



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

# Kommuneplan 2024-2036

## Bestemmelser



## INNHALDSFORTEGNELSE

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Innholdsfortegnelse.....                                                              | 2         |
| <b>Kap.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel .....</b>                           | <b>4</b>  |
| 1.1 Forholdet til disposisjonsplaner og eldre regulerings- og bebyggelseplaner .....  | 4         |
| 1.1.1 <i>Tabell 1: Arealplaner som gjelder foran kommuneplanen.....</i>               | <i>4</i>  |
| 1.1.2 <i>Tabell 2: Arealplaner/arealformål som oppheves (rettsvirkning)6</i>          | <i>6</i>  |
| 1.1.3 <i>Tabell 3: Planer som erstattes av kommuneplanens bestemmelser .....</i>      | <i>7</i>  |
| 1.1.4 <i>Tabell 4: Områder med endring av arealformål/nye utbyggingsområder .....</i> | <i>8</i>  |
| <b>Kap. 2 Generelle bestemmelser .....</b>                                            | <b>10</b> |
| 2.1 Plankrav.....                                                                     | 10        |
| 2.2 Unntak fra krav om plan.....                                                      | 10        |
| 2.3 Utbyggingsavtaler .....                                                           | 10        |
| 2.4 Rekkefølgekrav .....                                                              | 10        |
| 2.5 Universell utforming .....                                                        | 11        |
| 2.6 Krav til utforming og plassering av bygg.....                                     | 11        |
| 2.7 Byggegrenser.....                                                                 | 12        |
| 2.8 Uteareal for opphold og lek.....                                                  | 12        |
| 2.9 Skilt og reklame.....                                                             | 13        |
| 2.10 Parkering .....                                                                  | 13        |
| 2.11 Miljøkvaliteter, bevaring, estetikk, klima- og naturhensyn mv. ....              | 14        |
| 2.12 Krav til tekniske løsninger for nye utbyggingsområder .....                      | 15        |
| 2.13 Energianlegg.....                                                                | 16        |
| <b>Kap.3 Bestemmelser til arealformål .....</b>                                       | <b>16</b> |
| 3.1 Grønnstruktur .....                                                               | 16        |
| 3.2 Bestemmelser til arealformål.....                                                 | 16        |
| 3.2.1 <i>Lindvollheia 2, B1 .....</i>                                                 | <i>17</i> |
| 3.2.2 <i>Småkjerra/Holte, B2 .....</i>                                                | <i>17</i> |
| 3.2.3 <i>Bakken/Sunde, B3.....</i>                                                    | <i>17</i> |
| 3.2.4 <i>Gryting, N1 .....</i>                                                        | <i>17</i> |
| 3.2.5 <i>Brokelandsheia Nord, N2a og N2b.....</i>                                     | <i>18</i> |
| 3.2.6 <i>Brokelandsheia Øst, N3 .....</i>                                             | <i>18</i> |
| 3.2.7 <i>Vålemoen, R1 .....</i>                                                       | <i>18</i> |
| 3.2.8 <i>Moen, R2 .....</i>                                                           | <i>18</i> |
| 3.2.9 <i>Østerholtheia, R3.....</i>                                                   | <i>18</i> |
| 3.2.10 <i>Kirkebygda lokalsenter, S1 .....</i>                                        | <i>19</i> |
| 3.2.11 <i>Renstøl, S2 .....</i>                                                       | <i>19</i> |
| 3.2.12 <i>Nybø T1.....</i>                                                            | <i>19</i> |
| 3.3 Landbruk- natur- og friluftsliv (LNF(R)) .....                                    | 19        |
| 3.3.1 <i>Landbrukseiendommer .....</i>                                                | <i>19</i> |
| 3.3.2 <i>Eksisterende boliger og fritidsboliger.....</i>                              | <i>20</i> |

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>3.3.3 Utmarksområder</b> .....                                                   | 20 |
| 3.4 Spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og nærings-bebyggelse.....            | 20 |
| 3.5 Lokalisering av landbruksbebyggelse .....                                       | 22 |
| 3.6 Vassdrag med tilhørende strandsone .....                                        | 22 |
| <b>Kap. 4 Hensyn og restriksjoner til definerte soner</b> .....                     | 23 |
| 4.1. Fare- og sikringssoner.....                                                    | 23 |
| <b>4.1.1 Bestemmelser til sikringssoner</b> .....                                   | 23 |
| <b>4.1.2 Bestemmelser til faresoner</b> .....                                       | 23 |
| 4.2 Bestemmelse til detaljeringssone reguleringsplaner.....                         | 25 |
| <b>4.3.1 Bestemmelser til båndlegging av kulturminner (H730)</b> .....              | 25 |
| <b>4.3.2 Bestemmelser til båndlegging etter naturmangfoldloven/naturvern (H720)</b> | 25 |
| <b>4.3.3 Bestemmelser for båndlegging etter annet lovverk (H740)</b> .....          | 25 |
| 4.4 Hensynssone med krav vedrørende infrastruktur .....                             | 26 |
| 4.5 Hensynssoner .....                                                              | 26 |
| <b>4.5.1 Retningslinjer til hensynssone landbruk (H510)</b> .....                   | 26 |
| <b>4.5.2 Retningslinjer for hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)</b> .....       | 26 |
| <b>4.5.3 Retningslinjer til hensynssone friluftsliv (H530)</b> .....                | 27 |
| <b>4.5.4 Retningslinjer til hensynssone bevaring naturmiljø (H560)</b> .....        | 28 |

---

# KAP.1 RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

## § 11-9, 1. Plankrav

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

### 1.1 Forholdet til disposisjonsplaner og eldre regulerings- og bebyggelseplaner (PBL § 1-5)

Tabell 1 viser oversikt over arealplaner som gjelder foran kommuneplan.

Tabell 2 viser arealplaner som oppheves.

Tabell 3 viser planer som erstattes av kommuneplanbestemmelsene.

Tabell 4 viser områder med endring av arealformål/nye områder.

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

#### 1.1.1 Tabell 1: Arealplaner som gjelder foran kommuneplanen

| Planid                 | Plannavn og plannummer                  | Status                    | Type                  | Ikraft     | Merknader                                                                                                                          |
|------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#">200804</a> | Skorvknatten reguleringsplan, nr. 2     | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan | 17.01.2008 |                                                                                                                                    |
| <a href="#">200501</a> | Solemfetane skytebane, nr. 4            | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan | 15.12.2005 | Miljøverndepartementes til enhver tid nyeste veileder T-1442, skal legges til grunn for tillatte støynivåer.                       |
| <a href="#">201601</a> | Fardalsmoen, nr. 6                      | Endelig vedtatt arealplan | Næringsvirksomhet     | 28.11.2023 |                                                                                                                                    |
| <a href="#">202301</a> | Holmen Gård reguleringsplan, nr. 7      | Endelig vedtatt arealplan | Reguleringsplan       | 07.09.2023 | Denne planen erstatter reguleringsplan av 27.06.2002 planID: 200202                                                                |
| <a href="#">199901</a> | Fylkesveg 75 Grunnsvoll-Flaten, nr. 8   | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan | 01.07.1999 |                                                                                                                                    |
| <a href="#">202201</a> | Steinsvann, nr. 10                      | Endelig vedtatt arealplan | Detaljregulering      | 26.10.2023 | Denne planen erstatter gammel reguleringsplan/hytteplan av 14.12.1983 (planid <a href="#">198301</a> )                             |
| <a href="#">200601</a> | Tegårsvann – ny reguleringsplan, nr. 12 | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan | 27.01.2006 | Gjelder foran kommuneplan, men kommuneplanens bestemmelser under kap. 2.12 'Krav til tekniske løsninger for nye utbyggingsområder' |



| Planid                 | Plannavn og plannummer                            | Status                    | Type                  | Ikraft     | Merknader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |                                                   |                           |                       |            | gjelder i tillegg til reguleringsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <a href="#">201502</a> | Lysløype og standplass skiskyting, Vestøl, nr. 13 | Endelig vedtatt arealplan | Detalj-regulering     | 16.06.2016 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <a href="#">201101</a> | Reguleringsplan Mostad boligområde, nr. 14        | Endelig vedtatt arealplan | Detalj-regulering     | 17.11.2022 | Mindre endring i 2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <a href="#">201301</a> | Lindberga, nr. 18                                 | Endelig vedtatt arealplan | Detalj-regulering     | 26.06.2013 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <a href="#">200801</a> | Kvernåsen reguleringsplan, nr. 22                 | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan | 23.10.2008 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <a href="#">201501</a> | Reguleringsplan for Knipeheia, nr. 23             | Endelig vedtatt arealplan | Detalj-regulering     | 17.03.2016 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <a href="#">201201</a> | Brokelandsheia område-reguleringsplan, nr. 27     | Endelig vedtatt arealplan | Område-regulering     | 21.03.2013 | Kommuneplanen gjelder foran deler av området avmerket VS_2 og NKI_1-3 i gjeldende områdereguleringsplan for Brokelandsheia. Ved NKI_1-3 tillates det i tillegg til arealformål "næring" også plasskrevende varehandel.<br><br>Arealformål; Sentrumsformål strekker seg dermed lengre vestover, og inntil 4 meter fra bekk, hvor det også er merket en egen bestemmelsesgrense (byggegrense) mot bekk. |
| <a href="#">200201</a> | Lindtjenn, nr. 28                                 | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan | 27.06.2002 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <a href="#">200802</a> | Lindvollheia reguleringsplan, nr. 29              | Endelig vedtatt arealplan | Detalj-regulering     | 03.11.2015 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <a href="#">200101</a> | Smaatjennhei, nr. 32                              | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan | 27.09.2001 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <a href="#">199902</a> | E18_Brokelandsheia-Akland, nr. 35                 | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan | 01.01.1999 | Både plan for E18 og plan for toplanskryss på Brokelandsheia har fått plannummer 35.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Planid                 | Plannavn og plannummer                        | Status                       | Type                     | Ikraft     | Merknader                                                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#">200001</a> | E18_Toplankryss<br>_Brokelandsheia,<br>nr. 35 | Endelig vedtatt<br>arealplan | Eldre<br>reguleringsplan | 13.09.2001 | Både plan for E18 og<br>plan for toplanskryss på<br>Brokelandsheia har fått<br>plannummer 35. |

Generell merknad:

Byggegrenser mot vann og vassdrag fastsatt i bestemmelsene, går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner, vedtatt før 2009. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner, der disse ikke selv angir byggegrense til vann/vassdrag.

### 1.1.2 Tabell 2: Arealplaner/arealformål som oppheves (rettsvirkning)

| Planid                 | Plannavn                                      | Status                       | Type                                         | Ikraft     | Merknader                                                                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#">197502</a> | Lyngås<br>disposisjonsplan                    | Endelig vedtatt<br>arealplan | Eldre<br>reguleringsplan                     | 30.06.1975 | Lyngås endres til<br>område for spredt<br>hyttebygging,<br>med inntil fem<br>hytter.                                                              |
|                        | Egdetjenn, innspill til<br>kommuneplanen 2006 | Godkjent i k-<br>plan 2006   | Ikke igangsatt                               |            |                                                                                                                                                   |
|                        | Tollnes, område for<br>spredt boligbebyggelse | Godkjent i k-<br>plan 2006   | Ikke igangsatt                               |            | Lagt i<br>kommuneplan i<br>flere perioder,<br>uten<br>igangsettelse eller<br>plan for<br>utbygging.<br>Området<br>båndlegger<br>jordbruksarealer. |
|                        | Bråten, område for<br>spredt boligbebyggelse  | Godkjent i k-<br>plan 2006   | Ikke igangsatt                               |            | Lagt i<br>kommuneplan i<br>flere perioder<br>uten<br>igangsettelse eller<br>plan for<br>utbygging.<br>Området<br>båndlegger<br>jordbruksarealer.  |
|                        | Solemfetane<br>masseuttak                     | Godkjent k-plan<br>2006      | Råstoffutvinning                             |            |                                                                                                                                                   |
| <a href="#">197102</a> | Hundsvann                                     | Godkjent i k-<br>plan 2006   | Ikke igangsatt                               | 19.02.1972 |                                                                                                                                                   |
| <a href="#">197603</a> | Steinsvann<br>disposisjonsplan                | Endelig vedtatt<br>arealplan | Eldre<br>reguleringsplan<br>– ikke igangsatt | 22.04.1976 | I tråd med<br>grunneiers ønske                                                                                                                    |

| Planid                 | Plannavn                                                 | Status                    | Type                                   | Ikraft     | Merknader                                                                                                                                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | Hundsvann (nr. iht. gammel kommuneplan 28, 29, 30 og 31) | Kommuneplan-innspill 2011 | Framtidig hytteområde - ikke igangsatt |            |                                                                                                                                                                              |
| <a href="#">197601</a> | Kleivann disposisjonsplan                                | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan – ikke igangsatt | 22.04.1976 | I tråd med grunneiers ønske                                                                                                                                                  |
|                        | Øvre Haugen                                              | Godkjent i k-plan 2006    | Bygd én bolig                          |            | Lagt i kommuneplan i flere perioder uten plan for videre utbygging. Området båndlegger jordbruksarealer, og er ikke i tråd med arealstrategien, om sentrumsnær boligbygging. |

**1.1.3 Tabell 3: Planer som erstattes av kommuneplanens bestemmelser**

| Planid                 | Plannavn og plannummer              | Status                    | Type                  | Ikraft     | Merknader                                                                                           |
|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#">197401</a> | Skorva hytteplan, nr. 3             | Endelig vedtatt arealplan | Eldre plan            | 04.06.1974 |                                                                                                     |
| <a href="#">197101</a> | Hausnes disposisjonsplan, nr. 5     | Endelig vedtatt arealplan | Eldre plan            | 18.06.1971 |                                                                                                     |
| <a href="#">197602</a> | Løkjefjell disposisjonsplan, nr. 9  | Endelig vedtatt arealplan | Eldre plan            | 02.08.1976 |                                                                                                     |
| <a href="#">197301</a> | Tegårsvann disposisjonsplan, nr. 11 | Endelig vedtatt arealplan | Eldre plan            | 16.07.1973 |                                                                                                     |
| <a href="#">197901</a> | Alvheim/Kamperhaug, nr. 16          | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan | 12.03.1985 | Erstattes av kommuneplanens bestemmelser, men beholder byggegrenser fra reguleringsplan.            |
| <a href="#">198101</a> | Hoppehagen reguleringsplan, nr. 17  | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan | 19.08.1982 | Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen, men beholder byggegrenser i detaljert plankart fra 1982. |
| <a href="#">197102</a> | Hundsvann disposisjonsplan, nr. 21  | Endelig vedtatt arealplan | Eldre plan            | 19.02.1972 |                                                                                                     |

| Planid                 | Plannavn og plannummer             | Status                    | Type                  | Ikraft     | Merknader                                                                                  |
|------------------------|------------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#">197501</a> | Granheim reguleringsplan, nr. 25   | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan | 01.01.1975 |                                                                                            |
| <a href="#">199701</a> | Tuftene reguleringsplan, nr. 30    | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan | 08.04.1997 |                                                                                            |
| <a href="#">197902</a> | Reguleringsplan Cinderella, nr. 31 | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan | 21.11.1979 | Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen, men beholder byggegrenser fra opprinnelig plan. |
| <a href="#">198202</a> | Hageroa reguleringsplan, nr. 33    | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan | 13.06.1983 |                                                                                            |
| <a href="#">199401</a> | Haugbakken reguleringsplan, nr. 34 | Endelig vedtatt arealplan | Eldre reguleringsplan | 27.10.2015 |                                                                                            |

**1.1.4 Tabell 4: Områder med endring av arealformål/nye utbyggingsområder**

| Plan-/KU-nummer | Plannavn                | Status    | Type                                          | Merknader                                                                                                            |
|-----------------|-------------------------|-----------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| R 1             | Vålemoen                | Framtidig | Råstoffutvinning                              | Masseuttak                                                                                                           |
| R 2             | Moen/Moreina            | Framtidig | Råstoffutvinning                              | Masseuttak                                                                                                           |
| R 3             | Østerholtheia           | Framtidig | Råstoffutvinning                              | Masseuttak                                                                                                           |
| B 1             | Lindvollheia 2          | Framtidig | Boligformål                                   | Sør-øst for Surtjenn                                                                                                 |
| B 2             | Småkjerra/Holte         | Framtidig | Boligformål                                   | Tidligere spredt boligformål                                                                                         |
| B 3             | Bakken/Sunde            | Framtidig | Boligformål                                   | Gamle Gjerstad mek., nærhet til Abel skole                                                                           |
| N 1             | Gryting                 | Framtidig | Næringsareal                                  | Utvidelse av eksisterende næringsareal                                                                               |
| N 2A og N 2B    | Brokelandsheia - Nord   | Framtidig | Næringsvirksomhet                             | Vest for E18                                                                                                         |
| N 3             | Brokelandsheia øst      | Framtidig | Næringsareal                                  | Utvidelse av eksisterende næringsareal                                                                               |
| S 1             | Kirkebygda              | Framtidig | Sentrumsformål                                | Gjerstad kirke og Almuestaua ligger inne som offentlig- og privat tjenesteyting. Dette er ikke en endring av bruken. |
| S 2             | Renstøl                 | Framtidig | Sentrumsformål og boligområde                 | Utvidelse av området, samt formålsendring                                                                            |
| T 1             | Nybø                    | Framtidig | Næringsvirksomhet og Fritids- og turistformål | Utvidelse av Den Lille Dyrehage                                                                                      |
| SBFN 1          | Åbø/Brokelandsheia nord | Framtidig | LNFR Spredt bolig- og næringsutvikling        |                                                                                                                      |
| SBFN 2          | Nybø/DLD                | Framtidig | LNFR Spredt bolig-næring og fritidsbebyggelse |                                                                                                                      |
| SB 1            | Høgbråt                 | Framtidig | Spredt boligbebyggelse                        |                                                                                                                      |



|      |                         |           |                          |                                                                                  |
|------|-------------------------|-----------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| SB 2 | Åsen/Holte              | Framtidig | Spredt boligbebyggelse   |                                                                                  |
| SN 1 | Urdvann og Urvassknuten | Framtidig | Spredt næringsbebyggelse |                                                                                  |
| SF 1 | Lyngås                  | Framtidig | Spredt fritidsbebyggelse | Endres fra arealformål hyttebygging til spredt fritidsbebyggelse (maks 5 hytter) |

## KAP. 2 GENERELLE BESTEMMELSER

---

Generelle bestemmelser etter plan- og bygningsloven (PBL) § 11-9 gjelder for hele kommunen, uavhengig av arealformål. Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi.

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

Til enhver tid gjeldende Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder/Agder gjelder.

### 2.1 Plankrav

[\(PBL § 11-9 NR. 1\)](#)

Arealendring kan som hovedregel ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan. Utarbeidelse av konsekvensutredning og ROS-analyse kreves iht. PBL § 4-2 og 4-3.

Arealplaner som er vedtatt før 2009 vil ikke ha krav om ROS-analyse, men har krav om ivaretagelse av hensynssoner iht. kap.4 Hensyn og restriksjoner til definerte soner.

Det kan stilles krav om utarbeiding av massehåndteringsplan for nye utbyggingsområder, som fordrer terrenginngrep av et større omfang, i reguleringsplanfasen.

### 2.2 Unntak fra krav om plan

[\(PBL § 11-10 NR. 1\)](#)

- a) Innenfor eksisterende byggeområder, gjelder alle formål, kan kommunen etter søknad, tillate oppføring og rivning av enkeltstående bygg og anlegg (garasjer, uthus, anneks m.m.) på inntil 70 m<sup>2</sup> BYA og tilbygg på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA, uten at det kreves reguleringsplan.
- b) Tiltak etter [PBL § 20-1](#), knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltøknader, uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling, på vilkår av at tiltaket tar nødvendig hensyn til landskap, natur og kulturminne. Ellers gjelder Forurensingsforskriften og [lokal forskrift for Gjerstad kommune](#), om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter, bedrifter og andre virksomheter.
- c) Det kan tillates fradeling av mindre areal inntil 300 m<sup>2</sup>, som tilleggsareal til bestående eiendom i LNF-R-områder, uten at det kreves reguleringsplan.

### 2.3 Utbyggingsavtaler

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

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

### 2.4 Rekkefølgekrav

[\(PBL § 11-9 NR. 4\)](#)

Rekkefølgekrav skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner:

- a) For all ny utbygging skal transformasjon/ombruk av eksisterende utbygde områder

vurderes, før nye områder tas i bruk.

- b) I utbyggingsområder skal nødvendige tekniske anlegg som veier, gang- og sykkelveier, eventuelt kollektivanlegg, digital infrastruktur, vann og avløpsanlegg, overvannshåndtering, parkering, utearealer og lekeplasser være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
- c) Det skal være fokus på universell utforming og trafiksikkerhet i alle nye utbyggingsprosjekter, og ved fortetting.
- d) Aldersvennlighet skal ivaretas forholdsmessig, i alle nye utbyggingsområder, og ved transformasjon av eksisterende utbyggingsområder. "Håndbok for aldersvennlige lokalsamfunn" og "Håndbok for aldersvennlig stedsutvikling" skal benyttes i planleggingen. Som en del av universell utforming av offentlige og delvis offentlige utearealer, samt utearealer i boligområder, skal det sikres en utforming som bidrar til aldersintegrering.
- e) Dersom dyrka og/eller dyrkbar jord berøres, skal det sikres en forsvarlig gjenbruk av jordsmonnet til matproduksjon. I plansaker som medfører omdisponering av dyrka og/eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Matjordplanen skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av planen.
- f) Støyfølsom bebyggelse skal ha tilfredsstillende støyforhold, i tråd med punkt 3.1.5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, [T-1442/2021](#). Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy, skal legges til grunn ved utbygging av alle nye områder og ved fortetting.
- g) I nye byggeområder for bolig kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser universell utforming (jfr. Byggteknisk Forskrift), tinglyst atkomst, uteområder herunder lekeplasser, vannforsyning, herunder slokkevann, avløpsanlegg, håndtering av overflatevann, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- h) I nye boligområder hvor det planlegges for 6 boligtomter eller mer, kan utbygging ikke finne sted før det er etablert fortau eller gang- og sykkelvei.
- i) I nye byggeområder for næring kan utbygging ikke finne sted, før det foreligger plan som viser universell utforming (jfr. Byggteknisk Forskrift), tinglyst atkomst, vannforsyning herunder slokkevann, avløpsanlegg, håndtering av overflatevann, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- j) I områder avsatt til fritidsboliger, nye og eksisterende, kan utbygging ikke finne sted, før det foreligger plan som viser tinglyst atkomst, vannforsyning, avløpsanlegg, håndtering av overflatevann og avfallshåndtering. Dette gjelder også for trinnvis utbygging.

## 2.5 Universell utforming

[\(PBL § 11-9 NR.5\)](#)

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

Offentlige bygg, byggverk for publikum og uteareal for allmennheten skal være universelt utformet iht TEK 17.

## 2.6 Krav til utforming og plassering av bygg

[\(PBL §11-9, 6\)](#)

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

## 2.7 Byggegrenser

[\(PBL § 11-9 NR. 5\)](#)

a) Bygge- og delegrense til dyrka mark:

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

b) Byggegrense mot kommunal vei:

Med mindre annet er angitt i reguleringsplan, tillates bygg og anlegg plassert i en avstand på minst 7 m målt fra veikant/asfaltkant. Mindre bygninger/byggverk med et areal på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert 4 m fra veikant/asfaltkant, dersom dette ikke reduserer trafiksikkerheten, eller er til vesentlig ulempe for drift og vedlikehold av veien.

c) Byggegrense mot høyspent:

For høyspent har linjeeier bestemt byggegrense som er vist i hensynssone høyspent, i plankartet.

d) Byggegrense til vassdrag:

1. Byggegrense langs verna vassdrag (Gjerstadvassdraget) er 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Dette gjelder Gjerstadvassdraget fra og med Sandåkerhølen og nedstrøms, samt Svart og Lille-Svart.
2. Byggegrense for 'øvrige vassdrag' er 50 m fra strandlinja, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. 'Øvrige vassdrag' defineres som elver, bekker og vann, med helårs vannføring, som i sin størrelse og form, er egnet for friluftsliv og fiske.
3. Unntak fra byggegrense langs vassdrag: For allerede bebygde eiendommer, skal ny bebyggelse ikke plasseres nærmere vannet enn eksisterende hovedbygning. Alle tilbygg skal bygges i retning bort fra vannet.

Byggegrenser mot vann og vassdrag fastsatt her, går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner, vedtatt før 2009. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir byggegrense til vann/vassdrag.

## 2.8 Uteareal for opphold og lek

[\(PBL § 11-9 NR.5 og 6\)](#)

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

a) Uteoppholdsareal til bolig:

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal som hovedregel løses på egen tomt. MUA skal være minst 20 % av bruksarealet for bebyggelsen på en tomt, hvorav 50 % av dette skal være på bakkeplan. For prosjekter med mer enn 10 boenheter skal felles uteoppholdsareal utgjøre minst 70 % av samlet uteoppholdsareal. Aledersvennlighet skal ivaretas.

b) Areal for lek:

Alle uteareal for lek og opphold skal ha gode solforhold og god beliggenhet. Kommunen kan i reguleringsplanprosessen sette krav til en viss prosentandel sol i et visst antall timer ved høst- og vårjevndøgn. Lekeplasser skal avskjermes mot trafikk, ha trafiksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei, eller andre kraftige barrierer. Minimum 50 % av lekeområdet skal være universelt utformet. Lekearealene søkes samlet, framfor å deles opp i mindre enheter, samtidig som nærlekeplassprinsippet skal ivaretas.

Ved utforming av lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær. De naturgitte kvalitetene suppleres med lekeapparater og evt. terrengbearbeiding.

- I nye boligområder skal det avsettes areal til lekeplass, tilsvarende minimum 25 m<sup>2</sup> pr. bolig.
- Er det snakk om mer enn 10 boliger, skal arealet for lek og opphold opparbeides som et fellesareal på minimum 350 m<sup>2</sup>.
- For mer enn 25 nye boliger, skal ett felles uteareal for lek og opphold på minimum 750 m<sup>2</sup> opparbeides, innen en avstand på 400 m fra boligene.
- For mer enn 50 boliger, skal det opparbeides ett felles, større lekeområde/ballplass og oppholdsområde på minimum 1500 m<sup>2</sup>.

Nærlekeplasser skal primært legges til rette for de minste barna. Lekeplasser på over 300 m<sup>2</sup> skal opparbeides med tanke på barn/ungdom i ulike alder, samt tilrettelegges som generasjonsoverskridende møteplasser, som også bidrar til aldersintegrering.

Dersom det etter kommunens skjønn, er tilgang til planmessig sikret lekeplass av tilfredsstillende kvalitet, innen tilfredsstillende avstand fra boligene, kan kommunen helt eller delvis fritta fra kravet i 2.-4. strekpunkt ovenfor.

## 2.9 Skilt og reklame

[\(PBL § 11-9 NR.5\)](#)

Alle skilt skal være universelt utformet. All skilting er søknadspliktig. For Gjerstad gjelder følgende regler utover lov og forskrift:

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

Brokelandsheia har egne bestemmelser om skilting, jfr. Områdereguleringen.

[Områdeplan for Brokelandsheia - Gjerstad kommune](#)

## 2.10 Parkering

[\(PBL 11-9 NR.5\)](#)

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

- a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,5 parkeringsplass for enebolig og 1,0



parkeringsplass for alle typer leiligheter, inkludert rekkehus og hybelleiligheter.

- b) For forretninger, kontorer og allmenne bygg skal det være 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal, og for varehus 1,5 plasser pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal.
- c) For kaféer/restauranter skal det være minimum 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass.

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

## 2.11 Miljøkvaliteter, bevaring, estetikk, klima- og naturhensyn mv.

[\(PBL §11-9 NR. 6 og 7\)](#)

- a) Bevaringsverdige bygninger, anlegg og kulturmiljø.
  - 1. Bygninger og anlegg som ut ifra antikvariske verdier (herunder bygningshistorie, håndverkshistorie, arkitekturhistorie, bygningsmiljø, autentisitet, sjeldenhet, representativitet, opplevelsesverdi, bruksverdi og integritet) er del av et helhetlig bygningsmiljø, eller er bygd før 1920, skal søkes bevart. Det samme gjelder nyere bygg med særskilt arkitektonisk verdi.  
I rive- og byggesaker som omhandler denne type kulturmiljø/kulturminner/kulturhistoriske bygg, skal det innhentes uttale fra regional kulturminneforvaltning før kommunen fatter vedtak.
  - 2. Vesentlige endringer på bygninger oppført før 1850, fasadeendring eller lignende, skal meldes til kulturminnemyndigheten, jf. kulturminneloven §25.
  - 3. Bevaringsverdig bebyggelse og anlegg kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør i målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kulturminneforvaltningen skal høres i slike saker, og kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
  - 4. Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering, er godt tilpasset bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, volum/skala, struktur og byggetradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal bevares, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Kulturminneforvaltningen skal høres i slike saker.
  - 5. Bevaringsverdige landbruksbygg skal søkes bevart gjennom aktiv bruk. I dette ligger det at bygningen kan bygges om og bygges på, slik at nye bygningskrav til husdyrproduksjon ivaretas, men likevel i størst mulig grad innenfor rammene i punkt 1 - 4.
  - 6. Ved spekulativt forfall av bygninger oppført i lokal kulturminnevernplan eller med regional eller nasjonal verneverdi/med høy bevaringsverdi, kan kommunen rette pålegg om utbedring mot eier eller den ansvarlige, iht. byggesaksforskriften § 19-5.
- b) Estetikk og klima-, natur -, miljø- og landskapstilpasninger
  - 1. Ved all nyetablering skal det vurderes transformasjon av allerede utbygde områder, før man vurderer beslaglegging av nye arealer. Kommunen vil kunne kreve dokumentasjon på behov og vurderingene som er gjort.
  - 2. Ved planlegging, transformasjon av eksisterende områder og utbygging og gjennomføring av nye tiltak:
    - Bebyggelse og anlegg skal underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng. I dette ligger målsetning om minst mulig inngrep for å spare natur og gi kvaliteter i området og til utbyggingsprosjekter. Åsprofiler, bekkeløp med kantvegetasjon, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares.
    - Ved all nyetablering skal det søkes å bevare verdifull natur, landskap/landskapsrom og blå- og grønnstruktur mest mulig sammenhengende.

Dette må kartlegges. Elv og bekkeløp skal søkes bevart. Myrområder skal bevares, evt. håndteres iht. vedlegg 3: "Skred, kvikkleire, flom og håndtering av myrområder".

- Områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres.
- Utfylling i vann skal unngås så sant det lar seg gjøre. Alternative løsninger skal alltid vurderes. Det stilles krav om reetablering av kantvegetasjon, om denne berøres.
- Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres/plasseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage, lekeplass og kollektivholdeplasser) opprettholdes/sikres.
- Nye tiltak, inkludert transformasjon, skal plasseres og utformes i samsvar med karakteren i omgivelsene slik at det oppnås et helhetlig preg. Plassering, herunder også høydeplassering, skal tilpasses tiliggende bebyggelsesstruktur. Utforming skal tilpasses de naturlige og bygde omgivelser gjennom valg av farger, form, volum, skala, høyder, takform, fasadeuttrykk og materialbruk.
- I områder med enhetlig bebyggelsesmønster (planmessig plassering av bygning i forhold til andre bygninger, veg, eiendomsgrense og møneretning) skal ny bebyggelse videreføre området steds karakter. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.
- Der ny bebyggelse plasseres mot vei, vann og/eller vassdrag, og eksisterende bebyggelse i nærområdet har enhetlig avstand til vei, vann og/eller vassdrag, skal denne avstanden videreføres. Dersom ny bebyggelse ikke er plassert mot vei, vann og/eller vassdrag, skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer, samt hensyn til bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon, være førende for plasseringen av den nye bebyggelsen.
- Nye tiltak i tettbebygd strøk og kommune-/lokalsentre skal fremme gode gate- og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- I områder hvor næringsformål og boligformål grenser mot hverandre, skal det legges opp til et belte for grønnstruktur i formålsgrensen. Dette vurderes opp imot høydeforskjeller, terrengformasjoner, støy og mer spesifikke formål i reguleringsplan og/eller situasjonsplan.
- Der hvor bygninger av kulturhistorisk verdi har gått tapt, eller det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket verdien, skal stedsreparasjon som viderefører den lokale byggeskikken og ivaretar stedets egenart og opplevelsesverdi, vurderes påkrevd.

## 2.12 Krav til tekniske løsninger for nye utbyggingsområder

(PBL § 11-9 NR.3)

### a) Vann og avløp, herunder overvann:

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

Tilknytningsplikt:

Forskrift om tilknytning til kommunalt vann og avløpsanlegg, vedtatt av Gjerstad kommunestyre 24.10.2019, har bestemmelser om pålegg til nevnte anlegg. Dette gjelder også nye områder for

fritidsbebyggelse, med kjørevei inn i feltet.

a) Overvann:

1. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og føres i åpne grøfter.
2. Bygninger og anlegg skal plasseres/utformes slik at naturlige flomveier og naturlige fordrøyningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.
3. Eksisterende bekker og kantvegetasjon skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates i utgangspunktet ikke. Ved behov for å legge bekk i rør, vil NVE vurdere om tiltaket er iht. vannressursloven § 47, og om reguleringsplan kan erstatte en ordinær konsesjonsbehandling. Kulvert under vei omfattes ikke. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, gjelder også i de tilfellene der reguleringsplan erstatter konsesjonsbehandling, jf. vannressursloven §20.
4. 'NVE veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar' skal legges til grunn i videre planarbeid.
5. For alle planlagte utbyggingsområder skal det legges fram plan for håndtering av overvann, for godkjenning.

## 2.13 Energianlegg

a) Energiløsninger nybygg (bolig, hytte og næring):

Ved all ny utbygning skal miljøvennlige energiløsninger vurderes.

b) Solceller og solfangere:

Solceller og solfangere til produksjon og lagring av energi, tillates på alle bygg, med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket. Dette følger av byggesaksforskriften § 4-1. Det vil alltid være huseier som er ansvarlig for at tiltaket er i tråd med dette lovverk, samt øvrige lovverk. Solenergianlegg er søknadspliktige.

c) Vindkraft:

Vindkraftanlegg til produksjon av energi, kan tillates til privat bruk av enkelthusstander, eller til konsentrerte boliggrupper. Natur- og kulturminneinteresser skal i alle tilfeller vurderes nøye. Det vil alltid være tiltakshaver/huseier som er ansvarlig for at tiltaket er i tråd med til enhver tid gjeldende lovverk. Slike vindkraftanlegg er søknadspliktige.

## KAP.3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

---

### 3.1 Grønnstruktur

(PBL § 11-10 NR. 3)

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

### 3.2 Bestemmelser til arealformål

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

- a) Ferdig utbygde boligområder hvor gammel plan erstattes av kommuneplanens bestemmelser:

Innenfor boligområder hvor gammel plan erstattes av kommuneplanens bestemmelser ([jf. tabell 4 kap. 1.1.5 ovenfor](#)), kan kommunen tillate oppføring av enkeltstående bygg, som garasjer/uthus/anneks under 70 m<sup>2</sup> og tilbygg inntil 50 m<sup>2</sup>, etter søknad. Maksimal utnyttelsesgrad for tomtene er 35 %.

- b) Ubebygde tomter i eksisterende boligområder, hvor gammel plan erstattes av kommuneplanens bestemmelser:

For gjenstående ubebygde boligtomter innenfor regulerte områder for konsentrert boligbebyggelse, [jf. tabell 4 kap. 1.1.5](#) ovenfor, tillates oppføring av bolighus med utleieleilighet, eller småhusbebyggelse/leilighetsbygg, som harmonerer med høyden på omkringliggende bebyggelse. Maksimal utnyttelsesgrad for tomtene er 35 %.

- c) Jordlovens §§ 9 og 12:

Jordlovens §§ 9 (omdisponering av dyrka og dyrkbar jord) og 12 (deling) skal også gjelde for områder som er avsatt til andre formål enn landbruk. Dette skal lages en plan på, før godkjent reguleringsplan kan vedtas.

- d) Krav til nye utbyggingsområder (ikke spredt bolig, fritidsbolig og næring, som kommer i eget kapittel):

### **3.2.1 Lindvollheia 2, B1**

Krav om reguleringsplan, som skal ivareta disse punktene:

- Utbyggingen skal deles opp i tre byggetrinn, hvor det ikke gis byggetillatelse for trinn 2 og 3, før sammenhengende gang- og sykkelveg fra Brokelandsheia til Abel skole, er etablert.
- Naturtypekartlegging etter miljødirektoratets instruks, skal gjennomføres.
- Det skal stilles krav til påkobling på kommunalt vann- og avløpsanlegg. Behov for ny trykkøkingsstasjon må vurderes for å opprettholde kommunens krav til vanntrykk.

### **3.2.2 Småkjerra/Holte, B2**

Krav om reguleringsplan, som skal ivareta disse punktene:

- Det skal gjennomføres en trafikkanalyse, hvor rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg/fortau - trafiksikker skolevei - fra boligfelt til Abel skole, skal vurderes.
- Turstier i området skal sikres adkomst.
- Det skal stilles krav til påkobling på kommunalt vann. Behov for ny trykkøkingsstasjon må vurderes, for å opprettholde kommunens krav til trykk.
- Påkobling på kommunalt avløpsanlegg skal vurderes.

### **3.2.3 Bakken/Sunde, B3**

Krav om reguleringsplan, som skal ivareta disse punktene:

- Det skal legges inn rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg og trafiksikker kryssing av FV 3688 Gamle Sørlandske hovedvei, fra boligfelt til Abel skole.
- Det skal settes krav om faglige undersøkelser av grunnen ved terrenginngrep (jfr. Forurensingsforskriften § 2-5), sammen med undersøkelser som kan avdekke eventuelle forekomster av marin leire og fare for kvikkleireskred.
- Det skal stilles krav til påkobling på kommunalt vann- og avløpsanlegg.

### **3.2.4 Gryting, N1**

Krav om situasjonsplan, som skal ivareta disse punktene:

- a) Bekken innenfor planområdet skal sikres. Kantvegetasjonen langs bekken skal ivaretas iht. byggegrense i plankartet, henholdsvis på 1, 6 og 10m, men kan ryddes og holdes ved like. Ved behov er det tillatt med tiltak knyttet til overvannshåndtering.

### **3.2.5 Brokelandsheia Nord, N2a og N2b**

Krav om reguleringsplan, som skal ivareta disse punktene:

- a) Kotehøyder på tomten skal avklares sammen med kommunen og relevante veimyndigheter.
- b) Kommunen godtar fylling inntil 1:1.
- c) Vegetasjonsskjerm fra områdereguleringsplan (planID:201201) for Brokelandsheia, skal videreføres mot både fylkesvei 418 og E18, men med egne bestemmelser om skjøtsel.
- d) Det skal legges inn vegetasjonsskjerm mellom N2 og SBNF1, i områder som har tilgrensende boligeiendommer og der det evt. reguleres for boliger i tilgrensende områder til næringsområdet (N2). Bredde på vegetasjonsskjerm vurderes ut ifra topografi.

### **3.2.6 Brokelandsheia Øst, N3**

Krav om reguleringsplan, som skal ivareta disse punktene:

- a) Vegetasjonsskjerm må innarbeides mot tilgrensede boligområde (B1), og det må planlegges for å begrense støy mot boligområdet.
- b) Utbygging og oppfylling av nærmeste område/plataet vest for Sorttjenn, må vurderes av geolog. Rapport skal følge med reguleringsplan.
- c) Høydebasseng og tilkomst dit, skal sikres. Bedre stigningsforhold på adkomstvei bør tas høyde for. Kommunen skal involveres i arbeidet.
- d) Det skal settes buffersone/vegetasjonsskjerm mot E18, med egne bestemmelser om skjøtsel.
- e) Tåleevne på undergang nord i feltet, under E18, mot N/K/I\_2 og N/K/I\_3 (Brokelandsheia vest), i Områdereguleringsplanen for Brokelandsheia, må utredes.
- f) Innkjøring/kryss inn til Brokelandsheia øst, skal sikre godt kjøremønster og god framkommelighet for alle, samt ivareta trafiksikkerheten.

### **3.2.7 Vålemoen, R1**

Krav om reguleringsplan, som skal ivareta disse punktene:

- a) Området må undersøkes/utredes for ulike grusforekomster, og mengder.
- b) Hensynet til feltspatforekomst og beskrivelse av ressursen som skal tas ut, må ivaretas.
- c) Det skal sikres at området umiddelbart etter endt uttak, skal tilbakeføres til LNFR-formål. Det skal tilrettelegges for å dyrke arealene opp til fulldyrket mark.
- d) Det skal lages bestemmelser for driftsrutiner, med tidsrammer for uttak.
- e) Buffersone/byggegrense/vegetasjonsskjerm mot elv og vei må sikres.

### **3.2.8 Moen, R2**

Krav om reguleringsplan, som skal ivareta disse punktene:

- a) Området må undersøkes/utredes for ulike grusforekomster, og mengder.
- b) Det skal sikres at området umiddelbart etter endt uttak, skal tilbakeføres til LNFR-formål. Det skal tilrettelegges for å dyrke arealene opp til fulldyrket mark.
- c) Det skal lages bestemmelser for driftsrutiner, med tidsrammer for uttak.
- d) Buffersone/byggegrense/vegetasjonsskjerm mot elv og vei må sikres.

### **3.2.9 Østerholtheia, R3**

Krav om å utvide reguleringsplan for Knipeheia, som skal ivareta disse punktene:

- a) Planområdet skal kun gis tillatelse til bruk som "deponi" for rensmasser og naturlige overskuddsmasser.

### **3.2.10 Kirkebygda lokalsenter, S1**

Krav om reguleringsplan, som skal ivareta disse punktene:

- a) Rødlistarter skal hensyntas, ref. konsekvensutredning for området.
- b) Utredning og håndtering av overvann kreves.
- c) Forhold mellom planlagt sentrumsvirksomhet og gravplassen må avklares i reguleringsplanfasen.

### **3.2.11 Renstøl, S2**

Krav om reguleringsplan, som skal ivareta disse punktene:

- a) Tilgang til friluftsområder skal sikres for barnehagen. Trafikksikker adkomst må tilrettelegges.
- b) Intakt natur i umiddelbar nærhet til barnehagen, skal sikres.
- c) Forretning og næringsvirksomhet tillates ikke innenfor S2.

### **3.2.12 Nybø T1**

Krav om reguleringsplan, som skal ivareta disse punktene:

- a) Bevaring av den dyrka jorda innenfor området skal sikres.
- b) Det må ikke gjøres inngrep i myr- og bekkesystemet som endrer på vannhusholdninga til marka/kulturlandskapet i området.
- c) Kantvegetasjon til bekk skal sikres. Ved behov er det tillatt med tiltak knyttet til overvannshåndtering.
- d) Naturtypekartlegging etter miljødirektoratets instruks, skal gjennomføres.
- e) Utredning og håndtering av overvann kreves.
- f) Viltpassasjene i området skal ivaretas, slik at de kan opprettholde sin funksjon.

Arealformålet for planområdet er satt til fritids- og turistformål. Innenfor dette formålet åpnes det for etablering av dyrehage med tilhørende anlegg, inkludert nødvendige bygninger, infrastruktur og andre installasjoner som er knyttet til drift og vedlikehold av dyrehagen.

## **3.3 Landbruk- natur- og friluftsliv (LNF(R))**

Det tillates i utgangspunktet ikke utbygging i LNF(R)-områder. I allerede utbygde områder/smågrender i LNF(R), vil restriksjonene være mindre, men det må søkes om dispensasjon, med mindre man er innenfor rammen av bestemmelsen i 3.3.2 nedenfor. Områder med urørt natur/jomfruelig mark og områder med sammenhengende grønnsstruktur, skal ikke bebygges.

Hensynssone friluftsliv (H530), skal ikke legges til grunn for restriksjoner for drift av skogeiendommer. Tradisjonelt skogbruk skal kunne drives i samsvar skogloven med tilhørende forskrifter, samt PEFC skogstandard. Utover skogsdrift, tillates ikke tiltak som kan hindre allmennhetens bruk av området.

### **3.3.1 Landbrukseiendommer**

I LNF(R)-områder, er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller anlegg for andre formål enn landbruksdrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Det er likevel tillatt å oppføre ny bolig til erstatning for eksisterende bolig, og føre opp ny garasje, stabbur og lignende. Det er også tillatt med tiltak som legger til rette for friluftsliv og bruk av utmark, herunder turstier, skiløyper/enkle lysløyper, bruer, klopper, rasteplasser og gapahuker, samt skøyting på islagte



vann, forutsatt at tiltak utføres uten skade på dyrka mark, naturverdier og biologisk mangfold, og er tilrettelagt for allmenheten. Listen er ikke uttømmende.

### 3.3.2 Eksisterende boliger og fritidsboliger

Eksisterende boliger og fritidsboliger i LNF(R)-områdene kan etter søknad påbygges og oppgraderes til dagens standard. Mindre tilbygg, frittliggende bygning inntil 70m<sup>2</sup>, og andre mindre tiltak på bebygde eiendommer (det vil si i umiddelbar nærhet til boligen), krever ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Nye bygninger skal tilpasses kulturlandskapet. Bygging på dyrket mark tillates ikke.

### 3.3.3 Utmarksområder

Gapahuger, grillhytter og lignende kan etter søknad, oppføres til allmenn bruk. Turisthytter tilrettelagt for offentligheten, kan også oppføres etter søknad, uten dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

## 3.4 Spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og nærings-bebyggelse (PBL § 11-11 NR. 2)

- a) I områder avsatt til LNF(R) spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, sosikode 5200 i plankartet (SBNF), etter PBL §§ 11-11, nr. 2 og 11-7, nr. 5, underformål b), må reguleringsplan utarbeides. Krav i kap. 2 ovenfor, skal være tilfredsstilt for områder som er avsatt til SBNF.

Spesielt for SBNF 1 (Åbø/Broklandsheia nord) gjelder:

- I detaljreguleringsprosessen skal det utføres en kartlegging av naturtyper, innenfor planområdet.
- Det skal kun planlegges for bolig- og næringsbebyggelse innenfor planområdet. Fritidsbebyggelse tillates ikke.
- Utredning og håndtering av overvann kreves.
- Viltkorridoren/-passasjen som grenser til planområdet, skal sikres. Tiltak og aktiviteter skal tilpasses, slik at viltkorridoren kan opprettholde sin funksjon.
- Det skal legges inn vegetasjonsskjerm mellom SBNF1 og N2, i områder som har tilgrensende boligeiendommer og der det evt. reguleres for boliger i tilgrensende områder til næringsområdet (N2). Bredde på vegetasjonsskjerm vurderes ut ifra topografien i det aktuelle området.
- Bekken innenfor planområdet skal sikres med minimum fire meters buffersone på hver side, fra bekkekant. Kantvegetasjonen langs bekken skal ivaretas, men kan ryddes og holdes ved like. Ved behov er det tillatt med tiltak knyttet til overvannshåndtering.

Spesielt for SBNF 2 (Nybø/Den Lille Dyrehage) gjelder:

- Naturtypekartlegging etter miljødirektoratets instruks, skal gjennomføres.
- Tilgang til turstier Klavfjell/Broklandsheia skal sikres.
- Nødvendig adkomst til boligområde B3 i Områdereguleringa for Broklandsheia skal sikres.
- Utredning og håndtering av overvann kreves.
- Det åpnes for etablering av dyrehage med tilhørende anlegg, inkludert nødvendige bygninger, infrastruktur og andre installasjoner som er knyttet til drift og vedlikehold av dyrehagen.

- b) I områder avsatt til spredt boligbebyggelse, sosikode 5210 i plankartet (SB), kan det oppføres boliger/byggverk på følgende vilkår:

1. I områdene er det tillatt med spredt utbygging av inntil 5 boliger, m/tilhørende funksjoner, som garasje, bod og lignende, uten reguleringsplan.
2. Plassering av nye boliger/byggverk skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern, jordvern eller friluftsinnteresser.
3. Tomter kan bebygges med en samlet prosent tillatt bebygd areal, % BYA = 35 %.
4. Ved samlet utbygging av 5 boenheter skal alle boliger ha tilgang til lekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> innen 100 m gangavstand.
5. Dersom det etter kommunens skjønn er tilgang til planmessig sikret lekeplass av tilfredsstillende kvalitet, innen tilfredsstillende avstand fra boligene, kan kommunen helt eller delvis frita fra kravet i pkt. 4 her.
6. I utbyggingsområder for spredt boligbebyggelse skal nødvendige tekniske anlegg som veier, digital infrastruktur, vann og avløpsanlegg, overvannshåndtering, parkering, utearealer og lekeplasser være ferdigstilt, før brukstillatelse gis. Kommunalt vann- og avløpsanlegg skal benyttes der det er mulig og/eller hensiktsmessig.
7. Krav i kap. 2 skal være tilfredsstilt for områder avsatt til spredt boligbebyggelse, med mindre annet fremkommer her i 3.1.3 b).
8. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til fremtidig spredt boligbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser fremtidig plasseringer av tomter og bolighus i området. I tillegg skal situasjonsplanen vise håndtering av universell utforming (jfr. Byggteknisk Forskrift) og aldersvennlighet, tinglyst atkomst, uteområder herunder lekeplass, vannforsyning, avløpsanlegg, overflatevann, avfall, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur herunder digital.

I tillegg, spesifikt for SB 1 (Høgbråt):

- Det kan oppføres maks 3 nye boliger innenfor planområdet (maksimalt fem til sammen).
- Det stilles krav til påkobling på kommunalt vann- og avløpsanlegg.

I tillegg, spesifikt for SB 2 (Åsen/Holte):

- Adkomst skal gå via Holteveien og allerede eksisterende vei opp mot området. Adkomst må ikke berøre dyrka mark.
- Turstier i området skal sikres adkomst.
- Det stilles krav til påkobling på kommunalt vann. Behov for ny trykkøkingsstasjon må vurderes for å opprettholde kommunens krav til trykk.
- Påkobling på kommunalt avløpsanlegg skal vurderes.
- Trafikksikker skolevei må sikres.

c) I områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse, sosikode 5220 i plankartet (SF), kan det oppføres fritidsboliger/byggverk på følgende vilkår:

1. I områdene er det tillatt med spredt utbygging av inntil 5 fritidsboliger, m/tilhørende funksjoner, som anneks, garasje, bod o.l, uten reguleringsplan.
2. Plassering av nye fritidsboliger skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern, jordvern eller friluftsinnteresser.
3. Formålsgrense er byggegrense mot vassdrag.
4. Tomter kan bebygges med en samlet prosent tillatt bebygd areal, % BYA = 25 %.
5. Til hver fritidsbolig må det være 2,0 parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesareal.
6. I utbyggingsområder for spredt fritidsbebyggelse skal nødvendige tekniske anlegg som veier, digital infrastruktur, vann-, avløps- og overvannshåndtering, parkering og utearealer være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
7. Krav i kap. 2 skal være tilfredsstilt for områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse, med mindre annet fremkommer her i 3.1.3 c).
8. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til spredt fritidsbebyggelse, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plasseringer av tomter og bebyggelse i området,

samt hvordan atkomst, uteområder, vannforsyning, avløpsanlegg, overflatevann, avfall, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital, håndteres.

I tillegg, spesifikt for SF1 (Lyngås):

- Det tillates oppført maksimalt én ny hytte til i området (maksimalt fem til sammen).
- Dersom det skal være innlagt vann/avløp i hyttene, som gir utslipp, kreves resipientundersøkelse, slik at sikkerhet til nærliggende vann ivaretas.
- 50 m byggegrense til vann og vassdrag skal opprettholdes.
- Alt av myr, også tilgrensende myrområder, skal ivaretas, også i utbyggingsfasen.

d) I områder avsatt til spredt næringsbebyggelse, sosikode 5230 i plankartet (SN), kan det oppføres næringsbebyggelse på følgende vilkår:

1. Plassering av næringsbebyggelse skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern, jordvern eller friluftsinnteresser.
2. I områdene der det er lagt opp til tilleggsnæring på landbrukseiendommer, med utleiehytter/gårdsturisme, er det tillatt med spredt utbygging av inntil 5 utleiehytter/-enheter, m/tilhørende funksjoner, som anneks, garasje, bod o.l., uten reguleringsplan.
3. I utbyggingsområder for spredt næringsbebyggelse skal nødvendige tekniske anlegg som veier, digital infrastruktur, vann-, avløps- og overvannshåndtering, parkering og utearealer være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
4. Krav i kap. 2 skal være tilfredsstilt for områder avsatt til spredt næringsbebyggelse, med mindre annet fremkommer her i 3.1.3 d).
5. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til spredt næringsbebyggelse, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plasseringer av tomter og bebyggelse i området, samt hvordan atkomst, uteområder, vannforsyning, avløpsanlegg, overflatevann, avfall, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital, håndteres.

I tillegg, spesifikt for SN1 (Urdvann/Urdvassknuten):

- Utbedring av traktorslepe skal i minst mulig grad påføre unødvendige store sår i naturen.

### **3.5 Lokalisering av landbruksbebyggelse**

(PBL § 11-11 NR.1)

- a) Ny landbruksbebyggelse skal så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun.
- b) Nye bygg på landbrukseiendommer, tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativer på egen eiendom. Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med hensyn til landskapsvern, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.
- c) Ny landbruksbebyggelse innenfor byggegrenser langs vassdrag kan tillates dersom det etter kommunens skjønn ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen, og tiltaket etter en konkret vurdering, ikke vil være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.

### **3.6 Vassdrag med tilhørende strandsone**

(PBL § 11-11 NR. 1, 3 OG 4)

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

## KAP. 4 HENSYN OG RESTRIKSJONER TIL DEFINERTE SONER

---

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

### 4.1. Fare- og sikringssoner

#### 4.1.1 Bestemmelser til sikringssoner

[\(PBL § 11-8 BOKSTAD A OG B\)](#)

- a) Drikkevann:

Innenfor nedbørsfeltet til Evjevann (drikkevann) og Urvann (reservevann), H110, gjelder klausuleringsbestemmelser – [Servitutter for Brekkadammen og Evjevann m/nedbørsfelt, vedtatt av Gjerstad helse- og sosialstyre 8. oktober 1985, ajourført 2. oktober 1986.](#)

Mattilsynet skal gi uttalelse til alle tiltak innenfor nedslagsfeltet, og alle tiltak skal godkjennes av ansvarlig vannverk.

- b) Jernbane:

Også bestemmelser i flere sektorlover får direkte virkning for planutformingen, og virker sammen med reglene som blir fastsatt gjennom planen, for eksempel bestemmelser om byggegrenser i veglova og jernbaneloven (Støy: H\_220 og sikringssone eksisterende jernbane: H\_130).

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

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

#### 4.1.2 Bestemmelser til faresoner

[\(PBL § 11-8 BOKSTAV A\)](#)

- a) Støysone (H210):

I omkringliggende områder til Solemfetane skytebane (planID:200501), kan det ikke

iverksettes bygningstiltak, uten å forholde seg til «reguleringsplan Solemfetane skytebane» vedtatt 5.12.2005. Miljøverndepartementets til enhver tid nyeste [veileder \(T-1442\)](#), skal legges til grunn for tillatte støynivåer.

Det er gjort støyberegninger i forbindelse med utarbeidingen av områdereguleringsplanen for Brokelandsheia. Støysonekartet som foreligger her, benyttes. Ved store veiendringer/trafikale endringer, eller at støyyende virksomheter etableres, skal nye støyberegninger utføres og nytt støykart utarbeides.

Det skal benyttes naturlige støyskjermer langs E18, gjennom kommunen, om mulig, og naturlig terreng skal beholde sin funksjon som støyskjerm, så sant det lar seg gjøre. På Brokelandsheia skal støyskjerm tilpasses, slik at det er innsyn til næringsområdet.

b) Ras- og skredfare (H310):

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

c) Kvikkleire (H310-1):

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

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

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

d) Flom (H320):

Innenfor faresone flom, kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Innenfor hensynssone flom, skal sikkerhet dokumenteres ivaretatt iht. krav i [PBL §§ 28-1](#) og [TEK §§ 7-2](#), med veiledning. Utredning av flom skal følge 'NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak'.

e) Høyspent (H370):

Dette gjelder for høyspenningsanlegg innenfor områdekonsesjonene, anlegg inntil 22 kV.

Planer kan ikke legge føringer for bruk av areal innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssone, skal på forhånd avklares med ledningseier. Byggegrenser er vist i hensynssone høyspent, i plankartet.

f) Restriksjonsområdet for nedlagt avfallsdeponi (H390):

Innenfor områder med påvist eller mulig forurensset grunn/nedlagt avfallsdeponi, skal tiltak etter [PBL §§ 20-1 og 20-2](#) utføres slik at forurensset grunn fjernes, eller sikres i henhold til krav fra forurensningsmyndigheten. Veileder om regelverk bør benyttes; [Miljødirektoratet: "Bygging på nedlagte deponier"](#)

Følgende områder har hensynssone H390:

- Vehusmyr (Gammel søppelplass)
- Moheim (Gamle Gjerstad mekk og tidligere Norol bensinstasjon)
- Fiane (Tidligere Tellefsdal fabrikk)
- Fiane (tidligere Shell bensinstasjon)

## 4.2 Bestemmelse til detaljeringssone reguleringsplaner

Innenfor hensynssone; *detaljeringssone reguleringsplaner* (H\_910), gjelder hovedsakelig avgrenset områdeplan/reguleringsplan/disposisjonsplan foran kommuneplanen. Noen bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2024-2036, vil likevel gjelde foran deltajepanene. Se [Kap. 1.1.1 Tabell 1](#).

## 4.3 Båndleggingssoner

### 4.3.1 Bestemmelser til båndlegging av kulturminner (H730)

[\(PBL § 11-8 BOKSTAV D, jfr.. § 1-6\)](#)

Sonene viser områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven. Tiltak på de(t) fredete kulturminne(ne) eller inngrep i grunnen som kan virke inn på disse, er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon etter kulturminneloven. Fullstendig oversikt over fredete objekter, områder og bevaringsverdige bygningsmiljøer, vises i egen base for hensynssone H730. Basen i kommuneplanen er sist oppdatert i 2023, og viser dermed ikke den til enhver tids siste registreringer av kulturminner. Gjerstad kommune viser til nasjonale databaser (Askeladden, Kulturminnesøk og Miljødirektoratet sin naturdatabase) for fullstendig eller oppdatert oversikt.

### 4.3.2 Bestemmelser til båndlegging etter naturmangfoldloven/naturvern (H720)

[\(PBL § 11-8 BOKSTAV D, jfr.. § 1-6\)](#)

Følgende områder har båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold – naturmangfoldloven (H720):

- Lunde
- Tranmyra
- Urvassliene
- Fossbufjellet
- Bjønnustadfjellet
- Navassfjell
- Solhomfjell og Kvenntjønnane
- Materialen
- Fjosbumyra

### 4.3.3 Bestemmelser for båndlegging etter annet lovverk (H740)

[\(PBL § §11-8 BOKSTAV D, jfr.. § 1-6\)](#)

Sonene (H740) viser områder båndlagt etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven (PBL).



Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på områdene innenfor hensynssonene er ikke tillatt, med mindre det foreligger dispensasjon fra aktuelt lovverk. Planer kan ikke legges føringer for bruk av areal innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

Båndlagte områder iht. energiloven:

- Transformatorstasjon ved Dalane
- Stifoss kraftverk

Høyspenningsanlegg over 22 kV:

- Høyspentlinje Dalane/Brokeland-Svart (132 kV)
- Høyspentlinje Vierlitjenn-Eikeland (420 kV)

#### **4.4 Hensynssone med krav vedrørende infrastruktur**

Hensynssone 410, infrastruktursone for fremtidig jernbane, er kun gjeldene så lenge planlegging av dette jernbanestrekket ligger inne i nasjonal transportplan (NTP), eller tas med i statsbudsjettet for 2025. Det vil si at om planlegging av sammenkobling av Vestoldbanen og Sørlandsbanen tas ut av ny NTP, som skal vedtas våren 2024, eller ikke tas inn i statsbudsjettet for 2025, så gjelder ikke hensynssone 410 i plankartet.

#### **4.5 Hensynssoner**

##### **4.5.1 Retningslinjer til hensynssone landbruk (H510)**

[\(PBL § 11-8 BOKSTAV C\)](#)

Innenfor hensynssone landbruk (H510), tillates ikke arealbruk eller bygningstiltak som kan medføre omdisponering av dyrka mark eller begrense ordinær landbruksvirksomhet.

Det bør ikke tillates tiltak som kan medføre driftsulemper for landbruket.

Følgende områder har hensynssone H510:

- Holmen/Myra/Trydal
- Mostad/Lunde
- Eskeland/Ausland/Apland
- Prestegården
- Moe
- Sunde
- Holte
- Brokeland
- Eikeland
- Haugen/Fiane

##### **4.5.2 Retningslinjer for hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)**

[\(PBL § 11-8 BOKSTAV C\)](#)

Hensynssonen har til hensikt å sikre bevaring og vern av eldre bebyggelse og historiske spor i landskapet. Hensynssonen kulturmiljø består av landskaps- og uteområder, samt bygninger. I hensynssonen bør tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturmiljøet. Større tiltak innenfor området bør skje i samråd med de regionale kulturminnevernmyndighetene.

Følgende områder har hensynssone H570:

- Heiland
  - Holmen Gård og Horga
  - Melaaslia
  - Kirke/kirkegård, Almuestaua, Abelstien og Prestgårdsaléen
  - Grantangen
  - Moe
  - Stifoss
- a) Den antikvariske verdifulle bebyggelsen bør søkes bevart, og områdets særpregede miljø bør videreføres.
  - b) Dersom byggverk skal erstattes etter brann eller annen uopprettelig skade på dokumentert bevaringsverdig byggverk, bør ny bebyggelse ha samme utforming, plassering, dimensjoner og høyder. Det bør om mulig benyttes tradisjonelle materialer og byggeteknikker.
  - c) Ved utbedring/repasasjon/vedlikehold, bør bygningsdeler repareres på tradisjonell måte (antikvariske prinsipper). Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer bør være tilsvarende, eller tilpasses de originale. Ved dokumentert fravær av verneverdier bør bygningsdeler som yttervegger, tak, vinduer og dører tilpasses områdets øvrige karakter/stil.
  - d) Kulturmiljø med terrengformasjoner, hageanlegg, stier/trappeløp/snarveier ol., murer, hustufter, alléer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner, steingjerder, brønner, brønnhus, rekkverk, masovner og andre tekniske installasjoner med mer, av historisk verdi, bør bevares.
  - e) Nye boliger bør i karakter, størrelse (volum, proporsjoner og høyde), materialvalg, g plassering, tilpasses tilliggende bebyggelse i området.
  - f) Nye uthus, garasjer og lignende bygninger bør ha en utforming og materialbruk som tilpasses hovedbygningen (bolig på samme eiendom), i størrelse og proporsjon.
  - g) Nye murer, konstruksjoner og anlegg bør ha en tradisjonell utforming og materialbruk.
  - h) Tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg bør ikke monteres på fasader mot vann/vassdrag eller det offentlige rom. Dette for å unngå at det forringer områdets verdi/helhet.

#### **4.5.3 Retningslinjer til hensynssone friluftsliv (H530)**

[\(PBL § 11-8 BOKSTAV C\)](#)

Adkomst til vann/vassdrag, sammenhengende stier, grøntområder, turdrag o.l. bør sikres. Det kan gjøres naturvennlig og enkel tilrettelegging for å fremme allmennhetens utøvelse av friluftsliv.

Følgende områder har hensynssone friluftsliv H530:

- Solemfetane (badeplass)
- Kjeppfossene (badeplass)
- Prestefoss (badeplasser)
- Meåna (badeplass)
- Lundvann (badeplass)
- Drivheia/Kleivann
- Plogen (badeplass)
- Verva (badeplass)
- Gunnustadtjenna (badeplass)
- Kamperhaug
- Skarkfjell

- Abel skole/Bjørndalsveien
- Småtjernheiane
- Klavfjell/Broklandsheia
- Raudtangen/Skorstølvann (badeplass)

#### **4.5.4 Retningslinjer til hensynssone bevaring naturmiljø (H560)**

[\(PBL § 11-8 BOKSTAV C\)](#)

##### **a) Viltkorridorer**

Viltkorridorene bør opprettholde sin funksjon, og tiltak og aktiviteter som reduserer kvaliteten på viltpassasjen bør unngås. Nye utbyggings- og transformasjonsområder bør i hovedsak ikke hindre naturlige viltkorridorer/-passasjer. Om ny utbygging likevel forringer, eller skaper barrierer, bør erstatningskorridorer/-passasjer etableres.

Dette gjelder følgende områder:

- Bjørnebukkjerr
- Lindtjenn
- Djupetjennmyr
- Smalkjerrene
- Neperoa
- Småtjenn
- Nybø
- E18/Sunde
- Sundsmyra
- Gamleplass
- Østerholtheia

##### **b) Naturtyper**

Kartlagte naturtyper som er klassifisert med stor verdi bør ivaretas og skjøttes i samsvar med utarbeidede skjøtselsplaner.

Dette gjelder følgende områder:

- Melås med naturbeitemark
- Landsverk med slåttemark

Når det gjennomføres naturtypekartlegging av nye områder, iht. krav, og flere områder evt. blir klassifisert med stor verdi, vil samme retningslinjer gjelde for disse områdene, som for Melås og Landsverk.