



**Gjerstad kommune**  
*- best når det gjelder*

# Kommuneplan 2023-2035

## Bestemmelser



<b>Kap.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel .....</b>	<b>3</b>
1.1.1. Forholdet til disposisjonsplaner og eldre regulerings- og bebyggelsesplaner	3
1.1.2 Tabell 1: Arealplaner som gjelder foran kommuneplanen .....	3
1.1.3 Tabell 2: Forslag til endring av arealformål .....	5
1.1.4 Tabell 3: Arealplaner som oppheves .....	6
1.1.4 Tabell 4: Planer som erstattes av kommuneplan-bestemmelser .....	7
<b>Kap. 2 Generelle bestemmelser .....</b>	<b>9</b>
2.1.1. Plankrav .....	9
2.1.2. Unntak fra krav om plan .....	9
2.1.3. Utbyggingsavtaler .....	9
2.1.4 Rekkefølgekrav .....	9
2.1.5. Universell utforming .....	10
2.1.6 Krav til utforming og plassering av bygg .....	10
2.1.7 Byggegrenser .....	10
2.1.8. Uteareal for opphold og lek .....	11
2.1.9. Skilt og reklame .....	12
2.1.10. Parkering .....	12
2.1.11. Miljøkvaliteter og bevaring mv. ....	12
2.1.12. Krav til tekniske løsninger for nye utbyggingsområder .....	13
<b>Kap.3 Bestemmelser til arealformål .....</b>	<b>14</b>
3.1.1. Grønnstruktur .....	14
3.1.2. Bestemmelser til arealformål .....	14
3.1.3. Spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og nærings-bebyggelse .....	14
3.1.4. Lokalisering av landbruksbebyggelse .....	15
3.1.5. Vassdrag med tilhørende strandsone .....	15
<b>Kap. 4 Bestemmelser til hensynsoner .....</b>	<b>16</b>
4.1.1. Sikringssoner .....	16
4.1.2. Faresoner .....	16
4.1.3. Hensynssone landbruk, .....	17
4.1.4. Detaljeringszone reguleringsplaner .....	18
4.1.5. Hensynssone friluftsliv .....	18
4.1.6. Hensynssone båndlegging av kulturminner .....	18
4.1.7. Båndleggingssone i påvente av vedtak om detaljreguleringsplan .....	19
4.1.8. Båndlegging etter annet lovverk .....	19
4.1.9. Båndlegging etter naturmangfoldloven .....	19

# Kap.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

## § 11-9, 1. Plankrav

- Alle framtidige områder med endret arealbruk har en egen beskrivelse og bestemmelser.

### 1.1.1.FORHOLDET TIL DISPOSISJONSPLANER OG ELDRE REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLEANER

[\(PBL § 1-5\)](#)

- Planer vedtatt f.o.m. 1.juli 2009 gjelder foran kommuneplanen.
- Tabell 1 nedenfor viser oversikt over arealplaner som gjelder foran kommuneplan.  
Tabell 2 viser forslag til endring av arealformål.  
Tabell 3 viser arealplaner som oppheves.  
Tabell 4 viser planer som erstattes av kommuneplanbestemmelsene.

Opprinnelig planavgrensning gjelder for eldre planer, hvor kommuneplanbestemmelser skal anvendes. Det samme gjelder områder som er avsatt til framtidige byggeområder i kommuneplanen.

### 1.1.2 TABELL 1: AREALPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN

Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Rettsvirkning mot kommuneplanen:
199901	Fylkesveg 75 Grunnsvoll-Flaten	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	01.07.1999	Gjelder foran kommuneplanen
199902	E-18_Brokelsheia-Akland	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	01.01.1999	Gjelder foran kommuneplanen
200001	E-18_Toplankryss_Brokelsheia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.09.2001	Gjelder foran kommuneplanen
200101	Smaatjennhei	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.09.2001	Gjelder foran kommuneplanen
200201	Lindtjenn	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002	Gjelder foran kommuneplanen
200202	Holmen Gård reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Reguleringsplan	27.06.2002	Gjelder foran kommuneplanen
200501	Solemfetane skytebane	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.12.2005	Gjelder foran kommuneplanen
200601	Tegårsvann– ny reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.01.2006	Gjelder foran kommuneplanen

Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Rettsvirkning mot kommuneplanen:
200801	Kvernåsen reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.10.2008	Gjelder foran kommuneplanen
200802	Lindvollheia reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	03.11.2015	Gjelder foran kommuneplanen
200804	Skorvknatten reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.01.2008	Gjelder foran kommuneplanen
201101	Reguleringsplan Mostad	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	16.06.2011	Gjelder foran kommuneplanen
201201	Brokelandsheia områderegulering	Endelig vedtatt arealplan	Områderegulering	21.03.2013	Gjelder foran kommuneplanen
201301	Lindberga	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	26.06.2013	Gjelder foran kommuneplanen
201501	Reguleringsplan for Knipeheia	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	17.03.2016	Gjelder foran kommuneplanen
201502	Lysløype og standplass skiskyting, Vestøl	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	16.06.2016	Gjelder foran kommuneplanen
201901	Kommunedelplan for E18 gjennom Gjerstad, E18 Tvedestrand – Bamble	Endelig vedtatt arealplan	Kommunedelplan	26.09.2019	Gjelder foran kommuneplanen

### Merknader til tabell: 1

Tegårsvatn (PlanID: 200601) – Gjelder foran kommuneplan, men bestemmelser under kap. "Krav til tekniske løsninger for nye utbyggingsområder" gjelder i tillegg til reguleringsplan.

Brokelandsheia områderegulering (PlanID: 201201) – Gjelder foran kommuneplan, men begrenses med båndlegging iht. Kap. ["Båndleggingssone i påvente av vedtak om detaljreguleringsplan"](#). Jfr.. Kommunedelplan E-18.

Solemfetane skytebane (PlanID: 200501) – Gjelder foran kommuneplan. Miljøverndepartementets til enhver tid nyeste veileder T-1442, skal legges til grunn for tillatte støynivåer.

### 1.1.3 TABELL 2: FORSLAG TIL ENDRING AV AREALFORMÅL

Planid	Plannavn	Status	Type	Merknader
	Vålemoen	Framtidig	Råstoffutvinning	
	Moen	Framtidig	Råstoffutvinning	
	Solemfetane masseuttak	Framtidig	Råstoffutvinning	
	Holte	Framtidig	Spredt bolig- og fritidsbebyggelse.	
	Skorstøl	Framtidig	Spredt bolig- og fritidsbebyggelse.	
	Abel	Framtidig	Offentlig eller privat tjenesteyting	Skole/barnehage
	Renstøl	Framtidig	Sentrumsformål	Barnehage
	Bakken/Sunde	Framtidig	Boligformål	Gamle Gjerstad mekk
	Åsen/Holte	Framtidig	Boligformål	
	Renstøl	Framtidig	Boligformål	Kommunal
	Lindvollheia 2	Framtidig	Boligformål	Sør for Sortjenn
	Glimmeråsen 2	Framtidig	Boligformål	
	Brokelandsheia - Nord	Framtidig	Næringsvirksomhet	Vest for E-18
	Brokelandsheia - Sør	Framtidig	Næringsvirksomhet	Småtjennene, øst for E-18
	Brokelandsheia - Sør	Framtidig	Næringsvirksomhet	Klavdalen, vest for E-18
	Nybø	Framtidig	Næringsvirksomhet	
201601	Fardalsmoen	Framtidig	Næringsvirksomhet	
	Nybø	Framtidig	Fritids- og turistformål	
	Timmeråsen/Høgbråt	Framtidig	Spredt bolig- og fritidsbebyggelse.	Bolig
	Visedal barnehage	Framtidig	Sentrumsformål	
	Brokelandsheia øst	Framtidig	Næringsareal	Utvidelse, ved Sortjenn
	Renstøl	Framtidig	Offentlig og privat tjenesteyting	Utvidelse

#### Merknader til tabell 2:

Gjerstad hus- og hyttebygg sitt areal ligger inne som næringsareal. Gjerstad kirke og Almestaua ligger inne som offentlig- og privat tjenesteyting. Dette er ikke en endring av bruken.

### 1.1.4 TABELL 3: AREALPLANER SOM OPPHEVES

Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Rettsvirkning mot kommuneplanen:
<a href="#">197502</a>	Lyngås disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	30.06.1975	Opphevet
	Egdetjenn, innspill til kommuneplanen 2006	Godkjent i k-plan 2006	Ikke igangsatt		Opphevet
<a href="#">197102</a>	Hundsvann	Godkjent i k-plan 2006	Ikke igangsatt	19.02.1972	Opphevet
<a href="#">197603</a>	Steinsvann disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.04.1976	Opphevet
	Hundsvann (nr iht. gammel kommuneplan 28,29,30 og 31)	Kommuneplan-innspill 2011	Framtidig hytteområde		Opphevet
<a href="#">197601</a>	Kleivann disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.04.1976	Opphevet

#### 1.1.4 TABELL 4: PLANER SOM ERSTATTES AV KOMMUNEPLAN-BESTEMMELSER

Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Rettsvirkning mot kommuneplanen:
<a href="#">197101</a>	Hausnes disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.1971	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen
<a href="#">197102</a>	Hundsvann disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.02.1972	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen
<a href="#">197301</a>	Tegårsvann disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.07.1973	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen
<a href="#">197401</a>	Skorva hytteplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	04.06.1974	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen
<a href="#">200601</a>	Tegårsvann reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.07.1973	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen
<a href="#">197501</a>	Granheim reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	01.01.1975	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen
<a href="#">197602</a>	Løkjefjell disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	02.08.1976	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen
<a href="#">197901</a>	Alvheim/Kamperhaug	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	12.03.1985	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen
<a href="#">198101</a>	Hoppehagen reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.08.1982	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen
<a href="#">198202</a>	Hageroa reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.06.1983	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen
<a href="#">198301</a>	Steinsvann hytteplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.12.1983	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen
<a href="#">199401</a>	Haugbakken reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.10.2015	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen
<a href="#">199701</a>	Tuftene reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	08.04.1997	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen
<a href="#">197902</a>	Reguleringsplan Cinderella	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.11.1979	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen

**Merknader til tabell: 4**

Alvheim/Kamperhaug (PlanID: 197901) – Erstattes av kommuneplanbestemmelsene, men beholder byggegrenser fra reguleringsplan. ([plankart](#))

Reguleringsplan Cinderella (PlanID: 197902) – Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen, men beholder byggegrenser fra opprinnelig plan. ([plankart](#))

Hopperhagen (PlanID: 198101) – Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen. Beholde byggegrenser i detaljert plankart fra 1982. ([plankart](#))



## Kap. 2 Generelle bestemmelser

---

Generelle bestemmelser etter plan- og bygningsloven (PBL) § 11-9 gjelder for hele kommunen, uavhengig av arealformål.

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i [PBL § 28-1](#) og [TEK17 § 7-3 med veiledning](#), herunder NVEs veileder 1/2019.

Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder gjelder. Planen inneholder restriksjoner på skilting, detaljhandel o.l. ([Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder](#))

### 2.1.1. PLANKRAV

[\(PBL § 11-9 NR. 1\)](#)

Nåværende og framtidig arealendring kan som hovedregel ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan. Utarbeidelse av ROS-analyse kreves.

Arealplaner som er vedtatt før 2009 vil ikke ha krav om ROS-analyse, men har krav om ivaretagelse av hensynssoner iht. kap.4 "bestemmelser til hensynssoner"

### 2.1.2. UNNTAK FRA KRAV OM PLAN

[\(PBL § 11-10 NR. 1\)](#)

- a) Innenfor eksisterende byggeområder, gjelder alle formål, kan kommunen tillate oppføring og rivning av enkeltstående bygg og anlegg (garasjer, uthus, anneks m.m.) på inntil 70 m2 BYA/BRA og tilbygg på inntil 50 m2 BYA/BRA uten at det kreves reguleringsplan.
- b) Tiltak etter [PBL § 20-1](#) knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltøkninger uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling på vilkår av at tiltaket tar nødvendig hensyn til landskap, natur og kulturminne. Ellers gjelder [lokal forskrift for Gjerstad kommune](#), om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter, bedrifter og andre virksomheter.
- c) Det kan tillates mindre endringer av eiendom, og opprettelse av ny grunneiendom som tilleggsareal til bestående eiendom, uten at det kreves reguleringsplan.

### 2.1.3. UTBYGGINGSAVTALER

[\(PBL § 11-9 NR. 2, Jfr.. KAP.17\)](#)

Det kan inngås utbyggingsavtaler iht. bestemmelsene i [PBL kap.17](#). Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse, og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen, avtales i det enkelte tilfelle.

### 2.1.4 REKKEFØLGEKRAV

[\(PBL § 11-9 NR. 4\)](#)

Rekkefølgekrav skal legges til grunn ved utarbeidning av reguleringsplaner:

- a) I utbyggingsområder skal nødvendige tekniske anlegg som veier, gang- og sykkelveier, eventuelt kollektivanlegg, digital infrastruktur, parkering, utearealer og lekeplasser være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

- b) Miljøverndepartementets retningslinje for støy, [T-1442/2021](#), skal legges til grunn ved utbygging av nye områder og ved fortetting.
- c) I nye byggeområder for bolig kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, uteområder herunder lekeplasser, vannforsyning herunder sløkkevann, avløpsanlegg, håndtering av overflatevann, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- d) I nye boligområder med 6 boligtomter eller mer, kan utbygging ikke finne sted før det er etablert fortau eller gang- og sykkelvei (krav i trafikksikkerhetsplan for Gjerstad 2018 - 2022)
- e) I nye byggeområder for næring kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, vannforsyning herunder sløkkevann, avløpsanlegg, håndtering av overflatevann, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- f) I områder avsatt til fritidsboliger, nye og eksisterende, kan utbygging ikke finne sted før det foreligger forenklet plan, utarbeidet av fagkyndig, som viser avløpsløsning og avfallshåndtering ved trinnvis utbygging.

### **2.1.5. UNIVERSELL UTFORMING**

[\(PBL § 11-9 NR.5\)](#)

Ved detaljregulering skal minst 50 prosent av boenhetene i nye byggeområder være utformet etter prinsippet for tilgjengelig boenhet, jfr.. [TEK 17 § 12-2](#).

### **2.1.6 KRAV TIL UTFORMING OG PLASSERING AV BYGG**

[\(PBL §11-9, 6\)](#)

Nye bygninger skal være tilpasset nærliggende bebyggelse med hensyn til størrelse, form, terrengtilpasning, materialer og fargebruk. Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med naturvern-, landskapsvern, kulturvern, og friluftsinnteresser.

### **2.1.7 BYGGEGRENSER**

[\(PBL § 11-9 NR. 5\)](#)

Plan og bygningsloven vanlige bestemmelser gjelder der det ikke er angitt noe særskilt, ut over dette har vi byggegrensener som gjelder foran.

- a) Bygge- og delegrensener til dyrka mark:

Med mindre annet er angitt i plan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 m. Ved opprettelse og endring av grunneiendom skal eiendomsgrensener ikke komme nærmere dyrka mark enn 10 meter. Dyrka mark klassifiseres i samsvar med fulldyrka, overflate dyrka og innmarksbeite iht. AR5.

- b) Byggegrense mot kommunal vei:  
Med mindre annet er angitt i reguleringsplan tillates bygg og anlegg plassert i en avstand på minst 8 m målt fra midtlinje på veien. Mindre bygninger/byggverk med et areal på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert 6 m fra midtlinje på veien, dersom dette ikke reduserer trafiksikkerheten eller er til vesentlig ulempe for drift og vedlikehold av veien. For annen offentlig vei gjelder veiloven.
- c) Inntil høyspent har linjeeier bestemt byggegrense som er vist i hensynssone høyspent, i plankartet.
- d) Byggegrense til vassdrag:  
Med mindre noe annet er angitt i plan gjelder følgende byggegrenser:
1. Byggegrense langs verna vassdrag (Gjerstadvassdraget) er 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Dette gjelder Gjerstadvassdraget nedstrøms Sandåkerhølen med Svart og Lille-Svart.
  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. Unntak fra byggegrense langs vassdrag:  
For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, skal byggegrensen følge veggiv av eksisterende hovedbebyggelse mot vannet.

### 2.1.8. UTEAREAL FOR OPPHOLD OG LEK

[\(PBL § 11-9 NR.5 og 6\)](#)

Følgende krav gjelder ved regulering, søknad om nye tiltak, bruksendringer og vesentlige endringer:

- a) Uteoppholdsareal til bolig:  
Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig i nye boligfelt er 200 m<sup>2</sup>. For enebolig med hybel er kravet 250 m<sup>2</sup>. For rekkehus/flermannsboliger er kravet 100 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt. MUA for øvrige boenheter skal løses på egen tomt og/eller fellesareal.
- b) Areal for lek:  
I nye boligområder skal det avsettes areal til lekeplass. Lekeplasser skal være universelt utformet på minimum 50 % av området. For hver 25. boenhet skal det være en møte/lekeplass på min. 200 m<sup>2</sup> med gode solforhold og god beliggenhet. For hver 50. boenhet skal det være et større opparbeidet lekeområde/ballplass og oppholdsområde.

### 2.1.9. SKILT OG REKLAME

(PBL § 11-9 NR.5)

Skilt skal være universelt utformet. For Gjerstad gjelder følgende regler utover lov og forskrift:

- a) Skilt må ikke dekke arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt. Skilting tillates ikke på bygningers tak.
- b) Skilt skal i utgangspunktet samordnes for flere virksomheter i samme bygg og skal begrenses til det nødvendige.
- c) Belysning skal begrenses til det nødvendige og være fast. Blendende punktbelysning, blinkende lys og lys med stor styrke tillates ikke.
- d) Løse skilt, vimpler og bannere etc. er ikke tillatt uten godkjenning og skal ikke være til hinder for ferdsel.

Brokelandsheia har egne [bestemmelser](#) om skilting, jfr. områdereguleringen

### 2.1.10. PARKERING

(PBL 11-9 NR.5)

Gjelder ved etablering av ny bebyggelse, eller vesentlig utvidelse og endret bruk.

- a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,5 parkeringsplass for enebolig, 1,0 parkeringsplass for leiligheter og leiligheter i rekkehus, og 0,5 parkeringsplass for hybler.
- b) For forretninger, kontorer og allmenne bygg skal det være 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal, for varehus 1,5 plasser pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal.
- c) For kaféer/restauranter skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass.

Brokelandsheia har egne [bestemmelser](#) for parkering, jfr. områdereguleringen.

### 2.1.11. MILJØKVALITETER OG BEVARING MV.

(PBL §11-9 NR. 6 og 7)

- a) Bevaringsverdige bygninger, anlegg og kulturmiljø.
  1. Bygninger og anlegg som ut ifra antikvariske verdier (herunder bygningshistorie, håndverkshistorie, arkitekturhistorie, bygningsmiljø, autentisitet, sjeldenhet, representativitet, opplevelsesverdi, bruksverdi og integritet) er del av et helhetlig bygningsmiljø eller er bygd før 1900, skal vurderes bevart.

Det samme gjelder nyere bygg med særskilt arkitektonisk verdi. I rive- og byggesaker som omhandler denne type kulturmiljø/ kulturminner skal det innhentes uttale fra regional kulturminneforvaltning før kommunen fattet vedtak.

2. Bevaringsverdig bebyggelse og anlegg kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør i målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
3. Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, volum/skala, struktur og byggetradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal bevares, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.

## **2.1.12. KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER FOR NYE UTBYGGINGSOMRÅDER**

[\(PBL § 11-9 NR.3\)](#)

- a) Vann og avløp, herunder overvann:

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en plan for vann og avløp, som inkluderer overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av Gjerstad kommune. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og godkjennes i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm. Teknisk plan for VA må samordnes med veiplaner i samme område.

Tilknytningsplikt:

[Forskrift om tilknytning til kommunalt vann og avløpsanlegg](#), vedtatt av Gjerstad kommunestyre 24.10.2019, har bestemmelser om pålegg til nevnte anlegg. Gjelder også nye områder for fritidsbebyggelse med kjørevei inn i feltet.

- b) Overvann:

1. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og føres i åpne grøfter.
2. Bygninger og anlegg skal plasseres/ utformes slik at naturlige flomveier og naturlige fordrøyningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.
3. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke (kulvert under vei omfattes ikke).
4. For planlagte utbyggingsområder skal det legges fram plan for overvann som kommunen kan godkjenne.

## Kap.3 Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1.1. GRØNNSTRUKTUR

(PBL § 11-10 NR. 3)

Innenfor formålet grønnstruktur tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv til offentlig bruk i form av tursti, toalett, gapahuk, badeplass o.l. i samråd med kommunen. Her gjelder ikke bestemmelser om avstand til vassdrag.

### 3.1.2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

(PBL § 11-10. JFR.. § 11-7 NR. 1,2,3 OG 4, § 11-10,1)

*Eksisterende bebygd boligareal:*

Innenfor eksisterende bebygde boligeiendommer i ikke regulert område, avmerket gult på kartet, kan **kommunen** tillate oppføring av enkeltstående bygg, som garasjer/uthus/anneks under 70 m<sup>2</sup> og tilbygg inntil 50 m<sup>2</sup>, uten at det stilles krav om reguleringsplan.

*Eksisterende ubebygd boligareal:*

Gjenstående ubebygde boligtomter fradelt innen endelig vedtak av denne planen, kan bebygges med bolighus med utleieleilighet i underetasje med inntil 60m<sup>2</sup> bruksareal.

### 3.1.3. SPREDT BOLIGBEBYGGELSE, FRITIDSBEBYGGELSE OG NÆRINGS- BEBYGGELSE

(PBL § 11-11 NR. 2)

- a) I områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbebyggelse jfr. PBL §11-7, nr. 5, pkt.B , kan det oppføres boliger/byggverk på følgende vilkår:
1. I områdene er det tillatt med spredt utbygging av inntil 5 boliger/fritidsboliger.
  2. Plassering av nye boliger/byggverk skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsjnteresser.
  3. Tomter kan bebygges med en samlet prosent tillatt bebygd areal, %- BYA = 30 % og maks 350 m<sup>2</sup> BYA, pr. tomt.
  4. Til hver bolig skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstillt.
  5. Krav i PBL kap. 27 om vannforsyning, avløp og adkomst skal være dokumentert innfridd.
  6. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til fremtidig spredt boligbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser fremtidig plasseringer av tomter og bolighus i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.
- b) I områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse kan det oppføres fritidsboliger på følgende vilkår:
1. I områdene er det tillatt med spredt utbygging av inntil 5 fritidsboliger.
  2. Plassering av nye fritidsboliger skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsjnteresser.
  3. Formålsgrense er byggegrense mot vassdrag.

4. Tomter kan bebygges med et samlet bruksareal (BRA) på maks. 150 m<sup>2</sup> BRA, ekskl. parkering. Bruksarealet kan deles på tre bygninger (fritidsbolig, anneks og bod). Maks BRA for anneks = 20 m<sup>2</sup> BRA og maks areal for bod = 8 m<sup>2</sup> BRA.
  5. På tomter innenfor byggegrense mot vassdrag tillates det oppføring av terrasse/platting på inntil 40 m<sup>2</sup> i tilknytning til fritidsboligen.
  6. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til spredt fritidsbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plasseringer av tomter og bebyggelse i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.
  7. Til hver fritidsbolig må det være 2,0 parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesareal.
  8. Til hver fritidsbolig skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstillt.
  9. Mulighet for atkomst, vannforsyning og avløp skal være dokumentert innfridd.
- c) I avsatte LNFR-områder for spredt næringsbebyggelse ([jfr. PBL § 11-7 nr. 5B](#)), kan det oppføres næringsbebyggelse på følgende vilkår:
1. Plassering av ny næringsbebyggelse skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsjnteresser.
  2. Til næringsbygg skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstillt.
  3. Krav om vannforsyning, avløp og adkomst skal være dokumentert innfridd, iht. Kap.2

### **3.1.4. LOKALISERING AV LANDBRUKSBEBYGGELSE**

[\(PBL § 11-11 NR.1\)](#)

- a) Nye bygg på landbrukseiendommer tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativer på egen eiendom. Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med hensyn til landskapsvern, naturvern, kulturvern eller friluftsjnteresser.
- b) Ny landbruksbebyggelse innenfor byggegrenser langs vassdrag kan tillates dersom det etter kommunens skjønn ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen. Tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsjnteresser.

### **3.1.5. VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

[\(PBL § 11-11 NR. 1, 3 OG 4\)](#)

- a) Generelle bestemmelser.
  1. Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" innbefatter formålene natur, friluftsliv, fiske og ferdsel. enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett badeplasser uten reguleringsplan.
- b) Nødvendige gjerder til landbruksformål kan settes opp uten søknad så lenge allmennhetens ferdsel ivaretas.

## Kap. 4 Bestemmelser til hensynsoner

---

Hensynsoner etter plan- og bygningsloven § 11-8 som viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal.

### 4.1.1. SIKRINGSSONER

(PBL § 11-8 BOKSTAD A OG B)

- a) Innenfor nedbørsfeltet til Evjevann og Urvann (reservevann), H110, gjelder klausuleringsbestemmelser – Servitutter for Brekkadammen og Evjevann m/nedbørsfelt, vedtatt av Gjerstad helse- og sosialstyre 8. oktober 1985 Ajourført 2. oktober 1986.
- b) Også bestemmelser i flere sektorlover får direkte virkning for planutformingen, og virker sammen med reglene som blir fastsatt gjennom planen, for eksempel bestemmelser om byggegrenser i veglova og jernbaneloven (Støy: H\_220 og sikringssone eksisterende jernbane: H\_130).

Tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunne, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster eller andre tiltak som vil kunne medføre skade på tunnelanlegget, innenfor et område på 30 meter ut på hver side fra senter av jernbanens midtlinje, skal ikke gjennomføres uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndighetene.

Det er jernbanetunneler ved Brentebertjenn, Byholt, Skuggvik, Gjerstad, Egdehall, Tillafjell, Apelandsheia, Bronåsen og Skuggetjennbråta.

### 4.1.2. FARESONER

(PBL § 11-8 BOKSTAV A)

- a) Støysone - Ved Solemfetane skytebane (H210) (planID:200501), rundt skytebanen, kan det ikke iverksettes bygningstiltak før det redegjort for- og tatt hensyn til «reguleringsplan Solemfetane skytebane» vedtatt 5.12.2005. Miljøverndepartementets til enhver tid nyeste [veileder \(T-1442\)](#), skal legges til grunn for tillatte støynivåer.

Ved støysone ved E-18 brukes den eksisterende støysonen, inntil kommunen får ny godkjent reguleringsplan

- b) Ras- og skredfare – Innenfor denne sonen (H310), kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Innenfor hensynssone ras- og skredfare, skal sikkerhet dokumenteres ivarettatt iht. krav i [PBL §§ 28-1](#) og [TEK §§ 17-3](#), med veiledning. Sikkerhet mot skred utredes i samsvar med NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng.



Kvikkleire – Innenfor sonen (H310-1) kan det ikke igangsettes byggetiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås jfr. [TEK 17 § 7-3](#) og [NVEs veileder 1/2019](#).

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder uten dokumenterte stabile grunnforhold skal undersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer (*Kap. 2 Generelle bestemmelser*) gjennomføres før planen går til 1.gangsbehandling. Rapporter og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG – nasjonal database for grunnundersøkelser. Det skal legges særlig vekt på vurdering av områdestabilitet.

Veilederen: "Sikkerhet mot kvikkleireskred" bør benyttes for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred for tiltak som ikke er faller inn under plan- og bygningsloven.)

- c) Flom - Innenfor faresone flom (H320), kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Innenfor hensynssone flom, skal sikkerhet dokumenteres ivaretatt iht. krav i [PBL §§ 28-1](#) og [TEK §§ 7-2](#), med veiledning
- d) Høyspent - Innenfor denne sonen (H370) er det ikke tillatt med ny bebyggelse og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssone skal på forhånd avklares med ledningseier.
- e) Restriksjonsområdet for nedlagt avfallsdeponi (H390) – Innenfor områder med påvist eller mulig forurenset grunn/nedlagt avfallsdeponi, skal tiltak etter [PBL §§ 20-1 og 20-2](#) utføres slik at forurenset grunn fjernes eller sikres i henhold til krav fra forurensningsmyndigheten.

[Miljødirektoratet: "Bygging på nedlagte deponier"](#)

Følgende områder har hensynssone H390:

- Vehusmyr (Gammel søppelplass)
- Moheim (Gamle Gjerstad mekk)
- Fiane (Tidligere Tellefsdal fabrikk)

#### **4.1.3. HENSYNSSONE LANDBRUK,**

[\(PBL § 11-8 BOKSTAV C\)](#)

Innenfor hensynssone landbruk (H510), skal det ikke tillates arealbruk eller bygningstiltak som kan medføre omdisponering av dyrka mark eller begrense ordinær landbruksvirksomhet. Det skal ikke tillates tiltak som kan medføre driftsulemper for landbruket.

Følgende områder har hensynssone H510:

- Sunde -Holte
- Trydal
- Prestegården
- Eskeland -Ausland
- Mostad -Lunde
- Brokeland
- Eikeland

- Haugen/Fiane

#### 4.1.4. DETALJERINGSSONE REGULERINGSPLANER

Innenfor hensynssone: detaljeringssone reguleringsplaner (H\_910), gjelder hovedsakelig avgrenset plan foran kommuneplanen, men med noen bestemmelser som skal gjelde fra kommuneplanbestemmelser iht. ny kommuneplan 2023-2035. Se Kap. [1.1.2 Tabell 1](#)

#### 4.1.5. HENSYNSSONE FRILUFTSLIV

*(PBL § 11-8 BOKSTAV C)*

Innenfor hensynssone friluftsliv (H530), skal tradisjonelt skogbruk kunne drives i samsvar med skogbruksplan. Utover skogsdrift tillates ikke tiltak som kan hindre allmennhetens bruk av området. Adkomst til vann/vassdrag, sammenhengende stier o.l. skal sikres.

Følgende områder har hensynssone friluftsliv:

- Eikelands verk – Svart
- Småtjennheiene
- Klavfjell
- Barbulia
- Hagelia - Småmyrene
- Holte – Abel skole
- Rødsknuten
- Regnfjell
- Lundåsen
- Gjerstad skole – Prestegården
- Morkheia
- Drivheia – Kleivann
- Risfjell
- Sorttjenn

#### 4.1.6. HENSYNSSONE BÅNDELEGGING AV KULTURMINNER

*(PBL § 11-8 BOKSTAV D, jfr.. § 1-6 )*

Hensynssonen båndlegging av kulturminner (H730), omfatter fredete objekter og bevaringsverdige bygningsmiljøer i kommunen, som er fredet eller der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningens kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge- og anleggstiltak. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.

Fullstendig oversikt over fredete objekter, områder eller bevaringsverdige bygningsmiljøer vises i egen base for hensynssone H730. Basen i kommuneplanen er sist oppdatert i 2022, og viser dermed ikke den til enhver tids siste registreringer av kulturminner. Gjerstad kommune viser til nasjonale databaser for båndlegging av kulturminner.

- [Kart - Kulturminnesøk](#)

Sonene viser områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de(t) automatisk fredete kulturminne(ne) er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

#### **4.1.7. BÅNDLEGGINGSSONE I PÅVENTE AV VEDTAK OM DETALJREGULERINGSPLAN**

*(PBL § 11-8 BOKSTAV B)*

Områdene hvor nye E-18 vil gå forbi vassdraget ved Sunde bru og videre opp til Østerholtheia, er båndlagt i denne kommuneplanen (H710). Det er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging. Båndleggingszone faller bort ved endelig godkjent reguleringsplan for ny E-18, som vil gjelde forran kommuneplanen.

Videre er hensynszone H410 for fremtidig infrastruktur, jernbane, lagt inn i kommuneplanen.

#### **4.1.8. BÅNDLEGGING ETTER ANNET LOVVERK**

*(PBL § §11-8 BOKSTAV D, jfr.. § 1-6)*

Sonene viser områder båndlagt etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på områdene innenfor hensynssonene er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra aktuelt lovverk.

Transformatorstasjon ved Dalane er båndlagt iht. energiloven. Området vises i plankart, som H740\_1. Brokelandsheia sentersone viser området vest for E18, hvor det kan etableres detaljhandel, og storhandel/samferdselsanlegg på øst-siden (H740\_2).

#### **4.1.9. BÅNDLEGGING ETTER NATURMANGFOLDLOVEN**

*(PBL § 11-8 BOKSTAV D, jfr.. § 1-6)*

Båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold – naturmangfoldloven (H\_720).

- Lundåsen
- Tranmyra
- Risfjell
- Fosbuheia
- Bjørnstadfjellet
- Navassfjell
- Kvenntjønnane
- Materialen
- Legdeskotet
- Urfjell