

Referat oppstartsmøte

Detaljregulering Osedalen sørøst

Plannummer: 141R1DET3
Saksnummer: 26/468
Møtedato 12.02.2026

MØTEDELTAKERE

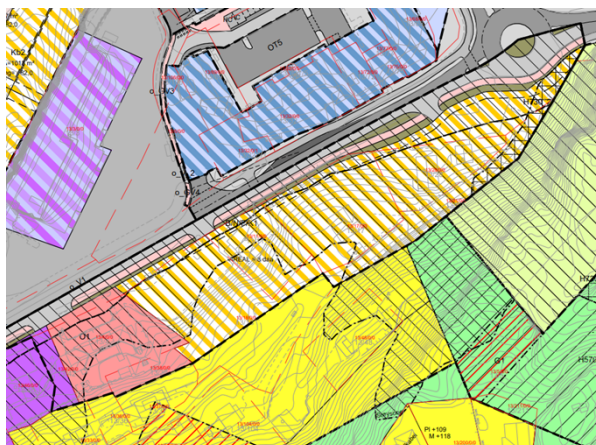
Forslagsstiller Froland kommune V/Sigurd Jensen
Konsulent Asplan Viak V/Erling Ekerholt Sæveraas
Fra kommunen Teknisk virksomhet: Ole Tom Ørnevik, Yngve Ramse Trædal
Referat sendes Statsforvalteren i Agder, Agder fylkeskommune, Statens vegvesen, Froland kommune v/kommuneoverlegen, Østre Agder brannvesen, Funksjonshemmedes råd, Eldrerådet, Ungdomsrådet, B & U-rep. Ingunn Gjømle.

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

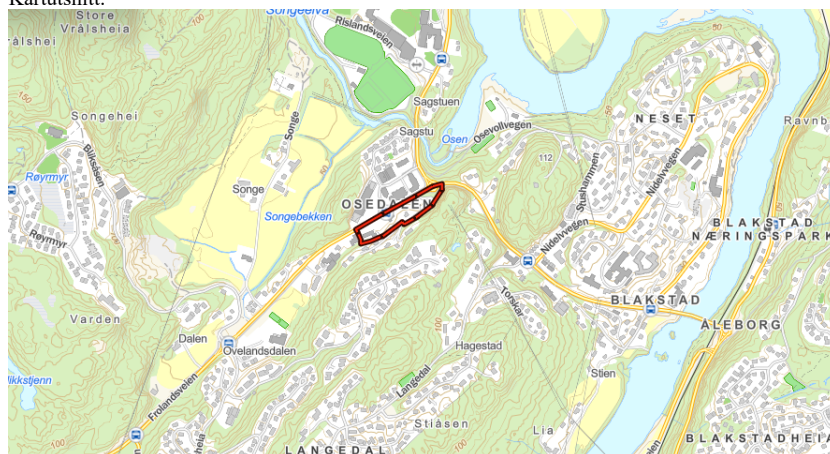
Planideen: **Sentrumsutbygging**
Planens hensikt er å tilrettelegge for en detaljreguleringsplan for Osedalen sørøst basert på mulighetsstudie utarbeidet for området. (Asplan Viak AS, 20.12.2024). I tråd med mulighetsstudien er det ønskelig å legge til rette for boliger, torg, utadrettet virksomhet på bakkeplan, parkering og aktivitetshus. Det planlegges utarbeidet en detaljreguleringsplan der området reguleres til et kombinert arealformål i tråd med dette.
Det vises ellers til Planinitiativ Osedalen sørøst datert 05.02.2026.

Plannavn: **Detaljplan for Osedalen sørøst**

Bakgrunnsmateriale:
Mulighetsstudie for Osedalen sørøst.
Områdeplan for Bliksåsen, Songe og Deler av Osedalen.
Kommuneplanen Froland kommune Arealplan 2023 – 2033
Formingsveilederen Osedalen Sentrum 24.02.2023



Kartutsnitt:



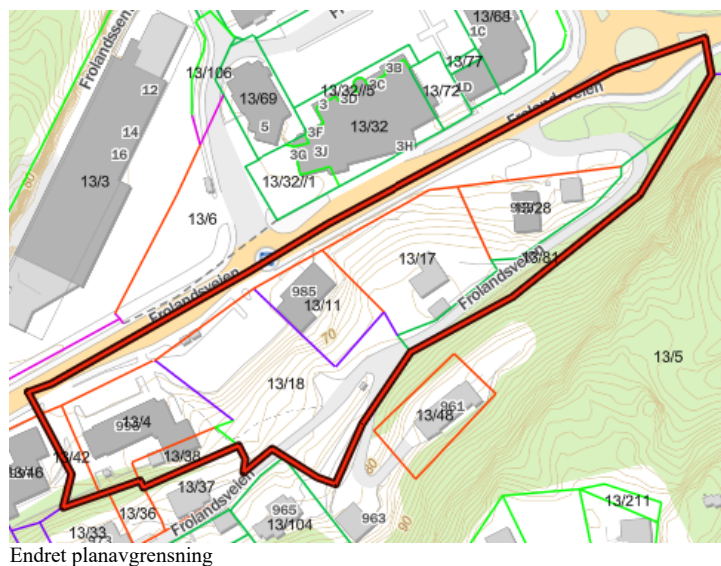
Oversiktskart:

Reguleringsformål: Bolig/Næring/Forretning/kontor
Hovedformål: Sentrumsutbygging
Antall m²: ca.13 daa inkl. veg
Ca. 10 daa utbyggingsfelt

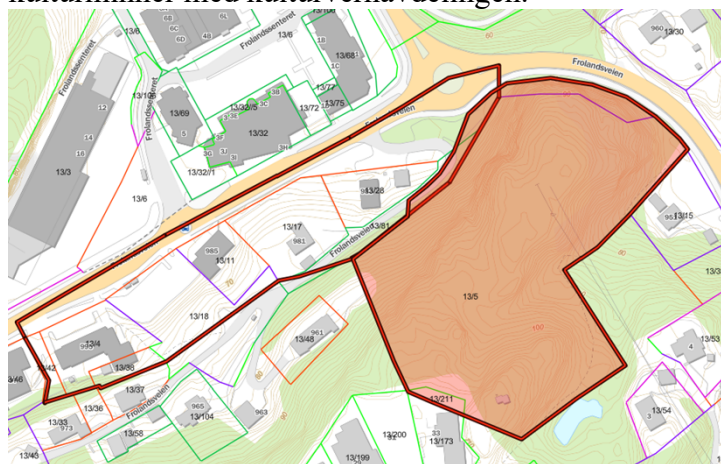
Kommunens TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Planområdet: Planforslaget er i samsvar med overordnet plan, områdeplan Bliksåsen, Songe og deler av Osedalen, vedtatt 29.03.2012 planid. 141R1 og kommuneplanens arealdel.
Gjeldende områdeplan har bestemmelse § 2.1 2ledd: Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1a, b, d, e, f, g, k, l må ikke finne sted i byggeområde før området inngår i en godkjent detaljregulering jf. Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planavgrensning: Froland kommune mener at planavgrensningen må inkludere kommunens eiendom. I og med at man er litt usikre på hvordan vevstrukturen av fv. 42 blir etter Agder fylkeskommunens utbedring, velger man at planavgrensningen er midt på fv. 42. Det vises til deres handlingsprogram for utbedring av fylkesveger. (se kartutsnittet under).

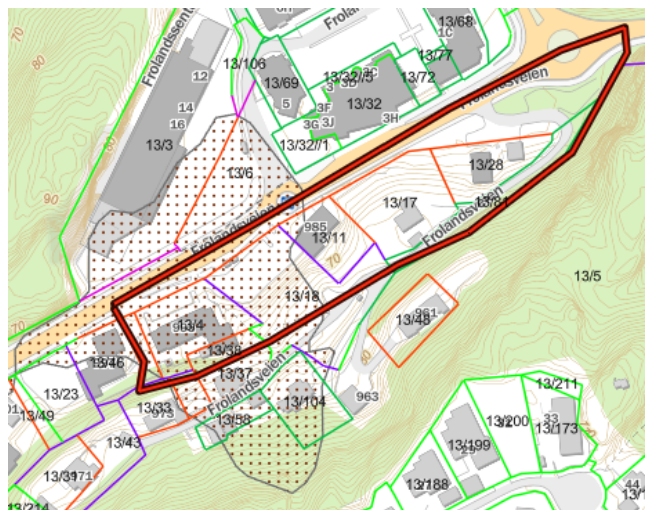


Kulturminnevern: Deler av hensynssone for kulturminner grenser til, og noe går litt inn på foreslåtte planavgrensning. Asplan Viak avklarer eventuelt hensyn til kulturminner med kulturvernavdelingen.

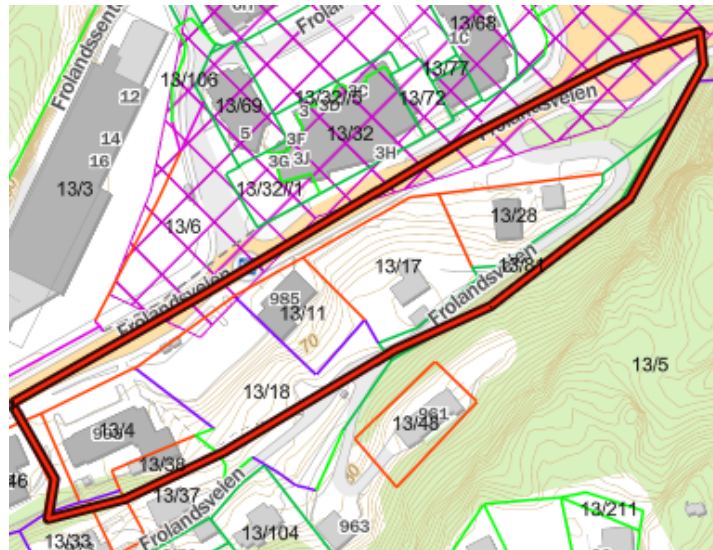


Samfunnssikkerhet: Det må stilles som krav i bestemmelsene at fareområdene må være undersøkt og avklaret før tiltaket tillates igangsatt.

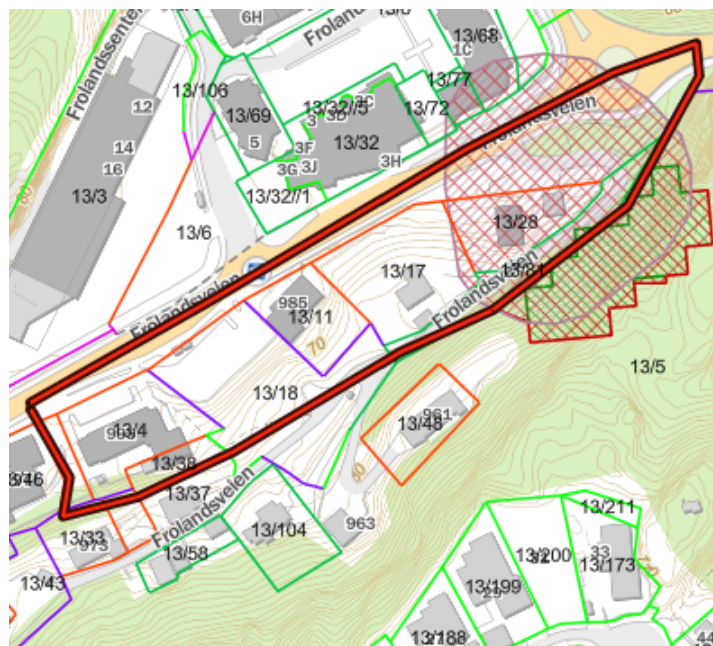
Aktsomhet for
Jordskred:



Aktsomhet for
Kvikkleiren:



Aktsomhet for
Snøskred:



Utbygger (Kommunen) vil under planprosessen bli enige om hvor mange boenheter som skal være universelt utformet. Dette nedfelles i bestemmelsene.

Skisser fra mulighetsstudie plasserer byggene +/- grensen mellom rødt og gult støynivå. Planmyndigheten (Kommunen) mener grensen ikke må overholdes eksakt, men at det vektlegges at de avbøtende tiltakene medfører at støynivået inne i boenhetene blir lavere enn 30 dBa, og at uteområdet på bygget bakside tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442

Områdeplanens

Bestemmelser:

Kommunen kan ved oppstartsmøte for delområder stille krav til hvor stor andel av boliger i delområde som må ha alle hovedfunksjoner på inngangsparti.

Nødvendig dokumentasjon på avbøtende tiltak skal fremlegges i forbindelse med behandling av detaljreguleringsplan. (trafikkstøy)

Næringsvirksomhet som sjenerer naboer, med tanke på støy, støv, lukt m.v., og som ikke ivaretar tidens krav til sentrumsfunksjoner, tillates ikke etablert eller utvidet.

Byggegrensen mellom rundkjøringer er minimum 6 meter fra kant fortau i BK og BNFK1-3. Denne byggegrensen er gjeldende når vegen fra et gatepreg jf MPG, og farten blir regulert til 40 km/t på strekning. I område sør for Fv42 videreføres byggegrenser som i gjeldene reguleringsplaner.

Støy

I rød støysone: Det er ikke tillatt å etablere ny støyfølsom bebyggelse.

I gul støysone: I områder med støynivå på en fasade mellom 55 og 65 dBA skal boligene være gjennomgående. Innvendig støynivå i boliger skal være lavere enn 30 dBA. Ved oppføring av boliger må det gjøres en støyvurdering i hvert enkelt tilfelle for å avklare nødvendige tiltak for å skjerme uteplasser samt tiltak i fasade.

Utbygger er pliktig til å opparbeide støyskjermer eller andre tiltak slik at støynivåene tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442.

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1 og H730_2) Innenfor områdene ligger en gravhaug (H730_1) og en bygdeborg (H730_2), som begge er automatisk fredete kulturminner. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Områdene forvaltes av regional kulturminneforvaltning etter kulturminnelovens bestemmelser.

Regulanten (Asplan Viak) viste til skissene i mulighetsstudie og at dette viser kompakt bygningsmasse, og at det sannsynligvis ikke er plass til nedfelte renovasjonsdunker. Planmyndighetene (kommunen) tviholder ikke på kravet om nedgravd renovasjonsdunker, men mente at renovasjonsløsningen må enten fremkomme i kart eller lagt inn i bestemmelsene.

Utbygger (kommunen) ønsker så høy utnyttelse som mulig. Det vises til at dette er sentrumsnære tomter hvor det ikke er ønskelig å legge for mye til rette for biler. Kravet til sosialt møte-/lekeplass må også sees i sammenheng med at planområde ligger nært friluft- og idrettsområder, og dette må kunne få innvirkning på kravene. Planmyndigheten (kommunen) er enig og ber om at planforslaget redegjør for valgte løsning.

Det er usikkert om det blir uttak av masse og hvor mye uttaksmasse blir. Kommuneplanens bestemmelse om at uttak av masse over 500 m³ skal meldes fra til Direktoratet for

mineralforvaltning, må sees på som en opplysning. Det trengs nødvendigvis ikke å ligge ved planforslaget.

Kommunens kommunaltekniske avdeling vil fremskaffe nødvendig oversikt over eksisterende vann- og avløpsledninger, og fiberledninger som ligger innenfor planavgrensningen.

Kommuneplanens

Bestemmelser:

Uttak av masse over 500 m³ skal meldes fra til Direktoratet for mineralforvaltning.

Innenfor 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 går ut til åpen resipient. 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.

Fare for kvikkleireskred skal vurderes for tiltak i alle områder med løs masser under marin grense.

I Sentrumsformål er det i kommuneplanen stilt krav:

- Utbygging bør baseres på sirkulær tankegang, miljøvennlige materialer og lavt klimagassutslipp.
- Parkering skal tilstrebes lagt under bakkenivå (p-hus/p-kjeller).
- Følgende minstekrav til parkeringsdekning for beboere og ansatte skal legges til grunn ved detaljplanlegging:
 - Boenheter med BRA < 90 m² - 1,0 plass pr. boenhet.
 - Boenheter 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.
 - Hver 5th parkeringsplass skal ha lademulighet for elektriske biler.
- Følgende minstekrav til parkeringsdekning til gjester skal legges til grunn ved detaljplanlegging:
 - 0,5 plass pr. boenhet.
- Sykkelparkering skal etableres innendørs eller overbygde sykkelskur. Hver plass skal minst dimensjoneres med minstemål

0,75 *1,5 m. Følgende minstekrav til sykkelparkeringsdekning for beboere og ansatte skal legges til grunn ved detaljplanlegging:

- Boenheter – 1 plass pr. boenhet.
- Forretning/tjenesteyting – 2 plasser pr. 100 m² BRA

Sikkerhetstiltak i bygg

Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkeinnsats. Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap fra Østre Agder Brannvesen kan anvendes.

Universell utforming

Innenfor nye boligområder skal 30% av boenhetene være universell utformet. Alle nye boligområder skal planlegges med plasser for post og renovasjon som er universell utformet. Det skal tilstrebes for å få renovasjon som nedgravde renovasjonsdunker. Avstanden mellom bolig og renovasjon skal utredes ihht. Kommunens retningslinjer dersom avstanden avviker fra pre aksepterte løsninger i TEK 17.

Sosiale møteplass for alle aldersgrupper (lekeplass)

I fremtidige boligområder og ved fortettingsprosjekter settes det krav til opparbeidet uteområde for sosiale møteplass egnet også for lek. For hver boenhet det planlegges innenfor planavgrensningen skal det opparbeides 32 m² til sosial møteplass/lekeplass. 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 opparbeidet arealet til nærmeste bygg og vei på 10 meter. Det opparbeidet arealet skal ikke være innegjerdet. Som et minimum skal plassen utstyres med 4 ulike utstyr til lek og aktiviteter, som f.eks. huske, vippe, klatrestativ og sandkasse. Der forholdene ligger til rette for det, kan naturlige elementer som f.eks. et fint svaberg erstatte utstyr for klatring osv. Plassen skal utstyres med benker med ryggstøtte og med sitteplass for 6 personer. Adkomstvei 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 enn 100 meter fra boligene som sosial møteplass/lekeplass sogner til.

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.

Areal med ytre påkjenninger av støy (gjennomsnittsmåling) over 55 dB(A) skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet.

Opparbeidet privat uteareal PBL § 11-9. pkt. 5

I fremtidige boligområde og ved fortetningsprosjekter settes det krav til privat skjermet opparbeidet uteområde på 8 m²pr. boenhet.

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

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

En utredning må kunne vise til den trafikkmønster og sannsynlig ferdselsmønsteret både for gående og kjørende inn og ut fra planområdet.

Tema

Grønnstruktur og lekeplasser:

Det er ingen nær sosial møteplass/lekeplass i området. Det er rikelig tilgang til friluftsområde Osevollen. Idrettsområde Kringla og Frolandia ligger heller ikke langt fra. Derfra tilgang til lysløype/skiskytteranlegget.

Kommunaltekniske:

Overvannshåndtering bør inngå i tekniske planer for området.

Konsekvensutredning:

Planforslaget har ikke vesentlig virkning for samfunn eller miljø. Det skal derfor ikke være nødvendig med konsekvensutredning av planforslaget.

Risiko og sårbarhetsanalyse:

Må foreligge

Mulige/sannsynlige

Rekkefølgekrav :

Nødvendig grunnundersøkelser for å avkrefte eventuelt kvikkleirefaren, skredfare skal være utført før utbygging kan igangsettes.

Tekniske planer inkludert overvannshåndtering og eventuelt nedgravde renovasjonsdunker, må være godkjent av kommunen før utbygging kan igangsettes.

Eventuelt dersom det må opparbeide støyskjermer eller andre tiltak for at støynivåene skal tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, må dette være utført før bolig kan tas i bruk.

Parkeringsdekning inkludert sykkelparkering må være anlagt før bygningsdel kan tas i bruk.

Sosial møteplass/lekeplass skal være ferdig opparbeidet før første bolig kan tas i bruk.

Prosess	Ordinær prosess og medvirkning
Illustrasjoner	Ønskelig med 3 d tegning for å vise landskapstilpasning.
Konklusjon	Foreslår oppstart.

Ole Tom Ørnevik, 13.02.2026
Referent

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

VEDLEGG

OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY

(Planer som ikke er relevante, tas ut av referatet. Beskriv hva som er relevant)

Kommuneplanens

Arealdel Formålet i kommuneplanen er relevant. Bestemmelser i Kommuneplanen må innpasses i planforslaget.

Områdeplanen Formålet i områdeplanen er relevant. Bestemmelser i områdeplanen må innpasses i planforslaget.

Annet planarbeid i området ingen kjente

Aktuelle politiske Vedtak

Agder fylkeskommunes handlingsprogram for fylkesveger har utbedring av Fv. 42 i Osedalen fra rundkjøringen i nordøst til rundkjøringen i sørvest angitt igangsatt 2028/2029.

**Rikspolitiske
Retningslinjer**

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
Regional areal- og transportplan for arendalsregionen (2019)

GENERELL INFORMASJON**Planmateriale**

Komplett planmateriale skal være i henhold til Teknisk virksomhets krav til detaljreguleringsplaner.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes. Froland kommune har avtale med Arendal kommune som gjelder GIS tjenester. Bestilling kan rettes til Arendal kommune.

Oppstarts melding

Avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes. Naboliste fås hos teknisk virksomhet v/oppmålingssjefen. Oppstart av planer skal legges ut på kommunens hjemmeside. Oppstarts varsel sendes til postmottak@froland.kommune.no. Annonseres i Frolendingen. Kommunen legger oppstartsvarselet ut på kommunens hjemmeside under kunngjøringer.