

## REFERAT OPPSTARTSMØTE REGULERINGSPLAN FOR BJØNNSHIKNATTEN VEST, Del av gnr. 9 bnr. 32

Dato / sted: 12.11.2025, Åmli rådhus

|           |                         |                                      |
|-----------|-------------------------|--------------------------------------|
| Tilstede: | Tiltakshaver            | Hillestadheia AS v/ Gunnar Hillestad |
|           | Planlegger              | Stærk & Co v/ Erling Ingolf Aas      |
|           | Planrådgiver (kommune)  | Chantal van der Linden (referent)    |
|           | Anne-Kristine Brandsdal | Enhetsleder Samfunn                  |

---

### Lovhjemmel

Jf. plan- og bygningsloven §12.8 skal det før igangsettelse av reguleringsplanarbeid gjennomføres et oppstartsmøte mellom tiltakshaveren og kommunen.

### Bakgrunn og formålet med planen

Hillestadheia AS igangsetter arbeid med detaljregulering for et nytt byggeområde til fritidsbebyggelse.

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

### Planinitiativ

Planinitiativet datert 27.10.2025 er drøftet i oppstartsmøtet. Mye er beskrevet og avklart i planinitiativet og gjentas ikke i dette referatet.

### Planforhold og planavgrensning

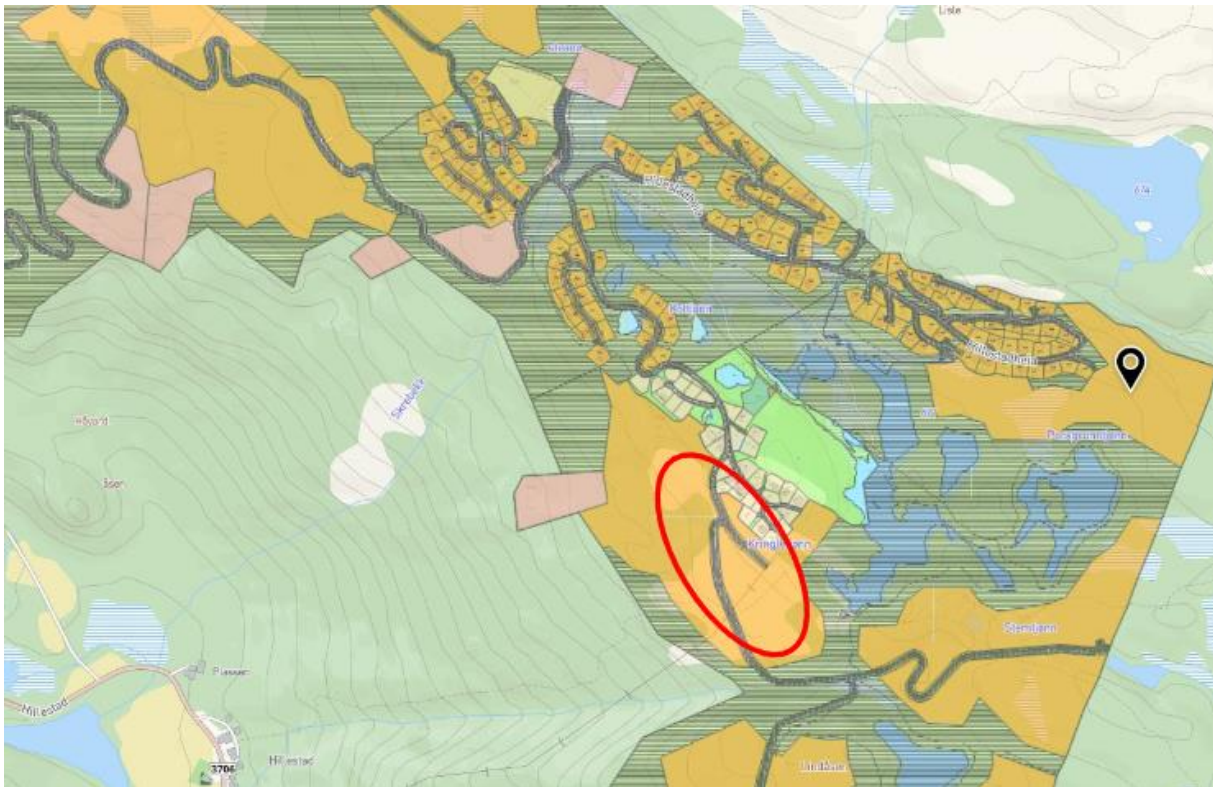
Området er lokalisert på Hillestadheia i Åmli kommune som vist på kartutsnitt på neste side. Området er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og byggeområde for fritidsbebyggelse i gjeldende flaterreguleringsplan for Hillestadheia hyttegrennd. Dermed er planlagt utbygging i tråd med de overordnede arealplanene. Planområdet er en del av byggeområdet med feltnavn Bjønnshiknatten og grenser opp mot eksisterende hyttefelt på Hillestadheia. Området vil få adkomst via eksisterende hyttefelt.

Planområdet er på ca. 112 daa og berører deler av gnr. 9 bnr. 32.

### Planlagt bebyggelse og tiltak

Det planlegges for frittliggende fritidsboliger på selveiertomter inkl. infrastruktur: adkomstvei, tilknytting til eksisterende felles renseanlegg og avstikker fra dagens turvei- og skiløypenett for knytte det nye området sammen med de eksisterende. Strømkabel i luftstrekk må legges om og i bakken.

Det ble diskutert i møtet om turvei- og skiløypenett bør reguleres inn på kartet eller ikke. Det er vanskelig å planlegge det helt nøyaktig på kart på forhånd. For kommunen er det ikke nødvendig med regulering på kart så lenge det er tilstrekkelig ivarettatt i bestemmelsene. Gjeldende plan (PlanId 201701) har bestemmelser om som omhandler fremføring av skiløype og tursti i friluftsområde. I planmaterialet er det ønskelig med en (ikke juridisk bindende) illustrasjon av skiløype/tursti på kart som viser sånn ca. trase.



Oversiktskart planområdet.

### Konsekvensutredning / vurderinger i planprosessen

- Kommunen er enig med Stærk & Co sin vurdering (omtalt og begrunnet i planinitiativet) om at det ikke er nødvendig med KU.
- Det vurderes at tiltaket ikke vil berøre regionale eller nasjonale interesser i vesentlig grad.
- Tiltaket ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for naturfarer (flom og skred).
- Tiltaket berører ingen myr eller dyrket mark
- Det er utført NiN-kartlegging og kartlegging av biologisk mangfold. Det ble ikke avdekt utvalgte naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse i byggeområdet (muntlig meddelt, rapport er under utarbeidelse).
- De mest aktuelle temaene for området må vurderes/avklares og omtales i planbeskrivelsen.
- Det lages ROS analyse
- Utover de vanlige vurderingene som tas i en planprosess, ser kommunen på dette tidspunktet ingen behov for ytterlige utredninger.

### Videre prosess og medvirkning

- Tiltakshaveren varsler oppstart av planarbeid
- Eksakt planavgrensning, medvirkning, vurderinger og avklaringer tas i vanlig planprosess med oppstart, førstegangsbehandling (høring) og andregangsbehandling (vedtak).
- Planinitiativet ligger til grunn for videre prosess. Planutvalget er styringsgruppe.
- Ved behov møter tiltakshaver og planrådgiver i Fylkeskommunens planforum eller informasjonsmøter.
- Administrasjonen (v/ planrådgiver Chantal van der Linden) og forslagstilleren (v/ Stærk & Co, Erling Ingolf Aas) holder kontakt i planperioden og møtes etter behov.