

DOKUMENT- VEDLEGG

Kyrkjeleiva 8, 4865 Åmli



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Rapport

Oppdrag: **Åmli sentrum**

Emne: **Reguleringsplan, revidering**

Rapport: **Planbeskriving med reguleringsføresegn**

Oppdragsgiver: **Åmli kommune**

Dato: **15. APRIL 2009**

Oppdrag- / Rapportnr. **311953/**

Tilgjengelighet Ikkje begrensa

Utarbeidet av:	Åslaug Iversen	Fag/Fagområde:	Arealplanlegging
Kontrollert av:	Bjarne Otterdal	Ansvarlig enhet:	Plan og Infrastruktur
Godkjent av:	Bernt Hausvik	Emneord:	Sentrums planlegging

Samandrag:
Revidering av reguleringsplan for Åmli sentrum; Planbeskriving med reguleringsføresegn.

Utg.	Dato	Tekst	Ant.sider	Utarb.av	Kontr.av	Godkj.av
2	10.06.09	Endra plan etter offentlig ettersyn		BjO	BjO	BH
1	15.04.09	Planbeskrivelse og med reguleringsføresegner		AAI	BjO	BH

Innholdsfortegnelse

1.	Generell beskriving.....	5
1.1	Beskriving av planområdet:.....	5
1.2	Vei, avkjørsel og parkering:.....	5
1.3	Gjeldande planstatus:.....	6
1.3.1	Kommuneplan for Åmli vart vedteken 29.5.2008.....	6
1.3.2	Gjeldande reguleringsplan m/reguleringsføresegner for Åmli sentrum var vedteken av kommunestyret 23.9.2004.....	6
1.4	Føremålet med ny reguleringsplanen:.....	6
2.	Vedtak i Kommunestyret 11.12.2008:.....	6
3.	Opplegg/gjennomføring.....	8
3.1	Såkkorn.....	8
3.2	Varsel om oppstart av planarbeid:.....	8
3.3	Grunnlagsmateriale:.....	8
3.4	Framdrift.....	9
4.	Gjennomgang av innkomne merknader:.....	9
4.1	Frå Statens Vegvesen datert 7.7.2008:.....	9
4.2	Frå Fylkesmannens datert 26.6.2008:.....	9
4.3	Frå Fylkeskommunen datert 27.6.2008:.....	11
4.4	Frå NVE (Noregs vassdrags- og energidirektorat) datert 24.7.2008:.....	11
4.5	Frå Kjell Haugen, 20.11.2008.....	11
4.6	Halvorsen Elektriske AS, 14.10.2008.....	12
5.	Målsetting.....	12
5.1	Rådmannen sin konklusjon på temaet leileghetar:.....	12
5.2	Rådmannen sin konklusjon på temaet Grønstruktur/gode sosiale møteplassar:.....	12
5.3	Rådmannen sin konklusjon på plassering av ny daglegvarebutikk:.....	12
5.4	Rådmannen sin konklusjon på plassering av nytt rådhus.....	12
5.5	Rådmannen sin konklusjon på plassering av framtidig kulturstoge:.....	13
5.6	Rådmannen sin konklusjon på veg-/kryssløysingane.....	13
6.	Planforslaget, hovudtrekk.....	13
6.1	Spesialområde bevaring:.....	13
6.2	Friområde.....	13
6.3	Parkering/kjøreveg.....	13
6.4	Vatn og kloakk:.....	14
6.5	Fjernvarme/alternativ energi:.....	14
6.6	Kryssløysingar i sør.....	14
7.	Utredning om universell utforming.....	14
7.1	Rundskriv/rikspolitiske retningslinjer.....	14
7.2	Tilhøva i dag:.....	15
7.2.1	Kollektivtransport.....	15
7.3	Endringar med reguleringsplanen.....	15
7.3.1	Bustader.....	16

7.3.2	Parkering	16
7.3.3	Allergi	16
7.3.4	Fortau	16
7.3.5	Skilting	17
8.	Enkel risiko og sårbarhetsanalyse.....	17
8.1	Flomsituasjonen	17
8.2	Støy	17
8.3	Radon	17
8.4	Ros-analyse.....	17
9.	Utredning om forholda for barn og unge	18
9.1	Tilhøva i dag:.....	18
9.2	Endringar med reguleringsplanen:	18
10.	Reguleringsføresegn:	19
1.	Generelt	19
1.1	Reguleringsplanen.....	19
1.2.	Reguleringsformål.....	19
1.2.1	Byggeområde – pbl § 25 1. Ledd nr.1	19
1.2.2	Landsbruksområde – pbl § 25 1. ledd nr. 2	19
1.2.3	Offentlege trafikkområde – pbl § 25 1. ledd nr. 3.....	19
1.2.4	Friområde – pbl § 25 1. ledd nr. 4.....	19
1.2.5	Spesialområde – pbl § 25 1. ledd nr. 6	19
1.2.6	Fellesområde – pbl § 25 1. ledd nr. 7.....	20
1.2.7	Kombinerte formål etter plan og bygningsloven, § 25 2. Ledd:.....	20
1.3	Målsetting	20
2	Fellesformål.....	20
2.1	Generelt	20
2.2	Bygningsplan	21
2.3	Tilleggsdokumentasjon	21
2.4	Situasjonsplan.....	21
2.5	Vegtrafikkstøy	21
	Gul sone 21	
	Raud sone.....	22
	Avvik frå tilrådingane i raud og gul sone.....	22
2.6	Avstand frå offentlig veg	22
2.7	Parkeringskrav	23
2.8	Minste utomhusareal	23
2.9	Funksjonshemma	23
2.10	Felles opparbeiding.....	23
2.11	Skilt og reklame	23
2.12	Radon	24
2.13	Alternativ energi	24
3	Byggeområde - pbl § 25 1. ledd nr. 1.....	24
3.1	Bustadar m/anlegg som høyrer til: B1 – B6, B8 og B10 –B15.....	24

3.2	Bustadar m/anlegg som høyrer til: B7 og B9	24
3.3	Offentlege bygningar: O1 – O3 og O5	25
3.4	Offentlege bygningar: O4	25
3.5	Allmennyttige formål: A1	25
4	Landbruksområde – pbl § 25 1. ledd nr. 2	25
4.1	Jordbruk L1	25
5	Offentlege trafikkområde – pbl § 25 1. ledd nr. 3	25
5.1	Generelt	25
5.2	Sidereal	25
5.3	Fortau	25
5.4	Parkering Tp1 – Tp11	26
5.5	Byggegrense	26
5.6	Område TpBtTs1 for offentlig trafikkområde; rutebilstasjon \ parkeringsplass \ tømmestasjon	26
6	Offentlege friområde – pbl § 25 1. ledd nr. 4	26
6.1	Friområde – park: F1	26
6.2	Friområde – park: F2	26
6.3	Friområde – F3	27
7	Spesialområde - pbl § 25 1. ledd nr. 6	27
7.1	Frisiktsone ved veg	27
7.2	Område for kommunalteknisk verksemd: Sp1 – Sp2	27
7.3	Friluftsområde: Sp3 – Sp10	27
7.4	Anna spesialområde – kraftstasjon: Sp11	27
7.5	Spesialområde – vern av bygningar og anlegg	27
7.5.1	Reguleringsformålet er meint for å vidareutvikle og dels opprette igjen områda sine kulturhistorisk, arkitektonisk og miljømessige verdiar. Tiltak som verkar skjemma og som kjem i konflikt med denne målsetting vert ikkje tillate	27
8	Fellesområde – pbl § 25 1. ledd nr. 7	28
8.1	Felles tilkomstveg: Fk1 – Fk3	28
8.2	Felles parkeringsplass: Fp1	28
9.	Område sett av til kombinerte formål – pbl § 25 2. ledd	28
9.1	Område for bustadar/kontor/allmennyttige/offentlege formål: BKA01	28
9.2	Område for bustadar/forretningar/kontor/allmennyttige formål: BFKA1	29
9.3.	Område for bustadar/forretningar/kontor/bensinstasjon: BFKBe1	29
9.4.	Område for bustadar/forretningar/kontor: BFK 1 – BFK 6	29
9.5	Område for forretningar/kontor/offentlig: FKO1 og FKO2	30
10	Rekkefølge vedtak	30
Vedlegg 1, Sjekkliste Risiko- og sårbarhetsundersøkelse for: Reguleringsplan Åmli sentrum		31
10.1.1	Infrastruktur	31

Tegninger

Vedlegg

1. Generell beskriving

Åmli kommune er på 1.130 km². Dyrka areal er på 10,6 km². Areal som er verna av sentrale styresmakter er på om lag 44 km². Produktiv skogmark utgjør ca 480 km², av dette er 25 - 30 km² over verneskoggrensa. Vatn og vassdrag utgjør om lag 64 km². Det er såleis store areal med fjell- og heiområde som er uproduktiv mark for skogproduksjon. Strandlinje for vatn/innsjø er 1.620 km og for vassdrag (elvar og bekker) er tilsvarende tal 397 km.

Det er 1854 innbyggjarar i kommunen. Totalt sett er det i Åmli kommune registrert 835 heilårsbustader og 667 fritidshus/hytter/sommarhus o.l. (GAB-registeret).

Åmli kommune er ein bilbasert kommune, dersom ein skal klare seg utan bil må ein bu i Åmli Sentrum.

1.1 Beskriving av planområdet:

Planområdet er avgrensa frå plangrense i gjedene reguleringsplan for Åmli sentrum. RV 41 vart lagt på utsida av Åmli sentrum ca i 1970. Sentrum er i dag langt og ligg på begge sider av FV 274. I sør ligg i dag pakkestasjonen (som er busstasjon), offentlig kontor, helsetenester, kafé og butikkar. I nord ligg bensinstasjon og butikkar. I midten ligger i dag spreidde bustadhus. Sentrum av Åmli er i frå gammalt av lokalisert rundt det gamle apoteket, i dag blir det rekna som sentrum nord.

Nord for planområdet ligg barneskule, ungdomsskule, vidaregåande skule, idrettshall, symjehall, skating rampe og andre fasilitetar for barn og unge.

Gjennom planområdet går Nidleva, den er demma opp. Demninga ligg delvis i planområdet.

Syd for planområdet ligg det friluftsområde, med badeplass mm.

1.2 Vei, avkjørsel og parkering:

RV 41 går forbi Åmli sentrum, FV 274 går gjennom Åmli sentrum og opp til Tveit, FV 278 går frå Åmli sentrum over elva.

Frå RV 41 er det to avkjøringar til Åmli sentrum, FV 274 går parallelt med RV 41 gjennom Åmli sentrum. Begge kryssa er utforma som T kryss i dag. Avkjøringa i nord er dårlig, og har restriksjonar. Det er 80 km/t på RV 41 forbi Åmli sentrum.

FV 274 gjennom Åmli sentrum er bygd som ei miljøgate, denne vart opna i 1995. Her er det 50 km/t.

Trafikk mengde målt i ÅDT(Års Døgn Trafikk) på vegar i planområdet henta frå Nasjonal Vegdatabank, 11.2.2009:

RV 41	1442
FV 274, til Tveit	857
FV 274, gjennom sentrum nordover	1287
FV 274, gjennom sentrum, syd over	1071
FV 278, bla. bru over elv	399

Parkeringskapasiteten, i sentrum sør og nord, er for liten til behovet i dag. Det er ikkje parkeringsrestriksjonar i sentrum.

1.3 Gjeldande planstatus:

1.3.1 Kommuneplan for Åmli vart vedteken 29.5.2008

I kommuneplanen er planområdet vist som sentrumsområde.

1.3.2 Gjeldande reguleringsplan m/reguleringsføresegner for Åmli sentrum var vedteken av kommunestyret 23.9.2004.

Denne planen dekkjer delar av sentrum av Åmli, litt ut i elva og litt på vestsida av elva. Store delar av planen er regulert til bustad og kombinerte føremål. Det er nokre restriksjonar; som vern av landskap/vegetasjon og vern av bygningar/anlegg. I tillegg er det regulert til føremåla: byggeområde, landbruksområde, offentlig trafikkområde, friområde, spesialområde og fellesområde. I byggeområdet er det mange kombinerte formål.

1.4 Føremålet med ny reguleringsplanen:

Bakgrunnen for reguleringsarbeidet er eit forprosjekt, *Tettstedesutvikling i Åmli sentrum*, utarbeida av Grønn_Strek/Asplan Viak, som et Såkorn prosjekt, sjå punkt 3.1.

I dette prosjektet er det lagt frem forslag til utvikling av Åmli sentrum. Desse forslaga vart lagt fram for kommunestyret i Åmli kommune 11.12.2008. Reguleringsarbeidet tek utgangspunkt i det vedtaket som vart gjort i kommunestyret, sjå punkt 2.

2. Vedtak i Kommunestyret 11.12.2008:

1. *Konklusjonane i rådmannen sine merknader i saka og skisser i slutten av sak for:*

- *Leileghetar i sentrum nord*
- *Grøntstruktur/gode sosiale møteplassar*
- *Ny daglegvarebutikk*
- *Nytt rådhus*
- *Kulturstoge*
- *Veg- og kryssløysingar*

vert lagt til grunn for varsla revidering av reguleringsplan for Åmli sentrum.

Midtre del av sentrum som areal for framtidige nærings-/forretningsbygg må oppretthaldast/styrkast i ny plan. Arbeidet vert igangsett straks og gis prioritet.

Planen skal sikre vilkår for at Åmli sentrum innanfor grensene mellom søndre og nordre innkøyring gis gode vilkår for fortetting og påbygging av eksisterande bygg i samsvar med formåla bustad og forretning/nærings, offentlege formål og servicefunksjonar.

Planen må legge til rette for bruk av alternativ energi.

Planen skal legge til rette for at Nergardsjordet også kan betyttes til einestadar. Men prosjekter som kan realisere leilighetsbygg bør prioriterast dersom fleire utbyggjarar ønskjer å ta i bruk de same områda.

Det er et sterkt ønske og behov for ny bru over til Engenes. Åmli kommune må sjå etter muligheter for oppføring av bru, og eventuell støtte til, og finansiering av denne.

Arbeidsgruppa for Såkornsprosjektet blir arbeidsutval også for revidering av reguleringsplanen.

2. *Val av forhandlingsutval som får i oppdrag å selje tomt til Forbrukersamvirket Sør til bygging av ny Prix-butikk. Utbyggingsavtale der vilkår for samanbygging av FSS sin butikk og kommunen sine bygg vert løyst, samt finansiering og drift av utareal inkl. ein god utbygd park, parkeringsareal og rundkøyring er med i vilkåra for sal.
Utvalet får i oppgåve å finne løysingar for ein avtale ut frå førespurnaden frå Halvorsen Elektriske AS.
Endeleg avtalar i samband med utbygginga må opp i kommunestyret til godkjenning.
Til forhandlingsutval, med ordføraren som leiar, vert vald: Ingeborg Anderssen.
Rådmannen vert medlem i utvalet.*
 3. *Prosjektgruppa for nytt administrasjonsbygg (Tellef Olstad, Margit Smeland, Ola Martin Retterholt, Hans Fredrik Tangen og Reidar Saga + to oppnemnd av rådmannen) set straks i gang arbeidet med å engasjere konsulent for å få utarbeidd tilbudsgrunnlag for ein arkitektkonkurranse for utforming av nytt rådhus bygd oppe på ny Prixbutikk. Arkitektoppdraget bør delast inn i ulike fasar der det er mogeleg for kommunen å gå inn å justere kursen og eventuelt stoppe prosessen mellom dei ulike fasane:
 1. *Skisseprosjekt av nytt rådhus oppe på Prixbygget og nytt kulturbygg. Dei andre punkta blir gjennomført utan kulturbygg*
 2. *Forprosjekt – som fører til grunnlag for utlysing av tilbuds konkurranse på totalentreprise – der det er mogleghet for å legge detaljprosjekteringa inn i totalentreprisen eller halde den utanfor*
 3. *Detaljprosjektering*
 4. *Arkitektkonkurransen inneheld og utforming av utearealet med spesiell vekt på parkarealet framfor nybygget/stasjonsbygget. Denne delen bør kunne trekkast ut som eit eige oppdrag mellom kvar av dei 3 hovudfasane.*
 5. *Arkitektoppdraget må opne for at det undervegs blir sett på kva innsparingar det ligg i mogleghetar for meir eller mindre fellesanlegg/rom for rådhuset og ei framtidig kulturstoge.*
*Arbeidet i prosjektgruppa vert sett i gang straks.**
4. *Detaljering og prioritering av tiltak i grøntstrukturplan blir gjort seinare på grunnlag av reguleringsplanen.*
 5. *Kostnadene til arbeidet under pkt. 1. vert innarbeidd i budsjettet for 2009 med kr. 200.000,-*
 6. *Kostnadene til planarbeidet arbeidet under pkt. 3 vert innarbeidd i budsjettet for 2009.*
 7. *Det skal vere eit mål å bygge kulturbygg i løpet av neste kommunestyreperiode, dersom dette ikkje svekkar basistenestene til kommunen. Dersom regjeringa kjem med gunstige finansieringsordningar kan bygging av kulturhus kome tidlegare. Dette skal prioriterast før andre større byggeprosjekt.*
 8. *Dersom det blir aktuelt med nedskrivning av eigenkapitalen eller ansvarleg lån frå Agder Energi, skal dette øyremerkast kulturbygg.*

9. *Bygningsmessige tilpassingar mellom nytt adm.bygg og kulturbygg td. teknisk rom, ventilasjon, fyrrom osv. bør gjennomførast så langt det er rom innanfor avsette midlar i budsjettet til adm. bygg.*
10. *Rådmannens forslag om avsetting av kr 855.000,- til forprosjekt kulturbygg i langtidsbudsjettet for 2012, vert vedtatt.*

3. Opplegg/gjennomføring

3.1 Såkorn

Forprosjektet, *Tettstedesutvikling i Åmli sentrum*, har vore gjennomført i regi av Såkornsprosjektet med ei arbeidsgruppe som har leia arbeidet. Som faglege konsulentar har firmaene Grønn_Strek as og Asplan Viak AS vore leigd inn. Husbanken har i stor grad finansiert utgreiingsarbeidet og har delteke med faglege råd gjennom deltaking i arbeidsgruppa. Aust-Agder fylkeskommune v/regionalavdelinga har og delteke med økonomi og faglege råd gjennom deltaking i arbeidsgruppa. Næringsdrivande i sentrum har hatt ein representant i arbeidsgruppa.

Resultatet i saka har blitt til i ein arbeidsprosess der element har kome til og endra seg litt undervegs, det har m.a. vore to opne folkemøte og to orienteringar i kommunestyret om saka. Prosessen har vore ein del av den formelle delen av arbeidet med revidering av reguleringsplanen for Åmli sentrum.

3.2 Varsel om oppstart av planarbeid:

Oppstart av revidering av reguleringsplan for Åmli sentrum er varslet ved brev av 20.5.2008 med frist 27.6.2008. Det var Åmli kommune som stod for varsling av oppstart av reguleringsarbeidet. Det var kome inn fire uttale når fristen gikk ut. I tillegg er det komet inn to innspel etter fristen gikk ut. Innspela er kommentert nedanfor.

3.3 Grunnlagsmateriale:

Føljande materiale har vore grunnlaget for planen:

Forprosjekt tettstedesutvikling, Såkorn Åmli. Utarbeidd av Grønn_Strek/ Asplan Viak, presentert i kommunestyre 11.12.2008

Kommunestyre sak 08/125, vedtak 11.12.2008

Kommuneplan 2007 - 2019 for Åmli Kommune, vedtak 29.5.2008

Reguleringsplan for Åmli sentrum, vedtak 23.9.2004

Eigedomssopplysninger og kartgrunnlag frå Åmli kommune

Trafikktall frå Nasjonal Vegdatabank

Moment liste utarbeidd i samband med møte i prosjektgruppe SÅKORN 10.2.2009.

Møtereferat frå møte i Vegvesenet 15.08.2008

Sefrak registreringar Åmli sentrum

Radonmålingar frå Åmli sentrum, Datert 07.07.1998

Flomsonekart NVE, Datert 12.06.1998.

3.4 Framdrift

Det er lagt opp til at reguleringsplanen skal være klar frå konsulent til 1. gangsbehandling 15.4.2009.

4. Gjennomgang av innkomne merknader:

Innan fristen var det kome inn 4 innspel frå offentlig instansar. I tillegg er det haldt to folkemøte og kome inn to innspel frå privatpersonar.

4.1 Frå Statens Vegvesen datert 7.7.2008:

Dei ber om å bli tatt tidlig med i planprosessen om det er store endringar med omsyn til vegane i planområdet. Byggegrense til RV 41 er på 50 m og 15 m frå fylkesvegane. Det er i tidligare planer blitt akseptert andre byggegrenser. For å oppretthalde ei fasadelinje mot vegane, kan desse grensene vidareførast i revidert plan.

Det kan være områder innanfor planen kor dei anbefalte grenseverdiane for støy i Miljøverndepartementets (MD) retningslinjer for vegtrafikk støy er overskredet.

Frisiktzone jfr. Vegnormalen. Føljande må takast med i reguleringsføresegnene: "Innan for frisiktsonen skal terrenget planeras ned slik at det ikkje på nokon stader blir høgare enn 0,5 m over tilstøytande vegars nivå. Planter på eigen grunn(ikkje hekk eller trær) tillates såframt dette ikkje blir høgare enn 0,5m over tilstøytande vegars nivå."

Framkommelegheit og trafikktryggleiken må ikkje bli svekka ved nybygg, eller endringar av vegnettet gjennom Åmli sentrum. Dette gjelder både bil, dimensjonerande kjøretøy, gåande og syklande.

De minner om at det må sikkrast tilstrekkelig parkeringsplassar.

Kommentar:

Det er haldt eit møte med vegvesenet 15.08.2008, her stilte representantar i frå Statens vegvesen, Grønn_Strek og Åmli kommune. Referatet ligg vedlagt. I tillegg har det vært 2 møter med vegvesenet for å avklare kryssløysningen i sør. Referat ligg vedlagt.

Støy: Det er utført støyberekningar, T-1442 i planprosessen, sjå kapittel om støy.

Trafikk tryggleik: Det er lagt inn innsnevring av FV 274, til ei kjørebredde for å betre trafikktryggleiken.

Parkering: Det er lagt inn ein auke av parkeringsplassar både i sentrum sør og nord.

4.2 Frå Fylkesmannens datert 26.6.2008:

Innspel frå Miljøvern avdelinga:

Det er ikkje sendt inn sjekklister for miljøverninteresser i planområdet.

Minner om § 2 i PBL om at det skal leggest til rette for å sikre barn gode oppvekstvilkår, gjennom planlegging. Det vises også til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke **barn og unges** interesser i planlegginga.

Det vises til omsyn til **vatn og vassdrag**, St. Melding nr 36 (2000-2001). Det forventes at områda som i dag er regulert til spesialområde friluftsområde, framleis vert regulert til grønt formål. Det må setjast av eit kantsonebelte mot vassdrag, dette må presiserast i reguleringsplanen i tråd med krava i Vassdragslova § 11.

Miljøvernavingdelinga meiner det er viktig å ta vare på og legge tilrette for naturområde for leik og fysisk aktivitet der folk bur, ved skular og barnehagar. Dei viser til st. melding nr 39 om friluftsliv og st. melding nr 23 "Bedre miljø i byer og tettsteder".

Dei viser til retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegginga T-1442. Når det gjelder Estetikk og omsyn til landskapet vises det til PBL § 2 og § 74-2, st.melding 29(1996-1997) "Regional planlegging og arealpolitikk" og T-1179 "Estetikk i plan- og byggesaker.

Kommentar:

Barne og ungdomsrepresentanten i Åmli er med i planprosessen ved å bli kalt inn/delta på prosjektmøta. Barn og unge er omtalt under eige kapittel.

Støy: Det er utført støyberekningar, T-1442 i planprosessen, sjå kapittel om støy.

Innspel frå landbruksavdelinga:

Det er viktig å legge inn tilstrekkelig buffersone mot grenseliggande landbruksområdar.

Innspel frå sosial- og helseavdelinga

Eit mål for utvikling av sentrum i Åmli må være at ein ønskjer å skape sosiale møteplassar. Det må takast omsyn til mjuke trafikantar, et grep kan være å plassere parkeringsplassar i utkanten av sentrum. Befolkninga bør gis ein sjanse til å velgje livsstil som fremjar fysisk aktivitet.

Det bør tilretteleggjast for bustader til vanskelegstilte grupper, spesielt til personar/familiar med varig låg inntekt.

Kommentar:

Dette vil bli behandla under tilgjengelighet for alle, og grønstruktur/gode sosiale møteplassar.

Beredskapsmessige innspel, Samfunnssikkerhet og beredskap:

Det må lages ein Ros –analyse (Risiko- og sårleiksanalyse).

Kommentar:

Dette vil bli handsama i eige punkt. Det vil bli utarbeidet ein forenkla ROS-analyse, denne følgjer vedlagt.

Innspel frå andre avdelingar ved embetet:

Utdannings- og familieavdelinga har ingen ytterligere merknader til planforslaget.

4.3 Frå Fylkeskommunen datert 27.6.2008:

Planavdelinga meiner det positivt at Åmli kommune velgjer å fortette eksisterande sentrum framfor å ta i bruk nye områder. Dei viser til Rundskriv T-2/08 når det gjeld barn og unge, og til utkast til rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (ikkje formelt vedtatt)

Kulturminnevernseksjonen forutset at dei områda som har formålet ”spesialområde – vern av bygningar og anlegg” i gjeldande reguleringsplan beheld dette formålet i revidert plan. Dei anbefaler også at området rundt stasjonsbygningen blir regulert til Spesialområde bevaring, for å sikre at utforminga og plassering av ny bygningsmasse ivaretek kvaliteten ved eksisterande bygningsmasse og området eigenart og historie. I forhold til arkeologi har kulturminnevernseksjonen ingen merknader til planarbeidet på det noverande tidspunkt.

Kommentar:

Viser til kapittel, Utredning om forholda for barn og unge og utredning om tilgjengelighet for alle, der nokre av tema blir behandla. Eksisterande ”Spesialområde – vern av bygningar og anlegg” og endringar av dette vil bli vurdert i planarbeidet. Dette vert gjort i samarbeid med Fylkeskommunen.

4.4 Frå NVE (Noregs vassdrags- og energidirektorat) datert 24.7.2008:

Viser til retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag (1/2007). Det vises også til Veileder for overflatevatns handtering. Dei oppfordrar kommunen til å merke alle vassvegane i plankartet, også dei som er lukka. Det må gå fram av planarbeidet at flomfaren er vurdert.

Kommentar:

”Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag” (1/2008), sist revidert 1.7.2008. er lagt til grunn i planlegginga.

4.5 Frå Kjell Haugen, 20.11.2008

Bygda Nord

Det bør leggest til rette for gradvis utbygging, for det er neppe nokon investorar som vil ta risikoen med å bygge et stort prosjekt utan forhåndssal. Er redd at store prosjekter ikkje vil la seg realisere og dermed hindre ei forsiktig og jamn utvikling.

Stasjonsparken:

Byggingmassen blir for stor i den framskutte posisjonen. Kafeen og Halvorsen sin butikk blir liggande inneklemt og utan innsikt frå vegkrysset ved RV 41.

Kommentar:

For dei nye store bustadsområda i nord ligg det inne krav om bygnadsplan i reguleringsføresegnene. Detaljplanlegging av stasjonsparken vil ikkje skje i dette planarbeidet.

4.6 Halvorsen Elektriske AS, 14.10.2008

Dei ønskjar å erverve, eventuelt sikre seg eit område mellom eksisterande bygg og framtidig Prix-bygg. Dette området må settast av til utviding av forretningsbygg/sikring av varelevering. I tillegg kan det være aktuelt å utvide lageret med eit betongbygg under bakken framfor kafeen.

Kommentar:

Varelevering er vist på plankartet. Det blir haldt møte mellom kommunen og Halvorsen i samband med planprosessen.

5. Målsetting

Målet med reguleringsplanen er å få kommunestyre vedtaket frå 11.12.2008, sak 08/125, punkt 1 gjennomført. Rådmannens konklusjonar som vart vedteke:

5.1 Rådmannen sin konklusjon på temaet leileghetar:

Tilrådd framlegg vil ved realisering vere med på i sterk grad å styrke nordre del av sentrum både som bumiljø og som lokalisering for butikkar. Det er viktig å gå vidare med planane i samarbeid med Husbanken og private utbyggerar for å få realisert noko av desse leileghetane i nær framtid. I tillegg til viste areal er det i gjeldande reguleringsplan forholdsvis store areal til leileghetsformål i midtre del av sentrum på "oversida" av gata. Desse må i hovudtrekk behaldast vidare i ny plan.

5.2 Rådmannen sin konklusjon på temaet Grønstruktur/gode sosiale møteplassar:

Tilrådd plan viser at det er tilstrekkeleg med areal for utvikling av endå betre sosiale møteplassar/grønne lommer langs heile sentrum. Realisering krev litt investeringar på kvart punkt. I forhold til Stasjonsparken støtter rådmannen synet om at framlegget vil gje ein lunare og meir variert og innholdsrik park enn dagens Stasjonspark.

Rådmannen tilrår at det vert utarbeidd ein ny grøntstrukturplan for heile sentrumsgata inkludert nedre nivå i sør, og der tiltaka vert prioriterte og kostnadsrekna kvar for seg tilrettelagt for trinnvis gjennomføring. Planen må utførast og finansierast i samråd med private grunneigarar/leigetakarar der deira eigedom blir berørt.

5.3 Rådmannen sin konklusjon på plassering av ny daglegvarebutikk:

Ut frå ei totalvurdering av moment for vidareutvikling av eit samla sentrum, parkerings- og innkøyringsforhold og svekking av/styrkinga av særleg sentrum nord meiner rådmannen at beste plasseringa for ein ny daglegvarebutikk i sentrum er i stasjonsparken slik skissene til slutt i saka viser (alternativ 3.6 her).

5.4 Rådmannen sin konklusjon på plassering av nytt rådhus

Ut frå ei totalvurdering av moment som vidareutvikling for Åmli som eit samla og styrka sentrum meiner rådmannen at beste plasseringa for ein nytt rådhus er oppe på ein ny daglegvarebutikk i Stasjonsparken. Alternativet er ikkje det aller beste i forhold til samling av kommunal administrasjon, men vert totalt sett likevel foretrukke framfor dei øvrige alternativa som er vurdert.

5.5 Rådmannen sin konklusjon på plassering av framtidig kulturstoge:

Ut frå ei totalvurdering av moment som vidareutvikling for Åmli som eit samla sentrum, eit kulturbygg si naturlege plassering i eit sentrum, sambruksfunksjonar med tilgrensande bygg (her sett bort frå samanbygging med rådhus eller ikkje) og dei gode rom planlagd løysing gir både på framsida som avslutning på sentrum og som "le" for ei god parkløysing tilrår rådmannen løysinga under pkt.5.5 og slik at den inngår i ei heilheltsløysing med ny butikk og nytt rådhus.

5.6 Rådmannen sin konklusjon på veg-/kryssløysingane

Det bør settast mykje inn på å få realisert løysinga med ei rundkøyring der dagens søndre kryss er i dag. Rundkøyringa må planleggast og utformast slik at den er tilpassa ei framtidig ny bru over til Engenes. Om det vert umogeleg å finne løysingar med rundkøyringar vil rådmannen gå inn for at dagens kryss byggast ut til fullt T-kryss som vist under pkt. 6.5.2.

6. Planforslaget, hovudtrekk

Planen skal ha same yttergrense som reguleringsplan som er vedteke 23.9.2004.

Formål som ligger i planen går frem av § 1.2 i reguleringsføresegne. I hovudtrekk er det: Byggeområde, landbruksområde, friområde, spesialområde, fellesområde, og mange kombinerte formål.

6.1 Spesialområde bevaring:

Store deler av planområdet er tidligare regulert til Spesialområde Bevaring. I planprosessen er det stilt spørsmål om kvifor Esso stasjonen, i sentrum nord, er regulert til spesialområde bevaring, bygg og anlegg. Det har vært dialog med Fylkeskommunen om dette. Dei viste til ein stedsanalyse som vart utarbeidet i sambande med reguleringsplanen som vart vedteken i 2004. Konklusjonen er at bevaringsområda i gjeldene plan blir videreført i ny plan.

6.2 Friområde

I samband med reguleringsplanen har Grønn_Strek fått i oppdrag å sjå på park løysningar, stasjonsparken i sør og ved bakeriet i nord. Forslag frå Grønn_Strek er innarbeidd i planen. I tillegg er det lagt inn ein snarveg i nord frå Tk8 via Tk11 til Tk2. Delvis må denne løysinga også innarbeidast i bebyggelsesplan for TPGB1. Det er avsett eit område til vegetasjon, F2, langs Tk11 for å halde lausmassane på plass.

6.3 Parkering/kjøreveg

Det er behov for fleire parkeringsplassar i sentrum av Åmli. Det er behov for 70-75 parkeringsplassar i samband med ny butikk og kulturstove. Det er lagt inn 108 plasser totalt i tilknytning til elvesida av sentrum sør. Nokre av disse plassane er eksisterande plasser. 8 av disse er sett av til plassar for rørslehemma.

Nytt i planen er at det på vei Tk3 er einvegskjørt i frå Tp6 og nordover. Dette for å få utnytta dette området betre.

6.4 Vatn og kloakk:

Det er ikkje problem med overvatn i sentrum i dag, og planen fører ikkje til vesentlege endringar.

6.5 Fjernvarme/alternativ energi:

I planen er lagt til rette for at fjernvarmeanlegg kan byggjast i same område som renseanlegget ligg i dag, heilt sør i planområdet ved elva. I reguleringsbestemmelsane er teke inn krav om tilrettelegging for alternativ energi i nye bygg og ved renovering av gamle bygg.

6.6 Kryssløysningar i sør

Ved innkjøringa til Åmli frå sør er det laget to alternativ:

- Rundkjøring
- Fult T-kryss

Rundkjøringa er planlagt i samarbeid med vegvesenet, T-krysset er henta frå forprosjektet, *Tettsteds utvikling Åmli*, med små justeringar.

7. Utredning om universell utforming

For å sikre tilgjengeligheit for alle er det viktig å legge vekt på ei utforming av området allereie i reguleringsfasen slik at ein slipp mange fordyrande tiltak i bygge fasen.

Kven er alle?

Det er alle som kan tenkast å bruke anlegget, både som gjester og besøkande. Til hjelp i ei slik planlegging er det utarbeidd veiledere bl.a. frå Husbanken. Det kan oppstå interessekonfliktar mellom grupper i eit slikt arbeid. Eksempel: blinde og svaksynte ønskjer kantar som bl.a. kantstein som ledelinje, men disse vil bli et hinder for dei som sit i rullestol.

Det jobbast med nye rikspolitiske retningslinjer, sentralt, disse har vore på høring, men ikkje vedtekne i skrivande stund.

For å sikre utforming som gjev god tilgjengelighet må dette fastleggast på plankartet, i føresegnene og eventuelle retningslinjer. Kva som vert valgt kjem fram under kvart tema.

Kilde henvisning:

[Et inkluderende samfunn](#)

[Bygg for alle ISSN 0802-9598](#)

[T-5/99 B, Tilgjengelighet for alle](#)

[Utkast til rikspolitiske retningslinje for Universell utforming](#)

7.1 Rundskriv/rikspolitiske retningslinjer

Rundskriv T-5/99B gir føringar kva som skal vektleggast for å gjere eit område tilgjengelig for alle og korleis dette kan komme inn i arealplanlegginga. I punkt 5.8 er det lista opp noen sentrale punkt:

5.8 Planutføring – reguleringsplan og bebyggelsesplan

I reguleringsplaner og bebyggelsesplaner bør utføring som gir god tilgjengelighet fastlegges på plankartet, i bestemmelser og i eventuelle retningslinjer. På denne måten sikrer man at for eksempel krav i Teknisk forskrift ivaretas eller at løsninger som ikke omfattes av forskriftene, innarbeides ved utføring. Samtidig sikres berørte grupper innsyn og uttalerett til valgte løsninger gjennom offentlig ettersyn.

Følgende punkter er ikke uttømmende og har varierende detaljeringsgrad, men gir noen innspill til hvordan tilgjengelighet kan sikres ved utføring av detaljer på plankartet og/eller som bestemmelser:

- Tilstrekkelig bredde på gangarealer.
- Gangarealer uten hindre og trim. Markering av overganger (f.eks. med høydeforsjell på 20 mm) der det er behov for dette.
- Tilfredsstillende stigningsforhold.
- Jevnt og sklisikkert dekke.
- Rampe i stedet for trapp.
- Sammenhengende ledelinjer, enten naturlige eller kunstige, som gir synshemmede mulighet til å orientere seg.
- Visuell informasjon gitt på en klar og tydelig måte.
- 5-10 % parkeringsplasser anlegges, reserveres, merkes og skiltet for bevegelsehemmede.

For å ivareta hensyn til miljøhemmede, kan det utføres retningslinjer til reguleringsplan og bebyggelsesplan med sikte på å unngå allergifremkallende pollen ved nyplanting. Spesielt kan dette være viktig ved barnehager og skoler.

7.2 Tilhøva i dag:

Det er regulert inn fortau gjennom sentrum av Åmli, men enkelte stader er det tilrettelagt slik at bilar kan kjøre på fortauet.

I følge kommuneplanen er det i dag venteliste på tilrettelagte kommunale bustader. Det er ikke lagt inn krav om livsløpsstandard i reguleringsplanen frå 2004. I følge kommunen ligg Åmli i Noregs toppen når det gjelder registrerte uføre.

7.2.1 Kollektivtransport

I dag er det organisert busstopp på Pakkhuset som ligg i sentrum sør, elles stoppar bussen etter behov på FV 274 gjennom sentrum av Åmli.

Det er rutetilbod med buss til Arendal, (med samband vidare derfrå; Kristiansand, Grimstad, Oslo, Kjevik mm) og Brunkeberg (med samband vidare derfrå; Tønsberg, Seljord og Bergen)

Til nokre av togavgangane frå/til Nedlaug st går det buss til Åmli sentrum. Her er det samband til, Oslo, Stavanger og Arendal.

I tillegg går det skulebussar til/frå skulane og alpinbuss til Gautefall (kvar laurdag i sesongen)

7.3 Endringar med reguleringsplanen

Området ved pakkstasjonen er planlagt kombinert formål til rutebil/offentlig parkering/tømmestasjon, området er utvida med nabotomt i sør.

Ved kafeen er det lagt inn busstopp for buss, dette er gjort i samarbeid med Statens Vegvesen i møte 25.3.2009.

7.3.1 Bustader

Føljande punkt må takast med i reguleringsføresegnene:

- Nye bueingar og ved renovering av bustader må tilretteleggast for livsløpsstandard for det planet det er direkte utgang til terreng.

7.3.2 Parkering

Føljande punkt må takast med i reguleringsføresegnene:

- 10 % av parkeringsplassane må reserverast for rørslehemma.
- Parkeringsplassane må ha minst mulig fall, tverrfall og fall i lengderetninga bør være mindre enn 2 %. Reserverte plasser må merkast, skiltast spesielt og ha god belysning.
- Dersom ein skal ha parkometer må dette plasserast slik at det ikkje står i gangbanen og hindre fri passasje, samtidig som det blir tilgjengelig for dei som sitter i rullestol.
- Ved innandørs parkering må ein dimensjonere for rullestol, med omsyn på sluser/dørøpnar.

7.3.3 Allergi

Ved val av plantar og tre må det takast omsyn til astmatikarar og allergikare. Planter som gir frå seg allergiframkallende pollen må plasserast i god avstand frå opphaldssonar. Tresortane or, hassel og bjørk, samt burot og grasartar som timotei og hundegras er kjent for å gir frå seg allergiframkallende pollen. Plantene må ikkje komme i konflikt med framkomelegleiken, men gjerne vise veg for svaksynte. Utandørs røykesonar bør plasserast bort frå hovudinngang og røykesonar må skiltast/tilretteleggast for røykarar.

7.3.4 Fortau

Sentrale gangvegar som skal ha ledelinje må markerast i detalj/byggjeplan.

Føljande punkt må takast med i reguleringsføresegnene:

- Fortau skal ha maks stigning på 1:20.
- Det skal etablerast samanhengande ledelinje Gjennom Åmli sentrum.
- Fortau skal ha ei jamn og sklisikker overflate også når den er våt.
- Lysmaster skal plasserast utanfor gangarealet.
- Ved nybygg må arkitekten/utbygger ta omsyn til gangareal i forhold til bygningsmasse; vindauge som kan opnast og sol skjerming som kan bli til hinder i gangarealet.
- Søppel konteinrar skal ikkje plasserast i gang areal. Container skal markerast med kontrast farge i augehøgde. Det anbefalast bruk av container med rektangulær form og loddrett flate, eventuelt innebygde containerar.
- Gangevegar bør ikkje innehalde trinn og trapper, disse skal erstattast med ramper der dette er mulig. Snarvegar kan innehalde trapper, med då skal det være mulig å komme til området på anna vis.

7.3.5 Skilting

Føljande punkt må takast med i reguleringsføresegnene:

- Orienteringstavler skal være 125-160 cm over gangarealet. Dei skal ha stor kontrast mellom teksten og bakgrunn. Tekst typen bør være "rein" tekst som eks. Ariel minimum storleik på 70mm.
- Skiltplassering i gang arealet skal ikkje være lågare enn 2,20 m over bakken, dette gjelder også underskilt.
- Skilt skal plasserast slik at de ikkje kommer i konflikt med gangarealet.

8. Enkel risiko og sårbarheitsanalyse

8.1 Flomsituasjonen

Gjennom planområdet går Nidelva. Det er mange bekkar og vassvegar gjennom planområdet, nokre i dagen og nokre gjenbygd.

I følge flomsonekartet er det ikkje flom fare i byggeområda innanfor planen. Mellom RV 41 og Nidelva er det merka av områder med flom fare.

8.2 Støy

Det er gjort støyvurderingar i samband med planarbeidet. I reguleringsføresegnene er teke inn krav slik det kjem fram i støyrapporten/støysonekart.

8.3 Radon

Statens strålevern anbefaler eit tiltaksnivå på 200 Bq/m³ for radon i innelufta. Dette gjeld for både arbeidsplassar og bustader. Nye bygningar bør byggast slik at årlig gjennomsnittlig radonnivå ikkje overstig 200 Bq/m³ (Plan og bygningsloven, 1997). I bygg der radonnivå (årsmiddelverdi) i soverom eller andre opphaldsrom er høgare enn 200 Bq/m³, anbefalast tiltak for å redusere nivået.

Det finnes radon målingar i Åmli kommune frå 1998. Disse målingane er gjort fleire stadar i kommunen. Det er målingar i planområdet som overskrid 200Bq/m³. Høgste målt verdi i sentrum er 487 Bq/m³, 3 og årsmiddel verdi på 365 Bq/m³.

For å sikre nybygg mot radon stilles det krav om tiltak mot radon i reguleringsføresegnene.

Føljande punkt må takast med i reguleringsføresegnene:

- Det må sikrast mot radon i alle nybygg og hovudombygging av eksisterande bygg innanfor området.
- Det må gjerast målingar for å avklare om det må gjennomføres tiltak mot radon i eksisterande bygg i området.

8.4 Ros-analyse

Sjekklista frå Fylkesmannen i Aust Agder er brukt til forenkla ROS analyse, denne er utfylt og ligg vedlagt.

9. Utredning om forholda for barn og unge

9.1 Tilhøva i dag:

Nord for planområdet ligg barneskule, ungdomsskule, vidaregåande skule, idrettshall, symjehall, skating rampe og andre fasilitetar for barn og unge.

Nord i planområdet ligg det ein barnehage. Gjennom planområdet går det snarvegar til skuleområdet nord for planen. I sentrum sør, i planområdet, ligg det ein opparbeidd leikeplass med leikeapparat, benker og bord.

Samlingsstaden for ungdommar i sentrum er bensinstasjonen som ligg i sentrum nord.

9.2 Endringar med reguleringsplanen:

Sør:

Leikeplassen i sentrum blir delvis nedbygd. Det blir ein mindre, men meir intim leikeplass syd for dagligvarebutikken. I tilknytning til denne blir det opparbeidd eit gatetun som bind bibliotek, kulturstoga og parken med leikeplass saman. Leikeplassen er skjerma for trafikk. Ved detaljplanlegging av park med gatetun rundt kulturstoga må det leggast inn parkering for sykklar og skuter. Kulturstoga kan være med på å auke kulturtilbodet til barn og unge i Åmli.

Nord:

Snarvegane til skulen som går gjennom sentrum nord blir delvis råka av utbygginga. Disse er erstatta med andre snarvegar. Snarvegane er ikkje tilrettelagt for rullestolbrukara, da dei inneheld trapper.

Det er lagt inn ein park, denne ligger mellom RV 41 og FV 274. Her er det planlagt ein skulptur med tilhøyrande sitteplassar. Heilt nord i planområdet er det lagt inn eit spesialområde Friluftsliv for å sikre skulane og barnehagane eit natur område til å utfolde seg på. Det er lagt inn ein barnehage i planen.

Utbygging av sentrum nord med innslag av små bustadar/leiligheter, kan være med å hjelpe ungdommen i bygda til å kunne etablere seg sentralt i Åmli.

10. Reguleringsføresegn:

1. Generelt

1.1 Reguleringsplanen

Planen er avgrensa med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Reguleringsformål

Området vert regulert til følgjande formål etter plan- og bygningslova (pbl) §25 1. ledd:

1.2.1 Byggeområde – pbl § 25 1. Ledd nr.1

- | | |
|------------------------------------|----------|
| • Bustader m/anlegg som høyrer til | B1 – B15 |
| • Offentlege bygningar | O1 – O5 |
| • Allmennyttige formål | A1 |

1.2.2 Landsbruksområde – pbl § 25 1. ledd nr. 2

- | | |
|------------|----|
| • Jordbruk | L1 |
|------------|----|

1.2.3 Offentlege trafikkområde – pbl § 25 1. ledd nr. 3

- | | |
|---|------------|
| • Køyreveg m/anlegg som høyrer til | Tk1 – Tk11 |
| • Parkering | Tp1 –Tp11 |
| • Gang-/sykkelveg, fortau | |
| • Annan vegg grunn | |
| • Busshaldeplass | Tb1 |
| • Offentleg trafikkområde – Parkeringsplass
/bussterminal/tømmestasjon | TpBtTs1 |

1.2.4 Friområde – pbl § 25 1. ledd nr. 4

- | | |
|--------------|---------|
| • Park, leik | F1 – F3 |
|--------------|---------|

1.2.5 Spesialområde – pbl § 25 1. ledd nr. 6

- Frisiktsone ved veg
- Område for kommunalteknisk verksemd Sp1 – Sp2
- Friluftsområde (på land og i vassdrag) Sp3 – Sp10
- Anna spesialområde – kraftstasjon Sp11
- Vern av bygningar og anlegg B10, B12, BFK 2-6, BFKA1, BFKBe1, O3, O4 og Tk4
- Vern av landskap og vegetasjon Sp3 – Sp9
- Vern av bygning i område TpBtTs1

1.2.6 Fellesområde – pbl § 25 1. ledd nr. 7

- Felles tilkomstveg Fk1 – Fk3
- Felles parkering Fp1

1.2.7 Kombinerte formål etter plan og bygningsloven, § 25 2. Ledd:

- Bustadar/kontor/allmennyttige/offentleg BKAO1
- Bustadar/forretningar/kontor/allmennyttig/hotell BFKA1
- Bustadar/forretningar/kontor/hotell BFK1 – BFK6
- Bustadar/forretning/kontor/bensinstasjon BFKBe1
- Forretning/kontor/offentlig/hotell FKO1
- Offentlig/allmennyttig (barnehage) OA1
- Gatetun/forretning
- Offentlig trafikkområde; parkering/garasje/bolig TpGB1

1.3 Målsetting

Formålet med planen er å ta vare på Åmli sentrum sine stadlege kvalitetar og samtidig legge til rette for vidareutvikling av sentrum og område i nærleiken. Planen er dels ein flatereguleringsplan, der det er krav om bygnadsplan for bestemte planområde.

2 Fellesformål

2.1 Generelt

Planen er for nokre planområde framstilt som ein flatereguleringsplan og legg fast hovudtrekka i arealbruken innanfor området. Ved gjennomføring kan ein gjere mindre justeringar (tilpassingar) av formålsgrenser, tomteinndeling, vegtrasear .m.m.

Område som er sett av til ”kombinera formål” kan ein nytte fullt ut til eitt av formåla eller til ulike kombinasjonar av dei oppgjevne formåla. Nærare formål kan ein gje i bygningsplan.

2.2 Bygningsplan

For fylgjande område er det krav om bygningsplan før utbygging: B7, B9, B14, BFK1, BFK3, BFK4 og TPG1

Bygningsplan skal som hovudregel vise tomteinndeling, bygningsform og plassering med mål og kotehøgde, mønehøgde/-retning og taktype, byggegrenser, tilkomstvegar, biloppstillingsplassar, avkøyring, frisiktsoner, leikeareal og andre fellesområde, eventuelle støtteverk/murar, støyskjerming, handsaming av utomhusareal m.m. Passasjar og grønne korridorar for allmenn ferdsel skal innpassast på formålstenleg måte gjennom byggeområda.

I formåla til planen kan ein oppgje nærare krav til bygningane si utforming og høgde, materialbruk, tillate unytting (dersom dette ikkje går fram direkte av plankartet), parkeringsdekning, uteopphaldsareal, rekkefylgje for gjennomføring av tiltak m.m.

2.3 Tilleggsdokumentasjon

Kommunen kan ved behandling av forslag til bygningplan eller søknad om rammeløyve/løyve til tiltak, krevje tilleggsdokumentasjon som illustrasjonar, terrengsnitt, perspektivteikningar, geotekniske analysar, støyberekningar m.m.

2.4 Situasjonsplan

Som vedlegg til søknad om løyve til tiltak skal det leggest fram situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som syner bygningane si plassering, biloppstillingsplass, mogleg garasjeplassering, støtteverk/murar, støyskjerming, inngrepsfrie område m.m. Situasjonsplanen skal være målsett og kotehøgder ført på.

2.5 Vegtrafikkstøy

Uteopphaldsareal og støyømfintlege innvendige rom skal i størst mogleg grad skjermast mot vegtrafikkstøy. Med henvisning til støysonekart i støyrapport stillast fylgjande krav:

Gul sone

Gul sone er ei vurderingssone der kommunane bør vise varsemd med å tillate etablering av nye bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skular og barnehagar. Etablering av andre bygningar med støykjenslevare bruksformål kan berre bli tillate om krav til innandørs støynivå¹ er tilfredsstillt.

Ved etablering av nye bygningar med støykjenslevart bruksformål i vurderingssone skal kommunen krevje ei støyfagleg utgreiing som synleggjer støynivå ved ulike fasadar på dei aktuelle bygningane og på uteplass. Utgreiinga bør liggje føre samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammeløyve i byggjesaker. Utgreiinga bør klargjere innandørs og utandørs støynivå ved alternative løysingar for plassering av busetnad og aktuelle avbøtande tiltak.

¹ Krav til støynivå for nye bygningar er gjeve i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Norsk standard NS8175 klasse C angir minimumskravene som følger av forskriften.

Bygging av bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skular og barnehagar bør i utgangspunktet berre bli tillate dersom ein gjennom avbøtenda tiltak tilfredssteller grenseverda i tabell 1 (gul sone).

Kommunen står likevel fritt til å nekte etablering av nye bygningar med støykjenlevare bruksformål ut frå ei totalvurdering, kor det blant anna må leggjast vekt på dei støyplagar som bebuarane vil kunne få.

Raud sone

Raud sone oppgjev eit område som på grunn av det høge støynivået er lite eigna til støykjenlevare bruksformål. I raud sone bør kommunen difor ikkje tillate etablering av bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skular og barnehagar.

Kommunen bør òg vere varsam med å tillate annan ny busetnad eller arealbruk med støykjenlevart bruksformål.

Avvik frå tilrådingane i raud og gul sone

Sentrumsområde og kollektivknutepunkt

I sentrumsområde i byar og tettstader, spesielt rundt kollektivknutepunkt, er det aktuelt med høg arealutnytting av omsyn til samordna areal- og transportplanlegging. Føreset at kommunen har meldt grensene for slike område i kommuneplanen sin arealdel, kan det vurderast å tillate oppføring av ny busetnad med støykjenlevart bruksformål innanfor raud sone og/eller avvik frå grenseverda i gul sone.

Andre typer avvik

Kommunen kan i enkelttilfelle vurdere å tillate gjenoppbygging, ombygging og utviding av noverande bygningar i raud sone dersom det ikkje vert etablert fleire bueningar. Kommunen kan òg regulere noverande bustader i raud sone til bustadformål. Slike avvik bør alltid vere avgrensa til enkeltbygningar. Kommunen bør ikkje gje andre unntak frå dei tilrådde grenseverda med mindre dei legg føre særlege grunnar.

Tilhøve som bør oppfyllest ved avvik frå tilrådingane

Ved avvik frå tilrådinga i gul og raud sone bør kommunen sjå til at følgjande tilhøve blir innfridd:

- Støytilhøva innandørs og utandørs skal vere dokumenterte gjennom ei støyfagleg utgreiing, for å sikre at krava til innandørs støynivå i teknisk forskrift ikkje blir overskride.
- Det skal leggjast vekt på at alle bueningar får ei stille side, og tilgang til eigna uteareal med tilfredsstellande støytilhøve.
- Berørt anleggseigar skal ha høve til å uttale seg om planane.

Alle avvik bør grunngjevast.

2.6 Avstand frå offentleg veg

Nye bygningar – her også hovudombygging og oppføring på ny av bygningar som er rive eller totalskadd – må plasserast utanfor regulert byggegrense mot offentleg veg. Det er heller ikkje tillate å føre opp tilbygg eller påbygg på del av bygning som ligg nærmare offentleg veg enn angitt med byggegrense.

Byggegrense skal følge formålsgrense til BFKA1, BFK5 og B15. I området FKO1 og FKO2, går byggegrensen i formålsgrense mot Tk 1 og delvis mot Tk2. Byggegrensen skal følge formålsgrense til O1 mot Tk2

Bygningar på begge sider av veg Tk2 skal ha ein samanhengande, lineær og sams struktur. I områda B2, O2,O5, BFK3 – 4 og BFKBe1 skal nye bygningar – her også tilbygg/påbygg på eksisterande bygningar – plasserast med fasade i regulert byggelinje langs vegen.

2.7 Parkeringskrav

Nye bustader/ bueinheitar over 80 m² skal ha 2 parkeringsplassar. Nye bustader / bueinheitar under 80 m² skal ha 1,5 parkeringsplassar.

Kontor/forretning må ha 1 parkeringsplass for kvar 50m².

(Nærare krav til parkeringsdekning vert fastsett i bygningsplan. Dersom krav til tal på parkeringsplassar ikkje er gitt i plan, kan kommunen ved vedtekt til §69 i plan- og bygningsloven, eller ut frå skjønn fastsetje krav til parkering ved handsaming av søknad om rammeløyve eller løyve til tiltak.)

2.8 Minste utomhusareal

Dersom krav til minste utomhusareal ikkje er gjeve i plan (reguleringsplan/- bygningsplan) kan kommunen ut frå skjønn i det einskilde høve sette krav til arealet sin storleik og utforming ved handsaming av søknad om rammeløyve eller løyve til tiltak.

2.9 Funksjonshemma

Rullestolbrukarar skal ha tilkomst utan hinder til område og bygningar for publikum. Ved søknad om rammeløyve eller byggjeløyve skal det gjerast greie for korleis dette kravet vert oppfylt.

2.10 Felles opparbeiding

Støtteverk/murar, fyllingar og skjeringar og andre konstruksjonar/anlegg som vert etablert samanhengande gjennom fleire tomter, skal ha sams utforming og gjennomførast samstundes i samband med tilrettelegging/opparbeiding av området.

2.11 Skilt og reklame

- Skilt og reklame må byggjemeldast slik reglane i Plan og bygningsloven tilseier, og vere i samsvar med Veglova.
- Skilt og reklame skal ha ei utforming og plassering som er tilpassa bygda sin karakter og tradisjon.
- Kommunen skal utarbeide skiltreglar.
- Informasjonsskilt /orienteringstavler skal være 125-160 cm over gangarealet. Det skal ha stor kontrast mellom teksten og bakgrunn. Tekst typen bør være "rein" tekst som eks. Ariel minimum storleik på 70mm.

- Skilt skal plasserast slik at dei ikkje kjem i konflikt med gangarealet. Skilt plassering i gang arealet skal ikkje være lågare enn 2,20 m over bakken, dette gjeld også underskilt.

2.12 Radon

- Det må sikres mot radon i alle nybygg og ved hovedombyggjing av eksisterande bygg innanfor området.
- Det må gjerast målingar for å avklare om det må gjennomførast tiltak mot eksisterande bygg i området.

2.13 Alternativ energi

Ved nye bygg og ved renovering av gamle bygg må tilrettelegges for bruk av alternativ energi.

3 Byggeområde - pbl § 25 1. ledd nr. 1

3.1 Bustadar m/anlegg som høyrer til: B1 – B6, B8 og B10 –B15

Områda kan nyttast til frittliggande bustadar i maks 2 etasjar. Der det er naturleg kan bustaden i tillegg ha underetasje.

Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med pkt. 2.7 ovanfor.
Parkeringsplassane må liggje i rimeleg nærleik til bustaden.

Garasje/bod kan byggast i ein etasje (pluss underetasje) og må ha sams utforming som bustadhuset med omsyn til form og materialval. Det faste utval for plansaker kan tillate at garasje vert plassere inntil 1,0 meter frå formålsgrensa mot veg når garasjen vert plassera parallelt med vegen.

Utnytting av den einskilde tomt skal liggje innanfor fylgjande utnyttingsgrad:

- B1, B2, B4, B5, B6, B10, B11, B12, B13, B14 og B15: Minimum 50% BYA, max 70% BYA.
- B3: Minimum 30% BYA, max 50% BYA.
- B8: Minimum 70% BYA, max 100% BYA

Utnyttelsesgrad (BYA) skal inkludere både bygningar og parkeringsplassar i samsvar med teknisk forskrift.

Ved bygging av nye bueiningar og ved renovering av bustader må det tilretteleggast for livsløpsstandard for det planet det er direkte utgang til terreng.

3.2 Bustadar m/anlegg som høyrer til: B7 og B9

Områda skal primært nyttast til leilegheiter i inntil 4 etasjar. Om slik utbygging viser seg ikkje realiserbar, kan det vurderast frittliggande bustader i maks 2 etasjar. Der det er naturleg kan bustaden i tillegg ha underetasje.

Utnytting av den einskilde tomt skal liggje innanfor fylgjande utnyttingsgrad:

- B7 og B9: Minimum 50% BYA, Max 70% BYA

Utnyttelsesgrad (BYA) skal inkludere både bygningar og parkeringsplassar i samsvar med teknisk forskrift.

3.3 Offentlege bygningar: O1 – O3 og O5

Område kan nyttast til bygningar for administrasjon, undervisning, helse- og sosiale tenestar (her også omsorgssenter, alders- og sjukeheim), service, kulturelle formål m.m. Bygningane kan oppførast i maks 3 etasjar.

Utnytting av den einstilte tomt skal liggje innanfor fylgjande utnyttingsgrad:

- O1, O2 og O5: Minimum 70% BYA, max 100% BYA
- O3: Ingen krav

Utnyttelsesgrad (BYA) skal inkludere både bygningar og parkeringsplassar i samsvar med teknisk forskrift.

3.4 Offentlege bygningar: O4

Området kan nyttast til offentleg kyrkje og gravlund med anlegg som høyrer til.

3.5 Allmennyttige formål: A1

Områda kan nyttast til barnehage, grendehus, forsamlingslokale, klubblokale m.m. Bygningane kan oppførast i maks 2 etasjar.

4 Landbruksområde – pbl § 25 1. ledd nr. 2

4.1 Jordbruk L1

Området nyttast til tradisjonell jordbruksdrift.

5 Offentlege trafikkområde – pbl § 25 1. ledd nr. 3

5.1 Generelt

Vegar, parkeringsplassar og sideareal er vist med ei fast breidde og med fast avstand til byggegrensene langs kvar side. MPG-tiltak, innsnevringar, rabattar/trafikkøyer, inndeling av parkeringsplassar m.m. er ikkje teikna inn på planen og må utførast etter eigen detaljplan/teknisk plan godkjent av kommunen.

5.2 Sideareal

Regulera sideareal nyttast til grøft, snøopplag m.m. Arealane kan leggjast til eigedommar som støytter til, dersom dette ikkje er til hinder for drift og vedlikehald av vegen.

5.3 Fortau

- Fortau skal ha maks stigning på 1:20
- Fortau skal ha ein jamn og sklisikker overflate også når den er våt.

- Lysmaster skal plasserast utanfor gangarealet.
- Ved nybygg må arkitekten/utbygger ta omsyn til gangareal i forhold til bygningsmasse; vindaug som kan opnast og sol skjerming som kan bli til hinder i gangarealet.
- Søppel konteinrar skal ikkje plasserast i gang areal. Container skal markerast med kontrast farge i øye høgde. Det anbefalast bruk av container med rektangulær form og loddrett flate, eventuelt innebygde containerar.
- Gangeveier bør ikkje innehalde trinn og trapper, disse skal erstattast med ramper der dette er mulig. Snarveier kan innehalde trapper, med da skal det være mulig å komme til området på anna vis.
- Ved opprustning/nybygg eller i samband med grønstruktur plan skal det etablerast samanhengande ledelinje gjennom Åmli sentrum. Frå område F1, i sør, til område BFKBe1, i nord.

5.4 Parkering Tp1 – Tp11

- 10 % av parkeringsplassane må reserverast for rørslehemma, nær hovudinngangane.
- Parkeringsplassane må ha minst mulig fall, tverrfall og fall i lengderetninga bør være mindre enn 2 %. Reserverte plasser må merkes, skiltes spesielt og ha god belysning.
- Dersom ein skal ha parkometer må dette plasserast slik at det ikkje står i gangbanen og hindre fri passasje, samtidig som det blir tilgjengelig for de som sitter i rullestol.
- Ved innandørs parkering må ein dimensjonere for rullestol, med omsyn på sluser/dørpar.

5.5 Byggegrense

Det er lovleg å plassere tørrsteinmur og stablesteins mur med rekke innanfor byggegrensa mot RV 41.

5.6 Område TpBtTs1 for offentlig trafikkområde; rutebilstasjon \ parkeringsplass \ tømmestasjon.

Området skal nyttas til rutebilstasjon \ offentlig parkeringsplass, (for store bilar som; bussar, bustadilar, bil med hengar, lastebil) \ tømmeplass for septiktank. Det kan oppførast bygningar som har tilknytning til formålet.

6 Offentlege friområde – pbl § 25 1. ledd nr. 4

6.1 Friområde – park: F1

Områda skal opparbeidast til park, rasteplass, leik og rekreasjon. Bygningar og anlegg som har tilknytning til reguleringsformålet er tillate. Områda skal opparbeidast og utstyrtast i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

6.2 Friområde – park: F2

Områda er avsett til vegetasjon, både for å gje grønne lungar og for å halde på lausmassane i dei bratte skråningane. Behandlast i tråd med føremålet.

6.3 Friområde – F3

Områda skal opparbeidast til park, rasteplass og rekreasjon. Bygningar og anlegg som har tilknytning til reguleringsformålet er tillate. Områda skal opparbeidast og utstyrtast i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

7 Spesialområde - pbl § 25 1. ledd nr. 6

7.1 Frisiktsone ved veg

Innan for frisiktsonen skal terrenget planeras ned slik at det ikkje på nokon stader blir høgare enn 0,5 m over tilstøytande vegars nivå. Planter på eigen grunn(ikkje hekk eller trær) tillates såframt dette ikkje blir høgare enn 0,5m over tilstøytande vegars nivå.

7.2 Område for kommunalteknisk verksemd: Sp1 – Sp2

Område Sp1 kan nyttast til reinseanlegg, pumpestasjon og fjernvarmeanlegg.
Område Sp2 kan nyttast til reinseanlegg og pumpestasjon.

7.3 Friluftsområde: Sp3 – Sp10

Områda kan leggest til rette for friluftsliv. Inngrep som forringer landskapsbildet eller kjem i konflikt med interesser knytt til naturvern, flora, biologisk mangfald, levevilkår for vilt og fisk, kulturminne og kulturmiljø er ikkje tillate. Ein kan utføre forsiktig tynningshogst og skjøtsel.

7.4 Anna spesialområde – kraftstasjon: Sp11

Området skal nyttast til anlegg knytt til eksisterande kraftstasjon.

7.5 Spesialområde – vern av bygningar og anlegg

Eksisterande bygning i område TpBtTs1 og områda BFK2 – BFK6, BFKA1, Tk4, O3, O4, B10 og B12 er sett av til spesialområde – vern av bygningar og anlegg, og er markert med skravur på kartet. For desse områda gjeld følgjande føresegner saman med eller føre føresegner knytt til sjølve arealbruksformålet:

7.5.1 Reguleringsformålet er meint for å vidareutvikle og dels opprette igjen områda sine kulturhistorisk, arkitektonisk og miljømessige verdiar. Tiltak som verkar skjemmande og som kjem i konflikt med denne målsetting vert ikkje tillate.

Kommunen kan kreve at det ligg føre uttalelse frå antikvariske mynde før byggjesak vert handsama og avgjort.

7.5.2 Dei eksisterande bygningane som har kulturhistorisk verdi er det ikkje lov å rive. Ein skada eller delvis skada bygning kan verte nekta rive dersom det etter kommunen sitt skjønne ikkje vert sett på som urimeleg at bygningen vert sett i stand eller oppført igjen.

Dersom skadd bygning skal verte erstatta med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at nybygget skal førast opp på same stad, med same kotehøgde på golv, gesims og

møne, og med same takvinkel og møneretning som det opphavlege bygget, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å verne staden sin opphavlege karakter og miljø.

- 7.5.3** Eksisterande bygningar som har kulturhistorisk verdi kan verte utbetra, modernisert, ombygd og eventuelt omdisponerte, forutsett at bygningen sitt eksteriør med omsyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargar vert den same. Kommunen kan krevje at fasadane vert ført tilbake til tidlegare dokumentert utsjåande eller at bygget får eit fasadeuttrykk i samsvar med alderen eller området sin karakter. Øvrige bygningar kan verte utbetra, modernisert, ombygd og eventuelt omdisponerte, dersom ein tek omsyn til bygningsmiljøet sitt særpreg og tradisjon.

Tilbygg, påbygg og underbygg – her også heving, senking eller endring av takflate, kan ein tillate når dette etter kommunen sitt skjønn tilpassar seg/underordnar seg bygningen og bygningsmiljøet sitt særpreg og tradisjon.

- 7.5.4** Ved utbetring, reparasjon og oppføring igjen skal opphavlege bygningsdelar i størst mogleg grad verte teken vare på og nytta igjen i sin rette samanheng.

Dersom ikkje historisk dokumentasjon eller tradisjon seier noko anna, skal ein ved omlegging av tak nytte takstein med tradisjonell form og farge.

- 7.5.5** Eksisterande kulturhistoriske utomhusanlegg som til dømes vegar, steingjerde, trapper og murar kan ikkje fjernast utan kommunen sitt samtykke. Utbetring av slike kulturminne skal skje ved bruk av tradisjonelle materiale og teknikkar. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk vere tilpassa terrenget og skal harmonere med staden sin karakter.

8 Fellesområde – pbl § 25 1. ledd nr. 7

8.1 Felles tilkomstveg: Fk1 – Fk3

Tilkomstveg Fk1 er felles for områda O2 og B3. Tilkomstveg Fk2 er felles for del av område B4 – 6. Fk3 er felles for del av B11, områda B12, B13 og eigedomen Granhei utanfor planområdet.

8.2 Felles parkeringsplass: Fp1

Parkeringsplass Fp1 med tilhøyrande avkøyrsel er felles for del av område B8, A1, BFK 3, BFK4, BFK6, TPGB1 samt BFKBe1.

9. Område sett av til kombinerte formål – pbl § 25 2. ledd

9.1 Område for bustadar/kontor/allmennyttige/offentlege formål: BKAO1

Området kan nyttast til:

- Bustadar – frittliggande småhusbygningar i samsvar med punkt 3.1
- Kontor – administrasjon, konsulentverksemd, service- og tenesteyting som lege/tannlege, hår-/hudpleie, treningsstudio m.m.

- Bygningar for allmenntilgjende formål – barnehage, grendehus, forsamlingslokale, klubblokale m.m.
- Offentlege føremål som kontor m.m.

Bygningar kan ein oppføre i maks 2 etasjar.

Utnytting av den einskilde tomt skal liggje innanfor fylgjande utnyttingsgrad:

- Minimum 50% BYA, Max 70% BYA

Utnyttelsesgrad (BYA) skal inkludere både bygningar og parkeringsplassar i samsvar med teknisk forskrift.

9.2 Område for bustadar/forretningar/kontor/allmenntilgjende formål: BFKA1

Området kan nyttast til:

- Bustadar – konsentrert bygningsmiljø, leilegheiter
- Forretningar, her også traktering (kafé, restaurant), kiosk, overnatting (hotell, pensjonat m.m.)
- Kontor – administrasjon, konsulentverksemd, service- og tenesteyting som lege/tannlege, hår-/hudpleie, treningsstudio m.m.
- Bygningar for allmenntilgjende formål som barnehage, grendehus, forsamlingslokale, klubblokale m.m.

Bygningane kan ein oppføre i maks 3 etasjar.

Utnytting av den einskilde tomt skal liggje innanfor fylgjande utnyttingsgrad:

- Minimum 70% BYA, Max 100% BYA

Utnyttelsesgrad (BYA) skal inkludere både bygningar og parkeringsplassar i samsvar med teknisk forskrift.

9.3. Område for bustadar/forretningar/kontor/bensinstasjon: BFKBe1

Området kan nyttast til:

- Bustadar – konsentrert bygningsmiljø, leilegheiter
- Forretningar, her også traktering (kafé, restaurant), kiosk, overnatting (hotell, pensjonat m.m.)
- Kontor – administrasjon, konsulentverksemd, service- og tenesteyting som lege/tannlege, hår-/hudpleie, treningsstudio m.m.
- Bensinstasjon

Bygningane kan ein oppføre i maks 3 etasjar.

Utnytting av den einskilde tomt skal liggje innanfor fylgjande utnyttingsgrad:

- Minimum 70% BYA, Max 100% BYA

Utnyttelsesgrad (BYA) skal inkludere både bygningar og parkeringsplassar i samsvar med teknisk forskrift.

9.4. Område for bustadar/forretningar/kontor: BFK 1 – BFK 6

Områda kan nyttast til:

- Bustadar – konsentrert bygningsmiljø, leilegheiter

- Kontor – administrasjon, konsulentverksemd, service- og tenesteyting som lege/tannlege, hår-/hudpleie, treningsstudio m.m.
- Kontor – administrasjon, konsulentverksemd, service- og tenesteyting som lege/tannlege, hår-/hudpleie, treningsstudio m.m.
- Forretningar, her også traktering (kafé, restaurant), kiosk, overnatting (hotell, pensjonat m.m.)

Bygningane kan ein oppføre i inntil 3 etasjar og må innehalde forretningar og/eller kontor i gateplan, eventuelt med bustadar/leilegheiter i ein tilbaketrekt øvste etasje (2. Eller 3. Etasje).

Utnytting av den einskilde tomt skal liggje innanfor fylgjande utnyttingsgrad:

- BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5 og BFK6: Minimum 70% BYA, Max 100% BYA.

Utnyttelsesgrad (BYA) skal inkludere både bygningar og parkeringsplassar i samsvar med teknisk forskrift.

9.5 Område for forretningar/kontor/offentlig: FKO1 og FKO2

Områda kan nyttast til:

- Forretningar, her også traktering (kafé, restaurant), kiosk, overnatting (hotell, pensjonat m.m.)
- Kontor – administrasjon, konsulentverksemd, service- og tenesteyting som lege/tannlege, hår-/hudpleie, treningsstudio m.m.
- Offentlege føremål som kontor m.m.

Bygningane område FKO1 kan ein oppføre i inntil 3 etasjar.

Bygningane område FKO2 kan ein oppføre i inntil 2 etasjar.

Utnytting av den einskilde tomt skal liggje innanfor fylgjande utnyttingsgrad:

FKO1 og FKO2: Minimum 70% BYA, Max 100%

Utnyttelsesgrad (BYA) skal inkludere både bygningar og parkeringsplassar i samsvar med teknisk forskrift.

10 Rekkefølge vedtak

- 10.1 Siktsoner skal etablerast samstundes med veganlegget (kryss, avkøyningar) og vere etablere før anlegget vert teken i bruk
- 10.2 Det tal parkeringsplassar det vert stilt krav om (i bygningsplan eller løyve til tiltak) skal vere etablert før bygning(ane) vert tekne i bruk.
- 10.3 Uteopphaldsplassar, leikeplassar og andre fellesareal skal vere opparbeida i samsvar med godkjende planer før bygning(ane) skal takast i bruk.

**Vedlegg 1, Sjekkliste Risiko- og sårbarhetsundersøkelse for:
Reguleringsplan Åmli sentrum**

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?		Ikkje undersøkt
	Er det fare for utglidning(er området geoteknisk stabilt)?		Ikkje undersøkt
	Er området utsatt for springflo/flom?	x	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?		Ja.
	Er det radon i grunnen?		Ja. Se beskrivelse og bestemmelse
	Annet(angi)?		
10.1.1 Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	- hendelser på veg	x	
	- hendelser på jernbane	x	Ikke aktuelt
	- hendelser på sjø/vann		Demning ligger i planområdet.
	- hendelser i luften(flyaktivitet)	x	
	Vil drenering av området føre til oversvømmelse i nedenforliggende områder?	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser i nærliggende virksomheter(industriforetak etc.) utgjøre risiko for området?		
	- utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	- utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker		Det er eksisterende bensinstasjon innen for planområde
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
	- elektrisitet(kraftlinjer)		Det er helseinstitusjon i området
	- teletjenester		Det er helseinstitusjon i området
	- vannforsyning		Det er helseinstitusjon i området
	- renovasjon/spillvann		Det er helseinstitusjon i området
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området? Ikke aktuelt		
	- påvirkes området av magnetisk felt fra linjer	x	
	- er det spesiell klatrefare i forbindelse med linjer	x	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
	- til skole/barnehage		Må krysse FV274

	- til nærmiljøanlegg(idrett etc.)		Må krysse FV274
	- til forretning etc.	x	
	- til busstopp		Må krysse FV 274
	Brannberedskap:		
	- omfatter området spesielt farlige anlegg		Eksisterende bensinstasjon
	- har området utilstrekkelig brannvannsforsyning(mengde og trykk)		Ikke undersøkt
	- har området bare en mulig atkomstrute for brannbil		Noen steder. Bratt veg til bla kirke.
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	- gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	x	
	- militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringeretc.	x	
	- industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	x	
	- annet(angi)	x	
Omgivelser	Er det regulert vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?		Ja
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare(stup)?	x	
	Annet(angi)?		
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger:		
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål		Demning i planområdet
	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten	x	
	- annet(angi)		
Annet			

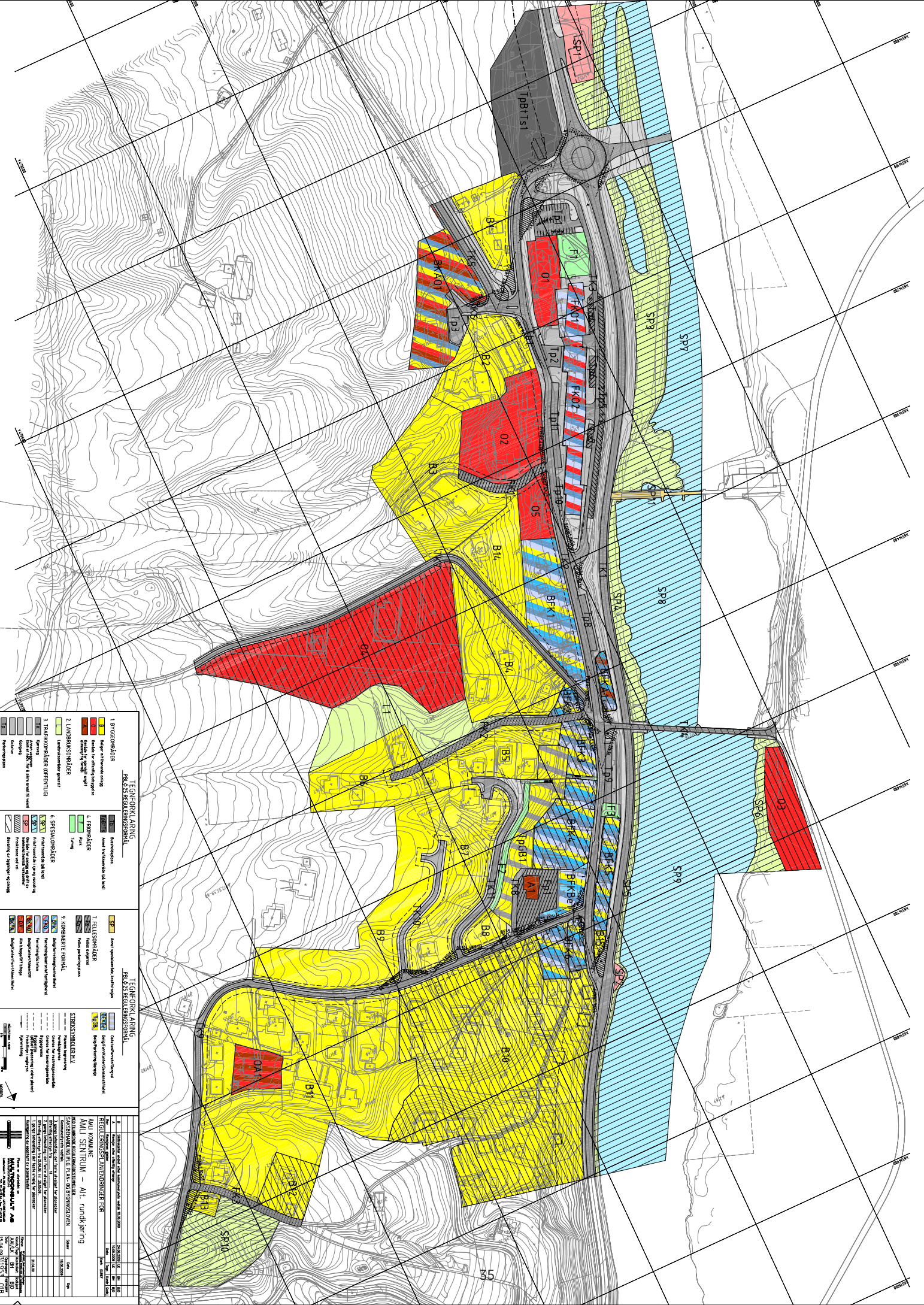
Utført av:

Underskrift:

Dato:

Vedlegg:

1. Innkomne merknader 1-10
2. Referat frå møte med vegvesenet 15.08.08
3. Referat frå møte med vegvesenet 9.03.09
4. Referat frå møte med vegvesenet 25.03.09
5. Støyrapport Multiconsult 2009 (senast ut etter førespurnad).



TEGNERKILARINING
PH. 3.23 REGULINGSORNNAL

1. BÝGGINGARLÖG

- 1.1 Býggingarhlöð
- 1.2 Býggingarhlöð
- 1.3 Býggingarhlöð

2. LAUNDRINGARLÖG

- 2.1 Landdringarhlöð
- 2.2 Landdringarhlöð
- 2.3 Landdringarhlöð

3. TÖLFUNARLÖG (GJAFINGI)

- 3.1 Tölfunarhlöð
- 3.2 Tölfunarhlöð
- 3.3 Tölfunarhlöð

4. FJÖRÐARLÖG

- 4.1 Fjórðarhlöð
- 4.2 Fjórðarhlöð

5. SPÉKJALÖG

- 5.1 Spékjalöð
- 5.2 Spékjalöð
- 5.3 Spékjalöð

6. TÖLFUNARLÖG

- 6.1 Tölfunarhlöð
- 6.2 Tölfunarhlöð
- 6.3 Tölfunarhlöð

7. TÖLFUNARLÖG

- 7.1 Tölfunarhlöð
- 7.2 Tölfunarhlöð
- 7.3 Tölfunarhlöð

8. TÖLFUNARLÖG

- 8.1 Tölfunarhlöð
- 8.2 Tölfunarhlöð
- 8.3 Tölfunarhlöð

9. TÖLFUNARLÖG

- 9.1 Tölfunarhlöð
- 9.2 Tölfunarhlöð
- 9.3 Tölfunarhlöð

STRÖKJÖRÐUR

- STRÖKJÖRÐUR
- STRÖKJÖRÐUR
- STRÖKJÖRÐUR

TEGNERKILARINING
PH. 3.23 REGULINGSORNNAL

1. TITILL

2. TÖLFUNARLÖG

3. TÖLFUNARLÖG

4. TÖLFUNARLÖG

5. TÖLFUNARLÖG

6. TÖLFUNARLÖG

7. TÖLFUNARLÖG

8. TÖLFUNARLÖG

9. TÖLFUNARLÖG

10. TÖLFUNARLÖG

11. TÖLFUNARLÖG

12. TÖLFUNARLÖG

13. TÖLFUNARLÖG

14. TÖLFUNARLÖG

15. TÖLFUNARLÖG

16. TÖLFUNARLÖG

17. TÖLFUNARLÖG

18. TÖLFUNARLÖG

19. TÖLFUNARLÖG

20. TÖLFUNARLÖG

21. TÖLFUNARLÖG

22. TÖLFUNARLÖG

23. TÖLFUNARLÖG

24. TÖLFUNARLÖG

25. TÖLFUNARLÖG

26. TÖLFUNARLÖG

27. TÖLFUNARLÖG

28. TÖLFUNARLÖG

29. TÖLFUNARLÖG

30. TÖLFUNARLÖG

31. TÖLFUNARLÖG

32. TÖLFUNARLÖG

33. TÖLFUNARLÖG

34. TÖLFUNARLÖG

35. TÖLFUNARLÖG

36. TÖLFUNARLÖG

37. TÖLFUNARLÖG

38. TÖLFUNARLÖG

39. TÖLFUNARLÖG

40. TÖLFUNARLÖG

41. TÖLFUNARLÖG

42. TÖLFUNARLÖG

43. TÖLFUNARLÖG

44. TÖLFUNARLÖG

45. TÖLFUNARLÖG

46. TÖLFUNARLÖG

47. TÖLFUNARLÖG

48. TÖLFUNARLÖG

49. TÖLFUNARLÖG

50. TÖLFUNARLÖG

51. TÖLFUNARLÖG

52. TÖLFUNARLÖG

53. TÖLFUNARLÖG

54. TÖLFUNARLÖG

55. TÖLFUNARLÖG

56. TÖLFUNARLÖG

57. TÖLFUNARLÖG

58. TÖLFUNARLÖG

59. TÖLFUNARLÖG

60. TÖLFUNARLÖG

61. TÖLFUNARLÖG

62. TÖLFUNARLÖG

63. TÖLFUNARLÖG

64. TÖLFUNARLÖG

65. TÖLFUNARLÖG

66. TÖLFUNARLÖG

67. TÖLFUNARLÖG

68. TÖLFUNARLÖG

69. TÖLFUNARLÖG

70. TÖLFUNARLÖG

71. TÖLFUNARLÖG

72. TÖLFUNARLÖG

73. TÖLFUNARLÖG

74. TÖLFUNARLÖG

75. TÖLFUNARLÖG

76. TÖLFUNARLÖG

77. TÖLFUNARLÖG

78. TÖLFUNARLÖG

79. TÖLFUNARLÖG

80. TÖLFUNARLÖG

81. TÖLFUNARLÖG

82. TÖLFUNARLÖG

83. TÖLFUNARLÖG

84. TÖLFUNARLÖG

85. TÖLFUNARLÖG

86. TÖLFUNARLÖG

87. TÖLFUNARLÖG

88. TÖLFUNARLÖG

89. TÖLFUNARLÖG

90. TÖLFUNARLÖG

91. TÖLFUNARLÖG

92. TÖLFUNARLÖG

93. TÖLFUNARLÖG

94. TÖLFUNARLÖG

95. TÖLFUNARLÖG

96. TÖLFUNARLÖG

97. TÖLFUNARLÖG

98. TÖLFUNARLÖG

99. TÖLFUNARLÖG

100. TÖLFUNARLÖG

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4217 - ÅMLI

Gårdsnummer: 38

Bruksnummer: 40

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.05.2023 kl. 14:19

Produsert av: Chantal van der Linden - Åmli

Attestert av: Åmli kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: FOSSBREKK
Etableringsdato: 20.06.1959
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 38 / 40
Areal Kommentar
993,1 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal	Andel
Hjemmelshaver		191168	MOE EVY HELEN	ENGES 55	4865 ÅMLI		1 / 2
Hjemmelshaver		050263	MOE STEFFEN	ENGES 55	4865 ÅMLI		1 / 2

Øversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6514255	470270		993,1 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annen referanse		

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4217 - 38/40		
		Omnummerert fra:	0929 - 38/40		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Skylddeling 20.06.1959

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0929 - 38/1	-774
Mottaker	0929 - 38/40	774

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Kvalitetshøving for eksisterende matrikkelenhet 13.04.2018

Annen forretningstype

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0929 - 38/1	0
Berørt	0929 - 38/40	0

38

Adresser

Adressestype
Adressenavn
Adressetilleggsnavn
Kyrkjekleiva

Adressekode
Kildekode
1009

Øst

Kretser

Atkomstpunkt
Nei

8
EUREF89 UTM Sone 32
6514253
470271

Grunnkrets 0105 Åmli 2
Stemmekrets: 1 KYRKJEBYGDA
Kirkesokn: 05080404 Åmli
Postnr.område: 4865 ÅMLI
Tettsted: 3591 Åmli

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 167 714 331

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6514253 Øst: 470271

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Bedehus menighetshus

Næringsgruppe: Annen tjenesteyting

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet: 280 Vannforsyning:

Bruksareal totalt: 280 Avløp:

Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
--------	------------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	------------	------------	--------------

H01	0	0	142	142	0	0	0	0	0
-----	---	---	-----	-----	---	---	---	---	---

U01	0	0	138	138	0	0	0	0	0
-----	---	---	-----	-----	---	---	---	---	---

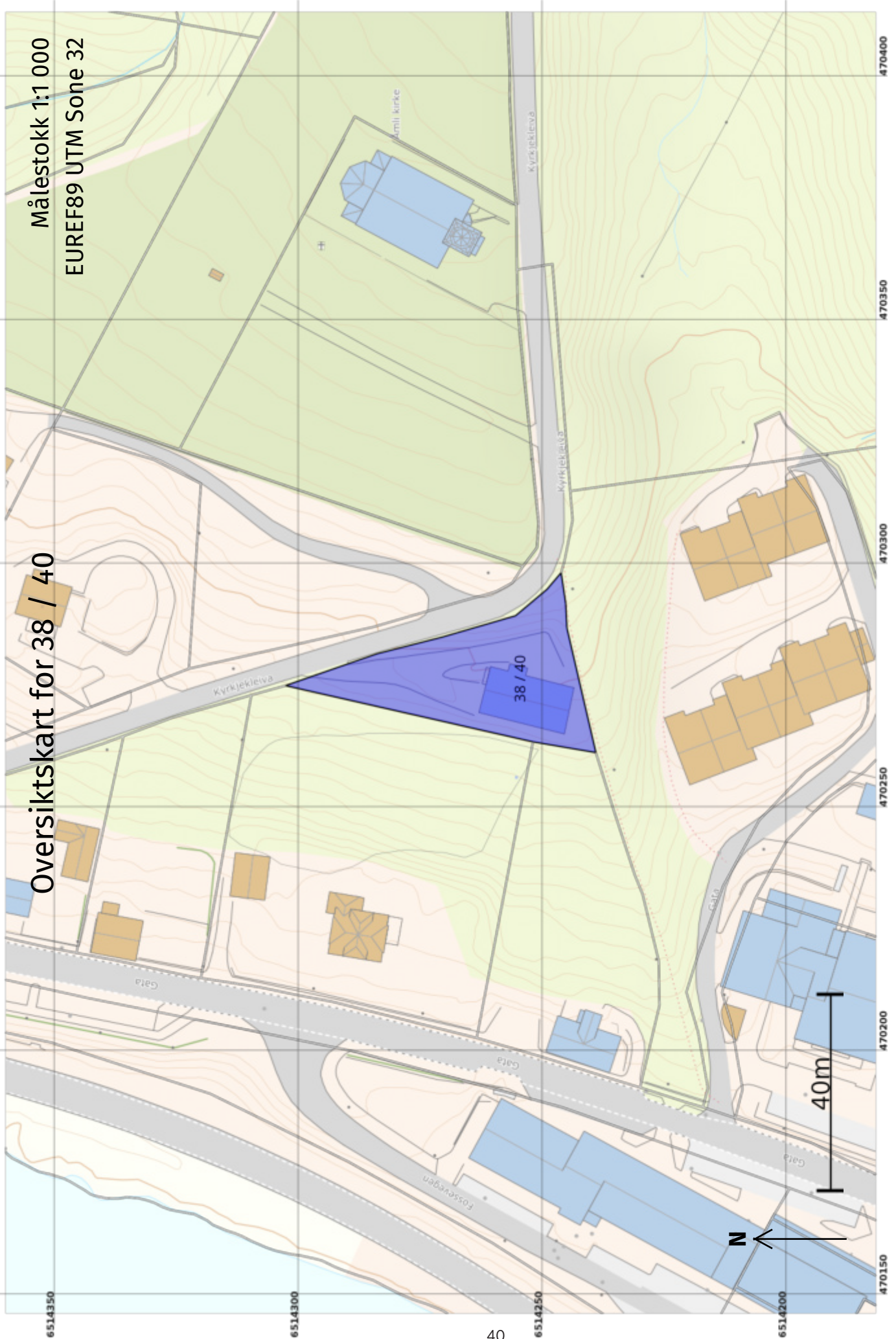
Bruksenheter

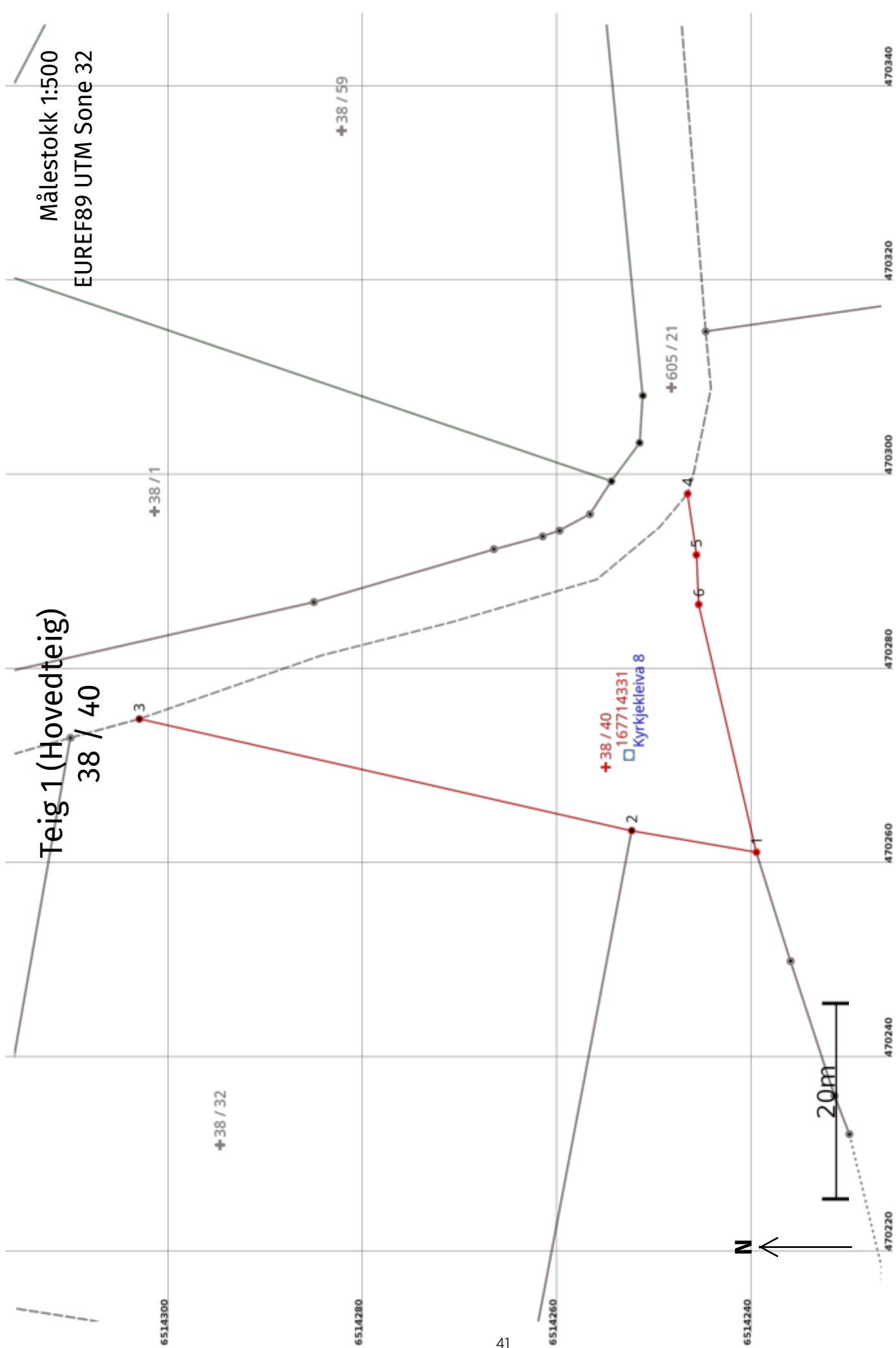
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
---------	-------------------	-----------------	------------	----------	----------------	-----	----	----------------

1009 Kyrkjekleiva 8	H0101	Annet enn bolig	280	0	Kjøkken	0	0	38/40
---------------------	-------	-----------------	-----	---	---------	---	---	-------

Oversiktskart for 38 / 40

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 993,1

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6514255

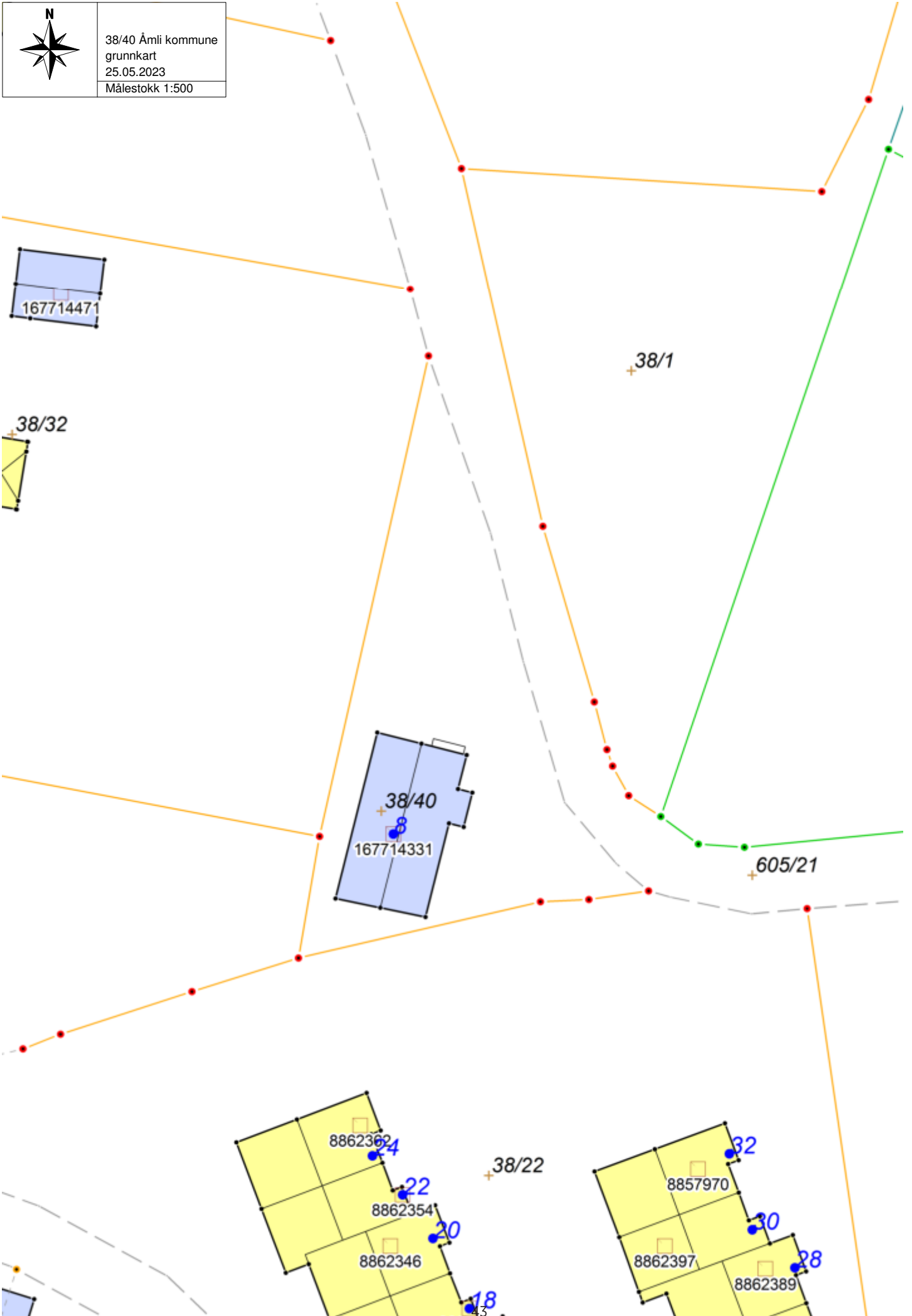
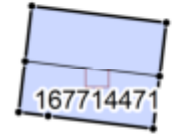
Øst: 470270

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensning

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6514239,92	470261,00		Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000	
2	6514252,74	470263,22	13,01	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
3	6514303,36	470274,71	51,91	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
4	6514246,99	470297,88	62,10	Hjelpelinje vegkant	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	500	
5	6514246,09	470291,60	6,34	Geometrisk hjelpepunkt	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000	
6	6514245,85	470286,49	5,12	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000	
			26,17	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000	

N
38/40 Åmli kommune
grunnkart
25.05.2023
Målestokk 1:500



KOMMUNALE AVGIFTER, EIENDOMSSKATT, VANN, AVLØP, RESTANSER

KOMMUNE: Åmli, 4217
GNR/BNR/FNR/SNR: 38/40
Adresse: Kyrkjekleiva 8, Åmli

Vann og kloakk

Knyttet til offentlig vann og kloakk: ja

Vei

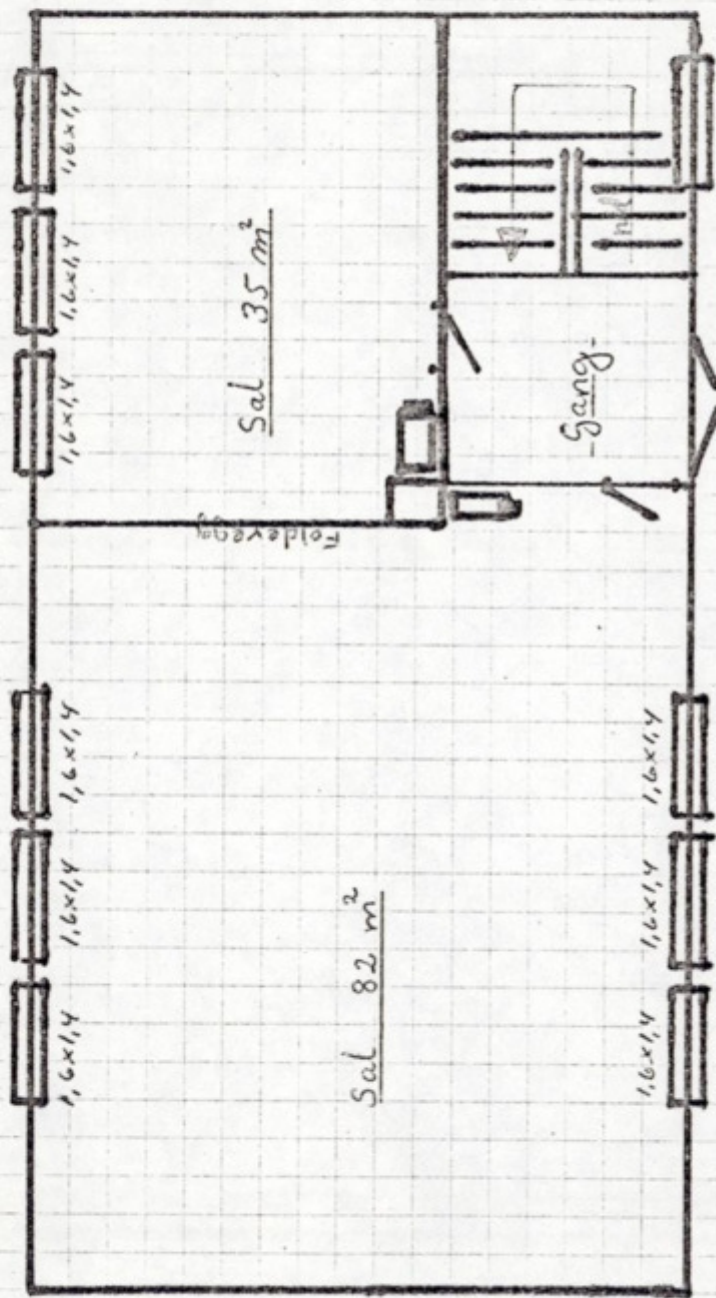
Knyttet til offentlig vei: ja

Kommunale avgifter og gebyr (årlig)

	GEBYR (årlig: faste kostnader)
Vann (abonnementsgebyr)	2633
Avløp (abonnementsgebyr)	2038
Renovasjon	Ingen avtale per i dag
Feiing	367,50
Eiendomsskatt	0 kr. i 2023 Ved evt. innføring av eiendomsskatt i 2024, blir det kr. 3493 per år

Restanser

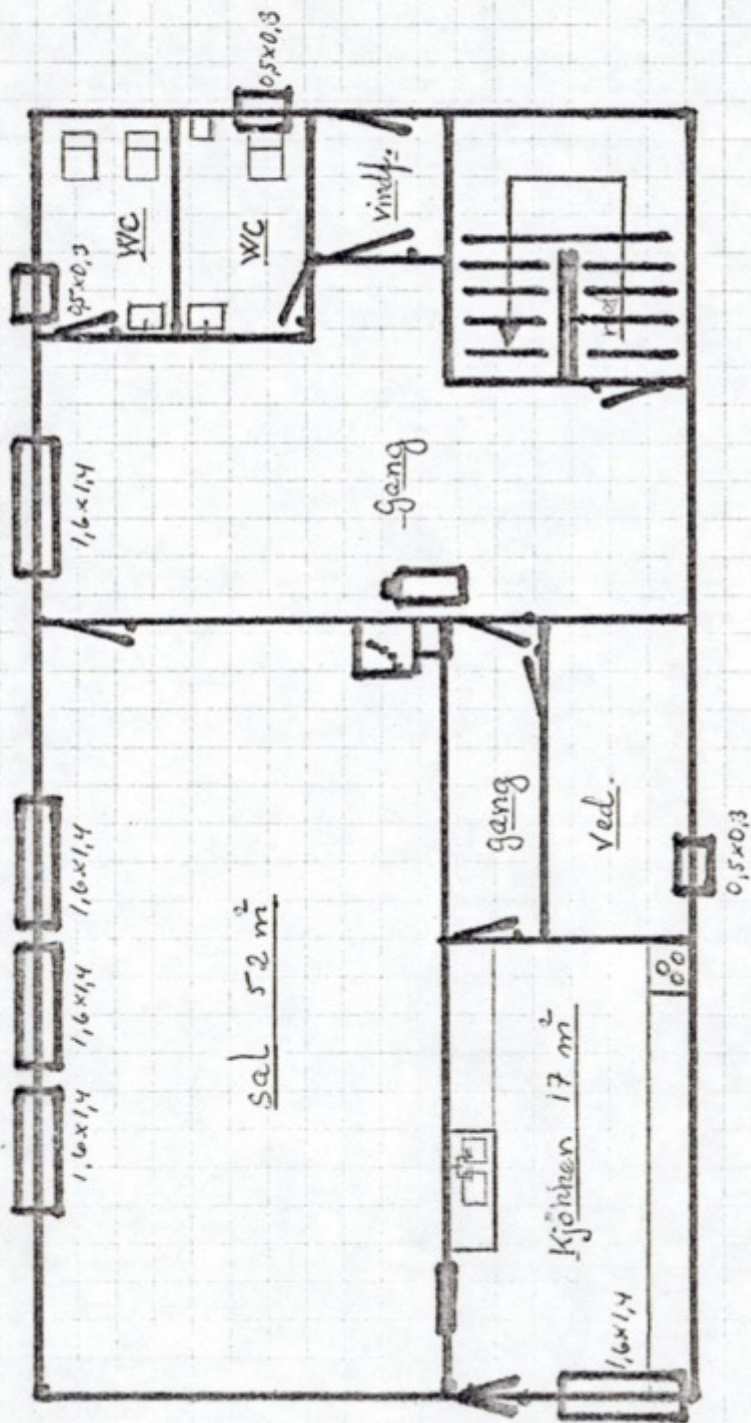
Ingen per 25.5.2023



Bedhuset i åmli. 1. etg.

Mål 1:100

10/2-78 JH



Kjellaretg. Bøhuset i åmli sentrum.

Mål 1:100

2/2-78. JM



SØRMEGLEREN AS AVD. NÆRING
PB 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Kyrkjekleiva 8 (Kjetil Lossius)
Vår referanse: 3183082/21435174
Bestilling: C3 2023-05-23 (9) 26

Dato
23.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2643	36	22.9.1960	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	38	40	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



SØRMEGLEREN AS AVD. NÆRING
PB 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Kyrkjekleiva 8 (Kjetil Lossius)
Vår referanse: 3183082/21435174
Bestilling: C3 2023-05-23 (9) 26

Dato
23.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 2643	Embete: 36	Registrert: 22.9.1960	Rettsstiftelse: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT URÅDIGHET
-------------------------	----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	38	40	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

- 22. september 1960 -

2643 1960

S K J Ø T E

Kirke- og Undervisningsdepartementet gjør med dette kjent at det etter fullmakt i Kronprinsregentens resolusjon 11.mai 1956, jfr.kongelig resolusjon 22.juni 1923 har solgt en ^{hused} 774 m2 stor parsell av Åmli prestegård gnr.38 bnr.1 i Åmli til Kyrkjebygda krets av Åmli indremisjon for kr.774,- som er betalt. Departementet gir med dette Kyrkjebygda krets av Åmli indremisjon skjøte på nevnte parsell, som ved skylddelingsforretning 20.juni 1959 dagbokført 23.juni 1959 har fått en skyld av 0,01 og i grunnboken er gitt bnr.40 under gnr.38 og navnet:

"Fossbrekk"

Av salgsvilkårene nevnes:

- Post 7: I salget følger ikke med noen rett i den del av prestegarden som er tilbake eller i dens skog eller hamnegang.
- " 9: I spørsmål om pantsetting av parsellen eller hel eller delvis overdragelse til andre gjelder kapitel XII i lov av 18.mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
- " 10: Kjøperen(og senere eiere) plikter å føre opp og holde i forsvarlig stand gjerde i hele grensa mellom parsellen og den delen av prestegarden som er tilbake og overtar dessuten den gjerdeplikt som prestegarden har der parsellen grenser mot naboeiendom~~ene~~ og veg.

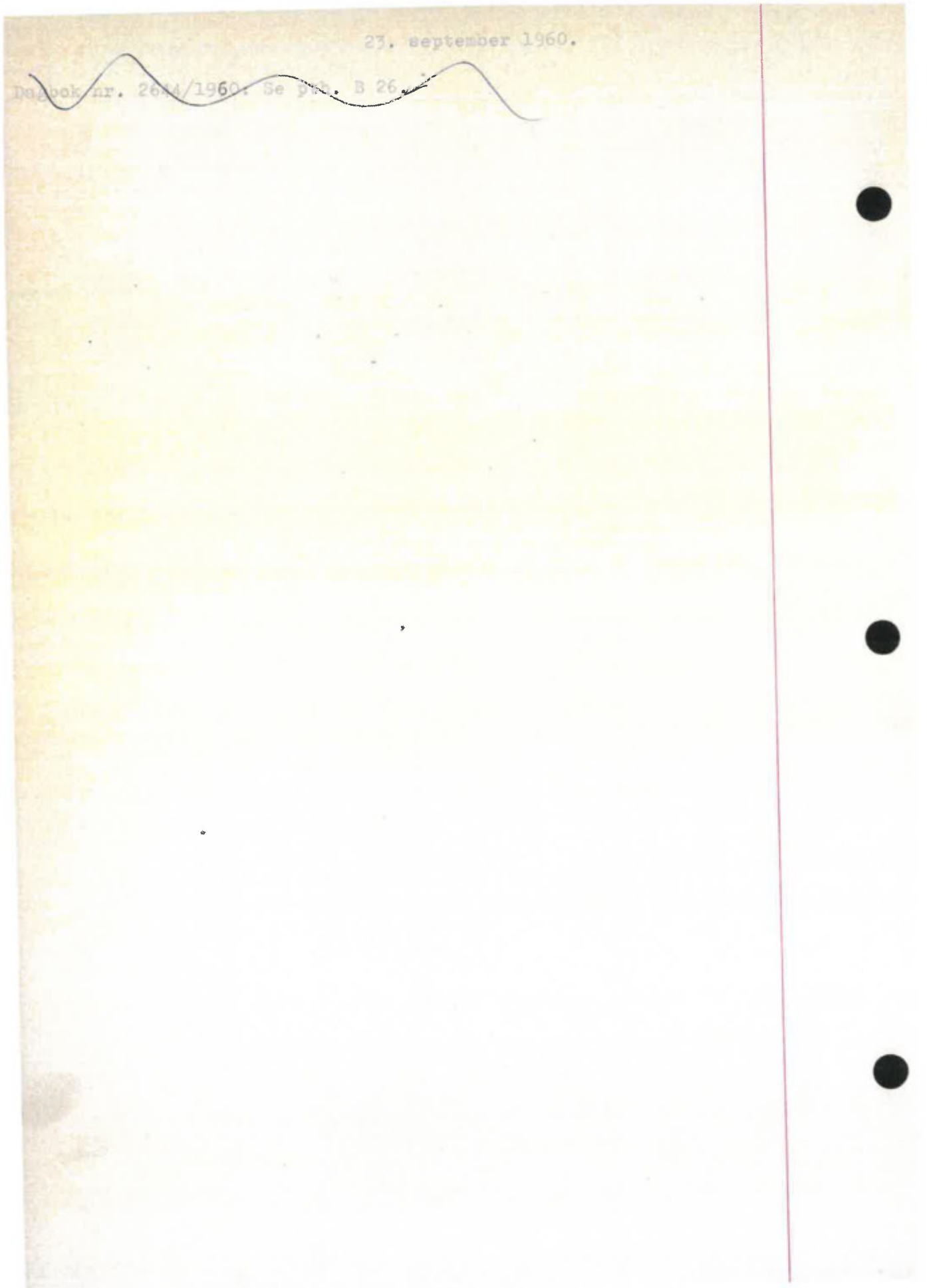
På salgsvilkårene er satt stempelmerke til kr.10,- som er kassert.

Kirke- og undervisningsdepartementet
Oslo, den 9 .mars 1960.

Etter fullmakt:

G.Jahn ?

Holm
Eigil (Mohm) ?





KJETIL LOSSIUS | Eiendomsmegler MNEF | 40 40 80 02 | kjetil@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Næring | Skippergata 10 | 38 02 22 22 | <https://sormegleren.no/avdeling/naering/>