



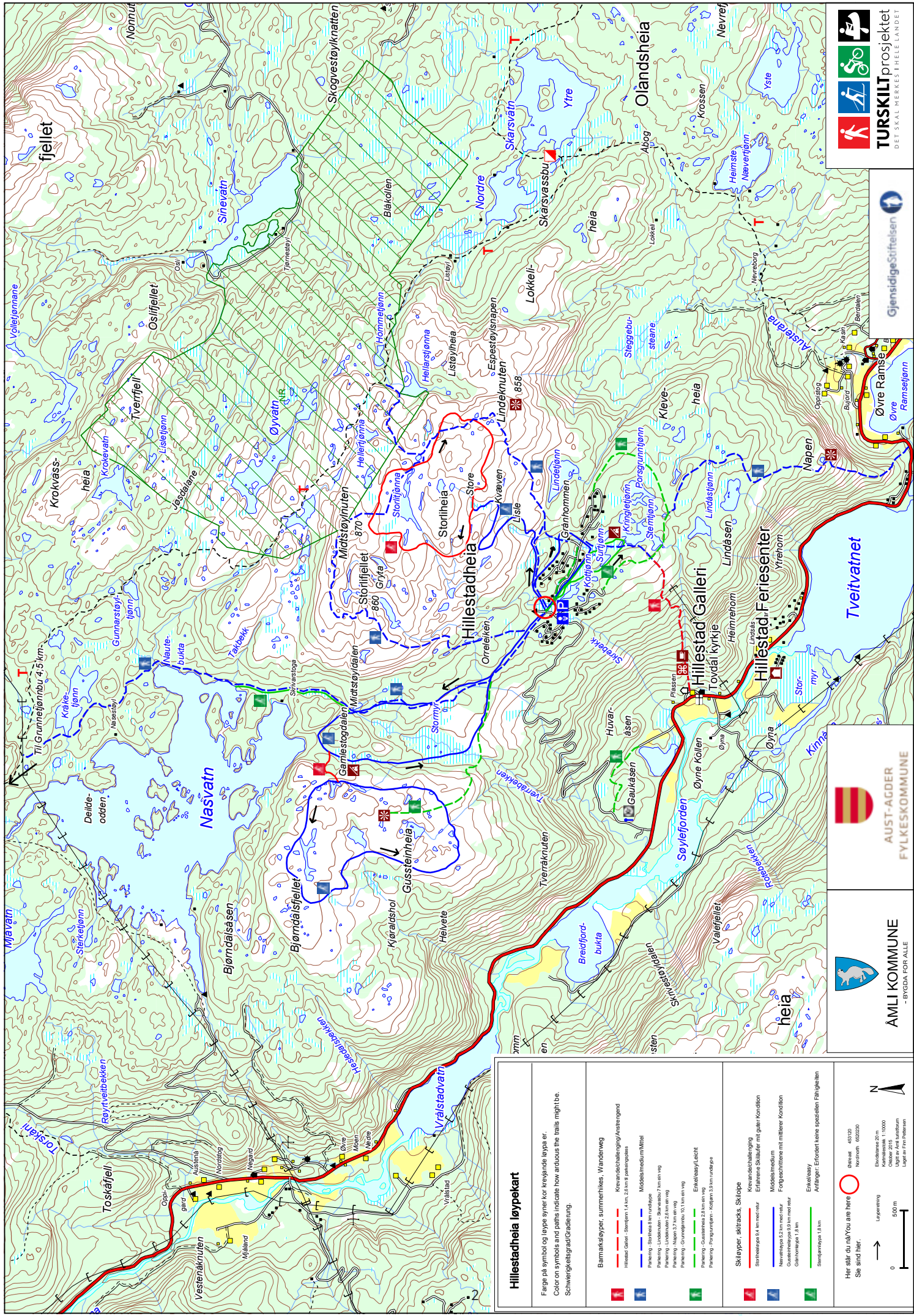
DOKUMENT- VEDLEGG

Hillestadheia, Tovdal, 4869 DØLEMO



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Hillestadheia løypekart

Farge på symbol og løype syner kor krevjande løypa er.
Color on symbols and paths indicate how arduous the trails might be.
Schwierigkeitsgrad/Gradierung.

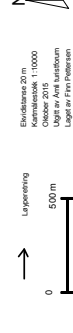
Barnsøysøyer: summertid, vardervag

- Hillestad Galleri: 4 km, 2,5 km i parkeringsplass
- Middelsøysøyer: 8 km i parkeringsplass
- Parkering: Storheia 8 km i parkeringsplass
- Parkering: Lindeløkken: 2,5 km i parkeringsplass
- Parkering: Næstøysøyer: 2,5 km i parkeringsplass
- Parkering: Gullstøysøyer: 2,5 km i parkeringsplass
- Parkering: Gullstøysøyer: 2,5 km i parkeringsplass
- Parkering: Gullstøysøyer: 2,5 km i parkeringsplass

Skiøyer: skiløyper, skiløype

- Skiløype: 4 km i parkeringsplass
- Skiløype: 4 km i parkeringsplass
- Skiløype: 4 km i parkeringsplass
- Skiløype: 4 km i parkeringsplass
- Skiløype: 4 km i parkeringsplass
- Skiløype: 4 km i parkeringsplass
- Skiløype: 4 km i parkeringsplass
- Skiløype: 4 km i parkeringsplass

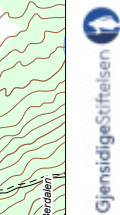
Her står du når du er her
Sie sind hier.



AUST-AGDER
FYLKESKOMMUNE



AMLI KOMMUNE
BYGDIA FOR ALLE



TURSKILTprosjektet
DET SKAL VERKESTE HELE LANDET

Pris er for frikjøpt tomt inkl. veg, vatn, avlaup og straum til tomtegrense.
Oppmåling, tinglysing og andre omkostningar er ikkje med.

Det kjem årlige utgifter til veg, vatn, avlaup og løyper til Hillestadheia AS +
renovasjonsavgift til IATA.

Salget blir styrt av Sørmeqleren
Felt 2 Grånhommen Sør

Tomt nr. 200.....kr. 290.000,-
208.....kr. 340.000,- (solgt)
216.....kr. 460.000,- (solgt)
225.....kr. 390.000,-

Felt 4 Rjupereirheia Nord

Tomt nr. 101.....kr. 290.000,-
104.....kr. 340.000,-
111.....kr. 430.000,-
113.....kr. 430.000,-
117.....kr. 390.000,-
118.....kr. 390.000,- (solgt)
119.....kr. 390.000,-
121.....kr. 390.000,-
122.....kr. 390.000,-

Felt 5 Lindeheia Nord.

Tomt nr. 302.....	kr. 430.000,-
303.....	kr. 430.000,-
304.....	kr. 430.000,-
305.....	kr. 430.000,-
306.....	kr. 430.000,-
307.....	kr. 430.000,-
308.....	kr. 430.000,-
309.....	kr. 430.000,-
310.....	kr. 430.000,-
314.....	kr. 390.000,-
315.....	kr. 390.000,-
316.....	kr. 430.000,-
317.....	kr. 460.000,-
334.....	kr. 430.000,-

Lindeheia Sør

Tomt nr. 400.....	kr. 460.000,- (solgt)
401.....	kr. 460.000,- (solgt)
402.....	kr. 290.000,-
405.....	kr. 290.000,-
407.....	kr. 460.000,- (solgt)
408.....	kr. 460.000,-
409.....	kr. 390.000,- (solgt)
410a + 410b...	kr. 580.000,- (solgt)
412.....	kr. 460.000,-
413.....	kr. 460.000,- (solgt)
414.....	kr. 460.000,-
415.....	kr. 460.000,-
417.....	kr. 490.000,-(solgt)
418.....	kr. 490.000,-

430.....kr. 490.000,- (solgt)
431.....kr. 490.000,-
433.....kr. 460.000,-
435.....kr. 490.000,-
436.....kr. 490.000,-
437.....kr. 550.000,- (solgt)
438.....kr. 490.000,- (solgt)
441.....kr. 390.000,- (solgt)
442.....kr. 340.000,-

Bjønnsniknatten

Tomt nr. 150.....kr. 490.000,-
151.....kr. 600.000,- (solgt)
152.....kr. 390.000,-
153.....kr. 600.000,- (solgt)
154.....kr. 490.000,- (solgt)
155.....kr. 490.000,-
156.....kr. 490.000,-
157.....kr. 600.000,- (solgt)
158.....kr. 550.000,- (+ferdig hytte til pris etter avtale)
159.....kr. 700.000,- (solgt)
160.....kr. 550.000,-
161.....kr. 700.000,- (solgt)
162.....kr. 390.000,-
163.....kr. 700.000,- (solgt)
164.....kr. 490.000,- (solgt)
165.....kr. 600.000,-
166.....kr. 550.000,- (solgt)
167.....kr. 490.000,- (reservert)
168.....kr. 600.000,- (solgt)
169.....kr. 490.000,-
170.....kr. 490.000,- (solgt)
171.....kr. 490.000,- (solgt)
172.....kr. 550.000,-

Rjupereirheia Sør

Tomt nr. 130.....	kr. 600.000,-
131.....	kr. 650.000,-
132.....	kr. 700.000,-
133.....	kr. 700.000,- (solgt)
134.....	kr. 800.000,- (solgt)
135.....	kr. 550.000,-
136.....	kr. 800.000,- (solgt)
137.....	kr. 490.000,-
138.....	kr. 650.000,- (solgt)

Årlige utgifter for tomteeiere på Hillestadheia. 2022/2023

Vedlikehold av vei sommer og vinter fram til tomtegrense.....kr. 2510,- pr. år
Drift og vedlikehold av løypenett.....kr. 685,- pr. år
Vannforsyning fra eget vannverk.....kr. 3580,- pr. år
Avløpsanlegg i Hillestadheia.....kr. 5240,- pr. år
Fiskekort for tomteeiere, inntil 4 stenger (for de som ønsker).....kr. 445,- pr. år
Brøyting av parkeringsplass på tomt (for de som ønsker det).....kr. 1990,-pr. år
Alle priser er inkl. mva, og gjelder for bruk fram til 1/5 året etter.

Innbetaling 1. mai 2022.

Prisene vil senere følge endringer i kostnadene.

Avgiftene er pr. buenhhet.

I tillegg kommer avgift for tvungen renovasjon (søppel) til IATA.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	17190099		
Adresse	Hillestadheia, Tovdal		
Postnummer	4869	Poststed	DØLEMO
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år0 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 fornavn	Gunnar	Selger 1 etternavn	Hillestad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Salget gjelder fritidstomter

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Hillestad, Gunnar

Signert av



Reguleringsføresegner

Utbyggingsplan, del 1 av Felt 5 "Lindeheia Sør", Hillestadheia Hyttegrend, Tovdal, gnr. 9, bnr. 32 i Åmli kommune

Føresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet.

Rekkjefølgjeføresegner (Pbl. §26)

1. Det skal føreligge godkjende tekniske planer for vatn og avlaup, samt utsleppsløype, før bygging på den einskilde tomte tek til.
2. Før det vert gjeve byggeløyve på første hyttetomt, skal vassforsyninga og avløpsordning vere godkjend og sett i drift.
3. Før det vert gjeve byggeløyve på tomtene skal det være opparbeidd område for og bygd tilstrekkelig dimensjonert avfalsbu.
4. Før det vert gjeve byggeløyve på tomtene 406 og 437 skal høgspintlina takast ned/fjernast, og leggjast i jordkabel gjennom planområdet.

Fellesføresegner

1. I samband med veganlegg er det stilt følgjande krav til frisikt (*Det var ikkje høveleg å syne dette med liner og tekst på plankartet*):
 - Kryss (vegar med 15 hytteeiningar eller meir) 10 x 50 meter.
 - Avkøyringar (vegar med 5 – 14 hytteeiningar) 4 x 50 meter.
 - Tilkomstar (1-4 hytteeiningar) 4 x 30 meter.

Nr. 1 Byggeområde (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)

1.1. Fellesføresegner

- a) Alle bygg rekna for opphald (menneske) skal koplas til felles vass- og avlaupsanlegg.
- b) Synleg grunnmur, pilarar eller annan underbygning skal utførast i betong eller naturstein. Overflata på betongmurar skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein. Ope rom mellom pilarar skal blendast med treverk eller natursteinmur.
- c) Byggingar skal utformast og plasserast slik at synlege terrenginngrep vert minst mogleg, avgrensa til det som er naudsynt for parkering, tilkomst og uteareal. Minimum 25 % av tomtearealet skal vere utan inngrep.
- d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillatast med inntil 1 meter høgdeforskjell (fylling eller skjering), unntatt der bygning dekker inngrepet i terrenget, målt frå eksisterande terreng, og avsluttast som jordkledd skråning eller natursteinsmur.

- e) Alle bygningar skal ha tak torvtak, tretak eller tak med ein mørkt og matt farge. Vidare, fasade av treverk, laft eller naturstein. Dersom det vert nytta treverk eller laft skal treverket handsamast med/påførast middels til mørke jordfargar. Det er ikkje tillete med skarpe, heilt kvite eller blanke fargar på fritidsbusetnad.
- f) Hovudbygning skal ha møneretning parallelt med høgdekurvene.
- g) Det er tillate å byggje takoppløft og kvist dersom dette vert gjort i Sørøstvendt - nordvestvendt retning, reikna med klokka. Vidare tversoverloft/midtskip dersom dette ikkje er til sjenanse for naboeigedom. Kvist eller takoppløft skal ikkje dekke meir enn 1/3 av bygget si lengde/takflate på den sida kvisten eller takoppløftet står. Kvist og tversoverloft/midtskip skal ha lik takvinkel som hovuddelen av hytta. Fastsett gesimshøgde i pkt. 1.2 a) underpunkt 8 gjeld ikkje kvist, takoppløft eller tversoverloft/midtskip, men skal målast til skjeringa mellom ytterveggen sin ytre flate og takflaten.
- h) Det er ikkje tillete å setje opp gjerde på tomta.
- i) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegropa vert klargjort.
- j) Ved påkøyring til tilkomstveg frå tomt, skal det vere 4 x 30 meter fri sikt til kvar side.

1.2. Fritidsbustader/hytter, Tomt 400 – 442

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
 - 1) Hovudbygning skal plasserast slik at fastsett koordinat for den einskilde tomt i vedlagte koordinatliste datert 10.09.07 kjem innafor bygningens grunnmur.
 - 2) Maksimalt ein bueining og to sekundærbygg pr. tomt, unntatt tomt 410 der det tillates inntil 2 bueiningar.
 - 3) Tomt 408, 417, 424, 428 og 433 - maksimalt bruksareal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplassar (BRA) = 200 m²
 - 4) Tomt 402 – 407, 409, 411 – 416, 418 – 423, 426, 427, 429 – 432 og 434 - 439 - maksimalt bruksareal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplassar (BRA) = 250 m²
 - 5) Tomt 400, 401, 425 og 440 - 442 - maksimalt bruksareal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplassar (BRA) = 300 m²
 - 6) Tomt 410 a og b – til saman maksimalt bruksareal, inklusive 2 x 2 parkeringsplassar (BRA) = 350 m². Dersom det berre vert bygd 1 bygg på tomta gjelder slik utnyttingsgrad; 410 a BRA = 200 m² inkl. 2 parkeringsplassar, 410 b BRA = 300 m² inkl. 2 parkeringsplassar.
 - 7) Maksimal mønehøgde: 7,0 meter, unntatt tomtene 406, 408, 410 a, 411 – 414, 417 og 424 – 428 der maksimal mønehøgde er 5,5 meter, målt frå gjennomsnittleg nytt planert terreng.
 - 8) Maksimal gesimshøgde: 5,5 meter, unntatt tomtene 406, 408, 410 a, 411 – 414, 417 og 424 – 428 der maksimal gesimshøgde er 3,5 meter, målt frå gjennomsnittleg nytt planert terreng.
 - 9) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4

vegger. Grunnmur høgare enn 0,70 meter skal dekkast med treverk eller naturstein.

10) Takvinkel: 20 - 34°.

11) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.

Nr. 5 Fareområde (§25, 1. ledd nr. 5)

5.1. Trafo

Ingen føresegner

Nr. 6 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)

6.1. Turveg, skiløype

- a) Trase for skiløype kan rydjast og planerast med breidde inntil 5 meter. Planerte områder skal lappast med eit naturtilpassa materiale, t.d. bark eller torvdekke (stadeigen).

6.2. Friluftsområde på land og i vatn

- a) På grunnlag av godkjend teknisk plan kan det som unntak gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir). Terrengformasjonar og vegetasjon skal takast vare på/tilbakeførast.
- b) I og langs den regulerte delen av Stemtjønn kan det setjast i verk tiltak som gagnar friluftslivet, td. opparbeidast uteopphaldsplass med benkar og bord, tilrettelegast for vassbaserte aktivitetar, samt rullestolbrukarar.
- c) I friluftsområdet kan det byggjast bruer/klopper på inntil 5 meter breidde for skiløype, og ryddast, opparbeidast og merkast turstigar med inntil 1,5 meter breidde. Opparbeidd del av Tursti skal ha grusdekke, sås til eller lappast med stadeigne materialar (torv, steinheller, treverk/kløyvde trestokkar).

6.3. Frisiktsone

- a) Det er ikkje tillete med anlegg eller tiltak i frisiktsona som er høgare enn ½ meter over nivået på tilstøytande veg, eller som på anna måte hindrar frisikt, som snø og snøopplag, unnateke oppkvista tre, stolpar og liknande.

VEDLEGG:

- KOORDINATLISTE DATERT 10.09.2007 MED BYGNINGSPUNKT (ANGITT PÅ PLANKARTET MED BYGNINGSSYMBOL PLASSERT MIDT OVER PUNKTET) SOM SKAL LIGGE INNANFOR GRUNNMUR PÅ HOVUDBYGNING.

Vegårshei den 10.09.2007

For Plankontoret Hallvard Homme AS

Erling I. Th. Aas
Erling I. Th. Aas
Jordskikandidat, Arealplanlegger

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid:	25.06.07
Handsama første gong i det faste utvalet for plansaker. PI-sak 07/031,	16.10.07
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	19.10.07 – 19.11.07
Handsama andre gong og godkjend i det faste utvalet for plansaker. PI-sak 07/041,	04.12.07

Åmli den *12/12-2007*

Tull/ Ohtad
.....
Ordfører



.....
Stempel

Revidert: Dato: Signatur: Stempel

Reguleringsføresegner

Utbyggingsplan, del 1 av Felt 5 "Lindeheia Sør", Hillestadheia Hyttegrend, Tovdal, gnr. 9, bnr. 32 i Åmli kommune

Føresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet.

Rekkjefølgjeføresegner (Pbl. §26)

1. Det skal føreligge godkjende tekniske planer for vatn og avlaup, samt utsleppsløyve, før bygging på den einskilde tomta tek til.
2. Før det vert gjeve byggeløyve på første hyttetomt, skal vassforsyninga og avløpsordning vere godkjend og sett i drift.
3. Før det vert gjeve byggeløyve på tomtene skal det være opparbeidd område for og bygd tilstrekkelig dimensjonert avfalsbu.
4. Før det vert gjeve byggeløyve på tomtene 406 og 437 skal høgspintlina takast ned/fjernast, og leggjast i jordkabel gjennom planområdet.

Fellesføresegner

1. I samband med veganlegg er det stilt følgjande krav til frisikt (*Det var ikkje høveleg å syne dette med liner og tekst på plankartet*):
 - Kryss (vegar med 15 hytteeiningar eller meir) 10 x 50 meter.
 - Avkøyringar (vegar med 5 – 14 hytteeiningar) 4 x 50 meter.
 - Tilkomstar (1-4 hytteeiningar) 4 x 30 meter.

Nr. 1 Byggeområde (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)

1.1. Fellesføresegner

- a) Alle bygg rekna for opphald (menneske) skal koplas til felles vass- og avlaupsanlegg.
- b) Synleg grunnmur, pilarar eller annan underbygning skal utførast i betong eller naturstein. Overflata på betongmurar skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein. Ope rom mellom pilarar skal blendast med treverk eller natursteinmur.
- c) Byggingar skal utformast og plasserast slik at synlege terrenginngrep vert minst mogleg, avgrensa til det som er naudsynt for parkering, tilkomst og uteareal. Minimum 25 % av tomtearealet skal vere utan inngrep.
- d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillatast med inntil 1 meter høgdeforskjell (fylling eller skjering), unntatt der bygning dekker inngrepet i terrenget, målt frå eksisterande terreng, og avsluttast som jordkledd skråning eller natursteinsmur.

- e) Alle bygningar skal ha tak torvtak, tretak eller tak med ein mørkt og matt farge. Vidare, fasade av treverk, laft eller naturstein. Dersom det vert nytta treverk eller laft skal treverket handsamast med/påførast middels til mørke jordfargar. Det er ikkje tillete med skarpe, heilt kvite eller blanke fargar på fritidsbusetnad.
- f) Hovudbygning skal ha møneretning parallelt med høgdekurvene.
- g) Det er tillate å byggje takoppløft og kvist dersom dette vert gjort i Sørøstvendt - nordvestvendt retning, reikna med klokka. Vidare tversoverloft/midtskip dersom dette ikkje er til sjenanse for naboeigedom. Kvist eller takoppløft skal ikkje dekke meir enn 1/3 av bygget si lengde/takflate på den sida kvisten eller takoppløftet står. Kvist og tversoverloft/midtskip skal ha lik takvinkel som hovuddelen av hytta. Fastsett gesimshøgde i pkt. 1.2 a) underpunkt 8 gjeld ikkje kvist, takoppløft eller tversoverloft/midtskip, men skal målast til skjeringa mellom ytterveggen sin ytre flate og takflaten.
- h) Det er ikkje tillete å setje opp gjerde på tomta.
- i) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegropa vert klargjort.
- j) Ved påkøyring til tilkomstveg frå tomt, skal det vere 4 x 30 meter fri sikt til kvar side.

1.2. Fritidsbustader/hytter, Tomt 400 – 443

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
 - 1) Hovudbygning skal plasserast slik at fastsett koordinat for den einskilde tomt i vedlagte koordinatliste datert 10.09.07 kjem innafor bygningens grunnmur.
 - 2) Maksimalt ein bueining og to sekundærbygg pr. tomt, unntatt tomt 410 der det tillates inntil 2 bueiningar.
 - 3) Tomt 408, 417, 424, 428, 433 og 443 - maksimalt bruksareal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplassar (BRA) = 200 m²
 - 4) Tomt 402 – 407, 409, 411 – 416, 418 – 423, 426, 427, 429 – 432 og 434 - 439 - maksimalt bruksareal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplassar (BRA) = 250 m²
 - 5) Tomt 400, 401, 425 og 440 - 442 - maksimalt bruksareal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplassar (BRA) = 300 m²
 - 6) Tomt 410 a og b – til saman maksimalt bruksareal, inklusive 2 x 2 parkeringsplassar (BRA) = 350 m². Dersom det berre vert bygd 1 bygg på tomta gjelder slik utnyttingsgrad; 410 a BRA = 200 m² inkl. 2 parkeringsplassar, 410 b BRA = 300 m² inkl. 2 parkeringsplassar.
 - 7) Maksimal mønehøgde: 7,0 meter, unntatt tomtene 406, 408, 410 a, 411 – 414, 417, 424 – 428 og 443 der maksimal mønehøgde er 5,5 meter, målt frå gjennomsnittleg nytt planert terreng.
 - 8) Maksimal gesimshøgde: 5,5 meter, unntatt tomtene 406, 408, 410 a, 411 – 414, 417, 424 – 428 og 443 der maksimal gesimshøgde er 3,5 meter, målt frå gjennomsnittleg nytt planert terreng.
 - 9) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4

vegger. Grunnmur høgare enn 0,70 meter skal dekkast med treverk eller naturstein.

10) Takvinkel: 20 - 34°.

11) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.

Nr. 5 Fareområde (§25, 1. ledd nr. 5)

5.1. Trafo

Ingen føresegner

Nr. 6 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)

6.1. Turveg, skiløype

- a) Trase for skiløype kan rydjast og planerast med breidde inntil 5 meter. Planerte områder skal lappast med eit naturtilpassa materiale, t.d. bark eller torvdekke (stadeigen).

6.2. Friluftsområde på land og i vatn

- a) På grunnlag av godkjend teknisk plan kan det som unntak gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir). Terrengformasjonar og vegetasjon skal takast vare på/tilbakeførast.
- b) I og langs den regulerte delen av Stemtjønn kan det setjast i verk tiltak som gagnar friluftslivet, td. opparbeidast uteopphaldsplass med benkar og bord, tilrettelegast for vassbaserte aktivitetar, samt rullestolbrukarar.
- c) I friluftsområdet kan det byggjast bruer/klopper på inntil 5 meter breidde for skiløype, og ryddast, opparbeidast og merkast turstigar med inntil 1,5 meter breidde. Opparbeidd del av Tursti skal ha grusdekke, sås til eller lappast med stadeigne materialar (torv, steinheller, treverk/kløyvde trestokkar).

6.3. Frisiktsone

- a) Det er ikkje tillete med anlegg eller tiltak i frisiktsona som er høgare enn ½ meter over nivået på tilstøytande veg, eller som på anna måte hindrar frisikt, som snø og snøopplag, unnateke oppkvista tre, stolpar og liknande.

VEDLEGG:

- *KOORDINATLISTE DATERT 10.09.2007 MED BYGNINGSPUNKT (ANGITT PÅ PLANKARTET MED BYGNINGSSYMBOL PLASSERT MIDT OVER PUNKTET) SOM SKAL LIGGE INNANFOR GRUNNMUR PÅ HOVUDBYGNING.*

Vegårshei den 10.09.2007

Revidert:

Vegårshei den 31.07.2008

For Plankontoret Hallvard Homme AS

Erling I. Th. Aas
Erling I. Th. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid:	25.06.07
Handsama første gong i det faste utvalet for plansaker. PI-sak 07/031,	16.10.07
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	19.10.07 – 19.11.07
Handsama andre gong og godkjend i det faste utvalet for plansaker. PI-sak 07/041,	04.12.07

Åmli den

.....
Ordfører

.....
Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:

Stempel

Revidert Planforslag,

31.07.08



Hillestadheia AS
Att. Gunnar Hillestad
Dølemo
4865 Åmli

Saksbeh.: Tor Hallvard Taxerås
Direkte tlf.: 37 18 52 55
E-post: tor.hallvard.taxeras@amli.kommune.no

Vår ref.: 2007/761 - 27
Dato: 17.09.2008

MINDRE VESENTLEG ENDRING AV BYGNADSPLAN TRINN II - HILLESTADHEIA, GNR. 9, BNR. 32.

Planutvalet gjorde slikt vedtak på sitt møte 16.09.08:

BEHANDLING I PLANUTVALET - 16.09.2008

Avrøysting:

Samrøystes for rådmannen sitt framlegg.

VEDTAK I PLANUTVALET:

Planutvalet godkjenner endringa som ”mindre vesentleg” og tillet at nytt byggeområde (hyttetomt nr. 443) blir lagt inn i bygnadsplanen og endrar arealbruksføremålet på staden frå spesialområdet –friluftsområde til byggeområde for fritidsbustader. Hyttetomta får slik utnyttingsgrad i føresegna; BRA = 200 m² inkl. parkering, mønehøgde 5,5 meter, og gesimshøgde 3,5 meter. Elles gjeld føresegna fullt ut.

Vidare finn Planutvalet at dei endringane søkjar har gjort i plankartet og planføresegna er slik i samsvar med vedtaket her at desse godkjennast slik dei ligg føre.

Vedtaket er fatta i medhald av plan- og bygningslova § 28-1, nr.2.

Med helsing

Tor Hallvard Taxerås
saksbehandlar



ÅMLI KOMMUNE

SAKSUTGREIING

Saksbehandlar: Tor Hallvard Taxerås, saksbehandlar - Plan- og næringsavdelinga
Dir.tlf./e-post: 37 18 52 55, tor.hallvard.taxeras@amli.kommune.no
Saksordførar: #

Dato: 04.09.2008
Arkivref: 2007/761 - 26

Utv.saksnr:	Møtedato:	Utvæl:
08/33	16.09.2008	Planutvalet

MINDRE VESENTLEG ENDRING AV BYGNADSPLAN TRINN II - HILLESTADHEIA, GNR. 9, BNR. 32.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG:

Planutvalet godkjenner endringa som "mindre vesentleg" og tillet at nytt byggeområde (hyttetomt nr. 443) blir lagt inn i bygnadsplanen og endrar arealbruksføremålet på staden frå spesialområdet –friluftsområde til byggeområde for fritidsbustader. Hyttetomta får slik utnyttingsgrad i føresegna; BRA = 200 m² inkl. parkering, mønehøgde 5,5 meter, og gesimshøgde 3,5 meter. Elles gjeld føresegna fullt ut.

Vidare finn Planutvalet at dei endringane søkjar har gjort i plankartet og planføresegna er slik i samsvar med vedtaket her at desse godkjennast slik dei ligg føre.

Vedtaket er fatta i medhald av plan- og bygningslova § 28-1, nr.2.

BEHANDLING I PLANUTVALET - 16.09.2008

Avrøysting:

Samrøystes for rådmannen sitt framlegg.

VEDTAK I PLANUTVALET:

Planutvalet godkjenner endringa som "mindre vesentleg" og tillet at nytt byggeområde (hyttetomt nr. 443) blir lagt inn i bygnadsplanen og endrar arealbruksføremålet på staden frå spesialområdet –friluftsområde til byggeområde for fritidsbustader. Hyttetomta får slik utnyttingsgrad i føresegna; BRA = 200 m² inkl. parkering, mønehøgde 5,5 meter, og gesimshøgde 3,5 meter. Elles gjeld føresegna fullt ut.

Vidare finn Planutvalet at dei endringane søkjar har gjort i plankartet og planføresegna er slik i samsvar med vedtaket her at desse godkjennast slik dei ligg føre.

Vedtaket er fatta i medhald av plan- og bygningslova § 28-1, nr.2.



SAKSVEDLEGG:

- 1 Søknad Mindre vesentlig endring av Bp felt 5 plankart og bestemmelser 010808
- 2 2114Bp2_Reguleringsføresegner Endret planforslag 010808
- 3 2114BP_Endret planforslag 010808
- 4 Utklipp frå noverande plankart, - utarbeidd av PN- avdeling.
- 5 Utsnitt av Flatereguleringsplan for Hillestadheia gnr. 9, bnr. 32

ANDRE SAKSDOKUMENT:

Flatereguleringsplan Hillestadheia
Plan- og bygningslova

KORT OM SAKA:

Hillestadheia As ved Gunnar Hillestad søkjar om mindre vesentleg endring av bygnadsplan trinn II på Hillestadheia. Endringa gjeld ei hyttetomt som ligg naturleg til mellom tomtande 414 og 415. Hyttetomta har tomt nr. 443 og er planlagt med slik utnyttingsgrad i føresegna; BRA = 200 m² inkl. parkering, mønehøgde 5,5 meter, og gesimshøgde 3,5 meter. Bakgrunnen for søknaden er at tomta blei uteglømt ved kartkonstruksjonen, men blei stikket i terrenget samtidig med resten av feltet.

Planutvalet har fullmakt til å eigengodkjenne ei mindre vesentleg reguleringsendring etter plan- og bygningslova § 28-1, nr. 2. Av nr. 4 følgjer at dette kan skje etter enklare behandlingsreglar enn dei vanelege.

MERKNADER/VURDERING:

Litt om tilgangen til å godkjenne mindre vesentleg endring av reguleringsplan:

Plan – og bygningslova § 28-1, nr. 2, opnar for at Planutvalet kan godkjenne mindre vesentleg endring av reguleringsplan. Det er ikkje fritt fram for kommunen å godkjenne alle typar endringar. Spørsmålet blir kva som ligg i omgrepet ” mindre vesentleg”. Ein må vurdere i kvart enkelt tilfelle om endringa er vesentleg. I mange tilfeller er ei endring av arealbruksføremålet i planer ei vesentleg endring og endringa kan då bare skje gjennom ein ordinær planprosess.

Nabovarsel:

Gunnar Hillestad har ikkje selt nokon av nabohyttetomtane, det er såleis meningslaust å sende nabomelding/høyring.

Vurdering av hyttetomta:

Saksbehandlar synfara hyttetomta (tomt nr. 443) 20.08.08:

Byggepunktet er avmerka i terrenget. Tomta egner seg som hyttetomt. Ei endring vil omregulere området frå spesialområde -friluftsområde til byggeområde for fritidsbustader. Endringa verker til å vere mindre vesentleg, tomta er på linje med dei andre tomtane på under to daa og vil føye seg greitt inn i byggelina på staden. Tomta vil ikkje vere til ulempe for friluftslivet på staden (tomta lite aktuell som utfartsområde/tilknytingspunkt til ski/turløyper). Tomta vil heller ikkje skade den overordna grønstrukturen i flatereguleringsplanen fordi området tomta ligg i er regulert til byggeområde (vedlegg nr. 4).

Endringar i Bygnadsplan trinn II som følgje av vedtaket etter pbl § 28-1, nr. 2. blir følgjande;



- Plankartet endrast ved at det leggst inn ein ny hyttetomt (nr. 443) mellom tomt nr. 414 og 415. Som ein naturleg følgje av at tomta blir lagt inn, justerast grensene mot naboeigedommane (tomt nr. 414 og 415) etter normal arronderingsmetode.
- Hyttetomta (nr. 443) får slik utnyttingsgrad i føresegna; BRA = 200 m² inkl. parkering, mønehøgde 5,5 meter, og gesimshøgde 3,5 meter.

Etterarbeid for;

Hillestadheia AS: trykker opp 3 nye plankart og sender desse til kommunen for godkjenning og stempling.

Kommunen: Nye plankart og nye føresegn underteiknast og stemplast av Ordførar etter vedtaket.

REGULERINGSFØRESEGNER

Detaljreguleringsplan, del av Bjønnshiknatten, Hillestadheia Hyttegrend, Tovdal, Gnr. 9 Bnr. 32, Åmli kommune.

Dato, Plankart: 21.12.2017 Dato, Føresegner: 21.12.2017

§ 1**GENERELT**

- a) Føremålet med planen er å tilrettelegge for å detaljregulere del av byggeområde Bjønnshiknatten.
- b) Planområde er regulert til følgende arealformål:

Byggeområde og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Fritidsbustadar (BFF)
- Skiløypetrasè/Turveg(BST)
- Anna uteopphald (skileik) BAU
- Andre typer anlegg (gapahuk) BAB

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Køyreveg (SKV1-3)
- Annan veggrunn (grøntområde) SVG

Landbruk- natur og friluftsmål (Pbl § 12-5, ledd nr 5)

- Friluftsområde (LF)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5, ledd nr 6)

- Friluftsområde i vassdrag (VFV)

§ 2**REKKJEFØLGEFØRESEGNER**

- a) Det skal føreligge godkjende tekniske planar for vatn og avlaup før bygging på den einskilde tomt tek til.

§ 2**FELLESFØRESEGNER**

- a) I samband med veganlegg er det stilt følgjande krav til frisikt (dette er ikkje vist på plankart):

- * Avkøyringar (vegar med 5-14 hytteeiningar) 4x 50 meter
- * Tilkomstvegar 1-4 hytteeiningar) 4x 30 meter
- * Det er ikkje tillate med anlegg eller tiltak i frisiktsona som er høgare enn ½ meter over nivået på tilstøytande veg.

- b) Dersom det under byggearbeid skulle komme fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeidet stoppast og melding skal sendast til Aust-Agder Fylkeskommune v/kulturminnevern.

§ 3**BYGNINGAR OG ANLEGG****3.01 FELLES FØRESEGNER**

- a) Bygningar skal plasserast og utformast slik at synlege terrenginngrep vert minst mogleg, avgrensa til det som er naudsynt for opparbeiding av byggetomt, parkering, tilkomst og uteareal. Skjering og fylling skal avsluttast som steinsett eller jordkledd skråning eller natursteinsmur.
- b) Alle bygningar skal ha torvtak, tretak eller tak med ein mørkt og matt farge. Vidare, fasade av treverk, laft eller naturstein. Dersom det vert nytta treverk eller laft skal treverket handsamast med/påførast middels til mørke jordfargar.
- c) Det er ikkje tillete å setje opp gjerde på tomta, unnateke der lov eller forskrift krev det.
- d) Køyre- og parkeringsareal på tomt skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegropa vert klargjort.

3.02 FRITIDSBUSTADER/HYTTER, BFF, TOMT 150-172

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
- 1) Maksimalt ein bueining og to sekundærbygg pr. tomt.
 - 2) Tomt 151 og 153 - maksimalt bruksareal pr. tomt, BRA = 250 m², eksklusive parkering på terreng.

- 3) Tomt 150, 152 og 154 - 172 maksimalt bruksareal pr. tomt, BRA = 220 m², eksklusive parkering på terreng.
 - 4) Maksimal mønehøgde: 7,5 meter, unntatt tomtene 159, 161, 163 der maksimal mønehøgde er 5,5 meter, målt frå gjennomsnittleg nytt planert terreng.
 - 5) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger. Grunnmur høgare enn 0,70 meter skal dekkast med treverk eller naturstein.
 - 6) Takvinkel: 20 - 34°.
 - 7) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.
- b) Alle bygg rekna for opphald (menneske) skal koplast til felles vass- og avlaupsanlegg.
- c) Det er ikkje tillate å sette bygg på pilarar.
- 3.3 TURVEG, SKILØYPE, BST
- a) Trase for skiløype kan planerast med breidde inntil 5 meter. Planerte områder skal lappast med eit naturtilpassa materiale, td. grus, bark eller torvdekke (stadeigen).
- 3.4 SKILEIK, AKEBAKKE, BAU
- a) Innanfor området kan terrenget planerast (senkast eller fyllast opp) slik at det gagnar formålet. Det kan førast opp naudsynte bygningar og anlegg for skileik og aking.
- 3.5 ANNA ANLEGG (GAPAHUK), BAB
- a) I området kan ein setje opp gapahuk, benker, bord og bål/grillplass.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.1 Køyreveg, SKV1-3
- a) SKV1-3 er regulert til område for privat kjøreveg. Veg SKV1 er del av privat felles tilkomstveg til Felt 4, 5 og 6.
- 4.2 Anna vegareal, grøntareal, SVG
- a) SVG er regulert til område for annan veggrunn – grøntareal.

§ 5

LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

5.1 FRILUFTSFØREMÅL, LF

- a) Det er tillate å grave ned naudsynte leidningsanlegg som vatn, avlaup, straum-kabel m.m. Terrengformasjonar og vegetasjon skal takast vare på/tilbakeførast.

- b) I friluftsområdet kan det byggjast bruer/klopper på inntil 5 meter breidde for skiløype, og ryddast, opparbeidast og merkast turstigar med inntil 1,5 meter breidde. Opparbeidd del av Tursti skal ha grusdekke, sås til eller lappast med stadeigne materialar (torv, steinheller, treverk/kløyvde trestokkar).
- c) Langs den regulerte delen av Stemtjønn kan det setjast i verk tiltak som gagnar friluftslivet, t.d. opparbeidast uteopphaldsplass med benkar og bord, leggst til rette for vassbaserte aktivitetar, samt rullestolbrukarar.

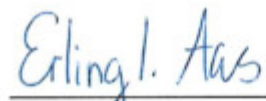
§ 6

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

6.1 FRILUFTSFØREMÅL I SJØ OG VASSDRAG, VFV

- a) VFV er regulert til friluftsområder i sjø og vassdrag.
- b) I Stemtjønn kan det setjast i verk tiltak som gagnar friluftslivet, t.d. leggst til rette for vassbaserte aktivitetar.

Stærk & Co as.


 Erling I. Aas
 Arealplanlegger

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid: 23.08.2017

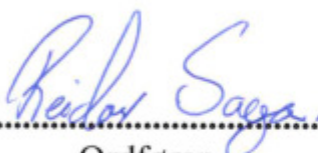
Handsama første gong i det
faste utvalet for plansaker. Pl-sak 18/7, 12.03.2018

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet: 22.03.2018 - 03.05.2018

Handsama andre gong i det
faste utvalet for plansaker. Pl-sak, xxxxxx 11.06.18

Godkjend i kommunestyret K-sak xxxxxx 21.06.18

Åmli den 22.08.18


.....
Ordfører



Reguleringsføresegner

Utbyggingsplan, del av Felt 2 "Grånhommen sør", del av Felt 4 "Rjupereirheia nord", og del av Felt 5 "Lindeheia nord", Hillestadheia Hyttegrennd, Tovdal, gnr. 9, bnr. 1 i Åmli kommune

Føresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet.

Rekkjefølgjeføresegner (Pbl. §26)

1. Det skal føreligge godkjende tekniske planer for vatn og avlaup, samt utsleppsløyve, før bygging på den einskilde tomta tek til.
2. Før det vert gjeve løyve til utbygging på tomtene skal det være opparbeidd område for og etablert avfalsinnsamling.
3. Før det vert gjeve brukstillating på første hyttetomt, skal vassforsyninga vere godkjend.

Fellesføresegner

1. I samband med veganlegg er det stilt følgjande krav til friskt (*Det var ikkje høveleg å syne dette med liner og tekst på plankartet*):
 - Kryss (vegar med 15 hytteeiningar eller meir) 10 x 50 meter.
 - Avkøyningar (vegar med 5 – 14 hytteeiningar) 4 x 50 meter.
 - Tilkomstar (1-4 hytteeiningar) 4 x 30 meter.

Nr. 1 Byggeområde (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)

1.1. Fellesføresegner

- a) Alle bygg rekna for opphald skal koplas til felles vass- og avlaupsanlegg.
- b) Synleg grunnmur eller annan underbygning skal utførast i betong eller naturstein. Overflata på betongmurar skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein.
- c) Byggingar skal utformast og plasserast slik at synlege terrenginngrep vert minst mogleg, avgrensa til det som er naudsynt for parkering, tilkomst og uteareal. Minimum 25 % av tomta skal vere utan inngrep.
- d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillatast med inntil 1 meter høgdeforskjell, målt frå eksisterande terreng, og avsluttast som jordkledd skråning eller natursteinsmur.
- e) Alle bygningar skal tak torvtak, tretak eller tak med ein mørkt og matt farge. Vidare, fasade av treverk, laft eller naturstein. Dersom det vert nytta treverk eller laft skal treverket handsamast med/påførast middels til mørke jordfargar. Det er ikkje tillete med skarpe, heilt kvite eller blanke fargar på fritidsbusetnad.
- f) Hovudbygning skal ha møneretning parallelt med høgdekurvane.

- g) Det er tillate å byggje takoppløft og kvist dersom dette vert gjort i Sørøstvendt - nordvestvendt retning, reikna med klokka. Kvist og takoppløft skal ikkje dekke meir enn 1/3 av bygget si lengde/takflata på den sida kvisten står. Kvist og takoppløft skal ha lik mønehøgde, og kvist lik takvinkel, som hovuddelen av hytta, medan gesimshøgda ikkje gjeld kvist og takoppløft.
- h) Det er ikkje tillete å setje opp gjerde på tomta. Dersom det er sakleg grunnlag for å gjeve dispensasjon (ved fare for menneske eller dyr, samt for å halde husdyr på beite vekke frå delar av tomta) skal gjerdet i si heilskap oppførast i tre, unnateke skigard, påførast middels eller mørk jordfarge. Det er ikkje tillete med flettverksgjerder, hønsenetting, (stål-) taug eller liknande materialar.
- i) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegropa vert klargjort.
- j) Ved påkøyring til tilkomstveg frå tomt, skal det vere 4 x 30 meter fri sikt til kvar side.

1.2. Fritidsbustader/hytter, Felt Grånhommen Sør

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
 - 1) Hovudbygning skal plasserast slik at fastsett koordinat for den einskilde tomt i vedlagte koordinatliste datert 24.02.06 kjem innafor bygningens grunnmur.
 - 2) Maksimalt ein bueining og to sekundærbygg pr. tomt.
 - 3) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 220 m² pr. tomt.
 - 4) Maksimal mønehøgde: 7,0 meter, unntatt tomtene 213, 215, 219, 221 og 223, der maksimal mønehøgde er 6 meter.
 - 5) Maksimal gesimshøgde: 5,5 meter, unntatt tomtene 213, 215, 219, 221 og 223, der maksimal gesimshøgde er 3,5 meter.
 - 6) På tomtene 201, 207, 208, 212, 216, 225 og 226 kan maksimalt 75% av tillete bruksareal (T-BRA) i hovudbygg byggjast på ei flate/høgde.
 - 7) På tomt 215 skal alt tillete bruksareal (T-BRA) i kvart bygg byggjast på ei flate/høgde.
 - 8) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
 - 9) Takvinkel: 20 - 34°.
 - 10) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.

1.3. Fritidsbustader/hytter, Felt Lindeheia Nord

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
 - 1) Hovudbygning skal plasserast slik at fastsett koordinat for den einskilde tomt i vedlagte koordinatliste datert 24.02.06 kjem innafor bygningens grunnmur.
 - 2) Maksimalt to bueiningar i ein samanhengande bygningskropp, og 3 sekundærbygg pr. tomt.
 - 3) Tomt skal delast langsmed vertikalskilje mellom leilegheiter.
 - 4) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 350 m², unntatt tomt 311-313 der maksimalt T-BRA = 220 m².

- 5) Maksimal mønehøgde: 9,0 meter, unntatt tomtene 311-313 der maksimal mønehøgde er 7 meter, og tomtene 319, 331 og 332 der maksimal mønehøgde er 6 meter.
- 6) Maksimal gesimshøgde: 6,0 meter, unntatt tomtene 311-313 der maksimal gesimshøgde er 5,5 meter, og tomtene 319, 331 og 332 der maksimal gesimshøgde er 3,5 meter.
- 7) På tomtene 303-305, 308, 316, 320 og 326 kan maksimalt 75% av tillete bruksareal (T-BRA) i hovudbygg byggjast på ei flate/høgde.
- 8) På tomtene 319, 331 og 332 skal alt tillete bruksareal (T-BRA) i kvart bygg byggjast på ei flate/høgde.
- 9) Tomt 324 skal planerast i høgde 651 m.o.h.
- 10) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
- 11) Takvinkel 20 - 34°.
- 12) Minimum 3 biloppstillingsplassar pr. tomt.

1.4. Fritidsbustader/hytter, Felt Rjupereirheia Nord

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
 - 1) Hovudbygning skal plasserast slik at fastsett koordinat for den einskilde tomt i vedlagte koordinatliste datert 24.02.06 kjem innafor bygningens grunnmur.
 - 2) Maksimalt ein bueining og 2 sekundærbygg pr. tomt.
 - 3) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 250 m² pr. tomt.
 - 4) Maksimal mønehøgde: 7,0 meter, unntatt tomtene 112 og 114 der maksimal mønehøgde er 6 meter.
 - 5) Maksimal gesimshøgde: 5,5 meter, unntatt tomtene 112 og 114 der maksimal gesimshøgde er 3,5 meter.
 - 6) På tomtene 112 og 114 skal alt tillete bruksareal (T-BRA) i kvart bygg byggjast på ei flate/høgde.
 - 7) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
 - 8) Takvinkel: 20 - 34°.
 - 9) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.

1.5. Anna byggeområde, Avfallsbu

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av tomte:
 - 1) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 200 m².
 - 2) Maksimal mønehøgde: 5,5 meter.
 - 3) Maksimal gesimshøgde: 3,0 meter.
 - 4) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,50 meter.
 - 5) Takvinkel: 24 - 28°.

Nr. 6 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)

6.1. Turveg, skiløype

- a) Trase for skiløype kan rydjast og planerast med breidde inntil 5 meter. Planerte områder skal lappast med eit naturtilpassa materiale, t.d. bark eller torvdekke (stadeigen).

- b) Turveg kan opparbeidast med breidde inntil 1,5 meter, og med eit dekkje som gagnar føremålet (grus, bark eller grasarmering).

6.2. Friluftsområde på land og i vatn

- a) På grunnlag av godkjend teknisk plan kan det som unntak gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir). Terrengformasjonar og vegetasjon skal takast vare på/tilbakeførast.
- b) Bekkane langs Nystølstean og fram mot Stemtjørn, kan leggjast om og senkast, samt opparbeidast med kulpar, på ein måte som gagnar friluftslivet og omsynet til å leide vatnet effektivt ut av området.
- c) I og langs Kottjønn kan det setjast i verk tiltak som gagnar friluftslivet, td. opparbeidast uteopphaldsplass med benkar og bord, tilrettelegast for vassbaserte aktivitetar, samt rullestolbrukarar.
- d) I friluftsområdet kan det byggjast bruer/klopper på inntil 5 meter breidde for skiløype, og ryddast, opparbeidast og merkast turstigar med inntil 1,5 meter breidde. Opparbeidd del av Tursti skal ha grusdekke, sås til eller lappast med stadeigne materialar (torv, steinheller, treverk/kløyvde trestokkar).

6.3. Frisiktsone

- a) Det er ikkje tillete med anlegg eller tiltak i frisiktsone som er høgare enn ½ meter over nivået på tilstøytande veg, eller som på anna måte hindrar friskt, som snø og snøopplag, unnateke oppkvista tre, stolpar og liknande.

6.4. Anna spesialområde, skileik og akebakke

- a) Området skal nyttast til skileik- og akebakke. Det er tillete å føre opp tekniske anlegg og bygg knytt til heis-/transportband.
- b) Planering av terreng, som gagnar føremålet, er tillate. Terrengomarbeide områder skal såast til.

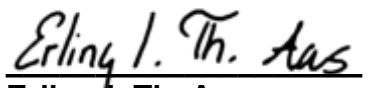
6.5. Område for Reinse-/Avlaupsanlegg

- a) Innanfor område kan det byggjast reinse-/avlaupsanlegg med tilhøyrande anlegg og bygningar.

VEDLEGG:

- *KOORDINATLISTE DATERT 02.03.2006 MED BYGNINGSPUNKT (ANGITT PÅ PLANKARTET MED BYGNINGSSYMBOL PLASSERT MIDT OVER PUNKTET) SOM SKAL LIGGE INNANFOR GRUNNMUR PÅ HOVUDBYGNING.*

Vegårshei den 02.03.2006
For Plankontoret Hallvard Homme AS


Erling I. Th. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid:

07.01.05

Handsama første gong i det
faste utvalet for plansaker. PI-sak 0xx/06,

XX.XX.06

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:

xx.xx.06 – xx.xx.06

Handsama andre gong og godkjend i det
faste utvalet for plansaker. PI-sak 0xx/06,

xx.xx.06

Åmli den

.....

Ordfører

.....

Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:

Stempel



«MOTTAKERNAVN»
«KONTAKT»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Saksbeh.: Lars Gangsei
Direkte tlf.: 37185255
E-post: lars.gangsei@amli.kommune.no

Vår ref.: 2006/149 - 2
Dato: 28.06.2006

BYGNADSPLAN I PÅ HILLESTADHEIA, ENDELEG GODKJENNING. GNR.9, BNR.32

Planutvalet hadde synfaring og møte 13.06.06.

VEDTAK I PLANUTVALET:

Det faste utval for plansaker godkjenner bygnadsplan for del av gnr.9, bnr.32 slik det er søkt om.

Planen er utarbeidd av Plankontoret og dagsett 02.03.06, sist korrigert 16.05.06.

Bygnadsplanen er i samsvar med tidlegare godkjend flatereguleringsplan, og vedtaket er fatta i medhald av Plan og bygningslova § 28-2.

Beklager at den formelle utskrifta kjem noko seint, søker var likevel orientert gjennom kort mail 14.06.

Lukke til med prosjektet!

Med helsing

Lars Gangsei
avdleingsingeniør (bygg)

Likelydande brev sendt til eksterne mottakarar:
Gunnar Hillestad Tovdal 4869 Dølemo
Plankontoret H. Homme as 4747 Valle



ÅMLI KOMMUNE

SAKSUTGREIING

Saksbehandlar: Lars Gangsei, avdleingsingeniør (bygg) - Plan- og næringsavdelinga
Dir.tlf./e-post: 37185255, lars.gangsei@amli.kommune.no

Dato: 01.06.2006
Arkivref: 2006/149 - 1

Saksordfører: #

Utv.saksnr:	Møtedato:	Utvai:
06/9	13.06.2006	Planutvalet

BYGNADSPLAN I PÅ HILLESTADHEIA, ENDELEG GODKJENNING. GNR.9, BNR.32

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG:

Det faste utval for plansaker godkjenner byggnadsplan for del av gnr.9, bnr.32 slik det er søkt om.

Planen er utarbeidd av Plankontoret og dagsett 02.03.06, sist korrigert 16.05.06.

Byggnadslanen er i samsvar med tidlegare godkjend flatereguleringsplan, og vedtaket er fatta i medhald av Plan og bygningslova § 28-2.

BEHANDLING I PLANUTVALET - 13.06.2006

Avrøysting:

Samrøystes for rådmannen sitt framlegg.

VEDTAK I PLANUTVALET:

Det faste utval for plansaker godkjenner byggnadsplan for del av gnr.9, bnr.32 slik det er søkt om.

Planen er utarbeidd av Plankontoret og dagsett 02.03.06, sist korrigert 16.05.06.

Byggnadslanen er i samsvar med tidlegare godkjend flatereguleringsplan, og vedtaket er fatta i medhald av Plan og bygningslova § 28-2.



SAKSVEDLEGG:

Detaljert, stort kart vert lagd fram i møtet.

ANDRE SAKSDOKUMENT:

Godkjend flatereguleringsplan

Søknad om godkjenning av bygnadsplan med tilhøyrande føresegner og kart

KORT OM SAKA:

Kommunestyret har tidlegare godkjend flatereguleringsplan for heile Hillestadheia. Saka her gjeld bygnadsplan for ein del av området, i alt 83 tomter (reknar om lag 400 tomter totalt på heia).

Kommunestyret har gjeve utsleppsløyve som omfattar bygnadsplanområdet.

Planutvalet gjorde i sak PL 06/004 vedtak om å leggje bygnadsplanen ut til offentleg ettersyn, det er ikkje kome inn merknader til planen.

Ettersom plantypen her er bygnadsplan har planutvalet mynde til å gjere endeleg vedtak i saka.

MERKNADER/VURDERING:

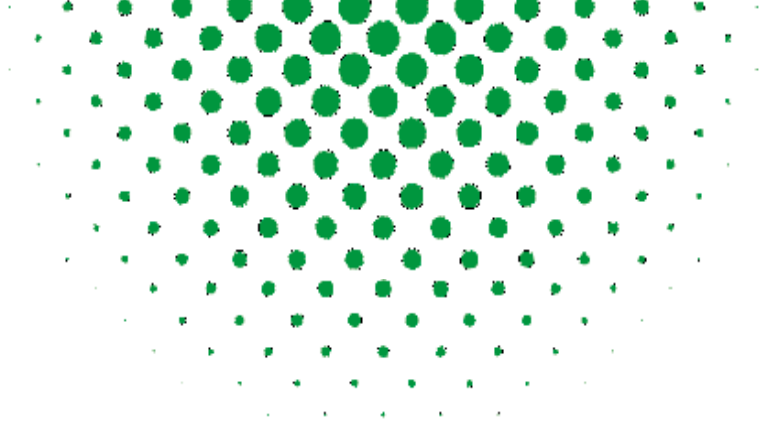
Det er etter ein lang og grundig saksbehandling no lagd fram ein detaljert plan for ein del av området, planen gjev rom for å bygge 83 hytter innom planområdet.

Det er ikkje kome inn merknader i den tida planen har ligge ute til offentleg ettersyn.

Den framlagde planen er i samsvar med flatereguleringsplanen. Det er ikkje kome inn nye moment i saka sidan planutvalet behandla spørsmålet om utlegging til offentleg ettersyn, og det er såleis ikkje grunn for å take opp att same saksutgreiinga nok ein gong.

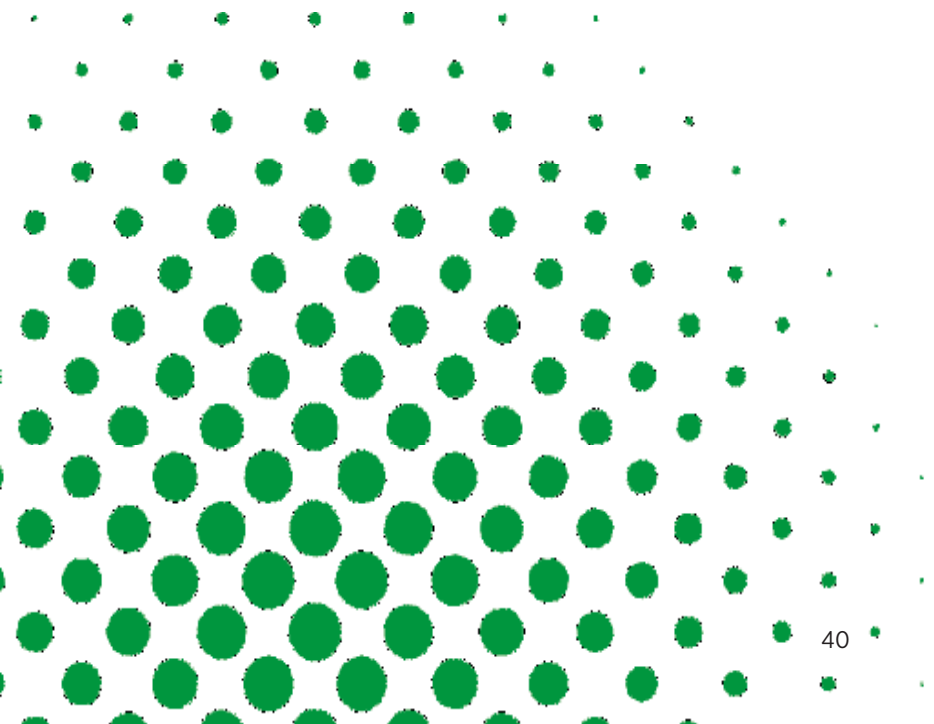
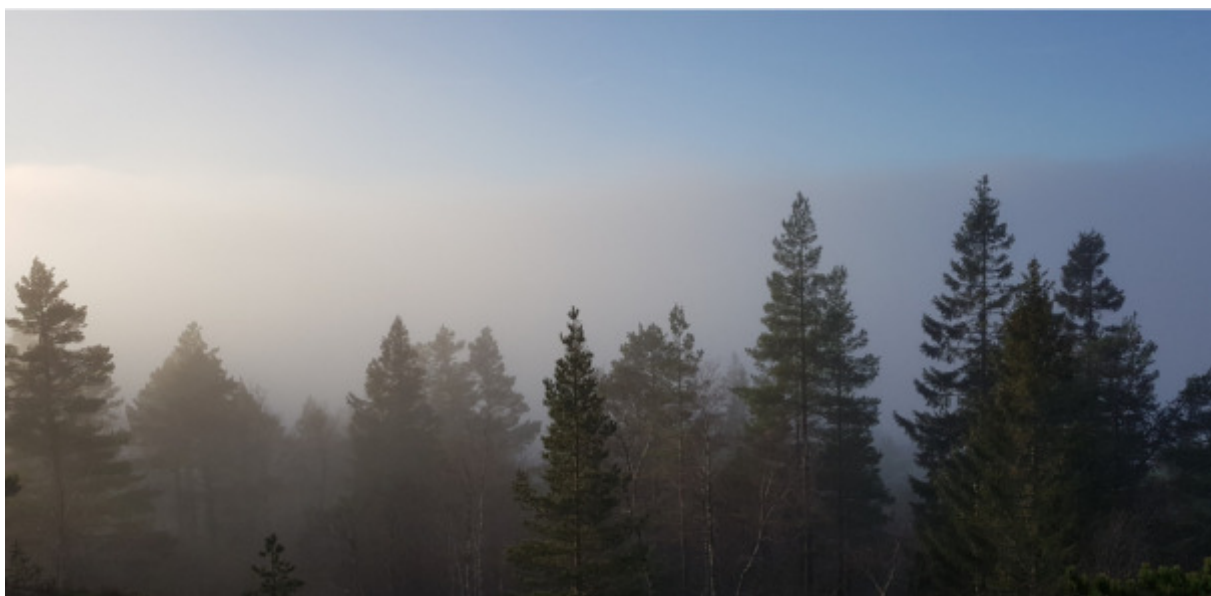
Ved ein inkurie fall ei tomt ut av kartet som er lagd ut til ettersyn, tomta er no teikna inn på nytt kart og utbyggjar ber om at denne vert teke med.

Tomta fell naturleg inn mellom dei andre tomtene, og ho er i samsvar med flatereguleringsplanen. Den "nye" tomta er ikkje til vesentleg ulempe korkje for naboar eller feltet totalt sett, og det er ingen grunn til at kommunen ikkje skal godkjenne ho på line med dei andre.



Planbeskrivelse

Detaljereguleringsplan for Rjupereirheia II
Åmli kommune
Planid 2020004



Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Rjupereirheia II

Åmli kommune

Dato
22.02.2021

Prosjektnummer
201920

Gradering
Åpen

Oppdragsgiver
Hillestad AS

Oppdragsgivers representant
Gunnar Hillestad

0	22.02.2021	Utarbeidelse av planbeskrivelse	EMLS	EIA
Rev.	Dato	Planbeskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	3
1. Bakgrunn og hensikten med planen	4
2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	4
3. Planstatus og rammebetingelser	5
3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer	5
3.1.1 Nasjonale mål	5
3.1.2 Lover	5
3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning	5
3.1.4 Universell utforming	5
3.2 Overordnede planer	5
3.2.1 Fylkeskommunale planer	5
3.2.2 Kommunale planer	6
3.3 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer	7
3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
4. Planprosess	8
4.1 Oppstartsmøte	8
4.2 Varsel om oppstart av planarbeid	8
4.3 Medvirkning	9
4.4 Innkomne merknader til kunngjøringen	9
5. Beskrivelse av planforslaget	10
5.1 Generelt	10
5.2 Planavgrensning	10
5.3 Arealbruk	11
5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen	12
5.4.1 Bebyggelse og anlegg	12
5.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	12
5.4.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	13
5.4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	13
6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	13
6.1 Nærmiljø og friluftsliv, hensynet til barn og unge, folkehelse og universell utforming	13
6.1.1 Nærmiljø	13
6.1.2 Barn og unges interesser	14
6.1.3 Universell utforming	14
6.1.4 Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse	14
6.2 Landskap og landskapsbilde, stedets karakter	14
6.3 Kulturminner og kulturmiljø	15
6.4 Naturmiljø – biologisk mangfold	15
6.4.1 Forholdene til kravene i kap II i naturmangfoldloven	15
6.5 Naturressurser	15
6.5.1 Landbruk	16
6.5.2 Skogbruk	16
6.5.3 Geologiske ressurser	16
6.6 Transport og trafikkavvikling	16
6.7 Forurensning, herunder flom og vassdragstiltak	16
6.7.1 Støy	16
6.7.2 Avrenning, herunder flom, forholdet til vannressursloven og vannressursforskriften	16
6.8 Teknisk infrastruktur	17
6.9 Grunnforhold	17
6.10 Klima	17
6.11 Risiko- og sårbarhet	17
7. Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen	18
8. Oppsummering – forslagsstillers vurdering	18
9. Vedlegg	18

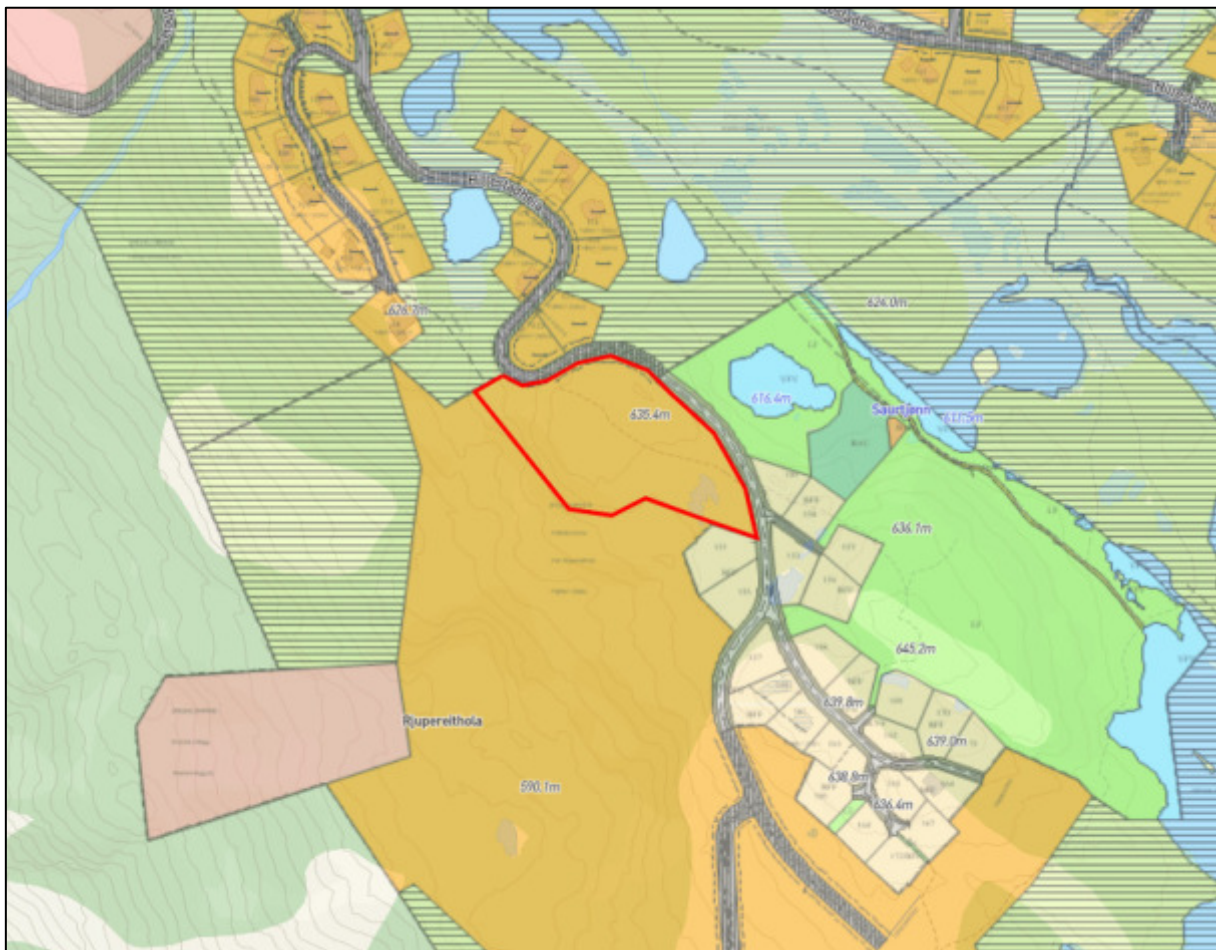
1. Bakgrunn og hensikten med planen

Hillestadheia AS ønsker å detaljregulere et nytt område for fritidsboliger i feltet Rjupereirheia, Gnr. 9 Bnr. 32 i Åmli kommune. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende fritidsboliger, privat adkomstveg og friluftsområde på land og i vann. Planområdet omfatter nordre del av feltet Rjupereirheia i gjeldende flatereguleringsplan for Hillestad hyttegren, vedtatt 27.10.2005.

Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co as som fremmer planforslaget på vegne av Hillestad AS, ved Gunnar Hillestad.

2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet ligger i Tovdal på gnr. 9 bnr. 32, Åmli kommune i Agder fylke. Plangrensa er vist med svart stiplet strek på utsnitt av flatereguleringsplanen nedenfor, figur 1. Det omfatter deler av Rjupereirheia.



Figur 1. Oversiktskart over planområdet vises med rød strek.

For nærmere beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet viser en til kap. 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.

3. Planstatus og rammebetingelser

Kapittelet omhandler planer og føringer på ulike nivå i forvaltninga som planarbeidet må ta hensyn til.

3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer

3.1.1 Nasjonale mål

Overordna politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiv og konvensjoner skal legges til grunn ved planlegginga. Dette gjelder blant annet mål om redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, alle skal ha mulighet for friluftsliv, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle mv.

Relevans for planarbeidet: De fleste forholdene over er omtalt i kap. 6 Konsekvenser av planforslaget.

3.1.2 Lover

I tillegg til plan- og bygningslovas (pbl) vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (f. eks. naturvernloven, kulturminneloven, diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) som har bestemmelser om disponering og utforming av areal.

3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU). Planforslaget faller ikke inn under forskriftens § 6 om tiltak som alltid skal utredes. Det er også vurdert at planforslaget ikke vil få vesentlige virkninger for miljø, eller samfunn, jf. forskriftens § 8, og kriteriene i §10. Det er avklart i oppstartsmøte med kommunen, at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

3.1.4 Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen til plan- og bygningsloven av 2008. Prinsippet er at universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. I teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og veileder til teknisk forskrift er krav og løsninger nærmere nedfelt og beskrevet. Universell utforming er videre innarbeidet i bl.a. diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, friluftsløven og lov om offentlige anskaffelser. En mye brukt definisjon av universell utforming er følgende: «Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.»

3.2 Overordnede planer

3.2.1 Fylkeskommunale planer

- Regionplan Agder 2030
Regionplan Agder er Agder-regionens viktigste overordnede dokument for regional utvikling. Hovedmålet med Regionplan Agder 2030 er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.
Planen har fem hovedsatsingsområder:
 - Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter

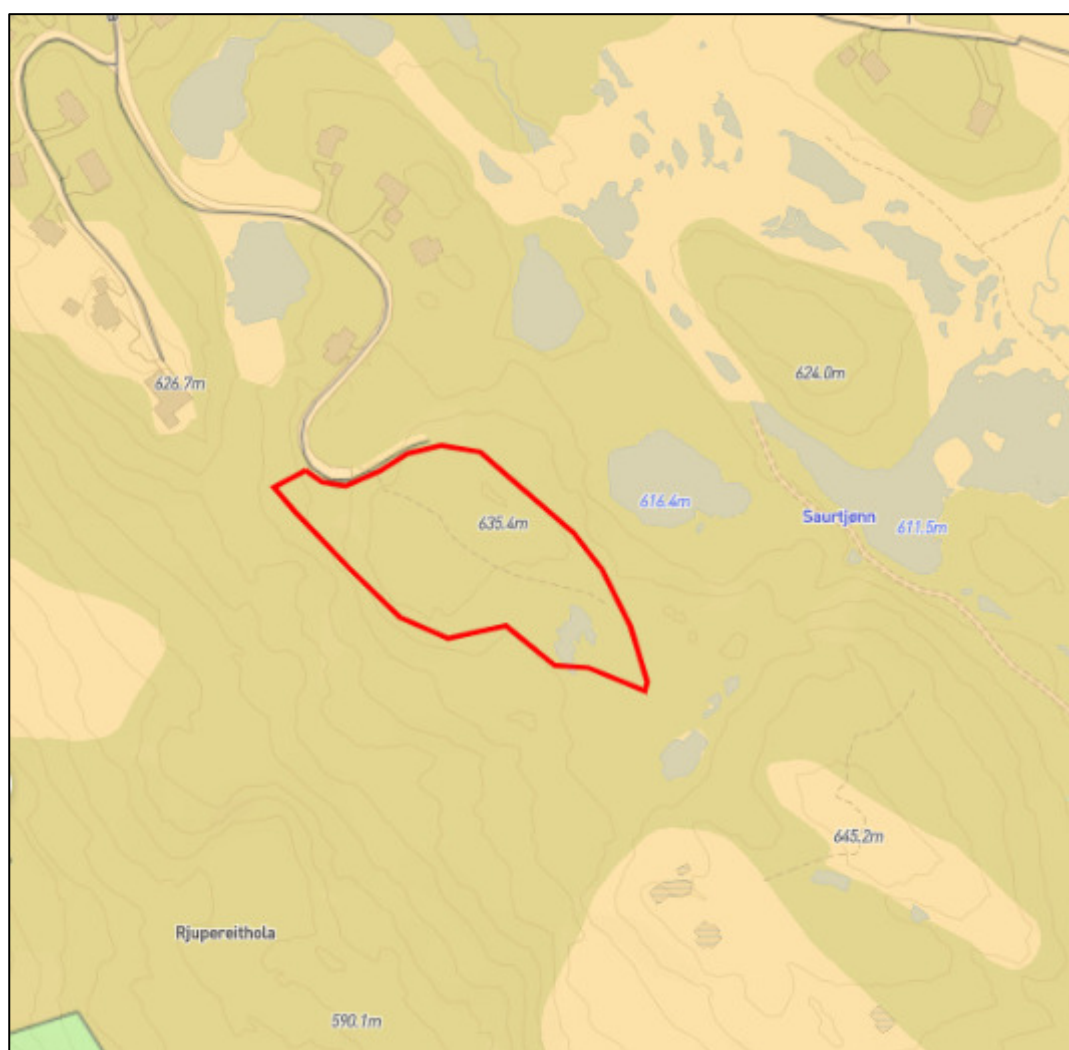
- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur

Relevans for planarbeidet: Planen tilrettelegger for verdiskaping og bærekraft.

3.2.2 Kommunale planer

- Kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel for perioden 2019-2031 er området avsatt til fritidsbebyggelse. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i kommunestyret 27.02.2020. Se Figur 2.



Figur 2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, der planområdet er avmerket med rød strek.

Kommuneplanen har som hovedmål å bidra til bærekraftig verdiskaping, gode tjenester og framtidsetta organisasjon. Kommuneplanen har flere undermål, bla. tilrettelegging for allsidig fritidstilbud/idrett/friluftsliv, tilrettelegging for nye og styrke eksisterende virksomheter, satsing på reiseliv og tilrettelegging for hyttefelt.

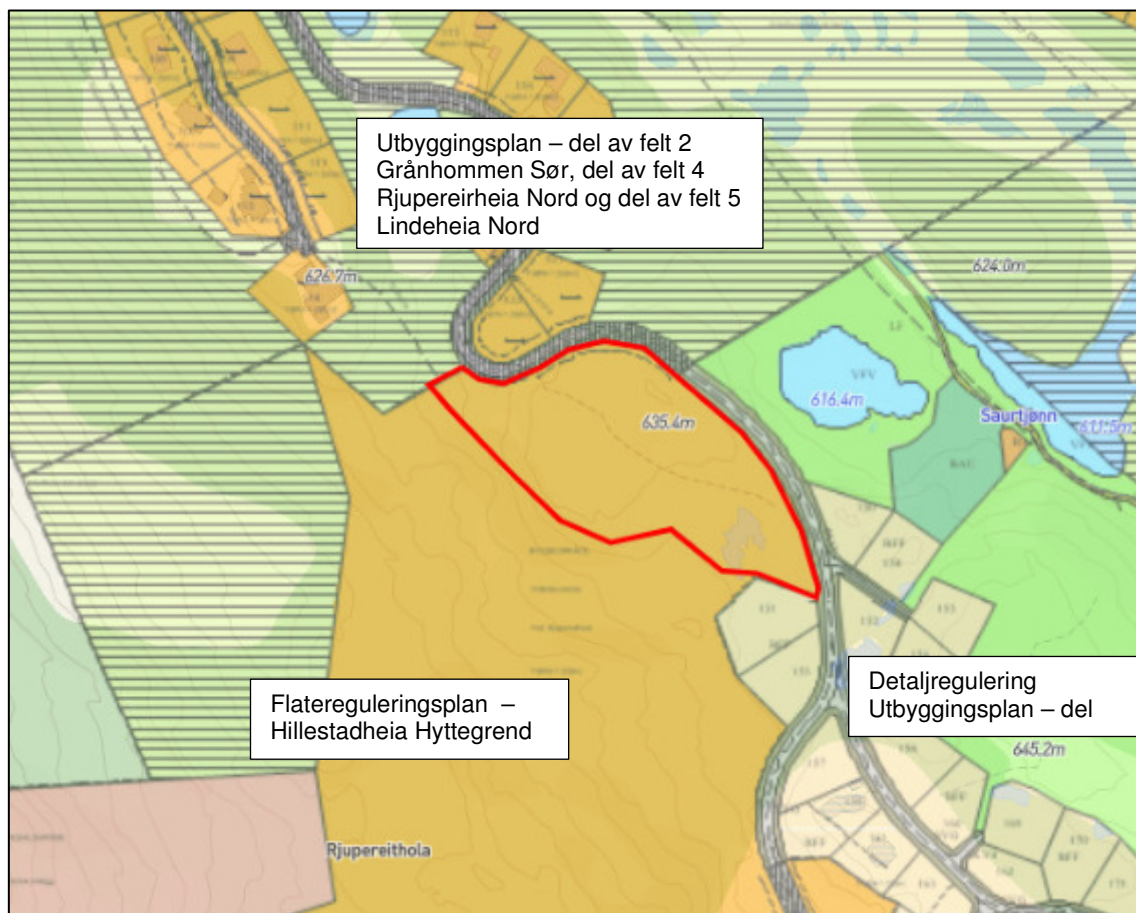
Relevans for planarbeidet: Planen er i samsvar med kommunens mål.

- Kommunal planstrategi
Vedtatt i kommunestyret 12.11.2020

3.3 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer

Planområdet ligger i gjeldende flatereguleringsplan for Hillestad hyttegrennd, datert 27.10.2005 (PlanID 2005001), med krav om detaljregulering for hvert av delområdene innenfor flatereguleringsplanen.

Reguleringsplanen grenser til vedtatt utbyggingsplan for del av felt 2 Grånhommen Sør, del av felt 4 Rjupereirheia Nord og del av felt 5 Lindeheia Nord i nord (PlanId 2006001) og detaljregulering for del av Bjønnshiknatten i øst og sør (PlanId 2017001). Se figur 3.



Figur 3 Rød strek viser planforslaget. Gjeldende planer i området er vist med tekstboks.

3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Målet med planretningslinjene er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Utbyggingsmønstre og transportsystem bør legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Relevans for planarbeidet: De fleste forholdene over er omtalt i kap. 6 Konsekvenser av planforslaget.

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
Formålet med disse statlige planretningslinjene er å:

-
- a) sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.
 - b) sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
 - c) sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

Relevans for planarbeidet: Se kap 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen
Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:
 - a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
 - b) Gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
 - c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Relevans for planarbeidet: Barn og unges interesser er beskrevet og ivaretatt – se kap. 5 Planforslaget og 6 Konsekvenser av planforslaget.

- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag
Formålet med rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag er å:
 - a) unngå inngrep som reduserer verdien for landskaps-bilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø
 - b) sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene
 - c) sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner
 - d) sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi
 - e) sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.

Relevans for planarbeidet: Planforslaget vil ikke berøre verna vassdrag.

4. Planprosess

4.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med administrasjonen i Åmli kommune 27.11.2020. Det ble gitt generelle og konkrete tilbakemeldinger i forhold til overordna planer og formålet med planarbeidet. Referat fra oppstartsmøte og planinitiativ er vedlagt planforslaget.

4.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble kunngjort 22.12.2020 ved brev til berørte parter/grunneiere, offentlige instanser og grupper/organisasjoner, i tillegg til annonse i Tvedestrandsposten og kunngjøring på hjemmesidene til Stærk & Co og Åmli kommune. Frist for merknader ble satt til 29.01.2021.

4.3 Medvirkning

Det har ikke vært avholdt egne informasjonsmøter i fbm. kunngjøringen, (eks Eldreråd, mfl). En har vurdert at planforslaget ikke medfører konsekvenser for disse gruppene, og det fremkommer ingen spesielle problemstillinger knyttet til disse gruppene. Barn- og unges interesser er beskrevet og en konkluderer med at deres interesser er godt ivaretatt i planforslaget, og i forhold til tema som adgang til nære oppholds/lekeområder og friluftsområder.

4.4 Innkomne merknader til kunngjøringen

Det kom inn 3 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, 3 fra offentlige instanser. Merknadene vedlegges i sin helhet planforslaget.

Statens Vegvesen, datert 19.01.2021

«Det er bare fylkesveg i området, og vegvesenet har ikke merknader til oppstarten, siden Agder Fylkeskommune overtok ansvaret for alt omkring fylkesvegene 01.01.2020.»

Agder Fylkeskommune, datert 29.01.2021

«Det er eit mindre tjern innanfor planområdet, og vi vil gjere oppmerksom på at tiltak i/ved denne kan vere søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Ut frå utsjånad til tjernet går vi utfrå at det er tomt for fisk. Fisketomme tjern kan likevel ha eit særeiget artsmangfald. Tjernet bør bevarast i den grad det er mogleg.

Planområdet ligg på eit lite høgdedrag i landskapet. Det er viktig at det blir tatt omsyn til landskapet ved plassering av hyttene. Vi syner her til føresegnene til flatereguleringsplanen for Hillestad hyttegrenn. Føresegnene gir føringar for plassering/lokalisering av bygningar i landskapet (under byggeområde – fritidsbustadar punkt f).»

Kommentar:

Tas til orientering.

Statsforvalteren, datert 28.01.2021

Det bemerkes at det legges vekt på terrengtilpasning, slik at naturlige terreng- og landskapskvaliteter lokalt i området søkes mest mulig bevart. I denne forbindelse minner vi også om kravet om ivaretagelse av hensynet til estetisk utforming/landskapsestetikk, jf pbl §1-1 femte ledd.

Statsforvalteren ber også om at stien som går gjennom planområdet opprettholdes. Alternativt ber vi om at den legges om dersom den blir berørt av tomte- eller vegutbygging, slik at en sammenhengende turløype gjennom planområdet sikres. Videre vil vi oppfordre til at ev. veiadkomst til den enkelte tomt bygges med en enkel standard, slik at terrenginngrep reduseres.

Videre anbefaler vi at tjernet som ligger innenfor planområdet ivaretas som sådan, og med en funksjonell kantsone rundt. Vi minner om at eventuelle inngrep i vannforekomster krever en vurdering etter vannforskriften § 12, samt søknad og tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

For øvrig anbefaler vi at det ses hen til tilgrensende planer for fritidsbebyggelse, når det gjelder krav til omfang og utforming av hyttene, som høyde BYA/BRA, utnyttelsesgrad, byggestil etc.

Kommentar:

Når det gjelder sti gjennom området, vil gangforbindelsen gjennom planområdet opprettholdes, delvis på sti og delvis på vei. Veien vil legges på et lavpunkt i terrenget med enkel standard.

Tjernet i området vil bli ivaretatt.

5. Beskrivelse av planforslaget

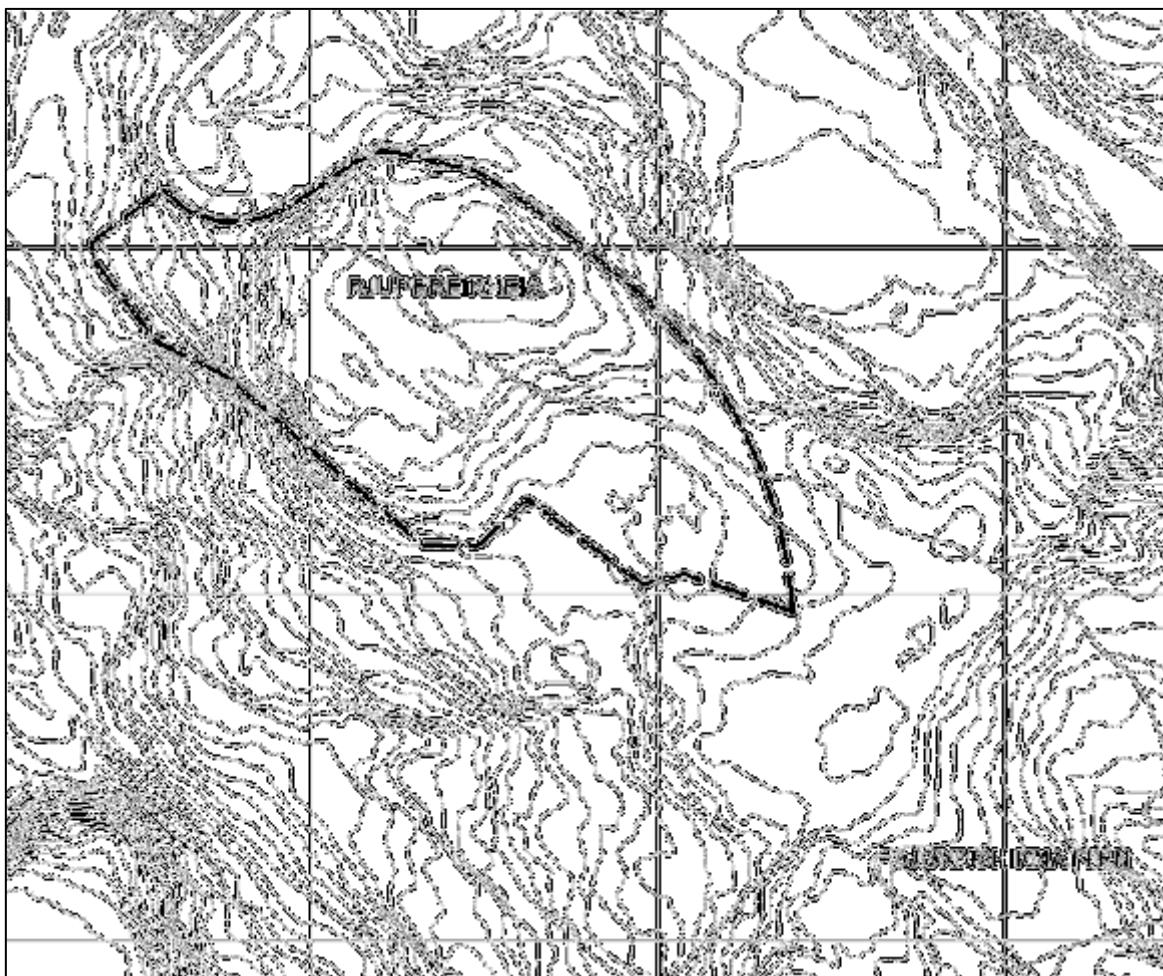
5.1 Generelt

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan, jf plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-3 av 2008. Arealformål er angitt iht. § 12-5. Bestemmelser er utarbeidet iht. § 12-7. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet iht. pbl. § 4-2.

Forslag til reguleringsplankart er utarbeidet ved hjelp av digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref koordinatsystem med et detaljeringsnivå tilsvarende FKB-C. Focus Arealplan 2020 er benyttet. Kartet er konvertibelt med sosi-format, versjon 4.5.2.

5.2 Planavgrensning

Planområdet omfatter gnr/bnr 9/32. Planavgrensning som ble kunngjort er vist på figur 4.



Figur 4. Planavgrensning ved kunngjøring om oppstart av reguleringsplanarbeid, datert 22.12.20

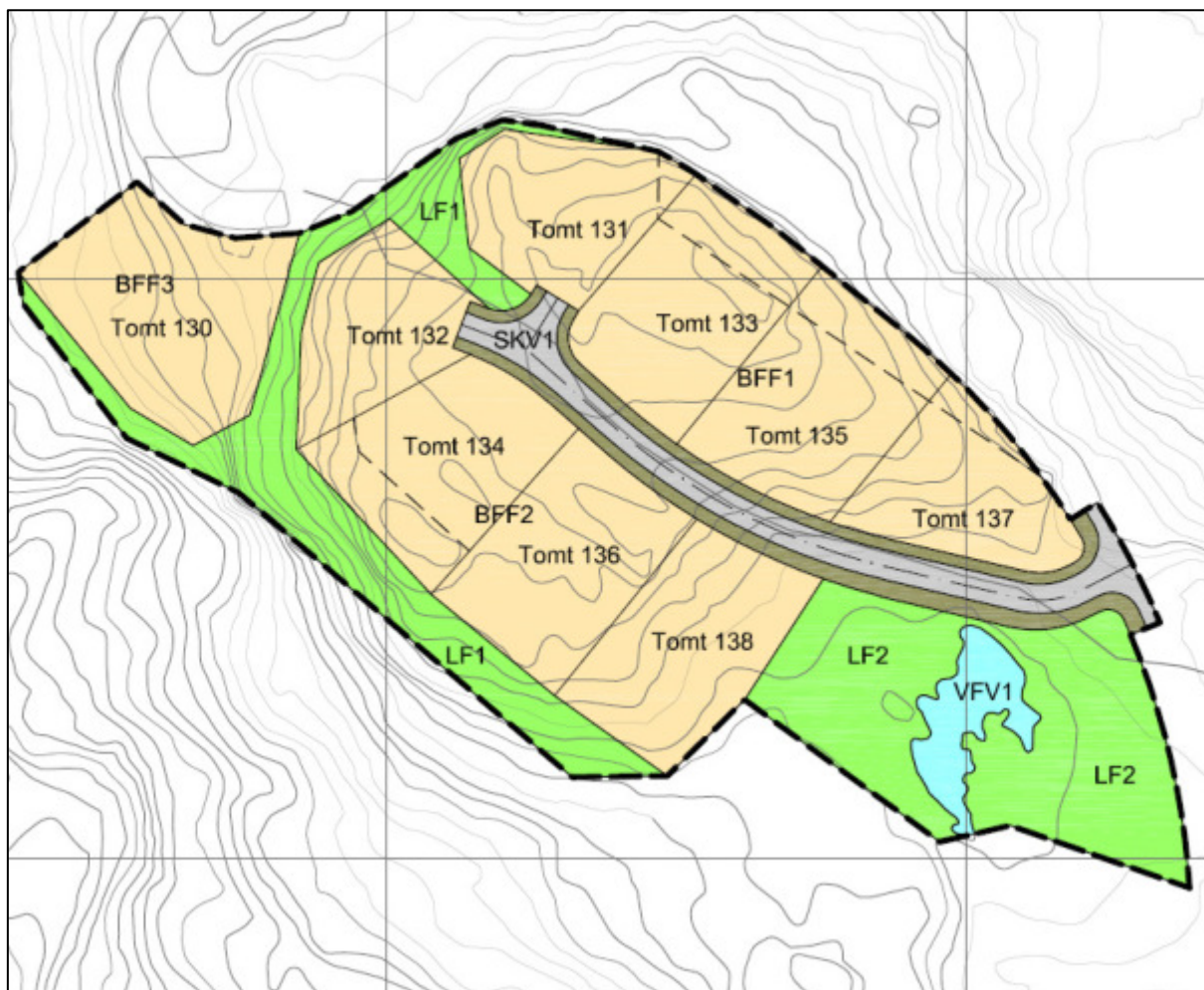
5.3 Arealbruk

Planområdet omfatter et areal på 14,2 daa. I Tabell 1 framgår arealformålene og en arealoversikt:

Arealformål	Symbol	Areal (daa)
<i>Fritidsbebyggelse (1121)</i>	<i>BFF1-BFF3</i>	8,8
<i>Kjøreveg (2011)</i>	<i>SKV1</i>	0,7
<i>Annen veggrunn, grøntareal (2019)</i>	<i>SVG</i>	0,6
<i>Friluftsmål (5130)</i>	<i>LF1-LF2</i>	3,7
<i>Friluftsområde i sjø og vassdrag</i>	<i>VFV1</i>	0,3
SUM		14,2

Tabell 1. Arealoversikt

Forslag til reguleringsplankart framgår av figur 5.



Figur 5. Forslag til reguleringsplankart. Plankart med tegnforklaring er vedlagt.

5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen

5.4.1 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse - frittliggende

Innenfor områdene BFF1-BFF3 er det lagt opp til at det kan bygges en boenhet og inntil to frittstående sekundærbygg på hver tomt. På tomt 130 og 138 kan en tillate et maksimalt bruksareal pr tomt på 250 kvm (BRA), eksklusive parkering på terreng. For tomtene 131-137 er det satt et maksimalt BRA på 220 kvm, eksklusive parkering på terreng.

Tillatt maksimal mønehøyde er 7,5 meter for tomt 130 og 138, og 5,5 meter for tomtene 131-137, målt fra gjennomsnittlig terreng.

Fasader på bygningene skal være som resten av Hillestadheia, bygd av treverk, laft eller naturstein. Dersom det blir benyttet treverk, skal treverket behandles med middels til mørke jordfarger. Videre skal bygningene ha torvtak, tretak eller tak med en mørk og matt farge.

Det er ikke tillatt å sette bygninger på pilarer, det må benyttes såle/grunnmur, med maks høyde på 0,7 meter.

Det er tillatt å sette opp gjerde og grind på tomte for å holde husdyr borte. Gjerde skal utformes som skigard, remutgard eller stakittgjerde. Gjerde og grind skal ikke ha større åpning mellom bakken og materiale, og materialåpninger (mellom materialer), enn 10 cm. Gjerde og grind skal være minimum 0,9 maksimum 1,2 meter høyt, utformet i treverk og ha naturfarger. Det er tillatt med gjerdepåler og rammeverk i stål/jern. Gjerde og grind skal holdes ved like.

Hyttetomtene er plassert ved befaring og innmåling i terreng. De er plassert slik at det inngår naturlige platå å bygge på. Det er vist byggegrenser på tomter der det er terreng som bør bevares uten bebyggelse. Tomtene ligger plassert på en slik måte at de får gode solforhold. Hyttene øverst på ryggen vil bli liggende noe eksponert i terrenget, men har ryggdekning i bakenforliggende terreng.

5.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Vegen inn i området er stukket i marka, innmålt og overført til kartet. Den har en bredde på 4,5 meter inklusive skuldre og er felles adkomst til BFF1-BFF2. Vegen kan framføres uten store inngrep. Den ligger lavt i terrenget mellom tomterekken. Det vil bli noe fylling langs tomt 137, ellers vil den bli liggende som en lav fyllingsvei. Grøfter for vann, avløp, strøm og trekkerør for breiband er tenkt lagt i veg/vegskulder.

Annen veggrunn – grøntanlegg

Arealet er i hovedsak sideareal til kjørevegen (fylling, drøfter og skjæring).

Øvrige tekniske anlegg

Det er ikke problemer i knyttet til overvann i området. Dette vil bli ledet til omkringliggende terreng.

Det er kapasitet i det eksisterende anlegget for avfallshåndtering. Dette anlegget ligger ved bommen nede i dalen.

Det kapasitet i det eksisterende VA-anlegget for påkobling.

Det er plass til å parkere på egen tomt. I tillegg er det avsatt en stor felles parkeringsplass i starten av hyttefeltet til gjesteparkering.

5.4.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

Friluftsformål

Hoved grønnstrukturen er ivaretatt i flatereguleringsplanen. Det er regulert inn friluftsområde rundt det lille tjernet (LF2) og i fremkant av BFF2 (LF1). LF1 vil inngå i et større grøntområde i sørvest. Nord for planområdet er det og grønne områder. Grøntområdene innenfor planen vil først og fremst være i bruk for hyttene i nærheten. Det er lov å sette opp benker, bord og bål plass i friluftsområde LF2 og å tilrettelegge sti fra SKV1 ned LF1 til adkomstveien.

5.4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsformål i sjø og vassdrag

Tjernet er tilgjengelig for allmennheten og fungerer som et fint landskapselement i friluftsområdet.

6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Kapitlene tar for seg virkninger/konsekvenser av planforslaget slik det er beskrevet tidligere i planbeskrivelsen.

Som nevnt i kap. 3.1 utløser planen ikke krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning. Relevante temaer er derfor ikke konsekvensutredet jf. forskriften, men temaene er vurdert og virkninger/konsekvensene av tiltaket er beskrevet i kapitlene nedenfor. Avbøtende tiltak beskrives der det er aktuelt.

6.1 Nærmiljø og friluftsliv, hensynet til barn og unge, folkehelse og universell utforming

Temaet nærmiljø og friluftsliv skal belyse tiltakets virkninger for beboerne og brukere av det berørte området. Nærmiljø defineres som menneskers daglige livsmiljø, mens friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse.

6.1.1 Nærmiljø

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet grenser til et stort sentralt grønt friluftsområde med turveger/løyper, område for skileik, gapahuk/møteplass, vann og rekreasjonsområde i det store utbyggingsområde Hillestadheia. Her kan man utøve nærrekreasjon og ta lengre turer. Tomtene i seg selv har arealer som egner seg for lek og uteopphold i naturlig terreng. Dersom en ønsker større utfordringer, ligger det også til rette for det, med flere km skiløype/turløype-nett i et populært heieområde/fjellterreng, eller man kan oppsøke nære og fjerne fiiskevann, sanke bær og sopp, dra på teltturer osv. Viktige stikkord er trivsel, samvær, fysisk aktivitet og helse.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Slik Hillestadheia har utviklet seg, er det i stor grad med på å fremme helse for hytteiere, men også beboere i kommunen, og langs kysten fra Risør-Kristiansand. Hillestadheia har blitt et populært utfartsområde, både sommer og vinter. Veien fra dalen og opp til Hillestadheia har ført til at dette området er mye mer tilgjengelig enn tidligere.

6.1.2 Barn og unges interesser

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet ligger i nær tilknytning til turveg/skiløype som er mye brukt av hyttefolk i området og allmennheten. Det er ikke avsatt et eget område for lekeplass, men ved skileikområdet/område for gapahuk ved Bjønnshiknatten og mange lokale grøntområder i nærheten, er det tilstrekkelig med plass til lek og aktivitet for barn.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

De planlagte hyttene vil bli en utvidelse av eksisterende byggeområder på Hillestadheia. De 9 tomtene vil få liten/ingen negativ innvirkning på barn og unges interesser. Da formålet med reguleringsplanen er fritidsbebyggelse, er det ingen krav til lekeplasser eller andre direkte tiltak for barn- og unge. Det er opparbeidet turveier og skileikområde i nærheten. Naturen i området vil ha funksjon som lekeplass.

6.1.3 Universell utforming

Hovedformålet med planforslaget er fritidsbebyggelse. Det er ikke knyttet krav til universell utforming verken til fritidsboliger eller adkomstveier til fritidsboliger. Det er heller ikke regulert inn offentlige formål med krav om universell utforming.

6.1.4 Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse

Situasjonsbeskrivelse

Veien til Hillestadheia og de allment tilgjengelige skiløypene har åpnet for et nytt attraktivt utfartsområde for Agder. Området blir brukt både sommer og vinter. Det er avsatt god plass til parkering. Det er flere lokale koller og grøntområder, og store sammenhengende friluftsområder i nærheten av planområdet.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Det er regulert inn friluftsområde i planen og rundt det lille tjernet. Stien i området er delvis erstattet med vei, og ivaretatt med grøntkorridor, slik at det fortsatt vil være enkelt å ta seg fram i området.

6.2 Landskap og landskapsbilde, stedets karakter

Temaet landskapsbilde beskriver landskapets romlige og visuelle egenskaper og hvordan landskapet oppleves fra de omkringliggende omgivelsene.

Situasjonsbeskrivelse

Under arbeid med flatereguleringsplanen for Hillestadheia blei det i 2005 gjort en grundig landskapsvurdering når de ulike utbyggingsfeltene ble avgrenset og regulert. Det er ikke gjort endringer i avgrensningen av byggeområdene. Landskapsbildet på Hillestadheia endrer seg etter hvert som veger og hytter bygges, løyper opparbeides og skog hogges. Denne utviklingen er ventet. Det er ikke forhold som tilsier at det bør gjøres nye landskapsvurderinger knyttet til ønsket utvikling.

Planområdet er solrikt. Området er eksponert for vind. Det er en del bart fjell og ellers sparsommelig med løsmasser i planområdet. Vegetasjonen er kortvokst (impediment).

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Det er lagt inn lavere byggehøyde på hyttene som ligger oppe på ryggen. Veien er lagt på et lavpunkt i terrenget og det er lagt inn bestemmelser om farge og materialvalg på bygninger, slik at disse skal tilpasse seg landskapet.

Det er lagt opp til bestemmelser som kan gi litt variasjon i utforming av bygningene. Dette gjelder grunnflate, høyde, materialvalg, utforming av tak, sekundærbygg m.m. Hyttene kan

bli eksponert lokalt, men ikke for omkringliggende bebyggelse (utenfor planområdet) eller i silhuett. I det overordnede landskapsrommet har tomtene ryggdekning i bakenforliggende terreng. Tomteplassering er nøye vurdert under befaring, og terrenget er tatt hensyn til i stor grad.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Begrepet kulturmiljø er definert som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Området er tidligere undersøkt for kulturminner og ingen funn blei gjort (01.06.2005). Dersom det under arbeid i marka skulle komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal det tas kontakt med seksjon for kulturminnevern i Agder Fylkeskommunen.

6.4 Naturmiljø – biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann), og biologisk mangfold knyttet til disse.

6.4.1 Forholdene til kravene i kap II i naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven (nml) trådte i kraft 1.7.2009. Lovens formål er «*at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur*».

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen.

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt ("bygges på vitenskapelig kunnskap"). Hele området er ble undersøkt av Faun i 2005, da flatereguleringsplanen ble utarbeidet. Det ble da ikke funnet lokaliteter som kvalifiserer til «Naturtype» etter DN-håndbok, innenfor planområdet. Søk i naturbasen og artsdatabanken i dag avdekker ikke nye arter eller områder med nasjonal forvaltningsinteresse. Sannsynligheten for at det finnes rødlista arter eller ikke-registrerte viktige naturtyper innenfor planområdet vurderes som liten. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes derfor totalt sett som godt nok, og tilleggsundersøkelser vurderes som ikke nødvendig.

Prinsippet om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse (§ 11) vurderes ikke som aktuelt på bakgrunn av ovenfor vurderingene som er gjort ovenfor. Når det gjelder § 9 *Føre-var-prinsippet* tillegges ikke dette stor vekt da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små. Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes også som akseptabelt. Se vurdering over. Kunnskapen om virkninger vurderes som god nok.

6.5 Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.

6.5.1 Landbruk

Situasjonsbeskrivelse

Det er ikke jordbruksareal innenfor planområdet. Området er ikke i bruk som sauebeite, men sau kan av og til oppsøke området.

6.5.2 Skogbruk

Situasjonsbeskrivelse

Det er ikke drivverdig skog i området.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Det vil bli forsøkt å ta vare på enkelte av trærne i området som er med på å dempe innsyn til fritidsboligene, og som opprettholder særpreget i området. Planen medfører ikke tap av produktiv skog.

6.5.3 Geologiske ressurser

Situasjonsbeskrivelse

Berggrunn:

Innenfor planområdet er det en del bart fjell. De dominerende bergartene i planområdet er Telemarksgranitten, dvs diorittisk til granittisk gneis. Det er næringsfattige grunnfjellsbergarter som forvitrer seint og gir dårlig grunnlag for rikere vegetasjonstyper. Dette stemmer bra med egne og tidligere registreringer av vegetasjonen i området.

Kvartærgeologi:

Det er lite løsmasser innenfor planområdet. På kvartærgeologisk kart er det registrert et tynt morenedekke hovedsakelig i områdene ned mot dalbunnen. Inge nevneverdige kvartærgeologiske avsetninger er registrert i området.

6.6 Transport og trafikkavvikling

Situasjonsbeskrivelse og konsekvenser

Fra fylkesvegen er det privat vei opp til Hillestadheia parkeringsområde. Videre er det private veier inn til de felta som er utbygd. Veien forbi planområdet er bygd inn til Bjønnshiknatten. Denne vil gradvis få større trafikk når nye områder bygges ut.

6.7 Forurensning, herunder flom og vassdragstiltak

6.7.1 Støy

Det er ikke støyproblem i området, bortsett fra støy i byggeperioder. Da det er snakk om et lite hyttefelt, ser en det ikke som nødvendig å foreta spesielle støybegrensende tiltak i byggeperioden.

6.7.2 Avrenning, herunder flom, forholdet til vannressursloven og vannressursforskriften

Planens forhold til vann er vurdert i dette kapittelet. Kapittelet tar for seg avrenning, overvannssituasjonen og forurensning knyttet til avrenning. I tillegg er faren for flom og planens forhold til vannressursloven og vannressursforskriften er vurdert.

Forholdet til vannforskriften

Vannforskriften stiller krav om miljømål i alle vannforekomster. Det følger av forskriften § 4 «Miljømål for overflatevann» at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemiske tilstand.

Det er ikke bekker i området, men et lite tjern. Det er få hytter det er snakk om og fritidsboligene skal kobles til renseanlegg. Vann fra grøfter vil bli ledet til terreng. En vurderer på denne bakgrunn at påvirkning på vannforekomstene blir liten.

Flom

Området er ikke flomutsatt.

6.8 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

VA ligger i kjøreveien langs området. Det er bygd felles privat vannverk med kapasitet til 200 hytter. Det er bygd felles kjemisk biologisk avløpsanlegg til 200 hytter. Det er solgt rett i overkant av 100 hyttetomter, og dermed fortsatt god kapasitet på VA-anleggene.

Brann

Veiene har stigning og en utforming (bredde, horisonal.- og vertikalkurvatur) slik at de er kjørbare med utrykningskjøretøy. Veiene inn i feltet har ikke stigning over 10 % og tomtene er tilgjengelige med mindre enn 50 meter slangeutlegg.

Trafo/nettstasjon

Det er strøm og breiband i veien langs området.

6.9 Grunnforhold

Dagens situasjon

Det er fjell i dagen eller i grunnen på alle tomtene. Det er myrlendt rundt det lille tjernet øst i planområdet.

6.10 Klima

Området er eksponert mot vind, men ikke vesentlig, og har innlandsklima..

6.11 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet risikomatriser, jf. reguleringsplanveilederen fra Miljøverndepartementet. Egen ROS-analyse med tabell, risikomatrise og vurdering er vedlagt planforslaget. Tabell 2 oppsummerer alle punktene med endelig risikovurdering.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig		41	20, 45, 46	

Tabell 2 Samlet risikomatrise hentet fra ROS-analysen

For hendelser i røde felt, er det nødvendig med tiltak, og hendelsene er i utgangspunktet ikke akseptable. Det er ingen hendelser knyttet til planforslaget som havner i røde eller gule felt i risikomatrisen og hvor tiltak måtte vært vurdert. Det er 4 hendelser i grønne felt. Det er liten risiko forbundet med disse, og de kommenteres ikke nærmere.

7. Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen

Alle formål i planforslaget er tiltak som er i tråd med overordna flatereguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Planområdet omfatter ikke areal som er i offentlig eie. Gjennomføring av planforslaget vil ikke få økonomisk konsekvenser for kommunen.

8. Oppsummering – forslagsstillers vurdering

Planforslaget er vurdert til å være i tråd med Åmli kommune sine føringer for hyttebygging. Planforslaget er også i tråd med hovedføringer i flatereguleringsplanen for Hillestadheia.

Det er regulert inn friluftsområde som en buffer rundt det lille tjernet i området. Planområdet består av 9 hyttetomter som i seg selv har små konsekvenser for omgivelsene.

Planarbeidet er varslet. Det har ikke kommet inn merknader fra hytteeiere i nærheten. Statsforvalteren og Fylkeskommunen har ikke vesentlige merknader til planforslaget. De påpeker at det må tas hensyn til landskapet når det gjelder bygging av hytter og vei i planområdet, for å unngå inngrep som gir store sår i landskapet. Slik planlegger ser det, er vegareal og hyttene tilpasset terrengformasjoner i området.

Konklusjonen er at det ikke er vesentlige motforestillinger til utarbeidelse av reguleringsplanen. En vurderer at planforslaget får svært lite konsekvenser for de ulike tema som er vurdert i planbeskrivelsen, da formålene i stor grad er i tråd med overordnet flatereguleringsplan.

9. Vedlegg

Vedlegg 1 - Risiko- og sårbarhetsundersøkelse, datert 22.02.2021

Vedlegg 2 - Innkomne merknader til kunngjøringsfasen

Vedlegg 3 – Planforslag, datert 22.02.2021

Vedlegg 4 – Reguleringsbestemmelser, datert 22.02.2021



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/27-13
Saksbehandler Kristine Pedersen-Rise

Detaljregulering for Rjupereirheia II - 2. gangs behandling og vedtak

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Planutvalet	11.10.2021	PS 21/25
2 Kommunestyret	21.10.2021	PS 21/41

Planutvalet har behandlet saken i møte 11.10.2021 sak PS 21/25

Saksframleggar til kommunestyret:

Liv Mona Føreland

Avrøysting:

Enstemmig for kommunedirektørens innstilling.

Tilråding i Planutvalet

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljregulering for Rjupereirheia II, med plankart datert 22.02.2021 og bestemmelser datert 22.09.2021.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 21.10.2021 sak PS 21/41

Habilitet

Tellef Olstad stilte spørsmål om sin og Christine R. Olstad sin habilitet da Olstad Entreprenør er hovedentreprenør.

De ble enstemmig erklært inhabile.

Avrøysting:

Enstemmig for planutvalets innstilling.

Vedtak i Kommunestyret

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljregulering for Rjupereirheia II, med plankart datert 22.02.2021 og bestemmelser datert 22.09.2021.

Detaljregulering for Rjupereirheia II - 2. gangs behandling og vedtak

Kommunedirektøren sitt framlegg

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljregulering for Rjupereirheia II, med plankart datert 22.02.2021 og bestemmelser datert 22.09.2021.

Saksvedlegg

Planbeskrivelse_Rjupereirheia II

Plankart_Rjupereirheia II

Reguleringsbestemmelser_Rjupereirheia_rev 22.09.21

Høringsuttalelse til forslag til detaljregulering for Rjupereirheia 2 i Åmli kommune

Uttalelse til offentlig høring av detaljregulering for Raudåna næringsområde/massetak - gnr 39 bnr 24

Brev - kommentar til høringsuttalelser

Saksvedlegg som ligg på nettsida

Store saksvedlegg til saken blir lagt under "Politikk" og "Dokument og linkar til politisk arbeid" på kommunens nettside www.amli.kommune.no

Til denne saka er det følgjande slike vedlegg:

Ingen

Andre saksdokument

Kommuneplan Åmli kommune samfunnsdel 2019-2031

Kommuneplan Åmli kommune arealdel 2019-2031

Kort om saka

Hillestadheia AS ønsker å detaljregulere et nytt område for fritidsboliger i feltet Rjupereirheia, Gnr. 9 Bnr. 32. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende fritidsboliger, privat adkomstveg og friluftsområde på land og i vann. Planområdet omfatter nordre del av feltet Rjupereirheia i gjeldende flatereguleringsplan for Hillestad hyttegrenn, vedtatt 27.10.2005.

Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co AS som fremmer planforslaget på vegne av Hillestad AS, ved Gunnar Hillestad.

Planområdet er på ca. 14 daa og inneholder 9 tomter for fritidsboliger. Utnyttelsen av tomtene totalt blir ca. 9 daa. BRA skal maks være 220-250m² og kan fordeles på inntil 3 bygg. Feltet planlegges med vei gjennom feltet med stikkvei inn til hver tomt, og høy sanitær standard.

Detaljreguleringen var til 1. gangs behandling i Planutvalet den 12.04.2021, sak 21/10. Plandokumentene var lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 16.04.21-28.05.21. Det kom inn 2 innspill i høringsperioden.

Merknader / vurdering

Innkomne merknader er oppsummert og kommentert i tabellen under.

Avsender Dato	Innspill	Kommentar
Statsforvalteren i Agder 27.05.2021	Det er positivt at tjernet i planområdet er ivaretatt i planforslaget ved å regulere areal rundt til friluftsmål, samt ved å	Det ble i sak PS 21/15 gitt dispensasjon og igangsettingstillatelse til opparbeidelse av vei og

Avsender Dato	Innspill	Kommentar
	regulere selve tjernet til formålet friluftsområde i sjø og vassdrag. Viser at avstanden mellom nordlig del av tjernet og adkomstveien er liten. Anbefaler at det sikres i planens juridiske dokumenter at tjernet blir hensyntatt i anleggsperioden, slik at veibygginga ikke får negative konsekvenser for tjernet. I forslag til reguleringsbestemmelser § 3.3.1, kulepunkt 2, fremkommer det at det i LF2 kan gjøres «tiltak som gavner friluftslivet, for eksempel opparbeidelse av uteoppholdsplass med benker og bord og legges til rette for rullestolbrukere.» Det fremgår fra flyfoto at det finnes noe myrareal innenfor aktuelt område. I tillegg til å være rasteplass og levested for dyr og planter, lagrer myr store mengder karbon. Det er derfor generelt uheldig med inngrep i myr. Oppfordrer derfor om at det gjøres en konkret vurdering av om myrarealene bør unntas fra områdene der ovenfornevnte tiltak kan tillates.	infrastruktur for området som omfattes av reguleringsplanen. Det ble i forbindelse med dette henvisning til innspillet fra Statsforvalteren og kommunen om at innspillet ble hensyntatt ved opparbeidelse av infrastrukturen. Følgende bestemmelse er tatt inn i pkt 3.4.1: <i>I anleggsperioden skal veibygging utføres på en slik måte at den ikke får negative konsekvenser for tjernet.</i> Det er gjort en vurdering av i forhold til bestemmelsen og det er lagt til følgende kulepunkt: <i>Under anleggsperioden må det ikke gjøres inngrep i myra sør for L2/tjernet.</i>
Agder fylkeskommune 27.05.2021	Det er positivt at området rundt tjernet er avsett til friluftsmål. Og at bestemmelsene åpner for tiltak som blant annet oppholdsplass med benker og bord. Det skal også legges til rette for rullestolbrukere. Det er positivt med en møteplass internt i planområdet hvor folk kan møtes. Landskap Planområdet ligger på et lite høydedrag i landskapet, og det er viktig at det blir tatt hensyn til landskapet ved plassering av hyttene. Det er ikke framlagt visualiseringer som viser landskapspåvirkning i terrenget.	Innspillet tas til etterretning. Forslagsstiller påpeker at under arbeid med flaterreguleringsplanen for Hillestadheia blei det gjort en grundig landskapsvurdering når de ulike utbyggingsfeltene ble avgrenset og regulert. Ved utarbeidelse av

Avsender Dato	Innspill	Kommetar
	Dette kunne med fordel fulgt med planforslaget. En slik visualisering vil gjøre det lettere for kommunen å vurdere påvirkningen. Kommunen bør vurdere om det er hensiktsmessig å synliggjøre dette før planen blir endelig vedtatt.	flatereguleringsplanen ble det satt avgrensning på flatene hvor det kunne tillates som man kunne tillate utbygging på. Veiframføring blei nøye vurdert og viktige høydedrag og landskapselement ble tatt hensyn til i planen. Høydedraget er hensyntatt ved utplassering av tomter, dette er også hensyntatt i bestemmelsene. Det er lagt inn lavere byggehøyde på byggene som ligger oppe på ryggen. Høydedraget ligger lavt i forhold heiene rundt, og bygningene vil få god ryggdekning i omkringliggende terreng. Mange av byggeområdene på Hillestadheia er ferdig utbygd, og en utbygging i Rjupereirheia med 9 tomter, vil bli en del av det totale hytteområdet på Hillestadheia. Rjupereirheia vil ikke virke fremtredende i landskapet uansett fra hvilken retning man ser det fra. Enten er det dekning i bakenforliggende terreng, eller i bygninger i de andre delområdene. Det er på bakgrunn av dette vurdert at det ikke er behov for visualisering av landskapspåvikning.

Etter offentlig ettersyn og på bakgrunn av innspillene fra Statsforvalteren er det tatt inn følgende nye bestemmelser:

- Pkt 3.3.1 – 3. kulepunkt: Under anleggsperioden må det ikke gjøres inngrep i myra sør for L2/tjernet.

Pkt 3.4.1 – 2. kulepunkt: I anleggsperioden skal veibygging utføres på en slik måte at den ikke får negative konsekvenser for tjernet.

Utover dette er det ikke gjort endringer i plandokumentene.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at Kommunestyret vedtar detaljregulering for Rjupereirheia II, slik den nå foreligger.

21.10.2021

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BFF

Fritidsbebyggelse-fritiliggende

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SKV

Kjøreveg

SVG

Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

LF

Friluftsmål

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

VFV

Frilftsområde i sjø og vassdrag

Linjesymbol

RpGrense

RpFormålGrense

Regulert tomtgrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
av Infoland, utreksdato aug 2017
Dato for basiskart:
13.05.17
Koordinatsystem:
EUR89, UTM sone 32
Høydegrunnlag:
NN2000

Ekvidistanse 1M

Kartmålestokk: 1:1000

0

12.5

25.0

37.5

50m



REGULERINGSPLAN
RUPEREIRHEIA_II

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

AMLI
KOMMUNE

Forlagsstiller:
Hilliestadheia AS

Areallplan-ID:
2020004

SAKSBEHANDLING PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon		SAKS- NR.	DATO	SIGN.
Dato	Revisjon				
Dato	Revisjon				
KOMMUNESTYREVEDTAK					
IKRAFT					
SIGN					
Vedtatt i kommunestyret PS 21/41					
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker PS 21/25					
Offentlig ettersyn i perioden 19.04.21-28.05.21					
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker PS 21/10					
Kommuneføring om oppstart av planarbeid					
Oppstartsmøte					
PLANEN ER UTARBEIDET					
AV:					
TEGNENR. DATO SIGN.					
22.02.2021					

DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR RJUPEREIRHEIA II ÅMLI KOMMUNE PLANID: 2017001

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 22.02.21

Rev dato: 22.09.21

Vedtaksdato: 21.10.21

Bestemmelsenenes dato: 22.02.21

Rev dato: 22.09.21

Vedtaksdato: 21.10.21

§ 1

GENERELT

- 1.1 Formålet med planen er å detaljregulere byggeområde Rjupereirheia II til frittliggende fritidsboliger med tilhørende adkomst.
- 1.2 Plankart med bestemmelser er en detaljert reguleringsplan ihht plan- og bygningsloven av 27.06.2008.
- 1.3 Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.
- 1.4 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse, frittliggende (1121), BFF1-BFF3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (2011), SKV1
- Annen veggrunn – grøntareal (2019), SVG

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

- Friluftsområde (5130), LF1-LF2

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6620), VFV1

§ 2

FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

- 2.1 I forbindelse med veganlegg er det stilt følgende krav til frisikt (dette er ikke vist på plankart):
 - Adkomstveier 4x30 meter
 - Det er ikke tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsonene som er høyere enn 0,5 meter over nivået på tilstøtende veg.

- 2.2 Dersom det under byggearbeid skulle komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stoppes og melding skal sendes til Agder Fylkeskommune v/kulturminnevern.

§3

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser

- Bygninger skal plasseres og utformes slik at synlige terrenginngrep blir minst mulig, avgrensa til det som er nødvendig for opparbeidelse av byggetomt, parkering, adkomst og uteareal. Skjæring og fylling skal avsluttes som steinsatt eller jordkledd skråning eller natursteinsmur.
- Alle bygninger skal ha torvtak, tretak eller tak med en mørkt og matt farge. Videre, fasade av treverk, laft eller naturstein. Dersom det blir benyttet treverk eller laft skal treverket behandles med/påføres middels til mørke jordfarger.
- Kjøre- og parkeringsareal på tomt skal bygges og ferdigstilles seinest samtidig med at byggegropa blir klargjort.
- Alle bygg for opphold (mennesker) skal kobles til felles vann- og avløpsanlegg.
- Det er ikke tillatt å sette bygg på pilarer.
- Det er tillatt å sette opp gjerde og grind på tomte for å holde husdyr borte. Gjerde skal utformes som skigard, remutgard eller stakittgjerde. Gjerde og grind skal ikke ha større åpning mellom bakken og materiale, og materialåpninger (mellom materialer), enn 10 cm. Gjerde og grind skal være minimum 0,9 maksimum 1,2 meter høyt, utformet i treverk og ha naturfarger. Det er tillatt med gjerdepåler og rammeverk i stål/jern. Gjerde og grind skal holdes ved like.

3.1.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF1-BFF3)

Det er fastsatt følgende krav til utnytting av den enkelte tomt:

- Maksimalt en boenhet og to sekundærbygg pr. tomt.
- Tomt 130 og 138 maksimalt bruksareal, BRA = 250 m², eksklusive parkering på terreng.
- Tomt 131-137 maksimalt bruksareal pr. tomt, BRA = 220 m², eksklusive parkering på terreng.
- Maksimal mønehøyde: 5,5 meter, unntatt tomtene 130 og 138 der maksimal mønehøyde er 7,5 meter, målt fra gjennomsnittlig nytt planert terreng.
- Maksimal synlig grunnmurhøyde er: 0,70 meter, unntatt bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturlig kan tilbakefylles på bygningens 3 av 4 vegger. Grunnmur høyere enn 0,70 meter skal dekkles med treverk eller naturstein.
- Takvinkel: 20 - 34°.
- Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg

SVK1 er regulert til område for privat veg. Veg SKV1 er privat felles tilkomstveg til BFF1-BFF3.

3.2.2 Annen veggrunn - grøntareal

SVG er regulert til områder for annen veggrunn – grøntareal.

3.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (§12-5 nr. 5)

3.3.1 Friluftsområde

- Det er tillatt å grave ned nødvendig ledningsanlegg som vann, avløp, strømkabel m.m. Terrengformasjoner og vegetasjon skal tas vare på/tilbakeføres.
- I LF2 kan det gjøres tiltak som gavner friluftslivet, for eksempel opparbeidelse av uteoppholdsplass med benker og bord og legges til rette for rullestolbrukere.
- Under anleggsperioden må det ikke gjøres inngrep i myra sør for L2/tjernet.

3.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§12-5 nr. 6)

3.4.1 Friluftsmål i sjø og vassdrag, VFV1

- VFV1 er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag.
- I anleggsperioden skal veibygging utføres på en slik måte at den ikke får negative konsekvenser for tjernet.

§ 4

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- #### 4.1
- Før det gis igangsettingstillatelse på den enkelt tomt skal det foreligge godkjente tekniske planer for vann og avløp.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-21-0020 (Maria Stornes)
Vår referanse: 2430788/14970443
Bestilling: C3 2021-03-08 (8) 45

Dato
08.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
133029	200	16.1.2007	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	9	32	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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



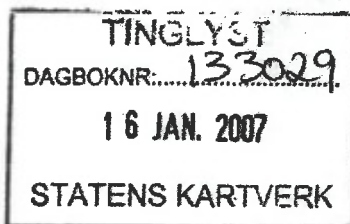
Doknr: 133029 Tinglyst: 16.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dok.nr:AEN-05:0091, Versjon 1.2

Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Referansnr:

2060



AVTALE OM PLASSERING AV TRANSFORMATORKIOSK PÅ EIENDOMMEN

UNDERSKREVNE GUNNAR HILLESTAD, EIER AV GR.NR. 9 BR.NR. 32

I ÅMLI KOMMUNE, GIR AE NETT AS RETT TIL FØLGENDE:

1. Oppsetting av transformatoriosk nr. 19.1628 Lindevegen og 19.1626 Stemtjønnvegen med grunnmål ca. 2,20 x 2,50 m plassert etter avtale.
2. Nedlegging av kabler i forbindelse med kiosken.

RETTEINNEHOLD FØLGENDE:

Fri adkomst til kiosken for betjening, vedlikehold og feilretting. Det er ikke tillatt å sette opp mur, fylle masse, plante trær og busker eller lagre ting nærmere kiosken enn 1,5 m regnet horisontalt. Til kioskens veiside kreves dessuten fri adkomst uten hindring med lastebil for trafoskifting og annet vedlikehold.

Det er ikke tillatt å bygge nærmere kiosken enn 5 m horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel uten skriftlig tillatelse fra AE Nett AS.

AE Nett AS forplikter seg til å rydde opp etter anlegget og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

For disse rettigheter betaler AE nett en engangserstatning på kr X

X = inngår i anleggsbidraget.

Holt den 12/9 20.06

Tovbak den 22/5 20.06

For AE Nett AS

Hjemmelsinnehaver gr.nr. 9.

Org.nr. NO 982 974 011 MVA

br.nr.32.

Kr. Gliddi

C. Amle

Dokumentet
Tvedestrand

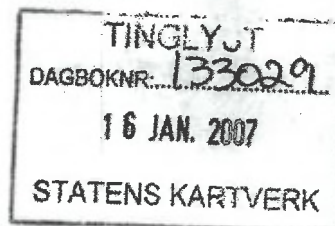
akseptans
15/1-2002

Tinglyst
Trygve A. Gundersen
Sparebanken Sør
Postboks 85
4901 TVEDESTRAND

Personnummer ...

Rett kopi bekrefte
Liv Dymbe





AVTALE OM GRUNNRETTIGHETER

22 kV KABEL:

MELLOM GUNNAR HILLESTAD

EIER AV G.NR. 9 B.NR. 32

PÅ HILLESTAD I ÅMLI KOMMUNE

OG AE NETT AS (AE) ER DET INNGATT FØLGENDE AVTALE:

AE gis rett til å legge 22 kV jordkabel over eiendommen slik som den er stukket ut og planlagt. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

1 I DENNE FORBINDELSE FÅR AE DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

- 1.1 Rett til å komme fram til og langsetter kabeltraséen for nedgraving, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AE forplikter seg til å rydde opp etter anlegget og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Skader som måtte påføres eiendommen skal utbedres eller erstattes av AE. Erstatning- en fastsettes eventuelt ved skjønn som på grunneierens forlangende påstevnes av AE.

- 1.2 Grøftedybden skal være minimum 0,5 m. Dersom spesielle forhold tilsier det, f.eks. i dyrket mark, kan grøftedybden etter avtale med grunneieren økes til f.eks. 1,0 m.
- 1.3 Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 m målt horisontalt. I visse tilfeller kan AE tillate at bygninger oppføres nærmere kabelen enn ovenfor bestemt. Skriftlig søknad om dette må forelegges AE i hvert enkelt tilfelle.

2 GRUNNEIEREN FÅR DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

- 2.1 Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvor kabelen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l med de begrensninger som følger av AEs forannevnte rettigheter.
- 2.2 Grunneieren plikter å opplyse om eventuelle byggeplaner eller andre arbeider som kan ha betydning for valg av kabeltrasé.



- 2.3 Grunneieren forplikter seg til å varsle AE før graving eller nedramming av peler i umiddelbar nærhet av kabelen. Det henvises til retningslinjer for gravearbeider i nærheten av elektriske sterkstrømskabler.
- 2.4 Dersom grunneieren vil endre terreng høyden som følge av dyrking, uttak av grus o.l. må dette på forhånd avtales med AE. Jordkabelen senkes eventuelt vederlagsfritt. De ulempene som kabelen ellers medfører for arbeidet erstattes ikke.
- 2.5 Særlige merknader:

For de rettigheter som er nevnt i denne avtalen betaler AE en gang for alle en erstatning på kr.X.....

X = inngår i anleggsbidraget

Holt den 12/9-06

For AE Nett AS

Org.nr. NO 982 974 011 MVA

Hillstøl den 22/9-06

Hjemmelsinnehaver gnr. 9

bnr. 32

Arne Gliedli

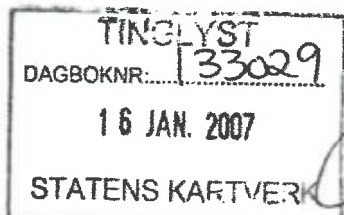
C. MME

Personnummer

Dokumentet akseptert tinglyst.

Tvedes hand 15/1-2007

Trygve A. T. Gundersen
Sparebanken Sør
Postboks 85
4901 TVEDESTRAND



Gunnar



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-21-0020 (Maria Stornes)
Vår referanse: 2430789/14970448
Bestilling: C3 2021-03-08 (9) 52

Dato
08.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
976727	200	3.12.2008	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	9	32	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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Agder Energi Nett AS
Serviceboks 634
4809 Arendal
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Referansenr:

2060



Doknr: 976727 Tinglyst: 03.12.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE OM GRUNNRETTIGHETER

22 kV KABEL:

MELLOM GUNNAR HILLESTAD EIER AV G.NR. 9 B.NR. 32

PA HILLESTADHEIA I AMLI KOMMUNE OG AE NETT AS (AE) ER DET INNGATT

FØLGENDE AVTALE:

AE gis rett til å legge 22 kV jordkabel over eiendommen slik som den er stukket ut og planlagt. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

1 I DENNE FORBINDELSE FÅR AE DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

- 1.1 Rett til å komme fram til og langsetter kabeltraséen for nedgraving, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AE forplikter seg til å rydde opp etter anlegget og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Skader som måtte påføres eiendommen skal utbedres eller erstattes av AE. Erstatning- en fastsettes eventuelt ved skjønn som på grunneierens forlangende påstevnes av AE.

- 1.2 Grøftedybden skal være minimum 0,5 m. Dersom spesielle forhold tilsier det, f.eks. i dyrket mark, kan grøftedybden etter avtale med grunneieren økes til f.eks. 1,0 m.

- 1.3 Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 m målt horisontalt. I visse tilfeller kan AE tillate at bygninger oppføres nærmere kabelen enn ovenfor bestemt. Skriftlig søknad om dette må forelegges AE i hvert enkelt tilfelle.

2 GRUNNEIEREN FÅR DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

- 2.1 Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvor kabelen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l med de begrensninger som følger av AEs forannevnte rettigheter.

- 2.2 Grunneieren plikter å opplyse om eventuelle byggeplaner eller andre arbeider som kan ha betydning for valg av kabeltrasé.

- 2.3 Grunneieren forplikter seg til å varsle AE før graving eller nedramming av peler i umiddelbar nærhet av kabelen. Det henvises til retningslinjer for gravearbeider i nærheten av elektriske sterkstrømskabler.

Rett kopi bekrefte

May Elin Maribo



- 2.4 Dersom grunneieren vil endre terreng høyden som følge av dyrking, uttak av grus o.l. må dette på forhånd avtales med AE. Jordkabelen senkes eventuelt vederlagsfritt. De ulempene som kabelen ellers medfører for arbeidet erstattes ikke.
- 2.5 Særlige merknader:



Agder Energi Nett AS
Serviceboks 634
4809 Arendal
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Referansenr:

AVTALE OM PLASSERING AV TRANSFORMATORKIOSK PÅ EIENDOMMEN

UNDERSKREVNE ... GUNNAR HILLESTAD..., EIER AV GR.NR. .9.. BR.NR. 32....

I ...ÅMLI.....KOMMUNE, GIR AE NETT AS RETT TIL FØLGENDE:

1. Oppsetting av transformatoriosk nr.19.1632 med grunnmål ca. ..2,1....x...2,2..m plassert etter avtale.
2. Nedlegging av kabler i forbindelse med kiosken.

RETTE INNBEFATTER FØLGENDE:

Fri adgang til kiosken for betjening, vedlikehold og feilretting. Det er ikke tillatt å sette opp mur, fylle masse, plante trær og busker eller lagre ting nærmere kiosken enn 1,5 m regnet horisontalt. Til kioskens veiside kreves dessuten fri adgang uten hindring med lastebil for trafoskifting og annet vedlikehold.

Det er ikke tillatt å bygge nærmere kiosken enn 5 m horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel uten skriftlig tillatelse fra AE Nett AS.

AE Nett AS forplikter seg til å rydde opp etter anlegget og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

For disse rettigheter betaler ..AEN..... en engangserstatning på kr ...X.....

X= Inngår i anleggsbidraget.

.....HOLT..... den ..11.2.2008.....

For AE Nett AS

Org.nr. NO 982 974 011 MVA

Arne Glidli

Tordel den *27/2* 2008...

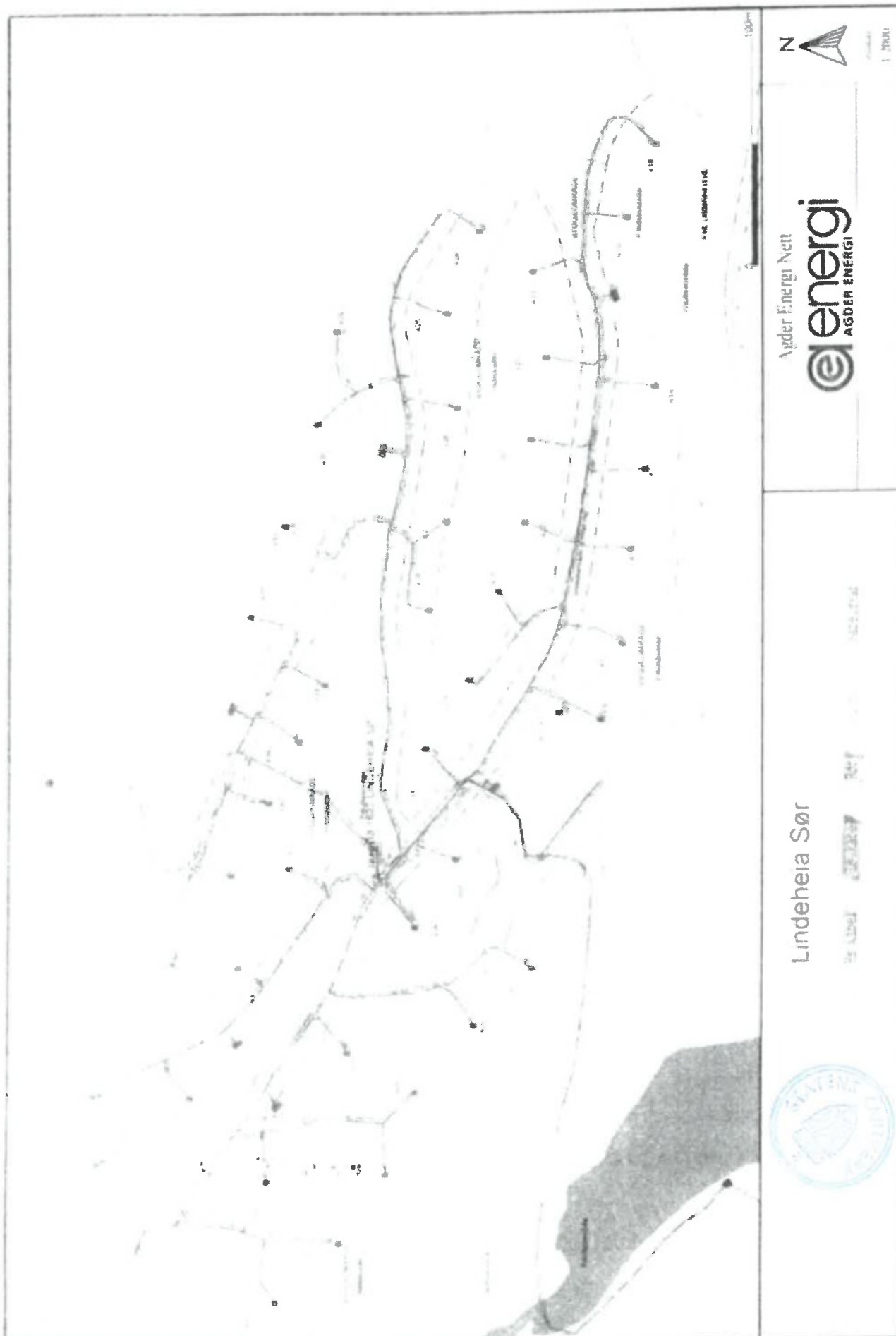
Hjemmelsinnehaver gr.nr. *9*.....

Gunnar Hillestad br.nr.32.....

[Signature]

Personnummer ...*1*





Lindeheia Sør



Agder Energi Nett
eenergi
 AGDER ENERGI



1:2000



JAN TERJE HALVORSEN | Avd. leder / Eiendomsmegler | 92 80 63 23 | janterje@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Setesdal | Ljosheimvegen 1 | |