

Kommuneplanens arealdel 2023-2033 Froland kommune

Bestemmelser

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 (fremtidige) 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 planforslaget kan sendes til behandling til kommunen skal området ha gjennomført særskilt undersøkelse etter fornminner jf. Loven om kulturminner § 9.

Planforslag med utbygging skal vedlegge miljøprogram og miljøoppfølgingsplan. Planforslag som innebærer inngrep i jomfruelig naturterreng, skal vurdere som avbøtende tiltak naturrestaurering og eventuelt naturavgift.

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

Sentrumsformål

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

For øvrig henvises til PBL 12 – 1, 3. ledd.

1.2. Mineralforvaltning

- Det skal tas hensyn til registrerte mineralforekomster ved alle byggetiltak.
- Der forekomster med byggeråstoff kan bli berørt, vurderes hvordan ressursen kan komme samfunnet til gode før den blir gjort utilgjengelig for fremtidige generasjoner.
- Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.
- Alle uttak over 500 m³ skal meldes fra til DMF.

- Alle uttak over 10000 m³ skal ha driftskonsesjon.
- Alle reguleringsplaner for masseuttak skal ha utredning på landskapsvirkninger, og plan for avbøtende tiltak ved drift av massetaket. Og det skal vedlegges plan for ønsket etterbruk (avslutningsplan) for massetaket.

1.3. 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.

1.4. 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 jf. PBL § 17-3.

1.5. 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 veier.

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

I byggeforbudssonen til vann og vassdrag er tiltak som nevnt i PBL §§ 20-1 a, b, c, d, j, k, l, m, 20-4a, b, c, d 20-5 a-g forbudt ihht. PBL § 11-11 pkt. 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 avgrensing. For eksempel vil eksisterende offentlige veier langs med vassdrag være en naturlig avgrensing, selv om veien skulle avvike fra teoretiske byggeforbudssone på hhv. 100 og 50 meter.

1.6. Nettstasjoner

- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNF-områder. Nettstasjoner tillates også oppført i areal regulert til utbyggingsformål, dog ikke areal regulert til samferdsel.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulert byggegrenser. Nettstasjonene må ikke komme i veien for siktsoner i forbindelse med samferdsel. Nettstasjoner må heller ikke oppføres i hensynssoner for fare. Nettstasjoner skal ikke medregnes i regulert tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det er generelt 5meters byggegrense rundt nettstasjoner.

1.7. 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.

1.8. Fare for kvikkleireskred

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

1.9. Biloppstillingsplasser PBL § 11-10 pkt. 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.

Fritidsboliger

- For fritidsboenheter 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 %.

For sentrumsformålsarealer

- Skal parkering tilstrebes lagt under bakkenivå (p-hus/p-kjeller).
- Følgende minstekrav til parkeringsdekning for beboere og ansatte skal legges til grunn ved detaljplanlegging:

- | | | |
|---|---|---------------------------------------|
| ○ Boenheter med BRA < 90 m ² | - | 1,0 plass pr. boenhet. |
| ○ Boenheter med BRA > 90 m ² | - | 1,5 plass pr. boenhet. |
| ○ Forretninger med BRA < 500 m ² | - | 1,0 plass pr. 75 m ² BRA. |
| ○ Forretninger med BRA < 500 m ² | - | 1,0 plass pr. 125 m ² BRA. |
| ○ Kontor/tjenesteyting | - | 1,0 plass pr. 50 m ² 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 overbygde sykkelskur. Hver plass skal minst dimensjoneres med minstemål 0,75 * 1,5 m. Følgende minstekrav til sykkelparkeringsdekning for beboere og ansatte skal legges til grunn ved detaljplanlegging:
 - Boenheter - 1 plass pr. boenhet.
 - Forretninger/tjenesteyting - 2 plasser pr. 100 m² BRA.

1.10. Sikkerhetstiltak i bygg

Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings og slökkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og sløkkeinnsats. Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap fra Østre Agder Brannvesen kan anvendes.

Solcelleanlegg skal, etter etablert, meldes til kommunen og Østre Agder Brannvesen.

1.11. 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 renovasjon som nedgravde renovasjonsdunker. Avstanden mellom bolig og renovasjon skal utredes ihht. kommunens planretningslinjer dersom avstanden avviker fra pre aksepterte løsninger i TEK 17.

1.12. Sosiale møteplass for alle aldersgrupper (lekeplass) PBL § 11-9 pkt. 5.

I fremtidige boligområder 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 opparbeides 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 vei 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 f.eks. huske, vippe, klatrestativ og sandkasse. Der forholdene ligger til rette for det, kan naturlige elementer som f.eks. et fint svaberg erstatte utstyr for klatring osv. Plassen skal utstyres med benker med ryggstøtte og med sitteplass for 6 personer. Adkomstvei 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 enn 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 ballbinge eller annet tilsvarende lekeanlegg. Størrelsen skal være slik at det kan oppføres standard størrelse på ballbingen på minimum 13*23 m. 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 sykkelferdigheter. 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. 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 enn 500 meter fra boligene som sogner til lekeplassen.

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

For utbyggingsprosjekter fra 150 – 500 boenheter skal det 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 enn 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 enn 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. Avstanden fra høyspent luftspenn til lekeplass skal være 30 – 60 meter avhengig av strømstyrken. Avstanden fra 300 kV ledning bør være minst 60 meter.

1.13. Opparbeidet privat uteareal PBL § 11-9. pkt. 5

I fremtidige boligområde og ved fortettingsprosjekter settes det krav til privat skjermet opparbeidet uteområde på 8 m²pr. boenhet.

1.14. Landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredt fritidsbebyggelse PBL § 11-11.pkt. 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.
- Området for spredt fritidsbebyggelse på Kvernhuslia gnr 37 bnr 2 kan ikke bebygges før risikoen for fare ifm. den gamle gruveåpningen er vurdert og dokumentert. Eventuelle avbøtende tiltak for å forhindre fare skal være gjennomført.
- Områdene for spredt fritidsbebyggelse Nystøl og Mjåvatn 1 har eksisterende fritidsbebyggelse som ligger inne i flomsonen for 200 års flom med klimapåslag. Ved rivning eller brann vil ikke disse kunne oppføres igjen.
- Bebyggelse må ikke komme nærmere vilttrekk eller andre funksjonsområder for vilt enn 20 meter.
- Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes til kulturminnemyndighetene for uttalelse før det kan gis tillatelse til tiltaket.

1.15. Landbruk-, natur og friluftsområder m/spredt boligbebyggelse PBL § 11-11.pkt. 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 maksimalt være på 4000 m².
- Boligen maksimumsstørrelse er på 180 m²BYA 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.
- Bebyggelse må ikke komme nærmere vilttrekk eller andre funksjonsområder for vilt enn 20 meter.
- Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes til kulturminnemyndighetene for uttalelsene før det kan gis tillatelse til tiltaket.

1.16. Tiltak i og ved vann eller/og vassdrag

Nye tiltak ved eller i vann eller vassdrag må ikke forringe vannforekomsten jf. Vannforskriftens §§ 4-7 og skal minst vurderes ihht. Forskrift om rammer for vannforvaltningen § 12. Tiltak som kreves konsesjonsbehandling må utformes jf. Kravene stilt i vannressursloven § 23.

1.17. 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 etterpoleringsanlegget skiftes ut til nytt anlegg jf. Forurensingsloven § 24. Etterpoleringsanlegg 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 minirensanlegg som i seg selv tilfredsstiller kravet til rensing i Forurensingsforskriften § 12-8 a med utslipp til helårsførende bekk jf. Forurensingsloven § 22. Både tank og etterpoleringsanlegg skal ligge utenfor flomsonen for 200 års flom.

1.18. Utsatte områder for flom (H320-1 og H320-2) (Hensynssoner PBL § 11-8a)

Nye utbyggingsområder skal plasseres sikkert med hensyn til flomfare. Ny bebyggelse skal bygges over nivå for en 200 års flom (H320-). I de områder der nivået for 200 års flom ikke er kjent må 200 års flom utredes (H320-2). Områdene for spredt fritidsbebyggelse Nystøl og Mjåvatn 1 har eksisterende fritidsbebyggelse som ligger inne i flomsonen for 200 års flom med klimapåslag. Ved rivning eller brann vil ikke disse kunne oppføres igjen uten at det foreligger flomutredning.

1.19. Aktsomhetsområde for Kvikkleiren (Hensynssoner PBL § 11-8a)

I området som på kartet er avmerket fare for kvikkleiren må søknadspliktig tiltak fremlegges faglig dokumentert utredning som avkrefter at det foreligger kvikkleiren i byggegrunnen.

1.20. Steinsprangutsatte områder (H310) (Hensynssoner PBL § 11-8a)

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

1.21. Støysone (H210) (Hensynssoner PBL § 11-8a)

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

1.22. Landbruk (H530) (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 driftsulemper 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. 30m fra nybygget til dyrket mark,

- Samt min. 10 m fra ny eiendomsgrense til dyrket mark.

1.23. Hensyn til friluftsliv (530) (hensynssoner PBL § 11-8c)

Innenfor dette området skal hensynet til friluftsliv ha første prioritet.

1.24. Rekkefølgekrav

1.24.1. Generelle rekkefølgebestemmelser:

Før opparbeidelsen av det enkelte utbyggingsområde (boligfelt) påbegynnes skal det foreligge tilstrekkelig kapasitet i barnehage, skolefritidstilbud (SFO) og grunnskole, slik at påregnet 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 av at overnevnte forhold er ivaretatt i forhold til det delområde som påbegynnes, og det foreligger konkrete planer med hensyn til overnevnte 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.

1.24.2. Spesielle rekkefølgebestemmelser:

A. Liheia

Det må anlegges gang- og sykkelvei fra Mjølhusmoen til Froland kirke.

B. Svinevika:

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

C. Kleivene vest:

Før utbygging igangsettes skal forbindelsen til Osedalen for myketrafikanter 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 Handelspark
Før utbygging igangsettes skal fortau på nordsiden av Fylkesvei 42 være etablert frem til resten av sentrum.
- G. Bliksåsen del 2
Før utbygging igangsettes skal gang- og sykkelvei på nordsiden av Fylkesvei 42 over Songeelva med bruforbindelse til Kringla, eventuelt også gang- og sykkelvei langs med fylkesvei langs med Fylkesvei 42 være sikret anlagt.
- H. Songeheia
Før utbygging igangsettes skal gang- og sykkelvei på nordsiden av Fylkesvei 42 over Songeelva med bruforbindelse til Kringla, eventuelt også gang- og sykkelvei langs med Fylkesvei 42 være sikret anlagt. Det skal også anlegges turvei/snarvei som letter forbindelsen for syklende og gående til 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.
- J. 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 planarbeidet kan igangsettes. Hele planområdet skal utredes for påvirkning på vannmiljøet og planlegges jf. 1.5 og i samsvar med 1.12. Planområde skal inndeles etter trinnvis utvinning av råstoffene (delområder). For hvert delområde som planlegges skal det foretas en beregning av støv- og støyutbredelse. For hvert delområde skal det foreligge en avslutningsplan og tilbakeføringsplan.
- U. 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.
- V. Jomås idrettsanlegg (enduroløype)

Før utbygging igangsettes skal det være foretatt en støyberegning mot turstien og med henblikk på redusert funksjon og bæreevne for området som leveområde og territorium for vilt.

W. Bøylestad energipark

- Innenfor avsatt område for kraftkrevende industri kan maksimalt 1600 daa reguleres til næringsformål og andre utbyggingsformål.
- Detaljreguleringsplan for ny veiløsning må være vedtatt før detaljreguleringsplanen for næringsområdet kan vedtas.
- Før utbyggingsområdet kan igangsettes skal ny vei i veiklasse N100 med 2 felts vei og midtstripe være etablert. Den skal være godkjent for frakt av farlig gods. Planforslaget må vedlegges transportanalyse hvor transportarbeid og trafikkmengde, under byggefase og framtidig drift, blir vurdert.
- Kjølevannsanlegget og renseanlegget skal prosjekteres slik at de ikke forurensar Mossevannet eller Nidelva. Utslipp av kjølevann skal ikke påvirke naturlig temperaturen i vannet til Mossevannet og Nidelva. Planforslaget skal utformes jf. Kravene stilt i vannressursloven § 23.
- Reguleringsplan skal utarbeides i nært samarbeid med Statnett og områdekonsesjonseier. Eksisterende ledningsnetts ledige kapasitet og eventuell behov for tiltak i nettet, må avklares.
- Eksisterende turstier i området skal i størst mulig grad forsøkes opprettholdes. Nødvendig inngrep i eksisterende turstier, skal turstiene omlegges.
- Planforslaget skal vedlegges konsekvensutredning og Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) der også hensynet til transmisjonsnettet tas med som kritisk infrastruktur.

2. Kommuneplanens retningslinjer

Kommunen krever utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsvurdering 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 til kommunen skal området ha gjennomført særskilt undersøkelse etter fornminner jf. Loven om kulturminner § 9.

Forslaget til detaljplan 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 trafikkmønster 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 (H510)

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. Fritidsbolig (Hytter)

Oppføring av fritidsbebyggelse (sportshytter, sommer hus, 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 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.

2.4 Fredet og verneverdige bygninger

Søknadspliktige tiltak på fredet eller verneverdige bygninger (sefrak) skal oversendes til Agder fylkeskommune kulturminnevernavdeling for uttalelse før søknaden behandles.

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.

3.1.1 Bøylestad Energipark

- Arealet skal brukes til kraftkrevende industri eller andre former for næringsvirksomhet som er omfattet av Veikart 2.0 Grønt industriløft.
- Maksimalt 1600 daa skal reguleres til næringsformål og andre utbyggingsformål.
- Tilrettelegging og planering av området skal ikke skje før detaljreguleringen er vedtatt.
- Faren for forurensing fra sulfidholdig berggrunn og virkninger av eventuelt utslipp av oppvarmet vann i lakseførende vassdrag skal utredes i detaljreguleringsplanen.

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 ferdselsveien til Telemark, gamle byvegen, gamle jernbanelinjen Bøylestad gruver- Espeland, tømmerrenna Haugsjå - Bøylefoss 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)

20 områder er båndlagt som naturvernområder (Sjeggedalshei, Austre Tveiteråsen, Lillestø, Vereknutane, Haresteinheia, Langebergsheia og mannfallknuten, Tårendalen, Jurdalsknuten, Lemfjellheia, Myklandsvatna, Ytre Lauvrak, Storemyr, Solbergheia, Romeheia, Bleshellereen, Styggetjønnåsen, Jomåsknutene, Eikåsen, Urdalen, Haugsjåknipen). Disse er i dag vernet gjennom Naturvernloven.

I tillegg finnes 2 foreslått naturvernområder (Homstølheia og Rypeknuten).

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.

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

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

3.4.5. 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.

3.4.6. 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.

3.4.7. Faresone (Hensynssoner PBL § 11 – 8a) (H320-1) (H320-2) (H310)

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 utbyggingsområdene for rasfare. Områder langs med vann og vassdrag angitt av Norges vassdrag- og energi departement som område med fare for flom er avmerket. Sone for 200 års flom med klimapåslag er avmerket.

3.4.8. Støysone (hensynssoner PBL § 11-8a)

Støysoner er markert på kartet som hensynssoner for de største støykildene i kommunen, der vi har slike informasjon tilgjengelig. Froland kommune tar høyde for at Arendal lufthavn Gullknapp flyplass kan utvides til 300 meters rullebane og har markert støysone for en slik utvikling. Øvrige støysoner er massetaket på Vestre Dale, og motocrossbanen på Jomås.

3.4.9. Faresone høyspent (Hensynssone PBL § 11-8a) (H370)

Eventuelt bygging innenfor sonene må godkjennes av linjeeieren før det iverksettes.

3.4.10. Bevaring naturmiljø (H 560)

Innenfor hensynssonen må det tilstrebes for å bevare naturmiljø.

3.5. Øvrige tegnforklaring

Gammel avfallsfylling, skytebane, campingplass, fredet 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 reguleringsplan	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
118 R1	Frolands Verk	Div.			01.10.86
119 R1	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 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. Fylkes m.
15R2	Førevann – Himmelsyna området	Friluf.omr.		04.09.2014	
16R2	Førevann Hytteområde	Hytter		25.03.99	
16R2DET1	Detaljplan for delfelt FB2	Hytter		21.05.2015	
17R1	Myklandsdalen – Jurdalshei	Hytter LNF			26.05.86
21R1	Mjåvatten	Hytter		01.02.96	
22R3	Skripeland	Hytter		22.06.00	
23R1	Risdal del av 82/5	Hytter		25.03.99	
23R1MVE1	Risdal del av 82/5	Endret veitrase		10.02.05	
25R1	Skjærsæ Hytteområde	Hytter		12.02.04	
25R1MVE2	Skjærsæ hytteområde gnr 93 bnr 2 endringer	Flyttet sti	19.05.08		
26R1	Voksdalsfjorden hytteområde	Hytter	10.02.05		
26R1MVE1	Voksdalsfjorden hytteområde	Flyttet VVs-område	27.01.06		

27R1	Reg. plan for Mjåvatn Hyttefelt	Hytter		30.08.07	
28R1	Vervassheia	Hytter		25.10.07	
111R1MVE2	Langedal	Endret formål		30.06.83	
111R1MVE3	Langedal	Flyttet lekeplass	01.07.83		
111R1MVE4	Langedal	Endret tomter		13.09.84	
111R1MVE5	Langedal	Endret parkeringsplass		12.12.85	
114R1	Blakstadheia	Flate regulering			11.03.85
114R1B1	Blakstadheia beb.plan felt B, C, D	Bolig	23.05.86		
114R1B2	Blakstadheia beb.plan felt E, F, G	Bolig	28.08.92		
114R1B3	Blakstadheia beb. Plan felt A	Bolig	28.06.99		
115R1	Industriområde Blakstadheia	Industri			10.06.85
115R1MVE1	Industriområde Blakstadheia	Formålsendring industri/forr.	26.03.2021		
115R4	Industriområde Blakstadheia del 2	Industri/institusjon	18.08.2015		
116R3	Gullknapp flyplass	Flyplass		29.09.2011	
117R1	Osedalen	Div.			20.03.86
117R3	Osedalen endr. 2 (Blakstad bru)	G/S-veg		05.05.94	
117R6	Osedalen kryss	Trafikk		03.12.98	
117R7	Rv. 42 ny Blakstadbru m/g-/S-vei	Trafikk		11.12.03	
117R1B1	Beb.plan Frolandsenteret	Bolig-forr.	04.10.99		
117R1B1MVE3	Osedalen – Trygg ferdsl	Forr-bol.	26.11.2013		
117R1B2	Del av Osedalen	Forretning/bolig	11.02.2002		
117R10MVE1	Endring av del av Osedalen gnr. 13 bnr. 3 m.fl.	Endret lekeplassering	19.04.2011		
118R2	Del av Frolands Verk	Div.		28.06.01	
119R1MVE1	Endring Mjølhusmoen	Skytebane og lysløype	16.05.1989		
119R3MVE1	Mjølhusmoen endring parkeringsplasser	Endring parkeringsplasser	24.08.2011		
120R1	A.Baasland	Bolig			06.10.88

123R3MVE2	Neset	Adkomstvei	19.06.02		
123R3MVE3	Neset	Tilleggs tomt Stushammen 18	22.09.201 5		
123R3DET1	Del av Neset, gnr 18 bnr 72	Bolig/næring	26.09.201 7		
124R1	Skytebane Uvatn	Skytebane		24.06.93	
125R2	Motocrossbane Jomås	Endring bestemmelsene			21.04. 05
127R1	Ovelandsheia	Flateregulering		06.05.99	
127R1B1	Ovelandsheia beb.plan B1-B2	Bolig	06.12.99		
127R1B2	Ovelandsheia beb.plan B3	Bolig	02.12.02		
127R1B3	Ovelandsheia beb.plan B9	Bolig	16.06.03	26.06.03	
127R1B3MVE 2	Ovelandsheia beb.plan B9 endring	Endret tomtegrense	31.05.11		
127R1B3MVE 3	Ovelandsheia beb.plan B9 endring	Tilleggs tomt til Langedal 36	18.11.201 4		
127R1B4	Ovelandsheia beb.plan, del av B3	Bolig	14.12.06		
127R1B5	Ovelandsheia beb.plan felt B4	Boliger	25.10.07		
127R1B5MVE 1	Ovelandsheia beb.plan felt B4 endring	Grensejustering	19.11.201 3		
127R1B6	Ovelandsheia beb.plan felt B5	Boliger	02.06.09		
127R1B7	Ovelandsheia beb.plan felt B6	Boliger	02.06.09		
127R1B8	Detaljplan for B7 og B8 Ovelandsheia	Boliger	18.01.11		
127R1B9	Detaljplan for Ovelandsheia B10	Boliger	11.09.201 2 OBS ny kart		
127R1B10	Ovelandsheia B10	Bolig	03.04.201 8		
128R1	Del av Mjølhus. Gnr. 10 bnr. 2	Bolig		17.06.99	
129R1	Kartmyr/Ovelandsd alen	Bolig		21.03.20 02	
129R2MVE1	Reg.plan for del av kartmyr Ovelandsdalen – endring	Snuhammer		13.12.20 11	
130R1	Blakstad stasjon	Bevaring		26.06.03	
131R1	Froland stasjon	Bevaring		26.06.03	

132R1	Blakstadheia Fv. 154 Nybu. Plass.	Trafikk		12.02.04	
133R1	Reg.plan Vestre dale Del 1 massetak –del	Massetak		27.04.06	
134R1	Reg.plan RV 42 Blakstad- Ovelandsheia MPG	Vei			06.03. 08
135R1	Yttertjenn	Boliger		20.05.10	
136R1MVE1	Froland kirke	Parkerings/gravp lass	18.08.201 5		
141R1	Områdeplan Bliksåsen, Songe og deler av sentrum	Arealdisponerin g		29.03.20 12	
141R1MVE2	Områdeplan Bliksåsen, Songe og deler av sentrum – Endring	Justering av formålsgrenser, bolig v/hoppbakken	08.04.201 4		
141R1Det1M VE4	Detaljplan av Bliksåsen del 1 endring	Mindre justering, oppdatert kart.	25.11.201 5		
141R1DET1M VE5	Detaljplan av Bliksåsen del 1 Byggetrinn 2	Div. endringer	01.04.201 6		
141R1DET1M VE7	Detaljplan av Bliksåsen del 1 endring	Formålsendring Bb3 og Bb2	21.03.201 7		
141R1DET2	Dalen Handelssenter	Næring/bolig		21.04.20 16	
142R1MVE1	Trollmoen, endring	Utvidet boligområde	25.11.201 4		
143R1	Trædal gnr 20 bnr 49	Bolig	17.01.201 2		
144R1	Detaljplan for Gnr 18 bnr 410	Boliger	05.03.201 3		
145R2	Boråsen, omregulering	Boliger	27.05.201 4		
146R1	Reguleringsplan for Espestøl, del av 99/1	Hytter	19.08.201 4		
147R1	Blakstadheia Terrasse	Boliger	06.05.201 4		
148R3	Detaljplan for Trevanntoppen, omregulering	Boliger	11.05.201 7		
149R1	Detaljplan for Reiersøl naturpark	Boliger/næring	19.08.201 4		
150R1	Områdeplan for Langåsen	Sentrumsområd e		06.11.20 14.	
151R1DET1	Mølla boligområde	Boliger/forretni nger	13.12.201 8		

153R1DET1	Detaljplan for fv. 42 G/S Blakstadheia – Blakstadbru	Gang- og sykkelvei		10.09.20 20	
-----------	---	-----------------------	--	----------------	--