

FROLAND KOMMUNE

SØKNAD OM MINDRE REGULERINGSENDRING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-14 ANDRE LEDD

TREVANNTOPPEN

PLANID: 148R3
PLANNAVN: Trevanntoppen

Dato: 04.10.2023

Revidert etter at formannskapet har behandlet saken i møte 29.08.2023 sak 23/18

Innhold

1. Bakgrunn og beskrivelse av endring.....	2
2. Endring i plankart.....	3
3. Endring i planbestemmelser.....	4
4. Konsekvenser av endringen.....	4
5. Planprosess.....	4
6. Nabovarsel.....	4
7. Oppsummering.....	8

1. Bakgrunn og beskrivelse av endring

På vegne av tiltakshaver Byggmester Dale og Tønnessen AS søker Drag Arkitektur og Byggteknikk AS i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd om mindre reguleringsendring for reguleringsplanen for Trevanntoppen. PLANID 148R3, vedtatt i 07.04.2015.



Figur 1: Område markert i gult

De aktuelle tomtene i felt B2 og B4 i Trevanntoppen er regulert til eneboligtomter. På grunn av den ugunstige plassering sammenlignet med de andre tomtene i området er det vanskelig å selge disse fire tomtene (tomt 1, 3, 5 og 7). Dette har ført til at utbyggingen i området har stoppet opp, og det er behov for å finne en løsning for å få solgt og utbygget disse tomtene.

En mulig løsning er å endre reguleringsplanen for å tillate en fortetting av tomtene, som vil gi større fleksibilitet og muligheter for utbyggerne.

En endring av reguleringsplanen vil bidra til økt utnyttelse av området uten at det vil gå ut over naturen eller det estetiske uttrykket i området. Det vil også bidra til å dekke behovet for nye boliger i Froland kommune.

Ved å tillate rekkehusbebyggelse vil man kunne tilby et bredere utvalg av boligtyper til potensielle kjøpere, noe som vil føre til et større marked for området. Dette vil igjen bidra til å øke sjansen for at tomtene kan selges og utvikles.

En endring av reguleringsplanen vil også bidra til bedre boligkvalitet ved at man tilbyr ulike boligtyper som passer forskjellige behov og livssituasjoner. Det vil også være mer miljøvennlig å tillate fortetting av boliger enn spredt utbygging, og det vil bidra til å redusere presset på urørt natur og landbruksområder som kan bli brukt til utbygging.

I sum vil en endring av reguleringsplanen for Trevanntoppen i Froland kommune bidra til økt utnyttelse av området, bedre utnyttelse av infrastruktur, økonomisk gevinst, bedre boligkvalitet, og en mer miljøvennlig utvikling. Det vil også gi en mulighet for å løse problemet med salgsproblemer for de fire eneboligtomtene og bidra til fortsatt utvikling av området.

Vi ønsker å understreke at disse endringene vil være av begrenset omfang og vil ha liten påvirkning på miljøet eller nabolaget.

2. Endring i plankart

Endringen samsvarer med gjeldende reguleringsplan i forhold til utnyttelsesgrad og plassering av adkomst til boligene. Antallet biloppstillingsplasser på tomten vil kunne løses på en gunstig måte med en kombinasjon av fellesparkering og parkering ved boligene.

Justering av vegtrase

Det har i forbindelse med planendringen vært en dialog med saksbehandler som gjelder spørsmål om endret vegtrase. Vegtraseen er opparbeidet, men samsvarer ikke med gjeldene plankart. Bakgrunnen for flytting av vegtraseen var fare for oppsprekking av nabotomten (utenfor planavgrensningen) og for å unngå store utspredninger av tomt 1.

Da vegen ble opparbeidet var det en muntlig avtale mellom utbygger og kommune om at disse endringene skal tas med ved endring av planen. På bakgrunn av dette justeres vegtraseen som vist på utklippet nedenfor.



Figur 2: Justering av vegtrase

Endret plassering av lekeplass

Lekeplass (f_L1) er også flyttet fordi opprinnelig plassering ligger i en skråning, og det vil derfor være krevende å anlegge en lekeplass her. På bakgrunn av dette er lekeplass flyttet langs med veg f_V3 i samråd med kommunens representant for B&U.

Endring av tomtegrense og byggegrense



Figur 3: Forslag til fortetting og nytt plankart

3. Endring i planbestemmelser

Det foreslås følgende endringer i planbestemmelsene:

2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse

Område B1 – B5 skal bestå av eneboliger (1 boenhet). I delfelt B6 kan det tillates tomannsboliger.

For eiendommer med eksisterende bebyggelse (gnr 20 bnr 235, 20/100, 20/142 og 20/20,42) tillates det flere boenheter.

Bestemmelse 2.1 foreslås endret til følgende:

2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse

Område B1 - B5 skal bestå av eneboliger (1 boenhet). I delfelt B6 kan det tillates tomannsboliger. I delfelt B2-2 tillates det konsentrert bebyggelse med inntil 5 boenheter.

4. Konsekvenser av endringen

Totalt vil det for området være en økning fra 4 til 7 boenheter.

En fortetting av boligområdet vil bidra til å dekke det store behovet for nye boliger i Froland Kommune. Ved å tillate flere ulike boligtyper vil det bidra til et mer variert tilbud og bedre bokvalitet som passer forskjellige behov og livssituasjoner.

Størrelsen på uteoppholdsarealet skal ifølge bestemmelsene minst være på 50m², dette vil det være mulig å oppnå selv med en fortetting av boligene. Endringene vil ellers ikke innebære noen endringer på grønstrukturen på området.

Boligene er plassert i enden av en blindvei og vil medføre en svært liten endring i trafikkbildet for de eksisterende eneboligene.

Reguleringsendringen tar også med seg endringen av justert vegtrase og plassering av lekeplass og vil dermed rette opp i regulerte og faktiske forhold

Oppsummering av virkningene/konsekvensene:

1. Økt utnyttelse av området: Endringen vil tillate en fortetting av tomtene, som vil resultere i en økning i antall boenheter fra 4 til 9. Dette vil bidra til en høyere utnyttelse av området og en mer effektiv bruk av tilgjengelig infrastruktur og ressurser.
2. Variasjon av boligtyper: Tillatelse for rekkehusbebyggelse vil gi et bredere utvalg av boligtyper i området. Dette vil tiltrekke seg potensielle kjøpere med ulike preferanser og behov, og dermed skape et større marked for området.
3. Bedre boligkvalitet: Muligheten til å tilby ulike boligtyper som passer forskjellige behov og livssituasjoner vil forbedre boligkvaliteten i området. Dette gir potensielle kjøpere flere alternativer å velge mellom og bidrar til å imøtekomme mangfoldet av behov i samfunnet.
4. Miljøvennlig utvikling: Fortetting av boliger anses ofte som mer miljøvennlig sammenlignet med spredt utbygging. Ved å tillate en fortetting av tomtene, vil man redusere presset på urørt natur og landbruksområder som ellers kunne blitt brukt til utbygging. Dette vil bidra til å bevare det naturlige miljøet og redusere behovet for langtransport for forsyninger og tjenester.
5. Trafikkbilde og infrastruktur: Endringene vil trolig ha en begrenset innvirkning på trafikkbildet, da boligene ligger i enden av en blindvei. Dette betyr at tilførselen av trafikk fra de nye boenhetene ikke vil ha en betydelig effekt på eksisterende eneboliger i området. Imidlertid kan det være behov for å vurdere tilstrekkelig parkering for de nye boenhetene og tilrettelegging av fellesparkering for å imøtekomme behovene til beboerne.

5. Planprosess

Forslag til reguleringsendringen vil ikke påvirke gjennomføring av den vedtatte reguleringsplanen. Forslag til reguleringsendringen vil heller ikke gå utover hoveddrammene i nåværende reguleringsplan.

6. Behandling av saken i møte 29.08.23

Formannskapet har behandlet saken i møte 29.08.2023 sak 23/18

Møtebehandling

Alternativt forslag fra Stian Omdalsmoen (FrP):

Formannskapet opprettholder B2-1 som de opprinnelig er, men gir utbygger tillatelse til å utvide til kjedehus med 5 boenheter på B2-2. Forslag til reguleringsplan sendes tilbake til administrasjonen for bearbeidelse.

Votering

Alternativt forslag fra Stian Omdalsmoen (FrP) ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets vedtak

Formannskapet opprettholder B2-1 som de opprinnelig er, men gir utbygger tillatelse til å utvide til kjedehus med 5 boenheter på B2-2. Forslag til reguleringsplan sendes tilbake til administrasjonen for bearbeidelse.

Søknadsdokument, planbestemmelser og plankart er revidert i henhold til vedtak.

7. Nabovarsel

Reguleringsendringen er varslet til følgende:

- Statsforvalter i Agder
- Agder Fylkeskommune
- Naboer som grenser til endret planområde

Innkomne merknader

BENTE HUNSHAMAR SKORPEN	02.06.2023
<p>Hei! At utbygger nå ønsker å bygge flere boliger enn det i utgangspunktet ble søkt om, synes jeg er urimelig og trist. Det kommer til å doble trafikken med 9 (?riktig?) boenheter på utrolig lite areal. Alle tomtene helt på toppen bak her er ennå ikke bygget, men trafikken går jo enda mer opp med bygging av boligene jeg nå har fått nabovarsel om.</p> <p>Frolands verk i sin helhet har vært et rolig naturområde, med mindre bebyggelse og rolig sted å bo og vokse opp. Med enda mer bebyggelse vil jeg si for min del at livskvaliteten å bo her vil minkes. I tillegg vil de som driver med hester i veien her (noe vi ønske skal fortsette) få dobling (minst) av trafikk mellom beitene til sine hestene. Ikke bra!!! Frolands verk bør fremdeles forbli et rolig naturområde med begrenset bebyggelse.</p>	
JOAKIM HENRIKSEN	05.06.2023
<p>Jeg har mottatt varsel om endring av byggeplanene for Trevanntoppen boligfelt (felt B2 og B4) tomtene 1, 3, 5, og 7.</p> <p>Det har stadig blitt forandringer og dispensasjoner fra vedtatt og godkjent reguleringsplan i Trevanntoppen. Disse endringene har ført til at noen av tomtene er blitt bebygd med flere boenheter enn først vedtatt. Følgene er flere mennesker, biler og trafikk. Treveien er allerede hardt belastet, noe vi som bor nærmest fylkesveien, merker best.</p> <p>Det er langt fra alle som respektere fartsgrensen på 30 km/t, og siden det ikke er fortau, må alle trafikkanter ferdes i kjørebanelen, noe som øker faren for ulykker. Større trafikk - større fare. Etter også å ha konferert med naboer, vil jeg derfor gå imot at det bygges tettere enn det som er vedtatt i reguleringsplanen.</p> <p>Det er allerede gitt svært mange dispensasjoner og avvik fra reguleringsplanene i området, både når det gjelder bebyggelse av tomtene og utforming av bygningene. Et tydelig eksempel er mitt nærmeste nabohus som ble en 4-mannsbolig (regulert som enebolig!)</p>	
BEATE DEPUI	07.06.2023
<p>Jeg lurer på hvordan trafikken blir inn til husene. Da veien er veldig smal allerede. Og treffer man bil i motgående felt vil det fort oppstå uheldige situasjoner. Det er svært trangt i svingen nede med husene, og veien opp til husene er smal om det kommer to biler. Derfor er jeg usikker på om veien er hensiktsmessig trygg med mange hus innover.</p>	
FINN ROGER FUGLSTAD	07.06.2023
<p>Klage på forsøk av endring på reguleringsplan til Trevanntoppen på Froland Verk. Etter nye gjennomgang av dokumenter på endringsforslaget, så finner vi det 100% uaktuelt og godta noe av dette. Som det fremgår av brevetts innhold ser vi også at det vil ramme mye idyll og ro i nåværende bebyggelse - og det vil i tillegg ramme priser på våre eiendommer om vi skulle ønske å selge i fremtiden. Har ikke noen gang sett så mye endringer av en tidligere godkjent reguleringsplan som i dette tilfelle, samt at utførelse er gjort på en dårlig måte.</p> <p>Håper at Froland kommune ser galskapen i dette og setter en stopper for dette med øyeblikkelig virkning, slik at vi slipper en ny rettsrunde på dette også.</p> <p>Den gjeldende reguleringsplanen skal forbli som den er, og vi kommer ikke til å godta endringer på den. Vi har heller ikke bra nok tilførselsveier og avkjørseler som er trygge nok fra før, og tør ikke tenke på hva dette kunne medføre med en slik økning av antall boliger og økt trafikk.</p> <p>Alle vet at det er utbyggers ansvar å sette seg inn i detaljene i reguleringsplanen og utføre arbeid i tråd med dette.</p>	
ROALD JOHANSEN	09.06.2023
<p>Dersom det skal omreguleres i så stort omfang må det utarbeides en helt ny plan. Dette kan ikke gjøres som mindre endring.</p> <p>Antall boenheter økes fra 4 til 9 som endrer forutsetningene som lå til grunn i eksisterende plan. Vi klagde ikke på dagens plan da den bestod av enebolig bebyggelse. Hadde vi vist at det skulle bygges leilighetsbygg/ tomannsboliger ville vi protestert da den opprinnelige planen ble laget.</p> <p>Økningen er for stor og boligområdet karakter endres så mye at dette ikke kan anses som en mindre reguleringsendring.</p> <p>Vi mener at slike bygg i hovedsak bør plasseres i sentrumsområder og i det minste utredes gjennom en full reguleringsplan hvor konsekvensene kan kartlegges.</p> <p>Denne side reagerer også sterkt på at byggegrensen forsøkes flyttet så den blir lik med tomte grensen, dette hører ikke hjemme i et boligområde som tidligere ble regulert for boliger med store tomter og god avstand mellom boligene.</p>	
ÅGE SAGEDAL	09.06.2023
<p>Jeg mener at den reguleringsplanen som allerede foreligger bør følges! Jo flere boenheter der kommer, jo flere biler og trafikk blir det og med den smale veien vi har nå så kommer det til å bli et evig kaos fra hovedveien og innover, spesielt morgen og ettermiddag når folk reiser til og kommer fra jobb! Kaos kommer det til å bli med de</p>	

planene som allerede foreligger, men kaoset bør begrenses mest mulig!	
AGDER FYLKESKOMMUNE	20.06.2023
Fylkeskommunedirektøren legger til grunn at det er gjort analyser som viser at det er gode solforhold og et godt mikroklima på foreslått areal for lekeplass. Av kart fremgår det at det er en kolle med bebyggelse mot sørvest for lekeplassen. Vi anbefaler at kommunen kvalitetsjekker lokaliseringen av f_L1 slik at barn- og unges interesser blir ivare tatt. Vi har ingen øvrige merknader til saken.	
STATSORVALEREN I AGDER	30.06.2023
<p>I oversendelsen er det opplyst at planendringen innebærer at det kan tillates tomannsboliger og konsentrert bebyggelse i delfelt 2, som innebærer en økning fra 4 til 9 boenheter. Formålet med endringen er å tilby en større variasjon av boligtyper for å tilpasse seg markedet og potensielle kjøpere. Endringen innebærer også justeringer av plankart, herunder flytting av lekeplass f_L1. Av oversendelsen fremgår det at foreslåtte flytting av lekeplassen er gjort i samråd med kommunens representant for barn og unge.</p> <p>Statsforvalteren anbefaler at kommunen vurderer om foreslåtte økning i antall boenheter fordrer at omfanget av lekeplassareal i planen bør oppjusteres.</p> <p>I lys av de nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, har vi ellers ingen større merknader til de foreslåtte endringene, jf. over.</p>	

Kommentar til innspill:

Merknadene som er kommet inn handler i hovedsak om det samme. Det er bekymringer knyttet til trafikk, bevaring av det rolige og naturskjønne området, samt eventuelle konsekvenser for eiendomspriser og livskvalitet. Vil vi forsøke å gi en klar og tydelig respons på de hovedtemaene som har blitt påpekt.

Trafikk og sikkerhet: Det er forståelig at det er bekymringer rundt økt trafikk og sikkerhet, spesielt med tanke på gående, syklende og hestehold i området. Vi ønsker å understreke at det er tatt hensyn til disse aspektene i reguleringsplanen. I dag er det 30 tomter innenfor planområdet, og det er tillatt totalt ca. 34 boenheter. Etter foreslått økning vil det være 39 boenheter. Selv om det er en økning, vil det ikke medføre en betydelig økning i trafikken. Veien som skal betjene disse boligene er regulert 4 meter bred, med en vegskulder på 2,5 meter på begge sider. Dette gir gode forhold for både bilister og myke trafikanter.

Endring fra eneboliger til flermannsboliger: I tidligere planprosess har det vært innspill fra fylkeskommunen om å legge til rette for høyere utnyttelse, for eksempel gjennom 2- eller 4-mannsboliger. Dette ble tatt til følge i den opprinnelige planen for området B6. Den nå foreslåtte endringen om å tillate økt antall boenheter på fire ytterligere tomter vil følge opp dette innspillet. Vi forstår at dette kan oppleves som en betydelig endring for naboer. Vi mener likevel at en slik endring kan bidra til en mer variert og fleksibel boligmasse i området, som kan være attraktiv for ulike typer husholdninger. Kjedehus kan tilby en mer variert blanding av boligtyper i nabolaget, noe som kan være tiltrekkende for potensielle kjøpere med forskjellige behov og livssituasjoner. For eksempel, kjedehus kan være et mer tilgjengelig alternativ for førstegangskjøpere, mindre familier, eller eldre mennesker som ønsker å nedskalere.

Fortetting av tomter: Endringene i reguleringsplanen ikke vil medføre økt utnyttelsesgrad, men øke antallet boenheter innenfor det totale bebygde arealet (BYA). Det totale bebygde arealet forblir det samme, noe som betyr det at det ikke vil bli mer bygningsmasse eller høyere bygninger enn tillatt. Dette vil bidra til å bevare det estetiske uttrykket i området.

Selv om antallet boenheter øker, betyr det ikke nødvendigvis at det vil være en betydelig økning i støy eller trafikk, spesielt hvis det totale antallet beboere ikke øker betraktelig. For eksempel, hvis en enebolig blir erstattet med et rekkehus med tre enheter, men hvert av disse husene huser færre mennesker, kan det totale antallet beboere faktisk være omtrent det samme.

Det er også verdt å merke seg at økt antall boenheter kan være en fordel for noen naboer, da det kan føre til et mer variert og livlig nabolag, og potensielt øke verdien av deres egen eiendom.

Bevaring av det rolige og naturskjønne området: Målet er ikke å transformere området til et tett bysentrum, men å skape et bærekraftig og levende lokalsamfunn. Vi mener at en viss grad av fortetting kan oppnås uten å forringe områdets karakter og attraktivitet.

Utnyttelsesgraden og tomtestørrelsen forblir den samme, og det ikke er noen endring i arealet avsatt til utbygging. Dette innebærer at det ikke være noen betydelig endring i det overordnede fysiske fotavtrykket av utbyggingen. Dette betyr også at endringen i boligtypen ikke vil resultere i fjerning av mer vegetasjon enn det som allerede er planlagt, og det er mindre sannsynlig at det vil være en betydelig forstyrrelse for dyrelivet utover det som allerede kan være forventet gitt den opprinnelige planen.

Eiendomspriser: Det er vanskelig å forutsi nøyaktig hvordan disse endringene vil påvirke eiendomsprisene. Generelt sett kan økt boligtilbud og en variert boligmasse bidra til å gjøre et område mer attraktivt, noe som kan ha en positiv effekt på eiendomsprisene.

Lekeplass og solforhold: Vi har mottatt informasjon fra saksbehandler i Froland kommune om at lekeplassen tidligere er blitt flyttet fordi terrenget er i en skråning og umulig å anlegge lekeplass der. Den ble flyttet inn langs med f_V3 i samråd med kommunens rep.B&U. Det er ikke gjort noen ytterligere vurdering for plassering av lekeplassen i forbindelse med denne reguleringsendringen. Vi ber kommunen vurdere om foreslåtte økning i antall boenheter fordrer at omfanget av lekeplassareal i planen bør oppjusteres.

8. Oppsummering

På bakgrunn av gjennomgang ovenfor vurderes reguleringsendringen å være av mindre vesentlig karakter og anses ikke å gå utover hoveddrammene i gjeldende plan eller ha vesentlige virkninger for verken miljø eller samfunn.

Vi ber med dette om at saken behandles så raskt som mulig.

Skulle det være uklarheter eller spørsmål til søknaden, ta kontakt med undertegnet på e-post eller telefon.

Med hilsen,
for Drag Arkitektur og Byggteknikk AS

Anniken Røksland
Tlf.: 900 92 423
E-post: anniken.roksland@dragark.no

Vedlegg:

Plankart
Bestemmelser
Tegninger og illustrasjoner
Merknader/innsnitt