



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/12008-25
Saksbehandler Frode Amundsen

Utvalg	Møtedato
--------	----------

Arendal kommune - høringsuttalelse til forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2035

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1. Fylkesutvalget mener forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2035 er godt gjennomarbeidet og bidrar til måloppnåelse av Regionplan 2030 og regional areal- og transportplan for arendalsregionen.
2. Fylkesutvalget anbefaler kommunen å nyttiggjøre seg av faglige råd og innspill i saken.

Vedlegg

Saksprotokoll 25.06.2025

Kommuneplanens arealdel 2025-2035- Saksframlegg 1. gangs behandling

Vedlegg 1- Planbestemmelser

Vedlegg 2 - Plankart

Sammendrag

Arendal kommune har sendt forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2035 på høring. Agder fylkeskommune skal gi høringsuttalelse til planforslaget. Etter fylkeskommunedirektørens vurdering er planforslag godt gjennomarbeidet og bidrar til måloppnåelse av Regionplan 2030 og regional areal- og transportplan for arendalsregionen. Fylkeskommunedirektøren har konkrete råd og innspill knyttet til fagområder kulturarv, friluftsliv og samferdsel.

Saksopplysninger

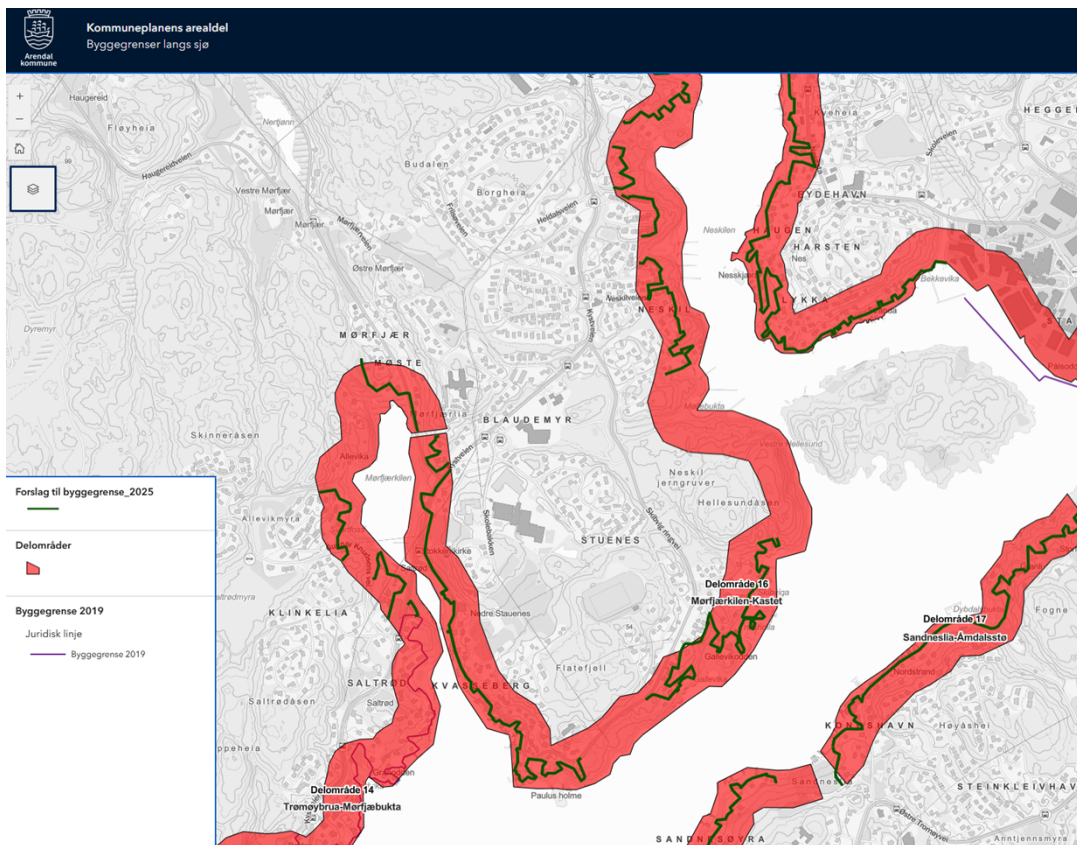
Arendal kommune har sendt forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2035 på høring. Dette er en begrenset revisjon, hvor det er arbeidet med nødvendige forbedringer av plangrunnlaget. I forslaget til ny kommuneplan er det blant annet foreslått en alternativ byggegrense i 100-metersbeltet, det er tilrettelagt for LNF-spredd bebyggelse, rettet i bestemmelser, samt gjennomført en planvask. Endringene medfører en tydeliggjøring av regelverket og vil bidra til økt forutsigbarhet i byggesaksbehandling og reguleringsplanarbeid. Videre følger en kort presentasjon av hovedtemaene i planforslaget.

Saksdokumenter, utredninger og kart er tilgjengelige på kommunens nettside:

<https://www.arendal.kommune.no/politikk-og-medvirkning/kommunens-planer/arealdel/>

Alternativ byggegrense i 100-metersbeltet:

I 100-metersbeltet i Arendal er det rundt 9000 registrerte bygninger. Av disse er det rundt 5000 boligenheter. I forslaget om alternativ byggegrense i 100 m beltet er det sett på hele kystlinja for bebyggelsesformålene bolig og næring. Det er gjennomført vurdering av 27 delområder i 100 meters beltet. Hvert delområde er konsekvensutredet etter plan- og bygningsloven § 1-8, herunder hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Alternativ byggegrense er satt i fasadeliv på eksisterende bebyggelse der det er vurdert at strandsonehensyn ikke blir utfordret da området allerede er nedbygd og privatisert. Ved tiltak bak den differensierte (alternative) byggegrensen vil innbyggerne slippe å søke dispensasjon, men det legges inn plankrav for etablering av mer enn én bolig i områder nærmere 100 m fra sjø.

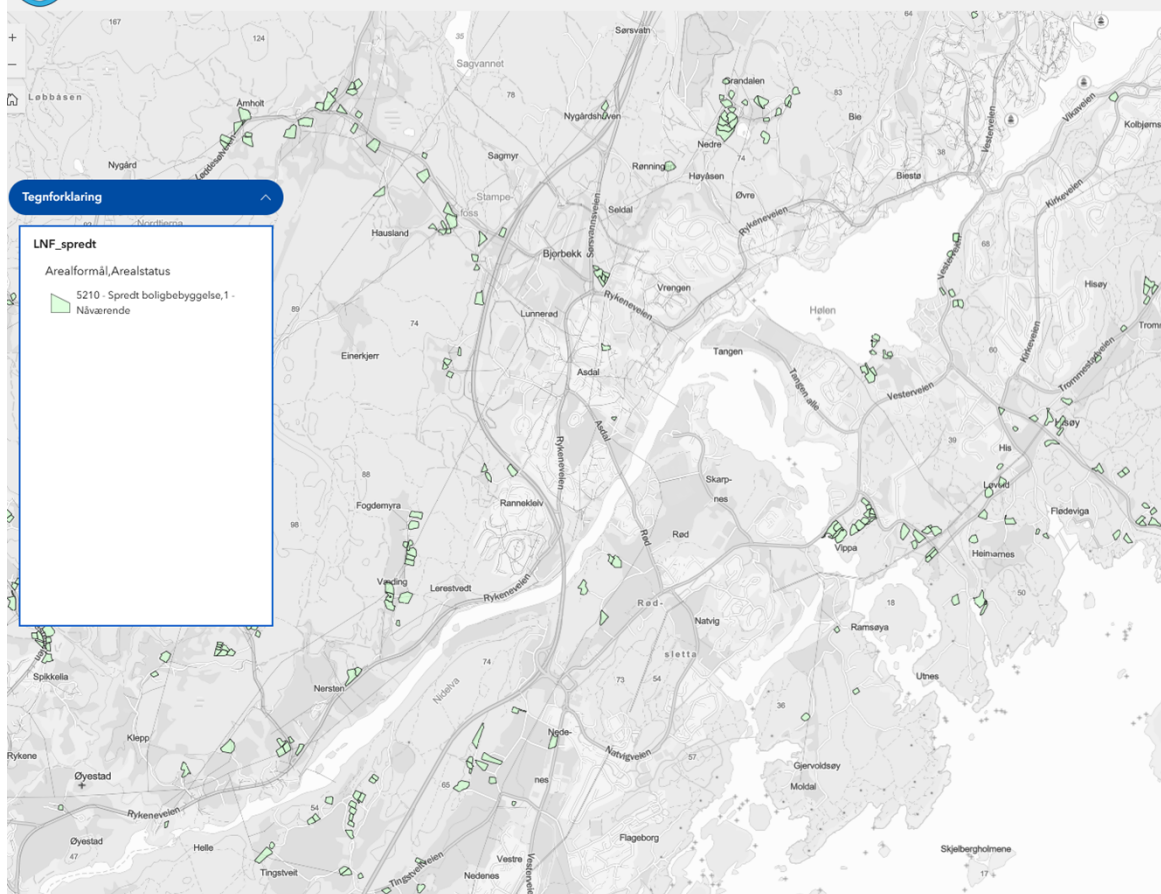


Figur 1: kart som viser eksempel på forslag til alternativ byggegrense i 100-metersbelte.

Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) - spredt bebyggelse

Alle eksisterende boliger i LNF, opp til 5 daa, har fått et nytt formål; LNF-spredt. Det innebærer 1174 eiendommer. Bestemmelser for disse områdene:

- For områder avsatt til LNF-spredt (eksisterende) tillates ikke etablering eller fradeling av/til nye boenheter. Bruksendring til maksimalt 3 boenheter tillates.
- Påbygg/tilbygg /garasjer og uthus (inkluderer også terrasser) tillates så lenge det er innenfor en utnyttelsesgrad på maks 30% bebygd areal. Det settes likevel et øvre tak på 350 m² BYA for eiendommer med lavere utnyttelse. For eiendommer som allerede har utnyttelse utover 350m² BYA tillates maksimalt ytterligere 100m² økning i BYA.
- Kommuneplanens bestemmelser om estetikk, natur, landskap og grønnstruktur skal følges



Figur 2: kart som viser eksempel på forslag til LNF-spredt bebyggelse.

Kommuneplanbestemmelsene

Kommuneplanbestemmelsene er revidert og justert. Bestemmelsene sammen med plankart og beskrivelse er juridisk bindende og viktige arealpolitiske verktøy for å oppnå den ønskede arealutviklingen. De er førende og premissgivende for både enkeltsaker og for reguleringsplaner. Av de viktigste forbedringene og justeringene er bestemmelser knyttet til plankrav, parkering, massehåndtering, ny byggegrense mot sjø med tilhørende bestemmelse og bestemmelser knyttet til LNF-spredt.

Innspill fra fylkeskommunen ved oppstart

Agder fylkeskommunen har gitt uttalelse ved oppstart av planarbeidet, behandlet av fylkesutvalget 4.6.2024:

1. Fylkesutvalget støtter Arendal kommune sin vurdering av behov for en begrenset revisjon av kommuneplanens arealdel for 2024-2034.
2. Fylkesutvalget anbefaler Arendal kommune å prioritere planteknisk forbedring av plangrunnlaget som bidrar til å oppnå samfunns mål.
3. Fylkesutvalget ber kommunen nyttiggjøre seg av råd og innspill i saken.

Agder fylkeskommune skal i denne saken gi høringsuttalelse til planforslaget.

Vurderinger

Fylkeskommunedirektøren mener Arendal kommune har gjort en grundig jobb i arbeidet med revisjon av arealdel. Viktige temaområder er prioritert for justering, i tråd med fylkeskommunens innspill ved oppstart. Plantekniske justeringer av kart og bestemmelser er i seg selv et begrenset tema, men følgene er omfattende. Forslag til alternativ byggegrense i strandsonen, LNF-spredt og reviderte bestemmelser omhandler store

arealer, mange eiendommer og mange hensyn. I prosessen er de fleste kjente interesser vurdert og tatt hensyn til, men på grunn av omfanget er det slik at noen interesser kan glippe. Kommunen har et bevisst forhold til denne problematikken, og vurderer det slik at fordelene er større enn ulempene, og at eventuelle utilsiktede konsekvenser av justeringen må overvåkes og forbedres ved senere revisjon av arealdelen. Fylkeskommunedirektøren støtter denne tilnærmingen. Nytenking og forbedring av arealpolitisk styring gjennom arealdelen, vil kunne ha store fordeler for mange kommuner i Agder. Fylkeskommunen samarbeider med kommuner i Agder om denne tematikken, hvor det gjennom dialog, veiledning og nettverksbygging søkes å forbedre planprosesser og arealpolitisk styring. Arendal kommune er en viktig bidragsyter i dette samarbeidet.

Etter fylkeskommunedirektørens vurdering bidrar planforslaget til måloppnåelse av Regionplan 2030 og regional areal- og transportplan for Arendalsregionen. Dette gjøres ved å følge prinsipper om å ta vare på det vi har og ta hele Agder i bruk – og ved å tilrettelegge for at byer, tettsteder og lokalsentre er utviklet kompakt og med kvaliteter som fremmer helse, deltagelse og trivsel.

I det følgende redegjøres for anbefalte råd og innspill knyttet til fagområdene kulturarv, friluftsliv og samferdsel.

Kulturarv - Nyere tids kulturminner

Det er gjort flere gode og gjennomtenkte grep i planarbeidet med hensyn til H570. Blant annet er det etablert nye byggegrenser mot sjø, som fremstår som velbegrunnede og hensynsfulle overfor den eldre bebyggelsen i området.

Enkelte ubebygde koller og grøntstrukturer er inkludert i hensynssonen, eksempelvis i Sandviga. Videre fremstår byggegrensen ved Roligheden på Tromøya og hageområdet i Flosta som noe utydelige. Det anbefales at det rettes særlig oppmerksomhet mot disse områdene. Landskapsrommet og de grønne strukturene mellom bygningene utgjør viktige elementer i kulturmiljøene langs kysten, og bør sikres mot nedbygging.

Det anbefales også at det utarbeides et eget temakart som gir en fullstendig oversikt over hensynssonen H570. Et slikt kart vil være et nyttig verktøy for både forvaltning og planlegging.

I planbestemmelsene er det foreslått plankrav knyttet til en aldersgrense for bygninger oppført før 1945 innenfor bevaringsområdene H570_1 og H570_2. Intensjonen er å forenkle dispensasjonsbehandlingen, men det påpekes likevel at en slik aldersgrense kan få uheldige konsekvenser.

Det finnes mange bygninger fra 1950-tallet og fremover som har betydelig arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømessig verdi. Disse bygningene harmonerer ofte godt med den eldre bebyggelsen, både i formspråk og materialbruk, og bidrar til å formidle den historiske utviklingen i området. De har dermed en viktig funksjon i å opprettholde helheten og kontinuiteten i kulturmiljøet.

En generell aldersgrense for rivning kan føre til at verdifulle bygninger tillates revet, noe som vil svekke de kulturhistoriske verdiene hensynssonen skal ivareta. Det frarådes derfor å innføre en slik aldersbestemt grense.

For å redusere behovet for dispensasjoner knyttet til enklere bygninger, som garasjer og mindre tilbygg, anbefales heller at bestemmelsene presiseres ytterligere. Dette vil gi bedre styring uten å risikere tap av viktige kulturminner fra nyere tid.

Kulturarv – Middelalderkirker – uttalelse fra Riksantikvaren

Riksantikvaren gir med dette sitt innspill til de forvaltningsområdene direktoratet har ansvar for som kulturmiljømyndighet. I dette tilfellet gjelder det Øyestad kirke, oppført omkring år 1200, og Tromøy kirke, oppført omkring 1150. Begge kirkene er middelalderkirker og er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven av 9. juni 1978 § 4, første ledd.

Av plankartet fremgår det at Øyestad kirke og Tromøy kirke er avmerket som hensynssone d) med SOSI-kode H730, båndlagt etter kulturminneloven. Dette representerer en videreføring av gjeldende regulering, og vi kan ikke se at det er foreslått reguleringsendringer i de tilstøtende arealene til de to middelalderkirkene.

Riksantikvaren anmoder om at bestemmelsen knyttet til hensynssonene spesifiseres med følgende formulering: «Øyestad kirke og Tromøy kirke er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kirkene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Riksantikvaren er rette myndighet til å gi dispensasjon. Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkenes omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.»

Denne presiseringen vil bidra til å sikre en tydelig forvaltning av de automatisk fredete kulturminnene, og ivareta deres betydning både som historiske byggverk og som landskapselementer.

Sjøområder

Fylkeskommunedirektøren har oversendt høringsforslaget til Norsk maritimt museum, som er regional kulturminnevernmyndighet for tiltak i vann og sjø. Vi har ikke mottatt noen uttalelse fra museet. En eventuell uttalelse vil bli ettersendt.

Arkeologi

Agder fylkeskommune er regional kulturminnevernmyndighet og har ansvar for å forvalte kulturminne- og kulturmiljøverdier. I kommuneplanen er det avsatt en rekke arealer til ulike formål. For majoriteten av disse er ikke forholdet til kulturminneverdier, og særlig undersøkelsesplikten knytta til automatisk freda kulturminner etter kulturminneloven § 9, avklart. Agder fylkeskommune kan derfor ikke gi sin tilslutning i forslaget til arealbruk i kommuneplanen. Ettersom dette forholdet må avklares på et senere plannivå eller gjennom byggesaksbehandling, så kan det komme ny kunnskap som kan resultere i at fylkeskommunen som regional kulturminnevernmyndighet har innvendinger mot arealbruk som er avsatt i kommuneplanens arealdel.

Flere av områdene avsatt LNF-spredd boligbebyggelse ligger nær kjente kulturminner og kulturmiljøer. Mange synlige automatisk freda kulturminner er kjent og gjort tilgjengelig gjennom Askeladden. Kun en liten prosentandel av totalomfanget av ikke-synlige kulturminner (som for eksempel bosetnings- og aktivitetsområder fra steinalder, overpløyde gravminner og ulike typer bosetningsspor fra ulike forhistoriske og historiske perioder med jordbruk) anses som kjent. Det store antallet av ikke-synlige automatisk freda kulturminner er derfor ennå ikke registrert.

Av hensyn til kulturmiljø er fylkeskommunedirektøren positiv til valget kommunen har tatt om å ikke tilrettelegge for nye boliger i LNF-sprede områder. Det henvises i forslaget til kommuneplanens bestemmelser om estetikk, natur, landskap og grønnstruktur skal følges (§ 3.1). Her er omtale av kulturminner og kulturmiljø utelatt. Fylkeskommunen antar at det i en del av disse områdene vil det være lokale, regionalt viktige og/eller nasjonale kulturminneinteresser i bestemmelsen. En enkeltvis behandling av søknader forutsetter at forholdet til andre interesser avklares detaljert gjennom søknaden, som kulturminneverdier slik som for eksempel bygg eldre enn 1850 og forholdet til undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9. Det er viktig at bestemmelsene til arealformålet gir klare rammer for den detaljerte vurderingen som skal skje i forbindelse med søknaden.

Kulturminneforvaltningen må få anledning til å uttale seg til søknaden og kulturminneloven § 9 må overholdes.

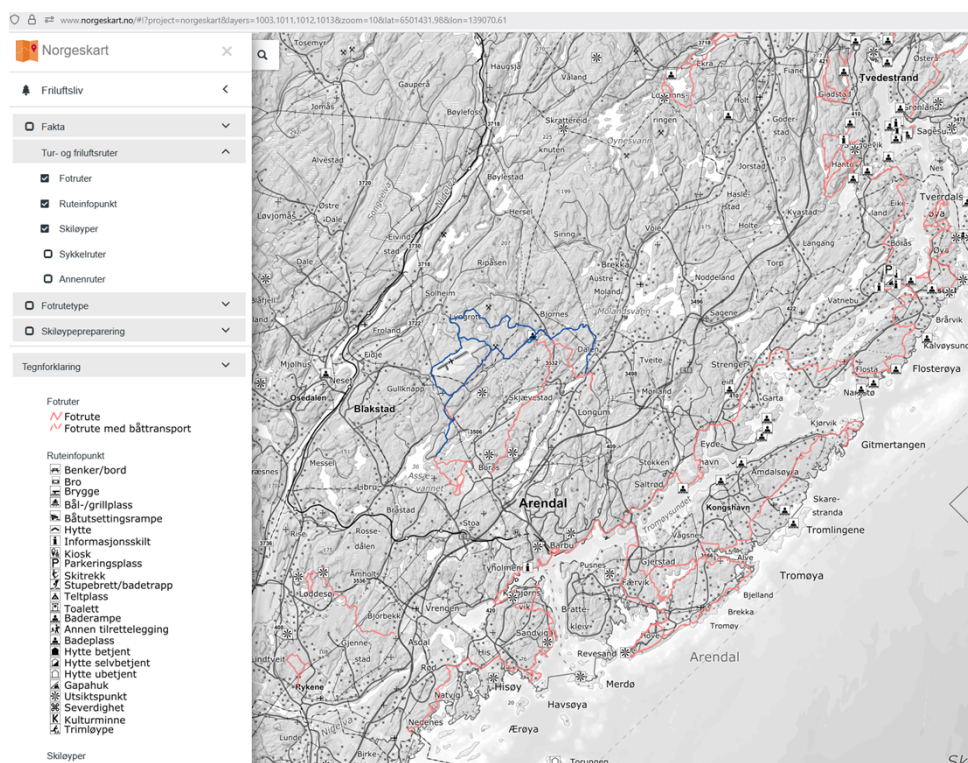
Hensyn til friluftsliv:

Fylkeskommunene skal støtte opp under kommunenes arbeid innenfor friluftsliv og veilede og bidra til å bygge opp kompetanse i kommunene på friluftslivsfeltet.

Områdene i strandsonen er i stor grad allerede bebygd og fremstår som privatiserte, med begrensede eller marginale ferdsels- og rekreasjonsmuligheter for allmennheten. Det er sannsynlig at det vil kunne bli lettere å få godkjent nye tiltak i disse områdene, men det er utfordrende å vurdere det samlede omfanget og de mulige konsekvensene av dette. Eventuelle tiltak vil kunne berøre en rekke hensyn knyttet til strandsoneforvaltningen, og ikke bare friluftsliv. Det bør derfor vurderes om bestemmelsene i § 4.1.B er tilstrekkelig utfyllende, eller om disse hensynene i større grad bør konkretiseres. Alternativt må det vurderes om de relevante hensynene er tilstrekkelig ivarettatt gjennom øvrige bestemmelser i planen. Vi merker oss at det i bestemmelse § 3.1 er lagt inn en formulering om stier, som nå er presisert til å gjelde i 100-metersbeltet langs sjøen: «Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres/plasseres slik at viktige stier bevares. Stier i 100 meters beltet skal vektlegges spesielt.» Dette er et positivt grep, men det bør vurderes om det er behov for ytterligere presiseringer for å sikre allmennhetens tilgang og ivareta strandsoneverdiene på en helhetlig måte. Vi mener ordet «viktige» åpner for skjønn og burde utgå, slik at formuleringen blir «stier bevares».

Et temakart for grønnstruktur og friluftsliv, som viser eksisterende stier og løyper i kommunen, hadde vært et meget nyttig vedlegg til kommuneplanen, og bidratt til å sikre viktige interesser i den videre planleggingen.

Det nasjonale datasettet «Tur- og friluftsruter», tilgjengelig på [Norgeskart](https://norgeskart.no/) kan i første omgang være grunnlag for et slik temakart.



Figur 3: kart som viser datasett med tur- og friluftsruter i Arendal.

Hensyn til samferdsel/forvaltning av fylkesvei

Massedeponi:

Ved vurdering av områder for mulig massedeponi (hensynssonene) har vi forholdt oss til arealene slik de er vist i vedlegget «Konsekvensutredning for Klodeborg, Agderparken Nord, Moland park, Longum Nord, Eyde energipark 3». I bestemmelsene er det tydeliggjort at endelig utforming og omfang må avklares i planprosess. Vi mener det er viktig å skape forutsigbarhet og begrense områder som ikke er aktuelle, da dette kan gi urealistiske forventninger hos potensielle utviklere. Generelt savner vi vurderinger for myke trafikantene, og konsekvens knyttet til økt massetransport ved nærområdene til massedeponiene. Vi har følgende konkrete merknader:

- Moland park: Store deler av Massetak Moland vurderes som urealistisk og bør ikke avmerkes som hensynssone. Det kan ikke etableres massedeponi tett inntil og på fylkeskommunal grunn. Vi kan ikke tillate tiltak som gir økt risiko og begrensninger knyttet til framkommelighet for de myke trafikantene. Dagens gang- og sykkelveg er avkjørselsfri over et lengre strekk. Det er positivt at det er beskrevet at adkomst må finne sted via underordnet vegnett, for ordens skyld gjør vi dere oppmerksom på at dette også omfatter gnr. 24 bnr. 249 og 251. På nevnte tomter har det vært flere henvendelser knyttet til avkjørsel fra fylkesveg som vi har avvist.
- Klodeborg: Fylkeskommunen eier ikke avkjørselen fra Fylkesveg 3534, Sørsvann, den er privat. Vi eier kun grunnen der det er etablert privat adkomst. Tiltak for å bedre forholdene knyttet til sikt for mot gang- og sykkelveg har eier av den private vegen ansvar for.

Merknader til øvrige tema knyttet til samferdsel:

- Parkering: Vi anbefaler at bestemmelsen 6.2 er likelydende med parkeringssone 4 i bestemmelse.6.4, slik at føringer for reguleringsplaner og tiltak blir like.
- Trafikkanalyse: Vi savner opplysninger om hvilke parameter som er lagt til grunn for analysen, og savner analyser basert på overordnet mål og strategi i regional areal- og transportplan for arendalsregionen.

Regionplan Agder 2030

Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av kommunens samfunnsdel og i tråd med fastsatt planprogram. Planen bidrar til at Arendal kommune kan oppnå målsettingene om en bærekraftig areal- og samfunnsutvikling.

Etter fylkeskommunedirektørens vurdering bidrar planforslaget til måloppnåelse av Regionplan 2030 og regional areal- og transportplan for arendalsregionen, ved å følge prinsipper om å ta vare på det vi har og ta hele Agder i bruk – og ved å tilrettelegge for at byer, tettsteder og lokalsentre er utviklet kompakt og med kvaliteter som fremmer helse, deltagelse og trivsel.

Økonomiske konsekvenser

En uttalelse til planforslag har ingen økonomisk konsekvens for fylkeskommunen.

Konklusjon

Etter fylkeskommunedirektørens vurdering er planforslag godt gjennomarbeidet og bidrar til måloppnåelse av Regionplan 2030 og regional areal- og transportplan for arendalsregionen. Fylkeskommunedirektøren har konkrete råd og innspill knyttet til fagområder kulturarv, friluftsliv og samferdsel.

Kristiansand, 18.09.2025

Tine Sundtoft
Fylkeskommunedirektør

Kristin Tofte Andresen
fylkesdirektør