

Oppdragsgiver: Nidelveien 10 AS
Oppdragsnavn: Neset
Oppdragsnummer: 644443-01
Utarbeidet av: Tonje Terkelsen
Oppdragsleder: Tore Terkelsen
Dato: 06.02.2025
Tilgjengelighet: Åpent

Notat: Svar på innkomne merknader

1. Innledning

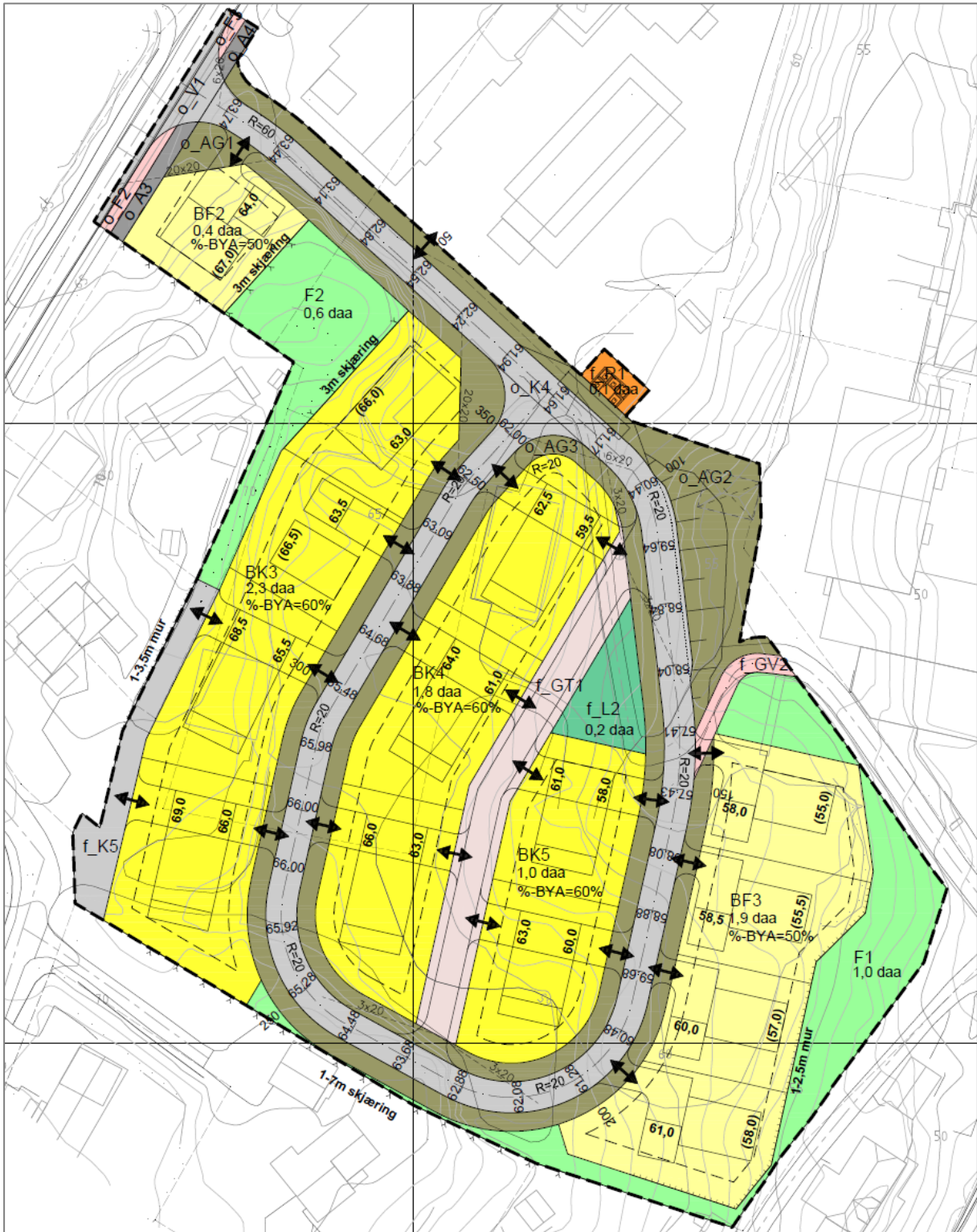
Forslag til endring av reguleringsplanen for Del av Neset ble sendt på høring i post/brev 20.11.24, med uttalelsesfrist 13.12.24. Innkomne merknader oppsummeres og kommenteres av Asplan Viak AS på vegne av oppdragsgiver, før oversendelse til Froland kommune.

Hovedhensikten med endringen er å legge til rette for en mer hensiktsmessig veiføring som er i henholdt til Froland kommunes veinorm. Endringen vil også legge til rette for bebyggelse med separate eierseksjoner i to plan.

Bildene under viser gjeldende reguleringsplan og forslag til nytt plankart.



Utsnitt av gjeldende plankart



Forslag til nytt plankart

2. Merknader fra offentlige myndigheter

2.1. Fylkeskommunen – 10.12.24

Ber om ytterligere informasjon om antall boenheter i planen og om hvordan krav til sol, areal mv i Frolands kommuneplans bestemmelser ivaretas på lekeplassen f_L2. Henviser til kommuneplanbestemmelse 1.12.

AVs svar (oversendt Fylkeskommunen):

Det er på reguleringsplankartet illustrert 26 boenheter (dette inkluderer et leilighetsbygg med 6 boenheter og parkering i 1. etg.). Dette er kun til illustrasjon og kan endres ved gjennomføring. Reguleringsplanen legger opp til at det i BK3-5 kan bygges eneboliger, rekkehus, kjedehus, og/eller flermannsboliger med inntil 6 boenheter. I områdene BF2-3 kan det bygges eneboliger eller 2-mannsboliger.

Det er sånn sett ikke noe maks antall boenheter angitt i reguleringsplanen, men i praksis er det nok urealistisk å bygge flere enn 26 enheter.

I vårt forslag til reguleringsendring foreslår vi følgende bestemmelse om lekeplassen: «f_L2 er felles for boligene i BF2 - BF3 og BK3 - BK5. Området skal minimum utstyres med 4 ulike typer lekeapparater og 6 sitteplasser med ryggstøtte.» Dette er i henhold til kommuneplanens krav til utstyr på lekeplassen. Adkomsten vil bli universelt utformet.

Videre ligger lekeplassen sentralt i planområdet og er godt tilgjengelig for alle. Hele planområdet heller naturlig mot sør-øst, og lekeplassen følger denne helningsretningen og vil få relativt gode solforhold. Det er lagt opp til avtrappet bebyggelse i planen, dermed vil ikke lekeplassen få noen høy bebyggelse foran seg i østlig retning, og den vil få veldig fin utsikt til elva, og således ha veldig høy kvalitet.

Kommuneplanens arealkrav som du refererer til: «For hver boenhet det planlegges innenfor planavgrensningen skal det opparbeides 32 m² til sosial møteplass/lekeplass.» er ikke oppfylt i vårt planforslag. Dette området er meget godt egnet for eldre, og eldrerådet for kommunen har uttalt seg til planforslaget på et tidlig stadium i planleggingen. I plankartet er det illustrert horisontaldelt bebyggelse med trinnfri adkomst i begge plan. I tillegg er det snakk om relativt små enheter dersom det bygges ut like mange boenheter som illustrert, man kan derfor anta færre beboere enn f.eks. i eneboliger.

Sentralt i planområdet er det regulert inn «gatetun». Denne skal kun benyttes til et meget begrenset antall boliger og er ikke ment for gjennomkjøring. Dette arealet vil kunne

benyttes til møteplass. Planområdet har en flott beliggenhet med kort avstand til friluftsliv. Videre er det flere grønne arealer i planen som kan benyttes til uteopphold. Vi håper det kompenserer for at lekeplassen har et mindre areal enn kommuneplanen viser til.

2.2. Fylkeskommunen i Agder – 15.01.25

Påpeker at kommuneplanens arealkrav til sosial møteplass/lekeplass ikke er oppfylt i forslag til endring.

Lekeområder i nye boligfelt skal ha høy kvalitet, og minner om Rikspolitiske retningslinjer, hvor det er fastsatt at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

I denne saken er det viktig at disse forhold, herunder kvaliteter i nærmiljøet, blir vurdert av kommunen før en eventuell endring.

Ytterligere uttalelse om fylkesvegen følger i egen oversendelse.

AVs svar: Viser til svar på spørsmål fra Fylkeskommunen over.

Selv om lekeplassen ikke følger kommuneplanens krav til areal synes vi at lekeplassens høye kvalitet kompenserer for dette. Spesielt lekeplassens solforhold og utsikt til elva bidrar til å skape en hyggelig leke- og møteplass.

Ved oversendelse av planmaterialet til kommunen vedlegges en illustrasjonstegning for f_L2, se utsnitt under. Denne viser hvordan Asplan Viak foreslår å møblere lekeplassen. Det er tegnet inn fem forskjellige lekeapparater, et asfaltert areal til bord og benker og beplantning, som vil skjerme lekeplassen mot vei o_KV4.

Siden den gamle fagskolen tidligere lå i planområdet er det foreslått et anleggsmaskin-tema for lekeapparatene. I tillegg til et huskestativ og balansebom foreslår vi å bygge et «lekehus» som ser ut som en dumper, vippedyret er utformet som en lastebil, og det er plassert en gravemaskin i sandkassa. Produktark på disse apparatene er vedlagt oversendelsen til kommunen.



Utsnitt av illustrasjonstegning for lekeplass f_L2

2.3. Fylkeskommunen i Agder - 03.02.25

Mener planen får store konsekvenser for fylkesvegnettet med tanke på drift, vedlikehold, sikt, framtidige behov etc. De største endringene er i bestemmelsene, som gjelder hele planen, ikke bare arealet som skal endres.

Bestemmelse 2.02 tillater planering helt ut i tomtegrense, dette blir gjeldende for hele planområdet, det må spesifiseres at dette ikke gjelder mot fylkesvei. Bestemmelse 2.07 setter krav om at avkjørsel må tilpasses bebyggelse, krav til utforming av lengdeprofil og vegbredde for avkjørsler er strøket. Dette blir også gjeldende for hele planområdet. Videre åpnes det for at o_K4 kan justeres inntil 0,5 meter ved gjennomføring.

Forslagene innebærer at byggeforbudssonen langs fylkesvegen som skal ivareta drift, vedlikehold, støy, framtidige behov for utvikling med mer ikke er ivarettatt.

Fylkeskommunens forutsetter av byggeforbudssonen videreføres.

Bestemmelse knyttet til fall/ stigning på 2,5% på de første fem meterne for avkjørsler fra skulderkant fortau, samt vegbredde på 6 meter må videreføres.

Vi forutsetter at kryssutforming ved o_V1 og o_K4 bygges i henhold til krav gitt i N100, N101, N200 fra 2023. Frisiktsonen i kryss ved o_V1 må videreføres på plankartet.

BF2 er omregulert fra grønnstruktur til boligformål, eiendommen er liten og byggegrensen mot fylkesveg er regulert nærmere fylkesvegen enn andre eiendommer. Vi tillater ikke at det etableres ny bolig, mur etc. så nær fylkesvegen og ved kryssområdet. Vi tillater heller ikke privat avkjørsel i siktzone mot fylkesvei. Vi anbefaler at BF2 videreføres som grøntformål.

AVs svar:

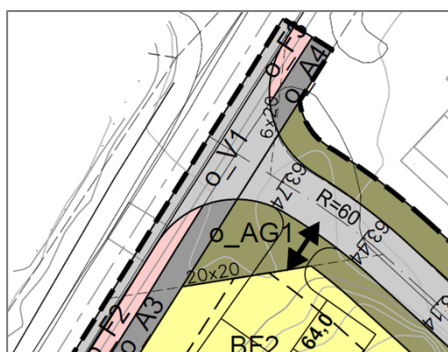
Vi endrer bestemmelse bestemmelse 2.02 til å spesifisere at tomteopparbeidelse og støttemur i tomtegrensa ikke gjelder mot fylkesveien.

Krav til maksimal bredde på avkjørsler, samt avkjørslenes stigning, er hentet inn igjen i bestemmelse 2.07.

Det er ikke noe krav om utarbeidelse av lengdeprofil for avkjørsler i gjeldende reguleringsplan heller.

Det har aldri vært vår intensjon å regulere oss vekk fra krav til utforming av kryss. Det er ikke oppgitt spesifikke krav til kryss i gjeldende reguleringsplan, kun avkjørsler fra offentlig vei. Vi har oppdatert bestemmelse 2.07 til også å angi: «Kryss fra fylkesveien utformes ihht. krav gitt i N100, N101 og N200 fra 2023.»

Frisiktsonen i kryss ved o_V1 (nå o_K1) er videreført på plankartet sendt på høring, se utsnitt under:



Frisikt fra o_K4 til o_V1 (nå o_K1)

Boligtomt BF2 er fjernet fra planen. Fylkeskommunens innvendinger mot private avkjørsler i siktzone mot fylkesvei, samt etablering av bolig i byggeforbudszone er dermed svart ut.

2.4. Glitre nett – 13.12.24

Glitre Nett AS minner om at vi må ta hensyn til bestående anlegg og de anlegg som er nødvendig for å etablere og drifte. De vedlegger skisse med oversikt over deres anlegg som er unntatt offentligheten. Denne skissen viser: nettstasjon, jordkabler, luftnett, samt kondemnerte kabler. De opplyser videre om avstandskrav for oppføring av bygg:

- 5 meter fra nettstasjon
- 4 meter fra lavspentkabel
- 1,5 meter fra lavspent luftlinje

Anleggsvirksomhet som påvirker kablene skal avklares med Glitre Nett, også kondemnerte kabler.

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm.

AVs svar: Planområdet berører så vidt vi kan se kun kondemnerte kabler. Evt. oppgraving av disse avklares med Glitre Nett i god tid før gjennomføring.

2.5. Statens vegvesen – 13.12.24

Påpeker at lekeplassen grenser til to kjøreveier på begge sider. De mener planbestemmelse 3.08 som sier at lekeplassen skal «sikres forsvarlig» er for løst formulert og foreslår å endre bestemmelsen til følgende ordlyd:

«f_L2 er felles for boligene i BF2 – BF3 og BK3 – BK5.

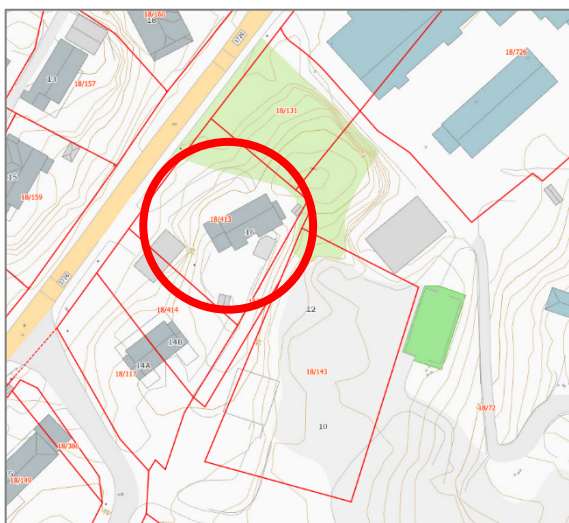
Området skal minimum utstyres med 4 ulike typer lekeapparater og 6 sitteplasser med ryggstøtte. Lekearealet ligger inntil kjøreveg og må sikres med flettverksgjerde eller tilsvarende.»

Statens vegvesen forutsetter at avkjørselen inn i området utformes slik at svingbevegelsene ivaretas og at det sikres god sikt. Det er også viktig at frisiktarealet utformes slik at det ikke blir benyttet til lagringsplass for biler mm.

AVs svar: Bestemmelse 3.08 er tilført setningen: «[...] Lekearealet ligger inntil kjørevei og må sikres med flettverksgjerde eller tilsvarende.» slik Statens vegvesen ønsker.

3. Merknader fra naboer

3.1. Arne G Sørli - 27.11.24



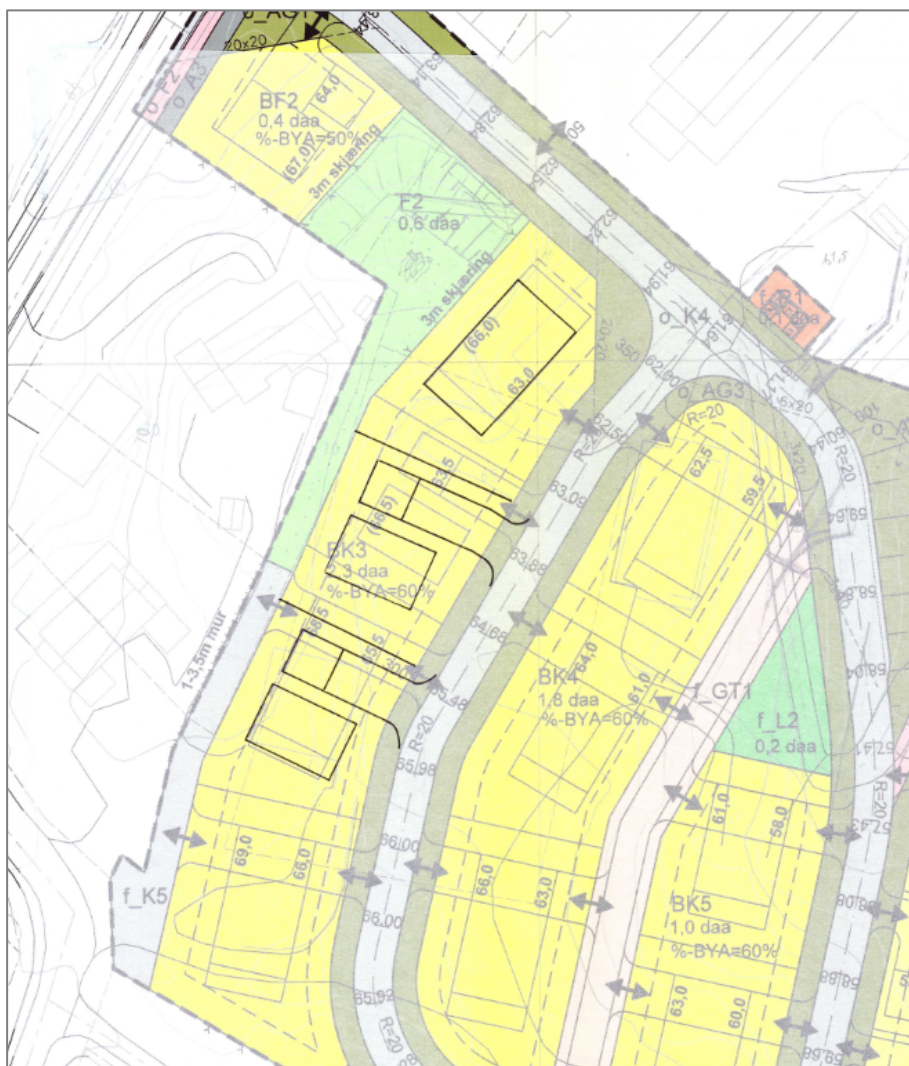
Eier av 18/413 og 18/741, Nesbakken 16.

Deler av planområdet (deler av F2 og f_K5) ligger på min eiendom. Jeg vil gjerne ha dette vurdert, med en detaljert tegning, og de rette avstander til den nye bebyggelse med tanke på delesone med grøntområde/friområde og kjørevei etc. Dette er privat, og ikke en del av fellesarealer.

AVs svar: Planområdets avgrensning følger formålsgrensa mellom eksisterende eneboliger og ny bebyggelse i gjeldende reguleringsplan. I gjeldende plan er den påpekte parsellen regulert delvis til ny boligbebyggelse og dels til grønnstruktur. Grønnstruktur G2 i gjeldende plan, og friområde F2 i vårt forslag har begge «annen eierform». Vi mener derfor at vårt forslag til reguleringsendring ikke endrer på dagens situasjon i særlig grad.

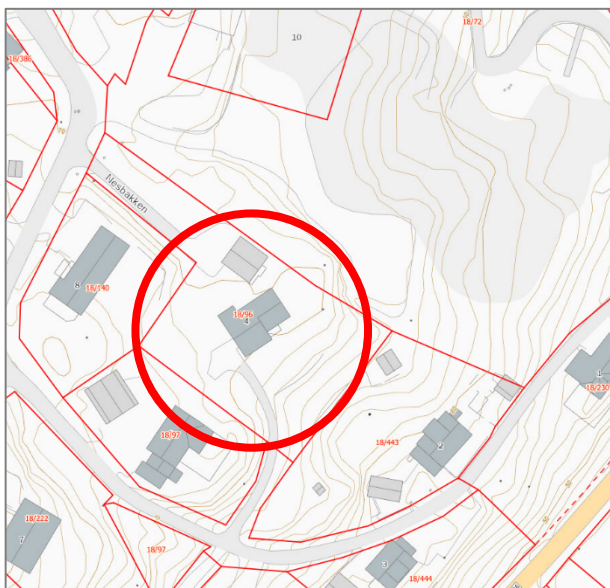
Vi er selvfølgelig likevel enige i dette eierforholdet, og dersom denne delen av reguleringsplanen skal kunne gjennomføres (f_K5) må det inngås en avtale med grunneier. Så vidt vi forstår ut ifra ortofoto så benyttes denne parsellen til vei allerede i dag.

Vi er likevel ikke avhengig av en slik avtale for å kunne gjennomføre resten av planen. Illustrert bebyggelse på planen er kun til illustrasjon. Ved gjennomføring kan det velges andre løsninger. Det samme er tilfellet for avkjørselspilene; de må tilpasses bebyggelsen på tomta jf. bestemmelse 2.07. En alternativ måte å utnytte område BK3 på som ikke er avhengig av å bygge ut siste strekning av f_K5 er illustrert på skissen under.



Eksempel på alternativ løsning

3.2. Amalie Ramberg - 09.12.24



Eier av Nesbakken 4 (tomt 18/96).

Spørsmål fra Amalie er nummerert med Asplan Viaks svar under hvert delspørsmål.

Svarene er oversendt Amalie Ramberg 10.12.24.

1. Det kommer frem fra referatet etter møtet med kommunen (23.10.24) at kommunen aksepterer at byggegrensen mot kommunalt vegareal reduseres til 3 meter (og ikke 4 meter som er lovpålagt). Det er også spesifisert i kommunens svar (15.10.24) at dette er lovpålagt og ikke noe kommunen skal «mene» noe om. Hva er begrunnelsen for at kommunen nå kan godta dette? Og vil dette gjelde langs vår tomtegrense?

AVs svar: Dersom ikke annet er regulert gjelder 4 meter byggegrense fra tomtegrensen, ref. plan og bygningsloven §29-4 andre ledd, men loven gir mulighet til å regulere byggegrenser som ligger nærmere tomtegrensa enn 4m.

Kommunen og utbygger ble enige om at siden det er et bredt sideareal langs de kommunale veiene så er det tilstrekkelig med 3 meter byggegrense langs veiene. Langs tomtegrenser som ikke grenser mot veien er det stort sett brukt 4 meter byggegrense (dette er tilfellet langs tomtegrensa mot deres tomt 18/96 i BK3 og BF3).

Jeg har ikke sett på reguleringsplanen som gjelder for deres tomt, men dersom dere ikke har byggegrenser langs deres tomtegrenser gjelder plan- og bygningslovens standardkrav på 4 meter.

2. På reguleringsplanen ser det ut som veien (o_K4 og f_K5) er planlagt bygd så å si i tomtegrensen vår. Gjelder ikke 4 meter byggegrense her? Hvor nærmere vil vegen (og hus/leiligheter i BK3/BF3) komme vår tomtegrense da det ikke står spesifisert i tegninger/vedlegg? Dersom grensen på 4 meter ikke opprettholdes mot vår tomtegrense skal det vel godkjennes av oss berørte?

AVs svar: Dersom en bygning skal bygges nærmere deres tomtegrense enn 4 meter så må dette avtales med dere. Det er ikke planlagt bebyggelse nærmere deres tomtegrense enn 4 m.

Det stemmer at avgrensningen av sidearealet langs veien så å si ligger i tomtegrensa mot deres tomt. Selve veien ligger tre meter lengre vekk fra grensa.

Det vil bli nødvendig med en skjæring på 1-7 meter (slik som spesifisert i plankartet) så å si i deres tomtegrense, sikring av denne skjæringen vil selvfølgelig bekostes av utbygger.

3. Da det er stor høydeforskjell i naturen langs tomten vår, står det som vedlagt at det må settes opp en stor mur. Er det noen planer om hvordan den vil se ut fra vår tomt? Vil det settes opp et gjerde på toppen av muren så man hindrer et stup rett ned fra tomten vår til vegen/bebyggelsen?

AVs svar: Se svar over. Skjæringen vil bli sikret. Det er opp til utbygger på hvilken måte han ønsker å sikre den, men jeg antar det vil settes opp et gjerde.

4. Mye av naturen rundt tomtegrensen vår som er tegnet som byggeområdet består av fjell. Vi regner da med og krever at det gjøres målinger av grunnmurene på bygningene våre (hus og garasje) i forkant av sprengning av fjell i nærheten av tomten vår. Er dette snakket noe om?

AVs svar: Selve utførelsen kommer etter at planen for området er blitt vedtatt, og det er ikke vanlig å avklare denne typen problemstilling så tidlig i prosessen. Temaet har derfor bare blitt diskutert overfladisk. Din eiendom skal ikke være skadelidende.

I møtet med kommunen ble det så vidt snakket om hvordan man skal klare å sprengne ut skjæringen. Det vil bli nødvendig å undersøke kvaliteten på fjellet som skal sprenges ut.

Dersom det bare består av fast fjell så blir antagelig sprengningen vesentlig forenklet.

Dersom fjellet er mer porøst vil det bli nødvendig med flere sikkerhetstiltak og evt. en mur for stabilitet.

3.3. Amalie Ramberg - 13.12.24

Spørsmål fra Amalie er nummerert, med Asplan Viak sine svar under hvert delspørsmål. Svarene er oversendt Amalie Ramberg 20.12.24.

1. Vi har vel krav på befaring for å få mer kunnskap rundt byggeprosessen og få fastslått uklarheter?

AVs svar: Usikker på i hvilken forbindelse dere ønsker en befaring? Er det i forbindelse med reguleringsprosessen, eller i forbindelse med gjennomføringen av en evt. vedtatt plan? Rent juridisk har dere ikke noe krav på en befaring i forbindelse med reguleringsprosessen (og jeg er litt usikker på om dere har krav i forbindelse med gjennomføringen, dette er ikke mitt fagfelt), men dersom dere ønsker det kan vi selvfølgelig få til en befaring! Bare send meg litt info om i hvilken forbindelse dere ønsker en befaring (og også hva dere ønsker å få svart ut) så skal vi nok få til å møte dere.

2. Er det noe avstandskrav fra tomtegrense til veg eller kan kommunen og utbygger lage veg så nærme man vil?

AVs svar: Det er så vidt jeg kan se ikke noen standardkrav i plan- og bygningsloven som gjelder hvor langt unna man har lov å anlegge vei. Imidlertid så har man i en reguleringsplan anledning til å hjemle og bygge nærmere enn eventuelle avstandskrav. Man har altså mulighet til å plassere veien nærmere tomtegrenser enn fire meter (slik man også kan gjøre med bygninger).

3. Etter plan og bygningsloven §29-4 andre ledd som du nevner er kravet at bebyggelse bygges minst 4 meter fra vår tomtegrense. Her er det også nevnt at dersom høyden på bebyggelsen er høyere enn 8 meter, skal bebyggelsen plasseres minst halvparten av høyden fra tomtegrensen. Slik vi forstår det inkluderer også dette bygningsmasse under bakkeplan. Vil dette gjelde her?

AVs svar: §29-4 annet ledd gjelder dersom ikke annet er regulert. Der vi har regulert inn byggegrenser er det denne byggegrensa som er gjeldende. Et bygg på over 8 meter kan derfor ligge fire meter fra tomtegrensa (dersom det er regulert inn byggegrense 4 meter fra tomtegrensa).

3.4. Amanda Ramberg - 23.12.24

Angående spørsmål 1 om befaringsplan var dette mest rettet i forbindelse med evt. vedtatt plan.

Vi er mest bekymret for den eventuelle sprengningen som må gjøres mot vår tomt. Men som du nevner tidligere er ikke dette vanlig å bestemme på dette stadiet. Vi tar da gjerne en befaringsplan når dette dukker opp som en problemstilling eller blir mer reelt. Vi ønsker da en befaringsplan for å høre litt om planer om evt. sprengning og for å kartlegge ringmurene på våre respektive bygninger.

AVs svar: Vi er blitt enige om at Asplan Viak innkaller til befaringsplan når vi er i gang med teknisk prosjektering etter et evt. vedtak av reguleringsplanen.