



ÅMLI KOMMUNE
- BYGDA FOR ALLE

Rullering av kommuneplanens arealdel

Åmli kommune 2024 – 2036



Planprogram

Vedtatt av kommunestyret den 20.6.2024, sak 24/43



1. Innledning

1.1 Kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument. Den skal gi rammer for virksomhetens planer og tiltak, og planer for bruk av vern av arealer i kommunen. Kommuneplanen legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Kommuneplanen består av en samfunnsdel og arealdel:

Samfunnsdelen:

- Fastsetter og beskriver visjon, langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet og kommunen som organisasjon.
- Er et politisk og administrativt styringsdokument
- Beskriver langsiktige strategier og mål og sammenhengende tiltak og konsekvenser
- Danner grunnlag for sektorenes planer, handlingsplanen, økonomiplanen og virksomhet i kommunen

Arealdelen:

- Er et kart og tilhørende bestemmelser som viser hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av kommunens arealer i en 12-årsperiode. Arealdelen er juridisk bindende.
- Viser hvor i kommunen utbygging kan skje og hvilke arealer som skal brukes til landbruk, natur eller friluftsliv.
- En planbeskrivelse som omtaler arealforvaltning i kommunen.

Handlingsdelen:

- Er kommunens økonomiplan og sammenhengende budsjett, som konkretiserer hvordan samfunnsdelen gjennomføres de kommende fire budsjettårene. Handlingsdelen rulleres hvert år.

1.2 Bakgrunn, formål og hensikt med rulleringen

Kommuneplanen er Åmli kommune sitt overordnede styringsdokument og består av en samfunnsdel og en arealdel. Planen skal legge føringer for videre utvikling av kommunen. Gjeldende kommuneplan for Åmli 2019 – 2031 (både samfunnsdelen og arealdelen) ble vedtatt av kommunestyret 27.2.2020.

Minst en gang i hver kommunestyreperiode skal kommunestyret, ofte gjennom arbeidet med planstrategien, vurdere om det er behov for revisjon for hele eller deler av kommuneplanen. Arbeid med ny planstrategi startes opp nå (februar 2024) og Åmli kommune har valgt å ikke vente med rulling av kommuneplanens arealdel fram til planstrategien er vedtatt.

Kommunestyret og planutvalget har i flere saker og politiske møter signalisert at de vil få rullert arealdelen. Også fra administrasjonens side er det behov for rulling (oppdatering/forbedring) av arealdelen og er det ingen hensikt med å vente til planstrategien er vedtatt.

Planutvalget og administrasjonen mener at samfunnsdelen fra 2020 fortsatt er aktuell nok og ser ingen behov for rulling av denne nå. Samfunnsdelen (strategi / mål) skal være førende for arealdelen (arealbruk i kommunen) og det forutsettes at endring av arealdelen skal være i



strid med de overordnede utviklingstrekk, strategier og mål som er satt i samfunnsdelen og som skal gjelde framover.

Fra politisk side kommer de mest konkrete føringene fra kommunestyrets vedtak fra 7.9.2023 (sak 23/45) for 'virkemidler til økt bosetting i Åmli':

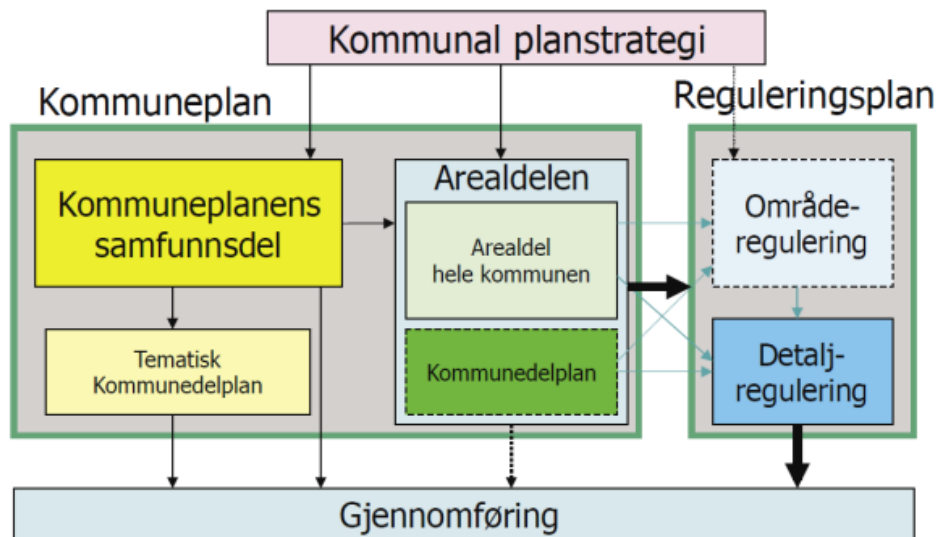
- *Det settes i gang en prosess med rullering av kommuneplanen med det nye kommunestyret (høst 2023): grunneiere gis anledning til å komme med innspill til nye utbyggingsområder.*
- *Åmli kommune ønsker å stimulere og tilrettelegge til spredt boligbygging*

I tillegg har kommunestyret i Åmli fattet følgende vedtak den 14.12.2023 (sak 23/101) angående reguleringsplan for næringsområde på Hauglandsmoen:

- *Videre prosess med og sluttbehandling av reguleringsplan for Hauglandsmoen settes på vent og tas videre i sammenheng med rullering av kommuneplanen.*

Det ligger en nesten ferdig reguleringsplan for et nytt næringsområde på Hauglandsmoen, som ikke er vedtatt. Som følge av utfordringer i området (flom, støy, høye utbyggingskostnader, standard på tilførselsveier mm.) vil kommunen vurdere behovet for dette næringsområde på nytt i planprosessen og vurdere evt. alternative framtidige næringsområder.

Oppbygningen av det kommunale plansystemet framgår av illustrasjonen under.



- **Figur 1 Illustrasjon av kommunens plansystem etter plan- og bygningsloven (Kilde: Veileder om Kommuneplanens arealdel).**

2. Lovgrunnlag og føringer for planarbeid

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27) regulerer kommunens ansvar, plikter og krav i forbindelse med planarbeid. Kapittel 11 i denne loven handler om planarbeid med kommuneplanen.



Krav om planprogram

For endring av kommuneplanen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. I forhold til et planprogram betyr dette at det skal utarbeides et planprogram etter reglene i § 4-1 i lov om planlegging og byggesaksbehandling. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn (i minst seks uker) senest samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet. Planprogrammet fastsettes av kommunestyret eller de kan delegerer myndigheten i samsvar med kommunelovens regler.

Krav om konsekvensutredning

Krav til konsekvensutredning (KU) og risiko og sårbarhetsanalyse-analyse (ROS-analyse) følger av PBL §§ 4-2 og 4-3, sivilbeskyttelsesloven § 14 samt forskrift om konsekvensutredning. Kravene til konsekvensutredning gjelder for kommuneplanens arealdel. Kravene er satt for å sikre at alle konsekvenser ved et tiltak er belyst før beslutning fattes. For å sikre at politikerne får presentert et tilstrekkelig godt beslutningsgrunnlag, og for at innbyggerne i kommunen og andre berørte skal få informasjon om hvilke vurderinger kommunen har gjort før forslaget ble fremmet.

Ettersom planprogrammet er ganske åpent og lite konkret om noen temaer som kan ha potensielle konflikter i forhold til nasjonale eller regionale interesser, bes Statsforvalteren, Fylkeskommunen og evt. andre myndigheter om innspill i forkanten av og medvirkning/råd i videre planprosess. På den måten kan disse myndighetene påpeke eventuelle potensielle konflikter som de er satt til å ivareta.

Behandling av planforslag og vedtak av kommuneplan

Gjennom lovens § 11-14 fremgår krav til høring av planforslag. Planforslag må legges ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker. Kommunestyret selv vedtar kommuneplanen. Kommunestyrets vedtak om kommuneplan kan ikke påklages.

Planutvalg og kommunestyre

I denne planprosessen er planutvalget styringsgruppa. De møter og diskuterer med administrasjonen om framdrift og temaer og har ansvar å diskutere eventuelle dilemma med partimedlemmene deres. De forskjellige vedtak (planprogram, høringsforslag, endelig planvedtak) fattes av kommunestyret.

Vesentlige føringer og rammer for rullering av kommuneplanen

Revidering er med utgangspunkt i de føringer som er gitt i (blant annet):

- Kommunal planstrategi 2024 – 2027 (som lages parallelt). I forbindelse med planstrategien fastsettes en strategisk retning for arbeidet basert på det lokale utfordringsbildet. Den strategiske retningen er førende for rullering av kommuneplanens arealdel.
- Handlingsprogram og økonomiplan 2024 – 2027 / årsbudsjett 2024
- Nye/reviderte planer etter at forrige kommuneplan ble vedtatt i 2020
- Nye/reviderte politiske vedtak fattet etter at forrige kommuneplan ble vedtatt i 2020
- Interkommunalt samarbeid i Østre Agder
- Forutsetninger gitt i dette planprogrammet og avklart med kommunestyret
- Ulike lovkrav; blant annet kommuneloven, lov om planlegging og byggesaksbehandling.
- Nasjonale og regionale føringer, blant annet:
 - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
 - Regionplan Agder 2030
 - Rikspolitiske retningslinjer
 - Regionale planer



- Lokalsamfunnets og næringslivets interesser
- Agdertall.no
- Arealregnkapp
- vannforvaltningsplan for vannregion Agder
- Regional plan for vannforvaltningen i Vannregion Agder 2022-2027
- Heiplanen
- Klimaprofil Agder

3. Vurderinger og sentrale tema i rulleringsprosessen

For arealdelen er det følgende temaer som skal tas med og/eller vurderes i planarbeidet:

- Oppdatering av kart og bestemmelser generelt (formålsendring) basert på:
 - Dispensasjoner som er gitt fra kommuneplanens arealdel siden 2020
 - Byggetiltak siden 2020 og (endring av) reguleringsplaner siden 2020
 - Rette opp feil oppdaget i kommuneplanen
 - Oppdatering / endring av noen bestemmelser og retningslinjer
 - Ta ut områder med bygg- og anleggsformål som ikke er i bruk / ikke skal tas i bruk til det arealformålet.
 - Ta inn områder med bygg- og anleggsformål som allerede (lovlig) er tatt i bruk til et annet formål enn LNF (oppdydding).
 - Legge inn nye verneområder
 - Benytte oppdatert kunnskap om naturfare (fare for flom, skred, erosjon og overvann)
- Stimulering av økt bosetting:
 - Vurdering av nye boligområder: særlig i sentrumsområdet, men også spredt, jf. kommunestyrets vedtak.
 - Vurdering av fortettingsmuligheter i eksisterende boligområder.
- Næringsutvikling:
 - Vurdering behov for og lokalisering av nye, sentrumsnære næringsstomter til lager, verksted eller forretning. Forslag til reguleringsplan for Hauglandsmoen tas med i vurderingen.
 - Tilrettelegge for flere arbeidsplasser
 - Se på framtidige utvidelsesmulighetene (næring) på Simonstad / rundt Jordøya
- Strandsonepolitikk: Vurdering om retningslinjer og/eller bestemmelser i forhold til disse temaene skal endres / tilføyes:
 - Bruk av brygger i strandsone
 - Utbygging i strandsonen generelt (nybygg, tilbygg, andre tiltak)
 - Flomproblematikk
 - (Fysisk) byggegrense i strandsone, for områder med 'bebyggelse – og anleggsformål'
- Vurdering bestemmelser i forhold til vann- og avløpsanlegg og - løsninger i eksisterende og nye hyttefelt. Blant annet vurdering om det skal kreves felles vann- og avløpsanlegg i større, nyere hyttefelt og (der hvor mulig) tilknytting til eksisterende anlegg ved fortetting i eksisterende hytteområder.



- 'Planvask' av ikke regulerte områder med plankrav: ofte har disse *'framtidig hyttebebyggelse'* som formål i kommuneplanen (oransje flekker på kartet):
 - Åmli har en stor planreserve på ca. 22.000 daa, hvorav ca. 600 daa er avsatt til boligformål, ca. 200 daa til næringsformål, ca. 20.000 daa til fritidsformål og ca. 1000 daa til andre formål.
 - I lys av blant annet forrige punkt: Vurdere om noen områder kan tas ut av kommuneplanen: Åmli kommune har mange områder avsatt til framtidig hyttebebyggelse som ikke er påbegynt og som ikke er konkrete planer for og som kan være ønskelig å fjerne fra kommuneplanen.
 - Gjennomgang av tilhørende bestemmelser for ikke regulerte områder avsatt til framtidig bebyggelse i kommuneplanen
- Spredt boligbebyggelse
 - I lys av kommunestyrets vedtak om stimulering av bosetting i Åmli, åpnes det opp til at grunneiere kan spille inn nye områder til spredt boligbebyggelse.
 - Samtidig må vi i lys av bærekraftig utbygging / arealregnskap begrense antall nye områder (må være behov styrt) og må det settes vilkår på hvor vi ønsker / ikke ønsker disse nye områdene.
 - Ang. områder / eiendommen med eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF vil vi vurdere å sette grenser rundt bebyggelsen og/eller lage bestemmelser som forenkler muligheten for eierne til å gjøre mindre tiltak rundt huset og som per i dag trenger dispensasjon.
- Arealregnskap: Verktøyet utviklet i regi av Agder Fylkeskommune brukes til å utarbeide et arealregnskap som del av kommuneplanarbeidet. Planer skal være realistiske og gjennomførbare og arealregnskap er et verktøy som er nyttig for å kunne gjøre vurderinger rundt disponering av areal i kommuneplan. Et arealregnskap kan gi oversikt over planlagte endringer i arealdelen, og det kan vise hvilket utbyggingspotensial som ligger inne i eksisterende planer. Arealregnskapet kan også brukes til å framheve kvalitetene på arealene som vurderes eller foreslås omdisponert til utbyggingsformål, og bidra til økt bevissthet om konsekvensene av arealendringer.
- Registrering av kulturminner: Åmli kommune har en kulturminneplan: En del registrerte og mest sårbare / viktigste kulturminner skal inn i arealdelen med en *'hensynssone kulturmiljø'* og tilknyttede bestemmelser.
- Fokus på sentrumsområdet: I Åmli sentrum finnes flere reguleringsplaner. I denne prosessen med rullering av kommuneplanens arealdel skal vi ikke endre på disse reguleringsplanene. Det blir i så fall i en egen prosess. Men på kommuneplannivå kan det settes noen føringer for hovedformålene i sentrumsområdet med fokus på / vurdering av:
 - Nye områder til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen
 - Fortetting i eksisterende utbyggingsområder
 - Nye møteplasser
 - Forslag til endring av eksisterende reguleringsplaner, som i så fall tas i en egen prosess etterpå.
- Aldersvennlig sentrum

Fokus på et aldrende samfunn med flere universell utformede boliger egnet for eldre / eldreboliger med gangavstand til butikk og kort avstand til tjenester, aktivitet og møteplasser.



- Fornybar energi
Det vurderes hvilke føringer vi evt. vil ta med i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer i forhold til solkraft samt andre fornybare energikilder slik som vind- og vannkraft. I likhet med vindkraft, er anlegg for bakkemontert solkraft arealkrevende og kan ha negative konsekvenser for andre interesser i noen områder.
- Åpne opp for at grunneiere / utbyggere kan komme med innspill til nye områder til boliger, hytter og næring. Innspillet må sendes ved å fylle ut et skjema som forplikter søkeren:
 - å gjennomtenke forslaget
 - å gi kommunen opplysninger om noen detaljer slik som adkomst, vann- og avløpsløsning, tomteinndeling, avstand til strøm, offentlig vei, mm.
 - Å gjøre en første konsekvensutredning for innspillet.
- Flomanalyse: Parallelt med og som del av arealdelens rullering, oppdateres 200-års flomanalysen. Nåværende flomanalyse for området fra sentrum til Nelaug må oppdateres jf. endrede krav fra NVE: justert hensynssone for flom må legges inn på kommunens plankart. I budsjettet for 2024 er det avsatt kr. 150.000 for oppdatering av flomanalysen.
- Masseuttaksområder: Områder der det skal drives uttak i planperioden, avsettes til nåværende råstoffutvinning i plankartet. Områder hvor det er planlagt masseuttak som ikke er påbegynt, eller der eksisterende uttak, avsettes til framtidig råstoffutvinning. Etablering av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak får krav om reguleringsplan.
- Sentrumsnære turistbaserte næring: Åmli har mange hytter men er også populær blant folk som reiser rund med bobil eller telt. I planprosessen vurderes om det er sentrumsnære muligheter for en campingplass eller andre turistbaserte næring (overnatting, B&B, mm)





4. Planprosess og organisering

4.1 Organisering av planarbeid

Oppdragsgiver	Kommunestyret
Styringsgruppe	Planutvalget
Prosjektansvarlig	Kommunedirektøren
Prosjektleder	Plan- og byggesaksrådgiver, Samfunnsenhet
Kjerne – arbeidsgruppe	<ul style="list-style-type: none">- Plan- og byggesaksrådgiver (leder)- Kommunedirektør (med organisasjonssjefen som vara)- Enhetsleder Samfunn- Næringsrådgiver- Skogbruksrådgiver- Jordbruksrådgiver
Andre ressurspersoner / nøkkelpersoner / parter (trekkes inn etter behov).	<ul style="list-style-type: none">- Prosjektledere for kommunale prosjekter / kommunal eiendom)- Senioringeniør Åmli kommune- Enhetsledere i kommunen
Ekstern rådgiving / bistand / innspill	<ul style="list-style-type: none">- Etter behov tas det kontakt og tidlig dialog med etater/organisasjoner om forskjellige tema. For eks. med: Statens Vegvesen, Statsforvalteren, Fylkeskommune, Bane Nor, NVE, Mattilsynet, Direktoratet for mineralforvaltning mm.- I budsjettet (2024) er det avsatt Kr. 200.000 til ekstern rådgiving / bistand til planarbeidet og evt. til planvask.

Det er prosjektgruppen som møtes en gang i 3 eller 4 uker. Etter behov blir det møter med eksterne aktører, høringsparter og grunneiere. Ellers blir det samtaler med andre enheter og nøkkelpersoner og tema- og/eller folkemøter (evt. med innbyggere) etter behov. Planutvalget informeres om prosessen fortløpende og aktuelle temaer drøftes i planutvalgsmøtene.

4.2 Politisk engasjement

Kommunestyret har det politiske ansvaret for kommuneplanen. Øvrige politiske diskusjoner og temamøter blir i størst mulig grad gjennomført i planutvalget, som er styringsgruppe i denne prosessen, og som tar opp eventuelle politiske diskusjoner med sine politiske partier. Ved behov kan det settes opp ekstra møter med planutvalget eller kommunestyret. Administrativt har kommunedirektøren ledelsen av planarbeidet. Det legges opp til små administrative og ad-hoc grupper knyttet til ulike temaer. Planrådgiver koordinerer det administrative arbeidet.



4.3 Medvirkning og informasjon

Kapittel 5 i plan- og bygningsloven inneholder krav til medvirkning for å sikre at kommuneplanen blir en plan som møter innbyggernes forventninger og behov.

Nå rulleres ikke samfunnsdelen og er det ikke sikkert at vi utover vanlig (lovpålagt) planprosess med oppstart av planarbeid, prosess og høring trenger åpne folkemøter. Det som antageligvis er mer aktuell er mindre møter med for eks. lag, foreninger, interessegrupper, kommunens råd, høringsparter, grunneiere og noen innbyggere.

Oppstart av planarbeid, høringsperioden og vedtak kunngjøres gjennom lokalavis Tvedestrandsposten, kommunens hjemmeside og facebookside (jmfør plan- og bygningsloven). Direkte berørte, lag, foreninger og frivillige organisasjoner får tilsendt varslng om oppstart, om offentlig ettersyn og kunngjøring av vedtatt plan direkte.

Alle relevante dokumenter (innspill ved oppstart og i høringsperioden) legges på kommunens hjemmeside. Planforslaget kan også drøftes med regionale myndigheter (Blant annet med Fylkeskommunens kulturminnevernsektoren, Statsforvalteren, NVE, Bane Nor og Mattilsynet) i fylkeskommunes planforummøte.

I planprosessen engasjeres også eldrerådet, rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne og ungdomsrådet, som gjennom de vanlige saksbehandlingsrutiner skal kunne komme med innspill og uttalelser i prosessen.

4.4 Tidsplan og Økonomi

Prosess med rulling av kommuneplanens arealdel styres av Plan- og bygningsloven § 11-15 til og med § 11-15

Framdriftsplan rulling kommuneplanens arealdel

	Aktivitet	Periode
1	Behandling av høringsutkast til planprogram i planutvalget	5. februar 2024
2	Behandling av høringsutkast til planprogram i kommunestyret	15. februar 2024
3	Planprogram sendes ut på høring, samtidig annonseres oppstart av planarbeid	Slutten av februar 2024
4	Høringsperiode planprogram / periode at alle kan komme med innspill til arealdelen	Mars / april 2024
5	Planutvalget behandler planprogrammet	juni 2024
6	Kommunestyret vedtar planprogrammet	juni 2024
7	Planprosess	April 2024 – februar 2025
8	Førstegangsbehandling planforslag før høring i planutvalget	Mars 2025
9	Planforslaget legges ut på offentlig ettersyn i minst 6 uker	April / mai 2025
10	Planutvalget behandler endelig forslag til kommuneplanens arealdel	Juni 2025
11	Kommunestyret vedtar endelig forslag til kommuneplanens arealdel	Juni 2025

Det brukes først og fremst egne ressurser til prosessen og i tillegg er det avsatt kr. 200.000 i budsjettet til rådgivning / teknisk bistand (kartredigering) i prosessen.



Det blir 3 lovpålagte kunngjøringer i lokalavisa, kommunens hjemmeside og via andre kanaler:

- Ved oppstart av planarbeid
- Når planen legges ut på høring
- Etter at kommunestyret har vedtatt kommuneplanens arealdel.

På forhånd legges det ikke opp til større folkemøter, pga. at det ikke er samfunnsdelen som revideres. Men det blir antageligvis flere temamøter / mindre møter i planprosessen med høringsparter, noen grunneiere, lag, foreninger mm. Disse planlegges så fort de blir aktuelle.

