

Planinitiativ detaljplan for Osedalen sørøst

PlanID 141R1DET3



Figur 1-1: Perspektivskisse fra mulighetsstudie for området. Kilde: Asplan Viak AS

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Asplan Viak AS

Tittel på rapport: Planinitiativ detaljplan for Osedalen sørøst

Oppdragsnavn: Osedalen sørøst

Oppdragsnummer: 652452-01

Utarbeidet av: Erling Ekerholt Sæveraas

Oppdragsleder: Erling Ekerholt Sæveraas

Tilgjengelighet: Åpen

02	20. feb. 2026	Planinitiativ oppdatert etter oppstartsmøte	EES	IHØ
01	5. feb. 2026	Planinitiativ til Froland kommune	EES	IHØ
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Nøkkelinformasjon

Planinitiativ for

Osedalen sørøst

Adresse

Frolandsveien 983-995

Plankonsulent

Navn

Asplan Viak AS v/Erling Ekerholt Sæveraas

Epost

erlinge.saveraas@asplanviak.no

Telefon

934 58 440

Forslagsstiller

Navn

Froland kommune v/ Sigurd Ahlmann Jensen

Epost

sigurd.ahlmann.jensen@froland.kommune.no

Telefon

906 90 164

Innholdsfortegnelse

1.	BAKGRUNN	4
1.1.	Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)	4
2.	PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)	4
2.1.	Planavgrensning og lokalisering	4
2.2.	Beskrivelse av planområdet	6
2.3.	Beskrivelse av tilstøtende områder	8
3.	PLANSITUASJON OG FØRINGER (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)	9
3.1.	Overordna planer og føringer	9
3.2.	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 Froland kommune	9
3.3.	Reguleringsplaner og retningslinjer	9
4.	KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)	10
5.	VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)	14
6.	SAMFUNNSSIKKERHET - ROS (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)	14
7.	KONSEKVENsutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)	21
8.	PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)	21

1. BAKGRUNN

1.1. Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

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.

Formannskapet vedtok i møte 14.10.2025 at *«Formannskapet er enige i hovedprinsippene i mulighetsstudien og går videre med detaljregulering for Osedalen sørøst i tråd med denne.»*

Videre ble det vedtatt at *«Planbestemmelsen og plankartet må ivareta at det kan være både bolig og/eller næring etter hva det er mest behov og etterspørsel etter».*

På bakgrunn av dette ønsker Froland kommune å utarbeide reguleringsplan for området, og Asplan Viak er engasjert som plankonsulent for arbeidet.

2. PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE

(Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

2.1. Planavgrensning og lokalisering

Størrelse

Planområdet med tilgrensende trafikkarealer er ca. 13 daa, der utbyggingsfeltene utgjør ca. 10 daa.

Beliggenhet

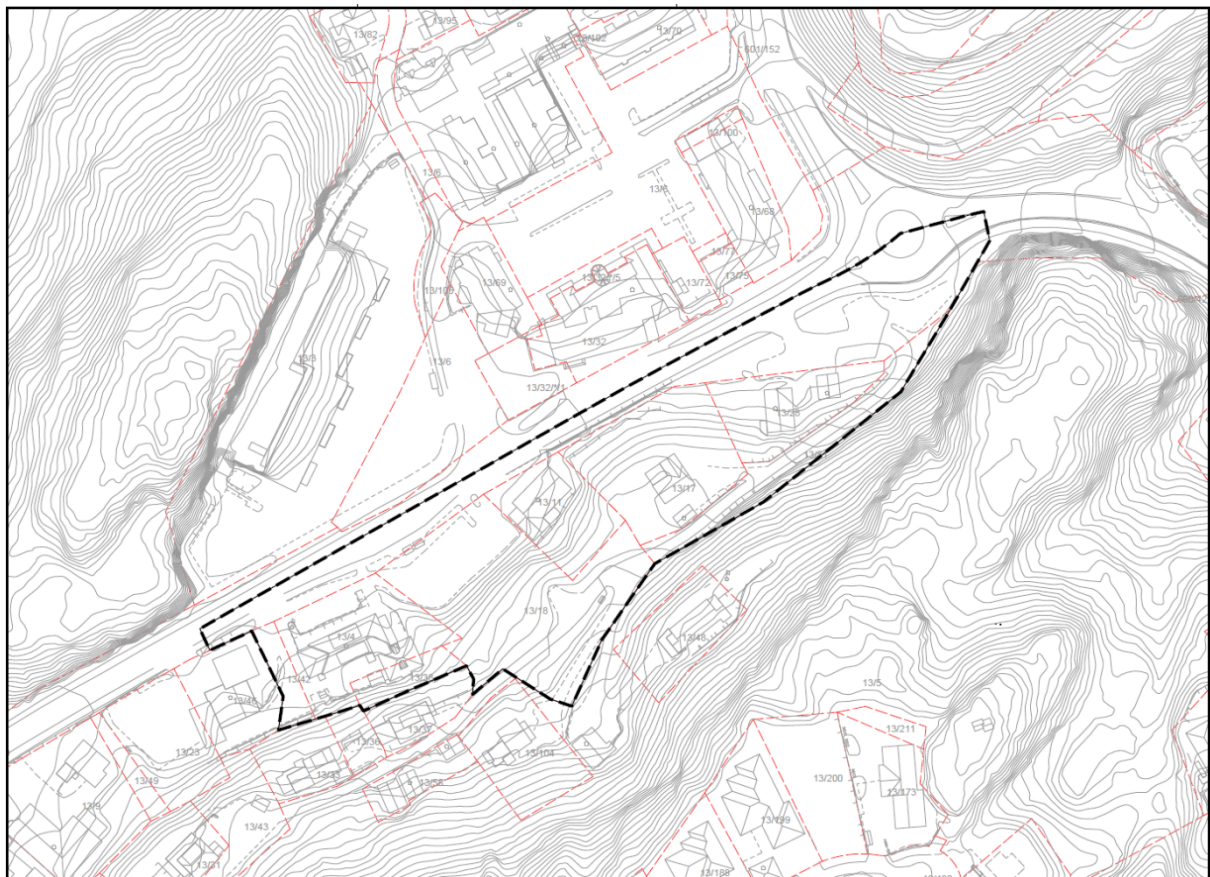
Området er sentralt plassert i Osedalen langs Fv. 42 nordøst for Froland kommunehus.

Planavgrensning

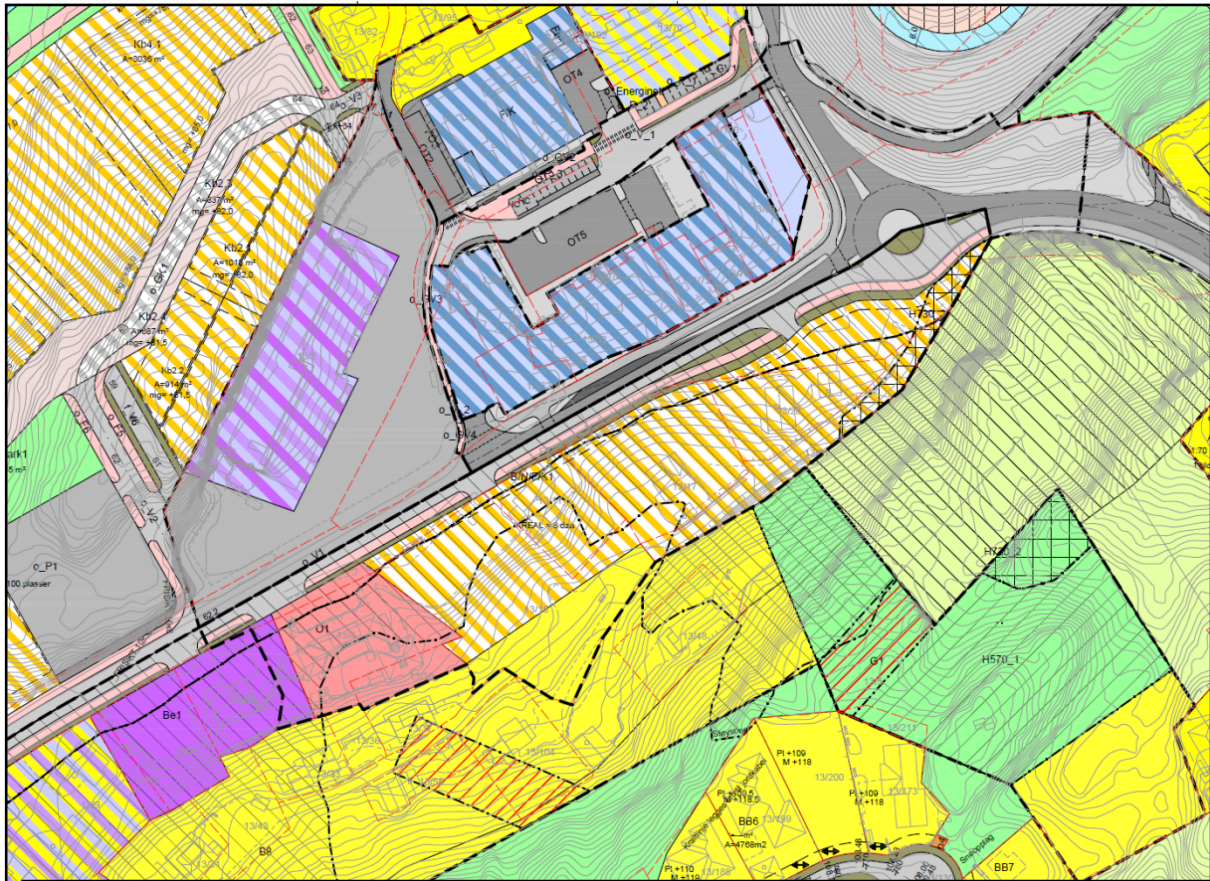
Planavgrensningen tar utgangspunkt i felt BNFK1, O1, og del av Be1 (eid av Froland kommune) i områdeplan for Bliksåsen, Songe og deler av Osedalen. Tilliggende veiarealer er tatt med.



Figur 2-1: områdets lokalisering i Osedalen



Figur 2-2: Foreslått planavgrensning



Figur 2-3: Foreslått planavgrensning vist med gjeldende plan. Tatt utgangspunkt i byggefelt fra områdeplan.

2.2. Beskrivelse av planområdet

Dagens arealbruk

Området benyttes delvis til eneboliger, næringsvirksomhet (Frolendingen og Frolandstaua kro), parkering, og lengst vest kommunehuset. Noe areal benyttes til bensinstasjon.



Figur 2-4: området sett fra nordøst. Kilde: Google maps



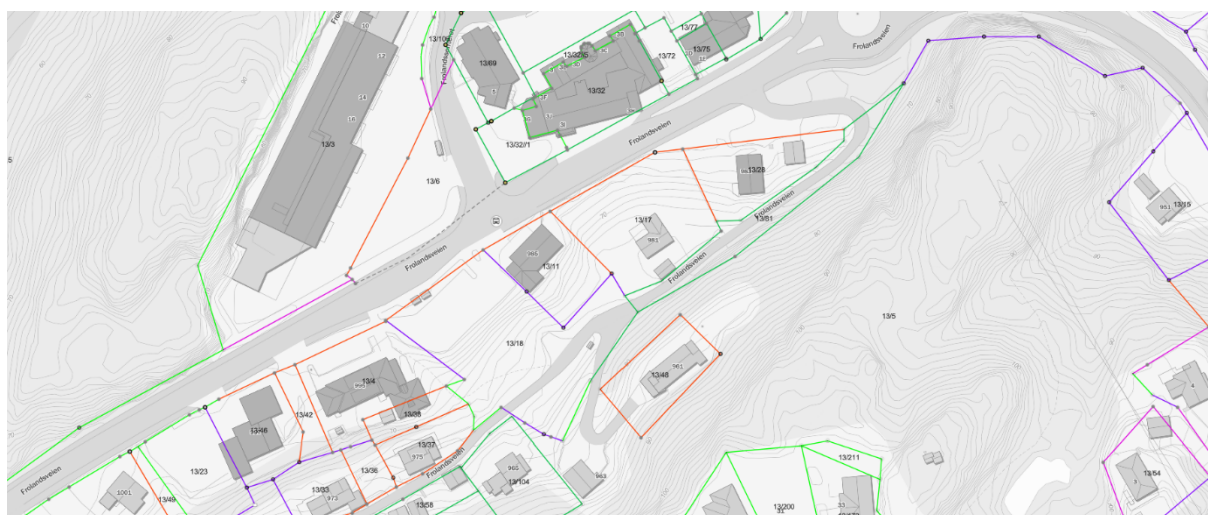
Figur 2-5: området sett fra nordvest. Kilde: Google maps

Eiendomsforhold

Froland kommune eier størstedelen av utbyggingsområdet, men det er også to private eiendommer i området. Agder Fylkeskommune er veieier av Fv. 42.

Tabell 2-1: Oversikt over eiendommer i planområdet

Eiendom	Adresse	Arealbruk	Eier
600/42		Fv 42	Agder Fylkeskommune
13/28	Frolandsveien 983	Bolig småhus	Froland kommune
13/17	Frolandsveien 981	Bolig småhus	Mona Jomås
13/11	Frolandsveien 985	Næring, bevertning	Henning Håkedal
13/18		Parkering, vegetasjon, vei	Froland kommune
13/81		Vei	Froland kommune
13/4	Frolandsveien 995	Kommunehus	Froland kommune
13/38	Frolandsveien 985	Kommunehus	Froland kommune
13/42		Veiareal brukt av Esso	Froland kommune



Figur 2-6: Eiendomskart. Kilde: Froland kommune kart

2.3. Beskrivelse av tilstøtende områder

Planområdet ligger i Osedalen som er kommunesenteret i Froland og som er et vekstområde. I Osedalen er det en blandet arealbruk (Rådhus, skoler, idrettsanlegg, friluftsområder, boliger og handels- og servicefunksjoner. Stedet er preget av det tidligere sentrum, det nye sentrum, og et stort aktivitetsområde for barn og unge. Bebyggelsen er relativt småskalert. Rundt Osedalen er det boligområder med hovedsakelig eneboliger.

Landskapet er topografisk småkupert, med åser rundt. Osedalen er omringet av store skogsområder. Nidelva markerer en tydelig avgrensning av området, og danner et åpent landskapsrom. Ved Nidelva er det verdifulle naturtyper. Fv. 42 samler trafikk fra hele kommunen, og går igjennom Osedalen (4400 ÅDT). Veien knytter sammen Froland med Arendal, E18 og Grimstad mot sør, og videre inn i landet mot Åmli og Evje mot nord og vest.

3. PLANSITUASJON OG FØRINGER

(Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

3.1. Overordna planer og føringer

- 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)

3.2. Kommuneplanens arealdel 2023-2033 Froland kommune

Froland kommune ønsker å bygge opp om et sentrum i Osedalen, og å legge til rette for flere leiligheter i sentrumskjernen.

Utbyggingsområdet er regulert til sentrumsformål i KPA. For sentrumsformål står det at nye detaljplaner i sentrumsområdet skal ha spesielt fokus på planløsning av veg/gate, busslommer, bilparkering (park and ride) og sykkelparkering. Innenfor et utbyggingsområde skal det foreligge plan som viser hvordan overvannet blir håndtert. Det stilles krav til vurdering av fare for kvikkleireskred, parkering, ROS mv.

3.3. Reguleringsplaner og retningslinjer

Områdeplan for Bliksåsen, Songe, og deler av Osedalen (29.3.2012)

Planen legger til rette for boligbygging på areal rundt sentrum, og kombinerte formål i arealer langs Fv.42. I planen er de aktuelle feltene regulert til BNFK1 - Kombinert bolig, næring, forretning, kontor, O1 - Offentlig tjenesteyting, og del av Be1 - Bensinstasjon. Fv. 42 er regulert med samferdselsformål utenfor utbyggingsområdet. Hensynssone H730_2 for automatisk fredet kulturminne (bygdeborg) ligger i deler av det sørøstlige planområdet.

Bebyggelsen i område B/N/F/K 1 kan nyttes til boliger (blokk/konsentrert), næring, forretninger og kontorer. Første etasje mot FV42 (gateplan) i området kan ikke nyttes til boligformål. Område O1 kan nyttes til offentlige bygninger for administrasjon, undervisning, service, helse- og sosialtjenester, kulturelle formål mv. Område Be 1 kan nyttes til bensinstasjon. Det stilles plankrav. Detaljreguleringsplan skal som hovedregel vise tomteinndeling, bebyggelsens form og plassering med avstandsmål, mønehøyde/-retning og taktype, byggegrense, atkomst, biloppstillingsplass, frisiktsoner, lekeområder og annet fellesareal. I bestemmelsene til planen kan det fastsettes nærmere krav til bebyggelsens utforming og høyde, materialbruk, tillatt utnyttelse, parkeringsdekning, minste uteoppholdsareal, rekkefølge for gjennomføring mv. Det er stilt krav til støy, og at ny støyfølsombebyggelse ikke kan plasseres i rød støysone.

Formingsveileder Osedalen Sentrum (24.02.2023)

Formingsveilederen viser hovedprinsipper og retningslinjer for ny og eksisterende bebyggelse / næring i sentrum, og nye og eksisterende boligområder med tanke på volum, form, uttrykk (materiale, farger og solceller), orientering og plassering (evt. iht. byggelinje). Videre er det utformet en gatebruksplan med hovedprinsipper og retningslinjer for: Vei- og gateforløp, uterom og møteplasser, belegning, belysning og beplantning, universell utforming, møblering av relevante uterom (lek, aktivitet, m.m.), utforming av grønn parkering, hovedprinsipper og retningslinjer for fjellskrenter og påfylling.

Kommunens vei, vann og avløpsnormaler

Kommunens normaler skal legges til grunn ved planlegging og etablering av ny infrastruktur. Det er ønskelig med tilbakemelding fra kommunen på krav til detaljnivå som gjelder for detaljregulering.

4. KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET

(Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Utgangspunktet for reguleringsarbeidet er som nevnt mulighetsstudien som er utarbeidet for området (Asplan Viak AS, 20.12.2024).

I mulighetsstudien er det vist et prosjekt som legger følgende til grunn:

- Torg i samspill med gate som sikrer tilgjengelighet for myke trafikanter. Uformelle steder for opphold. Innslag av beplantning som skaper trivsel.
- Utadrettet virksomhet på bakkeplan, inviterende fasader langs gate.
- Boliger som bygges over næringsvirksomhet i 1.etasje. Funksjonelle sentrumsnære leiligheter med tilrettelegging for ulike behov og intern variasjon.
- Gjennomførbarhet når det gjelder tomteinndeling, utviklingstrinn og parkering.
- Aktivitetshus som rommer fellesfunksjoner, kulturtilbud og som samler lokalsamfunnet. Dette plasseres i forlengelse av det nye torget og gir synergier både til uteplass og kommunehuset.

Det er vist en bygningsstruktur som følger fylkesveien, som skaper en urban front - "en gateside" mot nordvest. Samtidig gir dette en skjermet side mot sydøst som gir rom for et tilbaketrukket felles areal - "hagesiden". Terrenget på tomten skråner mot nordvest noe som taler for en bebyggelse som "trekkes ut" fra terrenget for å gi dagslys til nedre etasjeplan. Hagesiden vil få sollys om formiddagen og gatesiden vil få kveldssol. Tverrforbindelser er plassert strategisk for å koble utvi-

delsen med resten av sentrumsbebyggelsen. Parkering er foreslått i bakkant av næringslokaler og/eller i kjellerareal. Det er foreslått etablert en grønn lunge med lek og felles hage i bakkant av boligene.

Mulighetsstudien legger opp til ca. 72 leiligheter (ca. 7550 m²), ca. 2000 m² næringslokaler, ca. 110 parkeringsplasser, ny avkjøringsarm i rundkjøring, ny gatestruktur med sykkelfelt og bredt fortau, nytt torg med vannlek og aktivitetshus.

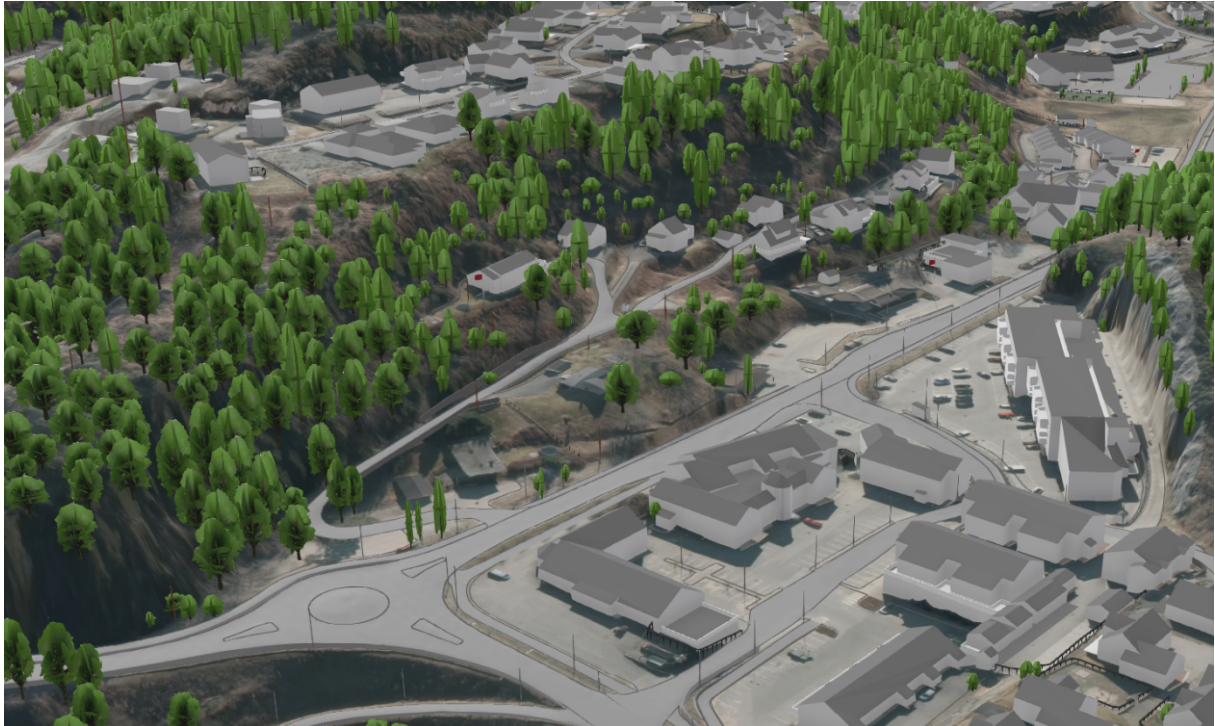
Bebyggelsen er vist med 8 etasjer mot øst ved rundkjøringen og ellers 4-5 etasjer. Det er vist en sammenhengende sokkel, med 6 ulike bygningsvolum på toppen.



Figur 4-1: Perspektivskisse fra rundkjøringen mot vest. Fra mulighetsstudie Asplan Viak



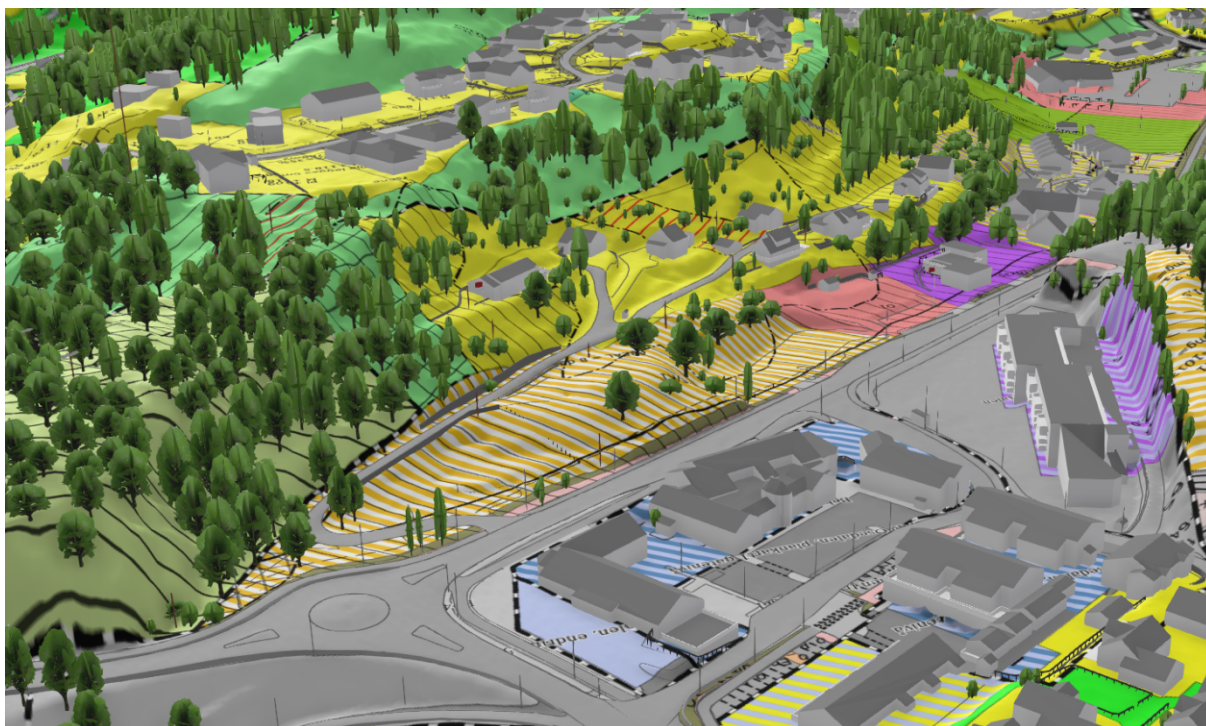
Figur 4-2: Situasjonsplan. Fra mulighetsstudie Asplan Viak



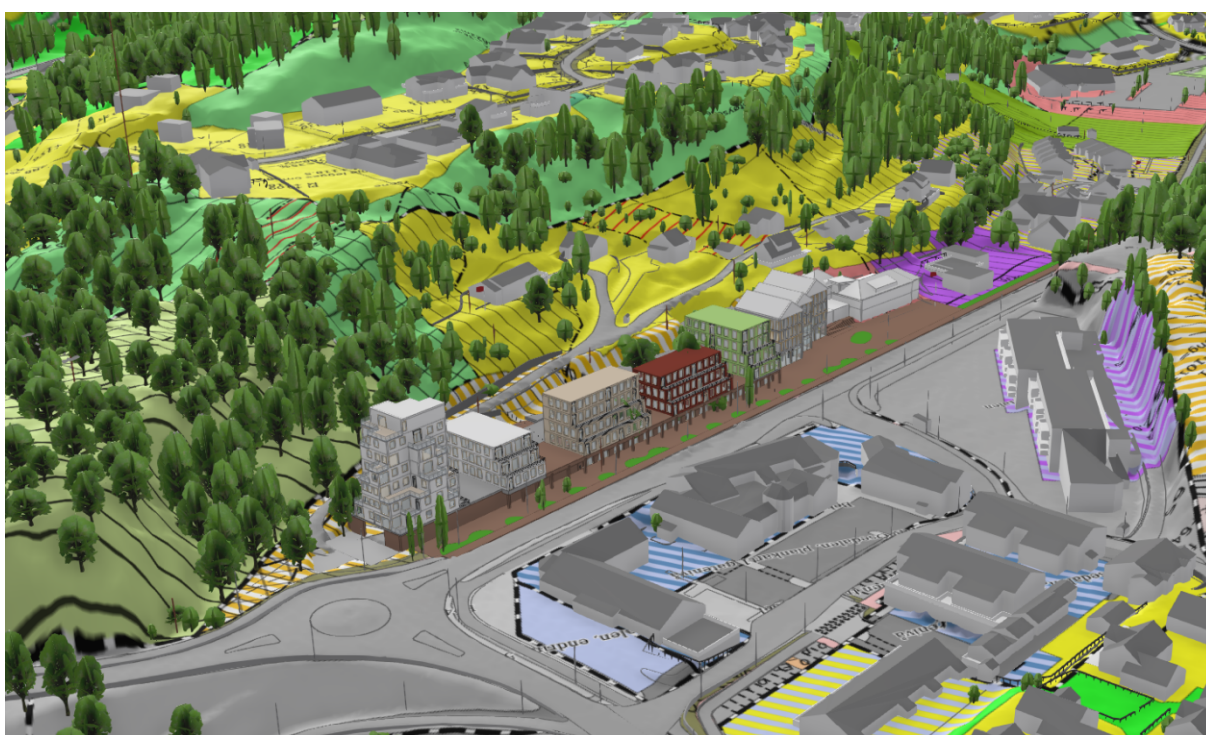
Figur 4-3: 3d-illustrasjon av området før utbygging



Figur 4-4: 3d-illustrasjon av området med utbygging som foreslått i mulighetsstudie



Figur 4-5: 3d-illustrasjon av området før utbygging vist med gjeldende reguleringsplan



Figur 4-6: 3d-illustrasjon av området med utbygging som foreslått i mulighetsstudie vist med gjeldende reguleringsplan

5. VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE

(Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Siden planområdet ligger nedenfor en skråning og mot en vei, påvirker det i begrenset grad omkringliggende områder når det gjelder sol og utsikt.

For å legge til rette for utbyggingen vil de delene av tomta der terrenget ligger høyere enn Fv. 42 måtte senkes, og eksisterende bebyggelse rives (ikke kommunehuset). Dette vil innebære å etablere en sammenhengende skjæring i bakkant av tomta. Ny bebyggelse vil legges mot skjæringen, og på den måten redusere landskapsvirkningen. Terrengformen vil gjøre at prosjektet får begrensede visuelle virkninger for nærområdet.

Mot Fv. 42 vil bebyggelsen komme nærmere gaten enn bebyggelsen i dag, og slik sett både påvirke gateopplevelsen og komme tettere på eksisterende bebyggelse på nordsiden av gaten.

Flere brukere av sentrum og behov for parkeringsplasser vil kunne gi økt trafikk. Flere boliger og næringsarealer vil kunne tilføre aktivitet og bruk av sentrum. Flere boliger i sentrum vil kunne øke bruk av tiliggende friområder, lekeområder etc.

Aktuelle utredningstema:

- ROS-analyse: iht. krav i plan- og bygningsloven
- Støy: Med bakgrunn i at området er støyutsatt, vil det utarbeides en enkel støyvurdering. Det planlegges å gjøre innledende støyberegninger og utarbeide et oppdatert støykart. Det må vurderes hvordan føringer for støy i områdeplan kan ivaretas på en hensiktsmessig måte, og nødvendige føringer basert på funn innarbeides i bestemmelser.
- VAO: det planlegges å utarbeide en enkel teknisk plan som viser håndtering av overvann og hvordan bebyggelsen skal tilkobles vann og avløp.

Kulturminner

I deler av planområdet ligger det en hensynssone for kulturminne Smiefjellet ID 70216-1. Kulturminnet er en bygdeborg. Hensynssonen for kulturminnet går delvis inn på området regulert til BNFK1 og helt ned til rundkjøringen ved Fv 42. I dette området ligger atkomstvei og terrenget er endret, så det må avklares hvordan kulturminnet skal hensyntas.

6. SAMFUNNSSIKKERHET – ROS

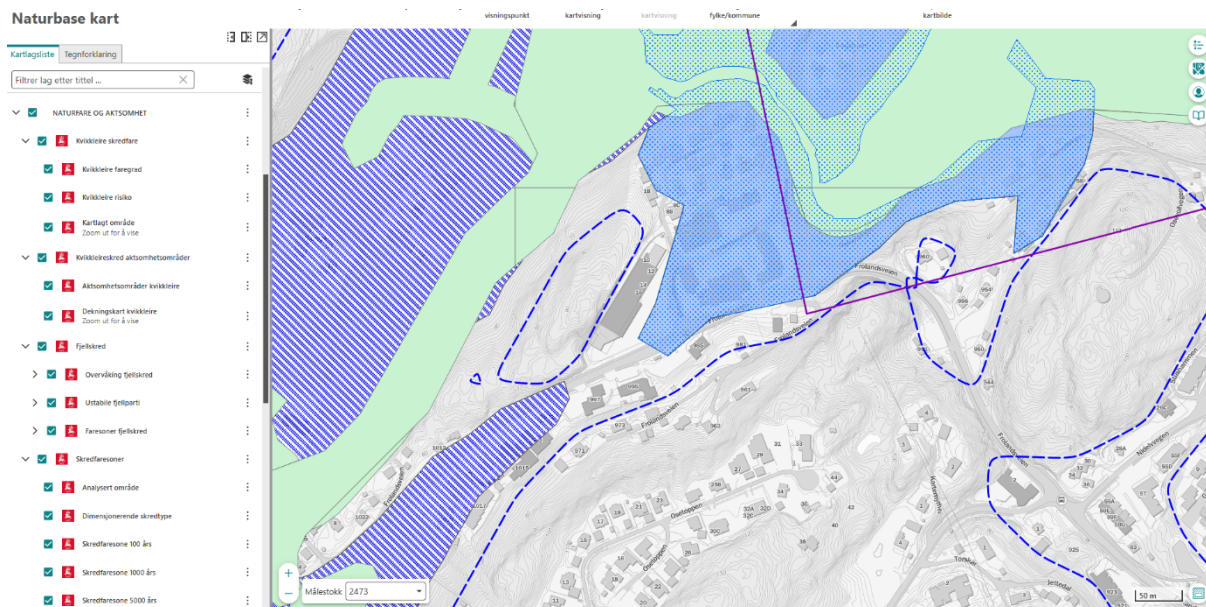
(Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

I Områdeplan for Bliksåsen, Songe, og deler av Osedalen er det utarbeidet ROS analyse og beskrevet konsekvenser. Relevante forhold er vurdert og omtalt her.

Ras og flom

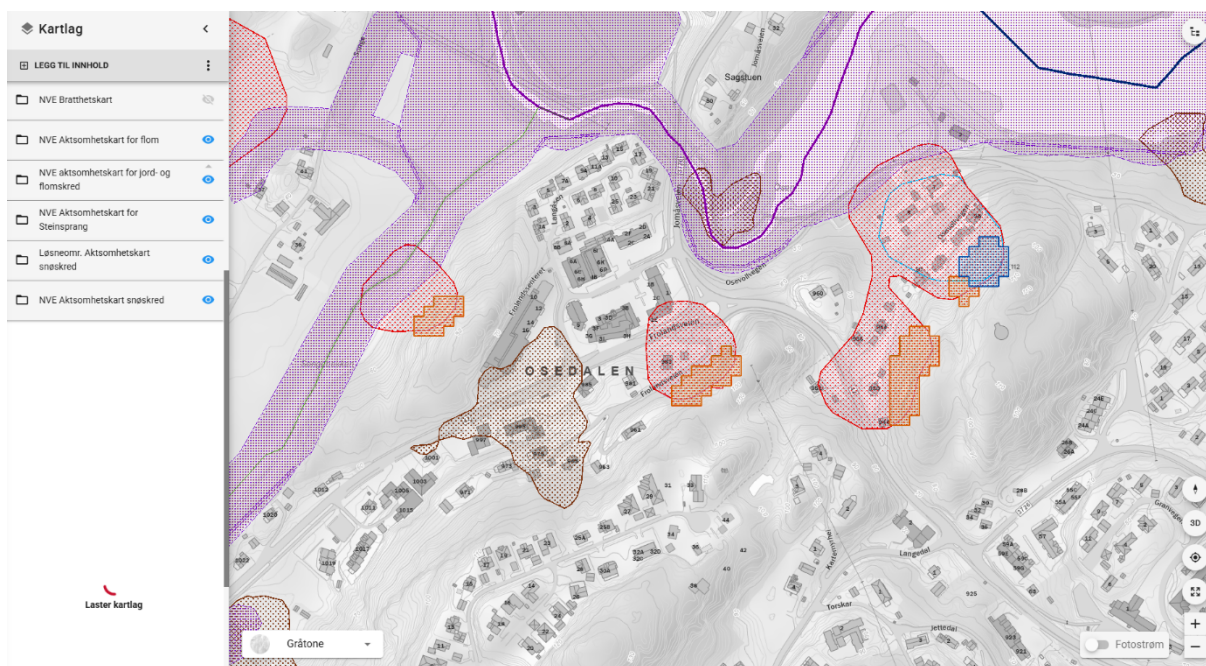
I områdeplan beskrives det «Noe bratte skrenter. Enkeltområder er markert i NVE skrednett. Disse går utenom byggeområdene. Eventuelle tiltak ivaretas i detaljplan».

Det er sett på kart i naturbase og NVE's karttjeneste.



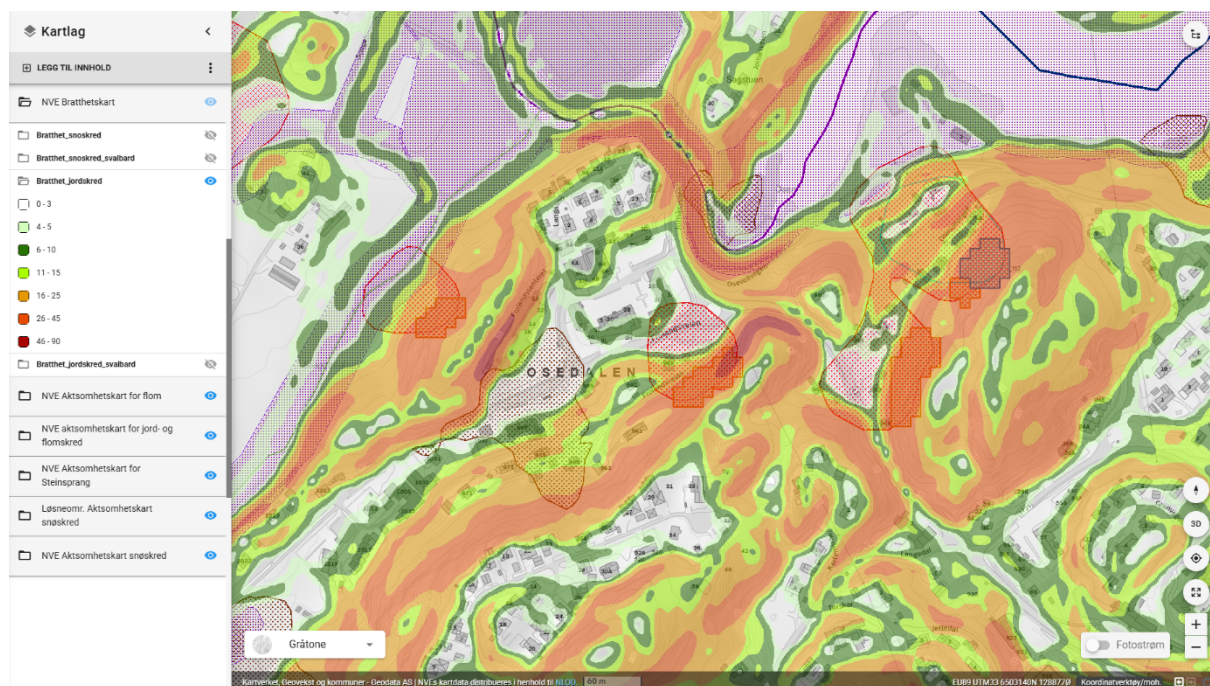
Figur 6-1: Kartlag naturfare og aktsomhet. Kilde: Naturbase

I naturbase er området vist innenfor marin grense, og det er vist et aktsomhetsområde for kvikkleire i Osedalen sentrum og ned mot Nidelva. Det er vist aktsomhetszone flom langs Nidelva som vurderes å ikke berøre planområdet. Lenger vest er det vist mulighet for tynne forekomster av marin leire.

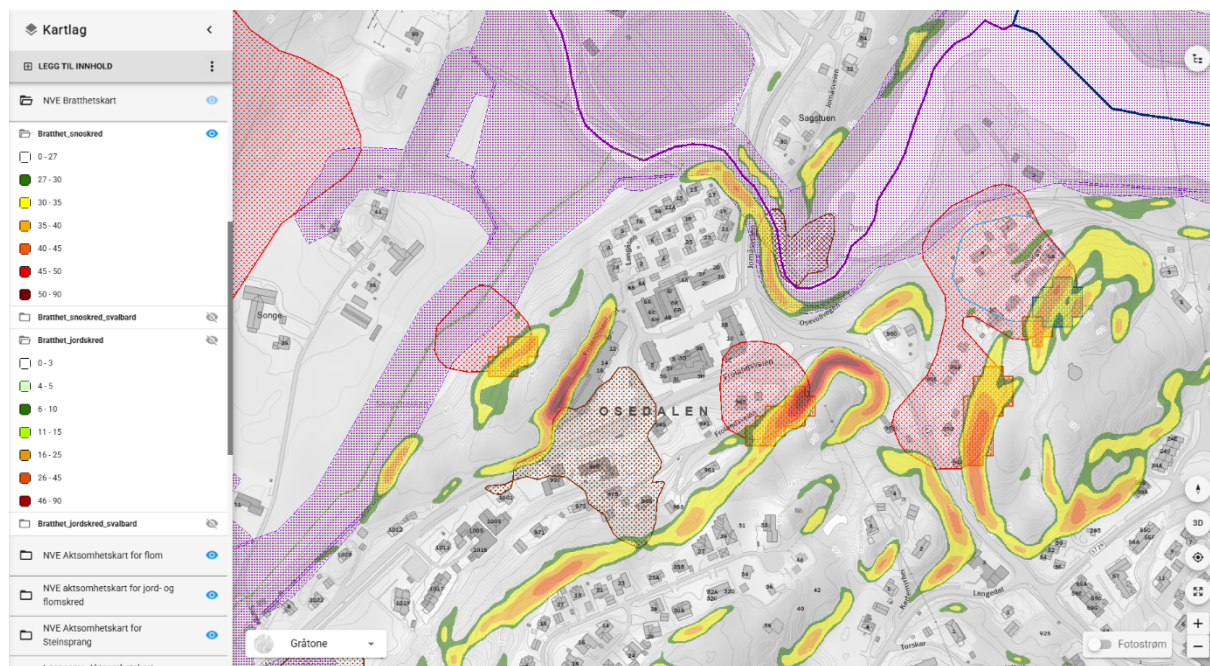


Figur 6-2: aktsomhetskart ulike tema. Kilde: temakart.nve.no

I NVE's kart er det ikke markert kvikkleirerisiko for området. Det er dog markert faresone løsmasseskred vest i planområdet, og løsneområde/aktsomhetssone snøskred i øst. Sør i området er det brattere terreng noe som øker faren for skred.



Figur 6-3: aktsomhetskart ulike tema og bratthetskart jordskred. Kilde: temakart.nve.no



Figur 6-4: aktsomhetskart ulike tema og bratthet snøskred. Kilde: temakart.nve.no

Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp

I ROS-analysen i områdeplan er det beskrevet at Esso Osdalen er bensinstasjon med store nedgravde tanker, samt eget propanlager. Videre at det er fare ved brann i bensinstasjon med store mengder drivstoff og gass. I tillegg kan det være fare knyttet til

brann fra trafikkulykker på Fv. 42. Det er ikke registrert forurenset grunn i området i Naturbase.

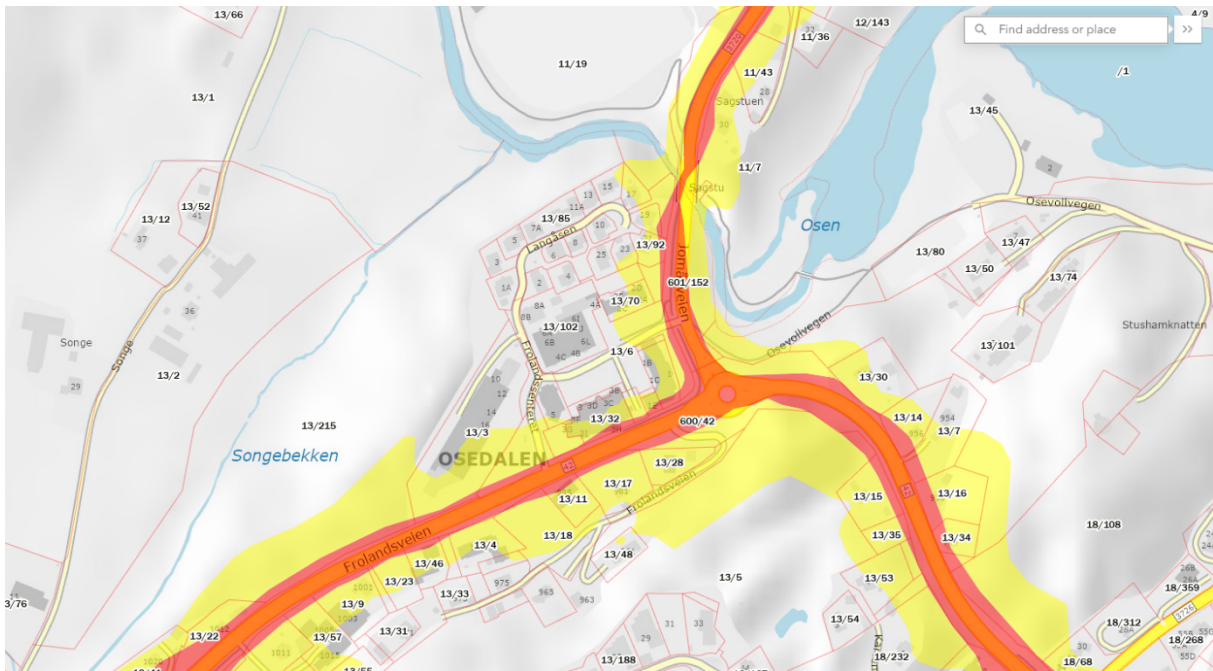
Trafikksikkerhet



Figur 6-5: Ulike temadata veg. Kilde: vegkart.atlas.vegvesen.no

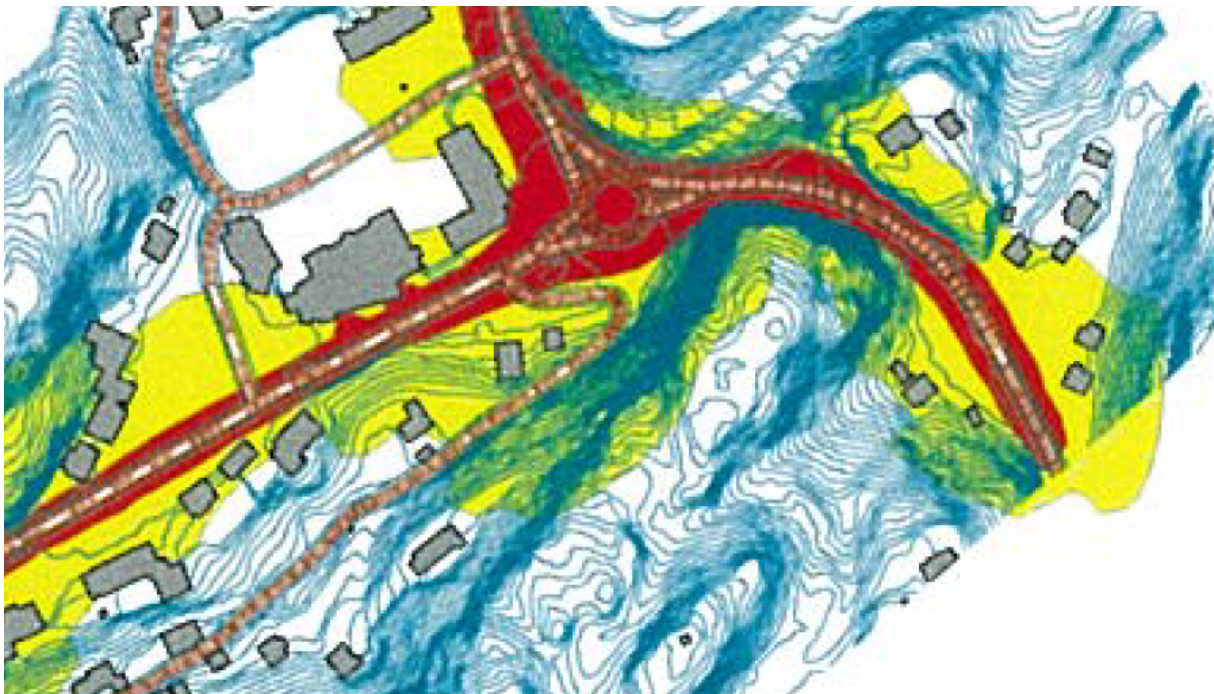
I områdeplanen er det beskrevet at FV42 går gjennom området og uhell her vil kunne påvirke området, videre for skolevei at gangvei vil krysse elv. Det er registrert en del ulykker i Fv.42 særlig i på- og avkjøringene i Statens vegvesen sitt Vegkart. Videre er trafikkmengden beregnet til å være 4400 ÅDT med 10% lange kjøretøyer i 2024. Fartsgrensen er 40 km/t. Fremtidige skolevei må krysse Fv. 42 til Froland barneskole.

Støy

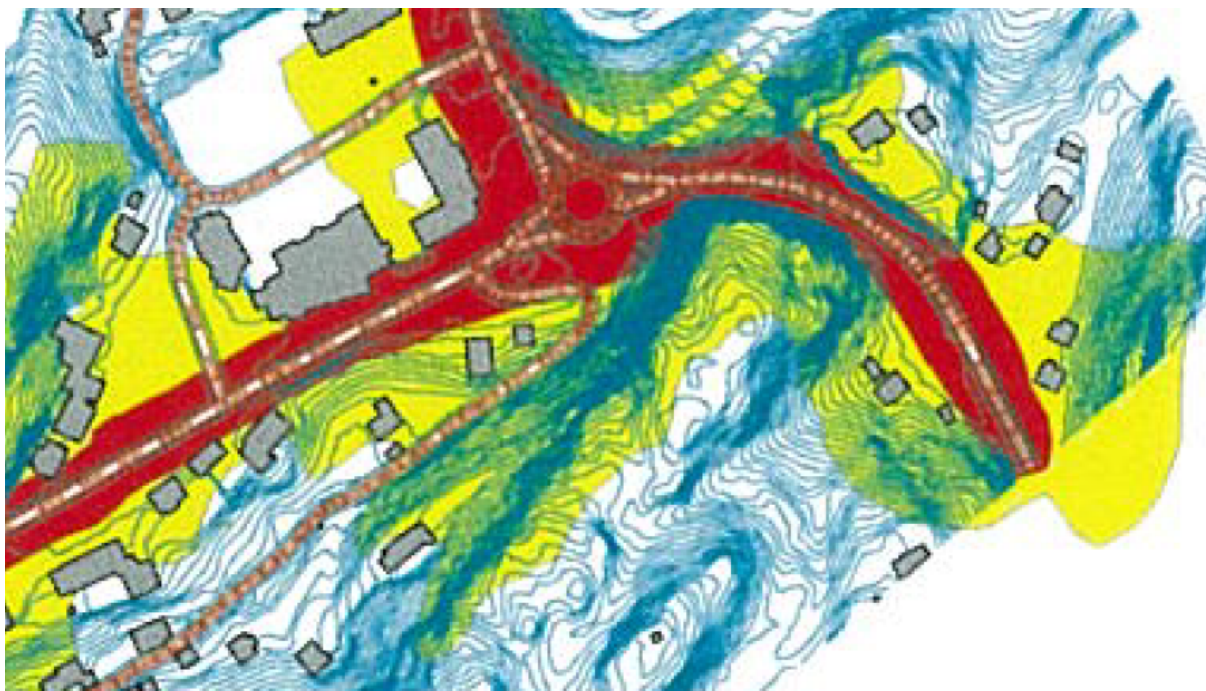


Figur 6-6: Støyvarselkart. Kilde SVV støysoner for riks- og fylkesvegar

Planområdet er støyutsatt fra trafikken på Fv. 42. I Statens vegvesen sitt støysonekart er store deler av tomte i gul støy sone, og deler er også i rød støysone. Dette samsvarer i hovedsak med støysonekart utarbeidet ifm. områdeplan.

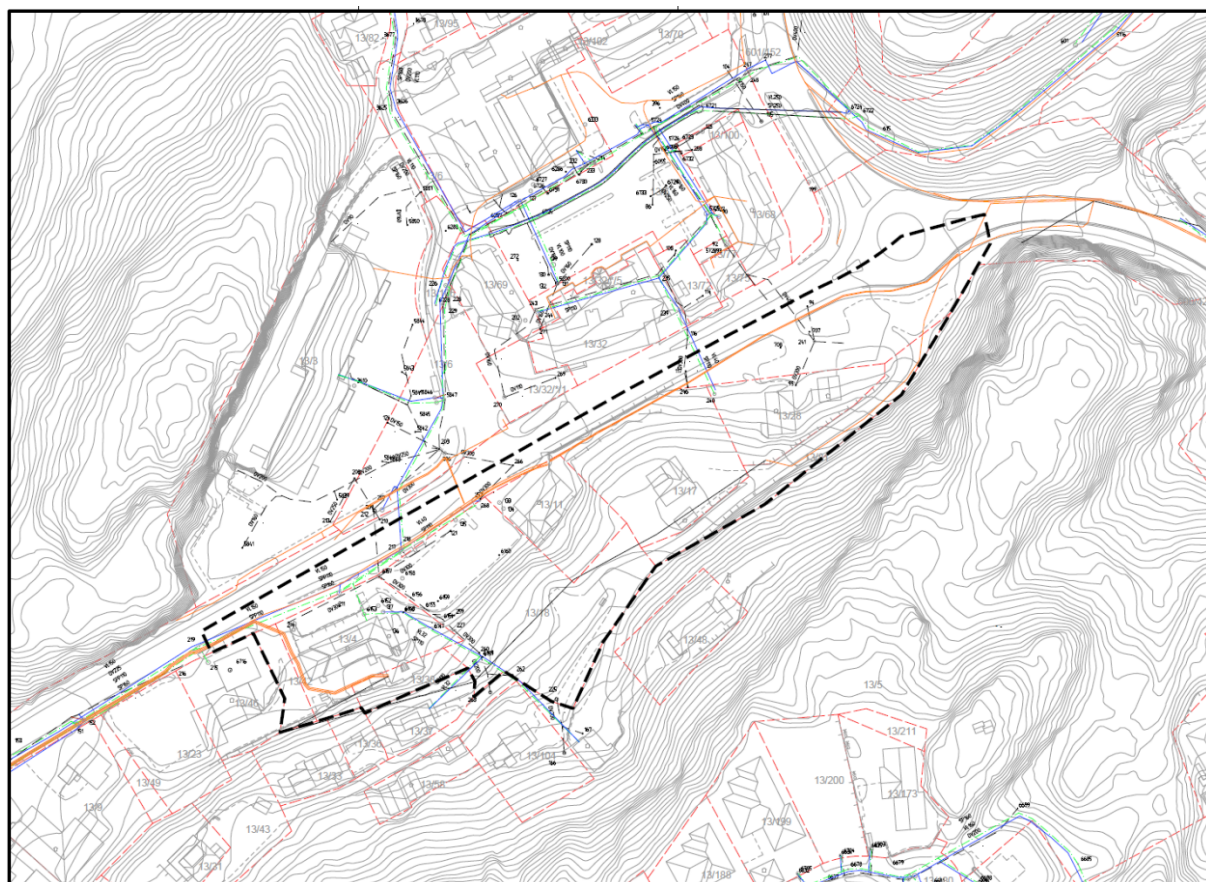


Figur 6-7: Støysonekart Lden, høyde 4 m. Dagens trafikk. Kilde: Sinus innledende støyvurdering 2011



Figur 6-8: Støysonekart Lden, høyde 4m. Framtidig trafikk og ny rundkjøring mot vest. Kilde: Sinus innledende støyvurdering 2011

VA



Figur 6-9: kart som viser ledningsnett i området

I områdeplanen er det beskrevet at det er *godt trykk i området* for brannvannsforsyning, og der det skal bygges ut skal dette tilpasses. Videre er det beskrevet at det *ligger VA i FV42, med trase over Kleivene, mot Frolands Verk*.

I mottatte VA-data er det vist OV-ledning i øst, OV/SP/VL-ledning noe lenger vest, og OV/SP/VL-ledning øst for kommunehuset. Det ligger *trekkerør* i Fv. 42 og inn mot kommunehuset i vest.

Høyspent

Sørøst og nordøst for området er det en høyspentsone. I områdeplan er det beskrevet at dette er utredet av Agder Energi Nett.

Andre forhold

I områdeplan er det beskrevet at området har en del skrenter, mindre stup, og høye veiskjæringer. Sikringstiltak som gjerde må vurderes ved behov.

7. KONSEKVENsutREDNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

I henhold til forskriftens §6 skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I konsekvensutredes. I vedlegg I er pkt. 24 mest aktuelt: «*Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²*». Siden det ikke planlegges næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m², så vurderes ikke §6 å komme til anvendelse for denne planen.

I henhold til forskriftens §8 skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter §10, men ikke ha planprogram eller melding. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. I vedlegg II er det pkt 11.j «*Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*» som er aktuelt. Etter forslagsstillers vurdering har ikke denne planen egenskaper, lokalisering eller påvirkning på omgivelsene som gjør at det får vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det vurderes derfor at det ikke skal utarbeides konsekvensutredning.

8. PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING

(Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Planforslaget vil bli fremmet gjennom en ordinær planprosess, i tråd med plan- og bygningslovens kapittel 12 og etter relevante statlige retningslinjer.

Berørte myndigheter vil varsles ved oppstart av planarbeidet og ytterligere dialog gjennomføres etter behov. Særlig vil det være viktig å få avklart forhold knyttet til fylkesveien og håndtering av støy.

Alle berørte grunneiere, naboer og gjenboere vil varsles og holdes orientert i tråd med lovens krav. Forslagstiller planlegger å ta kontakt med berørte grunneiere og Agder Fylkeskommune for direkte dialog om utformingen av planforslaget.

Vesentlig interesser som berøres av planinitiativet

- Grunneiere: grunneiere med tomt i planområdet.
- Agder Fylkeskommune: grunneier for Fv. 42

Offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- Offentlige organer og interesseorganisasjoner varsles i tråd med kommunens varslingsliste, herunder blant annet:
 - Statsforvalteren i Agder
 - Agder Fylkeskommune

- Statens Vegvesen
 - NVE
 - Glitre nett
 - Agder Renovasjon
- Naboer

Planlagt medvirkningsopplegg

- Oppstartsmøte og dialog med Froland kommune
- Varsling av oppstart planarbeid: annonsering i lokal avis samt Froland kommunes nettside, e-post/ brev til offentlige myndigheter og berørte parter
- Offentlig ettersyn av planforslaget, inkludert åpent møte i kommunens utviklingsutvalg i høringsperioden
- Kunngjøring av godkjent plan

Vedlegg

- Mulighetsstudie for Osedalen sørøst (Asplan Viak AS, 20.12.2024)

Kilder

- Kommuneplanen i Froland (KPA 2023-2033)
- Områdeplan for Bliksåsen, Songe, og deler av Osedalen (29.3.2012)
- Formingsveileder Osedalen Sentrum (24.02.2023)
- VA-norm Froland kommune (15.01.2011), [VA-norm](#)
- Vei-norm Froland kommune (18.08.2020), [Vei-norm](#)
- Naturbase, Miljødirektoratet: [Naturbase kart](#)
- Vegkart, Statens vegvesen: [Vegkart](#)
- NVE atlas: [NVE Atlas](#)
- Origo kartinnsyn Froland kommune: [Origo](#)

