

## Føresegner og retningslinjer til kommunedelplan for Åmli sentrum

Fastsett med heimel i plan- og bygningslovas §§11-9, 11-10 og 11-11

(F§ betyr føresegn, R§ betyr retningsline)

### Føresegner (F§ 1 – F§ 10):

#### F§ 1. Forholdet til eldre reguleringsplanar (pbl § 1-5, andre ledd)

Følgjande reguleringsplanar gjeld fortsatt. For desse vil kommunedelplanen presisere og utfylle reguleringsplanane dersom dei ikkje omhandlar tilsvarande tema.

For reguleringsplan for Åmli sentrum (PlanID 2009026R) gjeld kommunedelplanen føre for eit mindre område (nytt kyrkjegardsareal aust for kyrkja).

H910	Navn	PlanID	Vedtatt/sist endra	Merknad
H910_8	Århuskleiva I	1968001R		
H910_9	Århuskleiva II	1970002R	Dat. FM okt. 1969	
H910_10	Århuskleiva III	1974003R	Std.f. FM 15.07.1974	Vedt. KS 22.05.1974..
H910_11	Engenes bustadfelt	1996009R	19.09.1996	
H910_4	Skytehusrabben	2000013R	23.09.1999 KS-sak 99/82. Plankart og bestemmelser sist rev. 24.01.2000	
H910_3	Åmli Sentrum Vest - Hegna	2000014R	15.06.2000	(Hegna industri)
H910_1	Åmli skuleområde	2009024R	24.09.2009	
H910_6	Åmli sentrum, ny	2009026R	18.06.2009	
H910_5	Negardskleiva	2011001R	KS 26.01.2012	
H910_2	Århuskleiva, Øvre	2011002R	KS 23.06.2011, Mindre endring 27.01.2012	
H910_12	Åmli sentrum nord, detaljregulering	2012001R	28.04.2011. KS-sak 11/34. Plankart og best. sist rev. 17.06.11	
H910_7	Engenes næringsområde	2012005R		

#### F§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1) Generelt

Tiltak som nemnt i plan- og bygningslovas § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m kan ikkje finne stad før det ligg føre godkjent reguleringsplan. Plankravet gjeld alle nye byggeområde.

##### F§ 2.1 Utviding av kyrkjegarden mot aust

For utviding av kyrkjegarden i samsvar med kommunedelplanen gjeld ikkje plankrav etter pbl, men omdisponering av dyrka jord og krav til detaljplan for kyrkjegarden skal følgje særlover. Undersøkningsplikta i kulturminnelova § 9 gjeld.

##### F§ 2.2 Unntak frå krav om plan (pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

Innanfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikkje er omfatta av reguleringsplan, tillatast oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterande bustad inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA og frittliggande bu/garasje inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA på bebygd eigedom utan krav om reguleringsplan. Garasjen skal være i ein etasje, og mønehøgde skal være maksimum fire meter.

I område avsett til grønstruktur tillatast enkel til rette legging for friluftsliv i form av tursti, fortøying-brygge, toalett og badeplassar, så langt det er i samsvar med formålet, utan reguleringsplan.

### **F§ 3. Rekkefølgekrav**

#### **F§ 3.1 Rekkefølgekrav for å sikre teknisk infrastruktur med meir før området takast i bruk (pbl § 11-9 nr. 4)**

Innanfor område sett av til bustadformål skal tekniske anlegg og viktige samfunnstenester som vass- og energiforsyning, avlaup, vegnett, her under også veganlegg for gåande og syklande, skuletilbod, barnehagar m.v. være sikra før midlertidig bruksløyve kan gis.

#### **F§ 3.2 Krav til tekniske løysingar for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)**

Teknisk plan skal være godkjent før det gis rammeløyve for større bygg i reguleringsplan. Veg, vatn- og avlaupsanlegg som skal overtakast av kommunen skal dimensjonerast og byggast i samsvar med normer fastsett av Åmli kommune.

#### **F§ 3.3 Krav til opparbeiding av uteareal**

Uteareal til leik, rekreasjon og idrett skal opparbeidast i samsvar med godkjent utomhusplan før det blir gitt byggeløyve for nye bu-einingar eller andre tiltak i reguleringsplan.

### **F§ 4. Forhold som skal avklarast i detaljplan for nye bustadområde**

#### **F§ 4.1 Bustadområde Lillemo (B1) og utbetring av veg til skuleområdet**

Ved detaljregulering av bustadområde på Lillemo skal ny tilkomst/utbetring av vegen til skuleområdet regulerast samstundes.

Det takast omsyn til eksisterande lysløype og det spesielle ravinelandskapet.

Kart over mulig flom- og jordskred viser at et par mindre områder kan være utsatt, dette må tas hensyn til i detaljplanlegginga av feltet.

#### **F§ 4.2 Bustadområde Sagtjønnå (B2)**

Det skal takast særleg omsyn til stiar og turvegår i og nær området.

#### **F§ 4.3 Bustadområde Engenes**

Ved regulering må forholda rundt trafikktryggleik, nærleik til Engenes næringsområde og jordvern vurderast.

#### **F§ 4.4 Bustadområde Århuskleiva Øvre II (B4)**

Det skal takast særleg omsyn til turveg i og nær området.

### **F§ 5. Bruksendring (pbl § 11-9 nr.5, jf. § 31-6)**

Det må være gitt særskilt løyve frå kommunen om bruksendring for å slå saman bustader eller dele opp til fleire bu-einingar.

Omgjering av bustad til fritidsbustad i sentrum vil ikkje være tillate.

### **F§ 6. Bygge- og anleggsforbod langs vassdrag (pbl § 11-11 nr. 3 og 5)**

I 50-metersbeltet langs vassdrag/bekkar/tjørner og vatn målt i horisontalplan ved gjennomsnittleg vasstand er tiltak som kan øydelegge eller gjere ringare natur- kulturhistoriske eller landskapsverdiar ikkje tillate.

Forbodat gjeld også oppføring av ny landbruksbebyggelse der det er alternativ lokalisering på eignedomen.

Forbodat gjeld ikkje i regulerte område. Ved utarbeiding av ny reguleringsplan skal omsynet til verneverdiar som omtalt over, vurderast konkret og i størst mogleg grad ivaretakast i planen.

### **F§ 7. Omsynssone flaum (H320\_1 – H320\_2)**

Innanfor omsynssone flaum er det ikkje tillate med oppføring av ny eller vesentlig utviding av eksisterande bygg utan at tryggleiken er sikra slik byggtknisk forskrift ( TEK 10 ) tilseier. Areal som ligg innanfor flaumsona er berekna på grunnlag av 200-års flaumsona + 20% tillegg for klimaforverring langs Nidelva, jfr flaumsonkart.

### **F§ 8. Omsynssone skred (H310\_1 – H310\_2)**

Innanfor område vist som omsynssone skred jf. pbl 11-8a skal det ikkje godkjennast tiltak før det ligg føre konkret vurdering av skredfare.

### **F§ 9. Omsynssone støy, “raud sone” (H210)**

Innanfor område vist som omsynssone støy, “raud sone” er det ikkje tillate å etablere nye bustader eller andre støyømfindtlige tiltak.

### **F§ 10. Omsynssone støy, “gul sone” (H220)**

Innanfor område vist som omsynssone støy “gul sone” kan det godkjennast tiltak som ikkje er støyømfintleg eller der det er gjort støyreducerande tiltak, og dersom tiltaka elles er i samsvar med arealbruksformålet.

## **Retningsliner (R§ 1 – R§ 4)**

### **R§ 1. Omsynssone kulturmiljø og kulturlandskap (H570\_1 – H570\_3)**

Innanfor områda med omsynssone kulturmiljø og kulturlandskap skal kulturhistoriske element (automatisk freda kulturminne, bygningar, vegar, murar og særmerkt vegetasjon) og landskapsformer ivaretakast.

Den middelalderske kyrkjetomta nær prestegarden er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

Bevaringsverdige bygningar kan utbetrast, moderniserast og byggast om. Vilkåret er at bygningens eksteriør med omsyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir oppretthaldt eller tilbakeført. Kommunen kan stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk ved slike arbeider. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpassa bygningens, eigedomens og kulturmiljøets særpreg og tradisjon.

Saker om søknadspliktige tiltak skal sendast antikvariske myndigheter til uttale før sluttbehandling.

### **R§ 2. Omsynssone naturmiljø (H560\_1 – H560\_2)**

Innanfor omsynssone naturmiljø skal områdets særeige naturmiljø ivaretakast. For område H560\_1 gjeld det naturverdiar knytt til våtmarksområdet ved Engenestjønnna, særleg omsynet til fugl. For område H560\_2 gjeld det naturverdiar knytt til rasmarkområdet opp mot Timmeråsen, særleg botaniske førekomstar.

Før det kan setjast verk tiltak i desse områda skal saka sendast regionale miljømyndigheiter til uttale.

### **R§ 3. Omsynssone landbruk (H510\_1 – H510\_10)**

Innanfor omsynssone landbruk skal dyrka jord bare nyttast slik at jordbruksarealets produksjonseigen-skapar blir ivaretatt.

Ny landbruksbebyggelse skal ikkje plasserast innanfor omsynssona så langt alternativ lokalisering er mogleg.

### **R§ 4. Funksjonsdeling av handel**

For å styrke Åmli sentrum som ein attraktiv møteplass og unngå auka avhengigheit av bil skal etableringar av nye verksemdar med detaljhandel prioriterast i sentrum. På Engenes skal etablering av nye handelsverksemdar med plasskrevjande varer prioriterast.