

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:

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. Bevaring kulturmiljø, bevaring naturmiljø, båndlegging etter andre lover inklusive sentersone Brokelandsheia.

Temakart 2. Her er sikringssoner drikkevann, faresone ras og skred, faresone høyspenninger og tidligere avfallsdeponi.

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

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

Temakart 5. Faresone Flom, stasjons- og marin grense.

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 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.

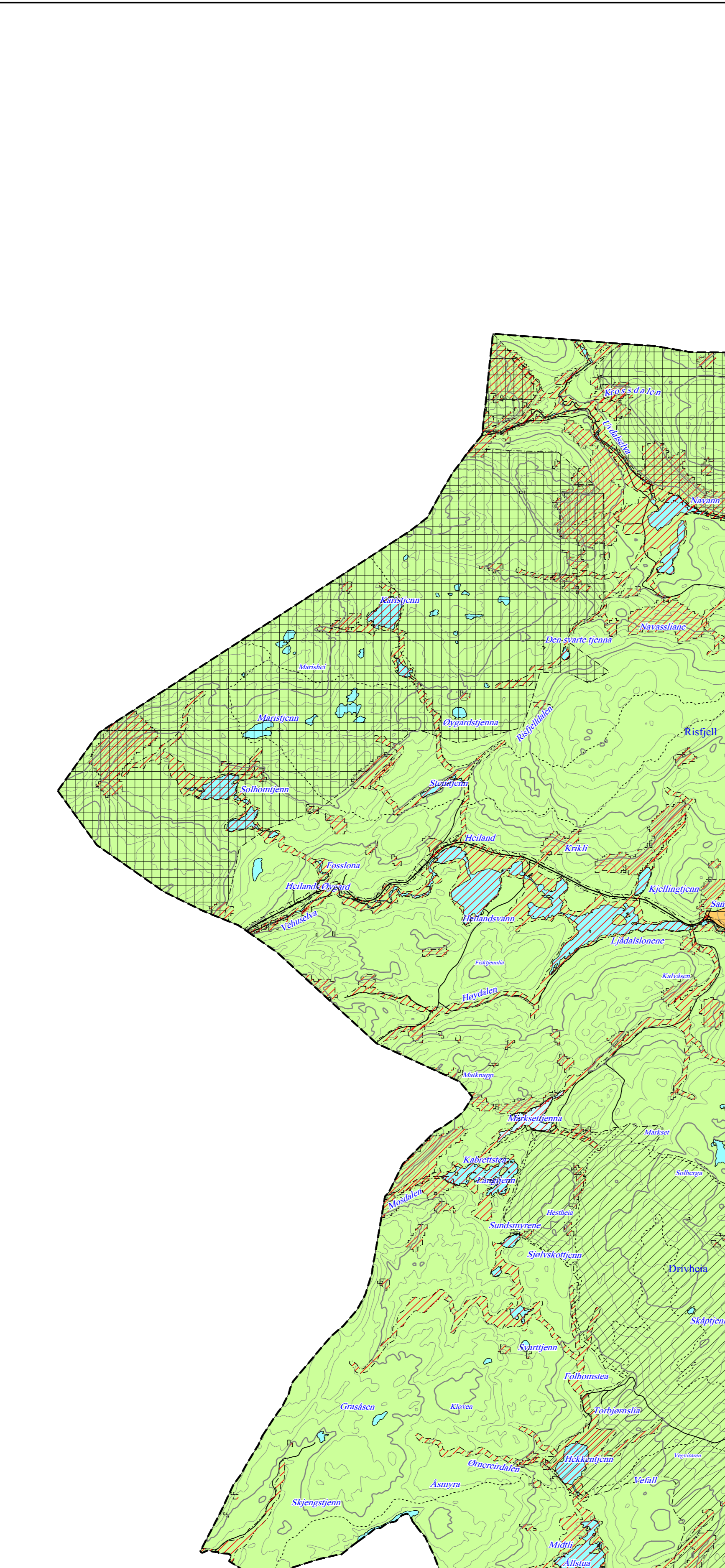
Hvordan bruke kommuneplanen?

Arealplankartet viser lovlig bruk av arealet. Kommuneplanens bestemmelser 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.

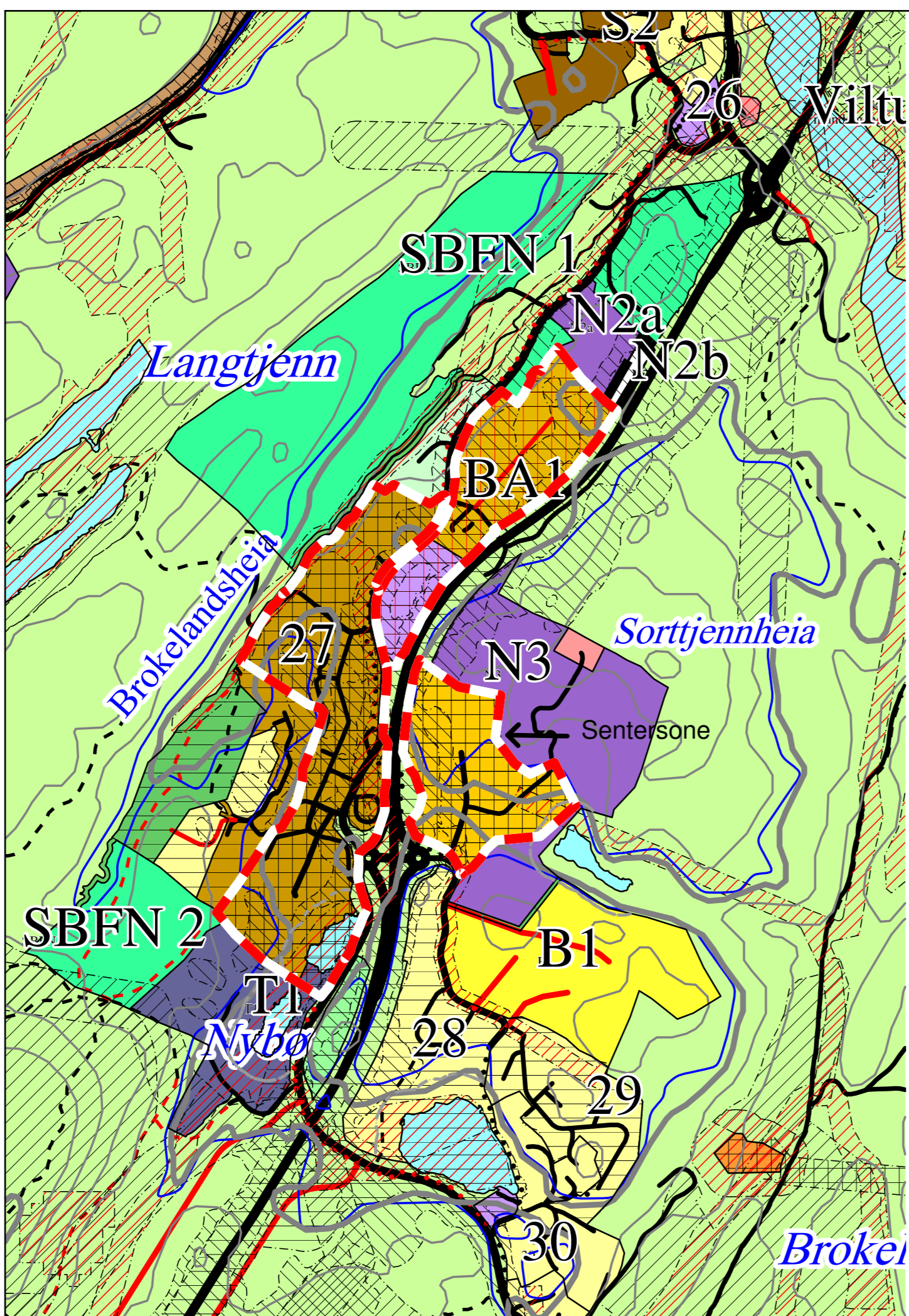
Flere av hensynssonene baserer seg på opplysninger (kartbaser) som sentrale myndigheter forvalter. Her kan det komme endringer som kan få betydning for bruk av arealet. Har du planer om å bruke areal på innen måte enn tidligere så kontakt Gjerstad kommune for å få en gjennomgang av aktuelle spørsmål.

Tabell 1: Oversikt over eksisterende arealer			
Nr	Navn	Gbn/bnr	Merknad
1	Meåna	27/1	Råstoffutvinning, kom plan bestemmelser gjelder
2	Skorvinnatten	28/2	Hyttefelt, Reguleringsplanen gjelder
3	Skova	29/96	Ekstet hyttefelt, kom plan bestemmelser gjelder
4	Solemestane	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.	Regiplanen gjelder
8	Fylkesvei ved Grunnsvoll	30/5 m. fl.	Regiplanen gjelder
9	Løkjellett	22/50	Hyttefelt, kom plan bestemmelser gjelder
10	Steinsmann	21/2	Regiplanen gjelder
11	Tegårsvann (gst) 1973, 1974	20/11	Hyttefelt, kom plan bestemmelser gjelder
12	Tegårsvann (2006)	20/6	Hyttefelt, Regiplanen gjelder
13	Vestelheia skianena	20/1 m. fl.	Idrettsanlegg, Regiplanen gjelder
14	Mostad	14/7	Boligfelt, Regiplanen gjelder
15	Sandkærhølen	11/1-57 m. fl.	Frilids- og turistformål
16	Alvheim/Kamerhaug	11/1-57 m. fl.	Boligfelt, kom plan bestemmelser gjelder
17	Hoppeløkken	11/1	Boligfelt, Off. formål, kom plan bestemmelser gjelder
18	Lindberga	36/34, 35	Boligfelt, Regiplanen gjelder
19	Egdalstea	10/19	Frilids- og turistformål
20	Egdalen	10/6	Næringsområde, kom plan bestemmelser gjelder
21	Hundsvann (disiplan 1971)	20/9	Hyttefelt, kom plan bestemmelser gjelder
22	Iveråsnes	20/2, 7	Hyttefelt, Regiplanen gjelder
23	Krispeheia	42/1	Råstoffutvinning, Regiplanen gjelder
24	Abel	41/41	Skole, kom plan bestemmelser gjelder
25	Granheim	41/21 m. fl.	Boligfelt, kom plan bestemmelser gjelder
26	Renstøkkryset	3/289	Næringsområde, kom plan bestemmelser gjelder
27	Brokelandsheia, områdeplan	3/222 m. fl.	Sentrums/næringsareal, Regiplanen gjelder
28	Lindjenn	3/273	Boligfelt, Regiplanen gjelder
29	Lindvollheia 1	3/273	Boligfelt, Regiplanen 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, Regiplanen gjelder
33	Hageroa	1/61	Idrettsanlegg med mer, kom plan bestemmelser gjelder
34	Haugbakken	1/166	Boligfelt, kom plan bestemmelser gjelder
35	E18/topplankryss	600/18	Veg, Regiplanen gjelder (formålsfrite ikke vist i kart)

Tabell 2: Oversikt over nye arealer			
Nr	Navn	Gbn/bnr	Merknad
BA1	Brokelandsheia Nord	3/425, 3/436, 3/465, 3/466, 3/467	Areal nord for Gjerstad Mek
B1	Lindvollheia 2	3/1 og 3/19	
B2	Småkjærheia/Holte	43/14, 43/59, 43/60, 46/33, 43/65, 43/58	
B3	Bakken/Sunde	41/51, 55, 56, 58, tidligere benyttet stasjon 41/57	
SB1	Hegbråt, spredt bebyggelse	14/43	
SB2	Åsen/Holte, spredt bebyggelse	43/7	
N1	Gryting	5/12, 5/66, 5/68	Utvivelse av eksisterende næringsareal
N2a	Brokelandsheia Nord	3/1	N2 b er tatt ut av planen
N3	Brokelandsheia Øst	3/1, 3/273	
R1	Vålermoen massetak	27/53	
R2	Moens massetak	28/2	
R3	Østerhotheia	42/1	
S1	Kirkebygda lokalsenter		sentrumsformål
S2	Renstøkk	3/3, 3/366	
T1	Nybo, turist og fritidsformål	3/42, 3/43	Den lille dyrehage
SBFN1	Åsa/Brokelandsheia nord	3/13, 3/14, 3/15, 3/16, 3/19/21-47, 3/62-106, 3/65, 3/67, 3/88, 3/135, 3/147, 3/174, 3/232, 3/260	
SBFN2	Nybo/DLD	3/42, 3/43	Den lille dyrehage
SN1	Ursvann og Ursvannsknuten	29/1	
SF1	Lynghis	7/6, 7/36, 7/37, 7/38, 7/39	

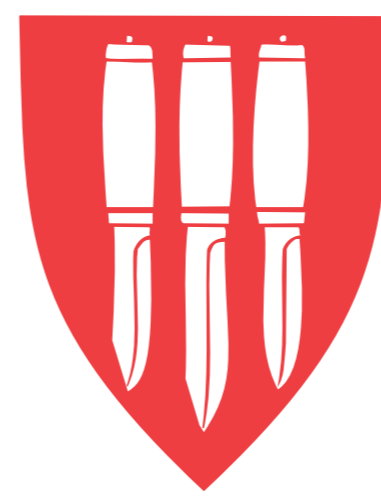


Brokelandsheia

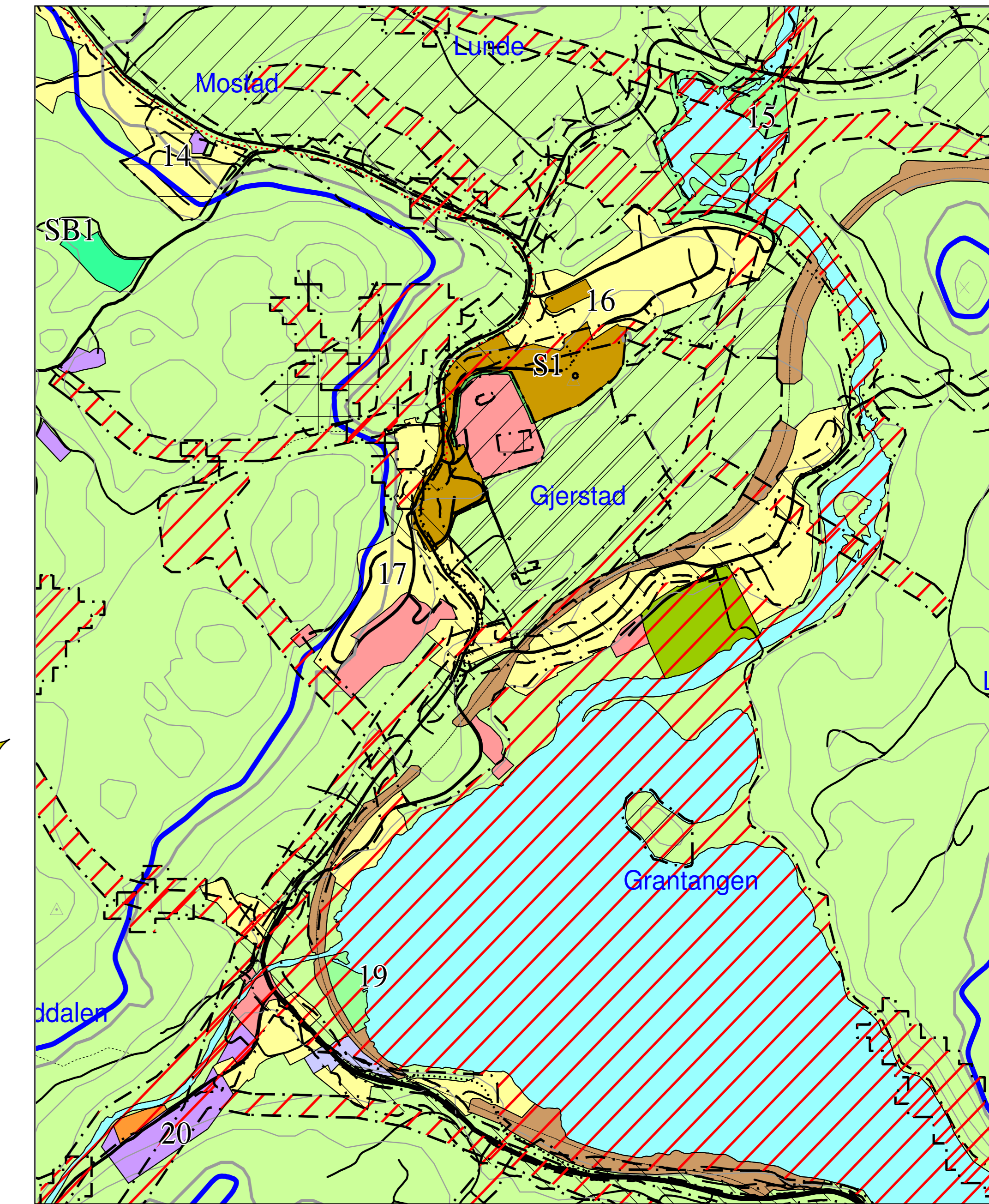


GJERSTAD KOMMUNE

Arealdelen av kommuneplanen 2025-2037

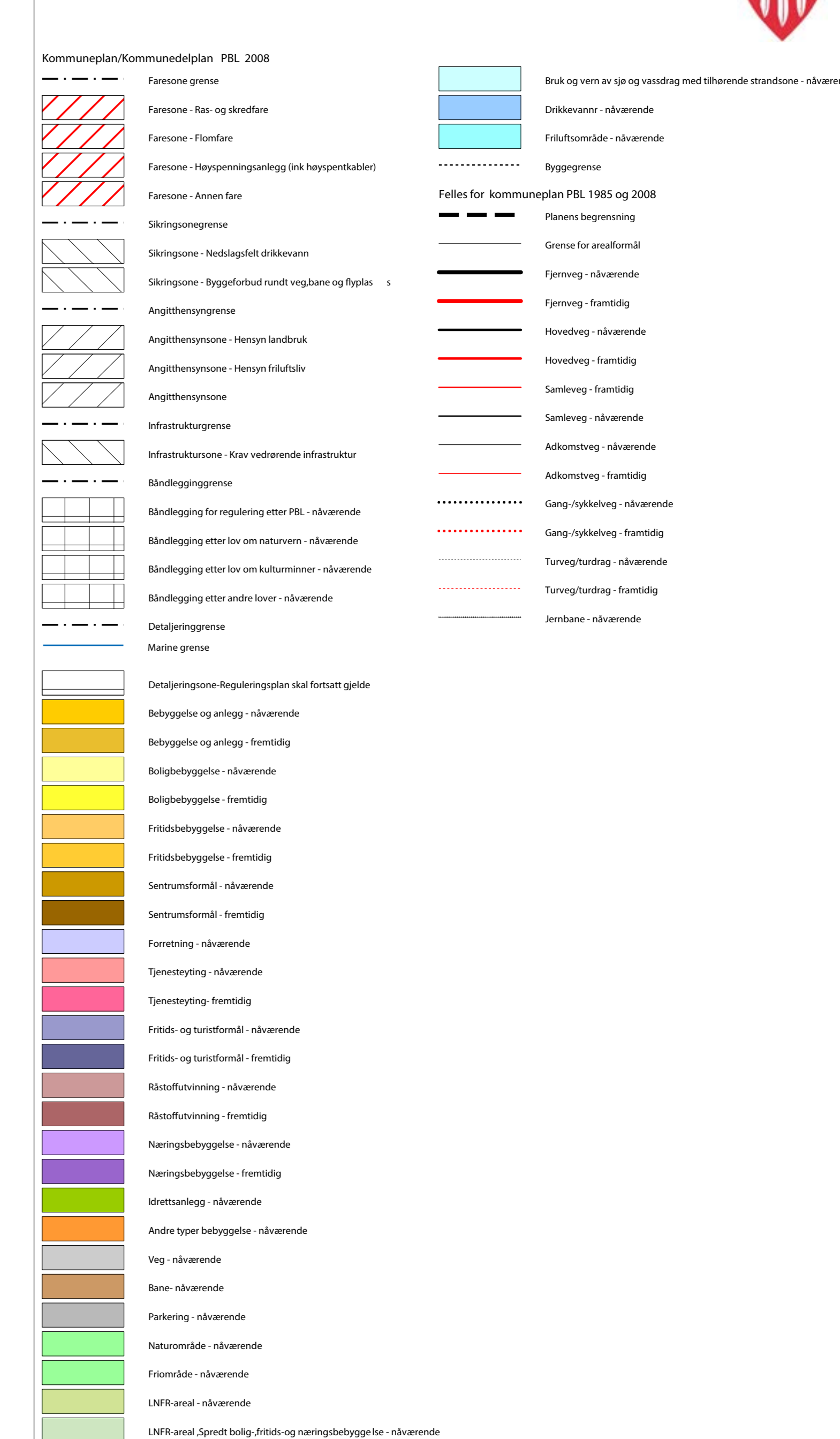


Kirkebygda lokalsenter



GJELDENE PLANISITUASJON

Kommuneplan.2025-2037, Alle baser



Kartopplysninger
 Kilde for basiskart: FKB
 Ekvivalens: 20 m
 Kartmålestokk: 1:10000
 Koordinatssystem: UTM zone 32 / EuroEP
 Høydeplanlag: NN 2000