

Detaljregulering for: Frolandsveien 925

PLANBESKRIVELSE



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: TTC BYGG OG EIENDOM AS
Tittel på rapport: Detaljregulering for: Frolandsveien 925
Oppdragsnavn: Frolandsveien 925
Oppdragsnummer: 637872-01
Utarbeidet av: Roar Melsom
Oppdragsleder: Roar Melsom
Tilgjengelighet: Åpen

Kort sammendrag

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge tomt til leilighetsbygg i 2 eller 3 etasjer med til sammen 6 eller 9 leiligheter, i tilknytning til bolig- og næringsområdet langs Frolandsveien ved Langedal. Tiltakshaver er selskapet TTC Bygg og Eiendom AS, som har sin administrasjon i nabo-bygget Frolandsveien 923.

Et forslag datert 16.01.23 ble sendt kommunen i -post samme dag, og gjennomgått med saksbehandler i møte 08.02.23. Støyutredninger er utført av selskapet Brekke Strand, med rapport 08.03.23. Planforslaget er revidert 23.03.23, med krav til støy-skjermingstiltak iht. støyrapporten. Antall etasjer i det planlagte leilighetsbygget er redusert fra «inntil 3 etasjer» til 2 etasjer.

Forslaget er revidert på nytt 27.04.23, med krav om etablering av rabatter i avkjørselen, mellom bolig-/næringsområdet og gang-/sykkelveien.

03	27. april 2023	Revidert dokument	RM	
02	23. mars 2023	Revidert dokument	RM	
01	16. jan. 2023	Nytt dokument	RM	
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	5
1.1. Oppdraget	5
1.2. Bakgrunn	5
1.3. Oppstart av planarbeidet	5
1.4. Melding om planarbeid	5
2. Planstatus	6
2.1. Kommuneplanens arealdel	6
2.2. Reguleringsplaner	6
3. Dagens situasjon	10
4. Forslag til detaljregulering	12
4.1. Generelt	12
4.2. Grunnlag	13
4.3. Utnyttelse og høyder	16
4.4. Atkomst og parkering	16
4.5. Byggegrenser	18
4.6. Lek og uteopphold	18
4.7. Barn og unges interesser	19
4.8. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner	21
4.9. Støy	24
4.10. Vann, avløp og overvann	25
4.11. Avkjørsel fra fv. 42	25
4.12. Høyspent	25
4.13. Illustrasjoner	25
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse	29
5.1. Aktsomhetsområde for kvikkleire	29
5.2. Flom	29
5.3. Berggrunn	30

5.4. Artsmangfold	30
5.5. Radon	30
5.6. Risikovurdering	30
6. Melding om planarbeid	31
6.1. Melding	31
6.2. Merknader	32
7. Vedlegg	36
8. Behandling og revisjoner	37
8.1. Gjennomgang med saksbehandler/revisjon 23.03.23	37
8.2. Revisjon 27.04.23	37
8.3. 1. gangs behandling	37

1. Innledning

1.1. Oppdraget

Planoppdraget utføres for selskapet *Ttc Bygg og Eiendom AS*, v/selskapets eier og daglig leder Tellef Christensen som kontaktperson. Tellef har følgende kontaktinfo:

Navn	Telefon	e-post	Adresse
Tellef Christensen	951 76 505	tellef@ttcbygg.no	Frolandsv. 923, 4820 Froland

Oppdraget utføres av Asplan Viak AS. Oppdragsleder i Asplan Viak AS har følgende kontaktinfo:

Navn	Telefon	e-post	postadresse
Roar Melsom	905 14 786	Roar.melsom@asplanviak.no	Postboks 701, 4841 Arendal

1.2. Bakgrunn

Ttc Bygg og Eiendom AS har tidligere søkt Froland kommune om dispensasjon fra krav om reguleringsplan, for å oppføre nytt leilighetsbygg på den «ledige» tomten gnr. 18/bnr. 80 i forlengelsen nordover av det nåværende bolig- og næringsområdet ved Frolandsveien syd for kryss med kommunal vei *Langedal*. Kommunen har stilt krav om reguleringsplan for tiltaket, og ønsker samtidig at det «ryddes» i den eldre plansituasjonen i området. Planen for området er utført i samråd med eier av hovedeiendommen gnr. 18/bnr. 1, Tor Albert Oveland.

1.3. Oppstart av planarbeidet

Oppstartmøte for planarbeidet ble avholdt i kommunehuset i Osedalen 14.06.22. Melding om planarbeid ble sendt ut 23.06.22.

1.4. Melding om planarbeid

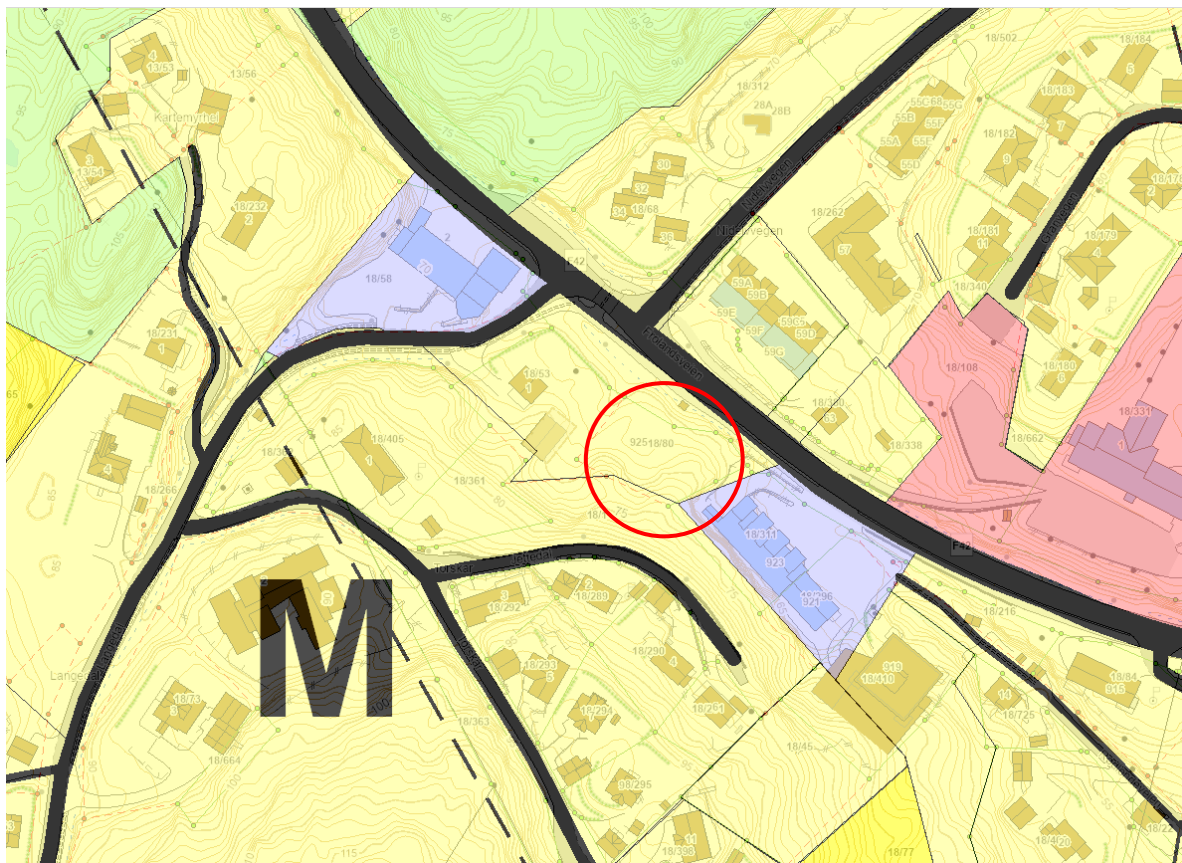
I oppstartmøtet og i meldingen om planarbeid, lå til grunn at den aktuelle tomten skulle disponeres til et leilighetsbygg i 2 etasjer med inntil 6 boenheter. Senere har utbygger foreslått at planen bør gi mulighet for en bebyggelse i 3 etasjer med til sammen 9 boenheter.

Hensikten med å ta med del av fylkeskommunens veiareal og å avgrense området i kanten av eksisterende gang-/sykkelvei langs Frolandsveien i meldingen, var for å se på muligheten av å etablere en gangsti (snarvei) fra boligene ned til buss-stoppet. Dette er senere frafalt.

2. Planstatus

2.1. Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel for perioden 2017 - 2029 (vedtatt 26.09.2019) er det aktuelle området avsatt til boligformål.

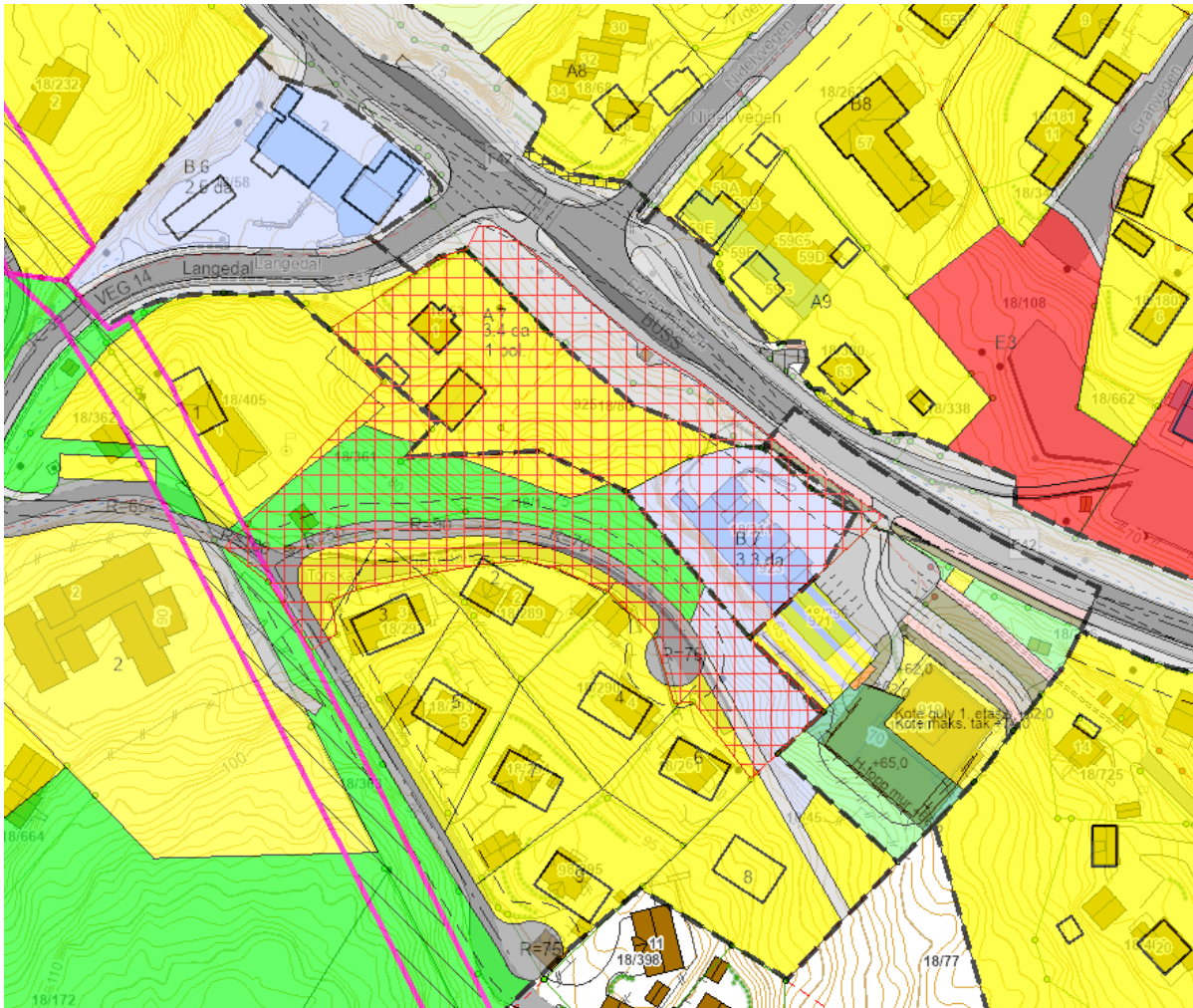


Kommuneplanens arealdel i kartløsning

2.2. Reguleringsplaner

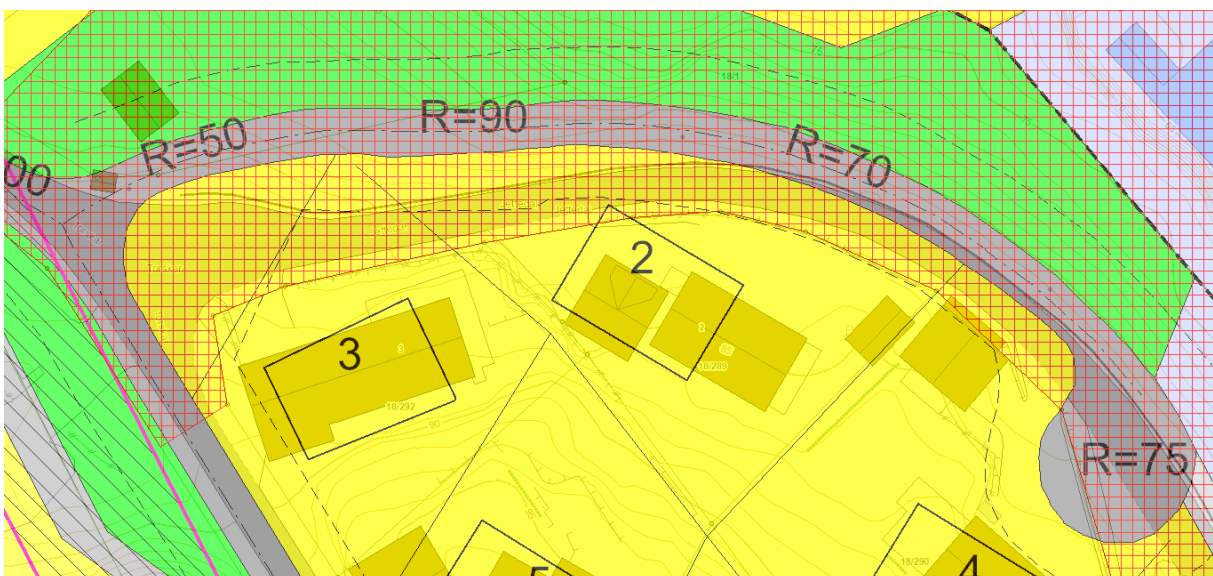
Bildet under viser en oversikt over gjeldende reguleringsplaner iht. kommunens kartløsning, med skravur på området som er tatt opp til ny regulering. I meldingsområdet inngår også del av boligområdet langs kommunal vei Jettedal sydvest for tomten, for å rette opp plangrunnlaget i samsvar med «som bygget».

Næringstomten på sydøstsiden er tatt med på grunn av forutsetningene om sambruk av avkjørsel fra fylkesveien og deler av det interne trafikkarealet.



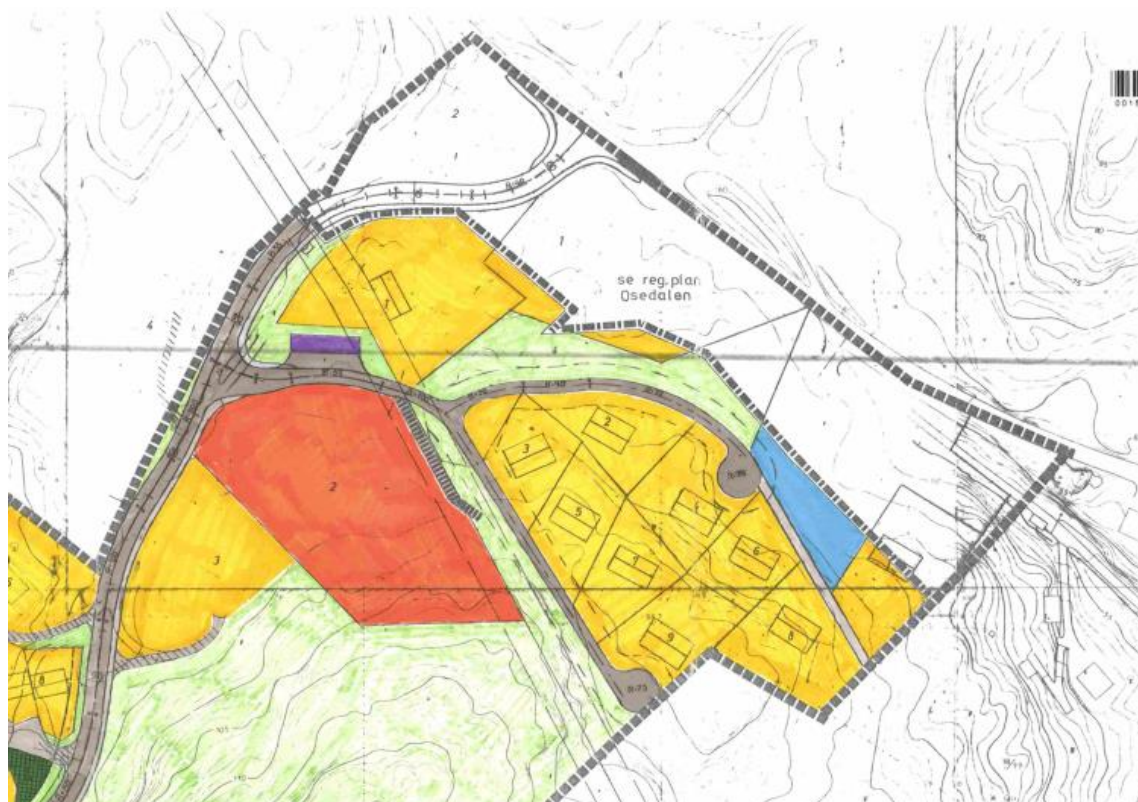
Reguleringsplanoversikt i kartløsning

Bildet under viser avviket mellom gjeldende reguleringsplan og vei/tomter slik de er etablert.

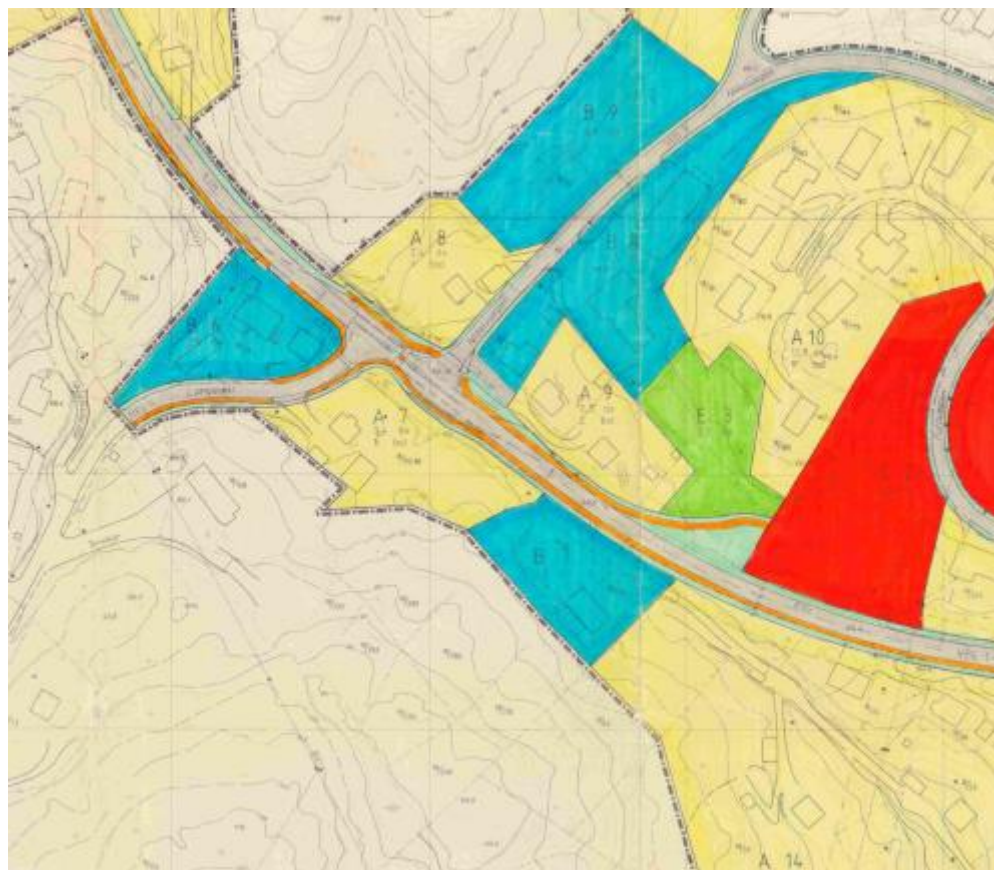


Reguleringsplan for Langedal sammenstilt med gjeldende situasjon (kartgrunnlaget)

Bildene under viser utsnitt av reguleringsplan for *Langedal* vedtatt 24.06.1976 og for *Osedalen* vedtatt 20.03.1986.

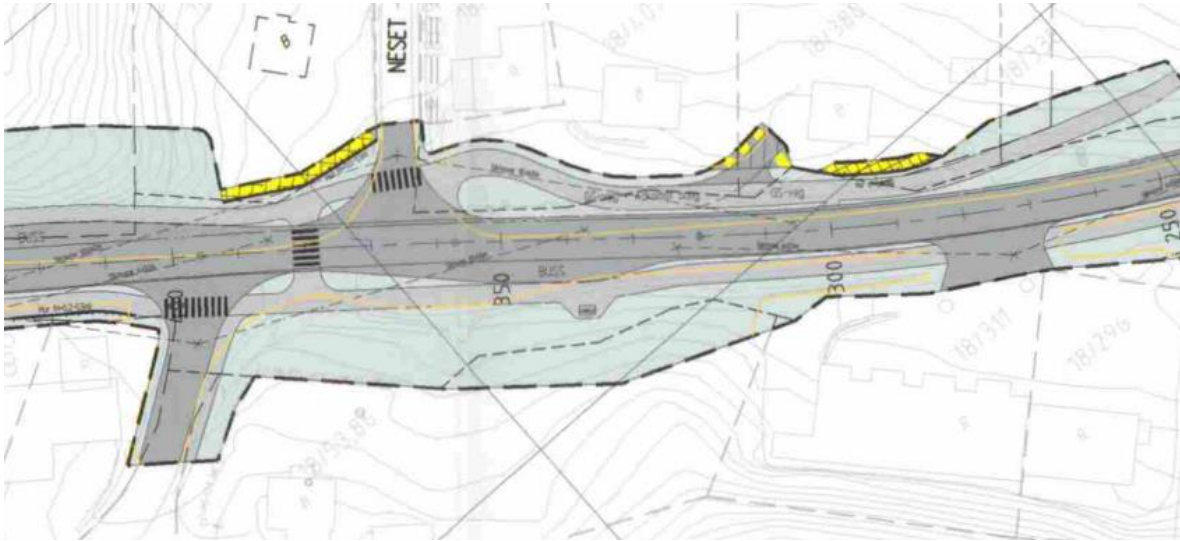


Reguleringsplan for Langedal vedtatt 24.06.1976

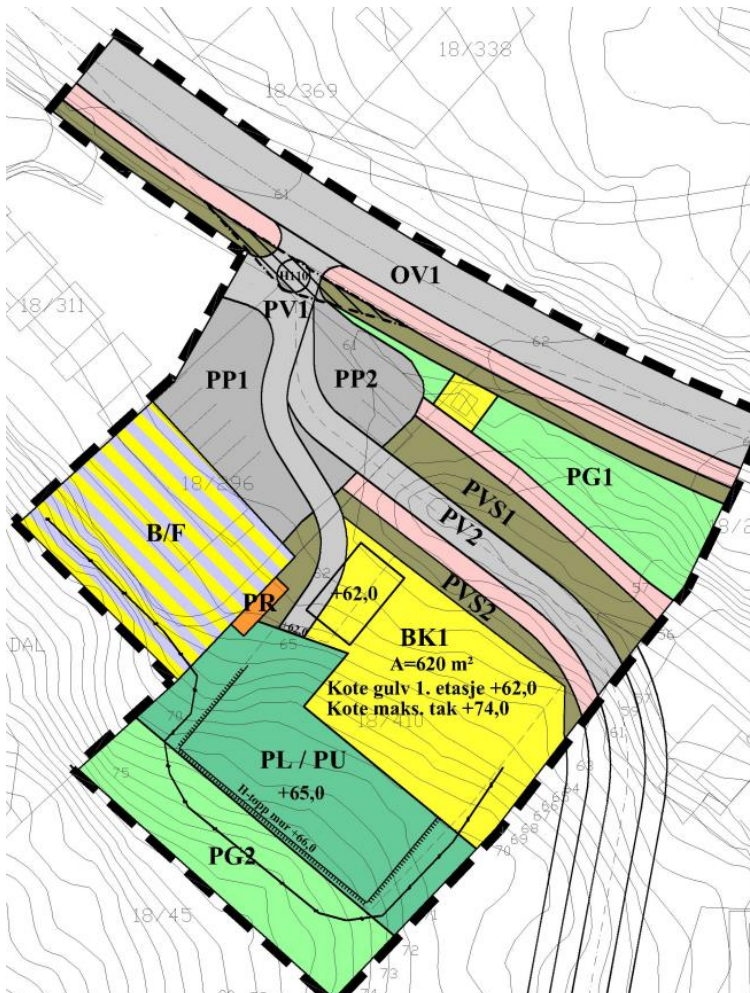


Reguleringsplan for Osedalen vedtatt 20.03.1986

Bildet viser del av reguleringsplan for «Rv. 42 Blakstad - Ovelandsheia, MPG» vedtatt 06.03.2008



Rv. 42 Blakstad - Ovelandsheia, MPG vedtatt 06.03.2008



Detaljregulering for Gnr. 18/bnr. 40

Bildet viser utsnitt av detaljregulering for Gnr. 18/bnr. 40, vedtatt 22.02.2013.

3. Dagens situasjon

Bildene viser dagens bebyggelse med tilhørende parkerings- og veianlegg. Tomten som er tatt opp til regulering ligger i forlengelsen av det etablerte bo- og næringsområdet til venstre på bildet under.



Frolandsveien - avkjørsel til bo- og næringsområdet sett nordover (Streetview)

Bildet viser buss-stoppet i østgående retning rett nedenfor tomten.



Frolandsveien - buss-stoppet nedenfor tomten (Streetview)

Bildet på neste side viser det nyeste leilighetsbygget sydøst for næringsområdet, gjennomført med hjemmel i detaljregulering for Gnr. 18/bnr. 40.



Frolandsveien - avkjørsel til bo- og næringsområdet sett sydover (Streetwiev)

Fartsgrensen på fylkesveien er 40 km/t fra Blakstadbrua til vest for Osedalen.

4. Forslag til detaljregulering

4.1. Generelt



Plankart

I forslaget til detaljregulering er byggeområde BK1 avsatt med tilnærmet byggets grunnflate. Maks mønehøyde for bebyggelsen i område BK1 gir mulighet for 2 boligetasjer pluss saltak.

Området mellom bygget og eiendomsgrensen langs fv. 42 er regulert til felles uteoppholdsareal.

Atkomsten fra fv. 42 via det etablering bolig- og næringsområdet syd for tomten, er regulert til privat atkomstvei felles for brukerne.

Planen er avgrenset i sydøst mot gjeldende detaljregulering for Gnr. 18/bnr. 40 (tomt Frolandsveien 921), men tar med noe av denne planen langs fylkesveien for å tilpasse ny regulering til dagens situasjon mht. avkjørsel og veianlegg.

Det nåværende bolig- og næringsområdet, som inngår med forretningsformål i den eldre reguleringsplanen for *Osedalen*, er avsatt til kombinertformål – bolig / forretning.

Boligområde B1 og de kommunale veiene Torskar og Jettedal og lia ned mot Frolandsveien er regulert iht. «som bygget». Område B1 utgjør del av tidligere fradelt parsell gnr. 18/bnr. 361 som tilleggsareal til boligtomten gnr. 18/bnr. 405. Området er i gjeldende regulering er avsatt til grøntformål.

4.2. Grunnlag

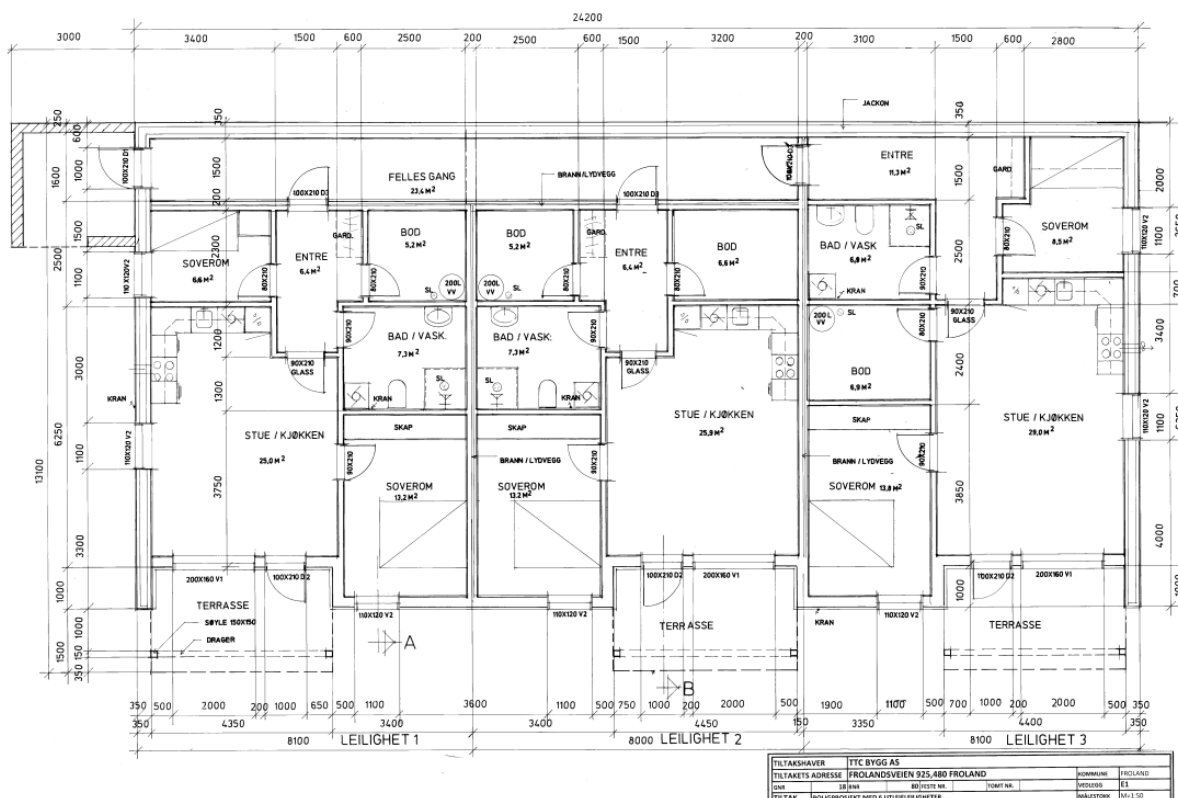
Bildet under viser disponering av tomten iht. skisse fra arkitekt. Bygget er i utgangspunktet prosjektert med 2 etasjer (1 + U) med til sammen 6 leiligheter.

Inngang til 1. etasje er plassert i sydøstre hjørne via gangarealet f_GG. Leilighetene i 2. etasje har inngang direkte på byggets sydvest-fasade (langs parkeringsplass f_P2).

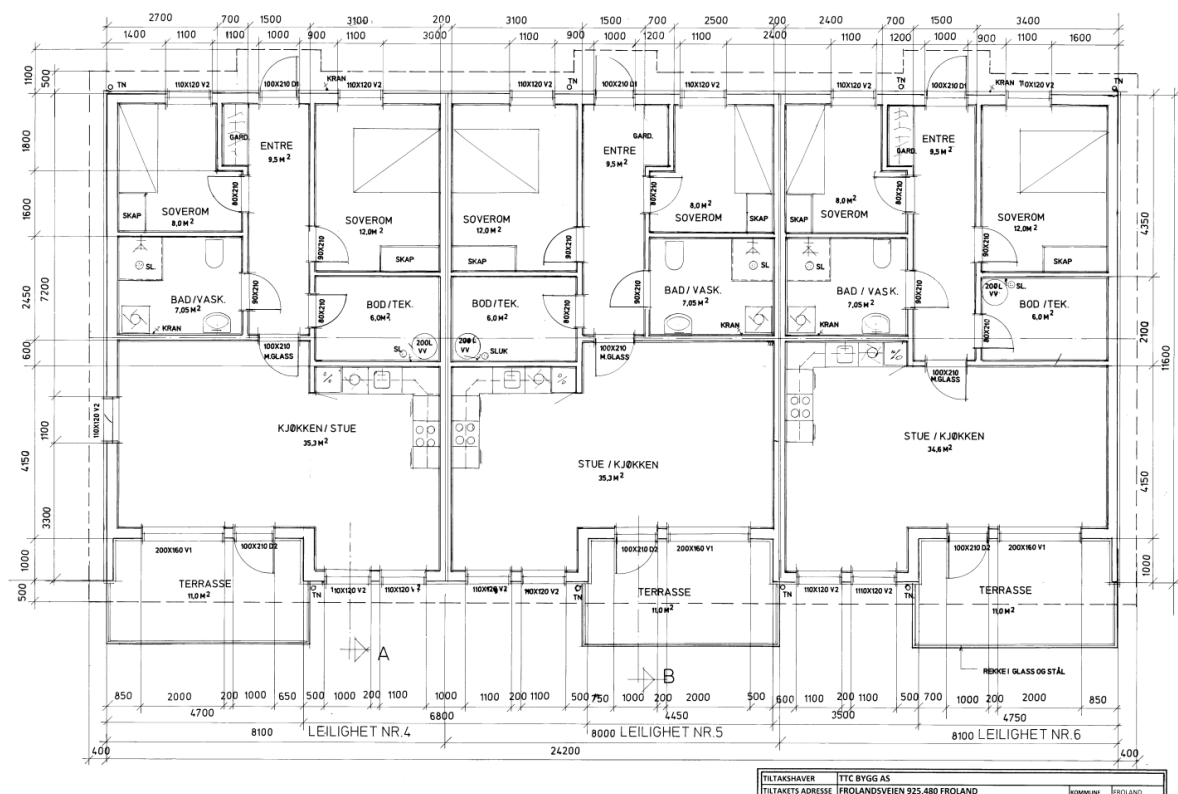


Situasjonsskisse

Bildene under viser arkitektens tegninger for et bygg i 2 etasjer. På tegningene er bygget vist med saltak, men kan det også pulttak eller flatt tak være aktuelle taktyper. Bestemmelsene gir mulighet for å benytte ulike taktyper.



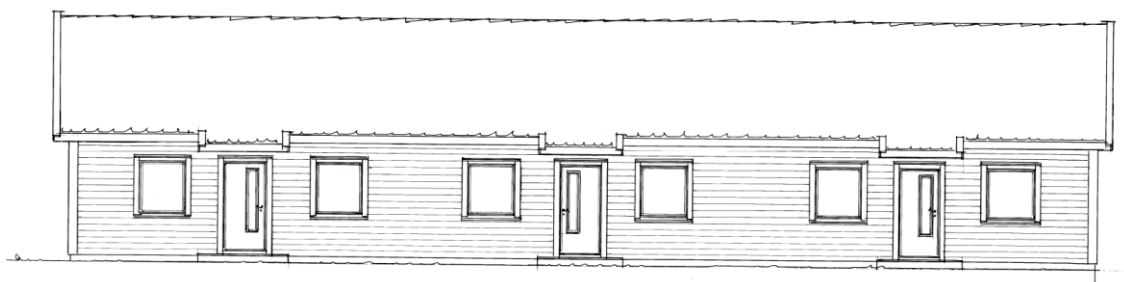
Plan 1. etasje



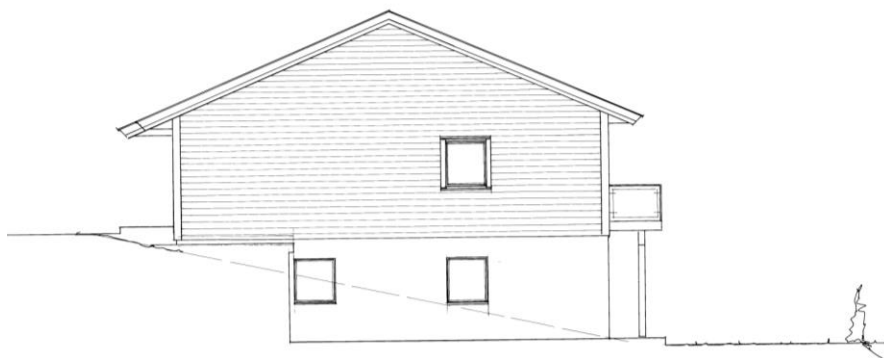
Plan 2. etasje



Fasade mot nordøst



Fasade mot sydvest



Fasade mot sydøst



Fasade mot nordvest

4.3. Utnyttelse og høyder

Område for planlagt leilighetsbygg BK1 utgjør et areal på 435,6 m². Maks mønehøyde er satt til k. 78,5 og tillatt utnyttelse i %-BYA = 95 %.

Område B/F er endret fra forretningsformål i gjeldende regulering til kombinertformål bolig/forretning, i tråd med formålet i naboplanen for Gnr. 18/bnr. 40. Maks mønehøyde er satt til k. 72,0 som er ca. 1,0 m over faktisk møne iht. grunnkartet.

Mønehøyde ca. k. 71



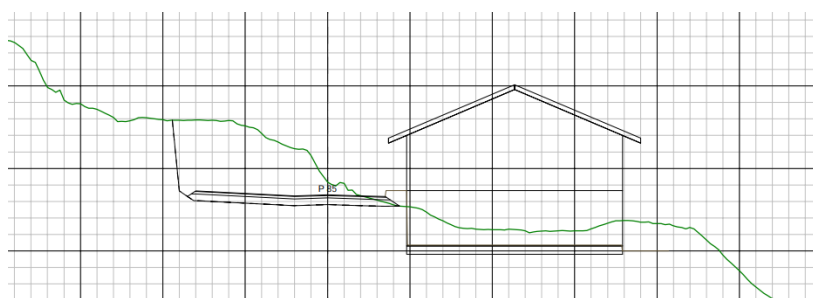
Bolig- og forretningsområde B/F i forslag til ny plan

Tillatt utnyttelse i område B/K er satt til %-BYA = 38 %, mens faktisk utnyttelse utgjør ca. 36 %. Parkerings- og ankomstområdet foran bebyggelsen inngår i bygg- og anleggsområdet, men er ikke medregnet i tillatt utnyttelse.

4.4. Atkomst og parkering

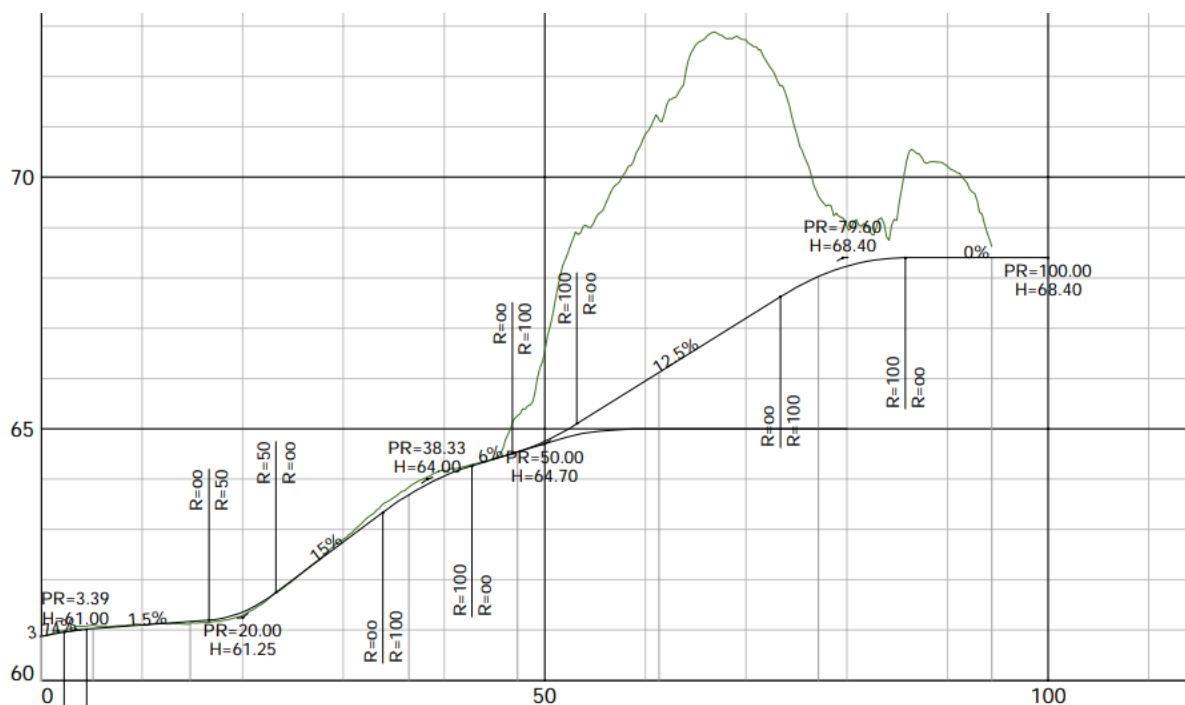
Profilen under viser hvordan atkomsten er tenkt anlagt i forlengelsen av den eksisterende kjøreveien opp til platået ved nabobygget. Atkomstveien stiger 15 % på den etablerte strekningen opp til platået ved nordvestfasaden på det eksisterende nabobygget. (pel 40).

Veien videre er regulert med stigning på ca. 6 % langs p-plass f_P1 og ca. 12,5 % videre opp til p-plass f_P1. P-plassen og arealet langs inngangsfasaden på sydvestsiden av bygget er tilnærmet flatt.



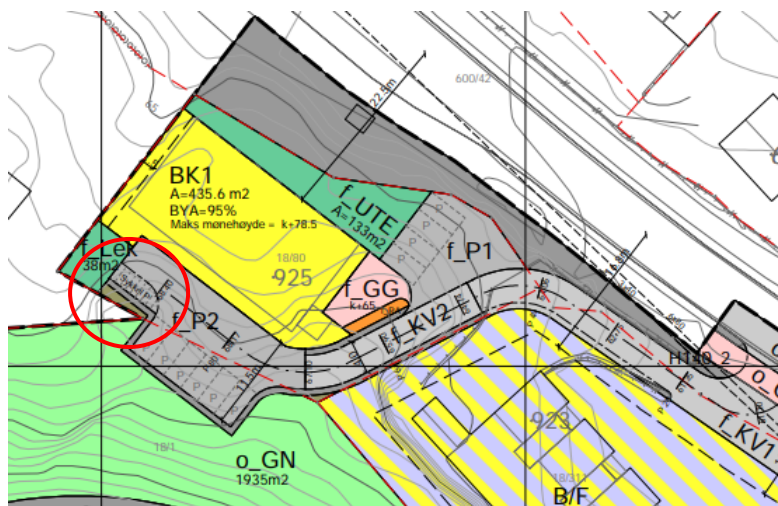
Snittet viser høyden på p-plassen langs baksiden av bolighuset, og hvordan bygget og p-plassen blir liggende i terrenget.

Bebyggelsen er vist med 2 etasjer.



Lengdeprofil for vei f_KV1 - 2 og p-plass f_P2

Antall parkeringsplasser utgjør 4 i område f_P1 og 6 i område f_P2, til sammen 10 plasser. Dette tilsvarer 1,7 plass pr. boenhet med 6 leiligheter.



Sykkelparkering

Det er satt av et område for sykkelparkering innenfor p-plassene, med plass til anslagsvis 9 sykler.

Ved revisjon 27.04.23 er det stilt krav om oppsetting av rabatter/kantstein på hver side av avkjørselen fra fylkesveien, for å innsnevre bredden og dermed sikre en mer ryddig og trafiksikker inn- og utkjøring. Rabattene skal være utført før ny bebyggelse tas i bruk.

Vi legger til grunn at leilighetene i dette området er mest aktuelle for eldre enslige og enslige par. Den sentrale beliggenheten langs bussakse og nært til kommunesenter med butikker og service-funksjoner, gjør at mange kan bo på stedet uten å eie eller disponere

egen bil. Kravet til parkeringsdekning kan dermed settes lavt, i tråd med statsforvalterens anbefaling.

4.5. Byggegrenser

Byggegrensen for bebyggelsen følger formålsgrensen mot nordøst, sydøst og sydvest, Mot eiendoms-/plangrensen i nordvest er avstanden til tomtegrense 1,5 m.

Mot fylkesveien er avstanden fra senter av kjøreveien 22,5 m i område BK1. I område B/F er avstanden 16,8 – 16,9 m, som er iht. gjeldende regulering for området.

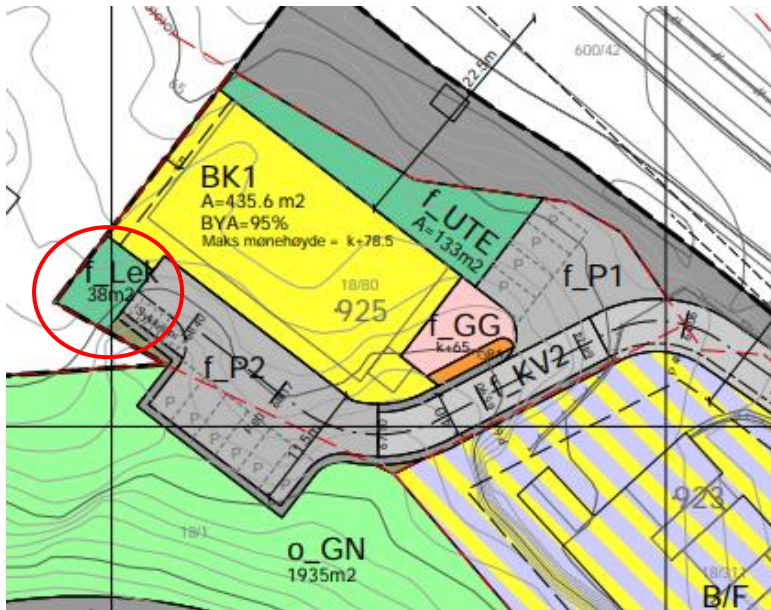


4.6. Lek og uteopphold

Regulert uteområde på nordøstsiden utgjør 133 m², og er tenkt opparbeidet som plen. Areal pr. boenhet utgjør ca. 22 m² med 6 boenheter. Alle leilighetene (som vil ha et bruksareal på mellom 75 og 80 m²), er prosjektert med balkonger for boligene i 2. etasje og med terrasse på bakken for leilighetene i første etasje, med ca. størrelse 11 m².

I sydvestre hjørnet utenfor tomt BK1 er satt av et areal på 38 m² til lek for de minste barna. Plassen skal utstyres med minimum sandkasse, vippedyr og bord/benk.

Bildet under viser utsnitt av plankartet med områder for lek og uteopphold med til sammen et areal på 171 m².



Områder for lek og uteopphold

4.7. Barn og unges interesser

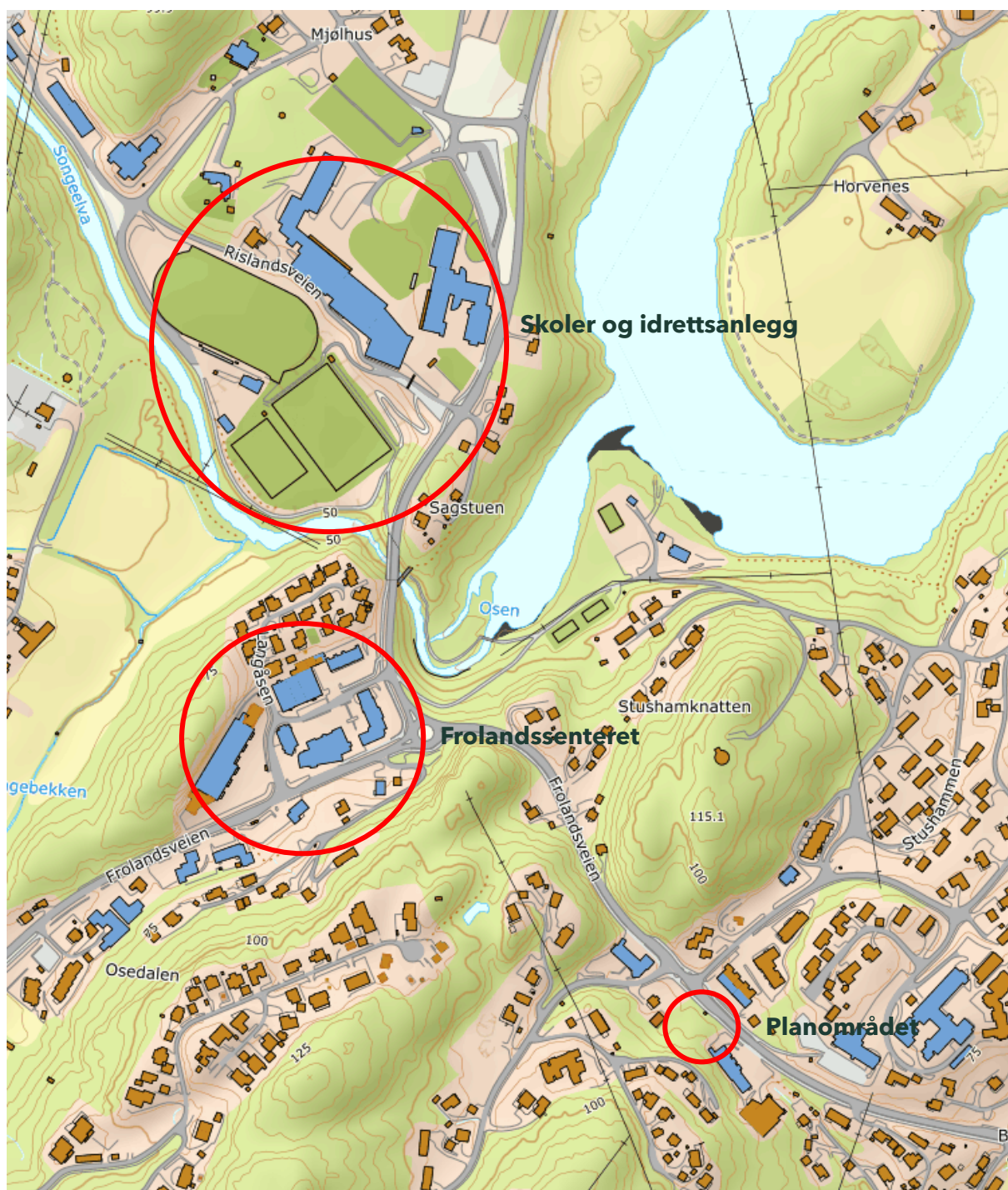
Barn og unges interesser vil etter vårt skjønn være godt ivaretatt, utfra følgende forhold:

- Området ligger ved vei med god bussforbindelse, med stoppested rett utenfor tomten.
- Avstand til barne- og ungdomsskoler og idrettsanlegg med svømmehall på Mjølhus utgjør ca. 900 m på sammenhengende separate gang-/sykkelveier.



Jomåsveien mellom Frolandssenteret og skolene og idrettsanlegget på Mjølhus

- Avstanden til Frolandssenteret med butikker og kaféer utgjør 4 - 500 m.
- Det er sammenhengende gang-/sykkelvei fram til rundkjøringen ved Blakstadbrua og videre opp til boligområdene Heståsen og Blakstadheia på østsiden av Nidelva.
- Etter utbedring av Frolandsveien mellom Blakstadbrua og rundkjøringen på Blakstadheia, vil det være sammenhengende gang-/sykkelvei langs fv. 42 til Blakstadheia næringsområde med matbutikk, arbeidsplasser og fritidstilbud (Padel tennis).



Oversiktskart

4.8. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

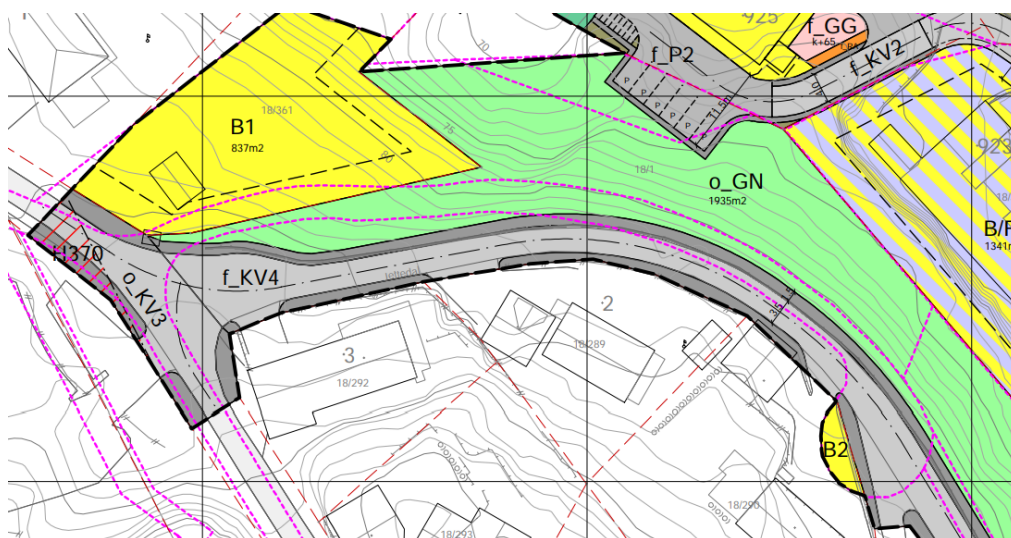
Plankartet under viser dagens situasjon med fv. 42, rabatten med kantstein og gang-/sykkelveien langs sydsiden. Åpningen i rabatten utgjør den nåværende avkjørselen fra fylkesveien til bolig- og næringsområdet. Stiplet linje angir strekene fra gjeldende reguleringsplan for Gnr. 18/bnr. 40, med den regulerte avkjørselen fra fylkesveien (innringet).



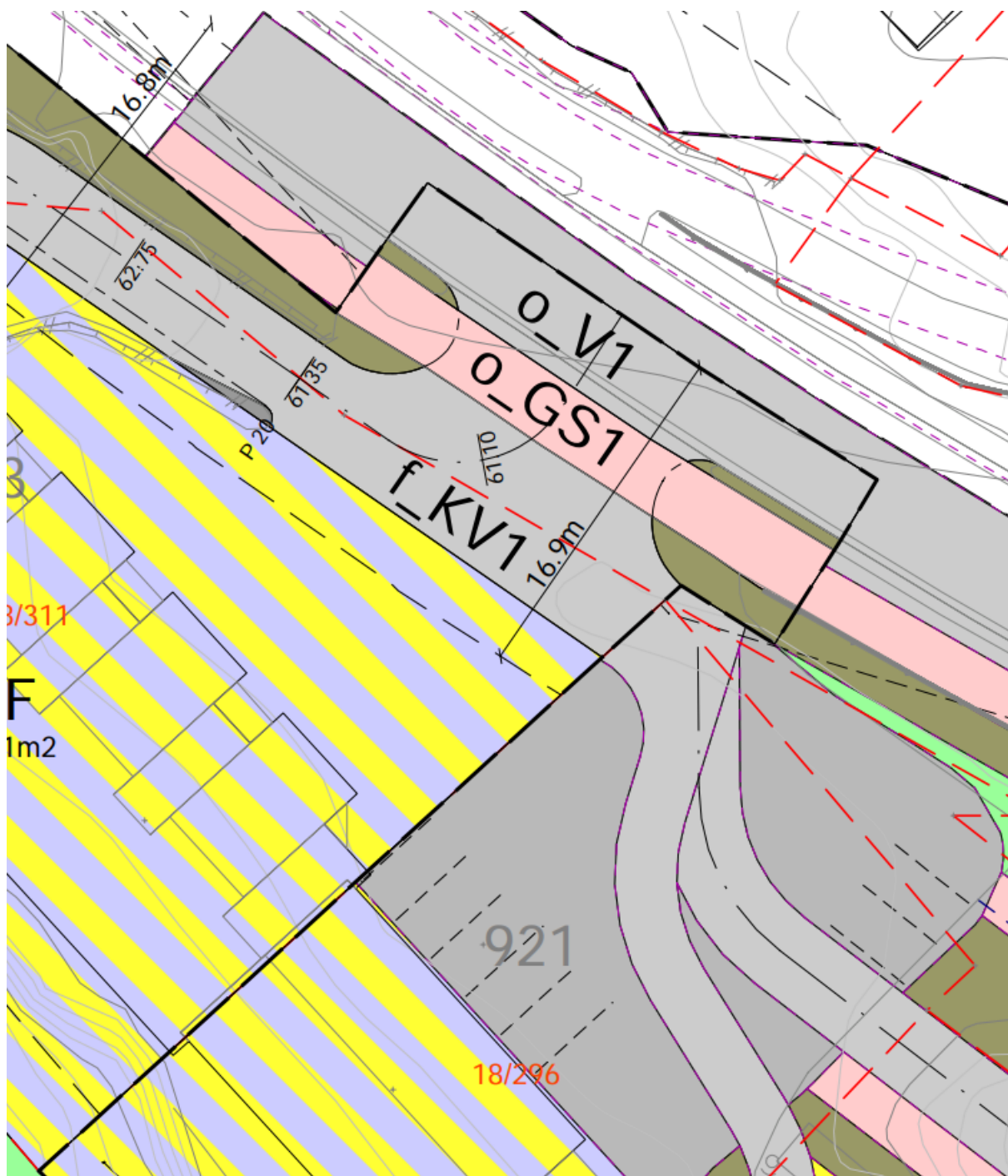
Eks. situasjon med stiplede linjer fra reg.plan Gnr. 18/bnr. 40

Bildene under viser forslag til regulering for Frolandsveien 925 sammenstilt med streker fra gjeldende regulering.

I gjeldende reguleringsplan avviker kommunale veier Torskar og spesielt Jettedal vesentlig fra hvordan veiene senere er etablert.



I forslaget til ny plan inngår ankomst- og parkeringsarealet foran bebyggelsen i tomten.



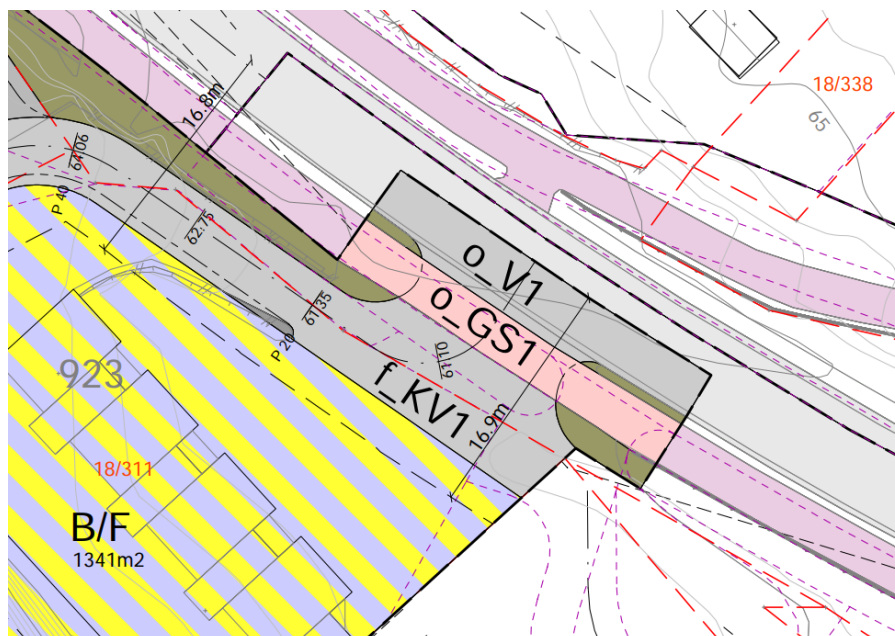
Rapport - Detaljregulering for: Frolandsveien 925

Bildet under viser gjeldende plan for Gnr. 18/bnr. 40 sammenstilt med planavgrensningen til forslaget til detaljregulering for Frolandsveien 925.



Utsnitt av detaljregulering for Gnr. 18/bnr. 40 med planavgrensning for Frolandsveien 925

Bildet under viser hvordan planforslaget for Frolandsveien 925 er tilpasset dagens veianlegg ved avkjørselen fra fv. 42.



4.9. Støy

Selskapet Brekke Strand har utført støyrapport med beregning av veitrafikkstøy for bebyggelsen og utearealer, med forslag til tiltak. I rapporten står følgende i oppsummeringen i kapittel 4:

Planlagt bebyggelse vil ligge i gul støysone fra veitrafikk med støynivå på fasade opptil $L_{den} = 64$ dB. Bygningen får stille side mot sørvest.

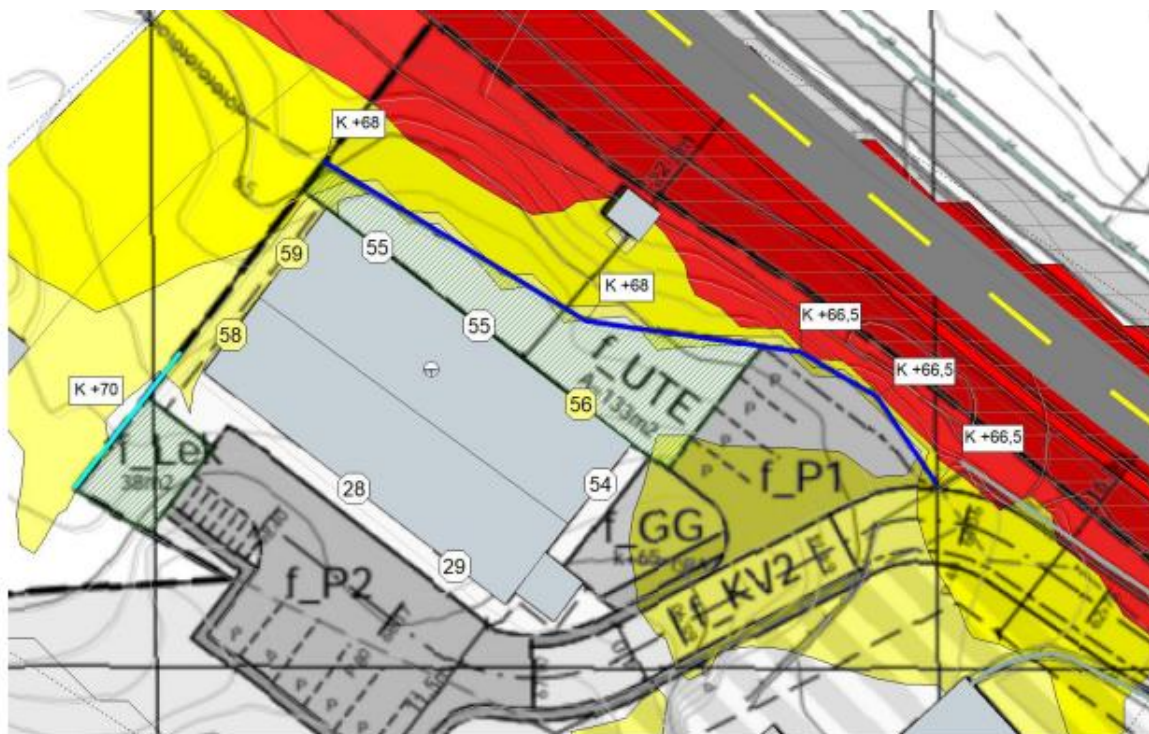
Felles og private uteoppholdsarealer vil få støynivå over anbefalt grenseverdi. Disse kan støyskjerms slik at krav i bestemmelsene og anbefalinger i T-1442 oppfylles.

Dersom planløsninger utarbeides med tanke på støy, kan kvalitetskriteriet om stille side i retningslinjen oppfylles.

Fasadetiltak for å oppfylle krav til innendørs støy i NS 8175:2012 må detaljeres ifm. byggesak.

Rapporten viser at det vil være mulig å overholde støygrensene i retningslinje T-1442 med tiltak.

Bildet under viser forslag til skjermingstiltak (støyskjermer) med høyder og støynivå ved fasade. Krav til utendørs tiltak iht. anbefalingen fra støyutreder, er tatt inn i bestemmelsene. I tillegg er tatt inn krav om nødvendige fasadetiltak ved prosjektering, for å oppfylle kravet til innendørs støy.



Støyrapport – eksempel plassering støyskjermer og beregnet støynivå utenfor 1. etasje

Rapporten er basert på en bebyggelse med 3 boligetasjer. Ved revisjon 23.03.23 er antall etasjer redusert til 2. Rapporten følger som vedlegg til planforslaget.

4.10. Vann, avløp og overvann

Selskapet Aprova AS har vurdert brannvannkapasitet og behovet for tiltak mht. VA og overvann. Notat datert 11.10.22 følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Bildet av plankartet i notatet viser en tidligere versjon.

Det er stilt krav i bestemmelsene om at de nødvendige tiltakene som er beskrevet i notat, skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk.

4.11. Avkjørsel fra fv. 42

Fylkesveien forbi området har 40 km fartsgrense og er registrert med ÅDT = 6 400. Avkjørselen fra fv. 42 er regulert iht. dagens situasjon. Siktsonen er videreført i samsvar med reguleringsplan for Gnr. 18/bnr. 40, med sikttrianter 6 x 80 m. I tillegg er siktsoner for gang-/sykkelveien regulert med 3 x 40 m.

4.12. Høyspent

Høyspentledning som krysser kommunal vei *Torskar* vest for planområdet er satt av med en byggeforbudssone (hensynssone H370) på 10 m til hver side fra senter.

4.13. Illustrasjoner

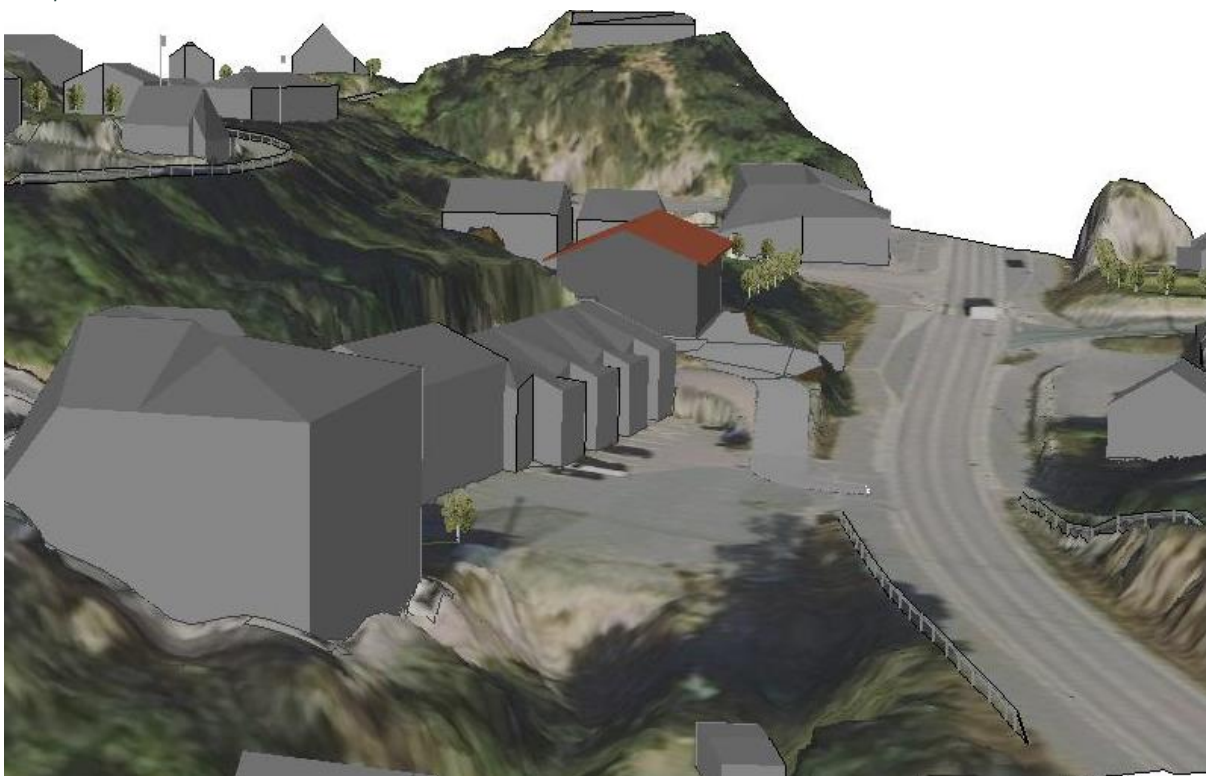
Bildet under viser hvordan det planlagte leilighetsbygget på tomten Frolandsveien 925 inngår i en helhetlig og sammenhengende bebyggelsesstruktur langs fylkesveien.



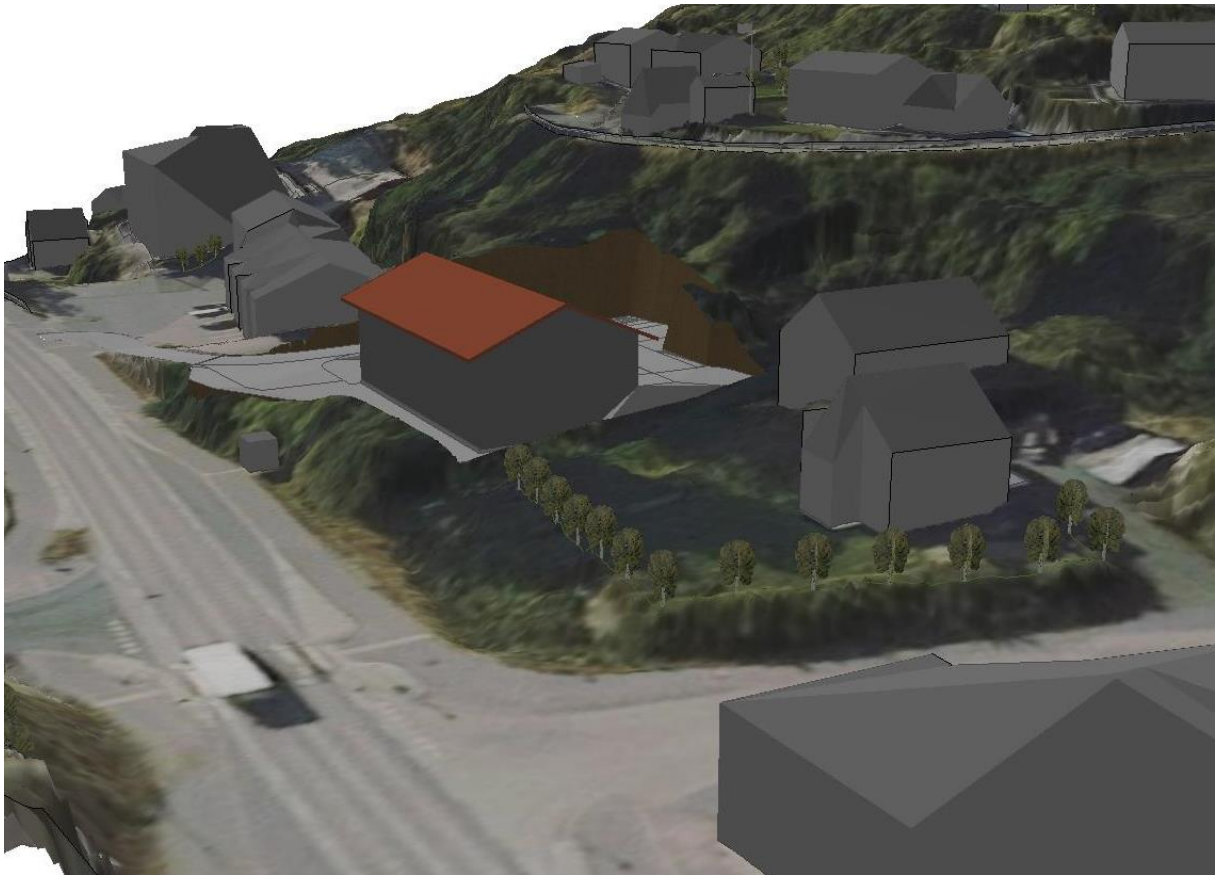
Bildene under viser en enkel 3D-modell utfra FKB-data, drapert med ortofoto og med en konstruert bygningskloss for det aktuelle bygget i 2 etasjer med saltak. Bildene gir en indikasjon på volum og høyder for den nye bygningen sett i forhold til omgivelser og nabobebyggelse. Begrenset kartgrunnlag gjør at horisonten «forsvinner». Manglende vegetasjon gir et noe misvisende inntrykk.



Perspektiv fra øst



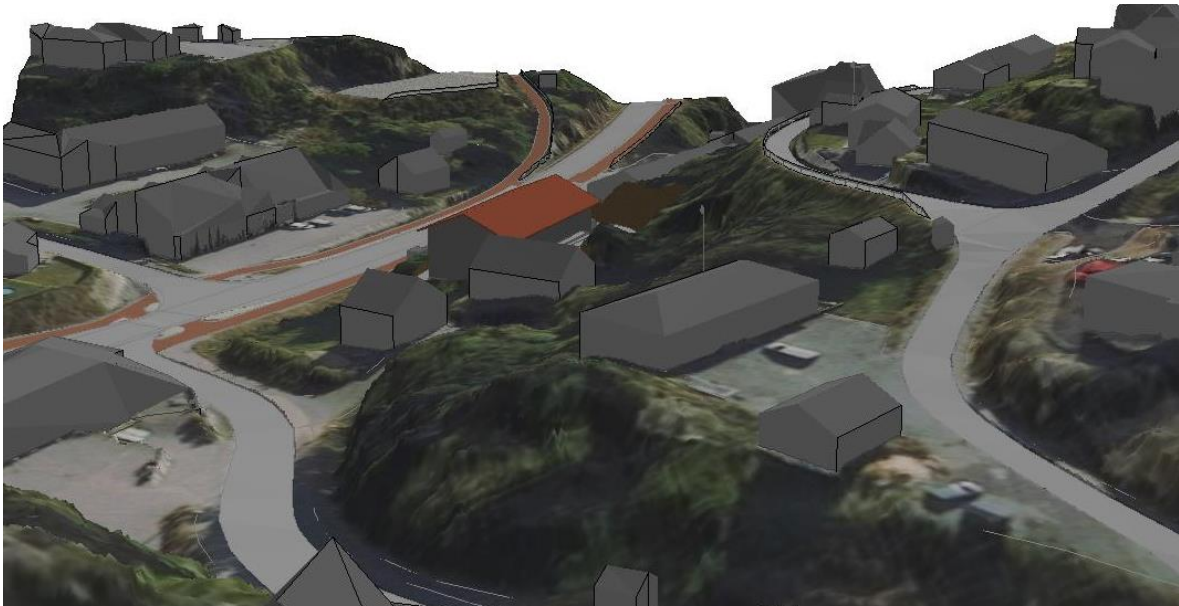
Sett fra sydvest



Sett fra nordvest



Perspektiv fra nordøst

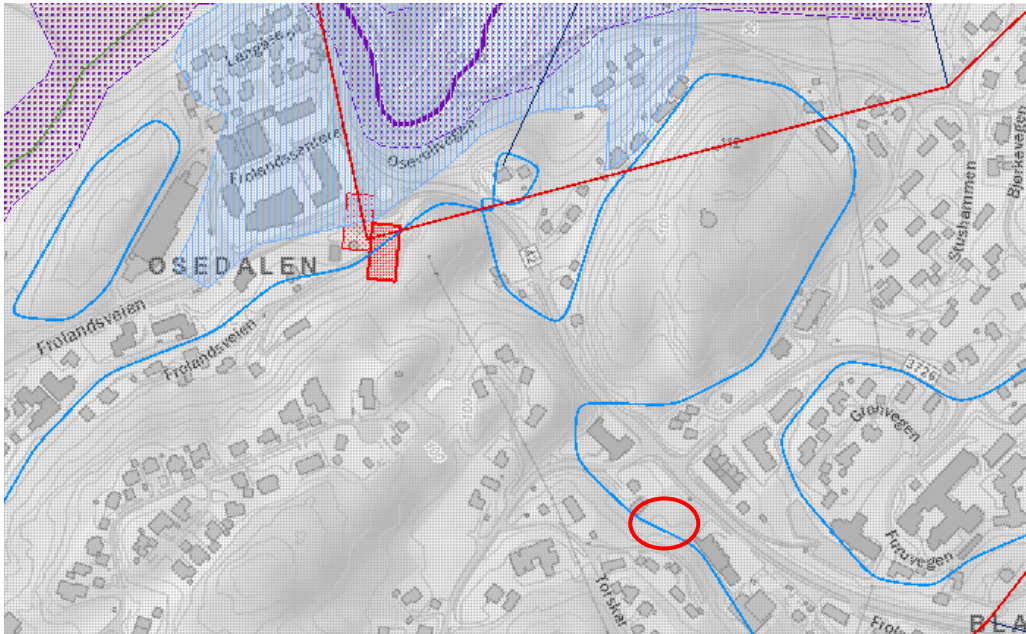


Perspektiv fra vest

5. Risiko- og sårbarhetsanalyse

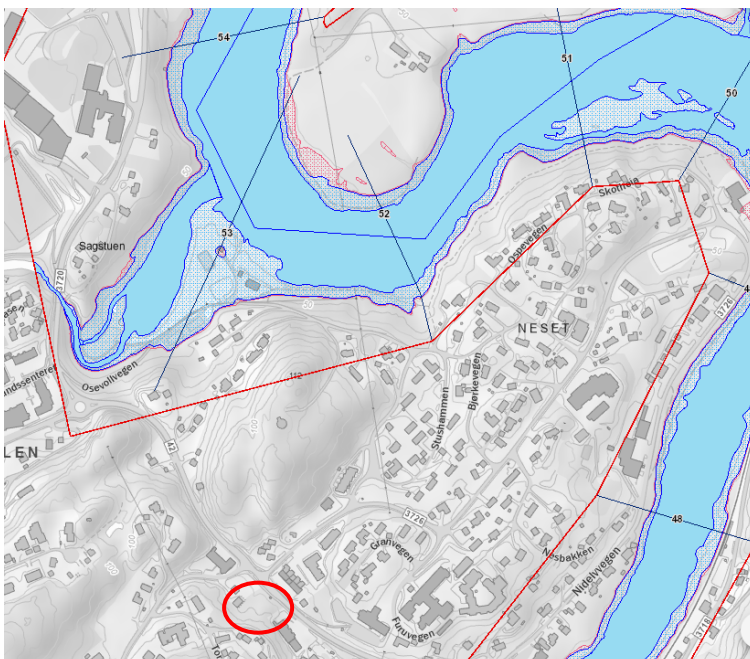
Skjema for risiko- og sårbarhetsanalyse er benyttet malen for reguleringsplaner i Arendal kommune.

5.1. Aktsomhetsområde for kvikkleire



Aktsomhetsområde for marin leire (NVE Atlas)

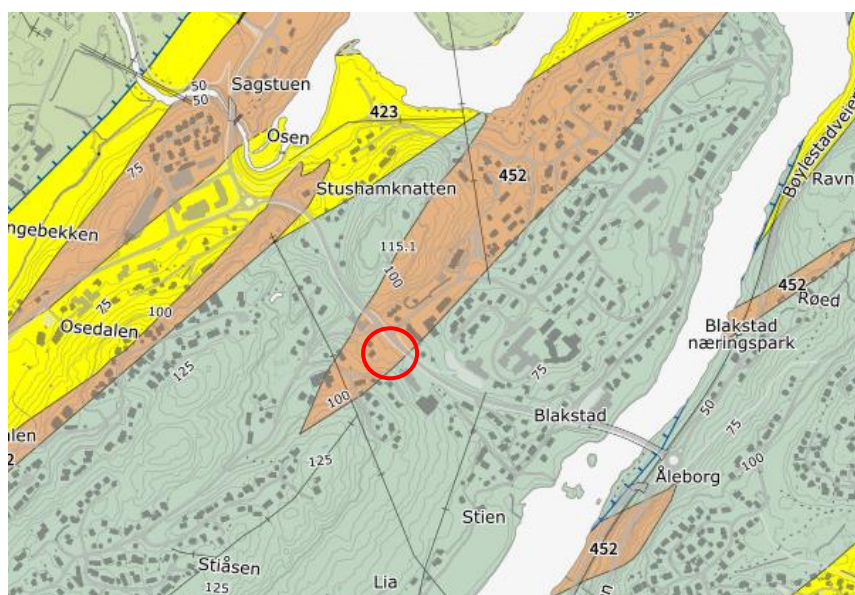
5.2. Flom



Flomsoner iht. NVE Atlas

Området er ikke utsatt for flom iht. NVE Atlas

5.3. Berggrunn



Berggrunnen i området består av amfibolitt (brun) og glimmergneis (grønn).

Berggrunn iht. NGU-kart

5.4. Artsmangfold

Det er i flg. Miljøstatus ingen registreringer av fredete, fremmede, truede eller prioriterte arter innenfor planområdet.

5.5. Radon

Området er registrert med moderat til lav risiko for radon. Bestemmelsene stiller krav om radonsperre mot undergrunnen.

5.6. Risikovurdering

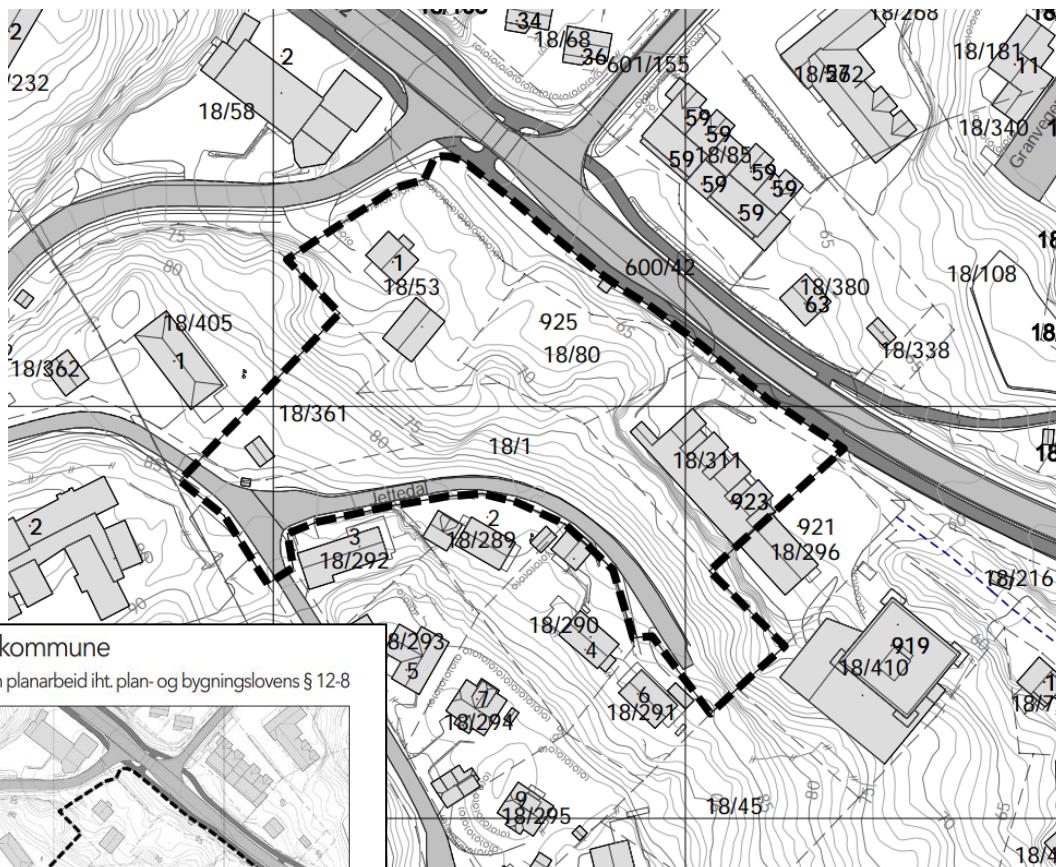
Risiko- og sårbarhetsanalysen gir følgende oppsummering;

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig		7		
1. Lite sannsynlig				

Hendelse 7: Området er registrert med moderat til lav risiko for radon. Bestemmelsene fastsetter krav om radonsperre mot grunnen som avbøtende tiltak.

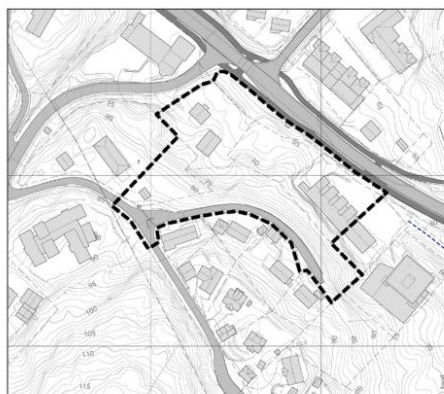
6. Melding om planarbeid

6.1. Melding



Froland kommune

Melding om planarbeid iht. plan- og bygningslovens § 12-8



Asplan Viak skal utarbeide detaljregulering for et område ved Frolandsveien, på oppdrag for selskapet TTC Bygg og Eiendom AS. Hensikten er å tilrettelegge for oppføring av nytt leilighetsbygg med 6 boenheter på eiendommen gnr. 18/bnr. 80, med atkomst via naboeiendommen gnr. 18/bnr. 31. Kartet viser avgrensning av området som tas opp til regulering. Ev. merknader eller opplysninger til meldingen, sendes Asplan Viak AS innen 12.08.22. Merknader kan enten sendes i e-post til arendal@asplanviak.no eller i brev til Asplan Viak AS, postboks 701, 4808 Arendal. Merk brev og e-post med: «Regulering Frolandsveien 925».

asplanviak.no

Meldingskart til hjemmelshaver
og offentlige myndigheter

Melding om planarbeid ble sendt ut 23.06.22
og meldingen annonsert i avisa Frolendingen
29.06.22. Frist for merknader ble satt til
12.08.22.

Annonse i Frolendingen

6.2. Merknader

Det foreligger uttalelser fra følgende fagmyndigheter:

- Statsforvalteren i Agder – brev datert 11.08.22
- Agder fylkeskommune – brev datert 12.08.22
- Statens vegvesen – brev datert 12.08.22
- NVE – brev datert 30.06.22

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller andre private.

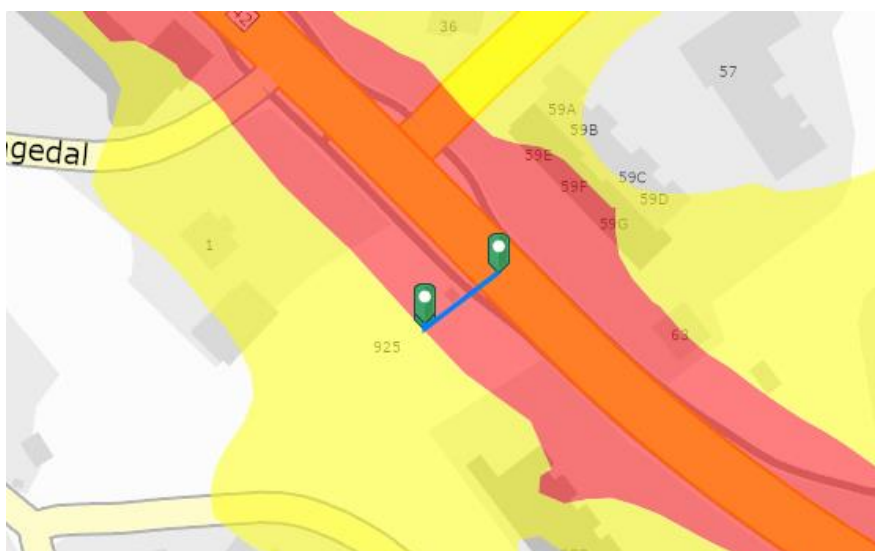
Merknadene er kort gjengitt og kommentert av Asplan Viak (AV).

- **Statsforvalteren i Agder**

Statsforvalteren viser til sin uttalelse til tidligere søknad om dispensasjon for oppføring av 6-mannsbolig på tomten, og skriver at det i den uttalelsen ble pekt på at tomten ligger delvis innenfor rød støysone og i sin helhet innenfor gul støysone. Det må derfor foretas en støyutredning som kan sikre at boenhetene får tilgang til stille side og tilgang til uteoppholdsareal med egnede støyforhold.

Statsforvalteren er enig med kommunen (i flg. oppstartmøtereferatet) i at området er sentrumsnært og derfor bør bli godt utnyttet. Statsforvalter peker videre på at det bør tilrettelegges for en lav parkeringsdekning for å få realisert en god arealutnyttelse.

AV: Statsforvalter skriver at området ligger delvis i rød støysone. Vi antar at det er vegvesenets støysonekart som det vises til. På kartet strekker rød sone seg ca. 20 m ut fra midten av fv. 42. Dvs. at bygget i sin helhet blir liggende utenfor rød sone. Gul sone angir utendørs støy nivå mellom 55 og 65 dB, Områder innenfor gul sone kan være egnet for utbygging ev. med tiltak for å redusere støy nivået til under 55 dB.



Vegvesenets støysonekart

Retningslinjene for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 gir anbefalte grenseverdier for støynivå utendørs, på fasade og på uteoppholdsarealer. I innledningen står følgende:

I utgangspunktet bør det ikke åpnes for nytt støyfølsomt bruksformål i støyutsatte områder. Ny støyfølsom bebyggelse bør helst etableres i områder med støynivå under grenseverdiene. Dersom det av ulike grunner likevel etableres støyfølsom bebyggelse i en støysone, er det viktig at støyforholdene avklares på et tidlig tidspunkt i planprosessen.

Etablering av leiligheter i sentrumsområder og nær hovedfartsåre gjennom et sentrum, kan være en grunn for å plassere boligbebyggelse innenfor gul støysone. Det er utført støyrapport for området og anbefalingene i rapporten er innarbeidet med krav i bestemmelsene.

Etter vårt skjønn er statsforvalterens anbefaling om god utnyttelse og lav parkeringsdekning ivaretatt i planforslaget.

- **Agder fylkeskommune**

Fylkesrådmannen skriver at fylkeskommunal grunn/eiendom skal reguleres med formål samferdselsformål. Det anbefales å regulere en byggegrense langs veien slik at dette er entydig for framtida. Byggeforbudet mellom byggegrense og veimidte er gjeldende for anlegg/konstruksjon som murer, parkeringsplass, gjerder, fylling, vei og annen infrastruktur.

I de felles retningslinjer for behandling av avkjørsels- og byggegrensesaker som ble vedtatt av fylkestinget i Aust-Agder 26.02.2013, er det fastsatt 50 m byggegrense langs fv. 42. I kap. 2.10.3 står det imidlertid at byggegrense i byer og tettsteder kan avvike fra fastsatt byggegrense gjennom godkjent reguleringsplan.

Fylkeskommunen forutsetter at den snarveien som i flg. meldingen skal etableres ned skråningen fra boligene til bussholdeplassen, blir godt synlig for andre trafikanter. Den må ha liten stigning ved tilkoblingspunktet til gang-/sykkelveien.

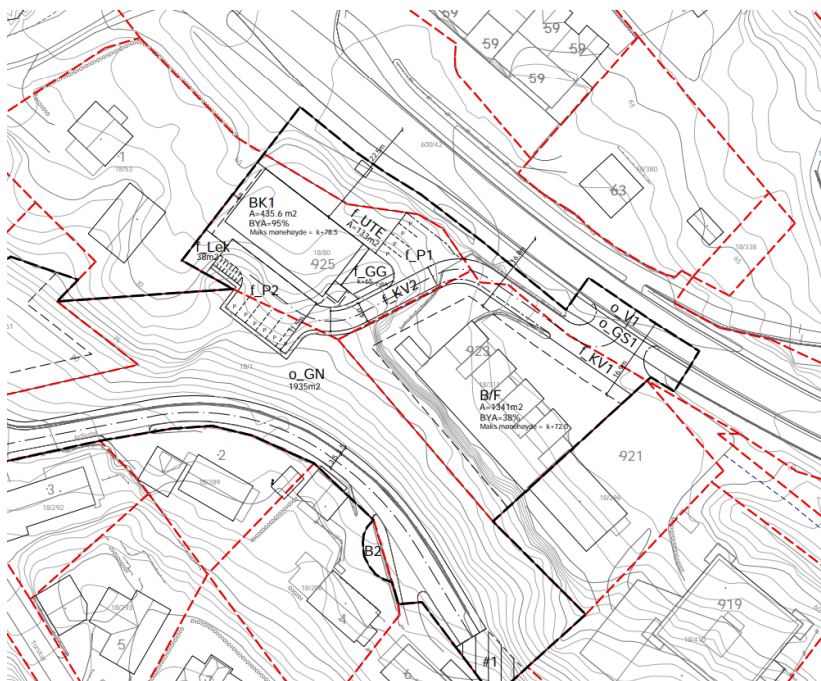
Leilighetsbygget og uteoppholdsarealene bør utformes på en måte som legger til rette for bokvalitet med tanke på blant annet solforhold, universell utforming, støy og tilgang på møteplasser.

Det skal utarbeides en beskrivelse av hvordan barn- og unges interesser vil bli ivaretatt. Det forutsettes at det blir sikret tilgang til arealmessig tilstrekkelige, attraktive og trygge leke- og uteoppholdsområder for barn og unge i ulike aldersgrupper.

Når det gjelder kulturminner må det i første omgang utføres en befaring i området for å avgjøre om det skal foretas en arkeologisk registrering og ev. omfanget av denne.

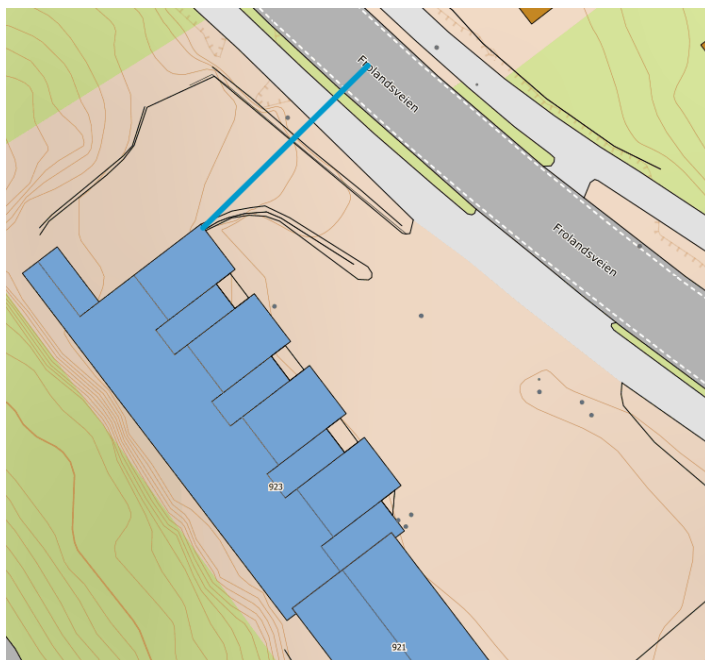
AV: Eiendomskartet under viser reguleringsplanen (uten farger) med røde eiendomsgrenser iht. grunnkartet. Fylkeskommunens eiendom griper noe inn i den etablerte

atkomsten til bolig- og forretningsområdet B/F. Nytt område BK1 med tilhørende uteareal, atkomst og parkering ligger i sin helhet utenfor veieiendommen.



Eiendomskart

Byggegrensen er videreført iht. gjeldende regulering foran område B/F, 16,8 m fra senter av fylkesveien. Det er imidlertid ikke noe til hinder for at grensen kan økes til 20 m. Nærmeste hjørne av bebyggelsen i område B/F ligger 22,5 m fra senter av fylkesveien (blå linje på tegningen under).



Minsteavstand fra senter fylkesvei til bebyggelse i område B/F

Snarveien/stien som var tenkt ned til buss-stoppet er droppet, på grunn av terrengforhold. Det er heller ikke særlig mye lenger å gå ned kjøreveien og til buss-stoppet.

Etter vårt skjønn er bokvaliteten i området godt ivaretatt. Det er mange som ønsker å bo både sentralt og i områder hvor det er trafikk og aktivitet. De nye boligene vil ha tilsvarende boforhold og -kvalitet som de etablerte boligene i naboområdene Frolandsveien 919, 921 og 923, som ses på bildet under.



Frolandsveien 919 (blokka til venstre), 921 (det gule bygget) og 923 (den hvite rekka til høyre)

Barn og unges interesser er omtalt i planbeskrivelsen.

Befaring i området sammen med kulturminnevernseksjonen vil bli gjennomført senest ved offentlig ettersyn.

- **Statens vegvesen**

Statens vegvesen har ingen kommentarer til planavgrensningen, og «kommer tilbake med en mer omfattende uttalelse senere i prosessen».

AV: Tas til etterretning.

- **NVE**

NVE skriver i en generell uttalelse at plan- og bygningslovens § 28-1 fastsetter at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Utbygging gir økt andel tette flater som igjen bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Dersom omgivelsene ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompenserende tiltak i nedbørfeltet. Det anbefales at det brukes naturbaserte løsninger for å håndtere overvann, med henvisning til *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing*.

AV: Bebyggelsen plasseres på fjell. Håndtering av overvann er utredet av selskapet Aprova AS, jfr. notat datert 11.10.22.

7. Vedlegg

Følgende dokumenter vedlegges planforslaget:

- Notat datert 11.10.22 utarbeidet av Aprova AS.
- Støyrapport datert 13.03.23 utarbeidet av Brekke Strand.

8. Behandling og revisjoner

8.1. Gjennomgang med saksbehandler/revisjon 23.03.23

Forslag til detaljregulering datert 16.01.23 ble gjennomgått med planavdelingen i et møte med saksbehandler 08.02.23. Det er utarbeidet støyrapport datert 13.03.23. Planforslaget er revidert 23.03.23.

8.2. Revisjon 27.04.23

Ved revisjon 27.04.23 er det stilt krav om gjennomføring av rabatter på hver side av avkjørselen fra fylkesveien, som illustrert på plankartet. Tiltaket skal være gjennomført før bebyggelse i område BK1 tas i bruk.

8.3. 1. gangs behandling

.....