

Utviklingsutvalget møte mandag 18.08.2025**Oppsummering**

Kommunestyresalen kl 1400 - 1530

Neste møte: mandag 06.10.2025 – Kommunestyresalen – kl 1400 (-1600)

Funksjon	Navn	Tilstede	Referat
Utviklingsutvalget, leder	Frank B Sigvaldsen	X	X
Utviklingsutvalget, nestleder	Ørjan Sollie	X	X
Utviklingsutvalget	Maria Aabøe Moen	X	X
Utviklingsutvalget	Svein Kåre Mjølhus	X	X
Utviklingsutvalget	Ritha C Løvaas	X	X
Utviklingsutvalget	John Magne Bjerga		X
Utviklingsutvalget	Liv Maria Hovatn Ravnåsen	X	X
Utviklingsutvalget, vara	Siw Hagane Haslemo		X
Utviklingsutvalget, vara	Stig Rune Rasmussen		X
Ordfører	Inger-Lene Håland	X	X
Varaordfører	Ingunn Fjærbu Roppestad	X	X
Adm kontaktperson utvalget	Sigurd A Jensen (ref.)	X	X
Sektor samfunn	Fredrick Høyer-Berntsen		X
Sektor samfunn	Yngve Ramse Trædal	X	X
Kommunedirektør	Bo A Longum		X
Politisk sekretariat	Nina G Jomås		X
Kommunikasjon	Tone Miriam Andersen		X

Agenda	Oppfølging
Forrige møte	Ingen spesiell oppfølging
Dalen reguleringsplan <i>Bliksåsen Panorama</i> ved Ole Magnus Heimvik, styreleder og Anders Solstrand, daglig lederpresenterte status og ønsker for hva som skulle til av endringer i reguleringsplanen for å realisere det regulerte området. Se vedlegg. Området har vært urealisert siden vedtak av reguleringsplan i 2016. Iflg. Utvikler har det vært flere i interessenter for området, men det har ikke vært mulig å realisere planen bl.a. grunnet rekkefølgebestemmelser for trinnvis utbygging næring/bolig, samt ivaretagelse av matjord for bruk annet sted. Det ble gjort en sondering blant medlemmene i utvalget og man anmodet utvikler om å fremme et formelt initiativ om endring til reguleringsplan, for å endre planen med hva som lar seg gjennomføre. Utvikler var positiv til å stille strengere krav i reguleringsplan til å ivareta matjorda for eksempel gjennom deponi og/eller direkte gjenbruk av denne ved utbygging.	Yngve Trædal Utbygger kommer med formelt initiativ for oppstart av mindre endring av reguleringsplan, for politisk behandling.
Langsiktig investeringsplan for bygg og anlegg Utsatt pga sykdom	Fredrick Høyer-Berntsen
Oppdatering Bøylestad næringsområde og Bøylestadveien Yngve Trædal presenterte status og videre prosess. For vei er følgende gjeldende: Det ble gjennomført oppstartsmøte mellom fylkeskommunen og Froland kommune 18.08.2025. Prosjektet planlegges med en enklere vegstandard enn det som ligger i kommuneplanen, blant annet uten gul midtstripe, noe som vil kreve dispensasjon fra kommuneplan. Oppstart av	Yngve Trædal Følge planprosess for begge områdene og bred og lovpålagt medvirkning og politiske

planprosess vel gis politisk behandling i kommunen, og eventuelle krav om tilleggsutredninger kan bli stilt av kommunen dersom det ikke er krav om konsekvensutredning. Finansieringen skal løses gjennom en utbyggingsavtale mellom fylkeskommunen og Froland kommune, samt en back-to-back avtale mellom kommunen og utbygger slik at det ikke påløper økonomiske kostander for kommunen for dette. Avtalene skal behandles politisk i Froland kommunestyre før videre behandling i Samferdselsutvalget i Agder. For næringsområdet var følgende gjeldene: Arrangementet «Fra Robek til vekst» under Arendalsuka med utgangspunkt i Bøylestad Energipark og Froland kommune ble positivt mottatt. Ordføreren holdt innlegg, og Steinar Rørvik (Frp) deltok i debattpanelet sammen med blant andre grunneiere, Arendals Fossekompani, statssekretær fra KDD, sjefsøkonom i NHO, Samfunnsdirektør i KS m.fl. Tidligere samferdselsminister Ketil Solvik-Olsen ledet arrangementet som moderator. I etterkant fulgte positive oppslag i både Agderposten og Frolendingen. Når det gjelder næringsområdet, har utbyggere igangsatt detaljreguleringsprosess. Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen som reguleringsmyndighet 28.05.2025. Framdriften er anslått til omtrent ett år, men prosessen skal samordnes med veireguleringen.	godkjenning ved kommende milepæler.
Sentrum, Langåsen og Osedalen sørøst Det vurderes to alternativer for videre framdrift av områdene: Alternativ 1 – kommunen regulerer: Kommunen gjennomfører reguleringer for å sikre føringer i planen. Dette kan samkjøres med næringsaktører og høringsprosesser. Området kan deretter selges del for del. Kostnaden er anslått til ca. 500.000 kr for hvert av områdene, og tiltaket må legges fram politisk og godkjennes av Statsforvalteren så lenge kommunen står på Robek-listen. Alternativ 2 – utbygger regulerer: Reguleringen utvikles i samarbeid med utbygger, som tar ansvar for prosessen. Dette innebærer noe politisk usikkerhet og kan gi redusert salgspris, men kommunen har uansett styringsmulighet gjennom sin rolle som reguleringsmyndighet. Det er avtalt gjennomgang med en større eiendomsaktør for begge områdene. Dersom så er aktuelt vil man få på plass en politisk godkjent samarbeidsavtale med klausul om framdrift og finansiering.	Yngve Trædal / Sigurd Jensen Gjennomføre møter med kommersielle interessenter. Vurdere budsjettsak 2026 for detaljregulering i kommunal regi for områdene
Eventuelt	

Vedlegg: Status Bøylestad, Osedalen sørøst, Langåsen – presentasjon fra møtet

Yngve Ramse Trædal
Enhetsleder - Plan, næring og
utbygging



**Status Bøylestad,
Osedalen sydøst,
Langåsen**



Agenda



Agenda	Ansvar
Dalen reguleringsplan Eventuell reguleringsendring. Ole Magnus Heimvik fra utbyggerne presenterer muligheter og behov for reguleringsendringer	Yngve
Langsiktig investeringsplan for bygg og anlegg	Fredrick
Oppdatering Bøylestad næringsområde og Bøylestadveien	Yngve
Sentrum, Langåsen og Osedalen sørøst Status	Yngve og Sigurd
Eventuelt	

Bøylestad næringsområde og Bøylestadveien

Næringsområde:

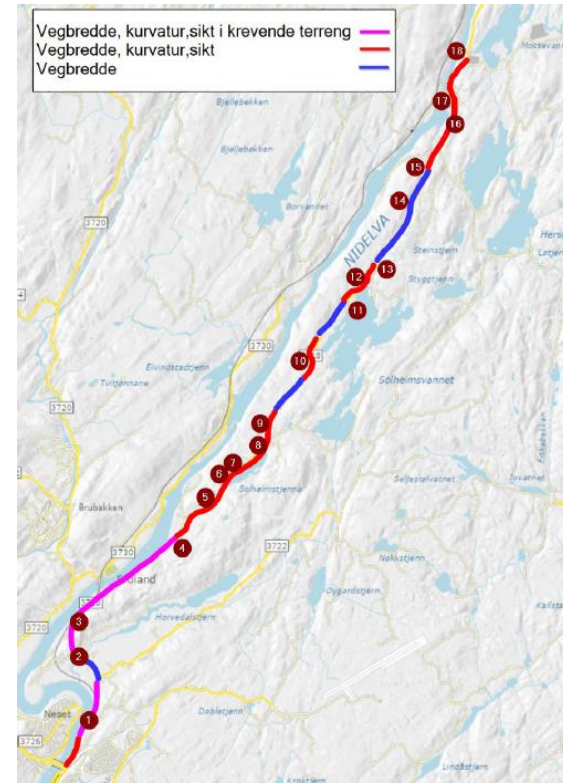
- Mange deltok på arrangement «fra Robek til vekst» under Arendalsuka
 - Innlegg fra Ordfører
 - Steinar Rørvik i debattpanel
 - Evaluering?
- Utbyggere har igangsatt detaljreguleringsprosess
 - Oppstartsmøte med Kommunen for dette som reguleringsmyndighet 28.05.2025
 - Framdrift ca. ett år, men samkjøres med veiregulering.



Bøylestad næringsområde og Bøylestadveien

Veg:

- Oppstartsmøte med fylkeskommunen 18.08.2025 (i dag) med kommunen
 - Det legges opp til annen standard enn hva som ligger inne i kommuneplanen
 - Planlegges for punktutbedringer, møteplasser, siktutbedring mm
 - Ikke gul midtstripe (N100) standard og da disp fra kommuneplan
 - Neste steg:
 - Planprosess
 - Kommunen ba om politisk godkjenning med evt. krav fra planmyndighet (kommunen)
 - Evt. krav om tilleggsutredninger (trafikksikkerhet etc), dersom ikke det stiller krav i loven om KU
 - Finansering:
 - Fylkeskommunen utarbeider utbyggingsavtale med Froland kommune
 - Froland kommune lager back-to-back avtale med utbygger for sin andel av denne
 - Avtalene legges fram for politisk godkjenning i Froland kommunestyre (først) og videre til Samferdselsutvalget i Agder



Status sentrumsområde

- Neste steg: Detaljregulering

Alternativ 1 – kommunen regulerer:

- Normalt – kommunen gjør dette for å sikre føringer i plan
- Kan samkjøres med involvering av næringsaktører og gjennom høring
- Så salg av område – del for del.
- Kostnad: ca. 500.000 kr. Legges fram politisk og må godkjennes av Statsforvalter så lenge man er Robek-kommune

Alternativ 2 – utbygger regulerer:

- Utvikles i samarbeid med utbygger som står for regulering
- Politisk utsikkerhet – redusert pris? Uansett kontroll på offentlige hensyn gjennom reguleringsmyndighet
- Har avtalt gjennomgang med en større eiendomsaktør for dette
- I så fall avgjørende å ha samarbeidsavtale godkjent politisk, men klausul om framdrift



OSLO - MULIGHETSTUDIE
DISKUSJONSGISSE 30.09.24 JC



Status Langåsen

- Neste steg: Detaljregulering

- Diskusjon med større privat utbygger for deler av området
- Kommunen har utformet utkast til opsjonsavtale
- Tanke fra kommunes side:
 - Opsjonen gjelder deler av området (ca. 30 % av totalarealet) men opsjonspremien finansierer regulering av hele området samlet
 - Dersom området ikke er regulert innen x antall år (i utpg satt til fire år etter signering av avtalen) faller opsjonen bort



OPSJONSAVTALE

Denne avtalen («Opsjonsavtalen») er inngått den [...] mellom

Froland kommune, org nr. [...], og

[...], org. nr. [...]

1. Bakgrunn og formål

[sett inn en tekst om historikk og formål med avtalen].

Denne avtalen regulerer [...] vilkår og betingelser for en rett for ABBL til å kjøpe deler av Eiendommen når ferdig regulert.

2. Eiendommen

FK eier eiendommen gnr. [...], bnr. [...] i Froland kommune («Eiendommen»). Eiendommen er på [...] m² og er markert på situasjonskart inntatt som Vedlegg 1. Eiendommen er [beskrivelse]. Det er ikke oppført bygninger på Eiendommen.

(Ca 30 % av totalarealet – de definerer før inngåelse av opsjonsavtalen hvilket område som opsjonen skal utgjør. Fradeling etter regulering.). Hele området skal detaljreguleres.





Annet?

- Ny næringsplan (inkl. landbruk) – oppstart høst 2025
 - Høringsinnspill ny landbruksplan – Agder Fylkeskommune/Statsforvalter kommer i neste k-styret
- Sigurd/Stian/Yngve – melder oppstart