



ARENDAL KOMMUNE
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 16.04.2026
Vår ref: 21/13801-12
Deres ref: 21/2050
Saksbeh.: Åslaug Iversen

Arendal kommune – uttalelse til offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Røed 30

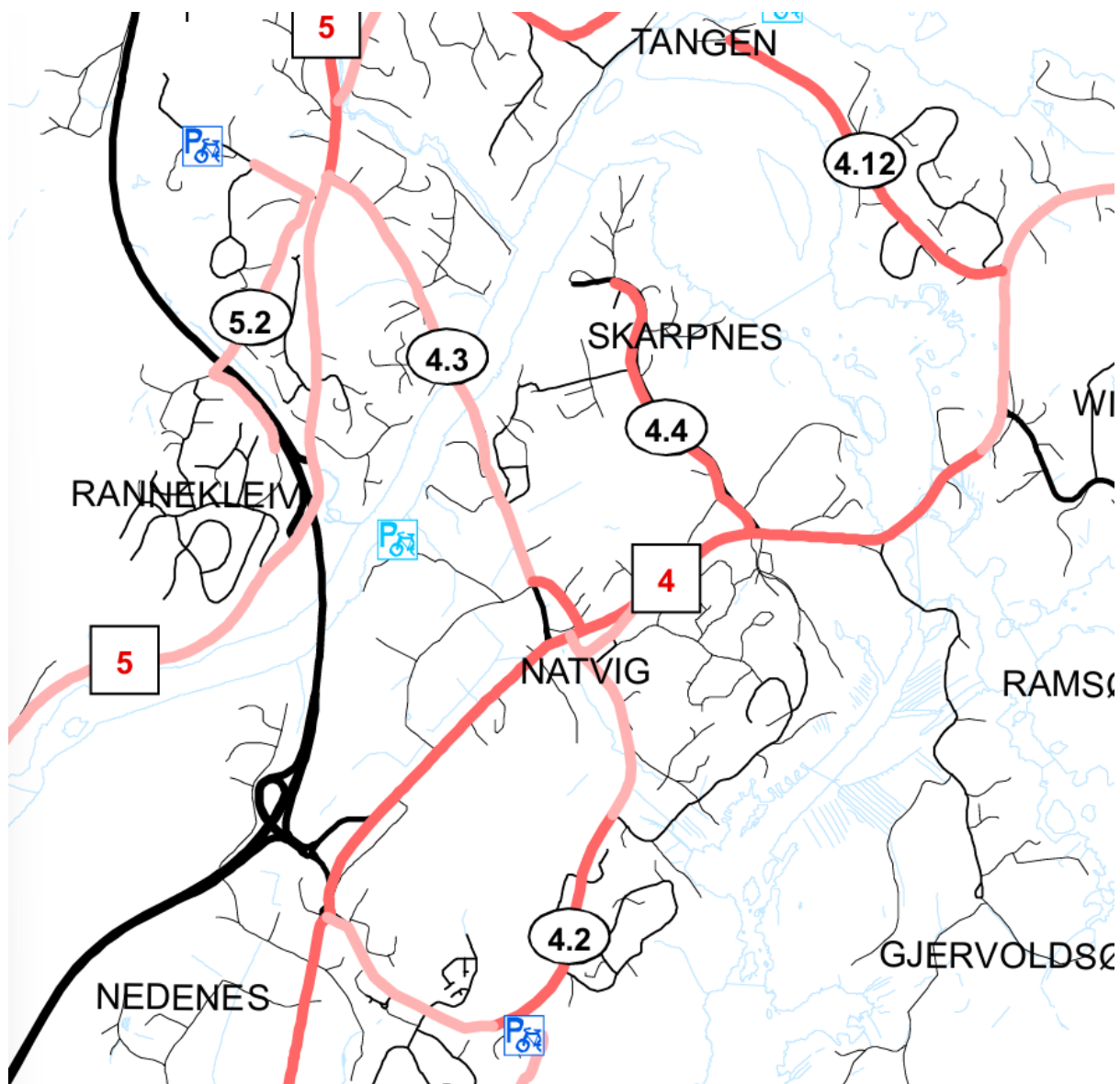
Viser til oversendelsen 27.02.2026 ang. reguleringsplan for Røed 30 i Arendal kommune og til Fylkeskommunen sitt innspill til varsel om oppstart fra 24.06.2021.

Planområdet er i dag bebygget med en enebolig (Røed 30), og består ellers av et ubebygget kupert skogsområde. Planforslaget legger til rette for fire nye boligenheter (tre boliger + sekundærleilighet) i tillegg til eksisterende enebolig. En mindre del av LNF-området reguleres til boligformål, mens resten reguleres til felles uteareal. Eksisterende sti i området ivaretas.

I kommuneplanens samfunns del (2025) er utenforskap definert som en av de største utfordringene i alle aldersgrupper. Utenforskapet i samfunns- og arbeidslivet kan startete tidlig og det er viktig å sikre et godt og trygt sted å bo.

I kommuneplanens arealdel er området i syd satt av til bolig og området i nord er satt av til landbruk, natur- og friluftsområde. Området er regulert i reguleringsplan for Skarpnes m/rev. av del av Røed fra 1994 og der området i syd satt av til bolig og området i nord er satt av til landbruk.

I kommunedelplan for sykkeltrafikk i Arendal (2011) er adkomsten til planområdet vist som en del av en sykkelrute 4.3, som kobler sykkelrutene 4 og 5 sammen. Den delen av sykkelruten som inngår i adkomsten til området, er vist som en strekning der det er planlagt tiltak for sykkel (mørk rød farge). Utfordringen som pekes på i kommunedelplanen er; *Mange uoversiktlige avkjørsler i gang og sykkelveg. Sykkeltrafikk i boliggate ved Natvig og Nedenes.* Effekten av nytt tiltak; *Syklistene separeres fra gående. Bedre sikt til kryss og avkjørsler. Ikke behov for å sykkel gjennom boligområde.*



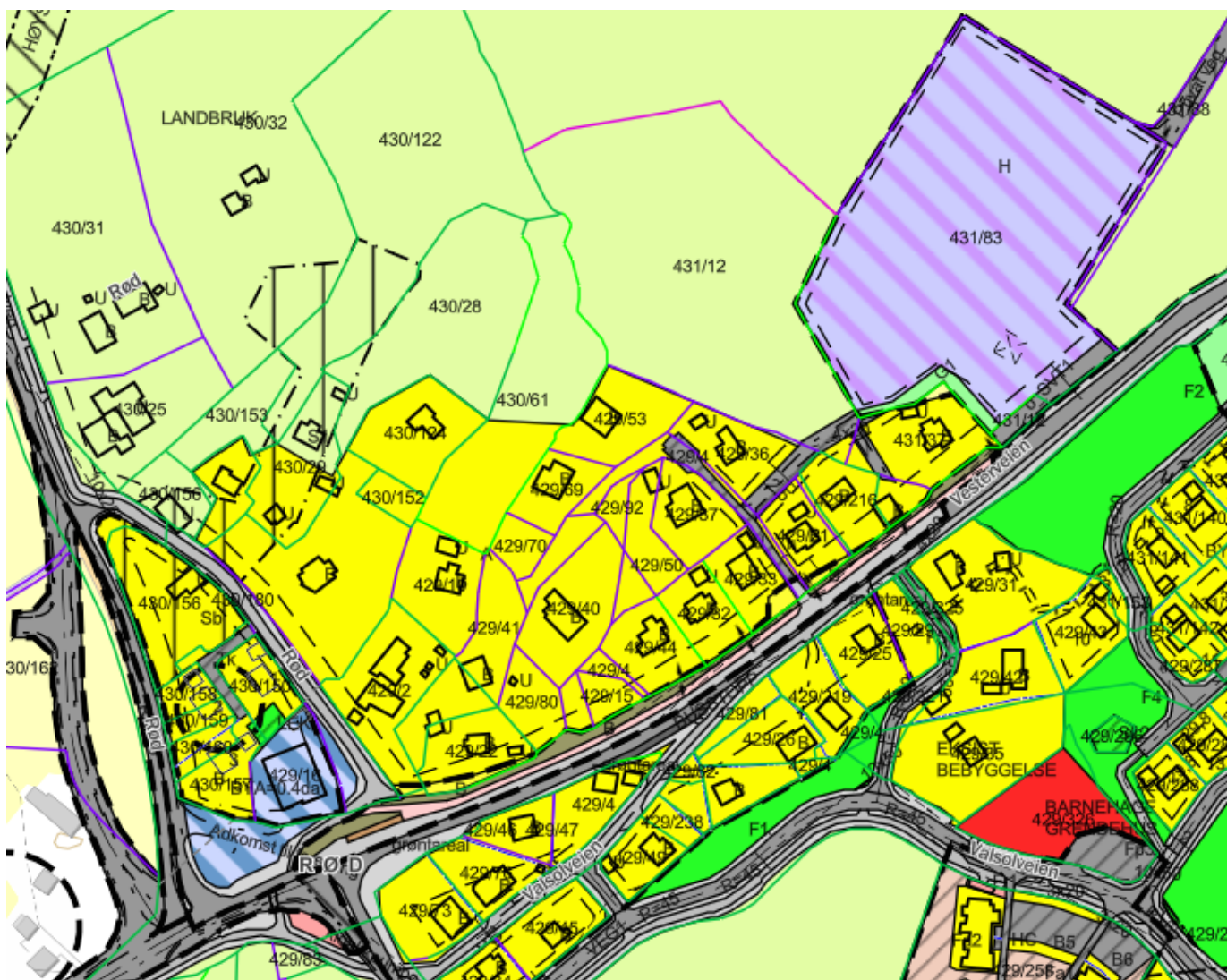
Figur 1 Utsnitt av kommunedelplan for sykkeltrafikk i Arendal, der rute 4.3 går forbi planområdet. (Kilde: Arendal kommune; <https://www.arendal.kommune.no/politikk-og-medvirkning/kommunens-planer/alle-planer/sykeltrafikk-i-arendal-kommunedelplan/>)

Kulturminne

I forbindelse med planoppstart ble det varslet at det kunne bli behov for arkeologisk registrering etter §9 i kulturminneloven. I 2022 ble det foretatt befarings og det ble tatt 9 prøvestikk i planområdet. Det viste seg å ikke være noen automatisk fredete kulturminner i planområdet. Det virker som om det har vært et hageområde trolig i forbindelse med den gamle gården på Rød som har sefrak hus fra før 1850.

Nabolag og folkehelse

I gjelde reguleringsplan fra 1994 er det ikke satt av lekeområder i området rett nord for fv. 420 og planforslaget foreslår å bygge ned noe av det naturlige lekeområde i området. I fortetting i ett eksisterende området er det viktig at nye lekeplasser åpnes opp og blir felles for hele området. Vi ber derfor om at planbestemmelsen pkt. 3.5, endres slik at lekeområdet blir felles for hele nabolaget. Dette for å styrke nabolaget mulighet for inkludering av alle beboerne i område, hindre utenforskap og sikre en møteplass som er åpen for alle i alle aldrer.



Figur 2 Utsnitt fra kartløsningen til Arendal kommune, med gjeldene reguleringsplaner. (Kilde: Arendal kommune; <https://arendal.kommunegis.no/>);

Sykkel

Det er gang- og sykkelvei langs fv. 3548 (Rød) (rute 4.3, fra nord), frem til den kommunale veien som planområdet har adkomst fra. Her har sykelistene valget; enten å sykle i veibanen og krysse fv. 420 for å komme over til gang- sykkelstien (rute 4), eller å ta den kommunale veien og komme ned til undergangen under fv. 420. I planbeskrivelsen mangler det beskrivelse av virkingen (jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd) som planforslaget vil for tiltakene som er nevnt i kommunedelplan for sykkeltrafikk i Arendal. Vil dette planforslaget hindre eller vanskeliggjøre fremtidige tiltak for å tilrettelegge for myke trafikanter i denne viktige forbindelsen mellom rute 4 og 5?

Kommunen må vurdere om planen kommer i konflikt med kommunedelplan for sykkeltrafikk og de tiltakene som planlegges der. Kommunen må også vurdere trafikksikkerheten og gjøre tiltak slik at ikke flere velger å krysse i dagen, over fv. 420, dersom det kommer mer biltrafikk på den kommunale veien.

Frisikt

Planområdet har adkomst fra en kommunalvei, ifølge planbeskrivelsen (kap. 7.4.10) har det vært befarings på området sammen med kommune, der en avtalte en 4x 30 meter. Plankartet viser en friskt på 3 x 30 meter. For å sikre sykelistene på sykkelrute 4.3, inkludert el-sykelistene, er det viktig at det opparbeides tilstrekkelig friskt fra planområdet og ut på den kommunale veien. Vi anbefaler at plankartet oppdateres med friskten som ble avtalt med kommunen.

Plankart

I forkant av høringen/offentlig ettersyn hadde fylkeskommunen en veiledning med kommunen på tekniske forhold rundt plankartet. Plankartet ble revidert før planen kom på høring/lagt ut på offentlig ettersyn.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Avdeling for samfunn, plan og miljø

Åslaug Iversen
Rådgiver
Avdeling for samfunn, plan og miljø

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER
STATENS VEGVESEN

Fra: "Christian Jåvold Githmark" <Christian.Javold.Githmark@glitrenett.no>
Sendt: mandag 2. mars 2026 15:27:13
Til: "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
Emne: Innspill - saknr. 21/2050 - Varsel om offentlig ettersyn - planforslag for Røed 30
Categories: HKA

You don't often get email from christian.javold.githmark@glitrenett.no. [Learn why this is important](#)

Hei,

Glitre Nett AS (GN) har etter energiloven områdekonsesjon i Arendal kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnnett i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

På bakgrunn av dette gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte. GN har etablert høyspent anlegg og lavspent anlegg i området:

- Nettstasjon vist som rød firkant
- Høyspent distribusjonsnett jordkabel vist som røde stiplet streker
- 230 V luftnett vist som heltrukket blå streker
- 230 V jordkabel vist som stiplet blå streker

Skissen under viser en oversikt over kabelanlegget i området:

Avstander:

- Det er en byggeforbudssone på 4 meter, dvs. 2 meter fra senter, av lavspentkabel (230V, 400V, 1000V) til nærmeste bygningsdel.
- For lavspent luftlinjer ønskes det en avstand på 3 meter, dvs. 1,5m fra senter, av luftlinje (230V, 400V, 1000V) til nærmeste bygningsdel.

Andre forhold:

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

Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stettevarende (evigvarende) bruksrettigheter.

Er det behov for avklaring, utredning eller bestilling, bes henvendelsen gå via vår hjemmeside www.glitrenett.no.

Link til bestillingsskjema : <https://www.glitrenett.no/bygge-grave-tilknytte/tilknytning>

Link til skjema for flytting av nettanlegg: <https://www.glitrenett.no/bygge-grave-tilknytte/bygge-grave-rive-og-flytte/flytte-nettanlegg>

Med vennlig hilsen/Best regards,
Christian Jåvold Githmark
Prosjektingeniør
+4799206053

Glitre Nett AS



Arendal kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Vår dato: 16.03.2026

Vår ref.: 202606112-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 21/2050

Saksbehandler: Finn Herje/

22959919/fhe@nve.no

NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Røed 30 - Arendal kommune, Agder

Vi viser til brev datert 27.02.2026 samt vårt generelle svar til oppstartsvarselet.

Formålet med planarbeidet er ifølge det tilsendte planmaterialet å legge til rette for etablering av inntil tre nye boliger samt en sekundærleilighet.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete uttalelse

Planområdet kommer ikke i berøring med våre aktsomhets- eller farekart bortsett fra et lite område ved krysset til adkomstvegen som berøres av våre aktsomhetskart for kvikkleire. Slik vi forstår det skal det ikke gjennomføres tiltak ved krysset.

Tiltakshaver viser i sine kommentarer til vårt [innspill av 24.06.2021 generelle uttalelse](#) at adkomstvegen skal etableres på fjellgrunn.

På bakgrunn av ovennevnte har vi ingen ytterligere kommentarer eller innvendinger til planforslaget.



Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Finn Herje
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Arendal kommune

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I AGDER



Statens vegvesen

ARENDAL KOMMUNE
Postboks 123

4891 GRIMSTAD

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Glenn Solberg / 37019823

Vår referanse:
21/116199-4

Deres referanse:

Vår dato:
15.04.2026

Forslag til reguleringsplan for Røed 30 i Arendal kommune, offentlig ettersyn

Vi viser til oversendelse fra kommunen med e-post den 27. februar 2026.

Saken gjelder offentlig ettersyn av planforslag for Røed 30. I planområdet er det i dag en enebolig, samt et ubebygget kupert skogsområde. Planforslaget legger til rette for å bygge inntil tre nye boliger samt en sekundærleilighet i dette ubebygde området.

Statens vegvesens merknader til planforslaget

Planen tar med seg kjøreveg (privat veg) frem til kommunal veg. Kommunen er vegmyndighet med tanke på utforming av avkjørsel og krav til frisiktsoner. Den kommunale vegen er også i bruk som gang- og sykkelveg, og vegen er koblet til fylkesveg nr. 3548 i eksisterende kryss. Det blir viktig at fartsnivået er lavt på denne vegen for å ivareta de myke trafikantene på strekningen. Videre er det viktig at avkjørslene på strekningen har tilstrekkelige frisiktsoner slik at ulike trafikanter kan se hverandre i tide og rekke å stoppe ved behov.

Når det gjelder skoleveg, så er det tilrettelagt med gang- og sykkelveg frem til skolen på Nedenes.

Ut over dette har vi ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Med hilsen

Erling B. Jonassen
seksjonsleder

Glenn Solberg

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL

STATSFORVALTEREN I AGDER, Postboks 504, 4804 ARENDAL



ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidi Johansen, 37 01 78 31

Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Røed 30 i Arendal kommune

Vi viser til oversendelse datert 27.02.2026 fra Arendal kommune med vedtak om å legge forslag til detaljregulering for Røed 30 ut til offentlig ettersyn.

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse, herunder til sammen inntil 5-6 boenheter.

I området er det høy sannsynlighet for forekomst av syredannende bergarter. Avrenning fra sulfidholdig berg/sulfidholdige overskuddsmasser er å regne som forurensning og er ikke tillatt. Vi legger til grunn at det gjøres tilstrekkelig undersøkelser og at ev. sulfidholdige masser håndteres deretter. Vi minner om at det viktigste tiltaket for å redusere forurensning, er å redusere omfang av sprengning/inngrep i berg.

Etter en enkel gjennomgang vurderer vi at planforslaget for øvrig i tilfredsstillende grad, tar hensyn til de nasjonale og vesentlige regionale interesser som vi er satt til å ivareta.

Med hilsen

Heidrun Flognfeldt Andreassen (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon plan

Heidi Johansen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT
(NVE)
AGDER FYLKESKOMMUNE

Postboks 5091	0301	OSLO
Majorstua		
Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL

Fra: "Rune Riiber Boye" <rrboye@online.no>
Sendt: tirsdag 14. april 2026 18:49:34
Til: "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
Emne: Planforslag for Rød 30 - saksnummer 21/2050
Vedlegg: Planforslag Rød 30 1.pdf, Planforslag Rød 30 2.pdf, Planforslag Rød 30 3.pdf, Planforslag Rød 30 4.pdf, Planforslag Rød 30 5.pdf, Planforslag Rød 30 6.pdf
Categories: TLW

Hei.

Vedlagt følger innspill i sak 21/2050.

6 vedlegg følger.

Mvh.

Rune R.Boye

Vedr. planforslag for Rød 30 – saksnr. 21/2050.

Det henvises til varsel om offentlig ettersyn – planforslag for Rød 30 med frist for innspill til planforslaget 16.4.26.

Vi har hatt ett nytt beboermøte for oss som bor nord for bommen som er plassert syd for avkjørselen til eiendommene Rød 28 og Rød 30.

I forb. med varsling av reguleringsendring for reguleringsplan Skarpnes(Rød) GB 429/2, Arendal kommune sendte vi inn innspill dat. 11.3.21 om flytting av vegbom nord for avkjørsel til Rød 28 og Rød 30 med forslag og argumentasjon for flytting. *Se vedlegg og kartutsnitt (kopi)*

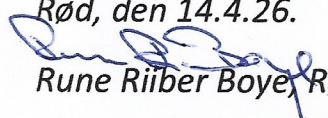
I sakspapirene for planforslag for Rød 30 fremkommer det at kommuneadministrasjonen ikke ønsker å flytte bommen med begrunnelse at dette – slik vi oppfatter det – vil komme i konflikt med gang-og sykkelstien som kommer ut under Vesterveien. *Se vedlegg (kopi)*

Vi fastholder vår tidligere argumentasjon om hvorfor bommen bør flyttes. I den forbindelse kan det også opplyses at disse myke trafikantene som kommer ifra/eller skal til gang-og sykkelstien under Vesterveien er de samme myke trafikantene som benytter veien nord for bommen helt opp til Rød krysset hvor gang-og sykkelstien fortsetter bortover mot Rød sykehjem. Myke trafikanter bruker således en mye lengre avstand på den gamle veien forbi Rød nord for bommen enn syd for bommen ved Saga solsenter.

Det kan også nevnes at Hisøy Bygg som eier Rød 10 nå pga bommens plassering må kjøre inn både syd og nord for bommen for å komme inn til sin virksomhet/base.

Avslutningsvis kan det opplyses at vi ser med bekymring på anleggstrafikk på en sterkt beferdet vei for mye trafikanter i en evt. anleggsperiode for eiendommen Rød 30.

Rød, den 14.4.26.


Rune Riiber Boye, Rød 50.

Rambøll

v/Stig Erik Ørum

Postboks 116,

4662 Kristiansand S.

**Vedr. varsling av reguleringsendring for reguleringsplan
Skarpnes (Røed), GB 429/2, Arendal kommune.**

Det vises til varsling dat. 24.2.21 som bla. er sendt ut til Knut Bolin Sembom, Røed 34 og Gunhild Eva Boye, Røed 24.

Det henvises til skisse Figur 1 side 2/6 samt skisse Figur 5 side 4/6 samt avsnitt side 4/6 vedr. Parkering for boligkomplekset.

Tiltenkt parkeringsplasser som vist på overnevnte skisser kommer i konflikt med veibom som er plassert for å hindre gjennomkjøring fra gamle Saga Video (Røed 10A, B og C) gjennom bebyggelse på Røed og til krysset hovedvei (merket som 3548 på vedlagte kart) mellom Natvig og Asdal.

På initiativ fra oss beboere på Røed og i samarbeide med Arendal kommune ble nevnte bom satt opp for en del år tilbake. Begrunnelsen for dette var at veien igjennom Røed er en kombinasjon av gang-/sykkelsti og adkomst til eiendommene. Veien er en slags forlengelse av gang-/sykkelstien som går langs hovedveien videre retning Asdal.

Dvs. at denne veistubben blir brukt av skolebarn, øvrige fotgjengere, syklistere og også rullestolbrukere fra Røed sykehjem. I tillegg til veibommen ble fartsgrensen redusert til 30 km/t som ett ytterligere forsterket trafikksikkerhets tiltak.

Bommens nåværende plassering gjør at beboere/ansatte på Røed 28 (GB 429/2) også benytter veien igjennom Røed. Til tider er det til dels mye biltrafikk til Røed 28.

Veien gjennom Røed må derfor opprettholdes som en bomvei. Vi foreslår derfor bommen flyttet til oversiden av avkjørsel - se vedlagte kart - til Røed 28 og Røed 30 slik at Røed 28 og Røed 30 har samme adkomstvei som Røed 4 og Røed 6, dvs. veien ned og forbi gamle Saga Video og videre opp til hovedveien.

Ved å plassere veibommen slik vil det minske biltrafikken igjennom Røed og være ett ytterligere forsterket trafikksikkerhets tiltak.

Videre vil en slik foreslått plassering hindre at anleggsmaskiner osv. benytter veien i en evt. anleggs periode. Anleggstrafikk på en vei som også benyttes av «myke» trafikkkanter er lite tilfredstillende hvor det lett kan oppstå trafikk farlige situasjoner. Ved at adkomsten til Røed 28 går ned og forbi gamle Saga Video som foreslått vil kun en liten del av veiens lengde igjennom Røed benyttes.

Vi er selvsagt positive til videre dialog og en evt. befarings.

Se vedlagte kartutsnitt med forklaring samt forslag til ny plassering av veibommen.

Rød, den 11. mars 21.

Øyvind R. Boye Bent Boye
Øyvind og Berit Boye, Rød 14, GB 430/156.

Rune og Åse Marit Boye
Rune og Åse Marit Boye, Rød 50, GB 430/127.

Henrik og Siri D. Moberg
Henrik og Siri Moberg, Rød 46, GB 430/29

Knut Inge Vibeke Sembom
Knut og Vibeke Sembom, Rød 34, GB 430/28.

Thorbjørn & Anne Marit Haslund
Thorbjørn og Anne Marit Haslund, Rød 40, GB 430/124.

Gunhild Eva Boye
Gunhild Eva Boye, Rød 24, GB 430/150.

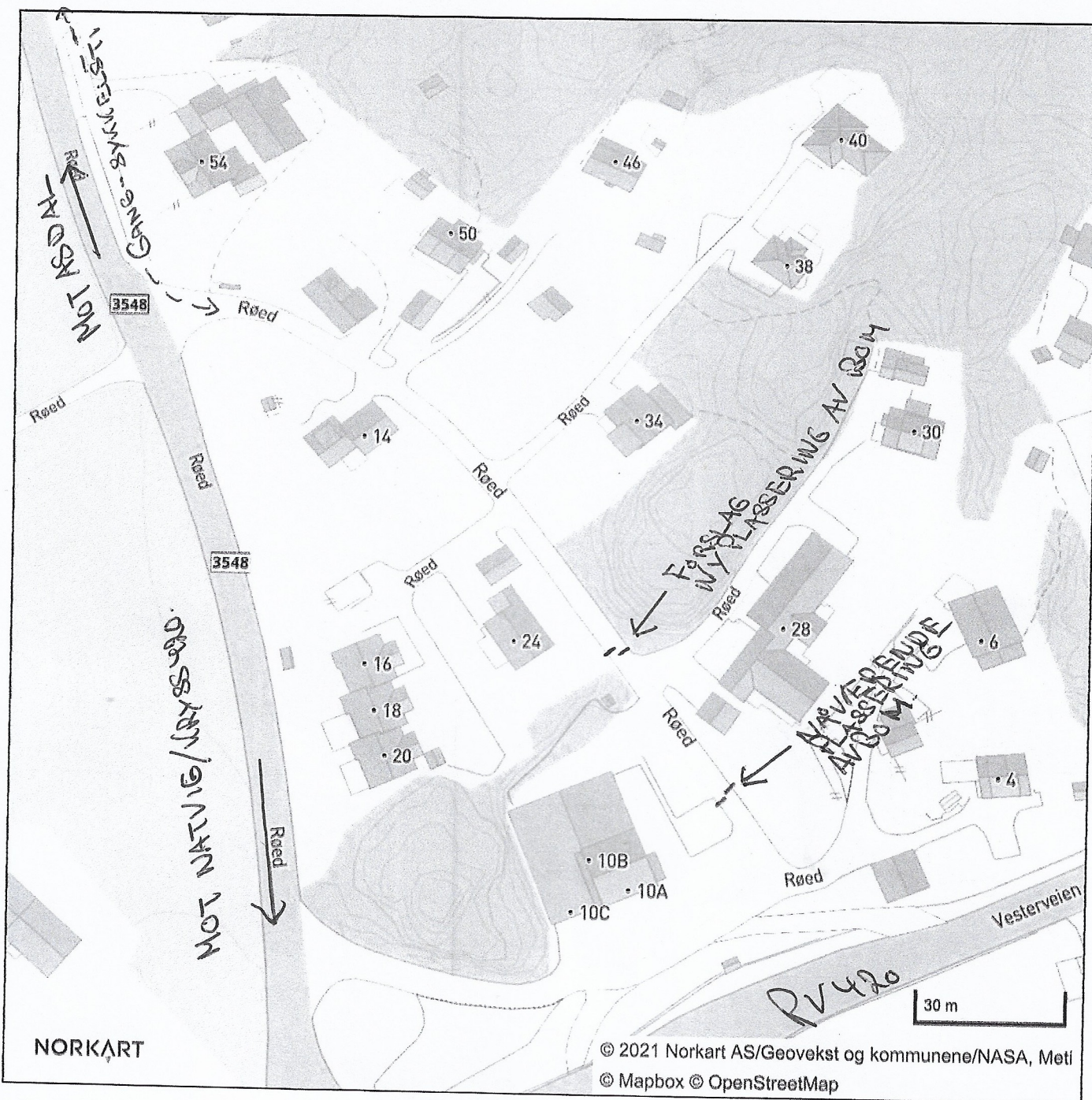
Runar Hansen, Rød 16, GB 430/158.

Erna Engenes, Rød 20, GB 430/160.
Erna Engenes

Kopi sendes til:

Arendal kommune v/Klara Malene Bjørkli.

Arendal kommune



automatisk fredete kulturminner og at seksjon for arkeologi ikke har merknader til planen.

Statens vegvesen – brev datert 11.06.2021

Statens vegvesen har ingen merknader til oppstart.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Tas til orientering*

Direktoratet for Mineralforvaltning – brev datert 17.06.2021

Direktoratet for Mineralforvaltning har ingen merknader til oppstart.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Tas til orientering*

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) – brev datert 24.06.2021

- Påpeker at planen må ta hensyn til flom-, erosjons- og skredfare og allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft.
- Det forutsettes at det gjøres en vurdering av områdestabiliteten i planarbeidet, da deler av planområdet (avkjørselen) består av marine avsetninger med stor mulighet for å finne marin leire (jf. løsmassekart fra NGU). Det må dokumenteres at sikkerheten i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3 er ivarettatt.
- Planforslaget må beskrive hvordan overvannshåndtering tenkes løst.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Planforslaget legger ikke opp til at det skal gjøres byggearbeider i området som er registrert med marine avsetninger i NGUs kart. Det skal gjøres mindre forbedringstiltak på adkomstveien; den skal slakes ut noe og asfalteres ut i breddene.*
- *Konsulent viser til at en økt bruk av eksisterende adkomstvei med tre nye boliger ikke vil medføre noen endringer av betydning i forhold til fare for kvikkleireskred. Ny adkomstvei er i sin helhet prosjektert på fjellgrunn.*
- *Langs adkomstveien ligger et åpent fjell i dagen og veien fremstår som sprengt ut fra dette berget. Kommunedirektøren vurderer at områdestabiliteten er tilstrekkelig belyst i planbeskrivelsen, og at reguleringsplanen ikke vil ha innvirkning på områdestabiliteten.*
- *Kommunedirektøren legger til grunn at NVE vil gi tilbakemelding dersom det er nødvendig å gjøre en nærmere vurdering av områdestabiliteten som følge av de mindre endringene av adkomstveien.*
- *Det er redegjort for mulig håndtering av overvann i VA-rammeplan. Overvannshåndtering er sikret i reguleringsbestemmelsene*

Felles e-post fra naboer i Rød 14, 50, 46, 34, 40, 24, 16 og 20

Naboene på eiendommene Rød 14, 50, 46, 34, 40, 24, 16 og 20 skriver i en felles e-post at de ønsker å flytte bommen som står i enden av den kommunale kjørevegen. Viser til innspill datert 11.03.2021 til endring av Rød 28.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet om flytting av bommen har blitt diskutert internt i kommuneadministrasjonen. Bommen står der den står for å begrense biltrafikken inn første avkjørsel etter Rød-krysset og videre foran Saga solsenter, og sikre at biltrafikken inn til boligområdet kun går via avkjørsel fra fylkesveien lenger nord. I området foran Saga solsenteret kommer gang-/sykkelveien fra Natvigveien ut under Vesterveien. Det er ikke ønskelig å få mer biltrafikk der. Det er bedre for myke trafikanter om trafikken kommer inn veien nord for området og at bommen blir stående der den er, enn om mer trafikk flyttes til det utflytende område

foran solsenteret. Det vil være en mye større fare for skoleelever, særlig de som sykler nedover Rød, om det legges opp til at trafikken skal forbi dette området. Kommunen ønsker derfor ikke å flytte bommen.

Svein Ove Stallemo - e-post datert 30.06.2021

Ber om at høyde på bolig begrenses pga. høydeforskjellene, da tomten som skal bygges ligger vesentlig høyere.

Det oppholder seg tidvis rådyr innenfor det planlagte bygeområdet og en utbygging der vil gjøre at rådyrene mister et område å oppholde seg på.

Kommunedirektørens kommentar:

Stallemo bor i Bjørkeveien 9. I dag grenser boligen mot en skogkledd og ubebygd kolle mot vest. Det er forståelig at Stallemo er bekymret for virkningen tre nye boliger vil ha både på tomt og bolig, og på dyreliv i området.

Boligene langs Bjørkeveien grenser i dag mot trær og kolle mot vest. Selv om tre nye boliger vil medføre noe mer skygge, gir dagens situasjon også skygge på uteområde og boliger. Kommunedirektøren har imidlertid full forståelse for at å grense til tre boliger mot vest vil være en redusert kvalitet sammenlignet med å grense til skog og kolle.

Byggegrensene sikrer avstand til naboene i Bjørkeveien. Det kan ikke gjøres tiltak eller terrenginngrep nærmere nabogrensene enn byggegrensene viser. Det er også gjort endringer i planforslaget etter befaring og behandling i KPU 21.01.2026 som reduserer påvirkningen for naboer. Byggegrensene er flyttet mot vest og mot sør, bort fra boligene i Bjørkeveien. Avstanden fra fasadelivet til Bjørkeveien 9 til ny bolig i BF2 blir over 16 meter, og fra fasadelivet til Bjørkeveien 9 til bolig i BF3 blir ca. 8,5 meter. Tillatt høyde på bolig i BF2 er redusert med 1,5 meter. Det reguleres inn et grøntbelte mellom

Boligen i Bjørkeveien 9 har i dag en høyde på litt over 4 meter fra bakken til topp møne, som gir en mønehøyde på ca. 32,6 moh. Selv om boligen i dag er lav og ligger lavt i terrenget, legger plan- og bygningsloven og reguleringsplanen til rette for at boligen kan bebygges med en mønehøyde på inntil 9 meter fra gjennomsnittlig terreng rundt boligen. Her er det derfor mulig å bygge på boligen slik at den får en mønehøyde som i større grad ligger på linje med tillatt høyde på boligene det nå reguleres for.

Når det gjelder rådyr og dyreliv, vurderer kommunedirektøren at dyrene vil ha store gjenværende arealer å oppholde seg på nord for bygeområdet.

Kommunedirektørens vurderinger

Kommuneplanens føringer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens mål om fortetting av eksisterende boligområder i områder langs kollektivaksene. Et av hovedpunktene i Arendal kommunes arealstrategi er å redusere bilavhengighet gjennom å planlegge slik at folk har kort vei til skole, barnehage, service og møteplasser, noe dette planforslaget bygger opp under.

Nedenes er et attraktivt boområde, og planområdet har gåavstand til både skole, barnehage, butikker og møteplasser. Ikke minst ligger planområdet med svært kort vei til bussholdeplass med hyppige avganger både mot Arendal og mot Grimstad/Kristiansand. Dette er positivt.

Hoveddelen av planområdet er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, mens den nordligvestlige delen er avsatt til LNF. Planforslaget utfordrer kommuneplanens arealdel ved at en liten del av boligområdet med tilhørende adkomstvei (ca. 485 m²) foreslås regulert ut i området som er avsatt til LNF.

Fra: "Jan Huseland" <janhus1957@gmail.com>
Sendt: onsdag 15. april 2026 23:18:27
Til: "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
Emne: reguleringsplan for Røed 17/2026
Categories: TLW

You don't often get email from janhus1957@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Vedr.kommentarer og bekymringer til reguleringsplan Røed 17/2026
(utbygger Røed 30)

1. Overvann er etter planen tenkt renne ned lia mot nord.
Hvorfor skal ikke overvannet ledes vekk i kommunens ledningsnett?
Der er allerede problemer med overvann der turstien går.
2. Ved felling av trær, vil vi poengtere att hekkesesongen er begynt.
(15. mars til 1. august)
3. Der er Rådyr som ferdes i dalen og området ellers, er bekymret for att disse vil bli fortrenget av utbygging og støy.
4. Dersom utbygging blir iverksatt. Hvilke tidsbegrensninger settes m.t.p. klokkeslett for start/stopp og varighet? Vil det bli iverksatt tiltak for å begrense støy og andre ulemper?
5. Prosessen har frem til d.d. ikke vært ryddig etter vår mening,
(initiativtaker har vært særdeles uklar med plasseringer - høyder - størrelse)
6. Vedrørende anleggstrafikk:
Forventer att det blir etablert en sikker gang/sykkelvei der anleggstrafikken skaper utfordringer for myke trafikkanter.

Med hilsen
Nina Thorød og Jan Huseland
Bjørkeveien 5, 4823 Nedenes.

V

Vedr. kommentar til reguleringsplan Røed 17/2026

Som en av naboene til denne planen har vi flg. kommentarer.

1. Vi er bekymret for hvor lenge sprengning og bygging vil foregå, håper det kan settes en frist for gjennomføringen (fra start til slutt)
Etter de signaler vi har hørt mht kostnader etc som utbygger har lagt til grunn er vi redd for at dette prosjektet kan bli vel langvarig.
2. Prosessen til i dag har ikke vært ryddig etter vår mening, mht innspill fra initiativtaker vedr. høyder, plassering av hus etc. Håper at rekkefølgebestemmelsene blir fulgt opp fra kommunen.
3. Er usikker på hvordan overvann etc skal løses.
4. Det går dyretråkk gjennom det planlagte feltet, håper dette løses på en grei måte.

Med hilsen

Hilde og Geir M Larsen

Bjørkeveien 4, 4823 NEDENES

Fra: "Gunn Else Nilsen" <nilsengunnelse@gmail.com>
Sendt: torsdag 16. april 2026 17:58:27
Til: "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
Emne: Reguleringsplan Røed 30 17/2026
Categories: TLW

[You don't often get email from nilsengunnelse@gmail.com. Learn why this is important at <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

Jeg bor i Bjørkeveien 7 og får denne eventuelle byggeplassen rett bak min eiendom.
Jeg er bekymret for byggeprosessen og om utbygger følger de påleggene som blir gitt. Eksempelvis at veien inn i området blir bredere enn pålagt.
Støy fra utbygging som er til sjenanse for oss som bor her og er hjemme på dagtid.
Arbeidstilsynet bør følge med sprengningsarbeidet så ikke noe går galt.
Tilslutt er jeg bekymret for verditap av egen bolig
Hilsen Gunn Nilsen
Sendt fra min iPhone

Fra: "Svein Ove Stallemo" <s-ove-st@online.no>
Sendt: tirsdag 14. april 2026 23:55:02
Til: "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
Emne: Innsigelse reguleringsplan Røed 30 ,sak 21/2050
Categories: TLW

You don't often get email from s-ove-st@online.no. [Learn why this is important](#)
Hei!

Viser til Reguleringsplan for Røed 30, Sak 21/2050.

Viser til dokumentet Detaljplan Røed 30, kapitel 7.4.1 tredje avsnitt som inneholder byggehøyde. Her står det beskrevet at det tillates å bygge terrasse på toppen av bygget.

Jeg har innvendinger mot dette fordi:

- Dette medfører at terrassen vil ligge ca 7 meter over min uteplasse og en vil føle seg beglodd når en sitter der, dersom det bygges bolig med terrasse opppå.
- Dette bryter med byggeskikken i området fordi det er ingen andre hus i området som har terrasse på taket.

I utgangspunktet hadde jeg ønsket at det ikke hadde blitt byggd bolig på nabotomta, men det ser det ut til at det kan bli. Setter likevel pris på at utbygger kommer oss litt i møte med å redusere høyda på boligen og flytte boligen bort fra tomta mi.

Med Hilsen
Birgit og Svein Ove Stallemo
Bjørkeveien 9



Fortidsminneforeningen
Agder avdeling

Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

postmottak@arendal.kommune.no

Dato: 23. april 2026

Deres sak: 21/2050-47

Høringssvar - Offentlig ettersyn av detaljregulering for Røed 30 i Arendal kommune.

Det vises til varsel datert 27. februar 2026 om offentlig ettersyn av reguleringsplan for Røed 30 i Arendal kommune, samt til e-post datert 16. april 2026 hvor vi er gitt utsatt høringsfrist frem til og med 23. april 2026. Vi har ikke tidligere vært inkludert i høringsarbeidet.

Fortidsminneforeningen har som formål å arbeide for langsiktig bevaring av kulturminner og kulturmiljøer, samt å skape allmenn forståelse for verdien av disse. Foreningen jobber gjennom frivilligheten. Våre hovedoppgaver er blant annet å arbeide for god stedstilpasning, styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere oss i lokale vernesaker og påvirke kulturminnepolitikken i Norge.

Sammendrag og konklusjon

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse i form av 2-3 boliger innenfor den del av eiendommen som er avsatt til byggeområde i eksisterende reguleringsplan og arealdel av kommuneplanen.

Eiendommen er undersøkt for arkeologiske kulturminner uten funn. I vest grenser planområdet til bevaringsområde 60 Røed Natvig. Bevaringsområdet består av et eldre bygningsmiljø med flere Sefrak-registrerte bygg og naturlig terreng. Innenfor selve planområdet er det ingen bevaringsinteresser, men det er viktig at det tas hensyn til omgivelsene i forbindelse med en fortetningsplan som denne.

Den større kollen langs adkomstveien mellom den kommunale veien og planområdet er en del av kulturmiljøet i området. Denne kollen er godt synlig fra veien og et fint landskapselement.

Vi finner at ansvarlig søker her har gjort et veldig godt arbeid og at intensjonene i planen er gode, men siden det kun er bestemmelsene og kart som er juridisk bindende ber vi om et par mindre

tydeliggjøringer som vi mener vil sikre en bedre plan i tråd med de intensjoner som vi finner i planbeskrivelsen. Fokuset på god stedstilpasning i randområder til den historiske bebyggelsen har de senere fått betydelig større fokus og er i tråd med nasjonale faglige råd og kommunens gjeldene samfunnsdel. Vi ber derfor om at planens juridiske bestemmelser tydeliggjør noe:

- I bestemmelsene ber vi om at det tydeliggjøres i skrift at hensikten er å sikre godt stedstilpasset ny bebyggelse i randområdet til hensynssone bevaring H570.
- I bestemmelse 2.2. ber vi om at en tydeliggjorde at flate tak ikke er tillatt og at kun pult-, valm-, og saltak tillates med de takvinkler som er oppgitt. I BF2 synes «gk» området som tillater flate tak med terrasse over til å være svært stort. Vi ber om at dette «gk»-området begrenses noe.

Videre ber vi om at taket skal belegges med røde eller sorte teglstein og at takrenner/nedløp bør utføres i zink.

- I bestemmelse 2.3 ber vi om at det også sies at bebyggelsen skal være malt i farger med en lokalhistorisk palett. Ubehandlede fasader tillates ikke.
- Planområdet bør utvides til også å inkludere kollen (om ikke allerede gitt et vern i annen plan) mellom kommunal vei og planområdet som kommunedirektøren viser til at må bevares. Viktig at bestemmelsene tydeliggjør at kollen skal bevares og at ødeleggelse/flatsprenging ikke er tillatt slik en har for bestemmelsesområde #1.
- I fellesbestemmelsene bes det om at det kommer inn en bestemmelse rundt vinduer. Vi tenker da spesielt på utforming og størrelser, slik at store vindusflater ikke tillates og at det blir bruk av vinduer med sprosser i de mest synlige områdene.

Vi takker til slutt for at vi har fått muligheten til å gi innspill. Skulle det være spørsmål i det videre arbeidet så ta gjerne kontakt. I vår frivillighet finnes god arkitekt- og håndverkskompetanse innen eldre bygningsmasse og lokale byggetradisjoner.

Beste hilsen,

Fortidsminneforeningens Agder avdeling
v/Karl Ragnar Gjertsen
Styreleder

Fortidsminneforeningens Agder avdeling
v/Torgrim Landsverk,
Utvalgsleder, Antikvarisk utvalg

KOPI:

- Riksantikvaren
- Statsforvalteren i Agder
- Agder Fylkeskommune v/Seksjonen for kulturminnevern og kulturturisme
- Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag

