

Planinitiativ

Detaljregulering for Bjønnshiknatten Vest

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Hillestadheia AS v/ Gunnar Hillestad Tlf: 975 98 085 e-post: gunnar@hillestad.com
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & co as v/Erling I. Aas Tlf.: 915 47 813 e-post: eia@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for Bjønnshiknatten Vest

PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET IHT. FORSKRIFT OM BEHANDLING AV PRIVATE FORSLAG TIL DETALJREGULERING ETTER PBL, JF. FORSKRIFTENS § 1.

1. Bakgrunn

Hillestadheia AS ønsker å igangsette arbeid med detaljregulering for et nytt byggeområde til fritidsbebyggelse. Området er avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel, og byggeområde for fritidsbebyggelse i gjeldende flatereguleringsplan for Hillestadheia hyttegrenn.

2. Oversiktskart

Området er lokalisert på Hillestadheia i Åmli kommune som vist på fig. 1. Planområdet utgjør en mindre del av byggeområdet med feltnavn Bjønnshiknatten. Området vil få adkomst via eksisterende hyttefelt.

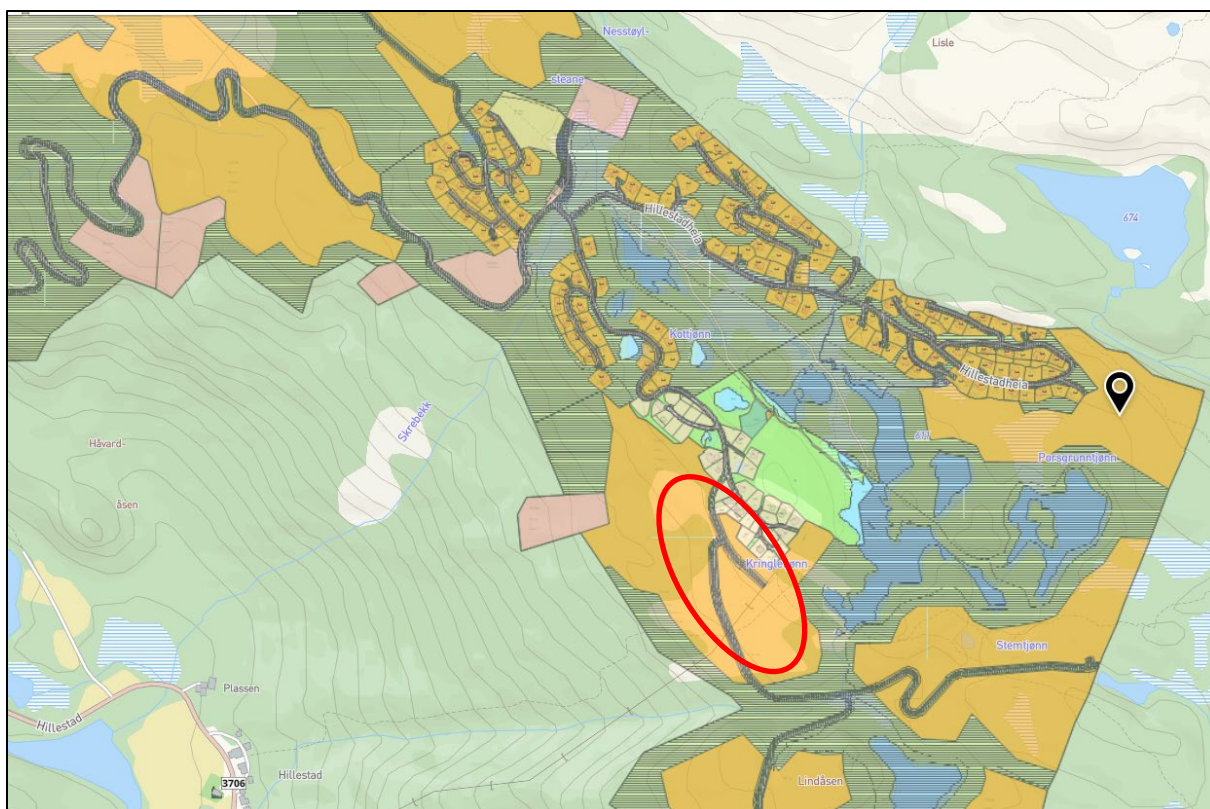


Fig. 1. Oversiktskart, lokalisering av planområdet.

3. Formålet med planen.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av i overkant av 30 nye fritidsboliger med tilhørende anlegg og adkomst, samt utvidelse av skiløype/turvei. Området er en naturlig utvidelse av byggeområdet Bjønnshiknatten (planid 2017001)

4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Forslag til planavgrensning vises i fig. 2. Forslag til kunngjøringskart ligger også vedlagt.

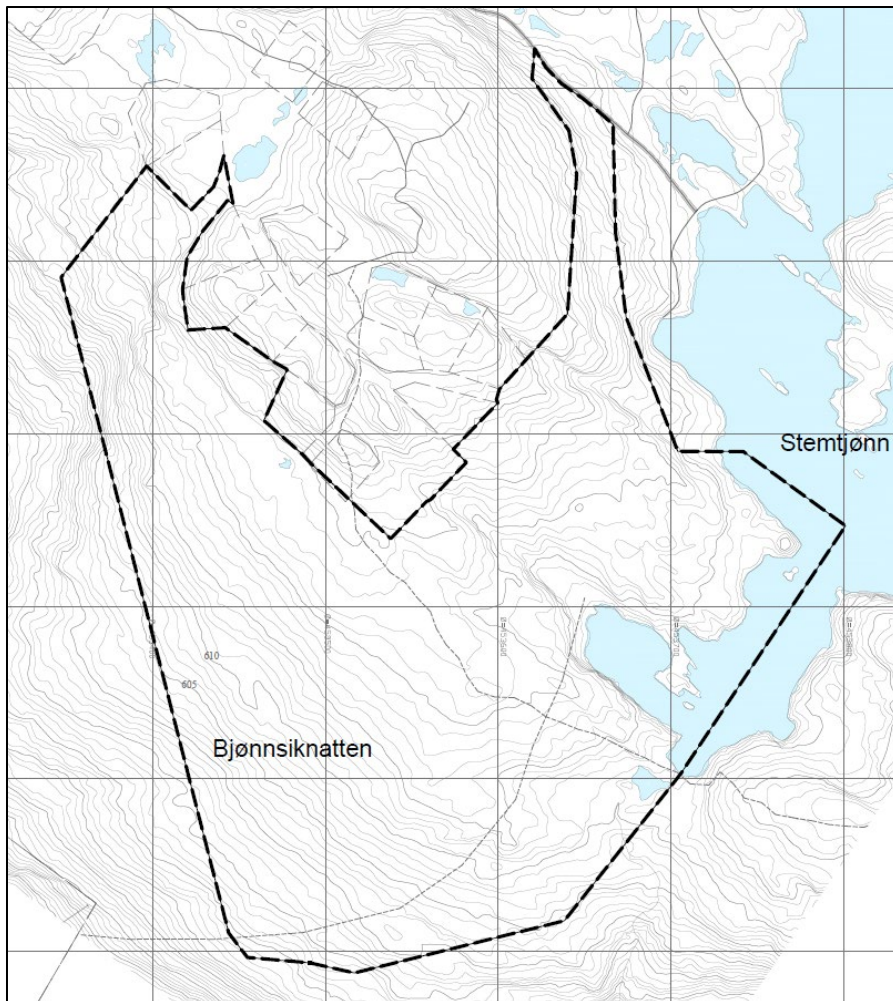


Fig. 2. Forslag kunngjøringsgrense.

Planområdet er på ~112 daa. Planen berører deler av gnr. 8 bnr. 32

Den planlagte bebyggelsen vil være synlig fra nærliggende bebyggelse og områder. Det vil bli innsyn til deler av ny bebyggelse fra Lindeknuten og fra heiene vest for Tovdal. Med unntak av en ytterligere visuell påvirkning på landskapet av å være litt mer utbygd, forventes det ikke at planen vil medføre vesentlige konsekvenser utenfor planområdet som krever avbøtende tiltak.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det planlegges for frittliggende fritidsboliger på selveiertomter. Adkomstveien blir planlagt med bredde, stigning og kurvatur som passer til forventet trafikkbelastning. Det blir ikke planlagt fortau eller annen løsning for myke trafikanter langs kjøreveiene, men det planlegges opparbeidet en avstikker fra dagens turvei- og skiløypenett for knytte det nye området sammen med de eksisterende. Strømkabel i luftstrekk må legges om og i bakken.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolumer og byggehøyder vil bli vurdert som en del av planprosessen med bakgrunn i områdets og tomtenes beskaffenhet. Det vil sees hen til bestemmelser i gjeldende flatereguleringsplan for Hillestadheia hyttegrennd (PlanId 2005001) og reguleringsplanen for Bjønnsiknatten (plan-ID 2017001).

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bygg skal tilfredsstillende funksjonell og miljømessig kvalitet slik det er beskrevet i TEK17. Adkomst til området planlegges i henhold til forventet trafikkmengde. Det legges ikke opp til vesentlige endringer i de funksjonelle eller miljømessige kvalitetene sammenlignet med eksisterende utbygging i området. Det vil bli lagt vekt på å videreføre, utvikle og forbedre disse kvalitetene med hensyn til landskapstilpasning og vilkår for utforming av bebyggelsen.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Målet med planarbeidet er at den nye bebyggelsen skal tilpasses landskapet og omgivelsene på en slik måte at den underordner seg landskapet og oppleves som en naturlig videreføring av den eksisterende utbyggingen på Hillestadheia.

Planen skal ivareta grønnstruktur og sti- og løypenett i området.

9. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

Området ligger inne som nåværende fritidsbebyggelse i kommuneplanen og fritidsbebyggelse i flatereguleringsplanen for Hillestad hyttegrenn, Se fig. 3.

Gjeldende flatereguleringsplan legger føringer for planarbeidet. Disse vil bli lagt til grunn eller tilpasset dagens føringer, regler for angivelse av grad av utnytting mm.

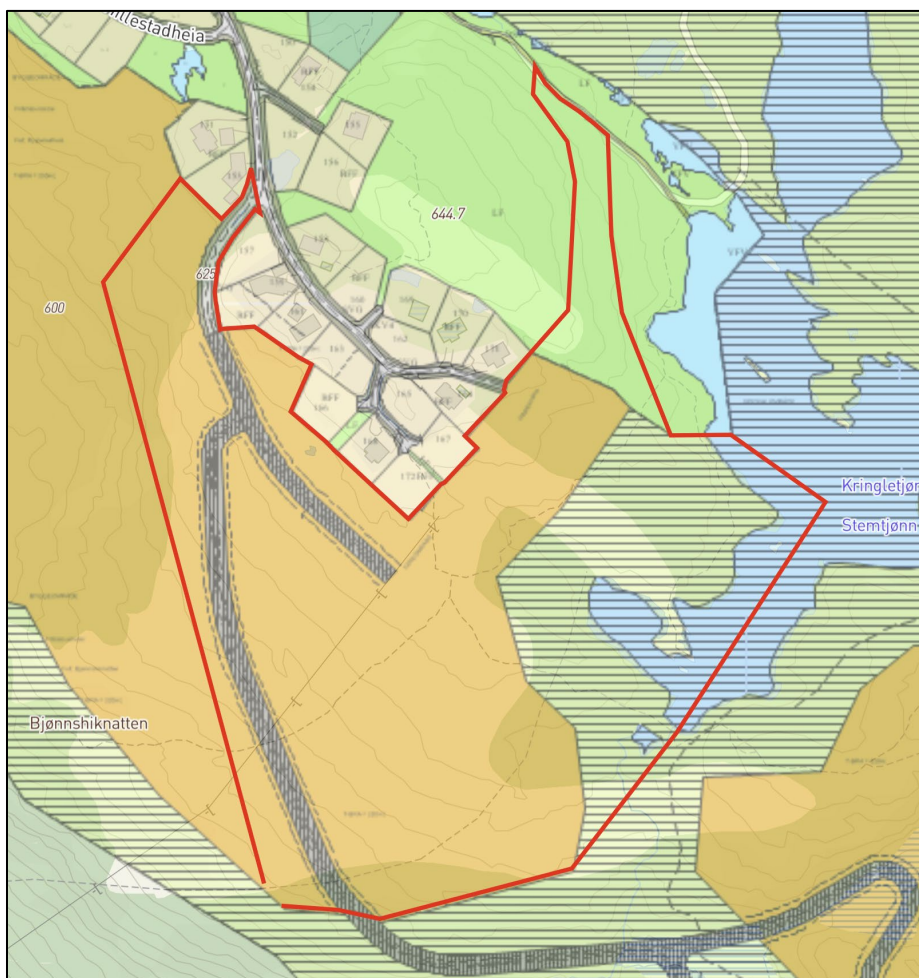


Fig. 3. Utsnitt av gjeldende planer for området. Forslag til planavgrensning er vist med rød linje.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det vurderes at tiltaket ikke vil berøre regionale eller nasjonale interesser i vesentlig grad. Planinitiativet berører i hovedsak lokale allmenne eller private interesser. Landskapet innenfor plangrensen der det tillates utbygging, vil gradvis transformeres fra naturområde til bebygd område i tråd med eksisterende utvikling i området. Det foreligger ikke vesentlige landbruks- eller jordverninteresser innenfor planområdet.

Konsekvenser for aktuelle tema vil bli utredet og beskrevet i planomtalen.

11. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen.

12. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart.

Aktuelle offentlige organer og andre interesser avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statens vegvesen, Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening i området.

13. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder aktuelle forskrifter som forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Dersom det er ønskelig, stiller en gjerne opp på regionalt planforum møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i fbm. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum i fbm det offentlige ettersynet. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen i forbindelse med utarbeidelse av planen.

14. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt.

Planen og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen kommer ikke inn under forskriftens §§ 6 og 7 om planer som alltid skal konsekvensutredes, jf. tema i vedlegg I, planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes.

Vi har vurdert om planen faller inn under § 8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal vurderes nærmere, samt kriterier for om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn følger av forskriftens § 10, og er kommet til at den ikke gjør det.

Forholdet til kulturminner avklares ved varsel om oppstart av planarbeid og eventuelt påfølgende arkeologiske registreringer.

Det er ikke verneområder, fredede eller verdifulle kulturminner eller verdifulle landskap i/nær planområdet.

Planlagte tiltak vil ikke få vesentlige virkninger for kjente arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller utvalgte naturtyper. Området ble undersøkt av Faun Naturforvaltning AS i 2005 for biologisk mangfold i henhold til DN-håndbok 13. I forbindelse med utarbeidelse av ny plan vil fagkyndig vurdere sannsynlighet for funn i dag og eventuelt kartlegge området etter NIN-metodikk og arter av nasjonale forvaltningsinteresse.

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred.

Planen vurderes ikke å berøre/komme i konflikt med punktene i § 10 annet ledd i forskrift om konsekvensutredning, og det vurderes ikke å være behov for konsekvensutredning.

15. Oppsummering og konklusjon

Planlagte tiltak er ikke i konflikt med utvalgte naturtyper, arter av nasjonal forvaltningsinteresse, viktige friluftslivsområder, kulturminner eller verna områder.

Planleggingen vurderes som positiv for kommunen og destinasjon Hillestad, og utvikling av denne. Tiltakene vil kunne styrke næringsgrunnlaget og næringsutviklingen i området.

Konsekvensene av planen vurderes samlet sett som *positive*. På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som fremkommer av planinitiativet.

Arendal, 27.10.2025

Erling I. Aas
Arealplanlegger

Vedlegg:

- Forslag til planavgrensning.