



Kommuneplan Åmli 2019 – 2031 **Arealdel**



Vedtatt av Kommunestyret den 27.02.20, PS 20/1



Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

1.1 Byggeområde (PBL § 11 – 7, nr 1)

Noverande og framtidige byggeområde er avmerka på kommuneplankartet.

Kommunen ønsker å ha styring med utbygginga av byggeområda og utbygging kan derfor som hovudregel ikkje skje før det føreligg godkjent reguleringsplan. Utarbeiding av risiko- og sårbarheitsvurderingar i høve til samfunnssikkerheit inngår som del av plankravet.

Bestemmelser for alle område avsett til framtidig byggeområde – fellesbestemmelser etter pbl § 11- 9;

PLANKRAV (jf. pbl. § 11 – 9 nr. 1)

I område avsett til framtidig byggeområde, kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20- 1 og 20 - 2, ikkje skje før området inngår i reguleringsplan.

For næringsområde (N x) gjeld eigne bestemmelser om plankrav.

Område for spreidd bustadbygging i LNF område (B3 B4, B5 og B6) er unntatt krav om reguleringsplan.

UTBYGGINGSFØRESETNADER (jf. pbl. § 11 – 9, nr. 4, 6 og 8)

Rekkefølge (nr. 4)

I byggeområda kan utbygging ikkje skje før godkjent bilvegtilkomst er etablert fram til tomtegrensa.

I byggeområde der det skal vere høg sanitærteknisk standard, kan utbygging ikkje skje før godkjente tilhøyrande tekniske anlegg (vassforsyning, avlaup og elektrisitetsforsyning) er etablert fram til tomtegrensa.

For næringsareala (N4, N5, N6 og N7) kan ein tillate samtidig utbygging av bygning og dei nemnde tekniske anlegga.

Estetikk & Byggeskikk (nr. 6)

Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda bør ha utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.

Flom- og rasutsette områder (nr.8)

For nye og eksisterande utbyggingsområde må byggehøgde vere i samsvar med NVEs retningsline 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar".

For dei byggeområde som ligg med omsynssone rasfare (etter aktsemdkart) skal det bli gjennomført nærare kartlegging av rasfaren før området kan bli bygd ut.

OMRÅDE LANGS VASSDRAG (jf. pbl. § 11 – 11 nr. 5)

Bygge- og deleforbod

I området 50 meter frå strandsona i vassdrag / 100 meter frå strandsona i Tovdalsvassdraget, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand, kan det ikkje setjast i verk tiltak etter plb § 1 – 6.*

Der offentleg veg kjem nærare flaumvasstand enn den gjevne grense på 50 / 100 meter, gjeld den offentlege vegens byggegrense.

Ved fremjing av reguleringsplan i strandsona i vassdrag kan ein tillate at bygge-/delegrensa setjast ned til inntil 30 meter.*

** Vassdrag er her definert som;*

- hovudløp til Nidelva, Gjøv og Skjeggedalsåna, samt sideløp til desse med sikker årsvassføring
- Vegårvasdraget



1.1.1 BUSTADBYGGING

Bustadbygging i Åmli skjer i all hovudsak i regulerte bustadfelt i Kyrkjebygda eller som spreidd bustadbygging ute i grendene.

Kyrkjebygda/Åmli sentrum

I Åmli har det vore tradisjon for bygging av einebustader på forholdsvis store tomter, sjølv i dei mest sentrumsnære områda. Det er i dag byggeklare ledige sentrumsnære einebustadtomter i Kyrkjebygda, ved Århuskleiva Øvre, Skytehusrabben og i Århuskleiva). Det er samtidig regulert eit større område for bygging av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker i Negardsklaiva, på til saman 47 bueiningar. Området er ennå ikkje utbygd.

Regulering av nye felt tek forholdsvis lang tid, spesielt i sentrumsnære område der det vanlegvis knyter seg mange interesser til sentrale areal. Kommunen må til ei kvar tid ha byggeklare tomter i sentrum. Ei offensiv satsing på bustadbygging totalt for kommunen er kanskje 10-12 bustader i året, 6-7 av desse bør vere tilgjengelege i sentrumsområdet.

Utviding av areal for bustadbygging i Kyrkjebygda vil skje gjennom pågåande utarbeiding av kommunedelplan for Åmli sentrum.

Grendene

Bustadbygging i regulerte felt

Utanfor Åmli sentrum, som er omtalt i førre avsnitt, er det i dag (2020) etablert regulerte kommunale bustadfelt på Dølemo, Nelaug, og Selåsvatn.

- På Dølemo synast behovet for tomter i bustadfelt å vere dekkja for planperioden.
- På Nelaug blei det i 2011 regulert eit nytt lite bustadfelt med 6 bustadtomter med moglegheit til å etablere inntil 10 bueiningar. I eldre bustadfelt er det få tomter att.
- På Selåsvatn, med akseptabel pendlaravstand til den store arbeidsmarknaden langs kystenstripa, er det sett av eit område (B2) nord for Rv 415, som vil kunne vere eit attraktivt areal for bustadbygging med omsyn til m.a. sol og utsikt. Etablering føreset ei felles løysing på vassforsynings- og utsleppsforholda på Selåsvatn.

Bestemmelsar for bustadbygging i framtidige bustadområde etter pbl. § 11 – 9 nr. 4;

Gang- og sykkelveg på strekninga Nylund Landhandel til kryss Flatenvegen skal vere etablert før utbygging kan skje i område B2 (Selåsvatn).

Spreidd bustadbygging

Erfaringane viser at ein del av dei som ønskjer å bygge i Åmli vil bygge ute i grendene. Det er attraktivt med litt større tomter og gjerne med plassering i tilknytning til eksisterande bustadområde. Det er oftast folk med lokal tilknytning som ønskjer slike byggealternativ.

Det er sett av mindre område ute i bygdene der spreidd bustadbygging er tillate (B3, B4, B5 og B6), bestemmelsar til desse følgjer under.

Omfanget av bustadbygging i grendene i Åmli er låg, og ein ser ikkje gode løysingar for å kunne planleggje seg fram til ei slik busetting som det historisk har vore behov for. Omsynet til å ha ein avklart arealbruk for bustadbygging i grendene nedfelt i arealplanen, bør i Åmli sitt tilfelle vike for omsynet til eit faktisk behov for etablering og bustadbygging i grendene ut frå personlege ønske og lokale tilhøve. Omsynet til andre interesser



og moglege konflikhtar må avklarast gjennom søknad om dispensasjon frå arealplanen. Sjå meir under kapittel 4.2.1.

For å kunne auke bustadbygginga i grendene ut over det som har vore trenden den siste tida, er det truleg naudsynt å kunne tilby ferdig opparbeidde og byggeklare tomter i område med særskilte kvalitetar. Slike prosjekt vil krevje ei offensiv økonomisk satsing frå utbygger.. Ein vil då måtte fremme eigen reguleringsplan for prosjektet med dispensasjon frå arealplanen slik den ligg føre i dag.

Bestemmelsar for LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate etter Pbl. § 11 – 11 nr 2;

- **Innanfor områda kan det tillast oppført frittliggjande småhusbusetnad i maks 2 etasjar med maksimal gesimshøgde inntil 8 meter på den enkelte fasade og med mønehøgde maks 9 meter. Der terrengforholda tillet det, kan ein oppføre underetasje i tillegg.**
- **Tomtestorleiken bør ikkje overstige 5 dekar.**
- **Tillate bebyggd areal (BYA) er inntil 300 m² på den enkelte tomt.**
- **Bygningane bør ha saltak og hovudmøneretning tilpassa terreng og nærliggjande bygningar.**
- **Takvinkel skal vere minimum 22 grader.**
- **Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda bør ha utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.**
- **Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande terreng blir teke vare på.**
- **På kvar tomt skal det vere minst 250 m² uteopphalds- og leikeareal.**
- **Det er ikkje tillate å oppføre bygningar nærare privat veg enn 8 meter frå midten av veg. I forhold til offentleg veg gjeld byggegrensereglane i veglova.**
- **Innanfor områda som vist på kart kan tillast bygd;**
 - **B 3 – Sigridnes - Inntil 15 bustader**
 - **B 4 - Skeimo - Inntil 7 bustader**
 - **B 5 – Bjorevja - Inntil 5 bustader**
 - **B 6 – Tveit - Inntil 7 bustader**

Fortetting

På Nelaug og Dølemo ligg det arealmessig til rette for vidare spreidd bustadbygging gjennom fortetting av eksisterande bustadområde. Slike løysingar føreset tilknytning til kommunalt vatn- og kloaknett, og avtale med grunneigar om kjøp av tomt. Dei same forholda gjer seg gjeldande i delar av Åmli sentrum, m.a. i Lillemo og eldre utbygde delar av Århuskleiva.



Bestemmelsar for fortetting og oppføring av nye bustader i noverande byggeområde i Åmli sentrum, Nelaug og Dølemo etter Pbl. § 11 – 9 nr. 3 og 5;

- *Nye bustader skal knytast til kommunal vassforsyning og avlaupsanlegg.*
- *Tomtestorleiken for einebustader bør ikkje overstige 1 dekar.*
- *Tillate bebyggd areal er inntil 50 % av den einskilde tomt, men maksimalt 300 m².*
- *På kvar tomt skal det vere minst 200 m² uteopphalds- og leikeareal.*
- *Innanfor områda kan det tillast oppført frittliggjande småhusbusetnad i maks 2 etasjar med maksimal gesimshøgde inntil 8 meter på den enkelte fasade og med mønehøgde maks 9 meter. Der terrengforholda tillet det, kan ein oppføre underetasje i tillegg.*
- *Bygningane bør ha saltak og hovudmøneretning tilpassa terreng og nærliggjande bygningar.*
- *Bygningar innafør dei enkelte områda skal ha utforming, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.*
- *Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogeleg av eksisterande terreng blir teke vare på.*
- *Bygningar kan ikkje tillast oppført nærare privat veg enn 8 meter frå midten av veg. I forhold til offentleg veg gjeld byggegrensereglane i veglova.*

Bruksendring

I Åmli kommune er det berre Åmli sentrum som etter retningslinjer er tettbygd område (meir enn 200 innbyggjarar med innbyrdes avstand mellom bustadane < 100m). I alle dei spreiddbygde områda står det mange eldre hus som er fråflytta som fast bustad og med standard som ikkje oppfyller dagens krav korkje til bustad eller moderne hytte. Kommunen har, gjerne i forbindelse med vurdering av sal, fått forholdsvis mange førespurnader om bruksendring av desse bustadhusa til fritidsbustader. Til nå har kommunen ført ein svært restriktiv politikk på dette området. Mange gamle hus i grendene står framleis tomme store delar av året.

Det er ein tendens i tida til at forskjellen mellom bustad og fritidsbustad/bustad nr. 2 blir mindre, der mange hytter i attraktive område har minst bustadstandard på dei fleste funksjonsområda. Brukstida for fritidsbustaden aukar mykje om den har akseptabel standard. Tida er nå inne for kommunen til å prøve å medverke til standardheving på alle dei eldre og umoderne bygg som står rundt i grendene utanfor regulerte bustadområde, og eit tiltak kan vere å tillate bruksendring til fritidsbustad der ein føresett ei standardheving til vanleg god bustadstandard på vesentlege område for bygningen.

Oppsummert oversikt over framtidige bustadområde (B) avsett i planen

B2 = Selåsvatn

B3 = Sigridnes (Spreidd bustadbygging i LNF)

B4 = Skeimo (Spreidd bustadbygging i LNF)

B5 = Bjorevja (Spreidd bustadbygging i LNF)

B6 = Tveit (Spreidd bustadbygging i LNF)

I tillegg kjem ny bustadområde i Åmli sentrum.



1.1.2 FRITIDSBUSTADER/HYTTER

Generelt

I 1970-åra og første halvdel av 1980-åra vart det bygd mange hytter i Åmli kommune. Dei fleste av hyttene vart bygd i felt som var planlagt gjennom disposisjonsplan, og dei aller fleste blei bygd utan framført veg, straum, vatn og avlaup. I dei seinare åra har det vore større feltutbygging av hytter hovudsakleg vore på Hillestadheia, og det har vore ein del søknader om bygging av enkelthytter innanfor LNF-områda i kommuneplanens arealdel. Dei aller fleste søknadene har i tillegg vore nær vatn og vassdrag.

Bygging av enkelthytter med stor innbyrdes avstand (fred og ro) er arealkrevjande på det viset at slike hytter kan "splitte opp" større samanhengande område utan andre inngrep. Slik utbygging vil til ein viss grad kunne kome i konflikt med friluftssinteresser og ønsket om å ha ein del større samanhengande areal utan tekniske inngrep. Det er derfor viktig at framtidige hytteområde vert basert på ei høg arealutnytting, slik at arealbruken totalt sett for hyttebygging vert avgrensa.

For at hyttebygging på lang sikt skal kunne ha ei positiv verknad på busettinga, er ein avhengig av at det blir skapt etterspurnad av lokale varer og tenester etter at byggeperioden er over. Ein av dei viktigaste faktorane for å utløyse slik etterspurnad er at hyttene blir mykje brukt. Det er påvist stor grad av samheng mellom høg standard og høg bruk på hyttene. Høg kvalitet på opplevingsverdiar i nærleiken av hytta er også viktig for å få høg bruk av hytta. Det er difor viktig at det finnast slike kvalitetar i nærleiken av hyttene. For at ein skal utløyse langsiktige positive effektar av hyttebygginga for den lokale busettinga, vil ein måtte prioritere høgstandard hyttebygging (innlagt straum, vatn, avlaup og framført veg), og hytteområde der det finst gode naturkvalitetar og der det vert lagt til rette for bruk med varierende grad av tilrettelegging.

Omfanget av avsette områder for framtidig hyttebygging

For å ha disponible areal for å nå målet i kommuneplanen om «Satsing på reiseliv og tilrettelegging for hyttefelt», skal det settast av areal for å nå målet. Det må takast omsyn til at det på historisk grunnlag er ein stor risiko for at mange av utbyggingsområda ikkje vert realisert i planperioden. Dette kan skyldast uvisse rundt marknadssituasjon / utvikling og manglande moglegheit / interesse / risikovilje frå grunneigarsida.. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelsar for einskilde område der det er naturleg for å sikre ei fornuftig utvikling av arealbruken. Ein vil ved neste rullering av kommuneplanen kunne ta ut område der det ikkje ligg føre godkjent reguleringsplan og påbegynt opparbeiding/sal av tomter.

Hovudprinsipp for utvalet av områder for framtidig utbygging av fritidsbustader

- For å sikre høg bruk og stor samfunnsnytte er det lagt vekt på;
 - Relativt **snøsikre** område som gir grunnlag for heilårsbruk og/eller **vassdragskvalitetar**.
 - Utbyggingsområde planlagt for hyttebygging med **høg standard** (straum, innlagt vatn, avlaup og framføring av veg).
 - Område som kan **tilretteleggast for friluftsliv** sommar og vinter.
 - Området skal aleine, eller saman med nærliggande noverande/framtidige hytteområde, danne **hyttegrender** av ein viss storleik. Dette for å redusere samla arealbehov/influensområde og for å samordne/effektivisere utbygging og framtidig tenesteyting.
- Ut ifrå dette er det velt ut to segment;
- **Høghei** – i høgheiområda er område i randsona gitt prioritert framfor dei som ligg midt inne på heia.
- **Vassdrag** – i vassdragsnære område er det gitt prioritet til område som er utforma slik at det har ein mindre del av arealet i sjølve 30/50 meters beltet mot vassdrag/vatn, eller der det blir danna "restareal" mellom veg/vassdrag.



Områda er vidare vurdert ut frå sjekkliste mot konfliktområde og i høve til sterke busettings- og næringsutviklingsinteresser.

Ut frå dette er det så tatt inn framtidige utbyggingsområde for fritidsbustad/hytter.

Oppsummert oversikt over framtidige område for bygging av hytter/fritidsbustader (F)

Tabell 1. Oppsummert oversikt over framtidige hytteområde avsett i planen.

Nr	Namn ¹	Areal (ca daa)	Berekna tal på tomter ²	Gnr/bnr
F1A	Ytre Ramse A - Rosdalen	512	102	13/1
F1B	Ytre Ramse B – Vrettet	303	61	13/1
F2	Hillestadheia II	1303	261	11/6 og 11/7
F3	Oland - Baltefoss	562	112	24/2 og 24/5
F4	Tviland/Eppeland - Svanetjønn	671	134	64/1 og 65/7
F5	Gjøvland - Breivatn	737	147	36/1
F6	Askland - Sinevatn	1789	357	20/1, 20/3, 20,5, 20/9
F7	Asklandsfossane	528	106	20/3
F8	Øy - Stokksvatn	595	119	29/1, 29/10, 29/24
F9	Øy - Breiungmoen	536	107	29/1, 29/5, 29/10
F10	Katerås – Lislehei	523	105	33/2
F13	Rukkedalen/Berghei	2645	529	15/1, 15/2, 15/3,5 og 15/4
F14	Sigrindnes	69	14	61/21
F15A	Homdromsheia - Hestedalsfjellet	288	58	25/397
F15B	Homdromsheia – Primtjønn	312	62	25/397
F16	Katerås – Spjotvatn	828	166	33/1
F17	Håkedalsvatnet	597	120	14/1 og 14/2
F18	Håkedal	1114	223	14/2
F19	Øvre Ramse - Steggebusteane	1498	300	11/1, 11/5, 11/7
F20	Homdromsheia – Grendalen	228	46	24/1,11
F21	Øy -Nobbesund	126	25	29/10
F23B	Grimelandsvatnet	62	12	50/1
F25	Harstveit - Storebrot	195	39	23/4,5
F30	Øy - Sjodiplane	348	70	29/4, 29/24, 29/10
F31	Dale Aust – Buhei	1560	312	6/1, 7/1
F32	Dale Nord – Lislehei	338	67	6/3, 6/1
F34	Vestre Vimme	167	34	57/2
F35	Skeimo	444	88	70/3, 72/5
F36	Dølemo - Øykil	179	36	65/8, 66/1
F37	Hovdekilen	89	18	47/1
		20582	4116	

Bestemmelsar for område avsett til utbygging av fritidsbustader/hytter etter pbl. § 11 – 9 nr. 1 og 4;

Utbygging av område avsett i arealdelen som framtidig byggeområde for fritidsbustad/hytter, og frådeling til slike, kan ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan og det er etablert anlegg som sikrar den einskilde fritidsbustad/hytte tilgang på;

- **Vegtilkomst til tomtegrensa (min. vegklasse 3 i normalar for landbruksvegar for fellesvegar)**
- **Parkering (minimum 2 biloppstillingsplassar per hytte)**
- **Renovasjonsordning**
- **Nærmiljøanlegg for leik og friluftaktivitetar med storleik på areal dimensjonert etter byggeområdet sitt omfang.**



Særlege bestemmelsar for rekkefølge i område avsett til utbygging av fritidsbustader/hytter etter Pbl. § 11 – 9 nr. 4;

Rekkefølgebestemmelsar for nokre av områda avsett i arealplanen som framtidig byggeområde for fritidsbustad/hytter;

Område Tovdalsheia/Storliheia;

I området F19 (Steggebusteane/Røykjennheia/Prevista6) kan utbygging (løyve til frådeling og/eller byggeløyve) ikkje skje før F2 (Hillestadheia II/Prevista5) og noverande reguleringsplan "Hillestadheia I" er 75% ferdig utbygd (gitt ferdigattest på bygging av hovudbygg på 75% av einingane/tomtene).

Område Katerås;

I området F10 kan utbygging (løyve til frådeling og/eller byggeløyve) ikkje skje før eksisterende felt Spjotvatn (2008) er 75% ferdig utbygd (gitt ferdigattest på bygging av hovudbygg på 75% av einingane/tomtene).

Område Selåsvatn;

I området F23 (Selåsvatn) kan utbygging (løyve til frådeling og/eller byggeløyve) ikkje skje før eksisterende felt nord for vatnet er 75% ferdig utbygd (gitt ferdigattest på bygging av hovudbygg på 75% av einingane/tomtene).

Område Ytre Ramse;

I området F1B kan utbygging (løyve til frådeling og/eller byggeløyve) ikkje skje før F1A er 75% ferdig utbygd (gitt ferdigattest på bygging av hovudbygg på 75% av einingane/tomtene).

Område Dale Aust;

I området F31 (Dale Aust) kan utbygging (løyve til frådeling og/eller byggeløyve) under kote 675 ikkje skje før; 1) det er ført veg opp til kote 675 med minimum kvalitet på vegen tilsvarande skogsbilveg klasse 3 og 2) Byggeområdet over kote 675 i F31, og F32 (Lislehei), må vere 85% utbygd (gitt ferdigattest på bygging av hovudbygg på 85% av einingane/tomtene).



Føringar for bruk av utbyggingsavtaler for hytteområde etter PBL § 11 – 9 nr 2, jfr § 17-2

For å sikre kommunen sine interesser som samfunnsplanleggjar og mogeleg framtidig driftsansvarleg for tekniske anlegg, vil kommunen sette som ein føresetnad for godkjenning av reguleringsplanar for fritidsbusetnad, at det inngåast utbyggingsavtale etter pbl kap. 17 for det einskilde område.

Forhold som vil bli vektlagt i desse utbyggingsavtalane vil være;

- **Hytteområdet skal sikrast tilgang til opparbeidd og merka turløypenett for sumar og vinterbruk.**

- Turløypenettet skal, i tillegg til å tene hyttegjestene, vere tilgjengeleg for allmenta med vegtilkomst og parkeringstilhøve av god kvalitet.
- Turløypenettet skal vere omfatta av avtaler med aktuell(e) grunneigar(ar) som sikrar rett til framtidig opparbeiding, vedlikehald og bruk av løypenettet.
- Turløypenettet skal fastleggjast på kart som eit vedlegg til reguleringsplanen og utarbeidast i samråd med kommunen for å sikre kvalitet.
- Turløypenettet må sikrast ei forsvarleg drift og vedlikehald ved at det vere inngått bindande avtaler med framtidige tomtkjøparar om framtidig driftsbidrag.
- Tilgang til løypenett for hytteområda kan sikrast gjennom opparbeiding av eige løypenett eller som del av tilstøytande løypenett. Turløypenettet skal som hovudregel byggje opp under og styrke eksisterande etablert løypenett, og vidare medverke til å knyte ulike friluftsområde saman. Løypenett bør utgjere minimum 5 km per påbegynte 50 hytter.
- Tilrettelegging av vatn og vassdrag til rekreasjonsformål vil inngå i avtalen der hytteområdet ligg i nærleiken av attraktive vassdragskvalitetar.
- For dei områda som turløypenett ikkje lar seg gjennomføre på grunn av eigedomsgrensar, terrengtilhøve og/eller fysiske hindreingar, skal ein legge til rette for annan tilgang. Døme kan vere tilrettelegging av vatn og vassdrag til rekreasjonsformål.

- **Hytteområdet skal sikrast tilgang til nærmiljøanlegg for leik og friluftsliv.**

- Nærmiljøanlegg må sikrast ein viss kvalitet. Det skal vektleggast å nytte lokale føresetnader i terreng, klima og andre tilhøve for å få ei mest mogeleg naturleg og miljøtilpassa opparbeiding.
- Nærmiljøanlegg må sikrast ei forsvarleg drift og vedlikehald ved at det vert inngått bindande avtaler med framtidige tomtkjøparar om framtidig driftsbidrag.

- **Hytteområdet skal sikrast eit godt grunnlag for framtidig drift og vedlikehald av tekniske anlegg som vegar, parkering, vatn og avlaup.**

- Det skal avklarast i avtalen kven som har ansvaret for opparbeiding og drift av tekniske anlegg og nærmiljøanlegg for leik og friluftsliv.
- Kommunen kan sette krav knytt til standard på tekniske anlegg som dei etter lov og forskrift kan måtte overta drifts- og/eller vedlikehaldsansvar for.
- Det skal inngåast bindande avtalar med framtidige tomtkjøparar om framtidig driftsbidrag til tekniske anlegg og nærmiljøanlegg for leik og friluftsliv.

- **Hytteområdet skal sikrast heilskap med tilstøytande noverande hytteområde**

- For å sikre heilskap i det samla hytteområdet, og ein planstatus som stemmer med faktisk utbygging, vil det kunne bli sett krav om samtidig regulering av område avsett til framtidig hytteområde saman med tilstøytande eksisterande hytteområde utan reguleringsplan. Dette vil vere særleg naturleg i dei tilfelle der det er tale om to hytteområde (noverande og framtidig) med samanfallende grunneigar(ar).

- **Hytteområdet skal i størst mogeleg grad sikrast aktiv bruk**

For å sikre at Åmli kommune vert tilgjengeleg som hyttekommune også for dei som ikkje kan/vil eige eiga hytte, og for å få eit ønskjeleg forhold mellom arealbruk og overnattingsdøgn, kan det verte stilt krav om å setje av område i planen for utleiehytter med vidare definert storleik/kapasitet Retningsliner for hyttebygging i Åmli kommune:



(Retningslinene under er meint som rettleiing for utarbeiding av reguleringsplanar for hytter og for utforming av det einskilde bygg. Retningslinene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

1.1.3 NÆRINGSVERKSEMD

Tilrettelegging for næringsutvikling gjennom arealdelen er å sikre framtidige areal som er vel eigna for den type næringsverksemdar som vert etablert i framtida. Ein har areal som har ulike kvalitetar tilpassa ulike type næringsverksemdar. Ein har i stor grad bygd på dei områda som vart sett av i førre plan og supplert desse områda med utvida areal.

Areal til reiselivsverksemdar er svært vanskeleg å utpeike før totalproduktet og investorane har signalisert interessene sine. LNF-områda må kunne brukast til slike etableringar utan at områda er utpeika på arealdelen.

Næringsområda innom Åmli sentrum er lagt inn i Kommunedelplan for Åmli sentrum, og er såleis teke ut.

Større næringsområde

N1: Engenes: (del av Kommunedelplan for Åmli sentrum) er tiltenkt etableringar utan høge og ruvande bygg, utan støy og røyk og utan behov for omfattande utandørs lagerplass. Området vil vere svært godt tilpassa verksemdar som baserer seg på IT og dei tilsette sine kunnskapar, og på direkte besøk frå kundar. Etableringane her må tilretteleggast slik at dei tek miljømessige omsyn til;

- innsyn frå riksvegen/Åmli sentrum og Århuskleiva bustadfelt
- naboskapet til Sentrum friluftsområde
- nærområde til bustadområde på Engenes
- trafikken inn/ut frå bustadområda på Engenes går gjennom området.

Området er over lang tid tatt i bruk til forskjellig næringsverksemd og avmerka som noverande industriområde i kommuneplanens arealdel. Område har formelt aldri vore regulert. Reguleringsplan for Engenes Næringsområde er under utarbeiding og vil bli vedteke i 2014.

N2: Hegna: (del av Kommunedelplan for Åmli sentrum) er tiltenkt eventuelle utvidingar av eksisterande verksemdar og nyetableringar med større og ruvande industribygg. Reguleringsplan ligg føre.

N3: Jordøya: For etablering av stor/tungindustri har ein eit areal på Jordøya, Simonstad som område for etablering av framtidig næringsverksemd. Her er det ein infrastruktur rundt noverande sagbruk og det er jernbanetilknytning med sidesporet til Sørlandsbanen, og planer for etableringa av et fullskala biodrivstoffanlegg. Detaljreguleringsplan for Jordøya Industriområde blei vedteke i 2008.

N4: Tveit (Stigvassmoen): Ein har vesentleg utvida eit eksisterande næringsområde på Tveit, det det er etablert 3 verksemdar. Området har med sin korte veg til sentrum kvalitetar som gjer at ein kan utvide området vesentleg.

Øvrige større næringsetableringar som ikkje er stadbundne bør, så langt det er føremålstenleg ut frå miljøomsyn, etablerast sentrumsnært. Der har ein all nødvendig infrastruktur og nærleik til større bustadområde og ein vil såleis redusere transportbehov for arbeidstakarar.

Mindre grendevisse næringsområde

Ein del mindre verksemdar vekst ut av ei etablering i lokalmiljøet. Mange av desse ligg i bustadområde og utnyttar eksisterande lokalitetar i oppstartfasen. Ved vekst og ekspansjon i slike bedrifter kan utvidingar kome i konflikt med bumiljøet, det vere seg med auka trafikk, støy, støv-/røykutslepp, estetiske inngrep i kulturlandskapet m.m. Ein har gjennom arealdelen sett av område for mindre etableringar ute i grendene som eit alternativ til utvidingar i buområda. Etablering i slike område føreset at verksemda er av ein slik karakter at det kan finnast tilfredsstillande løysingar på vassforsyning og utslepp. Område er sett av på **Nelaug (N5)**, **Selåsvatn (N6)** og **Gjøvdal (N7)**. Områda på Nelaug og Selåsvatn er ikkje tatt i bruk. I området i Gjøvdal (N7) er det etablert 1 verksemd (N7n), og arealet er i utvida med (N7f) for å oppretthalde ledig areal for etablering.

Bestemmelsar for utbygging av byggeområde avsett til næringsverksemd (Nx), etter pbl. § 11 – 9 nr. 1, 5 og 6;



1. Plankrav (etter nr. 1)

For tiltak der bestemmelsane for bygg- og anleggsstorleik og form (pkt 2 gitt nedanfor) ikkje vert oppfylt, vert det sett krav om reguleringsplan.

2. Bygg- og anleggsstorleik og form (etter nr. 5 og 6)

- *Innanfor byggeområda vert tillate oppført bygningar i maksimalt 2 etasjar, med maksimal gesimshøgde inntil 8 meter og mønehøgde 9 meter og maksimum 300 m² grunnflate.*
- *Ved utbygging skal det takast omsyn til terrengformasjonar og til vegetasjon i området, slik at området sin karakter og profil blir teke vare på.*
- *Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda bør ha ei utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnaden og byggeskikk på staden.*

Oppsummert oversikt over næringsområde (N) avsett i planen

(I tillegg kjem næringsområda på Engenes og Hegna som er omfatta av kommunedelplan sentrum)

N3 = Jordøya N4 f = Tveit II N6 = Selåsvatn N7 f = Gjøvdal II
N4 n = Tveit N5 = Nelaug N7 n = Gjøvdal

N= Næringsverksemd, n = noverande, f = framtidig

Næringsområde – utleiehytter (NU)

I utgangspunktet ønskjer ein at hytteutbygging skjer i større felt. I nokre tilfelle kan det være ønskeleg å leggje ut eit mindre hytteområde på ein landbrukseigedom for oppføring av utleiehytter. Ofte vil det være tale om eit tiltak for å få ei ekstraintekt på eit gardsbruk/landbrukseigedom, noko som igjen vil styrke driftsgrunnlaget og dernest grunnlaget for busetting. Om eit slikt tiltak vert knytt opp til gardsbruket på permanent basis, vil det kunne vurderast å være samfunnsmessig så positivt for å sikre driftsgrunnlaget på landbrukseigedomen, at ein kan vurdere arealbruken i område med interesse motsetnader annleis enn om det er tale om å sele ut hyttetomter.. Det sentrale for å sikre ei langsiktig styrking av driftsgrunnlaget, og ivareta føremålet med arealdisponeringa, vil være å hindre ei automatisk rett til frådelling av utbyggingsområdet slik Jordlova gjer grunnlag for i si §2. Same §2 gjer moglegheit for å styre dette.

Bestemmelsar for utbygging og frådelling av byggeområde til Næringsområde–Utleiehytter (NU)

- *For områder avsett til Næringsområde–Utleiehytter (NU) gjeld same bestemmelsar, retningslinjer og føringar for utbyggingsavtale, som for andre område for fritidsbebyggelse jamfør kapittel 4.1.2 i denne plan.*
- *Det vert ved vedtak av denne plan, i medhald av Jordlova §2, gjort gjeldande at føresegnene i Jordlovas §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda Næringsområde–Utleiehytter (NU).*

Oppsummert oversikt over næringsområde – utleiehytter (NU) avsett i planen

NU1 n = Fosslaug (Hillestad) NU2 f = Flatemo (Myre)

NU = Næringsområde - Utleiehytter, n = noverande, f = framtidig



1.1.4 IDRETTSANLEGG

Det ligg område for idrettsanlegg i plankartet. Dette gjeld;

- Noverande skytebanar på Dølemo (I1 n), og i Gjøvdal (I3 n).
- Ny leirduebane med to alternative lokalitetar ; Gjøv (I5 f) og Flåstøylmyr (I6 f).
- Nytt område for alpinanlegg (I4) i samband med byggeområde F13 - Berghei.

Oppsummert oversikt over idrettsanlegg (I) avsett i planen

Skytebane på Dølemo (I1 n)
Skytebane i Gjøvdal (I3 n)

Leirduebane Gjøv (I5 f)
Leirduebane Flåstøylmyr (I6 f)

Alpinanlegg (I4f)

I = Idrettsanlegg, n = noverande, f = framtidig

1.1.5 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING

Masseuttak – fjell og lausmasser

På kartdelen er det avmerkt eksisterande og planlagde område for masseuttak. Det er utarbeidd eit sand- og grusregister for kommunen.

Bestemmelsar til område for råstoffutvinning etter pbl. § 11 – 9 nr 1;

I områder avsett til råstoffutvinning, kan arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslovens § 20- 1 og 20 – 2 samt frådelling til slike formål, ikkje skje sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Retningslinjer til områder for råstoffutvinning;

- **Store masseuttak bør leggjast skjerma for innsyn.**
- **Reguleringsplan skal i størst mogleg grad der det er naturleg innehalde nærare bestemmelsar om;**
 - tilkomst
 - tillatt omfang av massetiltak i areal, volum og høgd over grunnvasstand
 - tidsavgrensing
 - avslutting (sikring for menneskjer og dyr samt opprydding/planering – i masseuttak for lausmassar bør det og setjast bestemmelsar om tilbakeføring av opphavleg eller anna vegetasjonsfremjande toppdekke for å sikre etablering av vegetasjon).
 - detaljert driftsplan (avhengig av storleik på masseuttak, driftstid/tidshorisont og grad av interesse motsetnader, kan framlagt reguleringsplan verte godkjent som tilstrekkeleg detaljert driftsplan).
- **Reguleringsplan sendas Direktoratet for mineralforvaltning for uttale. Kommunen kan gje Direktoratet for mineralforvaltning heimel til å godkjenne driftsplan og føre tilsyn med drifta.**
- **Før ein gir løyve til nye masseuttak må ein sikre at noverande masseuttak på same eigedom vil bli avslutta på ein god måte, tilsvarande krav for nye masseuttak. Det kan vere aktuelt å inngå eigen utbyggingsavtale for å sikre ei slik avslutting.**



1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet som jernbane, regionalnettet for kraftforsyning (=>132 kV), riksveg 41, fylkesvegar, kommunale vegar, samt private bilvegar og skogsbilvegar er vist på plankartet.

1.3 Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (PBL § 11 - 7, nr 5)

I Åmli har vi store områder med landbruks-, natur- og friluftinteresser (LNF). Spreidd utbygging er i utgangspunktet ikkje tillate i desse områda.

1.3.1 DISPENSASJON I LNF-OMRÅDA

I Åmli er det ikkje stort utbyggingspress totalt sett. Arealpolitikken blir difor ikkje først og fremst prega av å styre ei utvikling med press på areala, men å forsøke å legge forholda til rette for ei ønska utvikling. LNF-områda vert såleis på sett og vis eit "restareal" der det ikkje er gjort grundige vurderingar av arealet i forhold til kva arealbruk som kan vere ønskeleg og akseptabelt. Slik sett kan det, når konkrete saker dukkar opp, vere ønskeleg med utbyggingstiltak i LNF-områda. Sidan slik utbygging må ha dispensasjon frå arealdelen, er det utarbeidd ein del retningslinjer for praktisering av dispensasjonssaker. Retningslinjene er rettleiande og gir ikkje heimel for vedtak, men er politiske signal på ønska utvikling.

Sjølv om ein i størst mogeleg grad vil leggje til rette for utbygging, vil det ved større byggtiltak som til dømes omfattar fleire einingar, store volum, eller i område med interessekonfliktar, likevel være naudsynt å krevje reguleringsplan for tiltaket.

Generelle retningslinjer for dispensasjon til utbyggingstiltak i LNF-områda.

Generelt.

- *Dispensasjon for byggetiltak i LNF-områda kan berre gjevast når tiltaket ikkje vil kome i konflikt med kommunen sine målsetjingar i kommuneplanen eller i sterk konflikt med ulike sektorinteresser.*
- *Kommunen sitt planutval kan ikkje gje dispensasjon før saka er lagt fram for berørte statlege og fylkeskommunale instansar for uttale når tiltaket kan ha nasjonal eller regional interesse.*

Bumiljø.

- *Det skal visast ei svært streng haldning til tiltak som kan føre til negative konsekvensar for bumiljøet, slik som auka trafikk, støy, støv, lukt m.m.*
- *Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda bør ha utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.*
- *Hytter tillatast ikkje bygd i eller i nærleiken av noverande bustadområde.*

Jordvern.

- *Utbygging til bustadformål og til næringsverksemd bør ikkje finne stad på god dyrka mark. Slik utbygging må òg ta omsyn til arrondering av innmarksareal og til driftsforholda for omkringliggjande skog.*
- *Utbygging av hytter/fritidshus tillatast ikkje på dyrka eller dyrkbar mark eller på skogmark av høg bonitet. Utbygging av utleiehytter som ein del av landbruksnæring, og som ikkje vert delt frå, har mindre strenge krav til*

Kulturlandskap/kulturminne.

- *Levande kulturlandskap skal takast vare på og få særleg merksemd ved byggetiltak i eller nær slike område.*
- *Hytter tillatast ikkje bygd inn i eksisterande kulturlandskap.*
- *Det skal visast ei streng haldning til sterke inngrep i kulturlandskapet i buområda og til inngrep som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne.*

Forts. neste side...



Rekreasjons- og friluftsområde.

- Det skal visast ei svært streng haldning til bygging i dei områda som er merka som byggjeforbodsområde for hytter/fritidshus.
- Restaurering av hytter, stølsbuer o.l. innanfor byggjeforbodsområde skal likevel kunne tillatast.
- Gode reiselivsanelegg og utleiehytter med stor næringsmessig betydning vil ein kunne vurdere å godkjenne i utkantane av dei områda som i arealdelen er merka med byggjeforbod mot fritidsbustader og i LNF-områda generelt. Eventuell utbygging skal skje på grunnlag av reguleringsplan.
- Byggetiltak i vassdragsnære område kan berre tillatast der tiltaket ikkje kjem i konflikt med kjende friluftssinteresser som turområde, badeplass, fiske m.m.
- Ved frådeling av tomt eller ved plassering av bygg nær vatn og vassdrag skal det leggjast vekt på å sikre "grøne korridorar" i utmarksområde for å sikre fri ferdsel langs vatn og vassdrag.
- Rekreasjons- og friluftsområde i nærområda til buområde, skule og barnehage skal i størst mogleg grad haldast fri for utbygging og inngrep som kan skade desse.

Natur- og miljø

- Utbyggingstiltak skal vurderast mot konsekvensar, jamfør temakart, ressursoversikt, rapportar og rettleiingar nemnt under pkt. "Feil! Fant ikke referanseilden." side **Feil! Bokmerke er ikke definert.**

Trafikktryggleik

- Det skal visast ei streng haldning til nye avkøyrslar frå riksveg.
- Tilkomst til nye bygg/anlegg søkast løyst ved tilknytning til eksisterande avkøyrslar frå fylkesveg og kommunal veg der forholda ligg til rette for det.

Masseuttak

- For opning av nye masseuttak gjeld bestemmelsar og retningsliner gitt i kapittel 4.1.5 **Feil! Fant ikke referanseilden.**

Flaum, ras og radon

- Tiltaket må vurderast i høve til flaum- og rasfare, radonfare og andre moglege risikofaktorar.



1.3.2 SPREIDD BUSTADBYGGING

For å oppretthalde grunnlaget for busetjing, og for å styrke grendesentra i kommunen, er det eit ønskje å kunne tillate spreidd bustad- og næringsverksemd i LNF - områda.

Utbygging må skje på grunnlag av ei individuell og konkret vurdering av ulike interesser knyta til areala. Dersom det ikkje er vesentlege konflikhtar, kan ein gje dispensasjon frå kommuneplanen. Slike saker skal behandlast av det faste utvalet for plansaker.

Dersom føresetnadene for å kunne gi dispensasjon er til stades, gjeld følgjande retningslinjer:

Retningslinjer for dispensasjon til bustader i LNF-områda etter pbl. § 11 - 11 nr. 2 ,jfr. § 11 – 7 nr. 5 bokstav b.

- *Bustadbygging i LNF område bør fortrinnsvis plasserast i tilknytning til eksisterande busetnad i grendesentra. Mest aktuelle område ut frå omsyn til utvikling av gode bumiljø ville vere:
 - Harstveit/Saurbekkflota - Rimeleg nærleik til butikk. Eksisterande bumiljø.
 - Øvre Ramse - God nærleik til butikk. Eksisterande bumiljø.
 - Selåsvatn - God nærleik til butikk. Eksisterande bumiljø med problematisk vassforsyning og avlaupsforhold i dag.
 - Tveit - Eksisterande grend av ei viss storleik med godt etablert bumiljø. Senterfunksjonar og skule/barnehage vert ivare tatt i Åmli sentrum.*
- *Bebyggelsen bør ikkje lokaliserast til dyrka mark.*
- *Bebyggelsen må bare plasserast der det finnast, eller let seg gjere å etablere for utbyggar si eiga rekning; straumforsyning, tilfredsstillende vassforsyning, godkjente avlaupsordningar og godkjent avkjørsel.*
- *Bebyggelsen må ikkje plasserast i konflikt med sterke naturverninteresser, kulturverninteresser friluftsjinteresser eller landskapsomsyn.*
- *Innanfor områda kan det tillatast oppført frittliggjande småhus i maks 2 etasjar med maksimal gesimshøgde inntil 8 meter på den enkelte fasade og med mønehøgde maks 9 meter. Der terrengforholda tillet det, kan ein oppføre underetasje i tillegg.*
- *Tillate bebygd areal er inntil 300 m² på den enkelte tomt.*
- *Bygningane bør ha saltak og hovudmøneretning tilpassa terreng og nærliggjande bygningar.*
- *Takvinkel skal vere minimum 22 grader.*
- *Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda bør ha utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgavnader og byggeskikk på staden.*
- *Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande vegetasjon og terreng blir teke vare på.*
- *På kvar tomt skal det vere minst 250 m² uteopphalds- og leikeareal.*
- *Det er ikkje tillate å oppføre bygningar nærare privat veg enn 8 meter frå vegmidt. I forhold til offentleg veg gjeld byggegrensereglane i veglova.*



1.4 Område for særskilt bruk eller vern av vassdrag

1.4.1 GENERELT

I Åmli kommune er Tovdalsvassdraget og Vegårvassdraget verna gjennom Verneplan for vassdrag. Dette utgjør totalt 299 km², som igjen utgjør ca 26% av Åmli kommunes totalareal. Tilsvarende tal for Aust Agder er 30% og for landet under eitt 37%.

[Rikspolitiske retningslinjer](#) for verna vassdrag er gitt ved kongelig resolusjon av 10. november 1994, jamfør plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 17-1, første ledd. Kommunar og fylkeskommunar skal legge retningslinene til grunn for planlegging etter plan- og bygningslova i verna vassdrag. Dei verna vassdraga i Åmli kommune skal forvaltast i høve til dei kriteria som går fram av rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

I dei Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag er det gjeve forslag for inndeling av vassdragsbeltet i dei verna vassdraga i ulike forvaltningsklassar;

- **Forvaltningsklasse 1;** Inngrep som er til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar, herunder fiske og framkomme i og langs vasstrengen, eller opplevingsverdiar, unngåast.
- **Forvaltningsklasse 2;** Hovudtrekka i landskapet må søkast oppretthalde. Inngrep som *endrar* tilhøva i kantvegetasjonen langs vasstrengen og i dei område som oppfattast som ein del av vassdragsnaturen, bør unngåast. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringar av ein viss betyding i sjølve vasstrengen, bør unngåast. Leveområde for trua plante- og dyreartar og mindre område med store verneverdiar bør gjevast særleg vern.
- **Forvaltningsklasse 3;** Det er svært viktig å bevare naturens preg av å vere lite råka av moderne menneskeleg aktivitet. Alle formar for omdisponering av areal i vassdragsbeltet bør unngåast. Vasskvalitet og naturleg vassføring må søkast oppretthalde. Alle formar for inngrep som reduserer vassdragets sin verdi må ein søke å unngå.

Inndelinga i forvaltningsklassar for eit nærare bestemt vassdrags er gitt under omtalen av kvart av dei aktuelle vassdraga under.

Sjølve vassarealet i vassdragsbeltet er lagt ut med ulik arealbrukskategori etter som kva for forvaltningsklasse som er lagt til grunn for dei ulike delane av vassdraget;

- Forvaltningsklasse 1; Friluftsområde
- Forvaltningsklasse 2; Friluft- og naturområde i kombinasjon
- Forvaltningsklasse 3; Naturområde

Nedbørsfeltet til dei verna vassdraga er i plankartet avmerka med eigen skravur.

1.4.2 TOVDALSVASSDRAGET

Tovdalsvassdraget blei først omfatta av eit vern oppstrams foten av Rjukanfossen gjennom Verneplan IV vedteke i 1993. Tovdalsvassdraget blei vidare verna ned til Herefossfjorden ved supplerings av Verneplan for vassdrag i 2005.

Grunngjevinga for det samla vernet av Tovdalsvassdraget er omtalt i St.prp.nr. 75 (2003-2004). Eit utdrag er attgjeve her;

- "Vassdraget er typevassdrag og har referanseverdi med lange hydrologiske dataserier. Det har gjennom en årrekke vært brukt i forskning knyttet til sur nedbør og anses som landets viktigste referansevassdrag i den sammenheng."
- "Vassdraget har svært store kulturminneinteresser fra et langt tidsrom. Mange kulturminner, særlig de svært verdifulle tømmerfløtningsanleggene, har nær tilknytning til elver og vann."



- *"Tovdalsvassdraget er et av få vassdrag i Sør-Norge som går fra fjell til fjord og som er lite påvirket av moderne tekniske inngrep. Hele nedbørfeltet er svært godt egnet til ulike friluftaktiviteter og bruken av området er stor."*

Inndelinga i forvaltningsklasser for eit **100 meter** breitt vassdragsbelte langs Tovdalselva;

- Forvaltningsklasse 1: Tovdalselva innafor planområdet til reguleringsplan for Dølemo sentrum.
- Forvaltningsklasse 2: Resten av Tovdalselva nedstraums foten av Rjukanfossen.
- Forvaltningsklasse 3: Tovdalselva oppstraums foten av Rjukanfossen (Årdalen naturreservat)

Åmli kommune ønskjer at det i samband med vernet i størst mogeleg grad framleis skal være mogeleg å ;

- 1) drive stadbunden tradisjonell næringsverksemd langs Tovdalsvassdraget og
- 2) sikre og styrke busetnaden i grendene langs vassdraget.

Det er ønskeleg med ei felles forståing og praktisering av dei ulike forvaltningsklassane langs heile vassdraget, og ei nærare utarbeidd lokaltilpassa geografisk inndeling i forvaltningssonar. Ein vil samarbeide med dei andre kommunane langs den verna delen av Tovdalsvassdraget for å forsøke å få på plass ei slik heilskapleg forvaltning der mellom anna omsynet til busetnad og lokale næringsinteresser vert lagt til grunn for innhald og geografisk inndeling i forvaltningssoner/-klassar.

1.4.3 VEGÅRVASSDRAGET

Vegårvassdraget blei verna i Verneplan III for vassdrag i 1986.

Grunngjevinga for vernet av Vegårvassdraget er omtalt i NOU 1983; 42"Naturfaglige verdier og vassdragsvern". Eit utdrag av verneverdiar er attgjeve her;

- *"Vegårvassdraget har et stort mangfold av kulturminner".*
- *"Vassdraget brukes mye til friluftsliv (...). Særlig må partiene rundt og nord for Vegår framheves som godt egnet både til sommer- og vinteraktiviteter.*
- *"Produksjonen av vilt er stor, særlig av elg og rådyr. Nedbørfeltet er et godt jaktterreng."*
- *"Flere av myrene i nedbørfeltet hører til de botanisk mest verdifulle i fylket (...)."*

Inndelinga i forvaltningsklassar for eit 50 meter breitt vassdragsbelte langs Vegårvassdraget;

- Forvaltningsklasse 2: Den delen av Vegårvassdraget som ligg i Åmli kommune (jamfør gjeldande inndeling av tilgrensande område i Vegårshei kommune).

Åmli kommune har ikkje utarbeidd eigen lokal forvaltningsplan for den del av Vegårvassdraget som ligg i kommunen og har heller ikkje planar om slik utarbeiding.



1.5 Omsynssoner (pbl § 11-8) bokstav a og c

Det er lagt inn slike omsynssoner i planen:

1.5.1 SIKRINGSSONE RUNDT VASSKJELDER (H 110)

Omsynssone er lagt ut for å sikre grunnvasskjelder til vassverka for Åmli sentrum (Gjøv) og Dølemo. Det er gitt egne arealrestriksjonar på områda rundt inntaka til Gjøv og Dølemo vassverk.

1.5.2 SIKRINGSSONE RUNDT AVSLUTTA AVFALLSDEPONI (H740)

Område for avslutta avfallsdeponi er merka i plankartet som "Område med forureina grunn".

1.5.3 SIKRINGSSONE RUNDT MIDDELALDERSKE KIRKESTEDER (H730)

For sikringssonen gjeld følgende bestemmelser:

- Den middelalderke kirkegården og kirken er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.
- Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra Kulturminneloven.

1.5.4 OMSYNSZONE FLOMFARE (H320)

Det ligger tre ulike flomsone i kommuneplanen.

- Tovdal (Fra Austenå til Dølemo). Flomsone er basert på reelle målingar frå flaumen i 2017. Rapport frå NVE karakteriserer denne som ein 50-100 års flaum.
- Nelaugvatnet. Etter tilråding frå NVE med reguleringsplan for Villfarstangen i 2012 er omsynssona for flomfare satt til kote 143.
- Nidelva (Åmli sentrum) Rapport utarbeida av COWI, med reguleringsplanar for Åmli sentrum, er det utført en berekning av vass-stand for en 200 årsflom. På grunn av forventet klimaendring er det lagt til 20% på flomvassføringa. Den modellerte strekninga dekker området frå samløpet Nidelv/Gjøv og ned til Nelaug.

Omsynssona for Tovdal bereknas ut frå vass-standen målt under flommen i 2017, men det skal leggas til sikkerheitsmargin på 2,5 m for å ta høgde for klimaendringar. Tiltak i denne flomsone kan tillates dersom det utføres tiltak som sikrar ny bygg mot flom i tråd med krav i gjeldande tekniske forskrifter til plan- og bygningslova.

1.5.5 OMSYNSZONE RAS OG SKREDFARE (H310)

Rasområder er kun registrert i kommunedelplanen. I den øvrige kommuneplanen er ras/skredfare ikkje lagt inn. Her nyttas VMS data fra NGU ved saksbehandling.

I hensynssone skredfare tillet ein ikkje etablering av nye bygg med mindre det er ei fagkyndig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet i hht. krav i gjeldende tekniske føresegn til plan- og bygningsloven. Endringer på eksisterende bygg må oppfylle kravene i TEK 17.

1.5.6 OMSYNSZONE BEVARING AV NATURMILJØ - VERNEOMRÅDER (H720)

Det er 11 område som er verna i medhald av naturmangfoldlova, og som heilt eller delvis ligg i Åmli kommune. Det er egne verneforskrifter for desse områda. Områda er merka av på arealkartet i samsvar med vernevedtaka. Områda er:

1. Årdalen	<i>naturreservat</i>	15.500 daa
2. Rukkevatn	<i>barskogreservat</i>	19.170 daa
3. Furebuheii	<i>myrreservat</i>	1.900 daa



4. Solbergheia	barskogreservat	6.691 daa
5. Barlindtjønn	barskogreservat	383 daa
6. Reismyr	myrreservat	464 daa
7. Verknuten	naturreservat	11.840 daa
8. Urdvatn	naturreservat	9.215 daa
9. Vardeheia	naturreservat	18.867 daa
10. Øyvassheia	naturreservat	6.933 daa
11. Åmtona	naturreservat	436 daa

1.5.7 OMSYNSSONE BEVARING AV NATURMILJØ – OMRÅDE MED BYGGEFORBOD FOR HYTTER (H560)

For å ta vare på dei mest sårbare områda i heiene våre, og for å sikre samanhengande urørte naturområde også i framtida, er det avmerkt byggjeforbodsområde i høgheiområda i kommunen. Desse områda er ei forlenging av dei som vart merka ut slik i arealdelen allereie i kommuneplanen i perioden 1986 – 1996 og seinare. I denne planen er det lagt inn nokre større hytteområde innafor desse tidlegare byggjeforbodsområda. Desse er tatt inn som del av ei heilskapsvurdering av behovet for å prøve ut tiltak for å auke sysselsettinga og grunnlaget for busetting. Ein ynskjer likevel å la byggjeforbodsområdet stå som eit signal om at ein ikkje ønskjer fleire hytteområde enn desse som nå ligg der før ein ser positive langsiktige resultat av satsinga på hyttebygging i høgheia.

Bestemmelsar til omsynssone for bevaring av naturmiljø etter Pbl. § 11-8 , tredje ledd bokstav c.

- ***I dei høgareliggande heiområda i kommunen som er særskild markert på plankartet, er oppføring av nye fritidshus/hytter, eller vesentlig utviding av slike, forbode.***

1.5.8 OMSYNSSONE VILLREIN H560

Felles retningslinjer for alle omsynssonene

Den regionale planen er en overordna og retningsgivande plan. Følgande gjeld generelt i heile planområdet:

- Planen skal bli lagt til grunn ved kommunenes, fylkas og Statens behandling av plan- og byggesaker og andre saker innan areal- og ressursforvaltninga.
- Prioriteringar av villreinens interesser er gitt gjennom planløyninga og retningslinjene i den regionale planen. Interessekonfliktar i høve til villrein, landbruk, natur vern, kulturvern, biologisk mangfald, friluftsliv og landskap (opplistingen er ikkje fullstendig) skal likevel bli avklart gjennom konsekvensutgreiingar i samsvar med plan- og bygningslova på relevant plannivå.
- Det skal gis rom for bruk av naturverdiane i planområdet innanfor rammene av regional plan, slik det går fram av retningslinjene.
- Omsynssonene som er nytta er tilpassa eit regionalt plannivå. I kommunenes vidare arealplanlegging må arealformål, plangrenser, bestemmelsar og retningslinjer bli tilpassa i kommuneplanens arealdel, der det ikkje allereie er gjort.
- Ved behandling av evt. søknad om dispensasjon frå kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningslova § 19, skal kommunane legge vekt på å følgje opp retningslinjene i regionalplanen.
- Forvaltninga av verneområdene innoft planområdet blir ikkje endra gjennom Heiplanen.

For omsynssone villrein gjeld følgjande generelle retningslinjer:



- 1 I alle saker skal villreinens interesser bli vurdert opp mot planen/søknaden/tiltaket, og konsekvensutgreiing skal bli gjennomført på relevant plannivå. Oppdatert villreinkunnskap skal ligge grunn for vurderingane.
- 2 Reinen har større toleranse for ferdsel i områder med skogsterreng, dette og den sesongmessige bruken av området skal bli tillagt vekt ved behandling av søknader i hele området.
- 3 Det skal bli lagt spesiell vekt på å unngå verksemd, aktivitet og forstyrningar i vinterbeiteområde, kalvingsområde og viktige trekkområde samt fokusområdene i de aktuelle årstider/periodar. Det skal heller ikkje tillates byggeverksemd som forringar villreinens bruksmulegheiter av disse områda.
- 4 Nye fritidsbygg tillates ikkje. Det er ikkje tillate å dele i frå støler til fritidsbruk.
- 5 Oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som hører til det tradisjonelle bygningsmiljøet i stølsgrender blir tillatt.
- 6 Mindre tilbygg på eksisterande bygningar kan tillates etter søknad for å kunne auke standarden. Det kan gis løyve til å bygge et mindre frittstående uthus.
- 7 Denne sonen er av stor betydning for friluftsliv. Gjennom de grep som er gitt gjennom retningslinjene og soneringen, er det lagt opp til differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.
- 8 Tyngre tilretteleggingstiltak skal bli lagt utanfor denne omsynssona.
- 9 Etablerte turisthytter og driftsbygningar kan bli modernisert og forsiktig utvida når dette er nødvendig for vidare drift. Nærmare rammer for dette må bli avklara gjennom kommune- planlegginga.
- 10 Eksisterande hyttefelt i gjeldande kommuneplaner utvikles i tråd med kommuneplanen sine bestemmelsar.



1.6 **Generelle bestemmelser etter pbl § 11-9 som ikke er knytt til spesielle kategorier**

1.6.1 **RISIKO OG SAMFUNNSIKKERHEIT**

Beredskap

Kommunen har utarbeidd eigen beredskapsplan som inneheld ei risiko- og sårbarleiksanalyse (ROS – analyse) for tenkte tilfelle som vil krevje auka beredskap frå kommuneadministrasjonen og tenesteapparatet. Denne planen vert jamleg revidert.

ROS - Analyse

Kommunen og private utbyggarar har sjølvstendig undersøkingsplikt og ansvar for at faremoment er vurdert og tatt omsyn til (ROS - analysar) både ved utarbeiding av arealplanar og ved vurdering av dele- og byggeløyve.

Støy

Støysoner er ikkje angitt på kartet for dei største støykjeldene i kommunen (Sagbruket på Simonstad, skytebanane på Dølemo og Gjøvdal), då vi ikkje har slik informasjon tilgjengelig. For skytebanen i Kyrkjebygda er det gjennomført støymålingar i samband med kommunedelplan for sentrum. Kommunedelplanen vil ta stilling til aktuelle tiltak.

Radon

Radonfaren er kartlagt gjennom ein eigen analyse basert på friviljug deltaking. Resultata finst i eigen rapport og vert brukt av kommuneadministrasjonen i behandling av byggesaker. Undersøkinga er ikkje fullstendig, og kan såleis berre brukast som ein peikepinn i kombinasjon med vurdering av geologiske forhold. Områda med kartlagt helseskadelege konsentrasjonar av radon er ikkje angitt på kartet. For å få utarbeidd eit godt temakart for radonfare vil ein måtte gjere grundigare undersøkingar.

1.6.2 **DISPENSASJON**

Når særlege grunnar ligg føre, kan det faste utvalet for plansaker, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen (jfr. pbl § 19).

Det er gjevne retningslinjer for dispensasjon slik;

Retningslinjer for dispensasjon som gjeld generelt for **utbyggingstiltak i LNF område** - sjå kap. **Feil! Fant ikke referanse kilden.**4.3.1

Retningslinjer for dispensasjon som gjeld spesielt for **bustadbygging** - sjå kap. 4.3.2.

Alle har dessutan moglegheit til å fremme forslag om reguleringsplan med tanke på nye utbyggingsprosjekt sjølv om prosjekta/tiltaka ikkje er innarbeidd i kommuneplanen jf pbl § 12 - 3. Utbygginga si omfang og plassering blir då avklart i planprosessen.

1.6.3 **JURIDISK BINDANDE PLANAR SOM FRAMLEIS SKAL GJELDE FØRE KOMMUNEPLANEN**

Her er lista opp alle reguleringsplanar, bebyggelsesplanar og disposisjonsplanar som framleis skal gjelde føre kommuneplanen. Tabellen inneheld informasjon om plannamn, plantype, gnr/bnr, vedtaksår, arealstorleik, føremål, tal på tomter og tal på ledige tomter per jan. 2014.

- Alle tidlegare vedtekne reguleringsplanar gjeld føre kommuneplanen.



- Der det innføre område merket med Sentrumsområde i plankartet i denne plan, gjeld arealdisponeringa i plankartet for Kommuneplan 2007-2019. Arealdisponeringa erstattast av Kommunedelplan for Åmli Sentrum når denne vert vedteke.
- Reguleringsplanar og kommunedelplanar som vert stadfesta etter at kommuneplanen er godkjend, gjeld føre kommuneplanen.
- Godkjende disposisjonsplanar for fritidsbustader/hytter gjeld framleis så langt dei er lagt inn i denne kommuneplanens arealdel og under visse føresetnader om tilfredsstillande ordna forhold knytt til parkering, vassforsyning, avlaup og renovasjon.

Tabell 2 Oversikt over godkjende regulerings- og disposisjonsplanar.

Namn	*) Type	Gnr/bnr	År	PLANID.	Føremål	Tal tomter		Vedteke
Borvatn	D	44/22	1969	1969001D	Hytter	20		11.02.1969
Vikstøyl midtre	D	24/66	1970	1970002D	Hytter	139		08.01.1970
Onevatn	D	25/6	1970	1970003D	Hytter	10		xx.xx.1970
Homdrom – Fuglifjell	D	25/6	1970	1970004D	Hytter	8		23.08.1970
Vestre Fiskvatn	D	62/4	1970	1970005D	Hytter	46		02.11.1970
Kjøya - Flaten	D	56/1	1971	1971006D	Hytter	16		12.03.1971
Hillestad Midthei	D	9/1	1973	1973007D	Hytter	7		11.01.1973
Steinstjønn I - Katerås	D	33/2	1975	1975008D	Hytter	17		13.08.1975
Hillestad Bygland	D	9/1	1975	1975009D	Hytter	5		19.08.1975
Skjeggedal	D	1/3	1975	1975010D	Hytter	15		25.08.1975
Austenå, Kvitfoss	D	7/5	1975	1975011D	Hytter	10		11.09.1975
Kløvfjell	D	43/27	1977	1977012D	Hytter	5		16.08.1977
Steinstjønn II - Katerås	D	33/2	1977	1977013D	Hytter	23		24.08.1977
Sundstøyl	D	15/4	1978	1978014D	Hytter	20		02.05.1978
Breitungmoen - Øy	D	29/5	1979	1979015D	Hytter	10		08.08.1979
Skjeggedal gml	D	1/1	1979	1979016D	Hytter	50		13.09.1979
Jørundland	D	17/1	1981	1981017D	Hytter	25		22.04.1981
Sundstøyl, to små felt	D	15/4	1981	1981018D	Hytter	26		26.10.1981
Austenå	D	7/8	1981	1981019D	Hytter	6		10.01.1983
Vrålstad, Tereåsen	D	8/3	1983	1983020D	Hytter	14		01.02.1983
Nelaugfossliene	D	57/1	1990	1990021D	Hytter	15		22.01.1990
Århuskleiva I	R	41/42	1968	1968001R	Bustader	15		02.12.1967
Århuskleiva II	R	41/56	1969	1970002R	Bustader	17		01.10.1969
Århuskleiva III	R	41/76	1974	1974003R	Bustader	49		15.07.1974
Nelaug	R	57/46- 47	1976	1975004R	Bustader	20		04.05.1976
Dølemo	R	65/94	1983	1983005R	Bustader	19		21.05.1983
Borvatn II	R	44/22	1985	1985006R	Hytter	15		30.04.1987
Nergarden	R	40/2	1990	1990007R	Bustader	8		04.07.1989
Selåsvatn bustadfelt	R	50/52	1989	1989008R	Bustader	6		05.05.1989
Engenes bustadfelt	R	42/3	1996	1996009R	Bustader	6		19.09.1996
Hillestad, Fosslaug	R	9/1	1998	1998010R	Næring/ reiseliv	10		30.04.1998
Namn	*)	Gnr/bnr	År	PLANID.	Føremål	Tal tomter		Vedteke



	Typ e							
Store Steinstj. - Katerås	R	33/2	1998	1998011R	Hytter	29		19.08.1998
Dølemo sentrum	R		2000	2000012R	Sentrum splan			15.06.2000
Skytehusrabben	R	39/89	2000	2000013R	Bustader	16		24.01.2000
Åmli sentrum vest - Hegna	R		2000	2000014R	Bustad/ næring			15.06.2000
Neset Hyttegrend - Hommen	R	11/8	2000	2001015R	Hytter	16		10.12.2000
Breiunug, Øy	R	29/30	2001	2001016R	Hytter	5		15.11.2001
Gjevden	R	15/2	2003	2003017R	Hytter	70		27.03.2003
Grimelandsvatnet	R	50/1	2003	2003018R	Hytter	8		24.06.2003
Åmli Sentrum	R		2004	2004019R	Sentrum splan			25.10.2004
Hillestad Hyttegrend	R	9/32	2005	2005020R	Hytter	400		27.10.2005
Hillestad Hyttegrend-T1	R	9/32	2006	2006021R	Hytter	86		13.06.2006
Hillestad -Linde	R	9/32	2007	2007022R	Hytter	43		04.12.2008
Spjotvatn - Katerås	R	33/2	2008	2008023R	Hytter	39		14.11.2008
Åmli skole	R	39/117	2009	2009024R	Idrett /friluft			24.05.2009
Skjeggedal ny	R	1/1	2009	2009025R	Hytter			25.05.2009
Åmli sentrum ny	R		2009	2009026R	Sentrum splan			18.06.2009
Jordøya Industriområde	R	44/90	2009	2009027R	Industri			24.09.2009
Negardskleiva	R		2011	2011001R	Bustader			26.01.2012
Øvre Århuskleiva	R		2011	2011002R	Bustad			23.06.2011
Stemjønn- Hanekam	R	37/2	2011	2011003R	Hytter	102		12.09.2011
Gjerulstadkilen	R	45/1	2011	2011004R	Hytter	30		12.09.2011
Åmli sentr.nord, detaljreg.	R		2012	2012001R	Sentrum splan			28.04.2011
Massetak Seljås	R	37/2	2012	2012002R	masseta k			31.05.2012
Vilfartangen	R	44/45	2012	2012003R	Hytter	15		17.12.2010
Nelaug II	R	57/1	2012	2012004R	Bustader			06.09.2012
Næringsområde Engenes	R		2012	2012005	Næring			
Kommunedelplan sentrum	K		2014	2014001	Sentrum splan			
Hytteplan Grytefjellheia	R	70/3,5			hytter			

*) R = Reguleringsplan, D = Disposisjonsplan, K=kommuneplan/kommunedelplan