

Referat oppstartsmøte

Detaljregulering av eiendommen gnr. 2 bnr. 349 og del av gnr. 2 bnr. 11.

Plannummer: 156R1Det1
Saksnummer: Plan-24/0000
Møtedato

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller

Visjons-bygg AS v/ Stein Johan Dahlberg

Konsulent

Pollen bygg og eiendom v/Niels Rasmus Kaastrup Thorbjørnsen

Fra kommunen

Teknisk virksomhet:
Hans Jomås
Fredrick Høyer Berntsen
Ole Tom Ørnevik

Referat sendes :

Ingunn Gjømle – Barn og unges representant.
Katja Othelie Jørgensen – Sekretær Ungdomsrådet
Ole Tom Tjuslia/Kåre Usterud – Sekretær/leder Eldrerådet
Anders Emil Ånonsen – Leder Funksjonshemmedes råd
Harald Landa – Leder Trafikksikkerhetsutvalget
Glitre Nett – Eier av strømmettet.
Agder fylkeskommune
Statsforvalteren i Agder
Statens Vegvesen

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

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 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. Vi er klar at det går kommunale vann- og avløpsledninger over tomten, og utbyggingen vil hensynta disse på en god måte i samråd med kommunens avdeling for infrastruktur. Forslagsstiller har utarbeidet komplette plan- og fasadetegninger av foreslått bebyggelse, og disse legges ved som et forslag til mulig utnyttelse av området. Det

presiseres at dette kun er en mulig utnyttelse av eiendommen, og at endelig forslag til løsning vil bli avklart gjennom planarbeidet.

Plannavn:

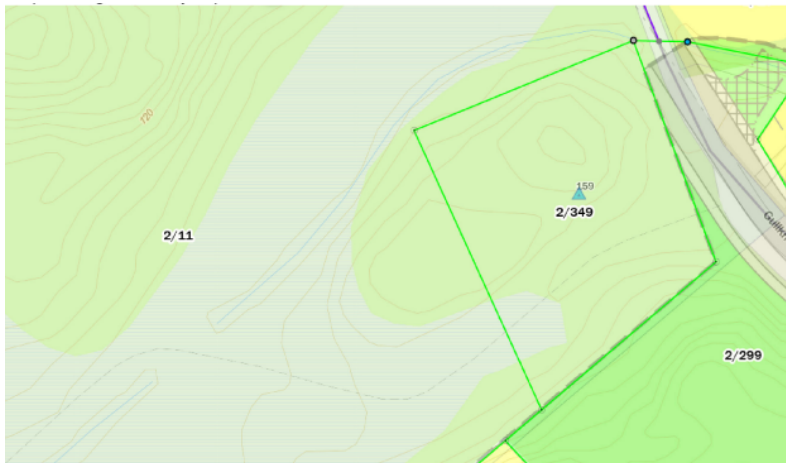
Ljåstadbakken

Bakgrunnsmateriale:

I formannskapsmøte den 29.11.2022 sak PS 22/34 fattet følgende vedtak:
Froland formannskap innvilger dispensasjon fra formålet og plankravet i kommuneplanens arealdel for å avdele en parsell i område avsatt til LNF til boligformål av eiendommen gnr. 2 bnr. 11(gnr. 2 bnr. 349). Dispensasjonen begrunnes med at arealet ligger tett opp til byggefeltet Ytterkjenn, og området er allerede bebyggt med spredt bosetting, og omsøkte areal innebærer en naturlig fortetting. Arealet er ikke brukt til tur eller friluftsføremål, og det er rikelig med turområdet i tilknytning til boligområdene på Hurvehei. Fordelene ved å dispensere anses som vesentlig større enn ulempene ved å dispensere, og et positivt vedtak åpner ikke for presedens, da området er et boligområde som gjerne kan fortettes, noe som er en ønsket utvikling. Vedtaket forutsetter at forholdet til eventuelle luft- eller jordkabler avklares med Agder Energi.

Søkeren oppgav da formål oppføring av tomannsbolig.

Kartutsnitt:



Eventuelle skisser:



Reguleringsformål:
Bolig og adkomst

Hovedformål:
Bolig

Antall boenheter:
20 boenheter

Antall m2 næring
0 m²

Kommunens TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Planområdet:

Kommunen ønsker planområdet utvidet slik at Gullknappveien forbi Yttertjenn forlenges frem til veikryss Låstadbakken. Det pågår planarbeid med Ravnberg/Rød området (boligformål). Hurveheia er satt som utbyggingsområde (boligformål) i Kommuneplanens arealdel. Det forventes en økning av trafikk denne veien. Nord vest for Yttertjenn 8 ønsker kommunen regulert inn snuhammer for avlesning av snømasse.



Under møtet ble det diskutert om det var ønskelig å regulere dagens felles private vei. Det var enighet om at den kunne være med i varslet oppstart, og eventuelt innsending av forslag. På grunnlag av mottatt medvirkning ved varslet oppstart, eventuelt ved uttalelser til forslaget som sendes ut til høring, vil man vurdere behov for oppgraderingen av veien.

Kommunen oppgav at kravet for nedgravde søppelcontainere er ved 25 tilknyttet boenheter. Konsulenten spurte om det ville være en berikelse og lettere salgsobjekt for boligområdet om det ble nedgravde søppelcontainere. Kommunen er enig i det, og konsulenten skulle vurdere mulighetene for en slik løsning.

Kommunens veihammer, visa vie utbyggingsområde, for å dumpe snø er ikke lang/dyp nok til å kunne være snuhammer for anleggsbiler. Det er heller ikke mulig å komme lengre ut med veihammeren p.g.a. bunnløs myr. Adkomstveien inn til utbyggingsområde kan utformes slik at den også kan fungere som snuhammer for anleggsbiler.

Tema skole/ Barnehage

Froland kommune har 6 barnehager som er i drift. Den nærmeste barnehagen er Blakstadheia Barnehage. Froland kommune har god barnehageplass-kapasitet.

Froland kommune har 4 skoler, Froland barneskole, Froland ungdomsskole, Mykland skole, Blakstadheia skole. For omtalte område vil Blakstadheia Skole være aktuelt for 1-3 trinnet, Froland barneskole 4-6 trinnet, og Froland ungdomsskole for 7-10 trinnet.

Tema Grønnstruktur og lekeplasser

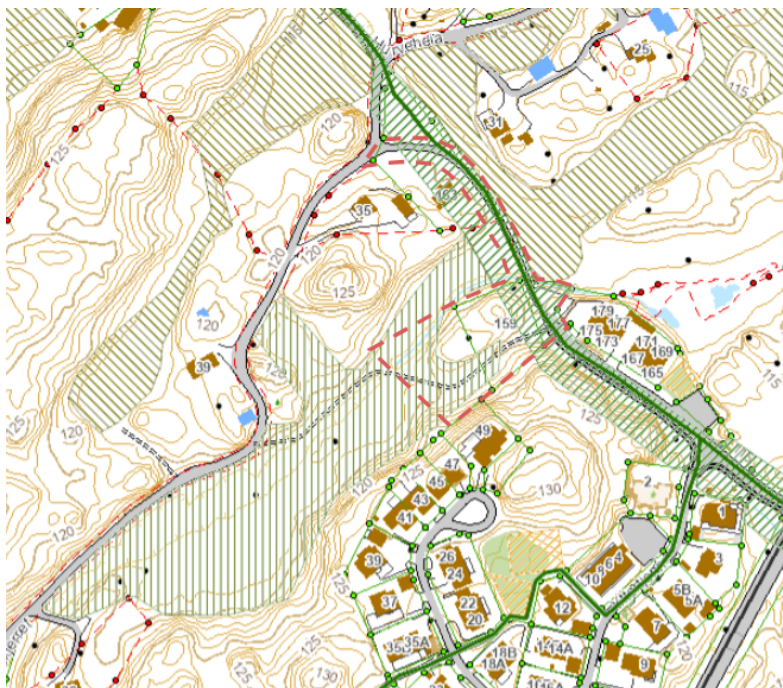
Nærmeste regulerte lekeplasser er på Yttertjenn og sørøst for Yttertjenn 4. Utbygging av omtalte område innebærer å regulere inn ny lekeplass/sosial møteplass for beboerne.

Jordet/myrdraget fra Heståskjerret og opp til og litt innpå omtalte område er markert i grønnstrukturplanen som dyrkbar mark.

Veien som går forbi, omtalte område er markert som merket tursti og har sin opprinnelse av å være gammel ferdselsvei. Følges turstien over fv. 3724 og inn i skogsområdet på Blakstadheia og fører frem til Soleglad.

Turstien som går innen om boligfeltet Yttertjenn og passerer over fv. 3724 ved Heståskjerret går inn i skogsområde på Blakstadheia og fører frem til Fagerlia.

På grunnkartet er det markert traktorveg fra Hurveheia og over omtalte områdes sørsøstlig side. Man vet ikke, men kan anta at den kan brukes som snarvei især for beboere i Yttertjenn 4-8.



Kommunaltekniske anlegg

Det går offentlig hoved vann- og avløpsledning over omtalte område, omtrent i samme trase som traktorveien. Det ligger i tillegg jordkabel fra Glitre nett i omtalte område.



Relevante opplysninger

Området må klareres med Glitre nett før planstart.

Veinavn

Gullknappveien.

Konsekvensutredning:

- Lokalisering og transport (mobilitetsplan).
- Landbruk-, natur-, friluftsliv og kulturverdier. Undersøkt etter fornminner jf. Loven om kulturminner § 9. Biologisk undersøkelse/kartlegging.
- Mineralforvaltning.

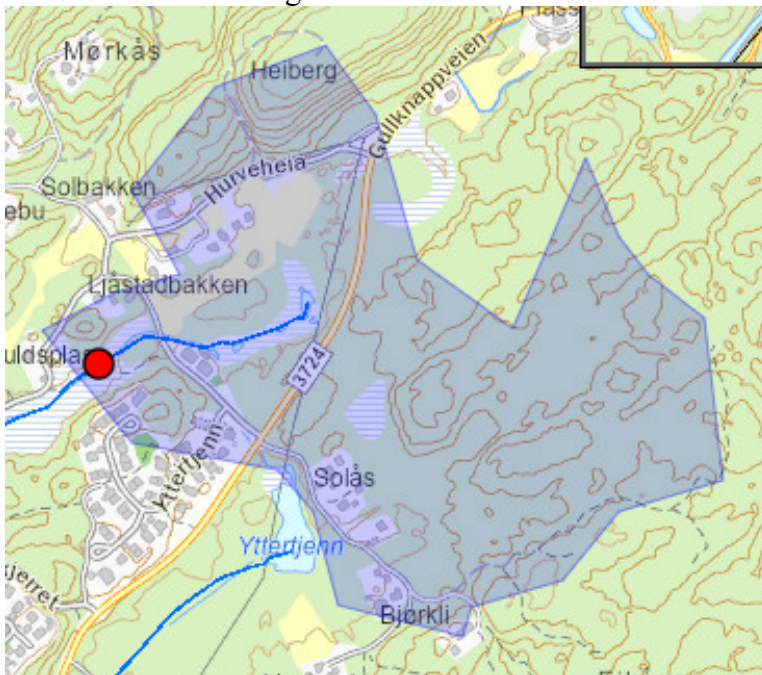
- Miljø. Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan. Vurder avbøtende tiltak natur restaurering og event. Naturavgift.
- Infrastruktur
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Helsekonsekvensutredning/vurdering.



Gårdskart, skravert område: Myr Lyse grønt: Skog, lav bonitet.

Risiko og sårbarhetsanalyse:

- Flom og overvann
- Grunnforhold og rasfare
- Høyspentledninger
- Forurenset grunn



Nedslagsfeltet oppsies omtalte område.

Utbyggingsavtale

Vil foreslå utbyggingsavtale for å sikre utbygging av snuhammer/snølager, eventuelt utbedring av vei.

Mulige/sannsynlige

Rekkefølgekrav

Sosialt møteplass/lekeplass anlagt før boliger tas i bruk.
Snuhammer/snølager etablert før bolig tas i bruk.

Prosess

Ordinær planprosess.

Illustrasjoner

Avhengig av innspill i planprosessen. Kan være aktuelt for beboere nær planavgrensningen.

Varsel om oppstart:

Konsulenten spurte om å få tilsendt adresselisten over sektormyndighetene og andre som bør få varslet om oppstart.

Annonsering:

Det var enighet om at varslet oppstart av planarbeid kan annonseres i Frolendingen. Frolendingen har utgivelse på onsdager, annonse må være levert inn fredagen føre. Annonse kan sendes til redaktør Sigrunn Messel for å legge det inn på Froland kommunes hjemmeside.

Konklusjon

Området er ikke avmerket utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel. Formannskapetets vedtak om dispensasjon fra arealdelen, gjaldt oppføring av enebolig/tomannsbolig. Området del av gnr. 2 bnr. 11 er registrert som dyrkbar mark og myr. Man kan ikke forvente at formannskapet skal føle seg forpliktet, som følge av formannskapetets vedtak i sak PS 22/34 til at området bygges ut. Så lenge planområdet ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel kan Kommunestyret/formannskapet avvise planforslaget.

Ole Tom Ørnevik, 14.02.2024.

Referent

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

VEDLEGG

OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY

Kommuneplanens

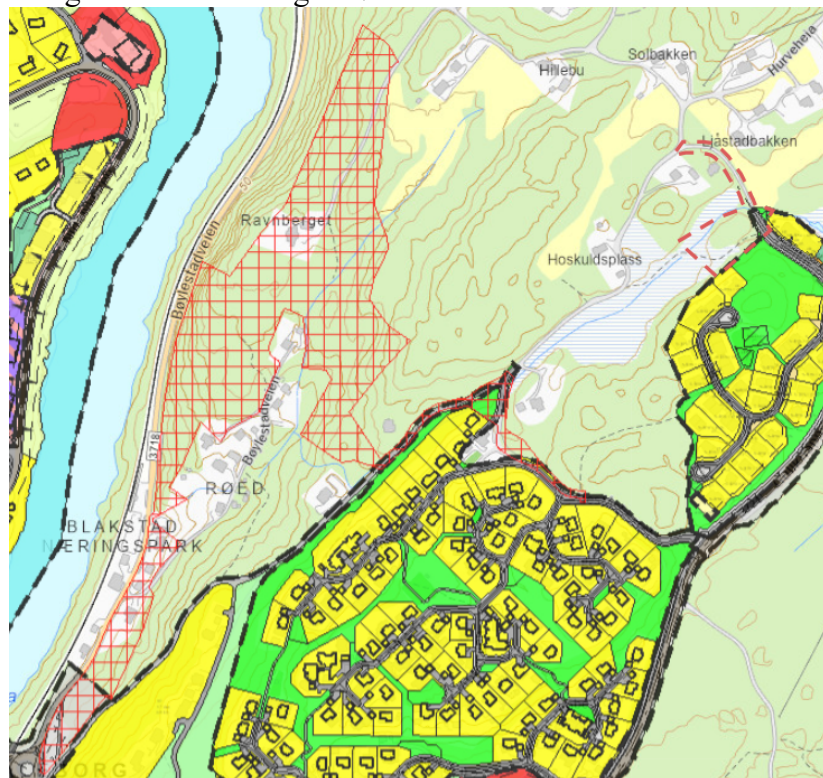
Arealdel

Formål: LNF

Bestemmelser: Kommunens arealdel da især retningslinjer for å dispensere fra plankravet.

Annet planarbeid i området

Boligområde Ravnberget/Rød



Rikspolitiske Retningslinjer

Areal og transportplan for Arendal-Grimstad regionen

Samordnet areal- og transportplanlegging T-5/93

Om barn og planlegging T-2/08

Riks- og fylkesveger T-1057

Verna vassdrag T-1082/ Vernede vassdrag T-1078

T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

GENERELL INFORMASJON

Planmateriale

Komplett planmateriale skal være i henhold til Teknisk virksomhets krav til detaljreguleringsplaner.

Kart Nyeste grunnkart for området må brukes. Froland kommune har avtale med Arendal kommune vedrørende GIS tjenester. Bestilling kan rettes til Arendal kommune.

Oppstartsmelding Avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes. Naboliste fås hos teknisk virksomhet v/oppmålingssjefen. Oppstart av planer skal legges ut på kommunens hjemmeside. Oppstarts varsel sendes til postmottak@froland.kommune.no. Det varsles oppstart av arbeid med utbyggingsavtale. Forslag til planprogram legges ut til høring samtidig med oppstarts meldingen.

Plangebyr Det må betales gebyr for behandling av reguleringsaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Gebyr sendes: Visjons-bygg AS v/ Stein Johan Dahlberg