

Roar Melsom

Fra: Roar Melsom
Sendt: torsdag 23. juni 2022 15:20
Til: fmagpost@fylkesmannen.no; AFK.Postmottak; Firmapost; 'nett@ae.no'; 'post.agder@politiet.no'; 'kundesenter@agderrenovasjon.no'; 'anne.gunn.t.mesel@froland.kommune.no'; 'nve@nve.no'; 'preben.aavitsland@arendal.kommune.no'; 'olav.anton.svendsen@froland.kommune.no'
Kopi: 'post@froland.kommune.no'; 'ar-tar@online.no'; 'tao@aprova.no'; 'Tellef Christensen'
Emne: Regulering: Frolandsveien 925
Vedlegg: Frolandsveien 925_Melding om planarbeid_myndigheter.pdf; 637872-01_LB900_Meldingskart_gråtone.pdf

Til Statsforvalteren i Agder
Agder fylkeskommune
Statens vegvesen, region sør
Agder Energi Nett AS
Arendal og Froland politistasjon
Agder Renovasjon
Froland kommune, barn og unges representant (Anne Gunn T. Mesel)
Norges vassdrag og energidirektorat
Froland kommune, miljørettet helsevern v/kommuneoverlegen (Preben Aavitsland)
Eldrerådet v/leder Olav Anton Svendsen

Kopi: Froland kommune, planavdelingen
TTC Bygg og Eiendom AS v/Tellef Christensen
Froland Byggservice AS (Arnfinn Taraldsen)
Grunneier Tor Albert Oveland

DETALJREGULERING FOR «FROLANDSVEIEN 925», FROLAND KOMMUNE

Melding om planarbeid iht. plan- og bygningslovens § 12-8

Vedlagt følger:

- Brev datert 23.06.22
- Meldingskart datert 20.06.22

Frist for ev. uttalelse til meldingen er satt til 12.08.22.

Med vennlig hilsen



Roar Melsom
Ingeniør
Analyse, plan og landskap

Kystveien 14
Postboks 701 Stoa
4808 Arendal

M: [905 14 786](tel:90514786)
T: [417 99 417](tel:41799417)

asplanviak.no
[Abonner på vårt nyhetsbrev](#)

Off. myndigheter
Kabeletater
Interesseorganisasjoner
Froland kommune

Arendal, 23.06.2022
Vår ref. 637872-01

Detaljregulering for «Frolandsveien 925», Froland kommune Melding om planarbeid iht. plan- og bygningslovens § 12-8

Asplan Viak skal utarbeide detaljregulering for et område ved Frolandsveien, syd for kryss med kommunal vei *Langedal*. Reguleringen utføres for selskapet TTC Bygg og Eiendom AS. Hensikten er å legge til rette for oppføring av nytt leilighetsbygg med 6 boenheter på eiendommen gnr. 18/bnr. 80, med atkomst via naboeiendommen gnr. 18/bnr. 31.

Oppstartmøte med kommunen er avholdt den 14.06.22, jfr. plan- og bygningslovens 12-8 første ledd.

Det er samtidig et ønske fra kommunen og grunneier om å rette opp planstatus iht. gjeldende arealbruk innenfor området som er avgrenset på meldingskartet.

Hensikten med å ta med del av fylkeskommunens veiareal og å avgrense området i kanten av eksisterende gang-/sykkelvei langs Frolandsveien, er å se på muligheten for å etablere en gangsti (snarvei) fra boligene ned til buss-stoppet.

Ev. merknader eller opplysninger til meldingen, sendes Asplan Viak AS innen 12.08.22. Merknader kan enten sendes i e-post til areandal@asplanviak.no eller i brev til Asplan Viak AS, postboks 701, 4808 Arendal. Merk brev og e-post med «Regulering Frolandsveien 925».

Med vennlig hilsen
Asplan Viak AS

Roar Melsom

Vedlegg: Kartutsnitt med meldingsgrense



FROLAND KOMMUNE
Forvaltning og Natur

Asplan Viak

Dato: 22.08.2022
Vår ref: 22/1251-7
Deres ref:
Saksbeh.: Ole Tom Ørnevik
Tlf.

Roar Melsom

Gnr 18 bnr 80 - Detaljplan for Frolandsveien 925 - Videresender Statsforvalterens uttalelse

Jeg kan ikke se at statsforvalterens uttalelse er sendt til regulanten. Jeg videresender derfor den.

Med hilsen

Ole Tom Ørnevik
Rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk.



Froland kommune

Frolandsveien 995
4820 FROLAND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Janne Thygesen, +47 37 01 75 93

Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Frolandsveien 925 i Froland kommune

Vi viser til brev fra Asplan Viak AS, datert 23.06.2022, med varsel om oppstart av detaljregulering for Frolandsveien 925 i Froland kommune.

Formål og planstatus

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av nytt leilighetsbygg med seks boenheter på eiendommen gnr. 18/bnr. 80, med atkomst via naboeiendommen gnr. 18/bnr. 311. I kommuneplanens arealdel er selve området hvor man ønsker å oppføre leilighetsbygg avsatt til boligformål. Området er også regulert til bolig i reguleringsplan for Osedalen (vedtatt i 1986).

I oppmeldt planområde har man tatt med seg et noe utvidet område for å se på muligheten for å etablere en gangsti (snarvei) fra boligene ned til buss-stopp. Det er samtidig et ønske fra kommunen og grunneier om å rette opp planstatus iht. gjeldende arealbruk innenfor det skisserte planområdet.

Innspill fra Statsforvalteren

Støy og bokvalitet

I brev at 4.2.2022 hadde vi en uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av 6-mannsbolig på samme sted. Som vi da pekte på ligger området delvis i rød støysone, og i sin helhet i gul støysone. Det må derfor foretas en støyutredning slik en kan sikre at boenhetene får tilgang til stille side og tilgang til uteoppholdsareal med egnete støyforhold. Vi viser i den forbindelse til retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T- 1442/2021, hvor det blant annet går frem at rød støysone i utgangspunktet ikke er egnet for utbygging av ny støyfølsom bebyggelse, og videre at støyforhold skal være premissgivende for planlegging av bebyggelse.

Som det går fram av referat fra oppstartsmøtet er området sentrumsnært, og kommunen ønsker at det skal bli godt utnyttet i form av tett bebyggelse. Vi deler disse vurderingene, og vil også peke på at



det bør vurderes å tilrettelegge for en lav parkeringsdekning her, for å få realisert en god arealutnyttelse.

Videre fordrer boligbygging i området – som man også er inne på i oppstartsmøterefateratet – at det rettes et særlig fokus på bokvalitet med hensyn tilstrekkelig kvalitet på uteområder som lekearealer, trafiksikkerhet, støyforhold etc.

I tillegg til ovenfornevnte ber Statsforvalteren om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratets veileder: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/klima/klimagassutslipp/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no.
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.

Med hilsen

Bjørn Loland (e.f.)
faggruppeleder plan

Janne Thygesen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa

4809

ARENDAL



ASPLAN VIAK AS AVD ARENDAL
Postboks 701
4841 ARENDAL

Dato: 12.08.2022
Vår ref: 22/14834-2
Deres ref:
Saksbeh.: Cecilie Marie Svendsen

Roar Melsom

Froland kommune - Uttalelse til detaljregulering for Frolandsveien 925

Viser til oversendelse datert 23.06.22.

Formålet ved planen er å legge til rette for oppføring av nytt leilighetsbygg med seks boenheter på eiendommen gnr. 18, bnr. 80, med atkomst via naboeiendommen gnr. 18, bnr. 31. I kommuneplanens arealdel er selve området som er tiltenkt leilighetsbygget avsatt til boligformål. Området er også regulert til boliger i reguleringsplan for Osedalén.

Fylkeskommunedirektøren har følgende merknader til planarbeidet:

Samferdsel

Fylkeskommunal grunn/eiendom skal reguleres med formål samferdsel.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det reguleres inn byggegrense langs fylkesveg slik at dette er entydig for framtiden.

Byggegrense langs veg er et virkemiddel for å holde igjen areal slik at samfunnet har mulighet til å gjøre endringer innen samferdsel og annen infrastruktur i framtiden, samt få en effektiv og økonomisk drift av vegnettet. Den skal også ivareta naboene som bor langs vegen med tanke på støy og støv.

Byggeforbudet mellom vegmidte og byggegrensen er gjeldene for anlegg/ konstruksjon, dette innebærer også murer, parkeringsplass, gjerder, fylling, veg, annen infrastruktur etc.

I østre del av Agder er det 20-30-50 meters byggegrenser, dette er omtalt i Retningslinjer for behandling av avkjørsels- og byggegrensesaker som ble vedtatt av fylkestinget i Aust-Agder 26.02.2013. Denne er gyldig inntil det foreligger nye felles retningslinjer for Agder fylkeskommune. Det er vedtatt 50 meter langs fylkesveg 42.

Kap. 2.10.3 siste avsnitt sier:

Byggegrensene i byer og tettsteder kan avvike fra fastsatt byggegrense (50, 30 eller 20 meter) gjennom godkjent reguleringsplan.

Besøksadresse:

Telefon:

Org.nr.:

921 707 134

Postadresse:

Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

E-post:

Nettsted:

Web

Kap. 2.11.1 sier følgende:

Byggegrenser for ny bebyggelse fastsettes i reguleringsplan. Overordnet avklaring: Før Statens vegvesen kan ta stilling til redusert byggegrense i reguleringsplan lavere enn 20 meter, må det foreligge en overordnet lokaliseringsavklaring i kommuneplan eller en områderegulering. Følgende skal utredes og framgå av planen:

- *Trasé for hovedårer til biltrafikk i et 30 års perspektiv*
- *Viktige kollektivakser og nødvendig areal til kollektivfelt*
- *Viktige gang- og sykkeltraseer og støyskjerming og nødvendig areal.*

Det foreligger ikke overordnet lokaliseringsavklaring. Framtidig utvikling, arealbehov, støy etc. må derfor vurderes i reguleringsplanarbeidet.

Plangrensen er lagt i kanten av eksisterende gang-/ sykkelveg, da dere ønsker å etablere en gangsti/ snarveg fra boligene til bussholdeplassen.

Fylkeskommunedirektøren forutsetter snarvegen etableres slik at trafikantene kan samhandle, dvs. at den er godt synlig og lite stigning ved tilkoblingspunktet til gang-/ sykkelvegen. Den må ha en utforming som gjør at det ikke renner grus/ vann inn på det fylkeskommunale vegnettet. Dere må utarbeide tegninger som viser hvordan denne skal opparbeides.

Til deres orientering er store deler av sidearealet til fylkesvegen løsmasser, og det er en dyp grøft/ ledningstrase ved fyllingsfot.

Bokvalitet

Det er viktig at leilighetsbygget og uteoppholdsarealene utformes på en måte som legger til rette for bokvalitet. Vi tenker her på forhold som blant annet sol, universell utforming, støy og tilgang på møteplasser.

Barn og unges interesser

Vi minner generelt om at det skal utarbeides en beskrivelse av hvordan barn og unges interesser vil bli ivaretatt i det aktuelle planarbeidet.

Vi forutsetter at det blir sikret tilgang på arealmessig tilstrekkelige, attraktive og trygge leke- og utfoldelsesområder for barn og unge i ulike aldersgrupper.

Kulturminner

Det må i første omgang utføres en befaring av området for å avgjøre om det skal foretas en arkeologisk registrering og eventuelt omfanget av denne. Etter befaringen vil det bli utarbeidet et eget skriv.

Vi ber derfor om at det tas kontakt med vår arkeolog Hege Andreassen (mobil 92042505, e-post: Hege.Andreassen@agderfk.no) for å avtale nærmere tidspunkt for når befaringen kan finne sted.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
avdelingsleder
Plan

Cecilie Marie Svendsen
rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER



Statens vegvesen

ASPLAN VIAK AS

Postboks 24

1301 SANDVIKA

Roar Melsom

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Anna Kristine Ramlet / 97431856	21/263089-5		12.08.2022

Detaljregulering for «Frolandsveien 925», Froland kommune – Melding om planarbeid iht. plan- og bygningslovens § 12-8 – gnr. 18 bnr. 80 i Froland kommune

Viser til melding om oppstart av planarbeid datert 23.06.2022

Statens vegvesen har ingen kommentarer til planavgrensningen, og kommer til å komme med en mer omfattende uttalelse senere i prosessen.

Med hilsen

Erling B. Jonassen
seksjonsleder

Anna-Kristine Ramlet

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL

STATSFORVALTEREN I AGDER, Postboks 504, 4804 ARENDAL

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

ASPLAN VIAK AS AVD ARENDAL
Postboks 701
4841 ARENDAL

Vår dato: 30.06.2022

Saksbehandler: Maria Solem,
22959764, maws@nve.no

Vår ref.: 202212531-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 637872-01

NVEs innspill-Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Frolandsveien 925 - Froland kommune

Vi viser til brev datert 23.06.2022. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Frolandsveien 925 i Froland kommune. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Plan- og bygningsloven § 28-1 fastsetter at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kravene til sikkerhet er videre konkretisert i byggeteknisk forskrift, TEK 17.

På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer ivaretas gjennom selve planløsningen og bruk av virkemidler som arealformål, hensynssoner og reguleringsbestemmelser (pbl. §§ 12-5, 11-8, 12-6 og 12-7). Vi viser også til [H-5/18 Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling - regjeringen.no](#), punkt 2.11.1, hvor det heter at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad»

I følge KMDs [Reguleringsplanveileder \(regjeringen.no\)](#) (kapittel 5.2.3) skal faresoner alltid vises med hensynssone i reguleringsplan. Til hensynssoner skal det i nødvendig grad gis



bestemmelser som avgrenser eller setter vilkår for arealbruken. Dette er omtalt nærmere i [NVE retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) kapittel 7.5.

Overvann

Overvann er overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann. Mer utbygging gir økt andel tette flater som igjen bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning.

Dersom omgivelsene ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann. Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer.

Vi anbefaler at det brukes naturbaserte løsninger for å håndtere overvannet jf. «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning»

Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad.

Vi viser til [NVE veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#).

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.



NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Maria Solem
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

ASPLAN VIAK AS AVD ARENDAL

Kopimottakere:

Froland kommune

STATSFORVALTEREN I AGDER