



Gjerstad kommune
- best når det gjelder

Kommuneplan 2025 – 2037 Planbeskrivelse arealdel



Innhold

1. Innledning	3
1.1 Kommuneplanens hoveddokumenter og hensikten med arealdelen.....	3
1.2 Utredninger og vurderinger	4
2. Medvirkning	5
2.1 Innspill til planprogram	5
2.2 Innspill og innspillmøter i prosessen	5
3. Politiske vedtak	6
3.1 Planprogram	6
3.2 Offentlig ettersyn	6
3.3 Politiske endringer i kommuneplankartet før høring.....	7
3.4 Endelig vedtak av kommuneplanen	7
4. Formål, mål og føringer	8
4.1 Nasjonale føringer	9
4.2 Regionale føringer	10
4.3 Lokale føringer - plan og politikk.....	11
5. Beskrivelse av generelle planbestemmelser	12
5.1 Forholdet til andre planer generelt.....	12
5.2 Forholdet til vedtatte arealplaner og fredningsbestemmelser	12
5.3 Plankrav	13
5.4 Utbyggingsavtaler.....	13
5.5 Rekkefølgekrav	13
5.6 Utnyttelsesgrad	13
5.7 Krav til tekniske løsninger	13
5.7.1 Overvannshåndtering.....	13
5.7.2 Utslippstillatelse	14
5.7.3 Hovedplan for vann og avløp	14
5.7.4 Veginfrastruktur og trafikkmønster	14
5.8 Bruk og vern av vann og vassdrag med tilhørende strandsone	16
5.10 Konkrete forhold som skal belyses og avklares i reguleringsplan	16
5.11 Øvrige generelle bestemmelser	16
6. Beskrivelse av endringer i arealformål	16
6.1 Boligområder hvor det stilles krav til reguleringsplan	16
6.2 Næringsarealer hvor det stilles krav til reguleringsplan	17
6.3 Områder for bebyggelse og anlegg hvor det stilles krav om reguleringsplan.....	17

6.3 Sentrumsformål med krav om reguleringsplan.....	18
6.4 Fritid- og turistformål hvor det stilles krav om reguleringsplan	18
6.5 Områder for råstoffutvinning hvor det stilles krav om reguleringsplan	18
6.6 Spredt bolig- næring og fritidsbebyggelse hvor det stilles krav om reguleringsplan.....	19
6.7 Spredt boligbygging med krav om situasjonsplan.....	19
6.8 Spredt fritidsbebyggelse med krav om situasjonsplan.....	19
6.9 Spredt næringsbebyggelse med krav om situasjonsplan	20
6.10 Landbruk, natur og friluftformål, samt reindrift (LNFR) – Tilbakeføring	20
6.11 Planer som ikke har bestemmelser og/eller bestemmelser om grad av utnytting.....	21
6.12 Arealregnskap for Gjerstad kommune	21
7. Hensynssoner	23
7.1 Gjeldene fare-/hensynssoner	23
Vedlegg.....	26
Vedlegg 1: Konsekvensutredninger med ROS-analyse.....	26
Vedlegg 2: Regional plan for senterstruktur og handel	26
Vedlegg 3: Skred, kvikkleire, flom og håndtering av myr	26
Vedlegg 4: Arealstatistikk, Gjerstad kommune	26
Vedlegg 5: Tabelloversikt innspill til planen som ble trukket tilbake i februar 2023	26
Vedlegg 6: Kommuneplanens arealdel.....	26
Vedlegg 7: Temakart 1 (Hensynssone: Ny jernbane, bevaring kulturmiljø, bevaring naturmiljø, båndlegging etter andre lover inklusiv sentersone Brokelandsheia).....	26
Vedlegg 8: Temakart 2 (Sikringssone drikkevann, faresoner ras og skred, faresone høyspentlinjer og tidligere avfallsdeponi)	26
Vedlegg 9: Temakart 3 (Hensynssone friluftsliv, båndlegging av kulturminner og naturvern)	26
Vedlegg 10: Temakart 4 (Detaljeringssone reguleringsplaner, eksisterende jernbane og landbruk).....	26
Vedlegg 11: Temakart 5 (Faresone flom, ras og skredfare, støysoner og marin grense.....	26
Vedlegg 12: Forklaring på ord og uttrykk brukt i kommuneplanen 2025-2037	26

1. Innledning

På vegne av Gjerstad kommunestyre har den administrative arbeidsgruppen for kommuneplanarbeidet, jobbet med revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, og lagt fram forslag til ny arealbruk for 2024-2036.

Arbeidsgruppen som har jobbet med kommuneplanen:

Tonje Berger Ausland (enhetsleder for plan og samfunnsutvikling, plansjef og folkehelsekoordinator)

Gøran Brovig Olsen (plankonsulent og GIS-ansvarlig)

Liv Kirsten Eide (jordbrukssjef)

Frode Lindland (skogbrukssjef og rådgiver for klima- og miljøsaker)

Atle Nærdal (vann- og avløpsingeniør, byggesaks- og beredskapsansvarlig)

I planstrategien, som ble vedtatt i kommunestyret (PS 20/70, 29.10.2020), var det lagt opp til at vi kun skulle revidere arealdelen, og gjøre nødvendige justeringer i samfunnsdelen. Men gjennom arbeidet med planprogrammet, innså vi at det har skjedd såpass mye innen verdiperspektiv og retningslinjer for samfunnsplanlegging, at både administrasjon og politikere ønsket å også revidere samfunnsdelen. Dette også for å få en bedre sammenheng mellom samfunnsdel og arealdel.

Produktene som har kommet fram av arbeidet er ny samfunnsdel, nytt arealplankart med bestemmelser og retningslinjer og planbeskrivelsen her, samt underliggende dokument som konsekvensutredninger og ROS-analyser.

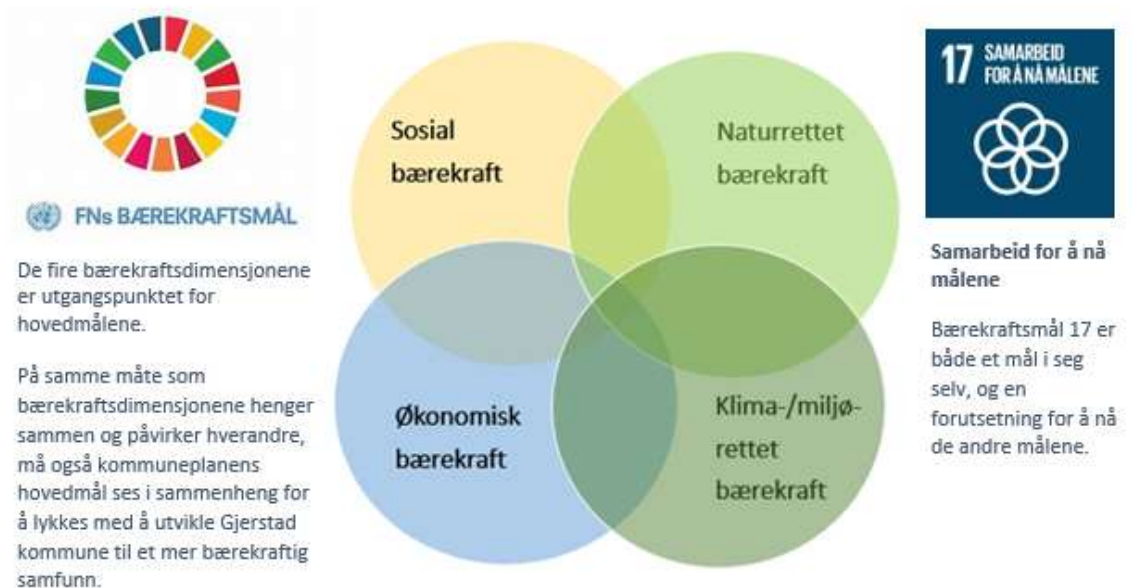
1.1 Kommuneplanens hoveddokumenter og hensikten med arealdelen

Kommuneplanen i Gjerstad består av to hoveddeler, kommuneplanens samfunnsdel m/arealstrategi og kommuneplanens arealdel. Samfunnsdelen og arealdelen må leses og forstås i sammenheng. Samfunnsdelen gir mål og strategier for utvikling og bevaring av Gjerstadsamfunnet. Arealdelen fastsetter arealbruken i kommunen, og består av følgende hoveddokumenter:

- arealplankart
- bestemmelser og retningslinjer
- planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel skal underbygge de verdiene og den retningen som kommuneplanens samfunnsdel beskriver. Samfunnsdelens arealstrategi, hovedsatsings- og hovedfokusområder og handlingsdel gir dermed føringer for arealdelen. Spesielt skal samfunnsdelens arealstrategi være fundamentet som trekker samfunnsdelen og arealdelen tettere sammen.

Arealstrategien bruker FNs bærekraftsmål som ledesnor, og søker å sikre en utvikling som bygger oppunder klima- og miljømessig, naturmessig, økonomisk og sosial bærekraft:



Figur 1. Vi må strebe etter å finne de totalt mest bærekraftige løsningene, som optimalt sett ligger i skjæringspunktet mellom de fire bærekraftsdimensjonene i modellen her.

Planbeskrivelsen gir en nærmere begrunnelse for utformingen av og sammenhengen mellom de juridiske dokumentene arealplankartet og kommuneplanbestemmelsene. Planbeskrivelsen, plankart, planbestemmelser, retningslinjer og definisjoner må leses og forstås i sammenheng.

1.2 Utredninger og vurderinger

Det er gjennomført grundige vurderinger av eksisterende arealformål og planbestemmelser. Det er bl.a. gjort vurderinger av følgende:

- nye retningslinjer for arealformål og nye nasjonale lover og forskrifter - planbestemmelser er forsøkt tilpasset disse
- hvilke områder reguleringsplan skal gjelde foran kommuneplanen og hvilke områder kommuneplanens bestemmelser skal gjelde foran reguleringsplan og gamle bebyggelsesplaner
- hvilke planer, plan- og utbyggingsområder som bør videreføres, endres, eller tas ut, og vurdering av evt. nye utbyggingsområder
- hvilke områder for spredt bebyggelse som skal videreføres eller utgå, og forslag til evt. nye områder for spredt bebyggelse
- mulig innskrenking av hytteområder fra forrige kommuneplan, for å ikke binde opp mer areal enn nødvendig
- mulig innskrenking av byggeområder for å frigi jordbruksarealer og myrområder som tidligere har vært bundet opp i byggeområder
- byggegrenser til vann og vassdrag
- hensynssoner

Nye utbyggingsområder og endringer av arealformål, vil ha konsekvenser for natur, klima, miljø, samfunn, folkehelse og barn og unge. Som grunnlag for vurderinger i forbindelse med konsekvensanalyser, er det i tillegg til kjente databaser som NVEs aktsomhetskart, naturbaser, artsdatabank, naturressurskart, AR5/matjord, gårdskart, Askeladden, kulturminnekart, vannett og grunnforurensningskart, benyttet lokalkunnskap.

Gjennom å vurdere hensyn etter nevnte parametere ovenfor og innspill fra private og offentlige instanser, både gjennom div. møter og skriftlige henvendelser, inkludert høringsuttalelser, har kommunen utarbeidet arealdelens plankart, og gjort vurderinger av forslag til nye utbyggingsområder. Kommunen har gjennom dette arbeidet også foreslått flere utbyggingsområder fjernet, eller vesentlig innskrenket.

Alle nye områder som er foreslått tatt inn i planen er konsekvensutredet og laget ROS-analyse for, i kommuneplan 2024-2036 (se vedlegg 1).

Flere områder er tatt ut. Dette framkommer nedenfor i kap. 6.10.

2. Medvirkning

Kommuneplangruppa har lagt opp til flere typer medvirkning i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Det har vært temafokuserte kommunestyreverksteder med kommunestyret, ungdomsrådet og kommunens ledergruppe, basert på overordnede strategier. Vi har også hatt temafokuserte møter med grunneiere og næringsdrivende, og vi har hatt dialogmøter og innspillmøter med private aktører/grunneiere og lokallag.

Vi har gjennomgått oppbygningen og funksjonen av en kommuneplan med ungdomsrådet, før deres deltakelse i kommunestyreverkstedene. Samfunnsdelen er også gjennomgått med ungdomsrådet, som en del av prosessen.

Det er også gjennomført informasjons-/folkemøte tidlig i høringsperioden, ved 1. gangs høring.

2.1 Innspill til planprogram

I forbindelse med oppstart av planarbeidet med høringsfrist 1. sept. 2019, kom det inn 20 innspill. Det kom kun innspill til endring av arealformål på to områder. Innspillene var fra Statskog, og gjelder ønske om utvidet masseuttak på Moen, og etablering av nytt masseuttak på Vålemoen, nå som områdene er avvirket.

11 av innspillene omhandler behovet for å bevare uteområdet ved Gjerstad skole som et nærområde og samlingsplass for barn og unges lek mv., i Kirkebygda. Innspillene kom fra både private og foreninger. FAU (foreldrenes arbeidsutvalg på tidligere Gjerstad skole) har bekostet deler av anlegget og det er utført mye dugnad av idrettslag og foresatte. Området er mye brukt av barn/ungdom i alderen 12-18 år.

2.2 Innspill og innspillmøter i prosessen

I planutarbeidingsfasen har det kommet inn forslag til en plan for spredt fritidsbebyggelse for inntil 5 fritidsboliger ved Skorstølsvann, ønske om område for spredt boligutbygging på Høgbråt (SB1), samt et ønske om et større privat boligområde øst for Abel skole og E18, i tilknytning til Holtegrenda/Åsen. Se vedlegg 1 for KU m/vurderinger og ROS av områder som er spilt inn.

Det er gjennomført følgende temamøter med politikere, ungdomsråd, grunneiere og andre:

1. Temamøte 1, 12.09.2019, med landbruksnæringen, Bondelaget, Statsforvalteren (den gang Fylkesmannen), IN og folkevalgte – tema landbrukets framtid og mulige tilleggsnæringer. Hytteutbygging kom også opp som et tema i møtet, hvor IN anbefalte kommunen å motivere landbruksnæringen til å satse mer på hytteutbygging.

2. Temamøte 2, 27.01.2020, med grunneiere og Havrefjell turlag - tema fritidsbebyggelse og friluftsliv rundt Kleivvann skianlegg. Hvordan kan vi sammen bevare dette flotte turområdet som skiarena med mer, også for fremtiden?
3. Temamøte 3, kommunestyreverksted 03.09.2020, med kommunestyret, leder og nestleder i ungdomsrådet og kommunens enhetsledere – tema sentrums- og boligutvikling i et bærekraftig perspektiv.
4. Temamøte 4, kommunestyreverksted 28.04.2022, med kommunestyret, ungdomsrådet og enhetsledere – tema; a) Landbruk og tilleggsnæringer. Hvordan løfte landbruket? Hvordan koble landbruk & oppvekst/utdanning, og landbruk & helse/omsorg? b) Generasjonsoverskridende møteplasser. Frivillighetens rolle – samarbeid kommunen og frivilligheten. Integrering. Hvordan kan vi bli bedre sammen? c) Hytteutbygging. Kvaliteter og omfang – prinsippavklaringer.

Det har i tillegg vært flere møter med enkeltgrunneiere underveis i prosessen, samt møter og befaringer med Statsforvalteren (kulturmiljø, vannmiljø og konsekvensutredninger) og fylkeskommunen (bl.a. gjennomgang av områder for hensynssone bevaring kulturmiljø) ila 2023.

I forbindelse med møter og medvirkningsarbeid, har det kommet inn flere innspill, både fra politikere, ungdomsråd og private, som vi har tatt med oss inn i arbeidet.

Kommunen la planen ut til høring først i desember 2022, med frist for innspill i februar 2023. Pga. nye retningslinjer og føringer til konsekvensutredninger, samt nye tema som skulle inn i planen, valgte kommunen på oppfordring fra Statsforvalteren, å trekke planen tilbake. Det var i denne forbindelse kommet inn 10 høringsuttalelser fra privatpersoner og lag/foreninger, samt SVV, som vi har tatt med oss i prosessen videre med utarbeiding av denne kommuneplanen.

Planen ble lagt ut på høring igjen, i januar 2024 (1. gangs høring). Det ble gjennomført et åpent folkemøte 31.01.2024, i høringsperioden. Det ble gjort et lydopptak av folkemøtet, som ble sendt til Stasforvalteren i etterkant av møtet, etter anmodning fra dem.

Planen ble etter større formålsendringer etter 1. gangs høring, lagt ut på høring igjen i slutten av august 2024.

3. Politiske vedtak

3.1 Planprogram

Planprogrammet til kommuneplanen ble vedtatt i Planutvalget sak 19/3, 09.04.2019.

3.2 Offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til kommuneplan med samfunnsdel og arealdel med bestemmelser, samt denne planbeskrivelsen, ble behandlet i planutvalget 15.01.2024, PS 24/1.

Vedtak:

«Forslag til kommuneplan for Gjerstad kommune 2024-2036; samfunnsdel og arealdel med bestemmelser, samt planbeskrivelse og tilhørende vedlegg, legges ut til offentlig ettersyn, iht. Plan- og bygningsloven (PBL) §11-14.

Frist for å komme med innspill settes til 29.02.2024.

Fremlagt kommuneplan vil erstatte eksisterende landbruksplan, strategisk næringsplan og de to kommunedelplanene for helse og omsorg og oppvekst og utdanning.

Kommunedirektøren gis myndighet til å ta en endelig gjennomlesning etter planutvalgsmøtet, før planen i sin helhet legges ut på høring, for å rette evt. grammatiske og semantiske feil, og gjøre evt. småjusteringer som ikke endrer betydningen av innholdet.

Det arrangeres et folkemøte i forbindelse med kommuneplanen.»

Statsforvalteren ba om utsatt frist til 17.03.24. Dette ble innvilget og ny frist ble annonsert på kommunens nettside.

Planen ble lagt ut på 2.gangs høring, med frist for tilbakemelding 08.10.2024.

Det kom inn til sammen 13 innsigelser i stort og smått i første høringsrunde; ti fra Statsforvalteren og tre fra SVV, og til sammen åtte innsigelser; fem fra Statsforvalteren og tre fra SVV, i forbindelse med 2.høring. Kommunen har løst alle innsigelsene bortsett fra én av SVVs innsigelser. Kommunen har hatt god dialog med Statsforvalteren i prosessen.

Den innsigelsen som står uløst, gjelder fremtidig næringsområde Brokelandsheia nord (N2b). Kommunen har forsøkt å imøtekomme SVV ved å senke arealet i tråd med Nye Veiers ønsker, og lagt inn tydelige bestemmelser, og Statsforvalteren har hatt dialogmøter med SVV for å vurdere evt. kompromisser, men saken lar seg ikke løse. Kommunen har valgt å beholde området i kommuneplanen, men med flere tilpasninger for å forsøke å imøtekomme innsigelsen fra SVV.

I tillegg kom det inn uttalelser fra 46 høringsparter; 19 fra offentlige instanser, organisasjoner, bedrifter, lag og foreninger og 24 fra private grunneiere, samt tre fra politiske partier, i 1. høringsrunde. I 2. høringsrunde kom det inn i alt 9 høringsuttalelser, fra 10 høringsparter, hvor kun én av dem var fra en privat grunneier.

For å løse innsigelsen rundt N2b, vil kommunen be Statsforvalteren om å gjennomføre en meklingsamtale mellom kommunen og SVV.

Det er utarbeidet et eget notat til både første- og andregangs høring, hvor alle innspill er sammenfattet, med tilhørende vurderinger til alle innsigelser og innspill, fra kommunen.

[3.3 Politiske endringer i kommuneplankartet før høring](#)

Her ble det kun gjort kosmetiske endringer i temakart, samt oppretting av et område med feil formål. Bestemmelsen og formålet i kartet samsvarer ikke. Her var det bestemmelsene til formålet som var korrekt. Dette gjaldt førstegangs høring.

[3.4 Endelig vedtak av kommuneplanen](#)

Samfunnsdelen ble vedtatt i kommunestyret 21.11.2024, PS 24/70.

Arealdelen med plankart, planbestemmelser og denne planbeskrivelsen ble vedtatt 09.01.2025, PS 25/4. Vedtak:

«Gjerstad kommune vedtar kommuneplanens arealdel 2025-2037, med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) § 11-5.

Kommunedirektøren gis myndighet til å rette opp evt. feil som ikke endrer planens rettsvirkning, før den legges ut på kommunens nettside og sendes ut til div. aktører. Blant annet vil kommunedirektøren rette opp arealregnskapet med helt nøyaktige tall, før planen publiseres.»

4. Formål, mål og føringer

Formålet med arealplanlegging, er å få til en effektiv arealbruk som ivaretar hensynet til klima, miljø, natur og folkehelse. For å forvalte arealene på en bærekraftig måte, må bolig-areal- og transportplanleggingen samordnes i en felles plan. Planen skal legge til rette for effektive og klima- og miljøvennlige utbygginger og transportsystemer, som ivaretar naturen og den sosiale bærekraften, og samtidig bidrar til samfunnsøkonomisk effektivitet.



Figur 2: Illustrasjon hentet på UiAs nettside om by- og regionalplanlegging (URPLAN).

Målet er å få Gjerstad til å være et trygt og godt sted for alle å bo og leve.

Arealplanlegging handler i stor grad om å lage fysiske rammer for livene vi lever. Hvor legges boligområder, næringsområder, handelsområder, skoler, barnehager og rekreasjonsområder, og hvordan kan vi bevege oss imellom. Hvis alle disse områdene ligger med stor avstand til hverandre bruker vi mye tid på å forflytte oss og får mindre tid til å gjøre det vi har mest lyst til. I tillegg slipper vi ut mye CO₂, som ikke er ønskelig i målet om et lavutslippssamfunn.

Enten det planlegges for tettbygde strøk eller på landsbygda, vil det være avgjørende at det offentlige planlegger en god infrastruktur slik at hverdagene blir så gode som mulig for kommunes innbyggere. Da handler det om mer enn teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp. Det handler i like stor grad om hvordan det offentlige kan være med på å skape de gode lokalstedene med sosiale møteplasser, daglige funksjoner, offentlige bygg, service, handel, idrettsanlegg og trivelige omgivelser som torg, lekeplasser, turveier og badeplasser. Alt som gjør stedene attraktive, og som kan bidra til mindre forflytningsbehov.

Ulike ønsker skal ivaretas og balanseres mot overordnede politiske mål, lover, forskrifter og retningslinjer, for en ønsket samfunnsutvikling.

4.1 Nasjonale føringer



Figur 3: Forside "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging"

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ble vedtatt 20.06.2023, og angir den nasjonale prioriterte politikken, slik at planleggingen i fylkeskommuner og kommuner kan skje effektivt og til beste for innbyggerne i hele landet.

Forventningene er delt opp i fem fokusområder:

- Samordning og samarbeid i planlegginga
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Velferd og bærekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for framtida
- Samfunnstryggleik og beredskap

Dette skal adresseres av alle kommuner. Planlegging med bl.a. arealdisponering, er et av de viktigste verktøy.

For å bygge opp under regjeringens ønskede politikk, er det utarbeidet en rekke lover, forskrifter, stortingsmeldinger, rundskriv og retningslinjer som kommunen må forholde seg til i sin planlegging av arealbruk.

Her er et viktig knippe:

- [Plan- og bygningsloven](#), [Naturmangfoldloven](#), [Friluftslivsloven](#), [Veglova](#), [Jordlova](#), [Kulturminneloven](#), [Jernbaneloven](#), [Folkehelseloven](#) m.fl.
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging \(2014\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene \(2018\)](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#)
- [St. Meld. 16 \(2006-2007\) ...og ingen stod igjen. Tidlig innsats for livslang læring](#)
- [Meld. St. 18 \(2016-2017\): Bærekraftige byer og sterke distrikt](#)

- [Meld. St. 21 \(2011-2012\): Norsk klimapolitikk](#), og [Klimaforliket 2012](#)
- [Meld. St. 33 \(2016-2017\): Nasjonal transportplan 2018-2029](#)
- [Bolig for velferd – nasjonal strategi for boligsosialt arbeid \(2014-2020\)](#)
- [Riksantikvarens strategi og faglige anbefaling for by- og stedsutvikling \(2021\)](#)

Lista er ikke uttømmende.

[FNs bærekraftsmål](#) er lagt som føring for kommunens planlegging og arbeid fremover. Gjerstad kommune har fokus på FN sine bærekraftsmål i kommuneplanens samfunnsdel. For arealdelen er det særlig [mål nr. 11; “Bærekraftige byer og samfunn”](#) som er viktig.



Figur 4: FNs 17 bærekraftsmål.

4.2 Regionale føringer

[Regionplan Agder 2030](#) er det viktigste overordnede styringsdokumentet for Agder. Det handler om hvordan vi skal utvikle landsdelen til et attraktivt, samskapende og bærekraftig sted. Hovedmålet er å gjøre Agder til en sunn og bærekraftig region innen 2030, skape et lavutslippsamfunn der det er godt å bo, og skape gode levekår for alle, i alle delene av Agder. Planen har fem hovedsatsingsområder:

- attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- verdiskaping og bærekraft (bærekraftig verdiskaping)
- utdanning og kompetanse
- transport og kommunikasjon
- kultur

På tvers av disse skal det tas hensyn til følgende perspektiver:

- næringsliv og samarbeid om nye arbeidsplasser
- levekår, likestilling, inkludering og mangfold
- klima og miljø

Åpenhet og samhandling er nøkkelen til å nå Agders ambisiøse mål.

Andre viktige styrende regionale planer, som bygger oppunder og hjelper oss med å nå målene i Regionplan Agder 2030, er:

- Regional plan for senterstruktur og handel:

Samlet plan for Agder, med handlingsprogram, har vært på annen gangs høring i perioden 21. februar til 31. Mai 2024. Med bakgrunn i høringsuttalelsene vil planen bli justert og lagt fram til politisk sluttbehandling i perioden 12. september til 23. Oktober 2024. Fram til den nye planen blir vedtatt, gjelder [Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder](#) (vedtatt i 2015).

- [Regional plan for mobilitet for Agder 2023-2033](#) (vedtatt juni 2023)

- [Regional plan for likestilling, inkludering og mangfold på Agder 2015-2027 \(LIM-planen\)](#)

- [Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder 2022- 2027](#). Utbygging utføres i tråd med vannforskriften og miljømål i gjeldende vannforvaltningsplan for [vannregion Agder](#). Flere av de foreslåtte områdene for utbygging i konsekvensutredningen berører vannforekomster. Vannforskriften § 12 skal vurderes når ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst kan medføre at miljømålene ikke nås, eller at tilstanden forringes.

Vi har i vår planlegging av næringsarealer lagt stor vekt på et regionalt perspektiv, spesielt med tanke på Agder 2030-strategien. Næringsutviklingen blir i hovedsak konsentrert rundt Brokelandsheia, et knutepunkt med eksisterende infrastruktur, i tråd med regionale prioriteringer for bærekraftig arealbruk. Dette bidrar til redusert behov for nye naturinngrep, lavere CO2-utslipp, og mer effektiv utnyttelse av eksisterende ressurser. Samtidig legger vi også til rette for videre utvikling av næringsarealer utenfor Brokelandsheia, der det allerede finnes etablerte næringsområder.

Denne tilnærmingen til planlegging styrker den helhetlige bærekraften i regionen. Vår reviderte plan reflekterer disse prioriteringene og underbygges av statistikk som viser de positive effektene på miljø og arealbruk.

Det er også en plan for sammenkobling av Sørlandsbanen og Vestfoldsbanen, som dog krever oppfølging i nasjonal transportplan (NTP):

- [Fylkesdelplan for Grenlandsbanen i Telemark og Aust-Agder](#)

Ny NTP 2025-2036, som ble lagt fram av regjeringen 22.mars 2024, sier ingenting om Grenlandsbanen; sammenkoblingen av Sørlandsbanen og Vestfoldbanen. Om denne vedtas som den foreligger, så tas Grenlandsbanen ut av kommuneplanen i Gjerstad.

4.3 Lokale føringer - plan og politikk

Vi har hatt egne kommunedelplaner for helse & omsorg og oppvekst & utdanning (begge vedtatt i 2015), som også har tatt for seg folkehelse, samarbeid på tvers av fag og enheter, forebygging og tidlig innsats. Disse planene er nå innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel, som igjen legger føringer for arealdelen.

Kommunen har tidligere hatt en egen landbruksplan, som nå er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel, etter politisk vedtak. Landbrukstema i samfunnsdelen legger viktige føringer for kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og retningslinjer.

Andre overordnede og helhetlige planer, som gir føringer for både kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er:

- [Klima- og energiplan for Gjerstad kommune 2020-2032](#)

- [Kulturminnevernplan 2020-2023](#)

- [Trafikksikkerhetsplan 2018-2024](#), m/revidert handlingsdel (denne revideres 2024/2025)
- [Plan for friluftsliv, idrett og fysisk aktivitet](#) (denne revideres høsten 2024)
- [Plan for friluftslivets ferdselsårer](#)

I tillegg legger '018/2 Gjerstadvassdraget – NVE' og kommunens helhetlige ROS-analyse føringer for planarbeidet i kommunen.

Kommunen har et mål om å imøtekomme FNs bærekraftsmål, og vil i den forbindelse jobbe for mest mulig gjenbruk av allerede utbygde arealer, legge til rette for sirkulærøkonomi og god masseforvaltning, gjennom nøye planlegging av f.eks. hvordan masseoverskudd skal disponeres.

5. Beskrivelse av generelle planbestemmelser

5.1 Forholdet til andre planer generelt

Hovedregelen er at en ny plan gjelder foran eldre plan. Ved motstrid, går ny plan, eller statlig eller regional planbestemmelse, foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal, med mindre annet er fastsatt i den nye planen, eller i statlig eller regional planbestemmelse.

Det er derfor nødvendig å spesifisere dersom en eldre reguleringsplan skal gjelde foran ny kommuneplan, [jfr. § 1-5 i PBL](#).

Ved vurdering av hvilke reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen er det lagt vekt på følgende kriterier:

- Er det en gammel, utdatert plan?
- Er planen fortsatt aktuell?
- Er planområdet ferdig utbygd?
- Er det en spesielt viktig plan?
- Omfatter planen viktige bolig- eller næringsområder?
- Omfatter planen viktige offentlige arealer eller infrastruktur?

Ut fra kriteriene ovenfor er det ikke mulig å sette ett årstall som kan avgrense hvilke planer som skal gjelde foran kommuneplanen, men dette framgår klart av kommuneplankartet og i planbestemmelsene. Vi har likevel vurdert at planer etter 2008, som er laget iht. ny plan- og bygningslov, i utgangspunktet gjelder foran kommuneplanen, med mindre annet er begrunnet.

I Gjerstad kommune er det flere eldre hyttedisposisjonsplaner fra 1970- tallet. Planene er ikke lenger gyldige etter plan- og bygningsloven av 2008. De fleste hyttedisposisjonsplanene som ikke er ferdig utbygd, eller påbegynt, er nå tilbakeført til LNF(R). (Oversikt finnes i punkt 6.10 nedenfor.) De områdene som er utbygd, eller påbegynt, er erstattet av bestemmelser til kommuneplanens arealdel, med mindre annet er beskrevet.

5.2 Forholdet til vedtatte arealplaner og fredningsbestemmelser

Områderegulering for Brokelandsheia:

- I den nordøstre delen av næringsområdet på Brokelandsheia (den regulerte delen av Brokelandsheia nord), har kommuneplanens arealdel forrang over områdereguleringen. Dette gjelder for:
 - vegetasjonsskjermene (VS_2 i områdereguleringen for Brokelandsheia) – her tillates normal skogpleie.

- NKI 1-3 – her gis det tillatelse til “bigboxes”/plasskrevende handel (detaljvarehandel i storskalaformat), i tillegg til de eksisterende næringsformålene som er beskrevet i områdereguleringa for Brokelandsheia. Reine varelager tillates ikke.

Utover dette gjelder områdereguleringens plankart og bestemmelser fremfor kommuneplanen.

Eikelands verk – fredningsdokument m/fredningsbestemmelser gjelder.

5.3 Plankrav

Der det i kommuneplanen er avsatt områder til framtidige utbyggingsområder, er det krav om detaljregulering med konsekvensutredninger, iht. PBL. Unntak gjelder definerte områder for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (sosikode 5210 i plankartet SB, sosikode 5220 i plankartet SF og sosikode 5230 i plankartet SN), som har egne bestemmelser. For disse spesifikke områdene er det kun satt krav om situasjonsplan, ikke reguleringsplan.

5.4 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale etter [§17 i PBL](#) er en avtale mellom kommunen og utbygger, for et område som kommunen eier, og som bl.a. kan omfatte avtale om rekkefølge for utbygging og kostnadsfordeling ved utbyggingen. Før det kan skrives en utbyggingsavtale med en utbygger, må kommunestyret fatte et vedtak om dette, iht. kommuneplanens bestemmelser.

Eventuelle utbyggingsavtaler er mest aktuelle for Brokelandsheia.

5.5 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav jf. [PBL § 11-9 NR. 4](#), er lagt inn i planbestemmelsene, under pkt. 2.4 generelt, og spesifikt for tre konkrete utbyggingsområder; 3.2.1 Lindvollheia 2 (B1), 3.2.2 Småkjerra/Holte (B2) og 3.2.3 Bakken/Sunde (B3). Alle tre omhandler trafikksikkerhet for gående og syklende.

Ellers er det viktig å vurdere trafikksikkerheten fra Brokelandsheia til Abel skole, om toplanskrysset inn til Gjerstad fjernes ifm. utbygging av en evt. ny E18. Om all trafikk fra ny E18 til Gjerstad, ledes via toplanskrysset på Brokelandsheia, må Nye Veier og Agder fylkeskommune som veieiere, etablere gang- og sykkelsti fra Brokelandsheia til Abel skole, for å ivareta trafikksikkerheten for skoleelever, og myke trafikanter generelt.

5.6 Utnyttelsesgrad

I eldre planer, der det ikke er fastsatt utnyttelsesgrad, skal dette vurderes i forbindelse med byggesak, for hvert enkelt tilfelle. Det samme gjelder områder for spredt bebyggelse.

5.7 Krav til tekniske løsninger

Det er tatt med en ny bestemmelse som gjelder krav til tekniske løsninger og håndtering av overvann i kommunen. Tilkoplingsplikt for vann og avløp skal også gjelde for fritidsbebyggelse (jf. § 2.12 i planbestemmelsene).

5.7.1 Overvannshåndtering

Kartlegging, beregning og håndtering av overvann er en viktig del av reguleringsplanarbeidet. [‘NVE veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar’](#) skal legges til grunn i videre

planarbeid, og '[NVE Veileder 2/2023: Kartlegging av fare fra overvann](#)', vil være et nyttig verktøy til bruk for å kartlegge faren for overvann.

5.7.2 Utslippstillatelse

Gjerstad kommune har i 2024 sendt søknad om ny utslippstillatelse for Sunde renseanlegg, der kommunen søker om en økning fra 1000 til 1950 PE. Det er foretatt en beregning av tetthetsbebyggelse, iht. Norsk Standard 9426. På bakgrunn av denne rapporten, er det antatt en PE-belastning på avløpsrenseanlegget på 1950 PE, i 2034. Resipientundersøkelsen av resipient er startet, og beregnes avsluttet innen utgangen av 2024.

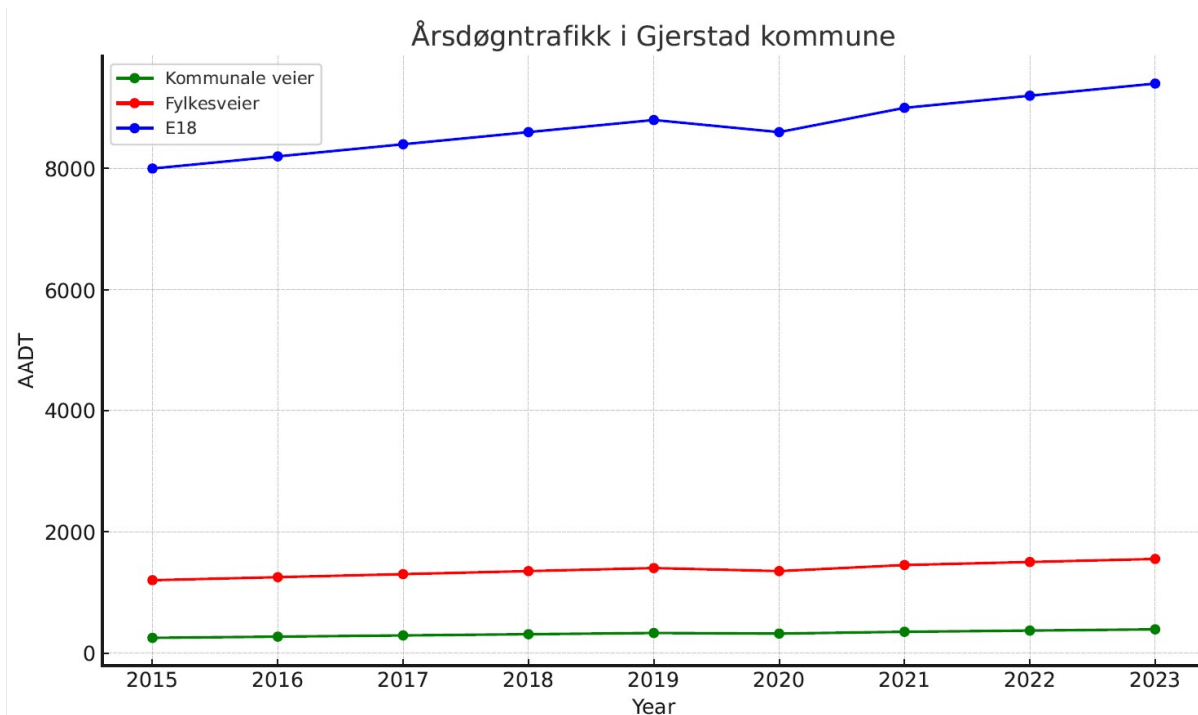
5.7.3 Hovedplan for vann og avløp

Gjerstad kommune har hatt oppstart våren 2024 for ny hovedplan for vann og avløp. Denne er beregnet ferdigstilt våren 2025. Et av hovedpunktene i denne planen er fornyelse/utvidelse av eksisterende renseanlegg innen 2034.

Bakgrunnen for arbeidet er nye krav til dimensjonering og renseprosess (fremtidig), noe som vil ha en påvirkning på restkapasiteten til anlegget, sett opp imot tidligere beregninger som er basert på en eldre standard, som også ligger som forutsetning til utarbeidelse av konsekvensutredninger i denne planen. Det er derfor svært viktig at samtlige nye reguleringsplaner utfører hensiktsmessige utredninger i detaljereguleringsprosessen. Hva gjelder vann og avløp, skal bestemmelse 2.12 følges, for alle nye planer. Tiltakshaver har selv ansvar for å skaffe siste opplysninger om VA-situasjon i kommunen, og dermed hvilke forutsetninger som må tas med i detaljereguleringsprosessen.

5.7.4 Veginfrastruktur og trafikkmønster

Gjerstad kommune har et veinett som omfatter omtrent 25 kilometer kommunale veier, fordelt på både asfalterte og gruslagte strekninger. Disse veiene er avgjørende for å opprettholde effektiv transport og tilgjengelighet mellom kommunens ulike deler. I kommunedelplanen for trafikksikkerhet legges det vekt på tiltak som skal øke sikkerheten på disse veiene, med fokus på å håndtere trafikkøkningen som følge av utvikling i områder som Brokelandsheia. Planen setter også søkelys på å bedre forholdene for fotgjengere og andre myke trafikanter, for å sikre en trygg og pålitelig infrastruktur for alle som ferdes i kommunen.



Figur 5. Informasjonen til grafen er basert på typiske trafikk tall og oppdateringer fra Statens vegvesen. De detaljerte trafikkdataene for Gjerstad kommune, inkludert kommunale veier, fylkesveier og E18, er hentet fra Statens vegvesen sine verktøy som Nasjonal vegdatabank (NVDB) Vegkart og Trafikkdata.

Årsdøgntrafikk er det totale antallet kjøretøy som passerer et målepunkt i løpet av et døgn, gjennomsnittlig for et år. Vi ser av grafene at både trafikken på E18 og fylkesveiene i kommunen, er svakt økende, mens trafikken på de kommunale veiene holder seg stabil. Fylkesveien er enkelte steder smale, og selv om Gjerstadveien, FV 418, ikke er så smal, så er den stedvis svingete og uoversiktlig, med fjell på den enes siden og fender på den andre. Spesielt vinterstid, er veien ikke god for gående og syklende. Det er også i tiden når skolebarn skal til og fra skolen, at det er mest trafikk på veien.

Vi er ikke bortskjemt med gang- og sykkelveier, heller ikke langs de mest trafikkerte veiene i kommunen. Det er pr. august 2024, gang- og sykkelvei fra Gjerstad stasjon til sentrum i Kirkebygda hvor bl.a. kommunehuset og kirka ligger, og videre til Alvheim barnehage (langs Gjerstadveien, FV 418). Det er også gang og sykkelsti fra boligområdet ved TØ-banen/tidligere Fiane skole via Tuftene og Lindkjenn boligområde, til Brokelandsheia, og et lite stykke mot Abel skole og Renstøl barnehage. Gang- og sykkelstien stopper ved Gjerstad Machinery, men begynner igjen ved Grytingkrysset, og fortsetter videre til Abel skole. Gjerstad kommune har i årevis meldt inn ønske om å få gang- og sykkelsti fra:

1. Norwegian Machinery på Brokelandsheia, til Grytingkrysset
2. Abel skole/Grytingkrysset og fire km oppover langs FV 418 (Gjerstadveien), mot øvre Gjerstad/Kirkebygda, til Lille Haugeto
3. Grytingkrysset til Renstøl barnehage/starten på stien til Dagsturhytta Tjennimellom

Dette er meldt inn, og vil bli meldt inn til fylkeskommunens handlingsplan for fylkesveier. Dette er også i tråd med fylkeskommunens handlingsveileder for trafikksikkerhet.

5.8 Bruk og vern av vann og vassdrag med tilhørende strandsone

Det er gjort endringer i bestemmelsene om byggegrense til vann og vassdrag.

Med mindre noe annet er angitt i plan gjelder følgende byggegrenser:

1. Byggegrense langs verna vassdrag (Gjerstadvassdraget), fra Sandåkerhølen til Svart, er 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
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. Byggegrense mot bekker med årssikker vannføring er 20 m fra strandlinja.

NVE vurderer om tiltak i tilknytning til bekker, elever og vann er iht. Vannressursloven §47.

Bane NOR kan gjennomføre søknadspliktige tiltak knyttet til vedlikehold og fornyelse av dagens jernbanespor og tekniske anlegg, også innenfor byggegrense til vassdrag.

5.9 Drikkevann

Beredskapsplan for drikkevann omfattes i arbeidet med samfunnssikkerhet, beredskap og klimatilpasning. Beredskapsplanen er datert 28.1.2021, men skal revideres i løpet av 2025.

Vi har to drikkevannskilder; Evjevann (hovedvannkilde) og Urdvatn (reservevannkilde). Vi tar ut drikkevann under sprangsjiktet. Dette gir en naturlig sikkerhet. Vi har også et høydebasseng, som forlengelse av vannkilden.

Det skal i 2025 utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan i kommunen som skal ta for seg beredskap og de beste løsninger for drikkevannskildene i Gjerstad.

5.10 Konkrete forhold som skal belyses og avklares i reguleringsplan

I videre planlegging og tillatelser, skal vilkår og forutsetninger gitt i konsekvensutredninger følges opp. I tillegg har vi listet opp krav i bestemmelsene, spesifikt for hvert enkelt område.

For områder tatt inn i kommuneplanen i 2011, og som fortsatt ligger inne i denne planen, er tilhørende konsekvensutredninger fra 2011 gjeldende. For områder som er endret ved denne rulleringen, gjelder konsekvensutredning fra 2023/2024.

5.11 Øvrige generelle bestemmelser

Bestemmelsene i kap. 2 tar bl.a. for seg krav til uteareal, skilt og reklame, parkering, klima- og naturhensyn, miljøkvaliteter, universell utforming, aldersvennlig planlegging og bevaring.

6. Beskrivelse av endringer i arealformål

6.1 Boligområder hvor det stilles krav til reguleringsplan

Det er kommet inn totalt 5 innspill til nye boligområder, eller områder som ønskes utvidet. Samtlige innspill er blitt vurdert og konsekvensutredet. Nye boligområder som anbefales tatt med i planen, har forkortelsen B i plankartet, og vises i tabellen under.

Områdene befinner seg rundt Brokelandsheia og Abel skole, som er iht. målsetningen kommunen har for ønsket utvikling i Gjerstad.

Område	Gnr/bnr.
--------	----------

Lindvollheia 2 / B1		3/1 og 3/19
Småkjerrfjella/Holte / B2		43/21, 43/61, 43/14, 43/67, 43/59, 43/60, 43/33, 43/65, 43/3, 43/58 og 43/55
Bakken/Sunde / B3		41/57, 41/51, 55, 56, 58 (tidl. bensinstasjon)
Klavfjell boligområde		1/ 6 og 7 3/12,18, 42-43, 48, 94, 64, 66, 4/4
Småtjennheiene boligområde		3/273, 3/24 og 3/35

6.2 Næringsarealer hvor det stilles krav til reguleringsplan

Det legges i hovedsak opp til nye næringsområder rundt Brokelandsheia, som vil være med på å videreutvikle Brokelandsheia som kommunesenter og et regionalt transportknutepunkt, og som kommunens motor med tanke på målsetningen om å tilrettelegge for ny og eksisterende næring. Det ivaretar også ønsket om å bevare mest mulig uberørt natur generelt i kommunen, og videreutvikle kommunen der hvor en allerede har bebygde arealer.

Det er et etablert motorsportanlegg (midlertidig) innenfor N3 Brokelandsheia øst, som det må planlegges en alternativ plassering for, når næringsområdet her ekspanderer. Det kan evt. ses på som et framtidig element, en attraktiv del av besøksnæringen, i området, om man klarer å integrere det på en god måte, med tanke på støy og arealbehov.

Det må ved all ny regulering, legges vekt på gode løsninger med tanke på trafiksikkerhet, spesielt i veikryss/innkjørsel til nye næringsområder.

Det skal være strenge krav til estetikk og materialbruk, for å fremme trivsel og sosial bærekraft. Områdene er en del av Gjerstad sitt kommunesenter, som gjør at det kreves godt samspill mellom boligområder og næringsområder, med tanke på bl.a. utforming. Områdereguleringa for Brokelandsheia skal være en rettesnor for bebyggelse og parkering.

Område		Gnr/bnr.
Gryting / N1		5/18, 5/66 og deler av 5/12 (pågående delingssak)
Brokelandsheia nord / N2a og N2b		3/1
Brokelandsheia øst / N3		Del av gnr. 3, bnr. 273

6.3 Områder for bebyggelse og anlegg hvor det stilles krav om reguleringsplan

Formålet 'bebyggelse og anlegg' er i utgangspunktet et formål som tillater det meste. For områder som er satt av til bebyggelse og anlegg i arealdelen her, tillates kun kontor, industri, næringsbebyggelse, serviceanlegg og "bigboxes"/plasskrevende varehandel. Vi ønsker ikke å binde opp disse arealene til rene varelager.

Det skal være strenge krav til estetikk og materialbruk, for å fremme trivsel og sosial bærekraft. Områdene er en del av Gjerstad sitt kommunesenter, som gjør at det kreves godt samspill mellom boligområder og næringsområder, med tanke på bl.a. utforming. Områdereguleringa for Brokelandsheia skal være en rettesnor for bebyggelse og parkering.

Område		Gnr/bnr.
--------	--	----------

Brokelandsheia nord / BA1 (N/K/I_1-3 i Områdereguleringa for Brokelandsheia)		3/435, 3/436, 3/465, 3/467, 3/466
--	--	-----------------------------------

6.3 Sentrumsformål med krav om reguleringsplan

Områdene i kommuneplankartet som har fått betegnelsen framtidig sentrumsformål er et område rundt hovedsentrum i lokalsenteret Kirkebygda, og et område rundt og i tilknytning til Renstøl barnehage.

Området ved gamle Gjerstad skole, kirka, sentrumsbygget og kommunehuset (del av Kirkebygda lokalsenter), er delt opp i framtidig sentrumsformål og offentlig og privat tjenesteyting. Området er ikke utvidet i forhold til kommuneplan 2011-2023, men har fått endret arealformål. Målet her er å kunne utvikle lokalsenterets kjerneområde til en mer tilrettelagt og brukervennlig møteplass, for sosialisering og aktivitet.

Området rundt Renstøl er lagt inn for å kunne forta en evt. utvidelse av Renstøl barnehage, og samtidig få planlagt for et fremtidig boligområde med nærhet både til barnehagen, Brokelandsheia og Abel skole. Dette er helt i tråd med ønsket utvikling, både nasjonalt, regionalt og lokalt.

Område		Gnr/bnr.
Kirkebygda lokalsenter / S1		11/133, 11/104, 11/56, 11/137, 11/45, 11/102 og 11/105
Renstøl / S2		3/3 og 3/366

6.4 Fritid- og turistformål hvor det stilles krav om reguleringsplan

Området ved Nybø er anbefalt avsatt til fritid- og turistformål. Hensikten med området er å legge til rette for videreutvikling av besøksnæringen tilknyttet dyrehagen på Brokelandsheia, hvor bondegårdssdrift bl.a. er et av hovedelementene her. Iht. konsekvensvurdering og ROS-analyse stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan, med egne bestemmelser som skal legge vekt på ivaretagelse av eksisterende jordbruksarealer og hjortetråkk, samt Nybøtjennene.

Område		Gnr/bnr.
Nybø / T1		3/42-43 og 3/453

6.5 Områder for råstoffutvinning hvor det stilles krav om reguleringsplan

Eksisterende masseuttak nord for Holmen gård (Moen), gnr. 28/2, anbefales i planen å utvides, med krav om konsekvensutredning.

På Vålemoen, gnr. 27/53 anbefales det at det åpnes for et nytt framtidig masseuttak, med krav om konsekvensutredning. Det skal sikres at området umiddelbart etter endt uttak, skal tilbakeføres til LNFR-formål. Det skal tilrettelegges for å dyrke arealene opp til fulldyrket mark.

For R3 Østerholtheia er det snakk om en utvidelse av reguleringsplanen for knipeheia.

Statsforvalteren er forurensningsmyndighet, og må dermed gi tillatelse for drift, før igangsettelse.

Område	Gnr/bnr.
Vålemoen / R1	27/53
Moen / R2	28/2
Østerholtheia / R3	42/1

6.6 Spredt bolig- næring og fritidsbebyggelse hvor det stilles krav om reguleringsplan

Dette er større områder i tilknytning til Brokelandsheia, som planlegges utviklet. Her er det ønskelig å kunne planlegge for flere formål. Hvilke formål som skal utvikles hvor innenfor områdene, vil vurderes og komme tydelig fram i reguleringsplanene.

På Åbø/Brokelandsheia nord legges det ikke opp til fritidsboliger, men en kombinasjon av næring og bolig.

Deler av arealformålet på Nybø/DLD vil innebære spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse. Bruk av dette arealformålet åpner samtidig for muligheten til annen bruk i fremtiden dersom det skulle oppstå ønsker eller behov for det. Hovedfokuset vil være på fritids- og turistformål knyttet til DLD. Samtidig stilles det krav om at tilkomst til det kommunale boligområdet sikres, i tillegg til tilgang til turstier i Klavfjellområdet. Det vil også bli lagt til rette for bygging av nødvendige anlegg og installasjoner, inkludert bygninger og infrastruktur, som er avgjørende for drift og vedlikehold av dyrehagen.

Område	Gnr/bnr.
Åbø/Brokelandsheia nord / SBFN 1	3/19, 3/15, 3/14, 3/21-47, 3/16, 3/13, 3/65, 3/62-106, 3/67, 3/260 og 3/147
Nybø/Den Lille Dyrehage (DLD) / SBFN 2	3/42 og 3/43

6.7 Spredt boligbygging med krav om situasjonsplan

Det er kommet inn totalt 2 innspill til nye områder for spredt boligbygging, som begge er anbefalt tatt med i planen. Kommunens arealstrategi peker på at det skal legges til rette for spredt boligbygging i LNFR-områdene, for å sikre mulighet for boligbygging og gode generasjonsskifter i grendene. Vi har også tanke for strategiske plasseringer iht. de to sentrumsområdene, skole, barnehage og ferdselsårer.

Område	Gnr/bnr.
Høgbråt / SB1	14/43
Åsen/Holte / SB2	43/7

6.8 Spredt fritidsbebyggelse med krav om situasjonsplan

Det er i kommunen flere ferdigregulerte hytteområder som ikke er påbegynt. Det er bl.a. en hytteplan på Skorva, «Skorvknatten» fra 2008 gnr. 28/2 med 73 hyttetomter og en hytteplan ved Hundsvann, «Kvernåsen» gnr. 20/11 med 81 hyttetomter, også fra 2008. Begge disse

feltene grenser til attraktive naturområder i øvre Gjerstad, og passer godt til fritidsbebyggelse, uten å forringe friluftslivet.

Det er også ledige tomter i andre eldre godkjente hytteområder/disposisjonsplaner, samt områder avsatt til hyttebygging hvor det er ikke er blitt startet opp reguleringsplanarbeid.

Det er likevel relativt lite hyttebygging i Gjerstad sammenlignet med andre kommuner i regionen. Årsaken til dette er ikke entydig, men noe av årsaken kan være at de ferdig regulerte områdene ikke er opparbeidet. Kommunen har også vært restriktive mot hyttebygging uten plan, og svært restriktive mot bygging i det som tidligere ble definert som LNFR-sone 2 i øvrebygda/nordvestre del av kommunen.

Kommunen har derfor ikke lagt opp til flere hyttetomter, men heller redusert arealene satt av til fritidsboliger vesentlig, og kun lagt opp til ett område for spredt fritidsbebyggelse, med inntil fem fritidsboliger, hvorav fire av dem allerede er bygd.

Område	Gnr/bnr.
Lyngås / SF1	7/9, 7/36, 7/37, 7/38 og 7/39

6.9 Spredt næringsbebyggelse med krav om situasjonsplan

Det er kun lagt inn ett område for spredt næringsbebyggelse. Det er snakk om tilleggsnæring til gårdsriften på Trydal, og en utvidelse av konseptet med særpregede hytter på og i tilknytning til Urdvann. Her er allerede bygd én hytte ute på Urdvann, og det tillates fire hytter til innenfor konseptet. Totalt fem hytter.

Område	Gnr/bnr.
Urdvann/Urdvassknuten / SN1	29/1 og 27/1

6.10 Landbruk, natur og friluftsmål, samt reindrift (LNFR) – Tilbakeføring

Over 90% av arealet i Gjerstad kommune består i dag av LNFR-områder. Den totale arealbruken, inkludert planlagt framtidig arealbruk, vil i sum resultere i en større prosentandel areal avsatt til LNFR, i ny kommuneplan. Enkelte planer er slettet i samråd med grunneier, eller fordi de har lagt i kommuneplanen gjennom flere revideringer, uten at det ligger konkrete planer for utbygging. Andre områder er fjernet fordi de består av jordbruksarealer, eller myrområder. Dette medfører en større tilbakeføring av LNFR-arealer. Hvilke planer som er fjernet eller delvis tilbakeført framgår av planbestemmelsene, og er vist i tabellen nedenfor.

Område	Tilbakeført areal	Gnr/bnr.
Steinsvann, tilbakeføring Olav Aage Haugen	200 daa	21/7
Tegårsvann, delvis tilbakeføring Nils Ivar Vestøl	168 daa	20/11
Løkjefjell, delvis tilbakeføring Svein Harry Rød	290 daa	22/50

Kleivann, hyttefelt, tilbakeføring Ole Jakob Bråten	110 daa	21/9
Hundsvann, tilbakeføring Hytteområder: 26, Øyvind Westøl (336 daa), 28, Ingrid Felli Sandåker (259 daa), 29, Svein Olav og Torhild Fjærbu (204 daa), 30, Harald Lunden (316 daa) og 31, Svein Olav og Torhild Fjærbu (167 daa)	1280 daa	20/9, 19/1,3, 10/3 og 10/1
Lyngås, hyttebygging, delvis tilbakeføring Tjostolv og Ellen Kveim	50 daa	7/9
Solemfetane masseuttak, Råstoffutvinning, Statskog	10 daa	28/2
Tollheia, spredt boligbygging i LNFR	49 daa	27/1
Snøscooterområde, Digerdalen	1068 daa	27/1
Bråten	35 daa	28/3
Tollnes	40 daa	10/1 og 10/9

6.11 Planer som ikke har bestemmelser og/eller bestemmelser om grad av utnytting

Det er foretatt en gjennomgang av eksisterende hytteplaner, disposisjonsplaner og andre reguleringsplaner for utbyggingsområder som er utarbeidet i tiden før 2009, hvor siste endring av plan- og bygningsloven ble vedtatt (trådte i kraft 1. juli 2009). Planbestemmelser for planer som enten er ferdig utbygd, eller mangler utnyttelsesgrad, er for disse områdene erstattet av nye kommuneplanbestemmelser. Dette vil sikre en helhetlig og lik behandling av byggesaker i disse områdene. Hvilke planer dette gjelder framgår av kommuneplanbestemmelsene.

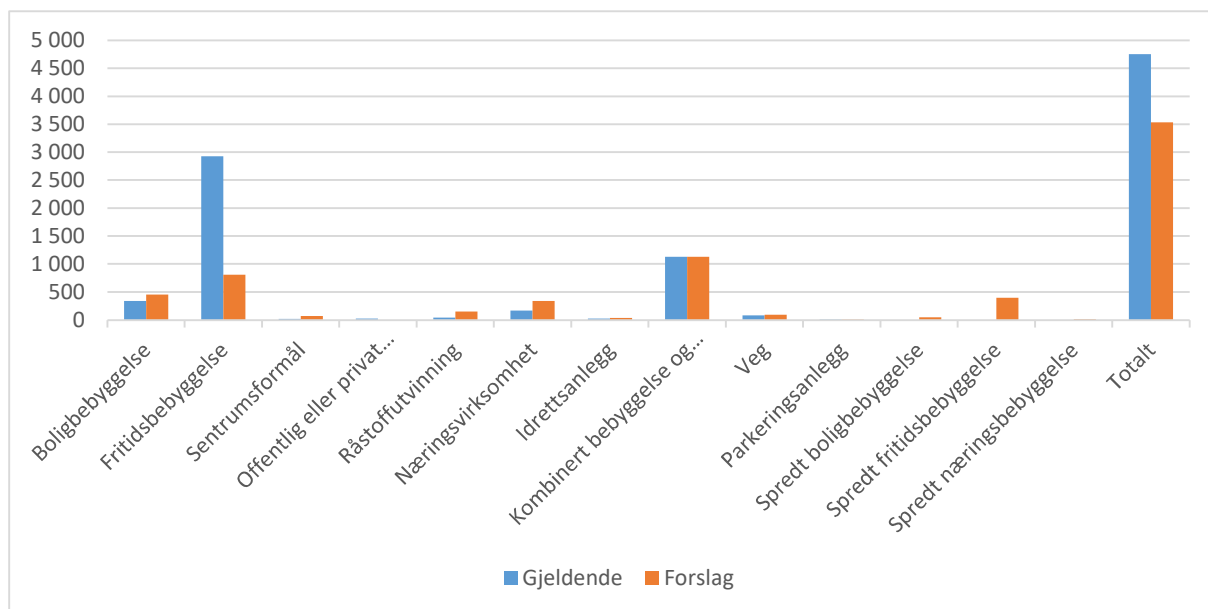
6.12 Arealregnskap for Gjerstad kommune

Statistikken over arealbruk i Gjerstad kommune viser eksisterende og framtidig arealbruk i kommunen.

For denne revisjonen av arealdelen, blir det totalt sett tilbakeført om lag 850 daa, hovedsakelig fra bolig- og fritidsformål til LNFR. Tilbakeføringen skjer grunnet større reduksjoner av fritidsbebyggelse (over 2000 daa tilbakeføres) og karttekniske endringer som gjør basen for arealplaner mer presis enn ved forrige revisjon. Som statistikken nedenfor viser, er det nye arealformål for næringsbebyggelse og LNFR spredt bolig, fritids eller næringsbebyggelse som står for den største beslagleggingen av nye arealer. Dette er dog i tråd med nasjonale, regionale og kommunale planer, da totalavtrykket på naturen blir redusert, samtidig som man legger opp til en foretting rundt Brokelandsheia; allerede bebygd område.

Arealformål	Gjeldende	Forslag	Endring
1110 - Boligbebyggelse	341	451	110
1120 - Fritidsbebyggelse	2 926	808	-2 119
1130 - Sentrumsformål	19	70	51
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	25		-25
1200 - Råstoffutvinning	38	149	111
1300 - Næringsvirksomhet	169	340	171
1400 - Idrettsanlegg	21	32	12
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1 128	1 128	0
2010 - Veg	82	95	13
2080 - Parkeringsanlegg	7	7	0
5210 - Spredt boligbebyggelse		45	45
5220 - Spredt fritidsbebyggelse		396	396
5230 - Spredt næringsbebyggelse		11	11
Totalt	4 756	3 533	-1 223

Figur 6. Gammel og ny plan, endring i daa



Figur 7. Gammel/forrige plan (blå) og ny/eksisterende (rød/orange) plan, endring i daa (talldata fra figur 6).

Arealformål	Gjeldende	Forslag	Endring
1110 - Boligbebyggelse	11 193	15 253	4 060
1120 - Fritidsbebyggelse	99 901	26 230	-73 671
1130 - Sentrumsformål	440	2 416	1 975
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	869	0	-869
1200 - Råstoffutvinning	1 226	5 154	3 928
1300 - Næringsvirksomhet	5 289	11 087	5 798
1400 - Idrettsanlegg	743	1 032	290
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	40 403	40 317	-86
2010 - Veg	2 594	3 040	445
2080 - Parkeringsanlegg	74	74	0
5210 - Spredt boligbebyggelse	0	1 631	1 631
5220 - Spredt fritidsbebyggelse	0	13 805	13 805
5230 - Spredt næringsbebyggelse	0	383	383
Totalt	162 733	120 421	-42 312

Figur 8. Utslipp i tCO2 ekvivalenter hvis 100% utbygd

Arealregnskapet er utarbeidet ved å sammenstille kommuneplanens arealdel, digitale reguleringsplaner, arealressursdata (AR5 og AR50) og SSBs datasett for arealbruk, som viser areal som er bebygd eller opparbeidet. Mer beskrivelse finnes her:

<https://agderfk.no/aktuelt/presenterer-et-helhetlig-arealregnskap-for-agder.52395.aspx>

Klimafaktorene tilsvarer de som ligger i Miljødirektoratets metodikk, og gir utslipp i tonn CO₂-ekvivalenter som følge av arealbruksendringen over 20 år. Utslipet er dermed summen av utslippet som følger av arealbruksendringen 1. år, og sumeffekten av påfølgende 19 år (som i realiteten ofte er det årlige opptaket av arealene som opprinnelig var der x 19).

7. Hensynssoner

7.1 Gjeldene fare-/hensynssoner

Faresone – Ras- og skredfare (H310)

Sonen tas med iht. NVEs innspill ved planoppstart, med tilknyttede bestemmelser som stiller krav om utredning og avklaring av faren, før det blir gitt tillatelse til nye tiltak.

Vedlegg 3 tar for seg skred, kvikkleire, flom og håndtering av myr i Gjerstad kommune.

Faresone – Marinegrense (Temakart 5)

For alle områder der det er løsmasser under marin grense, er det mulighet for at det finnes kvikkleire. NVE har nylig utarbeidet en oversikt, med temakart som viser en oversikt over områder i kommunene, hvor det er spesielt utsatt for kvikkleire - et aktsomhetskart for kvikkleireskredfare. Vi har brukt dette i utarbeidelsen av kartlag for faresone kvikkleire, i kommuneplanens arealdel.

Temakartet kan brukes til å følge steg 1-3 i [NVE veileder 1/2019 "Sikkerhet mot kvikkleireskred"](#), kap. 3.2. Områder under marin grense skal alltid sjekkes for kvikkleireskredfare, før utbygging kan skje.

Det er spesifikt gjort grundige utredninger ut mot Gjerstadvassdraget ved Abel skole og Sundebru, i forbindelse med planer for utbygging av ny E18.

Faresone – Flom (H320)

Faresonen flom er hentet fra NVEs database for 200-årsflom.

Faresone – Høyspent (H370)

1 kV linjene regnes som lavspenningsnett og derfor ikke er med i kartlaget. Størrelse på sonene varierer fra linjestrekk til linjestrekk, avhengig av blant annet spenningen.

Sikringssone – Eksisterende jernbane (H130)

Eksisterende jernbane kommer inn som egen hensynssone, med bestemmelser om byggegrensener iht. jernbaneloven, egne støysonekart for kommunen og bestemmelser for tiltak utført rundt tunnelanlegg tilhørende jernbanen.

Sikringssone – Drikkevann (H110)

Drikkevannskilde: Evjevann

Reservevannkilde: Urvann

Hensynssone – Friluftsliv (H530)

Vi ser at sonene for friluftsliv som ligger i miljødirektoratets base, ikke kan brukes i denne sammenheng. Lokalkunnskap og viktige tilbakemeldinger fra diverse høringsparter, bl.a AT Skog m.fl., synliggjør viktige moment som har fått oss til å falle på denne konklusjonen, når det gjelder bruk av hensynssone friluftsliv:

Hensynssone friluftsliv legges i områder hvor det er utbyggingspress (rundt Brokelandsheia), der det vil være viktig for barnehage og skole (i nærområdet til Alvheim bhg og Abel skole) og regionalt viktige områder (Kleivvann/Vestøl/Drivheia).

Denne tankegangen er brukt i flere andre kommuner også. Dette er et nytt tema, som en sammen med andre parter, må finne en god form på.

Kommunen ønsker sammen med fylkeskommunen, å justere miljødirektoratets base for friluftlivssoner.

Hensynssone – Tidligere avfallsdeponier (H390)

Alle kjente deponiområder tegnes inn som egen hensynssone. Dette vil synliggjøre deponiområdene og gi en forutsigbarhet ved vurdering av fremtidig arealbruk.

Hensynssone – Støysone (H_210)

H_210 vei, jernbane og skytefelt (gul sone).

H_210 vei, jernbane og skytefelt (rød sone).

Lden=gjennomsnittsstøy gjennom døgnet, (Rød: Lden>68 dB og gul: Lden>58dB), iht. T1442.

Hensynssone – Landbruk (H510)

Fulldyrka jord kan bare omdisponeres når særlig viktige samfunnsmessige interesser ikke kan løses uten omdisponering. Ved omdisponering skal det pålegges kompensierende tiltak, som flytting av matjord og etablering av erstatningsarealer. Bestemmelsene viser til områder hvor det ikke skal tillates tiltak som kan medføre driftsulemper for landbruket, som ligger innenfor H_510.

Hensynssone – Bevaring kulturmiljø (H570)

Flere viktige, store sammenhengende kulturmiljø er angitt som hensynssoner for bevaring av kulturmiljø H570, i kommuneplanens arealdel. Det er også andre viktige kulturmiljø i Gjerstad, som i denne omgang ikke har fått hensynssone. Det vil bli gjort en større jobb med å se på områder for bevaring av kulturmiljø i forbindelse med en utvidelse av kulturminnevernplanen i 2025, hvor dette bli et av de viktigste temaene i arbeidet.

Fylkeskommunens kulturminnevernavdeling vil bli involvert i prosessen, helt fra start.

Ny bebyggelse i randsonen til hensynssoner bevaring (H570) skal ikke bidra til å redusere opplevelsels- eller bruksverdien knyttet til det historiske kulturmiljøet.

Hensynssone – Detaljeringssoner for reguleringsplaner (H910)

Sonen viser arealplaner som gjelder foran kommuneplan, men med noen unntak som blir beskrevet i egen tabell i bestemmelsene til kommuneplanen.

Hensynssone – Naturmiljø (H560)

Viltover- og underganger, samt passasjer. Hensynssonen ligger i hovedsak rundt E18.

Det er ikke mange områder i Gjerstad kommune det er gjennomført grundige naturtypekartlegginger. Der viktige naturtyper er registrert, er disse lagt inn som hensynsoner. Det vil bli krevd naturkartlegging av store nye utbyggingsområder for bolig og næring, som en oppstart til reguleringsplanprosessen.

Båndlegging – Etter annen lov (H740)

H_740_1 B Energi/ transformatorstasjon.

Båndlegging – Naturvern (H720)

Bestemmelsene viser til områder som skal sikres med båndleggingssone naturvern. Behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder skal reduseres, slik at uberørt natur bevares i størst mulig grad.

Båndlegging – Kulturminner (H730)

Båndlegging etter lov om kulturminner. Det tillates ikke inngrep innenfor hensynssonen uten godkjenning fra kulturvernmyndighet.

Vedlegg

Vedlegg 1: Konsekvensutredninger med ROS-analyse

Vedlegg 2: [Regional plan for senterstruktur og handel](#)

Vedlegg 3: Skred, kvikkleire, flom og håndtering av myr

Vedlegg 4: Arealstatistikk, Gjerstad kommune

Vedlegg 5: Tabelloversikt innspill til planen som ble trukket tilbake i februar 2023

Vedlegg 6: Kommuneplanens arealdel

Vedlegg 7: Temakart 1 (Hensynssone: Ny jernbane, bevaring kulturmiljø, bevaring naturmiljø, båndlegging etter andre lover inklusiv sentersone Brokelandsheia)

Vedlegg 8: Temakart 2 (Sikringssone drikkevann, faresoner ras og skred, faresone høyspentlinjer og tidligere avfallsdeponi)

Vedlegg 9: Temakart 3 (Hensynssone friluftsliv, båndlegging av kulturminner og naturvern)

Vedlegg 10: Temakart 4 (Detaljeringssone reguleringsplaner, eksisterende jernbane og landbruk)

Vedlegg 11: Temakart 5 (Faresone flom, ras og skredfare, støysoner og marin grense)

Vedlegg 12: Forklaring på ord og uttrykk brukt i kommuneplanen 2025-2037