



Kommuneplanen 2018 – 2030
Bestemmelser til arealdelen



Froland

kommune

Teknisk virksomhet

Revidert



INNHOOLD

Kap.	Tekst	Side nr.
1.	Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel	
1.1.	Plankrav plan- og bygningslovens PBL § 11-9	3
1.2.	Grense for hvor 70% av fremtidig boligutviklingen skal inntreffe.	3
1.3.	Utbyggingsavtale PBL § 11-9 pkt. 2	3
1.4.	Byggegrenser	3
1.5.	Overvanns handtering	4
1.6.	Fare for Kvikkleireskred	4
1.7.	Biloppstillingsplasser PBL § 11-10. 2	4
1.7.1.	For sentrumsformål	5
1.8.	Universell utforming	6
1.9.	Sosialt møteplass for alle aldersgrupper (lekeplass) PBL § 11-9.5	6
1.10.	Opparbeidet privat uteareal PBL § 11-9.5	7
1.11.	Landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredt fritidsbebyggelse PBL §11-11. 2 .	8
1.12.	Landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredt boligbebyggelse PBL §11-11. 2	8
1.13.	Tiltak i og ved vann eller/og vassdrag	8
1.14.	Private renseanlegg PBL §§ 31-2, 31-3	8
1.15.	Flomutsatt områder (Hensynssoner PBL § 11-8a)	9
1.16.	Steinsprangutsatte områder (Hensynssoner PBL § 11-8a)	9
1.17.	Støysone (Hensynssoner PBL § 11-8a)	9
1.18.	Landbruk (Hensynssoner PBL § 11-8c)	9
1.19.	Hensyn til friluftsliv (Hensynssoner PBL § 11-8c)	9
1.20.	Rekkefølgekrav	9
1.20.1	Generelle rekkefølgebestemmelser:	9
1.20.2	Spesielle rekkefølgebestemmelser:	10
2.	Kommuneplanens retningslinjer	
2.1.	Hensynssone landbruk	12
2.2.	Hytter	12
2.3.	Lekeplasser	13
3.	Beskrivelse av formål i plankartet	



3.1.	Bebyggelse og anlegg	14
3.2.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	14
3.3.	Landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)	14
3.4.	Hensynssoner	14
3.4.1.	Naturvernområder (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H720-1)	14
3.4.2.	Bevaring kulturmiljø (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H570)	15
3.4.3	Sone for påvente av plan (Hensynssoner PBL § 11-8 d, H710)	15
3.4.4.	Nedbørsfelt Verna Vassdrag (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H720-1)	15
3.4.5.	Hensynssone Friluftsliv (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H530)	15
3.4.6.	Hensynssone landbruk (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H510-1)	15
3.4.7.	Byggeforbudssone langs vann og vassdrag	16
3.4.8.	Faresone (Hensynssoner PBL § 11-8a)	16
3.4.9.	Støysone (Hensynssoner PBL § 11-8a)	17
3.5.	Øvrige tegnforklaring	17
4.	Gjeldende reguleringsplaner	
4.1.	Juridisk bindende planer som fortsatt gjelder så langt planen er i samsvar med arealformålet i kommuneplanen (hensynssone § 11-8 f)	17
4.2.	Juridisk bindende planer som fortsatt gjelder så langt planen er i samsvar med arealformålet i kommuneplanen (hensynssone § 11-8 f) Juridisk bindende planer som fortsatt gjelder foran kommuneplanen (hensynssone § 11-8 f)	17



1. Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel

1.1. Plankrav plan- og bygningslovens § 11-9

Før det kan skje tiltak nevnt i PBL §20-1 bokstavene a, b, d, e, f, g, k, l, m stilles krav om ny reguleringsplan for:

- Alle planlagte (framtidige) byggeområder i kommuneplanen
- Områder for etablering av grav- og urnelunder

Før det kan skje tiltak nevnt i PBL §20-1 bokstavene a), k), l) og m) stilles krav om reguleringsplan for:

- Områder langs vassdrag, generelt 50 meter og der det er markert på kartet, 100 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Plankravet inntreffer også i alle uregulerte byggeområder ved følgende tiltak:

- Etablering av mer enn 2 boenheter
- Etablering av nye institusjoner, som barnehager, skoler, med mer
- Etablering av nye næringsbygg eller endring av bestående, med bruksareal over 400 m².

Før planforslag kan sendes til behandling til kommunen skal området ha gjennomført særskilt undersøkelse etter fornminner jf. Loven om kulturminner § 9.

Sentrumsformål

Nye detaljplaner i sentrumsområde skal ha spesielt fokus på planløsning av veg/gate, busslommer, bilparkering (park and ride) og sykkelparkering.

Utbygging bør baseres på sirkulærtankegang, miljøvennlige materialer og lave klimagassutslipp.

For øvrig henvises til PBL § 12-1, 3. ledd

1.2. Grense for hvor 70% av fremtidig boligutviklingen skal inntreffe.

Det er avmerket på plankartet hvor Froland kommune ser for seg at 70% av fremtidig boligutvikling skal skje.

1.3. Utbyggingsavtale PBL § 11-9 pkt. 2

I forbindelse med utbygging av fremtidige boligområder skal det inngås utbyggingsavtale med kommunen, og de skal utformes ihht. kommunens generelle norm for utbyggingsavtaler.

Kommunen vil kunne kreve forkjøpsrett i nye boligprosjekter for å sikre gode oppvekst og boforhold for vanskeligstilte jmf. PBL § 17-3.



1.4. Byggegrenser

Byggegrense mot riksvei og fylkesvei fremkommer i kommuneplankartet eller gjeldende reguleringsplan. Der byggegrensen ikke skulle fremkomme fra kommuneplankartet eller gjeldende reguleringsplan, gjelder veilovens § 29 krav til byggegrense fra alle veger.

Dersom ikke annet fremkommer av reguleringsplaner gjelder lov om anlegg og drift av jernbane § 10 krav til byggegrense fra spors midtlinje (30 meter) jfr. Plan- og bygningslovens § 11-9. 5. Kravet til byggegrense fra sporets midtlinje gjelder også over tunneltak.

I byggeforbudssonen til vann og vassdrag er tiltak som nevnt i PBL §§ 20-1a, b, c, d, j, k, l, m, 20-4a, b, c, d 20-5 a-g forbudt ihht. PBL § 11-11.5.

Byggeforbudssonen er for alle vann og vassdrag 50 meter målt fra strandlinjen i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, med unntak av en del større vann og vassdrag som på plankartet er vist med en byggeforbudssone på 100 meter.

Byggeforbudssoner skal ha en naturlig avgrensning. For eksempel vil eksisterende offentlige veier langs med vassdrag være en naturlig avgrensning, selv om veien skulle avvike fra den teoretiske byggeforbudssone på hhv. 100 og 50 meter.

1.5. Overvanns håndtering

Innenfor et utbyggingsområde skal det foreligge plan som viser hvordan overvannet blir håndtert. Det skal tilstrebes for å opprettholde den naturlige avrenningen i området og oppnå naturlig infiltrasjon i grunnen, før overvannet når ut til åpent resipient. Eksisterende bekker og kantvegetasjon skal bevares. Der man innenfor planområdet får en unaturlig opphoping av overvann skal avrenningen forsinkes med dreneringsmagasin slik at man får tilnærmet naturlig avrenning ut fra planområdet.

1.6. Fare for Kvikkleireskred

Fare for kvikkleireskred skal vurderes for tiltak i alle områder med løsmasser under marin grense.

1.7. Biloppstillingsplasser PBL § 11-10. 2

- Hver boenhet over 85 m² BRA skal ha 2 biloppstillingsplasser hvor 1 av biloppstillingsplassene kan være i garasje.
- For hver boenhet under 85 m² BRA, men over 65 m² BRA (leiligheter, rekkehus og lignende) skal kravet til biloppstillingsplasser reduseres til 1,5 biloppstillingsplasser hvor 1 av biloppstillingsplassene kan være i garasje.
- For boenheter under 65 m² BRA skal det være 1 biloppstillingsplass.



- For fellesanlegg for biloppstillingsplasser for flere enn 10 boenheter skal kravet reduseres med inntil 20%, men hver boenhet skal minimum ha 1 biloppstillingsplass.
- Hver 5th biloppstillingsplass i nye utbyggingsområder skal ha lademuligheter for elektriske biler.
- For nye boligområder innenfor en radius av 4 km fra Froland skole skal det anlegges rundkjøring og av-/påstigningsplass for skolebuss.
- For fritidsboenhet skal det være minimum 2 stk. parkeringsplasser. Disse skal enten være på egen eiendom eller være varig sikret innenfor en avstand av 1 km fra fritidsboenheten.
- For fellesanlegg for biloppstillingsplasser for flere enn 10 fritidsboliger skal kravet reduseres med inntil 20%.

1.7.1. For sentrumsformål

skal parkering tilstrebes lagt under bakkenivå (p-hus/p-kjeller).

- Følgende minstekrav til parkeringsdekning for beboere og ansatte skal legges til grunn ved detaljplanlegging:
 - Boliger med BRA < 90 m² - 1,0 plass pr. boenhet.
 - Boliger med BRA > 90 m² - 1,5 plass pr. boenhet.
 - Forretninger med BRA < 500 m² - 1,0 plass pr. 75 m² BRA
 - Forretninger med BRA > 500 m² - 1,0 plass pr. 125 m² BRA
 - Kontor/tjenesteyting - 1,0 plass pr. 50 m² BRA
 - Hver 5th parkeringsplass skal ha lademulighet for elektriske biler.
- Følgende minstekrav til parkeringsdekning til gjester skal legges til grunn ved detaljplanlegging:
 - 0,5 plass pr. boenhet.
- Sykkelparkering skal etableres innendørs eller i overbygde sykkelkur. Hver plass skal minst dimensjoneres med minstemål 0,75 * 1,50 m. Følgende minstekrav til sykkelparkeringsdekning for beboere og ansatte skal legges til grunn ved detaljplanlegging:
 - Boliger - 1 plass pr. boenhet
 - Forretninger/tjenesteyting - 2 plass pr. 100 m² BRA



1.8. Universell utforming

Innenfor nye boligområder skal 30% av boenhetene være universell utformet.

Alle nye boligområder skal planlegges med plasser for post og renovasjon som er universell utformet. Det skal tilstrebes for å få renovasjonen som nedgravde renovasjonsdunker. Avstanden mellom bolig og renovasjon skal utredes ihht. Kommunens planretningslinjer dersom avstanden avviker fra pre aksepterte løsninger i TEK 17.

1.9. Sosiale møteplass for alle aldersgrupper (lekeplass) PBL § 11-9.5

I fremtidige boligområde og ved fortettingsprosjekter settes det krav til opparbeidet uteområde for sosiale møteplass egnet også for lek. For hver boenhet det planlegges innenfor planavgrensningen skal det utarbeides 32 m² til sosial møteplass/lekeplass. Arealet skal ikke ha hindringer for sol på dagtid og skal ligge sør-sørvest vendt. Dersom det planlagte boligområde har et naturlig utsiktsobjekt, skal den sosiale møteplassen plasseres slik at den har utsikt til dette objektet. Det skal være en buffersone fra det opparbeidet arealet til nærmeste bygg og veg på 10 meter.

Det opparbeidet arealet skal ikke være innegjerdet. Som et minimum skal plassen utstyres med 4 ulike utstyr til lek og aktiviteter, som huske, vippe, klatre og sandaktivitet. Der forholdene ligger til rette for det kan naturlige elementer som for eksempel et fint svaberg erstatte utstyr for klatring osv. Plassen skal utstyres med benker med ryggstøtte med sitteplass for 6 personer. Adkomstveg til møteplassen skal være universell tilpasset og det skal legges vekt på å beplante møteplassen slik at den fremstår som grønn park. Det opparbeidede arealet må ikke ligge lengre vekk en 100 meter fra boligene som sosial møteplass/lekeplass sogner til.

Dersom topografien innenfor fremtidige boligområde og ved fortettingsprosjekter er slik at det gir plasser som er egnet til akebakke, skal dette anlegges. Innenfor fremtidige boligområde og ved fortettingsprosjekter skal det tilpasses tilkobling til eksisterende sti-nett ut i nærliggende skog for å lette tilgangen til friluftsliv. Det skal også anlegges sti der dette fremstår som naturlig snarveg for å komme fram til annet som for eksempel busslomme, og offentlig anlegg som for eksempel idrettsanlegget på Kringla. Der stigningsforholdene ligger til rette for det, og der destinasjonen ligger til rette for det, skal stien anlegges i en kvalitet som gjør det mulig å forsere med sykkel og barnevogn.

For utbyggingsprosjekter med mer enn 75 boenheter skal det i tillegg til de sosiale møteplassene stilles krav til opparbeidet areal for oppføring av ballbingen eller annet tilsvarende lekeanlegg. Størrelsen skal være slik at det kan oppføres standard størrelse på ballbingen på minimum 13m*23m. Avstanden fra ballbinge/lekeareal til boliger, skal tilpasses slik at boligeiendommer ikke blir forurenset av støy fra ballbinge/lekeplass.



For utbyggingsprosjekter fra 25 – 150 boenheter skal et areal være egnet for fri lek. Lekeplassen skal der det er mulig inneholde varierende terreng, naturmark og vegetasjon, men skal ha område/bane med fast dekke egnet for opplæring av sykleferdigheter. Lekeplassen skal, i tillegg til overstående krav til lekeanlegg, minimum inneholde 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet tilpasset aldersgruppen 6-12 år, som balanse, klatring og ball.

Der forholdene ligger til rette for det kan naturlige elementer som for eksempel et fint svaberg erstatte utstyr for klatring osv. Avstanden fra arealet for fri lek til boliger, skal tilpasses slik at boligeiendommen ikke blir forurenset av støy fra lek fra dette arealet, men heller ikke ligge lengre vekk en 500 meter fra boligene som sogner til lekeplassen.

For utbyggingsprosjekter med mer enn 500 boenheter skal det stilles krav til plass for skatbordrampe eller annet tilsvarende lekeanlegg. Avstanden fra skatebordrampe eller annet tilsvarende lekeanlegg og til boliger, skal tilpasses slik at boligeiendommen ikke blir forurenset av støy fra lek fra dette arealet, men heller ikke ligge lengre vekk en 1000 meter fra boligene som sogner til lekeplassen.

For utbyggingsprosjekter fra 150 – 500 boenheter skal settes av plass til 7er fotballbane (minimum 50*70 meter) og det skal være muligheter for ulike type spill på for eksempel gressplen eller grusplass for spill, ball og skilek. Avstanden fra arealet for fri lek og til boliger, skal tilpasses slik at boligeiendommen ikke blir forurenset av støy fra lek fra dette arealet, men heller ikke ligge lengre vekk en 1000 meter fra boligene som sogner til lekeplassen.

80% av sosial møteplass/lekeplass skal være på bakkeplan.

Lekeområdene skal være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensing eller annen fare.

Areal med ytre påkjenninger av støy (gjennomsnittsmåling) over 55 dB(A) skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet.

Med unntak av akebakke skal arealer brattere en 1:3 eller smalere enn 2 meter skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet.

Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) skal ikke legges inne på lekeplasser eller ligge nærmere enn 15 m. Avstand fra høyspent luftspenn til lekeplass skal være 30-60 meter avhengig av strømstyrken. Avstanden fra 300 kV ledning bør være minst 60 meter.

1.10. Opparbeidet privat uteareal PBL § 11-9.5

I fremtidige boligområde og ved fortettingsprosjekter settes det krav til privat skjermet opparbeidet uteområde på 8 m² pr. boenhet



1.11. Landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredt fritidsbebyggelse PBL §11-11. 2

Innenfor området avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredt fritidsbebyggelse kan oppføring av fritidsbolig tillates for fritidsboliger plassert ihht. koordinatene oppført slik disse er angitt i planbeskrivelsen.

- Fritidsboligene skal ikke overstige 100 m² BYA og høyden skal ikke overstige 5 m målt fra sokkelgulvet. Synlig del av grunnmur skal ikke overstige 0,8 m i høyden.
- Garasje til fritidsbolig må ikke overstige 70 m² BYA eller BRA og maksimumshøyde er 5 meter.

1.12. Landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredt boligbebyggelse PBL §11-11. 2

Innenfor området avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredt boligbebyggelse kan oppføring av bolig tillates under følgende betingelser:

- Det skal utarbeides en skisse for intern arealdisponering i området.
- Tomter skal ikke ligge nærmere enn 50 m fra vann og vassdrag og ikke komme i berøring av sonene som viser fare eller aktsomhet for flom
- Det skal avsettes 32 m² lekeareal pr boenhet. Størrelsen på tomt skal være maksimalt 4000 m².
- Boligen maksimumsstørrelse er 180 m² BYA og maksimumshøyde er 8 m. Boligen kan i tillegg til hoved boenheten ha en sekundærboenhet.
- Garasje må ikke overstige 70 m² BYA eller BRA og maksimumshøyde er 5 meter.
- Bebyggelsen plasseres og utformes slik at den ikke kommer i konflikt med fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven §§ 3 og 9.
- Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med regionale eller lokale friluftsliv-, vilt- og naturverninteresser.
- Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med landbruksinteresser, jf. Jordlova §§9 og 12.
- Bebyggelsen skal ta hensyn til kulturlandskap og eksisterende bebyggelse.

1.13. Tiltak i og ved vann eller/og vassdrag

Nye tiltak ved eller i vann eller vassdrag skal vurderes ihht Forskrift om rammer for vannforvaltningen § 12.

1.14. Private renseanlegg PBL §§ 31-2, 31-3

Ved søknad om renovering eller store ombygninger av eksisterende boliger som er tilknyttet eksisterende privat renseanlegg, skal tilstanden til renseanlegget vurderes av faglig kompetent rådgiver. Er renseanlegget eldre enn 30 år skal minimum etterpuleringsanlegget skiftes ut til nytt anlegg jf. Forurensingsloven § 24. Etterpuleringsanlegg sandfilter tillates kun for



rensing av gråvann jf. Forurensingsloven § 22. Det skal tilstrebes for at utslippet får så lang oppholdstid som mulig før det når ut til åpent resipient. Kun i de tilfellene hvor det ikke kan anlegges etterpoleringsanlegg, kan det anlegges minirensesanlegg som i seg selv tilfredsstillende kravet til rensing i forurensingsforskriften § 12-8 a med utslipp til helårstførende bekk jf. Forurensingsloven § 22. Både tank og etterpoleringsanlegg skal ligge utenfor flomsonen for 200 års flom.

1.15. Utsatte områder for flom (Hensynssoner PBL § 11-8a)

Nye utbyggingsområder skal plasseres sikkert med hensyn til flomfare. Ny bebyggelse skal bygges over nivå for en 200 års flom. I de områder der nivået for 200 års flom ikke er kjent må 200 års flom utredes.

1.16. Steinsprangutsatte områder (Hensynssoner PBL § 11-8a)

I de områdene som på temakartet er avmerket fare for steinsprang, er det byggeforbud. Byggeforbudet kan oppheves dersom en faglig dokumentert utredning som avkrefter rasfare kan forelegges.

1.17. Støysone (Hensynssoner PBL § 11-8a)

Det tillates ikke etablering av nye boliger eller fritidsboliger i støysoner.

1.18. Landbruk (Hensynssoner PBL § 11-8c)

Hensynssonen viser de viktigste landbruksområdene.

Generelt skal dyrket mark eller dyrkbar mark ikke omdisponeres til annet formål, eller gjøres tiltak som kan gi driftsulempere for landbruket.

I tilfeller der det ellers ligger til rette for å dispensere (ved søknad om fradeling og bygging av bolighus) gjelder følgende avstandskrav:

- min. 30 m fra nybygget til dyrket mark,
- samt min. 10 m fra ny eiendomsgrense til dyrket mark.

1.19. Hensyn til friluftsliv (Hensynssoner PBL § 11-8c)

Innenfor dette området skal hensynet til friluftsliv ha første prioritet.

1.20. Rekkefølgekrav

1.20.1. Generelle rekkefølgebestemmelser:

Før opparbeidelsen av det enkelte utbyggingsområde (boligfelt) påbegynnes skal det foreligge tilstrekkelig kapasitet i barnehage, skolefritidstilbud (SFO) og grunnskole, slik at påregnelig antall barn/unge som utbyggingen vil generere kan gis tilbud i henhold til de til enhver tid gjeldende individuelle rettigheter.



Tilsvarende gjelder at det skal foreligge tilstrekkelig kapasitet med hensyn til andre lovpålagte kommunale tjenestetilbud med nødvendig kapasitet til å ivareta den merbelastning (kapasitet) utbyggingen vil medføre.

Videre skal trafikksikkerheten, også utenfor utbyggingsområde, herunder gang/sykkelveier, rundkjøringer, med mer, være opparbeidet slik at disse forhold er forsvarlig ivaretatt.

Innenfor ny planområder skal sosial møteplass/lekeplass være ferdig opparbeidet før første bolig kan tas i bruk.

Kommunen kan tillate at deler av tiltenkt utbygging i et utbyggingsområde påbegynnes under forutsetning at ovennevnte forhold er ivaretatt i forhold til det delområde som påbegynnes, og det foreligger konkrete planer med hensyn til ovennevnte som ivaretar en helhetlig utbygging.

Området skal planlegges på en helhetlig måte (reguleringsplan) omfattende de samlede arealer som er avsatt til utbyggingsformål. Før arbeidet igangsettes skal de generelle rekkefølgebestemmelsene være ivaretatt.

Utbygger/utbyggere/grunneiere må videre legge til grunn at det må opprettes nødvendig avtaler som ivaretar hensynet til en helhetlig utbygging for hele, eller deler av området, med siktemål å oppnå en forsvarlig/optimal anvendelse av de arealer som medgår for å gjennomføre utbyggingen, herunder hensynet til etterfølgende kommunal drift og vedlikehold.

1.20.2. Spesielle rekkefølgebestemmelser:

A. Liheia:

Det må anlegges gang- og sykkelveg fra Mjølhusmoen til Froland Kirke.

B. Svinvika:

Før utbygging igangsettes skal forbindelsen til Osedalen for myke trafikanter være avklart.

C. Kleivene vest:

Før utbygging igangsettes skal forbindelsen til Osedalen for myke trafikanter være avklart.

D. Blakstadheia/Mølla:

Gang- og sykkelveg langs fv. 42 ned Blakstadkleiva til Blakstad bru skal være etablert.

E. Jonsplass (Frolands Verk):

Før utbygging igangsettes skal forbindelsen til Osedalen for myke trafikanter være avklart.



F. Dalen:

Før utbygging igangsettes skal fortau på nordsiden av Fylkesveg 42 være etablert frem til resten av sentrum.

G. Bliksåsen del 2

Før utbygging igangsettes skal gang- og sykkelveg på nordsiden av Fylkesveg 42 over Songeelva med bruforbindelse til Kringla, eventuelt også gang- og sykkelveg langs med Fylkesveg 42 være sikret anlagt.

H. Songeheia

Før utbygging igangsettes skal gang- og sykkelveg på nordsiden av Fylkesveg 42 over Songeelva med bruforbindelse til Kringla, eventuelt også gang- og sykkelveg langs med Fylkesveg 42 være sikret anlagt. Det skal også anlegges turvei/snarvei som letter forbindelsen for syklende og gående med sentrumsområde. Det skal også foretas en geoteknisk undersøkelse for rasfare og eventuelt foreta nødvendig tiltak for å sikre område for fare.

I. Utvidelse av Boråsen

Det skal også foretas en geoteknisk undersøkelse for rasfare og eventuelt foreta nødvendig tiltak for å sikre område for fare.

Næringsområde Messel

Broene over jernbanen skal kontrolleres for dens kapasitet og maksimalt tillatt aksellast før ny næringsbygg kan etableres.

Q. Massetaket på Øynaheia

Hele planområde skal det foretas en biologisk kartlegging før planarbeid kan igangsettes.

Hele planområde skal utredes for påvirkning på vannmiljøet og planlegges jmf. 1.5 og i samsvar med 1.12.

Planområde skal inndeles etter en trinnvis utvinning av råstoffene (delområde).

For hver delområde som planlegges skal det foretas en beregning for støv- og støyutbredelse.

For hver delområde skal det foreligge en avslutningsplan og tilbakeføringsplan.

Toksåsen/Hurvehei

Før utbygging igangsettes skal fortau langs med fylkesveien til Bøylestad, fra rundkjøringen i bunnen av Blakstadkleiva til visa vie togstasjonen på Ålborg være sikret anlagt.



2. Kommuneplanens retningslinjer

Kommunen krever utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsvurderinger i forhold til samfunnssikkerhet (ROS-analyse) for alle planer (områdeplan, kommunedelplan, detaljplaner osv.)

Kommunen krever utredning av planer som ihht. forskrift om konsekvensutredning skal behandles etter forskriftene. Dette innbefatter også en biologisk kartlegging av planområdet og en kartlegging av barns bruk av eksisterende området innenfor planavgrensningen. Områder som barn har tatt i bruk må, før området planlegges utbygget, erstattes.

Før planforslag kan sendes til behandling til kommunen skal området ha gjennomført særskilt undersøkelse etter fornminner jf. Loven om kulturminner § 9.

Forslag til detaljplaner skal som hovedregel være i samsvar med overordnet plan (kommuneplan, områdeplan osv.). Dersom forslaget til detaljplan avviker fra overordnet plan, kreves samme utredning som for overordnet plan. Utbygging kan ikke skje før det foreligger godkjent detaljplan.

For nye boligområder ønsker kommunen at det skal anlegges nedgravde renovasjonsdunker. Kommunen kan akseptere avstander fra nedgravde renovasjonsdunker til boliger som blir lengre en avstanden gitt i pre akseptert løsning jf. TEK 17 (100 meter), etter utredning av løsningen.

En utredning må kunne vise til den trafikk mønster og sannsynlig ferdselsmønsteret både for gående og kjørende inn og ut fra planområdet.

Forslag til plan (områdeplan, detaljplan) som avviker fra kommuneplanen eller annen overordnet plan skal ha Froland kommune v/formannskapet sin tillatelse før planarbeidet igangsettes.

2.1. Hensynssone landbruk

Innenfor sonene tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for landbruket. Kjerneområdene er de viktigste arealene i Froland for matproduksjon og jordbrukets kulturlandskap og skal underlegges strengeste jordvern.

2.2. Hytter

Oppføring av fritidsbebyggelse (sportshytter, sommerhus, kolonihage hus, og lignende bygninger som bare er beregnet på å bebos i kortere tidsrom) og fradeling og bortfesting av tomter for bygninger som beskrevet, kan som hovedregel bare skje etter vedtatt reguleringsplan eller innenfor områder avmerket landbruk-, natur- og friluftsområde m/spredt fritidsbebyggelse. Alle



områder med slike godkjente planer er vist på plankartet. Disse har gyldighet før kommuneplanen.

2.3. Lekeplasser

Som følge av nasjonal løft for å få full barnehagedekning, ser kommunen at bruken av lekeplasser blir begrenset. Kommunen mener allikevel at det er viktig med “offentlige lommer og fristeder” hvor lek og samvær kan utøves. Fordi kommunen tror at brukergruppen er endret, blir det mer viktig at “lekeplassene” inneholder de fasilitetene som tiltaler en bred brukergruppe. God solforhold, usjenert plassering og tiltalende naturforhold er forutsetninger for god bruk av “lekeplassen”. Viktigere er kvalitet fremfor kvantitet.





3. Beskrivelse av formål i plankartet

Kommunen presenteres i målestokk 1:70.000, samt at de sentrale deler av kommunen er presentert mer detaljert i målestokk 1:30.000. Arealplanen består videre av tittelfelt, retningslinjer, utfyllende juridiske bestemmelser, kort sammendrag av kommuneplanen, oversikt over juridiske bindende detaljplaner.

3.1. Bebyggelse og anlegg

Eksisterende og fremtidige bebyggelse og anlegg er avmerket på kommuneplankartet. Med bebyggelse og anlegg menes bolig- og fritidsbebyggelse, sentrumsformål, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, forretninger, næringsbebyggelse, kirkegård og grav- og urnelunder, uteoppholdsarealer, idrettsanlegg, fritids- og turistformål, råstoffutvinning. I utbyggingsområdene har vi markert de feltene der 50 % og mer av utbyggingen er fullført som eksisterende felt, og de resterende (under 50 % utbygget) som planlagte felt. Planen viser tilstrekkelig arealreserve for utbygging i planperioden.

Innenfor noen reguleringsplanavgrensinger er det i denne planen foretatt en retting av planformålet. Disse planene gjelder så langt formålet samsvarer med denne planen. Disse er oppgitt i kap. 4.1.

Øvrige vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er oppgitt i kap.4.2 med informasjon som plannavn, vedtaksdato og arkivnummer.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Her under lufthavn, bane, riksvei, fylkesveier, private veier, jernbane, høyspentlinje og turvei/lysløype. De kulturhistoriske veiene som den gamle ferdselsvegen til Telemark og Allmannavegen er linjemarkert på kartet.

3.3. Landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)

Områder for spredd fritids- og boligbebyggelse er særskilt avmerket.

3.4. Hensynssoner

3.4.1. Naturvernområder (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H720-1)

18 områder er båndlagt som naturvernområder (Vereknutane, Haresteinheia, Langebergsheia og Mannfallknuten, Tårendalen, Tveiteåsen, Jurdalsknuten, Lemfjellheia, Myklandsvatna, Ytre Lauvrak, Storemyr, Solbergheia, Romeheia, Blesehelleren, Styggetjønnåsen, Jomåsknutene, Eikåsen, Urdalen, Haugsjåknipen). Disse er i dag vernet gjennom naturvernloven.



3.4.2. Bevaring kulturmiljø (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H570)

Kobbervirket ved Osevollen, Bygdeborgen og brua over Songeelva i Osedalen, Frolands Verk, Hurvedal gård er markert som kulturminner. Generell sikringsone til fornminner er også markert.

3.4.3. Sone for påvente av plan (Hensynssoner PBL § 11-8 d, H710)

Området fra Gullknapp og mot fv. 42 og mellom kommunegrensen Arendal og fv. 154 er markert for planlegging av adkomstvei (Gullknapp), næringsareal og friluftsliv.

3.4.4. Nedbørsfelt Verna Vassdrag (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H720-1)

2 områder er båndlagt som naturvernområder ifm. Vernet vassdrag (Lilleelv og Tovdalsvassdraget). Disse er i dag vernet gjennom naturvernloven.

3.4.5. Hensynssone Friluftsliv (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H530)

Området rundt Himmelsyna er markert med hensynssone. Friluftsliv har her førsteprioritet framfor nye tiltak.



3.4.6. Hensynssone landbruk (Hensynssoner PBL § 11-8 c, H510-1)

I utløpet ved Mjåvassfjorden, Risdal, Ljosevatnet, langs med deler av Tovdalselva, Jomås og langs med deler av Nidelva er det avmerket hensynsområder for Landbruk.

- Her skal dyrket mark eller dyrkbar mark ikke omdisponeres til annet formål, eller gjøres tiltak som kan gi driftsulemper for landbruket.



Avstanden fra dyrket mark til andre tiltak skal minimum være 30 meter og fradeling av nye eiendommer (ny grense) skal minimum være 10 meter.

- Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Kantsoner mot vassdraget og kulturlandskapet bør gis særlig beskyttelse.
- Vannkvalitet og eksisterende vannivå må søkes opprettholdt.
- Utviklingstiltak skal som et overordnet prinsipp tilpasses kvalitetene i den helhetlige landskapsstrukturen.
- I strandvernbeltet slik det er avsatt på kartet skal det tas vesentlige hensyn til allmennhetens interesser både mht. tilgang og i forhold til landskaps- og kulturmiljø.

3.4.7. Byggeforbudssone langs vann og vassdrag

Langs vann- og vassdrag er det byggeforbud sone. For utvalgte vann og vassdrag er det 100 m byggeforbudssone som vist på plankartet. For de resterende gjelder en byggeforbudssone på 50 m.



3.4.8. Faresone (Hensynssoner PBL § 11-8a)

Private utbyggere skal undersøke mot faremomenter og at disse er tatt hensyn til (ROS-analyser) både ved utarbeidelse av arealplaner og ved vurdering av dele- og byggetillatelse.

Alle områder angitt av Norges vassdrag- og energi departement som potensiell fareområder for ras og som er innenfor bebygde- og fremtidige



utbyggingsområder er avmerket. Alt reguleringsarbeid skal klarere utbyggingsområdene for rasfare.

Områder langs med vann og vassdrag angitt av Norges vassdrag- og energi departement som område med fare for flom er avmerket.

3.4.9. Støysone (Hensynssoner PBL § 11-8a)

Støysoner er markert på kartet som hensynssoner for de største støykildene i kommunen, der vi har slik informasjon tilgjengelig. Froland kommune tar høyde for at Arendal lufthavn Gullknapp flyplass kan utvides til 3000 meters rullebane og har markert støysone for en slik utvikling. Øvrige støysoner er massetaket på Vestre Dale, og motocrossbanen på Jomås.

3.5. Øvrige tegnforklaring

Gammel avfallsfylling, kraftverk, skytebane, campingplass, massetak, fredete bygninger og særlig bevaringsverdige bygninger i utbyggingsområdene er markert på kartet med symbol.

4. Gjeldende reguleringsplaner

4.1. Juridisk bindende planer som fortsatt gjelder så langt planen er i samsvar med arealformålet i kommuneplanen (hensynssone § 11-8 f)

Plan nr.	Navn på reguleringsplanen	Formål	Godkj. Råd/form.sk. Delegasjon	Godkj. Komm. St.	Stadf. Fylkesm.
14R1	Risdal	Hytter Div.			27.12.83
18R1	Hynnekleiv	Div.			22.12.86
19R1	Mykland	Div.			21.05.87
111R1	Langedal	Bolig			24.06.76
118R1	Frolands Verk	Div.			01.10.86
119R1	Mjølhusmoen	Div.			02.10.87
119R3	Mjølhusmoen endring	Skoleområde		18.12.2009	
123R3	Neset	Off.		06.06.99	

4.2. Juridisk bindende planer som fortsatt gjelder så langt planen er i samsvar med arealformålet i kommuneplanen (hensynssone § 11-8 f) Juridisk bindende planer som fortsatt gjelder foran kommuneplanen (hensynssone § 11-8 f)

Her er listet opp alle reguleringsplaner, områdeplaner, detaljplaner og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplanen

Plan nr.	Navn på reguleringsplanen	Formål	Godkj. Råd/form.sk. Delegasjon	Godkj. Komm. St.	Stadf. Fylkesm.
<u>15R2</u>	<u>Førevann – Himmelsyna området</u>	<u>Fril.omr.</u>		<u>04.09.2014</u>	
16R2	Førevann hytteområde	Hytter		25.03.99	



<u>16R2DET1</u>	<u>Detaliplan for delfelt FB2</u>	<u>Hytter</u>		<u>21.05.2015</u>	
<u>17R1</u>	<u>Myklandsdalen – Jurdalshei</u>	<u>Hytter LNF</u>			<u>26.05.86</u>
<u>21R1</u>	<u>Mjåvatten</u>	<u>Hytter</u>		<u>01.02.96</u>	
<u>22R3</u>	<u>Skripeland</u>	<u>Hytter</u>		<u>22.06.00</u>	
<u>23R1</u>	<u>Risdal del av 82/5</u>	<u>Hytter</u>		<u>25.03.99</u>	
<u>23R1MVE1</u>	<u>Risdal del av 82/5</u>	<u>Endret veitrase</u>		<u>10.02.05</u>	
<u>25R1</u>	<u>Skjersæ Hytteområde</u>	<u>Hytter</u>		<u>12.02.04</u>	
<u>25R1MVE2</u>	<u>Skjersæ hytteområde gnr 93 bnr 2 endringer</u>	<u>Flyttet sti</u>	<u>19.05.08</u>		
<u>26R1</u>	<u>Voksdalsfjorden hytteområde</u>	<u>Hytter</u>	<u>10.02.05</u>		
<u>26R1MVE1</u>	<u>Voksdalsfjorden hytteområde</u>	<u>Flyttet VVS-område</u>	<u>27.01.06</u>		
<u>27R1</u>	<u>Reg.plan for Mjåvatn Hyttefelt</u>	<u>Hytter</u>		<u>30.08.07</u>	
<u>28R1</u>	<u>Vervassheia</u>	<u>Hytter</u>		<u>25.10.07</u>	
<u>111R1MVE2</u>	<u>Langedal</u>	<u>Endret formål</u>		<u>30.06.83</u>	
<u>111R1MVE3</u>	<u>Langedal</u>	<u>Flyttet lekeplass</u>	<u>01.07.83</u>		
<u>111R1MVE4</u>	<u>Langedal</u>	<u>Endret tomter</u>		<u>13.09.84</u>	
<u>111R1MVE5</u>	<u>Langedal</u>	<u>Endret parkeringsplass</u>		<u>12.12.85</u>	
<u>114R1</u>	<u>Blakstadheia</u>	<u>Flate regulering</u>			<u>11.03.85</u>
<u>114R1B1</u>	<u>Blakstadheia beb.plan felt B, C, D</u>	<u>Bolig</u>	<u>23.05.86</u>		
<u>114R1B2</u>	<u>Blakstadheia beb.plan felt E, F, G</u>	<u>Bolig</u>	<u>28.08.92</u>		
<u>114R1B3</u>	<u>Blakstadheia beb.plan felt A</u>	<u>Bolig</u>	<u>28.06.99</u>		
<u>115R1</u>	<u>Industriområde Blakstadheia</u>	<u>Industri</u>			<u>10.06.85</u>
<u>115R4</u>	<u>Industriområde Blakstadheia del 2</u>	<u>Industri/institusjon</u>	<u>18.08.2015</u>		
<u>116R3</u>	<u>Gullknapp flyplass</u>	<u>Flyplass</u>		<u>29.09.2011</u>	
<u>117R1</u>	<u>Osedalen</u>	<u>Div.</u>			<u>20.03.86</u>
<u>117R3</u>	<u>Osedalen endr.2 (Blakstad bru)</u>	<u>G/S-Veg</u>		<u>05.05.94</u>	
<u>117R6</u>	<u>Osedalen kryss</u>	<u>Trafikk</u>		<u>03.12.98</u>	
<u>117R7</u>	<u>Rv. 42 ny Blakstad bru m/g/s-veg</u>	<u>Trafikk</u>		<u>11.12.03</u>	
<u>117R1B1</u>	<u>Beb.plan Frolandssenteret</u>	<u>Bolig-forr.</u>	<u>04.10.99</u>		
<u>117R1B1MVE3</u>	<u>Osedalen –Trygg ferdsel</u>	<u>Forr. –bol.</u>	<u>11.02.02</u>		
<u>117R1B2</u>	<u>Del av Osedalen</u>	<u>Forretning/bolig</u>	<u>11.02.2002</u>		
<u>117R10MVE1</u>	<u>Endring av Del av Osedalen Gnr. 13 Bnr.3 m.fl.</u>	<u>Endret lekeplassering</u>	<u>19.04.2011</u>		
<u>118R2</u>	<u>Del av Frolands Verk</u>	<u>Div.</u>		<u>28.06.01</u>	
<u>119R1MVE1</u>	<u>Endring Mjøhusmoen</u>	<u>Skytebane og lysløype</u>	<u>16.05.1989</u>		
<u>119R3MVE1</u>	<u>Mjøhusmoen endring parkeringsplasser</u>	<u>Endring parkeringsplasser</u>	<u>24.08.2011</u>		
<u>120R1</u>	<u>A.Baasland</u>	<u>Bolig</u>			<u>06.10.88</u>
<u>123R3MVE2</u>	<u>Neset</u>	<u>Adkomstvei</u>	<u>19.06.02</u>		
<u>123R3MVE3</u>	<u>Neset</u>	<u>Tilleggs tomt Stushammen 18</u>	<u>22.09.2015</u>		
<u>123R3DET1</u>	<u>Del av Neset, gnr 18 bnr 72</u>	<u>Bolig/Næring</u>	<u>26.09.2017</u>		
<u>124R1</u>	<u>Skytebane Uvatn</u>	<u>Skytebane</u>		<u>24.06.93</u>	
<u>125R2</u>	<u>Motocrossbane Jomås</u>	<u>Endring bestemmelsene</u>			<u>21.04.05</u>
<u>127R1</u>	<u>Ovelandsheia</u>	<u>flaterregulering</u>		<u>06.05.99</u>	
<u>127R1B1</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan B1-B2</u>	<u>Bolig</u>	<u>06.12.99</u>		
<u>127R1B2</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan del av B3</u>	<u>Bolig</u>	<u>02.12.02</u>		
<u>127R1B3</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan B9</u>	<u>Bolig</u>	<u>16.06.03</u>	<u>26.06.03</u>	
<u>127R1B3MVE2</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan B9 endring</u>	<u>Endret tomtegrense</u>	<u>31.05.11</u>		



<u>127R1B3MVE3</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan B9 endring</u>	<u>Tilleggs tomt til Langedal 36</u>	<u>18.11.2014</u>		
<u>127R1B4</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan, del av B3</u>	<u>Bolig</u>	<u>14.12.06</u>		
<u>127R1B5</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan felt B4</u>	<u>Boliger</u>	<u>25.10.07</u>		
<u>127R1B5MVE1</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan felt B4 endring</u>	<u>Grensejustering</u>	<u>19.11.2013</u>		
<u>127R1B6</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan felt B5</u>	<u>Boliger</u>	<u>02.06.09</u>		
<u>127R1B7</u>	<u>Ovelandsheia beb.plan felt B6</u>	<u>Boliger</u>	<u>02.06.09</u>		
<u>127R1B8</u>	<u>Detaljplan for B7 og B8 Ovelandsheia</u>	<u>Boliger</u>	<u>18.01.11</u>		
<u>127R1B9</u>	<u>Detaljplan for Ovelandsheia B10</u>	<u>Bolig</u>	<u>11.09.2012 OBS ny kart</u>		
<u>127R1B10</u>	<u>Ovelandsheia delfelt B11</u>	<u>Bolig</u>	<u>03.04.2018</u>		
<u>128R1</u>	<u>Del av Mjølhus, Gnr. 10 Bnr. 2</u>	<u>Bolig</u>		<u>17.06.99</u>	
<u>129R1</u>	<u>Kartmyr/Ovelandsdalen</u>	<u>Bolig</u>		<u>21.03.2002</u>	
<u>129R2MVE1</u>	<u>Reg.plan for del av Kartmyr Ovelandsdalen -endring</u>	<u>Snuhammer</u>		<u>13.12.2011</u>	
<u>130R1</u>	<u>Blakstad stasjon</u>	<u>Bevaring</u>		<u>26.06.03</u>	
<u>131R1</u>	<u>Froland stasjon</u>	<u>Bevaring</u>		<u>26.06.03</u>	
<u>132R1</u>	<u>Blakstadheia Fv 154 Nybuv. Plass.</u>	<u>Trafikk</u>		<u>12.02.04</u>	
<u>133R1</u>	<u>Reg.plan Vestre dale Del 1 massetak –del</u>	<u>Massetak</u>		<u>27.04.06</u>	
<u>134R1</u>	<u>Reg.plan RV 42 Blakstad – Ovelandsheia MPG</u>	<u>Vei</u>			<u>06.03.08</u>
<u>135R1</u>	<u>Yttertjern</u>	<u>Boliger</u>		<u>20.05.10</u>	
<u>136R1MVE1</u>	<u>Froland Kirke</u>	<u>Parkering/gravplass</u>	<u>18.08.2015</u>		
<u>141R1</u>	<u>Områdeplan Bliksåsen, Songe og deler av sentrum</u>	<u>Arealdisponering</u>		<u>29.03.2012</u>	
<u>141R1MVE2</u>	<u>Områdeplan Bliksåsen, Songe og deler av sentrum -Endring</u>	<u>Justering av formålsgrenser, bolig v/hoppbakken</u>	<u>08.04.2014</u>		
<u>141R1DET1MVE4</u>	<u>Detaljplan av Bliksåsen del 1 endring</u>	<u>Mindre justering, oppdatert kart</u>	<u>25.11.2015</u>		
<u>141R1DET1MVE5</u>	<u>Detaljplan av Bliksåsen del 1 byggetrinn 2</u>	<u>Div. endringer</u>	<u>01.04.2016</u>		
<u>141R1DET1MVE7</u>	<u>Detaljplan av Bliksåsen del 1 endring</u>	<u>Formålsendring Bb3 og Bb2</u>	<u>21.03.2017</u>		
<u>141R1DET2</u>	<u>Dalen Handelssenter</u>	<u>Næring/Bolig</u>		<u>21.04.2016</u>	
<u>142R1MVE1</u>	<u>Trollmoen, endring</u>	<u>Utvidet boligområde</u>	<u>25.11.2014</u>		
<u>143R1</u>	<u>Trædal gnr 20 Bnr 49</u>	<u>Bolig</u>	<u>17.01.2012</u>		
<u>144R1</u>	<u>Detaljplan for Gnr 18 bnr 410</u>	<u>Bolig</u>	<u>05.03.2013</u>		
<u>145R2</u>	<u>Boråsen, omregulering</u>	<u>Bolig</u>	<u>27.05.2014</u>		
<u>146R1</u>	<u>Reguleringsplan for Espestøl, del av 99/1</u>	<u>Hytter</u>	<u>19.08.2014</u>		
<u>147R1</u>	<u>Blakstadheia Terrasse</u>	<u>Boliger</u>	<u>06.05.2014</u>		
<u>148R3</u>	<u>Detaljplan for Trevanntoppen, omregulering</u>	<u>Boliger</u>	<u>11.05.2017</u>		
<u>149R1</u>	<u>Detaljplan for Reiersøl naturpark</u>	<u>Boliger/næring</u>	<u>19.08.2014</u>		
<u>150R1</u>	<u>Områdeplan for Langåsen</u>	<u>Sentrumsområde</u>		<u>06.11.2014</u>	