



## SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/1251-13  
Saksbehandler Ole Tom Ørnevik

Gnr 18 bnr 80 - Frolandsveien 925 - Planforslag opp til 1.  
gangsbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	30.05.2023	23/11

**Formannskapet har behandlet saken i møte 30.05.2023 sak 23/11**

### **Votering**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Formannskapets vedtak**

Formannskapet i Froland vedtar å legge forslaget til reguleringsplan for gnr 18 bnr 80 Frolandsveien 925 med bestemmelser ut til offentlig ettersyn jf. PBL § 12-11.

Frist for innsending av eventuelle merknader er 02.08.2023.

---

## **Gnr 18 bnr 80 - Frolandsveien 925 - Planforslag opp til 1 gangs behandling**

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak**

Formannskapet i Froland vedtar å legge forslaget til reguleringsplan for gnr 18 bnr 80 Frolandsveien 925 med bestemmelser ut til offentlig ettersyn jf. PBL § 12-11.

Frist for innsending av eventuelle merknader er 02.08.2023.

### **Vedlegg**

Frolandsveien 925 - detaljregulering  
Frolandsveien 925 - ROSanalyse  
Frolandsveien 925 - Uttalelser  
Frolandsveien 925 - Notat VA  
Frolandsveien 925 - Plankart  
Frolandsveien 925 - Bestemmelser rev. 27-04-23  
Frolandsveien 925 - Planbeskrivelse revidert ver. 03

### **Sammendrag**

Asplan Viak AS fremmer forslag til detaljplan for ubebygget eiendom nordvest for kompebu-bygget. Det legges til rette for oppføring av en 6-mannsbolig, samt at det rettes på opplagte feil i de tilliggende reguleringsplaner rundt eiendommen.

Kommunedirektøren fremmer forslag om å legge planforslaget ut til offentlig høring.

### **Bakgrunn (Fakta)**

Asplan Viak AS fremmer på vegne av utbygger TTC Bygg og Eiendom AS forslag til detaljplan for eiendommen gnr 18 bnr 80 Frolandsveien 925. Det er en ubebygget eiendom nordvest for kompebu-bygget.

Det ble fremmet sak om dispensasjon fra plankravet for denne eiendommen og som var oppe til behandling i formannskapet den 05.04.2022 i sak PS 22/11. Søknad om dispensasjon fra plankravet ble avslått p.g.a. for mange uløste planoppgaver, men formannskapet gav anbefaling om å omregulere området.

Det er inngått en avtale med grunneieren av gnr 18 bnr 1 om å kunne anlegge parkeringsplasser (f\_P2) sør øst for eiendommen gnr 18 bnr 80. Sett i forhold til tidligere dispensasjonssøknad gir dette planforslaget mer romsligere uteområde, selv om gnr 18 bnr 80 fremdeles er godt utnyttet (6-mannsbolig).

Den kommunale vegen Jittedal er blitt regulert inn der den faktisk er anlagt. Tomta gnr 18 bnr 361 som er tilleggs tomt til boligeiendommen gnr 18 bnr 405, er endret formål fra LNF til boligformål. Eiendommen gnr 18 bnr 311 (kompebu-bygget) har fått endret formål fra kun forretning til kombinert formål bolig/forretning.

Adkomsten til fv. 42 var regulert i detaljplanen for gnr 18 bnr 40 (Blokk sydøst for kompebu-bygget) og lå mer mot øst enn eksisterende adkomst. Ved fylkeskommunens utbedring av fv. 42 for noen år siden, bl.a. med langsgående g/s-vei, ble ikke adkomsten flyttet iht. reguleringsplanen. Det er derfor utenkelig at den i fremtiden blir flyttet. Derfor er adkomsten i planforslaget regulert til der den faktisk er anlagt. Det er regulert inn trafikkøyer på hver side av adkomsten til fv. 42 for å sikre oversiktlig kryssing av g/s-veien.

Tidligere dispensasjonssøknad fremmet forslag om en snarvei fra byggets nordøstlig side og ned mot fv. 42. Denne er frafalt i planforslaget som følge av at snarveien ville ha blitt for bratt.

Den store utfordringen med området er trafikkstøy fra fv. 42. Det er utredet en støyrapport fra Brekke og Strand som konkluderer med at dersom det blir foretatt en støyskjerming i form av gjerde langs med eiendomsgrensen vil man kunne oppnå tilfredsstillende lydnivå for uteområdet inkludert lekeplassen. Støyreducerende tiltak må utføres på fasaden og rekken på verandaene for å få tilfredsstillende lydnivå på verandaen og innendørs. Bygget i seg selv vil skjerme slik at sydsiden av eiendommen tilfredsstiller «stille område» jf. TEK 17.

Det ligger ved en VA-rapport som konkluderer med at det fra kummene i nærområde er tilfredsstillende vanntrykk til slukningsvann. Videre foreslås anlagt infiltrasjonskummer og terrengfall til disse for å holde unna overvann. Adkomstveien kan i nødstilfelle, dersom infiltrasjonskummene ikke klarer å holde unna, fungere som vannvei og lede vannet bort.

I planbeskrivelsen ligger bilder fra 3d modell og viser estetisk utforming og landskapsestetikk. Det er også redegjort for universell utforming og barn- og unges oppvekstvilkår.

Det er også utredet en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS). Det fremkommer at det må legges duk for motvirke inntrengning av radongass.

### **Vurderinger**

Det er en høy utnyttelse av eiendommen gnr 18 bnr 80, men det er også kommunens interesse at det ble. Administrasjonen hadde håpet på at planforslaget innlemmet også eiendommen gnr 18 bnr 53 og et løsningsforslag om makebytte mellom eiendommene for å oppnå en mer naturlig eiendomsgrense. Når eiendommen gnr 18 bnr 53 ikke er med, så antar man at forhandlinger dem imellom ikke har nådd fram.

Eiendommen ligger innenfor 70% utbyggingsgrensen jf. Areal og transportplanen for arendalsregionen (ATP). Eiendommen ligger nærme kollektivknutepunktet, helsestasjonen, sentrumsforretningene, skole og barnehage. Beboere som måtte etablere seg her vil bli mindre avhengig av bil. Området er avsatt i kommuneplanen til boligområde. Det vil medgå noe uberørt skog (krattskog) men regnet pr. boenhet er det lite.

Miljødirektoratets artsregistrering er det ikke merket arter av betydning. Administrasjonen er også kjent med området og kan bekrefte at området ikke har arter eller naturtyper som trenger å ivaretas. Det er således ikke grunnlag for at §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven kommer til anvendelse.

Trafikkbelastningen på fv. 42 er noe i underkant av 8000 ÅDT. Fordi trafikkbelastningen er såpass lav og at leilighetsbygget kommer såpass mye høyere enn fv. 42, regner man med at trafikkstøy ikke vil påvirke luftkvaliteten. Framtidig omlegging av bilparken til elektrisk vil redusere støvmengden selv om det ikke reduserer svevestøvet.

Solforholdene til området er begrenset, men hverken det eller annet kan ha så påvirkning at det fremmer somatisk eller psykisk sykdommer på beboere. Nærhet til alt vil trigge gå eller sykle og slik sett er positivt mht. folkehelse.

Rydding av gamle overlappende reguleringsplaner til faktisk situasjon, høy utnyttelse av eiendommen gnr 18 bnr 80, trafikksikkerhetstiltak ifm. adkomsten ut på fv. 42, gjør at kommunedirektøren vil fremme forslag om å legge planen ut til offentlig høring.

### **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**

I utgangspunktet burde det være ingen. Planforslaget berører ikke kommunens eiendommer eller at kommunen skal overta noe etter ferdig utbygging. Men, trafikkøylene på hver side av adkomsten ut på fv. 42 er på fylkeskommunal eiendom og det er ikke avgjort påkostningen av disse.

### **Alternative løsninger**

Man kunne tillatt høyere utnyttelse (en 3dje etasje) dersom det ble anlagt heis med tilgjengelig uteareal på flatt tak. Utbygger har avvist en slik løsning fordi kostnaden ved å anlegge heis vil overstige inntjeningen av flere boenheter.

En annen løsning er å redusere antall boenheter for å gi mer uterom på eiendommen.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren fremmer forslag om å vedta å legge planforslaget ut til offentlig høring.

02.06.2023