



FROLAND KOMMUNE

Plan, næring og utbygging

Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00003-16
Saksbehandler Ole Tom Ørnevik

Utvalg	Møtedato

Reguleringsplanforslag for Ljøstadbakken - Småhusbebyggelse med inntil 20 boenheter.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar å legge reguleringsplanforslaget for Ljøstadbakken mottatt 02.09.2024 ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

Ljøstadbakken bestemmelser-rev23012025

_ PLAN-24_00003-14 10_GlitreNett 204810_1_1

_ PLAN-24_00003-13 Gullknappveien 159 - Terrengsnitt 204580_1_1

_ PLAN-24_00003-13 Ljøstadbakken_planbeskrivelse 204581_1_1

_ PLAN-24_00003-13 Ljøstadbakken Rammeplan VA 204583_1_1

~ PLAN-24_00003-13 Illustrasjon4 204582_1_1

~ PLAN-24_00003-9 Foto 2 204162_1_0

~ PLAN-24_00003-9 Foto 1 204161_1_0

~ PLAN-24_00003-9 Scene 1 204159_1_0

~ PLAN-24_00003-9 Scene 2 204156_1_0

_ PLAN-24_00003-9 Ljøstadbakken - oversiktskart 204173_1_1

_ PLAN-24_00003-9 Kartutsnitt - Ottar Haugmoen 204167_1_1

_ PLAN-24_00003-9 Detaljregulering - Ljøstadbakken - innsigelse - Ottar Haugmoen 204166_1_1

_ PLAN-24_00003-9 Ljøstadbakken - forslag til detaljplan 204175_1_1

PLAN-24_00003-17 Ljøstadbakken - detaljregulering - svar fra NVE - anmodning om uttalelse til o 207268_1_1

Sammendrag

Pollen bygg og eiendom fremmer på vegne av Visjons-Bbygg AS et reguleringsplanforslag for et område på ca. 5,3 daa nord for Yttertjenn tilgrenset til kommunale veien Hurveheia. Hele planområde er i kommuneplanen avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), men del av området fikk dispensasjon fra kommuneplanen for å kunne oppføre ene- eller tomannsbolig. Det planlegges å sette opp bolig(er) i to etasjer med til sammen 20 boenheter.

Bakgrunn (Fakta)

Pollen bygg og eiendom fremmer på vegne av Visjons-Bbygg AS et reguleringsplanforslag for et område på ca. 5,3 daa nord for Yttertjenn tilgrenset til kommunale veien Hurveheia. Det planlegges å sette opp bolig(er) i to etasjer med til sammen 20 boenheter.

I kommuneplanen er hele området avsatt til LNF. Deler av området er i grønnstrukturplanen merket dyrkbar jord. Denne delen er også i kart over arealressurser merket myr. Resterende del begrenset

til eiendom gnr 2 bnr 349 ble innvilget dispensasjon fra formålet og plankravet i kommuneplanen for å kunne fradele en parsell til oppføring av tomannsbolig (PS 22/33 i møte den 15.11.2022).

Over området har kommunen sin hovedledning for vann og avløp. Glitre nett AS har jordkabel og et luftstrekk over området. Disse er planlagt lagt om slik at de ligger i adkomstveien til boligene.

Det gå også en bekk med innløp fra småtjern øst for planområdet. Bekken følger den kommunale veien Hurveheia i retning vest og ned til Rød og Nidelva. Bekken planlegges lagt om.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av i alt inntil 20 boliger fordelt på 6-mannsbolig og 8 mannsboliger. Det planlegges med fellesanlegg som carport, nedgravde renovasjonsdunker, parkeringsplasser, leke og uteplasser. Fellesløsninger er nødvendig for å kunne ha så høy fortetning av området. Adkomstveien sammen med kommunalvei Hurveheia danner snuhammer og er dimensjonert slik at det skal være mulig for offentlige anleggsbiler å snu der.

Ved oppstart av planarbeid ble også deler av Hurveheia-veien tatt med i planavgrensingen. Dette fordi kommunens administrasjon øyner at det i fremtiden kan komme mer trafikk på Hurveheia som følge av planarbeid med Ravneberget. Etter varselet om planarbeid var mange av innspillene som ble mottatt at eksisterende boligeiere på Hurveheia ikke ønsket veien utbedret fordi de fryktet stor gjennomkjøring/trafikk på denne veien. Det ble derfor besluttet av tiltakshaver og regulant å regulere veien i den forfatning den er i.

Planforslaget er fulgt opp med konsekvensutredning og risiko og sårbarhetsanalyse.

5 offentlige instanser og 7 private personer har kommet med innspill til planvarselet.

Vurderinger:

Området er ikke avsatt i kommuneplanen til utbygging. Det vil si at kommunestyret kan forkaste hele planforslaget med å si at det ikke er i samsvar med kommunens planer. Her er mye som taler imot planforslaget.

Bekken må legges om og utbygger er avhengig av en tillatelse fra fylkeskommunen for å gjøre fysiske tiltak i vann og vassdrag. Bekken er og kan neppe bli levested for anadrom fisk. Litt lengre nede for planområdet går bekken i rør under kommunal vei Hurveheia og ned til Rød. Både bekkens fall og perioder med uttørking gjør bekken uegnet for fiskevandring. En omlegging av bekken gir nye kantsoner og åpner for en viss fare for erosjon av bekke-kantene.

Omlegging av kommunens hoved vann- og avløpsledning, Glitre nett AS jordkabel kan legges i fellesveien inn planområde. Ved eventuelt vedlikehold må fellesveien graves opp. Luft strekke må også legges om.

Ihht. kommuneplanens bestemmelser så skal det være 32 m² til sosialmøte-/lekeplass og 8 m² privat uteareal (bakkeplan) til rekreasjon pr. boenhet. Planforslaget oppgir 494 m² til sosialmøte-/lekeplass og at privat uteareal løses med terrasse og verandaer og anslår at det vil bli mer enn 8 m² pr. boenhet.

Det som taler for forslaget, er at lekeplassen er godt skjermet med bebyggelse rundt. Her vil småbarnsforeldre fra boenhetene ha rikelig oversikt over lekeplassen og småbarn. Det sees ikke bort fra at den også kan fungere som sosial møteplass for beboerne, da den ligger såpass nærme boenhetene og såpass skjermet for øvrige. Større barn og større utfoldelse vil kunne f.eks. kunne anvende lekeplass/ballbinge på boligfeltet Yttertjenn.

Slik det legges opp med boenheter fordelt på første og andre etasje, så blir det vanskelig å avsette uteareal på bakkeplan for hver boenhet. Det måtte i så fall løses med felles privat uteareal og dens intensjon ivaretas av den regulerte felles sosialmøte-/lekeplassen. Det er praktisk at de i førsteetasje disponerer terrasse og de i andre etasje disponerer veranda. Disse vil høyt sannsynligvis bli større enn 8 m² og ha direkte inngang til boenhetene. De vil også ha gode solforhold (med unntak av terrasse/veranda på bygget i nordøst ifølge illustrasjonsplanen, men illustrasjonsplanen er ikke bindende).

Boenheten vil bli små og det er felles løsninger for car-port, lekeplass, parkeringsplasser og renovasjonsanlegg. Det må resultere i leiligheter som er rimelige og som passer for folk i etableringsfasen, og sannsynligvis det som veier tyngst for å godkjenne planforslaget.

Planforslaget opererer med andre konsekvensutrednings temaer enn det som ble oppgitt i oppstartsmøtet, og slik sett litt vanskelig å følge. Men i det store og hele svarer innholdet langt på vei for temaene oppgitt i oppstartsmøtet. Følgende bemerkninger til innholdet:

- **Mobilitetsplan**
Kommunens mål er at transportbehovet i størst mulig skal kunne bli dekket av gange, sykle og bruk av kollektivtransportmiddel, framfor kjøring med privatbil. Kritiske øyne vil si at området ligger for langt fra kollektivtransport og at terrenget er for kupert til at det er realistisk å anvende gange eller sykkel til Osedalen. Konsekvensutredningen oppgir «ride and park» anlegget på Blakstadheia. Dagens situasjon tilsier at disse kritiske røstene har rett. Men, etter hvert som samfunnet endres med kødannelse i biltrafikken, økt parkerings-, bom-, og veiavgifter, samtidig med hyppigere avganger for kollektivtransport, vil det være en enkel omlegging til gang-, sykkel- og kollektivtransport også for dette område. Det er da realistisk med sykkel som framkomstmiddel til både park and ride-anlegget og dagligvareforretningene. Pga. kuperede terrenget mellom Osedalen og omsøkte planområde legges det opp forholdene for elsykkel.
- **Kulturvern/biologisk undersøkelser/mineralforvaltning**
Det er ikke registrert fornminner på dette området og Agder fylkeskommunes kulturvernavdeling anslår muligheten for å finne fornminner i området som lite. Det er heller ikke gjort dokumentert funn av metaller eller mineraler i dette området. Grunnen til at Froland kommune har krav til at det skal utføres biologisk undersøkelse av alle foreslåtte utbyggingsområder, er som følge av at den registreringen av arter utført av miljødirektoratet er mangelfull for innlandskommunene. I dette område har kommunen lagt ned hovedvann- og avløpsledninger og Glitre nett har lagt ned jordkabel. Kommunens administrasjon anslår derfor at sjansen for å finne verneverdige biologiske arter eller vekster, mineraler eller metaller er lite.
- **Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan**
Regulanten har ikke besvart dette utredningsteamet. Naturlig utredning er å anslå, før utbygging, områdets evne til å fange opp karbondioksid ved fotosyntesen. Og et anslag av utslipp av karbondioksid som følge av drift og vedlikehold av oppført bygningsmasse. Tiltak under utbyggingsprosessen for å få så lite klimagassutslipp som mulig bl.a. minst mulig bruk av fossil drevne anleggsmaskiner. Bygningsmassens energiforbruk og energiforbruk under utbyggingsprosessen. Og at materialene som anvendes er så kortreiste som mulig. Avfallet skal kildesorteres og deponeres til godkjent deponi, og anslag av hva som kan bli farlig avfall under utbyggingen og hvordan det farlige avfallet blir håndtert. Sørge for at fjerning og tilkjøring av masser ikke medfører spredning av fremmede arter. Et anslag av forurensningsfare og tiltak for å forhindre at det skjer. Det er selvsagt en mangel ved utredningen, men utfallet er kanskje ikke så mye. Areal av dyrkbar mark/myr så er det grunt myrnivå, dårlig jord for dyrking og dårlig evne til å holde på karbondioksid.
- **Infrastruktur**
Det er kommunalt vann- og avløp i området. Strømforsyning og internettilkobling bør også være kurant. Regulanten har redegjort for løsning av overvann og omlegging av bekk. Regulanten viser også til at adkomstveien legges opp som snuhammer for anlegges biler, og at det nedlegges nedgravde avfallsdunker. Forslaget til plankart viser videreføring av fortau og gang- og sykkelveg.
- **Barn og unge**
Regulanten oppgir at foreslått sosialt møteplass/lekeplass ikke holder helt kravet til størrelse oppgitt i kommuneplanen. Avstanden fra vei/trafikk er heller ikke i tråd med krav stilt i kommuneplanen. Det er imidlertid påpekt at det er adkomstvegen som kommer nær plassen. Den vil det være beskjedent trafikk på. Det er også oppgitt at det skal være lav hekk rundt plassen som vil forhindre spontan løping ut i adkomstveien. Det er ellers redegjort for at plassen er solrik og vindavskjermet. Plassen vil bli planert og være flat og er enkel å forme universelt. Plassen vil fra boenhetene være oversiktlig lekeplass, spørsmålet om det blir for «oversiktig» som sosial møteplass. Plassen gir ikke fysiske utfordringer, eller sted «hvor man kan henge i lag med andre» som kan dekke behovet for større barn. Nærmeste blir fotballbingen på Yttertjenn. Skolevei til Blakstadheia skole har fortau hele veien. Skoleveien til Froland skole og veien til organisert fritidsaktiviteter vil gå ned «gamle Gullknappvegen» ned til bunnen av Blakstadkleiva hvor det er opphøyet overganger over, og parallell gang- og sykkelveg langs med fv. 42.
- **Folkehelse.**

Tekniske forskrifter setter krav til ventilasjonsanlegg og CE-merket materialer som forhindrer avgassing. Også generelle krav til radonsperre i gulv, uansett radonpåvisning er med å sikre godt innneklima. Området ligger i god avstand fra både flyplassen og fylkesvegen og må sies å være skjermet for støypåkjenninger. Inntektsgrunnlaget for beboerne er lite man kan gjøre med, men en reduksjon i utgifter kan ha positiv påvirkning på folkehelse. Her legges opp til små og rimelige boenheter. Regulanten har ikke oppgitt det, men fra området er det tilgang til turstier som f.eks. kan lede til Soleglad. Det er rikelig fritidsaktivitets tilbud på Frolandia. Lekeplass/sosialt møteplass kan skape sosialt miljø og rekreasjonsområde. Privat rekreasjonsområde er her begrenset til veranda/terrasse og det er litt stusselig.

- Klima
Statsforvalteren, i sin uttalelse til planoppstart, oppgav at konsekvensutredningen kunne suppleres med temaet klima. Dette har ikke regulanten besvart. Her kunne det blitt oppgitt at man får en reduksjon av opptak av karbondioksid som følge av at man fjerner naturlige vekster og fotosyntesens opptaksmulighet. Man frigjør metan ved å grave opp myr. Administrasjonen anslå at området ikke er levestedet for bevaringsverdige vekster eller arter. Man anslår også at området ikke vil medføre såpass aktivitet at dette vil påvirke tilgrensende leveområde for vilt. Men dette kunne ha vært utredet og regulanten kunne forsikret om at det ikke skulle medføre spredning av fremmede arter.

Kommuneplanens føringer

Slagord:

- Enkelt og nært

Verdier:

- Åpenhet
- Respekt
- Redelighet

Mål:

- God helse og livskvalitet
- God utdanning
- Bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Arbeid som vektlegges:

- Vekst og økonomiske bærekraft
- Levekår, likestilling, inkludering og mangfold
- Klima og miljø

Driftsmessige konsekvenser

Ingen.

Alternative løsninger

- Kommunestyret kan avvise planforslaget. Det er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel.
- Kommunestyret kan sende planforslaget i retur og be om en mer fyldig konsekvensutredning bl.a. Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan, Klima

Konklusjon

Til tross for at det kunne ha vært gjort en bedre utredning av konsekvens temaene spesielt miljøprogram og miljøoppfølgingsplan, klima, så tror administrasjonen, som følge av planområdets lille størrelse, at gevinsten i form av begrenset klimagassutslipp ved utredning av miljøprogram og miljøoppfølgingsplan blir minimalt. Froland kommune har et ansvar for å legge til rette for rimelige boliger for førstegangsetablerere og derfor foreslås det å legge planforslaget ut til offentlig høring.