



Kommuneplanen 2018 – 2030
Planbeskrivelse til arealdelen



Froland kommune

Teknisk virksomhet

Revidert 21.01.2019





Froland kommune

Kommuneplanens Arealdel 2018-2030

Forslag til Beskrivelse

Plan- og bygningslovens § 15 Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser, og planbeskrivelse. Arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindende og et viktig styringsverktøy for å nå ønskede arealstrategier, enten det gjelder arealbruk eller vern.

Arealdelen skal:

- Angi hovedtrekkene i arealdisponeringen
- Gi rammer og betingelser for nye tiltak/ny arealbruk
- Angi hvilke viktige hensyn som må ivaretas

Plan- og bygningsloven gir også muligheter for å markere områder hvor det skal vises hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealet (Hensynssoner). I Froland kommune er dette brukt for naturvernområder, kulturvernområder, byggeforbudssone, faresone (flom, steinsprang), vernet vassdrag (Tovdalselva), friluftsliv (Himmelsyna), landbruk og støy (Gullknapp, Jomås) og område for videre planlegging.

Det er videre gitt utfyllende bestemmelser til arealdelen.

1.0	Innledning	2
2.0	Prosess	5
3.0	Boligbehov og boligreserver, offentlig tjenesteyting, næringsarealer	18
3.1	Arealbehovet for Offentlig tjenesteyting og arealreserver.	20
4.0	Nye arealplaninnspill og konsekvensutredninger	24
4.1	Konsekvensutredninger	26
4.2	Konsekvensvurderinger av planen som helhet	90
5.0	Måloppnåelse	99
6.0	Landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredd fritidsbebyggelse PBL §11-11.2	103



1.0 Innledning

Kommunedelens samfunnsdel ble vedtatt den 15.06.2017 og Froland kommunestyre har bestilt fra administrasjonen (arbeidsgruppen) et forslag til oppfølging av arealdelen. Administrasjonen har i nært samarbeid med formannskapet i Froland kommune (styringsgruppen) arbeidet med revideringen av kommuneplanens arealdel og dette har resultert i dette forslaget til arealbruk i kommunen for perioden 2018 – 2030. Planprosessen har resultert i et forslag til nytt arealplankart, forslag til planbeskrivelse (denne), og forslag til revidering av kommuneplanbestemmelser og retningslinjer.

Målsetningen fra kommunedelens samfunnsdel er styrende for arbeidsgruppens videre planarbeidet med arealdelen. Følgende hovedmålsettinger i samfunnsdelen er;

- Gode og trygge oppvekstsvilkår.
- Gode og trygge vilkår for eldre og andre med særlige behov.
- Gode og trygge trafikkforhold for alle.
- Økt kunnskap og kompetanse hos alle innbyggerne.
- Et sterkt og vitalt sentrum.
- Aktive bygder.
- Et mangfoldig kulturliv.
- Et sterkt og vitalt næringsliv.
- En god klima-, energi- og miljøpolitikk.
- God folkehelse for kommunens innbyggere.
- En høy befolkningsvekst.
- En god kommuneøkonomi.
- God integrering for alle kommunens innbyggere.

Arbeidsgruppen og styringsgruppen har arbeidet etter planprogrammet vedtatt av Kommunestyret den 15.03.2018. Følgende oppgaver i planprogrammet var;

- Offentlig og privat tjenesteyting – en gjennomgang av tilgjengelig arealressurser og framtidig arealbehov av omsorgstjenesten, skole, og barnehage osv.
- Næringsbebyggelse - en gjennomgang av tilgjengelig arealressurser og framtidig arealbehov av næringsområder. Lokalisering av nye næringsarealer inn under flystøysonen og med adkomst fra ny adkomstvei til flyplassen.
- Fremtidig boligbebyggelse - en gjennomgang av tilgjengelig arealressurser og framtidig arealbehov for boligbebyggelse fortrinnsvis i sentrumsområde. Definerings av sentrumsområde (70 % utbygging).
- Transformerings av sentrumsområder – Endring av formål som ikke fungerer i dag og til mer egnet sentrumsformål.



- Fritidsbebyggelse – fjerning av områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse og spredd fritidsbebyggelse.
- Fremtidig idrettsanlegg – fjerning av fremtidig idrettsanlegg på Førevann.
- Gjennomgang av fareområdene – fareområdene sett i forhold til utbyggingsområdene og vurdering av sikring.
- Vanndirektivet – Landbruk og spredd renseanlegg kan ha påvirkning på vannkvaliteten og vurdering av tiltak for å motvirke det.
- Retting av feil i arealdelen – Samsvar mellom kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner.
- Vurdering av innspill
- Gjennomgang av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Spesielt fokus på sentrumsparkering, møte - og lekeplasser, trafikk og sikre utbygging av g/s -veger ved å stille rekkefølgekrav til utbyggingsområdene, og krav til særskilt undersøkelser etter fornminner jf. Kulturminneloven § 9.
- Markering av fredet og særskilt verneverdige kulturminner i Froland med symbol i kommuneplankartet.
- Inntegning av byggegrenser langs riksveger og fylkesveger i kommunen.

Vi skal drive en langsiktig arealforvaltning med ansvarlig bruk og vern av kultur-, natur- og ressursgrunnlaget. Arealbruk, utbyggingsmønster og transportpolitikk, skal primært ta hensyn til helse, trivsel, natur- og kulturmiljø og gode levekår.

Vi skal ha med barn og unge i framtidsplanleggingen av kommunen. Barn- og unges representant sammen med et Ungdomsrådet skal høres i fremtidige planer. Nye utbyggingsområder skal kartlegges for barn og unges bruk og eksistens av området før området bygges ut. Barn og unges bruk og eksistens skal erstattes før enn at område kan bygges ut.

De spredtbygde områdene vil også i fremtiden ha en viktig rolle for næringsutviklingen for å sikre en bærekraftig forvaltning av kultur- og naturarven. Innsats for å opprettholde hovedtrekkene i bosettingen er derfor prioritert. Osedalen og sentrumsnære områder skal videreutvikles som tyngdepunkt i kommunen.

I likhet med foregående kommuneplaner vil Froland kommune fortsette arbeidet med å bygge opp om Osedalen som kommunens sentrum og utnytte den eksisterende infrastrukturen der. For å oppnå dette er det en nødvendighet å bygge tett rundt kjernen av sentrum. Og i kjernen av sentrum bør kommunens tjenesteyting plasseres. Det er nødvendig å se på arealbruken rundt sentrum og endre arealbruk som ikke fungerer til aktuell sentrumsformål. Sentrumsutvikling er avhengig av nedsprenghningen av Langåsen. Områder avsatt til boligformål rundt sentrum vil bidra til at sentrum blir et levende sted å være, og legge til



rette for nærhet og høy bruksfrekvens av Kringla, Frolandia og andre offentlige tilbud i tilknytning til sentrum. Dette i tråd med nasjonale forventninger.

Froland skole ligger sentralt plassert. I forhold til avsatte boligfelt vil 90 - 95% av de som bygger i Froland kunne gå til skolen. Det finnes fortsatt en del flaskehalser knyttet til trygg skolevei. Det vil bli gitt rekkefølgebestemmelser til utbygging av infrastruktur i fremtidige utbyggingsområder som vil være til glede for både gamle og nye beboere.

Froland kommune er med i Østre Agder næringssamarbeid. Samarbeidet resulterte at kommunene i Østre Agder stod samlet om at et regionalt fengsel måtte lokaliseres til Froland. Kommunen har tidligere i stor grad tenkt egen kommune i forbindelse med å lokalisering av næringsområder. Det må erkjennes at kommunen selv ikke er de beste til å vurdere hvilke områder som næringslivet etterspør, og samarbeidet med Østre Agderkommunene og næringslivet på et mer regionalt nivå vil kunne hjelpe til å bedre treffe næringslivets etterspørsel etter næringsområder. I kommuneplanarbeidet vil nærhet til befolkning og samferdsel være avgjørende for lokaliseringen av næringstomter.

Fremtidige utbyggingsområder angitt i tidligere kommuneplankart har fulgt med gjennom flere revideringer av kommuneplanen. Spesielt fokus har vært på å vurdere fremtidig fritidsbebyggelse og områder for fremtidig spredt fritidsbebyggelse. For at kommuneplanens arealdel skal gjengi en realistisk utvikling av kommunen, er det nødvendig å fjerne utbyggingsområder som har fulgt gjennom flere kommuneplanperioder uten at disse er blitt utbygget. Selv om man har fjernet noen planlagte fritidsboliger vil det enda være noe i overkant av 600 regulert og planlagt fritidsboligeiendommer.

Regional plan for vannforvaltning for vannregion Agder (2016-2021) med tiltaksprogram er utarbeidet som en oppfølging av Vannforskriftene. Hovedformålet er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene. Vannforvaltingsplanen ble i juni 2015 vedtatt i Fylkestingene Vest-Agder, Aust-Agder, Telemark og Rogaland og ble 1.juli 2016 godkjent av KLD.

Kommunen vil legge til grunn Regional plan for vannforvaltning for vannregion Agder (2016-2021) med tiltaksprogram for all kommunal virksomhet og planlegging. Målet er å sikre at miljømålene for vannforekomstene i kommunen oppnås.

Kommunen vil jobbe for å finne helhetlige løsninger i vannforvaltningen og innarbeide systemer slik at vanntema samordnes og integreres i det ordinære plansystemet i kommunen. Kommunen deltar også i samarbeidsarenaer for



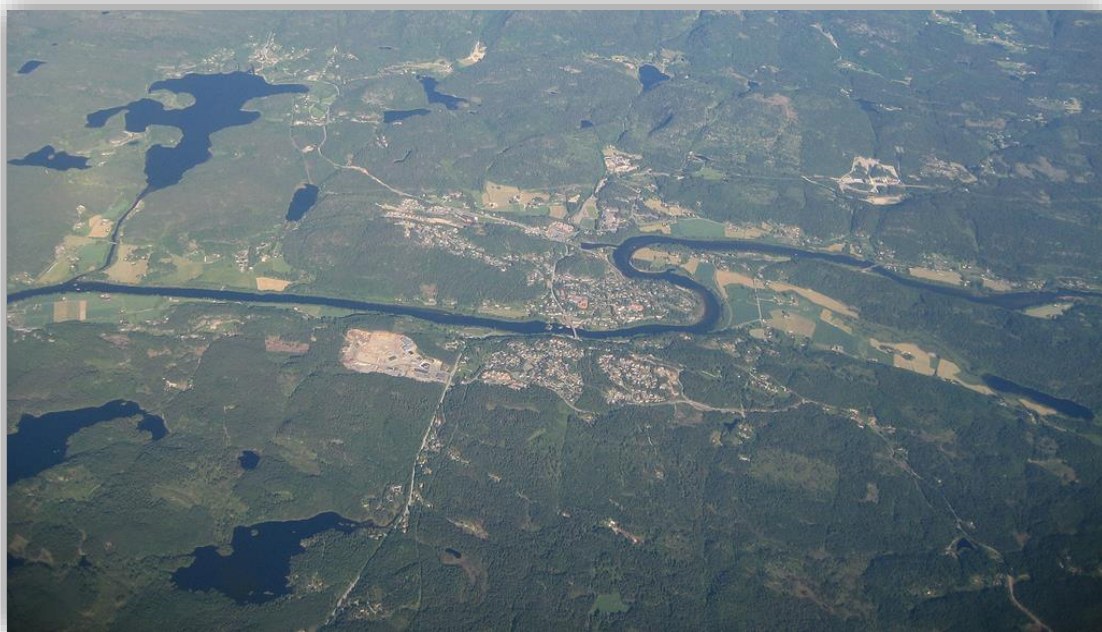
vannforvaltningsarbeidet og søker å utarbeide de beste løsninger for vannforekomstene i samarbeid med andre ansvarlige sektormyndigheter.

§ 12 i vannforskriftene skal vurderes når det skal fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes. I kommuneplanens arealdel skal en eventuell påvirkning av vannforekomster inngå i konsekvensutredningen.

Arbeidsgruppen har revidert kommuneplanens arealdel der denne avviker fra gjeldende reguleringsplaner.

Arbeidsgruppen og styringsgruppen har fulgt planprogrammet til kommuneplanens arealdel med unntak av framdriftsplanen.

Arbeidet med kommuneplanens arealdel, vurdering av innspill, og tegning av kommuneplankartet har tatt lengre tid enn forutsatt.





2.0 Prosess

Det ble annonsert oppstart av planarbeid og lagt ut til offentlig ettersyn forslag til planprogram den 29.11.2017. Det ble også etterlyst innspill til det kommende planarbeidet.

I tillegg til sektormyndighetenes innspill til planprogrammet er det kommet 6 innspill fra private og 1 fra Aust-Agder fylkeskommune:

- Øynaheia – Avmerking av massetak.
- Blakstadheia industriområde – næringsområde sørøst for fengselsområde.
- Blakstadheia industriområde – næringsområde sørvest for fengselsområde.
- Borås – Utvidelse av boligområde.
- Hurveheia – næringsareal tilknyttet ny adkomstvei Gullknapp.
- Songeheia – boligområde
- Skarsbru – Omgjøring av offentlig tjenesteyting til næring

Forslaget til Planprogrammet til kommuneplanens areadelen ble utarbeidet og ble besluttet av kommunestyret lagt ut til offentlig høring den 16.11.2017. I forkant av planprogrammet hadde administrasjonen gått gjennom kommuneplanen 2014 – 2026 og vedlagt saksfremstillingen til planprogrammet var en oversikt over fremtidige utbyggingsområder som ikke var realisert. Oversikten skulle gi kommunestyret en tidlig innblikk i områder som kunne være aktuelle å revurdere.

Administrasjonen har rettet kommuneplanens arealdel der det forelå vedtatte omregulering av reguleringsplaner og vedtatt planendringer av kommunestyret og som ikke var avmerket i arealplanen. Også avmerket områder for fornminner i gjeldende reguleringsplaner ble overført til arealplanen. Eksisterende bebyggd områder på Løvjomås og områder for kulturminner ble lagt inn i arealplanen. Hensynssone «skog og kulturlandskap» langs med Tovdalsvassdraget ble tatt ut, da hensynet blir ivarettatt av ordinært LNF-formål og naturvernet i nedbørsfeltet til Tovdalsvassdraget.

Samtlige fremtidige utbyggingsområder som administrasjonen i deres gjennomgang av kommuneplanen 2014-2026 fant ikke var realisert og som administrasjonen vurderte til at de burde opphøre eller transformeres til annet mer aktuelt formål, ble berørte grunneiere og naboer særskilt tilskrevet og bedt om å komme med deres uttalelse til en eventuelt endring.

Teknisk drift ble rådspurt om deres vurdering av fremtidig plassering av en avlastningsskole til nåværende Froland skole. Rådet er 1 prioritet utbygging på skoleområde på Mjølhusmoen, sekundært på oppvekstsenteret på

Blakstadheia. Endelig avgjørelse er ikke tatt, men i revidert kommuneplan er begge områdene merket utbyggingsområde for offentlig tjenesteyting.

Administrasjonen har saumfart aktsomhetskartet til Norges Vassdrag og energidepartement (NVE) for områder utsatt for fare for ras og flom. Ingen fremtidige utbyggingsområder ligger i fareområdene for ras eller flom. Eldre bebyggelse i kleiva fra Uvann til Frolands verk ligger litt i utslagsområde for steinsprang. Enkelte områder av de kommunale vegene ligger i utslagsområde for steinsprang. Faren for ras antas å være liten og det foreslås ingen motvirkende tiltak.

Flomsonekartet for Froland kommune stopper ved maringrense. NVE har utarbeidet en formel for beregning av vannstand over normalvannstanden for 200 års flommen (Grovberegning) i elver/bekker og hvor nedbørsfeltet er en av faktorene. I mangel av beregnet flomsonekart har administrasjonen lagt tatt i bruk denne utredningen. Siden nedbørsfeltet til elver i Froland er relativt store, ser man at utregningen havner på +/- 4,5 meter. Ingen boliger ligger i fareområde for flom. Mest utsatt er vannverket i Froland, en campingplass på Risdal, et fremtidig næringsområde på Hynnekleiv (foreslått utgå) og et fremtidig LNF-område for spredd boligbygging. For å sikre mot en eventuell flomfare har administrasjonen foreslått at det i bestemmelsene opprettes byggeforbud i en avstand fra vann og vassdrag





Vanndirektivet, et landsomfattende planarbeid for å bringe vannkvaliteten i alle vann og vassdrag tilbake til dens opprinnelige kvalitet, er Froland med i. I Froland er det påpekt at vannkvaliteten kan være påvirket av landbruksdrift og spredt utslipp fra private renseanlegg. Gjødselforskrift regulerer utslippet av forurensing fra landbruket til vann og vassdrag. Forurensingsloven og tilhørende forskrift stiller krav til rensingen fra private renseanlegg. Omløpshastigheten på fornyelse og oppgradering av private renseanlegg er for lav og skjerping mot at renseanleggene blir plassert slik at de står i flomfare, foreslås sikret i bestemmelsene.

Administrasjonen har bearbeidet kommuneplanens bestemmelser. I tillegg til overstående har man hatt fokus på regulering av sentrumsparkering, krav til møte- og lekeplasser, rekkefølgekrav som sikrer trygg trafikk og utbygging av g/s-veger sammenfallende med utbygging av utbyggingsområder. Videre har man hatt behov for ytterligere understreke undersøkelse plikten etter fornminner jf. Kulturminneloven § 9 før planarbeid på reguleringsplannivå kan starte.

Administrasjonen har overført fornminner markert i reguleringsplan og lokalkjente kulturminner til kommuneplanen. Alle sikringssonene oppgitt i riksantikvarens kart er overført til kommuneplanen. SEFRAK kartlegging er brukt for å markere bygninger av fredet og særskilt verneverdige kulturminner i Froland innenfor utbyggingsområdene. Allmanavegen og den gamle gjennomfartsvegen til Telemark er markert i kommuneplanen.

Statens vegvesens påtegning av byggegrense (etter vegloven) langs med riksveg og alle fylkesveger i kommunen er tegnet inn i arealplanen der ikke gjeldende reguleringsplan har angitt den.

På grunnlag av uttalelsene fra berørte naboer og grunneiere laget administrasjonen et forslag til endringer i kommuneplanens arealdel som ble lagt frem for formannskapet (styringsgruppen) i deres møte av 11.09.2018. Også innspillene ble lagt fram for utvalget. Administrasjonen fremmet også forslag om opphør av to reguleringsplaner som ikke lenger var relevante.

Offentlig og Privat tjenesteyting	Nåværende regulerings formål	Administrasjonens forslag til endret formål	Formannskapet's forslag *Kommunestyrets forslag	Etter råd fra sektormyndigheten i høringsperioden
Ny avlastningsskole	Offentlig og Privat	Ingen endringer uansett	Offentlig og privat	



1. Nidarhall 2. Erstatte gammel fløy på skolen 3. Blakstadheia oppvekst-senter	tjenesteyting/ gnr 12 bnr 19 boligformål	alternativer, men kanskje justering av formålsgrensen ved alt. Nidarhall.	tjenesteyting også for gnr 12 bnr 19.	
Gamle skoletomt og kommunehus Mykland gnr 68 bnr 23, 51, 52	Offentlig og Privat tjenesteyting	Boligformål (Bnr. 23 matrikkelført menighetshus Bnr. 52 matrikkelført rådhus)	Bebygd boligformål	
Område syd for leirskolen Hynnekleiv del av gnr 93 bnr 3.	Offentlig og Privat tjenesteyting	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	
Skarsbru gnr 9 bnr 1, gnr 9 bnr 1 fnr 31, gnr 9 bnr 36, gnr 9 bnr 1 fnr 27, gnr 9 bnr 1 fnr 28, gnr 9 bnr 1 fnr 33	Offentlig og Privat tjenesteyting	AAFK område endres til næring, 9/1/33 til bebygd næring, øvrig fremtidig off.tj. til LNF Alt. 2 hele området til LNF med krav om tilbakeføringsplan	AAFK område endres til næring, 9/1/33 til bebygd næring, øvrig fremtidig off.tj. til LNF	
Neset sydvest for renseanlegget del av gnr 18 bnr 108	Offentlig og Privat tjenesteyting	Offentlig og Privat tjenesteyting	Offentlig og Privat tjenesteyting	
Langedal sørvest for Torskar del av gnr 18 bnr 172	Offentlig og Privat tjenesteyting	Fremtidig Boligformål	Fremtidig Boligformål	
Blakstadheia Øst for oppvekstsenteret gnr 2 bnr 118	Offentlig og Privat tjenesteyting	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	



Barnehagen på Bliksåsen gnr 13 bnr 111	Boligformål	Offentlig og Privat tjenesteyting i samsvar med gjeldende reguleringsplanen	Offentlig og Privat tjenesteyting	
Området nord for bedehuset i Froland Verk gnr 20 bnr 197	Offentlig og Privat tjenesteyting	Boligformål	Bebygd boligformål	
Blakstadheia industriområde (Fengselet) gnr 15 bnr 60	Næring	Offentlig og Privat tjenesteyting (I samsvar med gjeldende reguleringsplan)	Offentlig og Privat tjenesteyting	
Næringsformål				
Risdals gamle post/bankbygning del av gnr 82 bnr 45	Forretning	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	
Mykland gamle saga gnr 68 bnr 77	Nærings-område	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Bebygd boligformål	
Mykland gamle, gamle butikken gnr 68 bnr 16	Forretning	Boligformål Matrikkelført bolig.	Bebygd boligformål	
Mykland vest for skolen Del av gnr 68 bnr 2	Fremtidig nærings-område	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	
Hynnekleiv nord for bruktbutikken Del av gnr 93 bnr 1, 3	Fremtidig nærings-område	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	
Tveiten Del av gnr 19 bnr 1	Fremtidig nærings-område	Opprettholdes inntil neste	Fremtidig nærings-område	



		kommuneplanrevidering		
Messel «gamle trelastområde» gnr 17 bnr 14, gnr 17 bnr 54	Fremtidig Næringsområde	Opprettholdes inntil neste kommuneplan revidering	Fremtidig Næringsområde	
Arendal Lufthavn nordvest for rullebanen del av; gnr 67 bnr 11, gnr 1 bnr 11, gnr 67 bnr 1, gnr 2 bnr 17, gnr 67 bnr 40, gnr 67 bnr 20, gnr 67 bnr 43.	Lufthavn	Næringsbebyggelse (I samsvar med gjeldende reguleringsplan)	Næringsbebyggelse	
Ny adkomstvei til flyplassen og næringsområde tilknyttet adkomstveien mellom kommunegrensen mot Arendal og fv. 154.	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Hensynssone båndlagt område for nærmere detalj planlegging	Hensynssone båndlagt område for nærmere detalj planlegging Men skal utvides opp mot fv. 154	
Blakstadheia industriområde sydvest for fengselstomta (innspill) del av Gnr 15 bnr 1	LNF	Ta inn innspillet Fremtidig næringsområde	Utgår. Området syntes for nært til fengselet.	
Blakstadheia industriområde sydøst for fengselstomta (innspill) del av Gnr 15 bnr 1	LNF	Ta inn innspillet, men noe endret avgrensing p.g.a. topografien (se forslaget) Fremtidig næringsområde	Tatt inn etter høringsrunden.	
Øynaheia masseuttak	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Ta inn innspillet	Ta inn innspillet	



Innspill på at område avmerkes og gitt formål massetak del av Gnr 104 bnr 1	men har symbol for massetak			
Nedre del av Hurveheia/Rød Gnr 2 bnr 4, Gnr 2 bnr 118, gnr 2 bnr 59, gnr 2 bnr 44, gnr 2 bnr 106, gnr 2 bnr 107.	Fremtidig boligområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Bebygd boligformål m/fortau rundkjøringa / Røedkleiva som rekkefølge – krav	
Nedre del av Hurveheia/Hurvd alen Gnr 2 bnr 18	Fremtidig boligområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	
Osevollen/vanntå rnet Gnr 13 bnr 5, gnr 18 bnr 108.	Fremtidig boligområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	
Heståsen/ Kleivene Øst gnr 18 bnr 3.	Fremtidig boligområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	
Utvidelse av Boråsen – feltet Innspill gnr 20 bnr 45.	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Ta inn innspillet, men noe endret avgrensing p.g.a. jordbruksareal og antatt rasfare (se forslaget)	Følger avgrensingen til administrasjonen.	
Hoppbakken i Osedalen del av; gnr 18 bnr 233, gnr 18 bnr 450, gnr 13 bnr 5 gnr 18 bnr 10.	Nåværende idrettsanlegg	Nåværende idrettsanlegg	Nåværende idrettsanlegg	
Stimoen gnr 12 bnr 149, 146, 123, 116, 113, 150, 154, 137, 100, 115,	Nåværende næringsvirksomhet	Nåværende næringsvirksomhet	Nåværende næringsvirksomhet	



135, 136, 124, 141, 142, 147, 69.				
Risdal del av gnr 76 bnr 1.	Fremtidig boligformål	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	
Hynnekleiv del av gnr 93 bnr 3, gnr 92 bnr 1, gnr 93 bnr 48.	Fremtidig boligformål	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	
Songeheia Innspill boligområde del av gnr 13 bnr 1.	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Ta ikke med innspillet. I så fall må adkomstvei utredes ytterligere.	Ta med innspillet med rekkefølge – krav	
Fritidsboligformål				
Vatneplassen Del av gnr 82 bnr 4	Fremtidig fritids- Boligområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	
Mjåvassfjorden Del av gnr 82 bnr 4, gnr 76 bnr 17, gnr 76 bnr 13.	Fremtidig fritidsboligom- råde og fremtidig fritids- og turistformål	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	
Vervassheia, langs Sjeggedalsråna Del av gnr 82 bnr 45, gnr 82 bnr 5	Fremtidig fritidsbolig- område	Opprettholdes, ny vurdering ved neste kommuneplan- revidering.	Fremtidig fritidsbolig- område	
Trolldalen Del av gnr 87 bnr 1	Fremtidig fritidsbolig- område	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	
Laurakstjønn Del av gnr 69 bnr 5	Fremtidig fritidsbolig- område	Opprettholdes, ny vurdering ved neste	Fremtidig fritidsbolig- område	



		kommuneplanrevidering.		
Borvannet Del av gnr 60 bnr 2	Fremtidig fritidsbolig- område	Begrenset det noe etter grunneierne interesse for utbygging og adkomstvei (se forslag)	Begrenset det noe etter grunneierne interesse for utbygging og adkomstvei (se forslag)	
Mykland Del av gnr 68 bnr 2, gnr 68 bnr 1.	Fremtidig fritidsbolig- område	Opprettholdes, ny vurdering ved neste kommuneplanrevidering.	Fremtidig fritidsbolig- område	
LNF-område med spredd fritidsbebyggelse				
Borkleivstykket Del av gnr 82 bnr 1	LNF-område med spredd fritids- bebyggelse	Opprettholdes, ny vurdering ved neste kommuneplanrevidering.	LNF-område med spredd fritids- bebyggelse	
Mjåland Del av gnr 75 bnr 1	LNF m/spredd fritidsbolig	Landbruk-, natur, og friluftsområde (ingen utbygging)	Landbruk-, natur, og friluftsområde ingen utbygging	
Nordfjell del av gnr 77 bnr 3	LNF m/spredd fritidsbolig	Opprettholdes, ny vurdering ved neste kommuneplanrevidering.	LNF m/spredd fritidsbolig	
Askeland Turistsenter del av gnr 94 bnr 2	LNF m/spredd fritidsbolig	Opprettholdes, ny vurdering ved neste kommuneplanrevidering.	LNF m/spredd fritidsbolig	
Åsen del av				



gnr 37 bnr 2	LNF m/spredd fritidsbolig	Opprettholdes, ny vurdering ved neste kommuneplanrevid ering.	LNF m/spredd fritidsbolig	
Langemyr gnr 101 bnr 7	LNF m/spredd fritidsbolig	Begrenset det noe etter grunneierne interesse for utbygging (øvrige tilbakeført til LNF)	Begrenset det noe etter grunneierne interesse for utbygging (øvrige tilbakeført til LNF)	
Olandsheiene Del av gnr 45 bnr 10, gnr 45 bnr 1, gnr 45 bnr 5.	LNF m/spredd fritidsbolig	Opprettholdes, ny vurdering ved neste kommuneplan- revidering.	LNF m/spredd fritidsbolig	
Førevann Del av gnr 82 bnr 22	Fremtidig idrettsanlegg	Landbruk-, natur, og friluftsområde (ingen utbygging)	Landbruk-, natur, og friluftsområde (ingen utbygging)	
LNF-område med spredd boligbebyggelse				
Jomåsveien v/Tosemyr Del av gnr 52 bnr 10	LNF m/spredd bolig	Opprettholdes, ny vurdering ved neste kommuneplan- revidering.	LNF m/spredd bolig	
Massetak				
Geiteryggen massetak på Jomås gnr 52 bnr 1	Massetak	Avviklet fjernes	Fjernes og tilbakeføres til LNF.	
Mindre retting av kommuneplanen				



Øynaheia gammelt hyttefelt Del av gnr 99 bnr 1	Bebygd fritidsbolig- område	Bebygd LNF- område m/spredd fritidsbebyggelse (i samsvar med gjeldende kommuneplanens beskrivelse og bestemmelser)	Bebygd LNF- område m/spredd fritids- bebyggelse	
Fritidsbebyggelse Ytre Lauvrak Del av gnr 69 bnr 5, gnr 69 bnr 21, 25, 26, 27.	Fremtidig LNF-område m/spredd fritids- bebyggelse	Bebygd LNF- område m/spredd fritidsbebyggelse (i samsvar med gjeldende kommuneplanens beskrivelse og bestemmelser)	Bebygd LNF- område m/spredd fritids- bebyggelse	
Div. Kulturminnevern Mjøhusmoen Del av gnr 11 bnr 20, gnr 12 bnr 8, 15, 18, 50	Ingen markering av kultur- minnevernet	Markerer kulturminnevernet (I samsvar med gjeldende reguleringsplan)	Markerer kultur- minnevernet	
Løvjomås gnr 56 bnr 10, 19, 20, 21, gnr 53 bnr 2, 5, 10, 22, 33, 34, 36, 37, 43, 44, 45, 46 gnr 54 bnr 2, 3, 5, 6, 31, 34, 38, 39, 42, 46,	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Bebygd boligformål og kulturminnevern (eksisterende)	Bebygd boligformål og kultur- minnevern	
Kulturminnevern Froland Verk, Trevann Del av gnr 20 bnr 18	Ingen markering av kultur- minnevernet	Markerer kulturminnevernet (I samsvar med gjeldende reguleringsplan)	Markerer kultur- minnevernet	
Froland Verk, Trollmoen utvidelse av planområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Boligformål (I samsvar med gjeldende reguleringsplan)	Boligformål	



Gnr 20 bnr 238, 242, 253				
Reiersøl Naturpark innskrenket planområde i samsvar med reguleringsplanen del av gnr 24 bnr 11	Boligformål	Landbruk-, natur, og friluftsområde (I samsvar med gjeldende reguleringsplan)	Landbruk-, natur, og friluftsområde	
Yttertjenn Vest Del av gnr 2 bnr 11	Bebygd boligformål	Landbruk-, natur, og friluftsområde (I samsvar med gjeldende reguleringsplan)	Landbruk-, natur, og friluftsområde	
Blakstadheia boligområde vest for oppvekstområde Del av gnr 14 bnr 34	Bebygd boligformål	Uteområde (I samsvar med gjeldende reguleringsplan)	Uteområde	
Blakstadheia industriområde eiendommen gnr 15 bnr 48	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Nærings- bebyggelse (i samsvar med dispensasjonen av 28.03.2007)	Næringsbebyg gelse	
	Idrettsformål	Sentrumsformål (I samsvar med gjeldende reguleringsplan)	Sentrums- formål	
Mellom Kartmyr og nedre del av Kolbonnen gnr 18 bnr 388, 403, 406, 487, 488, 499, 501, 566, 576, 577, 578, 579.	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Bebygd boligformål (I samsvar med gjeldende reguleringsplan)	Bebygd boligformål	
Neset (tidl. Blakstad yrkesskole gnr 18 bnr 72, 117, 142, 143,	Offentlig og Privat tjenesteyting	Legger inn formålene i nylig vedtatt reguleringsplan	Legger inn formålene i nylig vedtatt reguleringspla n	



227, 413, 414, 723, 726, 727, 732.				
Tovdalsvassdrag	hensynssone skog og kulturland- skap	Fjernet	Fjernet	
Planer som går ut				
Frobekk bru gnr 77 bnr 2, gnr 82 bnr 4, planid. 20R1	Regulert bru	Opphøres	Opphøres	
Del av Reiesøl gnr 24 bnr 1 planid. 126R1	Regulert kompostering sanlegg	Opphøres	Opphøres	



3.0 Boligbehov og boligreserver

Kommuneplanens samfunnsdel tidligere ambisjonen om vekst på ca. 1,5-2% er videreført og det er angitt at det bør bygges ca. 50-75 boenheter i gjennomsnitt i året for å oppnå denne veksten. Omregnet til de 12 årene som kommuneplanen skal ta høyde for tilsvarer det 600-900 boenheter + en reserve kapasitet.

Sted	Anslått gjenstående oppføring av boenheter	Status
Ovelandsheia B10	Ca. 25 boenheter	Under utbygging
Ovelandsheia B11	Ca. 8 boenheter	Under utbygging
Bliksåsen Del 1	Ca. 320 boenheter	Under utbygging
Øvre Stiås	Ca. 5 boenheter	Under utbygging
Blakstadheia terrasse	Ca. 14 boenheter	Under utbygging
Kompebua	Ca. 12 boenheter	Under utbygging
Boråsen	Ca. 15 boenheter	Under utbygging
Trollmoen	Ca. 10 boenheter	Under utbygging
Del av Neset	Ca. 90 boenheter	Under utbygging
Trevanntoppen	Ca. 30 boenheter	Vedtatt reguleringsplan
Dalen Handelspark	Ca. 94 boenheter	Vedtatt reguleringsplan
Reiersøl	Ca. 26 boenheter	Vedtatt reguleringsplan
Risdal	Ca. 5 boenheter	Vedtatt reguleringsplan
Mykland Dynamittknatten	Ca. 1 boenheter	Vedtatt reguleringsplan
Mølla boligområde	Ca. 230 boenheter	Meldt oppstart
Frolands verk Jonsplass	Ca. 100-25 boenheter	Meldt oppstart
Langedal øst	Ca. 63 boenheter	Overført/del meldt oppstart
Toksåsen	Ca. 110 boenheter	Overført
Frolands verk, Rustenberg (LNF m/spred bolig)	Ca. 5 boenheter	Overført
Liheia	Ca. 400 boenheter	Overført
Svinevika	Ca. 110 boenheter	Overført
Kleivene vest	Ca. 40 boenheter	Overført
Bliksåsen del 2	Ca. 193 boenheter	Overført fra områdeplan
Langåsen	Ca. 700 boenheter	Overført fra områdeplan
Blakstadheia boligfelt v/oppvekstsenteret	Ca. 30 boenheter	Overført
Jomås (LNF m/spred bolig)	Ca. 5 boenheter	Overført
Utvidelse av Boråsen	Ca. 15 boenheter	Tatt inn
Songeheia	Ca. 40 boenheter	Tatt inn
Sum	2566 boenheter	

Det er her ikke tatt med fortetning i sentrumsnære områder slik som Mjølhusmoen, Neset, og i sentrum sør for fv 42. Selv om det er tatt ut noen boligområder fra foregående kommuneplan så er det rikelig areal avsatt for fremtidige boligbygging.



Boligpolitikk

Husholdnings- og bolig tall for Froland kommune

I Froland kommune er det pr nå stor overvekt av eneboliger, samtidig er andelen aleneboere og små husholdninger stor. Det viser seg også at ved utbygging av Bliksåsen har det i ettertid kommet flere forespørsler om å få bygge tomannsboliger i stedet for eneboliger og det kan derfor virke hensiktsmessig å se på boligsammensetning og variasjon i dette i større grad heretter.

Husholdning	I prosent	Boligtype	I prosent
Familier og større husholdninger	37%	Enebolig	85%
Enslige, par uten barn og enslige forsørger	63%	Tomannsbolig, rekkebolig eller leilighet	15%

(Kilde: SSB, kommunefakta) Merk: I antall boliger er stort og smått, bebodd og ubebodd med

Sentrumsutvikling og sosiale møteplasser

Flere og flere kommuner har fått boligpolitisk strategi på plass og har gjort undersøkelser i forbindelse med dette, der fokusgrupper er delt inn etter alder og/eller livssituasjon. Boligpreferanser endrer seg hele livet og man må tilstrebe et differensiert boligtilbud for treffe flest mulig. Det er likevel en fellesnevner for alle grupper, uansett inndeling, nemlig behovet for felleskap, tilknytning og sosiale bomiljø.

Sosiale møteplasser er både et boligstrategisk tiltak og et folkehelseiltak. For å få folk i alle aldre til å bruke dette er det viktig å plassere disse godt synlig, i lys og sol, og med tilgjengelighet for alle. Det bør være mulighet for lek for barn og med hyggelige sitteplasser for ungdom og voksne.

Et levende sentrum og sentrumsutvikling er viktig for alle grupper. Vi må ta høyde for eldrebølgen, samt å ha tilbud til unge førstegangsetablerere for å unngå fraflytting. Froland kommune ønsker flere leiligheter i sentrumskjernen og eneboliger og tomannsboliger o.l. i feltene rundt. Utover leiligheter i sentrumskjernen prioriteres det å bygge ut boligfelt innenfor ATP`s definerte 70% sentrumssone i første omgang, slik som Bliksåsen felt G. Utenfor 70% - sonen er Mølla felt D godt i gang, Trollmoen – feltet snart ferdig og Trevannstoppen er påbegynt. Barnefamilier ønsker litt mer plass rundt seg og et barnevennlig miljø der de bor men det er likevel et ønske om nærhet til sentrum, aktiviteter og skole.



Spredt boligbygging

Froland kommune ønsker å opprettholde liv i grendene rundt i kommunen, og ser derfor positivt på etablering utenfor sentrum. Kommunen har mange grender, og etablering av enkeltstående bolighus spesielt knyttet til disse grendene er med på å styrke kommunens profil som ei god bygd å bo i. I Froland vil vi legge til rette for at man skal kunne etablere seg der man trives best!

Samarbeid

For å få til en optimal utvikling ønsker Froland kommune å jobbe mer tverrfaglig innad og ha et åpent og godt samarbeid med aktuelle aktører. Ved å involvere utbyggere, meglere og andre skaper vi sammen en bedre markedsforståelse og større forutsigbarhet for alle parter. Det skal løpende vurderes tiltak for å gjøre inngangsbilletten til boligmarkedet lettere tilgjengelig for folk flest, enten i privat eller kommunal regi.

Det arbeides nå med boligsosial strategi, næringsstrategi og klima- og miljøplan, og alle sektorer blir dermed involvert for å jobbe mot samme mål, nemlig en god boligutvikling i kommunen. En mer omfattende og detaljert boligpolitisk strategi er planlagt utviklet fra 2020.

3.1 Arealbehovet for Offentlig tjenesteyting og arealreserver.

Blakstadheia skole ble midlertidig tatt i bruk som skole igjen fra høsten 2018. I Kommuneplanens samfunnsdelen var en av oppgavene for arealdelen å trekke frem alternativene for permanent plassering av ny skole. Kommunestyret har vedtatt permanent drift av Blakstadheia skole, og satt av areal rundt skolen til evt. utvidelse. Alternativ til utvidelse av Blakstadheia skole er renovering og utvidelse av eksisterende ungdomsskole og ny skole i Nidarhall-område. Kommunestyret har vedtatt å bygge nytt sykehjem og det pågår nå en prosess med plassering og arealbehov for nytt sykehjem. Ser man på fremskrevet befolkningsprognose fra samfunnsdelen, så tyder den på at befolkningen i barnehagealderen er stabil, og at skolepliktig alder er svakt nedadgående kurve. Det er ved 67 år og eldre befolkningsveksten vil være og som tilsier arealbehov for helse- og omsorgsvirksomheten.

Med middels vekst er prognosen for Froland slik (SSB):

Aldersgruppe/år	2017	2020	2030 (% endring 2020)
0 – 5 år	464	430	461 (+7,2%)
6 – 15 år	769	827	808 (- 2,3%)
16 – 66 år	3745	3855	4398 (+14%)
67 år og eldre	709	795	1010 (+27%)
Summer	5687	5907	6677 (+13%)



Ubebygget eller ombygningsklare områder (egnet til offentlig tjenesteyting)	Planstatus	Ca. areal	
Område «K» + Nidarhall	Offentlig tjenesteyting	11,6 daa.	
Området ved Neset (gnr 18 bnr 108)	Offentlig tjenesteyting	5 daa.	
Området ved Blakstadheia skole	Offentlig tjenesteyting	30 daa.	
Området Langåsen, nord i sentrum (gnr 13 bnr 2)	(kombinert formål)	27 daa.	
Området ved ungdomsskolen Froland skole	Offentlig tjenesteyting	11 daa	
Området sørvest i sentrum (gnr 13 bnr 5, 9, 55, 57, 103)	Sentrumsområde (kombinert formål)	7 daa.	
Området sørøst i sentrum (gnr 13 bnr 11, 17, 18, 28)	Sentrumsområde (kombinert formål)	8 daa.	
Summer		99,6 daa	

Næringsarealer - generelt

Næringsarealer

Froland kommune ønsker å ha tilstrekkelig næringsarealer for å imøtekomme behovet i årene som kommer. Både byggeklare tomter, regulerte arealer og arealer avklart i kommuneplanens arealdel. Froland ønsker å se sin strategi for næringsarealer i sammenheng med ATP-planen som er i slutfasen for vedtak samt utviklingen i regionen spesielt Østre Agder samarbeidet.

Vi benytter en kategorisering i ABC-områder i tråd med ATP og andre kommuner i Østre Agder. Målet er å få en optimal lokalisering som ivaretar både behov og hensyn. Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter bør skje sentrumsnært (i A-områder) for å redusere persontransportbehovet. Kontor, forretning og service/tjenesteyting er eksempler. I den andre enden av skalaen er virksomheter som har behov for god tilgjengelighet med bil/tyngre kjøretøyer, stort arealbehov og relativt få ansatte og besøkende (C-områder). Anlegg, massebearbeiding (grus, flis mv) tyngre industri er eksempler på dette. B-områder er en mellomtype med lett industri, plasskrevende forretning/service, middels antall besøkende og ansatte. Fx bilforretning, verksted, fengsel, byggevare ol. I tillegg kan det deles opp i mellomkategoriene AB og BC.

A-områder:

I sentrum Osedalen er det regulert for opp til 15.000 kvm BRA forretning, kontor mv. I dag er det ca 9000 kvm BRA i bruk. Selv om det er en viktig målsetting å styrke sentrum med mange flere boliger enn i dag, og dermed grunnlaget for næring, vil trolig dette være tilstrekkelig i en periode godt ut over et 12-års



perspektiv. Og det har også vært hensikten å planlegge langsiktig for å kunne styre utviklingen i sentrum i ønsket retning med fortetting og en helhetlig utvikling (jfr områdeplan Langåsen). Det er også regulert for næring i Dalen, vest for sentrum, ca for 8000 kvm BRA. Dette er tiltenkt for «Plass- og arealkrevende forretninger med tilhørende lager» og vurderes som et AB-område.

B-områder:

Blakstadheia industriområde har transformert seg gradvis fra C- til et B-område. Antall arbeidsplasser er beregnet til å ha mer enn doblet seg i en tiårs periode uten at areal i bruk har blitt tilsvarende større. Med fengselet som også kommer nå (ikke med i nevnte dobling) vil det bli et enda mer tydelig preg av kategori B. Det er også lagt inn noe utvidelse av næringsarealene på Blakstadheia. Dette vil ventelig være nok de nærmeste årene, men med ordinær utbyggingstakt vil det kunne være behov for nye B-arealer om 4-6 år. Arendal har lagt ut et areal nedenfor Libru som vil kunne ivareta noe av det fremtidige behovet.

C-områder:

Det er i dag ikke mye tilfang av næringsarealer i denne kategorien. Aust-Agder fylkeskommune har i samarbeid med Froland kommune sett på mulighetene for transformasjon av Skarsbru, den tidligere anleggslinja som nå er flyttet til Sam Eyde vgs. Her er det over 100 dekar som er delvis opparbeidet og bebygd som er aktuelle for plasskrevende næringer som flisproduksjon, base for anleggsentreprenører, verkstedvirksomhet i de eksisterende bygg, massebearbeiding og lignende. Bl.a. Mesta og Agder miljø driver virksomhet der i dag.

Andre områder:

Ved flyplassen på Gullknapp er det regulert næringsarealer både til flyplassrelatert virksomhet og ordinære næringsarealer. Man ser for seg at disse arealene først og fremst vil egne seg for næringer som har et spesielt behov for å være i nærheten av flyplassen. Derfor vurderes dette næringsområdet til å til dels ha sin egen dynamikk og ikke påvirke øvrig behov for næringsarealer i særlig stor grad. Arealene her må betraktes som en del av en regional utvikling felles for alle kommunene i nærheten. Det er ellers også i kommuneplanen enkelte mindre arealer i kommunen som kan passe for spesielle behov som måtte komme.

Om man benytter kommuneplanens 12-års perspektiv er dette langt frem og har veldig stor usikkerhet mht hva behovet for nye næringsarealer vil bli. Strategien i Froland er å se for seg en positiv utvikling basert på kjent kunnskap. Kjent kunnskap er befolkningsvekst og etableringer de siste 10-20 årene, trend mot å samle næringer i egne næringsområder, muligheten for at det kan komme en stor virksomhet som ønsker et ferdig avklart område kjapt. Fengselet er et



eksempel på virksomhet som sannsynligvis ikke hadde kommet til Blakstadheia om arealet ikke hadde vært avklart i plansammenheng, vel 100 dekar brutto.

De siste 10-15 årene har det vært etablert virksomheter på omtrent 300 dekar i regulerte næringsarealer i Froland (inkludert fengsel som ble regulert fra næring til institusjon). I tillegg er det kommet arbeidsplasser fx i steinbrudd på Øynaheia. Man bør se for seg at behovet den neste tilsvarende perioden vil kunne bli enda høyere. Det er også et behov for ekstensive næringsarealer, C-områder, som det ikke er noe tilbud på i dag. Det vil være en fordel å samle typiske C-virksomheter på ordnede og tilpassede næringsarealer som Skarsbru, i stedet for at virksomhetene befinner seg spredt rundt i tilfeldige ikke-avklarte områder. En stor andel av bedriftene som har etablert seg i Froland gjør det fordi de ønsker å ha beliggenhet i Froland, fx fordi de bor her. Andre gjør det pga en noe lavere pris enn nærmere E18, og det er viktig å ha et tilbud også til disse for å ivareta vekst i regionen. Vår beregning blir da slik:

- Ut fra historisk trend: 300 dekar
 - Ekstensive C-arealer for virksomheter som i dag er spredt rundt: 100 dekar
 - Buffer og reserve: 150 dekar
 - Sum 550 dekar som bør være avklart i kommuneplanens arealdel.
 - Gullknapp, sentrum og spredte arealer er utenom
- Fordelt på B: ca 300 dekar og C: ca 250 dekar.

Dagens avklarte ledige næringsarealer er ca 140 dekar brutto på Blakstadheia, samt noe spredte mindre arealer ca 30 dekar. I tillegg ca 15 dekar kombinert næring/bolig i Dalen som er i en mellomstilling mellom A- og B-områder.

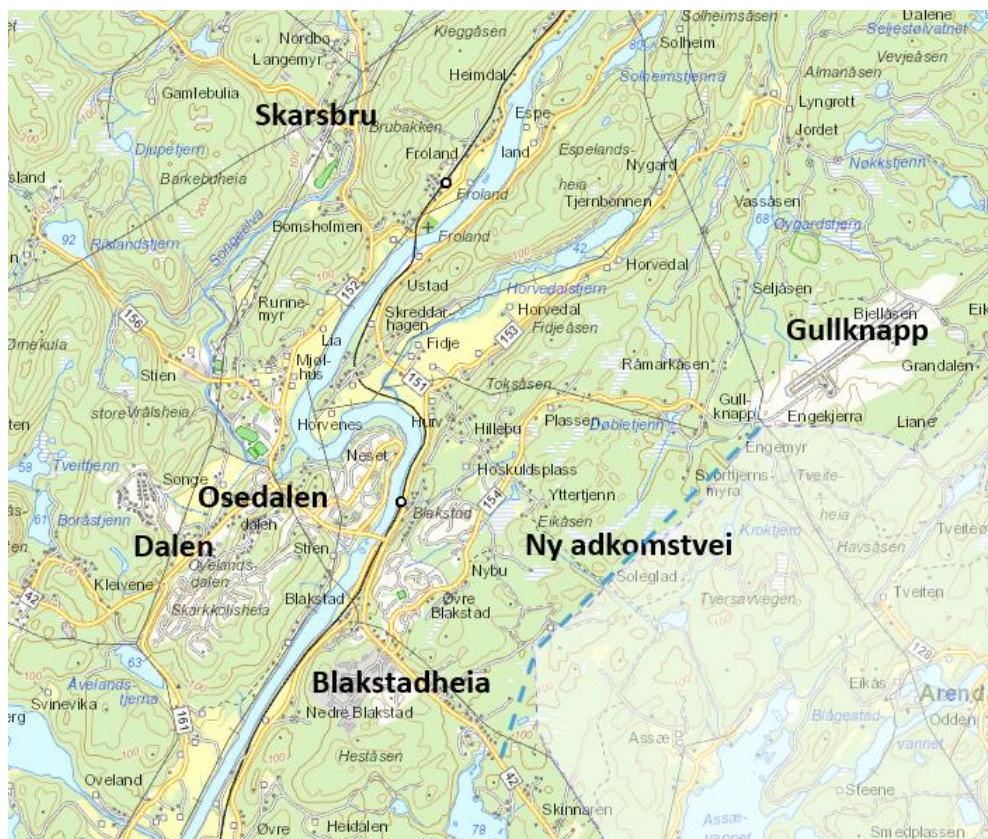
Ved revisjonen er det følgende forslag:

- Blakstadheia – utvidelse av eksisterende næringsarealer ca 30 daa
- Skarsbru – endring av planformål fra tjenesteyting til næring ca 130 daa
- Langs ny adkomstvei til Gullknapp, nordøst – hensynssone for vurdering og avklaring spesielt med fokus på friluftsliv og næringsarealer. For videre avklaring i hensynssone.

Konklusjonen er at Froland kommune bør avklare opp mot 350-400 daa nye næringsarealer i de neste to påfølgende kommuneplanene. Herav vil en stor del kunne lokaliseres langs den nye veien til Gullknapp.



Oversiktskart



4.0 Nye arealplaninnspill og konsekvensutredninger

Planprogrammet for kommuneplanens arealdel har påpekt at det skal gjennomføres konsekvensutredning for:

- Nye områder avsatt til utbyggingsformål.
- Endret utbyggingsformål.
- Åpning for spredt boligbebyggelse i LNF-områder.
- Båndlegging etter plan- og bygningslovens § 11-8 tredje ledd kan være omfattet av konsekvensutredningskrav.
- Store endringer i utfyllende bestemmelser.



På grunnlag av formannskapetets forslag til endringer fra møtet den 11.09.2018, må følgende områder konsekvens utredes:

Referanse	Område	Nåværende formål	Omgjort formål
K	Gnr 12 bnr 19 Rislandsvegen 8 v/Nidarhall	Boligformål	Fremtidig offentlig og privat tjenesteyting
L	Gamle skoletomt og kommunehus Mykland	Offentlig og Privat tjenesteyting	Bebygd boligformål
M	Langedal sørvest for Torskar	Offentlig og Privat tjenesteyting	Fremtidig boligformål
N	Området nord for bedehuset i Froland Verk	Offentlig og Privat tjenesteyting	Bebygd boligformål
O	Mykland gamle, gamle butikken	Forretning	Bebygd boligformål
P	Ny adkomstvei til flyplassen og næringsområde tilknyttet adkomstveien	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Hensynssone båndlagt område for nærmere detaljplanlegging Av veg, næringsarealer, friluftsliv.
Q	Øynaheia masseuttak Innspill på at område avmerkes og gitt formål massetak	Landbruk-, natur, og friluftsområde, men har symbol for massetak	Fremtidig råstoffutvinning
I	Utvidelse av Boråsen – feltet Innspill	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Fremtidig boligformål
H	Songeheia Innspill boligområde	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Fremtidig boligformål

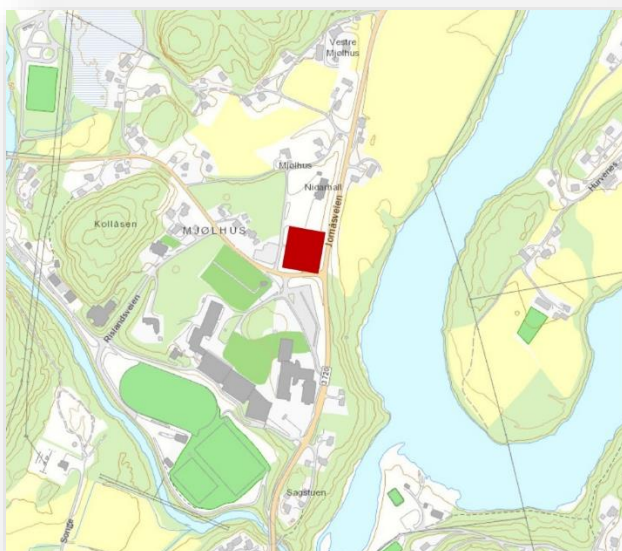


R	Skarsbru	Offentlig og Privat tjenesteyting	Fremtidig næringsformål
S	Blakstadheia industriområde sydøst for fengselstomta (innspill) del av gnr 15 bnr 1	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Fremtidig næringsformål
T	Blakstadheia industriområde eiendommen gnr 15 bnr 48	Landbruk-, natur, og friluftsområde	Bebygd næringsområde

4.1 Konsekvensutredninger

K) Konsekvensutredning Gnr 12 bnr 19, Rislandsvegen 8

Gnr/bnr/Adresse	Gnr 12 bnr 19 Rislandsvegen 8
Areal	3264,3 m ²
Grunneiere	Froland kommune
Forslagstiller	Administrasjonen
Planstatus	Boligbebyggelse
Formålsønske	Offentlig tjenesteyting Området ligger mellom Froland skole i sør og Forsamlingshuset Nidarhall i Nord. Området føyer seg til annet område for offentlig tjenesteyting og skaper et helhetlig område.



Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap og terreng		Området er i en svak helning mot øst, ned mot fv. 152. Etter at tidligere bolighus ble revet er ikke området tatt i bruk. Terrengkonsekvenser ansees som liten
Kulturminner/kulturmiljø		Ihht. Riksantikvarens kartbase er det registrert fornminner mellom forsamlingslokale Nidarhall og nord for området, og nordvest for området. Det antas at sannsynlighet for antikvarisk funn er liten som følge av områdets tidligere bruk som boligområde. Kulturminneundersøkelse er forutsetning for oppstart av reguleringsplanarbeid.
Naturverdier/biologisk mangfold		Miljødirektoratets Naturtypebase har ingen registreringer på området. Det er heller ikke registrert noen rødlistet arter innenfor området i Artsdatabanken. Biologisk grunnundersøkelse er forutsetning for oppstart av reguleringsplanarbeid.
Jordvern		Kartbasen for Norsk institutt for bioøkonomi har registrert østlig del av



		området, det som har helning ned mot fv. 152 som dyrkbar jord. Størrelsen (lite areal) og helningen ned mot fv. 152 antas å være uegnet for bearbeiding til fulldyrket jord.
Støy		Statens vegvesen har registrert at del av området er i gul støyutsattsone (55-65 dB). Trafikken vil ikke bli generert som følge av utbygging, men eventuelt bygg vil sannsynligvis gjøre støyreducerende tiltak og må komme til uttrykk i reguleringsplan.
Friluftsliv, nærmiljø, Grønnstruktur og rekreasjon		Området er ikke registrert i Miljødirektoratets registrering av statlig sikret friluftsområde eller kommunens kartlagte friluftsområder. Froland Skoles uteområde blir brukt til rekreasjonsområde, men dette område blir ikke brukt og som kan skyldes dens tidligere formål (bolig).
Samfunn		
Klima/Avstand til sosial infrastruktur og kollektiv		Ligger visa vis Froland skoles anlegg for skolebuss oppstillingsplass og ca. 250 m fra busslomme (fv. 152). Det er ca. 700 m fra sentrum.
Teknisk infrastruktur		Det er etablert gang- og sykkelvei langs med Fv. 152 fra sentrum og frem til adkomsten til skolen. Fra skoleanlegget vil gående krysse Rislandsveien for å komme frem til område. Det er eksisterende vannledning, men holder pr.i dag ikke 50 l/s. Eksisterende avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet.
Offentlig Tjenestebehov		Kapasiteten ved Froland skole er nådd. Området er et av flere som kan være avlastningsskole.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Norges vassdrag og energidepartements kartbase har ikke registrert noen potensiell fare. Det er ikke registrert



		grunnforurensing i kartbasen til miljødirektoratet. Froland skole er registrert som grunnforurenset, men lokalt vet man at den gamle søppelfyllingen ligger sørvest for Kollåsen og ikke på skoleområdet.
Bomiljø/bokvalitet/uu/Folkehelse		Vestlig del av området er flatt og krav til universell utforming vil kunne løses greit i reguleringsplan. I sør ligger Froland skoles opparbeide uteområde og Kringla idrettsanlegg. 500 m inn Rislandsveien (mot vest) ligger lysløypa.
Barn og unge		Barn og unge bruker ikke området i dag. Ved en utbygging forventer man at del av området blir åpnet for grønt formål og lekeplass.
Trafikksikkerhet		Det må forventes større trafikk av myktrafikanter og kryssing av Rislandsveien (fv. 156). Det er opphøyet og merket fotgjengerfelt over Rislandsvegen fra skolen og til område.

Kunnskapsinnhenting:

Miljødirektoratet, Norges Geologiske undersøkelser, Norges energi- og vassdragsdirektorat, Riksantikvaren, Norsk institutt for Bioøkonomi, Statens vegvesen, lokal kunnskaper

Grønn farge : Lite negativ, ingen eller positiv konsekvens

Gul farge : Middels eller usikker konsekvens

Rød farge : Stor eller svært stor negativ konsekvens

Samlet vurdering:

Det er naturlig å tenke området brukt til skoleformål p.g.a. sin nærhet til eksisterende skole og idrettsanlegg, men må ikke utelukke annet offentlig tjenesteformål. Uansett offentlig formål så ligger området greit tilgjengelig for universell utforming og vil kunne fremme folkehelse som følge av sin nærhet til både lysløype og idrettsanlegg. Området vil føye seg fint inntil eksisterende skoleområde og det gir en grei veiforbindelse til myk-trafikanter. Det vil ved utbygging bli rom for grønt beplantning og framheve deler av området til bruk som rekreasjonsområde.

De usikrere konsekvensene er at Mjølnhusmoen er kjent for sine fornminner og dersom området hadde vært jomfrulig terreng ville sannsynligheten av å finne kulturminner være stor. Imidlertid har området blitt brukt til boligformål opp til nyere tid, og man anslår at



sannsynligheten for å finne noe er forsvinnende liten. Men, det er et generelt krav til kulturminneundersøkelse ved all planlegging og forventning til at dette vil bli avklart. Det er også et generelt krav til biologisk grunnundersøkelse. Man forventer ikke å finne noe verneverdige naturtyper da området har vært brukt til boligområde opp til nyere tid, men forventer at dette vil bli avklart ved en undersøkelse.

At eksisterende skoleanlegg ikke har et vanntrykk tilsvarende dagens krav til brannvannforsyning (50 l/s) er en svakhet. Ved en eventuelt utbygging av området vil det være et absolutt krav at vannanlegget blir oppgradert og kan holde dagens krav til brannvannslokking.

Det vil også bli et krav til prosjekteringen av bygning at det utføres med såpass støyreducerende tiltak at det inne i bygget har et støynivå etter dagens krav.

Det må også forventes at bygget vil fungere som støyskjerm for uteområde vestsiden slik at dette holder dagens krav til støynivå for uteareal.

Forsamlingslokale Nidarhall begynner å bli udatert og modent for transformering. Området, sammen med Nidarhall området gir fin mulighet for utbygging av offentlig tjenesteyting.

Konklusjon:

Området legges inn som offentlig tjenesteyting. Administrasjonen forutsetter at det nedsettes et utvalg for nærmere planlegging av området bestående av representanter fra den kommunale virksomheten som skal etableres her. I det videre planarbeidet må teknisk virksomhet samarbeide med etablereren slik at man får oppgradert vanntilførselen til dagens krav for hele offentlig tjenesteområde inkludert skole og barnehageområdet.

(K) Risiko og sårbarhetsanalyse Rislandsveien 8 Gnr 12 bnr 19

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold				
Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:				
Skred fra fjell (steinsprang, stein- og fjellskred), Jordskred, Flomskred og snøskred.	A	1		
Kvikkleireskred	A	2		
	A	1		



Elveflom				
Vær, Vindeksponering. Er området utsatt for:				
Vind (lokal Klimatisk)	A	1		
Menneskeskapte forhold				
Forurensingskilder. Berøres planområdet av:				
Høyspentlinje (stråling)	A	1		
Forurenset grunn	A	1		
Forurensing i vann/vassdrag	A	1		
Forurensingskilder. Medfører planen/tiltaket:				
Forurensing til vann/vassdrag	A	1		
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:				
Vei, bru, knutepunkt	E	3		Utbygging kan medføre økt trafikkbelastning i knutepunktet fv. 156/fv. 152

Sannsynlighetskategorier

Kategori	Tidsintervall	Sannsynlighet (per år)	Forklaring
E	Oftere enn 1 gang i løp av 10 år	>10%	Svært høy
D	1 gang i løpet av 10 til 50 år.	2-10%	Høy
C	1 gang i løpet av 50 til 100 år.	1-2%	Middels
B	1 gang i løpet av 100 til 1000 år	0,1-1%	Lav
A	Sjeldnere enn 1 gang i løpet av 1000 år	<0,1%	Svært lav



Konsekvenskategorier

Kategori	Forklaring
5	Svært stor
4	Store
3	Middels
2	Små
1	Svært små

Risikokategorier:

Grønn farge : Ingen, små

Gul farge : Middels eller usikker

Rød farge : Stor

Risiko

Konsekvens	5				
	4				
	3				
	2				
	A1	B	C	D	E
Sannsynlig					

(L) Konsekvensutredning

Gnr 68 bnr 2,23,51,52, Kyrkjeveien 10,6

Gnr/bnr/Adresse	Gnr 68 bnr 2, 23, 51, 52 Kyrkjeveien 10, 6
Areal	4561,75 m ²
Grunneiere	Helene og Daniel Mjaaland Erlingsen, Odd Arne Haavorstad, Wenche Skjeggedal, Patryk Jancelewicz
Forslagstiller	Administrasjonen
Planstatus	Offentlig tjenesteyting
Formålsønske	Boligformål Området består av den gamle skoletomta og gamle kommunehuset i Mykland som er overdratt til private og tatt i bruk til boligformål.



Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap og terreng		Området er bebygget med 2 «boliger» og en garasje. Det forventes ingen utbygging og således ingen endring av terreng og landskap.



Kulturminner/kulturmiljø		Ihht. Riksantikvarens kartbase er det registrert Sefrak-bygning ikke eldre enn 1850. Forventer normal vedlikehold av bygningen.
Naturverdier/biologisk mangfold		Miljødirektoratets Naturtypebase har ingen registreringer på området. Det er heller ikke registrert noen rødlistet arter innenfor området i Artsdatabanken.
Jordvern		Kartbasen for Norsk institutt for bioøkonomi har ikke registrert dyrkbar eller fulldyrket jord.
Støy		Ikke registrert som støyutsatt område.
Friluftsliv, nærmiljø, Grønnstruktur og rekreasjon		Området er ikke registrert i Miljødirektoratets registrering av statlig sikret friluftsområde eller kommunens kartlagte friluftsområder.
Samfunn		
Klima/Avstand til sosial infrastruktur og kollektiv		Området ligger ca. 120 m fra fv. 42. Den ligger ca. 275 m fra dagligvarebutikk, 560 m fra skole, sfo og barnehage.
Teknisk infrastruktur		De kommunale vegene frem til dagligvarebutikk, skole, sfo og barnehage er tilsluttet mindre enn 50 boenheter. Veienes ÅDT antas å være lavt. Kommunalt vann- og avløpsledning.
Offentlig Tjenestebehov		Rikelig kapasitet ved Mykland skole, sfo og barnehage.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Norges vassdrag og energidepartements kartbase har ikke registrert noen potensiell fare. Det er ikke registrert



		grunnforurensing i kartbasen til miljødirektoratet.
Bomiljø/bokvalitet/uu/Folkehelse		Terrenget heller sørvendt og solfylt område. Lysløype ligger ved Mykland skole. Området er ikke utpreget universell utformet.
Barn og unge		Eiendommene brukes til normal rekreasjonssted for beboerne.
Trafikksikkerhet		Det forventes ikke mer trafikkmengde og trafikkforholdene ansees som gode p.g.a. lav trafikkmengde.

Samlet vurdering:

Nåværende formål offentlig tjenesteyting er udatert for lengst. Bygningene har vært tatt i bruk til boligformål for lang tid tilbake, uten at dette er blitt fulgt opp planmessig. Ser man på konsekvensene med en slik transformering så fremstår området som godt egnet til boligformål.

Konklusjon:

Området legges inn som boligformål, da som ferdig utbygget.

(L) Risiko og sårbarhetsanalyse

Kyrkjevegen 10,6 Gnr 68 bnr 2, 23, 51, 52

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold				
Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:				
Skred fra fjell (steinsprang, stein- og fjellskred), Jordskred, Flomskred og snøskred.	A	1		
Kvikkleireskred	A	1		



Elveflom	A	1		
Vær, Vindeksponering. Er området utsatt for:				
Vind (lokal Klimatisk)	A	1		
Menneskeskapte forhold				
Forurensingskilder. Berøres planområdet av:				
Høyspentlinje (stråling)	B	1		Det går en linje ca. 10 m fra Gnr 68 bnr 23. Antar at strålingen fra denne er beregnet.
Forurenset grunn	A	1		
Forurensing i vann/vassdrag	A	1		
Forurensingskilder. Medfører planen/tiltaket:				
Forurensing til vann/vassdrag	A	1		
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:				
Vei, bru, knutepunkt	A	1		

(M) Konsekvensutredning

Gnr 18 bnr 363,172, Torskar

Gnr/bnr/Adresse	Gnr 18 bnr 363, 172, Torskar
Areal	5632,60 m ²
Grunneiere	Froland kommune
Forslagstiller	Administrasjonen
Planstatus	Offentlig tjenesteyting
Formålsønske	Boligformål Kommunen har behov for sentrumsnære boliger for unge funksjonshemmede. Området har hatt formål offentlig tjenesteyting i flere kommuneplanperioder uten at det er blitt anvendt.



Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap og terreng		Området er et platå nord vest for en ås. Ute på platået vil området ikke komme i skyggen fra Åsen. Noe tomtearronding må påventes, men forventer ikke store endringer av landskapet.
Kulturminner/kulturmiljø		Ihht. Riksantikvarens kartbase er det ingen registrering av kulturminnefunn i området. planprosessen for reguleringsplanen Langedal fra 24.06.1976 vil ha avdekket om det var et potensiell funnsted.
Naturverdier/biologisk mangfold		Miljødirektoratets Naturtypebase har ingen registreringer på området. Det er heller ikke registrert noen rødlistet arter innenfor området i Artsdatabanken. Reguleringsplanen Langedal fra 24.06.1976 vil ha avdekket om det var et



		potensiell funnsted for verneverdige naturtyper.
Jordvern		Kartbasen for Norsk institutt for bioøkonomi har ikke registrert dyrkbar eller fulldyrket jord. Det er en blandingsskog med lav bonitet.
Støy		Ikke registrert som støyutsatt område.
Friluftsliv, nærmiljø, Grønnstruktur og rekreasjon		Området er ikke registrert i Miljødirektoratets registrering av statlig sikret friluftsområde eller kommunens kartlagte friluftsområder.
Samfunn		
Klima/Avstand til sosial infrastruktur og kollektiv		Området ligger ca. 300 m fra fv. 42 og nærmeste busslomme. Dette tilsvarer 3 min. gange, 2min. løp, drøye 1min. sykkel og underkant 1min. med elsykkel. Den ligger ca. 800 m fra dagligvarebutikk, 1300 m fra skole, sfo og barnehage. 550 meter til helsestasjonen.
Teknisk infrastruktur		Det er gang- og sykkelveg langs med fylkesvegene frem til busslomme, dagligvarebutikk, skole, sfo, barnehage. Fotgjenerovergang over fylkesvegen og egen gangvei til helsestasjonen. Det er fortau langs samlevegen Langedal. Inn Torskar er det tilsluttet mindre enn 50 boenheter og trafikkbelastningen ÅDT regnes som såpass lav at blandet trafikk av myk og motorisert trafikkanter er tilrådelig. Grei tilkoblingsmuligheter for både kommunalt vannledning og kommunalt avløpsledninger.
Offentlig Tjenestebehov		Det er kapasitet på Mjølhusmoen for skole, sfo og barnehage. Tilbudet fra



		omsorg og helse vil bli bygget ut og tilpasset behovet til dette prosjektet.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Norges vassdrag og energidepartements kartbase har ikke registrert noen potensiell fare. Det er ikke registrert grunnforurensing i kartbasen til miljødirektoratet.
Bomiljø/bokvalitet/uu/Folkehelse		Ute på plattået vil det være en solrikt område. Det er et sentrumsnært område med nærhet til alle fasiliteter. Bygninger og tomtearrondering må tilpasses universell utforming. Veien Langedal er bratt, men fult fremkommelig med f.eks. elektrisk rullestol o.l. Kommunens idrettsanlegg og friluftsområdet Osevollen i rimelig nærhet.
Barn og unge		Ingen registrert bruk av området av barn og unge. Tomt (uteareal) vil bli arrondert til rekreasjonsområde
Trafikksikkerhet		Normal trafikkforhold som tilsier at det ikke skal være nødvendig med fysiske trafikksikkerhetstiltak. Men, p.g.a. spesielle behov fra beboerne kan det være aktuelt å f.eks. anlegge fortau langs vegen Torskar og frem til området.

Samlet vurdering:

Nåværende formål offentlig tjenesteyting har lagt gjennom flere kommuneplanperioder og vært holdt av i påvente av at det skulle oppstå behov. Behovet som er oppstått er sentrumsnært område for bolig til unge funksjonshemmede og kommer som følge av kommunens ansvar ihht. Kommuneloven. Arbeidsgruppen som har trålet sentrumsområdet falt på at dette området var det som samsvarte best til bolig for unge funksjonshemmede. Etter gjennomgående vurderingene av konsekvensene fremstår dette området som best egnet.

Videre reguleringsplanarbeid vil avdekke behovet for fortau og universell tilpasning.

**Konklusjon:**

Området legges inn som boligformål i kommuneplanen.

(M) Risiko og sårbarhetsanalyse
Gnr 18 bnr 363,172, Torskar

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold				
Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:				
Skred fra fjell (steinsprang, stein- og fjellskred), Jordskred, Flomskred og snøskred.	A	2		
Kvikkleireskred	A	1		
Elveflom	A	1		
Vær, Vindeksponering. Er området utsatt for:				
Vind (lokal Klimatisk)	A	2		
Menneskeskapte forhold				
Forurensingskilder. Berøres planområdet av:				
Høyspentlinje (stråling)	E	4		Høyspentlinja må flyttes eller legges i bakken.
Forurensset grunn	A	1		
Forurensing i vann/vassdrag	A	1		
Forurensingskilder. Medfører planen/tiltaket:				
Forurensing til vann/vassdrag	A	1		
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:				

Vei, bru, knutepunkt	C	3		Avhengig av brukergruppen, men det kan være aktuelt å anlegge fortau ca. 80 m inn vegen Torskar
----------------------	---	---	--	---

(N) Konsekvensutredning

Gnr 20 bnr 15

Gnr/bnr/Adresse	Gnr 20 bnr 15
Areal	3748 m ²
Grunneiere	Emil og Sigrund Hegelstad
Forslagstiller	Administrasjonen
Planstatus	Offentlig tjenesteyting/Boligområde
Formålsønske	LNF Konsekvensanalyseres som følge av sammenhengen med området mellom fv. 42 og Einerkjerr vegen.





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap og terreng		Området er todelt. Vestlig del er et flatt platå i jevn høyde med Einerkjerrveien. Østlig del er dalsøkk ned til bekkeløpet.
Kulturminner/kulturmiljø		Ihht. Riksantikvarens kartbase er det ingen registrering av kulturminnefunn i området.
Naturverdier/biologisk mangfold		Miljødirektoratets naturtypekartbase har ingen registreringer i området. Det er heller ikke registrert noen rødlistet arter innenfor området i Artsdatabanken. Men området på andre siden av fv. 42 er avmerket arter av særlig og stor forvaltningsinteresse (fugl) og det antas at dalsøkk ned mot bekkeløpet, østlig del av området kan ha samme betydning for artsmangfoldet.
Jordvern		Kartbasen for Norsk institutt for bioøkonomi har registrert vestlig del av området som fulldyrket jord. Østlig del er jordekt og nær bekkeløpet skog av høy bonitet.
Støy		Sørligste del av området er støyutsatt fra fv. 42
Friluftsliv, nærmiljø, Grønnstruktur og rekreasjon		Området er ikke registrert av kommunen som kartlagte friluftsområder. Ihht. Miljødirektoratets kartbase er det heller ikke registrert som statlig sikret friluftsområde.
Samfunn		
Klima/Avstand til sosial infrastruktur og kollektiv		Området skal ikke bygges ut.
Teknisk infrastruktur		Området skal ikke bygges ut.



Offentlig Tjenestebehov		Området skal ikke bygges ut.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Norges vassdrag og energidepartements kartbase har angitt østlig del av området som flomutsatt område. Kuvert under fv. 42
Bomiljø/bokvalitet/uu/Folkehelse		Området skal ikke bygges ut.
Barn og unge		Ingen registrert bruk av området av barn og unge.
Trafikksikkerhet		Området skal ikke bygges ut.

Samlet vurdering:

Nåværende formål av den vestlige delen av området, offentlig tjenesteyting, ble i sin tid avsatt for infiltrasjonsområde for renseanlegg. Det er siden bygget ut avløpsnett med pumping til kommunens renseanlegg. Behovet for infiltrasjonsareal er ikke lenger tilstede. Området blir i dag brukt til bearbeiding vedproduksjon. Østlig del har formål bebygd boligområde og må ansees som feilregistrering. Ved å omgjøre området til ordinært LNF-område kan vedproduksjonen opprettholdes og eventuell artsforvaltning ivaretas.

Konklusjon:

Området legges inn som ordinært LNF-område i kommuneplanen.

(N) Risiko og sårbarhetsanalyse Gnr 20 bnr 15 Frolands verk

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold				
Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:				
Skred fra fjell (steinsprang, stein- og fjellskred), Jordskred, Flomskred og snøskred.	A	1		
Kvikkleireskred	B	1		



				Det er registret område for mulig marin leire.
Elveflom	E	1		Kuverten kan kanskje ikke holde unna vannmassen, men da vil vannet kunne gå over fv. 42 og ut i Trevann
Vær, Vindeksponering. Er området utsatt for:				
Vind (lokal Klimatisk)	A	1		
Menneskeskapte forhold				
Forurensingskilder. Berøres planområdet av:				
Høyspentlinje (stråling)	C	1		Det er en høyspentledning over tomta.
Forurensset grunn	A	1		
Forurensing i vann/vassdrag	A	1		
Forurensingskilder. Medfører planen/tiltaket:				
Forurensing til vann/vassdrag	A	1		
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:				
Vei, bru, knutepunkt	A	1		

(N) Konsekvensutredning

Gnr 20 bnr 3

Gnr/bnr/Adresse	Gnr 20 bnr 3
Areal	6168 m ²
Grunneiere	Froland kommune
Forslagstiller	Administrasjonen
Planstatus	Boligområde

Formålsønske	LNF
	Konskvensanalyseres som følge av sammenhengen med området mellom fv. 42 og Einerkjerr vegen.



Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap og terreng		Området er et dalsøkk med bekkeløp fra Tveitvannet og framstår som et våtmarksområde.
Kulturminner/kulturmiljø		Ihht. Riksantikvarens kartbase er det ingen registrering av kulturminnefunn i området.
Naturverdier/biologisk mangfold		Miljødirektoratets friluftslivkartbase har registrert området som statelig sikret friluftsområde. Det er heller ikke registrert noen rødlistet arter innenfor området i Artsdatabanken. Men området på andre siden av fv. 42 er avmerket arter av særlig og stor forvaltningsinteresse (fugl).



Jordvern		Kartbasen for Norsk institutt for bioøkonomi har ikke registrert dyrkbar eller fulldyrket jord. Del av området er registrert som lauvskog med middels bonitet.
Støy		Deler av området er registrert som støyutsatt område. Trafikkstøy fra fv. 42.
Friluftsliv, nærmiljø, Grønnstruktur og rekreasjon		Området er ikke registrert av kommunen som kartlagte friluftsområder.
Samfunn		
Klima/Avstand til sosial infrastruktur og kollektiv		Området skal ikke bygges ut.
Teknisk infrastruktur		Området skal ikke bygges ut.
Offentlig Tjenestebehov		Området skal ikke bygges ut.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Norges vassdrag og energidepartements kartbase har angitt området som flomutsatt område. Deler av eiendommen er merket utløpsområde for snøskred fra 'Boråsknuten. Kuvert under fv. 42
Bomiljø/bokvalitet/uu/Folkehelse		Området skal ikke bygges ut.
Barn og unge		Ingen registrert bruk av området av barn og unge.
Trafikksikkerhet		Området skal ikke bygges ut.

Samlet vurdering:

Nåværende formål bebygd boligområde må ansees som en feilregistrering. Det er lokalt kjent at området ikke er egnet til boligformål p.g.a. våtmark og ustabil grunn. Det er grunn for å anta at artene av særlig og stor forvaltningsinteresse og som man finner på andre siden



av fv. 42 kan ha utbredelse også for dette område. Området omgjort til ordinært LNF – område vil i så fall kunne ivareta disse artene.

Konklusjon:

Området legges inn som ordinært LNF-område i kommuneplanen.

(N) Risiko og sårbarhetsanalyse Gnr 20 bnr 3 Frolands verk

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold				
Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:				
Skred fra fjell (steinsprang, stein- og fjellskred), Jordskred, Flomskred og snøskred.	B	1		Det har aldri vært snøskred fra Boråsknuten, men man kan heller ikke utelukke at det kan inntreffe.
Kvikkleireskred	B	1		Det er registrert område for mulig marin leire.
Elveflom	E	1		Kuverten kan kanskje ikke holde unna vannmassen, men da vil vannet kunne gå over fv. 42 og ut i Trevann.
Vær, Vindeksponering. Er området utsatt for:				
Vind (lokal Klimatisk)	A	1		
Menneskeskapte forhold				
Forurensingskilder. Berøres planområdet av:				
Høyspentlinje (stråling)	C	1		

				Det er en høyspentledning over tomta.
Forurenset grunn	A	1		
Forurensing i vann/vassdrag	A	1		
Forurensingskilder. Medfører planen/tiltaket:				
Forurensing til vann/vassdrag	A	1		
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:				
Vei, bru, knutepunkt	A	1		

(N) Konsekvensutredning

Gnr 20 bnr 197, Einerkjerrveien 4

Gnr/bnr/Adresse	Gnr 20 bnr 197, Einerkjerrveien 4
Areal	2934 m ²
Grunneiere	Aavald Magne Bakken
Forslagstiller	Administrasjonen
Planstatus	Offentlig tjenesteyting
Formålsønske	Boligformål Konsekvensanalyseres som følge av sammenhengen med området mellom fv. 42 og Einerkjerrveien. Eiendommen var en del av eiendommen til Frolands verk Misjonshus inntil det ble fradelt og skilt ut som egen boligtomt.





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap og terreng		Området er en ås med gode solforhold gjennom hele dagen. Det legges ikke opp til noen ytterligere bebyggelse og det blir ingen terrengarrondering.
Kulturminner/kulturmiljø		Ihht. Riksantikvarens kartbase er det ingen registrering av kulturminnefunn i området.
Naturverdier/biologisk mangfold		Miljødirektoratets naturtypebase har ikke registrering i området. Det er heller ikke registrert noen rødlistet arter innenfor området i Artsdatabanken.
Jordvern		Kartbasen for Norsk institutt for bioøkonomi har ikke registrert fulldyrket jord. Mindre areal langs med den kommunale vegen er registrert som dyrkbar, men dette i så lite kvantum at det ikke er driveverdig. Del av området er registrert som lauvskog med middels bonitet.
Støy		Deler av området er registrert som støyutsatt område. Trafikkstøy fra fv. 42.
Friluftsliv, nærmiljø, Grønnstruktur og rekreasjon		Området er ikke registrert av kommunen som kartlagte friluftsområder.
Samfunn		
Klima/Avstand til sosial infrastruktur og kollektiv		Området ligger ca. 150 m fra fv. 42 og nærmeste busslomme. Den ligger ca. 3000 m fra dagligvarebutikk, 3900 m fra skole og sfo. Den ligger ca. 1200 m til barnehage. 4050 meter til helsestasjonen.
Teknisk infrastruktur		Det begynner først gang- og sykkelveg langs med fylkesvegene når man kommer til Kleivene (ca. 1600 m fra boligen) frem til dagligvarebutikk, skole og sfo. Inn



		Einerkjerrveien er det tilsluttet mindre enn 50 boenheter og trafikkbelastningen ÅDT regnes som såpass lav at blandet trafikk av myk og motorisert trafikkanter er tilrådelig. Grei tilkoblingsmuligheter for både kommunalt vannledning og kommunalt avløpsledninger.
Offentlig Tjenestebehov		Kapasitet på skole, sfo og barnehage. Vil bli tilbudt skoleskyss p.g.a. særlig trafikkfarlig skoleveg.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Norges vassdrag og energidepartements kartbase har registrert flomfare langs med bekk ved nordvestlig eiendomsgrense. P.g.a. høydesprang vil flom ha minimal utslag på området.
Bomiljø/bokvalitet/uu/Folkehelse		Det er en solfylt område, men litt utsatt for trafikkstøy. Terrenget er ikke spesielt egnet for universell utforming. Grei tursti i nordøst.
Barn og unge		Ingen registrert bruk av området av barn og unge.
Trafikksikkerhet		Trafikksikkerheten hadde vært optimal dersom det hadde vært gang- og sykkelvei frem til Kleivene.

Samlet vurdering:

Nåværende formål offentlig tjenesteyting må erkjennes å være en dårlig planmessig oppfølging når det ble foretatt fradeling fra eiendommen til Frolands Verk misjonshus fra 1999. Området har i realiteten vært brukt til boligformål siden 2000.

Konklusjon:

Området legges inn som bebygget boligområde i kommuneplanen.



(N) Risiko og sårbarhetsanalyse

Gnr 20 bnr 197 Einarskjerrveien 4

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold				
Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:				
Skred fra fjell (steinsprang, stein- og fjellskred), Jordskred, Flomskred og snøskred.	A	1		
Kvikkleireskred	A	1		Det er registrert område for mulig marin leire (NGU). Men p.g.a. stedets topografi kan man utelukke at det er ansamlinger av marin leire.
Elveflom	E	1		Høydespranget fra bekkeløpet og opp åsen gjør at eventuell vannstigning vil gå minimalt innover området.
Vær, Vindeksponering. Er området utsatt for:				
Vind (lokal Klimatisk)	A	1		
Menneskeskapte forhold				
Forurensingskilder. Berøres planområdet av:				
Høyspentlinje (stråling)	A	1		
Forurensset grunn	A	1		
Forurensingskilder. Medfører planen/tiltaket:				
Forurensing til vann/vassdrag	A	1		
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:				
Vei, bru, knutepunkt	A	1		

(O) Konsekvensutredning

Gnr 68 bnr 16, Evjeveien 855

Gnr/bnr/Adresse	Gnr 68 bnr 16 Evjeveien 855
Areal	1056 m ²
Grunneiere	Vidar Gjømle og Jeannet Scheffer
Forslagstiller	Administrasjonen
Planstatus	Eksisterende forretningformål
Formålsønske	Boligformål Området var den gamle butikken på Mykland som for mange år siden er tatt i bruk til bolig.



Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap og terreng		Området er bebygget med «boliger» og en garasje. Det forventes ingen utbygging og således ingen endring av terreng og landskap.



Kulturminner/kulturmiljø		Ikke. Riksantikvarens kartbase er det ikke registrert fredet eller verneverdig gjenstander i området.
Naturverdier/biologisk mangfold		Miljødirektoratets Naturtypebase har ingen registreringer på området. Det er heller ikke registrert noen rødlistet arter innenfor området i Artsdatabanken. Utenfor området langs med fv. 42 er det registrert fremmed art karplante skogskjegg. Området omgjort til boligformål vil ikke kunne bidra til spredning av fremmedarten.
Jordvern		Kartbasen for Norsk institutt for bioøkonomi har registrert området som åpen jorddekt fastmark. Mindre del av området er registrert som dyrkbar mark, men dette er såpass lite at det ikke er driveverdig å bearbeide det til fulldyrket jord.
Støy		Deler av området er støyutsatt som følge av trafikken fra fv. 42 (55-65 dB).
Friluftsliv, nærmiljø, Grønnstruktur og rekreasjon		Området er ikke registrert i Miljødirektoratets registrering av statlig sikret friluftsområde eller kommunens kartlagte friluftsområder.
Samfunn		
Klima/Avstand til sosial infrastruktur og kollektiv		Området ligger ca. 5 m fra fv. 42. Den ligger ca. 250 m fra dagligvarebutikk, 520 m fra skole, sfo og barnehage.
Teknisk infrastruktur		De kommunale vegene frem til dagligvarebutikk, skole, sfo og barnehage er tilsluttet mindre enn 50 boenheter. Veienes ÅDT antas å være lavt. Kommunalt vann- og avløpsledning.



Offentlig Tjenestebehov		Rikelig kapasitet ved Mykland skole, sfo og barnehage.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Norges vassdrag og energidepartements kartbase har ikke registrert noen potensiell fare. Det er ikke registrert grunnforurensing i kartbasen til miljødirektoratet.
Bomiljø/bokvalitet/uu/Folkehelse		Et solfylt område. Antar at støyen er såpass redusert av bygningskonstruksjonen at bygget innvendig holder kravet til støynivå. Sørligste del av området gir uteområde hvor støynivået er på akseptabelt nivå. Lysløype ligger ved Mykland skole. Terrenget rundt egner seg til universell utforming selv om eksisterende bygning ikke er tilrettelagt for dette.
Barn og unge		Eiendommene brukes til normal rekreasjonssted for beboerne.
Trafikksikkerhet		Det forventes ikke mer trafikkmengde og trafikkforholdene ansees som gode p.g.a. lav trafikkmengde.

Samlet vurdering:

Nåværende formål eksisterende forretningsformål er udatert for lengst. Bygningene har vært tatt i bruk til boligformål for lang tid tilbake, uten at dette er blitt fulgt opp planmessig. Ser man på konsekvensene med en slik transformering så fremstår området som godt egnet til boligformål.

Konklusjon:

Området legges inn som boligformål, da som ferdig utbygget.



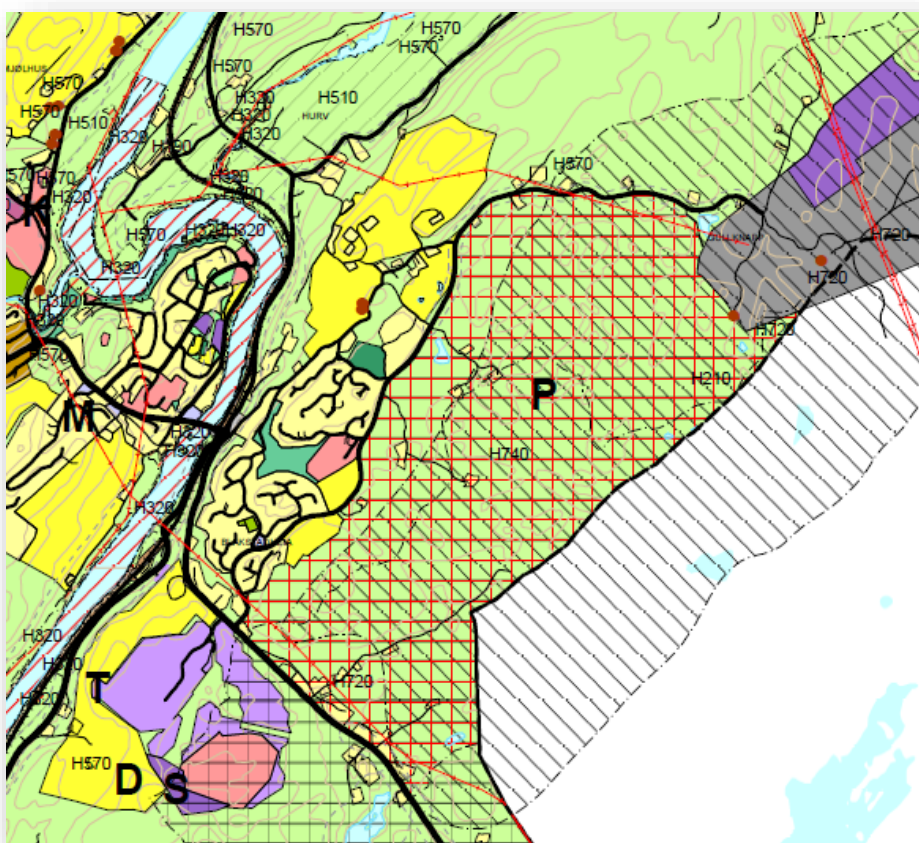
(O) Risiko og sårbarhetsanalyse
Gnr 68 bnr 16 Evjeveien 855

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold				
Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:				
Skred fra fjell (steinsprang, stein- og fjellskred), Jordskred, Flomskred og snøskred.	A	1		
Kvikkleireskred	A	1		
Elveflom	A	1		
Vær, Vindeksponering. Er området utsatt for:				
Vind (lokal Klimatisk)	A	1		
Menneskeskapte forhold				
Forurensingskilder. Berøres planområdet av:				
Høyspentlinje (stråling)	A	1		
Forurenset grunn	A	1		
Forurensing i vann/vassdrag	A	1		
Forurensingskilder. Medfører planen/tiltaket:				
Forurensing til vann/vassdrag	A	1		
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:				
Vei, bru, knutepunkt	A	1		

**(P) Adkomstvei, friluftsliv og næring
– Fv.42 – Gullknapp flyplass
Hensynssone for nærmere detaljplanlegging**

Gnr/bnr/Adresse	Område mellom Fv42 og Gullknapp flyplass
Areal	Ca. 2900 dekar
Grunneiere	Flere
Forslagstiller	Administrasjonen og grunneiere
Planstatus	LNF
Formålsønske	Båndlegging for videre planlegging, hensynssone

Hensynssone med vannrette og horisontalt rutenett, P



Planprosess:

Froland kommune sier i samfunnsdelen av kommuneplanen at nye næringsarealer bør ligge i den fremtidig støysone for flyplassen. Et mulighetsstudie som ble utført i forkant av samfunnsdelen utpekte dette området til egnet beliggenhet for fremtidige næringsarealer i Froland kommune.

Planprogram for ny adkomstvei til flyplassen på Gullknapp er fastsatt i Froland og Arendal kommune 08.05.2018. Det ble vurdert fire traseer til flyplassen og det ble konkludert med at traseen fra Fv 42 ved Mårvann var det beste alternativet.

Planprogrammet kan finnes på kommunens hjemmeside under Kommuneplan og styringsdokumenter:

<https://www.froland.kommune.no/politikk-og-administrasjon/kommuneplan-og-styringsdokumenter/planprogrammer/trase-for-ny-adkomstvei-til-gullknapp-flyplass/>

Samtidig ble det i begge kommuner vedtatt oppstart av detaljreguleringsplan for adkomstveien.

Det foreligger en bindende avtale mellom kommunene, Aust-Agder fylkeskommune og Arendal Fossekompani AS om finansiering av den nye veien som vil bli en fylkesvei.



Trasé fra planprogram



Detaljplanarbeidet for adkomstveien er tiltenkt å starte opp før reguleringsplan for næringsområder i støysona. Derfor ønsker man å foreta en utredning spesielt med tanke på friluftsliv og næringsarealer. Dette vil danne grunnlaget for både detaljplan for veitraséen, og for videre plan for næringsområder og friluftsliv.

Hele området kunne vært tatt med i detaljplan for adkomstveien, men det vurderes å være uhensiktsmessig å ta med et så stort område i en detaljplan nå. Man kunne også gått veien om en områdeplan, men det ble valgt å avklare trasevalget først i et planprogram i samråd med fylkesmannen og Statens vegvesen. Til slutt kunne man valgt å ikke definere arealet som hensynssone i kommuneplanen, men det ble valgt fordi det anses for viktig å informere om at det er langsiktige tanker om disse arealene, og at det ikke kun skal ses på næringsområder.

Vurdering:

Området blir ikke konsekvensutredet i detalj i denne kommuneplanen. Her gjøres en overordnet vurdering av plassering av næringsarealer i kommunen og i regionen i den fremtidige støysona. Så vil videre planprosess avklare hvordan man best mulig kan ta hensyn til de miljømessige konsekvensene og hvordan dette kan gjøres på en god måte.



Friluftsliv:

Deler av området er viktig for friluftsliv. Det er flere merkede løyper som benyttes til gange og sykling. Beliggenheten for friluftsliv og rekreasjon er gunstig med de store boligområdene på Blakstadheia i nærheten. Det er også en god kobling mot merkede løyper videre inn i Arendal kommune mot Assævannet, Tveiten og Granestua. Det er spesielt to merkede turløyper som også er eldre ferdselsveier som går gjennom området, «Den gamle byveien» og Fjeldmannsveien» (Froland historielag).

En etablering av næringsområder vil medføre ulemper for friluftsliv og rekreasjon. Derfor skal det foretas en kartlegging og analyse av arealene med tanke på friluftsliv og rekreasjon for å bidra til å ivareta dette både mht adkomstvei (kompenserende tiltak mv) og potensial for næringsarealer.

Næringsarealer:

Næringsområdene er tenkt som B og C-områder ihht kategorisering i ATP-planen. Det er beregnet et behov i planperioden på 350-400 dekar nye B- og C-områder totalt som kan være aktuelt å lokalisere her. Det må i videre planlegging avklares om hele eller deler av dette kan lokaliseres langs ny adkomstvei.

Avstanden fra E18 til tiltenkt kryss på Fv42 er 5,5 km, og fra E18 til flyplassen totalt 9,5 km. Avstanden til næringsområdene vil ligge i dette intervallet. Til sammenligning er avstand fra Eydehavn til E18 ca 4,5 km med ny E18 trasé og fra Agderparken nord er ca 2,3 km. Avstanden er noe større, men vurderes ikke som avgjørende holdt opp mot fordelene.

Fra Froland kommunes perspektiv er områdene langs den nye veien til flyplassen gunstige for plassering av ett eller flere næringsområder. Dette fordi det ligger relativt nærme Osedalen, Blakstadheia næringsområde og Gullknapp flyplass slik at man får hovedtyngden av næring relativt samlet. Å legge større næringsarealer ovenfor sentrum utenom Skarsbru har ikke vært vurdert som aktuelt pga avstanden til E18.

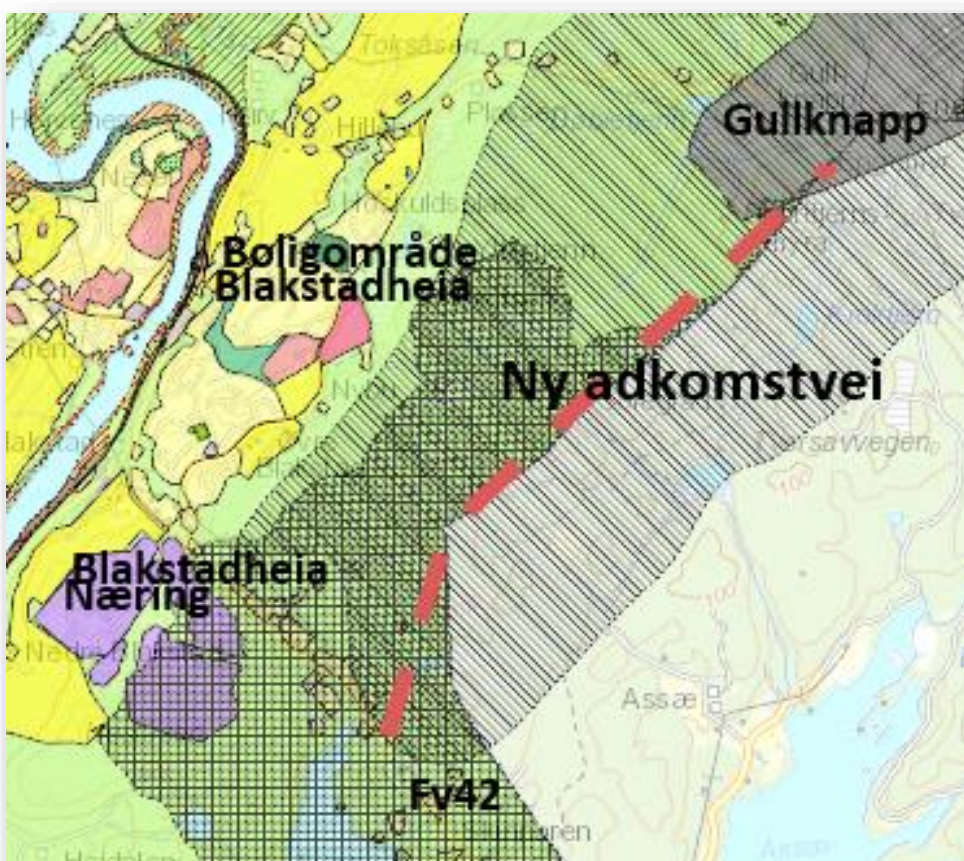
Fra et regionalt perspektiv er det også mange fordeler med å legge fremtidige næringsarealer her. Sammenlignet med andre områder som ble vurdert i planprogram for ny adkomstvei er interessekonfliktene mindre her. Det vil også være gunstig å planlegge fremtidig næring langs en akse fra Arendal/Stoa, videre til Agderparken Nord (Arendal), Blakstadheia næringsområde og mot næringsområder ved flyplassen. Denne utviklingsstrategien vil også kunne avlaste de tettere befolkede områdene nærmere Arendal som har større interessekonflikter.

Arendal kommune har sine satsingsområder for næring i Arendal sentrum, Eydehavn og Agderparken nord (Næringsarealstrategien 2017). Agderparken nord vil ha betydning for Frolands planlegging av næringsarealer pga nærhet og at den ligger noe nærmere E18. Vi ser for oss en utvikling som starter med Blakstadheias næringsarealer (i dag og de nærmeste årene). Deretter kommer Agderparken nord (om et par år), og neste fase blir arealene langs adkomstveien. Selvsagt med overlapping mellom hovedfasene.

Det er også en rekke synergieffekter av plasseringen:

- Ny adkomstvei og kryss Fv42 vil betjene et større omfang, mindre forbruk av areal og bedre samfunnsøkonomi
- Det vil være større grunnlag for kollektivtilbud både mellom Arendal og Osedalen, men også til flyplassen
- Det vil være større grunnlag for utbygging av gang- og sykkelvei mellom Osedalen og Libru, og dermed større mulighet for realisering på et tidligere tidspunkt
- Den vil være større grunnlag for vann- og avløp både mellom Blakstadheia og Libru/Arendal, og også inn til flyplassen med næringsarealer (samfunnsøkonomi)
- Fremtidig støysone er pr i dag et tiltenkt formål i arealdelen, dette gjør det mer aktuelt å etablere næring der sett ifht støy frem for å ta i bruk et annet område
- Plasseringen vil være gunstig sett i forhold til sikkerhet, fx brann, når mer er samlet. Flyplassen må uansett ha en viss beredskap.

Støysone skråstilte streker. Trasé for ny adkomstvei stiplede linje. Flyplass oppe til høyre.



(Q) Konsekvensutredning
Gnr 104 bnr 1, gnr 103 bnr 1, 2 Øynaheia

Gnr/bnr/Adresse	Gnr 104 bnr 1, Gnr 103 bnr 1, 2, Øynaheia
Areal	Ca. 645 daa
Grunneiere	Ole Roger Snøløs(103/1), Grunde Snøløs(103/2), Tor Einar Rønningen(104/1)
Forslagstiller	Froland stein og hellebrudd AS
Planstatus	Landbruks-, natur- og friluftsområde
Formålsønske	Massetak Mindre del av området brukes i dag til masseuttak. Foreslått område er det området som det er inngått intensjonsavtale med grunneierne om. Driver i dag på dispensasjon. Trenger å avmerkes på arealkartet for å kunne søke videre konsesjon.





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap og terreng		Området består av fjell og uttaket av råstoffer vil medføre betydelig terrengendringer. Konsesjonsvilkårene og reguleringsplan vil angi detaljert terrengforandringer og tilbakeføringstiltak.
Kulturminner/kulturmiljø		Ihht. Riksantikvarens kartbase er det ikke registrert fredet eller verneverdig gjenstander i området.
Naturverdier/biologisk mangfold		Miljødirektoratets Naturtypebase har ingen registreringer på området. Vest for området (utenfor) viktig naturtype rik edellauvskog. Det er heller ikke registrert noen rødlistet arter innenfor området i Artsdatabanken. Vest for området (utenfor) vokser lundvokssopp av stor forvaltningsinteresse, ytterligere vest er det registrert fredet art sinoberbille og trua art rosakjøtttriske. Kartbasen for Norsk institutt for bioøkonomi har registrert gamle trær (areal 0.86 daa) sørøst i formålsområde. Konsesjonsvilkårene og reguleringsplan vil angi detaljert biologisk kartlegging.
Jordvern		Kartbasen for Norsk institutt for bioøkonomi har registrert området som innmarksbeite nordvest for Småtjennkjerra, hovedsakelig barskog med lav eller uproduktiv skog. Det er jorddekt til grundlendt grunnforhold.
Støy		Det er ikke registrert at området er støyutsatt. Virksomheten vil medføre støy og videre konsesjonssøknad og reguleringsplanarbeid vil måtte foreta støyberegninger i området.



Friluftsliv, nærmiljø, Grønnstruktur og rekreasjon		Området er ikke registrert i Miljødirektoratets registrering av statlig sikret friluftsområde eller kommunens kartlagte friluftsområder. Det er en sti fra Tveiter til Småtjennkjerra og en traktorveg fra Fiskebukjerr til Småtjennkjerra. Videre konsesjonssøknad og reguleringsplanarbeid vil måtte finne avbøtende tiltak som om nødvendig legger om disse trasseeene.
Samfunn		
Klima/Avstand til sosial infrastruktur og kollektiv		Området ligger avsides til. Det vil medføre transport, men her finnes ingen valgmuligheter. Tiltaket vil medføre noe støvutvikling, men videre konsesjonssøknad og reguleringsplanarbeid vil avdekke om støv vil bli et problem i området og om det finnes avbøtende tiltak.
Teknisk infrastruktur		Adkomst via fv. 36. Tungtransport men liten konflikt p.g.a. avsidesliggende sted. Må ha privat vann og avløpsløsning.
Offentlig Tjenestebehov		Ikke relevant for formålet.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Norges vassdrag og energidepartements kartbase har registrert aktsomhetsområde for snøskred rundt det bratteste partiene ved Husfjell. Ellers ingen potensiell fare. Det er bekkeløp ned til snøløsvannet. Den ene følger grøftetrasse til Fv. 36, den andre går fra Mosetjern via Småtjennkjerra og Sjefeldmyra til Snøløsvannet. Eventuelt terrengforandringer innenfor formålsområde vil ikke påvirke nedbørsfeltet i nevnerdig grad. Nedbørsfordelingen til bekkeløpet ved fv. 36 og bekkeløpet fra Mosetjern vil bli den samme. Kartprogrammet NEVINA anslår nedbørsområdet til bekkeløpet Mosetjern til som berøres av formålsområdet til 0,6km ² . Det vil ha en gjennomsnittlig årlig avrenning på ca. 1139 mm/år. Minimums vannhøyde er beregnet til 146 mm, maksimum til 300 mm. Det er ikke



		registrert grunnforurensing i kartbasen til miljødirektoratet. Videre konsesjonssøknad og reguleringsplanarbeid vil avdekke om bekkeløpet fra Mosetjern må legges om eller om eksisterende kan forbli.
Bomiljø/bokvalitet/uu/Folkehelse		Ikke relevant for formålet.
Barn og unge		Det er ikke registrert at området er tatt i bruk av barn eller unge.
Trafikksikkerhet		Trafikkforholdene ansees som tilfredsstillende som følge av lav trafikkmengde.

Samlet vurdering:

Det vil bli store terrengforandringer i området. Det er to forhold som spiller inn. Det ene er at det er på dette område råstoffene ligger (hellerstein). Den andre er at dersom man hadde alternative områder for uttak av råstoffet ville alternativet også medføre store terrengforandringer.

Kommunen har ikke tilstrekkelig kunnskaper til å kunne avvise at det ikke finnes verneverdige naturtyper i området, samtidig har vi ikke kunnskaper om at det finnes verneverdige naturtyper i området. Usikkerheten som råder regner kommunen vil bli avdekket av en biologisk kartlegging og konsekvensanalyse ifm. Reguleringsplanarbeidet.

Virksomheten vil trolig påføre området både støv og støy. Nærmeste bebyggelse er gårdbruket til grunneiendommen. Det er ikke iøynefallende at støv og støy skal bli et problem i såpass avsidesliggende område, men det kan være greit å få dette beregnet ifm. Reguleringsplanarbeidet.

Bekkeløpet som følger fv. 36 vil bli uberørt. Bekkeløpet fra Mosetjern renner i terrengets laveste område til den når Snøløsvannet. Sannsynligheten for at dette bekkeløpet skulle bli endret på er små. Da er faren for at støvpåvirket avrenning fra uttaksområdet skal gå direkte til bekkeløpet uten at det har infiltrert i grunnen først mye større. Også dette regnes å kunne avdekkes i en konsekvensanalyse ifm. Reguleringsplanarbeidet.

Området vil bli utvinnet for råstoffer i en trinnvis utvinning over flere år. Reguleringsarbeidet ser man også for seg vil bli laget i trinnvis. Det må foreligge en helhetlig planstrategi for fremtidig terrengendring, tilbakeføring til naturområde, ivaretaking av bekkeløpet og nedbørsfeltet.



For hver trinnvis reguleringsplan forventes også fremlagt løsning på fremtidig terrengendring, tilbakeføring til naturområde, ivaretaking av bekkeløpet og nedbørsfeltet. Samt at det angir en hensynssone for eventuell støy og støv.

Konklusjon:

Området legges inn som massetak i kommuneplanens arealdel.

(Q) Risiko og sårbarhetsanalyse Gnr 104 bnr 1, gnr 103 bnr 1, 2 Øynaheia

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold				
Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:				
Skred fra fjell (steinsprang, stein- og fjellskred), Jordskred, Flomskred og snøskred.	B	1		Det er et bratt parti ved Husfjell som er avmerket aktsomhetskartet for snøskred. Det har aldri tidligere vært registrert snøskred der. Sannsynligheten er satt til lav, men ikke svært lav. Konsekvensen er satt til svært små, da uttak er sesongbetonet. Risikoen er derfor satt som små.
Kvikkleireskred	A	1		
Elveflom	A	1		
Vær, Vindeksponering. Er området utsatt for:				
Vind (lokal Klimatisk)	A	1		
Menneskeskapte forhold				
Forurensingskilder. Berøres planområdet av:				
Høyspentlinje (stråling)	A			

Forurensset grunn	A	1		
Forurensing i vann/vassdrag	A	1		
Forurensingskilder. Medfører planen/tiltaket:				
Forurensing til vann/vassdrag	B	4		Videre planarbeid må sikre at nedbør som blandes med f.eks. borreslam og kan ha avrenning uten infiltrering før det når bekk og videre til innlandsvann. Sannsynligheten er satt lav for at slikt inntreffer p.g.a. forutsetning i planarbeidet. Konsekvensene vil være stor om slikt inntreffer. Risikoen er lav, men p.g.a. usikkerheten satt til middels
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:				
Vei, bru, knutepunkt	A	1		



(I) Konsekvensutredning
Gnr 20 bnr 45, Boråsen.

Gnr/bnr/Adresse	Gnr 20 bnr 45, Boråsen
Areal	Ca. 3000 m ²
Grunneiere	Boråsen AS, Kleivene 35, 4827 Frolands Verk
Forslagstiller	Boråsen AS, Kleivene 35, 4827 Frolands Verk
Planstatus	Landbruks-, natur- og friluftsområde
Formålsønske	Boligområde
	Utvidelse av eksisterende boligområde.





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap og terreng		Området er en åskam liggende ved siden av eksisterende boligområde. Tilkomstveien er regulert i eksisterende boligområde. Terrenget heller mot nord. Noe terrengarrondering er nødvendig, men det blir ikke mer enn normalt forventet i et boligområde.
Kulturminner/kulturmiljø		Ihht. Riksantikvarens kartbase er det ikke registrert fredet eller verneverdig gjenstander i området.
Naturverdier/biologisk mangfold		Miljødirektoratets Naturtypebase har ingen registreringer på området. Det er heller ikke registrert noen rødlistet arter innenfor området i Artsdatabanken. Videre reguleringsplanarbeid vil angi detaljert biologisk kartlegging.
Jordvern		Kartbasen for Norsk institutt for bioøkonomi har registrert området som barskog med høy bonitet.
Støy		Det er ikke registrert at området er støyutsatt.
Friluftsliv, nærmiljø, Grønnstruktur og rekreasjon		Området er ikke registrert i Miljødirektoratets registrering av statlig sikret friluftsområde eller kommunens kartlagte friluftsområder. Boråstjenna i seg selv er et fint friluftsområde og det går sti/tursti derifra og over til Rislandstjern.
Samfunn		
Klima/Avstand til sosial infrastruktur og kollektiv		Området ligger ca. 390 m fra fv. 42. Den ligger ca. 2,4 km fra dagligvarebutikk, ca. 3,2 km fra skole og sfo. Ca. 600 m til barnehage. Det er ca. 1750 m til rundkjøringen Ovelandsheia. Det tilsvarer



		17,5 min. gange, 10,5 min. løp, 7 min. sykkel, og 4,2 min. elsykkel.
Teknisk infrastruktur		Adkomsten går via fv. 162 til fv. 42 til sentrum. Det er anlagt gang- og sykkelveg langs med fv. 42. fv. 162 har såpass lav ÅDT at det er forsvarlig å blande myktrafikanter og motorisert trafikk. Det er anlagt offentlig vann- og avløpsledning frem til området.
Offentlig Tjenestebehov		Grei kapasitet på barnehage (Eikly) og kapasitet på Froland Skole og sfo.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Norges vassdrag og energidepartements kartbase har registrert aktsomhetsområde (utløpsområde) for steinsprang og snøskred rundt det bratteste partiene ved Boråsknuten. Det har aldri tidligere vært registrert ras i dette området. Teoretisk sett så ligger området slik til at det ikke skal bli berørt av utløpsområde for steinsprang. Men ved en nedsenking av terrenget innenfor planområdet så kan utløpsområde bli større. Planområdet blir berørt av utløpsområde for snøskred. Videre reguleringsplanarbeid vil forutsette geoteknisk undersøkelser og eventuell prosjektere for motvirkende tiltak.
Bomiljø/bokvalitet/uu/Folkehelse		Fin utsikt ut over Boråstjenn. Boråsknuten vil skjerme området for kveldssol. Adkomsten vil være bratt, men innenfor kommunal norm (8% stigning). Ikke spesielt egnet for universell utforming. Flott tilgjengelighet til friluftsområde og turstier.
Barn og unge		Det er ikke registrert at området er tatt i bruk av barn eller unge.
Trafikksikkerhet		P.g.a. den lave trafikkmengden på fv. 162 er det tilrådelig med en blanding av myk-



		og motorisert trafikk. Egen adskilt gang- og sykkelveg langs med fv. 42 til sentrum.
--	--	--

Samlet vurdering:

Det er generelt krav om konsekvensutredning av alle nye reguleringsplaner.

Miljødepartementets registrering av naturtyper er ikke så grundig utarbeidet at man kan 100% fastslå at det ikke finnes verneverdige naturtyper innenfor planområde. Man forventer ikke å finne noe, men p.g.a. usikkerheten er dette satt til middels, eller usikker.

Det har aldri vært registrert ras i området. Avmerkingen fra NVE om at det er et utløpsområde for Steinsprang og snøskred skyldes nok høydespranget opp til Boråsknuten. Utløpsområdet kan kanskje utvides noe dersom terrenget innenfor planområdet blir senket. Slik eksisterende terrengformasjon er så vil åskammen være barriere for utløpsområde. I forbindelse med reguleringsarbeid må det foretas geoteknisk undersøkelser og om nødvendig prosjektere for motvirkende tiltak for rasutløpet.

Bomiljøene må ansees som gode selv om området ligger noe skjermet for kveldssol. Det vil være fine solforhold resterende del av dagen. Flott utsikt over Boråstjenn og grei tilgjengelig friluftsområder og turstier.

Konklusjon:

Området legges inn som boligområde i kommuneplanens arealdel.

(I) Risiko og sårbarhetsanalyse Gnr 20 bnr 45 Boråsen

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold				
Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:				
Skred fra fjell (steinsprang, stein- og fjellskred), Jordskred, Flomskred og snøskred.	C	4		Siden det aldri har vært registrert ras på dette stedet, men det er et bratt område, må sannsynligheten for at et ras (stein, snø) settes til middels. Det råder en stor usikkerhet i hvor stor et slikt ras vil medføre da utløpsområdet (stein) ligger i



				grensen for byggeområdet. Risikoen vil kunne bli eliminert ved å foreta en geoteknisk undersøkelse, og påfølgende avbøtende tiltak.
Kvikkleireskred	A	1		
Elveflom	A	1		
Vær, Vindeksponering. Er området utsatt for:				
Vind (lokal Klimatisk)	A	1		
Menneskeskapte forhold				
Forurensingskilder. Berøres planområdet av:				
Høyspentlinje (stråling)	A	1		
Forurensset grunn	A	1		
Forurensing i vann/vassdrag	A	1		
Forurensingskilder. Medfører planen/tiltaket:				
Forurensing til vann/vassdrag	A	1		
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:				
Vei, bru, knutepunkt	A	1		

(H) Konsekvensutredning
Gnr 13 bnr 1, Songeheia

Gnr/bnr/Adresse	Gnr 13 bnr 1, Songeheia
Areal	Ca. 147 daa
Grunneiere	Sigmund og Olaug Pedersen, Songe 29, 4820 Froland
Forslagstiller	Sigmund Pedersen, Songe 29, 4820 Froland
Planstatus	Landbruks-, natur- og friluftsområde
Formålsønske	Boligområde





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap og terreng		Området består av to terrengetopper. Den minste ligger nordvest i planområdet, den største ligger sørøst i planområdet. Tilkomstveien vil sannsynligvis bli liggende i kløfta mellom disse to terrengetoppene. Terrenget opp mot toppene er bratt. Terrenginngrep avhenger av boligtype det legges opp til og tomtearronderingen. Sannsynligvis størst utnyttelse ved terrassert blokkbebyggelse.
Kulturminner/kulturmiljø		Ikke. Riksantikvarens kartbase er det ikke registrert fredet eller verneverdig gjenstander i området.
Naturverdier/biologisk mangfold		Miljødirektoratets Naturtypebase har ingen registreringer på området. Det er heller ikke registrert noen rødlistet arter innenfor området i Artsdatabanken. Videre reguleringsplanarbeid vil angi detaljert biologisk kartlegging.
Jordvern		Kartbasen for Norsk institutt for bioøkonomi har registrert området som barskog, noe blandingsskog, middels bonitet til uproduktiv skog, høy bonitet på nordvestsiden av fjellet.
Støy		Det er ikke registrert at området er støyutsatt.
Friluftsliv, nærmiljø, Grønnstruktur og rekreasjon		Området er ikke registrert i Miljødirektoratets registrering av statlig sikret friluftsområde eller kommunens kartlagte friluftsområder. Sti mellom lille og store Vrålsheia, og mellom store Vrålsheia og Songeheia. God tilgjengelighet til friluftsliv. Nærhet til Idrettsanlegget på Mjøllhusmoen.



Samfunn		
Klima/Avstand til sosial infrastruktur og kollektiv		Området ligger ca. 1350-1370 m fra fv. 42. Den ligger ca. 2120-2140 m fra dagligvarebutikk, ca. 2900 m fra skole og sfo. Det er stilt rekkefølgekrav om snarvei/tursti mot sentrum og skoleområdet. Avstandene vil til dagligvarebutikk være ca. 1100 m, til skole og sfo ca. 1300 m. Det er Ca. 700 m til barnehage. Fram til rundkjøring Osedalen er det ca. 1350 – 1370 m. Det tilsvarer 14 min. gange, 8 min. løp, 5,5 min. sykkel, og 4 min. elsykkel.
Teknisk infrastruktur		Adkomsten går via Bliksåsveien til fv. 42 til sentrum. Det er anlagt fortau langs med Bliksåsenveien. Det er stilt rekkefølgekrav om g/s enten på nordsiden av fv.42 eller over Songeelva. Det er offentlig vann- og avløpsledning frem til Bliksåsen. Enkelt tilkobling til utvidet ledningsnett.
Offentlig Tjenestebehov		Grei kapasitet på barnehage (Bliksåsen) og kapasitet på Froland Skole og sfo.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Norges vassdrag og energidepartements kartbase har registrert aktsomhetsområde (utløsningsområde og utløpsområde) for steinsprang og snøskred vest for den minste terrengtoppen. I nordøst og sørøst for den store terrengtoppen er det registrert aktsomhetsområde (utløsningsområde og utløpsområde) for snøras. Det har aldri tidligere vært registrert ras i dette området. Disse områdene står ikke i fare for en eventuell bebyggelse, men vil være en fare for snarveier/turstier ut fra området. Videre reguleringsplanarbeid vil forutsette geoteknisk undersøkelser og eventuell prosjektere for motvirkende tiltak.
Bomiljø/bokvalitet/uu/Folkehelse		Fin utsikt ut over sentrumsområde, skole og idrettsanlegg. Solforholdene vil være svært gode, men kan bli begrenset



		avhengig av bebyggelsens plassering nedover landskapssiden. Adkomsten vil være bratt, men innenfor kommunal norm (8% stigning). Ikke spesielt egnet for universell utforming. Flott tilgjengelighet til friluftsområde og turstier.
Barn og unge		Det er ikke registrert at området er tatt i bruk av barn eller unge.
Trafikksikkerhet		Rekkefølgekravet til g/s vei vil sikre trafikksikker skoleveg. Det er fortau til busslomme og g/s- vei og fortau til sentrum.

Samlet vurdering:

Det er generelt krav om konsekvensutredning av alle nye reguleringsplaner.

Miljødepartementets registrering av naturtyper er ikke så grundig utarbeidet at man kan 100% fastslå at det ikke finnes verneverdige naturtyper innenfor planområde. Man forventer ikke å finne noe, men p.g.a. usikkerheten er dette satt til middels, eller usikker.

Det har aldri vært registrert ras i området. Avmerkingen fra NVE om at det er utløsningsområde og utløpsområde for steinsprang og snøskred skyldes nok høydespranget opp til Songeheia. Disse områdene vil ikke bli berørt av eventuell bebyggelse, siden den plasseres opp mot toppene. Men snarveier/turstier i området er/vil bli utsatt til. Snarveier og turstier er viktige for bomiljøet i området. I forbindelse med reguleringsarbeid må det foretas geoteknisk undersøkelser og om nødvendig prosjektere for motvirkende tiltak for rasutløpet.

Terrengformasjonen vil være en utfordring da området er bratt. Men området er i analysen satt som usikkert fordi mye av tomtearronderingen avhenger av hvilken boligtyper det legges opp til. Det må legges betydelig arbeid i visualisering av landskapsbildet i forbindelse med reguleringsarbeidet for å sikre estetisk utforming. Området vil være svært solfylt og det vil være fantastisk utsikt over Songe, sentrum, skoleområde og idrettsanlegget.

Konklusjon:

Området legges inn som boligområde i kommuneplanens arealdel.



(H) Risiko og sårbarhetsanalyse

Gnr 13 bnr 1, Songeheia

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold				
Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:				
Skred fra fjell (steinsprang, stein- og fjellskred), Jordskred, Flomskred og snøskred.	C	5		Siden det aldri har vært registrert ras på disse stedene, men det er bratte område, må sannsynligheten for at et ras (stein, snø) settes til middels. Sannsynligheten for at et menneske skal være i rasområdet når et eventuelt ras inntreffer må ansees som meget små. Konsekvensene for et ras vil være stor, da menneskeliv kan gå tapt. Av den grunn må risikoen settes stor. Sannsynligheten og risikoen vil kunne bli eliminert ved å foreta en geoteknisk undersøkelse, og påfølgende avbøtende tiltak.
Kvikkleireskred	A	1		
Elveflom	A	1		
Vær, Vindeksponering. Er området utsatt for:				
Vind (lokal Klimatisk)	B	1		



Menneskeskapte forhold				
Forurensingskilder. Berøres planområdet av:				
Høyspentlinje (stråling)	A	1		
Forurenset grunn	A	1		
Forurensing i vann/vassdrag	A	1		
Forurensingskilder. Medfører planen/tiltaket:				
Forurensing til vann/vassdrag	A	1		
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:				
Vei, bru, knutepunkt	A	1		

(R) Konsekvensutredning

Gnr 1 bnr 9 fnr 31, 27, 36, Skarsbru

Gnr/bnr/Adresse	Gnr 1, bnr 9
Areal	136 dekar
Grunneiere	Festekontrakt Aust-Agder fylkeskommune (Opplysningsvesenets fond)
Forslagstiller	Administrasjonen og Aust Agder fylkeskommune og OVF
Planstatus	Ikke reguleringsplan. Offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanen.
Formålsønske	Kombinert næringsformål /offentlig eller privat tjenesteyting.

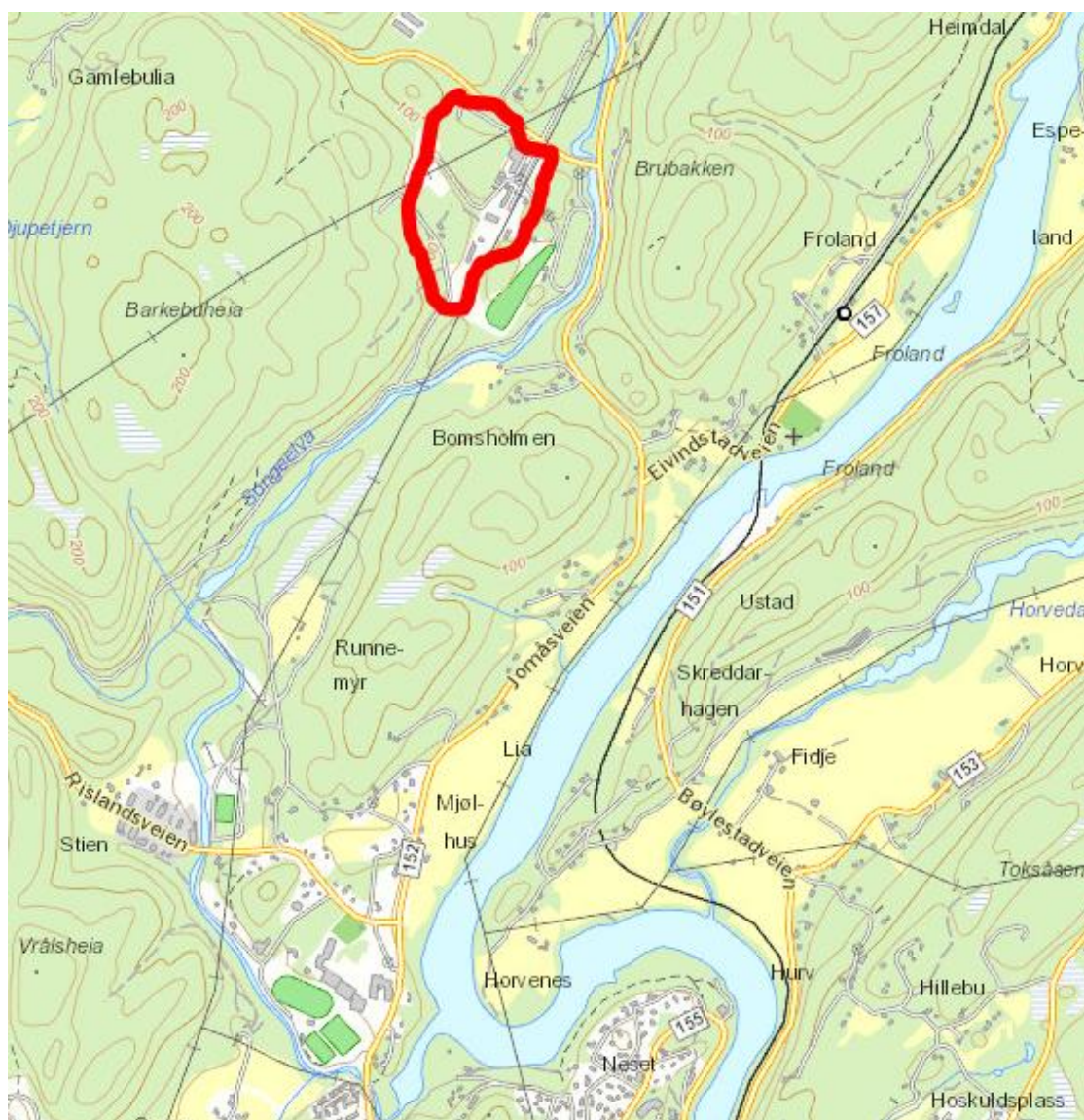
Beskrivelse:

Området ligger på Skarsbru, på Fv 158 mot Jomås. Avstand ca 3 km fra Osedalen.

Tidligere Sam Eyde vgs anleggslinja. Koller, høyder fra 70 til 100 moh i området. Det går en kraftlinje over den østlige delen. Området er delvis utsprengt og planert og det er anlagt veier rundt i terrenget. Det er flere bygninger som skolen har benyttet deriblant verksted og klasserom, kantine, haller mv.

Inntil ligger NAFs glattkjøringsbane og ridebane/travbane. Mot nord ligger det spredte boliger, og mot vest en høy hei.

Beliggenhet



Konsekvensene er ut fra hva en endring fra tjenesteyting til næring vil kunne medføre.

Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap og terreng		Siden terrenget allerede i dag er utsprenget og planert med skjæringer og fyllinger vil det få liten innvirkning på landskap og terreng.
Kulturminner/kulturmiljø		Ihht Riksantikvarens kartbase er det ingen registreringer i området.



Naturverdier/biologisk mangfold		Endret arealformål vil ikke ha konsekvenser for naturverdier og biologisk mangfold
Jordvern		Endret arealformål vil ikke endre ha betydning for jordvernet
Støy		Siden det har vært anleggsvirksomhet her tidligere vil det ikke være negativ endring som følge av endret arealformål
Friluftsliv, nærmiljø, Grønnstruktur og rekreasjon		Det er ikke friluftsliv i området og derfor vil det ikke bli noen negativ endring.
Samfunn		
Klima/Avstand til sosial infrastruktur og kollektiv		Sammenlignet med dagens arealformål i kommuneplanen vil det ikke være noen negativ effekt ved endret arealformål. Ut fra etterspørselen pr i dag er det arealkrevende virksomheter med relativt få arbeidsplasser som ønsker å etablere seg her. Noe transport inn og ut vil det bli, men man kan ikke se at vil bli endring i det totale bildet.
Teknisk infrastruktur		Vei, vann, avløp og strøm til området er etablert, delvis inn i området. Endret arealformål vil ikke påvirke teknisk infrastruktur i negativ retning. Ved en videre utvikling av området vil det uavhengig av arealformål kunne bli behov for bedre infrastruktur på sikt. Det vil være positivt å utnytte den infrastrukturen som finnes på stedet i dag.
Offentlig Tjenestebehov		Det vil ikke være behov for offentlige tjenester annet enn for infrastruktur som forefinnes i dag.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Utvidet arealformål vil ikke endre samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Bomiljø/bokvalitet/uu/Folkehelse		Ikke aktuelt
Barn og unge		Barn og unge bruker ikke området.
Trafikksikkerhet		Endret arealformål vil ikke endre trafikksikkerheten

Grønn farge : Lite negativ, ingen eller positiv konsekvens

Gul farge : Middels eller usikker konsekvens

Rød farge : Stor eller svært stor negativ konsekvens

Samlet vurdering:

På overordnet nivå for arealbruk er konklusjonen at det ikke vil få kjente negative konsekvenser å utvide arealformålet til også å gjelde næring. Det er behov for næringsarealer i kategori C i Froland og her vil dette kunne ivaretas på en god måte. Det har vært foretatt en undersøkelse av interessen for området, og det er en gruppe lokale næringsdrivende som ønsker å etablere sine virksomheter her, til dels fordi de bor i nærheten, og fordi prisnivået vil kunne bli rimeligere enn nærmere E18.

Det er positivt å bruke disse arealene til noe samfunnsnyttig også i fremtiden. Siden området er bearbeidet og bebygd pr i dag og det er anlagt veier og sprengt og planert er området relativt enkelt å ta i bruk også for næringsformål. Ved å benytte Skarsbru til næringsområde i fremtiden vil andre områder kunne spares for inngrep, og man benytter et område som allerede er tatt i bruk.

Konklusjon:

Endret arealformål i kommuneplanen ser ikke ut til å få negative konsekvenser. Tvert imot vil det kunne gi positive effekter på flere måter. Arealet gis status næring.



(R) Risiko og sårbarhetsanalyse
Gnr 1 bnr 9, Skarsbru

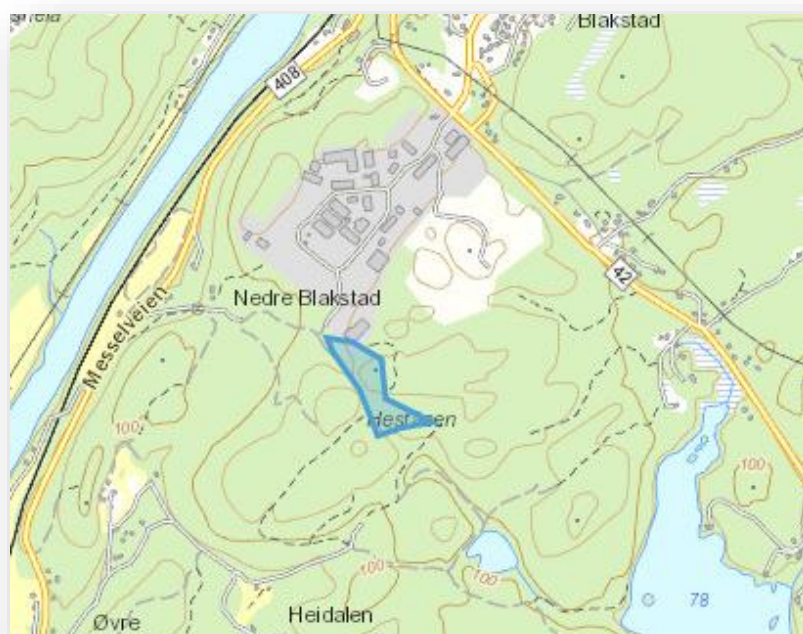
Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold				
Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:				
Skred fra fjell (steinsprang, stein- og fjellskred), Jordskred, Flomskred og snøskred.	A	1		
Kvikkleireskred	A	1		
Elveflom	C	3		Bygninger og anlegg som vil kunne berøres av flom er av lav verdi.
Vær, Vindeksponering. Er området utsatt for:				
Vind (lokal Klimatisk)	A	1		
Menneskeskapte forhold				
Forurensingskilder. Berøres planområdet av:				
Høyspentlinje (stråling)	E	3		Frem til nå har opphold under høyspentlinjen vært av sporadisk opphold. Mer langvarig opphold er man usikker på og må utredes i reguleringsplan
Forurenset grunn	A	1		
Forurensing i vann/vassdrag	A	1		
Forurensingskilder. Medfører planen/tiltaket:				
Forurensing til vann/vassdrag	C	3		Overflatevann vil normalt bli infiltrert

				før det går ut i Songeelva. Ved Flom vil overflatevannet gå direkte til Songeelva. Evnt. Forurensingen avhenger av virksomhet i området. Må utredes i reguleringsplan.
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:				
Vei, bru, knutepunkt	A	1		

(S) Konsekvensutredning

Gnr 15 bnr 1, Blakstadheia Industriområde

Gnr/bnr/Adresse	Gnr 15 bnr 1
Areal	Ca. 24660 m ²
Grunneiere	Hans Olav Blakstad, Nedre Blakstad, Messelveien 160, 4820 Froland
Forslagstiller	Hans Olav Blakstad, Nedre Blakstad, Messelveien 160, 4820 Froland
Planstatus	Landbruks-, natur- og friluftsområde
Formålsønske	Næringsformål





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap og terreng		Området består i hovedsak av en nordvest-sydøst liggende kløft, sydvest for regionfengselet. Etter regionfengselet ble planert gjenstår en fjellknaus. Denne skal fjernes og massen brukes i kløfta. Overskuddsmasse fra Mølla boligområde vil også bli brukt til å fylle opp med. Det vil bli en fyllskråning ned mot Mølla boligområde og ned retning mot Lindtjenn. Disse vil bli jorddekt og tilgrodd med stedegne vekster.
Kulturminner/kulturmiljø		Ihht. Riksantikvarens kartbase er det ikke registrert fredet eller verneverdig gjenstander i området.
Naturverdier/biologisk mangfold		Miljødirektoratets Naturtypebase har ingen registreringer på området. Det er heller ikke registrert noen rødlistet arter innenfor området i Artsdatabanken. Videre reguleringsplanarbeid vil angi detaljert biologisk kartlegging.
Jordvern		Kartbasen for Norsk institutt for bioøkonomi har registrert området med noe barskog med varierende bonitet fra høy til lav.
Støy		Det er ikke registrert at området er støyutsatt.
Friluftsliv, nærmiljø, Grønnstruktur og rekreasjon		Området er ikke registrert i Miljødirektoratets registrering av statlig sikret friluftsområde eller kommunens kartlagte friluftsområder.
Samfunn		
Klima/Avstand til sosial infrastruktur og kollektiv		Området ligger ca. 900 m fra fv. 42. Det tilsvarer 8 min. gange og 5,3 min. løp. Det er ca. 2,8 km fra Osedalen sentrum. Det tilsvarer ca. 11,5 min vanlig sykkel, 7 min



		el.sykkel. Området er nær kollektivaksen og kort vei til distribusjonsområdene.
Teknisk infrastruktur		Adkomsten går fra rundkjøringen på Blakstadheia inn mot regionfengselet. Forbi Regionfengselet nordvest side. Det er regulert fortau langs kommunal veg frem til regionfengselet. Det er ca. 400 m uten fortau frem til tomte. Det er offentlig vann- og avløpsledning frem til regionfengselet. Grei tilkobling for ledningsstrekke frem til tomte.
Offentlig Tjenestebehov		Ingen behov for offentlig tjenester.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Norges vassdrag og energidepartements kartbase har ikke registrert aktsomhetsområde (utløsningsområde og utløpsområde) for steinsprang og snøskred. Det er heller ikke registrert noe kvikkleireforekomster i området.
Bomiljø/bokvalitet/uu/Folkehelse		Grei og fin adkomst via Blakstaheia industriområde.
Barn og unge		Det er ikke registrert at området er tatt i bruk av barn eller unge.
Trafikksikkerhet		Trafikksikkert ankomst fra fv. 42 via regulert fortau. Di siste 400 m regnes trafikkbelastningen som såpass liten at det fint kan kombinere kjøre- og myk trafikkferdsel.

Samlet vurdering:

Det er generelt krav om konsekvensutredning av alle nye reguleringsplaner. Miljødepartementets registrering av naturtyper er ikke så grundig utarbeidet at man kan 100% fastslå at det ikke finnes verneverdige naturtyper innenfor planområde. Man forventer ikke å finne noe, men p.g.a. usikkerheten er dette satt til middels, eller usikker.

Området ligger nær kollektivaksen og det vil være kort vei for varemottak og leveranse til og fra distribusjonsområdene.

Konklusjon:

Området legges inn som næringsformål i kommuneplanens arealdel.

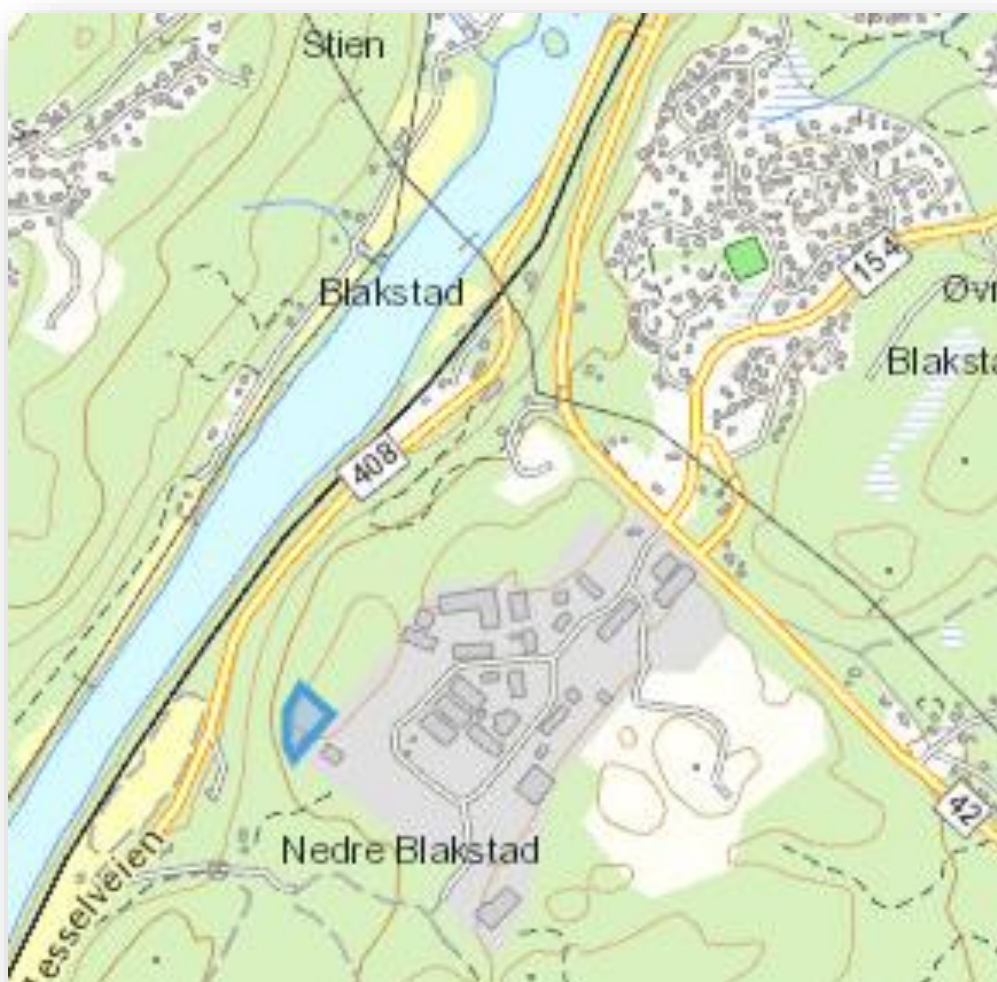


(S) Risiko og sårbarhetsanalyse
Gnr 15 bnr 1, Blakstadheia Industriområde

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold				
Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:				
Skred fra fjell (steinsprang, stein- og fjellskred), Jordskred, Flomskred og snøskred.	A	1		
Kvikkleireskred	A	1		
Elveflom	A	1		
Vær, Vindeksponering. Er området utsatt for:				
Vind (lokal Klimatisk)	A	1		
Menneskeskapte forhold				
Forurensingskilder. Berøres planområdet av:				
Høyspentlinje (stråling)	A	1		
Forurenset grunn	A	1		
Forurensing i vann/vassdrag	A	1		
Forurensingskilder. Medfører planen/tiltaket:				
Forurensing til vann/vassdrag	A	1		
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:				
Vei, bru, knutepunkt	A	1		

(T) Konsekvensutredning
Gnr 15 bnr 48, Blakstadheia Industriområde

Gnr/bnr/Adresse	Gnr 15 bnr 48
Areal	Ca. 4134 m ²
Grunneiere	Hans Olav Blakstad, Nedre Blakstad, Messelveien 160, 4820 Froland
Forslagstiller	Administrasjonen
Planstatus	Landbruks-, natur- og friluftsområde
Formålsønske	Næringsformål





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap og terreng		Området er ferdig planert flat. Skal ikke gjøre ytterligere inngrep.
Kulturminner/kulturmiljø		Ihht. Riksantikvarens kartbase er det ikke registrert fredet eller verneverdig gjenstander i området.
Naturverdier/biologisk mangfold		Miljødirektoratets Naturtypebase har ingen registreringer på området. Det er heller ikke registrert noen rødlistet arter innenfor området i Artsdatabanken.
Jordvern		Kartbasen for Norsk institutt for bioøkonomi har registrert området som åpent skrin fastmark.
Støy		Det er ikke registrert at området er støyutsatt.
Friluftsliv, nærmiljø, Grønnstruktur og rekreasjon		Området er ikke registrert i Miljødirektoratets registrering av statlig sikret friluftsområde eller kommunens kartlagte friluftsområder.
Samfunn		
Klima/Avstand til sosial infrastruktur og kollektiv		Området ligger ca. 800 m fra fv. 42. Det tilsvarer 8 min. gange og 5 min. løp. Det er ca. 2,8 km fra Osedalen sentrum. Det tilsvarer ca. 11,5 min vanlig sykkel, 7 min el.sykkel. Området er nær kollektivaksen og kort vei til distribusjonsområdene.
Teknisk infrastruktur		Adkomsten går fra rundkjøringen på Blakstadheia inn mot industriområde. Fortau langs med adkomstveien. Området er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett.
Offentlig Tjenestebehov		Ingen behov for offentlig tjenester.



Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Norges vassdrag og energidepartements kartbase har ikke registrert aktsomhetsområde (utløsningsområde og utløpsområde) for steinsprang og snøskred. Det er heller ikke registrert noe kvikkleireforekomster i området.
Bomiljø/bokvalitet/uu/Folkehelse		Grei og fin adkomst via Blakstaheia industriområde.
Barn og unge		Det er ikke registrert at området er tatt i bruk av barn eller unge.
Trafikksikkerhet		Trafikksikkert ankomst fra fv. 42 via regulert fortau.

Samlet vurdering:

Området ligger nær kollektivaksen og det vil være kort vei for varemottak og leveranse til og fra distribusjonsområdene.

Konklusjon:

Området legges inn som næringsformål i kommuneplanens arealdel.

(T) Risiko og sårbarhetsanalyse

Gnr 15 bnr 48, Blakstadheia Industriområde

Hendelse/situasjon	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold				
Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:				
Skred fra fjell (steinsprang, stein- og fjellskred), Jordskred, Flomskred og snøskred.	A	1		
Kvikkleireskred	A	1		
Elveflom	A	1		



Vær, Vindeksponering. Er området utsatt for:				
Vind (lokal Klimatisk)	A	1		
Menneskeskapte forhold				
Forurensingskilder. Berøres planområdet av:				
Høyspentlinje (stråling)	A	1		
Forurensset grunn	A	1		
Forurensing i vann/vassdrag	A	1		
Forurensingskilder. Medfører planen/tiltaket:				
Forurensing til vann/vassdrag	A	1		
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:				
Vei, bru, knutepunkt	A	1		

4.2 Konsekvensvurderinger av planen som helhet

Landskap og terreng

Massetaket på Øynaheia vil være det største terrengendringen i planen. Boligområde på Songeheia er det stor usikkerhet ved og mye avhenger av bygningstyper og løsninger på adkomstveiene. Tilsvarende usikkerhet ligger i ny adkomstvei til Gullknapp og kommunens næringsareal i tilknytting til den. Usikkerheten regnes avklart ved reguleringsplanprosessen. Ellers vil nye utbyggingsområder ikke medføre i nevneverdig grad endringer i terrenget.

Kulturminner/kulturmiljø

Alle kjente kulturforminner er avmerket på kommuneplankartet. Alle sikringssonene i Riksantikvarens kart er overført til kommuneplankartet. Alle fredet og særskilt verneverdige kulturminner i Froland er tegnet med symbol i utbyggingsområdene i kommuneplankartet. Ingen nye utbyggingsområder i denne revideringen kom i berøring av kulturminner, med unntak av hensynssonen for videre planlegging ved Gullknapp hvor det er noen særskilt verneverdige bygninger innenfor sonen.



Disse vil bli ivarettatt ved nærmere reguleringsplanlegging. Allmannavegen og den gamle gjennomfartsvegen til Telemark er markert i plankartet.

Naturverdier/biologisk mangfold

I revideringen av kommuneplanens arealdel er det tatt ut hensynssonen for skog- og kulturlandskap langs med Tovdalsvassdraget. Grunnen er at arealformålet landbruks-, natur- og friluftsinnterese (LNF) sammen med hensynssonen for naturvern av nedbørsfeltet til Tovdalsvassdraget ivaretar skog- og kulturlandskapet langs med Tovdalselva.

Samtidig foreslås det et generelt forbud mot bekkelukking, bestemmelser om bevaring av naturlige bekkeløp og sikring av vegetasjon langs vassdrag.

Innspillene som er tatt inn i kommuneplanen har ingen direkte konflikt med naturhensyn. Hensynssonen for videre planlegging fra fv 42 til Gullknapp går inn i hensynssonen for vernet vassdrag Lilleelv. En planoppgave vil være å ikke komme i konflikt med forskriftene for vernet. Formålsgrensen for massetaket på Øynaheia er utenfor viktig naturområde og kommer således ikke i konflikt med dette, men informasjonen om naturområde er kjent av driverne av massetaket og de tar nødvendig hensyn til det.

Av de områdene som man har tatt ut av planen er det ikke registrert viktige naturområder. Det kan nevnes at fremtidig fritidsboligområde i Troll dalen, fremtidig næringsområde, boligområde, offentlig tjenesteområde i Hynnekleiv ligger i vernesonen for Tovdalsvassdraget og gnr 20 bnr 3 i Froland Verk ligger i statlig sikret friluftsområde.

Jordvern

Ingen innspill som er tatt med i revideringen av kommuneplanens arealdel omdisponerer dyrket mark. Massetaket på Øynaheia omdisponerer noe innmarksbeite. Hensynssonen fra fv. 42 til Gullknapp omfatter fulldyrket mark rundt Yttertjenn, men det antas som usannsynlig at videre planlegging vil føre til omdisponering av dette arealet.

Imidlertid, vil området med dyrkbar jord sør øst for Fagerliveien og innmarksbeite ved Fagerli kunne være utsatt av fremtidig adkomstvei til flyplassen.

Tidligere utbyggingsområder som er tatt ut av planen frigjør så og si ingen dyrket mark. Området Mjåland m/spredd fritidsboliger er det avmerket et område med fulldyrket jord, ellers er områder for fritidsbolig og spredd fritidsboliger, som er tatt ut av planen, kun avmerket med litt dyrkbar mark.



Hensynssonen for landbruksareal og tilhørende bestemmelser som var i tidligere kommuneplan er overført i denne revideringen av kommuneplanens arealdel.

Grønne korridorer inn i sentrumsområdene er ivaretatt og kommer til uttrykk i kommunens grønnstruktur og turstiplan.

Støy

Eksisterende boligtomter på gnr 20 bnr 197, Einerkjerrveien 4, gnr 68 bnr 16, Evjeveien 855 blir litt berørt av trafikkstøy fra fv. 42. Imidlertid er det ikke selve boligen som er utsatt for støy, men uteområdet.

Offentlig tjenesteytelse Gnr 12 bnr 19, Rislandsvegen 8 vil også bli berørt av trafikkstøy fra Jomåsveien. Også her ser man for seg at man prosjekterer bygningene mot trafikkstøyen og at bygningen vil skjerme for trafikkstøy til uteområde.

Gnr 104 bnr 1, gnr 103 bnr 1, 2 Øynaheia er ikke utsatt for støy, men den virksomheten som drives der vil medføre støy. I en reguleringsplan må det foretas en støyberegning slik at man kan få satt en hensynssone rundt område og forhindre etablering som kan komme i konflikt med støysonen.

Støy fra nye næringsområder i kommuneplanen vil avhenge av virksomhet som etablerer seg der. I utgangspunktet ser man ikke for seg etablering av støyende virksomhet, men dette vil kunne avklares i reguleringsplanprosessen.

Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon

Alle nye innspilte utbyggingsområder blir undersøkte mht. friluftsrådet Sør`s turkart over Froland. Intensjonen er at eksisterende turstier blir forsøkt unngått berørt av ny utbygging, og dersom de blir berørt blir utbygger pålagt å flytte turstien i traseer som gir tilsvarende kvaliteter. Ingen nye utbyggingsområder i denne revideringen kom i berøring av eksisterende tursti, med unntak av hensynssonen for videre planlegging ved Gullknapp.

Allmannavegen og den gamle gjennomfartsvegen til Telemark er markert i plankartet.



Alle nye utbyggingsområder blir undersøkt for eksisterende stier (som ikke fremkommer ut fra friluftsrådets Sør's turkart), traktorslepe o.l. med hensyn til å finne de naturlige adkomstene ut til friluftsområdene. Det blir lagt pålegg til utbygger om å regulere inn disse i reguleringsplannivået.

Klima/Avstand til sosial infrastruktur og kollektiv

Målsetningene satt i kommuneplanens samfunnsdel er god klimapolitikk et av temaene. God klimapolitikk griper også inn i de andre målsetningene som kommuneplanens samfunnsdel har satt opp. Planprogrammet satt som retningslinje boligbygging rundt sentrumsområdene, fokus på myktrafikkkanter, og tilrettelegging av tur-/snarveier. Oppgaver i kommuneplanens arealdel er gjennomgang av utbyggingsområdene med henblikk på planprogrammets retningslinje.

Alle nye arealinnspill er vurdert opp mot planprogrammets retningslinje. Nye boligområder som Songeheia, Boråsen, og Langedal/Torskar er vurdert etter avstand til Osedalen sentrum, skolen, kollektivtransport, og trafikkssikker ferdsel.

Gjennomgang av utbyggingsområder i kommuneplanen 2014 – 2026 viser fremtidige utbyggingsområder som ikke er tatt i bruk. Utbyggingsområder som ikke er tatt i bruk gjenspeiler at det ikke er marked-etterspørsel etter disse områdene, men ved å ta dem ut bygger dette opp under klimapolitikk. Det er tatt ut 2 offentlig og privat tjenesteyting og 4 næringsområder. Disse bygger ikke



opp under henholdsvis sentrum og viktige samferdselsårer. Videre er det tatt ut 3 fremtidig fritidsbebyggelse, 1 LNF m/spredd fritidsbebyggelse, og 1 fremtidig idrettsanlegg. Videre er det tatt ut 6 fremtidig boligområder. To av disse er tatt ut som følge av trafikkmessige grunnlag, 2 av hensyn til topografien, øvrige p.g.a. manglende marked-etterspørsel. Ved å ikke realisert dem begrenses transport og dermed også klimautslipp.

Foruten Risdal, Mykland og Reiersøl ligger alle fremtidige boligområder innenfor 4 km fra Froland Skole. Alle nye fremtidige boligområder i denne revideringen er blitt vurdert med hensyn til trygg skoleveg, avstand til kollektivaksen, mulighet for gang- og sykkelbruk til sentrum, og tilgjengeligheten til friluftsliv. Av fremtidige boligområder som er overført fra foregående kommuneplan, og som ikke er igangsatt eller er under planarbeid, er det kun Svinevika som ikke kan skilte med trygg ferdsel for gange- og sykkelbruk til sentrum og til skole.

Kommunen vil legge til grunn Regional plan for vannforvaltning for vannregion Agder (2016-2021) med tiltaksprogram for all kommunal virksomhet og planlegging. Målet er å sikre at miljømålene for vannforekomstene i kommunen oppnås.

Teknisk infrastruktur

Froland kommune ønsker å bedre det estetiske ved nye boligområder og vil at utbygger fortrinnsvis skal prosjektere for nedgravde renovasjonsanlegg. I midlertid ser kommunen at avstandskravet fra bolig til renovasjonsanlegg stilt i TEK 17 blir vanskelige å innfri og at utbygger derfor må utrede trafikken til renovasjonsanleggene. I retningslinjene i kommuneplanen er det oppgitt temaer som må være med i en slik utredning.

I spredd boligbebyggelse gis det bestemmelser som skal sikre en kontroll og utskifting av private renseanlegg. Det er angitt type etterpuleringsanlegg som ikke kan tillates til rensing av svartvann. Det er også spesifisert at byggeforbudet langs med alle vann og vassdrag i kommunen, også gjelder for renseanlegg og tilhørende etterpuleringsanlegg.

Sektormyndighetene har utfordret kommunen på temaet parkering i sentrum, da med intensjon om færre tilgjengelige parkeringsplasser for å oppnå mindre bilbruk. Deler av sentrumsområdet Osedalen er bygget etter gjeldende reguleringsplaner (bebyggelse-/detaljplaner) og er bygget etter de krav som stilles til parkeringsplasser. Området nordvest for fv. 42 er omfattet av områdeplanen for Langåsen og denne planen har krav om detaljplan. Den har imidlertid et detaljert krav til antall parkering for boenheter, forretning, kontor og gjester. Det er også satt krav til sykkelparkering. Området sørøst for fv. 42 omfattes av områdeplanen for Bliksåsen, Songe og deler av Osedalen. Også denne områdeplanen har krav om detaljplan. Den har imidlertid ingen detaljert krav antall parkering.



Samtidig melder behovet for en gatebruks-/sentrumsplan seg. Osedalen trenger parkeringsdekning til å betjene kommunens innbyggere som bor i grender utenfor sentrumsområde, samtidig som sentrumsplanen må appellere sentrumsbeboerne til gange eller sykkel til deres ærender i sentrum. Froland er en pendlerkommune og for å styre trafikken over på kollektivtransport vil det være behov for et «park and ride-anlegg» til hensetning av kjøretøy for beboerne i grendene i deres ferd til arbeidsplasser i kystkommunene. Det må legges til rette for økt sykkelbruk i kommunen.

For å imøtekomme dette behovet må, i tillegg til at det stille krav til sykkelparkering ved forretningsområdene, en gatebruks-/sentrumsplan regulere inn sykkelparkeringer ifm. busslommer og nevnte «park and ride-anlegg». Denne planoppgaven innser man at ligger på et detaljnivå man ikke kan fange opp i kommuneplanens plankart. Imidlertid er det i tilhørende bestemmelser satt føringer for en gatebruks-/sentrumsplan som skal fange dette opp.

Offentlig Tjenestebehov

Froland skole er drives med full kapasitet. Blakstadheia skole ble midlertidig åpnet. Det vil være en planoppgave å finne lokaliseringen av en ny skole, da som permanent løsning.

Froland kommune har tilstrekkelig antall med barnehageplasser.

Nye sykehjemsplasser er under planprosess. Endelig plassering er ikke avgjort.

Kommuneplanen viser tilstrekkelig ubebygde områder for offentlig tjenesteyting til å betjene både nye skole og nye sykehjemsplasser.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Kommunen har under utbygging ny renseanlegg. Det nye renseanlegget er lagt over flomsonen til Nidelva. Kommunens vanninntak ligger utsatt til for flom, men inneholder demningsutstyr i beredskap.

Ingen utbyggingsområder ligger direkte i fare for snøras eller steinsprang. Noen ligger imidlertid såpass nærme at man ber i planprosessen om å utrede forholdet.

Imidlertid vil eksisterende veinett være mer utsatt for et eventuelt ras enn utbyggingsområdene.

Bomiljø/bokvalitet/folkehelse

Kommunen har beholdt tidligere bestemmelser om at alle nye boligutbyggingsområder skal ha sosial møteplass/lekeplass og tilgangen til disse skal være universell utformet. Tilsvarende bestemmelser er også satt til post- og renovasjonsanlegg. Nytt i denne revideringen er at man også stiller



krav til snuplass for buss i alle nye boligområder innenfor 4 km fra sentrum. Kravet er først og fremst for å sikre en trygg henting/levering av 1. og 2. trinn skoleelever, men kan også sees som et tiltak for universell tilgjengelighet for boligutbyggingsområde. Alle kommunens offentlige tjenestebygninger skal være universell utformet.

Barn og unges interesser

Alle nye innspilte boligutbyggingsområder blir undersøkte mht. nærhet til skole, barnehage, fritidsaktiviteter og veiadkomsten til disse. Alle boligutbyggingsområder blir pålagt utbygging av lekeplasser iht. Kommuneplanens og regionale retningslinjer. Alle nye innspilte boligutbyggingsområder ligger innenfor 4 km avstand fra Froland skole.

Trafikksikkerhet

Langs med riksvegen og alle fylkesvegene som ligger utenfor regulert område er byggeforbudssonen inntegnet.

For alle utbyggingsområder følger det rekkefølgekrav om utbygging av gang- og sykkelveg for å sikre trygge skoleveger.

Alle nye boligutbyggingsområder innenfor 4 km fra Froland skole følger det rekkefølgekrav som sikrer snumulighet for (skole)buss.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Skred fra fjell (steinsprang, stein- og fjellskred), jordskred, flomskred og snøskred.

I revideringen av kommuneplanen er aktsomhetskartene for snøskred, steinsprang, Jord og flomskred brukt for å kontrollere rasfaren. Klimaendringene med vintre med stadig vekslende av positiv- og negativ temperaturer, gjør at kommunen er spesielt oppmerksom på steinsprang.

Ingen av innspillene som er tatt med i revideringen av kommuneplanen er direkte utsatt for rasfare, men de grenser opp etter utslagsområde for ras og derfor bør disse kontrolleres av geotekniker før reguleringsplan kan vedtas. Utvidelsen av Boråsen boligområde ligger i grensen av utslagsområde for ras fra Boråsen. Dersom terrenget senkes i boligfeltet kan en utslag av en eventuell ras også gå inn i boligområdet.

Utbyggingen av Songeheia vil ras ikke ramme boligutbygging da denne er på toppene, men anlegg av stier/turstier i fjellkløfter kan bli rammet av eventuell ras. Fjelltoppen innenfor massetaket for Øynaheia er også angitt som

rasområde, men her regner man med at måten man angriper masseuttakningen vil eliminere faren for ras.

Også den eksisterende bebyggelsen er kontrollert mot aktsomhetskartene. Av disse ser man at noe av bebyggelsen på østsiden av fv. 42 i fjellkløfta fra Froland Verk til Uvann ligger utsatt til. Ellers er det kun noen få punkter i kommunens samferdselsnett som ligger utsatt til.

Ser man kommunen i sammenheng kan man ikke si at kommunen ligger spesielt utsatt til.



Kvikkleireskred

Forekomster av kvikkleir finnes i Hurvedalen/Neset og Songedalen. Området er kontrollert opp mot kvikkleireveilederen NVE – vegleder 7/2014 og områdene er relativt flatt slik at man regner ikke med at det er stor fare for utglidning av masse. Det er ikke lagt opp til noe utbygging i disse områdene. Skulle det eventuelt bli aktuelt med byggetiltak i disse områdene vil man måtte ta hensyn til kvikkleireforekomsten og prosjektere der etter.

Elveflom

Flomsonekartet for Froland går kun opp til marin grense (200 års flom). For område over marin grense er nedbørsfeltene relativt store og en flom vil kunne endre vannstanden i vann og vassdrag relativt mye. I kommuneplanens bestemmelser har man byggeforbudet langs med alle vann og vassdrag i horisontalmål 50 og 100 meters avstand.



Ingen av de nye innspillene som er tatt med i revideringen av kommuneplanen ligger i faresonen for flom, med unntak av næringsområdet Skarsbru som berører aktsomhetskartet. Kommunen har kontrollert for flomfare for den eksisterende bebyggelsen. Kommunens vannverk ligger utsatt til, men her har kommunen beredskapstiltak som kan settes inn ved flomfare. Ellers er det kun 3-4 driftsbygninger og campingplassen ved Buvollen som ligger utsatt til.

Vind (lokal klimatisk)

Det er gode vindforhold i Aust-Agder og da også i Froland kommune. Vindforholdene er størst oppe i høyden. Vinden i Froland er allikevel ikke ansett noe steder som en fare eller negativt problem for området.

Forurensing

Froland kommune har oversikt over høyspentlinjer i kommunen. Ingen av linjene er i faresone for stråling til eksisterende boligområder eller til utbyggingsområder. Der linjene er i nærhet til utbyggingsområde vil dette måtte redegjøres for i reguleringsplanprosessen og om nødvendig, legge linjen ned som jordkabel i bakken.

Froland kommune har god oversikt over forurenset grunn i kommunen. Disse er lokalisert ved Reiersøl, Frolandsverk, Messel og Stimoen. Der reguleringsplaner eller byggeanmeldelser kommer i berøring med disse, vil det bli krevd tiltaksplan for å håndtere forurenset masse.

Som følge av vannforvaltningen har kommunen satt i bestemmelsene at det ved store renoveringer av boliger i spredd bebyggelse skal private renseanlegg kontrolleres av fagkyndig konsulent, og er renseanlegget er mer enn 30 år så skal det erstattes med nytt. Man stiller også forbud mot nye renseanlegg med etterpolering av svartvann med sandfilteranlegg. Og kun i unntakstilfeller, der det ikke finnes andre løsninger, kan renseanlegg, som i seg selv tilfredsstiller kravet til utslippsreduksjon i forurensingsforskriften, ha utslipp til helårsførende elv eller vann. Og det at man stiller avstandskrav for både renseanlegg og etterpoleringsanlegg håper kommunen på sikt at disse tiltakene vil forbedre vann og vassdrag i kommunen.

Kommunen regner ikke selv med at det er stor forurensing som følge av landbruksdrift. Det meste av kommunens landbruksdrift er lagt om fra husdyrhold til grasproduksjon. Landbruksnæringen er kjent med gjødsels forskriftene og følger den. Enten man snakker om renseanlegg i forbindelse med spredd bebyggelse eller utslipp i form av landbruksvirksomhet, er den beste rensingen av utslippet at det blir infiltrert i grunnen og har relativt lang oppholdstid før det når ut til åpen resipient. Av den grunn er det viktig at kantvegetasjonen langs vann og vassdrag opprettholdes.

I arbeidet med revideringen av kommuneplanen er det også gjort grep for tilpasning til de nye klimaendringene. I bestemmelsene er det stilt krav om plan av nye utbyggingsområder og til utredning av overvannshåndtering. Den naturlige avrenningen skal i mest mulig grad opprettholdes, tilstrebes for å få innfiltrering i grunnen og avbøtende tiltak kan være fordøyingsbassenger.

Vei, bru, knutepunkt

Den største faren for samfunnssikkerhet er et eventuelt ras som kan blokkere veinettet og isolere deler av kommunen. Og kommunens vannverk og faren for flom, men der er planer for sikring delvis gjennomført.

Riksveg og fylkesveger blir med jevne mellomrom kontrollert for rasfare og det blir foretatt siderydding av Statens vegvesen. Kommunens driftsavdeling kontrollerer de kommunale vegene og foretar avbøtende tiltak mot rasfare.





5.0 Måloppnåelse

Ved å sette opp visse kriterier som er noe målbare, har administrasjonen prøvd å vurdere så objektivt som mulig de arealendringer som er foretatt i kommuneplanen opp mot målsetningene gitt i kommuneplanens samfunnsdelen.

Målsetning	Mål barhet
Gode og trygge oppvekstsvilkår	Tilgang til gang- og sykkelvei, fortau
	Nærhet til kollektiv transport
	Tilgjengelighet for skolebuss
	Nærhet til fritidsanlegg
Gode og trygge trafikkforhold for alle	Nærhet til skole og barnehage
	Stinett ut til friluftsliv
	Tilgang til sosial møte- og lekeplass
	Nærhet til forretninger, butikk
Gode og trygge vilkår for eldre og andre med særlige behov	Nærhet til offentlig tjenesteyting
Et sterkt og vitalt sentrum	Offentlig tjenesteyting
	Forretninger
	Parkeringsplasser
	Sykkelparkering
Aktive bygder	Oppbygning rundt eksisterende grender
Et mangfoldig kulturliv	
Økt kunnskap og kompetanse hos alle innbyggerne	
Et sterkt og vitalt næringsliv	Nærhet til viktig samferdselsårer.
	Beskyttende mot støy og støv
En god klima-, energi- og miljøpolitikk	Redusert behov for bilbruk
God folkehelse for kommunens innbyggere	Boligtetthet
En høy befolkningsvekst	Sentralisering bolig/forretning/offentlig tjenesteyting/skole/barnehage
En god kommuneøkonomi	Gode renovasjonsanlegg
God integrering for alle kommunens innbyggere	

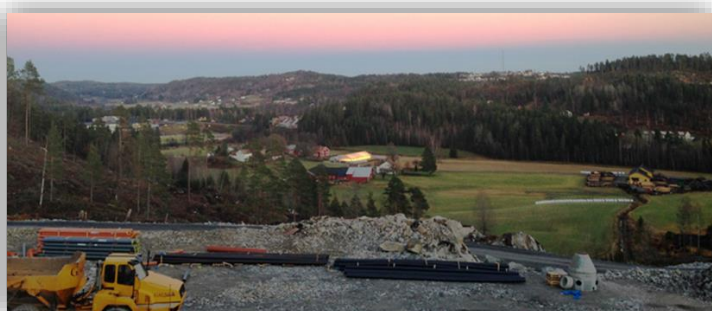


Ut fra disse kriteriene ser man at man har oppnådd god måloppnåelse for de tiltakene som ligger innenfor sentrumsområde i Osedalen. Her er det viktig å merke seg at f.eks. «Ny adkomstvei til flyplassen og næringsområde tilknyttet adkomstveien» og «Øynaheia massetak» som ikke skårer god måloppnåelse på alle målsetningene, skårer godt på målsetningen «Et sterkt og vitalt næringsliv». Samlet sett mener administrasjonen at de endringene som er gjort i kommuneplanens arealdel oppnår god måloppnåelse etter målsetningene i kommuneplanens samfunnsdel.

Sted	Formål	God måloppnåelse	Middels måloppnåelse	Dårlig måloppnåelse
Gnr 12 bnr 19 Rislandsvegen 8 v/Nidarhall	Fremtidig offentlig og privat tjenesteyting			
Gamle skoletomt og kommunehus Mykland	Bebygd boligformål			
Langedal sørvest for Torskar	Fremtidig boligformål			
Området nord for bedehuset i Froland Verk	Bebygd boligformål			
Mykland gamle, gamle butikken	Bebygd boligformål			
Ny adkomstvei til flyplassen og næringsområde tilknyttet adkomstveien	Hensynssone båndlagt område for nærmere detaljplanlegging Av veg, næringsarealer, friluftsliv.			



Øynaheia masseuttak Innspill på at område avmerkes og gitt formål massetak	Fremtidig råstoff_ utvinning			
Utvidelse av Boråsen – feltet Innspill	Fremtidig boligformål			
Songeheia Innspill boligområde	Fremtidig boligformål			
Skarsbru Innspill	Fremtidig nærings Område			
Blakstadheia industriområde sydøst for fengselstomta (innspill) del av gnr 15 bnr 1	Fremtidig næringsformål			
Blakstadheia industriområde eiendommen gnr 15 bnr 48	Bebyggd nærings- område			





6.0 Landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredd fritidsbebyggelse PBL §11-11.2

Innenfor området avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredd fritidsbebyggelse kan oppføring av fritidsbolig tillates behandlet gjennom enkeltvis søknader for gjenoppbygging av eksisterende fritidsbolig der disse er blitt nedbygd, og for fritidsboliger plassert ihht. Koordinatene oppført slik disse er angitt i nedenfor.

Fritidsboligene skal ikke overstige 100 m² BYA og høyden skal ikke overstige 5 m målt fra sokkelgulvet. Synlig del av grunnmur skal ikke overstige 0,8 m i høyden.

1d1 Mjåland 1 gnr 75 bnr 3

Tomt 1n : 6499971 ø:453943	Tomt 2 n: 6500114 ø:453758
----------------------------	----------------------------

2d1 Ytre Lauvrak gnr 69 bnr 5

Tomt 1 n: 6500862 ø:452962	
----------------------------	--

4d1 Borkleivstykket gnr 82 bnr 1

Tomt 1 n: 6502402 ø:447220	Tomt 2 n: 6502471 ø:447177
Tomt 3 n: 6502398 ø:447167	Tomt 4 n:6502438 ø:447160
Tomt 5 n: 6502505 ø:447126	Tomt 6 n: 6502467 ø:447115
Tomt 7 n: 6502396 ø:447108	Tomt 8 n: 6502330 ø:447095
Tomt 9 n: 6502494 ø:447086	Tomt 10 n: 6502472 ø:447069
Tomt 11 n: 6502369 ø:447053	Tomt 12 n: 6502495 ø:447041
Tomt 13 n: 6502433 ø:447018	Tomt14 n: 6502389 ø:447006
Tomt 15 n: 6502470 ø:446996	Tomt 16 n: 6502319 ø:446949
Tomt 17 n:6502280 ø:446922	Tomt 18 n: 6502312 ø:446869
Tomt 19 n: 6502445 ø:446855	Tomt 20 n:6502304 ø:446827
Tomt 21 n: 6502436 ø:446817	Tomt 22 n: 6502506, ø:446811
Tomt 23 n:6502431 ø:446765	Tomt 24 n: 6502514 ø:446759
Tomt 25 n: 6502410 ø:446729	Tomt 26 n:6502449 ø:446703
Tomt 27 n: 6502486 ø:446681	

5d1 Øvre Lauvrak gnr 84 bnr 7

Tomt 1n: 6502765 ø:457380	Tomt 2 n: 6503032 ø: 457363
Tomt 3 n: 6502984 ø: 457360	Tomt 4 n:6502713 ø:457339
Tomt 5 n: 6502987 ø:457308	Tomt 6 n: 6502743 ø:457307
Tomt 7 n: 6503053 ø:457306	Tomt 8 n: 6502897 ø:457289
Tomt 9 n: 6502937 ø:457276	Tomt 10 n: 6503022 ø:457273



Tomt 11 n: 6502983 ø:457261	Tomt 12 n: 6502645 ø:457255
Tomt 13 n: 6503083 ø:457243	Tomt14 n: 6502583 ø:457226
Tomt 15 n: 6503030 ø:457208	Tomt 16 n: 6503002 ø:457185

7d1 Åstveit gård gnr 86 bnr 1

Tomt 1 n: 6502303 ø:460543	Tomt 2 n: 6502269 ø:460522
Tomt 3 n: 6502708 ø:460513	Tomt 4 n:6502471 ø:460504
Tomt 5 n: 6502385 ø:460475	Tomt 6 n: 6502285 ø:460463
Tomt 7 n: 6502531 ø:460457	Tomt 8 n: 6502600 ø:460395
Tomt 9 n: 6502626 ø:460352	Tomt 10 n: 6502603 ø:460288

11d1 Svolberheia gnr 82 bnr 84

Tomt 1 n: 6505870 ø:450856	Tomt 2 n: 6505934 ø:450830
Tomt 3 n: 6505833 ø:450811	Tomt 4 n:6505885 ø:450785
Tomt 5 n: 6505557 ø:450715	Tomt 6 n: 6505920 ø:450703
Tomt 7 n: 6505577 ø:450690	Tomt 8 n: 6505847 ø:450677
Tomt 9 n: 6505835 ø:450632	Tomt 10 n: 6505547 ø:450614
Tomt 11 n: 6505879 ø:450580	Tomt 12 n: 6505725 ø:450458
Tomt 13 n: 6505551ø:450441	Tomt14 n: 6505712 ø:450420
Tomt 15 n: 6505469 ø:450391	Tomt 16 n: 6505494 ø:450374
Tomt 17 n:6505914 ø:450328	Tomt 18 n: 6506191 ø:450272
Tomt 19 n: 6505995 ø:450255	Tomt 20 n:6506185 ø:450184
Tomt 21 n: 6506013 ø:450152	Tomt 22 n: 6506196 ø:450111
Tomt 23 n:6506147 ø:450105	Tomt 24 n: 6506083 ø:450077
Tomt 25 n: 6506227 ø:450036	Tomt 26 n:6506110 ø:450030
Tomt 27 n: 6506167 ø:450004	Tomt 28 n: 6506271 ø:449977

12d1 Nordfjell gnr 77 bnr 3

Tomt 1 n: 6502539 ø:448676	Tomt 2 n: 6502408 ø:448565
Tomt 3 n: 6502411 ø:448516	Tomt 4 n:6502468 ø:448507
Tomt 5 n: 6502399 ø:448495	

24d1 Askeland Turistsenter

Tomt 1 n: 6496023 ø:469200	Tomt 2 n:6496091 ø:469196
Tomt 3 n: 6496014 ø:469149	Tomt 4 n:6495985 ø:469138
Tomt 5 n: 6495959 ø:469115	Tomt 6 n: 6495932 ø:469096

101d1 Bjørnsknuten gnr 30 bnr 82

Tomt 1 n: 6486008 ø:471323	Tomt 2 n: 6485951 ø:471312
Tomt 3 n: 6486037 ø:471290	Tomt 4 n:6486101 ø:471293



Tomt 5 n: 6485887 ø:471260	Tomt 6 n: 6486139 ø:471276
Tomt 7 n: 6485973 ø:471265	Tomt 8 n: 6486040 ø:471244
Tomt 9 n: 6486119 ø:471245	Tomt 10 n: 6486203 ø:471234
Tomt 11 n: 6485991 ø:471230	Tomt 12 n: 6485917 ø:471217
Tomt 13 n: 6486012 ø:471187	Tomt 14 n: 6486172 ø:471140
Tomt 15 n: 6485766 ø:471135	Tomt 16 n: 6486472 ø:465229
Tomt 17 n:6486073 ø:471098	Tomt 18 n: 6485709 ø:471091
Tomt 19 n: 6486179 ø:471086	Tomt 20 n:6485762 ø:471082
Tomt 21 n: 6486132 ø:471072	Tomt 22 n: 6486030 ø:471061
Tomt 23 n:6486275 ø:471054	Tomt 24 n: 6485642 ø:471048
Tomt 25 n: 6486187 ø:471035	Tomt 26 n:6486153 ø:471030
Tomt 27 n: 6485774 ø:471022	Tomt 28 n: 6486041 ø:471006
Tomt 29 n:6485707 ø:471007	Tomt 30 n: 6486101 ø:470994
Tomt31 n: 6486193 ø:470990	Tomt 32 n:6486146 ø:470989
Tomt 33 n: 6486178 ø:470965	Tomt 34 n: 6486120 ø:470965
Tomt 35 n:6485759 ø:470957	Tomt 36 n: 6486076 ø:470955
Tomt 37 n: 6485699 ø:470954	Tomt 38 n:6486154 ø:470946
Tomt 39 n: 6485887 ø:470929	Tomt 40 n: 6485816 ø:470915
Tomt 41 n:6485924 ø:470913	Tomt 42 n: 6486086 ø:470911
Tomt 43 n: 6485989 ø:470901	Tomt 44 n:6485847 ø:470881
Tomt 45 n: 6485762 ø:470878	Tomt 46 n: 6486472 ø:470873
Tomt 47 n:6485795 ø:470865	Tomt 48 n: 6485987 ø:470852
Tomt 49 n: 6485877 ø:470849	Tomt 50 n:6485809 ø:470833
Tomt 53 n: 6485941 ø:470818	Tomt 54 n: 6485828 ø:470814
Tomt 55 n:6485892 ø:470785	

102d1 Haugås gnr 29 bnr 1

Tomt 1 n: 6485124 ø:472368	Tomt 2 n: 6485016 ø:472284
Tomt 3 n: 6485026 ø:472211	Tomt 4 n:6485000 ø:472162
Tomt 5 n: 6484915 ø:472150	Tomt 6 n: 6484619 ø:472061
Tomt 7 n: 6484677 ø:472045	Tomt 8 n: 6484484 ø:472038
Tomt 9 n: 6484575 ø:472001	Tomt 10 n: 6484714 ø:471933

103d1 Lauvrak

Tomt 1 n: 6486956 ø:466813	Tomt 2 n: 6486928 ø:466693
Tomt 3 n: 6487066 ø:466632	Tomt 4 n:6487078 ø:466615
Tomt 5 n: 6486886 ø:466600	Tomt 6 n: 6487061 ø:466579
Tomt 7 n: 6486924 ø:466574	Tomt 8 n: 6487095 ø:466571
Tomt 9 n: 6486873 ø:466516	Tomt 10 n: 6487039 ø:466450
Tomt 11 n: 6486781 ø:466497	Tomt 12 n: 6486751 ø:466489
Tomt 13 n: 6486802 ø:466483	Tomt 14 n: 6486789 ø:466455
Tomt 15 n: 6486735 ø:466444	Tomt 16 n: 6486672 ø:466419
Tomt 17 n:6486705 ø:466418	Tomt 18 n: 6486753 ø: 466414
Tomt 19 n: 6486662 ø: 466386	Tomt 20 n:6486700 ø:466287
Tomt 21 n: 6486868 ø:466408	Tomt 22 n: 6486847 ø:466398



Tomt 23 n:6486797 ø:466365	Tomt 24 n: 6486728 ø:466345
Tomt 25 n: 6486757 ø:466334	Tomt 26 n:6486711 ø:466314
Tomt 27 n: 6486719 ø:466282	Tomt 28 n: 6486717 ø:466218

104d1 Åsen, Gnr 37 bnr 82

Tomt 1 n: 6491181 ø:473592	Tomt 2 n: 6491133 ø:473562
Tomt 3 n: 6491194 ø:473562	Tomt 4 n:6491161 ø:473536
Tomt 5 n: 6491196 ø:473523	

105d2 Øynaheia utvidelse

Tomt 1 n: 6486472 ø:465229	Tomt 2 n: 6486316 ø:465176
----------------------------	----------------------------

106d1Baasland gnr 39 bnr 4

Tomt 1 n: 6491242 ø:474484.	
-----------------------------	--

109d1 Langemyr, gnr 101 bnr 7

Tomt 1 n: 6486542 ø:467056	Tomt 2 n: 6486575 ø:467034
Tomt 3 n: 6486550 ø:467004.	

110d1 Olandsheiene gnr 45 bnr 1 og gnr 49 bnr 10

Tomt 1 n: 6502647 ø:472050	Tomt 2 n: 6502566 ø:472067
Tomt 3 n: 6502611 ø:472028	Tomt 4 n:6502647 ø:472050
Tomt 5 n: 6502525 ø:472024	Tomt 6 n: 6502560 ø:471943
Tomt 7 n: 6502538 ø:471288	Tomt 8 n: 6502575 ø:471279
Tomt 9 n: 6502529 ø:471259	Tomt 10 n: 6502503 ø:471201
Tomt 11 n: 6502200 ø:471872	Tomt 12 n: 6502639 ø:471282
Tomt 13 n: 6502830 ø:471261	Tomt 14 n: 6502785 ø:471250
Tomt 15 n: 6502864 ø:471226	Tomt 16 n: 6502236 ø:471224
Tomt 17 n:6502647 ø:472050	Tomt 18 n: 6502864 ø:471226
Tomt 19 n: 6502578 ø:471150	Tomt 20 n:6502263 ø:471156
Tomt 21 n: 6502948 ø:471194	Tomt 22 n: 6502773 ø:471125
Tomt 23 n:6502550 ø:471104	Tomt 24 n: 6502966 ø:471134
Tomt 25 n: 6502904 ø:471111	Tomt 26 n:6502796 ø:471107
Tomt 27 n: 6502990 ø:471056	Tomt 28 n: 6502369 ø:471034
Tomt 29 n:6502938 ø:471008	Tomt 30 n: 6503007 ø:470980
Tomt 31 n: 6502915 ø:470972	Tomt 32 n:6502399 ø:470810
Tomt 33 n: 6502376 ø:470801	Tomt 34 n: 6502349 ø:470794
Tomt 35 n:6502433 ø:470710	Tomt 36 n: 6502464 ø:470656

113d1 Søisdal Hyttetomter

Tomt 1 n: 6492022 ø: 475201	Tomt 2 n: 6492015 ø: 475113
Tomt3 n: 6491975 ø: 475149	



7.0 Utvinning av naturstein, grus og sand.

Froland kommune er en kommune med relativt stor virksomhet inn under maskinentreprenørvirksomhet og også utvinning av naturstein, pukk, grus og sand. Oversikt over massetak som er i drift er:

Massetak	Aktivitetsstatus	Produktgruppe	Materiale	Årlig uttak
Øynaheia gnr 104 bnr 1	Drift/planlagt utvidet	Naturstein /byggeråstoff	Hellestein /pukk	15000 m ³
Mjåvatn Steinbrudd gnr 30 bnr 32	Drift fram til 2020	Naturstein /byggeråstoff	Hellestein /steinblokker	2000 m ³
Kverve/Veråsen gnr 41 bnr 1	Drift	Naturstein	Hellestein	2000 m ³
Vestre Dale gnr 55 bnr 1	Drift	Byggeråstoff	Pukk	30000 m ³
Herselsveien gnr 65 bnr 2	Drift	Byggeråstoff	Sand/grus	10000 m ³
Stemstea massetak gnr 52 bnr 4	Drift	Byggeråstoff	Sand/grus	10000 m ³
Oksedalen/Nordheim Gnr 30 bnr 41, 28	Avslutningsfasen	Naturstein /byggeråstoff	Hellestein /pukk	
Gjeiteryggen Gnr 52 bnr 1	Nedlagt	Byggeråstoff	Sand/grus	

Utvinningspotensiale på Stemstea, Herselvegen, Vestre Dale, Kverve og Øynaheia, må sies å være gode og vil kunne produsere i mange år fremover. Norges geologiske undersøkelse har kartlagt områder hvor det er potensiell forekomster av grus, sand og mineraler. De aller fleste av disse områdene er ikke i konflikt med arealbruken i kommuneplanen og er uberørt, fullt mulig å



utvinne. Imidlertid er det noen av disse potensielle utvinningsområdene som blir vanskelige å utvinne fordi disse kan komme i konflikt med arealformålet (ingen nye) i kommuneplanen.

Disse er følgende:

NGU nr.	Stedsnavn	X - koordinator	Y - koordinator	Materiale	Off. betydning	Øko. betydning	Konflikt
0919.004	Mjøhusmoen	478297	6485892	Sand /grus			Bebyggd skole /idrett/ kulturminne
0919.006	Stien - Rynnemyr	477914	6486180	Sand /grus			Bebyggd industriområde (sør i område)
0919.028	Frolands Verk	475551	6484519	Sand /grus			Bebyggd område (fredet bygninger)
0919.032	Reiersøl planteskole	477479	6481318	Sand /grus			Forurenset grunn
0919.505	Blakstadheia Industri-områd	479513	6483846	Pukk			Utvinning ifm. Terreng-dandering av industriområde
0919.024	Uvatnet	472467	6484791	Jernmalm	Ikke vurdert	Ikke vurdert	Fremtidig fritids-bebyggelse (kommuneplan 2014)
0919.025	Ytretjern	480118	6485341	Jernmalm	Ikke vurdert	Ikke vurdert	Reg. Uteområde inntil bebyggd boligområde
0919.380	Bjortjernbekken	466470	6486879	Pegmatisk feltspat	Ikke vurdert	Ikke vurdert	LNF-område m/fritidsbebyggelse
0919.318	Blakstad bro	479667	6485041	Pegmatisk feltspat	Ikke vurdert	Ikke vurdert	Bebyggd boligområde
0919.609	Blakstad nedre	478816	6483521	Kleberstein	Liten	Liten	Fornminne (regulert)