

## Innholdsfortegnelse

<b>LINDVOLLHEIA 2, NYTT BOLIGOMRÅDE (B1)</b> .....	2-6
<b>SMÅKJERRFJELLA/HOLTE, NYTT BOLIGOMRÅDE (B2)</b> .....	7-13
<b>BAKKEN/SUNDE, UTVIDELSE AV BOLIGOMRÅDE (B3)</b> .....	14-20
<b>HØYBRÅT, SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (SB1)</b> .....	21-26
<b>ÅSEN/HOLTE, SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (SB2)</b> .....	27-32
<b>GRYTING, UTVIDELSE AV NÆRINGSOMRÅDE (N1)</b> .....	33-38
<b>BROKELANDSHEIA NORD, VEST FOR E18, UTVIDELSE (BA1, N2A OG N2B)</b> .....	39-50
<b>BROKELANDSHEIA ØST, ENDRING AV AREALFORMÅL OG UTVIDELSE (N3)</b> .....	51-56
<b>VÅLEMOEN, NYTT MASSETAK (R1)</b> .....	57-62
<b>MOEN, UTVIDELSE AV EKSISTERENDE MASSETAK (R2)</b> .....	63-67
<b>DEPONI, ØSTERHOLTHEIA (R3)</b> .....	68-72
<b>DEL AV KIRKEBYGDA LOKALSENTER. ENDRING AV AREALFORMÅL (S1)</b> .....	73-78
<b>RENSTØL, NYTT SENTRUMSOMRÅDE OG ENDRING AV EKSISTERENDE AREALFORMÅL (S2)</b> .....	79-84
<b>NYBØ (T1)</b> .....	85-90
<b>BROKELANDSHEIA, LNFR AREAL FOR SPREDT BOLIG- FRITIDS ELLER NÆRINGSBEBYGGELSE (SBFN 1)</b> .....	91-96
<b>NYBØ LNFR AREAL FOR SPREDT BOLIG- FRITIDS ELLER NÆRINGSBEBYGGELSE (SBFN 2)</b> .....	97-101
<b>URDVANN OG URVASSKNUTEN (SN1)</b> .....	102-108
<b>LYNGÅS – NYTT OMRÅDE FOR SPREDT HYTTEBYGGING (SF1)</b> .....	109-115
<b>ABEL SKOLE, UTVIDELSE (O)</b> .....	116-121
<b>FARDALSMOEN, UTVIDELSE AV OMRÅDET (N)</b> .....	122-127
<b>SMÅTJENNHEIENE, FIANE BOLIGOMRÅDE (B)</b> .....	128-134
<b>KLAVFJELL, BOLIGOMRÅDE (B)</b> .....	134-139
<b>BROKELANDSHEIA SØR, SMÅTJENNENE, ØST FOR E18 (N)</b> .....	140-145
<b>BROKELANDSHEIA SØR, KLAVDALEN (N)</b> .....	146-153
<b>VEGÅRSVANN, NYTT HYTTEOMRÅDE (F)</b> .....	154-160
<b>SKORSTØLVANN – NYTT OMRÅDE FOR SPREDT HYTTEBYGGING (SF)</b> .....	161-165

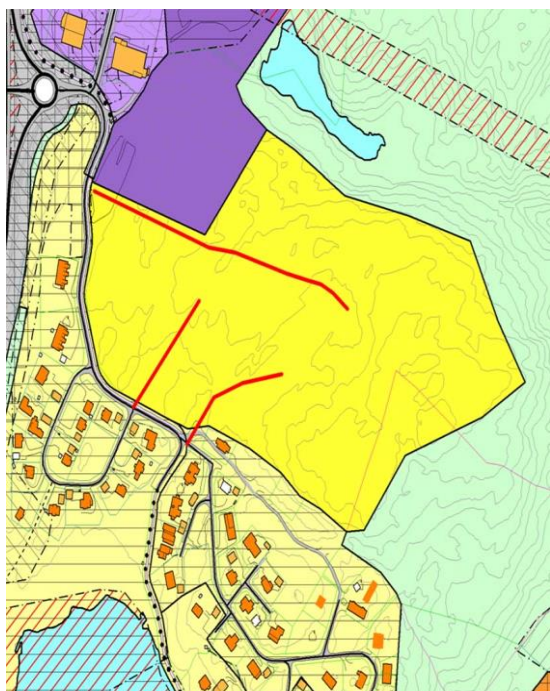


**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

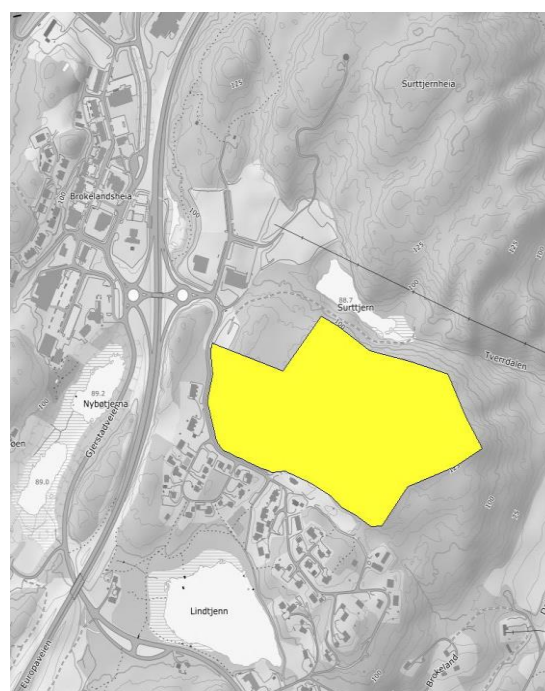
**KONSEKVENSTREDNING OG ANBEFALING**

**INNSPILL: LINDVOLLHEIA 2, NYTT BOLIGOMRÅDE (B1)**

Gnr/bnr	3/1 og 3/19
Areal	Ca. 134 daa
Grunneiere	Gjerstad kommune, Knut Magne Mesel og Anne Lesley Mesel
Forslagstiller	Administrasjonen og Kommunestyret på temakveld om boligbygging og sentrumsutvikling, 3. Sept. 2020
Planstatus	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift)
Foreslått arealformål	Bolig (merket gult)



Figur 1: B2, boligområdet merket gult



Figur 2: B2, oversiktsbilde

Området ligger nord for eksisterende boligområder på Lindvollheia og Lindtjenn boligområde. Området egner seg godt til boligbygging med sin beliggenhet nær Brokelandsheia. Det er gode lysforhold og området ligger godt skjermet for støy fra E18. Avstand til Brokelandsheia er ca. 0,8 km og Abel skole ca. 3,2 km.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

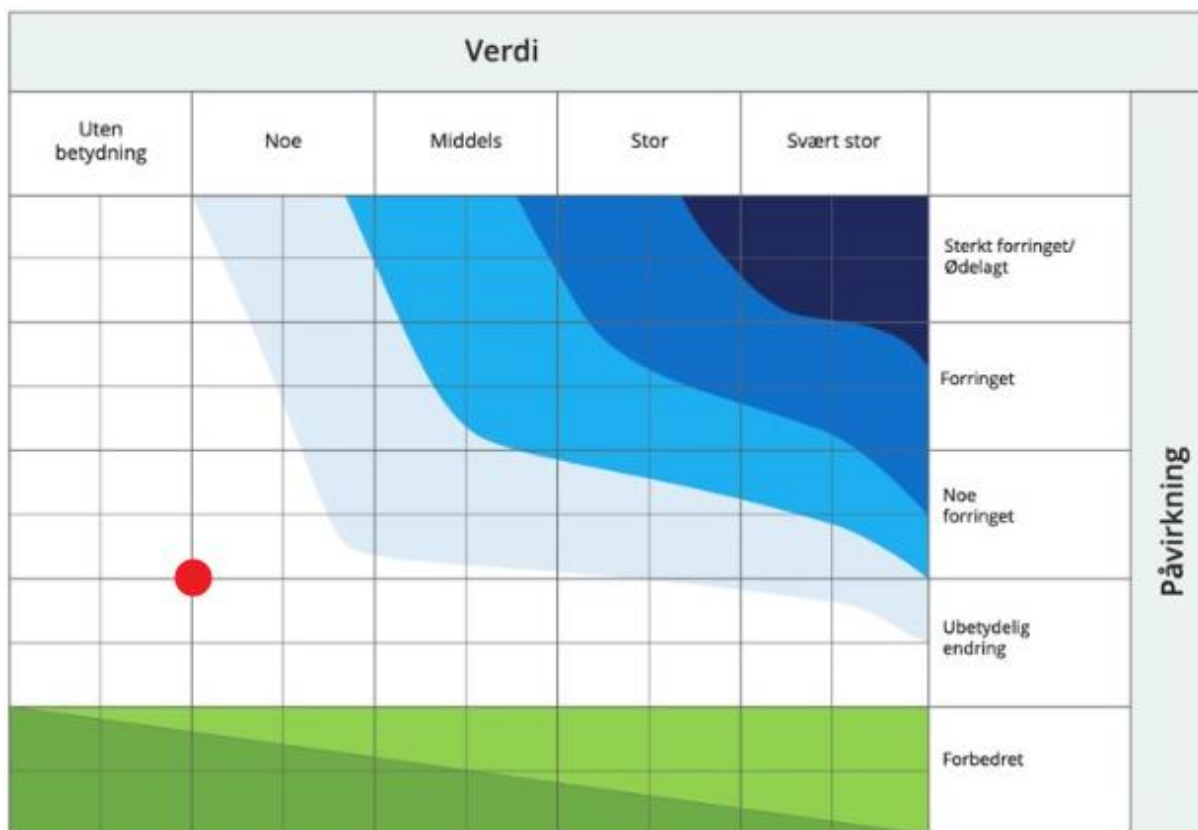
Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	<i>Noe verdi</i>	<i>Noe negativ konsekvens:</i>  Foringelse av landskap og terreng. Nedbygging av skog.	Området ligger nord for Lindtjenn boligområde og består av småkupert furuskog.  Tiltak på området vil medføre en vesentlig endring, fra natur til bebyggelse, da topografien krever mye terrengbearbeidelse/massepåfylling.
Kulturminner/kulturmiljø	<i>Ubetydelig verdi</i>	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	<i>Ubetydelig verdi</i>	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ingen naturtyper av "KU-verdi" eller NiN registreringer iht miljødirektoratets naturdatabase Lav/Middels bonitet barskog som er hogstmoden.  Området skal kartlegges for forskjellige naturtyper ved en detaljereguleringsprosess.
Vann, bekker og elver	<i>Middels verdi</i>	<i>Middels negativ konsekvens</i>	Avrenning mot Lindtjenn. Overvann blir et viktig tema i planarbeid. I forhold til overvann, avrenning og flomfare er det er en utfordring når naturområder med naturlig fordøyingssevne erstattes med bebygde flater.
Jordvern og landbruk	<i>Ubetydelig verdi</i>	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ingen jordbruk eller mineralforekomster registrert iht. NGUs database.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	<i>Noe verdi</i>	<i>Noe negativ konsekvens:</i>	Området er et mye brukt turområde for beboerne i nærområdet. Viktig å bevare et gjennomgående stinett.

Samfunn	Konsekvens/påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	<b>Positiv konsekvens eller nytte</b>  Boligtomt ved Brokelandsheia er tråd med kommunale vedtak og strategier.	Fullt mulig å opparbeide området i forhold til krav om universell utforming for boliger, uteareal og fellesområder  "Hovedmål: Gjerstad kommune skal være en kommune med høy grad av bostedsattraktivitet. Vi skal til enhver tid ha et godt og variert tilbud av boliger og boligtomter i tilknytning til både Brokelandsheia, Kirkebygda og Abel 1-10 skole."
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Umiddelbar nærhet til Surtjennheia friluftslivsområde med tilhørende stinett og Surtjern.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafikksikkerhet	<b>Positiv konsekvens eller nytte</b>	3 km til barnehage, 10,8 km til kommunehus/Kirke/Nav/Bibliotek, 1,0 km til Brokelandsheia, 3,4 km til Abel skole, 1,0 km legekontor.  Viktig med gang og sykkelveg fra Abel skole via Brokelandsheia til og gjennom hele boligfeltet. Vil med stor sannsynlighet være mange barnefamilier som bosetter seg og derfor ekstra viktig med fokus på myke trafikanter.
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Ingen/ubetydelig konsekvens  Liten avstand fra etablert infrastruktur	Usikkert om boligbebyggelse vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur.
Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.  Umiddelbar nærhet til friluftslivsområder. Kort vei til Brokelandsheia (1 km) med Den Lille Dyrehage, Nybøtjerna med badeplass, Lindtjenn med badeplass. Det er opparbeidet balløkke, sandvolleyball og MC-bane.
Teknisk infrastruktur	<b>Noe negativ konsekvens:</b>  Vil kunne kreve oppgradering av eksisterende vann- og avløpsnett. Utrede videre i planprosess	Kan kobles på eksisterende vann og avløp til bebyggelse på Lindtjenn/Lindvollheia.  Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5), med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For boliger regner man 5 pe pr. bolig. Her må det gjøres beregninger i detaljreguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.  Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med >50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene.
Forurensing og støy	<b>Noe negativ konsekvens:</b>	
Klimatilpasning	Ingen/ubetydelig konsekvens	Berører ingen fareområder. Området er ikke spesielt utsatt for klimaendringer, men det må tas høyde for endring mtp. overvann, avrenning og tiltak ved ekstremvær i planprosessen.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Ingen/ubetydelig konsekvens	

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Arealet ligger i nærhet til etablert boligbebyggelse med gode solforhold og umiddelbar nærhet til grønnstruktur. Området egner seg godt til boligbygging med sin beliggenhet nær Brokelandsheia, skole og barnehage.

Administrasjonens anbefaling er å innlemme området i kommuneplan som foreslått.



GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

INNSPILL: LINDVOLLHEIA 2, NYTT BOLIGOMRÅDE (B1)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Sør-Øst i området er det aktsomhetsgrad 1 for radon (På en skala fra 0-3).
<b>Menneske og- virksomhetsskapte farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	24kv linje nord for Tverrdalen
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	E18 (Nye veier)



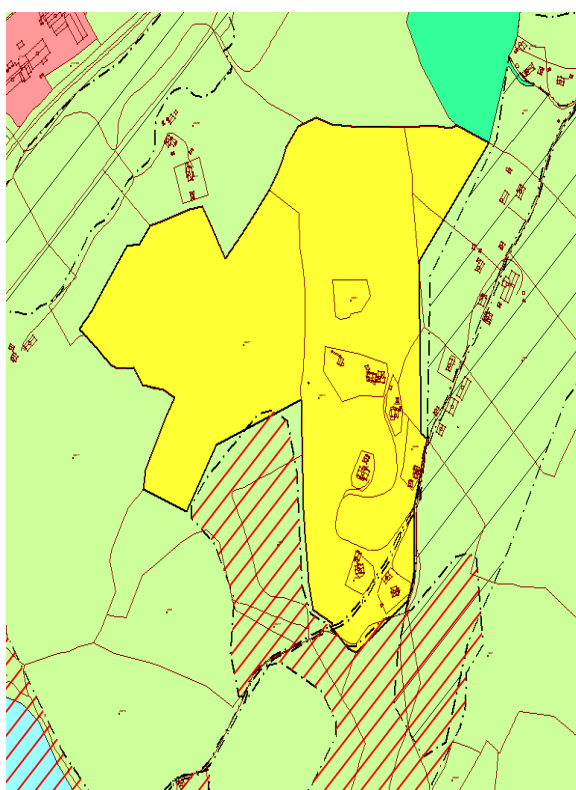


**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

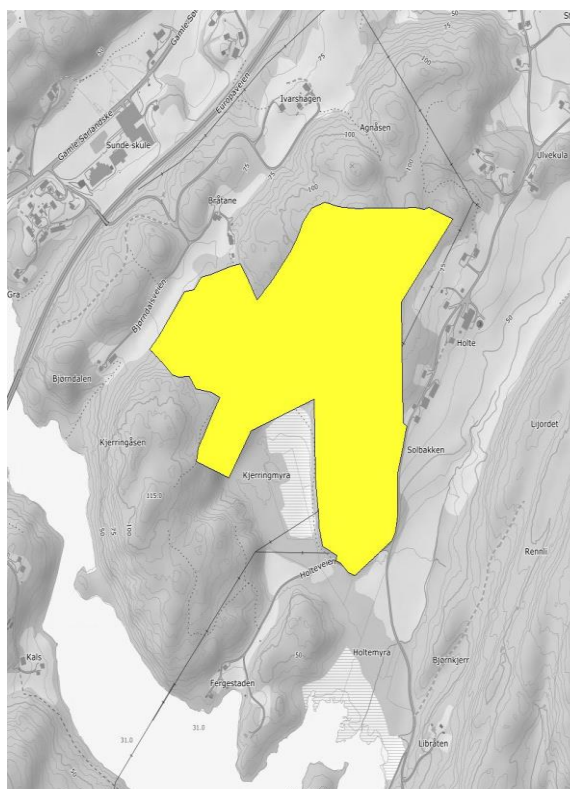
**KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING**

**INNSPILL: SMÅKJERRFJELLA/HOLTE, NYTT BOLIGOMRÅDE (B2)**

Gnr/bnr	43/21, 43/61, 43/14, 43/67, 43/59, 43/60, 43/33, 43/65, 43/3, 43/58, 43/55
Areal	Ca. 235 daa
Forslagstiller	Grunneierne av området Kommunestyret – på temakveld om boligbygging og sentrumsutvikling 3. Sept. 2020
Planstatus	LNFR – areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse 43/14 - LNFR boligfelt krav om reguleringsplan (godkjent i kommuneplan 2006). Resterende eiendommer registrert som LNFR
Foreslått arealformål	Framtidig boligområde (gult areal)



Figur 2: B4, boligområdet merket gult



Figur 2: B4, oversiktsbilde

Området er i dag avsatt til LNFR i kommuneplanen, men området er delvis utbyggt med spredt boligbygging på Holtesiden. Området er for det meste skogsareal.

Området vil være et viktig utbyggingsområde med nærhet til Abel skole, Brokelandsheia og E18. Utbyggingsområdet er et viktig friluftsområde/ nærturområde for skolen og andre, og det må ta hensyn til dette ved planleggingen. Adkomst til området er uavklart.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

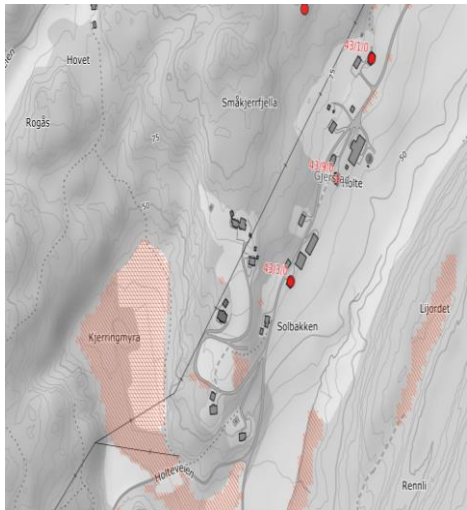
Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

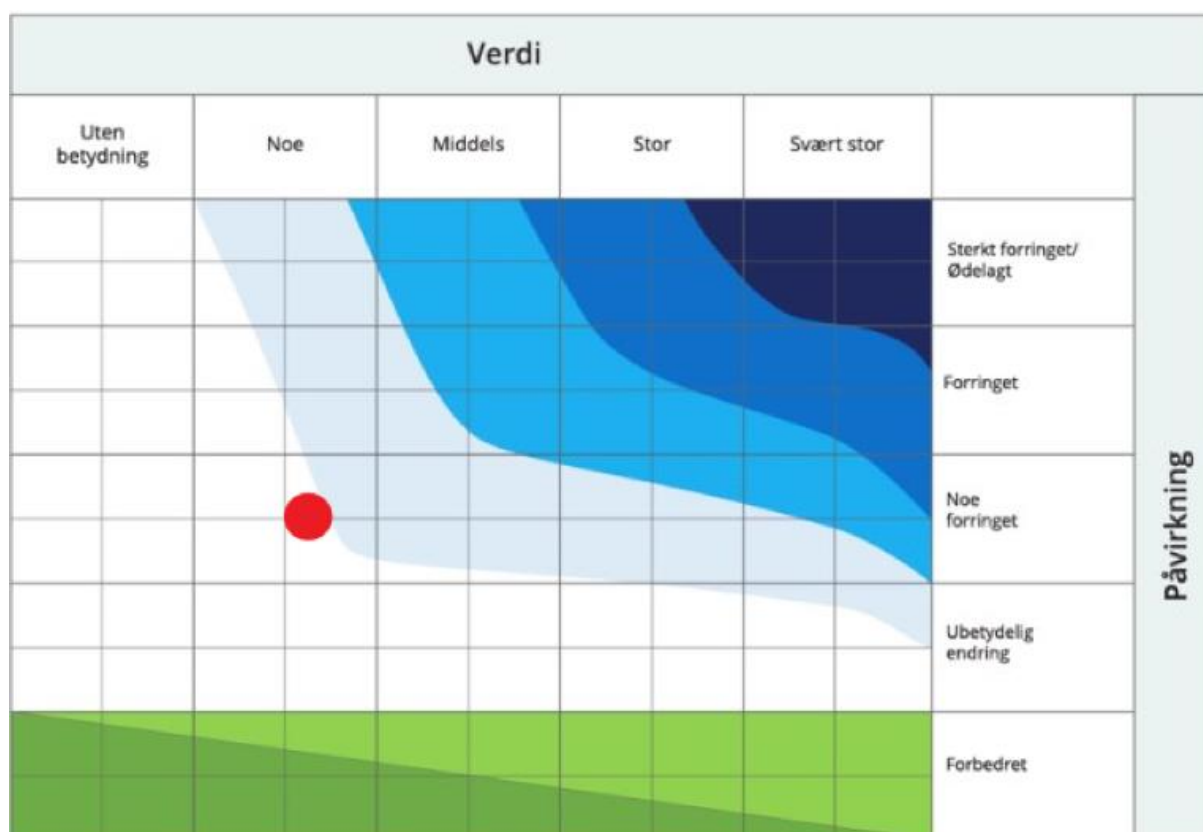
Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Verdi: Noe verdi (vanlig forekommende naturlandskap)	Noe negativ konsekvens:	Foringelse av landskap og terreng.
Kulturminner/kultur miljø	Høy verdi	Middels negativ konsekvens	<p>Utbygging kommer i konflikt med automatisk fredet kulturminne – Bogastelle (Jakt/fangst) fra førreformatorisk tid. Ligger ca. 80m vest for eiendom 43/59 (Ø-505972, N-6521733). Høy verdi, men middels konsekvens ved sikring av stor nok randsone rundt kulturminnet.</p> <p><i>"Bogastellet har utsikt fra vest til sør, med god oversikt over juvet som strekker seg nedover fra nord til sør". Nordre del av området ligger ca. 150m fra automatisk fredet kulturminne Ivars Hage/Boplass.</i></p> <p>Kilde: <a href="#">Kulturminnesøk - Askeladden</a></p>
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Registrert forekomst av grus/pukk ved Solbakken med liten betydning. Forekomst av grus og pukk i deler av området hvor det vil være aktuelt med adkomstvei fra allerede eksisterende bebyggelse/reguleringsplan.



			<p>Forekomstene er vurdert til å ha liten betydning og vil derfor være av mindre betydning sett i forhold til boligområde.</p> <p>Kilde: <a href="#">NGU – Grus og pukk - ressurskart</a></p>
Vann, bekker og elver	<i>Middels verdi;</i>	Ingen/ubetydelig konsekvens	
Jordvern og landbruk	<i>Verdi: Noe verdi</i>	<i>Noe negativ konsekvens</i>	<p>Mindre deler e av området består av fulldyrket eller overflatedyrket jord. Store deler av området er skog med lav/middels bonitet med blandingskog.</p> <p>Rødskravert område bør bevares til mulig dyrking da det ligger helt inntil eksisterende dyrka jord. Vil føre til en utvidelse av et allerede sammenhengende jordbruksareal.</p>  <p>Kilde: <a href="#">Gardskart.no</a></p>
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	<i>Verdi: Noe verdi</i>	<i>Noe negativ konsekvens</i>	<p>Registrert som svært viktig friluftslivsområde (nasjonalt), fjernet som hensynssone i KP etter nærmere vurdering. Utbygging vil kunne legge beslag på store deler av området. Det bør ved utbygging legges vekt på å beholde stier i terrenget med tilhørende grønnkorridor/grønnstruktur.</p>

Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	<p><i>Positiv konsekvens eller nytte</i></p> <p>Boligtomt på Holte er i tråd med kommunale vedtak og strategier.</p>	<p>Plasseringen av boligområdet samsvarer med flere av hovedmålsetningene ang boligutvikling i kommunen. Det legges vekt på sentral plassering mot Brokelandsheia og E18.</p> <p><i>“ Hovedmål: Gjerstad kommune skal være en kommune med høy grad av bostedsattraktivitet. Vi skal til enhver tid ha et godt og variert tilbud av boliger og boligtomter i tilknytning til både Brokelandsheia, Kirkebygda og Abel 1-10 skole.”</i></p>
Folkehelse og levevilkår	<p><i>Noe negativ konsekvens:</i></p>	<p>Vurderes til og ha noe negativ på folkehelsen, da nedbygging av skog og ny bebyggelse vil påvirke populært natur/friluftsområdet.</p>
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	<p><i>Positiv konsekvens eller nytte</i></p>	<p>1,8 km til barnehage, 8,8 km til kommunehus/ Kirke/ Nav/ Bibliotek, 3,0 km til Brokelandsheia, 0,8 km til Abel skole, 3,4 km legekontor.</p> <p>Viktig å sikre trygg og god adkomstvei til/i området. Det vil også være viktig med gang- og sykkelsti til Brokelandsheia og videre mot Sunde for å sikre trygg skolevei.</p>
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	<p><i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i></p> <p>Liten avstand fra etablert infrastruktur</p>	<p>Usikkert om boligutbygging vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur.</p>
Barn og unge	<p><i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i></p>	<p>Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området. Gode og trygge gangforbindelser og nærmiljøkvaliteter for barn/unge må ivaretas. Friluftslivsmuligheter i nærtområdet for Abel skole.</p>
Teknisk infrastruktur	<p><i>Noe negativ konsekvens:</i></p> <p>Vil kunne kreve oppgradering av eksisterende vann- og avløpsnett. Utrede videre i planprosess</p>	<p>Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett til Tuftene/Lindvollheia. Vesentlig høydeforskjell (40- 60m) fra påkoblingspunkt til vann- og avløp så utbedring av pumpe-system må utredes.</p> <p>Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5), med restkapasitet i 2022 på 326 pe. Man regner 5pe pr. bolig. Her må det gjøres beregninger i detaljereguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.</p> <p>Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med &gt;50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene.</p>
Forurensing og støy	<p><i>Noe negativ konsekvens:</i></p>	<p>Ny E18 vil gi gul støvsone i større deler av området.</p>
Klimatilpasning	<p><i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i></p>	<p>For å minske utslipp av klimagasser bør det bygges på heia på områder med lav bonitet.</p>
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	<p><i>Noe negativ konsekvens:</i></p>	<p>Mulighet for marin leire i deler av området.</p>

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



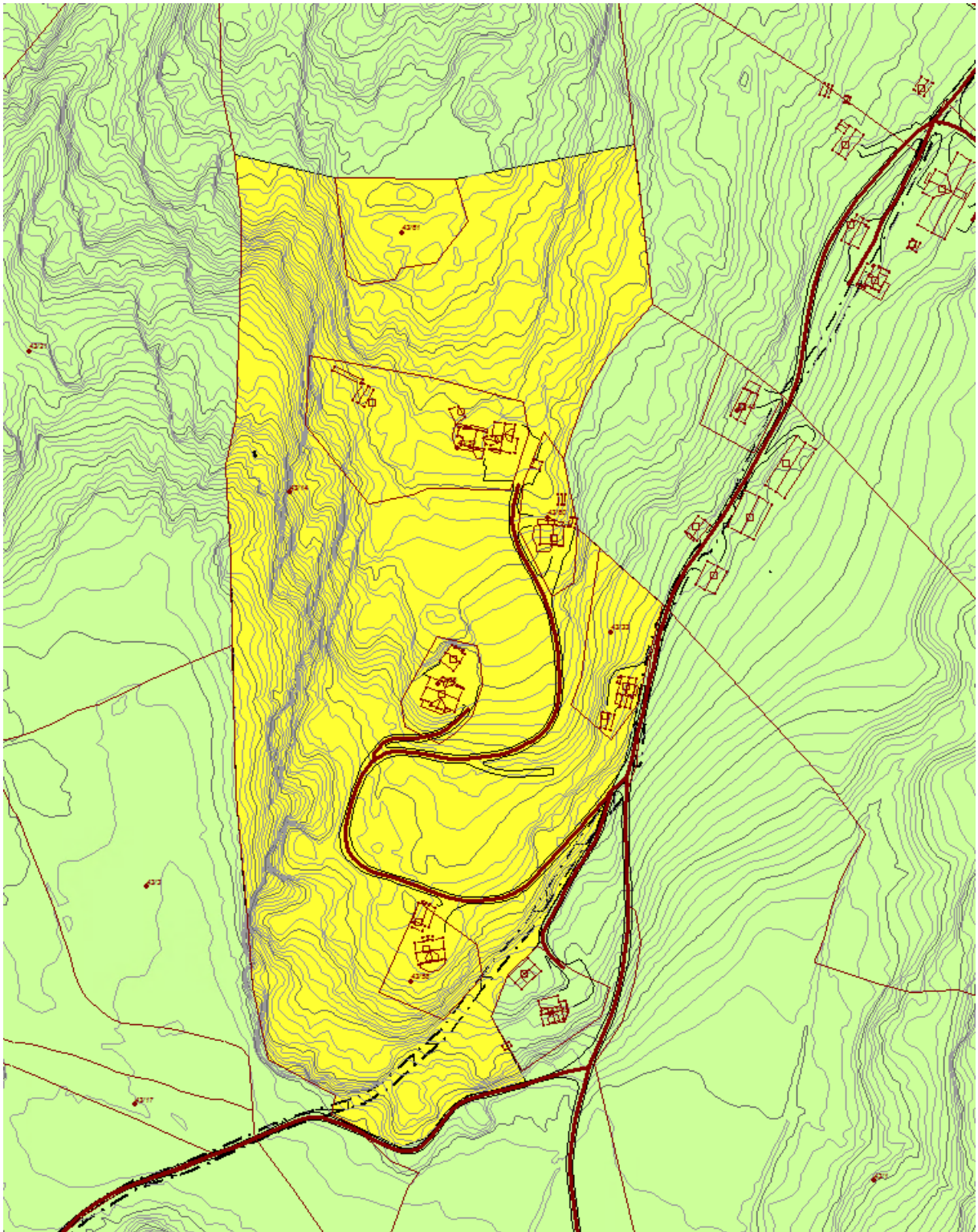
### Administrasjonens vurdering

Registrert som svært viktig friluftslivsområde i nasjonal base. Nærturterreng for Abel Skole. Utbygging vil legge beslag på store deler av området. Det bør ved utbygging legges vekt på å beholde stier i terrenget med tilhørende grønnkorridor/grønnstruktur.

Det er flere kulturminner i området, og et av disse er automatisk fredet kulturminne. Grunneier hevder registrering av Bogastelle fra førformatisk tid er feil, og er egentlig kun rester etter skytebane fra etterkrigstiden. Det bør avklares med kulturminneseksjonen hos fylkeskommunen, med tanke på vurdering av bevaring.

Adkomst til området (boligområdet) med bil, gang- og sykkelvei er ikke avklart. Det stilles krav til detaljreguleringsplan for videre bebygging.

Den samfunnsmessige nytten av en omdisponering tilsier at området ikke prioriteres inn i planen slik forslaget fra grunneiere ble foreslått. Administrasjonen har etter høringsrunden gjort nødvendige endringer/rettelser i konsekvensutredning. Administrasjonen anbefaler allikevel en utvidelse fra 43/59 og nordover, slik at også 43/61 blir innlemmet i området avsatt til boligbebygging.





GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

INNSPILL: SMÅKJERRFJELLA/HOLTE, NYTT BOLIGOMRÅDE (B2)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	Kun i forbindelse med adkomstvei - Holteveien.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Gult aktsomhetsområde sør-vest på Rogås. Hele området er også omkranset av gul aktsomhet Radon. Kilde: <a href="http://geo.ngu.no/kart/radon">geo.ngu.no/kart/radon</a>
<b>Menneske og- virksomhetsskapte farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Ja	Deler av området er det 22Kv linje.
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	





GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

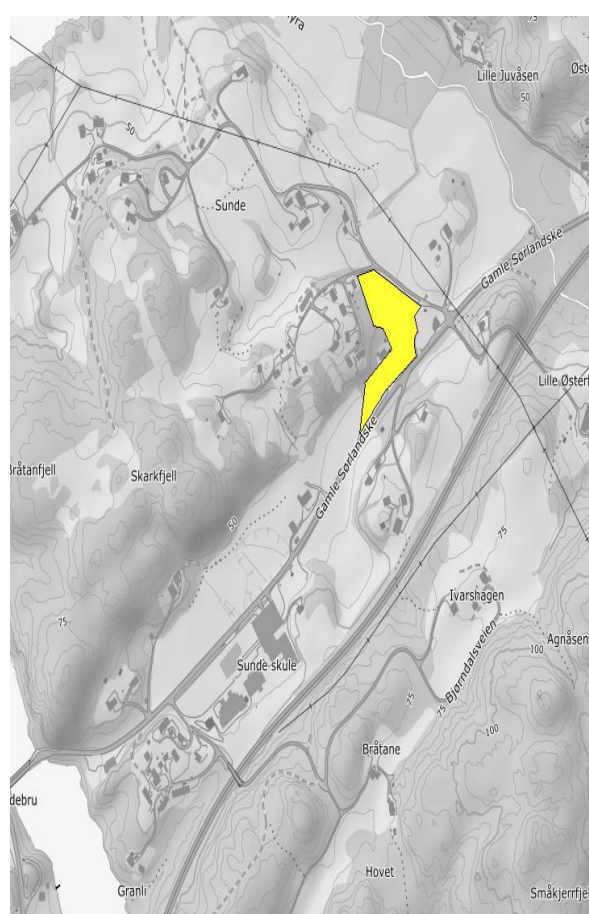
KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING

INNSPILL: BAKKEN/SUNDE, UTVIDELSE AV BOLIGOMRÅDE (B3)

Gnr/bnr	41/57, 41/51, 55, 56, 58 - tidl. bensinstasjon
Areal	Ca. 10 daa.
Grunneiere	Agderfjell, Olav Bakken
Forslagstiller	Administrasjonen/ Kommunestyret – på temakveld om boligbygging og sentrumsutvikling 3. Sept. 2020
Planstatus	Næringsbebyggelse, LNFR
Foreshlått arealformål	Boligbebyggelse (merket gult)



Figur 3:B4, boligområdet merket gult



Figur 2:B4, oversiktsbilde

Området på Sundesmyra består i dag av et område for privat tjenesteyting (Agderfjell A/S), tidligere bensinstasjon, omkringliggende inneklemt område som i dag er LNFR-områder, samt eksisterende boligområde. For å få forutsigbare boligforhold i nærområdet til Abel skole bør hele det avmerkede området reguleres til framtidig boligområde. Det er ca. 0,5 km til Abel skole og 3,1 km til Brokelandsheia

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS


Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

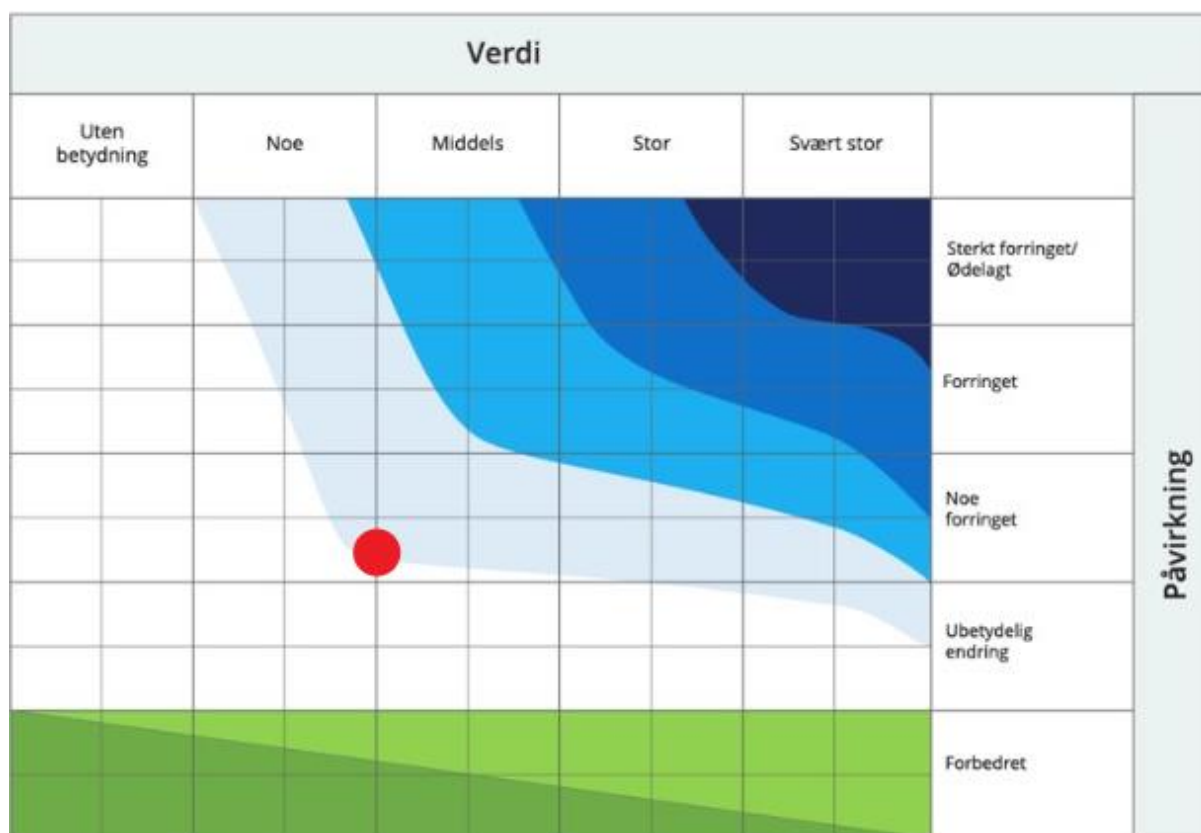


Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Uten betydning	Positiv konsekvens eller nytte	En endring til boligformål vil ha en positiv effekt på landskapsbildet.
Kulturminner/kulturmiljø	Uten betydning	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen naturtyper av "KU-verdi" eller NiN registreringer iht miljødirektoratets naturdatabase. Ingen mineralforekomster registrert iht. NGUs database. Området er delvis utbygd.
Vann, bekker og elver	Middels verdi	Middels negativ konsekvens	<p>Nord og sør for området er det naturlige dreneringslinjer i terrenget og forsengkninger. Dreneringslinje som går sør-øst på 41/57, tilsier at overvannsproblematikk bør vurderes.</p> 
Jordvern og landbruk	Noe verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen endring for jord- og skogbruksareal. Ingen endring i eiendomsgrensene i ytterkantene arealet.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke tema i arealplanen og blir ikke berørt

Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	Ingen ubetydelig konsekvens  Boligtomt ved Abel skole er i tråd med kommunale vedtak og strategier.	<p><i>"Hovedmål: Gjerstad kommune skal være en kommune med høy grad av bostedsattraktivitet. Vi skal til enhver tid ha et godt og variert tilbud av boliger og boligtomter i tilknytning til både Brokelandsheia, Kirkebygda og Abel 1-10 skole."</i></p> <p>Fullt mulig å opparbeide området i forhold til krav om universell utforming for boliger, uteareal og fellesområder</p> <p>Ved nedleggelse av bedriften vil dette kunne ha konsekvenser for evt. Arbeidsplasser.</p>
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	Positiv konsekvens eller nytte	<p>500m fra Abel skole, 1800m fra barnehage på Renstøl, 3000m fra Brokelandsheia (butikker og lege) og 9km fra kommunale tjenester.</p> <p>I gangavstand (500m) er det tilgang på uteområder, idrettshall, musikkens hus på Abel skole. Gode friluftslivsmuligheter i nærtrområdet for Abel skole.</p> <p>Viktig med gang og sykkelveg fra Abel skole via Brokelandsheia til og gjennom hele boligfeltet. Vil med stor sannsynlighet være mange barnefamilier som bosetter seg og derfor ekstra viktig med fokus på myke trafikanter.</p>
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Ingen/ubetydelig konsekvens  Liten avstand fra etablert infrastruktur	Usikkert om boligbebyggelse vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur.
Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	<p>Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.</p> <p>Umiddelbar nærhet til friluftslivsområder. Kort vei til Brokelandsheia (1 km) med Den Lille Dyrehage, Nybøtjerna med bade plass, Lindtjenn med bade plass. Det er opparbeidet balløkke, sandvolleyball og MC-bane.</p>
Teknisk infrastruktur	<p>Noe negativ konsekvens:</p> <p>Vil kunne kreve oppgradering av eksisterende vann- og avløpsnett. Utrede videre i planprosess</p>	<p>Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5), med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For boliger regner man 5 pe pr. bolig. Her må det gjøres beregninger i detaljereguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.</p> <p>Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med &gt;50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene.</p> <p>Positivt med gå- sykkelavstand til skole og Brokelandsheia. Ved videreutvikling av boligområdet bør det etableres gang- og sykkelsti fra Abel skole frem til boligfelt. Fokus på trygg skolevei.</p>

Forurensning og støy	<i>Middels negativ konsekvens:</i>	41/57 er registret med mistanke om forurensning (Påvist funn av Arsen, kobber, bly og sink). Det er registrert kvikksølv og bly i øvre del av jorden på oversiden av veien til Bakken, 41/107. Forutsetter krav om undersøkelser av grunnen ved terrenginngrep (jfr. Forurensningsforskriften § 2-5) Gul støysone i deler av området mot sør fra gamle sørlandske. Støy fra eksisterende E18 og planlagt ny E18.
Klimatilpasning	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	<i>Middels negativ konsekvens</i>	47/57 Registrert med mistanke om forurensning av grunnen – Statsforvalter

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Innspillsområdet ligger i nærhet til etablert boligbebyggelse, med gode solforhold og umiddelbar nærhet til grønnstruktur. Det er kort avstand til skole, barnehage og aktivitetstilbud for barn og unge.

Deler av området er i dag næringsområde for Agderfjell AS, tidligere Noroil Stasjon og tidligere lokaler for Gjerstad Mek AS. Det er påvist funn av arsen, kobber, bly og sink på eiendommen 41/57 som er akseptabel forurensning med dagens bruk. Ved endring av arealformål til boligbebyggelse vil det medføre krav om mer dyptgående undersøkelser av grunnen før reguleringsplan (jmf. Forurensningsloven).

Administrasjonen anbefaler at hele område avsettes til framtidig boligområde i kommuneplanens arealdel. Regulering av området vurderes i kommunens handlingsprogram/ kommunal planstrategi.

### Ved regulering av området må følgende gjennomføres:

- Faglige undersøkelser av grunnen for å avdekke eventuell forurensning som følge av tidligere næringsvirksomhet.
- Undersøkelse av grunnen for å avdekke forekomster av marin leire og fare for kvikkleireskred.



**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE**

**INNSPILL: BAKKEN/SUNDE, UTVIDELSE AV BOLIGOMRÅDE (B3)**

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Ja	Spredte eller tynne forekomster av marin leire i deler av området. Undersøkelser før utbygging.
Flom	Ja	Aktsomhetsområde flom ca. 60m fra sør-østre deler av området. Nord og sør for området er det naturlige dreneringslinjer i terrenget og forsenkninger. Dreneringslinje som går sør-øst på 41/57, tilsier at overvannsproblematikk bør vurderes.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Aktsomhetsgrad Gul sone kategori 1 (0-3), moderat til lav forekomst av Radon (NGU Radonkart).
<b>Menneske og- virksomhetsskapte farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Ja	47/57 Registrert med mistanke om forurensning av grunnen – Statsforvalter
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	E18 (Nye veier)

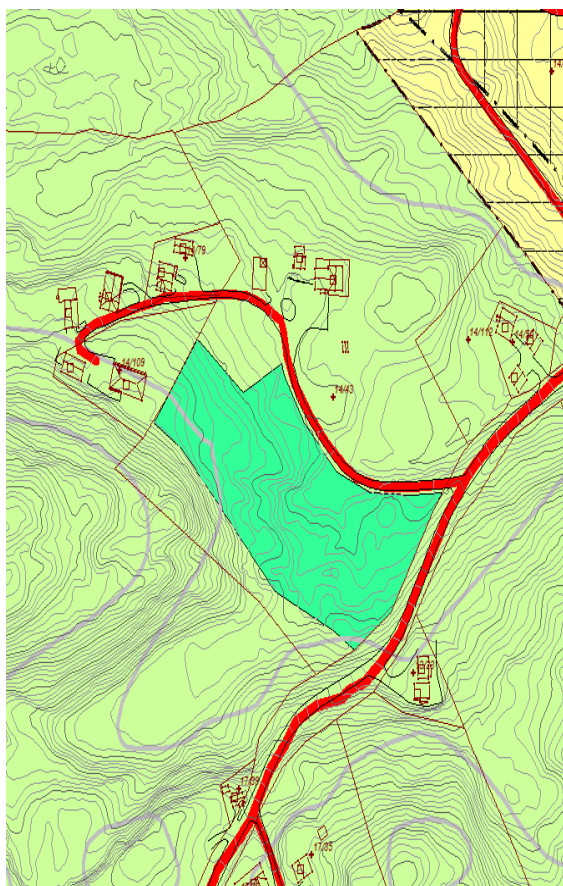


**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

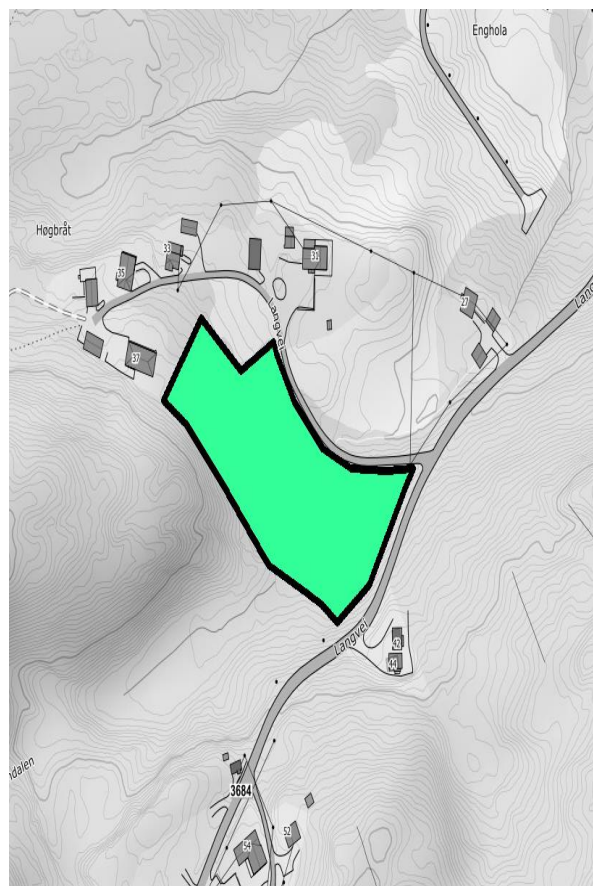
**KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING**

**INNSPILL: HØYBRÅT, SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (SB1)**

Gnr/bnr	14/43
Areal	Ca. 10 daa.
Grunneiere	Stian Sandåker
Forslagstiller	Kommunestyret på temakveld om boligbygging og sentrumsutvikling 3. sept 2020.
Planstatus	LNFR
Foreslått arealformål	Areal for spredt boligbygging med inntil 3 nye boliger.



Figur 4: SB1 med arealformål areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse



Figur 2: SB1, oversiktsbilde

Området er i dag avsatt til LNFR i kommuneplanen. Det er allerede flere boliger i området med felles adkomstvei, som kan benyttes.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

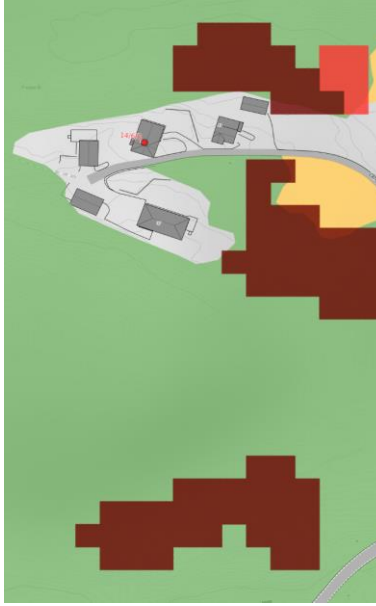
Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet	• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet	• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk	• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet	• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier

Figur 3: Kriterier for gradering

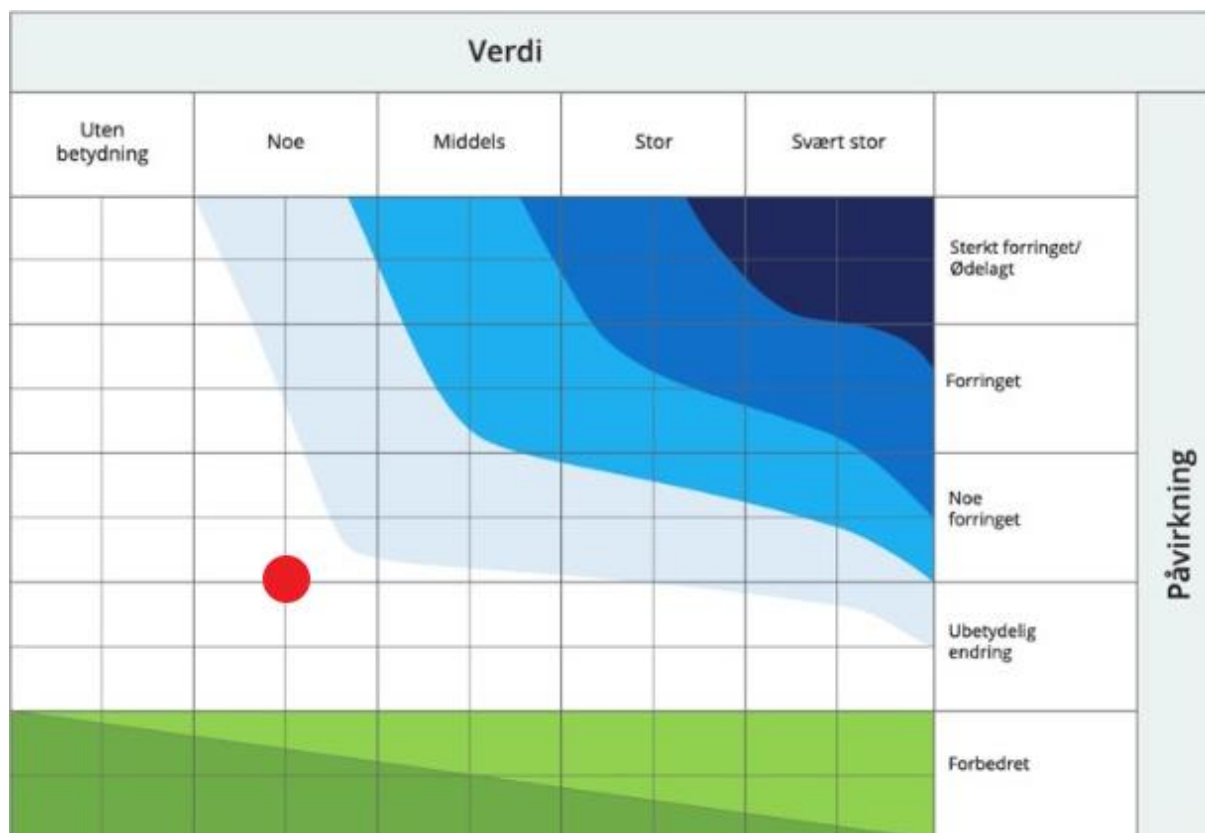
Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Verdi: Noe verdi (vanlig forekommende naturlandskap)	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ny boliger vil bli en del av eksisterende boligbebyggelse på Høgbråt.
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening. Kulturminneregistreringer i Melaaslia ca. 350m. Ingen direkte innvirkning på dette området.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Ubetydelig verdi	Noe negativ konsekvens:	Høgbonitet skog med primær løvskog. Ingen naturtyper av "KU-verdi" eller NiN registreringer iht miljødirektoratets naturdatabase. Det foreligger ingen registreringer av grus- og pukkforekomster iht. NGUs database
Vann, bekker og elver	Noe verdi;	Noe negativ konsekvens:	Nedbygging av skog kan medføre overvannsproblematikk, endring av biologisk mangfold vil kunne resultere i en mindre barriere (infiltrasjon og naturlig rensing) før vannet renner til resipient.



Jordvern og landbruk	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	<p>Del av område som kan opparbeides til fulldyrka jord (nord-øst mot tilgrensende område 14/43).</p> <p>Gaardskart med markslag AR5 og dyrkbar jord, endret etter 2008, viser hva området består av med tanke på jordbruk- og skogbruksareal. Brune områder kan enkelt opparbeides til fulldyrka jord, og har ikke endret arealtilstand etter 2008. Rødt felt viser areal som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord</p>  <p>Kilde: <a href="http://Gardskart.no">Gardskart.no</a></p>
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Noe verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens.	<p>Registrert svært viktig friluftslivsområde i tilgrensende område - Landsverk. Sti fra Høgbråt til Melås/Landsverk må bevares. Boligbebyggelse vil ikke komme i konflikt med friluftslivsområdet.</p>

Tema; Samfunn	Konsekvens/påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	Positiv konsekvens eller nytte	Plasseringen av boligområdet samsvarer med flere av hovedmålsetningene ang boligutvikling i kommunen.  " Hovedmål: Gjerstad kommune skal være en kommune med høy grad av bostedsattraktivitet. Vi skal til enhver tid ha et godt og variert tilbud av boliger og boligtomter i tilknytning til både Brokelandsheia, Kirkebygda og Abel 1-10 skole."
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens.	Vurderes til ingen/ubetydelig effekt på folkehelsen.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	Positiv konsekvens eller nytte	Adkomst via eksisterende vei til bebyggelse på Høgbråt. Området ligger innenfor 2 km fra Kirkebygda lokalsenter, og i nærhet av fylkesvei, med kollektivtilbud.  1,3 km til barnehage, 1,9 km til kommunehus/Kirke/Nav/Bibliotek/Dagligvare og 10 km til Abel skole.
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Noe negativ konsekvens:	Usikkert om boligutbygging vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur.  Noe avstand fra etablert infrastruktur, vil likevel kreve tilretteleggingstiltak i planprosess.
Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.
Teknisk infrastruktur	Noe negativ konsekvens:	Det er påkoblet offentlig vann til eksisterende boliger i området, men privat kloakk. Ved utbygging av dette området må det ses i sammenheng med utbygging i Enghola. Spesielt med tanke på pumpekapasitet på kommunalt VA.  Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5),. Med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For boliger regner man 5 pe. Her må det gjøres beregninger i detaljreguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.  Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med >50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene.
Forurensing og støy	Ingen/ubetydelig konsekvens	Radonforekomst i nærområde mot nord, men vil ikke berøre selve utbyggingsområdet.
Klimatilpasning	Ingen/ubetydelig konsekvens	Hogstmoden skog.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet	Ingen/ubetydelig konsekvens	

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Området ligger innenfor 2 km fra Kirkebygda lokalsenter og innenfor avstandsmål på bebyggelse fra kommunesenter. Nærme nylig påbegynt boligfelt, Enghola, hvor det er oppbygd komplett vei, vann og avløpssystem. I revidert forslag til kommuneplan er arealer alle jordbruksarealer tatt ut fra foreslått planområde.

Det kan tillates å bygge tre nye boliger i kategorien spredt boligbebyggelse uten krav om reguleringsplan, men det stilles krav til situasjonsplan. Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.



**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE**

**INNSPILL: HØYBRÅT, SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (SB1)**

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	Området er ikke definert som flomutsatt iht. NVEs database.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	
<b>Menneske og- virksomhetsskapte farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	Utenfor hensynssone på 30m fra høyspentlinje 24Kv.
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

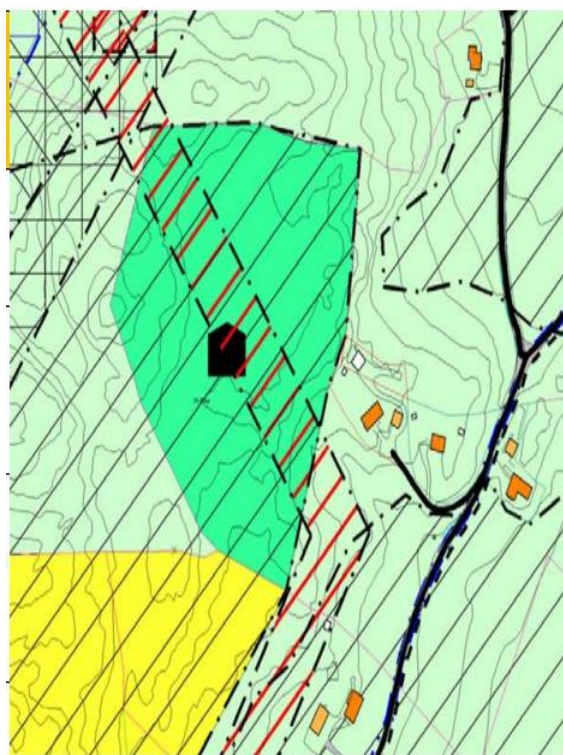


**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

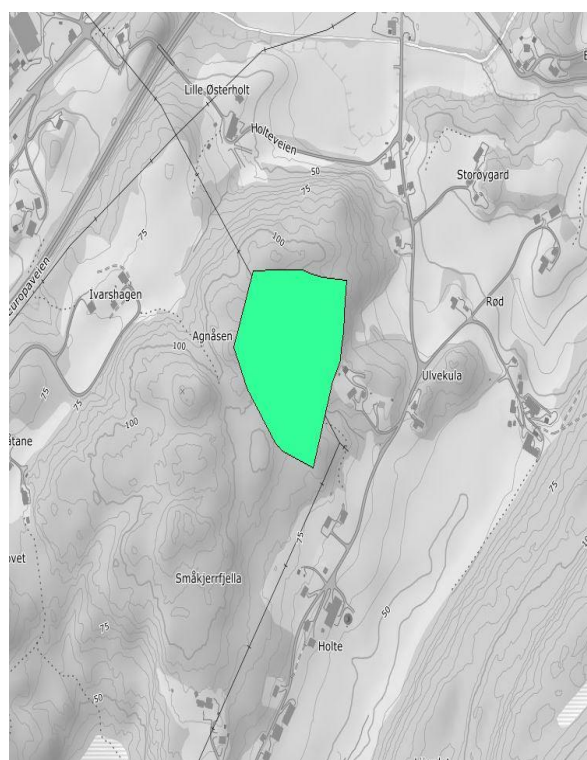
**KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING**

**INNSPILL: ÅSEN/HOLTE, SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (SB2)**

Gnr/bnr	43/7
Areal	Ca. 36 daa.
Grunneiere	Svein Røed
Forslagstiller	Grunneierne av området Kommunestyret – på temakveld om boligbygging og sentrumsutvikling 3. Sept. 2020.
Planstatus	LNFR – areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse.
Foreslått arealformål	Framtidig område for spredt boligbebyggelse, Inntil 5 boligtomter i området (grønt areal).



Figur 5: SB2 med arealformål areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse



Figur 2: SB2, oversiktsbilde

Området er i dag avsatt til LNFR i kommuneplanen. Området vil være et viktig utbyggingsområde med nærhet til Abel skole, Brokelandsheia og E18. Utbyggingsområdet er et viktig friluftsområde/ nærturområde for skolen og andre, og det må ta hensyn til dette ved planleggingen.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS


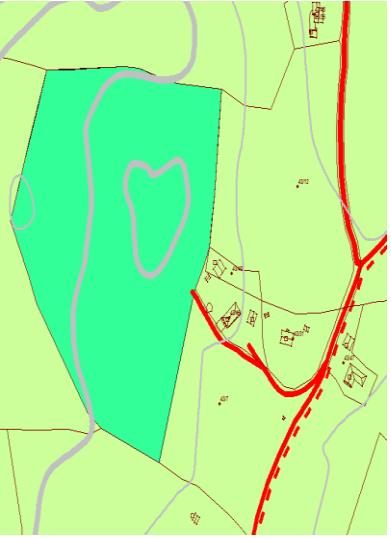
Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematiske</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

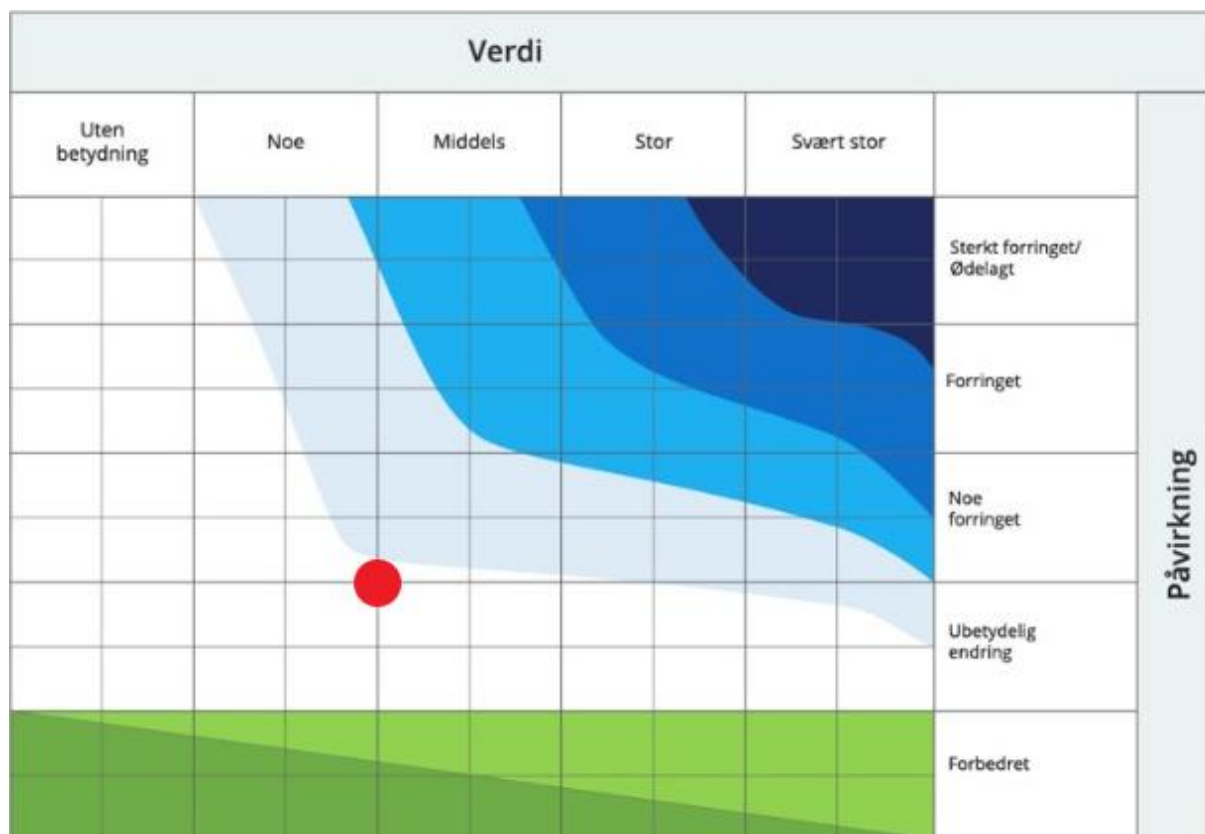
Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Verdi: Noe verdi (vanlig forekommende naturlandskap)	Noe negativ konsekvens: Foringelse av landskap og terreng.	Det vil, for ikke å forringe det visuelle uttrykket for området, være nødvendig å bygge med terrenget og ikke på de høyeste toppene.
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen naturtyper av "KU-verdi" eller NiN registreringer iht miljødirektoratets naturdatabase. Det foreligger ingen registreringer av grus- og pukkforekomster iht. NGUs database
Vann, bekker og elver	Middels verdi;	Ingen/ubetydelig konsekvens	Nedbygging av skog kan medføre overvannsproblematikk, endring av biologisk mangfold vil kunne resultere i en mindre barriere (infiltrasjon og naturlig rensing) før vannet renner til resipient.

Jordvern og landbruk	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	<p>AR5 basen viser at området stort sett inneholder barskog av lav/middels god bonitet.. Det er ingen jordbruksarealer innenfor planområdet.</p> <p>Planområdet grenser i øst til arealer som er egnet som dyrkbar jord.</p>   <p>Framtidig vei skal legges slik at den fortsetter på eksisterende vei til boliger øst i feltet.</p>
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Middels verdi	Middels negativ konsekvens:  Friluftsområde vil påvirkes ved utbygging.	<p>Registrert som svært viktig friluftslivsområde. Nærturterreng for Abel Skole. Utbygging vil legge beslag på store deler av området. Det bør ved utbygging legges vekt på å beholde stier i terrenget med tilhørende grønnkorridor/grønnstruktur.</p>



Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	Positiv konsekvens eller nytte	Plasseringen av boligområdet samsvarer med flere av hovedmålsetningene ang boligutvikling i kommunen. Det legges vekt på sentral plassering mot Brokelandsheia og E18.  " Hovedmål: Gjerstad kommune skal være en kommune med høy grad av bostedsattraktivitet. Vi skal til enhver tid ha et godt og variert tilbud av boliger og boligtomter i tilknytning til både Brokelandsheia, Kirkebygda og Abel 1-10 skole."
Folkehelse og levevilkår	Noe negativ konsekvens:	Vurderes til og ha noe negativ på folkehelsen, da nedbygging av skog og ny bebyggelse vil påvirke populært natur/friluftsområdet.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafikksikkerhet	Positiv konsekvens eller nytte	1,8 km til barnehage, 8,8 km til kommunehus/Kirke/Nav/Bibliotek, 3,0 km til Brokelandsheia, 0,8 km til Abel skole, 3,4 km legekontor.  Viktig med gang og sykkelveg fra Abel skole til boligfeltet. Vil med stor sannsynlighet være mange barnefamilier som bosetter seg og derfor ekstra viktig med fokus på myke trafikanter.
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Noe negativ konsekvens:  Noe avstand fra etablert infrastruktur, vil likevel kreve tilretteleggingstiltak i planprosess.	Usikkert om boligutbygging vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur.
Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området. Gode og trygge gangforbindelser og nærmiljøkvaliteter for barn/unge må ivaretas.
Teknisk infrastruktur	Noe negativ konsekvens:  Vil kunne kreve oppgradering av eksisterende vann- og avløpsnett. Utrekes videre i planprosess	Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5),. Med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For boliger regner man 5 pe. Her må det gjøres beregninger i detaljreguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.  Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med >50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene.
Forurensing og støy	Noe negativ konsekvens:	Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for radon. Usikkert om området vil påvirkes av støy mtp. ny E18, her må det gjøres vurdering om det vil bli behov for støydempende tiltak i detaljreguleringsprosessen.
Klimatilpasning	Noe negativ konsekvens:	Det er middels skogbonitet i deler av området. Ved utbygging bør det derfor, så langt det er mulig, bygges på områder som ikke har middels skogbonitet, slik at jord som tar opp og binder mer Co2 ikke berøres
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Ingen/ubetydelig konsekvens	Mindre del nord i feltet ligger innenfor aktsomhetsgrad: "Moderat til lav" radon-nivå.

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Innspillsområdet ligger i nærhet til etablert spredt boligbebyggelse, med gode solforhold og umiddelbar nærhet til grønnstruktur. Det er kort avstand til skole, barnehage og aktivitetstilbud for barn og unge. Snarvei/gangsti til Abel bør opparbeides.

Registrert som svært viktig friluftslivsområde. Utbygging vil legge beslag på deler av området. Det bør ved utbygging legges vekt på å beholde stier i terrenget med tilhørende grønnkorridor/grønnstruktur.

Adkomst til feltet er kommentert under "Jordvern og landbruk".

Administrasjonens anbefaling er å innlemme området i kommuneplan som foreslått. Ved planlegging bør det fokuseres spesielt på følgende:

- Bevare de mest frekventerte turstiene i område for å sikre nær tilgang til friluftsliv og rekreasjon for bustadfelt.
- Analyse og kostnadsoverslag på utvidelse av vann og avløpsanlegg.



GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

INNSPILL: ÅSEN/HOLTE, SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (SB2)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Mindre del nord i feltet ligger innenfor aktsomhetsgrad: "Moderat til lav" Kilde: <a href="#">NGU – Grus og pukk - ressurskart</a>
<b>Menneske og- virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Ja	22Kv-linje gjennom feltet.
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

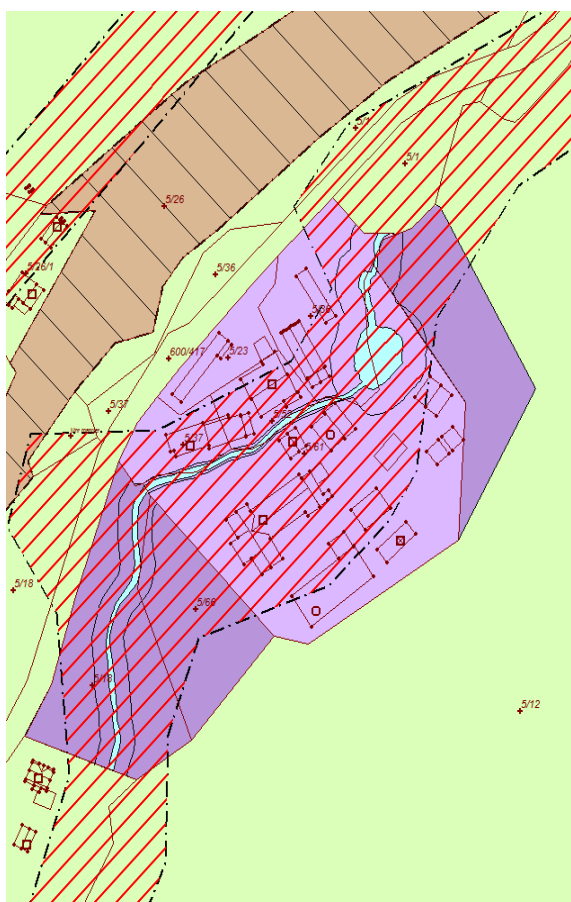


GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING

INNSPILL: GRyTING, UTVIDELSE AV NÆRINGSOMRÅDE (N1)

Gnr/bnr	5/18, 5/66 og deler av 5/12 (pågående delingssak)
Areal	Ca. 10 daa
Grunneiere	Øystein Stebekk, Kåre Martin og Cathrine Tegilverket
Forslagstiller	Gryting trelast AS
Planstatus	LNFR
Foreslått arealformål	Næring og industri.



Figur 6: N1 med arealformål næringsvirksomhet



Figur 2: N1, oversiktsbilde

Området ligger nord-vest for Brokelandsheia, nord for Grytingtjern. Utvidelse av næringsarealer vil bli en naturlig utvikling av allerede eksisterende næringsvirksomhet.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

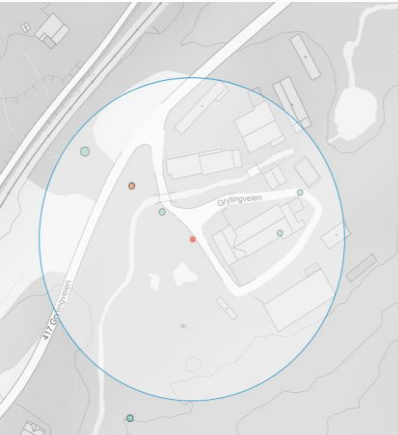

Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

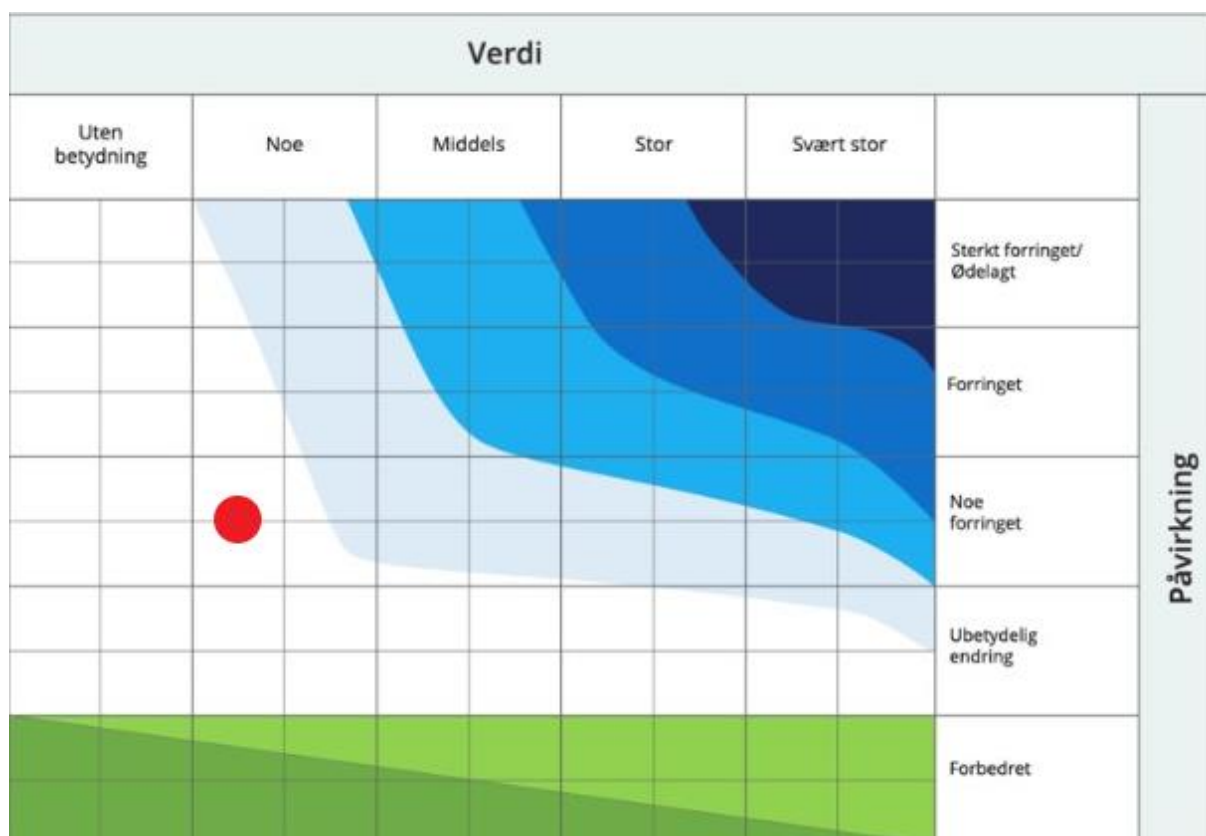
Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Verdi: Noe verdi (vanlig forekommende naturlandskap)	Noe negativ konsekvens:	Foringelse av landskap og terreng. Ubebygde område består mest av skog.
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.

Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	<p>Området består av middels til høy bonitet i større deler av området. Ingen registreringer av mineralforekomster.</p> <p>Silvanus unidentatus (Olivier, 1790) sårbar, rødlistet art. registrert i juni 2023.</p> 
Vann, bekker og elver	Middels verdi;	Middels konsekvens:	<p>Midt i feltet renner det en bekk (Sunda bekkefelt, sammen med noen mindre ferskvann, beskyttet av Forurensningsforskriftens kapittel 11: Generelle bestemmelser om avløp) som har avrenning til gjerstadvassdraget. Gjerstadvassdraget er vernet, og har en egen verneforskrift.</p> <p>Kantvegetasjon langs bekk skal søkes ivaretatt. Ved behov er det tillatt med tiltak knyttet til overvannshåndtering. Ved behov for å legge bekk i rør vil NVE vurdere om tiltaket er iht. vannressursloven § 47 og om reguleringsplan kan erstatte en ordinær konsensjonsbehandling. (punkt: 2.1.12 i "Bestemmelser til kommuneplanens arealdel")</p> 
Jordvern og landbruk	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	<p>AR5 basen viser at området stort sett inneholder skog av middels/høy bonitet.. Det er ingen jordbruksarealer innenfor planområdet.</p>
Friluftsliv, nærmiljø, grønstruktur og rekreasjon	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	<p>Området er ikke i hensynssone friluftsliv, men det går stier gjennom området. Spesielt adkomst til Bærbakkene burde søkes ivaretatt under detaljreguleringsprosess/situasjonsplan.</p>

Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	<p>Positiv konsekvens eller nytte</p> <p>Næringstomt ved Gryting er tråd med kommunale vedtak og strategier.</p>	<p>Plasseringen av tomten samsvarer med flere av hovedmålsetningene ang næringsutvikling i kommunen. Tiltaket vil heller ikke kreve innløsning av eksisterende boliger, da området i dag står ubebygget.</p> <p>Det anses også som positivt at man ikke tar i bruk helt nye LNF(R)-arealer, men utvider næringsvirksomheten i tilgrensede eiendommer, slik at man får en helhetlig videreutvikling av næringsarealet.</p>
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	<p>Nytt næringsområde vil kunne medføre flere arbeidsplasser i kommunen. Etablering av ny næringsvirksomhet vil resultere i nedbygging av skog. Vurderes til og ha liten eller ingen effekt på folkehelsen.</p>
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafikkikkerhet	Ingen/ubetydelig konsekvens	<p>3 km fra Abel skole, 2 km fra barnehage på Renstøl, 3 km fra Brokelandsheia (butikker og lege) og 2 km fra E18</p>
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	<p>Noe negativ konsekvens:</p> <p>Liten avstand fra etablert infrastruktur.</p>	<p>Usikkert om næringsetableringen vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur, da dette er avhengig av type bedrift og antall arbeidsplasser.</p>
Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	<p>Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.</p> <p>Viktig med fokus på bevaring av eksisterende stinett med buffer mot vei/industri, som nevnt i "<i>Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon</i>".</p>
Teknisk infrastruktur	<p>Noe negativ konsekvens:</p> <p>Vil kunne kreve oppgradering av eksisterende vann- og avløpsnett. Utrekes videre i planprosess</p>	<p>Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett på Brokelandsheia. Kapasiteten på vann- og avløpsanlegget for Brokelandsheia, med omkringliggende områder, må på et tidspunkt økes, og brannberedskap for slokkevann vurderes.</p> <p>Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5),. Med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For arbeidsplasser regner man 0.2 pe pr. ansatt. Her må det gjøres beregninger i detaljereguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.</p> <p>Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med &gt;50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene.</p>
Forurensing og støy	Middels negativ konsekvens:	<p>Deler av området ligger innenfor støysone for jernbane. Støyfaglig utredning med fokus på avbøtende tiltak skal gjennomføres før oppstart av reguleringsplan ref. Veileder T-1442.</p>
Klimatilpasning	Ingen/ubetydelig konsekvens:	
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Noe negativ konsekvens:	<p>Området ligger i nærhet til jernbane hvor nærhet til transportårer, potensielle ulykker, farlig gods m.m. må hensyntas i planarbeid.</p>



## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Området er et velegnet område for næring, med sin nærhet til E18. Det anses som positivt at man utvider et allerede eksisterende næringsområde istedenfor å ta i bruk helt nye LNF(R)-arealer. Det vises til viktigheten av å bevare bekk og kantvegetasjon, da dette eksempelvis vil ha en vesentlig effekt mtp. drenering av større nedbørsmengder i området. Området er også flomutsatt, som vises i hensynssone flom (H320)

Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.



GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

INNSPILL: GRYTING, UTVIDELSE AV NÆRINGSOMRÅDE (N1)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Ja	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	
<b>Menneske og- virksomhetsskapte farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Ja	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	Jernbane
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

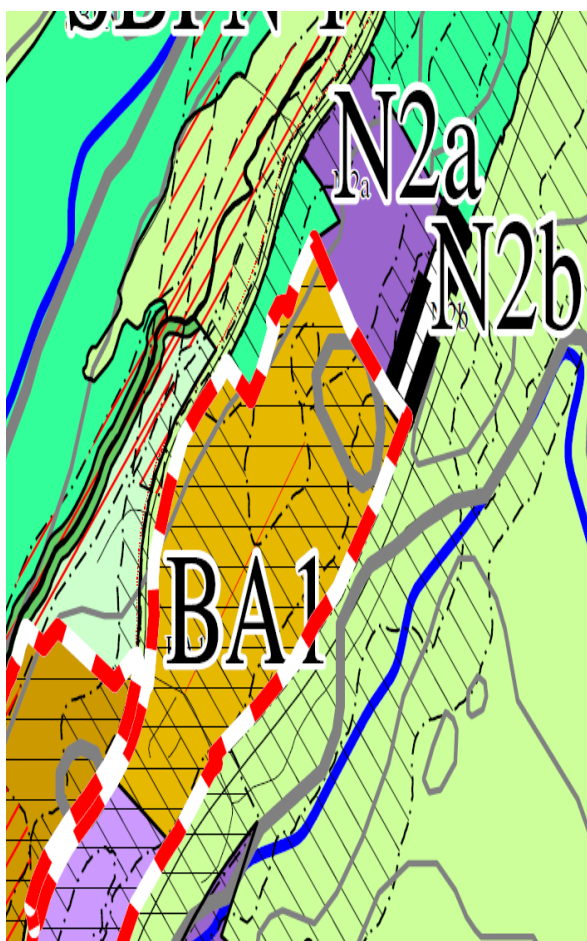


GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

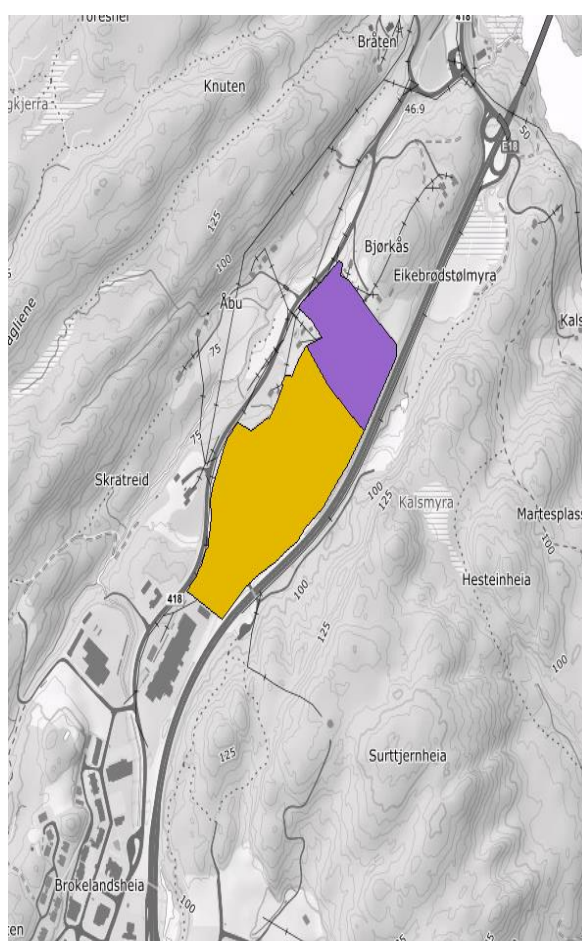
KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING

INNSPILL: BROKELANDSHEIA NORD, VEST FOR E18, UTVIDELSE  
(BA1, N2A, N2B OG AREALFORMÅLSENDRING FOR NKI 1-3)

Gnr/bnr	3/1, 3/232, 3/435 og 3/465
Areal	Ca. 112 daa
Grunneiere	Rønningen (Foreligger godkjent kjøpskontrakt mellom grunneier og kommunen)
Forslagstiller	Administrasjonen og grunneier
Planstatus	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift) og næring
Foreslått arealformål	Bebyggelse og anlegg (BA) og Næring (N)



Figur 7: BA1, N2a og N2b



Figur 2: N2 sammen med NKI 1-3, oversiktsbilde

Området ligger nord for eksisterende næringsareal, vest for E18. Området vil være del av en naturlig utvikling av eksisterende næringsareal på Brokelandsheia, og vil ligge innenfor ny

avgrensning for sentrumsområdet (Brokelandsheia nord) som vises i eget temakart, samt i konklusjon til konsekvensutredning. Avgrensning er satt i tråd med kommunens samfunns- og arealstrategi. Aktuelle område blir delt opp i 2 delområder, henholdsvis N2a og N2b, da det er kommet innsigelse på N2b fra Statens Vegvesen (SVV), som ikke kommunen kan imøtekomme. Området er derfor lagt hvitt i kartet, fram til vi får en løsning. Det legges til rette for næringsvirksomhet, sammen med muligheter for etablering av handel som er knyttet til etablering av «big boxes» og plasskrevende handel, som det ikke er plass til på Brokelandsheia vest. Man bruker *“bebyggelse og anlegg”* istedenfor *“næring”* for å sikre seg muligheten til handel knyttet til «big boxes» og plasskrevende handel, noe underformålet *“annen næring”* kan fremme usikkerhet rundt. Iht. planbeskrivelse, bestemmelser og strategi åpnes det dermed ikke opp for flere *“formål”* en først tiltenkt i 1.gangsbehandling av kommuneplan for 2024-2036, men det gjøres klarere for fremtidig reguleringsarbeid, hvilke tiltak som er tillatt i områdene.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

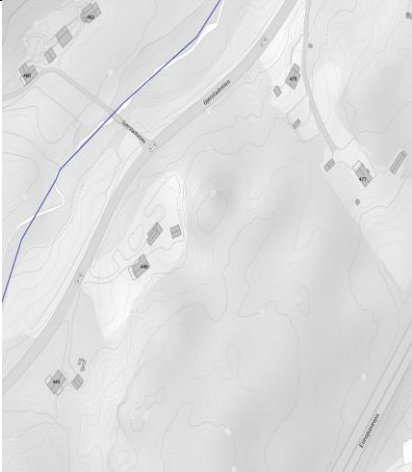

Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>


Figur 3: Kriterier for gradering

Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Verdi; Noe verdi (vanlig forekommende naturlandskap)	Noe negativ konsekvens Forringelse av landskap og terreng.	Området ligger nord for Brokelandsheia, og på en noe høyere kote enn eksisterende næringsareal, og grenser til E18.  Tiltak på området vil medføre en vesentlig endring, fra natur til bebyggelse, da topografien krever mye terrengbearbeidelse/massepåfylling. Tiltak vil kunne være synlig fra E18.
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Noe negativ konsekvens	Merkestein ligger registrert midt mellom grenser fra tidligere regulert område, og BA1. Denne er ikke fredet. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Verdi; Noe verdi	Noe negativ konsekvens	Ingen naturtyper av "KU-verdi" eller NiN registreringer iht miljødirektoratets naturdatabase. Mindre deler av området innehar skog av god bonitet, med hogstklasse 4.  I detaljreguleringsprosessen skal det utføres en kartlegging av naturtyper.
Vann, bekker og elver	Middels verdi	Middels negativ konsekvens:  Planering og asfaltering vil påvirke områdets naturlige infiltrasjonsevne, og muligens øke avrenning mot nærliggende bekkefelt.  Grunnlag for beskyttelse: Forurensningsforskriften kapittel 11: Generelle	Ingen registrerte vannforekomster i selve planområdet. Ved detaljregulering må det tas høyde for potensiell økning i avrenning til Sunda bekkefelt, som ligger nord for feltet, over FV418, og påse at nødvendige avbøtende tiltak etableres.

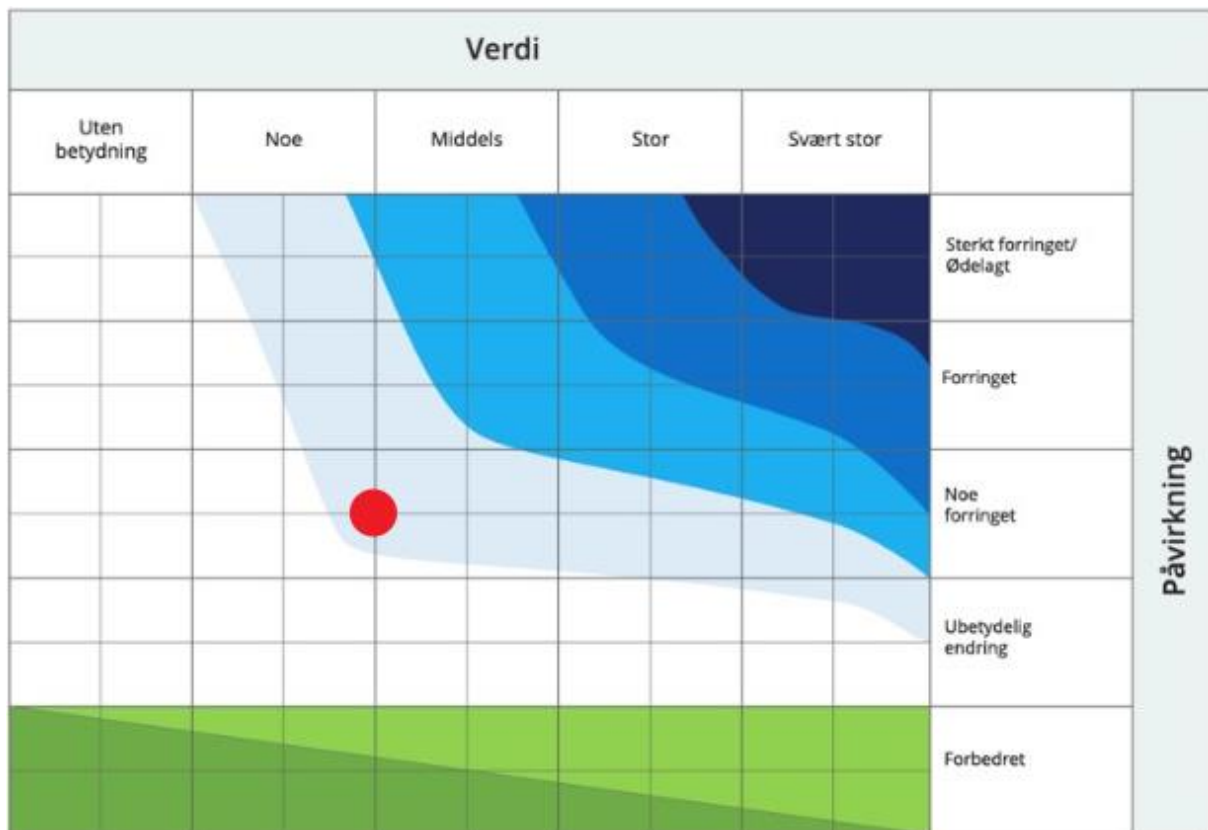
		bestemmelser om avløp	
Jordvern og landbruk	Noe verdi	Noe negativ konsekvens	Hogstklasse 4 og 5 Berører mindre områder med høy bonitet. Ingen fulldyrka jord innenfor planavgrensningen.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:  Berører områder som iht. nasjonal database for friluftsområder er innenfor turområde.	Området ligger inne som "svært viktig friluftslivsområde" i miljødirektoratets naturdatabase. Området ligger derimot ikke inne i kommunens egne hensynssoner som friluftslivsområde, da dette er et område ikke tilrettelagt for turstier.  

Tema; Samfunn	Konsekvens/påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	<p><i>Positiv konsekvens eller nytte</i></p> <p>Næringstomt (handel) ved Brokelandsheia nord er i tråd med kommunale vedtak og strategier.</p>	<p>Plasseringen av planområdet samsvarer med flere av hovedmålsetningene ang næringsutvikling i kommunen. Det legges vekt på sentral plassering mot Brokelandsheia og E18. Tiltaket vil heller ikke kreve innløsning av eksisterende boliger, da området i dag står ubebygget.</p> <p>Regionplan Agder 2030 har fem tema som skal være hovedsatsingsområder frem mot 2030, hvor etablering av ny næring i nærhet til Brokelandsheia vil være i tråd med disse: <i>Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter, verdiskapning og bærekraft, samt transport og kommunikasjon.</i></p> <p>Sentrumssone er også utvidet, slik at området vil ligge innenfor.</p>
Folkehelse og levevilkår	<p><i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i></p>	<p>Nytt næringsområde vil kunne medføre flere arbeidsplasser i kommunen. Etablering av ny næringsvirksomhet vil resultere i nedbygging av skog. Området er i dag lite brukt som "friluftsområde", og vurderes til og ha liten eller ingen effekt på folkehelsen.</p> <p>Videre utbygging av området vil antageligvis medføre mer støy i området, og må derfor hensyntas i detaljereguleringsprosessen for området. Det skal settes krav til vegetasjonsskjerm/grønnstruktur mot tilgrensede eiendommer i en detaljereguleringsprosess.</p>
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	<p><i>Positiv konsekvens eller nytte</i></p> <p>Nærhet til kollektivtilbud og E18.</p>	<p>Området ligger tett på Brokelandsheia (under 500 meter til gangfelt tilkoblet sentrumsområdet), med tilhørende kollektivtilbud. 1.5 km til Abel skole, 1 km til nærmeste barnehage og 9 km til Kirkebygda.</p> <p>Ved etablering av næringsområdet er det viktig å sikre trygg og god adkomstvei til området i planprosess, dette blir også omtalt i "sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov"</p> <p>Nyetablering av næring/industri i område vil øke trafikkbelastningen på fv. 418. Men her har vi mål om å få etablert ny gang-/sykkelvei.</p> <p>I tråd med nasjonal og regional klima- og miljøpolitikk, legges det opp til fortetting og utvidelse av eksisterende næringsområde, slik at man minimerer bruk av jomfruelig mark.</p>
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	<p><i>Noe negativ konsekvens:</i></p> <p>Liten avstand fra etablert infrastruktur, men vil likevel kreve tilretteleggingstiltak i planprosess.</p>	<p>Usikkert om næringsetableringen vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur, da dette er avhengig av type bedrift og antall arbeidsplasser.</p>
Barn og unge	<p><i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i></p>	<p>Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.</p>



Teknisk infrastruktur	<p><i>Noe negativ konsekvens:</i></p> <p>Vil kunne kreve oppgradering av eksisterende vann- og avløpsnett, noe som må utredes videre.</p>	<p>Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett på Brokelandsheia. Kapasiteten på vann- og avløpsanlegget for Brokelandsheia, med omkringliggende områder, må på et tidspunkt økes, og brannberedskap for sløkkevann vurderes.</p> <p>Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5),. Med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For arbeidsplasser regner man 0.2 pe pr. ansatt. Her må det gjøres beregninger i detaljereguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.</p> <p>Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med &gt;50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene.</p>
Forurensing og støy	<p><i>Noe negativ konsekvens</i></p>	<p>Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområdet for radon og støy. Avbøtingstiltak vil bli vurdert i reguleringsfasen. (figur 1 viser hensynssone for støy)</p> 
Klimatilpasning	<p><i>Noe negativ konsekvens</i></p>	<p>Ved hogst gis det høyest klimagevinst med størst mulig bruk av hogstmoden skog. Området består i all hovedsak av hogstklasse 4 og 5 (hogstmoden) – <i>hogst er gjennomført</i></p>
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	<p><i>Noe negativ konsekvens</i></p>	<p>Området ligger rett ved E18. Utbygging kan medføre støy mot eksisterende, tilgrensede nabobebyggelse. Her må det i reguleringsplanarbeidet tas spesielt hensyn til støyproblematikken. Ingen andre forurensningskilder registrert i området.</p>

### Samlet vurdering/Konsekvensvifte



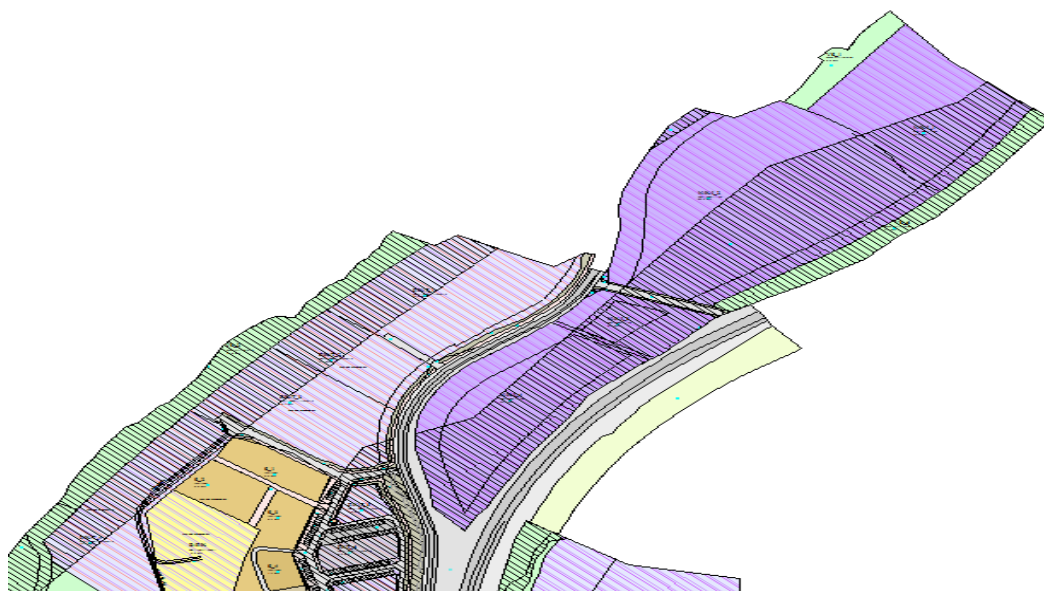
## **Administrasjonens vurdering**

Området ligger nord for det eksisterende næringsarealet, vest for E18 ved Brokelandsheia. Utvidelsen vil være en naturlig forlengelse av det allerede etablerte næringsarealet, og vil utgjøre et viktig næringsområde for ønsket vekst rundt Brokelandsheia. Kommunen har samtidig utvidet sentrumssonen som defineres i regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder, til å inkludere dette området. Avgrensningen og plasseringen av området er i tråd med kommunens planer, strategier og vedtak, samt Regionalplan Agder 2030.

Regionalplan Agder 2030 har fem satsingsområder fram mot 2030, der etablering av ny næring i nærheten av Brokelandsheia vil være i tråd med flere av dem: attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter; verdiskapning og bærekraft; samt transport og kommunikasjon. Denne utvidelsen legger til rette for en fremtidsrettet utvikling av Brokelandsheia, hvor vi konsentrerer utvidelsen rundt eksisterende næringsområder.

Området inkluderes i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen, med formål: bebyggelse og anlegg. Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan for området, og det åpnes ikke for formål som ikke følger av «handel», som er et underformål til «bebyggelse og anlegg». Det blir i bestemmelsene satt noen avgrensninger til hvilken type handel som tillates, slik at dette blir i tråd med arealstrategien som ligger i kommuneplanens samfunnsdel.

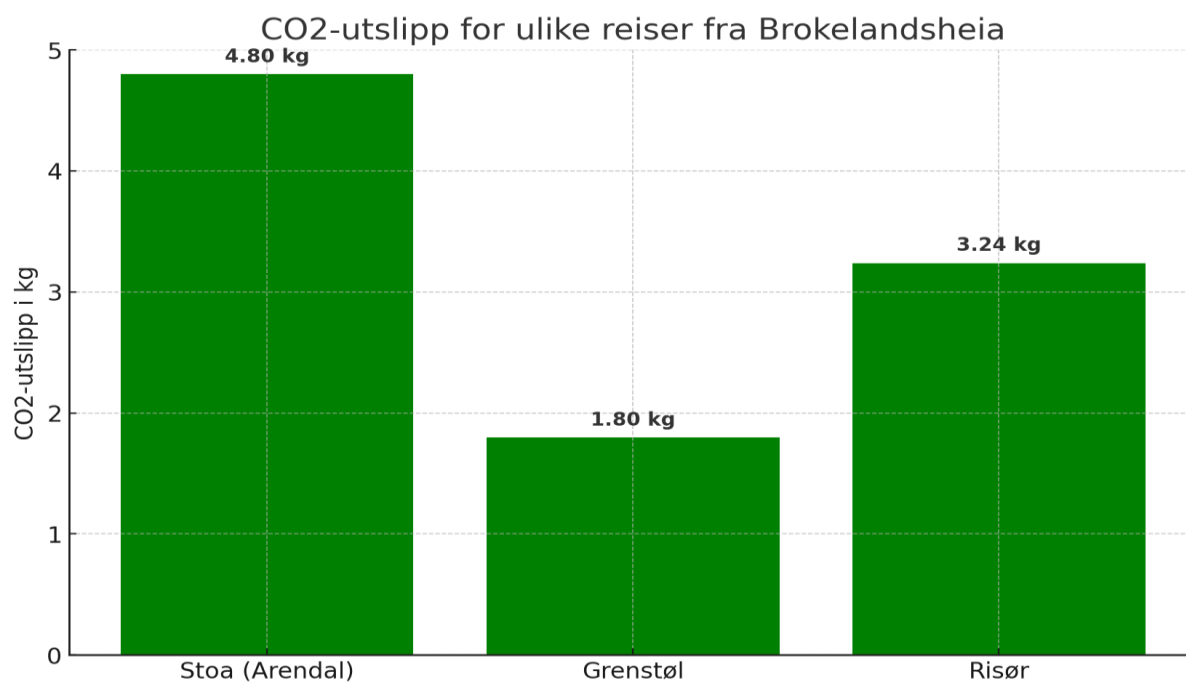
### Arealformålsendring for NKI 1-3.



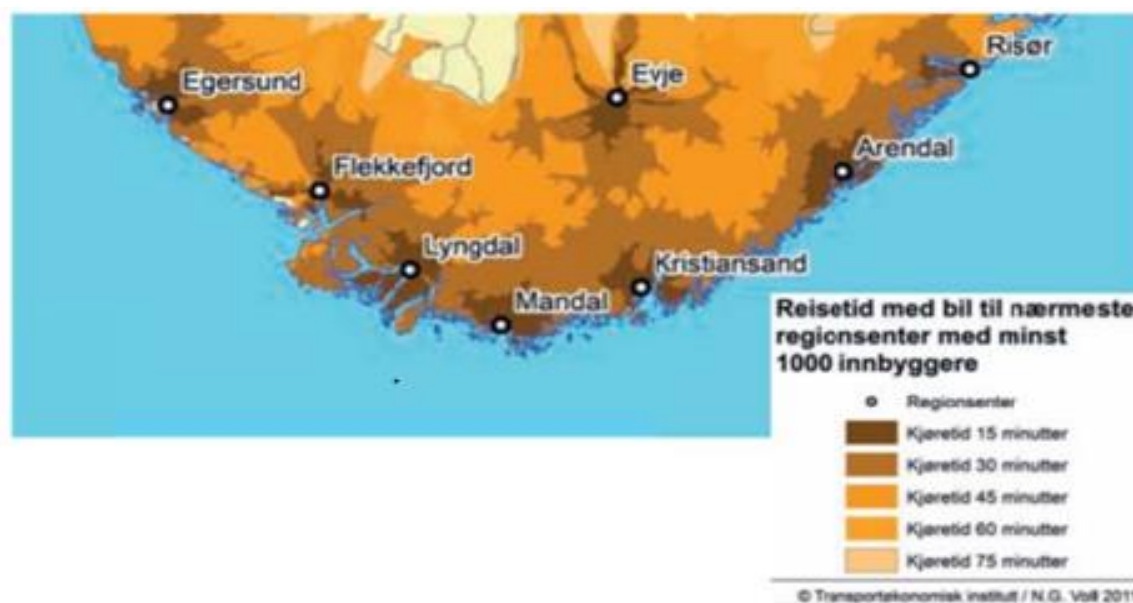
Figur 5: Gjeldende reguleringsplan med arealformål: Næring

Brokelandsheia, som ligger strategisk langs E18, har stort potensial som et regionalt handelsknutepunkt. Infrastrukturen er allerede godt utviklet, og erfaringer fra lignende handelsområder viser at plasseringen langs store hovedfartsårer kan skape økonomisk vekst. Dette er viktig for Gjerstad, som vil kunne dra nytte av økt handelsaktivitet, samtidig som nærliggende kommuner som Vegårshei, Risør og Tvedestrand også vil oppleve positive ringvirkninger (*Mindre byers rolle for regional utvikling, Karlsen, 2004*).

Kortere reiseavstander vil også redusere behovet for innbyggere i Østre Agder å kjøre til større handelsområder som Stoa i Arendal og Sørlandsparken i Kristiansand. Dette gir positive miljøgevinster ved redusert bilbruk og lavere CO<sub>2</sub>-utslipp, noe som er i tråd med bærekraftsmålene for regionen.



Graf 1 viser hvordan kortere reiseavstander kan bidra til redusert miljøbelastning i regionen, spesielt mht. befolkningen i Østre Agder.



Figur 6: Reisetid, "Utdringer og muligheter på Agder, Hans Chr Garmann Johnsen og Roger Normann og Transportøkonomisk institutt."

Det kan tenkes at handel på Brokelandsheia kan trekke aktivitet vekk fra nærliggende bysentra, spesielt Risør og "Grisen" i Tvedestrand. Ifølge "*Mindre byers rolle for regional utvikling*" påpekes det at med klare reguleringer som definerer hvor og hvordan handel skal tillates, vil man kunne unngå en slik "lekkasje".

Gjerstad kommune har allerede innarbeidet slike bestemmelser i til kommuneplanens arealdel med bestemmelser, som begrenser bruken av arealformålet handel, innenfor tydelige rammer. Hvor også ny sentersone er definert og legger også til rette for dette (iht. *Regional plan for senterstruktur, retningslinjer, bokstav B, handel i sentrumssoner*). Dette sikrer at Risør fortsatt kan fungere som et attraktivt handelssentrum i fremtiden, og at man heller ikke konkurrerer med Grenstøl, da de ikke har områder avsatt til bebyggelse og anlegg.

Det er også viktig å vurdere hvordan etableringen av handel på Brokelandsheia vil påvirke andre regionale handelsområder som Grenstøl, nevnt ovenfor. Erfaringer fra lignende situasjoner viser at flere handelsområder kan eksistere side om side så lenge de tilbyr differensierte tjenester og varer (*Mindre byers rolle for regional utvikling, James Karlsen, 2004*). Med god planlegging og samarbeid mellom nabokommuner kan slike etableringer fremme regional harmoni og styrke den totale næringsutviklingen.

Tillatelse til handel på Brokelandsheia er forsvarlig og vil sannsynligvis ha positive økonomiske og miljømessige effekter for både Gjerstad og øst i Østre Agder (østregionen). Kortere reiseavstander vil bidra til redusert CO<sub>2</sub>-utslipp, og erfaringer fra andre regioner viser at med riktig regulering, vil handelsområder langs E18 ikke nødvendigvis utarme nærliggende bysentra, som for eksempel Risør. Gjerstad kommune sikrer nødvendige restriksjoner ved bruk av underformål til arealformål: bebyggelse og anlegg, slik at det kun åpnes opp for "begrenset" handel, utover det som normalt hører med som underformål til hovedformål: næring. Dette er i tråd med kommunal strategi og *hensikten* med forslag i 1. gangs behandling, men presiseres nå med riktig kode og farge i plankart. Med en helhetlig planlegging som støtter både sentrum og periferi, kan Brokelandsheia utvikle seg som et viktig regionalt handelsområde i fremtiden.

Brokelandsheia er kommunesenteret i Gjerstad, og vi forsøker å få til et godt planlagt og sammensatt sentrum, som ivaretar prinsipper om folkehelse, aldersvennlighet og bærekraft, slik at forskjellige typer handel planlegges og avgrenses til forskjellige deler av sentrum, i tråd med kommunes arealstrategi.

Videre er administrasjonen kjent med at det arbeides med en ny regional plan for senterstruktur og handel. I den gjeldende planen finnes bestemmelser som begrenser utvidelse og tillatelse av plasskrevende handel, men det gis rom for at kommunen i forbindelse med kommeplanarbeidet kan utvide sentrumssonen. Vi har imidlertid mottatt signaler om at slike bestemmelser ikke vil videreføres i den kommende planen, men at planen vurderes behandlet av kommunal- og distriktsdepartementet (KDD).

Gjerstad kommune ønsker å utarbeide en fremtidsrettet plan, og vi anser det som viktig å ta nye signaler med i vurderingen.

Med henvisning til kommunens arealstrategi, planbeskrivelse, samfunnsdel og Regionplan for 2030, sammen med signalene vi har mottatt ang kommende endringer i den regionale planen for senterstruktur og handel, mener vi at den foreslåtte arealendringen er godt forankret og støttet av eksisterende og fremtidige planforutsetninger.



**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE**

**INNSPILL: BROKELANDSHEIA NORD, VEST FOR E18, UTVIDELSE**  
**(N2A, N2B OG AREALFORMÅLSENDING FOR NKI 1-3)**

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Delvis innenfor området med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Kilde: <a href="#">NGU – Grus og pukk - ressurskart</a>
<b>Menneske og- virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	Grenser til E18
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Ja	Grenser til E18
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Nærhet til eksisterende boliger og E18



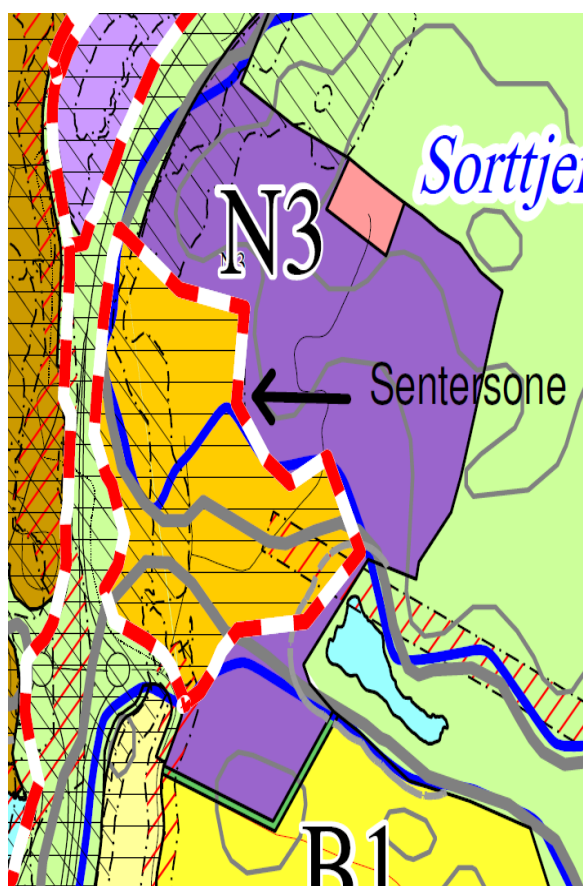


GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

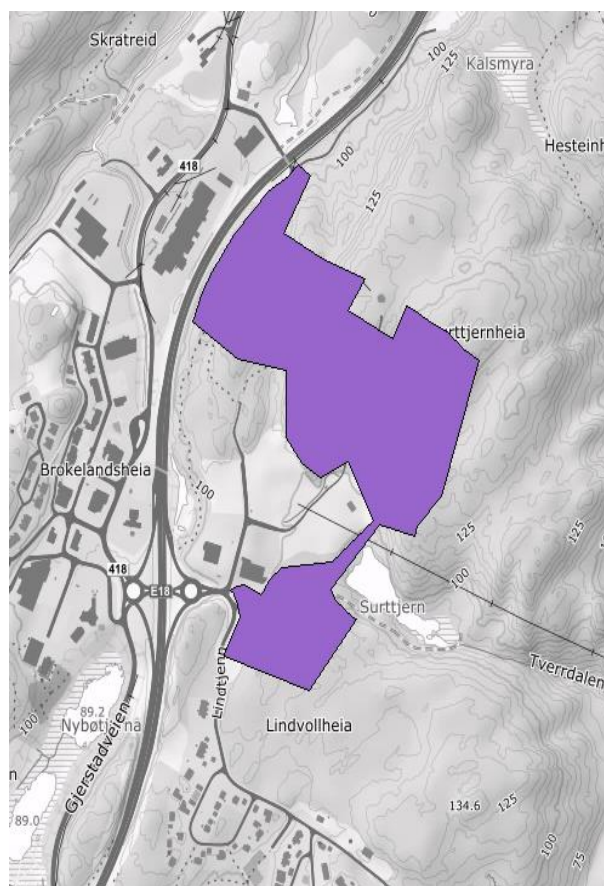
KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING

INNSPILL: BROKELANDSHEIA ØST, ENDRING AV AREALFORMÅL  
OG UTVIDELSE (N3)

Gnr/bnr	Del av gnr. 3, bnr. 1 og gnr. 3, bnr., 273.
Areal	Ca. 160
Grunneiere	Gjerstad kommune
Forslagstiller	Privat innspill. Mottatt 28.02.2024 og administrasjonen
Planstatus	LNFR/sentrumsområde/samferdsel i reguleringsplan.
Foreslått arealformål	Næringsareal



Figur 8: N3 med arealformål næringsvirksomhet



Figur 2: N3, oversiktsbilde

Området ligger sør for Rema 1000 og nord for Sortjern. Deler av området ut mot Sortjern har varierende grunnforhold, og bebyggelse må her peles.

Deler av arealet, nord-øst i feltet var tidligere avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen, og kombinert formål for samferdsel i områdeplanen for Brokelandsheia.

Helt nord i området ligger kommunens vanntårn, med tilhørende vei gjennom senter i feltet, fra nord til sør.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

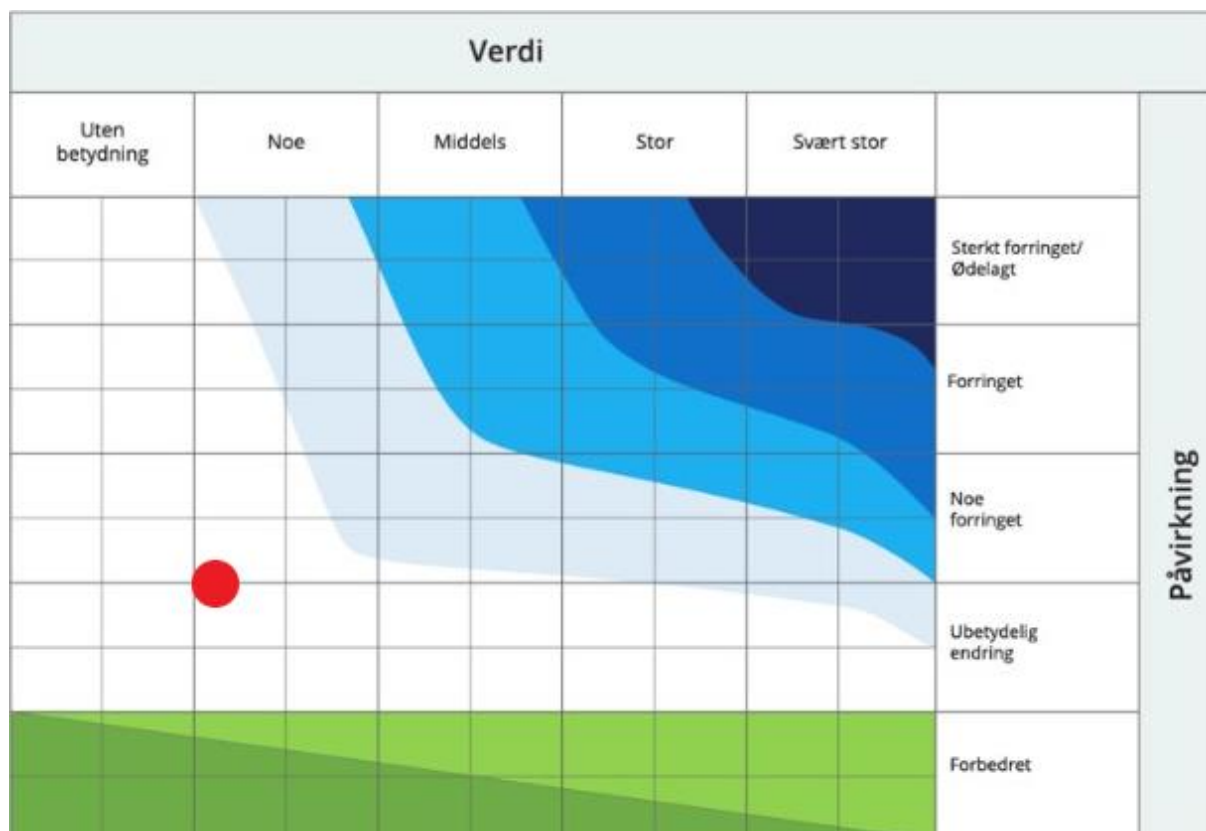
Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Verdi: Noe verdi (vanlig forekommende naturlandskap)	Noe negativ konsekvens: Foringelse av landskap og terreng.	Småkupert ås. Området ligger øst for E18. Området er i dag preget av skog.  Tiltak på området vil medføre en vesentlig endring, fra natur til bebyggelse, da topografien krever mye terrengbearbeidelse. Tiltak vil kunne være synlig fra E18 og nordover, mot eksisterende næringsarealer. Tiltak vil kreve massepåfylling ved en evt. utbygging av området.
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Lav/middels bonitet, furu som er hogstmoden. Ikke jordbruk eller mineralforekomster iht. NGUs databaser. Deler av området er ikke skogdekt.  Nord-vest for vanntårnet, tett mot eiendomsgrense og E18 er det i 2018 observert hare av typen "Linnaeus", som er registrert som "nær truet" i databasen til artsdatabanken. Under "aktivitet" står det registrert; <i>Død</i> .  Tiltaket vil ha noe negativ effekt mtp. nedbygging av skog. I

			detaljereguleringsprosessen skal det utføres en kartlegging av naturtyper.
Vann, bekker og elver	Middels verdi	Middels negativ konsekvens:	<p>Vann renner via holtefjorden bekkefelt (beskyttet via Forurensningsforskriftens kapittel 11: Generelle bestemmelser om avløp) videre ut til holtefjorden.</p> <p>Nedbygging av skog vil kunne medføre økt overvannsproblematikk, endring av biologisk mangfold vil kunne resultere i en mindre barriere (infiltrasjon og naturlig rensing) før vannet renner til resipient. Viktig med gode avbøtende tiltak i detaljereguleringsprosess.</p> <p>Viktig teknisk infrastruktur (vannforsyning/vanntårn) må sikres i detaljereguleringsprosessen, sammen med en håndtering av overvann, spesielt mtp ny E18 og næringsarealer syd for planområdet.</p>
Jordvern og landbruk	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	AR5 basen viser at området stort sett inneholder barskog av lav til middels god bonitet.. Det er ingen jordbruksarealer innenfor planområdet.
Friluftsliv, nærmiljø, grønstruktur og rekreasjon	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	<p>Området er brukt som nærmiljøareal av innbyggerne. Nord-østre del er i bruk av trial-klubb. Viktig å bevare deler av eksisterende stinett, spesielt langs Sortjenn.</p> <p>deler av området brukes i dag til trialkjøring. (Gjerstad Trialklubb)</p> <p>Ved utbygging bør det fokuseres på avbøtende tiltak (bufferzone med vegetasjon), spesielt mot E18.</p>



Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	<p>Positiv konsekvens eller nytte</p> <p>Næringstomt ved Sortjenn er tråd med både regional plan for senterstruktur- og handel, og kommunale vedtak og strategier.</p>	<p>Plasseringen av tomten samsvarer med flere av hovedmålsetningene ang næringsutvikling i kommunen. Det legges vekt på sentral plassering mot Brokelandsheia og E18. Tiltaket vil heller ikke kreve innløsning av eksisterende boliger, da området i dag står ubebygget.</p> <p><i>“Gjennom etableringen av Morrow Batteries og ny E18, vil mulighetene for Brokelandsheia være å fremstå som et foretrukket etableringssted for nye leverandørbedrifter og bedrifter innenfor sirkulær økonomi, i forbindelse med det grønne skifte og neste generasjons næringsliv.”</i></p>
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Nytt næringsområde vil kunne medføre flere arbeidsplasser i kommunen.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	<p>Positiv konsekvens eller nytte</p> <p>0.4 km fra sentrumsområdet på Brokelandsheia. Nærhet til kollektivtilbud og E18.</p>	<p>3 km til barnehage, 10,8 km til kommunehus/Kirke/Nav/Bibliotek, 1,0 km til Brokelandsheia, 3,4 km til Abel skole, 1,0 km legekantor. Nærhet til E18 og kollektivtilbud.</p> <p>Ved etablering av næringsområdet er det viktig å sikre trygg og god adkomstvei til området i planprosess, dette blir også omtalt i “sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov”.</p> <p>Viktig at gang- og sykkelvei tilknyttes eksisterende gang- og sykkelvei på Brokelandsheia. Vil med stor sannsynlighet være mange barnefamilier som bosetter seg og derfor ekstra viktig med fokus på myke trafikanter</p>
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Noe negativ konsekvens:	Liten avstand fra etablert infrastruktur. Usikkert om næringsetableringen vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur, da dette er avhengig av type bedrift og antall arbeidsplasser
Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.
Teknisk infrastruktur	<p>Noe negativ konsekvens:</p> <p>Vil kunne kreve oppgradering av eksisterende vann- og avløpsnett. Utrekes videre i planprosess</p>	<p>Kan kobles på eksisterende vann og avløp til bebyggelse på Lindtjenn, Lindvollheia og eksisterende næringsområde.</p> <p>Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5),. Med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For arbeidsplasser regner man 0.2 pe pr. ansatt. Her må det gjøres beregninger i detaljereguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.</p> <p>Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med &gt;50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene.</p>
Forurensing og støy	Noe negativ konsekvens:	Utbygging (industri) vil kunne resultere i noe støy til nærliggende boliger. Feltet ligger nært mot ny E18, som vil medføre støy. Dette vil bli redusert med skjermingstiltak.
Klimatilpasning	Noe negativ konsekvens:	Det er lav/middels skogbonitet i deler av området. Ved utbygging bør det derfor, så langt det er mulig, bygges på områder som ikke har middels skogbonitet, slik at jord som tar opp og binder mer Co2 ikke berøres.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Ingen/ubetydelig konsekvens	

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



## Administrasjonens vurdering

Sentralt område med nærhet til offentlige og private tjenester, samt barnehage, skole og E18. Området er velegnet for næring, med sin umiddelbare nærhet til E18 og Brokelandsheia sentrumsområde. Forslaget legger til rette for en fortetning av eksisterende næringsområde nordover, som også er i tråd med regionalt planverk.

Konsekvensutredningen viser at det ikke er mange hensynssoner som vil berøre området. Av særlig viktige hensyn for en fremtidig utvikling av området, legges det vekt på viktigheten av å sikre trialklubbens alternative plassering, sammen med støy, byggegrenser mot E18 og sikring av vannforsyning/vanntårn og tilhørende tilkomst.

Det arbeides med å finne alternativ plassering til motorsportanlegget.

Utbygging og oppfylling av området må vurderes av geolog.


Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen. Det stilles krav til reguleringsplan



**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE**

**INNSPILL: BROKELANDSHEIA ØST, ENDRING AV AREALFORMÅL  
OG UTVIDELSE (N3)**

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Deler av området i nord-øst ligger under kategorien: Moderat til lav aktsomhet.
<b>Menneske og- virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Ja	Syd-vest for feltet renner Sunda bekkefelt hvor den krysser innom en dam ved E18, før den krysser tilbake. Må hensyntas ved dimensjonering av overvannstiltak. 
Nærhet til høyspentledninger	Ja	24kv linje nord for Tverrdalen og øst mot Strandåsen
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Ja	Høyspent ligger syd for planområdet.
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	Forurensning gjennom massedeponi/utfylling av område med masser. Bekk/elv sydoover.
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Ja	Området ligger tett innpå og går parallelt med E18 i vest.
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Grenser til E18. Deler av området på vestsiden ligger innenfor hensynssone "støy"



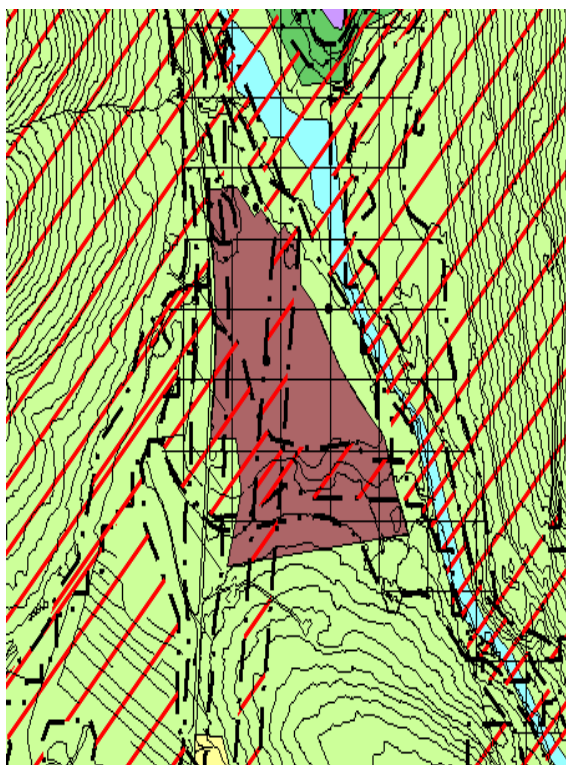


GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

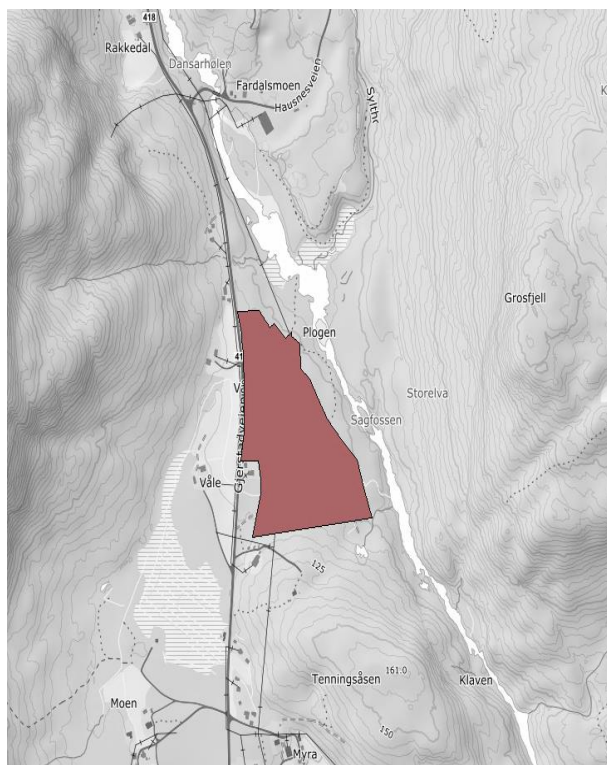
KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING

INNSPILL: VÅLEMOEN, NYTT MASSETAK (R1)

Gnr/bnr	27/53
Areal	Ca. 100 daa.
Grunneiere	Statskog
Forslagstiller	Statskog
Planstatus	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift)
Foreshlått arealformål	Massetak



Figur 9: R1 med arealformål massetak



Figur 2: R1, oversiktsbilde

Området er i jordbrukssammenheng et viktig område som kan dyrkes. Det er videre 4 automatisk fredede kulturminner – 3 kullgroper og en fangstgrop fra jernalderen – middelalder. Det er boligbebyggelse som grenser inntil det avgrensede området. I nordenden er området justert slik at fangstgropa kommer utenfor planområdet.



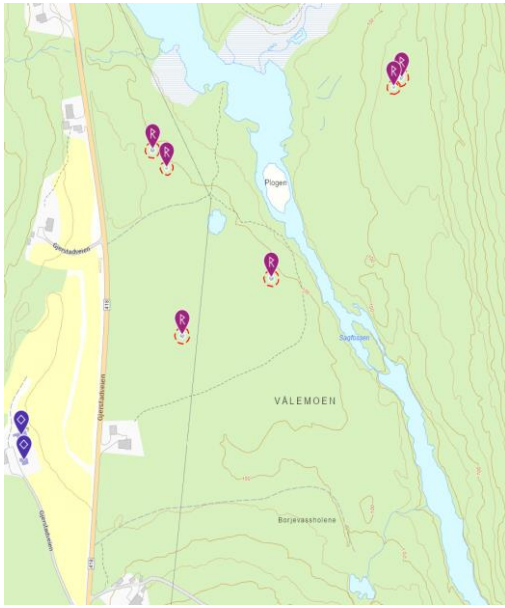
## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

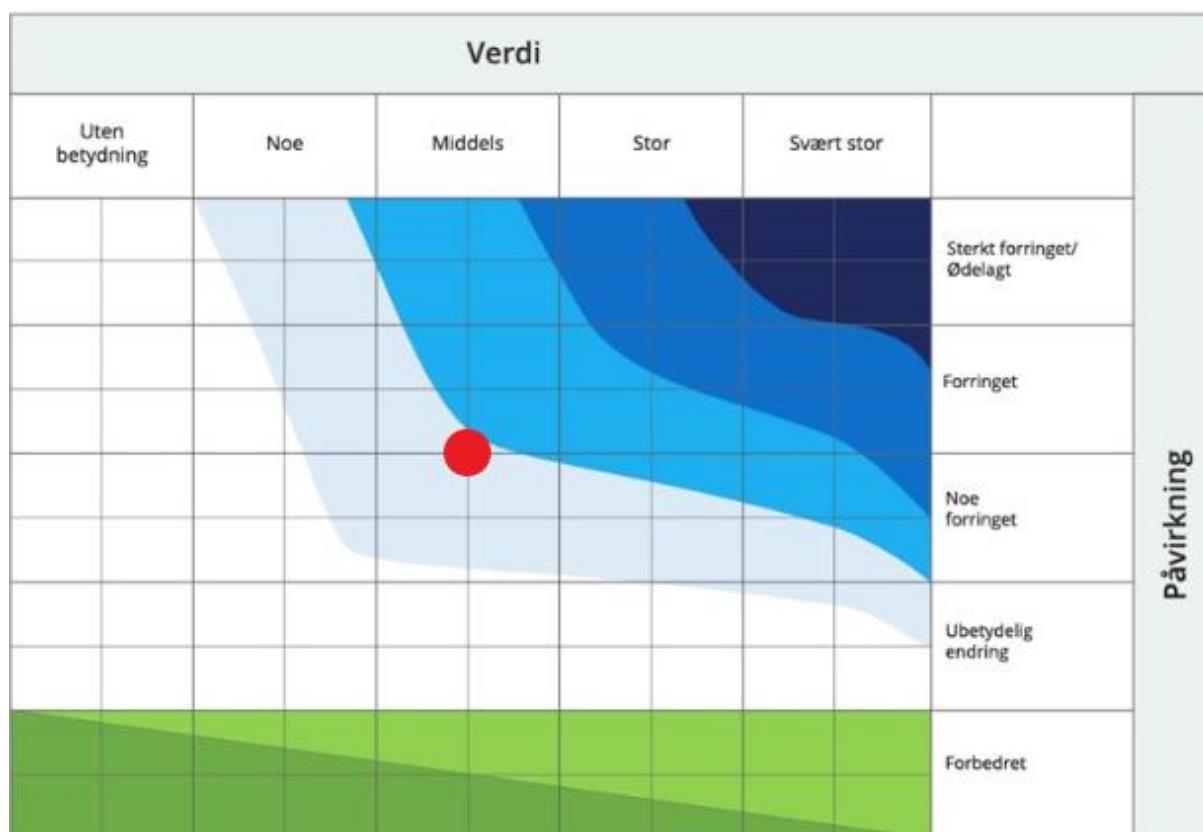
Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Noe verdi	Noe negativ konsekvens: Forringelse av landskap og terreng.	Et typisk dallandskap som er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra omkringliggende åser og fjell. Et masseuttak vil lage et merkbart sår i naturen og vil påvirke det estetiske uttrykket av området for bebyggelse/fritidsbebyggelse lenger nord.
Kulturminner/kulturmiljø	Noe verdi	Middels negativ konsekvens	4 automatisk fredede kulturminner – 3 kullgroper og en fangstgrop fra jernalderen – middelalder 

Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Det er påvist betydelige grunnvannsressurser i området. Kilde: <a href="#">NGU – Grus og pukk - ressurskart</a>
Vann, bekker og elver	Middels verdi;	Middels negativ konsekvens	Langsgående elv, Storelv, er registrert som en del av vernet vassdrag – Gjerstadvassdraget. Det er 100m bygge - og delegrense til Gjerstadvassdraget.
Jordvern og landbruk	Middels verdi	Middels negativ konsekvens	Potensiale for 60 daa fylldyrket uten at myr berøres. Gjerstad har svært få slike furumoer som kan dyrkes. Det er gode vanningsmuligheter siden elva ligger rett ved. Ligger ved eksisterende jordbruksareal. Kilde: <a href="#">Gardskart.no</a>
Friluftsliv, nærmiljø, grønstruktur og rekreasjon	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Det går en sti gjennom området til badeplasser i elva som renner forbi. Har en viss innvirkning på nærmiljø og grønstruktur ved gjennomføring av arealtiltaket. Da som et midlertidig sår i landskapet.

Tema; Samfunn	Konsekvens påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	<i>Positiv konsekvens eller nytte</i>	<i>“Gjerstad kommune skal være en kommune med høy grad av næringsattraktivitet, i samspill med de andre kommunene i Østre Agder. Vi skal være en næringsvennlig kommune”.</i>
Folkehelse og levevilkår	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Nytt næringsområde vil kunne medføre flere arbeidsplasser i kommunen. Etablering av ny næringsvirksomhet vil resultere i nedbygging av skog. Området er i dag lite brukt som “friluftsområde”, og vurderes til og ha liten eller ingen effekt på folkehelsen.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Det er lite bebyggelse i området og det anses ikke nødvendig med gang – og sykkelvei. Området grenser til fv. 418 med lite trafikk. Økning av tungbiltransport som følge av massetaket må registreres.
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	
Barn og unge	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	

Teknisk infrastruktur	Noe negativ konsekvens:	<p>Det er ikke vann og avløpsledninger lagt fram til området.</p> <p>Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5). Med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For arbeidsplasser regner man 0.2 pe pr. ansatt. Her må det gjøres beregninger i detaljereguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.</p> <p>Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med &gt;50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene</p>
Forurensing og støy	Noe negativ konsekvens:	<p>Det vil bli støy fra aktiviteten i massetaket. Aktuell støy må være innenfor grensene beskrevet i KOMMUNEPLAN 2023 – 2035, konsekvensvurdering og ROS-analyse Side 57 av 74 forurensningsloven § 30-7, tab. 1, og grensene for utendørs støy – beskrevet i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.</p> <p>Det er ikke registrert forurenset grunn.</p>
Klimatilpasning	Noe negativ konsekvens:	<p>En bør vurdere etterbruken av dette området til opparbeiding av dyrket mark. Dette kan bli aktuelt når man tar dyrket mark til utbygging, eksempelvis ved Abel skole. Det kan være aktuelt og ta ut masse først, for så å deponere jord etterpå.</p> <p>Utslipp ved endring av jordstruktur - frigjøring av karboner i jord (totale innholdet av karbon i jord på bare en meters dybde er om lag to ganger større enn innholdet i atmosfæren - Temaveileder Nibio, Karbonbinding i jord)</p> <p>På den annen side reduserer lokale masseuttak behovet for langtransport.</p>
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet	Noe negativ konsekvens:	<p>Boligbebyggelse vil bli berørt av støy, lukt, støv m.m. i enkelte perioder.</p>

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Det er sannsynligvis store grusforekomster i området, men flere viktige naturressurser/verdier i området som grunnvannsforekomster og jordbruk, må kartlegges og vurderes. (Vil for store uttak av grusforekomster føre til overvannsproblematikk, da elvbreeavsetningene gir veldig høy grad av infiltrasjon i grunnen).

En bør vurdere etterbruken av dette området til opparbeiding av dyrket mark. Dette kan bli aktuelt når man tar dyrket mark til utbygging, eksempelvis ved Abel skole. Det kan være aktuelt og ta ut masse først, for så å deponere jord etterpå.

Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen, med følgende forutsetning:

Det vil bli stilt krav om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for driftsrutiner og konsekvensutredning med ROS-analyse før endelig godkjenning av arealformålet. Buffersone/sikringszone sikres i reguleringsplan.



**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE**

**INNSPILL: VÅLEMOEN, NYTT MASSETAK (R1)**

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Ja	Området er registrert med mulighet for marin leire. Det bør foretas grunnprøver av dertil egnet personell. Forhindre erosjon fra storelva ved å beholde en buffer med trær langsmed elvedraget.  Kilde: <a href="#">Marin grense   Norges geologiske undersøkelse (ngu.no)</a>
Flom	Ja	Store deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde flom.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Aktsomhetsgrad 1 (i en skala fra 0-3), moderat til lav aktsomhet.
<b>Menneske og- virksomhetsskapte farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Ja	Store grunnvannforekomster. Disse områdene er ikke planlagt brukt.
Nærhet til høyspentledninger	Ja	B-07.0080 - 22 Kv linje deler området på midten og går nord-sør.
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	Grenser til fv. 418, men anses ikke som farlig.
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Boligbebyggelse vil bli berørt av støy, lukt, støv m.m. i enkelte perioder.
Farlige, bratte områder (masseuttak)	Ja	Dette er en vanlig problemstilling i drift av massetak og inngår i driftsrutiner.



GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

KONSEKVENSTREDNING OG ANBEFALING

INNSPILL: MOEN, UTVIDELSE AV EKSISTERENDE MASSETAK (R2)

Gnr/bnr	28/2
Areal	Ca. 20 daa
Grunneiere	Statsskog
Forslagstiller	Statsskog
Planstatus	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift)
Foreslått arealformål	Massetak



Figur 10: R2 med arealformål massetak



Figur 2: R2, oversiktsbilde

Utvidelsen skjer i nordlig retning fra eksisterende massetak og avgrenses av fylkesvei 418 i øst og vei til eksisterende boligbebyggelse i nord/vest.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettlig skade på viktige verdier</li> </ul>

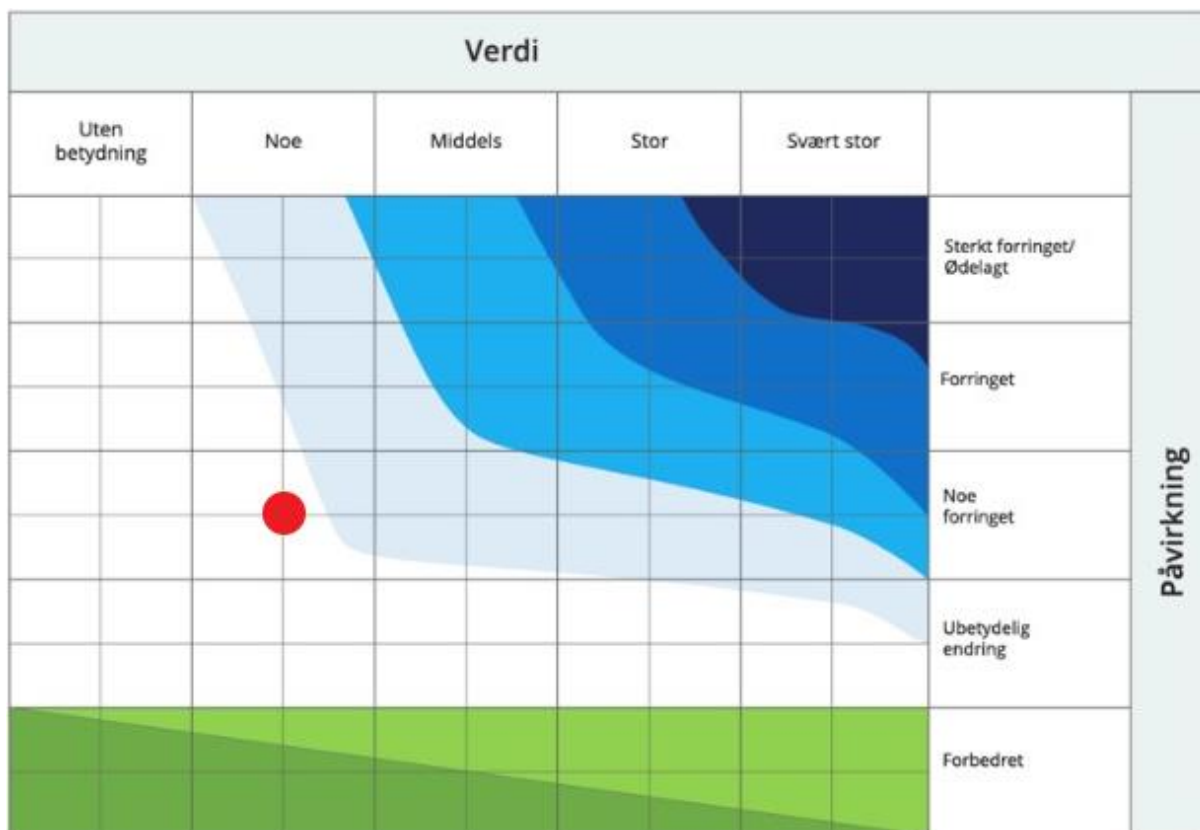
Figur 3: Kriterier for gradering

Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:  Foringelse av landskap og terreng.	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebyggelse/infrastruktur. Massetaket vil naturlig nok danne et sår i landskapet. Skadereduserende tiltak mtp. innsyn må vurderes i detaljreguleringsplan.
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	I området eksisterer det i dag store grus- og sandforekomster, som er lett tilgjengelig fordi det grenser til eksisterende masseuttak, samt fylkesvei.
Vann, bekker og elver	Middels	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen bekker/elver
Jordvern og landbruk	Middels verdi	Noe negativ konsekvens:	Potensiale for 24 daa fulldyrket jord uten at myr berøres. Gjerstad har svært få slike furumoer som kan dyrkes. Grenser til eksisterende jordbruksareal.  Etterbruk av området kan være etablering av jordbruksareal.  Kilde: <a href="http://Gardskart.no">Gardskart.no</a>
Friluftsliv, nærmiljø, grønstruktur og rekreasjon	Noe verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	



Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	Positiv konsekvens eller nytte	"Gjerstad kommune skal være en kommune med høy grad av næringsattraktivitet, i samspill med de andre kommunene i Østre Agder. Vi skal være en næringsvennlig kommune".
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Nytt næringsområde vil kunne medføre flere arbeidsplasser i kommunen. Etablering av ny næringsvirksomhet vil resultere i nedbygging av skog. Området er i dag lite brukt som "friluftsområde", og vurderes til og ha liten eller ingen effekt på folkehelsen.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	Ingen/ubetydelig konsekvens	
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Ingen/ubetydelig konsekvens	
Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.
Teknisk infrastruktur	Noe negativ konsekvens:	<p>Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende rensanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5),. Med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For arbeidsplasser regner man 0.2 pe pr. ansatt. Her må det gjøres beregninger i detaljereguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.</p> <p>Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med &gt;50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene</p>
Forurensing og støy	Noe negativ konsekvens:	
Klimatilpasning	Noe negativ konsekvens:	Ved hogst gis det høyest klimagevinst med størst mulig bruk av hogstmoden skog. Området består i all hovedsak av hogstklasse 4 og 5 (hogstmoden)
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet	Noe negativ konsekvens:	

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Det er sannsynligvis store grusforekomster i området, men flere viktige naturressurser/verdier i området som grunnvannsforekomster og jordbruk, må kartlegges og vurderes. (Vil for store uttak av grusforekomster føre til overvannsproblematikk, da elvbreeavsetningene gir veldig høy grad av infiltrasjon i grunnen).

En bør vurdere etterbruken av dette området til opparbeiding av dyrket mark. Dette kan bli aktuelt når man tar dyrket mark til utbygging, eksempelvis ved Abel skole. Det kan være aktuelt og ta ut masse først, for så å deponere jord i etterkant.

Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen, med følgende forutsetning:

Det vil bli stilt krav om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for driftsrutiner og konsekvensutredning med ROS-analyse før endelig godkjenning av arealformålet. Buffersone/sikringszone sikres i reguleringsplan.



**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE**

**INNSPILL: MOEN, UTVIDELSE AV EKSISTERENDE MASSETAK (R2)**

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Delvis innenfor området med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Kilde: <a href="#">NGU – Grus og pukk - ressurskart</a>
<b>Menneske og- virksomhetsskapte farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Nærhet til eksisterende boliger

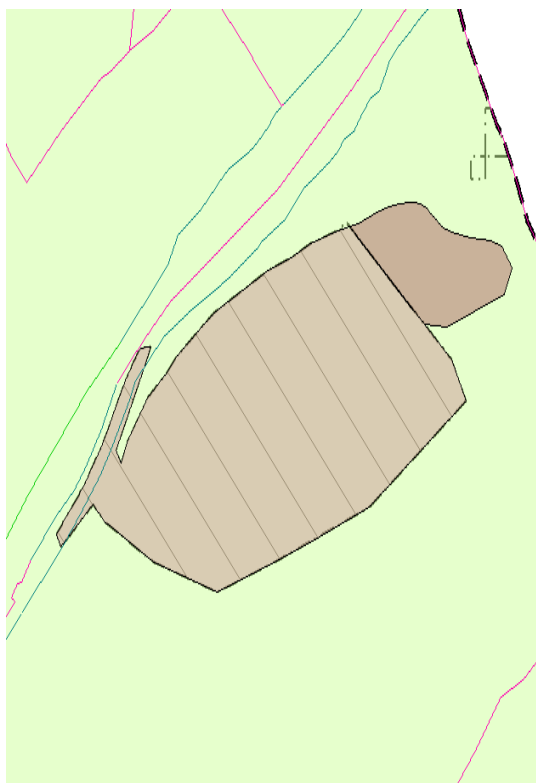


**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

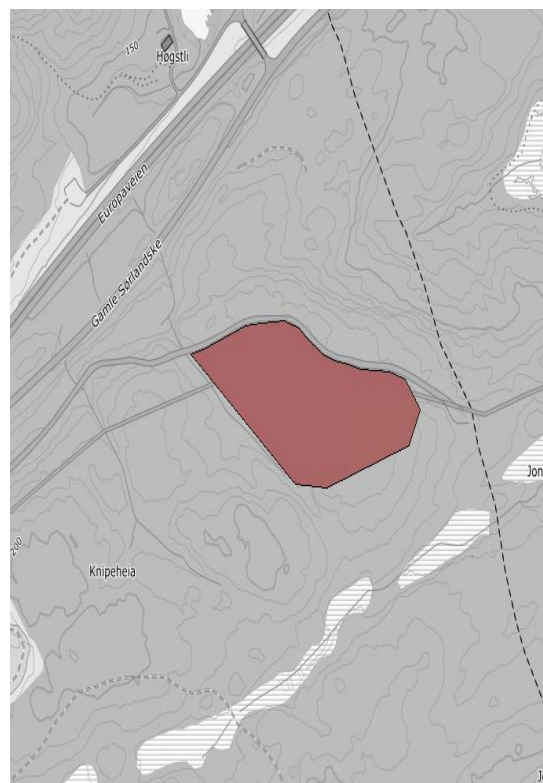
**KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING**

**INNSPILL: DEPONI, ØSTERHOLTHEIA (R3)**

Gnr/bnr	42/1
Areal	Ca. 21 daa
Grunneiere	Per Gunnar Lille-Østerholt
Forslagstiller	Per Gunnar Lille-Østerholt
Planstatus	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift)
Foreslått arealformål	Deponi



Figur 11: R3 med arealformål massetak



Figur 2: R3, oversiktsbilde

Planområdet grenser i nord til eksisterende reguleringsplan "Reguleringsplan for Knipeheia". Området er tenkt brukt som deponi for rensmasser og overskuddsmasser.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

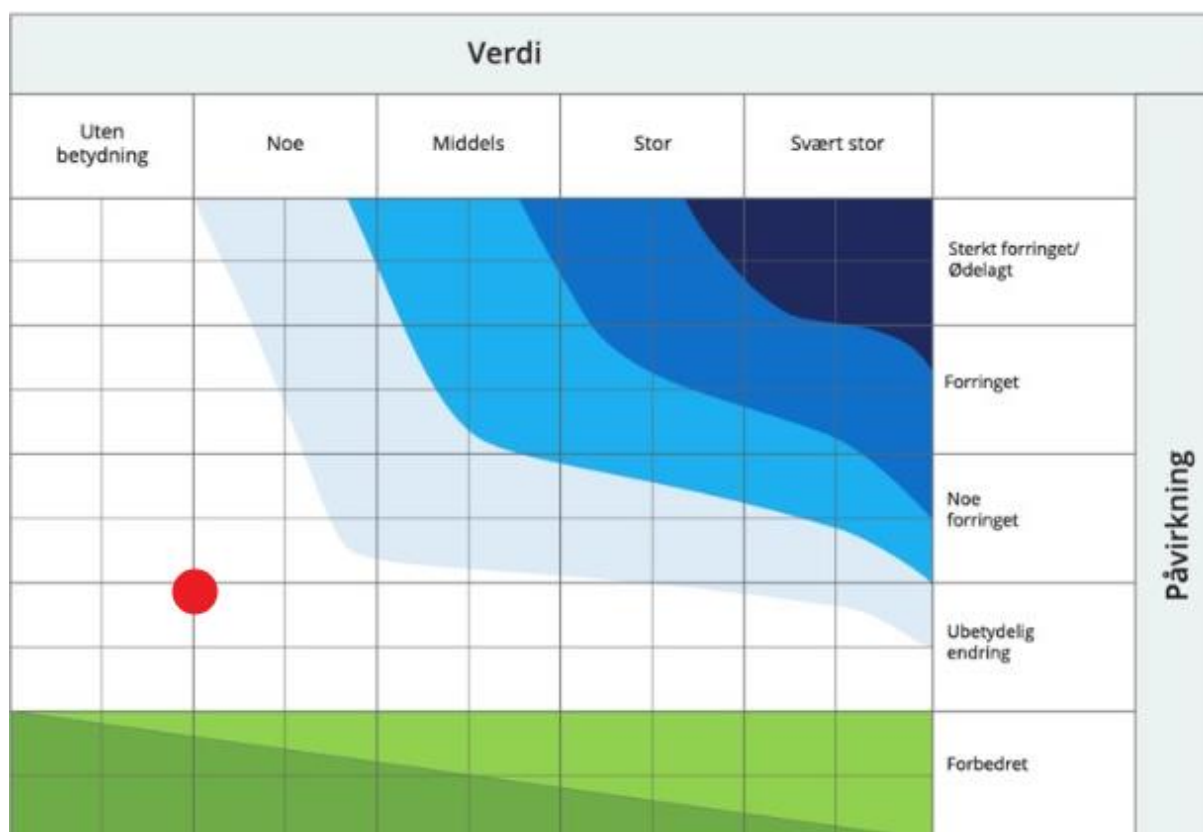
Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Vil i lien grad forrige landskapet
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Vil i lien grad forrige naturverdier eller biologisk mangfold, da hogst er tatt ut, og området er et delvis åpent dallandskap med steinblokker.
Vann, bekker og elver	Middels verdi;	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen bekker/elver
Jordvern og landbruk	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Furuskog i deler av området med hogstklasse 3 og 5 som nå er hugd. Ingen jordbruksarealer i dag.  Kilde: <a href="http://Gardskart.no">Gardskart.no</a>
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	

Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	Positiv konsekvens eller nytte	“Gjerstad kommune skal være en kommune med høy grad av næringsattraktivitet, i samspill med de andre kommunene i Østre Agder. Vi skal være en næringsvennlig kommune”.
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Nytt deponi vil kunne medføre flere arbeidsplasser i kommunen. Vurderes til og ha liten eller ingen effekt på folkehelsen.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	Middels/negativ konsekvens	Planområdet ligger tett opp mot Gamle sørlandske og eksisterende E18.  Området er kun tenkt som deponi for renskasser og overskuddsmasser. Det er ikke tillatt å bruke området som deponi for forurensede masser.
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Ingen/ubetydelig konsekvens	Deponi for løsmasser vil i liten grad kunne utløse behov for endring i sosial infrastruktur eller offentlig tjenestebehov.
Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.
Teknisk infrastruktur	Ingen/ubetydelig konsekvens	Eksisterende infrastruktur.
Forurensing og støy	Noe negativ konsekvens:	Statsforvalteren er forurensningsmyndighet og gir tillatelser til drift av deponier for ordinert og inert avfall, og har oversikt over egne deponier og behandlingsanlegg. Miljødirektoratet er myndighet for deponier for farlig avfall, og har oversikt over disse.  Planområdet blir avsatt til deponi for renskasser og overskuddsmasser.
Klimatilpasning	Ingen/ubetydelig konsekvens	
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Ingen/ubetydelig konsekvens	

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Planområdet grenser i nord til eksisterende reguleringsplan "Reguleringsplan for Knipeheia". Området er tenkt brukt som deponi for rensmasser og overskuddsmasser. Det gis ikke tillatelse til deponi for forurensete masser, da Statsforvalteren er forurensningsmyndighet og gir tillatelser til drift av slike deponier. Miljødirektoratet er myndighet for deponier for farlig avfall, og har oversikt over disse.

Området tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.





**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE**

**INNSPILL: DEPONI, ØSTERHOLTHEIA (R3)**

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	Nord for planområde er det et lite område som er utsatt for ras- og skredfare
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Delvis innenfor området med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Kilde: <a href="#">NGU – Grus og pukk - ressurskart</a>
<b>Menneske og- virksomhetsskapte farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	Nærme E18
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Ja	Nærme E18
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

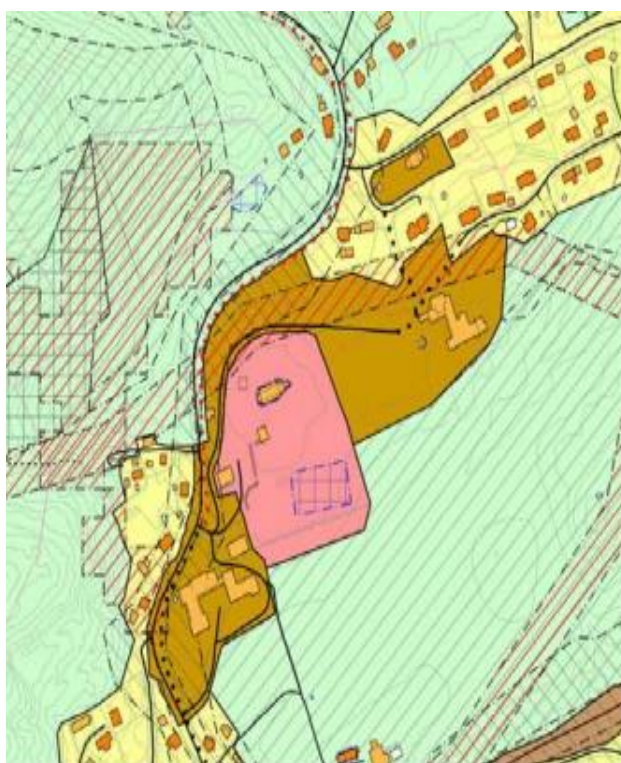


**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

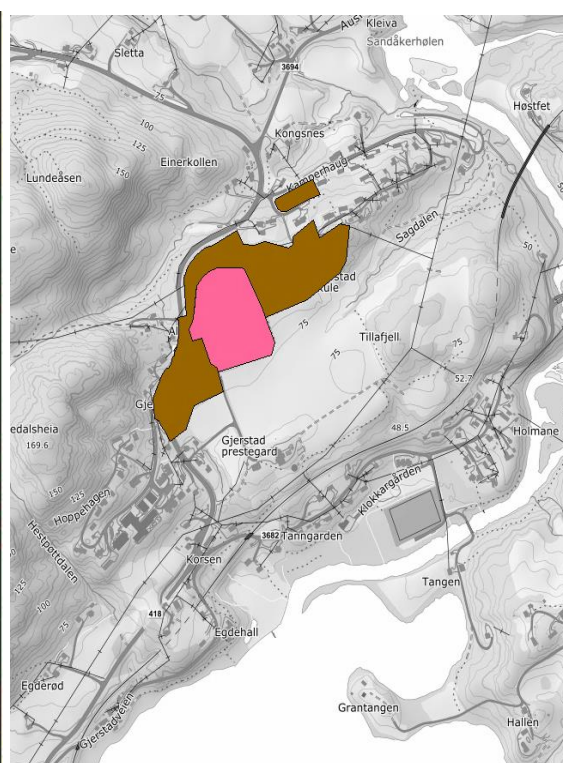
**KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING**

**INNSPILL: DEL AV KIRKEBYGDA LOKALSENTER. ENDRING AV**  
**AREALFORMÅL (S1)**

Gnr/bnr	11/133, 11/104, 11/56, 11/137, 11/45, 11/102 og 11/105
Areal	Ca. 55 daa
Grunneiere	Gjerstad kommune
Forslagstiller	Administrasjonen
Planstatus	Offentlig eller privat tjenesteyting
Foreslått arealformål	Sentrumsareal: 55 daa Off.tjenesteyting: 26 daa



Figur 12: S1 med arealformål offentlig og privat-tjenesteyting og sentrumsformål



Figur 2: S1, oversiktsbilde

Lokalsenter Kirkebygda defineres med en radius på 2km fra kommunehuset.  
Arealformålsendringen gjelder for kommunehus, tidligere skoletomt og barnehage.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

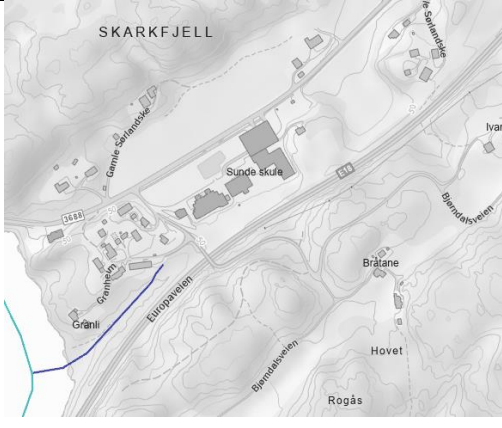
Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

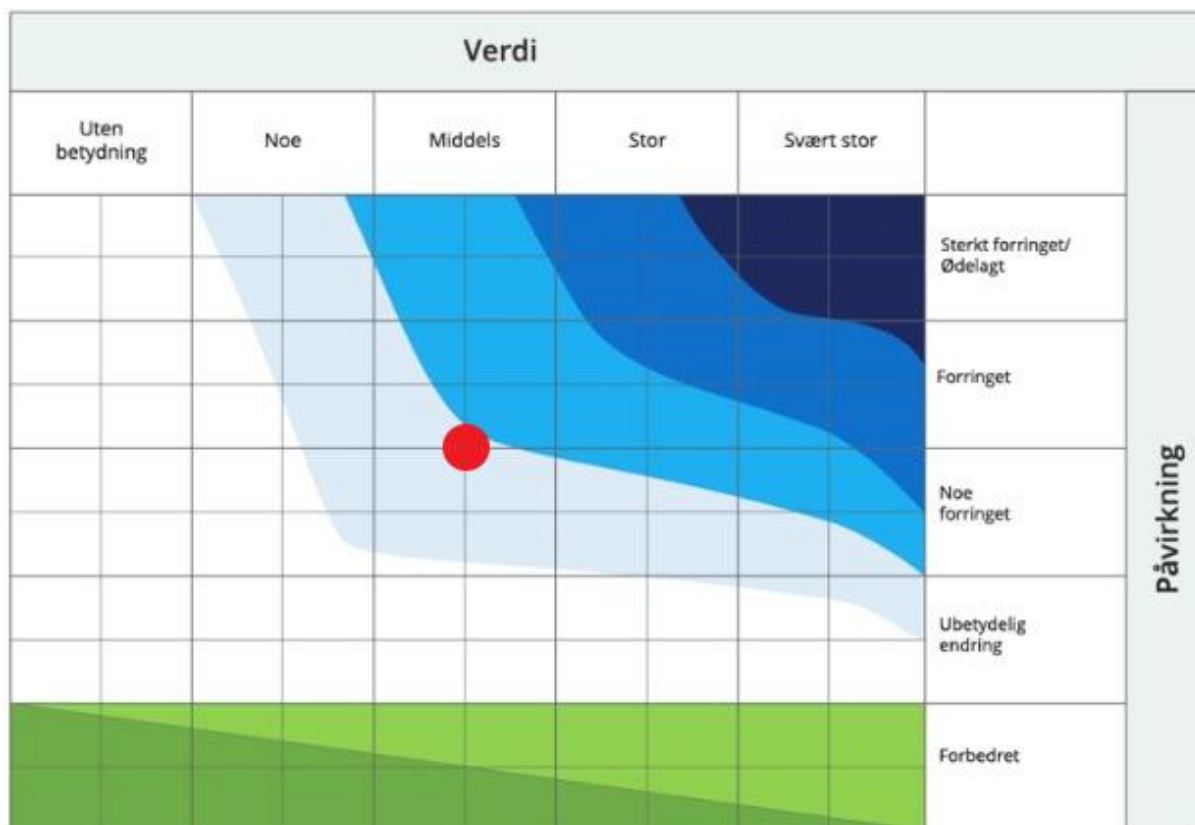
Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Noe verdi	Noe negativ konsekvens: Foringelse av landskap og terreng.	Deler av området er i dag jordbruk. Nedbygging vil endre landskapet.
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Noe verdi	Noe negativ konsekvens	Over 200 meter til Gjerstadvannet. Ingen naturtyper av "KU-verdi" eller NiN registreringer iht miljødirektoratets naturdatabase.  Innenfor habitatområde til følgende nasjonale ansvarsarter: Svartvier ( <i>salix myrsinifolia</i> myrsinifolia), Småsmelle ( <i>Atocion rupestre</i> ) og art av stor forvaltningsinteresse Stavklokke ( <i>Campanula cervicaria</i> ). Stavklokke er nær truet. (Funn i 1951 og 1967)
Vann, bekker og elver	Middels verdi;	Noe negativ konsekvens:	Vest for skolen renner bekk med avrenning videre ned til Gjerstadvannet. Denne ligger ikke innenfor planområdet.

			
Jordvern og landbruk	Høy verdi	Stor negativ konsekvens	Området består av ca. 15 daa fulldyrka jord, 14 daa beite, 3,3 daa bebygd areal og skog 2daa. Kilde: <a href="http://Gardskart.no">Gardskart.no</a>
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Jordbruksareal som ikke er registrert med verdi for friluftsliv, men har verdi som grøntstruktur.

Tema; Samfunn	Konsekvens påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	Positiv konsekvens eller nytte	Kap:9.1 – utfordringer og muligheter "Helsestasjonen og skolehelsetjenesten er en del av skoleenheten, mens barnehage er en egen enhet. Det skal utredes en oppvekstenhet med felles ledelse for barnehage, skole og helsestasjon. Målet er gjennom dette arbeidet, å få til en modell med best mulig forutsetninger og vilkår for barn og unges oppvekst- og utdanningsmuligheter."
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Utvidelse av skole/SFO og barnehage vil kunne ha en positiv effekt på folkehelsen.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafikkikkerhet	Positiv konsekvens eller nytte	Området ligger svært sentral til mtp. kollektivtilbud. 2 km til Brokelandsheia. Eksisterende skole med barne- og ungdomstrinn, sammen med idrett- og svømmehall. ingen vesentlig påvirkning av klima. Men det kan redusere noe på trafikkmengden totalt sett i kommunen.
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Ingen/ubetydelig konsekvens	Usikkert i hvilken grad en evt. utvidelse vil ha mtp. sosial infrastruktur og tjenestebehov.

Barn og unge	<i>Positiv konsekvens eller nytte</i>	Bedre forutsetninger for barn og unges oppvekst- og utdanningsmuligheter.
Teknisk infrastruktur	Noe negativ konsekvens:	Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renselanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5). Med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For arbeidsplasser regner man 0.2 pe pr ansatt og 5 pe pr. bolig. Her må det gjøres beregninger i detaljereguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.  Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med >50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene
Forurensing og støy	Stor negativ konsekvens	Deler av området er innenfor rød støysone fra eksisterende E18. Her blir det viktig å vurdere Støyskjerming/sikringstiltak i detaljereguleringsprosessen.  Det er ikke registrert forurenset grunn.
Klimatilpasning	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet	Stor negativ konsekvens	Registrert svært stor mulighet for marin leire, men usammhengende/tynt og flatt. (geo.ngu.no) Fare for kvikkleireskred på deler av området bør utredes.

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Hoveddelen av området blir endret fra offentlig- og privat tjenesteyting, til sentrumsformål. Gjerstad kirke og Almuestua forblir offentlig- og privat tjenesteyting. For hele området skal det utarbeides en reguleringsplan med bestemmelser. Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen



GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

INNSPILL: DEL AV KIRKEBYGDA LOKALSENTER. ENDRING AV  
AREALFORMÅL (S1)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Gul sone for aktsomhet Radon.
<b>Menneske og- virksomhetsskapte farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	
Farlige områder	Nei	



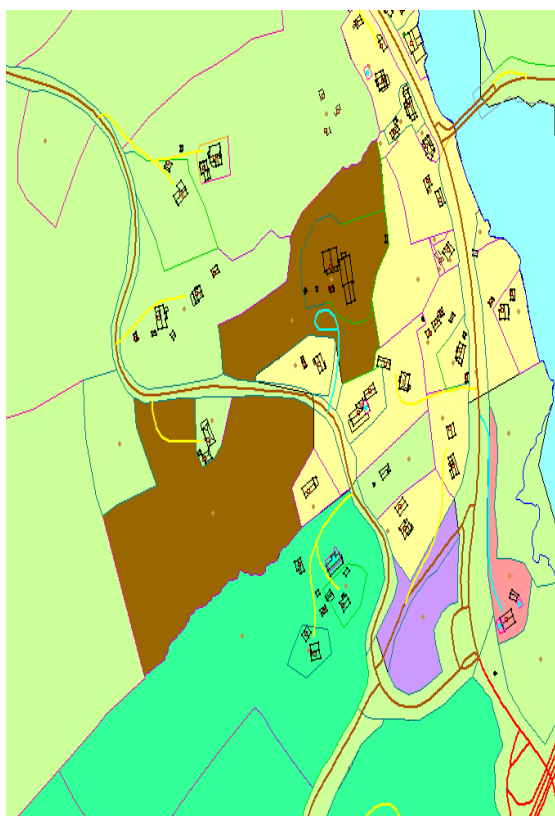


**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

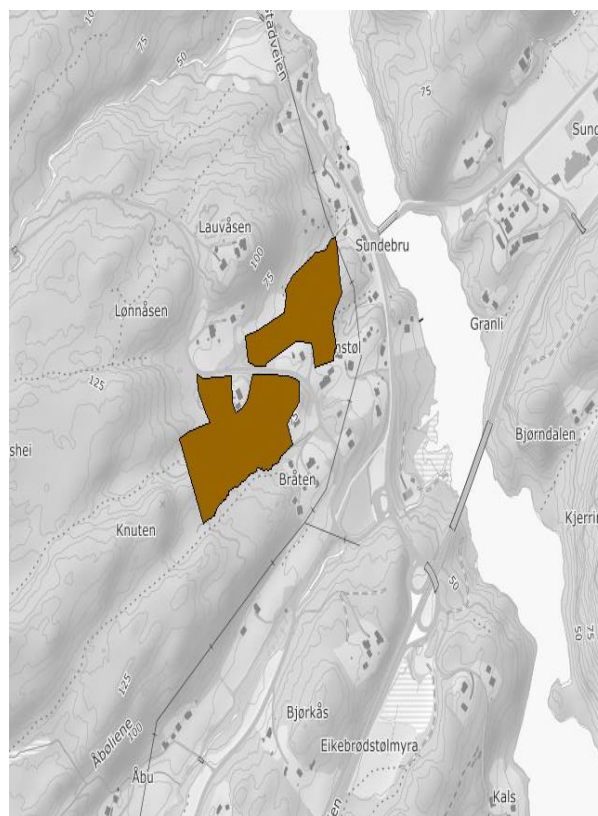
**KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING**

**INNSPILL: RENSTØL, NYTT SENTRUMSOMRÅDE OG ENDRING AV**  
**EKSISTERENDE AREALFORMÅL (S2)**

Gnr/bnr	3/3, 3/366– kommunal eiendom
Areal	Ca. 52 daa
Grunneiere	Gjerstad kommune
Forslagstiller	Administrasjonen/ Kommunestyret – på temakveld om boligbygging og sentrumsutvikling 3. Sept. 2020. – Foreslått til sentrumsformål av administrasjonen 2023.
Planstatus	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift)
Foreslått arealformål	Sentrumsformål



Figur 13: S3 med arealformål sentrumsformål



Figur 2: S3, oversiktsbilde

Området ligger vest for Gjerstadvannet og Fv-417. Området egner seg godt til boligbebyggelse eller annen bebyggelse, med sin nærhet til skole, Brokelandsheia og til kollektivtransport. Det er ca. 1,6 km til Abel skole og 2,1 km til Brokelandsheia.


## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

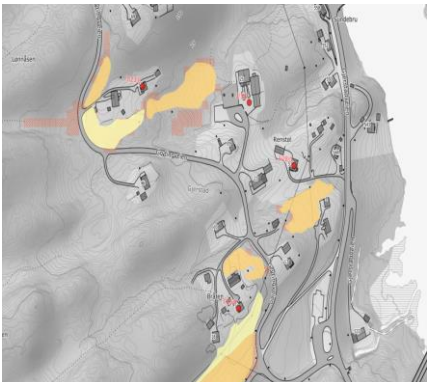
Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

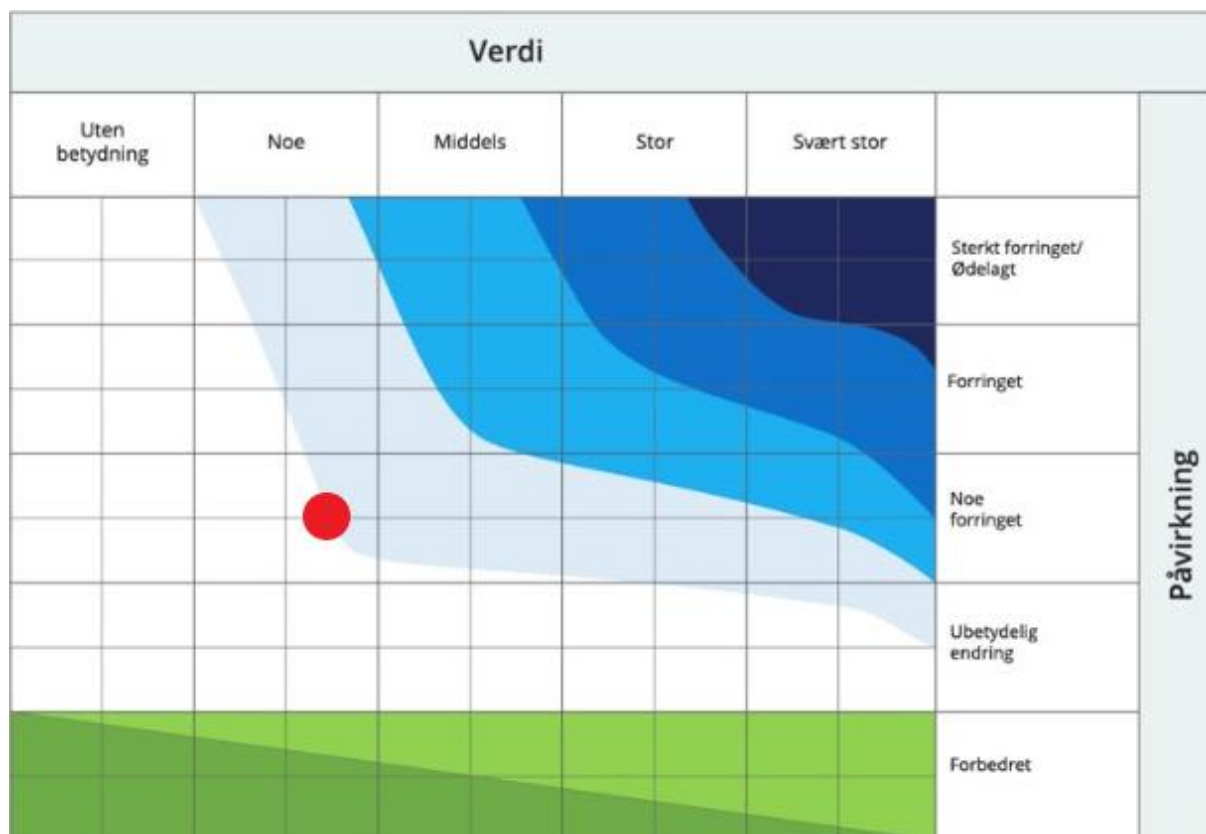
Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Nord-Øst vendt helning (Mot Bråten) med kupert terreng. Forringelse av landskap og terreng. Nordlige område er delvis bebygget med blant annet barnehage.
Kulturminner/kulturmiljø	Noe verdi	Noe negativ konsekvens	2 SEFRAK-registrerte bygg i matrikkel, Stabbur Datering fra 1800-tallet, inkl. rester av gammelt uthus, som nå er revet. Vernestatus er satt til ikke fredet.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Noe verdi	Noe negativ konsekvens	Det er 100m bygge - og delegrense til Gjerstadvassdraget. Det eksisterer i dag flere boliger (og vei) mellom arealet og vassdraget. I sør går viltpassasje, (se hensynssone naturmiljø).
Vann, bekker og elver	Middels verdi	Middels negativ konsekvens  Planering og asfaltering vil påvirke områdets naturlige infiltrasjonsevne, og muligens øke avrenning mot nærliggende bekkefelt.  Grunnlag for beskyttelse: Forurensningsforskriften kapittel 11: Generelle bestemmelser om avløp.	Elv renner sør for planområdet (Sunda, bekkefelt) 

Jordvern og landbruk	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	<p>En liten del vest i den nordlige delen av planområdet ligger over området satt til "fulldyrka jord", som også består av lauvskog med høy bonitet.</p> 
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	<p>Området er viktig nærturområde for barnehagen og det må da tenkes på tilrettelegging for barnehage. Det er mulig å tilrettelegge for erstatning av område og avbøtende tiltak, samt adkomst til nærliggende turområder. Området ligger mellom to store friluftsområder (Gryting og Holte)</p>

Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	Positiv konsekvens eller nytte	<p>Plasseringen av planområdet samsvarer med flere av hovedmålsetningene ang næring- og boligutvikling i kommunen. Det legges vekt på sentral plassering mot Brokelandsheia og E18.</p> <p>Regionplan Agder 2030 har fem tema som skal være hovedsatsingsområder frem mot 2030, hvor etablering av ny næring i nærhet til Brokelandsheia vil være i tråd med disse: <i>Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter, verdiskapning og bærekraft, samt transport og kommunikasjon.</i></p>
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Nytt område avsatt til "sentrumsformål" vil kunne medføre flere arbeidsplasser, boliger og/eller bygninger til offentlig/privat tjenesteyting.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	Positiv konsekvens eller nytte	Ca. 2 km fra sentrumsområdet på Brokelandsheia. Nærhet til kollektivtilbud og E18 samt gangavstand til Abel skole.
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Noe negativ konsekvens:	Usikkert om sentrumsområdet vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur, da dette er avhengig av hvilken type etableringer som blir aktuelt i området.
Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området. Gode og trygge gangforbindelser og nærmiljøkvaliteter for barn/unge må ivaretas.

Teknisk infrastruktur	<p>Noe negativ konsekvens:</p> <p>Vil kunne kreve oppgradering av eksisterende vann- og avløpsnett. Utrekes videre i planprosess</p>	<p>Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett på Brokelandsheia. Kapasiteten på vann- og avløpsanlegget for Brokelandsheia, med omkringliggende områder, må på et tidspunkt økes, og brannberedskap for slokkevann vurderes.</p> <p>Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5),. Med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For arbeidsplasser regner man 0.2 pe pr. ansatt. Her må det gjøres beregninger i detaljereguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.</p> <p>Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med &gt;50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene</p>
Forurensing og støy	Ingen/ubetydelig konsekvens:	
Klimatilpasning	Ingen/ubetydelig konsekvens::	<p>Positivt med flere boliger innenfor 1-2 km gangavstand fra Abel skole og Brokelandsheia. Dette er med på å minske bruk av bil. Samtidig er Gjerstad en typisk pendlerkommune med 40-50 % pendling ut av kommunen. Nærhet til lokalt kollektivknutepunkt.</p>
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Ingen/ubetydelig konsekvens:	

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Utvidelse og omgjøring av nordliggende område fra offentlig- og privat tjenesteyting til sentrumsformål, vil kunne gi flere bruksmuligheter for arealet.

Den sørliggende delen av området ligger i nærhet til etablert spredt boligbebyggelse med gode solforhold og umiddelbar nærhet til grønnstruktur. Det er kort avstand til skole, barnehage og aktivitetstilbud for barn og unge.

Området er i dag et mye brukt nærturterreng for barnehagen og det vil være viktig med en avklaring av bruksfrekvens i området for å sikre barn og unges interesser. Det er mulig å innføre avbøtende tiltak. Vi vurderer konsekvensen for miljø og samfunn totalt sett som akseptabel. Nord-vest i planområdet ligger det et mindre areal som er definert som "jordbruksareal". Dette skal ikke bygges ned.

Administrasjonen anbefaler at kommuneplanens arealdel endres i tråd med innspillet.

Tidspunkt for regulering, vurderes i kommunens handlingsprogram/kommunal planstrategi. Det vil kreves fullstendig reguleringsplan.



**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE**

**INNSPILL: RENSTØL, NYTT SENTRUMSOMRÅDE OG ENDRING AV**  
**EKSISTERENDE AREALFORMÅL (S2)**

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	Ingen registreringer, men det ligger i et område med usikker aktsomhet (aktsomhet 0)  Kilde: <a href="#">NGU – Grus og pukk - ressurskart</a>
<b>Menneske og- virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Ja	Går gjennom nordre del av området
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Nærhet til nabobebyggelse

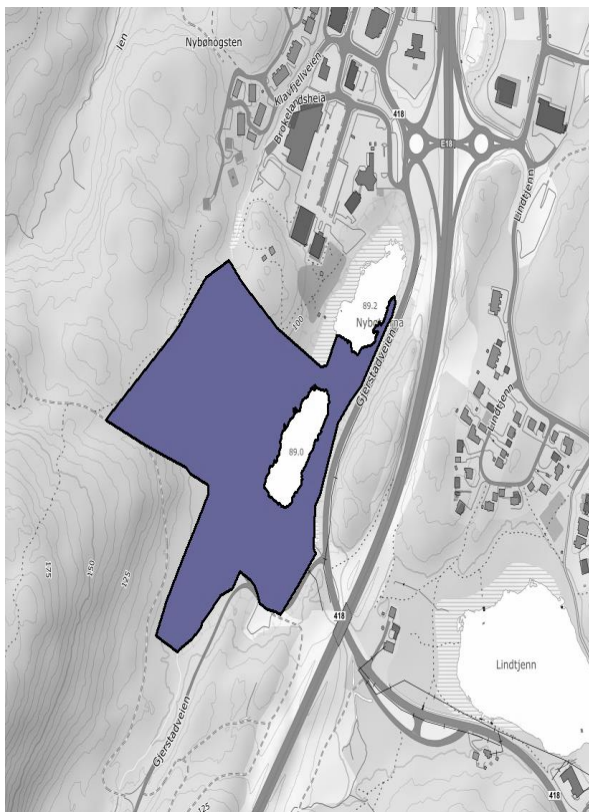
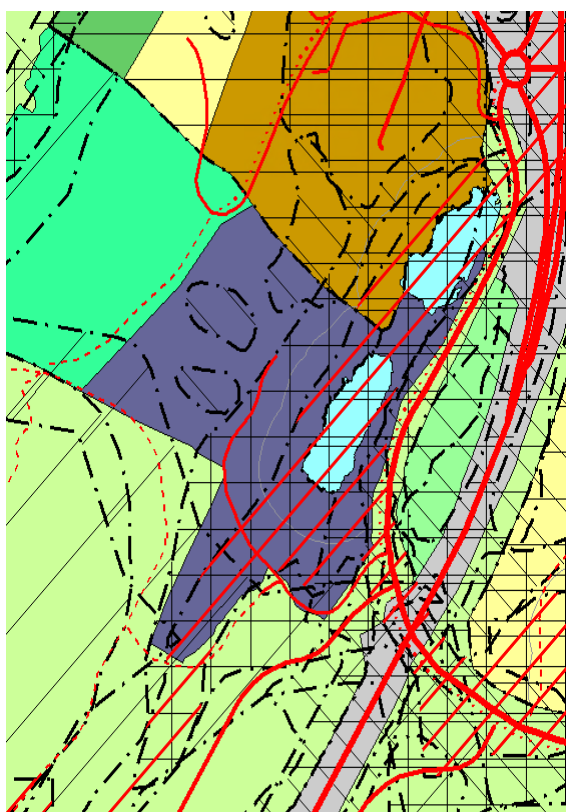


GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING

INNSPILL: NYBØ (T1)


Foreslått arealformål	Fritids- og turistformål og Grønnstruktur.
Areal	Ca. 98 daa
Grunneiere	Tor Georg Nybø Hagane
Forslagstiller	Administrasjonen
Planstatus	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift)
Gnr/bnr	3/42-43 og 3/453



Figur 14: T1 med arealformål fritids- og turistformål    Figur 2: T1, oversiktsbilde

Området ligger sør for Brokelandsheia sentrumsområde, og vest for E18.



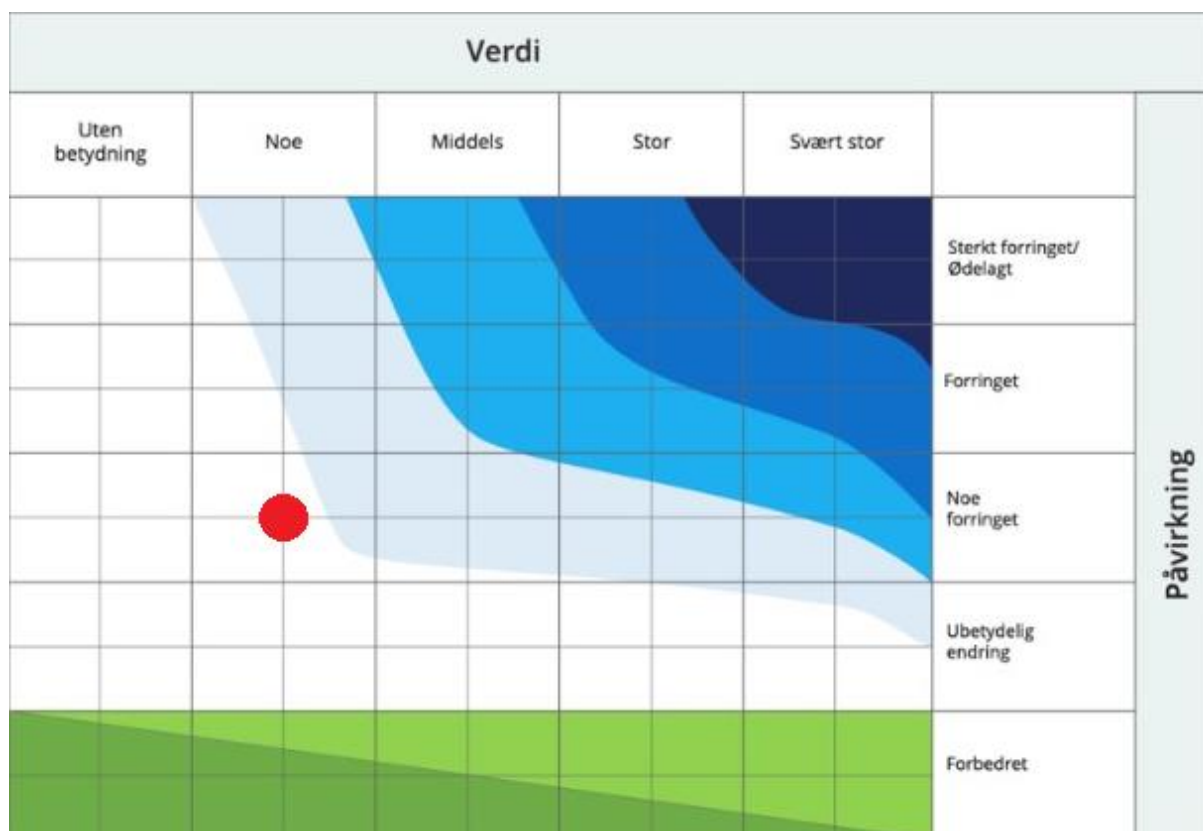
Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Verdi: Noe verdi (vanlig forekommende naturlandskap)	Noe negativ konsekvens:  Foringelse av landskap og terreng.	<p>Området ligger øst for Klavfjell og på ca. lik høyde som eksisterende E18. Området er i dag preget av skog, og noe myr. Området ligger i relativt gode solforhold.</p> <p>Småbruk med dyrket mark, og to småtjenn i nærheten, med bebyggelse/infrastruktur.</p> <p>Tiltak på området vil medføre en vesentlig endring, fra natur til bebyggelse, da topografien krever mye terrengbearbeidelse/massepåfylling. Tiltaket vil være synlig fra E18 og sentrumsområde på Brokelandsheia.</p>
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Noe verdi	Noe negativ konsekvens	Lokal viktig naturbeitemark. 1 registrering av dvergspett ( <i>Dryobates minor</i> ) i området (2018). Ingen grus- og pukkforekomster registrert. Barskog med middels til lav bonitet.
Vann, bekker og elver	Middels verdi;	Noe negativ konsekvens:  Nedbygging av bekk vil kunne medføre økt overvannsproblematikk, endring av biologisk mangfold vil kunne resultere i en mindre barriere (infiltrasjon og naturlig rensing) før vannet renner til resipient.	<p>Sunda bekkefelt som har avrenning til gjerstavassdraget renner gjennom planområdet. Gjerstavassdraget er vernet, og har egen verneforskrift.</p> <p>Kantvegetasjon langs bekk skal søkes ivarettatt. Ved behov er det tillatt med tiltak knyttet til overvannshåndtering. Ved behov for å legge bekk i rør vil NVE vurdere om tiltaket er iht. vannressursloven § 47 og om reguleringsplan kan erstatte en ordinær konsensjonsbehandling. (punkt: 2.1.12 i "Bestemmelser til kommuneplanens arealdel")</p> <p>Eventuell avrenning fra området til omkringliggende vann/elver/bekker som fører videre til vann bør avdekkes i en regulering.</p> 
Jordvern og landbruk	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	<p>Større deler produktiv jord (gardkart.nibio.no) i deler av arealet tenkt avsatt til fritids- og turistformål (som beholdes).</p> <p>Det foreligger ingen registreringer av grus- og pukkforekomster iht. NGUs database. Det er ingen jordbruksarealer innenfor planområdet. I planområdet er det registrert naturtypen: "naturbeitemark".</p>

Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	<p>Området ligger like utenfor kommunens kartlagte friluftsområde, H530 (stiplet linje)</p> 
--	-----------	-------------------------	--

Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	<p>Positiv konsekvens eller nytte</p> <p>Næringsområdet ved Nybø er tråd med kommunale vedtak og strategier.</p>	<p>Plasseringen av planområdet samsvarer med flere av hovedmålsetningene ang næringsutvikling i kommunen. Det legges vekt på sentral plassering mot Brokelandsheia og E18. Tiltaket vil heller ikke kreve innløsning av eksisterende boliger, da området i dag står ubebygget.</p> <p><i>"Gjennom etableringen av Morrow Batteries og ny E18, vil mulighetene for Brokelandsheia være å fremstå som et foretrukket etableringssted for nye leverandørbedrifter og bedrifter innenfor sirkulær økonomi, i forbindelse med det grønne skifte og neste generasjons næringsliv."</i></p>
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Nytt areal for fritid- og turistformål vil kunne medføre flere arbeidsplasser i kommunen.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	Positiv konsekvens eller nytte	3 km fra Abel skole, 2 km fra barnehage på Renstøl, kort vei til Brokelandsheia (butikker og lege) og 11 km fra kommunale tjenester.
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	<p>Noe negativ konsekvens:</p> <p>Liten avstand fra etablert infrastruktur, men vil likevel kreve tilretteleggingstiltak i planprosess.</p>	Usikkert om videreutvikling vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur, da dette er avhengig av type bedrift og antall arbeidsplasser.
Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.
Teknisk infrastruktur	<p>Noe negativ konsekvens:</p> <p>Vil kunne kreve oppgradering av eksisterende vann- og avløpsnett. Utrekes videre i planprosess</p>	<p>Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett på Brokelandsheia, evt. Glimmeråsen boligfelt. Kapasiteten på vann- og avløpsanlegget for Brokelandsheia, med omkringliggende områder, må på et tidspunkt økes, og brannberedskap for slokkevann vurderes.</p> <p>Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5),. Med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For arbeidsplasser regner man 0.2 pe pr. ansatt. Her må det gjøres beregninger i detaljereguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.</p>

		Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med >50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene.
Forurensing og støy	Noe negativ konsekvens:	Området ligger nærme E18  Utbygging (industri) vil kunne resultere i noe støy til nærliggende boliger. Feltet ligger innenfor gult felt for støykart for ny E18, som vil medføre støy. Dette vil bli redusert med skjermingstiltak.
Klimatilpasning	Noe negativ konsekvens:	Ved utbygging bør det så langt som mulig, bygges på områder som ikke har middels/god skogbonitet, slik at jord som tar opp og binder mer Co2 ikke berøres. Deler av området ligger innenfor faresone flom.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet	Noe negativ konsekvens:  Berører i noen grad fareområder.	Plangrensen berører et større område av faresone flom. Området grenser også til E18 hvor nærhet til transportårer, potensielle ulykker, farlig gods m.m. må hensyntas i planarbeid.

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Området ligger i nærhet til flere store registrerte friluftsområder. Enkel adgang til området kan anlegges uten store inngrep, og gode muligheter til å bygge etter krav om universell utforming. Noe støy fra E18.

Arealformålet vil være et positivt tilskudd til Brokelandsheia, da det muliggjør andre type aktiviteter enn de som tilbys i sentrumsområdet. Gårdsbebyggelse og dyrkbar mark skal i størst mulig grad bevares i reguleringsplan. Område tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan.



GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

INNSPILL: NYBØ (T1)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Ja	Dekker større deler av planområdet i sør
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	
<b>Menneske og- virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	Grenser til E18
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Ja	Grenser til E18
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

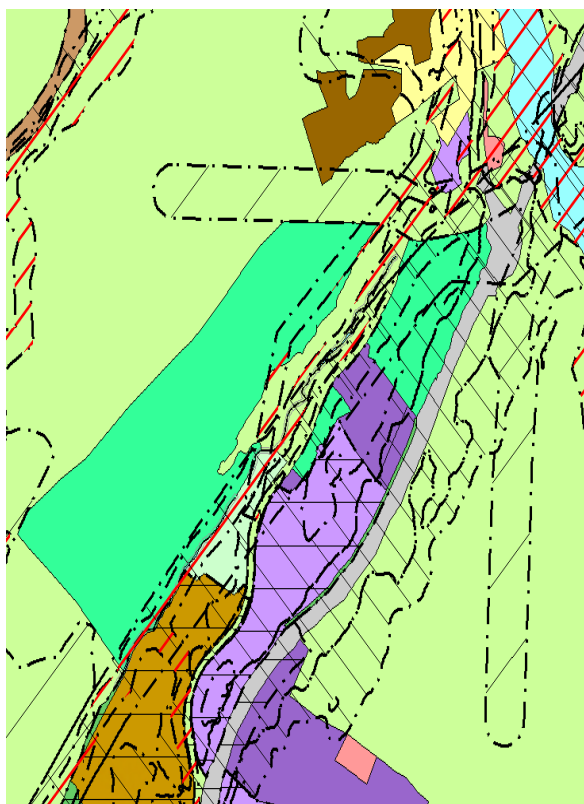


**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

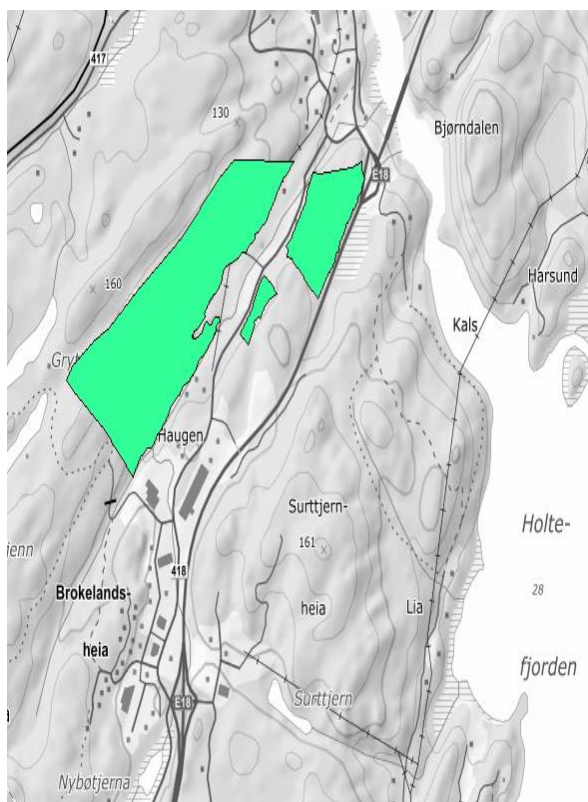
**KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING**

**INNSPILL: BROKELANDSHEIA, LNFR AREAL FOR SPREDT BOLIG-  
FRITIDS ELLER NÆRINGSBEBYGGELSE (SBFN 1)**

Gnr/bnr	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
Areal	Ca. 330 daa
Grunneiere	Knut Magne og Anne Lesley Mesel, Helge Røed (Dødsbo), Erling Aasbø, Johnny Dolve og Ausra Laurinaviciute, Heidi og Jøran Kals Johnsen, Trude og Torbjørn Sørtdalen, Peder Rønningen (Dødsbo), Finn Hagane, Gjerstad kommune, Kristin Taraldlien, Ingar Martin Amdal,
Forslagstiller	Administrasjonen
Planstatus	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift)
Foreslått arealformål	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsvirksomhet



Figur 15: LNFR spredt, SBFN 1 med arealformål



Figur 2: LNFR spredt, SBFN 1, oversiktsbilde

Planområdet grenser i øst til E18 og eksisterende næringsarealer. I Vest ligger området ved Åbøliene. Arealet er i eksisterende kommuneplan avsatt til LNF-R (5100), og foreslås endret til LNF-R (5200).

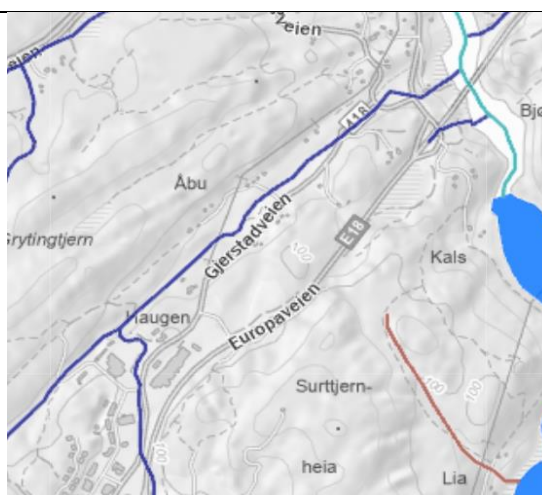
## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

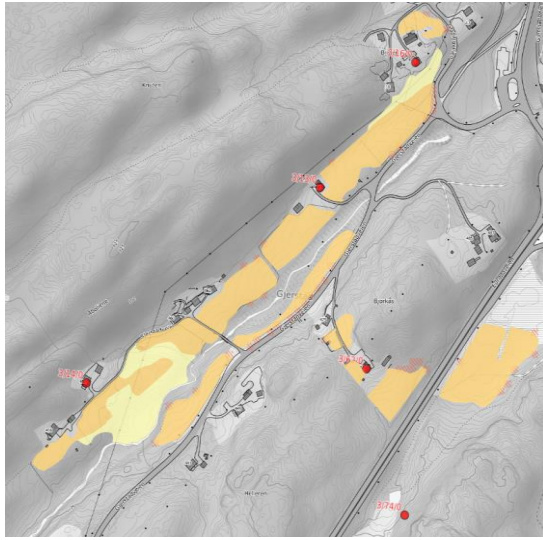
Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

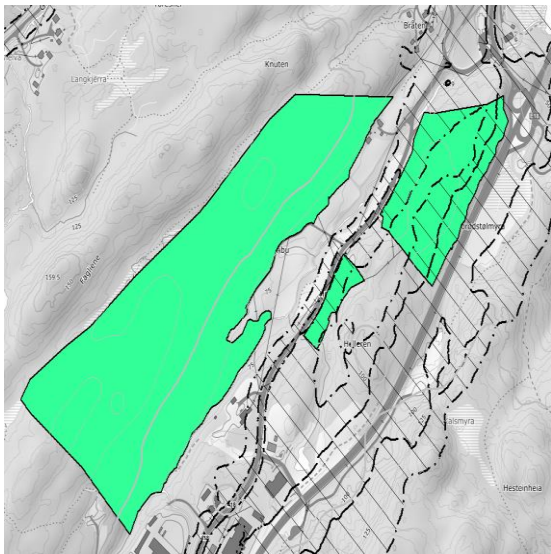
Figur 3: Kriterier for gradering

Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Småkupert skogsområder. Noen bebygde områder.
Kulturminner/kulturmiljø	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Uthus, Hovet, Sundebru. Datert til 1800 tallet. Merkestein, etterformatorisk tid. Ingen av registreringene er fredet.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Vil i liten grad forrige naturverdier eller biologisk mangfold. I detaljreguleringsprosessen skal det utføres en kartlegging av naturtyper.  <i>Områder som tidligere gikk over viltpassasjer er i revidert utgave tatt ut av planen.</i>
Vann, bekker og elver	Middels verdi	Noe negativ konsekvens:	 <p>018-75-R Sunda, bekkefelt. Forurensningsforskriftens kapittel 11: Generelle bestemmelser om avløp</p>

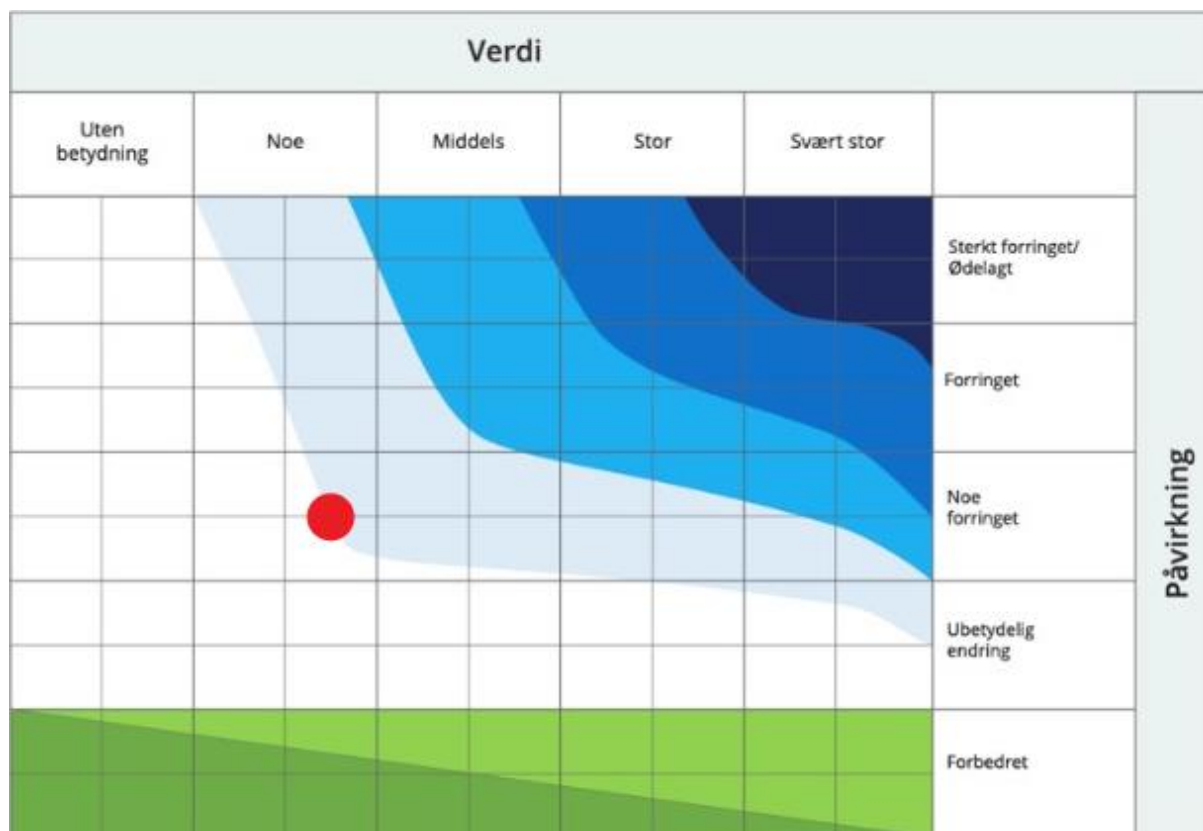


Jordvern og landbruk	Middels verdi	Noe negativ konsekvens:	 <p>Jordbruksarealer er tatt ut i revidert forslag til avgrensning, som tilsvarer en reduksjon på om lag 50 daa av planområdet.</p> <p>Kilde: <a href="http://Gardskart.no">Gardskart.no</a></p>
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Planområdet ligger ikke inne i områder avsatt til friluftsliv.

Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar med samfunnsdel/arealstrategi	Positiv konsekvens eller nytte	<p>"Gjerstad kommune skal være en kommune med høy grad av næringsattraktivitet, i samspill med de andre kommunene i Østre Agder. Vi skal være en næringsvennlig kommune".</p> <p>"Hovedmål: Gjerstad kommune skal være en kommune med høy grad av bostedsattraktivitet. Vi skal til enhver tid ha et godt og variert tilbud av boliger og boligtomter i tilknytning til både Brokelandsheia, Kirkebygda og Abel 1-10 skole."</p>
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Vurderes til og ha liten eller ingen effekt på folkehelsen.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	Positiv konsekvens eller nytte	<p>Planområdet vil bli en forlengelse av eksisterende sentrumsområde, Brokelandsheia.</p> <p>Området ligger strategisk til E18 og kollektiv. Kort vei til togstasjon.</p>
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Ingen/ubetydelig konsekvens	Da området fremdeles vil ligge inne som LNF-R blir det vanskelig å forskuttere behov for sosial infrastruktur eller offentlig tjenestebehov, spesielt med tanke på at man ikke vet om det blir boliger eller næringsetableringer.
Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.

Teknisk infrastruktur	Noe negativ konsekvens:	<p>Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5), med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For boliger regner man 5 pe pr. bolig. Her må det gjøres beregninger i detaljreguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.</p> <p>Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med &gt;50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene.</p>
Forurensing og støy	Noe negativ konsekvens:	<p>Uvisst hvilken type etableringer som vil komme i området. Det må derfor utføres utredningsarbeid mtp. forurensing og støy i detaljreguleringsplan. Det eksisterer eldre målinger som viser noe støy i områdene som grenser til FV.</p> 
Klimatilpasning	Noe negativ konsekvens:	<p>bygge på områder som ikke har middels/god skogbonitet, slik at jord som tar opp og binder mer Co2 ikke berøres. Deler av området ligger nær FV er utsatt for flom. Viktig med plan for overvannshåndtering i detaljreguleringsprosess</p>
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Ingen/ubetydelig konsekvens	<p>Sikre håndtering av flomsoner/overvann og byggegrense mot FV.</p>

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Planområdet er på ca. 330 daa. Det vil stilles krav til detaljreguleringsplan for nye tiltak innenfor området. Planområdet vil fremdeles ligge som LNF-R, med de restriksjonene og generelle bestemmelser som gjelder for slike områder, men muliggjør en ønsket videreutvikling av Brokelandsheia i fremtiden, ved å endre til LNFR areal for spredt boligfritids- eller næringsvirksomhet.

Jordbruksarealer er tatt ut i revidert forslag til avgrensning, som tilsvarer en reduksjon på om lag 50 daa av planområdet. Viltpassasjer er også et nytt moment ved revidert utgave av konsekvensutredningen. Her må man påse at passasje i nord blir ivaretatt i en detaljreguleringsprosess. Adkomst til de 3 forskjellige områdene, forutsettes lagt utenom jordbruksarealer, med buffersone mot disse.

Området tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.



**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE**

**BROKELANDSHEIA, LNFR AREAL FOR SPREDT BOLIG- FRITIDS**  
**ELLER NÆRINGSBEBYGGELSE (SBN 1)**

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Ja	Flomutsatt området strekker seg i senter av planområdet.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Delvis innenfor området med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Kilde: <a href="#">NGU – Grus og pukk - ressurskart</a>
<b>Menneske og- virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Ja	Elv og skogbruksarealer
Nærhet til høyspentledninger	Ja	Høyspent går gjennom planområdet
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	GV og E18
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	

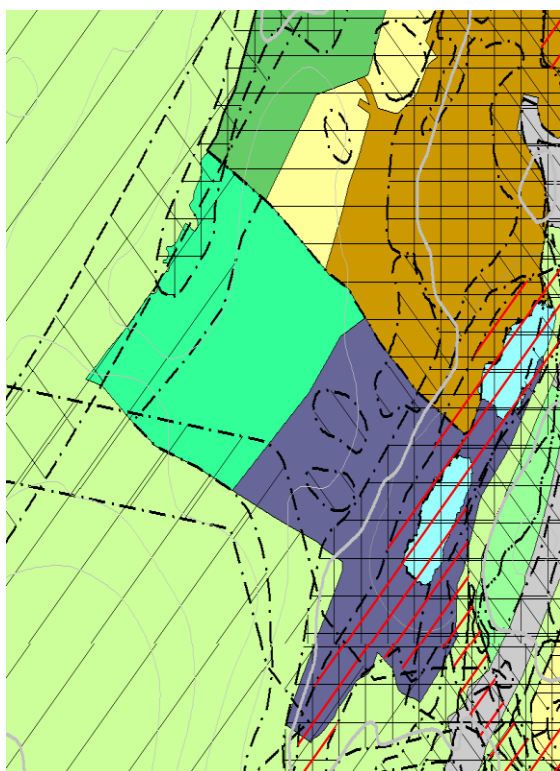


GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

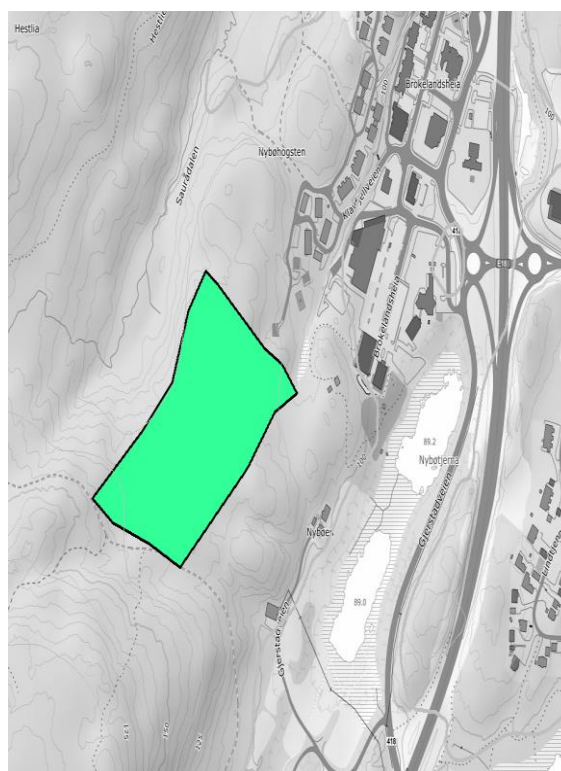
KONSEKVENSTREDNING OG ANBEFALING

INNSPILL: NYBØ LNFR AREAL FOR SPREDT BOLIG- FRITIDS  
ELLER NÆRINGSBEBYGGELSE (SBFN 2)

Gnr/bnr	3/42 og 3/43
Areal	Ca. 48 daa
Grunneiere	Tor Georg Nybø Hagane
Forslagstiller	Administrasjonen og kommunestyret.
Planstatus	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift)
Foreslått arealformål	LNFR



Figur 16: SBFN 2, boligområde merket gult,



Figur 2: SBFN 2, oversiktsbilde

Området ligger sør for eksisterende boligområde på Glimmeråsen. Området egner seg godt til videreutvikling med sin beliggenhet nær Brokelandsheia, og vil være en naturlig forlengelse av eksisterende boligfelt. Det er gode lysforhold og området ligger godt plassert med tanke på beliggenhet til Brokelandsheia.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

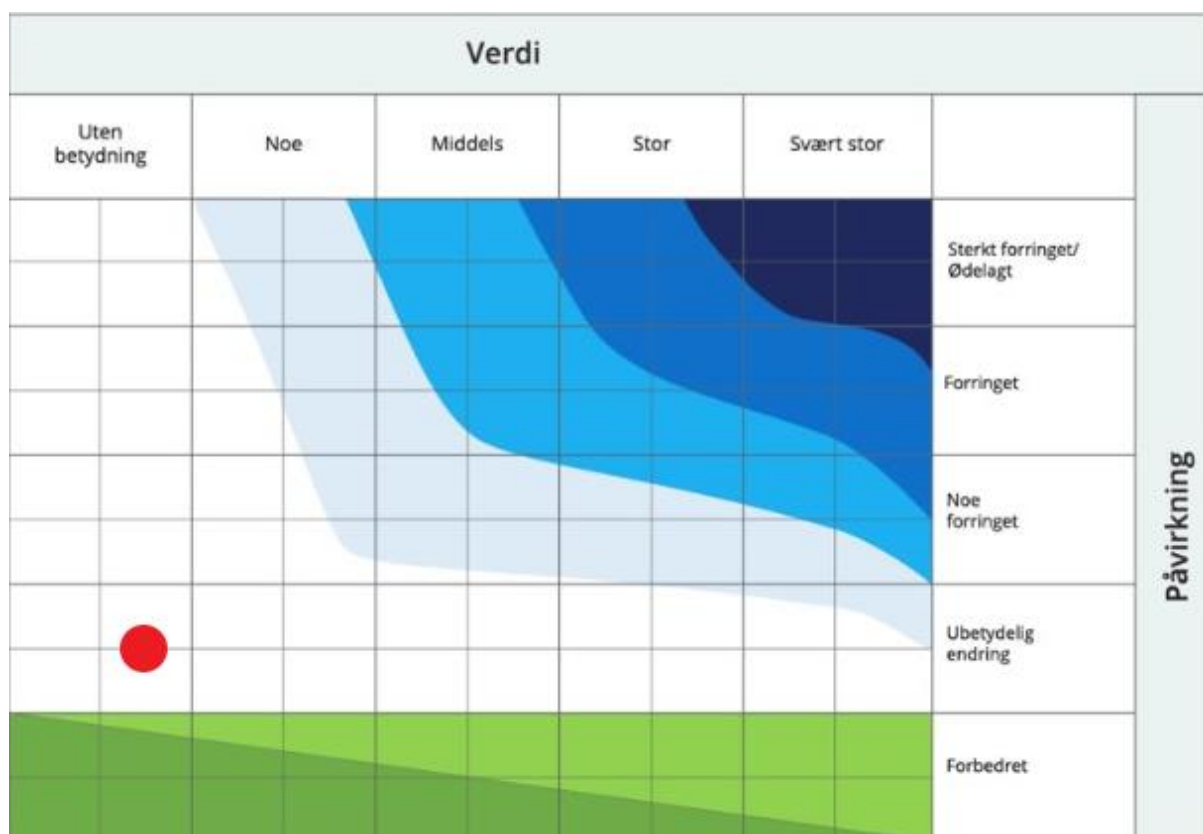
Figur 3: Kriterier for gradering

Tema: Miljø	Verdi	Konsekvens/påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Småkupert skogområde. Foringelse av landskap og terreng. Nedbygging av skog. Visuelt synlig på lang avstand.
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Middels bonitet furu.
Vann, bekker og elver	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	
Jordvern og landbruk	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Det er ingen jordbruksarealer innenfor planområdet.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Middels verdi	Noe negativ konsekvens: Se figur: 1	Området ligger like utenfor kommunens kartlagte friluftsområde, H530. Det går i dag en sti gjennom området som er mye brukt. Denne skal bevares i videre planlegging for området. Friluftsområde/stinett vil påvirkes ved utbygging.

Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	<p>Positiv konsekvens eller nytte</p> <p>Boligtomt ved Brokelandsheia er tråd med kommunale vedtak og strategier.</p>	<p>Plasseringen av området samsvarer med flere av hovedmålsetningene ang boligutvikling i kommunen. Det legges vekt på sentral plassering mot Brokelandsheia og E18. Tiltaket vil heller ikke kreve innløsning av eksisterende boliger, da området i dag står ubebygget.</p> <p>.. <i>Hovedmål:</i>  <i>Gjerstad kommune skal være en kommune med høy grad av bostedsattraktivitet. Vi skal til enhver tid ha et godt og variert tilbud av boliger og boligtomter i tilknytning til både Brokelandsheia, Kirkebygda og Abel 1-10 skole.</i></p>
Folkehelse og levevilkår	Noe negativ konsekvens:	Vurderes til og ha noe negativ på folkehelsen, da nedbygging av skog og ny bebyggelse vil påvirke natur/friluftsområdet.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafikksikkerhet	Positiv konsekvens eller nytte	<p>2,2 km til barnehage, 10,8 km til kommunehus/Kirke/Nav/Bibliotek, 3 km til Abel skole</p> <p>Viktig med gang og sykkelveg fra Abel skole via Brokelandsheia til og gjennom hele boligfeltet. Vil med stor sannsynlighet være mange barnefamilier som bosetter seg og derfor ekstra viktig med fokus på myke trafikkanter.</p>
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	<p>Ingen/ubetydelig konsekvens</p> <p>Liten avstand fra etablert infrastruktur</p>	Usikkert om boligutbygging vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur.
Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området. Gode og trygge gangforbindelser og nærmiljøkvaliteter for barn/unge må ivaretas.
Teknisk infrastruktur	<p>Noe negativ konsekvens:</p> <p>Vil kunne kreve oppgradering av eksisterende vann- og avløpsnett. Utrede videre i planprosess</p>	<p>Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett til Glimmeråsen.</p> <p>Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5), med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For boliger regner man 0.2 pe pr. bolig. Her må det gjøres beregninger i detaljereguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.</p> <p>Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med &gt;50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene.</p>
Forurensing og støy	Noe negativ konsekvens:	Feltet ligger innenfor gult felt for støykart nye E18, som viser desibelnivå til under 55 (uten skjermingstiltak) Støy vil bli redusert med skjermingstiltak
Klimatilpasning	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen vesentlig påvirkning av klima i forhold til eksisterende bruk av bil. Kort vei til kollektivtrafikk.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Ingen/ubetydelig konsekvens	



## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Arealet ligger i nærhet til etablert boligbebyggelse på Glimmeråsen, med gode solforhold og umiddelbar nærhet til grønnstruktur. Det er innenfor akseptabel avstand til skole, barnehage, sentrumsfunksjoner, kollektivtilbud og aktivitetstilbud for barn og unge. Viktig å sikre trygg skolevei i form av gang- og sykkelsti til/fra Abel skole ved en videreutvikling.

Administrasjonens anbefaling er å innlemme området i kommuneplan som foreslått.

GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037



RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

INNSPILL: NYBØ LNFR AREAL FOR SPREDT BOLIG- FRITIDS  
ELLER NÆRINGSBEBYGGELSE (SBFN 2)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Et svært lite område nord i feltet er gult i aktsomhetskartet (moderat til lav).
<b>Menneske og- virksomhetsskapte farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	E18 (Nye veier), eksisterende boligfelt og Brokelandsheia.

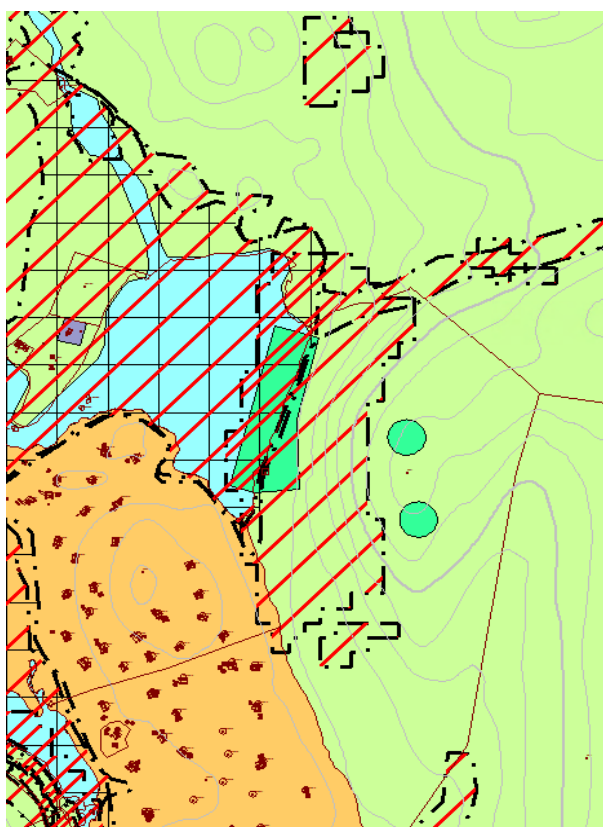


**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

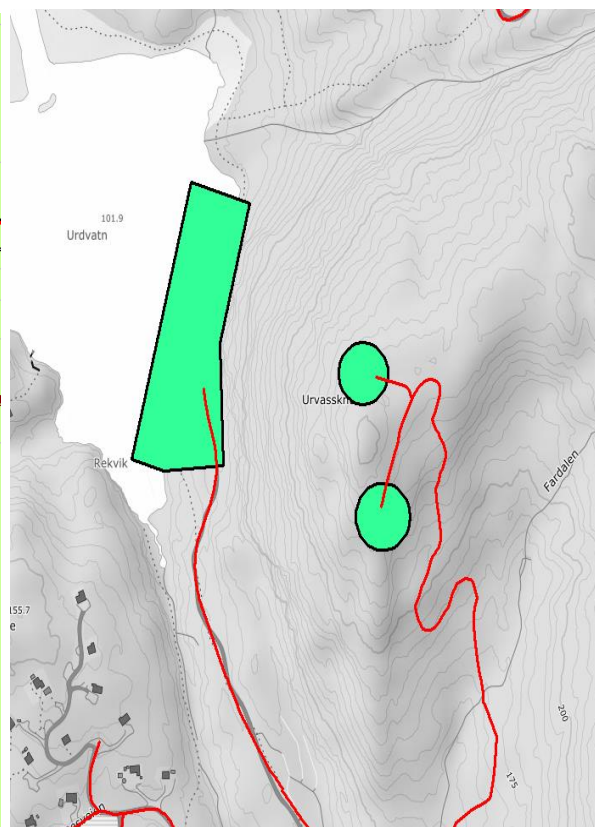
**KONSEKVENSBETRETNING OG ANBEFALING**

**INNSPILL: URDVANN OG URVASSKNUTEN (SN1)**

Gnr/bnr	29/1 og 27/1
Areal	Ca. 28 daa
Grunneiere	Jens/Åse Trydal og Camilla
Forslagstiller	Jens/ Åse Trydal
Planstatus	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift)
Foreshått arealformål	Spredt næringsbebyggelse



Figur 17: SN1 med arealformål Spredt næring



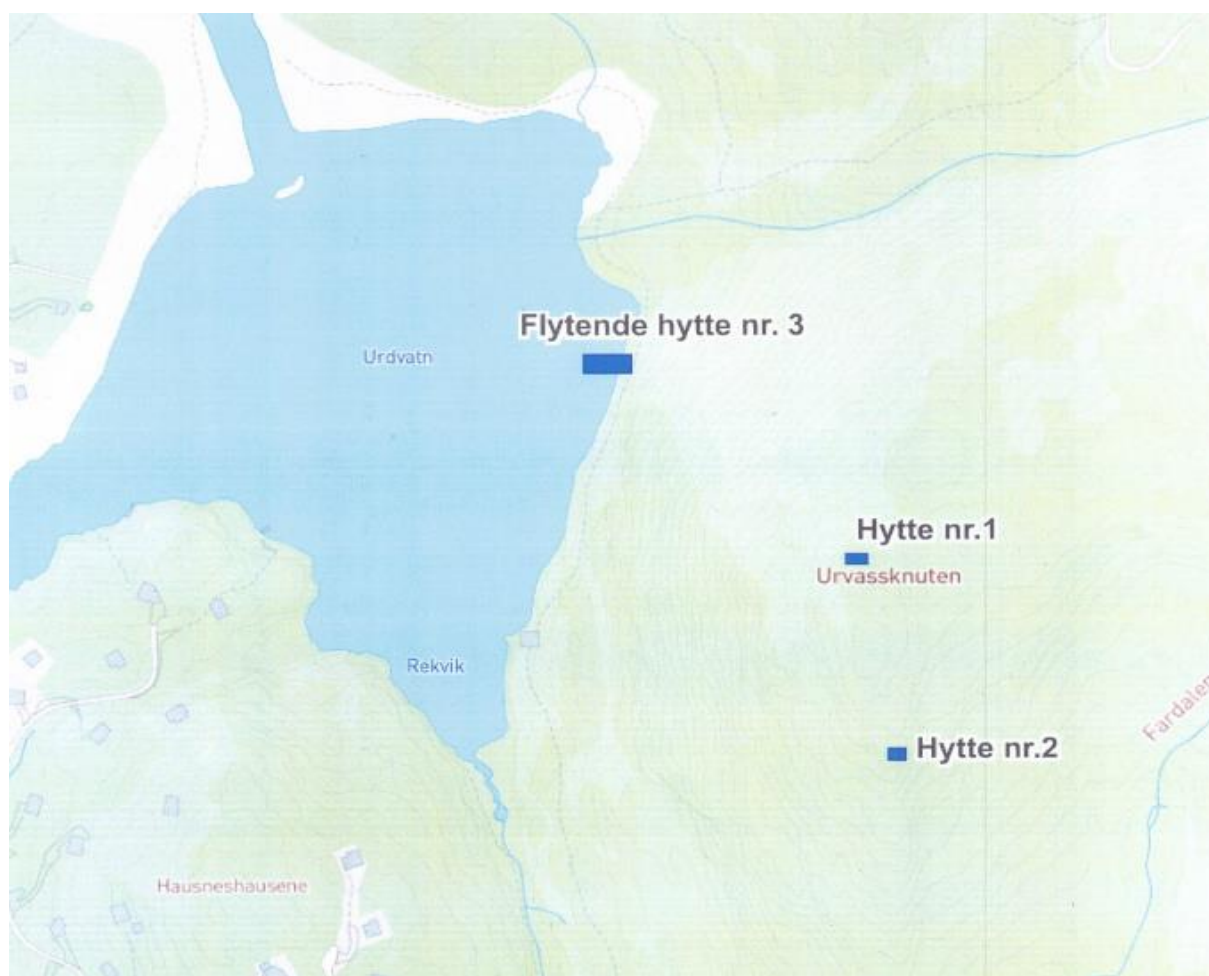
Figur 2: SN1, Oversiktsbilde

Hyttene på Urvassknuten (Nr:1 og 2) ligger med utsikt, men ikke på toppen. Det vil ikke bli fjellsprenning eller steinfyllinger på hyttetomtene. Hyttene vil ikke være til hinder for å bruke området til natur og friluftsmål.

Veien skal følge eksisterende traktorslepe/vei så langt det lar seg gjøre. Det må legges inn noen «hårnål-svinger» i de bratteste partiene. Man vil i størst mulig grad unngå fjellsprenning. Massene til å lage veien vil bli hentet fra sandtaket på Fardalsmoen. Alle skråninger og skjæringer vil bli jordkledd og pusset så det ser så naturlig ut som mulig.

Ved å bygge bilvei til hyttene, vil området bli mer framkommelig for flere. Da vil også området bli tilgjengelig med vogn, sykkel og rullestol. Veien vil bli lite trafikkert (hyttegjester og servicebil, og vil derfor være en fin tur-vei.

Til flytende hytte (Nr:3) skal det ikke lages vei. Eksisterende vei inn til Vannspeilet skal brukes for bilkjøring, for så at gjestene må gå 150 m. på gang-sti videre bortover langs vannet. Stien vil bli gruset opp så den blir grei å gå på, men ikke endret på noen annen måte. Hytta vil ligge flytende ute på vannet og gangbroen vil kun være fundamentert i to punkter på land. Det vil bli et «midlertidig bygg» med svært lite avtrykk på natur/terreng.



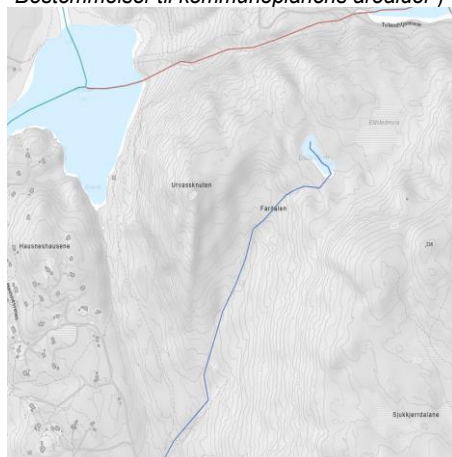
## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

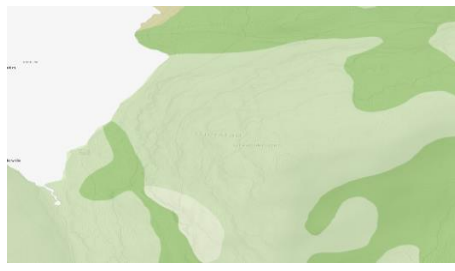
Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet	• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet	• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk	• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet	• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier

Figur 3: Kriterier for gradering

Tema: Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:  Foringelse av landskap og terreng.	Området ligger nærme toppen av Urvassknuten. Hytte nr. 1 er tenkt bygget over en kløft, mens hytte nr. 2 er tenkt bygget ut over en bratt fjellvegg. Hytte nr. 3 blir liggende nord for eksisterende hytter ved Urvann. Bruker eksisterende traktorslep som adkomstvei til hytte 1 og 2.
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Hytte nr. 3 vil ligge i Urvann (flytende hytte), som er satt til middels KU-verdi iht. miljødirektoratet. Tiltaket vil også ha noe negativ effektiv mtp. nedbygging av skog, men vil i hovedsak ha minimalt fotavtrykk mtp. naturverdier.
Vann, bekker og elver	Middels verdi	Middels negativ konsekvens:  Nedbygging av bekk vil kunne medføre økt overvannsproblematikk, endring av biologisk mangfold vil kunne resultere i en mindre barriere (infiltrasjon og naturlig rensing) før vannet renner til resipient.	Nord for feltet renner det en bekk (Meåna bekkefelt, avrenning til urvann). Sør-øst i feltet renner vekk med avrenning til Storelva.  Kantvegetasjon langs bekk skal søkes ivarettatt. Ved behov er det tillatt med tiltak knyttet til overvannshåndtering. Ved behov for å legge bekk i rør vil NVE vurdere om tiltaket er iht. vannressursloven § 47 og om reguleringsplan kan erstatte en ordinær konsensjonsbehandling. (punkt: 2.1.12 i "Bestemmelser til kommuneplanens arealdef")  

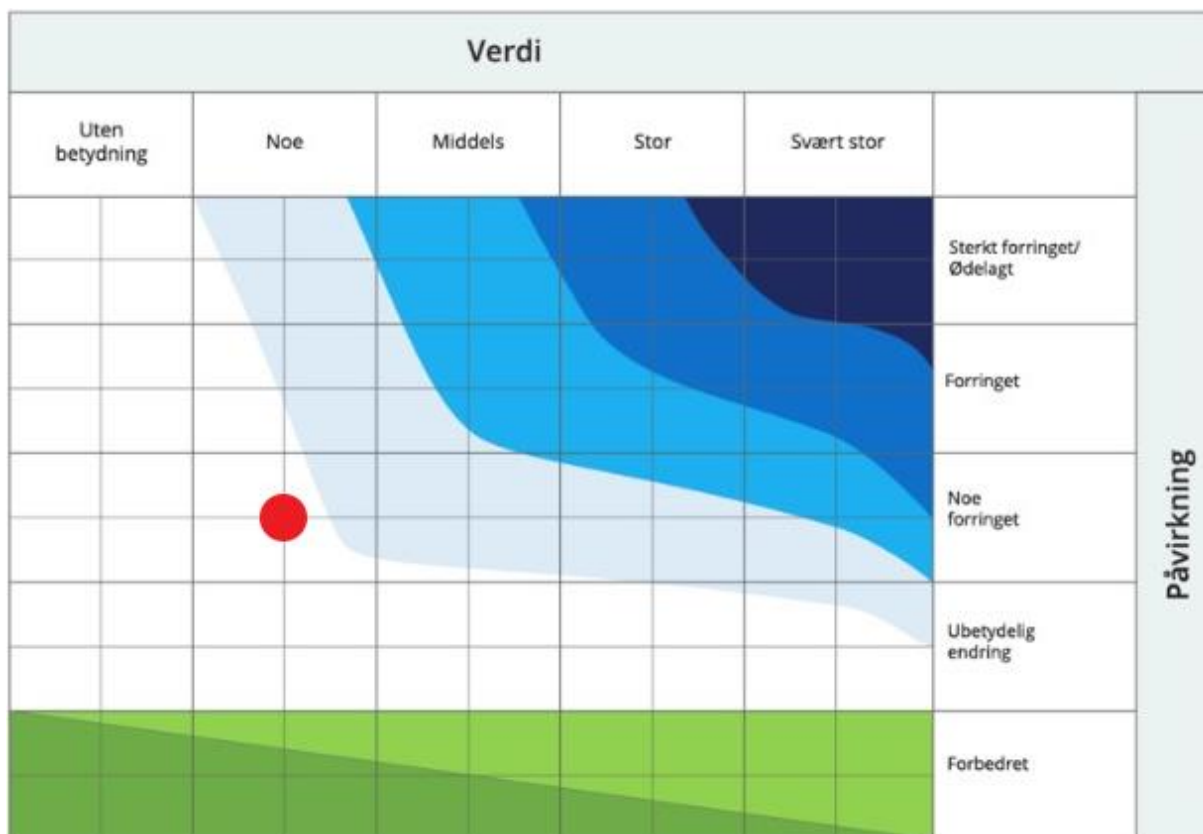
Jordvern og landbruk	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	AR5 basen viser at området stort sett inneholder markslag og skog med lav bonitet. Det foreligger ingen registreringer av grus- og pukkforekomster iht. NGUs database. Det er ingen jordbruksarealer innenfor planområdet. 
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Noe verdi	Positiv konsekvens eller nytte	Området er i dag ikke satt av som eget friluftsområde i kommunens base for hensynssone friluftsliv. Det er registrert noe turgåing langs eksisterende traktorslep. Her er det i dag bratte partier som gjør det utfordrende å bruke. Ny vei (utbedring av eksisterende traktorslep), vil gjøre området mer tilgjengelig for allmenheten.  Hyttene vil ikke være til hinder for å bruke området til natur og friluftsmål.

Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	Positiv konsekvens eller nytte	Plasseringen av tiltak samsvarer med flere av hovedmålsetningene ang næringsutvikling i kommunen.  "Gjerstad kommune skal være en kommune med høy grad av næringsattraktivitet, i samspill med de andre kommunene i Østre Agder. Vi skal være en næringsvennlig kommune"  "være pådrivere og støttespillere i arbeidet med å koble landbruksnæring og annen type næring"
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Nytt område for turistformål vil kunne medføre flere arbeidsplasser i kommune, og mer aktivitet i øvrebygda.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafikkikkerhet	Positiv konsekvens eller nytte.	Området ligger ca. 6 km fra sentrumsområdet i øvrebygda og ca. 16 km fra Brokelandsheia.  Ved etablering av turistformål er det viktig å sikre trygg og god adkomstvei til området i planprosess, dette blir også omtalt i "sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov". Det vil være mulig å benytte samme avkjørsel som eksisterende massetak
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Noe negativ konsekvens:	Usikkert om tiltak for turistformål vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur, da dette er avhengig av type bedrift og antall arbeidsplasser.

Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.
Teknisk infrastruktur	Noe negativ konsekvens: Kommunen har pr dags dato ikke avløpsnett tilgjengelig innenfor planområdet.	Tiltakshaver ser for seg at vannforsyning vil bli borehull. Avløp tenkes løst med minirenselanlegg/infiltrasjon for de to hyttene på Urvassknuten.  Strøm kan hentes fra eksisterende massetak på Fardalsmoen og legges i ny vei opp Urvassknuten  Vann/strøm og avløp for hytte nr. 3 vil bli liggende i rør over Urvann og tilkoblet eksisterende anlegg ved Uvdalsveien 35.
Forurensing og støy	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	
Klimatilpasning	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Noe negativ konsekvens: Berører i noen grad fareområder.	Ras- og skred, samt flomfare



## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Hyttene vil ligge på Urvann (1stk) Urvassknuten (2stk). Hyttene på Urvassknuten er tenkt plassert slik at de vil få utsikt, men ikke på toppen av fjellet slik at de vil forringe landskapsbilde i stor grad. Tiltakene vil ikke påføre store sår i naturen, eller være til hinder for natur og friluftsmål. En utbedring av eksisterende traktorslep, opp til hyttene på Urvassknuten sees på som et positivt tilskudd til området, mtp. at dette vil åpne opp for at flere brukergrupper får tilgang til turområdet.

Vann- og avløp og strøm for hytte på Urvann (Nr:1) er tenkt løst med å legge rør over Urvann, som kobles til eksisterende anlegg ved Urdalsveien 35. For hyttene på Urvassknuten planlegges det borehull og minirensanlegg. Dette vurderer administrasjonen som hensiktsmessig, da det pr dags dato ikke er opparbeidet infrastruktur i området som gjør det mulig med påkobling.

Området tas med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.



**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE**

**INNSPILL: URDVANN OG URVASSKNUTEN (SN1)**

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Ja	Deler av området er innenfor hensynssone for ras- og skredfare (H310)
Flom	Ja	Deler av området ligger innenfor hensynssone for flom ((H320)
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	
<b>Menneske og- virksomhetsskapte farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Ja	Nærhet til Urvann.
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

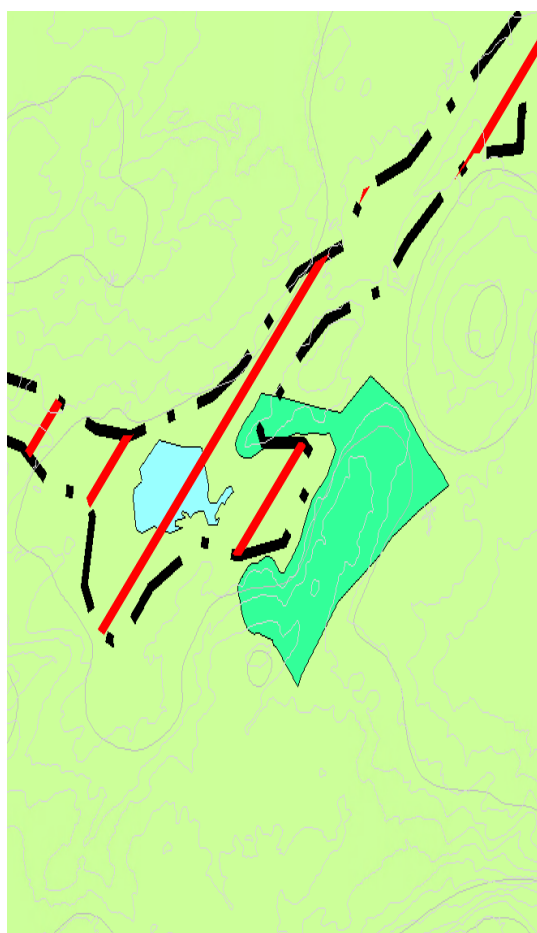


GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

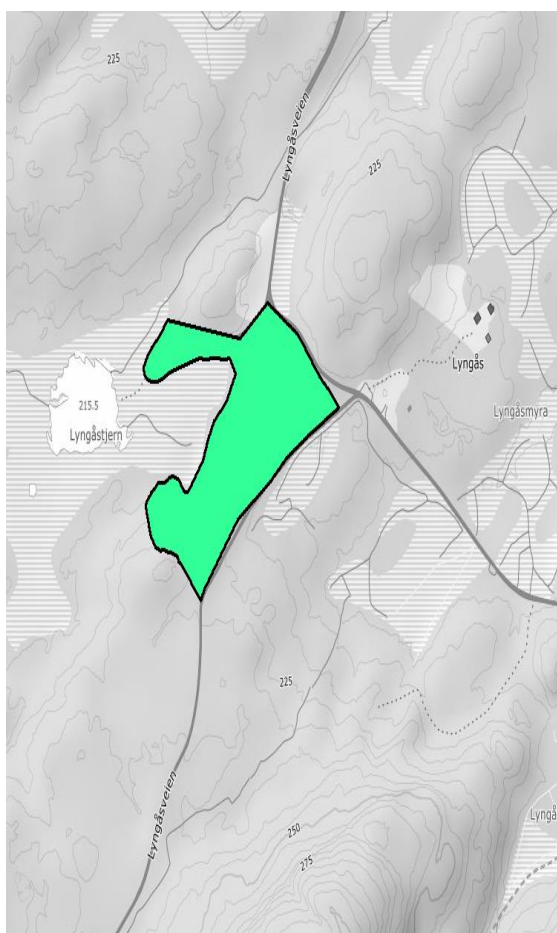
KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING

INNSPILL: LYNGÅS – NYTT OMRÅDE FOR SPREDT HYTTEBYGGING  
(SF1)

Gnr/bnr	7/9, 7/38, 7/37, 7/36, 7/39
Areal	Ca. 28 daa
Grunneiere	Tellef og Ellen Kveim, Nina og Snorre Gamst, Anne-Helene Selnes, Andreas Ulltveit,
Forslagstiller	Administrasjonen
Planstatus	Fritidsbebyggelse
Foreslått arealformål	SF – Spredt fritidsbolig, inntil 5 fritidsboliger

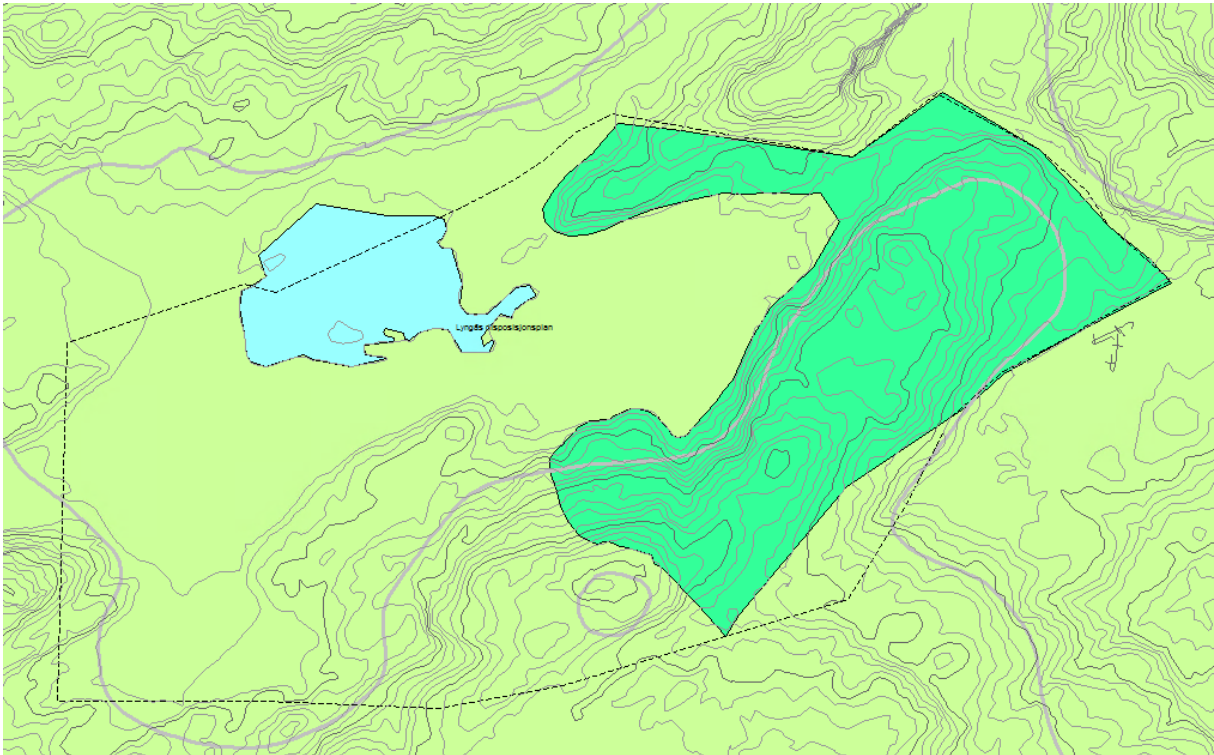


Figur 18: SF1 med spredt fritidsbebyggelse



Figur 2: SF1, oversiktsbilde

Området er tidligere avsatt til fritidsbebyggelse med et avsatt område på 81 daa (PlanID: 197502). Nytt forslag vil redusere beslaglagt areal med 53 daa, som vil bli tilbakeført til LNF-R-arealer. Gjeldende disposisjonsforslag forslåes opphevet, iht tabell 3 i kap. 1.1.4, i "bestemmelser til kommuneplanens arealdel".



Figur 1: SF2 Eldre disposisjonsplan og forslag til nytt planområde

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS



Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

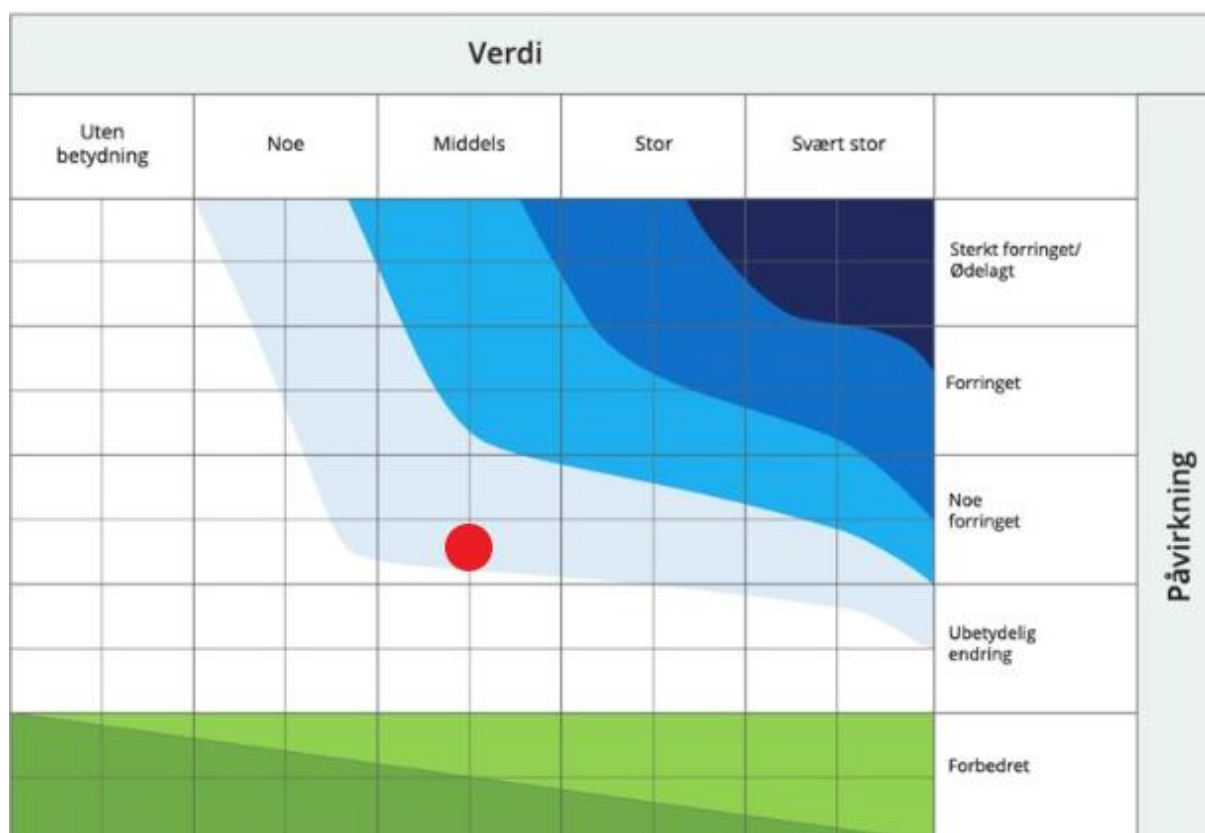
Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Noe verdi	Noe negativ konsekvens	Området er preget av skog og ligger i nærheten til Lyngåstjern. Iht. bestemmelser er det kun mulighet for 1 hytte til i området. Inngrep i naturen vil kunne ha noe negativ konsekvens mtp nedbygging av skog.
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.

Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Stor verdi	Noe negativ konsekvens	 <p>Sårbare fuglearter registrert vest for lyngåstjern. Totalt 8 funn. Granmeis, kjøttmeis, nøtteskrike, spettmeis, svartrost, blåmeis, dompap og flaggspett. Granmeis er vurdert som sårbar art iht norsk rødliste for arter 2021. Registrert 26.jan 2020 av privatperson.</p> <p>Området består av 39 daa myr. Mulig håndtering av dette vises i eget vedlegg til planbeskrivelsen, som er iht. punkt: 2.1.11 i "Bestemmelser til kommuneplanens arealdel".</p> <p>Byggeforbudssone på 50m fra vassdrag skal opprettholdes.</p>
Vann, bekker og elver	Middels verdi	Noe negativ konsekvens:  Nedbygging av bekk vil kunne medføre økt overvannsproblematikk, endring av biologisk mangfold vil kunne resultere i en mindre barriere (infiltrasjon og naturlig rensing) før vannet renner til resipient.	<p>Bekk renner i nærhet til planområdet. Gjerstadvatnet, bekkefelt. Grunnlag for beskyttelse: Forurensningsforskriftens kapittel 11: Generelle bestemmelser om avløp. Viktig å unngå avrenning/forurensing ved ny bebyggelse mot Lyngåstjern.</p> 
Jordvern og landbruk	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Området består av skog med middels god bonitet. Ingen jordbruksarealer.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Noe verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registrerte friluftslivsområder, men det er betydelig gode rekreasjonsmuligheter med umiddelbar nærhet til Lyngåstjern.

Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	Noe negativ konsekvens:	Planområdet er ikke innenfor hensynssone friluftsliv, ei heller kjente turområder, og i tråd med strategi for hyttebygging i kommunen.  <i>"For utvikling av hytteområder blir det litt annerledes. Her blir det viktig å se på tilgangen til naturopplevelser, men samtidig at ikke nye hyttefelt begrenser muligheten til opprettholdelse og videreutvikling av populære turområder etc. Fokus på en samfunnsnyttig hytteutvikling vil være positivt for næringslivet, og kan også gi ringvirkninger ellers i lokalsamfunnet. Engasjerte hytteeiere kan være en stor ressurs for et lokalsamfunn."</i>
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	Ingen/ubetydelig konsekvens:	Bruk av eksisterende vei. Mulig opparbeidelse av ny vei til resterende areal som er tilgjengelig for etablering av hytte (1 hytte iht. planbestemmelser)
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Ingen/ubetydelig konsekvens:	16,0 km til Kirkebygda, 9 km Brokelandsheia.
Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.
Teknisk infrastruktur	Noe negativ konsekvens:	Det er ikke offentlig vann- og avløp/kloakk i området, det må derfor løses ved egne private anlegg. Ny hytteetablering vil i liten grad øke trafikkmengden på veien, da kommuneplanbestemmelsene kun åpner opp for 1 ny hytte innenfor planområdet.
Forurensing og støy	Ingen/ubetydelig konsekvens:	Ingen/ubetydelig konsekvens.
Klimatilpasning	Noe negativ konsekvens:	Det er middels til høy skogbonitet for området. Ved utbygging bør det derfor, så langt det er mulig, unngå unødvendig hogst.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Noe negativ konsekvens:	Deler av planområdet er innenfor hensynssone flom, ny bebyggelse tillates ikke innenfor flomsone. Ved siste revisjon av forslag til ny kommuneplan er hele området trukket bort fra myrarealer.



## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Det eksisterer allerede hytter innenfor planområdet. Nytt arealformål vil redusere tidligere beslaglagt LNF-R areal. Gjennom bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse tillates det maksimalt | ny hytte i planområdet.

Område tas med i kommuneplanens arealdel.



GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

INNSPILL: LYNGÅS – NYTT OMRÅDE FOR SPREDT HYTTEBYGGING  
(SF1)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Ja	Mindre deler av planområdet ligger innenfor flomsone.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	
<b>Menneske og- virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	



**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

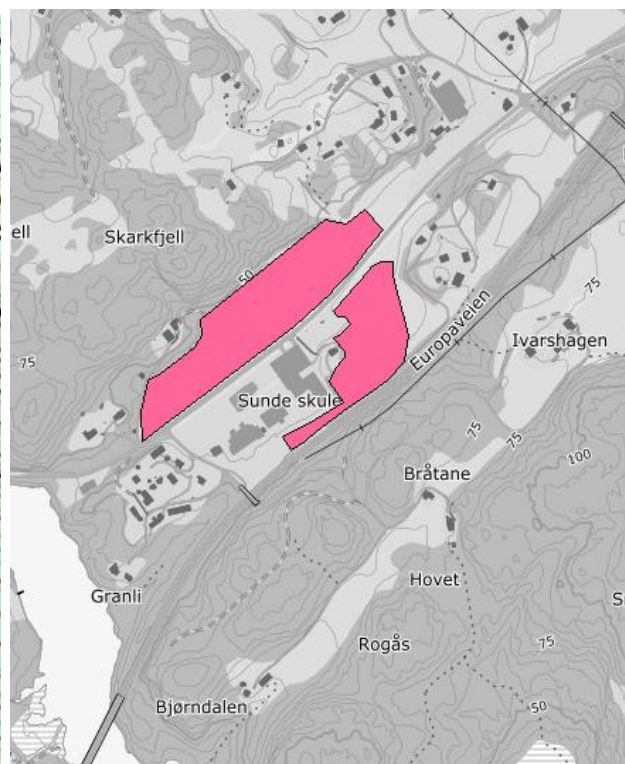
**KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING**

**INNSPILL: ABEL SKOLE, UTVIDELSE (O)**

Gnr/bnr	41/3, 41/14, 41/133, 41/86, og 41/35.
Areal	Ca. 51 daa.
Grunneiere	Knut Erik Ulltveit, Tone Vestøl Bråten og Gjerstad kommune
Forslagstiller	Administrasjonen
Planstatus	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift)
Foreslått arealformål	Areal for offentlig og privat tjenesteyting til eventuell framtidig utvidelse av Abel skole med uteområde, SFO og barnehage.



Figur 19: O1 med arealformål offentlig og privat-tjenesteyting



Figur 2: O1, oversiktsbilde

Området på er i dag avsatt til LNFR i kommuneplanen. Abel skole og SFO trenger utvidelsesmuligheter. Områdene er også aktuelle som framtidig uteområde for skolen og ny barnehage. Avstand til Brokelandsheia er ca. 2,6 km

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

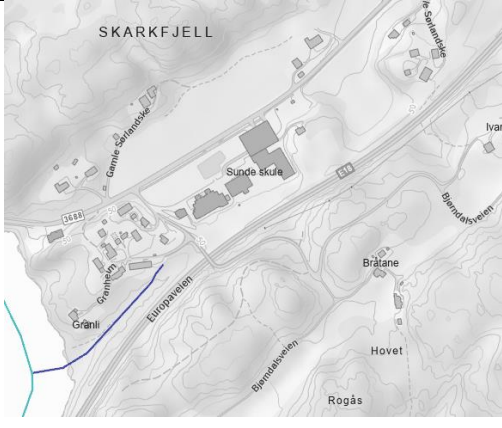
Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

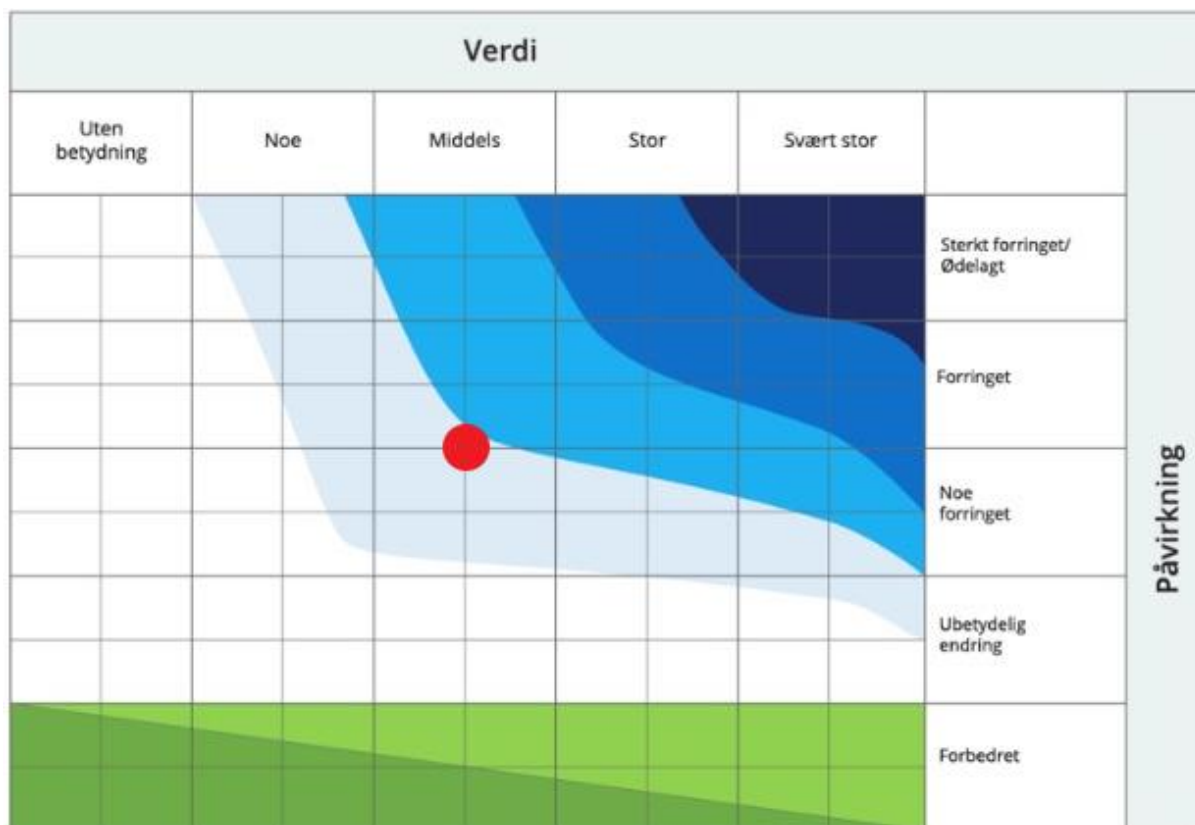
Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Noe verdi	Noe negativ konsekvens: Forringelse av landskap og terreng.	Deler av området er i dag jordbruk. Nedbygging vil endre landskapet.
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Noe verdi	Noe negativ konsekvens	Over 200 meter til Gjerstadvannet. Ingen naturtyper av "KU-verdi" eller NiN registreringer iht miljødirektoratets naturdatabase.  Innenfor habitatområde til følgende nasjonale ansvarsarter: Svartvier ( <i>salix myrsinifolia myrsinifolia</i> ), Småsmelle ( <i>Atocion rupestre</i> ) og art av stor forvaltningsinteresse Stavklokke ( <i>Campanula cervicaria</i> ). Stavklokke er nær truet. (Funn i 1951 og 1967)
Vann, bekker og elver	Middels verdi;	Noe negativ konsekvens:	Vest for skolen renner bekk med avrenning videre ned til Gjerstadvannet. Denne ligger ikke innenfor planområdet

			
Jordvern og landbruk	Høy verdi	Stor negativ konsekvens	Området består av ca. 15 daa fulldyrka jord, 14 daa beite, 3,3 daa bebygd areal og skog 2daa. Kilde: <a href="http://Gardskart.no">Gardskart.no</a>
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Jordbruksareal som ikke er registrert med verdi for friluftsliv, men har verdi som grøntstruktur.

Tema; Samfunn	Konsekvens påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	Positiv konsekvens eller nytte	Kap:9.1 – utfordringer og muligheter "Helsestasjonen og skolehelsetjenesten er en del av skoleenheten, mens barnehage er en egen enhet. Det skal utredes en oppvekstenhet med felles ledelse for barnehage, skole og helsestasjon. Målet er gjennom dette arbeidet, å få til en modell med best mulig forutsetninger og vilkår for barn og unges oppvekst- og utdanningsmuligheter."
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	utvidelse av skole/SFO og barnehage vil kunne ha en positiv effekt på folkehelsen.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafikkikkerhet	Positiv konsekvens eller nytte	Området ligger svært sentral til mtp. kollektivtilbud. 2 km til Brokelandsheia. Eksisterende skole med barne- og ungdomstrinn, sammen med idrett- og svømmehall. ingen vesentlig påvirkning av klima. Men det kan redusere noe på trafikkmengden totalt sett i kommunen.
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Ingen/ubetydelig konsekvens	Usikkert i hvilken grad en evt. utvidelse vil ha mtp. sosial infrastruktur og tjenestebehov.

Barn og unge	<i>Positiv konsekvens eller nytte</i>	Bedre forutsetninger for barn og unges oppvekst- og utdanningsmuligheter.
Teknisk infrastruktur	Noe negativ konsekvens:	Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende rensanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5). Med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For arbeidsplasser regner man 0.2 pe pr ansatt og 5 pe pr. bolig. Her må det gjøres beregninger i detaljereguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.  Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med >50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene
Forurensing og støy	Stor negativ konsekvens	Deler av området er innenfor rød støysone fra eksisterende E18. Her blir det viktig å vurdere Støyskjerming/sikringstiltak i detaljereguleringsprosessen.  Det er ikke registrert forurenset grunn.
Klimatilpasning	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet	Stor negativ konsekvens	Registrert svært stor mulighet for marin leire, men usammhengende/tynt og flatt. (geo.ngu.no) Fare for kvikkleireskred på deler av området bør utredes.

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Området har stor egnethet ved omdisponering til offentlig og privat tjenesteyting. Det vil sikre område for fremtidig utvidelse av skole/SFO/barnehage, som pr i dag er nært opp til nivå for maks elever pr klassetrinn.

Om lag 50 daa med dyrket mark vil gå tapt ved en evt. utbyggelse. Den samfunnsmessige nytten av en omdisponering fra dyrket mark til offentlig- og privat tjenesteyting tilsier at området ikke bør prioriteres inn i planen.





**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE**

**INNSPILL: ABEL, UTVIDELSE (O)**

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Gul sone for aktsomhet Radon.
<b>Menneske og- virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	Eksisterende E18 ligger 10 meter fra området i sør. Støyskjerming/sikring må utredes i detaljreguleringsprosess
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Ligger innenfor Rød/Gul støysone for ny E18.
Farlige områder	Ja	Registrert svært stor mulighet for marin leire, men usammhengende/tynt og flatt. (geo.ngu.no) Fare for kvikkleireskred på deler av området bør utredes.

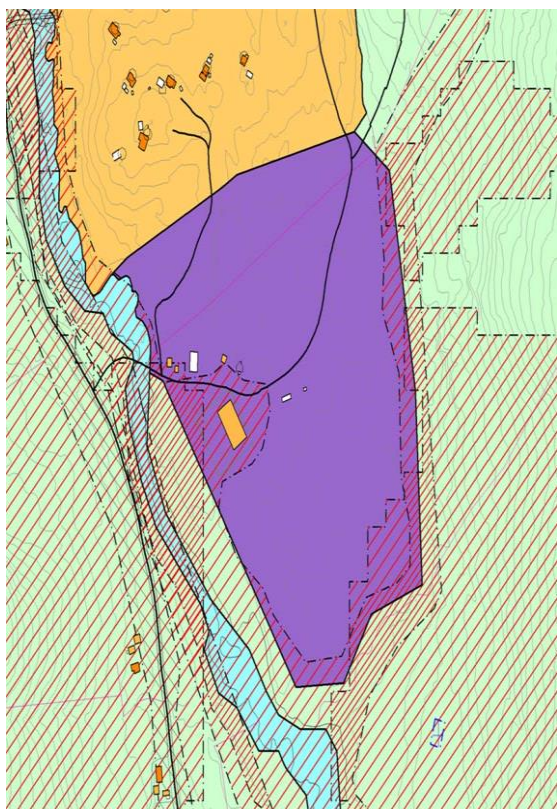


GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

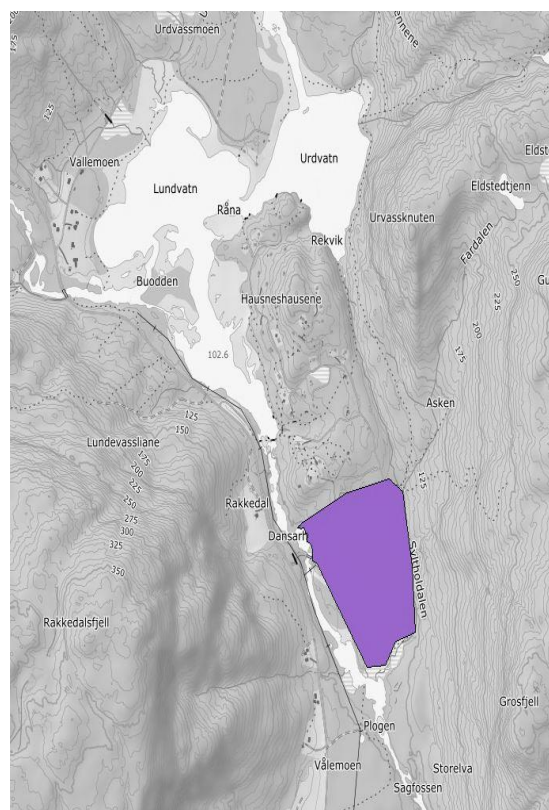
KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING

INNSPILL: FARDALSMOEN, UTVIDELSE AV OMRÅDET (N)

Gnr/bnr	29/29/0 og 27/01
Areal	Ca. 136 daa
Grunneiere	Jens Trydal
Forslagstiller	Administrasjonen
Planstatus	29/29 - Fritidsbebyggelse 27/1 - Råstoffutvinning
Foreslått arealformål	Industri/næringsområde



Figur 20: N1 med arealformål Industri/næringsvirksomhet



Figur 2: N1, oversiktsbilde

Eksisterende masseuttak som skal utvides, samt tilrettelegges som næringsområde.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematiske</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

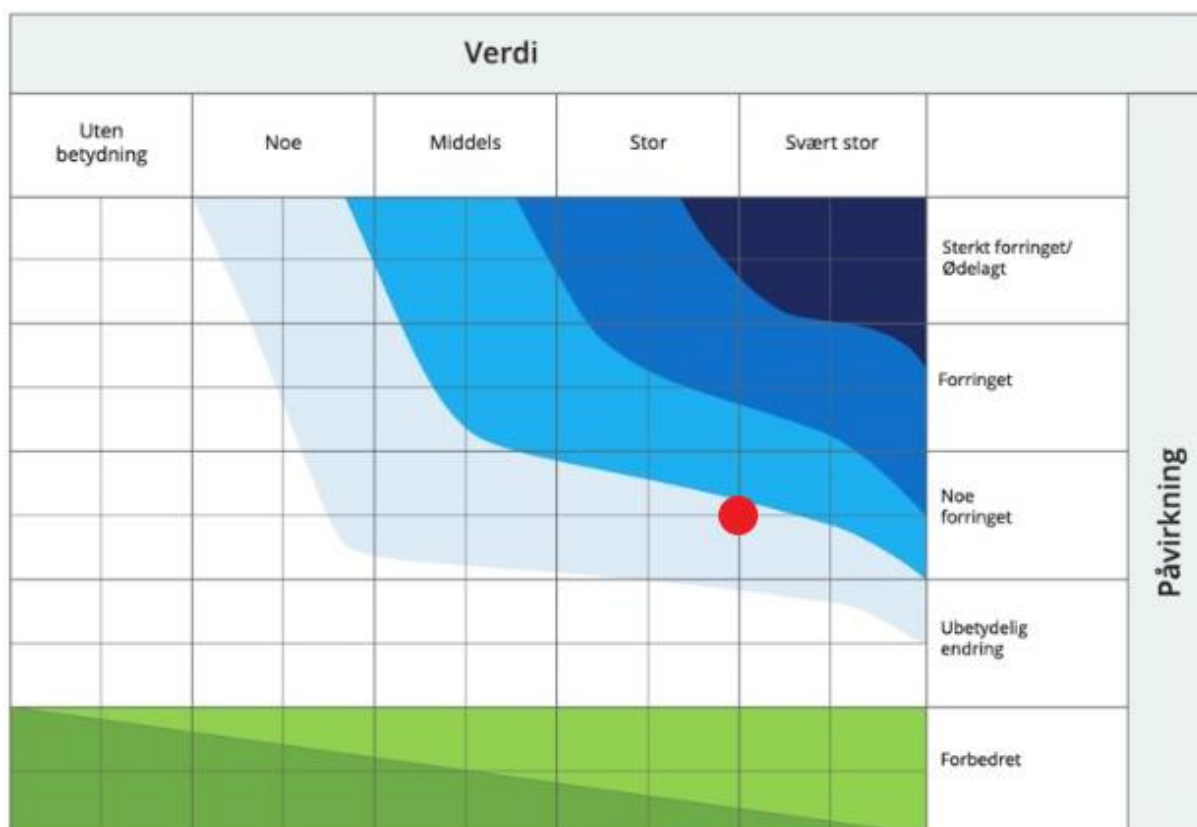
Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:  Forringelse av landskap og terreng.	Et typisk dallandskap som er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra omkringliggende åser og fjell. Utvidelse av massetaket mot nord vil øke såret i naturen.
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Det er registrert sand- og grusforekomster i området, som ligger i eksisterende massetak Påvist betydelige grunnvannsressurser. Viktig med bærekraftig utnyttelse av jordbruk/mineraler og grunnvann/vannforekomster.  Registrert rødlistearter i området. Sandsvale som er nær truet (privat registrering i regi av norsk ornitologisk forening 2013). Flere registreringer (også privat – norsk entomologisk forening) av ulike edderkopp-arter men livskraftig (LC) (Prikket enkeedderkopp, skrentulvedderkopp, Praktulvedderkopp, Tanntaggedderkopp, Spisspiggedderkopp) Uavhengig analyse av egnet faginstusjon bør vurderes før en reguleringsplan.

Vann, bekker og elver	Middels verdi	Noe negativ konsekvens:	Vannressursene anses som verdifulle. Kommunen bruker i dag en annen vannkilde. Langsgående elv, Storelva, er registrert som en del av vernet vassdrag – Gjerstadvassdraget. Det er 50m bygge - og delegrense til Gjerstadvassdraget.  krav om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for driftsrutiner og konsekvensutredning med ROS-analyse før endelig godkjenning av arealformålet.
Jordvern og landbruk	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Det er lite dyrkbare jordarealer igjen etter masseuttak over mange år Kilde: <a href="http://Gardskart.no">Gardskart.no</a>
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	En utvidelse av massetaket vil minske avstand til eksisterende hyttefelt i nord. Støy, støv og vibrasjoner fra arbeid i uttaket. Utvidelse av massetaket vil være godt synlig fra sør.

Tema; Samfunn	Konsekvens påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	Positiv konsekvens eller nytte	Plasseringen av tomten samsvarer med flere av hovedmålsetningene ang næringsutvikling i kommunen.  "- tilrettelegge for et tilstrekkelig utvalg attraktive næringsområder/-tomter - arealtilrettelegging .  - være støttespiller for og pådrivere for styrking av eksisterende næringsvirksomhet "
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Det er, og vil bli støy og støv fra aktiviteten.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafikkikkerhet	Positiv konsekvens eller nytte	Lokale masseuttak reduserer behovet for langtransport.  Området ligger ca. 6 km fra sentrumsområdet i øvrebygda og ca. 16 km fra Brokelandsheia.  Ved etablering av næringsområdet er det viktig å sikre trygg og god adkomstvei til området i planprosess, dette blir også omtalt i "sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov". Det vil være mulig å benytte samme avkjørsel som eksisterende massetak
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Ingen/ubetydelig konsekvens	Usikkert om næringsetableringen vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur, da dette er avhengig av type bedrift og antall arbeidsplasser.

Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.
Teknisk infrastruktur	Noe negativ konsekvens:	Vil kunne kreve etablering av renseanlegg.
Forurensing og støy	Noe negativ konsekvens:	Det vil bli støy fra aktiviteten i massetaket. Aktuell støy må være innenfor grensene beskrevet i forurensningsloven § 30-7, tab. 1, og grensene for utendørs støy – beskrevet i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 Det vil fortsatt bli støy fra drift av området samt lukt fra evt. dieseldrevne maskiner og kjøretøy.
Klimatilpasning	Noe negativ konsekvens:	Drift av området på konvensjonell måte med bruk av dieseldrevne maskiner og utstyr vil være som før.  Utslipp ved endring av jordstruktur - frigjøring av karboner i jord (totale innholdet av karbon i jord på bare en meters dybde er om lag to ganger større enn innholdet i atmosfæren - Temaveileder Nibio, Karbonbinding i jord)
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Noe negativ konsekvens:	

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Det er lite dyrkbare jordarealer igjen etter masseuttak over mange år. Vannressursene anses som mer verdifulle. Kommunen bruker i dag en annen vannkilde. Tidligere er Uralsmoen blitt vurdert som det beste stedet for grunnvannsuttak. Tiltak med næringsetablering vil være en god utnyttelse av området etter at løsmasser og steinmasser er ferdig utvunnet.

Masseuttaket bør begrenses på østsiden mot eksisterende bekkefar fra Urvassknuten-området. Vei inn til hytteområdet vil bli berørt av etablering av næringsområdet, og adkomst må sikres gjennom reguleringsplanlegging av området.

Ved ferdigstilling av området er det viktig at skjæringer og helninger blir sikret og jordslått, men noe av dette bør beholdes for ivaretagelse av sandvaler. Området må sikres med en sandvoll langs hele området i vest mot Storelva som hindrer utvasking av forurensete masser.

### **Det er allerede vedtatt ny reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for driftsrutiner og konsekvensutredning med ROS-analyse for området.**

Buffersoner/sikringssoner er også sikret i reguleringsplan. Området tas med videre inn i ny kommuneplan, som "eksisterende arealer".



**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE**

**INNSPILL: FARDALSMOEN, UTVIDELSE AV OMRÅDET (N)**

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Ja	Området er registrert med mulighet for marin leire. Det bør foretas grunnprøver av dertil egnet personell. Erosjon fra storelva bør forhindres ved å beholde en buffer med trær langsmed elvedraget. Sør-Øst i området er det fare for steinsprang/snøskred fra nærliggende fjell, Kongsfjell.
Flom	Ja	Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde flom
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	
<b>Menneske og- virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	Vil ikke påvirke drikkevannskilder
Nærhet til høyspentledninger	Ja	Det er høyspentmast sør for adkomstvei (B-07.0070)
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	Grenser til fv. 418, men anses ikke som farlig
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Ja	Høyspentlinje 22kv punkt ved adkomstvei
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	Fritidsboligbebyggelse vil bli berørt av støy, lukt, støv m.m. i enkelte perioder.
Farlige, bratte områder (masseuttak)	Ja	Må ivaretas i daglig drift. Dette er en vanlig problemstilling i drift av massetak og inngår i driftsrutiner.



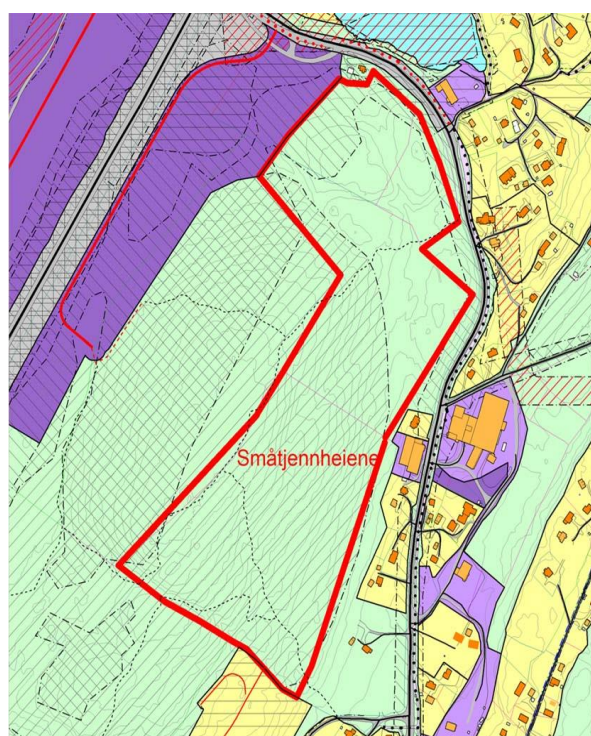


GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING

INNSPILL: SMÅTJENNHEIENE, FIANE BOLIGOMRÅDE (B)

Gnr/bnr	3/273, 3/24 og 3/35
Areal	Ca. 200 daa
Grunneiere	Tor Georg Nybø Hagane
Forslagstiller	Kommunestyret på temakveld om boligbygging og senterutvikling 3. sept 2020.
Planstatus	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift)
Foreslått arealformål	Bolig (merket gult)



Figur 21: B6, boligområdet merket med rød strek



Figur 2: B6, oversiktsbilde

En del av området er nordvendt og vil ha begrenset solforhold, men området som vender mot øst vil ha gode solforhold. Deler av området ligger innenfor støysoneområdet for kommunedelplanen til E18, og betinger at boligfeltet støyskjermes for støy fra E18, for at utbygging kan skje. Endelig støysonekart til reguleringsplanen for ny E18 vil snart foreligge og vil gi bedre svar på støyforholdene.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

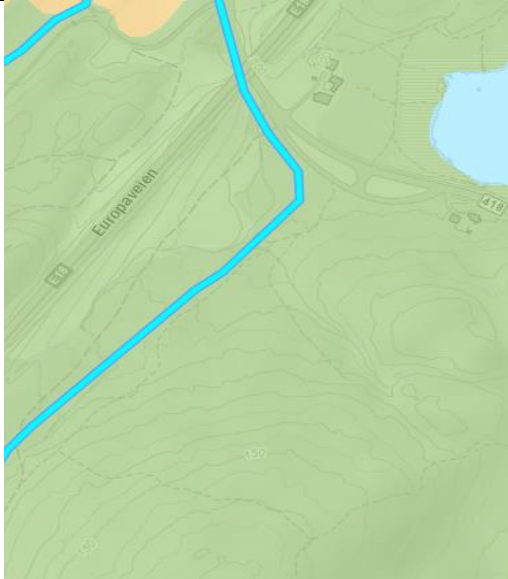
Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

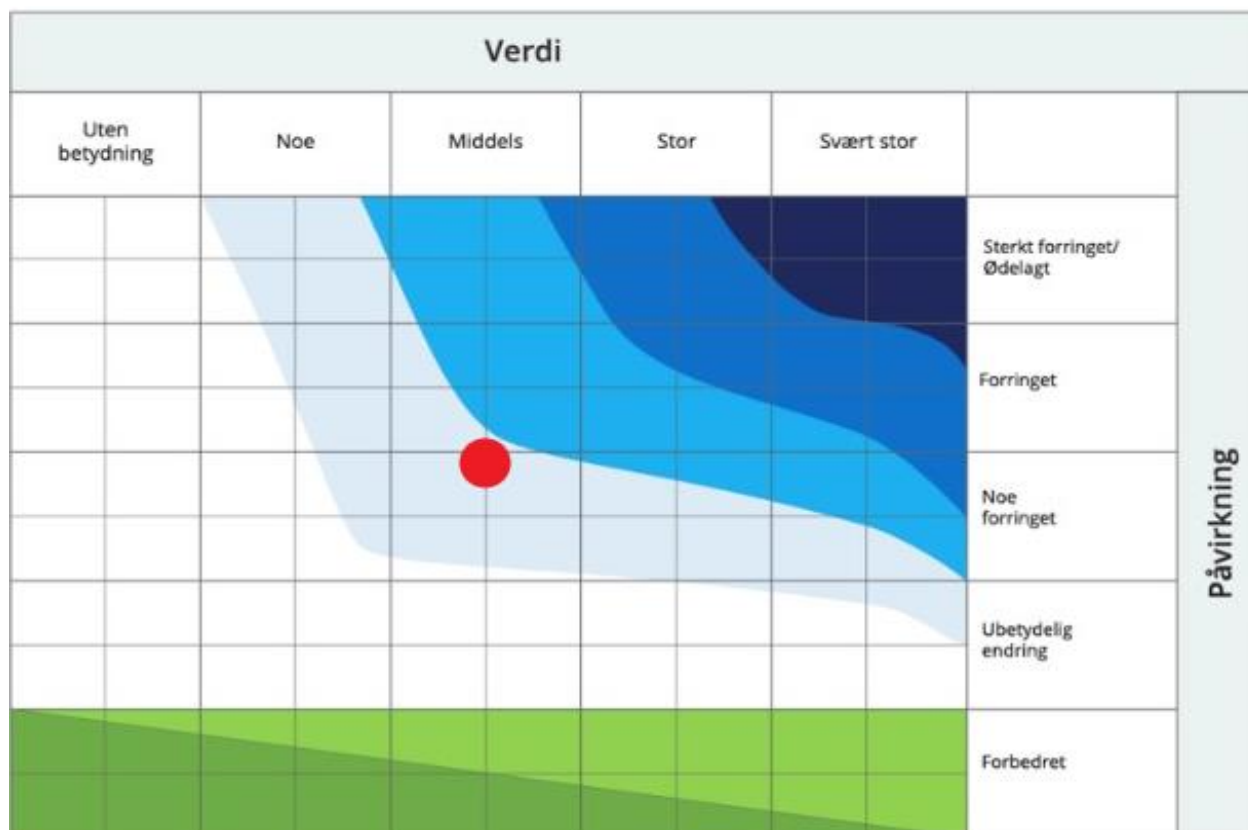
Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Middels verdi	Noe negativ konsekvens:  Foringelse av landskap og terreng. Nedbygging av skog. Visuelt synlig på lang avstand.	Småtjennheiene er på det høyeste 174 moh, og er visuelt godt synlig på lang avstand fra alle retninger. Det er derfor viktig å bygge med terrenget med vekt på estetisk fremtoning av bygg samt unngå "toppbygging", så det visuelle inntrykket reduseres
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Barskog av lav-middels bonitet for hele området.
Vann, bekker og elver	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Nord-vest for feltet renner elv tilkoblet Sunda bekkefelt (del av gjerstavassdraget). Elven ligger delvis innenfor beskyttet område. Under detaljregulering må elven sikres mtp. mulig potensiell forurensning og overvannsproblematikk fra nytt boligfelt.  Byggesoneforbud langs vassdrag: blir ikke berørt.

			
Jordvern og landbruk	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Det er ingen jordbruksarealer innenfor planområdet. Barskog av lav-middels bonitet for hele området.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Middels verdi	Noe negativ konsekvens:  Friluftsområde vil påvirkes ved utbygging.	Hele området er registrert som "Svært viktig friluftslivsområde" med "Ganske stor" potensiell bruk. Det er også mange opparbeidede stier i området. Ved evt. utbygging bør stinettet prioriteres etter bruk, slik at viktig nærturterreng ikke går tapt. Og at det sikres grønne lunger i tilknytning til disse. Ved reguleringsplan må dette utredes.

Tema; Samfunn	Konsekvens/påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	<i>Positiv konsekvens eller nytte</i>  Boligtomt ved Brokelandsheia er tråd med kommunale vedtak og strategier.	Plasseringen av boligområdet samsvarer med flere av hovedmålsetningene ang boligutvikling i kommunen. Det legges vekt på sentral plassering mot Brokelandsheia og E18. Tiltaket vil heller ikke kreve innløsning av eksisterende boliger, da området i dag står ubebygget.  " Hovedmål: Gjerstad kommune skal være en kommune med høy grad av bostedsattraktivitet. Vi skal til enhver tid ha et godt og variert tilbud av boliger og boligtomter i tilknytning til både Brokelandsheia, Kirkebygda og Abel 1-10 skole."
Folkehelse og levevilkår	Noe negativ konsekvens:	Vurderes til og ha noe negativ på folkehelsen, da nedbygging av skog og ny bebyggelse vil påvirke populært natur/friluftsområdet.  Det vil være utfordrende å opparbeide området i forhold til krav om universell utforming pga. store høydeforskjeller.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafikkikkerhet	<i>Positiv konsekvens eller nytte</i>  0.5 km fra sentrumsområdet på Brokelandsheia. Nærhet til kollektivtilbud og E18.	4 km fra Abel skole, 3,4 fra barnehage på Renstøl, 1100 m fra Brokelandsheia (lokalsenter) og 11 km fra kommunehuset..  Viktig å sikre trygg og god adkomstvei til/i området. Det vil også være viktig med gang og sykkelsti til Brokelandsheia og videre mot Sunde for å sikre trygg skolevei.

Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>  Liten avstand fra etablert infrastruktur	Usikkert om boligutbygging vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur.
Barn og unge	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området. Gode og trygge gangforbindelser og nærmiljøkvaliteter for barn/unge må ivaretas.
Teknisk infrastruktur	<b>Noe negativ konsekvens:</b>  Vil kunne kreve oppgradering av eksisterende vann- og avløpsnett. Utrede videre i planprosess	Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett til Tuftene/Lindvollheia. Vesentlig høydeforskjell (40- 60m) fra påkoblingspunkt til vann- og avløp så utbedring av pumpesystem må utredes.  Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5), med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For arbeidsplasser regner man 5 pe pr. bolig. Her må det gjøres beregninger i detaljereguleringsprosessen for og kvalitets sikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.  Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med >50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene.
Forurensing og støy	<b>Noe negativ konsekvens:</b>	Ny E18 vil gi gul støysone i større deler av området.
Klimatilpasning	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	For å minske utslipp av klimagasser bør det bygges på østsiden av heia på områder med lav bonitet (ca. 200 da).
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ved en evt. adkomstvei nord for området er det viktig å se på flomproblematikk.

### Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Det er store høydeforskjeller, og vil dermed gjøre det svært krevende å føre frem adkomstvei og nødvendig infrastruktur. Området ligger i et mye brukt turområde, og ligger også innenfor område avsatt til hensynssone friluftsliv. Område tas ikke med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.



**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE**

**INNSPILL: SMÅTJENNHEIENE, FIANE BOLIGOMRÅDE (B)**

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Skred	Nei	Ingen områder med skredfare.
Flom	Nei	Men ifm. evt. adkomstvei nord for området er det viktig å se på flomproblematikk.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Deler av området er merket med Gul aktsomhetsgrad 1 radon (moderat til lav) Kilde: <a href="http://geo.ngu.no/kart/radon">geo.ngu.no/kart/radon</a>
<b>Menneske- og virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	Ingen høyspent i området - nve.no. 24 Kv linje går øst for langsgående Fv-418 ved Tuftene
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	E18 ligger fra 200-400 m vest for området.
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Støysonekartlegging ifm. nye E18 må undersøkes grundig. Støysonebarrierer og/eller annen avbøtende skjerming bør konsekvensutredes detaljert i en reguleringsplan.



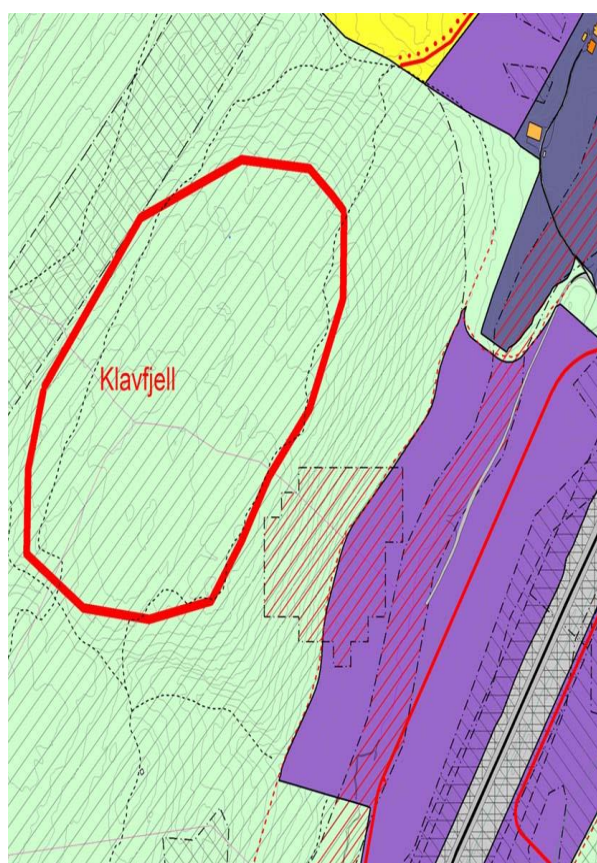


**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

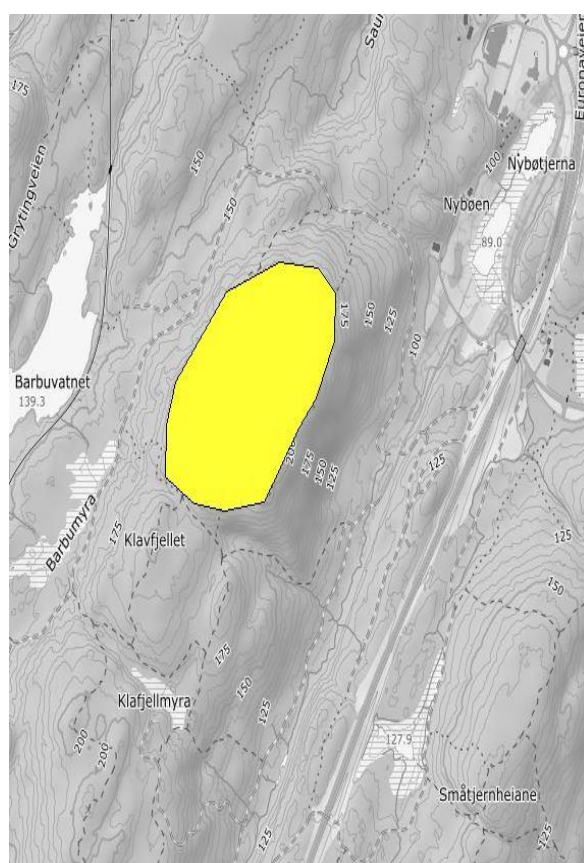
**KONSEKVENSTREDNING OG ANBEFALING**

**INNSPILL: KLAVFJELL, BOLIGOMRÅDE (B)**

Gnr/bnr	1/ 6 og 7 3/12,18, 42-43, 48, 94, 64, 66, 4/4
Areal	Ca. 135 daa
Grunneiere	Kristian Nese Taxerås, Torbjørn Pedersen og Peder Rønningen
Forslagstiller	Kommunestyret på temakveld om boligbygging og senterutvikling 3. sept 2020.
Planstatus	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift)
Foreslått arealformål	Framtidig boligområde.



Figur 22: B7, boligbebyggelse



Figur 2: B7, oversiktsbilde, boligbebyggelse

Området er i dag avsatt til LNFR i kommuneplanen, og består stort sett av skogsareal. Det er et mye brukt friluftsområde med flere turstier. Flere villtrekk går gjennom området. Området vil i fremtiden være en naturlig utvidelse av bolig- og næringsområde på Brokelandsheia når det er behov for utvidelse. Trase for evt. framtidig jernbane er ikke klarlagt, og endelig plassering av ny E18 er ikke bestemt.



## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

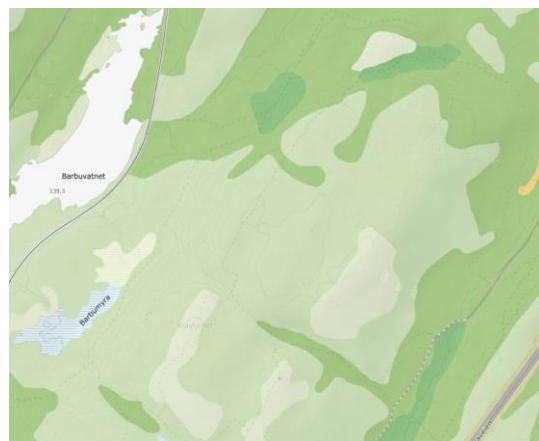
Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

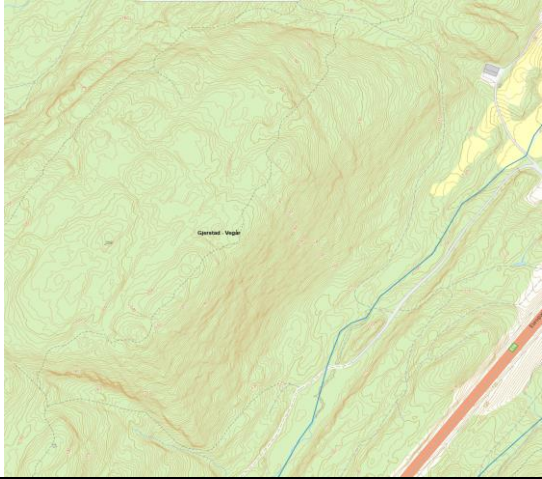
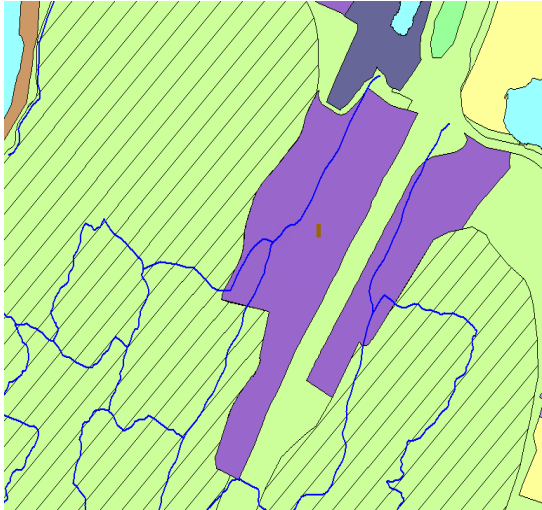
Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

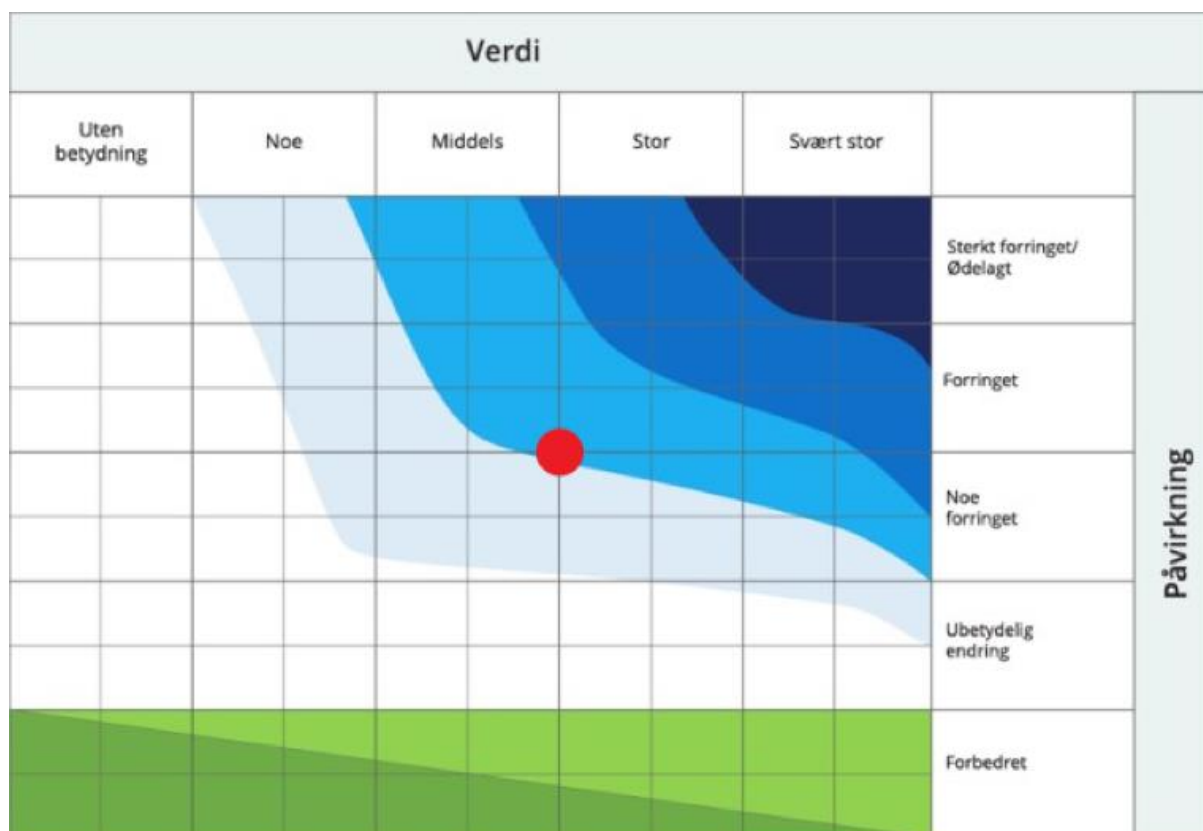
Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Verdi: Noe verdi (vanlig forekommen de naturlandskap)	Noe negativ konsekvens: Forringelse av landskap og terreng.	Klavfjell er på det høyeste 209 moh. i nord-øst. Viktig med bærekraftig utbygging av området som ikke vil ødelegge det estetiske uttrykket. Bygge i terrenget og med barrierer av skog.
Kulturminner/kultur miljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Nordvest for området mot Langtjenn, er det registrert ruin av uthus, Heslia/Brokeland 3. kvartal 1800-tallet.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Ingen naturtyper av "KU-verdi" eller NiN registreringer iht miljødirektoratets naturdatabase. Deler av området innehar skog av middels god bonitet.  Lav bonitet barskog på Klavfjellet. Middels bonitet barskog nord-øst i området. Driftsvei for skogbruk må sikres. Plan for driftsveier og naturstinnett må utarbeides
Vann, bekker og elver	Middels verdi;	Middels negativ konsekvens:	Øst for feltet renner det en bekk (Sunda bekkfelt) som har avrenning til gjerstavassdraget. Gjerstavassdraget



		Nedbygging av bekk vil kunne medføre økt overvannsproblematikk, endring av biologisk mangfold vil kunne resultere i en mindre barriere (infiltrasjon og naturlig rensing) før vannet renner til resipient.	er vernet, og har en egen verneplan.  Kantvegetasjon langs bekk skal søkes ivaretatt. Ved behov er det tillatt med tiltak knyttet til overvannshåndtering. Ved behov for å legge bekk i rør vil NVE vurdere om tiltaket er iht. vannressursloven § 47 og om reguleringsplan kan erstatte en ordinær konsensjonsbehandling. (punkt: 2.1.12 i "Bestemmelser til kommuneplanens arealdel")
			
Jordvern og landbruk	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registrerte jordvern eller landbruksverdier i området.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Stor negativ verdi	Middels negativ konsekvens:  Berører områder som iht. nasjonal database for friluftsområder	Registrert av Friluftsrådet sør som svært viktig friluftslivsområde og nærturterreng med stor brukerfrekvens. Det vil være mulighet for ivaretagelse av deler av stinettet ved utbygging av området.  

Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	<p>Positiv konsekvens eller nytte</p> <p>Boligområde ved Klavdalen er tråd med kommunale strategier.</p>	Gjerstad kommune skal være en kommune med høy grad av bostedsattraktivitet. Vi skal til enhver tid ha et godt og variert tilbud av boliger og boligtomter i tilknytning til både Brokelandsheia, kirkebygda og Abel 1-10 skole.
Folkehelse og levevilkår	Middels negativ konsekvens:	Det er etablerte tur- og friluftslivsmuligheter i området, sør-øst mot Fiane/Kalvehagelia og lysløype (2 km), som berøres av en evt. utbygging. Mulighet for universell utforming, men svært krevende med tanke på adkomstvei og høydeforskjeller.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	Positiv konsekvens eller nytte	<p>Området ligger nærme Brokelandsheia (1000 meter til sentrumsområdet) E18, med tilhørende kollektivtilbud. 4 km til Abel skole, 3 km til nærmeste barnehage.</p> <p>Ved etablering av boligområde er det viktig å sikre trygg og god adkomstvei til området i planprosess, dette blir også omtalt i "sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov".</p>
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	<p>Ingen/ubetydelig konsekvens</p> <p>Liten avstand fra etablert infrastruktur, men vil likevel kreve tilretteleggingstiltak i planprosess.</p>	Usikkert om boligutbygging vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur.
Barn og unge	Noe negativ konsekvens:	En evt. utbygging vil påvirke nærmiljø og turområdene.
Teknisk infrastruktur	<p>Noe negativ konsekvens:</p> <p>Vil kunne kreve oppgradering av eksisterende vann- og avløpsnett. Utrede videre i planprosess</p>	<p>Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett på Brokelandsheia. Kapasiteten på vann- og avløpsanlegget for Brokelandsheia, med omkringliggende områder, må på et tidspunkt økes, og brannberedskap for slokkevann vurderes.</p> <p>Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5), Med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. Man regner 5pe pr. bolig. Her må det gjøres beregninger i detaljereguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.</p> <p>Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med &gt;50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene.</p> <p>Det er svært krevende å etablere ny teknisk infrastruktur i området pga. de store høydeforskjellene.</p>
Forurensing og støy	Noe negativ konsekvens:	Området ligger innenfor aktsomhetsområde for radon.
Klimatilpasning	Ingen/ubetydelig konsekvens	
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet	Ingen/ubetydelig konsekvens	

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Innspillsområdet ligger i nærhet til sentrumsfunksjonene på Brokelandsheia. Området ligger i et mye brukt turområde, og ligger også innenfor område avsatt til hensynssone friluftsliv.

Det er svært store høydeforskjeller, og vil dermed gjøre det krevende å føre frem adkomstvei og nødvendig infrastruktur.

Område tas ikke med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.



**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE**

**INNSPILL: KLAVFJELL, BOLIGOMRÅDE (B)**

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Ja	Mindre område sør og sør-øst av Klavfjellet som har brattheng med fare for steinsprang og snøskred.
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Deler av området ligger innenfor feltet som er merket gult, iht aktsomhetskart til NGU, som viser at området har moderat til lav risiko for radon.  Kilde: <a href="#">NGU – Grus og pukk - ressurskart</a>
<b>Menneske og- virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	

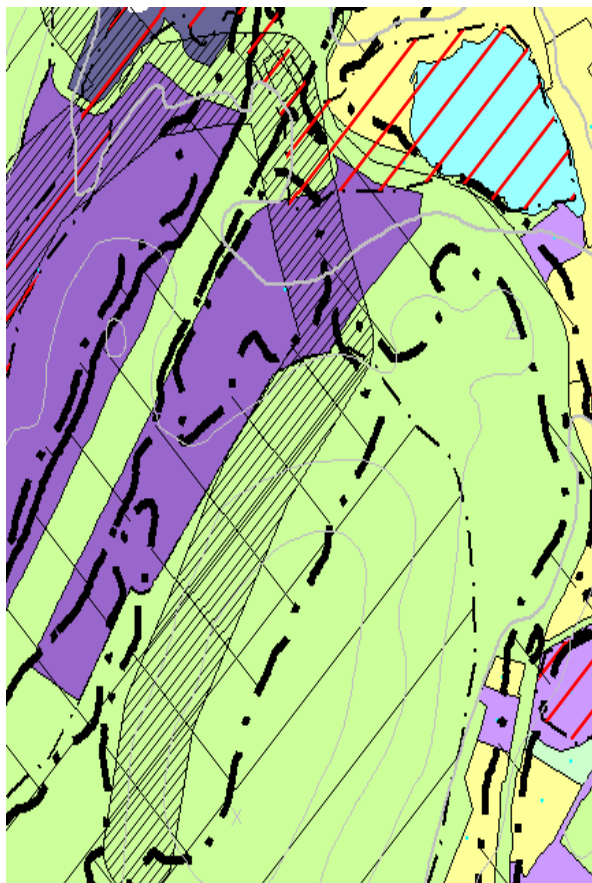


**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**KONSEKVENSTREDNING OG ANBEFALING**

**INNSPILL: BROKELANDSHEIA SØR, SMÅTJENNENE, ØST FOR E18**  
**(N)**

Gnr/bnr	3/86, 3/24, 3/273 og 3/217
Areal	Ca. 87 daa.
Grunneiere	Gjerstad kommune, Tore og Olav Brokeland, Håkon og Karin Bjørndalen,
Forslagstiller	Politisk innspill fra næringsutvalget.
Planstatus	LNFR
Foreslått arealformål	Næring og industri.



Figur 23: N6 med arealformål næringsvirksomhet



Figur 2: N6, oversiktsbilde

Området ligger sør-øst for Brokelandsheia og på vestsiden av E18. I Nord grenser området mot fv-418 og i vest mot E18.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.


Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematiske</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

Figur 3: Kriterier for gradering

Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Verdi: Noe verdi (vanlig forekommende naturlandskap)	Noe negativ konsekvens: Forringelse av landskap og terreng.	Område har eksisterende E18 mot vest. Det er i hovedsak skogkledd landskap som har jevn stigning fra nord mot sør (97,5 moh til 132 moh) Området ligger lavt i terrenget.
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Området består av lav til middels bonitet barskog i større deler av området. I nord er det områder med høy og særs høy bonitet barskog. Ingen registreringer av mineralforekomster. Det går en traktorvei gjennom området som må legges om.  Registrert Haukugle (surnila ulula – 9. februar 2013, Norsk ornitologisk forening). Levedyktig art.  Tiltaket vil ha negativ effektiv mtp. nedbygging av skog.  Planområdet ligger også over viltpassasjer i nordre deler av området.
Vann, bekker og elver	Middels verdi	Middels konsekvens:	Midt i feltet renner det en bekk (Sunda bekkefelt, beskyttet av Forurensningsforskriftens kapittel 11: Generelle bestemmelser om avløp) som har avrenning til gjerstavassdraget. Gjerstavassdraget er vernet, og har en egen verneplan.

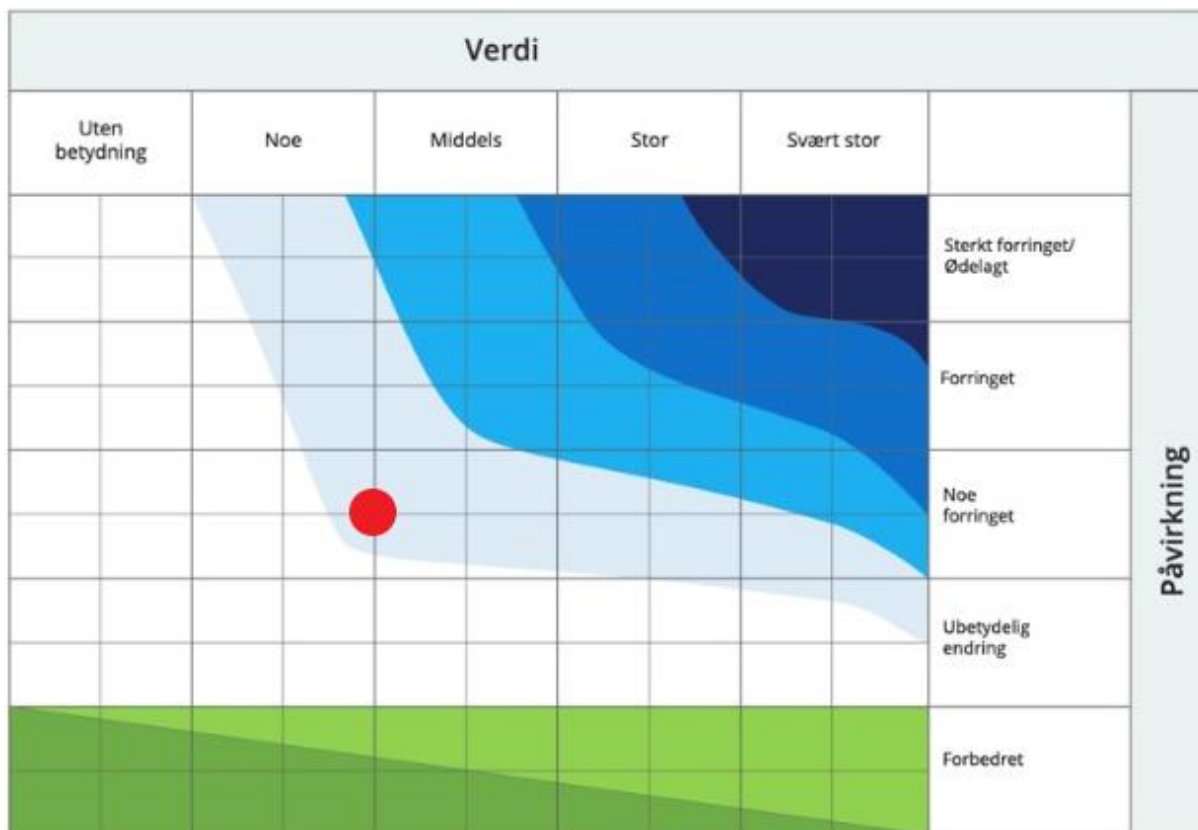


			<p>Mindre deler av planområdet treffer også på en myr (sør i feltet). Håndtering av dette vises i eget vedlegg til planbeskrivelse.</p> <p>Kantvegetasjon langs bekk skal søkes ivaretatt. Ved behov er det tillatt med tiltak knyttet til overvannshåndtering. Ved behov for å legge bekk i rør vil NVE vurdere om tiltaket er iht. vannressursloven § 47 og om reguleringsplan kan erstatte en ordinær konsensjonsbehandling. (punkt: 2.1.12 i "Bestemmelser til kommuneplanens arealdef")</p>
			
Jordvern og landbruk	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	AR5 basen viser at området stort sett inneholder barskog av lav/middel god bonitet. Det er ingen jordbruksarealer innenfor planområdet.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	<p>Området er ikke i hensynssone friluftsliv, men det går stier gjennom området som må sikres.</p> <p>Ved utbygging bør det fokuseres på avbøtende tiltak (buffersoner med vegetasjon)</p>

Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	<p>Positiv konsekvens eller nytte</p> <p>Næringstomt ved Klavdalen er tråd med både regional plan for senterstruktur- og handel, og kommunale vedtak og strategier.</p>	<p>Plasseringen av tomten samsvarer med flere av hovedmålsetningene ang næringsutvikling i kommunen. Det legges vekt på sentral plassering mot Brokelandsheia og E18. Tiltaket vil heller ikke kreve innløsning av eksisterende boliger, da området i dag står ubebygget.</p> <p><i>"Gjennom etableringen av Morrow Batteries og ny E18, vil mulighetene for Brokelandsheia være å fremstå som et foretrukket etableringssted for nye leverandørbedrifter og bedrifter innenfor sirkulær økonomi, i forbindelse med det grønne skifte og neste generasjons næringsliv."</i></p>
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Nytt næringsområde vil kunne medføre flere arbeidsplasser i kommunen. Etablering av ny næringsvirksomhet vil resultere i nedbygging av skog. Vurderes til og ha liten eller ingen effekt på folkehelsen.

Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafikksikkerhet	Positiv konsekvens eller nytte  Nærme sentrumsområdet på Brokelandsheia. Nærhet til kollektivtilbud og E18.	4 km fra Abel skole, 3,4 km fra barnehage på Renstøl, 1100 m fra Brokelandsheia (butikker og lege) og 11 km fra kommunale tjenester.  Ved etablering av næringsområdet er det viktig å sikre trygg og god adkomstvei til området i planprosess, dette blir også omtalt i "sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov".  Endring av formål til næring/industri vil øke trafikkb belastningen på fv. 418. Analyse av trafikkmønster og trafikksikkerhet bør avklares før utbygging.
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Noe negativ konsekvens:  Liten avstand fra etablert infrastruktur.	Usikkert om næringsetableringen vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur, da dette er avhengig av type bedrift og antall arbeidsplasser.
Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.  Viktig med fokus på bevaring av eksisterende stinett med buffer mot vei/industri, som nevnt i "Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon".
Teknisk infrastruktur	Noe negativ konsekvens:  Vil kunne kreve oppgradering av eksisterende vann- og avløpsnett. Utrede videre i planprosess	Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett på Brokelandsheia. Kapasiteten på vann- og avløpsanlegget for Brokelandsheia, med omkringliggende områder, må på et tidspunkt økes, og brannberedskap for slokkevann vurderes.  Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5). Med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For arbeidsplasser regner man 0.2 pe pr. ansatt. Her må det gjøres beregninger i detaljereguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.  Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med >50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene.  Utfordrende med tilkomstvei til feltet, da eneste mulighet med ordinær vei vil gå over viltpassasje.
Forurensing og støy	Middels negativ konsekvens:	Hele området ligger innenfor støysone for E18. i varierende grad støyfaglig utredning med fokus på avbøtende tiltak skal gjennomføres før oppstart av reguleringsplan ref. Veileder T-1442. Massedeponiet må sikres mot avrenning til bekk.
Klimatilpasning	Noe negativ konsekvens:	For å minske utslipp av klimagasser skal det ikke bygges på områder i sør og sør-øst som er registrert med myr og myrlandskap. Dette er områder som naturlig inneholder store mengder karbon, som ved utbygging vil frigis og føre til store CO2 utslipp.  Området blir liggende sentralt med kort vei til Brokelandsheia (1,2 km), som vil redusere behov for transport.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet	Noe negativ konsekvens:	Området grenser til E18 hvor nærhet til transportårer, potensielle ulykker, farlig gods m.m. må hensyntas i planarbeid.  Det må sikres 50m byggegrense fra midtlinje E18 i detaljereguleringsprosessen.

### Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Området er et velegnet område for næring, med sin umiddelbare nærhet til E18 og Fv-418.

Etter en samlet vurdering av punkter i konsekvensutredningen, som vil omfatte området, og i den sammenheng bety et "tap" av potensielt mulige byggeområder, anser administrasjonen det som lite hensiktsmessig å anbefale området inn i ny kommuneplan, med hovedbegrunnelse i de negative konsekvenser et nytt næringsområdet i dette området vil ha for naturen, sett i sammenheng med et redusert "tilgjengelig" byggeareal, og utfordringer knyttet til mulig tilkomstvei og problematikk dette vil medføre mtp. viltpassasjer.

Område tas ikke med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.



GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

INNSPILL: BROKELANDSHEIA SØR, SMÅTJENNENE, ØST FOR  
R18 (N)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	<a href="#">NGU – Kart: Marin grense</a>
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	Området grenser inntil aktsomhetsområde 1 Radon (moderat til lav fare) på vestsiden av Småtjernheiane.
<b>Menneske og- virksomhetsskapte farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Ja	Det eksisterer bekk og myr i området.
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Ja	Forurensning gjennom massedeponi/utfylling av område med masser. Bekk/elv fra sør mot nord.
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	Området ligger tett innpå og går parallelt med E18 i vest.
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Ja	Grenser til E18
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Fv. 418 grenser til området i nord og øst. E18 ligger vest for området. Hele området ligger innenfor ulike støykategorier.

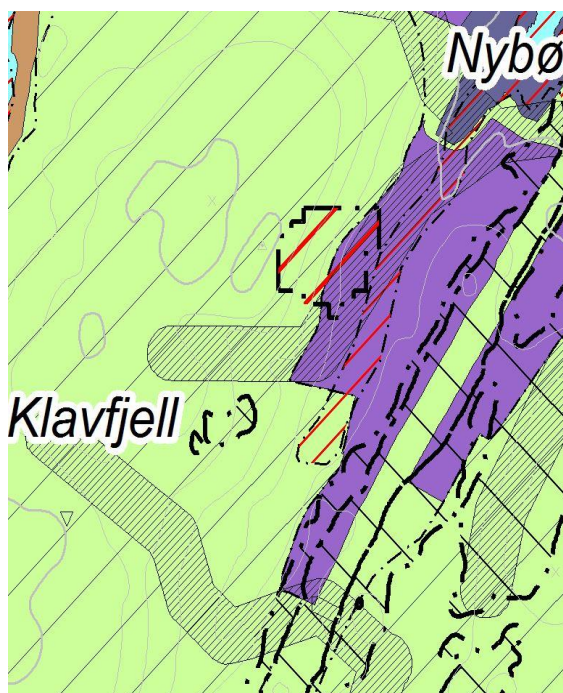


GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

KONSEKVENsutREDNING OG ANBEFALING

INNSPILL: BROKELANDSHEIA SØR, KLAVDALEN (N)

Gnr/bnr	3/18, 3/12, 3/64,66 og 1/7
Areal	Ca. 176 daa
Grunneiere	Tom Tellefsdal Sunde, Siv Brokelands-Fianbakken, Torbjørn Pedersen og dødsboet etter Peder Rønningen
Forslagstiller	Administrasjonen
Planstatus	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift)
Foreslått arealformål	Næringsvirksomhet (N/K/I)



Figur 24: N5 med arealformål næringsvirksomhet



Figur 2: N5, oversiktsbilde

Forslaget omhandler tilrettelegging for framtidig næringsvirksomhet sør for Brokelandsheia, vest for E18 (se grønn pil i figur 1). Adkomstvei (rød linje) til, og gjennom feltet er tenkt tilkoblet eksisterende vei, FV418. Deler av området krever oppfylling, som er tenkt løst med deponering av masser fra framtidige nye E18. En mindre del av området består også av myrområder som vil bli vektlagt under konsekvensutredning. Konsekvensen av tiltaket vil

blant annet bli vurdert ut ifra eget vedlegg for håndtering av myrområder i planbeskrivelse, og mulige avbøtende tiltak som eventuelt kan innlemmes i egne bestemmelser, for en minst mulig negativ konsekvens av tiltaket.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

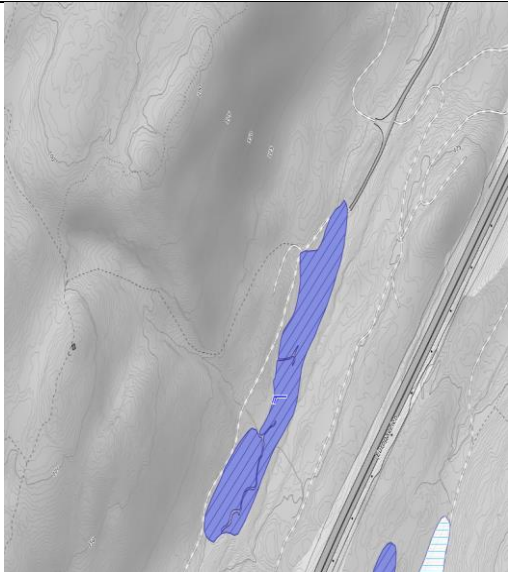
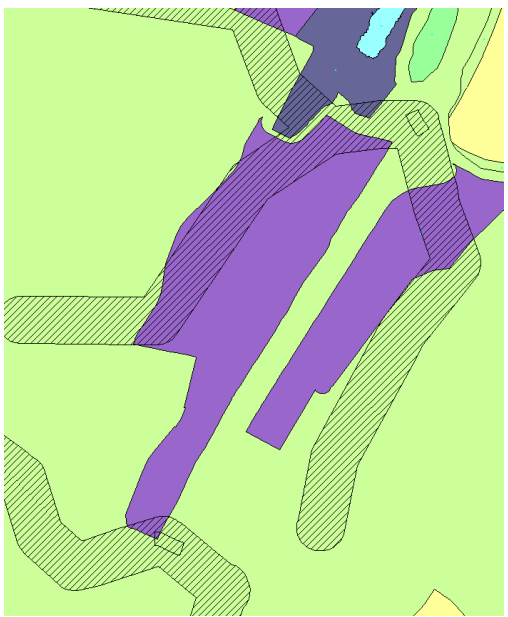
Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>


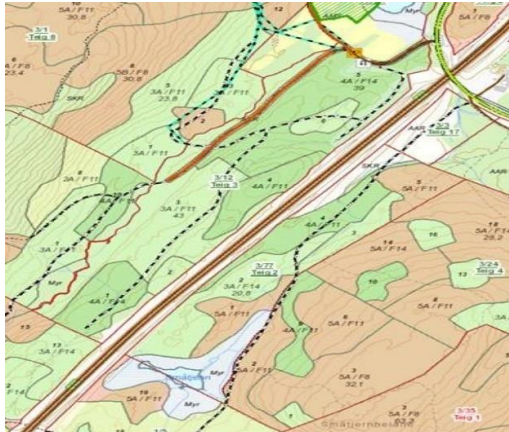
Figur 3: Kriterier for gradering

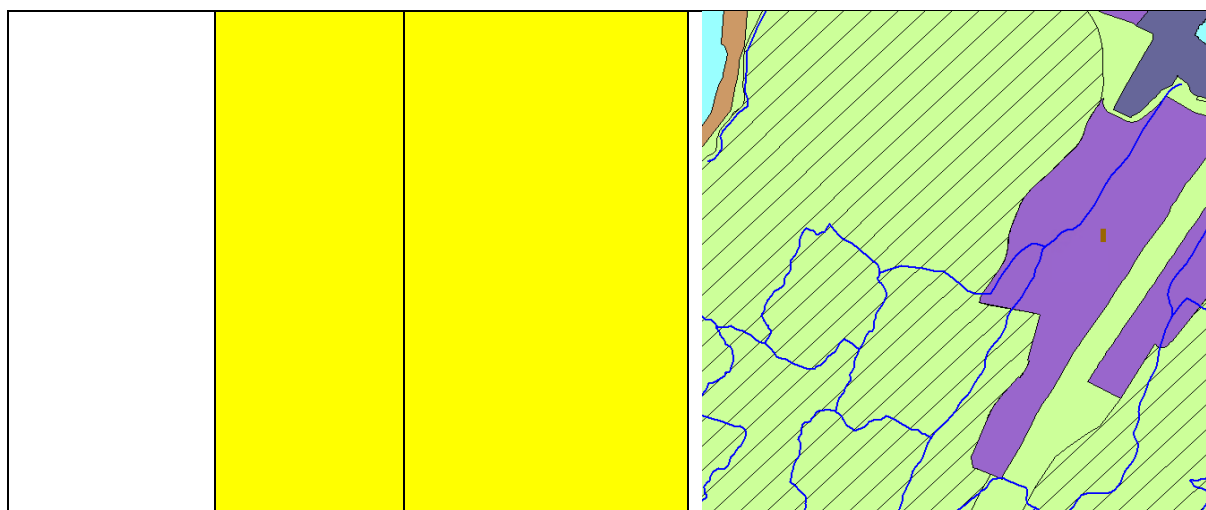
Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Noe verdi:  Vanlig forekommende naturlandskap	Noe negativ konsekvens:  Foringelse av landskap og terreng.	Området ligger øst for Klavfjell og på ca. lik høyde som eksisterende E18. Området er i dag preget av skog, og noe myr. Området ligger i relativt gode solforhold.  Tiltak på området vil medføre en vesentlig endring, fra natur til bebyggelse, da topografien krever mye terrengbearbeidelse/massepåfylling. Tiltak vil kunne være synlig fra E18 og nordover, mot T1 og Brokelandsheia.
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Stor verdi eller høy forvaltningsprioritet:  Myr.	Middels negativ konsekvens  Tiltaket vil ha negativ effektiv mtp. nedbygging av skog og myr, men avbøtende tiltak iht. vedlegg ang håndtering av myr, og egne bestemmelser, vil begrense de negative konsekvensene i stor grad.	Ingen naturtyper av "KU-verdi" eller NiN registreringer iht miljødirektoratets naturdatabase. Deler av området innehar skog av middels god bonitet.  Mindre deler (ca. 10%) av planområdet innehar myr. Mulig håndtering av dette vises i eget vedlegg til planbeskrivelsen, som er iht. punkt: 2.1.11 i "Bestemmelser til kommuneplanens arealdei".  Planområdet ligger også over viltpassasjer.



			 <p><i>Myrrealer</i></p>  <p><i>Viltpassasjer</i></p> <p>Ca 30% av planområdet ligger over viltpassasje. Området er definert som viktig. Det er rådyrsti helt opp under brua, som krysser E18. En utbygging i området vil kunne ha en stor påvirkning på vilt, og viltpassasje over E18.</p>
Vann, bekker og elver	Middels verdi:	<p>Noe negativ konsekvens:</p> <p>Nedbygging av bekk vil kunne medføre økt overvannsproblematikk, endring av biologisk mangfold vil kunne resultere i en mindre barriere (infiltrasjon og naturlig rensing) før vannet renner til resipient.</p>	<p>Vest i feltet renner det en bekk (Sunda bekkefelt) som har avrenning til gjerstavassdraget. Gjerstavassdraget er vernet, og har en egen verneplan.</p> <p>Kantvegetasjon langs bekk skal søkes ivaretatt. Ved behov er det tillatt med tiltak knyttet til overvannshåndtering. Ved behov for å legge bekk i rør vil NVE vurdere om tiltaket er iht. vannressursloven § 47 og om reguleringsplan kan erstatte en ordinær konsensjonsbehandling. (punkt: 2.1.12 i "Bestemmelser til kommuneplanens arealdel")</p>



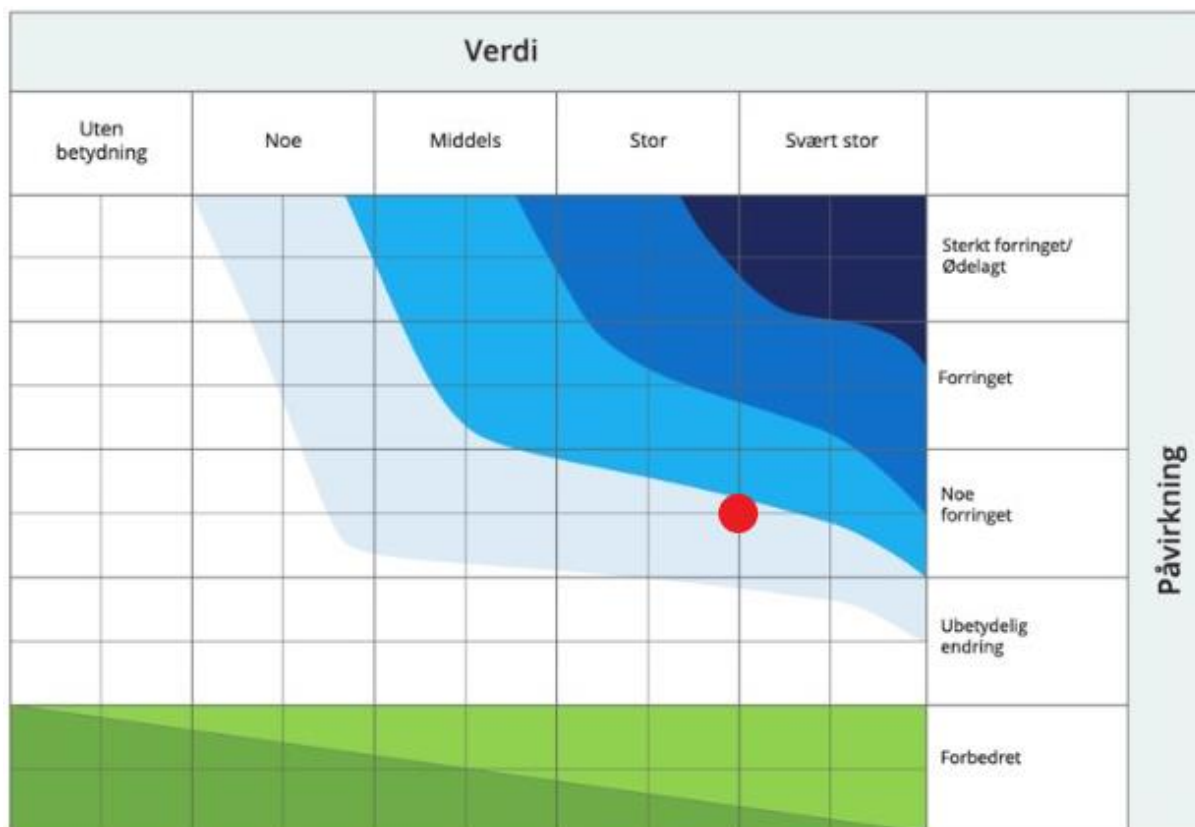
			
Jordvern og landbruk	<p>Noe verdi:</p> <p>Deler av området med skog av middels/ høy bonitet. Ingen jordbruksarealer.</p>	<p>Noe negativ konsekvens:</p> <p>Berører mindre områder med fastmark og skogsområder med høy bonitet. Ingen fulldyrka jord innenfor planavgrensningen.</p> <p>Store deler av skogen må avvirket.</p>	<p>AR5 basen viser at området stort sett inneholder barskog av middel god bonitet. Det foreligger ingen registreringer av grus- og pukkforekomster iht. NGUs database. Det er ingen jordbruksarealer innenfor planområdet. Et område nordøst i feltet, langs E18 (6,6 daa) er registrert som "åpen fastmark", med høy skogsbonitet. Det mørkegrønne feltet sørvest i planområdet er registrert som "skog av høy bonitet". Ikke hogstmoden skog vil resultere i en negativ konsekvens av uttak, da man ikke får utnyttet skogen maksimalt.</p> 
Friluftsliv, nærmiljø, grønstruktur og rekreasjon	<p>Noe verdi:</p> <p>Nærturområde tilgrensede til næringsområdet</p>	<p>Noe negativ konsekvens:</p> <p>Berører områder som iht. nasjonal database for friluftsområder er innenfor turområde.</p>	<p>Området er iht. nasjonal database registrert som friluftslivsområde. Etter en gjennomgang av hensynssone friluftsliv, har kommunen justert avgrensningen til hva som er reell bruk mtp friluftsliv.</p> <p>Fjellryggen øst for Klavdalen, og området nedenfor denne fjellryggen, er ikke et område som blir mye brukt som friluftsområde, pga. terreng. Adkomstveien inn i næringsområdet er en gammel traktorvei, som vil bli oppgradert, og tilkomst til eksisterende stinett vil gå via denne. Kommunen vil i tillegg sørge for at næringsområdet ikke vil bli en barriere for å komme seg fra boligområdene i området til Klavfjell med sine enorme turmuligheter.</p>



Tema; Samfunn	Konsekvens/påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	<i>Positiv konsekvens eller nytte</i>  Næringstomt ved Klavdalen er tråd med både regional plan for senterstruktur- og handel, og kommunale vedtak og strategier.	Plasseringen av tomten samsvarer med flere av hovedmålsetningene ang næringsutvikling i kommunen. Det legges vekt på sentral plassering mot Brokelandsheia og E18. Tiltaket vil heller ikke kreve innløsning av eksisterende boliger, da området i dag står ubebygget.  "Gjennom etableringen av Morrow Batteries og ny E18, vil mulighetene for Brokelandsheia være å fremstå som et foretrukket etableringssted for nye leverandørbedrifter og bedrifter innenfor sirkulær økonomi, i forbindelse med det grønne skifte og neste generasjons næringsliv."
Folkehelse og levevilkår	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Nytt næringsområde vil kunne medføre flere arbeidsplasser i kommunen. Etablering av ny næringsvirksomhet vil resultere i nedbygging av skog. Området er i dag lite brukt som "friluftsområde", og vurderes til og ha liten eller ingen effekt på folkehelsen.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	<i>Positiv konsekvens eller nytte</i>  0.5 km fra sentrumsområdet på Brokelandsheia. Nærhet til kollektivtilbud og E18.	Området ligger tett på Brokelandsheia (400 meter til sentrumsområdet) E18, med tilhørende kollektivtilbud. 3 km til Abel skole, 2,5 km til nærmeste barnehage.  Ved etablering av næringsområdet er det viktig å sikre trygg og god adkomstvei til området i planprosess, dette blir også omtalt i "sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov".
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	<i>Noe negativ konsekvens:</i>  Liten avstand fra etablert infrastruktur, men vil likevel kreve tilretteleggingstiltak i planprosess.	Usikkert om næringsetableringen vil medføre endringer i behov for sosial infrastruktur, da dette er avhengig av type bedrift og antall arbeidsplasser.
Barn og unge	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.
Teknisk infrastruktur	<i>Noe negativ konsekvens:</i>  Vil kunne kreve oppgradering av eksisterende vann- og avløpsnett. Utrede videre i planprosess	Vann og avløp kan kobles på eksisterende nett på Brokelandsheia. Kapasiteten på vann- og avløpsanlegget for Brokelandsheia, med omkringliggende områder, må på et tidspunkt økes, og brannberedskap for slokkevann vurderes.  Håndtering av avløpsvann vil skje ved eksisterende renseanlegg på Sunde. Anlegget er dimensjonert for 1000 pe (BOF 5),. Med en restkapasitet i 2022 på 326 pe. For arbeidsplasser regner man 0.2 pe pr. ansatt. Her må det gjøres beregninger i

		<p>detaljreguleringsprosessen for og kvalitetsikre tålegrense til eksisterende anlegg. Anlegget omfattes av forurensingsforskriften kapittel: 13.</p> <p>Vannmengdene inn på anlegget har økt vesentlig de siste 10 årene med &gt;50-60%. Dette påvirker mengdemålingen, og det er da knyttet stor usikkerhet til målingene.</p> <p>Det skal settes en 50 meter byggegrense fra midtlinje vei, E18</p>
Forurensing og støy	<i>Noe negativ konsekvens:</i>	Området ligger innenfor aktsomhetsområde for radon. Noe støy fra E18 (ref. hensynssone "støy", H210)
Klimatilpasning	<i>Noe negativ konsekvens:</i>	Det er middels skogbonitet i deler av området. Ved utbygging bør det derfor, så langt det er mulig, bygges på områder som ikke har middels skogbonitet, slik at jord som tar opp og binder mer Co2 ikke berøres. Deler av området ligger innenfor faresone flom.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	<i>Noe negativ konsekvens:</i>  Berører i noen grad fareområder.	<p>Plangrensen berører mindre områder av faresone skred og flom. Området grenser også til E18 hvor nærhet til transportårer, potensielle ulykker, farlig gods m.m. må hensyntas i planarbeid.</p> <p>Det må sikres 50m byggegrense fra midtlinje E18 i detaljreguleringsprosessen.</p>

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Planområdet ligger i nærhet til Brokelandsheia og E18, og vil kunne bli en naturlig del av et helhetlig næringsområde, i sør. Området blir delvis eksponert for E18, og vil dermed være et strategisk og attraktivt areal som næringsareal.

Under punkt: "Naturverdier, biologisk mangfold, strandsone" viser konsekvensutredningen til flere momenter med planen, som potensielt vil kunne ha store negative konsekvenser, da spesielt mtp. naturverdier og biologisk mangfold, med en framtidig utbygging av området.

Omlegging av bekk i rør må planlegges i en evt. detaljregulering, hvor man dokumenterer at rørene er dimensjonert for stor flom, samtidig som man må påse at det er alternative sikre flomveier nå røret går fullt, slik at de ikke gir skade på bebyggelse. Det settes også et krav til 4 meter byggegrense fra hver side av bekk, sammen med en 50m byggegrense fra midtlinje E18. Håndtering av myrområde utføres iht. eget vedlegg til "Bestemmelser til kommuneplanens arealdel". Reguleringsplan må utarbeides.

Etter en samlet vurdering av punkter i konsekvensutredningen, som vil omfatte området, og i den sammenheng bety et "tap" av potensielt byggeområder, anser administrasjonen det som lite hensiktsmessig å anbefale området inn i ny kommuneplan, med hovedbegrunnelse i de negative konsekvenser et nytt næringsområdet i dette området vil ha for naturen, sett i sammenheng med et lite "tilgjengelig" byggeareal, etter tiltak for å redusere de negative konsekvensene er gjennomført.

Område tas ikke med i kommuneplanens arealdel i denne revisjonen av kommuneplanen.



**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE**

**INNSPILL: BROKELANDSHEIA SØR, KLAVDALLEN (N)**

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Ja	Et mindre område innenfor hensynssone H310 – Faresone ras og skred.
Flom	Ja	Et mindre område ligger innenfor hensynssone H320 – Flom.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Deler av området ligger innenfor feltet som er merket gult, iht aktsomhetskart til NGU, som viser at området har moderat til lav risiko for radon.  Kilde: <a href="#">NGU – Grus og pukk - ressurskart</a>
<b>Menneske og-virksomhetsskapte farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Ja	Myr, bekk
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Ja	Forurensning gjennom massedeponi/utfylling av område med masser. Bekk/elv fra sør mot nord.
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	Grenser til E18
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Ja	Grenser til E18
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Grenser til E18. Hele området ligger innenfor ulike støykategorier.

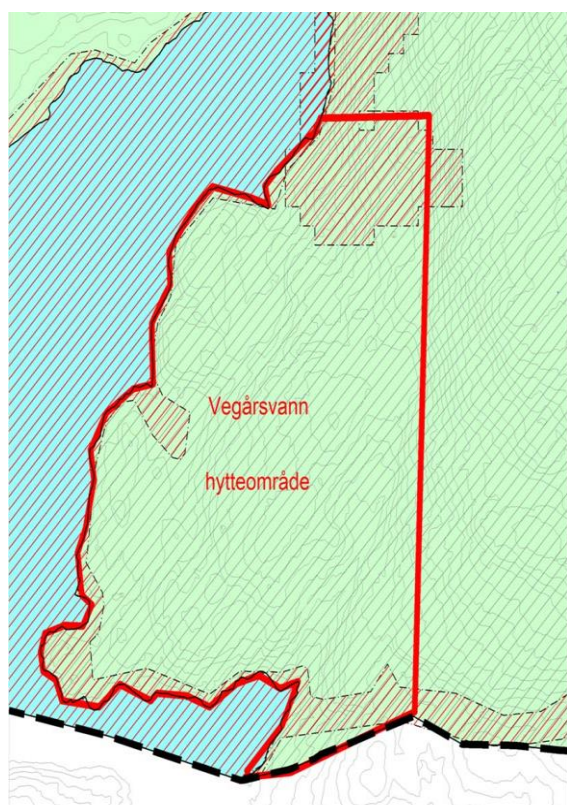


**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

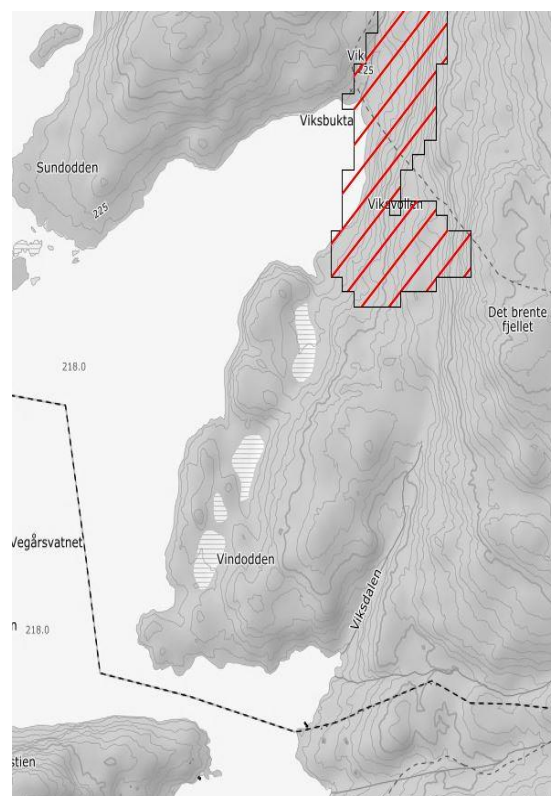
**KONSEKVENSBETRETNING OG ANBEFALING**

**INNSPILL: VEGÅRSVANN, NYTT HYTTEOMRÅDE (F)**

Gnr/bnr	20/4 - og 5,16
Areal	250 – 300 daa
Grunneiere	Peter Preben Prebensen
Forslagstiller	Peter Preben Prebensen
Planstatus	Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)
Foreslått arealformål	Fremtidig hytteområde



Figur 25: F1, fremtidig hytteområde



Figur 2: F1, oversiktsbilde



Aktuelt hytteområde ligger nær kommunegrensen til Vegårshei, og nær eksisterende hytteområde på Vegårshei. Området ligger i den delen av gjerstadskogene hvor kommunen har vært restriktiv med utbygging. Grunneier anslår at oppstart på hytteprosjektet vil være år 2026/2027.

Området ligger med Vegårsvatn i vest og i sør. Topografisk er det stigende mot øst og nord med høyder mellom 227 moh og 272 moh (Sør-vest helning).

Det planlegges ca. 20 hytter med enkel standard. Hyttene vil bli plassert i god avstand fra vann, og opp i lia på oversiden av vannet.

Grunneier ønsker i første omgang å bygge en skogsbilvei fra Hekkentjenn fram mot aktuelt hytteområde for uttak av tømmer. Framtidig vei inn til hytteområdet vil bli via Vegårshei.



## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

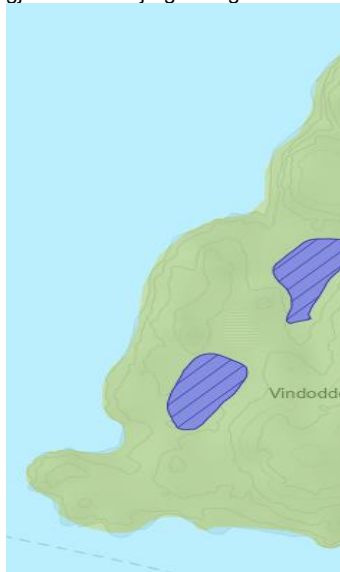
Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

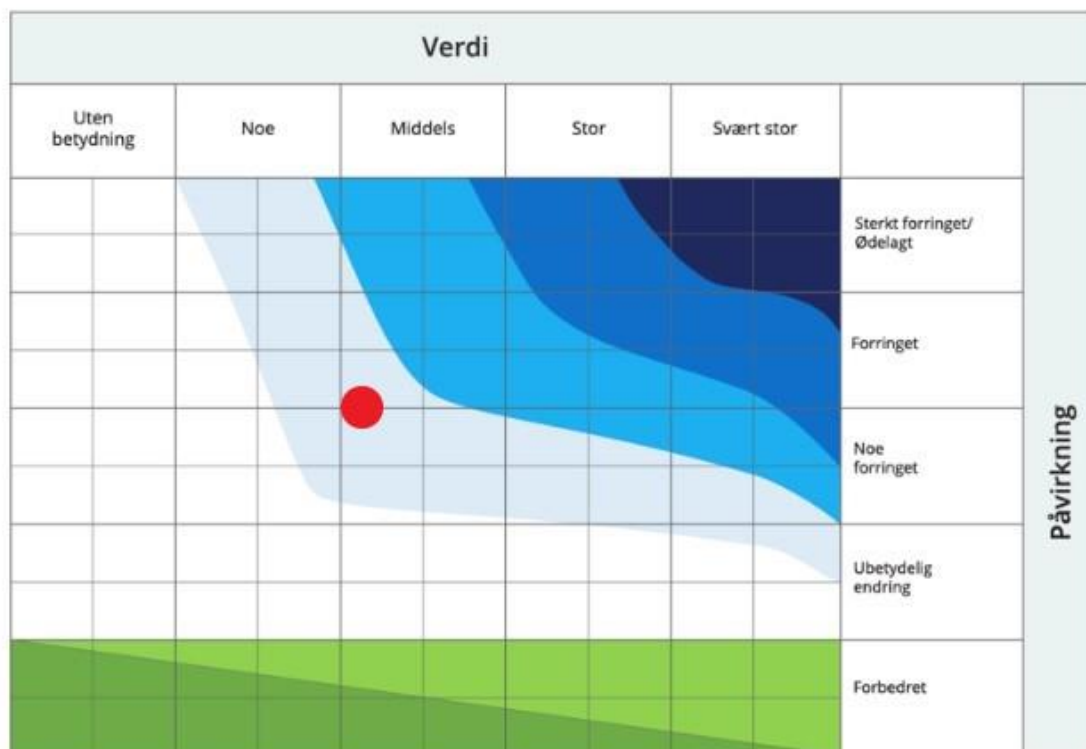
Figur 3: Kriterier for gradering

Tema: Miljø	Verdi	Konsekvens/påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Noe Verdi	Noe negativ konsekvens: Foringelse av landskap og terreng.	Landskapet er i liten grad preget av menneskelig aktivitet, bebyggelse og infrastruktur.  Tiltak på området vil medføre en vesentlig endring, fra natur til bebyggelse, da topografien krever mye terrengbearbeidelse/massepåfylling
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Nord i området er det middels og høy bonitet barskog. I sør er det lav og middels bonitet barskog. Det vil være mulig å ta hensyn til skogbruksinteressene i området med felles bruk av veisystem.  Enhver utbygging og landskapsinngrep vil resultere i utslipp av karboner fra grunnen.  Registrert mykt brasmegras, levedyktig, 28. Juli 1977 ved Naturhistorisk Museum. Registrert Rustbrunpigg (sopp) 20. sept 2011 ved BioFokus. Levedyktig.  Kartet viser 2 punkter for registrering av arter i området. Det viser også flere registreringer av

			<p>forskjellige arter rett ved grensen for planområdet som har flere arter som er registrert som NT (Nær truet).</p> <p>Kilde: <a href="#">Artsdatabanken - Kunnskapsbank for naturmangfold</a></p>
Vann, bekker og elver	Middels verdi	Noe negativ konsekvens:	<p>Vegårsvatnet er (vann-nett.no) ikke registrert som vernet som en del av Vegårsvassdraget. Vannet renner ned i Vegårsvatnet via Vegårsvasselva som tilsier at det bør utvises forsiktighet ved utbygging for å minske muligheter for forurensning.</p> <p>Utbyggingen vil kunne berøre myrområder (totalt ca. 13 daa myr). Myrområder må sikres gjennom detaljregulering.</p>  <p>Kilde: <a href="#">Miljødirektoratet</a></p>
Jordvern og landbruk	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	<p>Området består av mindre deler skog med høy bonitet. Ingen registrerte dyrkbare arealer i området år Kilde: <a href="#">Gardskart.no</a></p>
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon	Middels verdi	Middels negativ konsekvens	<p>Området ligger utenfor hensynssone for friluftsliv. Friluftsrådet-sør har tidligere definert området som viktig. Området er i dag registrert som inngrepsfritt friluftslivsområde.</p>

Tema; Samfunn	Konsekvens/påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	<i>Noe negativ konsekvens:</i>	Nytt hytteområde ved Vegårsvann vil være i strid med kommunens strategiske bolig-, hytte og funksjonsplassering.  <i>"For utvikling av hytteområder blir det litt annerledes. Her blir det viktig å se på tilgangen til naturopplevelser, men samtidig at ikke nye hyttefelt begrenser muligheten til opprettholdelse og videreutvikling av populære turområder etc."</i>
Folkehelse og levevilkår	<i>Noe negativ konsekvens:</i>	Området er registrert som inngrepsfritt friluftsområde. En utbygging vil kunne redusere tilgjengeligheten, og dermed ha en negativ effekt på folkehelsen.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	<i>Positiv konsekvens eller nytte</i>	Ny skogsbilvei vil legge til rette for uttak av tømmer. Fremtidig vei er tenkt fra Vegårshoi kommune.  Adkomst vil måtte komme fra Vegårsvassveien (Vegårshoisiden), med ca. 0,8 km skogsbilvei/hyttevei.
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	<i>Noe negativ konsekvens:</i>	Området ligger langt fra offentlige og private tjenester, og kan medføre utfordringer
Barn og unge	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.
Teknisk infrastruktur	<i>Noe negativ konsekvens:</i>	Ingen infrastruktur i nærheten av området.
Forurensing og støy	<i>Noe negativ konsekvens:</i>	Det er uklart om utbyggingen vil medføre utslipp til Vegårvatn. Det er ikke utført resipientundersøkelse. Dette må utredes i en evt. detaljregulering.
Klimatilpasning	<i>Noe negativ konsekvens:</i>	Det er varierende skogbonitet i området. Ved utbygging bør det derfor, så langt det er mulig, bygges på områder som ikke har god skogbonitet, slik at jord som tar opp og binder mer Co2 ikke berøres.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	<i>Noe negativ konsekvens:</i>	Plangrensen berører mindre områder av faresone skred og flom. Deler av området er innenfor aktsomhetsgrad 2 – Radon.

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



## Administrasjonens vurdering

Området kan karakteriseres som "inngrepsfritt område", har strandsone, flere myrer vest i området, rasutsatt, stort transportbehov og ressurskrevende for kommunale tjenester. Det er uklart om utbyggingen vil medføre utslipp til Vegårvatn, da det ikke er foretatt resipientundersøkelse. Det sees ikke noen fordeler med utbyggingen av dette området for Gjerstad kommune, fordi adkomstvei må gå via Vegårshei.

Kommunen tar ikke med nytt hytteområde ved Vegårvatnet i kommuneplanens arealdel, som følge at det er for mange negative konsekvenser for utbyggingen.



GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

INNSPILL: VEGÅRSVANN, NYTT HYTTEOMRÅDE (F)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Ja	Fare for skred nord i området Viksvollen/Vik
Flom	Ja	Areal nær Vegårsvann er flomutsatt.
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Akstomhetsgrad 2, Høy aktsomhet (Skala for aktsomhet 0-3) Link: <a href="#">Kart på nett   Norges geologiske undersøkelse (ngu.no)</a>
<b>Menneske og- virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Ja	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

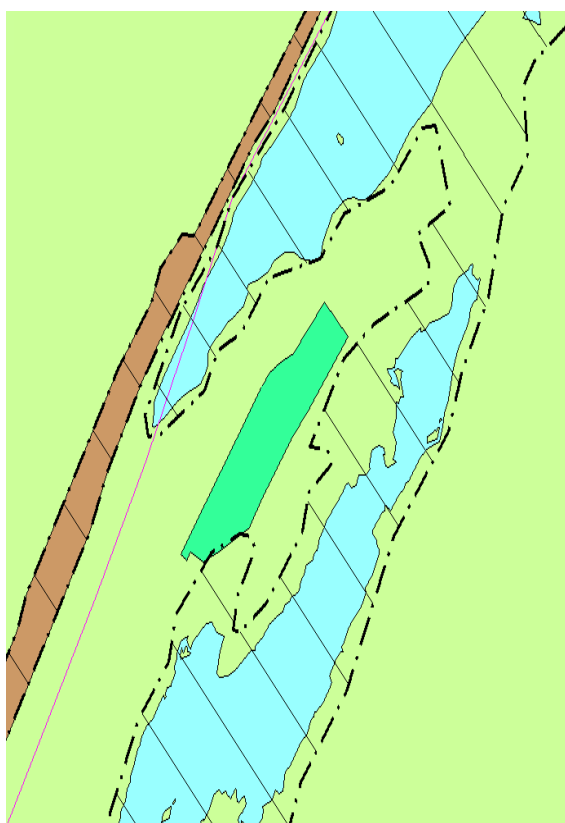


**GJERSTAD KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037**

**KONSEKVENSTREDNING OG ANBEFALING**

**INNSPILL: SKORSTØLVANN – NYTT OMRÅDE FOR SPREDT**  
**HYTTEBYGGING (SF)**

Gnr/bnr	4/1
Areal	Ca. 12 daa
Grunneiere	Anders Skorstøl
Forslagstiller	Anders Skorstøl
Planstatus	LNFR (Landbruk, natur, friluft og reindrift) eller næringsbebyggelse, mv.
Foreslått arealformål	SF – Spredt fritidsbolig, inntil 5 fritidsboliger



Figur 26: SF1 med arealformål spredt fritidsbebyggelse



Figur 2: SF1, oversiktsbilde

Området ligger i nærhet til flere store registrerte friluftsområder, turområder og rekreasjon ved Skorstølvann.

## TEMA, DATAGRUNNLAG OG KONSEKVENNS

Fravær av treff under konsekvensutredning og ROS-analyse betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at dette ikke er blitt kartlagt i nasjonale/kommunale databaser.

Konsekvensutredningene er gjennomført iht. gradering i figur 3. Før en konklusjon vil samlet vurdering av samtlige temaer legges inn i "konsekvensviften". Denne viser en grafisk, og mer forenklet fremstilling av den samlede konsekvensen av tiltaket, som igjen vil gjenspeiles i konklusjonen til administrasjonen. Verdivurdering for hvert enkelt tema er utført iht. veileder M-1941, utarbeidet av miljødirektoratet.

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier</li> </ul>

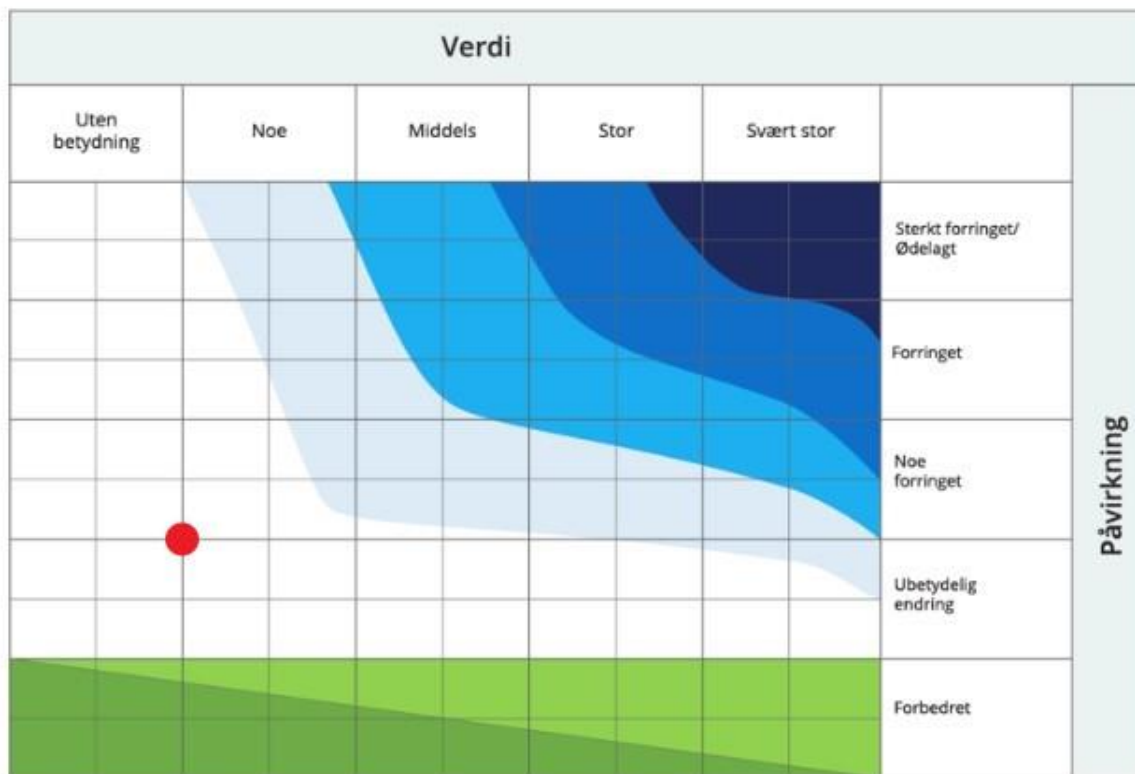
Figur 3: Kriterier for gradering

Tema; Miljø	Verdi	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Landskap/terreng	Noe verdi	Noe negativ konsekvens:	Området er preget av skog og ligger på en liten ås mellom østre og vestre Skorstølvann. Viktig å sørge for landskapstilpasset bygging med buffer av skog som bevarer det estetiske uttrykket for området.
Kulturminner/kulturmiljø	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registreringer innenfor planområde. Sjekket for SEFRAK-registreringer, hensynssone og undersøkt med LIDAR-screening.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone	Noe verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Nord-øst i østre Skorstølvann, er det tidligere registrert fiskeørnreir (2016). Reiret er blåst ned, og det er ikke observert hekking der de siste årene. og storlom (2000). Gulspurv (2013) og sanglerke (2016) er også registrert.  Byggeforbudssone på 50m fra vassdrag skal opprettholdes.
Vann, bekker og elver	Middels verdi;	Noe negativ konsekvens:  Det er ikke utført resipientundersøkelse. Dette må utføres i <b>detaljereguleringsprosess</b>	Det er ikke utført resipientundersøkelse.
Jordvern og landbruk	Ubetydelig verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	
Friluftsliv, nærmiljø, grønnsstruktur og rekreasjon	Noe verdi	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registrerte friluftslivsområder, men det er betydelig gode rekreasjonsmuligheter med umiddelbar nærhet til Skorstølvann.



Tema; Samfunn	Konsekvens/Påvirkning	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Samsvar mellom planlagt området og samfunnsdel/arealstrategi	Noe negativ konsekvens:	Planområdet er ikke innenfor hensynssone friluftsliv, ei heller kjente turområder, og i tråd med strategi for hyttebygging i kommunen.  "For utvikling av hytteområder blir det litt annerledes. Her blir det viktig å se på tilgangen til naturopplevelser, men samtidig at ikke nye hyttefelt begrenser muligheten til opprettholdelse og videreutvikling av populære turområder etc. Fokus på en samfunnsnyttig hytteutvikling vil være positivt for næringslivet, og kan også gi ringvirkninger ellers i lokalsamfunnet. Engasjerte hytteeiere kan være en stor ressurs for et lokalsamfunn."
Folkehelse og levevilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Kort vei til flere store registrerte friluftslivsområder, og et godt nærområde.
Stedsstruktur, klima og miljøvennlig areal- og transportplanlegging, trafiksikkerhet	Ingen/ubetydelig konsekvens:	Bruk av eksisterende vei.
Sosial infrastruktur og offentlig tjenestebehov	Ingen/ubetydelig konsekvens:	16,0 km til Kirkebygda, 6,4 km Brokelandsheia.
Barn og unge	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen kartlagte verdier spesielt for barn og unge i området.
Teknisk infrastruktur	Noe negativ konsekvens:	Det er ikke offentlig vann- og avløp/kloakk i området, det må derfor løses ved egne private anlegg. Grusvei med bredde 4-4,5m. Lokal gårdsvei med liten trafikk. Hytteetablering vil øke trafikkmengden på veien.
Forurensing og støy	Noe negativ konsekvens:	Området ligger delvis i gul støysone for jernbanenettet. Utvidet undersøkelse av støy og sikring ved avbøtende tiltak for å tilfredsstille krav (M142).
Klimatilpasning	Noe negativ konsekvens:	Det er middels til høy skogbonitet for området. Ved utbygging bør det derfor, så langt det er mulig, bygges på områder som har middels skogbonitet slik at jord som tar opp og binder mer Co2 (høy skogbonitet) ikke berøres.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Noe negativ konsekvens:	Deler av planområdet er innenfor hensynssone flom, men ikke hvor bebyggelse er planlagt. Planområdet ligger nær jernbane.

## Samlet vurdering/Konsekvensvifte



### Administrasjonens vurdering

Området ligger i nærhet til flere store registrerte friluftsområder, turområder og rekreasjon ved Skorstølvann. Enkel adgang til området kan anlegges uten store naturinngrep, og god mulighet til å bygge etter krav om universell utforming. Noe støy fra jernbane. Maksimalt 5 hytter, som ikke vil utløse krav om reguleringsplan.

For at man skal kunne godkjenne en videreutvikling av området må det først foreligge rapport som kan bekrefte at det ikke lenger er fiskeørnreir der. Det foreligger registrert fiskeørnreir fra 2016.

Administrasjonen vil på nåværende tidspunkt, anbefale at forslaget ikke tas med i kommuneplanen. Hovedsakelig pga. manglende rapport ang status fiskeørnreir.



GJERSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

INNSPILL: SKORSTØLVANN – NYTT OMRÅDE FOR SPREDT  
HYTTEBYGGING (SF)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Ja	Utenfor byggeområdet
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – Storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	
<b>Menneske og- virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	Jernbane
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Jernbane