



Kommuneplanen 2018 – 2030
Bestemmelser til arealdelen



Froland

kommune

Teknisk virksomhet

Revidert



INNHold

Kap.	Tekst	Sidenr.
1.	Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel	3
1.1.	Plankrav plan- og bygningslovens PBL § 11-9	3
1.2.	Utbyggingsavtale PBL § 11-9 pkt. 2	3
1.3.	Byggegrenser	3
1.4.	Overvanns handtering	4
1.5.	Biloppstillingsplasser PBL § 11-10. 2	4
1.5.1.	For sentrumsområdene	5
1.6.	Post og renovasjon	5
1.7.	Sosialt møteplass for alle aldersgrupper (lekeplass) PBL § 11-9.5	5
1.8.	Landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredt fritidsbebyggelse PBL §11-11. 2 .	7
1.9.	Landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredt boligbebyggelse PBL §11-11. 2	7
1.10.	Tiltak i og ved vann eller/og vassdrag PBL §29-5	8
1.11.	Private renseanlegg PBL §§ 31-2, 31-3	8
1.12.	Flomutsatt områder (Hensynssoner PBL § 11-8a)	8
1.13.	Steinsprangutsatte områder (Hensynssoner PBL § 11-8a)	8
1.14.	Støysone (Hensynssoner PBL § 11-8a)	9
1.15.	Landbruk (Hensynssoner PBL § 11-8c)	9
1.16.	Hensyn til friluftsliv (Hensynssoner PBL § 11-8c)	9
1.17.	Rekkefølgekrav	9
1.17.1	Generelle rekkefølgebestemmelser:	9
1.17.2	Spesielle rekkefølgebestemmelser:	10
2.	Kommuneplanens retningslinjer	
2.1.	Dispensasjoner fra kommuneplanen	11
2.2.	Boliger	11
2.3.	Hensynssone landbruk	12
2.4.	Hytter	12
2.5.	Lekeplasser	12
3.	Beskrivelse av formål i plankartet	
3.1.	Bebyggelse og anlegg	13



3.2.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	13
3.3.	Landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)	13
3.4.	Hensynssoner	13
3.4.1.	Naturvernområder (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H720-1)	13
3.4.2.	Bevaring kulturmiljø (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H570)	14
3.4.3	Sone for påvente av plan (Hensynssoner PBL § 11-8 d, H710)	14
3.4.4.	Nedbørsfelt Verna Vassdrag (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H720-1)	14
3.4.5.	Hensynssone Friluftsliv (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H530)	14
3.4.6.	Hensynssone landbruk (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H510-1)	15
3.4.7.	Byggeforbudssone langs vann og vassdrag	15
3.4.8.	Faresone (Hensynssoner PBL § 11-8a)	16
3.4.9.	Støysone (Hensynssoner PBL § 11-8a)	16
3.5.	Øvrige tegnforklaring	16
4.	Gjeldende reguleringsplaner	
4.1.	Juridisk bindende planer som fortsatt gjelder så langt planen er i samsvar med arealformålet i kommuneplanen (hensynssone § 11-8 f)	16
4.2.	Juridisk bindende planer som fortsatt gjelder så langt planen er i samsvar med arealformålet i kommuneplanen (hensynssone § 11-8 f) Juridisk bindende planer som fortsatt gjelder foran kommuneplanen (hensynssone § 11-8 f)	16



1. Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel

1.1. Plankrav plan- og bygningslovens § 11-9

Før det kan skje tiltak nevnt i PBL §20-1 bokstavene a, b, d, e, f, g, k, l, m stilles krav om ny reguleringsplan for:

- Alle planlagte (framtidige) byggeområder i kommuneplanen
- Områder for etablering av grav- og urnelunder

Før det kan skje tiltak nevnt i PBL §20-1 bokstavene a), k), l) og m) stilles krav om reguleringsplan for:

- Områder langs vassdrag, generelt 50 meter og der det er markert på kartet, 100 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Plankravet inntreffer også i alle uregulerte byggeområder ved følgende tiltak:

- Etablering av mer enn 2 boenheter
- Etablering av nye institusjoner, som barnehager, skoler, med mer
- Etablering av nye næringsbygg eller endring av bestående, med bruksareal over 400 m².

Før planforslag kan sendes til behandling til kommunen skal området ha gjennomført særskilt undersøkelse etter forminner jf. Loven om kulturminner § 9.

Sentrumsområde

Nye detaljplaner i sentrumsområde skal ha spesielt fokus på planløsning av veg/gate, busslommer, bilparkering (park and ride) og sykkelparkering.

Utbygging bør baseres på sirkulærtankegang, miljøvennlige materialer og lave klimagassutslipp.

For øvrig henvises til PBL § 12-1, 3. ledd

1.2. Utbyggingsavtale PBL § 11-9 pkt. 2

I forbindelse med utbygging av fremtidige boligområder skal det inngås utbyggingsavtale med kommunen, og de skal utformes ihht. kommunens generelle norm for utbyggingsavtaler.

1.3. Byggegrenser

Byggegrense mot riksvei og fylkesvei fremkommer i kommuneplankartet eller gjeldende reguleringsplan. Der byggegrensen ikke skulle fremkomme fra kommuneplankartet eller gjeldende reguleringsplan, gjelder veilovens § 29 krav til byggegrense fra alle veger. For kommunale veger definert som



samleveger i et boligområde og hvor fartsgrensen er 30 km/t eller lavere, gjelder ikke veilovens § 29.

Dersom ikke annet fremkommer av reguleringsplaner gjelder lov om anlegg og drift av jernbane § 10 krav til byggegrense fra spors midtlinje (30 meter) jfr. Plan- og bygningslovens § 11-9. 5.

I byggeforbudssonen til vann og vassdrag er tiltak som nevnt i PBL §§ 20-1a, b, c, d, j, k, l, m, 20-4a, b, c, d 20-5 a-g forbudt ihht. PBL § 11-11.5. Byggeforbudssonen er for alle vann og vassdrag 50 meter målt fra strandlinjen i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, med unntak av en del større vann og vassdrag som på plankartet er vist med en byggeforbudssone på 100 meter. Byggeforbudet gjelder også for tiltak plassert på terreng som ikke ligger høyere vertikalt målt enn 4,5 meter fra normalvannstanden.

Byggeforbudssoner skal ha en naturlig avgrensing. For eksempel vil eksisterende offentlige veier langs med vassdrag være en naturlig avgrensing, selv om veien skulle avvike fra den teoretiske byggeforbudssone på hhv. 100 og 50 meter.

1.4. Overvanns håndtering

Innenfor et utbyggingsområde skal det foreligge plan som viser hvordan overvannet blir håndtert. Det skal tilstrebes for å opprettholde den naturlige avrenningen i området og oppnå naturlig infiltrasjon i grunnen, før overvannet når ut til åpent resipient. Eksisterende bekker og kantvegetasjon skal bevares. Der man innenfor planområdet får en unaturlig opphoping av overvann skal avrenningen forsinkes med dreneringsmagasin slik at man får tilnærmet naturlig avrenning ut fra planområdet.

1.5. Biloppstillingsplasser PBL § 11-10. 2

- Hver boenhet over 85 m² BRA skal ha 2 biloppstillingsplasser hvor 1 av biloppstillingsplassene kan være i garasje.
- For hver boenhet under 85 m² BRA, men over 65 m² BRA (leiligheter, rekkehus og lignende) skal kravet til biloppstillingsplasser reduseres til 1,5 biloppstillingsplasser hvor 1 av biloppstillingsplassene kan være i garasje.
- For boenheter under 65 m² BRA skal det være 1 biloppstillingsplass.
- For fellesanlegg for biloppstillingsplasser for flere enn 10 boenheter skal kravet reduseres med inntil 20%, men hver boenhet skal minimum ha 1 biloppstillingsplass.
- For nye boligområder innenfor en radius av 4 km fra Froland skole skal det anlegges rundkjøring og av-/påstigningsplass for skolebuss.



- For fritidsboenhet skal det være minimum 2 stk. parkeringsplasser. Disse skal enten være på egen eiendom eller være varig sikret innenfor en avstand av 1 km fra fritidsboenheten.
- For fellesanlegg for biloppstillingsplasser for flere enn 10 fritidsboliger skal kravet reduseres med inntil 20%.

1.5.1. For sentrumsområdene

skal parkering tilstrebes lagt under bakkenivå (p-hus/p-kjeller).

- Følgende minstekrav til parkeringsdekning for beboere og ansatte skal legges til grunn ved detaljplanlegging:
 - Boliger med BRA < 90 m² - 1,0 plass pr. boenhet.
 - Boliger med BRA > 90 m² - 1,5 plass pr. boenhet.
 - Forretninger med BRA < 500 m² - 1,0 plass pr. 75 m² BRA
 - Forretninger med BRA > 500 m² - 1,0 plass pr. 125 m² BRA
 - Kontor/tjenesteyting - 1,0 plass pr. 50 m² BRA
- Følgende minstekrav til parkeringsdekning til gjester skal legges til grunn ved detaljplanlegging:
 - 0,5 plass pr. boenhet.
- Sykkelparkering skal etableres innendørs eller i overbygde sykkelskur. Hver plass skal minst dimensjoneres med minstemål 0,75 * 1,50 m. Følgende minstekrav til sykkelparkeringsdekning for beboere og ansatte skal legges til grunn ved detaljplanlegging:
 - Boliger - 1 plass pr. boenhet
 - Forretninger/tjenesteyting - 1 plass pr. 150 m² BRA

1.6. Post og renovasjon.

Alle nye boligområder skal planlegges med plasser for post og renovasjon som er universell utformet. Det skal tilstrebes for å få renovasjonen som nedgravde renovasjonsdunker. Avstanden mellom bolig og renovasjon skal utredes ihht. Kommunens planretningslinjer dersom avstanden avviker fra preaksepterte løsninger i TEK 17.

1.7. Sosiale møteplass for alle aldersgrupper (lekeplass) PBL § 11-9.5

I fremtidige boligområder og ved fortettingsprosjekter settes det krav til sosiale møteplasser egnet også for lek. For utbyggingsprosjekter med 3 til 25 boenheter skal det være et opparbeidet areal på 50 m². Arealet skal ikke ha



hindringer for sol på dagtid og skal ligge sør-sørvest vendt. Dersom det planlagte boligområde har et naturlig utsiktsobjekt, skal den sosiale møteplassen plasseres slik at den har utsikt til dette objektet. Det skal være en buffersone fra det opparbeidede arealet til nærmeste bygg og veg på 10 meter. Det opparbeidede arealet skal ikke være innegjerdet. Som et minimum skal plassen utstyres med 4 ulike utstyr til lek og aktiviteter, som huske, vippe, klatre og sandaktivitet. Der forholdene ligger til rette for det kan naturlige elementer som for eksempel et fint svaberg erstatte utstyr for klatring osv. Plassen skal utstyres med benker med ryggstøtte med sitteplass for 6 personer. Adkomstveg til møteplassen skal være universell tilpasset og det skal legges vekt på å beplante møteplassen slik at den fremstår som grønn park. Det opparbeidede arealet må ikke ligge lengre vekk en 100 meter fra boligene.

Dersom topografien innenfor fremtidige boligområde og ved fortettingsprosjekter er slik at det gir plasser som er egnet til akebakke, skal dette anlegges. Innenfor fremtidige boligområde og ved fortettingsprosjekter skal det tilpasses tilkobling til eksisterende sti-nett ut i nærliggende skog for å lette tilgangen til friluftsliv. Det skal også anlegges sti der dette fremstår som naturlig snarveg for å komme fram til annet som for eksempel busslomme, og offentlig anlegg som for eksempel idrettsanlegget på Kringla. Der stigningsforholdene ligger til rette for det, og der destinasjonen ligger til rette for det, skal stien anlegges i en kvalitet som gjør det mulig å forsere med sykkel og barnevogn.

For utbyggingsprosjekter med mer enn 75 boenheter skal det i tillegg til de sosiale møteplassene stilles krav til opparbeidet areal for oppføring av ballbinge eller annet tilsvarende lekeanlegg. Størrelsen skal være slik at det kan oppføres standard størrelse på ballbingen på minimum 13m*23m. Avstanden fra ballbinge/lekeareal til boliger, skal tilpasses slik at boligeiendommen ikke blir forurenset av støy fra ballbinge/lekeplass.

For utbyggingsprosjekter fra 25 – 150 boenheter skal det reserveres et areal på minimum 1500 m² egnet for fri lek. Lekeplassen skal der det er mulig inneholde varierende terreng, naturmark og vegetasjon, men skal ha område/bane med fast dekke egnet for opplæring av sykleferdigheter. Lekeplassen skal i tillegg minimum inneholde 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet tilpasset aldersgruppen 6-12 år, som balanse, klatring og ball. Der forholdene ligger til rette for det kan naturlige elementer som for eksempel et fint svaberg erstatte utstyr for klatring osv. Avstanden fra arealet for fri lek til boliger, skal tilpasses slik at boligeiendommen ikke blir forurenset av støy fra lek fra dette arealet.

For utbyggingsprosjekter med mer enn 500 boenheter skal det stilles krav til plass for skatbordrampe eller annet tilsvarende lekeanlegg. Avstanden fra skatebordrampe eller annet tilsvarende lekeanlegg og til boliger, skal tilpasses slik at boligeiendommen ikke blir forurenset av støy fra lek fra dette arealet.



For utbyggingsprosjekter fra 150 – 500 boenheter skal det reserveres et areal på minimum 5000 m² egnet for fri lek. Lekeplassen skal der det er mulig inneholde varierende terreng, naturmark og vegetasjon, og skal utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom. Det skal settes av plass til 7er fotballbane (minimum 50*70 meter) og det skal være muligheter for ulike type spill på for eksempel gressplen eller grusplass for spill, ball og skilek. Avstanden fra arealet for fri lek og til boliger, skal tilpasses slik at boligeiendommen ikke blir forurenset av støy fra lek fra dette arealet.

Lekeområdene skal være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensing eller annen fare.

Areal med støyforhold over 55 dB(A) skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet.

Med unntak av akebakke skal arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 2 meter skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet.

Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) skal ikke legges inne på lekeplasser eller ligge nærmere enn 15 m. Avstand fra høyspent luftspenn til lekeplass skal være 30-60 meter avhengig av strømstyrken. Avstanden fra 300 kV ledning bør være minst 60 meter.

1.8. Landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredt fritidsbebyggelse PBL §11-11. 2

Innenfor området avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredt fritidsbebyggelse kan oppføring av fritidsbolig tillates for fritidsboliger plassert iht. koordinatene oppført slik disse er angitt i planbeskrivelsen.

- 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.
- Garasje til fritidsbolig må ikke overstige 70 m² BYA eller BRA og maksimumshøyde er 5 meter.

1.9. Landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredt boligbebyggelse PBL §11-11. 2

Innenfor området avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredt boligbebyggelse kan oppføring av bolig tillates under følgende betingelser:

- Det skal utarbeides en skisse for intern arealdisponering i området.
- Tomter skal ikke ligge nærmere enn 50 m fra vann og vassdrag og ikke lavere enn 4,5 m målt fra normalvannstand.
- Det skal avsettes 20 m² lekeareal pr bolig. Størrelsen på tomt skal være maksimalt være på 4000 m².



- Boligen maksimumsstørrelse er 180 m² BYA og maksimumshøyde er 8 m.
- Garasje må ikke overstige 70 m² BYA eller BRA og maksimumshøyde er 5 meter.
- Bebyggelsen plasseres og utformes slik at den ikke kommer i konflikt med fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven §§ 3 og 9.
- Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med regionale eller lokale friluftsliv-, vilt- og naturverninteresser.
- Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med landbruksinteresser, jf. Jordlova §§9 og 12.
- Bebyggelsen skal ta hensyn til kulturlandskap og eksisterende bebyggelse.
-

1.10. Tiltak i og ved vann eller/og vassdrag PBL §29-5

Nye tiltak ved eller i vann eller vassdrag skal vurderes ihht Forskrift om rammer for vannforvaltningen § 12.

1.11. Private renseanlegg PBL §§ 31-2, 31-3

Ved søknad om renovering eller store ombygninger av eksisterende boliger som er tilknyttet eksisterende privat renseanlegg, skal tilstanden til renseanlegget vurderes av faglig kompetent rådgiver. Er renseanlegget eldre enn 30 år skal minimum etterpoleringsanlegget skiftes ut til nytt anlegg jf. Forurensingsloven § 24. Etterpoleringsanlegg sandfilter tillates kun for rensing av gråvann jf. Forurensingsloven § 22. Det skal tilstrebes for at utslippet får så lang oppholdstid som mulig før det når ut til åpent resipient. Kun i de tilfellene hvor det ikke kan anlegges etterpoleringsanlegg, kan det anlegges minirensanlegg som i seg selv tilfredsstiller kravet til rensing i forurensingsforskriften § 12-8 a med utslipp til helårsførende bekk jf. Forurensingsloven § 22. Både tank og etterpoleringsanlegg skal ligge utenfor flomsonen for 200 års flom eller ligge i et terrenghøydenivå på 4,5 meter eller mer fra normalvannstanden.

1.12. Utsatte områder for flom (Hensynssoner PBL § 11-8a)

Nye utbyggingsområder skal plasseres sikkert med hensyn til flomfare. Ny bebyggelse skal bygges over nivå for en 200 års flom. I de områder der nivået for 200 års flom ikke er kjent, og høydenivået til byggeområde er mindre enn 4,5 m fra normalvannstand, må 200 års flom utredes. Hensynssonen viser 1000 års flom.

1.13. Steinsprangutsatte områder (Hensynssoner PBL § 11-8a)

I de områdene som på temakartet er avmerket fare for steinsprang, er det byggeforbud. Byggeforbudet kan oppheves dersom en faglig dokumentert utredning som avkrefter rasfare kan forelegges.



1.14. Støysone (Hensynssoner PBL § 11-8a)

Det tillates ikke etablering av nye boliger eller fritidsboliger i støysoner.

1.15. Landbruk (Hensynssoner PBL § 11-8c)

Her skal dyrket mark eller dyrkbar mark ikke omdisponeres til annet formål, eller gjøres tiltak som kan gi driftsulemper for landbruket.

I tilfeller der det ellers ligger til rette for å dispensere (ved søknad om fradeling og bygging av bolighus) gjelder følgende avstandskrav:

- min. 30 m fra nybygget til dyrket mark,
- samt min. 10 m fra ny eiendomsgrense til dyrket mark.

1.16. Hensyn til friluftsliv (Hensynssoner PBL § 11-8c)

Innenfor dette området skal hensynet til friluftsliv ha første prioritet.

1.17. Rekkefølgekrav

1.17.1. Generelle rekkefølgebestemmelser:

Før opparbeidelsen av det enkelte utbyggingsområde (boligfelt) påbegynnes skal det foreligge tilstrekkelig kapasitet i barnehage, skolefritidstilbud (SFO) og grunnskole, slik at påregnelig antall barn/unge som utbyggingen vil generere kan gis tilbud i henhold til de til enhver tid gjeldende individuelle rettigheter.

Tilsvarende gjelder at det skal foreligge tilstrekkelig kapasitet med hensyn til andre lovpålagte kommunale tjenestetilbud med nødvendig kapasitet til å ivareta den merbelastning (kapasitet) utbyggingen vil medføre.

Videre skal trafikksikkerheten, også utenfor utbyggingsområde, herunder gang/sykkelveier, rundkjøringer, med mer, være opparbeidet slik at disse forhold er forsvarlig ivaretatt.

Kommunen kan tillate at deler av tiltenkt utbygging i et utbyggingsområde påbegynnes under forutsetning at ovennevnte forhold er ivaretatt i forhold til det delområde som påbegynnes, og det foreligger konkrete planer med hensyn til ovennevnte som ivaretar en helhetlig utbygging.

Området skal planlegges på en helhetlig måte (reguleringsplan) omfattende de samlede arealer som er avsatt til utbyggingsformål. Før arbeidet igangsettes skal de generelle rekkefølgebestemmelsene være ivaretatt.

Utbygger/utbyggere/grunneiere må videre legge til grunn at det må opprettes nødvendig avtaler som ivaretar hensynet til en helhetlig utbygging for hele, eller deler av området, med siktemål å oppnå en forsvarlig/optimal anvendelse av de arealer som medgår for å gjennomføre utbyggingen, herunder hensynet til etterfølgende kommunal drift og vedlikehold.



1.17.2. Spesielle rekkefølgebestemmelser:

A. Liheia:

Det må anlegges gang- og sykkelveg fra Mjølhusmoen til Froland Kirke.

B. Svinvika:

Før utbygging igangsettes må forbindelsen til Osedalen for myke trafikanter være avklart.

C. Kleivene vest:

Før utbygging igangsettes må forbindelsen til Osedalen for myke trafikanter være avklart.

D. Blakstadheia/Mølla:

Gang- og sykkelveg langs fv. 42 ned Blakstadkleiva til Blakstad bru skal være etablert.

E. Jonsplass (Frolands Verk):

Før utbygging igangsettes må forbindelsen til Osedalen for myke trafikanter være avklart.

F. Dalen:

Før utbygging igangsettes skal fortau på nordsiden av Fylkesveg 42 være etablert frem til resten av sentrum.

G. Bliksåsen del 2

Før utbygging igangsettes skal gang- og sykkelveg på nordsiden av Fylkesveg 42 enten over Songeelva eller langs med Fylkesveg 42 skal være ivaretatt.

H. Songeheia

Før utbygging igangsettes skal gang- og sykkelveg på nordsiden av Fylkesveg 42 enten over Songeelva eller langs med Fylkesveg 42 være sikret anlagt. Det skal også anlegges turvei/snarvei som letter forbindelsen for syklende og gående med sentrumsområde. Det skal også foretas en geoteknisk undersøkelse for rasfare og eventuelt foreta nødvendig tiltak for å sikre område for fare.

I. Utvidelse av Boråsen

Det skal også foretas en geoteknisk undersøkelse for rasfare og eventuelt foreta nødvendig tiltak for å sikre område for fare.



2. Kommuneplanens retningslinjer

Kommunen krever utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsvurderinger i forhold til samfunnssikkerhet (ROS-analyse) for alle planer (områdeplan, kommunedelplan, detaljplaner osv.)

Kommunen krever utredning av planer som ihht. forskrift om konsekvensutredning skal behandles etter forskriften.

Før planforslag kan sendes til behandling til kommunen skal området ha gjennomført særskilt undersøkelse etter forninner jf. Loven om kulturminner § 9.

Forslag til detaljplaner skal som hovedregel være i samsvar med overordnet plan (kommuneplan, områdeplan osv.). Dersom forslaget til detaljplan avviker fra overordnet plan, kreves samme utredning som for overordnet plan. Utbygging kan ikke skje før det foreligger godkjent detaljplan.

For nye boligområder ønsker kommunen at det skal anlegges nedgravde renovasjonsdunker. Kommunen kan akseptere avstander fra nedgravde renovasjonsdunker til boliger som blir lengre en avstanden gitt i preakseptert løsning jf. TEK 17 (100 meter), etter utredning av løsningen. En utredning må kunne vise til den trafikkmonster og sannsynlig ferdselsmonsteret både for gående og kjørende inn og ut fra planområdet.

Forslag til plan (områdeplan, detaljplan) som avviker fra kommuneplanen eller annen overordnet plan skal ha Froland kommune v/formannskapet sin tillatelse før planarbeidet igangsettes.

2.1. Dispensasjoner fra kommuneplanen

Dispensasjonssøknader fra arealformålet Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) for å tillatte tiltak nevnt i plan- og bygningslovens § 20 – 1 a, b, d, e, f, g, k, l, m skal sendes til uttalelse til Aust-Agder fylkeskommune kulturvernnavdeling og fylkesmannen i Aust – Agder, miljøvernnavdeling før vedtak fattes.

2.2. Boliger

Dispensasjon fra arealformålet Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) kan kun gis under følgende vilkår:

- Bebyggelsen skal ikke overstige 2 boenheter.
- Bebyggelsen må bare plasseres der det finnes tilfredsstillende vannforsyning, muligheter for godkjente avløpsordninger og muligheter for godkjent avkjørsel.
- Tomtestørrelse bør begrenses til maksimalt 4 dekar.



- Foreslåtte eiendomsgrenser til søkt fradelt tomter skal ha en avstand på minimum 10 meter fra dyrka mark og fra nybygg til dyrket mark på minimum 30 meter.
- Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere enn 100 meter fra de vann og vassdrag som er markert på plankartet og for øvrige vann og vassdrag gjelder 50 meter avstand.
- Områder hvor det ligger til rette for fremtidig feltutbygging skal ikke bebygges uten at det foreligger reguleringsplan.
- Bebyggelsen plasseres og utformes slik at den ikke kommer i konflikt med fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven §§ 3 og 9.
- Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med regionale eller lokale friluftsliv-, vilt- og naturverninteresser.
- Bebyggelsen skal ta hensyn til kulturlandskap og eksisterende bebyggelse.

2.3. Hensynssone landbruk

Innenfor sonene tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for landbruket. Kjerneområdene er de viktigste arealene i Froland for matproduksjon og jordbrukets kulturlandskap og skal underlegges strengeste jordvern.

2.4. Hytter

Oppføring av fritidsbebyggelse (sportshytter, sommerhus, kolonihage hus, og lignende bygninger som bare er beregnet på å bebos i kortere tidsrom) og fradeling og bortfesting av tomter for bygninger som beskrevet, kan som hovedregel bare skje etter vedtatt reguleringsplan eller innenfor områder avmerket landbruk-, natur- og friluftsområde m/spredt fritidsbebyggelse. Alle områder med slike godkjente planer er vist på plankartet. Disse har gyldighet før kommuneplanen.

2.5. Lekeplasser

Som følge av nasjonal løft for å få full barnehagedekning, ser kommunen at bruken av lekeplasser blir begrenset. Kommunen mener allikevel at det er viktig med "offentlige lommer og fristeder" hvor lek og samvær kan utøves. Fordi kommunen tror at brukergruppen er endret, blir det mer viktig at "lekeplassene" inneholder de fasilitetene som tiltaler en bred brukergruppe. God solforhold, usjenert plassering og tiltalende naturforhold er forutsetninger for god bruk av "lekeplassen". Viktigere er kvalitet fremfor kvantitet.



Beskrivelse av formål i plankartet

Kommunen presenteres i målestokk 1:70.000, samt at de sentrale deler av kommunen er presentert mer detaljert i målestokk 1:30.000. Arealplanen består videre av tittelfelt, retningslinjer, utfyllende juridiske bestemmelser, kort sammendrag av kommuneplanen, oversikt over juridiske bindende detaljplaner.

3.1. Bebyggelse og anlegg

Eksisterende og fremtidige bebyggelse og anlegg er avmerket på kommuneplankartet. Med bebyggelse og anlegg menes bolig- og fritidsbebyggelse, sentrumsformål, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, forretninger, næringsbebyggelse, kirkegård og grav- og urnelunder, uteoppholdsarealer, idrettsanlegg, fritids- og turistformål, råstoffutvinning. I utbyggingsområdene har vi markert de feltene der 50 % og mer av utbyggingen er fullført som eksisterende felt, og de resterende (under 50 % utbygget) som planlagte felt. Planen viser tilstrekkelig arealreserve for utbygging i planperioden.

Innenfor noen reguleringsplanavgrensinger er det i denne planen foretatt en retting av planformålet. Disse planene gjelder så langt formålet samsvarer med denne planen. Disse er oppgitt i kap. 4.1.

Øvrige vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er oppgitt i kap.4.2 med informasjon som plannavn, vedtaksdato og arkivnummer.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Her under lufthavn, bane, riksvei, fylkesveier, private veier, jernbane, høyspentlinje og turvei/lysløype. De kulturhistoriske veiene som den gamle ferdssvegen til Telemark og Allmannavegen er linjemarkert på kartet.

3.3. Landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)

Områder for spredd fritids- og boligbebyggelse er særskilt avmerket.

3.4. Hensynssoner

3.4.1. Naturvernområder (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H720-1)

18 områder er båndlagt som naturvernområder (Vereknutane, Haresteinheia, Langebergsheia og Mannfallknuten, Tårendalen, Tveiteåsen, Jurdalsknuten, Lemfjellheia, Myklandsvatna, Ytre Lauvrak, Storemyr, Solbergheia, Romeheia, Blesehelleren, Styggetjønnåsen, Jomåsknutene, Eikåsen, Urdalen, Haugsjåknipen). Disse er i dag vernet gjennom naturvernloven.



3.4.2. Bevaring kulturmiljø (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H570)

Kobberverket ved Osevollen, Bygdeborgen og brua over Songeelva i Osedalen, Frolands Verk, Hurvedal gård er markert som kulturminner. Generell sikringszone til fornminner er også markert.

3.4.3 Sone for påvente av plan (Hensynssoner PBL § 11-8 d, H710)

Området fra Gullknapp og mot fv. 42 og mellom kommunegrensen Arendal og fv. 154 er markert for planlegging av adkomstvei (Gullknapp), næringsareal og friluftsliv.

3.4.3. Nedbørsfelt Verna Vassdrag (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H720-1)

2 områder er båndlagt som naturvernområder ifm. Vernet vassdrag (Lilleelv og Tovdalsvassdraget). Disse er i dag vernet gjennom naturvernloven.

3.4.4. Hensynssone Friluftsliv (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H530)

Området rundt Himmelsyna er markert med hensynssone. Friluftsliv har her førsteprioritet framfor nye tiltak.



3.4.5. Hensynssone landbruk (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H510-1)

I utløpet ved Mjåvassfjorden, Risdal, Ljosevatnet, langs med deler av Tovdalselva, Jomås og langs med deler av Nidelva er det avmerket hensynsområder for Landbruk.

- Her skal dyrket mark eller dyrkbar mark ikke omdisponeres til annet formål, eller gjøres tiltak som kan gi driftsulemper for landbruket.



Avstanden fra dyrket mark til andre tiltak skal minimum være 30 meter og fradeling av nye eiendommer (ny grense) skal minimum være 10 meter.

- Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Kantsoner mot vassdraget og kulturlandskapet bør gis særlig beskyttelse.
- Vannkvalitet og eksisterende vannivå må søkes opprettholdt.
- Utviklingstiltak skal som et overordnet prinsipp tilpasses kvalitetene i den helhetlige landskapsstrukturen.
- I strandvernbeltet slik det er avsatt på kartet skal det tas vesentlige hensyn til allmennhetens interesser både mht. tilgang og i forhold til landskaps- og kulturmiljø.

3.4.6. Byggeforbudssone langs vann og vassdrag

Langs vann- og vassdrag er det byggeforbud sone. For utvalgte vann og vassdrag er det 100 m byggeforbudssone som vist på plankartet. For de resterende gjelder en byggeforbudssone på 50 m. Nye tiltak må ligge i en terrenghøyde vertikalt målt til mer enn 4,5 meter fra normalvannstanden.



3.4.7. Faresone (Hensynssoner PBL § 11-8a)

Kommunen og private utbyggere har selvstendig undersøkelsesplikt og ansvar for at faremomenter er vurdert og tatt hensyn til (ROS-analyser) både ved utarbeidelse av arealplaner og ved vurdering av dele- og byggetillatelse.



Alle områder angitt av Norges vassdrag- og energi departement som potensiell fareområder for ras og som er innenfor bebygde- og fremtidige utbyggingsområder er avmerket. Alt reguleringsarbeid skal klarere utbyggingsområdene for rasfare.

Områder langs med vann og vassdrag angitt av Norges vassdrag- og energi departement som område med fare for flom er avmerket. Avmerket flomsonen er for 1000 års flommen, men ved utbygging er det 200 års flommen det må tas hensyn til.

3.4.8. Støysone (Hensynssoner PBL § 11-8a)

Støysoner er markert på kartet som hensynssoner for de største støykildene i kommunen, der vi har slik informasjon tilgjengelig. Froland kommune tar høyde for at Arendal lufthavn Gullknapp flyplass kan utvides til 3000 meters rullebane og har markert støysone for en slik utvikling. Øvrige støysoner er massetaket på Vestre Dale, og motocrossbanen på Jomås.

3.5. Øvrige tegnforklaring

Gammel avfallsfylling, kraftverk, skytebane, campingplass, massetak, fredete bygninger og særlig bevaringsverdige bygninger i utbyggingsområdene er markert på kartet med symbol.

4. Gjeldende reguleringsplaner

4.1. Juridisk bindende planer som fortsatt gjelder så langt planen er i samsvar med arealformålet i kommuneplanen (hensynssone § 11-8 f)

Plan nr.	Navn på reguleringsplanen	Formål	Godkj. Råd/form.sk. Delegasjon	Godkj. Komm. St.	Stadf. Fylkesm.
14R1	Risdal	Hytter Div.			27.12.83
18R1	Hynnekleiv	Div.			22.12.86
19R1	Mykland	Div.			21.05.87
111R1	Langedal	Bolig			24.06.76
118R1	Frolands Verk	Div.			01.10.86
119R1	Mjølhusmoen	Div.			02.10.87
119R3	Mjølhusmoen endring	Skoleområde		18.12.2009	
123R3	Neset	Off.		06.06.99	

4.2. Juridisk bindende planer som fortsatt gjelder så langt planen er i samsvar med arealformålet i kommuneplanen (hensynssone § 11-8 f) Juridisk bindende planer som fortsatt gjelder foran kommuneplanen (hensynssone § 11-8 f)

Her er listet opp alle reguleringsplaner, områdeplaner, detaljplaner og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplanen



Plan nr.	Navn på reguleringsplanen	Formål	Godkj. Råd/form.sk. Delegasjon	Godkj. Komm. St.	Stadf. Fylkesm.
<u>15R2</u>	<u>Førevann – Himmelsyna området</u>	<u>Fril.omr.</u>		<u>04.09.2014</u>	
<u>16R2</u>	<u>Førevann hytteområde</u>	<u>Hytter</u>		<u>25.03.99</u>	
<u>16R2DET1</u>	<u>Detaljplan for delfelt FB2</u>	<u>Hytter</u>		<u>21.05.2015</u>	
<u>17R1</u>	<u>Myklandsdalen – Jurdalshei</u>	<u>Hytter LNF</u>			<u>26.05.86</u>
<u>21R1</u>	<u>Mjåvatten</u>	<u>Hytter</u>		<u>01.02.96</u>	
<u>22R3</u>	<u>Skripeland</u>	<u>Hytter</u>		<u>22.06.00</u>	
<u>23R1</u>	<u>Risdal del av 82/5</u>	<u>Hytter</u>		<u>25.03.99</u>	
<u>23R1MVE1</u>	<u>Risdal del av 82/5</u>	<u>Endret veitrase</u>		<u>10.02.05</u>	
<u>25R1</u>	<u>Skjersæ Hytteområde</u>	<u>Hytter</u>		<u>12.02.04</u>	
<u>25R1MVE2</u>	<u>Skjersæ hytteområde gnr 93 bnr 2 endringer</u>	<u>Flyttet sti</u>	<u>19.05.08</u>		
<u>26R1</u>	<u>Voksdalsfjorden hytteområde</u>	<u>Hytter</u>	<u>10.02.05</u>		
<u>26R1MVE1</u>	<u>Voksdalsfjorden hytteområde</u>	<u>Flyttet VVS-område</u>	<u>27.01.06</u>		
<u>27R1</u>	<u>Reg.plan for Mjåvatn Hyttefelt</u>	<u>Hytter</u>		<u>30.08.07</u>	
<u>28R1</u>	<u>Vervassheia</u>	<u>Hytter</u>		<u>25.10.07</u>	
<u>111R1MVE2</u>	<u>Langedal</u>	<u>Endret formål</u>		<u>30.06.83</u>	
<u>111R1MVE3</u>	<u>Langedal</u>	<u>Flyttet lekeplass</u>	<u>01.07.83</u>		
<u>111R1MVE4</u>	<u>Langedal</u>	<u>Endret tomter</u>		<u>13.09.84</u>	
<u>111R1MVE5</u>	<u>Langedal</u>	<u>Endret parkeringsplass</u>		<u>12.12.85</u>	
<u>114R1</u>	<u>Blakstadheia</u>	<u>Flate regulering</u>			<u>11.03.85</u>
<u>114R1B1</u>	<u>Blakstadheia beb.plan felt B, C, D</u>	<u>Bolig</u>	<u>23.05.86</u>		
<u>114R1B2</u>	<u>Blakstadheia beb.plan felt E, F, G</u>	<u>Bolig</u>	<u>28.08.92</u>		
<u>114R1B3</u>	<u>Blakstadheia beb.plan felt A</u>	<u>Bolig</u>	<u>28.06.99</u>		
<u>115R1</u>	<u>Industriområde Blakstadheia</u>	<u>Industri</u>			<u>10.06.85</u>
<u>115R4</u>	<u>Industriområde Blakstadheia del 2</u>	<u>Industri/institusjon</u>	<u>18.08.2015</u>		
<u>116R3</u>	<u>Gullknapp flyplass</u>	<u>Flyplass</u>		<u>29.09.2011</u>	
<u>117R1</u>	<u>Osedalen</u>	<u>Div.</u>			<u>20.03.86</u>
<u>117R3</u>	<u>Osedalen endr.2 (Blakstad bru)</u>	<u>G/S-Veg</u>		<u>05.05.94</u>	
<u>117R6</u>	<u>Osedalen kryss</u>	<u>Trafikk</u>		<u>03.12.98</u>	
<u>117R7</u>	<u>Rv. 42 ny Blakstad bru m/g-/s-veg</u>	<u>Trafikk</u>		<u>11.12.03</u>	
<u>117R1B1</u>	<u>Beb.plan Frolandssenteret</u>	<u>Bolig-forr.</u>	<u>04.10.99</u>		
<u>117R1B1MVE3</u>	<u>Osedalen –Trygg ferdsel</u>	<u>Forr. –bol.</u>	<u>11.02.02</u>		
<u>117R1B2</u>	<u>Del av Osedalen</u>	<u>Forretning/bolig</u>	<u>11.02.2002</u>		
<u>117R10MVE1</u>	<u>Endring av Del av Osedalen Gnr. 13 Bnr.3 m.fl.</u>	<u>Endret lekeplassering</u>	<u>19.04.2011</u>		
<u>118R2</u>	<u>Del av Frolands Verk</u>	<u>Div.</u>		<u>28.06.01</u>	
<u>119R1MVE1</u>	<u>Endring Mjøhusmoen</u>	<u>Skytebane og lysløype</u>	<u>16.05.1989</u>		
<u>119R3MVE1</u>	<u>Mjøhusmoen endring parkeringsplasser</u>	<u>Endring parkeringsplasser</u>	<u>24.08.2011</u>		
<u>120R1</u>	<u>A.Baasland</u>	<u>Bolig</u>			<u>06.10.88</u>
<u>123R3MVE2</u>	<u>Neset</u>	<u>Adkomstvei</u>	<u>19.06.02</u>		
<u>123R3MVE3</u>	<u>Neset</u>	<u>Tilleggs tomt Stushammen 18</u>	<u>22.09.2015</u>		
<u>123R3DET1</u>	<u>Del av Neset, gnr 18 bnr 72</u>	<u>Bolig/Næring</u>	<u>26.09.2017</u>		
<u>124R1</u>	<u>Skytebane Uvatn</u>	<u>Skytebane</u>		<u>24.06.93</u>	
<u>125R2</u>	<u>Motocrossbane Jomås</u>	<u>Endring bestemmelsene</u>			<u>21.04.05</u>
<u>127R1</u>	<u>Ovelandsheia</u>	<u>flaterregulering</u>		<u>06.05.99</u>	
<u>127R1B1</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan B1-B2</u>	<u>Bolig</u>	<u>06.12.99</u>		



<u>127R1B2</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan del av B3</u>	<u>Bolig</u>	<u>02.12.02</u>		
<u>127R1B3</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan B9</u>	<u>Bolig</u>	<u>16.06.03</u>	<u>26.06.03</u>	
<u>127R1B3MVE2</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan B9 endring</u>	<u>Endret tomtegrense</u>	<u>31.05.11</u>		
<u>127R1B3MVE3</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan B9 endring</u>	<u>Tilleggs tomt til Langedal 36</u>	<u>18.11.2014</u>		
<u>127R1B4</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan, del av B3</u>	<u>Bolig</u>	<u>14.12.06</u>		
<u>127R1B5</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan felt B4</u>	<u>Boliger</u>	<u>25.10.07</u>		
<u>127R1B5MVE1</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan felt B4 endring</u>	<u>Grensejustering</u>	<u>19.11.2013</u>		
<u>127R1B6</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan felt B5</u>	<u>Boliger</u>	<u>02.06.09</u>		
<u>127R1B7</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan felt B6</u>	<u>Boliger</u>	<u>02.06.09</u>		
<u>127R1B8</u>	<u>Detalipplan for B7 og B8 Ovelandsheia</u>	<u>Boliger</u>	<u>18.01.11</u>		
<u>127R1B9</u>	<u>Detalipplan for Ovelandsheia B10</u>	<u>Bolig</u>	<u>11.09.2012</u> <u>OBS ny kart</u>		
<u>127R1B10</u>	<u>Ovelandsheia delfelt B11</u>	<u>Bolig</u>	<u>03.04.2018</u>		
<u>128R1</u>	<u>Del av Mjølhus, Gnr. 10 Bnr. 2</u>	<u>Bolig</u>		<u>17.06.99</u>	
<u>129R1</u>	<u>Kartmyr/Ovelandsdalen</u>	<u>Bolig</u>		<u>21.03.2002</u>	
<u>129R2MVE1</u>	<u>Reg.plan for del av Kartmyr Ovelandsdalen -endring</u>	<u>Snuhammer</u>		<u>13.12.2011</u>	
<u>130R1</u>	<u>Blakstad stasjon</u>	<u>Bevaring</u>		<u>26.06.03</u>	
<u>131R1</u>	<u>Froland stasjon</u>	<u>Bevaring</u>		<u>26.06.03</u>	
<u>132R1</u>	<u>Blakstadheia Fv 154 Nybuv. Plass.</u>	<u>Trafikk</u>		<u>12.02.04</u>	
<u>133R1</u>	<u>Reg.plan Vestre dale Del 1 massetak -del</u>	<u>Massetak</u>		<u>27.04.06</u>	
<u>134R1</u>	<u>Reg.plan RV 42 Blakstad - Ovelandsheia MPG</u>	<u>Vei</u>			<u>06.03.08</u>
<u>135R1</u>	<u>Yttertjern</u>	<u>Boliger</u>		<u>20.05.10</u>	
<u>136R1MVE1</u>	<u>Froland Kirke</u>	<u>Parkering/gravplass</u>	<u>18.08.2015</u>		
<u>141R1</u>	<u>Områdeplan Bliksåsen, Songe og deler av sentrum</u>	<u>Arealdisponering</u>		<u>29.03.2012</u>	
<u>141R1MVE2</u>	<u>Områdeplan Bliksåsen, Songe og deler av sentrum -Endring</u>	<u>Justering av formålsgrenser, bolig v/hoppbakken</u>	<u>08.04.2014</u>		
<u>141R1DET1MVE4</u>	<u>Detalipplan av Bliksåsen del 1 endring</u>	<u>Mindre justering, oppdatert kart</u>	<u>25.11.2015</u>		
<u>141R1DET1MVE5</u>	<u>Detalipplan av Bliksåsen del 1 byggetrinn 2</u>	<u>Div. endringer</u>	<u>01.04.2016</u>		
<u>141R1DET1MVE7</u>	<u>Detalipplan av Bliksåsen del 1 endring</u>	<u>Formålsendring Bb3 og Bb2</u>	<u>21.03.2017</u>		
<u>141R1DET2</u>	<u>Dalen Handelssenter</u>	<u>Næring/Bolig</u>		<u>21.04.2016</u>	
<u>142R1MVE1</u>	<u>Trollmoen, endring</u>	<u>Utvidet boligområde</u>	<u>25.11.2014</u>		
<u>143R1</u>	<u>Trædal gnr 20 Bnr 49</u>	<u>Bolig</u>	<u>17.01.2012</u>		
<u>144R1</u>	<u>Detalipplan for Gnr 18 bnr 410</u>	<u>Bolig</u>	<u>05.03.2013</u>		
<u>145R2</u>	<u>Boråsen, omregulering</u>	<u>Bolig</u>	<u>27.05.2014</u>		
<u>146R1</u>	<u>Reguleringsplan for Espestøl, del av 99/1</u>	<u>Hytter</u>	<u>19.08.2014</u>		
<u>147R1</u>	<u>Blakstadheia Terrasse</u>	<u>Boliger</u>	<u>06.05.2014</u>		
<u>148R3</u>	<u>Detalipplan for Trevanntoppen, omregulering</u>	<u>Boliger</u>	<u>11.05.2017</u>		
<u>149R1</u>	<u>Detalipplan for Reiersøl naturpark</u>	<u>Boliger/næring</u>	<u>19.08.2014</u>		
<u>150R1</u>	<u>Områdeplan for Langåsen</u>	<u>Sentrumsområde</u>		<u>06.11.2014</u>	