell, boligområde	3/18, 64, 66, 5/4	Ikke anbefalt.
S81	Hagbråt, spredt boligbebyggelse	14/43	
S82	Åsen/Høite, spredt boligbebyggelse	43/7	
O1	Abel skole, offentlig formål	41/3, mfl.	
N1	Fardalsmoen, næringsområde	29/29, 27/1	
N2	Brokelandsheia nord, næringsområde	3/2	
N3	Brokelandsheia øst, næringsområde	3/2, 273	
N4	Nybø, næringsområde	3/42, 43	
N5	Brokelandsheia sør, Klavdalen, næringsområde	3/12	
N6	Brokelandsheia sør, Småtjennene, næringsområde	3/24 mfl.	
R1	Vålemoen, massetak	27/53	
R2	Moen, massetak	28/2	
F1	Vegårsvann, nytt hytteområde	20/4, 5, 16	Ikke anbefalt.
SF1	Skorstølvann, spredt hyttebygging	4/1	
S1	Kirkebygda lokalsenter, sentrumsformål	11/56 mfl.	
S2	Renstøl barnehage, sentrumsformål	3/3, 366	
T1	Nybø, turist- og fritidsformål	3/42, 43, 129	

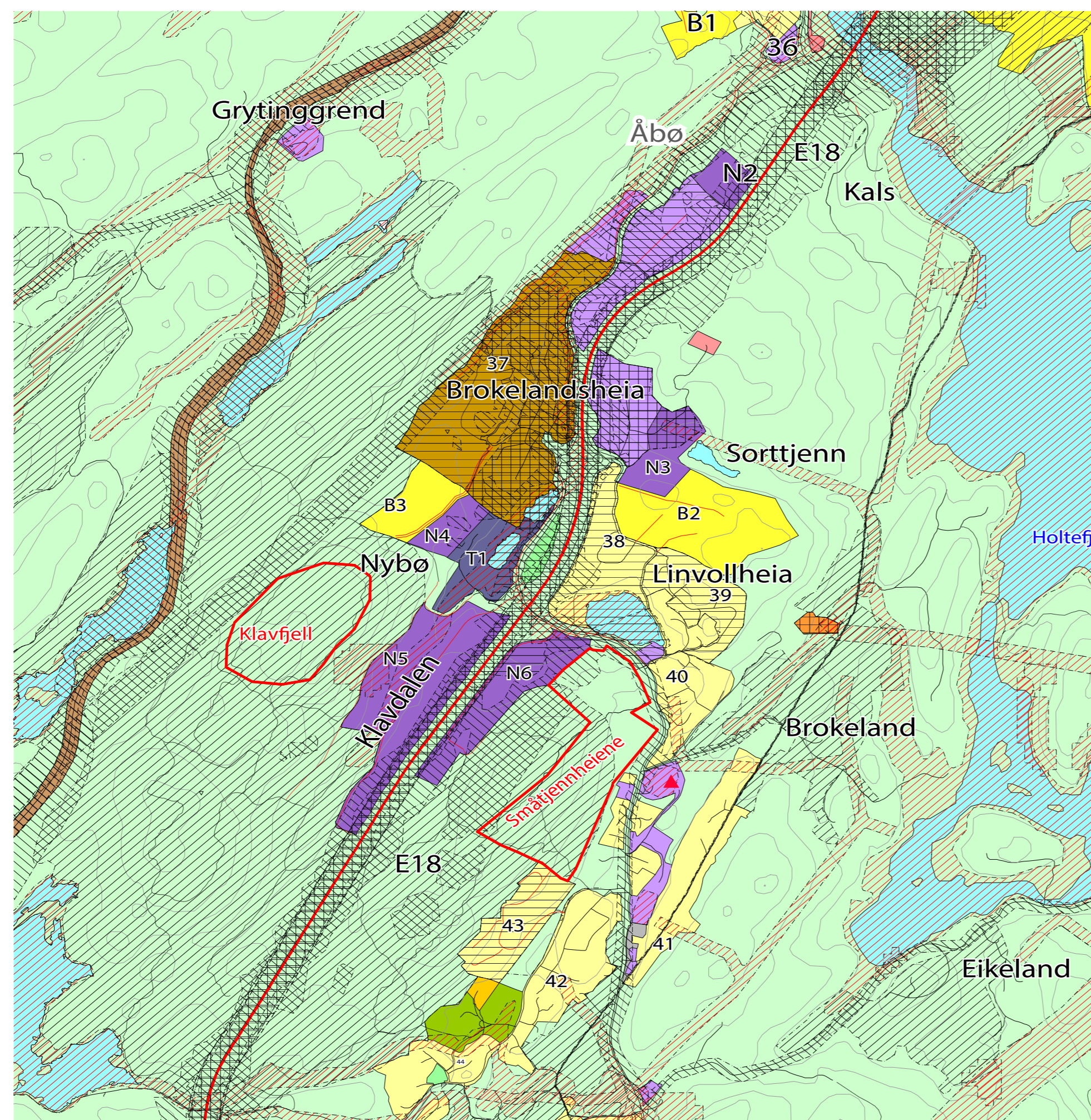
Tabell 1: Oversikt over eksisterende arealer fra kommuneplan 2011 - 2023			
Nr	Navn	Gbn/bnr	Merknad
2	Medina	27/1	Råstoffullvinning
3	Skovkratten	28/2	Hyttefelt
4	Skorva	28/96	Svært enkel hytteplan
5	Solemftane	28/2	Skytebane
6	Hausnes	29/7, 29	Hyttefelt
7 - N1	Fardalsmoen	27/1	Bytt formål: Næring
8	Holmen gård	29/26 m. fl.	Reguleringsplan gjelder
9	Alvheim/Kamperhaug	11/1	Reg. plan og enkel plan
10	Lindlevollan	28/3	LNFR boligfelt
11	Løkiefjell	22/50	Hyttefelt
14	Steinsvann	21/2	Svært enkel hytteplan
15	Tegårsvann (1973, 1974)	20/11	Hyttefelt
16	Tegårsvann (2006)	20/6	Hyttefelt
17	Mostad	14/7	Boligfelt
19	Sandskerhølen	36 m. fl. / 36 m. fl.	Fritid- og turistformål
20	Hoppehagen	11/1	Boligfelt, Offentlig formål
21	Lindberga	36/34, 35	Boligfelt
22	Egalstoa	10/19	Fritid- og turistformål
23	Egdalen	10/6	Næringsområde
24	Toines	10/15	LNFR boligfelt
25	Hundsåvann (disiplan 1971)	20/9	Hyttefelt
27	Kvernåsen	20/2, 7	Hyttefelt
32	Lungås	7/9	Hyttefelt
34	Heggsbråte	42/6	LNFR boligfelt
36	Renstøllryset	3/289	Næringsområde
37	Brokelandsheia, områdeplan	3/222 m. fl.	Sentrums- og næringsareal
38	Lindtjenn	3/273	Boligfelt
39	Lindvollheia 1	3/273	Boligfelt
40	Turtene	3/212	Boligfelt
41	Gamle Ciderella	vi m. m. 600/418	Gamle E18 med mer
42	Hageroa	1/61 m. fl.	Bolig, offentlig formål
43	Småtjennheiene	1/203	Boligfelt
44	Haugbakken	1/166	Boligfelt
46	Øvre haugen	21/42	LNFR boligfelt
47	Ørheim	41/21	Boligfelt
48	Kingsheia	42/1	Råstoffullvinning
49	Vestfjella skilørene	20/1 m.	Idrettsanlegg



Kirkebygda lokalsenter



Brokelandsheia



GJELDENDE PLANSITUASJON

Kommuneplan.2023-2035, alle baser

Kommuneplan/Kommuneplanen PBL 2008

- Faresone generelt
- Faresone - Ras og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspentlinjefare (se høgspenningslinje)
- Faresone - Annen fare
- Sikringssoner
- Sikringssoner - Nedlagte/drikkevann
- Sikringssoner - Baggfodtutrykksone og flomfare
- Stasjonsområde
- Stasjonsområde - Red. sone til T-142
- Stasjonsområde - Gul sone til T-142
- Angitttjeningsområde - Hensyn landbruk
- Angitttjeningsområde - Hensyn kulturlandskap
- Angitttjeningsområde - Hensyn natur
- Infrastruktur
- Infrastruktur - Kross vedvarende infrastruktur
- Båndleggingssone
- Båndlegging for regulering eller PBL - råvarende
- Båndlegging etter lov om naturvern - råvarende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - råvarende
- Båndlegging etter andre lover - råvarende
- Deleliggssone
- Deleliggssone - Reguleringsplan ikke forutsett gjeld
- Boligfelt og annen boligbebyggelse - råvarende
- Boligfelt - råvarende
- Boligfelt - fremtidig
- Fritidsboligfelt - råvarende
- Fritidsboligfelt - fremtidig
- Sentrumsformål - råvarende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Ferieturistformål - råvarende
- Tjenesteboligfelt - råvarende
- Tjenesteboligfelt - fremtidig
- Tjenesteboligfelt - fremtidig
- Fritids- og turistformål - råvarende
- Fritids- og turistformål - fremtidig
- Rådhusformål - råvarende
- Rådhusformål - fremtidig
- Næringsformål - råvarende
- Næringsformål - fremtidig
- Utenriksformål - råvarende
- Andre typer boligfelt - råvarende
- Veg - råvarende
- Bane - råvarende
- Ferieturistformål - råvarende
- Naturreservat - råvarende
- Ferieturistformål - råvarende

LNFR areal - råvarende

- LNFR areal, spredt bolig, fritid og næringsbebyggelse - råvarende
- LNFR areal, spredt boligbebyggelse - fremtidig
- Drick og vann og spj og væsding med tilhørende areal - råvarende
- Drikkevann - råvarende
- Fritidsområde - råvarende
- Rippingsone
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjerning - råvarende
- Fjerning - fremtidig
- Hovestveg - råvarende
- Hovestveg - fremtidig
- Samband - råvarende
- Samband - fremtidig
- Adkomstveg - råvarende
- Adkomstveg - fremtidig
- Gangrykting - råvarende
- Gangrykting - fremtidig
- Turingsrykting - råvarende
- Turingsrykting - fremtidig
- Jernbane - råvarende

Kartopplysninger
 Dato for utskrift: 21.11.2022
 Kilde for basiskart: PBL
 Dato for basiskart: 2020
 Koordinatystem: UTM sone 32 / Euro89
 Høydeoppslag: NN 1984

Elevasjon: 20 m
 Kartmålestokk: 1:5000
 0 50 100 150 200 250 m