



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/34327-15
Saksbehandler Åslaug Iversen

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	10.02.2026

Arendal kommune - Detaljregulering - Arendal Bryggeri, Stoa - uttalelse til planforslag

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak:

- 1) Fylkesutvalget fremmer innsigelse på følgende grunnlag:
 - a) Kulturminne: Kulturminne id 329944 er ikke tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.
 - b) Samferdsel: Byggegrensen mot fylkesveg utfordres, og planforslaget tar ikke tilstrekkelig hensyn til framtidig utvikling av fylkesvegnettet eller behov for å etablere annen samfunnskritisk infrastruktur langs eksisterende fylkesveg.
- 2) Innsigelsen kan trekkes dersom:
 - a) Kulturminnet ivaretas ved at:
 - Deler av arealformålet industri (IND1 og IND2) endres til et arealformål for vern av kulturminne (5600 – KVM),
 - Markerer området en ønsker å sikre med hensynssoner *Bevaring kulturmiljø* (H570) i plankartet med tilhørende bestemmelser.
 - b) Fylkesvegnett og samfunnskritisk infrastruktur ivaretas ved at:
 - Bestemmelser som åpner opp for tiltak mellom fylkesveg og byggegrense fjernes.
 - Fordrøyningsbassenget flyttes ut fra byggeforbudsone mellom fylkesveg og byggegrense, slik at det ikke kommer i konflikt med framtidig utvikling av fylkesvegnettet.
 - Avkjørselen til planområdet flyttes minst 35 meter fra gangfelt ved rundkjøring, og kobles vinkelrett på privat veg.
- 3) Fylkesutvalget ber kommunen følge opp planfaglige anbefalinger som kommer frem av saksframstillingen

Vedlegg

Vedlegg 1 - Forslag til plankart - rev. 04.11.25
Vedlegg 2 - Forslag til bestemmelser - 17.11.25
Vedlegg 3 - Planbeskrivelse - 17.11.25

Sammendrag

Forslag til detaljreguleringen for Arendal Bryggeri på Stoa, legger opp til en formålsendring fra rent industriformål til en kombinasjon av industri/ lager/ forretning. Med forretning menes handel med plasskrevende varer som ikke naturlig hører hjemme i sentrum.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke tilstrekkelig sikrer ett freda kulturminne og ikke tar hensyn til fylkesveg og framtidig areal langs fylkesvegene. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at fylkesutvalget fremmer innsigelse til planforslaget for disse forhold.

Fylkeskommunedirektøren har også merknader til manglende vurderinger av regionale føringer og kunnskapsgrunnlag for tema som trafikkomfang, klimagassutslipp, handelsetablering, behov for industri arealer, folkehelse og risiko- og sårbarhet.

Saksopplysninger

Planområdet ligger sentralt på Stoa i Arendal kommune og avgrenses av Frolandsveien i øst og Stoaveien i nord, E18-krysset i sør og nabobebyggelse i vest. Planområdet er på 68,6 daa.

Alle dokumenter tilknyttet saken ligger på kommunens nettside: [Arendal Bryggeri, Stoa - Arendal kommune](#)



Figur 1 Planområdet plassering i Arendal. Kilde: Norgeskart



Figur 2 Oversiktskart over Stoa, rød sirkel indikerer planområdet. Kilde: Planbeskrivelsen/BGM

Planforslaget legger til rette for industri, lager og handel med plasskrevende varer og plasskrevende handelskonsepter, på denne nordlige delen. Bryggeriet, som er etablert innenfor planområdet vil fortsette sin virksomhet på den sydlige delen og har ingen planer om utvidelse eller endret driften på sin del av området.

Kommuneplanen arealdel har en byggegrense forbi planområdet, på 100 meter, fra senter av E18. Kommuneplanen har et parkeringskrav for bygninger med mer enn 1000 m² BRA skal maks 50 % av parkeringsplassene anlegges på bakkeplan.

Området er satt av til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel og er regulert i Stoa næringsområde, nordre og søndre del til industri.

Fylkesveg og samfunnskritisk infrastruktur

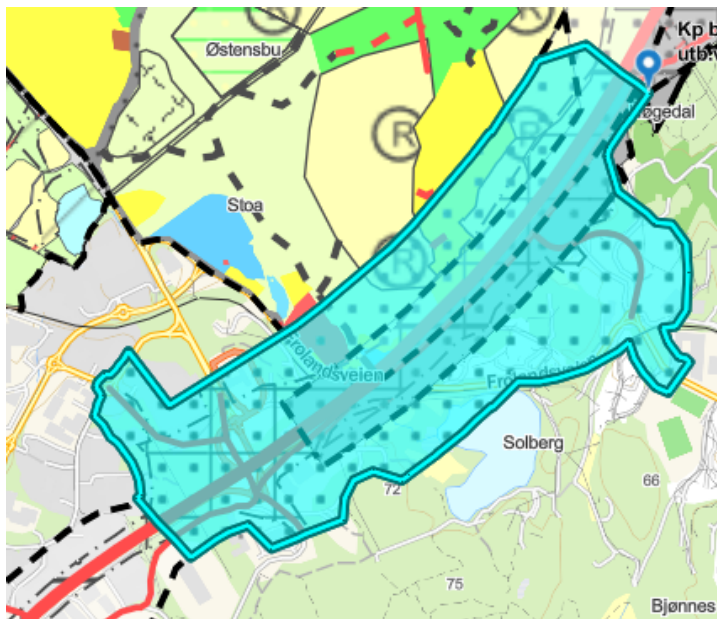
Innenfor byggegrense mot fylkesveg er det ikke tillatt med tiltak i form av murer eller lignede innretninger, hjemlet i *Veglova* §§ 29 og 30.

Planforslaget åpnet opp for følgende tiltak:

- Plankart og planbestemmelsene (punkt 2.1) åpner opp for at det kan etableres parkeringsplasser i formålene kombinert formål (KBA1) og industri (IND1) i eiendomsgrense mot fylkesveg.
- Planbestemmelsene (punkt 4.4, fjerde kulepunkt), åpner opp for at det kan etableres fordrøyningsbasseng (H430) mellom byggegrense og fylkesvegen. Minsteavstand mellom fordrøyningsbasseng og fylkeskommunal eiendomsgrense er 1-3 meter. Oversiktsplan VA og overvann, viser at det skal legges ledninger 2-4 meter fra eiendomsgrense mot fylkesveg.

Framtidig tilførselsveg E18-Stoa

Store deler av planområdet er innenfor vedtatt kommunedelplanen *E18-Dørdal – Grimstad* og er satt av til næring. Det er satt av et bestemmelsesområde #B_1, som skal sikre arealer til evt. kryssløsninger langs nye E18. Bygge- og delingsforbudet berører delvis planområdet. Det er stor usikkerhet knyttet til framtidig tilførselsveg, og eierforhold er ikke avklart.



Figur 3 Utsnitt fra Arendalskart, der bestemmelsesområde #B_1 i E18 Dørdal - Grimstad er markert med blått. Kilde: Arendal kommune

Regionale føringer

Planbeskrivelsen omtaler noen av de regionale planene, men det går ikke tydelig frem av planbeskrivelsen om planforslaget har forholdt seg til disse.

Regional areal- og transportplan for arendalsregionen (2019)

I *Regional areal- og transportplan* for arendalsregionen er det flere planretningslinjer som gir regionale føringer for dette planforslaget;

- Lokalisering av næringsvirksomhet (punkt 8)
- Mobilitetsplan (punkt 8.3)
- Gang, sykkel og kollektiv (punkt 9)

- Parkering (punkt 10.8) er det satt et parkeringskrav til biler på maks 1,4 plass/100 m² BRA for forretning

Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder (2015)

Ifølge en juridisk vurdering fra departementet, er det fortsatt de gamle senterstrukturplanene fra tidligere Aust-Agder og Vest-Agder som gjelder.

Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder (2015), åpner for plasskrevende handel på Stoa. Planområdet ligger på rett på utsiden av området som er satt av til handelsområde og ligger innenfor byggegrense langs E18 hvor det ikke er tillatt med nye handelsetableringer.

Fylkeskommunens handlingsprogram til regional plan for mobilitet

Handlingsprogrammet sier at sammen gjør vi reisen enkel, trygg og grønn. Følgende skal prioriteres:

- Tiltak for barn og unge
- Vi skal ta vare på det vi har.

I kap. 9.2 Arealforvaltning i handlingsprogram til regional plan for mobilitet står det blant annet:

- *Kommunene kan ikke fatte vedtak om disponering av areal, og deretter forvente at fylkeskommunen etablerer ønsket infrastruktur.*
- *Som eier av fylkesvegene har fylkeskommunen også en viktig rolle i medvirkning i kommunale planprosesser. Fylkeskommunen må derfor komme tidlig inn i prosessene, slik at vegene ivaretas med hensyn til funksjon, framkommelighet, trafiksikkerhet og miljø.*

Vurderinger

Fylkeskommunedirektøren viser til *Innspill til varsel om oppstart av planarbeid - detaljregulering for Arendal bryggeri, Stoa*, som la vekt på regionale føringer, kulturarv – arkeologi og forholdet til fylkesveg.

Fylkeskommunedirektøren har følgende vurderinger av planforslaget:

Kulturarv - automatisk freda kulturminne - innsigelse

Fylkeskommunedirektøren foreslår at det reises innsigelse til arealformål industri (IND1 og IND2), da planforslaget ikke sikrer det automatisk freda kulturminnet (ID 329944) godt nok med hjemmel i kulturminneloven §8 fjerde ledd.

I forbindelse med planarbeidet er det registrert et automatisk fredet steinalderområde fra ca. 8 500 f.Kr, som ligger på utsiden av de arealene som allerede tatt i bruk som industriområde. Kulturminnet ligger skjult under bakken, og plasseringen bygger på hvordan skjærgården så ut etter istiden. Slike kortvarige aktivitetsplasser gir viktig kunnskap om tidlig bosetning. Fylkeskommunen har tidligere varslet at kulturminnet trenger et større sikringsareal enn den automatiske fredningssonen, og at dette må avklares i dialog med fylkeskommunen. Denne dialogen er ikke gjennomført. Selv om planforslaget viser vilje til å bevare området, er det ikke tilstrekkelig sikret i plankart og bestemmelser. Deler av arealet som nå er satt av til industri (IND1 og IND2) må reguleres til et formål som ivaretar kulturminnet og landskapet, med hensynssoner og tilhørende bestemmelser. Avgrensningen må gjøres i samarbeid med fylkeskommunen.

Myndighet og lovhjemmel

Fylkeskommunen er regional kulturminnemyndighet og skal påse at planer etter plan- og bygningsloven følger opp kulturminneloven.

Dersom fylkesutvalget velger å ikke reise innsigelse til planforslaget, så vil saken i samsvar med *Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven*, § 7 underrettningsplikt med videre, bli oversendt til Riksantikvaren for en vurdering om de skal overta saken og reise innsigelse til planforslaget.

Fylkesveg og samfunnskritisk infrastruktur - innsigelse

Fylkeskommunen har ansvar for å ivareta fylkesvegnettet og trafikksikkerheten i arealplanleggingen. Innspillene gitt ved planoppstart; byggegrense og forholdet til E18, er ikke tatt hensyn til i planforslaget.

Fylkeskommunedirektøren foreslår å fremme innsigelse fordi planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til framtidig utvikling av eksisterende fylkesvegnett samt behov for å etablere annen samfunnskritisk infrastruktur langs eksisterende fylkesveg.

Fylkeskommunedirektøren mener at byggegrensene som er regulert på plankartet ikke er reelle da reguleringsbestemmelser åpner opp for at det kan etableres tiltak i byggeområdene (KBA1, IND1) og fordrøyningsmagasiet (H430_1) vist i vedlagt plankart.

I tillegg ligger avkjørsel til planområdet for nært rundkjøringen. Denne må flyttes og legges vinkelrett på felles veg slik at trafikkbildet blir lettlest for alle trafikanter.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at planforslaget kan få store konsekvenser:

- dyrere å erverve grunn dersom det blir behov for å etablere gang- sykkelveg eller annen infrastruktur i framtiden.
- svært kostnadskrevende å flytte et privat fordrøyningsbasseng, kommunale ledninger, samt innløse parkeringsplasser.
- diskusjoner/ konflikt knyttet til drift og vedlikehold av fylkesvegnettet.

Regionplan 2030

Regionplan Agder 2030 legger vekt på bærekraftig verdiskaping, mobilitet som skal bidra til å gjøre Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region innen 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.

Regional areal- og transportplan for arendalsregionen (2019)

Det bør vurderes om etablering av handel i strid med planretningslinjene i ATP, 1.1

*1.1 Formålet med areal- og transportplan for arendalsregionen er å legge til rette for bærekraftig vekst ved å planlegge for **redusert transportbehov**, gode bomiljø og næringsutvikling. Plan, plankart og retningslinjer skal stimulere til en samfunnsutvikling som er klimavennlig og fremmer folkehelse og god utvikling av regionens byer og tettsteder*

Maks parkeringsdekningen i planforslaget er satt høyere enn de regionale planretningslinjene. Dersom det er enkelt å parkere vil det være enklere å ta bilen, som igjen fører til økt personbiltrafikk. For å nå målet om reduksjon i personbilveksten, målt i kjøretøykilometer, og samtidig redusere utslippene bør parkeringsdekningen i planforslaget reduseres slik at de er i tråd med planretningslinjene i *Areal- og transportplan for arendalsregionen*.

Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder (2015)

Siden planbestemmelsene til senterstrukturplanen (inkludert kart), ble foreldet i oktober 2025, er ikke disse vurdert i forhold til planforslaget.

Vurderinger og faglig råd - framtidig tilførselsveg E18-Stoa

Ut ifra regionale interesser anser mulighetene for etablering av firefelts E18 og tilhørende vegløsninger som svært viktig å ivareta. Dersom det i framtiden skal etableres ny tilførselsveg fra E18 til Stoa er det sannsynlig at denne blir avkjørselsfri.

Planforslaget tar ikke hensyn til arealbehov for framtidig kryss på E18. Forslag til rekkefølgebestemmelsene (punkt 7.1) åpner for at avkjørsler til 433/92 og 433/168 kan tilpasses framtidig tilførselsveg til Stoa eller at midlertidig adkomst gjøres permanent. Planbestemmelse (punkt 2.1) åpner i tillegg for at det kan etableres parkeringsplasser i industriområde (IND1) mellom byggegrense og arealer regulert til park (PA1).

Planforslaget kan føre til at det blir vanskeligere å etablere ny tilførselsveg fra E18 og det kan begrense mulighetsrommet rundt en eventuell kryssløsning. Planforslaget kan skape en fremtidig konflikt knyttet til drift og vedlikehold av ny tilførselsveg mellom E18 og Stoa.

Bygge og delingsforbudet er lagt i eiendomsgrensen til 433/ 92, og har ikke tatt høyde for å etablere gang- sykkelveg langs ny tilførselsveg.

Reguleringsplanen bør ta høyde for at framtidig adkomst til planområdet kan bli via fylkesveg som ligger mellom gnr. 433 bnr. 199 og planområdet. Bygge- og delingsforbudet i *Kommunedelplan – E18 Dørdal-Grimstad* bør videreføres og det bør legges inn ett bestemmelsesområde for å sikre eventuelt framtidig tilførselsveg og med nødvendig anleggsområde.

Andre planfaglige anbefalinger

Planforslaget har manglende vurderinger av regionale føringene og kunnskapsgrunnlaget for tema som trafikkomfang, klimagassutslipp, handelsetablering, behov for industri arealer, folkehelse og risiko- og sårbarhet.

Planforslaget redegjør ikke tilstrekkelig for konsekvenser av foreslått handelsetablering. Trafikale konsekvenser av tiltaket er ikke tilstrekkelig utredet, og det mangler en helhetlig trafikkanalyse. Klimagassutslipp knyttet til utbygging og økt trafikk er ikke beregnet eller vurdert. Behovet for økt areal til plasskrevende handel på Stoa er ikke dokumentert. Det mangler en vurderinger av ledige lokaler, samt fortetting av eksisterende handelsområder.

Planforslaget bør oppdateres med tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag.

Risiko- og sårbarhetsanalysen

Risiko- og sårbarhetsanalysen er mangelfull og mangler konkrete vurderinger av relevante risikoforhold, forurensning, grunnforhold og nye skjæringer.

Det er nevnt i forslag til bestemmelser (punkt 2.2) at sikringsgjerde langs skjæringer er tillatt, men slik som forslag til plankartet er presentert kommer sikringsgjerde i grøntområdet (PA2).

Fjellkvaliteten bør undersøkes i planarbeidet for å se om en kan gjennomføre planlagte tiltak innenfor formålsgrensene og det bør foretas en risiko og sårbarhetsvurdering av planlagt tiltak. Arealer til nødvendig sikring av skjæringene bør legges inni byggeområdet, i tillegg må det settes av areal til fallgrøft, vedlikehold og nødvendig sikringsgjerde. Analysen bør revideres slik at den i større grad vurderer om området er egnet for foreslått utnyttelse. Vurdering av framtidig risiko- og sårbarhet inkludert usikkerheter tas inn i analysen.

Utnyttelsesgrad og parkering

Planforslaget har flere uklarheter og motstrid knyttet til utnyttelsesgrad og parkering. Utnyttelse for KBA1 er angitt i %BYA som er i strid med [byggteknisk forskrift § 5-1 \(2\)](#). Forretninger skal alltid fastsettes som bruksareal (BRA). Parkering under bakken er ikke tilstrekkelig dokumentert i snitt, massebalanse eller illustrasjoner. I forslag til planbestemmelser (punkt 3.3) til IND1 står det at parkeringen ikke inngår i BYA, mens planbeskrivelsen (kap. 5.1) er begrunnelsen for økt utnyttelse, nødvendige parkeringsarealer på bakkeplan.

På illustrasjonsplanen som følger planforslaget vises samtlige bygg arealer over 1000 m² (BRA). Planforslaget viser kun parkering på bakkeplan, noe som er i strid med kommuneplanens arealdel.

Plankartet og planbestemmelsene bør endres i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17), parkeringskravet gitt i kommuneplanens arealdel og plandokumentene bør oppdateres slik at de samsvarer med hverandre.

Bruk av kommunalt industriområde (o IND2)

På plankartet vises søndre del av industriområdet som offentlig (o_IND2), formålet ligger på eiendommen 433/380, som eies av Arendal kommune. Utnyttelsesgraden og byggehøyde for dette området er ikke avklart i planforslaget. Området og eierform er ikke omtalt i planbeskrivelsen eller i saksfremlegget.

Anbefaler at kommunen, som eier, vurderer hva området skal benyttes til og spesielt i forhold til registreringen som ble gjort i forbindelse med arkeologisk registrering og at plandokumentene oppdateres.

Plankart og illustrasjoner

For å få en bedre forståelse av terrenginngrepet, høyder og nødvendige tiltak bør plankart og illustrasjoner/snitt endres:

- Forkortelsene (m.m, m.g) bør komme frem av tegnforklaringen.
- Slik at det er i samsvar med kart- og planforskriften, §§ 9 og 10.
- Påføres tekst på høydekotene.
- Snitt påføre høyde på eksisterende terreng, inkludert tilstøtende veger.
- Nye snitt utarbeides, der terrenginngrepet er størst.
- Støttemurer høyere enn 1,5 meter legges inn med *regulert støttemur (1228)*.
- Illustrasjonsplan påføres tegnforklaring.

I tillegg anbefaler det en endring av arealformål:

- *Park (3050)*, endres til *Vegetasjonsskjerm (3060)*, som er mer i tråd med gjelden plan og foreslåtte bestemmelser.

Ber kommune ta kontakt dersom det er uklarheter rundt de planfaglige anbefalingene.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget kan påføre fylkeskommunen større utgifter til drift av fylkesveg og erverv langs fylkesveger i fremtiden.

Konklusjon

Planforslaget har ikke tatt tilstrekkelig hensyn til kulturminner og eksisterende fylkesveger. Fylkeskommunedirektøren foreslår derfor at fylkesutvalget fremmer innsigelse.

Fylkeskommunedirektøren ber om at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til fremtidig E18 med tilhørende anlegg, og at kommunen sikrer at et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag foreligger før endelig vedtak av plan.

Kristiansand, 28.01.2026

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kristin Tofte Andresen
fylkesdirektør