

Detaljplan for Ljåstadbakken



Pollen Bygg & Eiendom AS

1 INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning	4
2	Hensikt med reguleringen	4
3	Planområdet.....	5
4	Gjeldene planstatus og overordnende føringer.....	5
4.1	Sentrale planer og føringer	5
4.1.1	Nasjonale mål.....	5
4.1.2	Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen	6
4.1.3	Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging..	6
4.1.4	Lover og forskrifter.....	6
4.2	Kommunale planer og føringer	6
4.2.1	Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2033.....	6
4.2.2	Kommunens arealstrategi.....	7
4.2.3	Kommuneplanens arealdel 2017 – 2029.....	7
5	Forhold til eksisterende reguleringsplaner og arealdel av kommuneplan.....	8
5.1	Forhold til kommuneplanens arealdel	8
5.2	Eksisterende reguleringsplaner	8
6	Planprosess og medvirkning	9
6.1	Oppstart av planarbeid	9
6.2	Oppsummering og kommentarer til innkomne innspill	11
6.2.1	Statsforvalteren i Agder	11
6.2.2	Agder Fylkeskommune.....	13
6.2.3	Statens Vegvesen.....	14
6.2.4	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	14
6.2.5	Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB).....	14
6.2.6	Avinor.....	15
6.2.7	Norsk Ornitologisk Forening avd. Aust-Agder (NOF).....	15
6.2.8	Beboer Ottar Haugmoen	15
6.2.9	Grunneier Olav Rui	16
6.2.10	Hjemmelshaver til 2/57 – Lars Løvland Solberg.....	16
6.2.11	Hjemmelshaver til 2/61 – Else Kristine Ystgård	16
6.2.12	Hjemmelshaver til 27308 – Christoffer Fiuren	16
6.2.13	Hjemmelshaver til 2/314 – Ytterkjenn sameie ved John Nygård	16
6.2.14	Hjemmelshaver til 2/327 og 2/344 – Tim Arthur Fostvedt.....	17
7	Planforslaget	17
7.1	Generelt	17
7.2	Planavgrensning	17
7.3	Arealbruk.....	19
7.4	Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene	19
7.4.1	Bebyggelse og anlegg – nye boliger.....	19
7.4.2	Bebyggelse og anlegg – felles carportanlegg.....	20
7.4.3	Bebyggelse og anlegg – renovasjon.....	20
7.4.4	Bebyggelse og anlegg – lekeplass og felles uteoppholdsareal	20
7.4.5	Illustrasjoner	21
7.4.6	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	22
7.4.7	Parkering	22
7.4.8	Vann og avløp.....	22
7.4.9	Overvannshåndtering	23
7.5	Grønnstruktur	24
7.6	Hensynssoner.....	24
7.7	Eiendomsgrenser	24
8	Konsekvensutredning	25
8.1	Nærmiljø og friluftsliv	25

8.1.1	Dagens situasjon.....	25
8.1.2	Konsekvenser og avbøtende tiltak	25
8.2	Barn og unges interesser	25
8.2.1	Dagens situasjon.....	26
8.2.2	Konsekvenser og avbøtende tiltak	26
8.3	Mobilitetsplan	26
8.3.1	Områdets plassering i forhold til sentrale funksjoner.....	26
8.3.2	Sikker atkomst til skolen	26
8.4	Universell utforming	27
8.5	Forhold til kulturminner	27
8.5.1	Konsekvenser og avbøtende tiltak	28
8.6	Landskapsanalyse	28
8.7	Forhold til Naturmangfoldloven (nml) (§8 – 12).....	29
8.7.1	§8 Kunnskapsgrunnlaget.....	29
8.7.2	§9 Føre-var-prinsippet	29
8.7.3	§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning.....	29
8.7.4	§11 Kostnaden ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver	30
8.7.5	§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.....	30
8.8	Naturmiljø - Biologisk mangfold	30
8.8.1	Situasjonsbeskrivelse	30
8.8.2	Konsekvenser og avbøtende tiltak	31
8.9	Naturressurser	31
8.9.1	Jord- og skogbruk	31
8.10	Økonomiske konsekvenser for Froland kommune.....	31
9	Risiko og sårbarhetsanalyse	31
9.1	Bakgrunn.....	32
9.2	Metode.....	32
9.3	Uønskete hendelser, konsekvenser og tiltak	33
10	Forslagsstillers vurdering	35
11	Vedlegg.....	35
12	Kilder	35

2 LISTE OVER FIGURER, BILDER OG ILLUSTRASJONER

Figur 1 Foto som viser planområdet plassering. Avkjørsel inn til Ytterkjenn til venstre	4
Figur 2 Ortofoto som viser planområdet og omkringliggende bebyggelse	5
Figur 3 Utsnitt av kommuneplanens arealdel.	8
Figur 4 Reguleringsplaner i området, planen som vises er detaljplan for Ytterkjenn	9
Figur 5 Kart vedlagt oppstartsmelding og annonse	11
Figur 6 Forslag til reguleringsplankart.....	18
Figur 7 Forslag til illustrasjonsplan tilhørende reguleringsplankart.....	19
Figur 8 Illustrasjoner av planlagt bebyggelse.....	22
Figur 9 Kartutsnitt som viser kommunale vann- og avløpsledninger i området med tilkoplingspunkt	23
Figur 10 Kartutsnitt som viser omlegging av bekk og VA-ledninger mm – Hentet fra Rammeplan VA.....	24
Figur 11 Kartutsnitt som viser eiendomsgrenser i området.....	25
Figur 12 Skolevei fra nye boliger til Blakstadheia skole, SFO og barnehage	27
Figur 13 SEFRAK-registrerte bygninger i planområdet og nærområdet utenfor planområdet.....	28
Figur 14 Utsnitt av naturdatabasen	30
Figur 15 Kart som viser marktyper innenfor planområdet.....	31

3 LISTE OVER TABELLER

Tabell 1 Arealtabell fordelt på ulike formål	19
Tabell 2 Samlet risikovurdering - risikomatrise	32
Tabell 3 Bruttoliste over mulige uønskede hendelser	33
Tabell 4 Oppsummering av hendelser i ROS-analyse	35

DETALJPLAN FOR Ljøstadbakken FROLAND KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

1 INNLEDNING

Pollen Bygg & Eiendom AS har på vegne av Visjons-Bygg AS utarbeidet forslag til detaljplan betegnet «Ljøstadbakken».

Eiendommen er uregulert, og betegnet som LNF-område i arealdel av kommuneplanen. Det er gitt dispensasjon fra arealformålet til oppføring av en tomannsbolig på eiendom 2/349.



Figur 1 Foto som viser planområdets plassering. Avkjørsel inn til Ytterkjenn til venstre

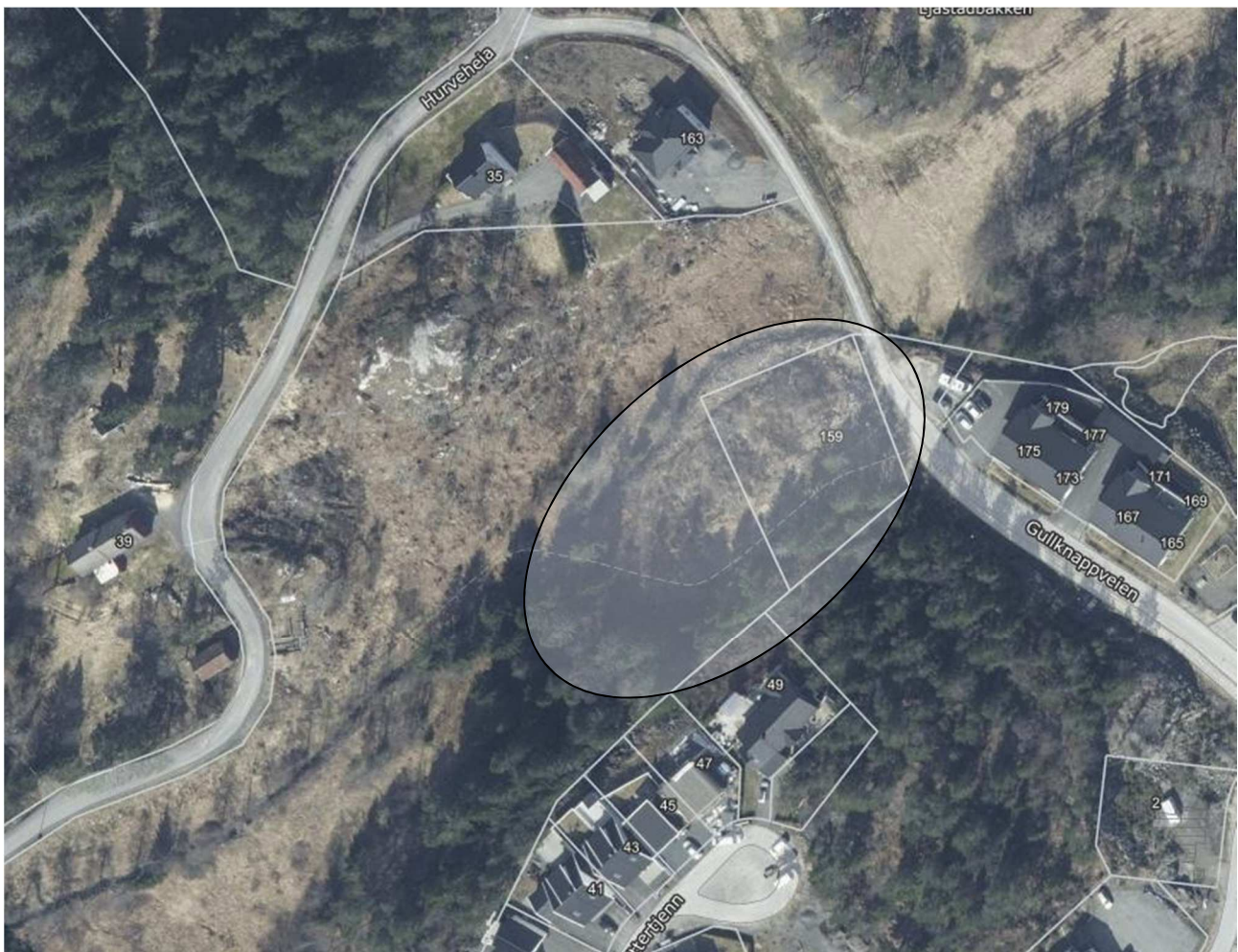
2 HENSIKT MED REGULERINGEN

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av i alt inntil 20 boliger fordelt på 6-manns- og 8-mannsboliger. Det er allerede gitt byggetillatelse for en tomannsbolig på 2/349, og dermed dispensasjon fra arealformål i arealdel av kommuneplan som er LNF-formål. Området som foreslås detaljregulert ligger tett opp mot eksisterende bebyggelse og planlagte nye boligområder, og vil være en naturlig utvidelse av disse områdene. All nødvendig infrastruktur er tilgjengelig i direkte tilknytning til området. Det vil bli foretatt naturkartlegging og øvrige nødvendige

utredninger for å sikre at utbyggingen ikke vil være i strid med viktige nasjonale eller regionale interesser.

3 PLANOMRÅDET

Planområdet består av eiendom 2/349 (1404 m²) og deler av eiendom 2/11 (ca 3 950 m²), samt tilstøtende offentlig veiareal. Det er etter oppfordring fra Froland kommune tatt med deler av den private veien nedover mot Hurveheia. Denne er regulert til gang- og sykkelvei. Forslag til planavgrensning er vist på kart som fulgte oppstartsmelding. Planområdet har et areal på ca 6 300 m², hvor av ca 2 200 m² er avsatt til tomter for boliger og carporter, 2 500 m² til lek, uteoppholdsareal og grønnstruktur.



Figur 2 Ortofoto som viser planområdet og omkringliggende bebyggelse

4 GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNENDE FØRINGER

4.1 Sentrale planer og føringer

4.1.1 Nasjonale mål

Overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planleggingen. Dette gjelder blant annet mål om redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet,

alle skal ha muligheter for friluftsliv, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle mv.

4.1.2 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:

- a. Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b. Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- c. Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

4.1.3 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer. Målet er definert slik: Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikkssikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

4.1.4 Lover og forskrifter

I tillegg til plan- og bygningslovens (pbl) vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (f eks naturvernloven og kulturminneloven) som har bestemmelser om disponering av arealer og naturressurser.

4.2 Kommunale planer og føringer

4.2.1 Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2033

Kommuneplanens samfunnsdel er grunnlaget for kommunens planer og aktiviteter. Hvert år utarbeides det budsjett og handlingsprogram som viser hvordan planen skal følges opp.

(<https://www.froland.kommune.no/f/p1/ic38065e6-de77-43e9-a6c3-b6197ec242c6/kommuneplan-for-froland-kommune-2021-2033-samfunnsdel-31082021.pdf>)

Kommuneplanens samfunnsdel har følgende hovedmålsetning:

Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. Den bør inneholde en beskrivelse og vurdering av alternative strategier for utviklingen i kommunen. Plan- og bygningsloven § 11-2.

«Kommuneplanens samfunnsdel er grunnlaget for kommunens planer og aktiviteter. Hvert år utarbeider vi budsjett og handlingsprogram som viser hvordan planen skal følges opp. Mange av temaområdene som er omtalt i kommuneplanen, slik som likestilling, inkludering og mangfold, klima og beredskap, har egne planer som gir mer detaljerte beskrivelser av dagens situasjon, spesifikke fremtidsmål og tiltak.»

Froland kommune har valgt ut følgende mål som er definert som viktigst for kommunen:

- God helse og livskvalitet (FNs bærekraftsmål nr. 3)
- God utdanning (FNs bærekraftsmål nr. 4)
- Bærekraftige byer og lokalsamfunn (FNs bærekraftsmål nr. 11)

4.2.2 Kommunens arealstrategi

Arealstrategien er bindeleddet mellom samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen. I arealstrategien finner en hovedprinsippene for kommunens langsiktige arealbruk. Arealstrategien legger føringer for kommuneplanens arealdel. (<https://www.froland.kommune.no/f/p1/i2e4ea6cd-fd82-4515-a306-408f0c14d6f0/kommuneplan-for-froland-kommune-2021-2033-arealstrategi-04102020.pdf>)

Kommunes slagord er «Enkelt og nært», og verdiene de viktigste verdiene er «åpenhet, respekt og redelighet».

4.2.3 Kommuneplanens arealdel 2017 – 2029

Kommuneplanens arealdel gir en samlet fremstilling av kommunens planer for arealbruk og er et viktig virkemiddel i arbeidet med å nå kommunens fastsatte mål.

Noen av de viktigste områdene som beskrives er:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Landbruks-, natur- og friluftsmål
- Bruk og vern av vann og vassdrag med tilhørende strandsoner

Kommuneplanens arealdel består av et arealplankart

(https://www.froland.kommune.no/f/p1/ib156b2b5-4cf6-42c6-9ea6-a0cd193f67d5/kommuneplan_froland_2019-003-nyeste-m-inntegnet-veg.pdf) , en beskrivelse

(https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.froland.kommune.no%2F_f%2Fp1%2Fi566b8f07-ff2e-4939-be86-4503149685d1%2Farealdel-beskrivelse-07102019.docx&wdOrigin=BROWSELINK), samt bestemmelser (<https://www.froland.kommune.no/f/p1/ie39a0024-a658-4f2d-9b28-46b4f48f14b1/bestemmelser.pdf>).

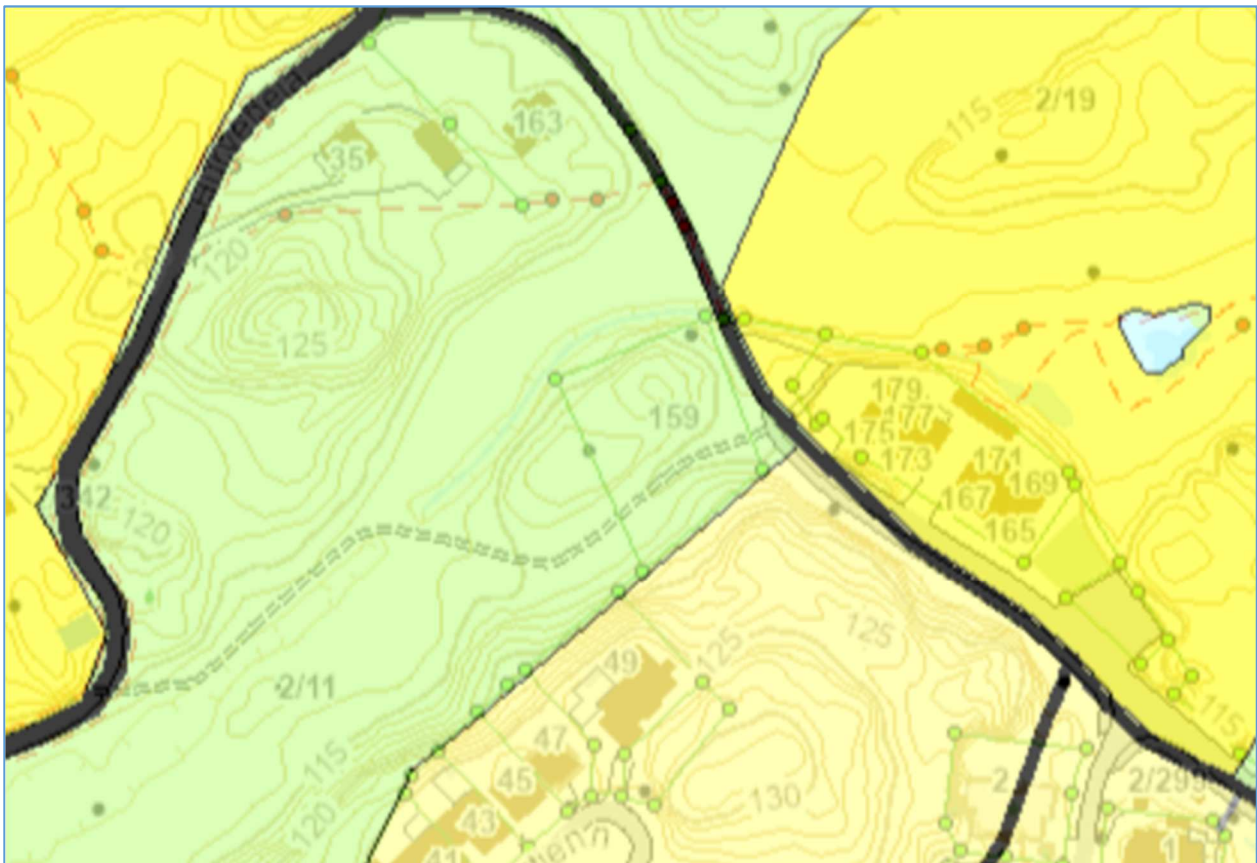
Til sammen gir disse dokumentene en god oversikt over hele kommunen og hva de ulike arealene er planlagt utnyttet til i nær fremtid. Arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel er kontinuerlig pågående, og prosessen er åpen for innspill fra alle som har interesser knyttet til arealbruk i kommunen.

5 FORHOLD TIL EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER OG AREALDEL AV KOMMUNEPLAN

5.1 Forhold til kommuneplanens arealdel

Eiendommen er uregulert, og betegnet som LNF-område i arealdel av kommuneplanen.

Utsnitt av arealplankartet er vist under.

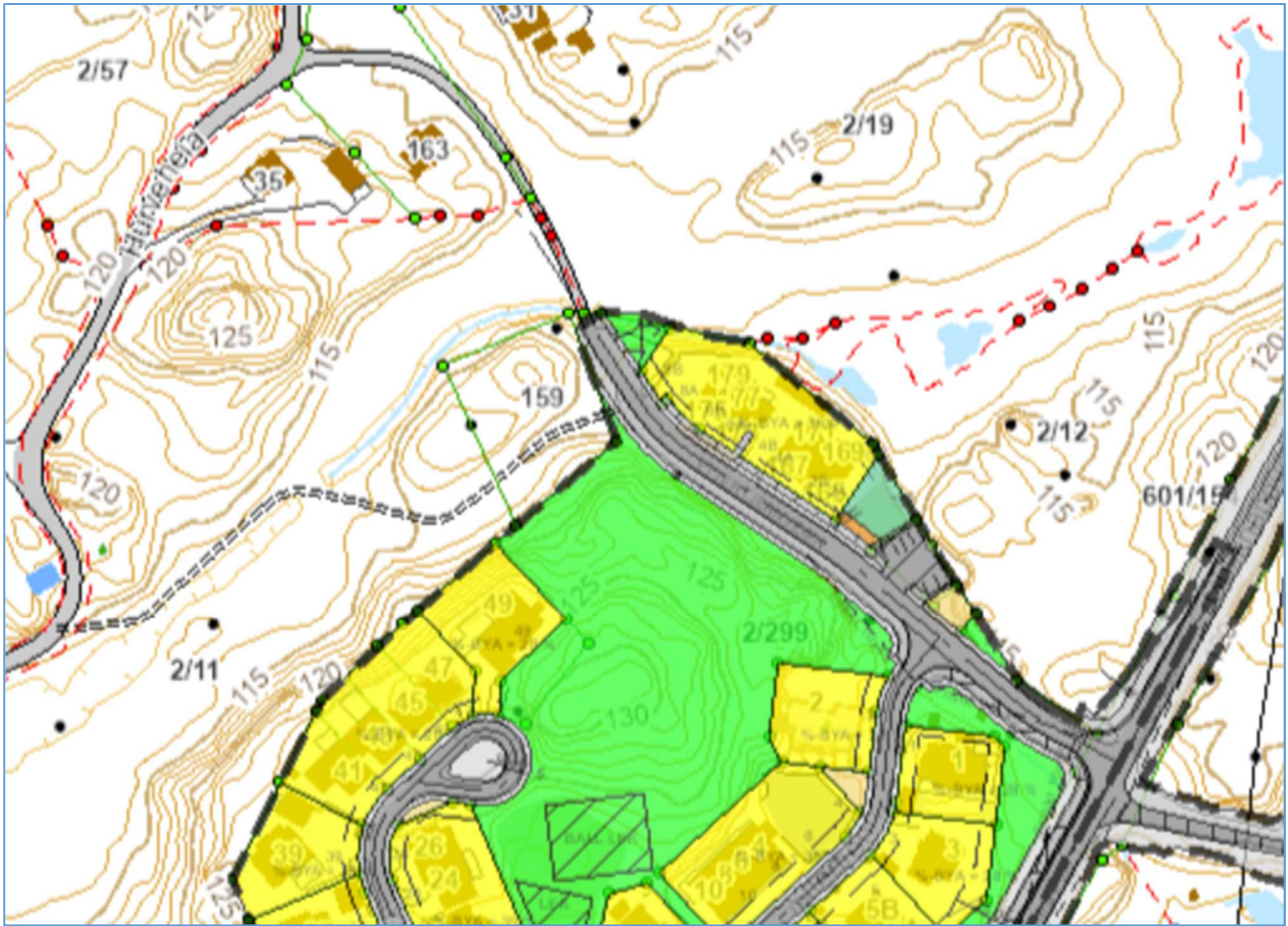


Figur 3 Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Som det fremgår av kartet er det planlagte reguleringsområdet plassert mellom eksisterende og planlagte boligområder, og en regulering til boligformål som her foreslått synes som en naturlig utvidelse av disse områdene. Det vil likevel bli spart så mye naturområdet at den grønne korridoren mellom utbyggingsområdene vil bli lite berørt.

5.2 Eksisterende reguleringsplaner

Eiendommen er uregulert. Kartutsnittet i figuren under viser øvrige reguleringsplaner i området; detaljplan for Ytterkjenn. Dette planområdet er fullt utbygd i tråd med planen.



Figur 4 Reguleringsplaner i området, planen som vises er detaljplan for Ytterkjenn

6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Oppstart av planarbeid

Det ble avholdt oppstartsmøte med Froland kommune 18.08.14.02.2024. Oppstartsmøtet fulgte standard mal, og representanter fra planavdelingen i kommunen var til stede. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt. Kunngjøring om oppstart av planarbeid ble annonsert i Frolendingen, lagt ut på Froland kommunes hjemmesider og sendt ut til naboer og offentlige etater i henhold til distribusjonsliste 26.02.2024. Frist for tilbakemeldinger ble satt til 01.04.2024. Kart som viser områdets avgrensning samt oversiktskart var vedlagt kunngjøring og utsendelse. Områdeavgrensningen er gjengitt i kartutsnitt i Figur 5 under.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut med følgende tekst i brev og annonse:

KUNNGJØRING OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID

«DETALJPLAN FOR Ljåstadbakken» i Froland kommune.

Det kunngjøres herved at nevnte område tas opp til detaljregulering, jfr plan- og bygningsloven § 12-8.

Planområdet er uregulert, og avsatt til LNF-område i arealdel av kommuneplanen. For den delen av planområdet som omfattes av eiendom 2/349, er det gitt dispensasjon og godkjent rammetillatelse for oppføring av en tomannsbolig.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av i alt inntil 20 boliger fordelt på 6-manns- og 8-mannsboliger. Området som foreslås detaljregulert ligger tett opp mot eksisterende bebyggelse og planlagte nye boligområder, og vil være en naturlig utvidelse av disse områdene. All nødvendig infrastruktur er tilgjengelig i direkte tilknytning til området. Det vil bli foretatt naturkartlegging og øvrige nødvendige utredninger for å sikre at utbyggingen ikke vil være i strid med viktige nasjonale eller regionale interesser.

Eksisterende vei nordover mot Hurveheia er tatt med i planområdet ved varsel om oppstart etter ønske fra Froland kommune. Det vil gjennom planarbeidet bli vurdert om denne veien skal reguleres til offentlig vei eller annet formål, eller eventuelt tas ut av planområdet.

Det går kommunale vann- og avløpsledninger samt kraftledninger over tomten, og utbyggingen vil hensynta disse på en god måte i samråd med kommunens avdeling for infrastruktur og Glitre Nett.

Følgende forutsetninger legges til grunn for planarbeidet:

- Godkjent tomannsbolig vil bli erstattet av flermannsboliger
- Det etableres snuhammer for store kjøretøy i forbindelse med avkjørsel til nye boliger
- VA-ledninger og kraftkabler hensyntas på forsvarlig måte
- Det foretas naturkartlegging og øvrige nødvendige registreringer

Formålet med varslet:

- De involverte skal få vite at det nå foreslås laget en plan for området.
- De involverte skal kunne komme med sine synspunkter, meninger, kommentarer, ideer, når planarbeidet igangsettes.
- Opplysninger om forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, bør legges frem så raskt som mulig.

Kort om videre saksbehandling:

Merknader, ideer mv. som kommer inn, vil bli gjennomgått og bli en del av bakgrunns materialet som skal danne grunnlaget for utarbeidelsen av reguleringsplan for området.

Forslag til reguleringsplan vil så bli behandlet i formannskapet og lagt ut til offentlig ettersyn, dersom ikke planforslaget blir avvist.

Kommunestyret foretar den endelige godkjenning av planforslaget, dersom det ikke er innsigelser fra andre offentlige instanser.

Ytterligere informasjon om reguleringen gis ved henvendelse til Pollen Bygg & Eiendom AS på telefon 48079999 eller e-post post@pollenbygg.no.

Kunngjøringen kan også sees på Froland kommunes hjemmeside:

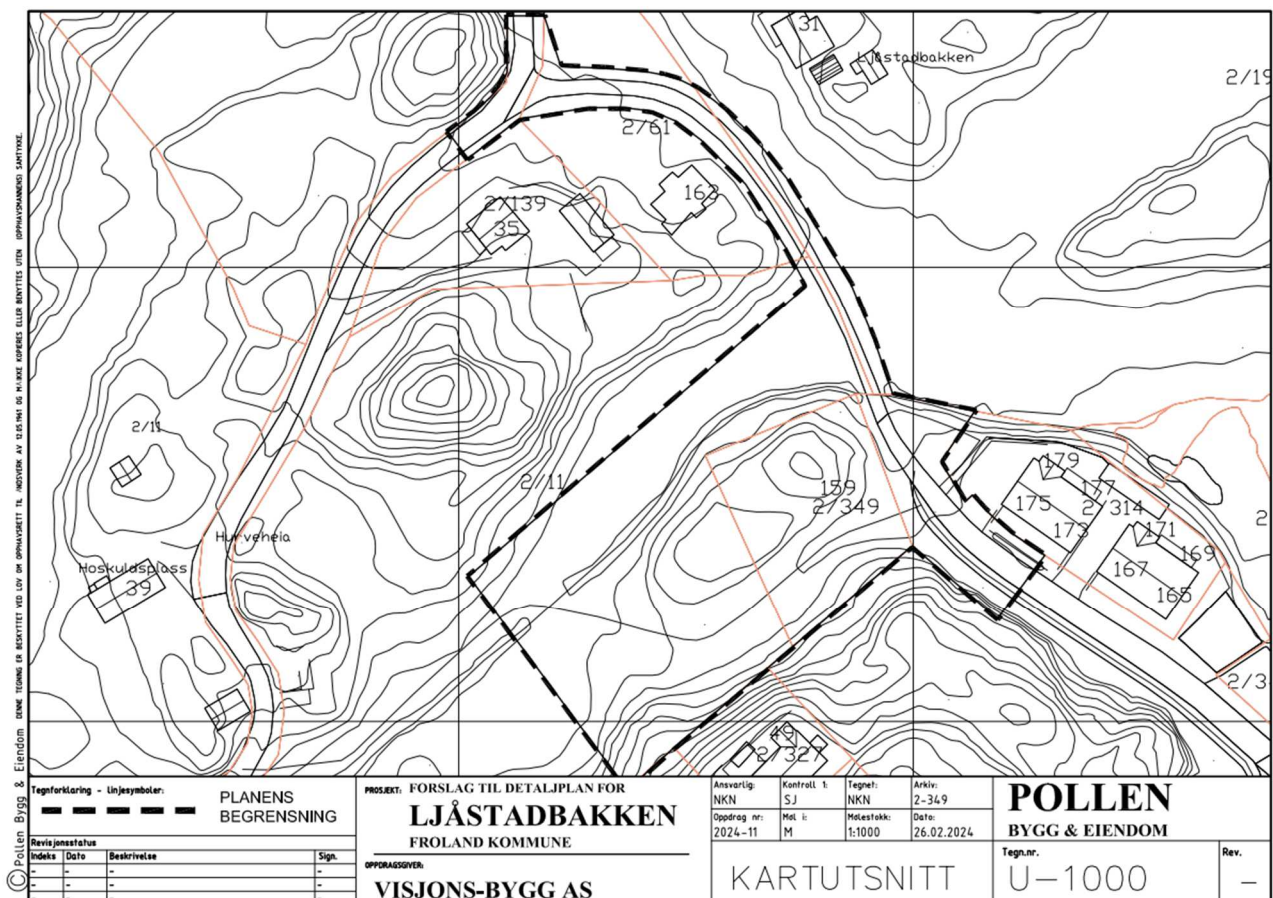
www.froland.kommune.no

Eventuelle merknader sendes innen **1. april 2024** til:

Pollen Bygg & Eiendom AS
Kirkebakken 13
4836 Arendal

eller på e-post: post@pollenbygg.no.

Vedlegg: -Kartutsnitt med planavgrensning målestokk 1:1000
-Oversiktskart
-Referat fra oppstartsmøte



Figur 5 Kart vedlagt oppstartsmelding og annonse

Hvis det viser seg å være behov for det vil det avholdes informasjonsmøte i forbindelse med offentlig ettersyn. Utbygger og forslagstiller kan også informere om planen på planforum hvis det er ønskelig.

6.2 Oppsummering og kommentarer til innkomne innspill

I det følgende er det opplistet samtlige innkomne innspill i forbindelse med kunngjøring om oppstart av planarbeidet. Hvert enkelt innspill er kommentert i den utstrekning det har syntes nødvendig. Innspillene er vedlagt planforslaget.

6.2.1 Statsforvalteren i Agder

Statsforvalteren skriver følgende i sitt innspill:

«Innspill fra Statsforvalteren

Det aktuelle planområdet er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, og det er samtidig avsatt store områder i nærhet til planområdet, til fremtidig boligbygging. Statsforvalterens generelle faglige råd er at utbygging av boliger bør skje i områder som er avsatt til bolig i overordnet plan. Det aktuelle området har, etter vår vurdering, verdi som grønnstrukturområde, herunder med funksjoner knyttet til overvannshåndtering. Med bakgrunn i ovennevnte stiller vi spørsmål ved områdets egnethet for utbygging.

Konsekvensutredning

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at vi legger til grunn at det skal utarbeides konsekvensutredning, jf. opplysning i referat fra oppstartsmøte. Vi mener videre at utredningstema som er listet opp i referatet i hovedsak dekker de tema som er relevante for planarbeidet. Statsforvalteren forventer at konsekvensutredningen utføres i tråd med anerkjent metodikk, som er beskrevet i Miljødirektoratets håndbok M-1941. Vi minner om at metodikk og utreder sin fagkompetanse innenfor de ulike fagtema skal beskrives, jf. håndboka del 3. Vi viser til del 4 som inneholder en rekke maler, og minner om at konsekvensutredningen skal følge som eget vedlegg til planbeskrivelsen. Vi ser at utredning av klima ikke er nevnt i oppstartsmøte, og ber om at dette også konsekvensutredes.

Naturmangfold og myr

Vi legger til grunn at Miljødirektoratets kartleggingsinstruks Kartlegging av terrestriske naturtyper etter NiN2, som er anerkjent metode for kartlegging av naturtyper på land, benyttes, jf. M-1941. Innenfor planområdet er det forekomst av myr som må omfattes av kartleggingen. I tillegg til å være rasteplass og levested for dyr og planter, er myrer gode flomdempere, og de kan lagre store mengder karbon. I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, vedtatt ved kgl. Res. 20. juni 2023, er det trukket frem at omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr og andre typer våtmark, skal unngås så langt det er mulig, slik at arealenes evne til å lagre og oppta karbon opprettholdes. Vi forventer at utbyggingen legges utenom kartlagte myrområder.

Dyrkbar mark

I karttjenesten Kilden.no er deler av planområdet angitt som areal som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord. Vi legger til grunn at temaet utredes, jf. referat fra oppstartsmøte, og at dyrkbar mark ikke bygges ned.

Vannmiljø og eksisterende bekk

Det går en bekk gjennom området. Bekken, tilhørende kantsone og myr er viktig å ivareta, både med hensyn til naturmangfold, og da dette er viktig for å håndtere overvann. Planforslagets virkninger knyttet til vannmiljø må vurderes, og vi viser her til ovennevnte håndbok M-1941.

Statsforvalteren minner om at kantvegetasjonen langs vassdrag med årssikker vannføring er lovbeskyttet, jf. vannressursloven § 11, og ber om at bredden på vegetasjonsbeltet fastsettes i reguleringsplan, og at arealene reguleres til LNF - naturformål eller Grønnstruktur – naturområde evt. LNF-formål med hensynssone bevaring naturmangfold, med bestemmelser i tråd med kravene i vannressursloven § 11.

Trygg byggegrunn, flom, og overvann

Vi viser til innspill fra NVE av 11.03.2024, og legger til grunn at planforslaget redegjør for, og ivaretar hensynet til tema nevnt der, som eksempelvis trygg byggegrunn, flom, og overvannshåndtering. Når det gjelder valg av løsning for håndtering av overvann, minner vi om Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning som stiller krav om at det skal begrunnes dersom naturbaserte løsninger er valgt bort. Vi ber om at det settes av tilstrekkelig og hensiktsmessig areal til håndtering av overvann, og at dette sikres både i plankart og bestemmelser. Vi viser i denne forbindelse til avsnitt over, og viktigheten av å opprettholde åpen bekk, kantsone og myr for håndtering av overvann.

Trafikksikkerhet, trygg skolevei og eksisterende traktorvei
Planforslaget må redegjøre for hvordan trafikksikkerhet for gående og syklende, og trygg skolevei er ivare tatt og sikret i planforslaget. Vi viser for øvrig til innspill fra Statens vegvesen av 27.03.2024, og er enige deres innspill. Dagens bruk av traktorvei/sti må kartlegges, og vi legger til grunn at snarvei gjennom planområdet opprettholdes/videreføres dersom denne er i bruk.»

For øvrig minnes det om medvirkning i planprosesser og det pekes det på generelle planleggingsprinsipper for god arealplanlegging.

Vår kommentar:

Det er riktig som Statsforvalteren påpeker at området ikke er avsatt til fremtidig boligområde, men det er likevel flere forhold som taler for at området egner seg for utbygging. Området ligger tett opptil allerede utbygd boligområde, og all infrastruktur er opparbeidet og ligger klar til bruk helt frem til foreslått boligområde. De aller fleste av de forhold som Statsforvalteren påpeker gjelder den delen av området som ikke er planlagt bebygd, men som er tatt med i planområdet for å regulere inn som buffersone / vegetasjonsskjerm. På denne måten sikres områder som blant annet bekken og dyrkbar mark vern gjennom bestemmelsene til planen. Den delen av planområdet som skal bebygges vil også bli liggende på sikker byggegrunn.

De aktuelle tema som er listet opp i referat fra oppstartsmeldingen samt anbefalinger fra Statsforvalteren er konsekvensutredet som en del av denne planbeskrivelsen.

De generelle anbefalingene for god arealplanlegging i innspillet er vurdert og ivare tatt i planforslaget.

6.2.2 Agder Fylkeskommune

Fylkeskommunen har følgende uttalelser ved oppstart av planarbeidet:

«Fylkeskommunedirektøren mener brev med varsel om oppstart og kommunens referat fra oppstartsmøte i hovedsak gir en dekkende fremstilling av tema for det videre planarbeidet. Vi minner om at nye utbyggingsområder bør vurderes i kommuneplansammenheng, og ikke som enkeltsaker. Det er viktig at overordnede vurderinger er en del av beslutningsgrunnlaget i planforslaget. Vi legger til grunn at normale planhensyn blir ivare tatt i det videre planarbeidet. Vi har konkret innspill knyttet til arkeologi.

Arkeologi:

Det er ønskelig å foreta en befaring for å gjøre en vurdering om det er potensiale for funn av arkeologiske kulturminner. Bakken må være fri for snø for at befaringen kan finne sted. Kontaktperson når det gjelder forholdet til arkeologi er Ann Monica J. Bueklev, epost: ann.monica.bueklev@agderfk.no eller mobil: 91891742.»

Vår kommentar:

Befaring med arkeolog ble foretatt og konklusjonen fra denne befaringen er som følger:

«Hei,

Jeg var forbi dette området for en liten stund siden.

Jeg vurderer potensialet for funn til å være såpass lavt at vi avstår fra kravet om å foreta en arkeologisk registrering. Men vi vil minne om varslingsplikten. Om det under arbeidets gang skulle avdekkes noe av arkeologisk interesse skal arbeidet stanses og Seksjon for arkeologi varsles.

Mvh Ann Monica»

Det er altså ikke behov for ytterligere registreringer i forhold til potensielle fornminner i området.

6.2.3 Statens Vegvesen

Statens Vegvesen skriver følgende:

«Det bør i planen legges vekt på trafikksikkerhet, og at man får gode løsninger for kryss og frisktsoner. Spesielt trafikksikkerhet for gående og syklende må ha fokus, og det må redegjøres for en sikker skoleveg. Gang- og sykkelveger, og snarveier som skal benyttes som skoleveg, bør ha belysning og god nok standard slik at disse kan driftes om vinteren. Eventuelle utbedringstiltak som er nødvendig bør tas inn som rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Lekeareal innenfor planområdet bør sikres med flettverksgjerde eller lignende, mot parkeringsplasser og kjøreveg.

Vi har ingen flere merknader til planen på nåværende tidspunkt i planprosessen.»

Vår kommentar:

Innspill fra Vegvesenet er innarbeidet i planforslaget. Skolevei er godt beskrevet i eget avsnitt.

6.2.4 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE påpeker at det går en bekk gjennom området, og minner om en eventuell flomfare, samt regler for vern av vassdrag og miljøet rundt. Det påpekes også overvannsproblematikk som følge av økt andel tette flater ved utbygging.

Vår kommentar:

Den delen av planområdet der bekken ligger er ikke planlagt utbygd, men regulert til område for grønnstruktur, som vil sikre vern av bekken. En eventuell flom i bekken vil heller ikke få noen konsekvenser for helse- miljø eller sikkerhet. Planforslaget inneholder muligheter for fordrøyning av overvann. NVEs veileder er benyttet ved utforming av planforslaget.

6.2.5 Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB)

DSB svarer ut kunngjøring med et standardsvar der det opplyses at de ikke har kapasitet til å gå inn i alle plansaker. DSB har innsigelsesmyndighet innenfor følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter

- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Vår kommentar:

Vi kan ikke se at pågående planarbeid vil berøre noen av disse punktene.

6.2.6 Avinor

Avinor skriver følgende:

«Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanlegget VHF, jf. §§ 7-1, 7-2 og 7-3 i Forskrift om krav til lufttrafikktenester og ytere av lufttrafikkstyrings- og flysikringstjenester (ATM/ANS) m.m. av 16.06.2022.»

Vår kommentar:

Vi støtter Avinos vurdering. Planområdet ligger lavt i terrenget og kan ikke komme i konflikt med flytrafikken.

6.2.7 Norsk Ornitologisk Forening avd. Aust-Agder (NOF)

NOF skriver følgende:

«Vår forening har kun en merknad til detaljplanleggingen av det foreslåtte området som ellers ser ut til å ligge greit plassert i forhold til eksisterende infrastruktur og tidligere utbygde områder.

På plantegningen går det markerte, berørte arealet ut i den tilgrensende myra i vest. Myr er nylig stadfestet av Miljødirektoratet som en svært viktig naturtype som har vært under stort press i forhold til utbygginger og dyrking de siste tiårene. Myr har betydning som karbonlager og også som økosystem og dermed levested for en rekke tilpassede arter, deriblant planter og insekter, som igjen gir livsbetingelser for et variert fugleliv.

Selv om et aktuelt inngrep her ville vært relativt lite i landsmålestokk, så vil summen av alle slike små inngrep over tid utgjøre ytterligere betydelige tap av denne naturtypen. Vi fraråder derfor på det sterkeste at myrområdet graves opp og/eller fylles ut med masser, men beholdes i sin nåværende form. Vi mener derfor at hvis gjeldende plan skal fravikes og utbyggingsområdet utvides så må det halveres i forhold til forslaget som foreligger.»

Vår kommentar:

Slik bebyggelsen er planlagt, er det kun en liten del av det omtalte myrområdet som vil bli berørt, og det vurderes dithen at dette er en akseptabel konsekvens av å legge til rette for nye boliger av god kvalitet.

6.2.8 Beboer Ottar Haugmoen

Haugmoen ønsker at en del av Gullknappveien rustes opp som bilvei med fortau i henhold til kartvedlegg.

Vår kommentar:

Haugmoen bor ikke i området, og det er uklart hvilken tilknytning han har til området. Den aktuelle veien er tatt med i planforslaget ved varsel om oppstart etter ønske fra

Froland kommune. Forslagsstiller har ingen planer om å gjøre endringer på denne veien, og en opprusting eller endring av status for veien må skje etter ønske/krav fra Froland kommune.

6.2.9 *Grunneier Olav Rui*

Rui skrev først en merknad om at han ikke ønsker bebyggelse utover tomannsbolig på 2/349. Dette beror på en misforståelse, og Rui har senere bekreftet på melding at han trekker tilbake første merknad.

6.2.10 *Hjemmelshaver til 2/57 – Lars Løvland Solberg*

Solberg lurer på om planlagt snuhammer vil berøre hans eiendom, og stiller spørsmål om snøopplag. Han påpeker at vei ned til «Hurvekrysset» er privat.

Vår kommentar:

Solbergs eiendom vil ikke bli berørt i det hele tatt. Snøopplag er ivaretatt, og snarvei ned til Hurvekrysset forblir privat vei.

6.2.11 *Hjemmelshaver til 2/61 – Else Kristine Ystgård*

Ystgård er eier av Gullknappveien 163, og vil bli berørt om vei fra planområdet og ned til «Hurvekrysset» vil bli oppgradert. Eier ønsker ikke at veien skal oppgraderes eller endres, og er skeptisk til økt trafikk her.

Vår kommentar:

Forslagsstiller ønsker heller ikke å gjøre endringer på denne veien, og det er kun tatt med en mindre del av veien i planforslaget, da regulert som gang-/sykkelvei, som eventuelt kan skiltes med «Kjøring til eiendommene tillatt».

6.2.12 *Hjemmelshaver til 27308 – Christoffer Fiuren*

Fiuren er skeptisk til utbygging av flermannsboliger, og mener dette kan påvirke prisen på eksisterende eneboliger i området negativt.

Vår kommentar:

Det er nå en gang slik at ikke alle har anledning til eller ønske om å kjøpe en enebolig, og differensierte boligtyper er i tråd med nasjonal og kommunal boligpolitikk.

6.2.13 *Hjemmelshaver til 2/314 – Ytterkjenn sameie ved John Nygård*

Nygård skriver følgende på vegne av sameiet:

1. Ser at det er merket av 25 parkeringsplasser, hvor skal resten parkere? For som regel har ett par biler.
2. Hvor skal en gjøre av snøen?
3. Veien frem til tomte må det komme 2 fartsdempere for det blir kjørt altfor fort forbi våres boliger. Det merket vi veldig da Blakstadkleiva ble stengt og snarveien forbi oss ble brukt og hvis den grusveien blir kommunal vei vil det bli enda mer kjøring her.
4. Det ene bygget er jeg redd for at jeg vil miste endel kvelds sol.

Vår kommentar:

Parkering er i tråd med krav i arealdel av kommuneplanen i forhold til boligtyper. Snøopplag er ivaretatt. Trafikksikkerhetstiltak må vurderes av kommunal

veimyndighet, men det legges ikke opp til biltrafikk på «snarveien». Det er lite sannsynlig at solforhold for Ytterkjenn vil bli påvirket av utbyggingen.

6.2.14Hjemmelshaver til 2/327 og 2/344 – Tim Arthur Fostvedt

Fostvedt er positiv til utbygging, men er redd for innsyn og støy fra nytt boligområde.

Vår kommentar:

Høydeforskjellen mellom eiendommene gjør at innsynsproblematikk neppe blir noe tema. Videre er alle verandaer og terrasser vendt bort fra Ytterkjenn.

7 PLANFORSLAGET

7.1 Generelt

- Reguleringsplanen er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3. Arealformål og hensynssoner er angitt iht. §§ 12-5 og 12-6.
- Bestemmelser er utarbeidet iht. pbl § 12-7.
- Denne planbeskrivelsen er utarbeidet iht. pbl § 4-2.
- Planforslaget er utarbeidet ved hjelp av digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref koordinatsystem

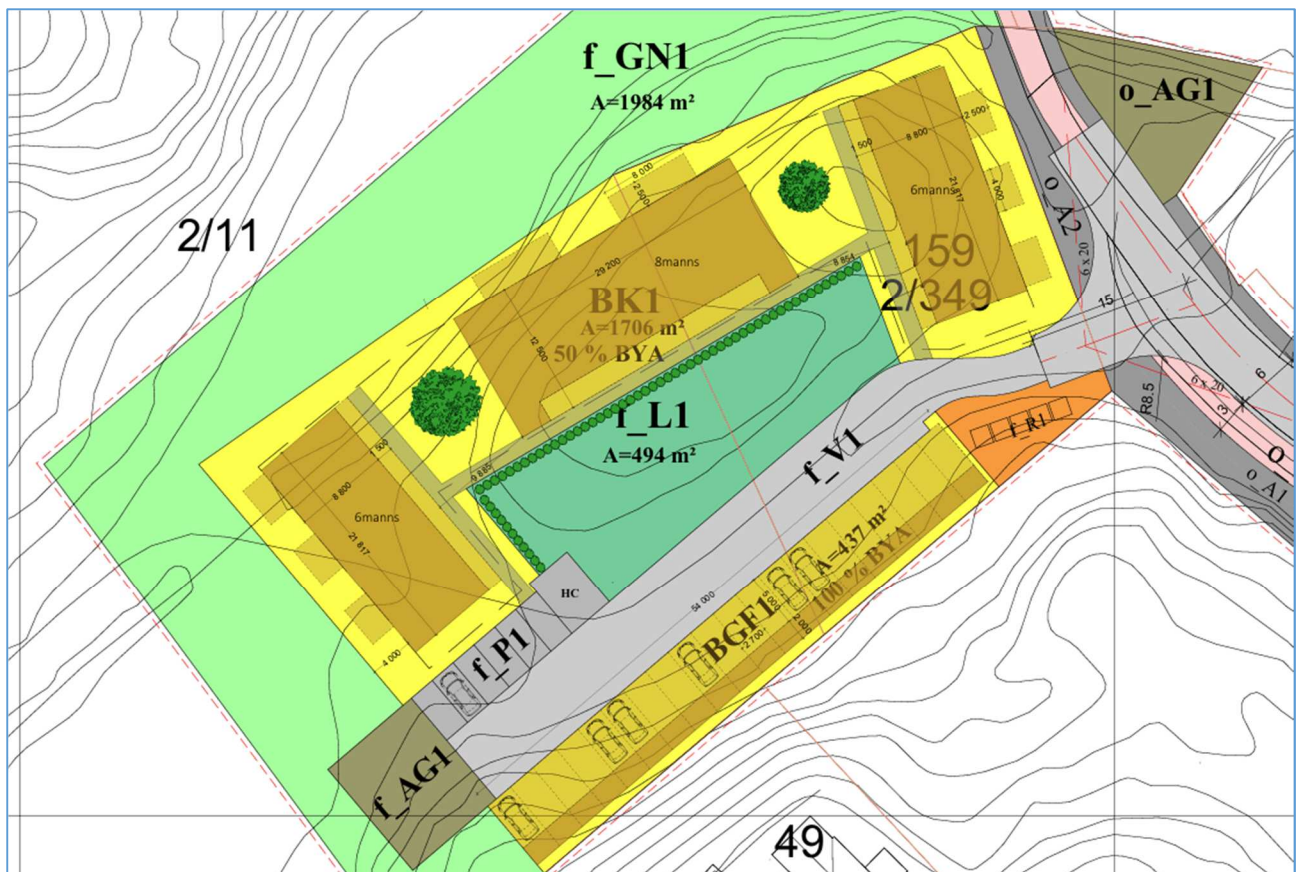
7.2 Planavgrensning

Planavgrensning fremgår av forslag til reguleringskart, gjengitt i Figur 6 nedenfor.



Figur 6 Forslag til reguleringsplankart

Det er utarbeidet tilhørende forslag til illustrasjonsplan som viser forslag til plassering av bebyggelse, uteoppholdsareal mm. Illustrasjonsplan er vist i figuren under. Illustrasjonsplanen er vedlagt planen som eget vedlegg i målestokk 1:300 (A3).



Figur 7 Forslag til illustrasjonsplan tilhørende reguleringsplankart

7.3 Arealbruk

Planområdet omfatter et areal på ca 6 300 m². Tabell 1 viser en oversikt over areal fordelt på de ulike formålene.

Tabell 1 Arealtabell fordelt på ulike formål

Arealformål	Symbol	Areal i m ²
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BK1	1 706
Garasje / carportanlegg	BGF1	437
Renovasjon	f_R1	79
Lekeplass og felles uteoppholdsareal	fL1	494
Offentlig vei	o_V1	346
Privat vei	f_V1	418
Fortau / G/S-vei	o_F1, o_GS1	172
Sideareal til vei	o_A	284
Snøopplag	o_AG1, f_AG1	269
Parkering	f_P1	102
Grønnstruktur - naturområde	f_GN1	1 984
Sum		6 290

7.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene

7.4.1 Bebyggelse og anlegg – nye boliger

Det er regulert inn et område for konsentrert boligbebyggelse. Bebyggelsen er planlagt i to etasjer, og fordelt på to stk 6-mannsboliger og en 8-mannsbolig, i alt 20

boligenheter. Bebyggelsen er planlagt rundt et felles tun med lekeplass og god plass for sosialt samvær. I bakkant mot Ytterkjenn er carporter og parkering plassert.

Byggegrense: Det er tegnet inn byggegrenser på planforslaget mot omkringliggende områder. Byggegrensene er tegnet relativt stramt inn for å bestemme plassering av bebyggelsen ganske nøyaktig.

Byggehøyder: Maksimal tillatt gesimskote (~gk) for nye boliger er påført plankartet.

7.4.2 Bebyggelse og anlegg – felles carportanlegg

Det er regulert inn område for felles carporter, med plass til 20 biler, en fast plass pr bolig.

7.4.3 Bebyggelse og anlegg – renovasjon

Det er regulert inn område for nedgravd avfallsanlegg med størrelse og utforming i tråd med retningslinjer fra Agder Renovasjon.

7.4.4 Bebyggelse og anlegg – lekeplass og felles uteoppholdsareal

Det er innregulert et stort område som fellesområde for alle boligene innenfor planområdet. Området er nesten 500 m². Her skal anlegges nærlekeplass for små barn, soner med sittegrupper, grillplass og beplantning. Det er målsetningen at dette skal bli en sosial møteplass på tvers av aldersgrupper.

Froland kommunes bestemmelser til arealdel av kommuneplanen angir et dimensjonerende arealbehov til lek på 32 m² pr bolig, noe som vil gi et behov for 640 m² avsatt til lek for denne planen. Gjeldende planforslag inneholder ca 25 m² areal til lek gitt en utbygging som planlagt med 20 boligenheter. Det er også angitt en buffersone på 10 meter mellom areal til lek og boliger samt veier.

Vurdering opp mot kommuneplanens bestemmelser

Hvis alle bestemmelser angitt i kommuneplanens arealdel skal overholdes, vil en lekeplass kreve ekstremt mye areal inkludert buffersoner mot vei og bebyggelse. Man vil kunne spørre seg hva disse buffersonene skal benyttes til og hvordan de skal opparbeides. I foreliggende planforslag er lekeplass / plass for sosial samling plassert sentralt mellom bebyggelsen, med en fornuftig avstand mellom boliger og vei. Det er et fint prinsipp å unngå gjerder rundt lekeplasser, og i vårt planforslag er gjerder erstattet av lave hekker som avgrenser området. Buffersone er anbefalt for å hindre gjensidig innsyn mellom boliger og felles uteplass. I dette tilfellet er alle oppholdsrom vendt bort fra lekeplassen, slik at kun svalganger og soverom vender mot fellesområdene. På denne måten reduseres innsynsproblematikken til et minimum.

I tillegg til det regulerte området er det store naturområder i direkte tilknytning til planområdet, og sydvest for området kan man følge eksisterende sti inn i fine naturområder. Her vil det også etter avtale med grunneier være mulig å etablere akebakke i lia opp mot Ytterkjenn. Vi miner også om stor lekeplass med balløkke på Ytterkjenn som ligger svært nærme planområdet.

Etter vår vurdering innehar foreliggende planforslag en god løsning for lek og felles uteopphold som vil gi god brukskvalitet for beboerne uten å beslaglegge unødig mye areal.

7.4.5 Illustrasjoner

Boligenes plassering er grundig vurdert ut ifra kriterier om best mulig terrengtilpasning og gode solforhold, samt skjerming mot eksisterende bebyggelse for å hindre gjensidig innsyn. Det er utarbeidet en detaljert 3D-modell av bebyggelsen og omgivelsene, og høyoppløselige bilder fra modellen følger planen i egne vedlegg. I figurene under er vist et parsentrale utsnitt.





Figur 8 Illustrasjoner av planlagt bebyggelse

Som det fremgår av illustrasjonene etableres ny bebyggelse rundt et tun som vil fungerer som sosial møteplass for beboere i ulike aldersgrupper. Parkering er separert fra uteområdene og plassert inn mot bakenforliggende ås.

7.4.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Planområdet ligger direkte opp til offentlig vei – Gullknappveien, og vil få avkjørsel fra denne veien. Avkjørsel utformes som snuhammer etter kommunal standard, og vil fungere som snuplass for renovasjonsbiler og brøyting. Fortau langs Gullknappveien avsluttes ved avkjørsel til boligområdet. Den private veien videre nordover mot Hurvekrysset er foreslått regulert til gang- sykkelvei. Denne kan eventuelt skiltes med «Innkjøring forbudt - Kjøring til eiendommene tillatt», og eventuelt utstyres med bom. Dette er opp til kommunal veimyndighet å avgjøre.

7.4.7 Parkering

Det er innregulert område for carporter med 20 plasser, slik at hver bolig får en dedikert plass i carport. Øvrig parkering på bakkeplan utendørs. Det er her inntegnet 7 plasser. Det er lagt opp til en parkeringsdekning på 1,35, som er i tråd med anbefalinger i gjeldende arealdel av kommuneplan. Det forutsettes da en fordeling med minst 5 leiligheter under 65 m² og inntil 15 leiligheter mellom 65 og 85 m².

7.4.8 Vann og avløp

Kommunalt vann og avløp med tilfredsstillende kapasitet er tilgjengelig i direkte tilknytning til planområdet, se kartutsnitt under. Det går kommunale vann- og avløpsledninger gjennom tomten. Bebyggelsen er planlagt slik at denne ledningstraséen ikke blir berørt. Det vil bli tinglyst heftelse som gir Froland kommune rett til å vedlikeholde ledningsanlegg (om dette ikke allerede foreligger).

Det er utarbeidet rammeplan for VA, og denne konkluderer med at det er tilstrekkelig kapasitet for både drikkevann og avløp, samt brannvann. På grunn av lang avstand til

brannkum, må det etableres ny brannkum i planområdet. Det anbefales å legge om dagens trasé for vann og spillvann noe internt i boligområdet.



Figur 9 Kartutsnitt som viser kommunale vann- og avløpsledninger i området med tilkoplingspunkt

7.4.9 Overvannshåndtering

Rammeplan for VA vurderer overvannssituasjonen i området og gir anbefalinger om hvordan overvann bør håndteres. Dagens bekk legges om over en mindre strekning som vist på figur under.

I rammeplan VA er det foretatt en konkret vurdering av tilrenning og flomfare, og det er foreslått konkrete løsninger for denne problematikken, med beregnet tverrsnitt og nivå for bekkeløp forbi planområdet. Det er også skissert mindre fordrøyningsbassenger innenfor planområder for å hindre for rask tilrenning til bekken.



Figur 10 Kartutsnitt som viser omlegging av bekk og VA-ledninger mm – Hentet fra Rammeplan VA

7.5 Grønnstruktur

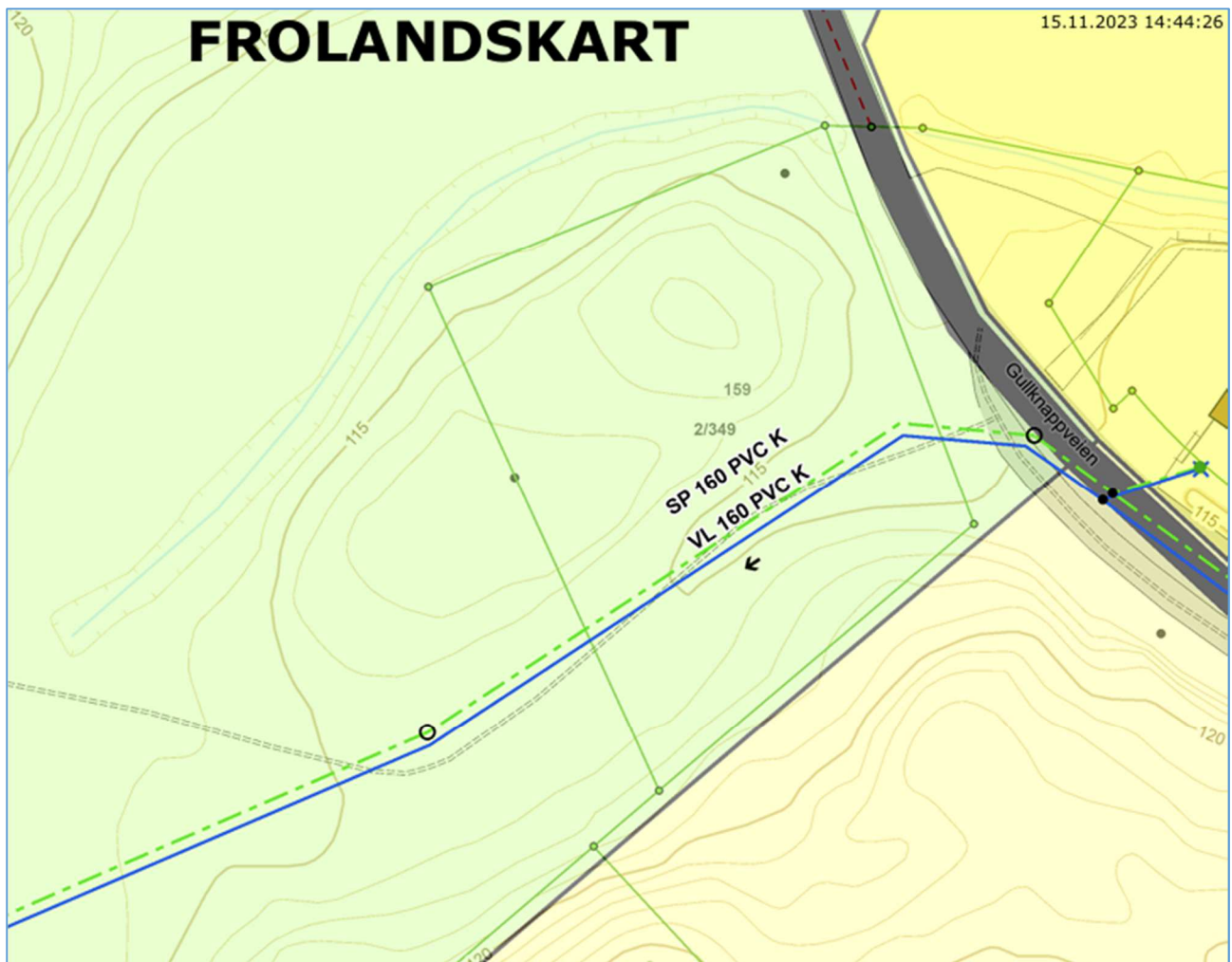
Som det fremgår av plankartet er det avsatt store arealer til grønnstruktur rundt planlagt bebyggelse, i alt ca 2 000 m². Dette området vil virke som en vegetasjonsskjerm og buffersone rundt ny bebyggelse.

7.6 Hensynssoner

Det er innregulert hensynssoner for friskt i kryss.

7.7 Eiendomsgrenser

Det er stilt krav om fastsettelse av eiendomsgrenser for alle områder som skal reguleres. Alle grensene for eiendom 2/349 er i kartet å oppfatte som sikre (grønn, heltrukket strek). For den delen av planområdet som skal fradeles 2/11, vil det være nødvendig med en kartforretning etter at planen er godkjent.



Figur 11 Kartutsnitt som viser eiendomsgrenser i området

8 KONSEKVENsutREDNING

I dette kapittelet beskrives konsekvensene planforslaget får. I tillegg kommenteres eventuelle avbøtende tiltak dersom slike vurderes som aktuelle.

8.1 Nærmiljø og friluftsliv

Temaet nærmiljø og friluftsliv belyser tiltakets virkninger for beboerne og brukere av det berørte området. Nærmiljø defineres som menneskers daglige livsmiljø, mens friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse. Viktige stikkord er trivsel, samvær, fysisk aktivitet og helse.

8.1.1 Dagens situasjon

Området er i dag ikke brukt som turområde, og det er heller ikke naturlig eller sannsynlig at noen vil benytte området til dette formålet.

8.1.2 Konsekvenser og avbøtende tiltak

Ingen konsekvenser.

8.2 Barn og unges interesser

8.2.1 Dagens situasjon

Området som skal bygges ut bærer ikke preg av å være benyttet til barns lek og vi er heller ikke kjent med at dette er tilfelle. Det er fine skogområder utenfor planområdet som helt klart kan benyttes, men de fleste barn velger å benytte andre områder for lek.

8.2.2 Konsekvenser og avbøtende tiltak

Det er regulert inn område for grønnstruktur, jf avsnittet over.

8.3 Mobilitetsplan

En mobilitetsplan viser hvordan transport og mobilitet skal løses i et område, en utbygging eller i en virksomhet.

Det skal utarbeides mobilitetsplan for alle større byggetiltak. Bestemmelsen gjelder alle plannivå og søknader om tiltak. Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen, og utarbeides i tråd med kommunens mobilitetsplanveileder.

Mobilitetsplanen skal vise hvordan planen eller tiltaket bidrar til å følge opp kommunens arealstrategi, og oppnå målet om aktiv transport og nullvekst i personbiltransporten. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende, kollektivtransport, og biltransport, inkludert løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen. Arealer til transport og parkering skal vises i utomhusplaner.

8.3.1 Områdets plassering i forhold til sentrale funksjoner

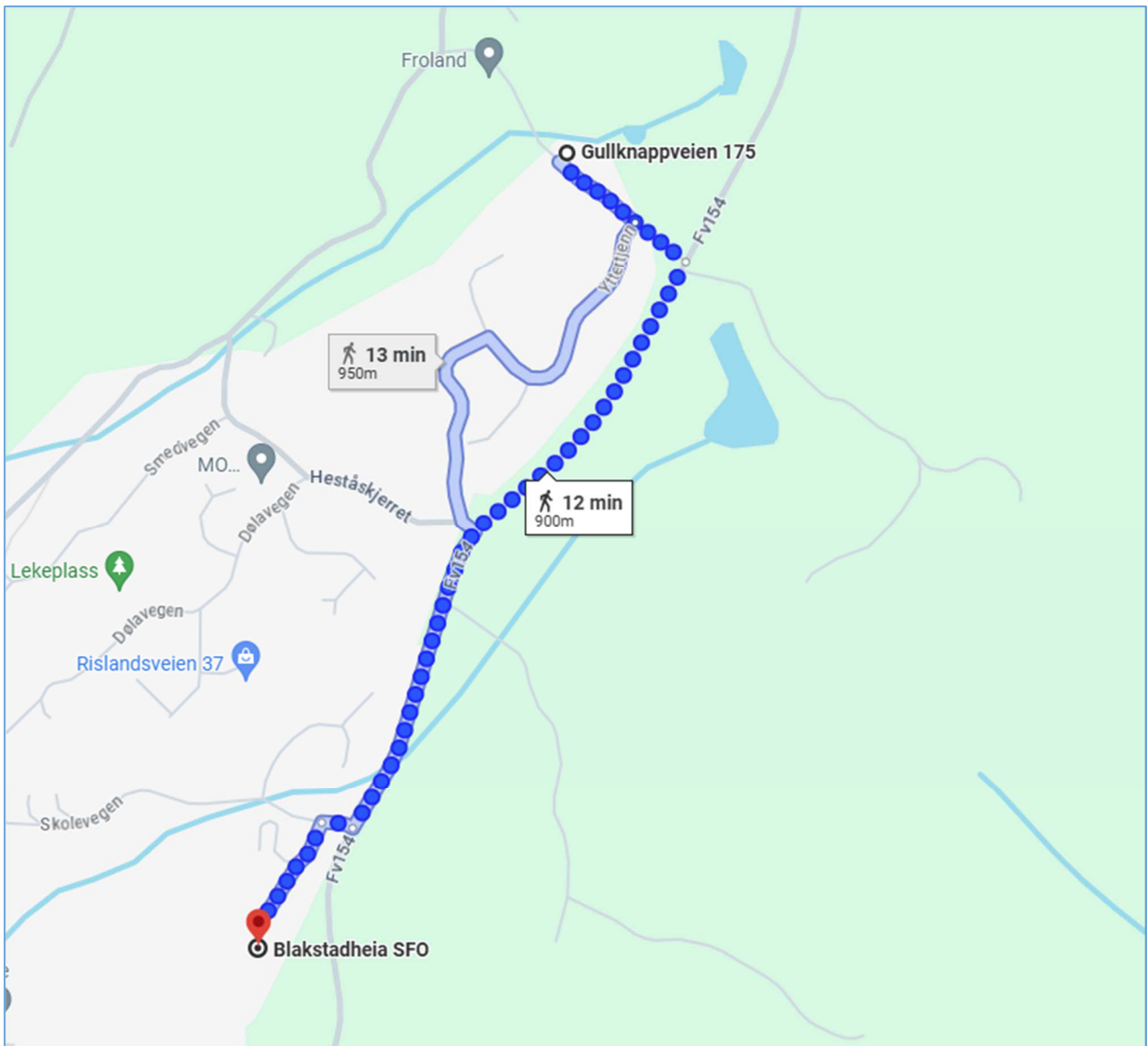
Et sentralt knutepunkt for kommunikasjon i området er rundkjøring mellom Frolandsveien og Gullknappveien. Her er kollektivholdeplass, matbutikk og bensinstasjon. Avstanden hit er 1,9 km, og det er svært liten høydeforskjell. Dette gjør muligheten for bruk av sykkel svært god. Det legges til rette for rikelig sykkelparkering på egen tomt, og det tilpasses løsninger for lading av EL-sykkel.

Fra denne rundkjøringen er det 2,5 km til kommunesenter i Osedalen, noe som gjør kommunesenteret tilgjengelig i løpet av 6 – 8 minutter med bil.

En utbygging med inntil 20 boliger av moderat størrelse, vil erfaringsmessig øke antall beboere med ca 40 personer. Dette vil øke biltrafikken på Gullknappveien noe, men likevel langt innenfor tålegrensen for denne veien, som har gang-/ sykkelvei helt frem til Frolandsveien. En utbygging vil på sikt også øke sannsynligheten for at det vil kunne bli etablert et kollektivtilbud i området.

8.3.2 Sikker atkomst til skolen

Eiendommen sokner til Blakstadheia skole for de minste elevene (1. til 4. klasse) og Froland barne- og ungdomsskole fra 5. klasse. Skoleveien som er vist i figuren under går via. Avstanden er ca 900 meter, og går langs Gullknappveien. Det er også mulig å gå gjennom Ytterkjenn den første delen av veien. Det er fortau eller gang- sykkelvei langs hele skoleveien, og denne brukes av mange barn i dag, og er en sikker og trygg skolevei. For større barn er alternativet skolebuss til Froland skole.



Figur 12 Skolevei fra nye boliger til Blakstadheia skole, SFO og barnehage

8.4 Universell utforming

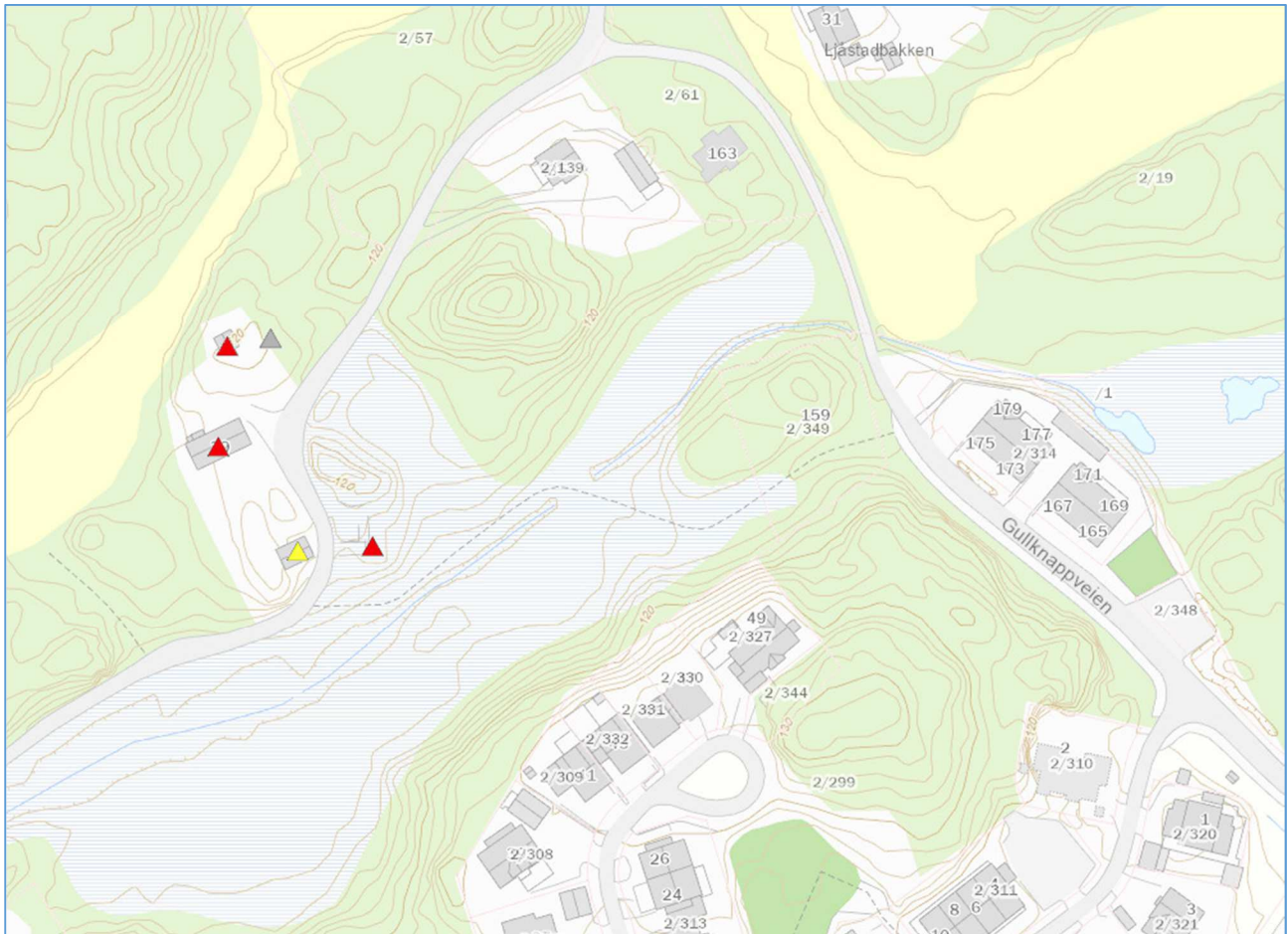
Det planlegges boliger både på bakkeplan og en etasje over, og disse vil bli prosjektert etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift. I praksis vil dette si at om alle hovedfunksjoner planlegges på inngangsnivå, vil bolig og uteplass prosjekteres med universell utforming. Boliger i 2. etasje vil også prosjekteres etter samme prinsipper, og det skal være mulig å installere løfteplattform på et senere tidspunkt.

8.5 Forhold til kulturminner

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Begrepet kulturmiljø er definert som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Konklusjonen etter befaring med Agder Fylkeskommune var at potensialet for å finne automatisk fredede kulturminner ble vurdert til lavt, og en arkeologisk registrering ble ikke funnet nødvendig.

Det er registrert enkelte SEFRAK-registrerte bygninger i planområdet, se kartutsnitt hentet fra <http://www.miljostatus.no/kart/> i Figur 13 under. Det er et gårdsbruk vest for planområdet av eldre dato (Våningshus oppgitt til å være oppført tredje kvartal på 1700-tallet), men overvekten av bebyggelsen i området er nyere. Det er ikke grunnlag for noen form for konflikt mellom denne planen og den eldre bebyggelsen.



Figur 13 SEFRAK-registrerte bygninger i planområdet og nærområdet utenfor planområdet

8.5.1 Konsekvenser og avbøtende tiltak

Det er ingen konflikt mellom den eldre gården og planlagt bebyggelse.

8.6 Landskapsanalyse

Temaet landskapsbilde omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endrer seg som følge av et tiltak. Temaet tar for seg hvordan tiltaket er tilpasset landskapet sett fra omgivelsene.

Planområdet ligger innenfor landskapsregion 1. Skagerakkysten, underregion 1.2 Sørlandskysten. Denne regionen er beskrevet i Nasjonalt referansesystem for landskap - Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner, referanse http://www.skogoglandskap.no/publikasjon/nj_rapport_10_05. Her betegnes denne landskapstypen:

«Regionens ytterste kyst består av lave øyer, holmer og skjær, hvor landarealene oppstykkjes av utallige kiler og sund. Kysttypen er vanlig i Øst-Skandinavia og kalles "fjærdkyst". Vest for Lindesnes går fjærdkysten over i en bratt klippekyst med fjorder innenfor. Ellers i regionen finnes også enkelte mellomstore fjorder som stikker seg inn

i landmassene bak den ytre skjærgården. Regionens bakland varierer mye. I Østfold er et leirbakketerreng i sterk mosaikk med små bergknauser og lave grunnlendte åser vanligst. I Vestfold domineres baklandet av både leire- og morenebakker oppbrutt av større åser, og landskapsrommene er her ofte noe større. Fra Larvik og vestover er åslandskapet rundt fjordene steilere, og går i Aust-Agder etter hvert over i et svært småkupert hei- og sprekkedalslandskap, stedvis oppstykket av enkelte dalganger.»

Denne beskrivelsen passer svært godt på dette planområdet, som består av skogkledde og bare koller, dyrket og dyrkbar mark, samt blandingsskog. Det synes for omfattende å foreta en komplett landskapsanalyse for en såpass liten plan som denne, men det er utarbeidet illustrasjoner som viser hvordan bebyggelsen er tilpasset landskap og omkringliggende bebyggelse.

8.7 Forhold til Naturmangfoldloven (nml) (§8 – 12)

Naturmangfoldloven (nml) trådte i kraft 1.7.2009. Lovens formål «er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur».

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen.

8.7.1 §8 Kunnskapsgrunnlaget

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt ("bygges på vitenskapelig kunnskap"). Det foreligger ingen registreringer av naturtyper, prioriterte arter, verneområder, kulturlandskap, rødlistarter, MiS-figurer eller andre registreringer i innsynsløsningen naturbase (<http://kart.naturbase.no/>) innenfor planområdet.

Det er foretatt søk i naturdatabasen til Miljødirektoratet, og det er ikke funnet noen registreringer som kommer i konflikt med utbyggingsplanene. Kartutsnittet i Figur 14 under viser området med alle kartlag slått på, herunder «vern og foreslått vern», «artsdata», «prioriterte naturtyper og kulturlandskap» og «friluftsområder». Det er gjort noen registreringer i området utenfor vist kartutsnitt, men ingen i selve planområdet eller nærområdet rundt dette.

Vi kan ikke se at gjennomføring av planarbeidet og etterfølgende utbygging vil ha noen konsekvens for disse registreringene.

Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes derfor totalt sett som godt nok, og tilleggsundersøkelser vurderes som ikke nødvendig.

8.7.2 §9 Føre-var-prinsippet

Føre-var-prinsippet tillegges ikke dette stor vekt da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små.

8.7.3 §10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

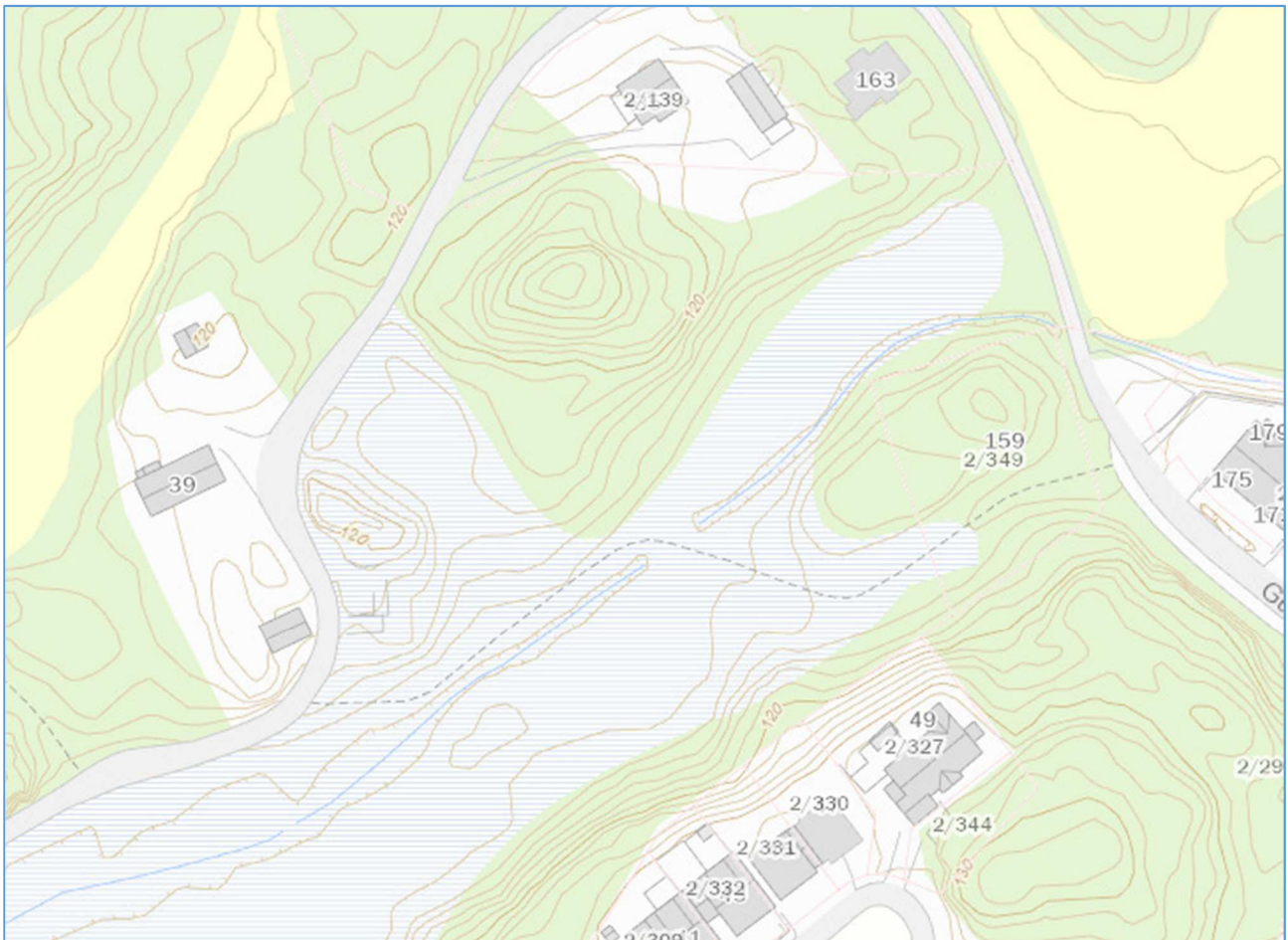
Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes også som akseptabelt. Det bevares tilstrekkelige uberørte områder til at bestående økosystemer kan opprettholdes. Kunnskapen om virkninger vurderes som god nok.

8.7.4 §11 Kostnaden ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Prinsippet om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse (§ 11) vurderes ikke som aktuelt utover det som allerede er regulert gjennom plan og bestemmelser.

8.7.5 §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er ingen spesielle elementer innenfor planområdet som tilsier spesiell behandling i forbindelse med opparbeidelse av planområdet. Det er svært vanskelig å gjøre en konkret vurdering av driftsmetoder, teknikker og utstyr på dette plannivået. Sikkerhet mot skade på naturmiljøet under opparbeidelse av området er også sikret gjennom bla. Forurensningsloven.



Figur 14 Utsnitt av naturdatabasen

Som det fremgår av figuren over, er det ikke gjort noen registreringer av fredede, truede, fremmede eller prioriterte arter innenfor planområdet eller i områdene rundt.

8.8 Naturmiljø - Biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levestruktur, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann), og biologisk mangfold knyttet til disse.

8.8.1 Situasjonsbeskrivelse

Naturen i planområdet er vel ganske typisk for kystområder på Sørlandet, med en blanding av skogkledde koller, bart fjell, og åpent landskap. Det hovedsakelig blandingsskog og kratt i den delen av planområdet som er planlagt bebygget.

Planområdet ligger mellom eksisterende bebyggelse, og henger ikke sammen med noen større naturområder.

8.8.2 Konsekvenser og avbøtende tiltak

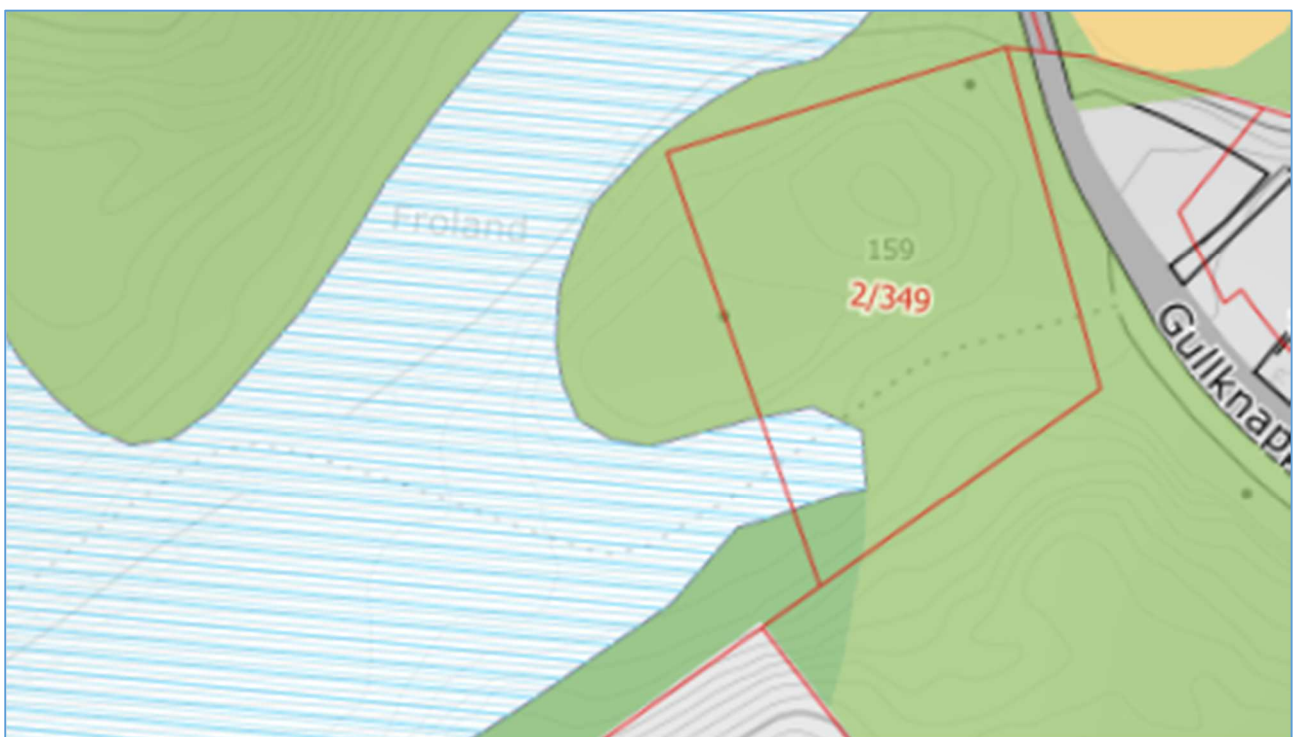
Foreslåtte utbygging beslaglegger svært lite uberørt areal og neppe medføre tap av biologisk mangfold.

8.9 Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.

8.9.1 Jord- og skogbruk

Oppslag i databasen [Gårdskart - NIBIO](#) viser klassifisering av arealene, se Figur 15.



Figur 15 Kart som viser marktyper innenfor planområdet

Som det fremgår er området klassifisert som «skog, middels bonitet» og «myr». Virket i skogen er i dag tatt ut, og det vurderes som en liten konsekvens å bebygge et mindre område som potensielt kan benyttes til produksjon av nytt virke. Hovedvekten av bebyggelsen vil plasseres utenfor myrområdet.

8.10 Økonomiske konsekvenser for Froland kommune

Det ble ved oppstart vurdert behov for utbyggingsavtale på grunnlag av godkjent detaljplan. Det ble konkludert med at slik avtale ikke var nødvendig, planen vil ikke inneholde noen elementer som får økonomiske konsekvenser for Froland kommune. Utbygger vil sørge for etablering av en snuhammer uten kostnad for Froland kommune.

9 RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

9.1 Bakgrunn

Denne ROS- analysen er utarbeidet i forbindelse med detaljregulering av reguleringsplan for Ljåstadbakken. Området er tidligere uregulert.

9.2 Metode

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB (1). Analysen er basert på foreliggende skisse til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Kommunale beredskapsplaner/risikovurderinger er ikke sjekket. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklista, men ikke er tilstede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen «Aktuelt?» og kun unntaksvis kommentert. Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av konsekvenser av uønskete hendelser er delt i:

1. Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
 2. Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes
 3. Alvorlig: Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
 4. Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift
- Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i Tabell 2 Samlet risikovurdering.

(1) Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser (1994) og Systematisk samfunnssikkerhets- og beredskapsarbeid i kommunene (2001).

Tabell 2 Samlet risikovurdering - risikomatrise

Konsekvens \ Sannsynlighet	1.Ubetydelig	2.Mindre alvorlig	3.Alvorlig	4.Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre Sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte
- Hendelser i grønne felt: «Billige» tiltak gjennomføres
- Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

9.3 Uønskete hendelser, konsekvenser og tiltak

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i Tabell 3.

Tabell 3 Bruttoliste over mulige uønskede hendelser

Hendelse / situasjon	Aktuelt?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak/kommentar
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/skred	Nei				
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Nei				Radonsperre i alle nye boliger
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder</i>					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner	Ja				Det er potensiale for funn av fornminner
14. Kulturminner	Nei				
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen få konsekvenser for:</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Ja	2	1		Noe økt trafikk på Gullknappveien. Svært liten endring.
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus, sykehjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Område for idrett/lek	Nei				
24. Park, rekreasjonsområde	Nei				
25. Vannområde for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy, trafikk	Nei				
30. Støy, andre kilder	Nei				
31. Forurensset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje – stråling	Nei				
34. Risikofylt industri mm (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				

<i>Medfører planen:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Ja	2	1		Utbyggingen vil generere noe økt trafikk, men totalt sett er endringen veldig liten.
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri mm (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. vær/føre begrenser tilgjengelighet i området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
44. Ulykke i kryss/av-/påkjørslar	Ja	1	2		Økt trafikk gir økt risiko for ulykker. Gode siktforhold.
45. Ulykke med gående/syklende	Ja	1	2		Økt trafikk gir økt risiko for ulykker.
46. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Ja	1	2-3		Det vil alltid være risiko for ulykker ved anleggs-gjennomføring.
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
48. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål	Nei				
49. Er det potensiale sabotasje-/terrormål i nærheten	Nei				
50. Regulerte vannmagasiner med fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
51. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare	Nei				
52. Gruver, åpne sjakter, steintipper mm	Nei				
53. Spesielle forhold ved utbygging, gjennomføring	Nei				

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jf Tabell 2. Nærmere angitte hendelser kommenteres her nærmere.

Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. Detaljreguleringen i seg selv medfører få, om noen, endringer for omgivelsene. De eneste konsekvensene av gjennomføringen vil være noe økt trafikk i området. Dette vil bli ivarettatt gjennom planlegging av veisystemet i området, sikt vil bli sikret gjennom sikttrakter. Det vil etableres fortau inn til tyngdepunkt i feltet. Etter vår

urdering vil alle påtenkelige konsekvenser av planen havne i grønn sone, og tiltak utover de vanlige prinsipper for god planlegging vil synes unødvendige.

Tabell 4 Oppsummering av hendelser i ROS-analyse

Konsekvens Sannsynlighet	1.Ubetydelig	2.Mindre alvorlig	3.Alvorlig	4.Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre Sannsynlig	15, 38			
1. Lite sannsynlig		44, 45, 46	46	

10 FORSLAGSSTILLERS VURDERING

Formålet med planforslaget er å legge til rette for utbygging i et område som er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende arealdel av kommuneplan. Dette innebærer at det på tidligere tidspunkt er foretatt en prinsippavgjørelse om å disponere området til boligbygging.

Samlet sett vurderes tiltaket som meget positivt og med få konsekvenser for omkringliggende områder eller ulike interesser. Området ligger sentralt plassert med kort avstand til skole, barnehager, dagligvarebutikk, friluftsområder og i tilknytning til et etablerte boligområder. Det er videre kort avstand til sentrum. Fortau/gang- og sykkelveg-nett i området er godt utbygd.

Planforslaget vurderes å være i samsvar med Froland kommune sine føringer om å bygge med relativt høy konsentrasjon i områdene som bygges ut.

11 VEDLEGG

I det følgende er listet opp plandokumenter og relevante vedlegg som følger planen.

Juridiske plandokumenter:

- Plankart datert 01.05.2024 (A3-format)
- Reguleringsbestemmelser datert 01.05.2024

Illustrasjoner og øvrige vedlegg:

- Planbeskrivelse, datert 01.05.2024 (dette dokument)
- Illustrasjonsplan, datert 01.05.2024 (A3-format)
- Kopi av referat fra oppstartsmøte, datert 23.02.2024
- Kopi av brev som ble sendt ut ved melding om oppstart
- Adresseliste for mottakere av melding om oppstart av planarbeid
- Kopi av annonse i Froendingen
- Kart som fulgte melding om oppstart; områdeavgrensning (1:500)
- Kart som fulgte melding om oppstart; oversiktskart (ikke i målestokk)
- Kopi av alle innspill i forbindelse med melding om oppstart
- Rammeplan VA datert xxxxxx (ettersendes)

12 KILDER

- Kommuneplanens samfunnsdel
- (<https://www.froland.kommune.no/f/p1/ic38065e6-de77-43e9-a6c3-b6197ec242c6/kommuneplan-for-froland-kommune-2021-2033-samfunnsdel-31082021.pdf>)
- Kommunens arealstrategi

- (<https://www.froland.kommune.no/f/p1/i2e4ea6cd-fd82-4515-a306-408f0c14d6f0/kommuneplan-for-froland-kommune-2021-2033-arealstrategi-04102020.pdf>)
- Kommuneplanens arealdel 2017 – 2029
- Arealplankart: (https://www.froland.kommune.no/f/p1/ib156b2b5-4cf6-42c6-9ea6-a0cd193f67d5/kommuneplan_froland_2019-003-nyeste-m-inntegnet-veg.pdf) , en
Beskrivelse: (https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.froland.kommune.no%2F_f%2Fp1%2Fi566b8f07-ff2e-4939-be86-4503149685d1%2Farealdel-beskrivelsse-07102019.docx&wdOrigin=BROWSELINK), Bestemmelser
(<https://www.froland.kommune.no/f/p1/ie39a0024-a658-4f2d-9b28-46b4f48f14b1/bestemmelser.pdf>).
- Husbankens eksempelsamling – Universell utforming
<http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/1340/rapporten.pdf>
- Miljødirektoratets Naturbase <http://kart.naturbase.no/>
- Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner
http://www.skogoglandskap.no/publikasjon/nj_rapport_10_05
- SEFRAK-registrerte bygninger i planområdet <http://www.miljostatus.no/kart/>
- Registrerte fornminner <https://askeladden.ra.no/askeladden/>
- Universell utforming av vegger og gater
<http://www.vegvesen.no/attachment/118984>
- NIBIO, Norsk Institutt for Bioøkonomi [Gårdskart - NIBIO](#)
- Landskapsregioner i Norge med underregioner – kart
http://kart2.skogoglandskap.no/landskap//Landskapskart/kart_LregNorge_A1.pdf
- Nasjonalt referansesystem for landskap Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner, Oskar Puschmann, NIJOS
http://www.skogoglandskap.no/filearchive/Rapport_10_05.pdf
- Statens Vegvesen og Agder Fylkeskommune (2016). Mulighetsstudie, Tiltak for syklende og gående Froland sentrum.

Arendal, 01.09.2024

rev. -