

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 23.07.2026
Vår ref: 26/1130-1
Deres ref:
Saksbeh.: Chantal van der Linden
Tlf.

Forhåndsvarsling - mindre endring av reguleringsplan for Engenes næringsområde - endring av arealformålet i området F/K/T-3

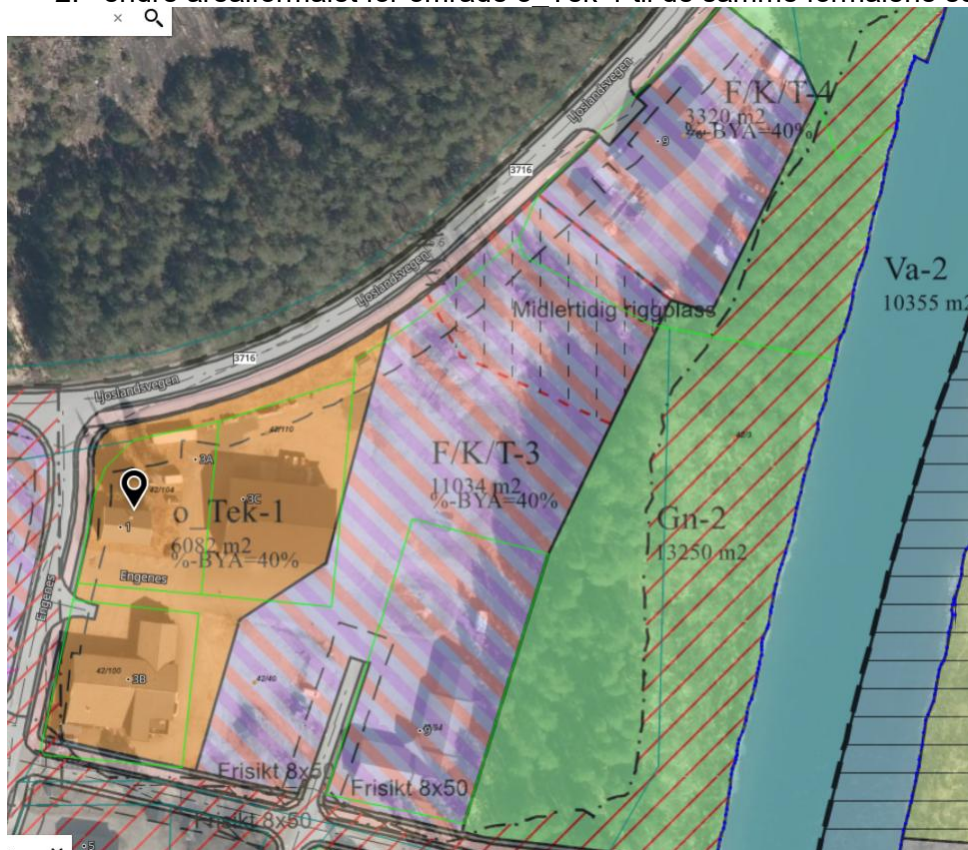
Forslag til endring av 'reguleringsplan for Engenes næringsområde PlanID 2012/005 i Åmli kommune' sendes ut til forhåndsvarsling med frist **14. august 2026**. Forslagstilleren er Åmli kommune.

Formål med reguleringsplanendringen

Endringen gjelder kun området til eiendommer med adresser Engenes 1, 3A, 3B, 3C, 9 pluss ledig næringsareal nordøst av disse eiendommene.

Formålet med foreslått endring av Reguleringsplan for Engenes næringsområde (2012) er å:

1. åpne området med kode F/K/T-3 for etablering av lettere industri og lagervirksomhet (se kartutsnittet)
2. endre arealformålet for område o Tek-1 til de samme formålene som gjelder for hele området



Kontaktinformasjon: Web
Postadresse: ,
Besøksadresse: ,
Org.nr.:

Telefon:
E-post:

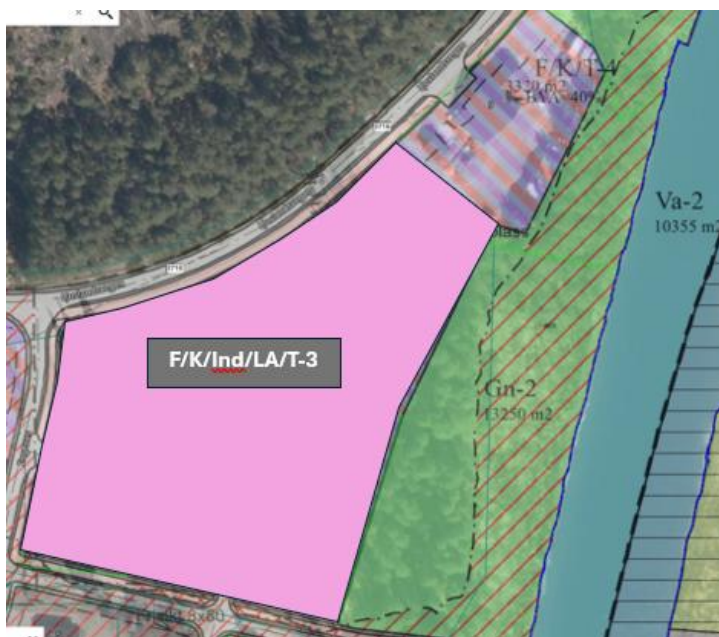
Område F/K/T-3 er i dag regulert til formålene *‘forretning, kontor og tjenesteyting’*. Det foreslås å utvide arealformålet slik at området også kan benyttes til *lettere industri og lager*. Se kartutsnittet på forrige side. Området er delvis utbygd, men det gjenstår fortsatt tre ledige næringstomter. En utvidelse av formålene vil gi større fleksibilitet for framtidig næringsutvikling og legger til rette for virksomheter som bidrar til lokal verdiskaping, arbeidsplasser og næringsutvikling.

Noen generelle definisjoner:

- I et område regulert til **forretning og kontor** tillates normalt virksomheter som omfatter salg av varer og tjenester til publikum. Dette kan blant annet være detaljhandel, annen handelsvirksomhet, salong- og servicevirksomhet (for eksempel frisør og renseri), samt kontorvirksomhet. Det kan også tillates lagerfunksjoner i begrenset omfang når disse er direkte knyttet til og understøtter den aktuelle virksomheten.
- I et område regulert til **tjenesteyting** tillates offentlig eller privat tjenesteytende virksomhet, herunder helse- og omsorgstjenester, undervisning, kontor, administrasjon og annen servicevirksomhet rettet mot publikum eller næringsliv.
- Dagens reguleringsplan åpner imidlertid ikke for **lettere industri**, som verksted-, håndverks- eller lettere produksjonsvirksomhet, eller for **selvstendige lagerformål**. Dette innebærer at virksomheter med behov for slike funksjoner ikke kan etableres innenfor området etter gjeldende reguleringsbestemmelser.

Foreslåtte endringer

1. Område **F/K/T-3** er i dag ikke regulert for lager- eller industriformål. Gjennom denne reguleringsendringen ønsker kommunen å åpne for etablering av **lettere industri**, herunder håndverks-, verksted- og produksjonsvirksomhet, samt lagerformål. Det er ikke ønskelig å åpne for tyngre industri eller annen virksomhet som medfører betydelig tungtransport, støy eller andre ulemper for omgivelsene. Nærmere avgrensninger og vilkår for tillatt virksomhet vil bli fastsatt i reguleringsbestemmelsene.
2. Videre foreslås det å oppheve arealformålet for **o_Tek-1**. Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til *‘offentlig eller privat tjenesteyting – kommunalteknisk anlegg’*, men benyttes ikke lenger til dette formålet. Det foreslås derfor å slå sammen områdene **o_Tek-1** og **F/K/T-3** til et nytt kombinert næringsformål, **F/K/Ind/LA/T-3** (*forretning, kontor, industri, lager og tjenesteyting*). Dette vil gi større fleksibilitet for framtidig bruk av området, samtidig som reguleringsbestemmelsene vil sikre at virksomhetene som etableres er forenlige med områdets karakter og omgivelsene.



nytt forslag (kart)

Endringer i kart og bestemmelsene

Kartendringer:

- o-Tek-1 oppheves og blir del av F/K/Ind/LA/T-3 (= dagens F/K/T-3)
- riggområdet i F/K/T-3 tas ut av kartet

Endringer i bestemmelsene:

- o-Tek-1 oppheves og blir del av F/K/Ind/LA/T-3 (= dagens F/K/T-3)
- Riggområdet i F/K/T-3 tas ut av bestemmelsene
- Det opprettes nye særskilte bestemmelser for F/K/Ind/LA/T-3. Dette er forslag til de nye bestemmelsene. De prinsipielle endringene er markert med rødt:

F/K/Ind/LA/T-3 – Forretning, kontor, **industri, lager og tjenesteyting**

1. Innenfor området tillates etablering av virksomheter innen handel, service, bevertning, kontorvirksomhet, offentlig og privat tjenesteyting, håndverksvirksomhet, **lettere verkstedvirksomhet, lettere produksjonsvirksomhet og lager.**
2. **Med lettere industri menes virksomheter som i liten grad medfører støy, støv, lukt, utslipp, tungtransport eller andre ulemper for omgivelsene: Det tillates ikke etablering av tyngre industri, større verkstedsanlegg eller annen virksomhet som medfører vesentlige miljøulemper, betydelig tungtransport eller et skjemmende og uordnet uteareal.**
3. **Lagervirksomhet skal som hovedregel være tilknyttet eller understøtte annen næringsvirksomhet innenfor området. Det tillates ikke rene lager- og distribusjonsanlegg som gir begrenset sysselsetting.**
4. **Virksomheter som etableres innenfor området skal være forenlige med områdets karakter som næringsområde og bidra til lokal verdiskaping og sysselsetting.**
5. Bebyggelse skal oppføres med saltak eller pulttak.
6. Maksimal byggehøyde er 12,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Merknader eller innspill?

Send dine merknader og innspill til Åmli kommune senest 14. august 2026. Gjeldende plandokumenter (før endring) ligger vedlagt. De ligger også på kommunens hjemmeside under menyknapp (litt lenger ned på hjemmesiden) 'Kunngjeringar og høyringar'.

Innspill og uttalelser kan merkes 'sak 26/1130' og sendes Åmli kommune senest 14. august 2024: post@amli.kommune.no

Saken behandles av planutvalget i Åmli kommune den 31. august 2026.

Vedlagt: gjeldende plankart og planbestemmelser (før endring)

Med hilsen,

Chantal van der Linden
Plan- og byggesaksbehandler

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Mottakere: ÅMLI KOMMUNE
BYGGMESTER OLSTAD AS
AALAND AS
FOSSETUNET EIENDOM AS
AGDER FYLKESKOMMUNE
ÅMLI VEKSTHUS AS
HALVORSEN EIGEDOM AS

Kopi til: Samfunn /v Jan Terje Jansen
Samfunn /v Anne-Kristine Brandsdal
Samfunn /v Marion Tviland