

Oppdragsgiver: Nidelveien 10 AS  
Oppdragsnavn: Neset  
Oppdragsnummer: 644443-01  
Utarbeidet av: Tonje Terkelsen  
Oppdragsleder: Tore Terkelsen  
Dato: 16.01.2025  
Tilgjengelighet: Åpent

# Reguleringsplan for *del av Neset* - Endring iht. pbl §12-14 annet ledd

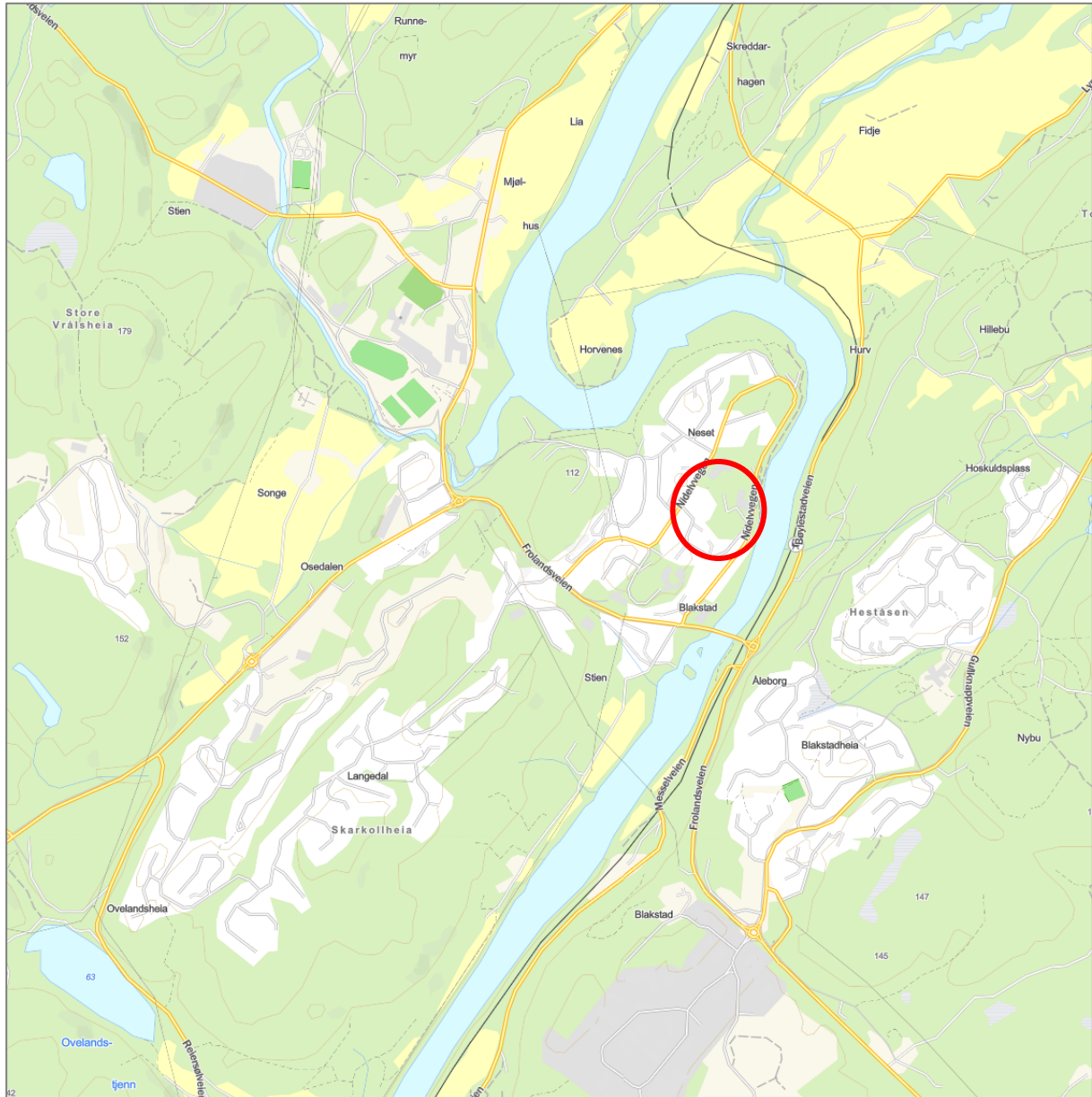
## 1. Innledning

Asplan Viak AS har på vegne av tiltakshaver Nidelveien 10 AS utarbeidet et forslag til revisjon av reguleringsplanen for *Del av Neset* i 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.

## 2. Gjeldende situasjon

### 2.1. Område



Oversiktskart



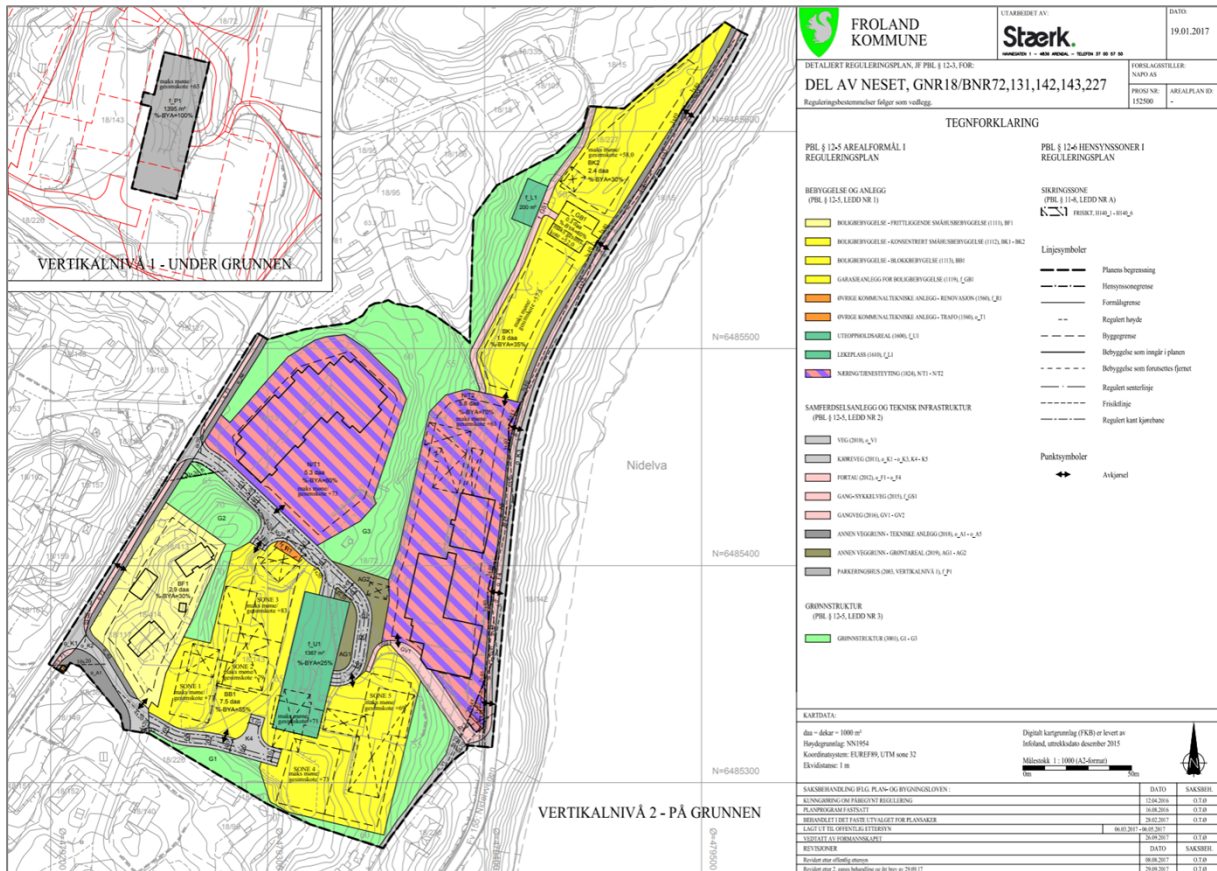
Ortofoto



Eiendommer innenfor plangrensa

Den delen av planområdet som omfattes av endringsforslaget ligger innenfor eiendommene 18/72, 18/143 og 18/131.

## 2.2. Gjeldende reguleringsplan



Gjeldende reguleringsplan

Planen for Del av Neset ble vedtatt av formannskapet 26.09.2017.

Det er siden da vedtatt tre endringer etter forenklet prosess:

- 06.02.2018: Endring av formålsområde BK1 og BK2
- 13.12.2018: Nye adkomstveier
- 28.01.2020: Formålsendring næring til kombi bolig

Endringen berører kun den sørligste delen av planområdet. Næringstomtene og alt nord for disse forblir uberørt av endringsforslaget. Området med eksisterende eneboliger forblir også uendret i endringsforslaget. Endringen omfatter i all hovedsak formålsområde BB1 med tilhørende uteoppholdsområde, renovasjonsområde og veiareal.

## 3. Prosess

Stærk & Co utarbeidet på vegne av tiltakshaver Napo AS et endringsforslag for "Del av Neset". Dette endringsforslaget ble oversendt kommunen, men ble trukket før kommunal behandling. I etterkant av dette er Asplan Viak AS engasjert.

### 3.1. Oversendt skisse til kommunen

04.10.24 sendte Asplan Viak over en skisse til kommunen som grunnlag for videre diskusjon om endringen.



Skisse datert 04.10.24

Med skisseforslaget fulgte følgende info:

«Jeg har vedlagt et skisseforslag til ny reguleringsplan for del av Neset. Den er ment å erstatte et tidligere forslag til reguleringsendring, som det ble avtalt å utsette behandlingen av.

Det forutsettes å etablere kommunal adkomstveg i sløyfe med følgende utforming:  
 4m asfaltert kjørebane  
 0,5m veiskulder

3,0m sideareal  
8 % maksimal stigning  
20m minste kurveradius.

I tillegg er det vist en 6m bred korridor mellom de midtre bygningsrekkene der det kan etableres privat adkomst, enten hele strekningen eller så langt inn fra hver side som nødvendig. Dette åpner for en mulighet til å bygge horisontaldelte tomannsboliger der begge etasjer har trinnfri adkomst og garasje på hver sin side av huset. De inntegnede tomannsboligene har 120 m<sup>2</sup> grunnflate i hvert plan i tillegg til dobbel garasje og veranda. De er kun ment for å illustrere en mulig løsning, men viser at hovedgrepet med underetasjer egner seg godt i området. Det er likevel nødvendig å heve den nederste tomterekka nærmest elva litt opp over terrenget for å komme opp i høyde med adkomstvegen.

Vi har foreslått å etablere en ekstra boligtomt ved innkjøringen til feltet, langs fylkesveien. Dette arealet er regulert til grønt i gjeldende plan, men vi mener tomta passer ganske godt inn i den eksisterende bebyggelsen langs fylkesveien.

Den første parsellen av adkomstvegen nærmest fylkesveien ligger lengre fra den eksisterende bygningen enn på gjeldende reguleringsplan, men siden sidearealets bredde er økt kraftig så blir den regulerte tomtegrensa liggende omtrent på samme sted.

Vi har tegnet inn nedgravd avfallshåndtering sentralt i området.

Vi vil gjerne ha et møte for å drøfte skissa og den videre prosessen.»

### 3.2. Kommunens svar, datert 15.10.24

Som svar på skisseforslaget svarte kommunen følgende:

«Her er noen foreløpige kommentarer til forslag til reguleringsendringen.

- Nedgravde avfallskontainere - Agder Renovasjon skal godkjenne plassering og utforming
- Byggegrenser - mindre enn 4 meter? Dette er lovpålagt og ikke noe kommunen skal «mene» noe om, og dersom dette kravet som er hjemlet i loven ikke overholdes må det søkes om dispensasjon, men dette vurderes av søkeren.
- Murer/støttemurer - sikring er hjemlet i lov/forskrift og ikke noe vi skal «mene» noe om dersom det ikke er søkt om dispensasjon fra lov/krav.



- Lekeplasser – plassering bør vises på plan
- Kommunal overtakelse av veier, vann- og avløp bør være greit der dette er planlagt iht. kommunens veinorm, veilysnorm og VA-norm
- 6m bred korridor mellom de midtre bygningsrekkene må være privat på hele strekningen. Adkomst med siktsoner til korridoren bør tegnes ut i begge ender.
- GV2 – gangvei mot øst - privat? Bør planlegges for vintervedlikehold med samme utstyr som for øvrige veier. Adkomst må stenges med tivoliport.
- Vil det være naturlig med en gangvei/sti mot vest til Nesbakken?
- Snøopplag - synes viktig i nordenden av 6m bred privat korridor
- Normalprofil for kommunal vei som viser vei, veiskulder, veigrøfter, fjellskjæringer og avkjørsler bør følge forslag til planendringen

Vi tar gjerne et nytt møte, og kom gjerne med spørsmål underveis.»

### 3.3. Møte med kommunen, datert 23.10.24

Det ble avholdt et møte mellom tiltakshaver, kommunen og Asplan Viak 23.10.24. Møtet kan oppsummeres slik:

«Hei, jeg viser til vårt møte 23 oktober.

Hans Jomås, Bjørge Johansen og Fredrick Høyer Berntsen deltok fra Froland kommune

Asle Thorsen deltok fra utbyggerne

Tonje Terkelsen og Tore Terkelsen deltok fra Asplan Viak

Vi gjennomgikk kommunens tilbakemelding og jeg noterte følgende:

- Kommunen synes plasseringen av nedgravde avfallscontainere virker ok, men løsningen må aksepteres av Agder renovasjon.
- Kommunen aksepterer at byggegrense mot kommunalt vegareal reduseres til 3m.
- Reguleringsplanen vil vise de støttemurene som forutsettes å stå i eiendomsgrensene, for å unngå krav om dispensasjon fra PBL i forbindelse med byggesak.

- Kommunen har ikke merknader til den foreslåtte plasseringen av lekeplassen, sentralt i området.
- Korridoren mellom de midtre bygningsrekkene blir fellesprivat og kan benyttes til å anlegge avkjørsler, det reguleres siktsoner i hver ende.
- Gangvei GV2 blir fellesprivat. I den nedre delen tillates kjøreadkomst til baksiden av Nidelvvegen 15. Behov og eventuell plassering av bilsperre avklares i forbindelse med senere tekniske planer.
- Det planlegges ikke noen gangvei fra vestsiden av feltet og opp til Nesbakken i reguleringsplanen, fordi den vil bli ganske bratt og vanskelig å legge langs en tomt som skal ha underetasje.
- Det er mulig å legge noe snø ved siden av det nedgravde avfallsanlegget, samt i det tre meter brede sidearealet langs den kommunale veien.
- Det leveres normalprofil for den interne adkomstveien som dokumenterer at den har kommunal standard.
- Reguleringsplanens høyder må sikre at avkjørsler får akseptabel stigning

Ole Tom Ørnevik er saksbehandler, men sykemeldt frem til 9. november.

Skrivefrist er 22. november og revidert reguleringsplan med nødvendige vedlegg bør leveres 1-2 uker før.»

## 4. Forslag til endring

Forslag til endring omfatter formålsområdene BB1, f\_U1, f\_R1, G1-G2, AG1-AG2, GV2 og K4-K5 i gjeldende regulering, samt endringer i bestemmelsene.

Forslag til endringen gjelder:

Plankartet:

- F\_P1 i vertikalnivå 1 - under grunnen, er fjernet
- F\_U1 er erstattet med f\_L2
- Endret hovedveien i området til ringvei med kommunal standard: o\_KV4.

- Gangvei er tilpasset ny adkomstvei; f\_GV2
- K5 er blitt fellesprivat adkomstvei f\_K5
- Sidearealet til o\_KV4; o\_AG2, ligger delvis inne på område N/T1 i gjeldende regulering.
- f\_R1 er flyttet og endret til offentlig eierform o\_R1. Denne ligger delvis i område G3 fra gjeldene regulering.
- BB1 er fjernet, som følge er også SONE 1-5 tatt ut
- Nye formålsområder for konsentrert småhusbebyggelse BK3 - BK5
- Nye formålsområder for frittliggende småhusbebyggelse BF2 - BF3
- G2 erstattes med F2 og er redusert i areal, stiplede sti til toppen av kollen er tatt inn
- Sikringssone H140 er fjernet og erstattet med «annet vegareal»
- Bebyggelse som er fjernet i dag ligger ikke inne som «bebyggelse som forutsettes fjernet i nytt endringsforslag».

#### Bestemmelser:

- Formålsnavn er endret og fjernet for å tilpasses endringene gjort i plankartet.
- Det er lagt til bestemmelser om byggegrenser:
  - Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet, med følgende unntak:*
    - *Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen der byggegrense ikke fremkommer av plankartet.*
    - *Boligtomt kan opparbeides/planeres ut til tomte-/formålsgrense.*
    - *Forstøtningsmur med inn til 3 meter høyde kan plasseres i tomte-/formålsgrense.*
    - *Garasje/carport/bod (frittliggende eller sammenbygd med bolighuset) med maks bygningshøyde 5 m kan plasseres 1 m fra tomte-/formålsgrense. Garasje med åpning/port som vender mot vei, må plasseres minst 5,0 m fra tomtegrense mot vei.*
    - *Bebyggelse under bakken/delvis under bakken (parkeringskjeller) kan plasseres i tomte-/formålsgrense.*
- For de nye boligformålsområdene BK3-BK5 og BF2-BF3 er tillatt møne- og gesimshøyde ikke oppgitt på plankartet, men en fast høyde på 9,5 meter.
- Tomteinndeling bestemmes ved gjennomføring
- Krav til sykkelparkering gjelder kun flermannsboliger. Eneboliger løser dette på egen tomt.
- Bestemmelser om avkjørsler er endret til følgende: *Private avkjørsler er illustrert med en avkjørselspil og må tilpasses bebyggelsen på tomta.*

*Avkjørsler fra offentlig vei skal ha fri sikt fra punkt 3,0 meter inn i senter av avkjørselen (regnet fra veikant) og 20 meter i hver retning til et punkt i senter av motgående kjørefelt. I siktsonen skal det ikke være sikthindrende objekter (herunder hekker og renovasjonsdunker) over 0,5 meter høyde. Avkjørselen skal ikke ha større stigning enn 10%.*

- Nye byggeprosjekt over 500 m<sup>2</sup> BRA skal behandles i tråd med eget reglement.
- BB1 er fjernet.
- BK3 - BK5 er regulert til eneboliger, rekkehus, kjedehus, og/eller flermannsboliger med inntil 6 boenheter. Det tillates parkering under boligene.
- F\_U1 er fjernet og erstattet med f\_L2
- 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.
- f\_GT1 er felles for BK4 og BK5. Det tillates kjøreadkomst til boligene i BK4 og BK5. Det skal tilrettelegges for gående i hele korridorens lengde.
- Høydene i vei o\_K4 kan justeres inntil 0,5 meter ved gjennomføring.
- F1-F2 erstatter G1-G2 pga oppdaterte formålsområder ihht. nyeste sosi-versjon. Bestemmelsen forblir uendret utover navneendringen.

Tomta er nokså bratt. Den delen som foreslås benyttet til bolig går fra kote 55 til 70, altså en høydeforskjell på 15 meter i øst-vestlig retning. For å unngå store skjæringer og høye murer eller skråninger foreslår vi å bygge boliger med underetasje. Med den foreslåtte veiføringen og den private vei-traseen mellom område BK4 og BK5 og over BK3 legger vi til rette for horisontaldelte tomannsboliger, der hver enhet får trinnfri adkomst fra veien.

Den nederste rekken; BF3, foreslår vi at benyttes til eneboliger med underetasje, deler av dette området vil fremdeles behøve en støttemur på opp til 2,5 meter, denne er vist på plankartet.

Det foreslåtte renovasjonsanlegget er i henhold til Agder Renovasjons veileder.

Helt i sør av planen vil det være nødvendig med en skjæring på opp til 6 meter på det høyeste mot naboeiendommen. Denne er vist som fjellskjæring på plankartet.

## 5. Endringer i planen etter høring

Endringer som er utført som følge av merknader etter endt høringsfrist:

- Bestemmelse 3.08 er tilført setningen: «[...] Lekearealet ligger inntil kjørevei og må sikres med flettverksgjerde eller tilsvarende.» etter ønske fra Statens vegvesen.