

# Detaljplan for Røed 30



**Pollen Bygg & Eiendom**

## 1 INNHOLDSFORTEGNELSE

|        |                                                                                 |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | Innledning .....                                                                | 4  |
| 2      | Hensikt med reguleringen .....                                                  | 4  |
| 3      | Planområdet .....                                                               | 5  |
| 4      | Gjeldene planstatus og overordnende føringer .....                              | 5  |
| 4.1    | Sentrale planer og føringer .....                                               | 5  |
| 4.1.1  | Nasjonale mål .....                                                             | 5  |
| 4.1.2  | Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen .....             | 5  |
| 4.1.3  | Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging ..... | 6  |
| 4.1.4  | Lover og forskrifter .....                                                      | 6  |
| 4.2    | Kommunale planer og føringer .....                                              | 6  |
| 4.2.1  | Kommuneplanens arealdel .....                                                   | 6  |
| 4.2.2  | Kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2025 – 2040 .....                       | 6  |
| 4.2.3  | Kommunedelplan for trafikksikkerhet 2016 - 2020 .....                           | 6  |
| 4.2.4  | Kommunedelplanen for grønnstruktur .....                                        | 6  |
| 4.2.5  | Kommunedelplan for klima og energi (2025-2030) .....                            | 7  |
| 4.2.6  | Kommunedelplan for kulturminner .....                                           | 7  |
| 4.2.7  | Kommunedelplan for kultur (2026 – 2035) .....                                   | 7  |
| 4.2.8  | Kommunedelplanen for sykkel .....                                               | 7  |
| 4.2.9  | Kommunedelplan for småbåthavner .....                                           | 8  |
| 4.2.10 | Kommunedelplan for bevaring .....                                               | 8  |
| 4.2.11 | Kommunedelplanen for landbruk .....                                             | 8  |
| 5      | Forhold til eksisterende reguleringsplaner og arealdel av kommuneplan .....     | 9  |
| 5.1    | Forhold til kommuneplanens arealdel .....                                       | 9  |
| 5.2    | Eksisterende reguleringsplan .....                                              | 10 |
| 6      | Planprosess og medvirkning .....                                                | 11 |
| 6.1    | Oppstart av planarbeid .....                                                    | 11 |
| 6.2    | Oppsummering og kommentarer til innkomne innspill .....                         | 14 |
| 6.2.1  | Statsforvalteren i Agder .....                                                  | 14 |
| 6.2.2  | Agder Fylkeskommune .....                                                       | 14 |
| 6.2.3  | Statens Vegvesen .....                                                          | 15 |
| 6.2.4  | Direktoratet for mineralforvaltning .....                                       | 15 |
| 6.2.5  | Rune Riiber Boye (Nabo, hjemmelshaver til 430/127) .....                        | 15 |
| 6.2.6  | Svein Ove Stallemo (nabo, hjemmelshaver til 429/69) .....                       | 16 |
| 6.2.7  | NVE .....                                                                       | 16 |
| 6.3    | Førstegangs behandling i kommuneplanutvalget .....                              | 16 |
| 7      | Planforslaget .....                                                             | 17 |
| 7.1    | Generelt .....                                                                  | 17 |
| 7.2    | Planavgrensning .....                                                           | 17 |
| 7.3    | Arealbruk .....                                                                 | 20 |
| 7.4    | Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene .....                            | 20 |
| 7.4.1  | Bebyggelse og anlegg .....                                                      | 20 |
| 7.4.2  | Byggeområder – ny bebyggelse .....                                              | 20 |
| 7.4.3  | Bestemmelsesområde for bevaring av kolle .....                                  | 21 |
| 7.4.4  | Byggeområder – eksisterende bebyggelse .....                                    | 21 |
| 7.4.5  | Øvrig kommunaltekniske anlegg - renovasjon .....                                | 21 |
| 7.4.6  | Felles uteoppholdsareal – frilek .....                                          | 21 |
| 7.4.7  | Private uteplasser .....                                                        | 21 |
| 7.4.8  | Terrengtilpasning .....                                                         | 21 |
| 7.4.9  | Lekeplasser .....                                                               | 22 |
| 7.4.10 | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....                                | 23 |

|        |                                                                    |    |
|--------|--------------------------------------------------------------------|----|
| 7.4.11 | Intern adkomstvei.....                                             | 23 |
| 7.4.12 | Eksisterende adkomstvei frem til plangrensen.....                  | 24 |
| 7.4.13 | Parkering .....                                                    | 25 |
| 7.4.14 | Vann og avløp .....                                                | 25 |
| 7.5    | Grønnstruktur .....                                                | 27 |
| 7.6    | Hensynssoner.....                                                  | 28 |
| 7.7    | Eiendomsgrenser .....                                              | 28 |
| 8      | Konsekvenser av planforslaget .....                                | 28 |
| 8.1    | Nærmiljø og friluftsliv.....                                       | 28 |
| 8.1.1  | Dagens situasjon .....                                             | 28 |
| 8.1.2  | Konsekvenser og avbøtende tiltak .....                             | 28 |
| 8.2    | Barn og unges interesser.....                                      | 28 |
| 8.2.1  | Dagens situasjon .....                                             | 28 |
| 8.2.2  | Konsekvenser og avbøtende tiltak .....                             | 28 |
| 8.3    | Mobilitet .....                                                    | 28 |
| 8.3.1  | Sikker skolevei.....                                               | 29 |
| 8.4    | Universell utforming .....                                         | 30 |
| 8.5    | Forhold til kulturminner .....                                     | 30 |
| 8.5.1  | Konsekvenser og avbøtende tiltak .....                             | 31 |
| 8.6    | Landskapsanalyse .....                                             | 31 |
| 8.7    | Forhold til Naturmangfoldloven (nml) (§8 – 12) .....               | 32 |
| 8.7.1  | §8 Kunnskapsgrunnlaget.....                                        | 32 |
| 8.7.2  | §9 Føre-var-prinsippet.....                                        | 32 |
| 8.7.3  | §10 Økosystemtilnærming og samlet belastning .....                 | 32 |
| 8.7.4  | §11 Kostnaden ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver..... | 32 |
| 8.7.5  | §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.....               | 32 |
| 8.8    | Naturmiljø - Biologisk mangfold .....                              | 33 |
| 8.8.1  | Situasjonsbeskrivelse .....                                        | 33 |
| 8.8.2  | Konsekvenser og avbøtende tiltak .....                             | 34 |
| 8.9    | Naturressurser.....                                                | 34 |
| 8.9.1  | Jord- og skogbruk.....                                             | 34 |
| 8.10   | Forhold til områdestabilitet .....                                 | 35 |
| 8.11   | Økonomiske konsekvenser for Arendal kommune .....                  | 35 |
| 9      | Risiko og sårbarhetsanalyse .....                                  | 36 |
| 9.1    | Bakgrunn .....                                                     | 36 |
| 9.2    | Metode.....                                                        | 36 |
| 9.3    | Uønskete hendelser, konsekvenser og tiltak.....                    | 37 |
| 10     | Forslagsstillers vurdering.....                                    | 39 |
| 11     | Vedlegg .....                                                      | 39 |
| 12     | Kilder .....                                                       | 40 |

## 2 LISTE OVER FIGURER, BILDER OG ILLUSTRASJONER

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figur 1 Skråfoto som viser planområdet og omkringliggende bebyggelse og infrastruktur .....                           | 4  |
| Figur 2 Ortofoto som viser planområdet og omkringliggende bebyggelse .....                                            | 5  |
| Figur 3 Utsnitt av kommunedelplan for sykkel .....                                                                    | 8  |
| Figur 4 Landbruksområder.....                                                                                         | 9  |
| Figur 5 Utsnitt av kommuneplanens arealdel .....                                                                      | 10 |
| Figur 6 Reguleringsplan for Skarpnes, vedtatt 14.03.1994 - skravur viser omriss av denne plan ved varslingslinje..... | 11 |
| Figur 7 Kart vedlagt oppstartsmelding og annonse .....                                                                | 13 |
| Figur 8 Forslag til reguleringsplankart.....                                                                          | 18 |
| Figur 9 Forslag til illustrasjonsplan tilhørende reguleringsplankart .....                                            | 19 |
| Figur 10 Terrengsnitt – revidert 30.01.2026 .....                                                                     | 22 |
| Figur 11 Kryss mellom Røed 30 og Fylkesvei 178 .....                                                                  | 23 |
| Figur 12 Lengdeprofil for adkomstvei .....                                                                            | 24 |
| Figur 13 Lengdeprofil for eksisterende adkomstvei.....                                                                | 25 |
| Figur 14 Kartutsnitt som viser kommunale vann- og avløpsledninger i området med tilkoblingspunkt .....                | 26 |
| Figur 15 Prinsippskisse som viser avrenning fra området .....                                                         | 27 |
| Figur 16 Skolevei fra nye boliger til Nedenes skole .....                                                             | 29 |
| Figur 17 SEFRAK-registrerte bygninger i nærområdet utenfor planområdet .....                                          | 31 |
| Figur 18 Utsnitt av naturdatabasen .....                                                                              | 33 |
| Figur 19 Kart som viser dyrkbar mark innenfor planområdet .....                                                       | 34 |
| Figur 20 Marin grense og mulig marin leire .....                                                                      | 35 |

## 3 LISTE OVER TABELLER

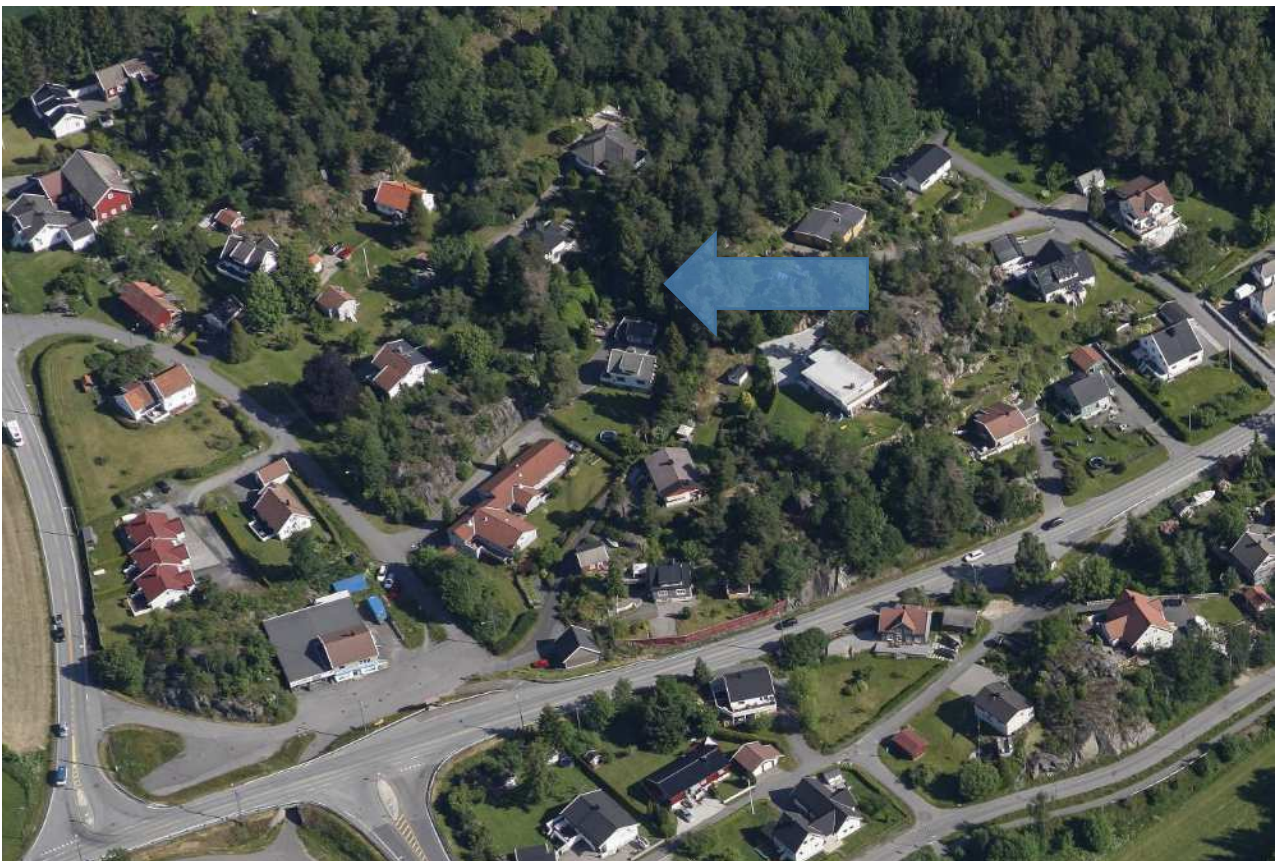
|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Tabell 1 Arealtabell fordelt på ulike formål.....         | 20 |
| Tabell 2 Samlet risikovurdering - risikomatrise .....     | 36 |
| Tabell 3 Bruttoliste over mulige uønskede hendelser ..... | 37 |
| Tabell 4 Oppsummering av hendelser i ROS-analyse .....    | 38 |

# DETALJPLAN FOR **RØED 30** ARENDAL KOMMUNE

## PLANBESKRIVELSE

### 1 INNLEDNING

Pollen Bygg & Eiendom har på vegne av Lætif Akber utarbeidet forslag til detaljplan betegnet «Røed 30». Eiendommen er regulert til boligformål og landbruksområder i reguleringsplan for Skarpnes, sist revidert 04.05.1993. Det åpnes i denne planen for fortetting etter utarbeidelse av bebyggelsesplan. Begrepet bebyggelsesplan eksisterer ikke lenger, og er erstattet av detaljreguleringsplan.



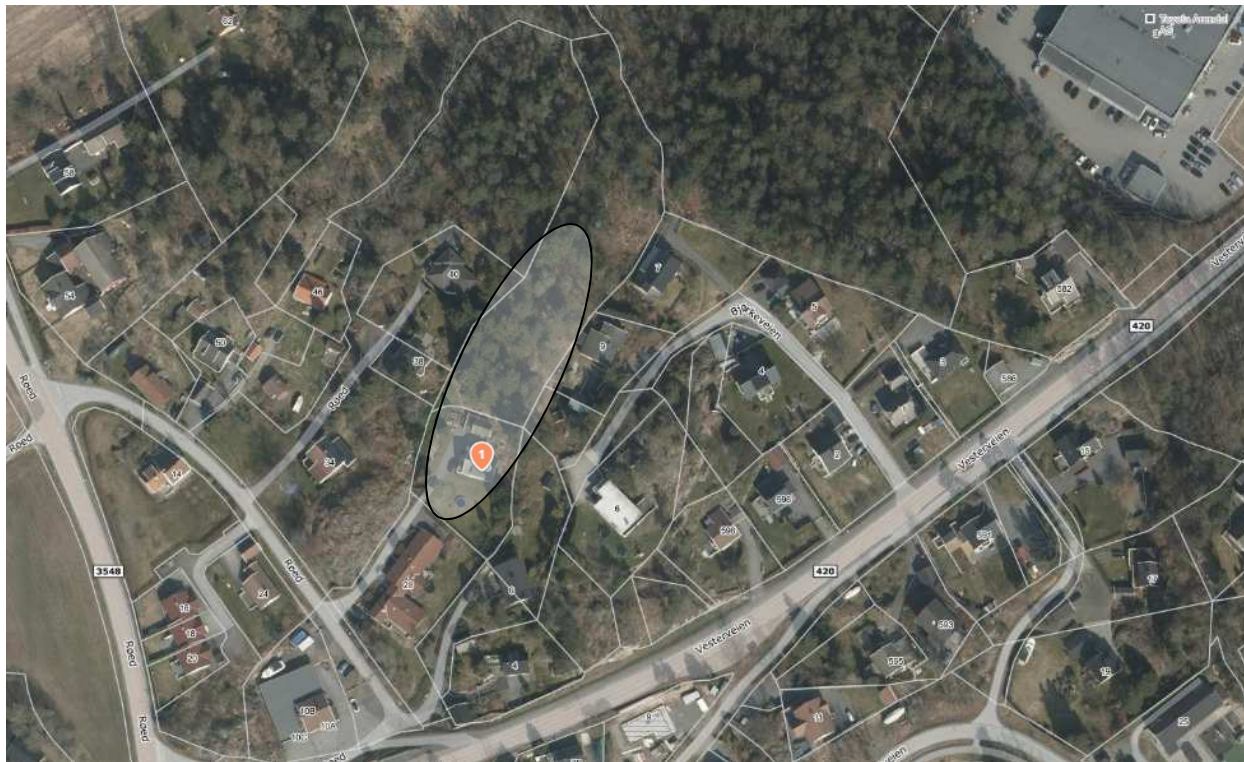
Figur 1 Skråfoto som viser planområdet og omkringliggende bebyggelse og infrastruktur

### 2 HENSIKT MED REGULERINGEN

Hensikten med reguleringen 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. Det har også blitt vurdert om det kan være mulig å utnytte deler av regulert landbruksområde til byggeformål. Planforslaget foreslår å omdisponere en mindre, inneklemt del av landbruksområdet til boligformål.

### 3 PLANOMRÅDET

Planområdet består av eiendommen 429/10 (eksisterende bolig) og deler av 430/61, samt deler av 429/2 som omfatter adkomstveien. Området er på ca. 4 800 m<sup>2</sup>, hvorav ca. 1800 m<sup>2</sup> blir avsatt til tomter for ny bebyggelse, ca 1200 m<sup>2</sup> til tomt for eksisterende bolig og ca 1200 m<sup>2</sup> til grønnstruktur og felles uteoppholdsområde. Det resterende arealet er disponert til trafikkareal i form av adkomstvei med sideareal.



Figur 2 Ortofoto som viser planområdet og omkringliggende bebyggelse

## 4 GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNENDE FØRINGER

### 4.1 Sentrale planer og føringer

#### 4.1.1 Nasjonale mål

Overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planleggingen. Dette gjelder blant annet mål om redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, alle skal ha muligheter for friluftsliv, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle mv.

#### 4.1.2 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

#### 4.1.3 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer. Målet er definert slik: Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

#### 4.1.4 Lover og forskrifter

I tillegg til plan- og bygningslovens (pbl) vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (f eks naturvernloven og kulturminneloven) som har bestemmelser om disponering av arealer og naturressurser.

## 4.2 Kommunale planer og føringer

#### 4.2.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel for perioden 2023 – 2033 ([Planbeskrivelse 2023-2033.pdf](#)) er planområdet avsatt til eksisterende boligområde. Ytterligere detaljer om arealplanstatus på regulerings- og kommuneplannivå er gjort i kapittel 5.

#### 4.2.2 Kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2025 – 2040

Arealpolitikkdelen i kommuneplanens samfunnsdel ([Arendal mot 2040](#)) har 3 satsningsområder:

- Livskvalitet
- Bærekraftig vekst
- Tillit og demokrati

Under hvert satsingsområde er det satt ulike mål som kommunen vil prioritere å jobbe mot.

Det er også vedtatt en arealstrategi. Arealstrategien bygger opp under mål og prioriteringer i samfunnsdelen. Den gir retning for kommunens langsiktige arealbruk og er førende for kommuneplanens arealdel. Det kan leses mer om arealstrategien her: [Arealstrategi](#)

I tillegg til selve kommuneplanen er det utarbeidet en del temaplaner/ kommunedelplaner ([Planer - Arendal kommune](#)) der ulike spesifikke tema er belyst. I det følgende er det vurdert relevante temaplaners innvirkning på planforslaget.

#### 4.2.3 Kommunedelplan for trafikksikkerhet 2016 - 2020

Kommunedelplan for trafikksikkerhet 2016-2020 ble vedtatt i bystyremøte 1. september 2016, PS 123/16. Trafikksikkerhetsplanen er en strategisk plan for trafikksikkerhetsarbeidet i kommunen for en 4-års periode. Planen inneholder som vedlegg en prioritert tiltaksliste. Det er ingen tiltak i tiltakslisten som vil få virkninger for dette planforslaget. Det er gjennomført flere tiltak i området de siste tiårene, og trafikksikkerheten for myke trafikanter oppleves som god.

Arendal kommune arbeider med ny kommunedelplan for trafikksikkerhet 2021-2022. Kommunen ønsker innspill til forslag til planprogram. Frist for merknader er 31. januar 2021.

#### 4.2.4 Kommunedelplanen for grønnstruktur

Kommunedelplan for grønnstruktur ble vedtatt av bystyret 02.03.2005. Kommunedelplanen gir en oversikt over kommunens grøntområder og utfordringer, og gir grunnlag for valg av prioriteringer

av konkrete tiltak. Planområdet grenser mot fine grøntområder mot nord og over mot Skarpnes. Lenger syd- og vestover langs Nidelva er det større naturområder som representerer gode muligheter for friluftsliv.

#### 4.2.5 *Kommunedelplan for klima og energi (2025-2030)*

Arendal kommune har utarbeidet en klima- og energiplan ([Klima- og energiplan](#)) som ble vedtatt 11.12.2025. Planens hovedmål lyder slik:

*«Arendal skal vokse, men samtidig redusere utslippene og bli en 1.5 graders by innen 2040.»*

Dette er tenkt løst ved en rekke tiltak som er omtalt i planen.

#### 4.2.6 *Kommunedelplan for kulturminner*

Bystyret vedtok 2. april 2020 kommunedelplan for kulturminner.

Hensikten med planarbeidet har vært å nå kommunens mål om å gjøre kulturminner og kulturarv synlig og tilgjengelig, og bidra til at vår lokale historie blir gjort levende for innbyggerne. Formålet med planarbeidet er å få frem kunnskap om viktig kulturarv i kommunen.

Planen beskriver 4 utvalgte temaer:

- Bevaringsverdige parker, allèer og hager
- Maritime kulturminner
- Krigsminner fra 2. verdenskrig
- Uthavner

Det er ingen elementer i planområdet eller i umiddelbar nærhet til dette som berøres av denne kommunedelplanen.

#### 4.2.7 *Kommunedelplan for kultur (2026 – 2035)*

Kommunedelplan for kultur er sendt på høring med høringsfrist 30. januar 2026. Høringsforslaget kan leses her: [Kommunedelplan for kultur 2026-2035 - Arendal kommune](#)

Inntil ny plan er vedtatt gjelder eksisterende kommunedelplan for 2017-2020, vedtatt 16.03.2017.

Planen omfatter hele kulturfeltet og inkluderer kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet, som er et krav for å kunne få statlige spillemidler til bygg og anlegg.

Det følger av planen at folkehelseperspektivet skal legges til grunn i alt planarbeid og at tverrsektoriell planlegging er viktig. Videre følger det at ved utbygging av større boligfelt skal det skapes tilknytning til eksisterende turløypenett. Dette er godt ivarettatt i planforslaget for Røed 30.

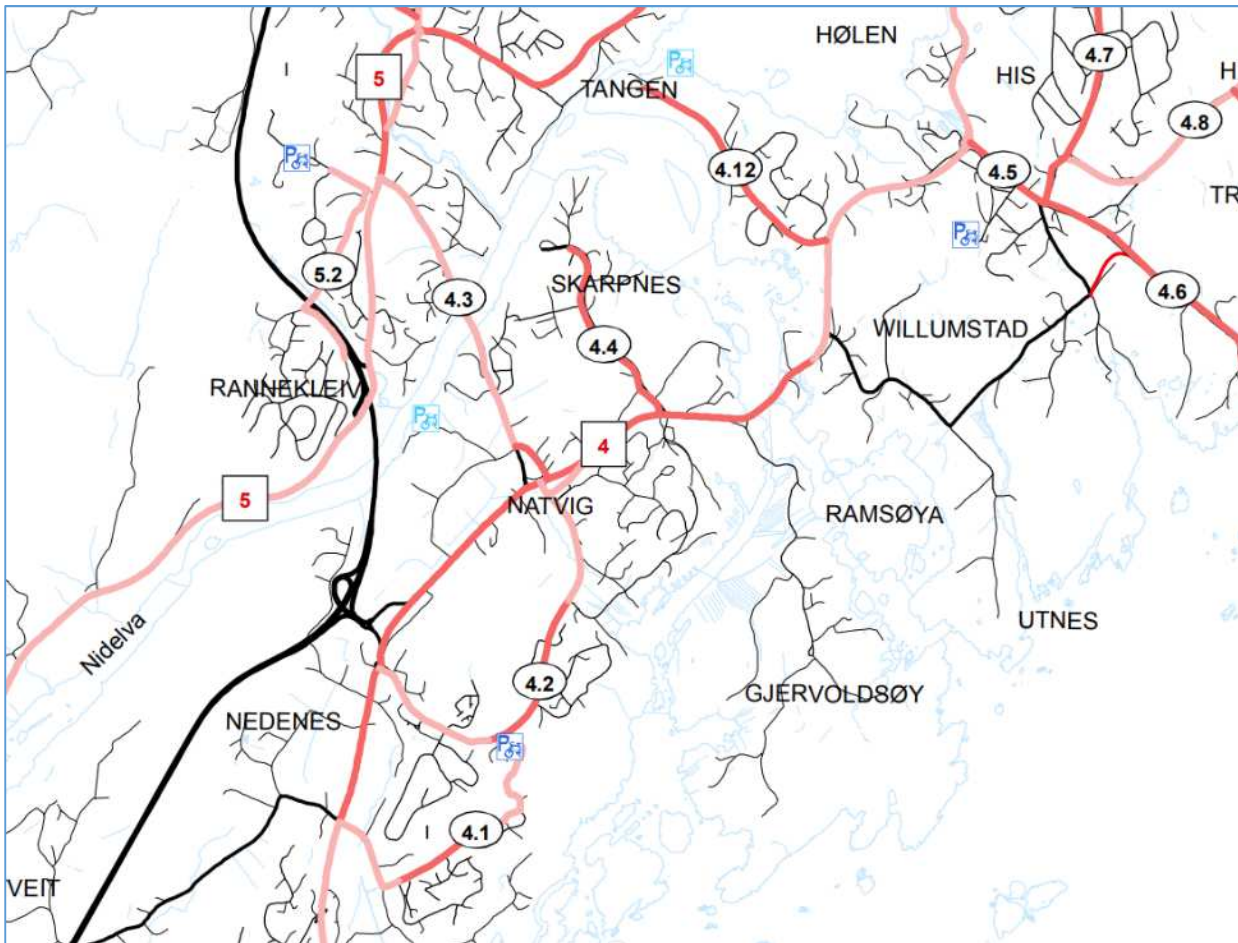
#### 4.2.8 *Kommunedelplanen for sykkel*

Kommunedelplan med konsekvensutredning for sykkel ble vedtatt i bystyret 25.08.2011.

Intensjonen med kommunedelplanen er:

- Øke sykkeltrafikken i Arendal fra 5% til 10% av alle reiser.
- Legge til rette for trygg skoleveg så 80% av barn og unge skal sykle eller gå til skolen.
- Bidra til at det blir trygt og mer attraktivt å sykle i Arendal gjennom et godt tilrettelagt sykkelveinett.

Planen omfatter flere ruter og tiltak. Hovedrute 4 går forbi planområdet og er beskrevet som: «Sentrum - His - Nedenes - Grimstad». Det er gang/sykkelvei forbi planområdet.



**Figur 3 Utsnitt av kommunedelplan for sykkel**

#### 4.2.9 Kommunedelplan for småbåthavner

Planområdet er ikke omfattet av kommunedelplan for småbåthavner.

#### 4.2.10 Kommunedelplan for bevaring

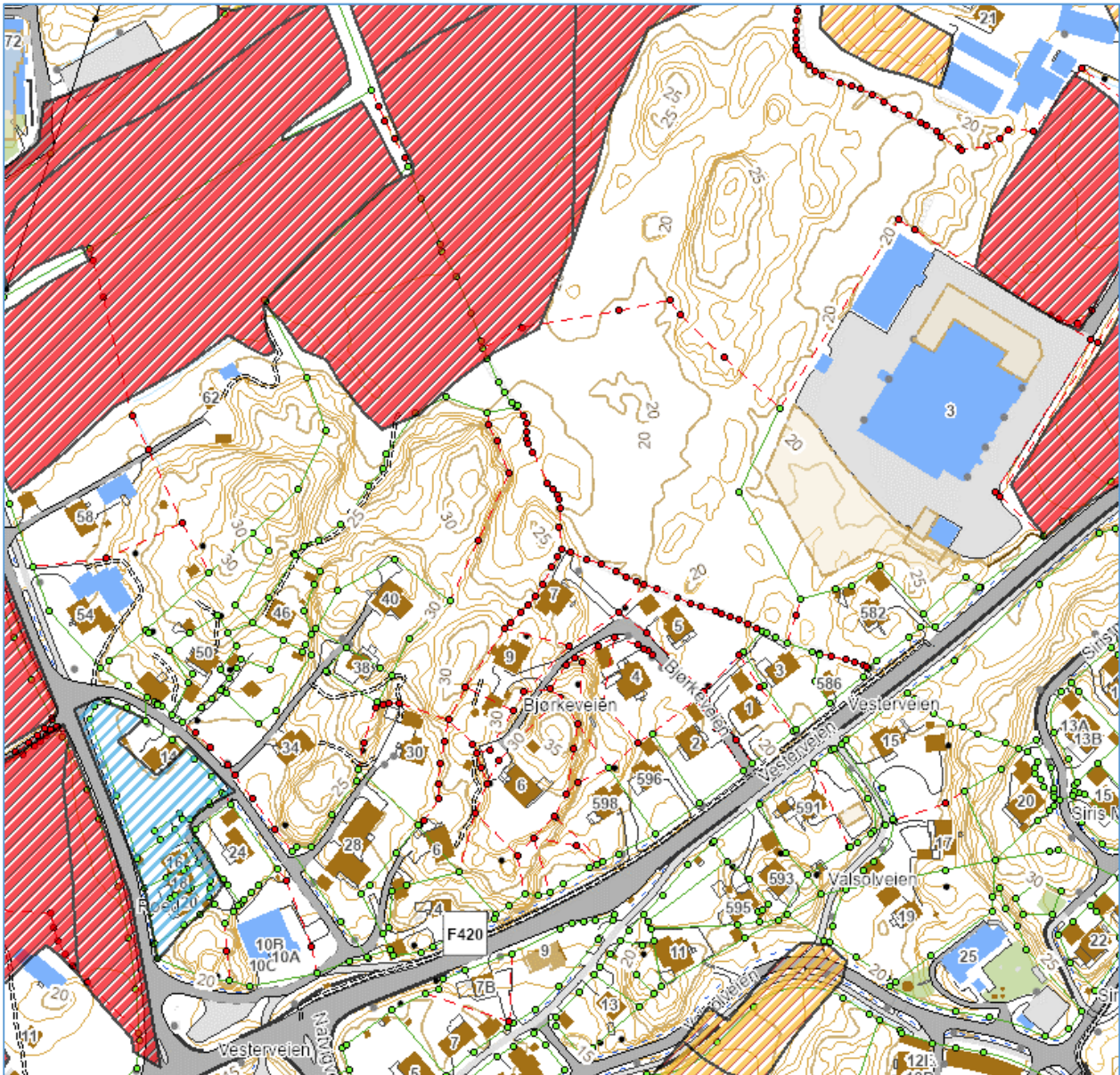
Planområdet er ikke omfattet av kommunedelplan for bevaring.

#### 4.2.11 Kommunedelplanen for landbruk

Kommunedelplan for landbruk ([Landbruksplan - Arendal kommune](#)) ble vedtatt 27.04.2023. Landbruksplanen i Arendal skal være et verktøy for den kommunale landbruksforvaltningen og planen skal være en temaplan som gir innspill til fremtidig arealforvaltning. Landbruksplanen omfatter stedbunden næring som jordbruk, skogbruk, hagebruk og utmarksnæring.

Landbruksplanen omfatter stedbunden næring som jordbruk, skogbruk, hagebruk og utmarksnæring.

Det er landbruksområder omkring planområdet, men ingen områder som er innenfor «kjerneområde Landbruk». Figur 4 viser registrerte landbruksområder omkring planområdet.

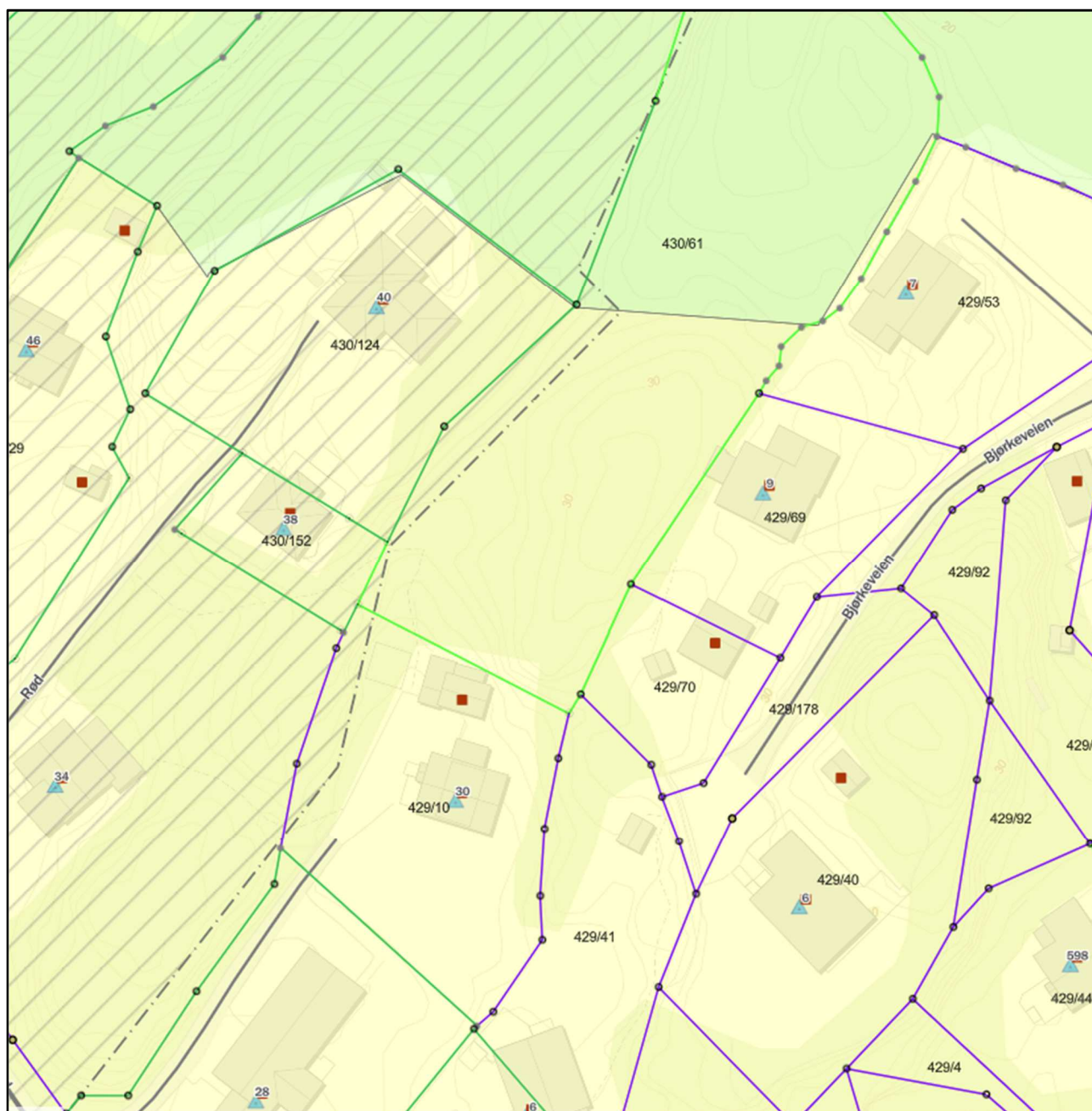


Figur 4 Landbruksområder

## 5 FORHOLD TIL EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER OG AREALDEL AV KOMMUNEPLAN

### 5.1 Forhold til kommuneplanens arealdel

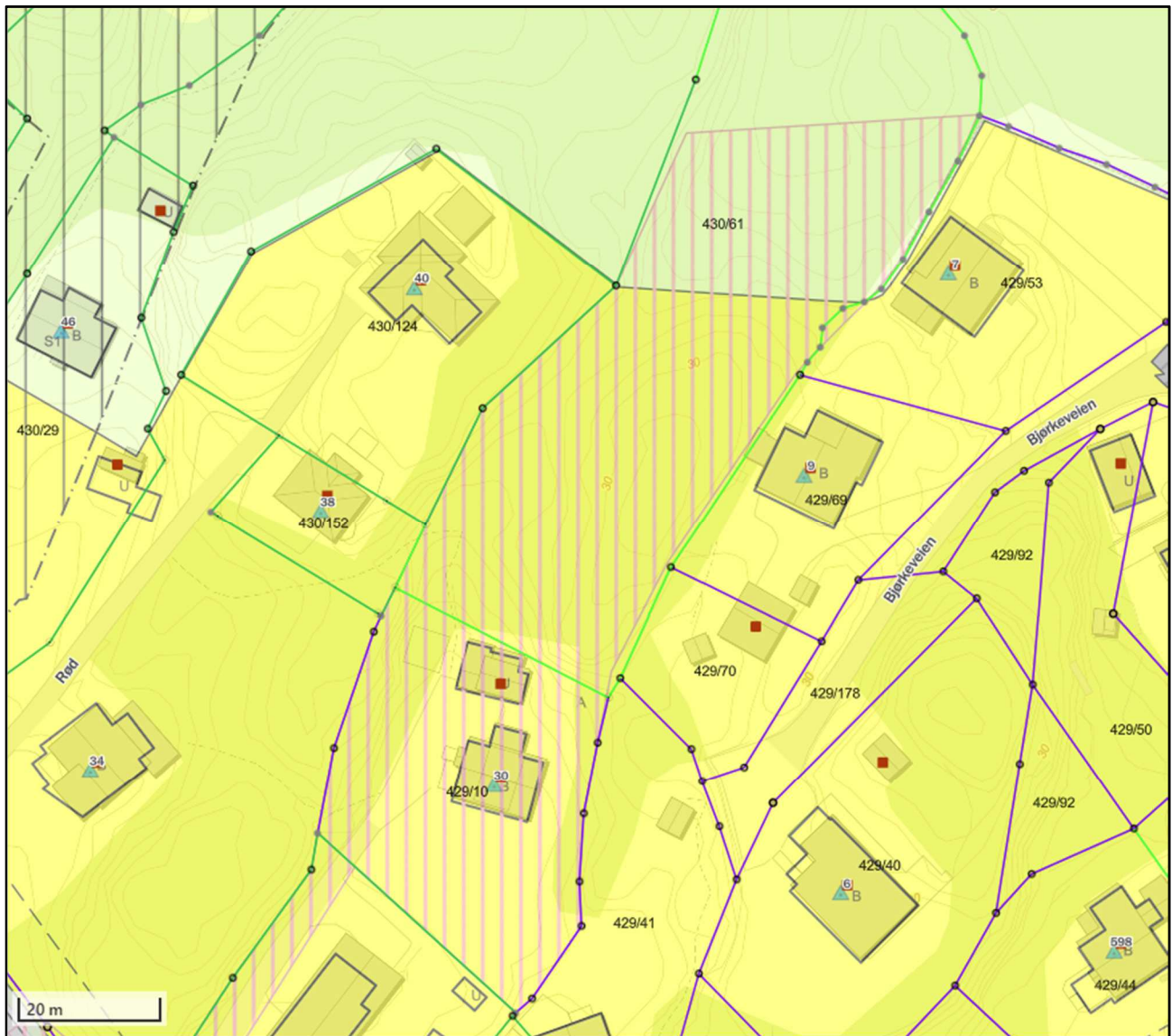
Planområdet er angitt som eksisterende boligområde og LNF-område i arealdel av kommuneplanen. Utsnitt av arealplankartet er vist under.



**Figur 5 Utsnitt av kommuneplanens arealdel**

## 5.2 Eksisterende reguleringsplan

Området er regulert i reguleringsplan for «Skarpnes». Planen har arealplan id 1708r2 og ble vedtatt 14.03.1994. Kartutsnitt under viser denne. Her vises også skravur som viser utstrekningen av planområdet som ble varslet ved oppstart av pågående planarbeid.



Figur 6 Reguleringsplan for Skarpnes, vedtatt 14.03.1994 - skravur viser omriss av denne plan ved varslings

## 6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### 6.1 Oppstart av planarbeid

Det ble avholdt oppstartsmøte med Arendal kommune 21.05.2021. Oppstartsmøtet fulgte standard mal, og representanter for planavdelingen i kommunen var til stede. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt. Kunngjøring om oppstart av planarbeid ble annonsert i Agderposten, lagt ut på Arendal kommunes hjemmesider og sendt ut til naboer og offentlige etater i henhold til distribusjonsliste 02.06.2021. Frist for tilbakemeldinger ble satt til 01.07.2021. Kart som viser områdets avgrensning samt oversiktskart var vedlagt kunngjøring og utsendelse. Områdeavgrensningen er gjengitt i kartutsnitt i Figur 7 under.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut med følgende tekst:

### ***KUNNGJØRING OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID***

**«DETALJPLAN FOR RØED 30» i Arendal kommune.**

*Det kunngjøres herved at nevnte område tas opp til detaljregulering, jfr plan- og bygningsloven § 12-8.*

*Eiendommen er regulert til boligformål og landbruksområde i reguleringsplan for Skarpnes, sist revidert 22.05.2019. Det åpnes i denne planen for fortetting etter utarbeidelse av bebyggelsesplan. Begrepet bebyggelsesplan eksisterer ikke lenger, og er erstattet av detaljreguleringsplan. Avgrensningen av planområdet er vist på vedlagte kartutsnitt.*

*Hensikten med reguleringen er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse i form av 2 – 3 eneboliger innenfor den del av eiendommen som er avsatt til byggeområde i eksisterende reguleringsplan og arealdel av kommuneplanen. Det vil også bli vurdert om det kan være mulig å utnytte deler av regulert landbruksområde til byggeformål.*

*Ytterligere informasjon om reguleringen gis ved henvendelse til Pollen Bygg & Eiendom på telefon 48079999 eller e-post [post@pollenbygg.no](mailto:post@pollenbygg.no).*

*Kunngjøringen kan også sees på Arendal kommunes hjemmeside: [www.arendal.kommune.no](http://www.arendal.kommune.no)*

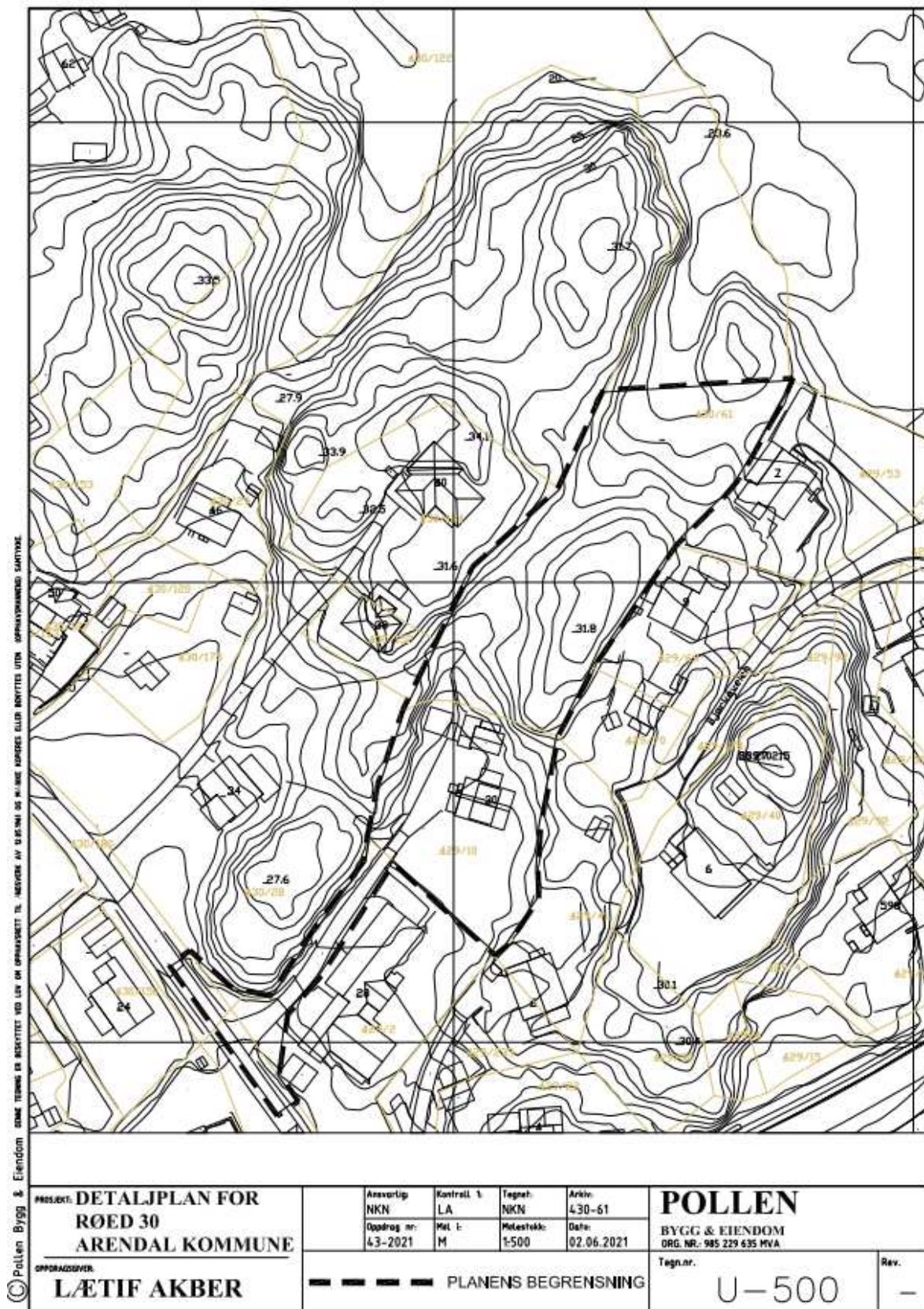
*Eventuelle merknader sendes innen **1. JULI 2021** til:*

*Pollen Bygg & Eiendom  
Kirkebakken 13  
4836 Arendal*

*eller på e-post: [post@pollenbygg.no](mailto:post@pollenbygg.no).*

*Vedlegg:        -Kartutsnitt med planavgrensning 1:2000  
                  -Oversiktskart (ikke i målestokk)*

-----



Figur 7 Kart vedlagt oppstartsmelding og annonse

Hvis det viser seg å være behov for det vil det avholdes informasjonsmøte i forbindelse med offentlig ettersyn. Utbygger og forslagstiller kan også informere om planen på planforum hvis det er ønskelig.

## 6.2 Oppsummering og kommentarer til innkomne innspill

I det følgende er det opplistet samtlige innkomne innspill i forbindelse med kunngjøring om oppstart av planarbeidet. Hvert enkelt innspill er kommentert i den utstrekning det har syntes nødvendig. Innspillene er vedlagt planforslaget.

### 6.2.1 Statsforvalteren i Agder

Statsforvalteren skriver følgende i sitt innspill:

*«Grøntområder som ligger nært inntil boligområder, ofte omtalt som nærnatur, er et sentralt element ved planlegging av gode bomiljø. Bevaring av slike grøntområder vurderes som et viktig grep blant annet mht. langsiktig folkehelsearbeid. Nærnatur er under sterkt press, og bit-for-bit nedbygging medfører at slike grøntområder vil kunne bli et enda større knapphetsgode i fremtiden, enn det allerede er i dag. De siste årene er det i tillegg registrert en økt bruk av nærnaturområdene, noe som vil kunne medføre en belastning for de mest populære tur- og rekreasjonsområder. Etter vår vurdering innebærer dette at områder som per i dag ikke er registrert som mye brukte friluftsområder vil kunne spille en viktigere rolle for friluftsliv i fremtiden.*

*Som det fremkommer av oppstartsmelding vil man som del av planarbeidet vurdere mulighet for utbygging av deler av eiendom gnr/brn 430/61 som er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel, og landbruksarealer gjeldende reguleringsplan. Arealene som skal vurderes er angitt i kart i oppstartsmelding, og etter vår vurdering utgjør disse arealer den type nærnatur som er omtalt over. På bakgrunn av ovennevnte, bør det kun legges til rette for etablering av boliger innenfor arealer som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Vi fraråder at det legges til rette for bolig innenfor områder som i kommuneplanen er avsatt til LNF.*

*Når det gjelder hensynet til landskap, så støtter vi kommunens innspill om at områdene ikke må flate-sprenges. Vi ber om at planforslaget legger til rette for liten grad av terrenginngrep med god landskapstilpasning, hvor bygninger tilpasses terreng og ikke motsatt. Dette må sikres i planens bestemmelser og plankart. Videre ber vi om at planarbeidet ses i sammenheng med pågående planarbeid for eiendom 429/2, blant annet for å ivareta tilfredsstillende adkomstvei og trafiksikkerhet for gående/syklende. Det er positivt at kommunen har bidratt til kontakt mellom konsulentene for de to planarbeidene. I kommunens karttjeneste på nett er det angitt stiforbindelser innenfor foreslått planavgrensning, og kommunen viser også til registrering av eksisterende stier ved deres befaring. Vi legger til grunn at eksisterende stiforbindelser opprettholdes og ber om at eksisterende stier og overgang mellom ny vei og eksisterende stier sikres i bestemmelser og plankart. Etablering av felles gangadkomst fra planlagt bebyggelse til grøntområder i nord vurderes å kunne bidra til et godt bomiljø, og det er viktig at en slik gangadkomst, og stier, sikres tilgjengelig for allmenheten.»*

For øvrig pekes det på generelle planleggingsprinsipper for god arealplanlegging.

Vår kommentar:

Vi tar til etterretning at Statsforvalteren ikke ønsker utbygging av de områdene som er avsatt til LNF-område i arealdel av kommuneplanen. Dette planforslaget hensyntar innspillet fra Statsforvalteren istor grad, kun et mindre og inneklemt område som er betegnet LNF-område i arealdel av kommuneplanen er forslått regulert til boligformål.

### 6.2.2 Agder Fylkeskommune

Fylkeskommunen har følgende uttalelser ved oppstart av planarbeidet:

*«Fylkeskommunens interesser i planarbeidet vurderes å være ivaretatt i referat fra oppstartsmøte. Vi støtter kommunens faglige vurderinger. Det er viktig at planarbeidet sees i sammenheng med*

pågående planarbeid i sørvest for Røed 28. Vi legger til grunn at normale planhensyn blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Nedenfor følger innspill knyttet til arkeologi og forvaltning av fylkesvei. Arkeologi: Planområdet er innenfor en eldre reguleringsplan fra 1994, men det er ikke blitt gjennomført arkeologisk registrering. Ny viten har satt marin grense i steinbrukende tid lavere enn først antatt. Område ligger ved utløp av Nidelva på 20-25 moh. Det er potensiale for funn fra sen mesolittisk til neolittisk tid. Det må i første omgang utføres en befaring av området for å avgjøre om det skal foretas en arkeologisk registrering etter §9 i kulturminneloven og eventuelt omfanget av denne. Avhengig av terreng og løsmasser på stedet. Etter befaringen vil det bli utarbeidet et eget skriv. Vi ber derfor om at det tas kontakt med Hege Andreassen (mobil 92042505, e-post: Hege.Andreassen@agderfk.no) for å avtale nærmere tidspunkt for når befaringen kan finne sted. Fylkesvei: Regulant må sjekke at siktkravene er tilfredsstillende etter N100 ved kryss kommunal veg - fylkeveg og mot gang- sykkelvegen. Dersom det ikke er tilfredsstillende sikt, må det innarbeides et rekkefølgekrav som sier at sikten skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse.»

Vår kommentar:

Anbefalingene fra Fylkeskommunen vil bli ivaretatt gjennom planarbeidet, det vil bli opprettet kontakt med regulant for Røed 28 for å se på grensesnittet mellom de to detaljplanene. Siktkrav i kryss vil bli kontrollert og eventuelt utbedret.

Videre ble arkeolog Hege Andreassen kontaktet og befaring av området ble gjennomført 15.07.2021. Det ble vurdert behov for ytterligere undersøkelser, og Fylkeskommunen skriver i sin konklusjon:

«Det ansees som stort potensiale for å finne automatisk fredete kulturminner fra steinalderen. Derfor anbefaler vi å bruke prøvestikk som metode og anslår ca. 25 prøvestikk for område. Dette tilsvarer 4 dagsverk.»

Det ble deretter gjennomført arkeologisk registrering med prøvestikk, og undersøkelsene konkluderer som følger:

«Hei, viser til saken Røed 30 – Arendal kommune. Arkeologisk registrering er blitt gjennomført. Det ble ikke gjort noen funn av automatisk fredete kulturminner. Rapporten er ikke ferdigskrevet, men blir ettersendt så snart den er klar. Seksjon for arkeologi har ingen videre merknader til planen...»

Området er dermed å anse som frigitt for videre utbygging. Kopi av Fylkeskommunens siste tilbakemelding er vedlagt planen. Endelig arkeologisk rapport vil bli oversendt så snart den foreligger.

#### 6.2.3 Statens Vegvesen

Vegvesenet kommer med en generell uttalelse der de bemerker at deres ansvar nå er begrenset til riksveier, og at ansvaret for fylkesveier er overført til Fylkeskommunen. Da det ikke er noen riksveier i nærheten av planområdet, har etaten ingen merknader til igangsetting av planarbeid.

#### 6.2.4 Direktoratet for mineralforvaltning

Direktoratet konkluderer med at det ikke er registrert mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak innenfor planområdet, og har dermed ingen merknader i forbindelse med varsel om oppstart for planarbeidet.

#### 6.2.5 Rune Riiber Boye (Nabo, hjemmelshaver til 430/127)

Boye skriver følgende:

«Det henvises til forslag til reguleringsendring også for naboeiendom GB 429/2 (Røed 28) v/Rambøll dat. 23.2.21 der oss naboer i Røed 14,50,46,34,40,24, 16 og 20 kom med innspill til Arendal kommune om flytting av veibom på veien som går igjennom gamle Røed. Dette innspillet berørte også eiendommen Røed 30 og vil være ytterligere aktuelt dersom også Røed 30 skal bebygges med flere boliger. Arendal kommune saksbehandler Klara Malene Bjørkli har fått kopi vårt innspill dat. 11.3.21 vedr. forslag til reguleringsendring for Røed 28. Reguleringsendring for både Røed 28 og Røed 30 må derfor sees i sammenheng når det gjelder vårt forslag om flytting av veibom.»

Vår kommentar:

Vi vil gjennom planarbeidet vurdere vårt syn på flytting av den omtalte veibommen, og komme med vår anbefaling ved innsending av forslag til detaljplan. Det vil være opp til Arendal kommunes avdeling for infrastruktur å ta endelig stilling til plassering av veibommen.

#### 6.2.6 Svein Ove Stallemo (nabo, hjemmelshaver til 429/69)

Stallemo skriver følgende:

«Tomta (430/61) som det skal søkes reguleringsplan for, ligger vesentlig høyere enn min tomt. Høyde på bolig bør begrenses grunnet høydeforskjell på tomtene. Viser til f.eks driftsbygning på Tromøya (jfr. Agderposten) der høyden ble vesentlig redusert for å minske ulempen for naboene. I samme tomt (430/61) er det tidvis rådyr som oppholder seg. Å gjøre dette område om til boligformål gjør at f.eks rådyrene mister et område å oppholde seg på.»

Vår kommentar:

Det vil alltid tilstrebes å tilpasse ny bebyggelse til terrenget på best mulig måte, og forsøke å planlegge utbygging slik at hensyn til naboer ivaretas på en god måte. Det er vår oppfatning at dette planforslaget løser disse utfordringene på en god måte.

Når det gjelder hensyn til dyreliv (rådyr), er det slik at rådyr har tilpasset seg en tilværelse ganske nært opp til bebyggelse, og rådyrbestanden er stor og robust. Rådyrene vil tilpasse seg en slik liten utbygging uten problemer.

#### 6.2.7 NVE

NVE kommer med et generelt tilsvar, der det minnes om sentrale fokusområder som etaten skal ivareta, herunder skredfare og overvannshåndtering. Rent konkret påpekes det at planområdet ligger under marin grense, og at det vil være sannsynlighet for å finne kvikkleire ved avkjørselen til planområdet. Forhold rundt områdestabilitet er omtalt i eget avsnitt.

Vår kommentar:

Eksisterende adkomstvei har vært benyttet i flere tiår, og den merbelastningen som vil fremkomme ved en fortetting med inntil 3 boliger vil ikke medføre noen endringer av betydning i forhold til fare for kvikkleireskred. Ny adkomstvei er i sin helhet prosjektert på fjellgrunn.

De innkomne innspillene avdekker ikke noen interessekonflikter som vil være til hinder for gjennomføring av planen. Alle offentlige instanser som har uttalt seg her vært positive til reguleringen så lenge gode planleggingsprinsipper ivaretas.

## 6.3 Førstegangs behandling i kommuneplanutvalget

Administrasjonen var ikke tilfreds med opprinnelig planforslag, men det ble likevel valgt å fremme saken for kommunal behandling. Planområdet ble befart 15.03.2023, med påfølgende politisk

behandling i kommuneplanutvalget samme dag. Innstillingen fra administrasjonen hadde følgende ordlyd:

*«Sammendrag Kommunedirektøren har vurdert planforslaget for Røed 30 datert 01.12.2022. Etter en total vurdering anbefales det å avvise planforslaget av følgende hovedgrunner:*

- *Planforslaget er ikke godt nok tilpasset omkringliggende omgivelser med tanke på plassering, volum, byggehøyder og utforming av fremtidige boliger.*

- *Planforslaget tar ikke hensyn til eksisterende terreng i god nok grad.*

- *Det er også flere mangler i plandokumentene og tilhørende vedlegg som bygger opp om anbefalingen om å avvise forslaget.»*

Kommuneplanutvalget valgte å følge administrasjonens innstilling med 8 mot 1 stemme, og avviste planforslaget.

Det er nå utarbeidet et revidert planforslag som følger administrasjonens anbefaling om å forbedre terrengtilpasning og utforming av boligvolumer. Siv. ark. Bjørn Barexstein i Tyholmen Arkitektkontor har bidratt til utforming og plassering av boliger i foreliggende planforslag.

Det er dessuten foretatt detaljprosjektering av adkomstvei utført av Aprova AS.

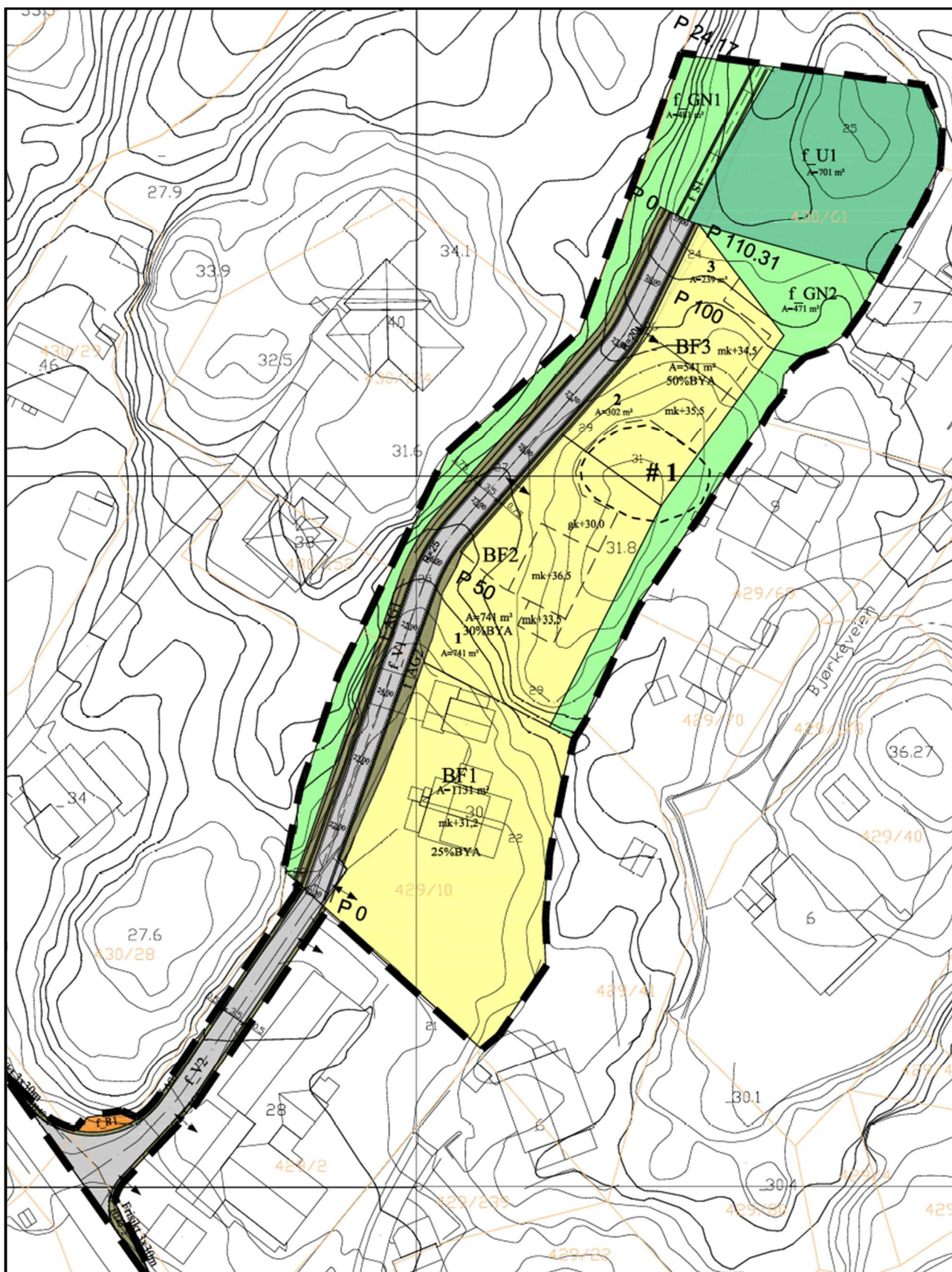
## **7 PLANFORSLAGET**

### **7.1 Generelt**

- Reguleringsplanen er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3. Arealformål og hensynssoner er angitt iht. §§ 12-5 og 12-6.
- Bestemmelser er utarbeidet iht. pbl § 12-7.
- Denne planbeskrivelsen er utarbeidet iht. pbl § 4-2.
- Planforslaget er utarbeidet ved hjelp av digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref koordinatsystem

### **7.2 Planavgrensning**

Planavgrensning fremgår av forslag til reguleringskart, gjengitt i Figur 8 nedenfor. Plankartet er vedlagt planforslaget i målestokk 1:500 (A2).



### Figur 8 Forslag til reguleringsplankart

Det er utarbeidet tilhørende forslag til illustrasjonsplan som viser forslag til plassering av bebyggelse, parkering mm. Illustrasjonsplan er vist i figuren under.

Illustrasjonsplanen er vedlagt planen som eget vedlegg i målestokk 1:500 (A3).

Illustrasjonsplanen viser en enebolig på tomt 1 og en tomannsbolig på tomt 2 og 3. De sorte, stiplede linjene viser ny plassering som reguleres av byggegrense i plankartet.



Figur 9 Forslag til illustrasjonsplan tilhørende reguleringsplankart

### 7.3 Arealbruk

Planområdet omfatter et areal på ca 5 100 m<sup>2</sup>. Tabell 1 viser en oversikt over areal fordelt på de ulike formålene.

**Tabell 1 Arealtabell fordelt på ulike formål**

| Arealformål                                                      | Symbol        | Areal i m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|
| Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – eksist. bolig | BF1           | 1131                   |
| Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – nye boliger   | BF2           | 741                    |
| Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – nye boliger   | BF3           | 541                    |
| Felles renovasjon                                                | f_R1          | 15                     |
| Felles uteopphepingsareal - frilek                               | f_U1          | 701                    |
| Kjørevei, privat                                                 | f_V1, f_V2    | 610                    |
| Sideareal til vei                                                | f_AG1 – f_AG4 | 382                    |
| Felles tursti                                                    | f_S1          | 53                     |
| Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm                                | f_GN1 – f_GN2 | 962                    |
| <b>Sum</b>                                                       |               | <b>5 135</b>           |

### 7.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene

#### 7.4.1 Bebyggelse og anlegg

Det er regulert inn 3 områder for frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF3). Det er knyttet bestemmelser om byggehøyde, parkeringsdekning, %-BYA m.m. til disse områdene.

**Byggegrense:** Det er tegnet inn byggegrenser på planforslaget mot vei og øvrige delområder. Internt mellom boligtomter reguleres bebyggelse etter de generelle reglene i plan- og bygningsloven.

**Byggehøyder:** Maksimal tillatt mønekote (mk) for hver tomt/bygg er påført plankartet. For deler av tomt 1 er det påført gk, som angir at det her kan bygges med flatt tak med terrasse over.

Det er gitt bestemmelser som sikrer at det skal tilbakefylles mot bygning der det er fjellskjæringer.

#### 7.4.2 Byggeområder – ny bebyggelse

Byggeområdene er delt opp i 2 delområder; BF2 og BF3. Dette er primært gjort for å differensiere utnyttelsesgraden. Bestemmelsene til planen gir føringer for boligens utforming, og det er lagt opp til tradisjonelle bygningsvolumer med saltak som hovedtak. En slik utforming vil dempe uttrykket for nye boliger og gi mindre eksponering mot omgivelsene. Bebyggelsen er tilpasset godt til terrenget, og mest mulig skånsomt plassert i forhold til omkringliggende bebyggelse.

I område BF2 er det planlagt en enebolig med leilighet. Denne boligen er planlagt for forslagsstiller, som ønsker en leilighet i sin bolig for et barn med ekstra omsorgsbehov. Det er gitt relativt stramme byggegrenser for boligen, og mønehøyde / gesimshøyde er angitt med tre nivåer for å sikre en avtrapping av bebyggelsen mot den eksponerte siden (syd – sydvest). Utnyttelsesgrad er satt til 30% BYA, som tilsvarer den generelle begrensningen i arealdel av kommuneplanen.

I område BF3 er det planlagt en tomannsbolig / to kjedede eneboliger, men det vil også være mulig å bebygge tomtene med to små eneboliger. Utnyttelsesgraden er økt til 50% BYA på grunn av tomtestørrelsen. Det minnes om at parkering for to biler med i alt 36 m<sup>2</sup> inngår i beregningsgrunnlaget for utnyttelsesgraden og vil da gi mulighet for å oppføre boliger inkludert boder og takoverbygg med bebygd areal inntil 100 m<sup>2</sup> for hver tomt. Illustrasjonsplan som følger planforslaget viser en vertikaldelt tomannsbolig med en nivåforskjell på 1 meter. Denne måten å bebygge tomtene på vil etter vår vurdering gi den beste utnyttelsen av tomtene og best bokvalitet.

#### 7.4.3 Bestemmelsesområde for bevaring av kolle

Det er i plankartet tegnet inn et bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelser om at fjellsprengning ikke er tillatt. Dette bestemmelsesområdet er nøye inntegnet for å sikre at hoveddelen av den øverste kollen i området skal bevares. Sammen med byggegrenser mot naboer i øst, vil dette være med på å sikre at mest mulig av dagens terreng rundt nye boliger vil bli bevart. I revidert forslag er byggegrensen trukket helt utenom bestemmelsesområde, så ingen tiltak vil være mulig på kollen. Selve bestemmelsesområdet er også økt i størrelse.

#### 7.4.4 Byggeområder – eksisterende bebyggelse

Eksisterende bolig har en romslig tomt, og det er rom for utvidelser av bygningsmassen om eier skulle ønske det. De generelle reglene i plan- og bygningsloven om høyder, avstand til nabogrenser mm er lagt til grunn for denne tomten, og planforslaget viser derfor ikke byggegrenser. Det er påført utnyttelsesgrad for tomten på 25% BYA, som er lavere enn den generelle begrensningen i arealdel av kommuneplanen. Dette er gjort for å forhindre en større utbygging av denne tomten.

#### 7.4.5 Øvrig kommunaltekniske anlegg - renovasjon

Det er avsatt et område til felles plassering av renovasjonsdunker ned ved avkjørsel / kryss ut mot kommunal vei. Renovasjonsområde er plassert utenfor frisiktsone.

#### 7.4.6 Felles uteoppholdsareal – frilek

Etter en vurdering har vi kommet frem til at beboernes interesser og muligheter for lek og rekreasjon utendørs vil bli styrket om dette området reguleres til formål felles uteoppholdsareal heller enn område for grønnstruktur. Det er knyttet bestemmelser til området som åpner for enkel bearbeiding og tilpasning. Intensjonen er at dette skal bli en samlingsplass for bålbrekking, frilek og samvær.

#### 7.4.7 Private uteplasser

De enkelte boligtomter er store nok til at gode uteplasser med tilstrekkelig sol og skjerming for innsyn kan etableres.

#### 7.4.8 Terrengtilpasning

Illustrasjon under viser utsnitt av to terrengsnitt som går gjennom planområdet. Det første er et lengdesnitt som også viser lengdeprofil for adkomstveien med planlagt bebyggelse. Det andre terrengsnittet er et tverrsnitt av planlagt bebyggelse med omkringliggende boliger og terreng inntegnet.

Endret plassering og høyde etter siste revisjon er vist med sort, stiplet linje. Maksimal kotehøyde for bolig er i BF2 redusert med 1,5 meter. Bolig er dessuten trukket 2 meter mot vest og en meter mot syd.



Figur 10 Terrengsnitt – revidert 30.01.2026

Som det fremgår av figurene er bebyggelse og veier godt tilpasset terrenget, og det vil ikke være behov for større terrenginngrep for å bygge ut området.

#### 7.4.9 Lekeplasser

Det planlegges inntil 3 eneboliger, og det vil da ikke stilles krav om lekeplass. Det er regulert inn et felles uteoppholdsområde / område for frilek som grenser mot flotte skogområder. Bestemmelsene til planen sikrer muligheter for tilpasning av vegetasjon og enkle naturtilpassede anlegg i dette området.

Det er undersøkt eksisterende lekeplasser i området. Den eneste innregulerte lekeplassen i området er ikke opparbeidet, mens det er laget en annen privat lekeplass på et område som ikke er regulert til dette formålet. Vi har ikke lyktes i å få noe konkret svar på rettighetene til bruken av denne lekeplassen. Ettersom det nå er innregulert et område til felles uteopphold og frilek i planforslaget, vurderer vi at hensyn til lek og rekreasjon er godt ivaretatt.

#### 7.4.10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Adkomsten til planområdet går via en kommunal blindvei ut på Fv 3548. Det er lite trafikk på kommunal vei, og sikten i krysset ut mot fylkesvei er god. Fartsgrensen på Fylkesvei 3548 er 60 km/t og veien er skiltet som forkjørsvei. Dette gir et siktkrav i kryss på 10 x 84 meter i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100. Kartskisse som viser friskt er vedlagt planforslaget. Figur 11 viser foto av krysset der det vises at vegetasjon på begge sider av krysset er trukket tilbake for å sikre friskt.



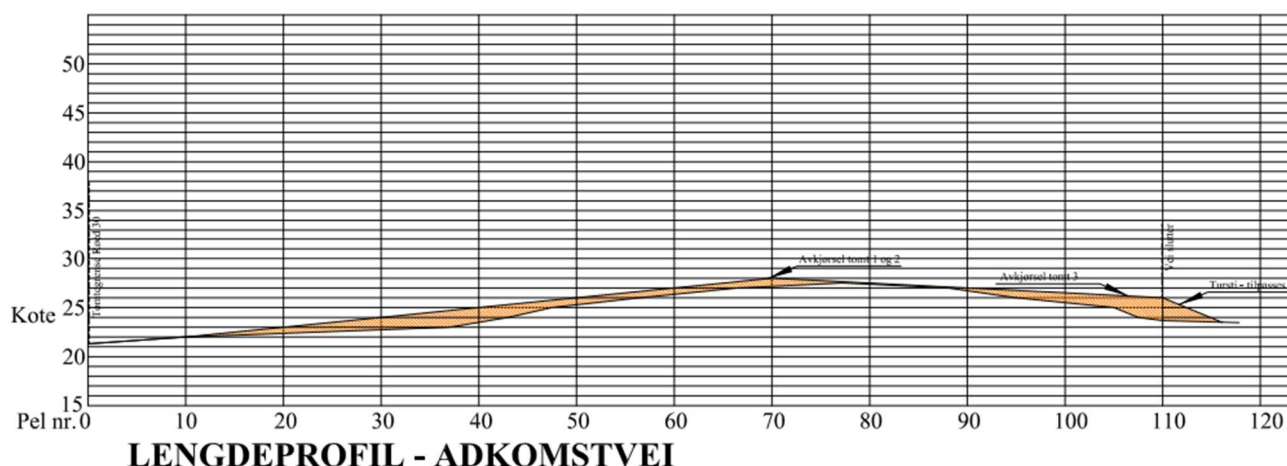
**Figur 11** Kryss mellom Røed 30 og Fylkesvei 178

Fra krysset ut mot fylkesveien følger adkomst til planområdet den kommunale veien «Rød». Fra denne er det nok et kryss/avkjørsel og en felles, privat vei frem til plangrensen. Denne avkjørselen ut på Rød har krav til friskt på 4 x 20 meter, noe som overholdes. Det er vedlagt en kartskisse som viser dette. Stigningen på denne adkomstveien er variabel. Det er relativt flatt nederst mot Rød, etterfulgt av et brattere parti fra pel 15-29, hvor stigningen kommer opp i 12%. Deretter flater det ut med lav stigning frem til plangrensen. Veien er rett og oversiktlig. Det er kun en avkjørsel til Røed 28, og denne er anlagt på en del av veien med lav stigning.

Etter felles befaring med planavdelingen og avdeling for infrastruktur er adkomstvei frem til planområdet forbi Røed 28 tatt inn i planområdet (f\_V2). Det er stilt krav og inntegnet friskt på 4 x 30 meter som overholdes. Veien er regulert md 3,5 meters bredde. Det er videre stilt rekkefølgebestemmelser til utbedring av denne slik at stigning jevnes ut.

#### 7.4.11 Intern adkomstvei

Adkomstvei til nye boliger få en jevn stigning inn i feltet, og fremføring av veien fører kun til moderate inngrep i terrenget. Figur 12 viser lengdeprofil for adkomstveien.



**Figur 12 Lengdeprofil for adkomstvei**

I de bratteste partiene av veien vil stigningen bli 1:10. Regulert veibredde er satt til 3,5 meter.

Det er reist spørsmål om konflikt mellom adkomstvei til nye boliger og avkjørsel til eksisterende bolig i forhold til sikt. Vi vurderer ikke dette til å utgjøre noe problem, men har etterkommet ønske fra administrasjonen, og adkomst til eksisterende bolig er regulert inn til nærmest vinkelrett inn mot ny adkomstvei. Dette vil forenkle sikt bildet og ytterligere redusere faren for konflikter.

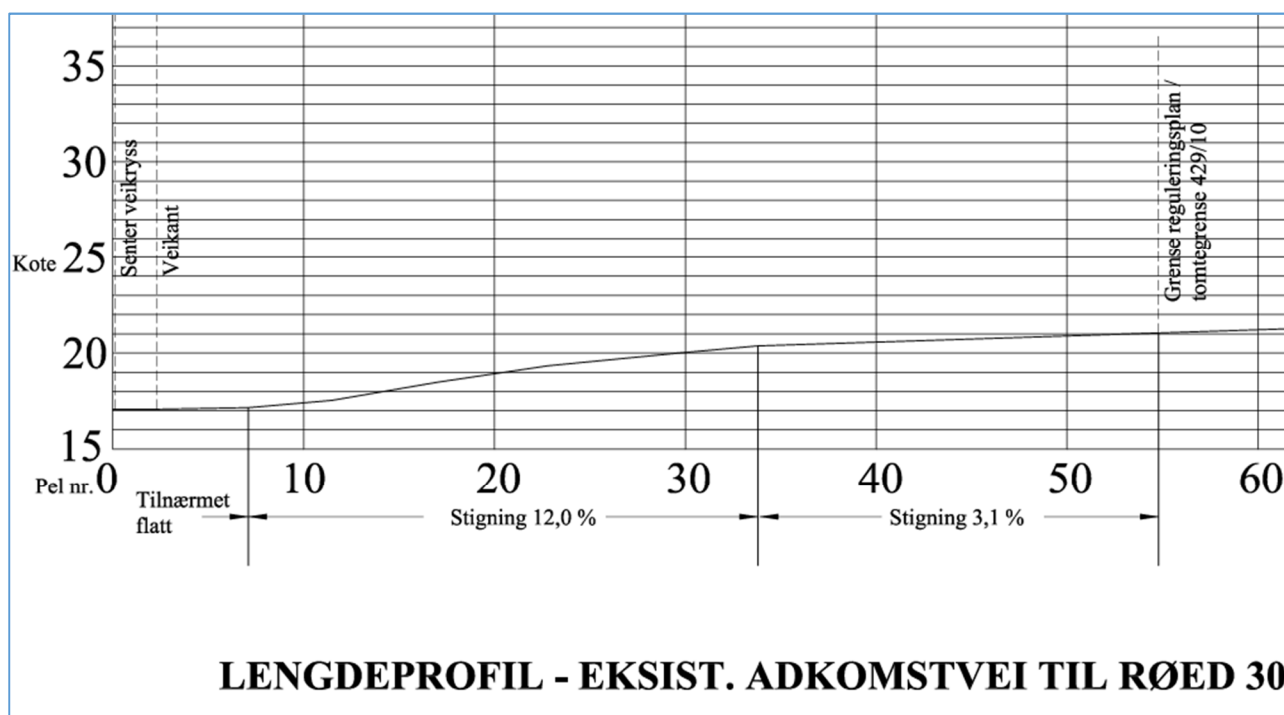
Det er foretatt detaljprosjektering av adkomstveien av Aprova, og det er vedlagt tverrprofiler og lengdeprofil, samt veiplan som viser skråningsutslag. Fra pel 20 til pel 40 er det prosjektert en forstøtningsmur med høyde 1,0 meter for å begrense skråningsutslaget inn mot eksisterende tung og garasje. Bunn mur er vist på veiplan og plankartet.

Adkomst for brannbil er tilfredsstillende. Adkomstveien har en stigning som aksepteres av brannvesenet, og det stilles ikke krav om snumulighet for lastebil ved utrykning. Brannbil kan stilles opp direkte i veibanen og rekke alle boliger direkte.

#### *7.4.12 Eksisterende adkomstvei frem til plangrensen*

Det har vært reist spørsmål om stigningen for den eksisterende adkomstveien, og tidligere innsendte skisse indikerer at denne er for bratt. Det er deretter blitt engasjert landmåler og lengdeprofilen er målt inn. Figuren under viser et mer gunstig lengdeprofil enn antatt, der de første 5 meterne av veien er tilnærmet flat. Deretter følger et brattere parti, før veien igjen flater ut. Se figur under.

Denne veien er nå regulert inn med en bredde på 3,5 meter, noe som vil medføre en marginal utvidelse av veibredden. Det er også knyttet rekkefølgebestemmelser opp mot brukstillatelse for nye boliger som sikrer en utjevning av stigning på denne veien. Dette kan gjennomføres uten å vanskeliggjøre adkomst til Røed 28.



Figur 13 Lengdeprofil for eksisterende adkomstvei

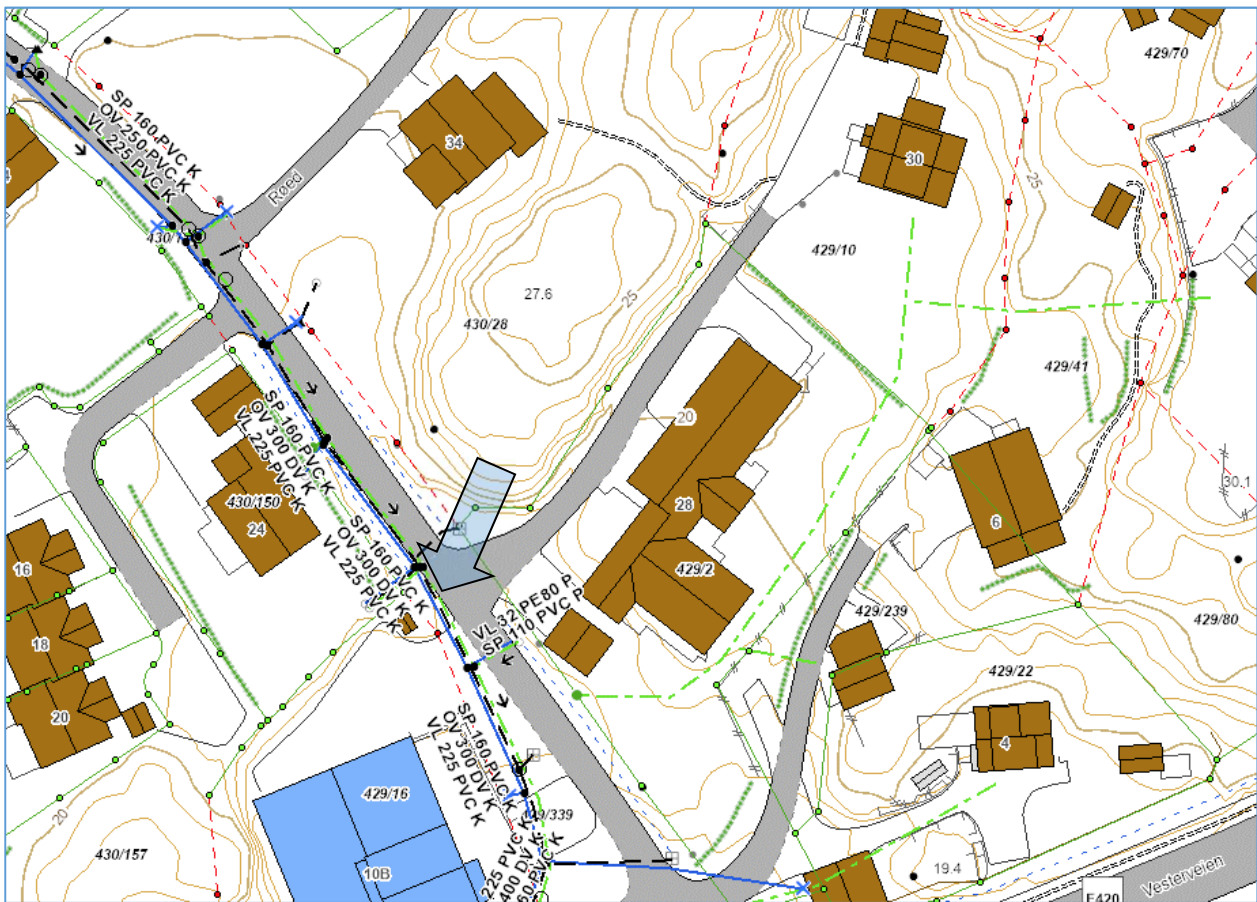
#### 7.4.13 Parkering

Det legges opp til parkering på egen tomt i henhold til «Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2019 – 2029». I dette tilfellet vil det si 2 parkeringsplasser pr enebolig, med en plass i tillegg for hybelleilighet. Det fremkommer ikke krav til sykkelparkering for eneboliger. Dette løses internt på den enkelte tomt, og teknisk forskrift stiller blant annet krav om sportsbod.

#### 7.4.14 Vann og avløp

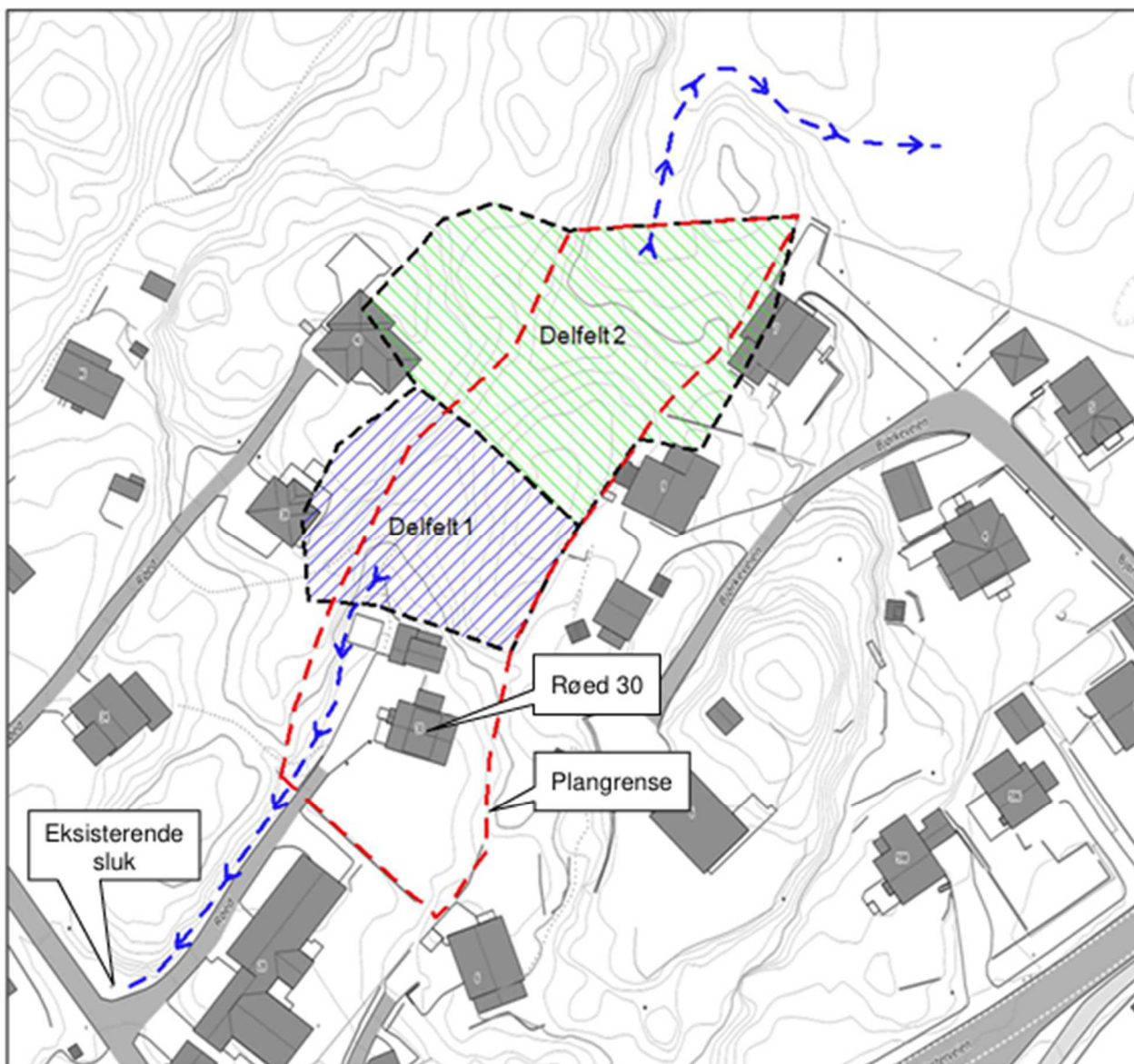
Kommunalt vann og avløp med tilfredsstillende kapasitet er tilgjengelig i direkte tilknytning til planområdet, se kartutsnitt under. Hele feltet kan kloakkeres ved selvfall. Vann og avløpsledninger til eksisterende bolig vil bli sanert og koplet til nytt ledningsanlegg ved utbygging av boligområdet. Planlegging av vann- og avløp er samordnet med planområde for Røed 28. Det er tinglyst rettighet for fremføring av infrastruktur over 429/2 for inntil 4 boliger.

Det er utarbeidet rammeplan for VA, og denne konkluderer med at det er tilstrekkelig kapasitet for både drikkevann og avløp. Det beskrives hvordan håndtering av overvann bør løses.



Figur 14 Kartutsnitt som viser kommunale vann- og avløpsledninger i området med tilkoblingspunkt

Planområdet går over et vannskille, og overvann for den sydligste delen av planområdet vil dreneres syddover langs adkomstveien, mens den nordlige delen dreneres nordover mot skogområder utenfor planområdet. Det legges opp til naturlig fordrøyning i område avsatt til felles uteopphold. Utbygging av området vil kun i moderat grad påvirke avrenningen i området med noe raskere tilrenning på grunn av økt andel tette flater.



Figur 15 Prinsippskisse som viser avrenning fra området

## 7.5 Grønnstruktur

Som det fremgår av plankartet er det avsatt betydelige arealer til grønnstruktur, nesten 1000 m<sup>2</sup> etter siste revisjon av planen. Grønnstrukturen inkluderer hele den nordvest vendte skråningen opp mot boligene med adresse Røed 38 og Røed 40. Her er eldre vegetasjon, og området vil fungere som en buffersone og grønn lunge mellom ny og eksisterende bebyggelse. I den nordlige delen av planområdet starter også tursti som går nordover ut av planområdet og knyttes til andre stier i området. Stien er innregulert med eget formål, og det er knyttet bestemmelser til tilpasning mellom sti nord for planområdet og intern adkomstvei, samt overgang til felles uteoppholdsområde. Plassering og lengde av stien er endret fra forrige innsending, og stien er nå bedre tilpasset terrenget og får en slakere stigning ned mot omkringliggende terreng.

Ved siste revisjon er det innregulert et nytt område for grønnstruktur langs den østlige grensen av planområdet. Dette er gjort av hensyn til naboer i Bjørkeveien. Kombinert med at byggegrense for boliger er trukket bort fra nabogrense vil dette gi langt mindre påvirkning på naboer enn ved forrige revisjon av planforslaget.

## 7.6 Hensynssoner

Det er innregulert hensynssoner for frisikt i avkjørsel / kryss ut mot kommunal vei.

## 7.7 Eiendomsgrenser

Det er stilt krav om fastsettelse av eiendomsgrenser for alle områder som skal reguleres, og det er derfor avholdt kartforretning for de to eiendommene 429/10 og 430/61. Grensene ble fastsatt og kun mindre avvik ble registrert. Det er innhentet nytt digitalt kartunderlag, og planavgrensning er justert etter de nye, sikre grensene.

## 8 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

I dette kapittelet beskrives konsekvensene planforslaget får. I tillegg kommenteres eventuelle avbøtende tiltak dersom slike vurderes som aktuelle.

### 8.1 Nærmiljø og friluftsliv

Temaet nærmiljø og friluftsliv belyser tiltakets virkninger for beboerne og brukere av det berørte området. Nærmiljø defineres som menneskers daglige livsmiljø, mens friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse. Viktige stikkord er trivsel, samvær, fysisk aktivitet og helse.

#### 8.1.1 Dagens situasjon

Etter det vi kjenner til er området i dag i svært liten grad brukt som turområde. Det går riktignok en sti fra den private hagen til Røed 30 og nordover mot landbruksområdene her, men denne stien er ikke tilgjengelig for allmennheten. Forslagsstiller opplyser at barn tidligere benyttet stien som en snarvei mot Skarpnes, men at dette ikke har vært tilfelle på mange år.

#### 8.1.2 Konsekvenser og avbøtende tiltak

Selv om stien i dag ikke er i bruk, vil gjennomføring av planforslaget opprettholde den potensielle muligheten til å benytte denne ferdselsveien. Ny adkomstvei; f\_V1 følger stiens trase, og har direkte sammenkopling med område for grønnstruktur (f\_G1). Dette sikrer muligheten for adkomst til stien og det lille skogholtet nord for planområdet.

### 8.2 Barn og unges interesser

#### 8.2.1 Dagens situasjon

Området som skal bygges ut bærer ikke preg av å være benyttet til barns lek og vi er heller ikke kjent med at dette er tilfelle. Det er fine skogområder nord i og utenfor planområdet som helt klart kan benyttes, men de fleste barn velger å benytte andre områder for lek.

#### 8.2.2 Konsekvenser og avbøtende tiltak

Det er regulert inn område for grønnstruktur, jf avsnittet over.

### 8.3 Mobilitet

Planområdet ligger sentralt til på Nedenes, og det er kort avstand til de fleste viktige funksjoner og mange dagligdagse gjøremål. Det er god kollektivdekning i området, med flere avganger i timen i retning Arendal og Grimstad / Kristiansand.

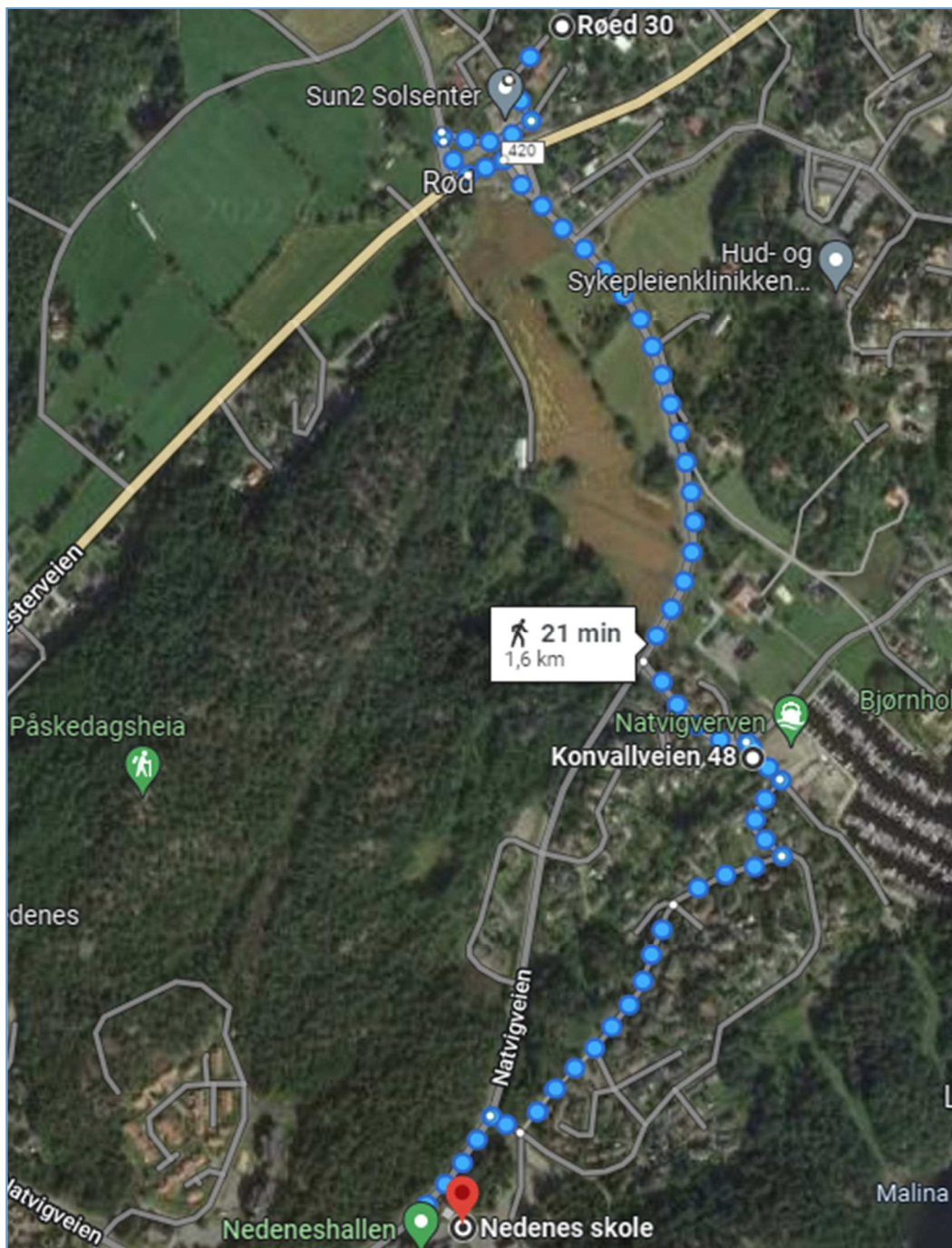
Følgende sentrale funksjoner har følgende avstander til planområdet:

1. Nedenes barne- og ungdomsskole: 1,4 km (med bil)

2. Natvigheia barnehage: 600 meter
3. Busstopp: 150 meter
4. Dagligvare (Nedenes): 1 km
5. Sentrum: 7,2 km

### 8.3.1 Sikker skolevei

Eiendommen sokner til Nedenes barne- og ungdomsskole. Skoleveien går via Rød (bomvei), undergang under Vesterveien og Natvigveien (ikke vist på kart), og via gang- og sykkelvei langs Natvigveien frem til kryss mot Elveveien. Deretter langs Elveveien og Konvallveien frem til skolen. De to sistnevnte veiene er adkomstveier med liten trafikk og lav hastighet. Det er ikke behov for å krysse noen trafikkerte veier, og skoleveien oppleves som sikker. Avstanden med undergang er i underkant av 1600 meter. Avstand til Natvigheia Barnehage er 600 meter.



Figur 16 Skolevei fra nye boliger til Nedenes skole

## 8.4 Universell utforming

Adkomst til planområdet vil skje via privat vei med stigning opptil 10%, og vil derfor ikke tilfredsstille krav til universell utforming for veier.

Planen inneholder kun småhus i form av eneboliger. Det vil si at alle boliger har inngang i 1. etasje og muligheter for å ha alle hovedfunksjoner tilgjengelig her. Alle boliger vil kunne prosjekteres etter prinsipp om universell utforming, inklusiv tilhørende uteoppholdsarealer. Det er likevel ikke stilt krav om intern universell utforming av hver enkelt bolig i bestemmelsene til planen. Det henvises til plan- og bygningslovens generelle bestemmelser om dette.

## 8.5 Forhold til kulturminner

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Begrepet kulturmiljø er definert som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Agder Fylkeskommune befarte området 15.07.2021, og skriver følgende:

*«Det ble gjennomført befaringsplanområdet 15.07.2021. Det ble gjort undersøkelse med jordbør som påviste tør sand og silt. Skaret og sadelen som går gjennom planområdet er lett tilgjengelig og anslåes som lett å grave i. Videre ligger planområdet på et høydenivå i landskapet som det tidligere har blitt funnet mye funn fra steinalderen. Alt dette fremstår som godt til høyt potensiale for steinalderfunn. Størrelsen på området som er aktuell å undersøke er på ca. 2500 m<sup>2</sup>. Det anslåes behov for ca. 25 prøvestikk a 40x40 cm, fordelt over hele flaten. Det anslåes at vi trenger 4 dagsverk for å undersøke område.*

*Det ansees som stort potensiale for å finne automatisk fredete kulturminner fra steinalderen. Derfor anbefaler vi å bruke prøvestikk som metode og anslår ca. 25 prøvestikk for område. Dette tilsvarer 4 dagsverk.»*

Forslagsstiller har akseptert plan for arkeologiske undersøkelser, og undersøkelsene er utført.

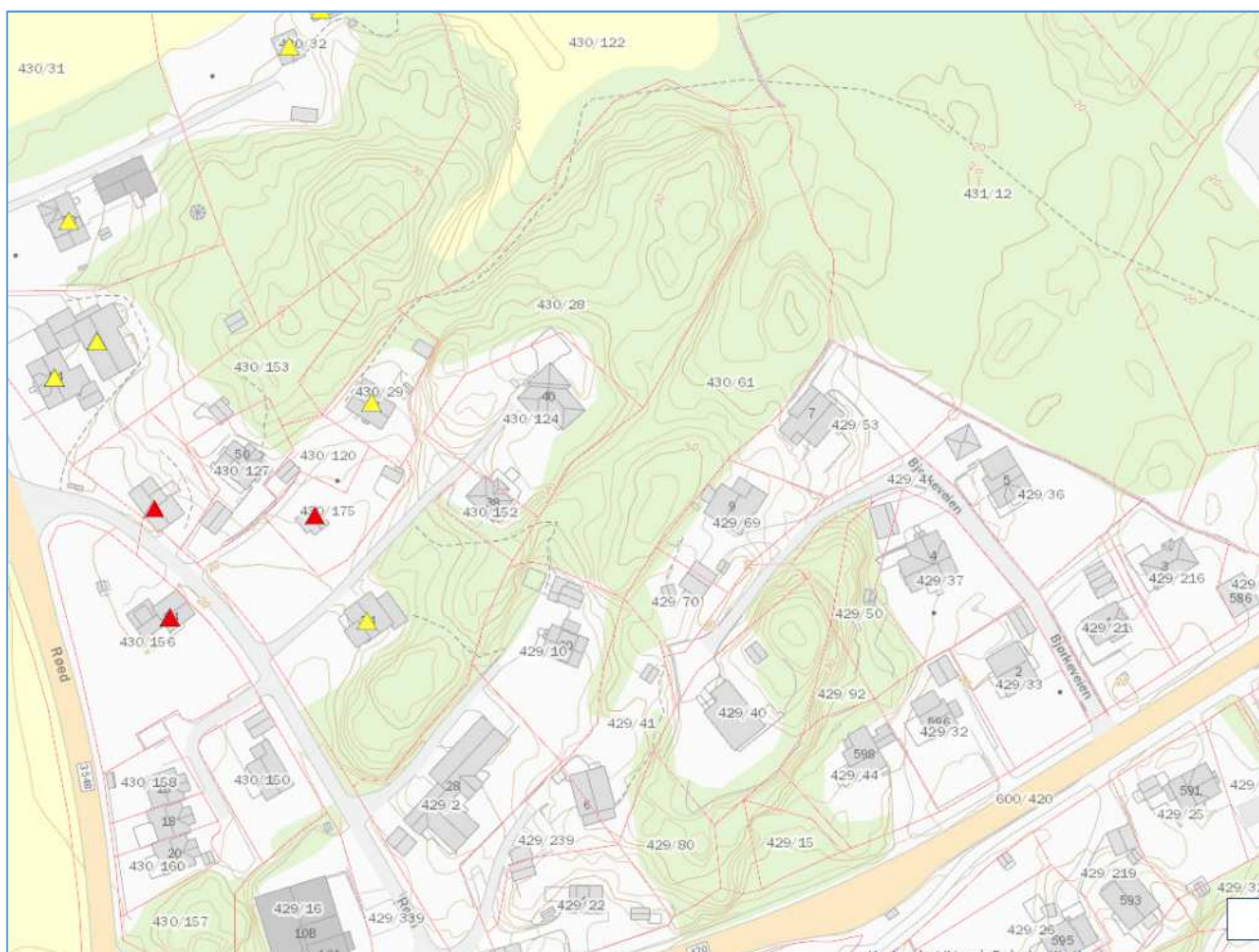
Det ble deretter gjennomført arkeologisk registrering med prøvestikk, og undersøkelsene konkluderer som følger:

Epost av 19.04.2022:

*«Hei, viser til saken Røed 30 – Arendal kommune. Arkeologisk registrering er blitt gjennomført. Det ble ikke gjort noen funn av automatisk fredete kulturminner. Rapporten er ikke ferdigskrevet, men blir ettersendt så snart den er klar. Seksjon for arkeologi har ingen videre merknader til planen.»*

Området er dermed å anse som frigitt for videre utbygging. Kopi av Fylkeskommunens siste tilbakemelding er vedlagt planen. Endelig arkeologisk rapport vil bli oversendt så snart den foreligger.

Det er ikke registrert SEFRAK-registrerte bygninger i planområdet, se kartutsnitt hentet fra <http://www.miljostatus.no/kart/> i Figur 17 under. Det er eldre bebyggelse nord og vest for planområdet, men det er ikke grunnlag for noen form for konflikt mellom denne planen og den eldre bebyggelsen.



**Figur 17 SEFRAK-registrerte bygninger i nærområdet utenfor planområdet**

### 8.5.1 Konsekvenser og avbøtende tiltak

Ved utgraving av potensielle fornminner vil konsekvensen bli at registreringen blir nøye kartlagt og det vil bli utarbeidet en detaljert rapport som beskriver funnene. Kunnskapen om tidligere tiders bosetning vil kunne øke. Dette er i seg selv verdifullt. Hvis utgravingene skulle avdekke funn av større regional eller nasjonal interesse, vil planen måtte endres slik at funnet vil bli tatt vare på og sikret vern.

## 8.6 Landskapsanalyse

Temaet landskapsbilde omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endrer seg som følge av et tiltak. Temaet tar for seg hvordan tiltaket er tilpasset landskapet sett fra omgivelsene.

Planområdet ligger innenfor landskapsregion 1. Skagerakkysten, underregion 1.2 Sørlandskysten. Denne regionen er beskrevet i Nasjonalt referansesystem for landskap - Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner, referanse [http://www.skogoglandskap.no/publikasjon/nj\\_rapport\\_10\\_05](http://www.skogoglandskap.no/publikasjon/nj_rapport_10_05). Her betegnes denne landskapstypen:

«Regionens ytterste kyst består av lave øyer, holmer og skjær, hvor landarealene oppstykkjes av utallige kiler og sund. Kysttypen er vanlig i Øst-Skandinavia og kalles "fjårdkyst". Vest for Lindesnes går fjårdkysten over i en bratt klippekyst med fjorder innenfor. Ellers i regionen finnes også enkelte mellomstore fjorder som stikker seg inn i landmassene bak den ytre skjærgården. Regionens bakland varierer mye. I Østfold er et leirbakketerreng i sterk mosaikk med små bergknauser og lave grunnlendte åser vanligst. I Vestfold domineres baklandet av både leire- og

*morenebakker oppbrutt av større åser, og landskapsrommene er her ofte noe større. Fra Larvik og vestover er åslandskapet rundt fjordene steilere, og går i Aust-Agder etter hvert over i et svært småkupert hei- og sprekkedalslandskap, stedvis oppstykket av enkelte dalganger.»*

Denne beskrivelsen passer svært godt på dette planområdet, som består av skogkledde koller, nå delvis bebygget, og blandingsskog i de lavere liggende deler av området. Det synes for omfattende å foreta en komplett landskapsanalyse for en såpass liten plan som denne, men det er utarbeidet flere terrengsnitt som illustrerer hvordan bebyggelsen er tilpasset landskap og omkringliggende bebyggelse.

## **8.7 Forhold til Naturmangfoldloven (nml) (§8 – 12)**

Naturmangfoldloven (nml) trådte i kraft 1.7.2009. Lovens formål «er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur».

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen.

### *8.7.1 §8 Kunnskapsgrunnlaget*

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt (”bygges på vitenskapelig kunnskap”). Det foreligger ingen registreringer av naturtyper, prioriterte arter, verneområder, kulturlandskap, rødlistarter, MiS-figurer eller andre registreringer i innsynsløsningen naturbase (<http://kart.naturbase.no/>) innenfor planområdet.

Det er foretatt søk i naturdatabasen til Miljødirektoratet, og det er ikke funnet noen registreringer som kommer i konflikt med utbyggingsplanene. Kartutsnittet i Figur 18 under viser området med alle kartlag slått på, herunder «vern og foreslått vern», «artsdata», «prioriterte naturtyper og kulturlandskap» og «friluftsområder». Som det fremgår er det ingen registreringer i området. Deler av eiendommen er betegnet «lauvskog, impediment». For ordens skyld definerer Store Norske Leksikon Impediment slik: «mark som ikke egner seg til jord- eller skogproduksjon».

Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes derfor totalt sett som godt nok, og tilleggsundersøkelser vurderes som ikke nødvendig.

### *8.7.2 §9 Føre-var-prinsippet*

Føre-var-prinsippet tillegges ikke dette stor vekt da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små.

### *8.7.3 §10 Økosystemtilnærming og samlet belastning*

Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes også som akseptabelt. Det bevares tilstrekkelige uberørte områder til at bestående økosystemer kan opprettholdes. Kunnskapen om virkninger vurderes som god nok.

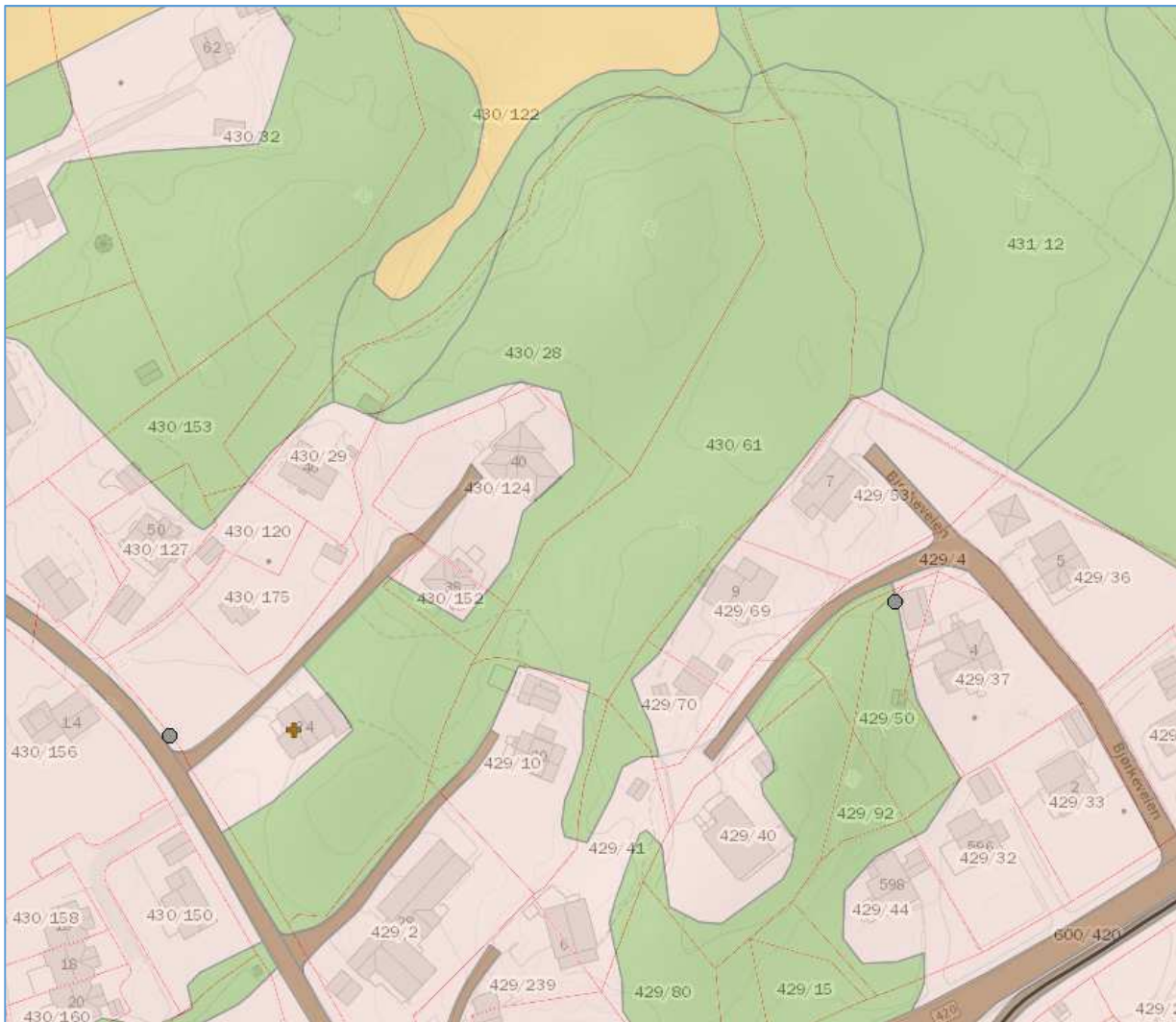
### *8.7.4 §11 Kostnaden ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*

Prinsippet om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse (§ 11) vurderes ikke som aktuelt utover det som allerede er regulert gjennom plan og bestemmelser.

### *8.7.5 §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*

Det er ingen spesielle elementer innenfor planområdet som tilsier spesiell behandling i forbindelse med opparbeidelse av planområdet. Det er svært vanskelig å gjøre en konkret vurdering av

driftsmetoder, teknikker og utstyr på dette plannivået. Sikkerhet mot skade på naturmiljøet under opparbeidelse av området er også sikret gjennom bla. Forurensningsloven.



**Figur 18** Utsnitt av naturdatabasen

## 8.8 Naturmiljø - Biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann), og biologisk mangfold knyttet til disse.

### 8.8.1 Situasjonsbeskrivelse

Naturen i planområdet er vel ganske typisk for kystområder på Sørlandet, med en blanding av skogkledde koller og myrer / gjengrodd beitemark. Det hovedsakelig blandingsskog i området.

Planområdet ligger mellom eksisterende bebyggelse, og henger ikke sammen med noen større naturområder.

Selv om planområdet er relativt avsondret fra større naturområder er det leveområde for en god del mindre dyr, blant annet rådyr som nabo påpeker. Slike observasjoner er vanligvis ikke til hinder for utvikling av boligområder. Småvilt finnes helt inn i boligområder og vil enkelt tilpasse seg og flytte på seg til andre områder i nærheten, og det er fullt mulig at de fortsatt vil trives i de store

grøntområdene innenfor planområdet og tilgrensende områder. Det er en stor og robust rådyrstamme på Natvig, og konsekvensene av denne utbyggingen er liten, noe som også vil være tilfelle for andre dyrearter og øvrig naturmangfold.

### 8.8.2 Konsekvenser og avbøtende tiltak

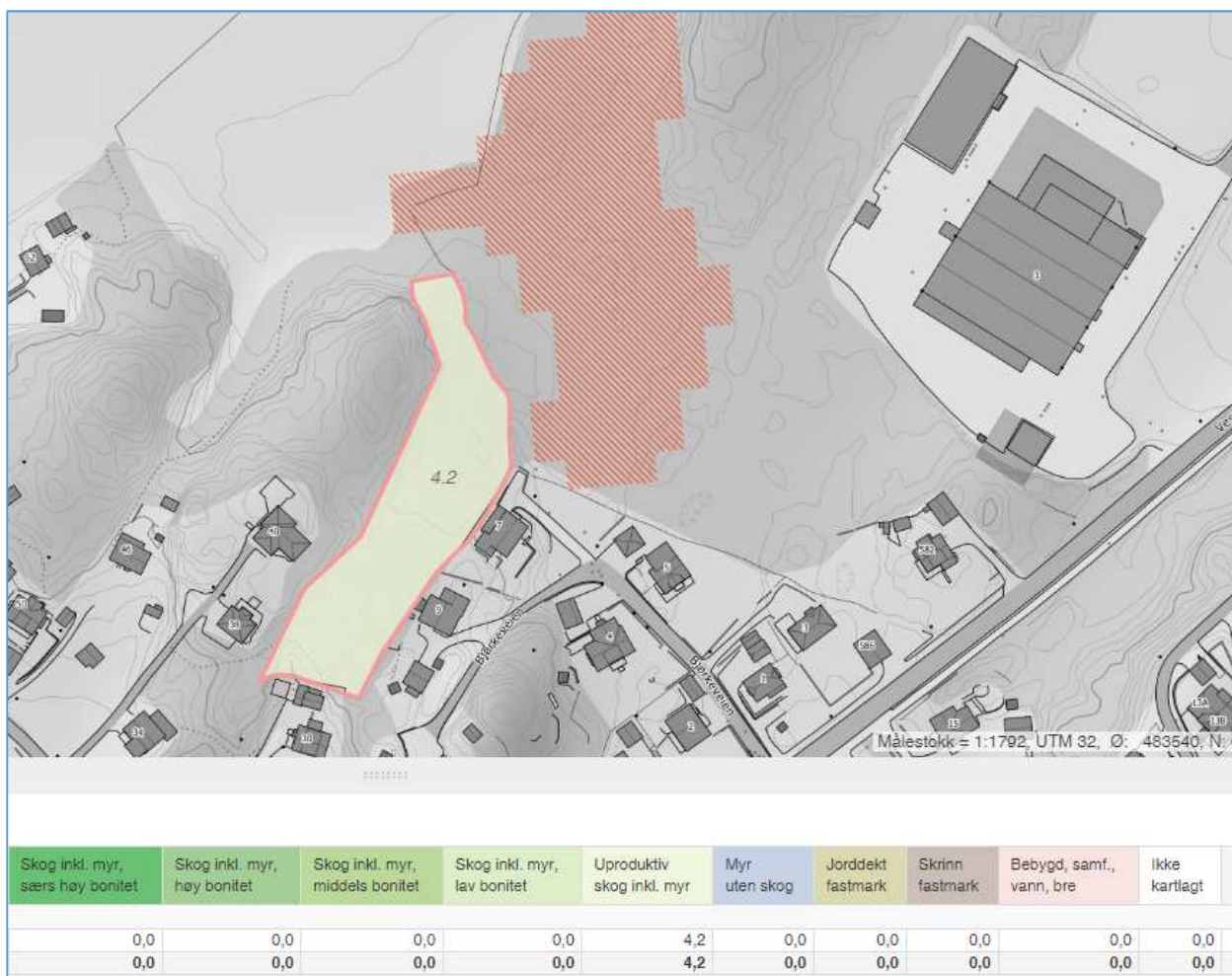
Foreslåtte utbygging beslaglegger areal og vil medføre tap av biologisk mangfold. Naturområdet som berøres er forholdsvis lite og omfatter vanlig forekommende naturområder uten spesielle interesser. Det er som nevnt tidligere spart nær 1000 m<sup>2</sup> grønnstruktur der skog og øvrig vegetasjon blir spart, og muligheter for trekk og opphold for rådyr og andre mindre dyrearter.

## 8.9 Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.

### 8.9.1 Jord- og skogbruk

Oppslag i databasen [Gårdskart - NIBIO](#) viser oversikt over dyrkbar mark, se Figur 19.



Figur 19 Kart som viser dyrkbar mark innenfor planområdet

Som det fremgår er hele eiendommen (430/61) klassifisert som uproduktiv skog / myr. Vi ser også rød skravur som viser dyrkbar mark nord for planområdet.

### 8.10 Forhold til områdestabilitet

NVE har påpekt fare for kvikkleire i område for adkomstvei inn til planområdet. Figuren under viser teoretisk avgrensning av område for mulig marin leire.



Figur 20 Marin grense og mulig marin leire

Som det fremgår av figuren ligger deler av eksisterende adkomstvei i området som er omfattet av NVEs registreringer.

Nå er denne adkomstveien tatt inn i planområdet, og det planlegges en forsiktig endring av lengdeprofilet for veien for å jevne ut varierende stigningsforhold. Dette vil føre til inngrep i det øverste bærelaget for veien (0 – 0,5 meters dybde). Etter vår vurdering vil ikke de små inngrepene som planlegges medføre fare for områdestabiliteten. Aktør som skal utføre arbeidene vil bli orientert om forholdet og foreta nødvendige tiltak i henhold til vanlig praksis. Dette vil kunne inkludere utlegging av fiberduk mellom eksisterende og nye masser ved oppbygging av bærelaget for veien.

### 8.11 Økonomiske konsekvenser for Arendal kommune

Det ble ved oppstart vurdert behov for utbyggingsavtale på grunnlag av godkjent detaljplan. Det ble konkludert med at slik avtale ikke var nødvendig, planen vil ikke inneholde noen elementer som får økonomiske konsekvenser for Arendal kommune.

## 9 RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

### 9.1 Bakgrunn

Denne ROS- analysen er utarbeidet i forbindelse med omregulering/detaljregulering av reguleringsplan for Røed 30. Området er tidligere regulert til boligformål.

### 9.2 Metode

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB (1). Analysen er basert på foreliggende skisse til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Kommunale beredskapsplaner/risikovurderinger er ikke sjekket. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklista, men ikke er tilstede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen «Aktuelt?» og kun unntaksvis kommentert. Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av konsekvenser av uønskete hendelser er delt i:

1. Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
  2. Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes
  3. Alvorlig: Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
  4. Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift
- Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i Tabell 2 Samlet risikovurdering.

(1) Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser (1994) og Systematisk samfunnssikkerhets- og beredskapsarbeid i kommunene (2001).

**Tabell 2 Samlet risikovurdering - risikomatrise**

| Konsekvens \ Sannsynlighet | 1.Ubetydelig | 2.Mindre alvorlig | 3.Alvorlig | 4.Svært alvorlig |
|----------------------------|--------------|-------------------|------------|------------------|
| 4. Svært sannsynlig        |              |                   |            |                  |
| 3. Sannsynlig              |              |                   |            |                  |
| 2. Mindre Sannsynlig       |              |                   |            |                  |
| 1. Lite sannsynlig         |              |                   |            |                  |

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte
- Hendelser i grønne felt: «Billige» tiltak gjennomføres
- Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

### 9.3 Uønskete hendelser, konsekvenser og tiltak

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i Tabell 3.

**Tabell 3** Bruttoliste over mulige uønskede hendelser

| Hendelse / situasjon                                                                       | Aktuelt? | Sannsynlighet | Konsekvens | Risiko | Tiltak/kommentar                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Natur- og miljøforhold</b>                                                              |          |               |            |        |                                                                                                     |
| <i>Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:</i> |          |               |            |        |                                                                                                     |
| 1. Masseras/skred                                                                          | Ja       | 1             | 3          |        | Deler av adkomstvei under marin grense. Liten endring av bruk av veien, gravearbeider i øverste lag |
| 2. Snø/isras                                                                               | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 3. Flomras                                                                                 | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 4. Elveflom                                                                                | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 5. Tidevannsflom                                                                           | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 6. Radongass                                                                               | Nei      |               |            |        | Radonsperre i alle nye boliger                                                                      |
| <i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>                                                   |          |               |            |        |                                                                                                     |
| 7. Vindutsatt                                                                              | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 8. Nedbørutsatt                                                                            | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| <i>Natur- og kulturområder</i>                                                             |          |               |            |        |                                                                                                     |
| 9. Sårbar flora                                                                            | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 10. Sårbar fauna                                                                           | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 11. Verneområder                                                                           | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 12. Vassdragsområder                                                                       | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 13. Fornminner                                                                             | Nei      |               |            |        | Dette forholdet er avklart                                                                          |
| 14. Kulturminner                                                                           | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| <b>Menneskeskapte forhold</b>                                                              |          |               |            |        |                                                                                                     |
| <i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen få konsekvenser for:</i>                  |          |               |            |        |                                                                                                     |
| 15. Vei, bru, knutepunkt                                                                   | Ja       | 2             | 1          |        | Noe økt trafikk den kommunale veien «Rød» og FV 3548. God sikt i kryss.                             |
| 16. Havn, kaianlegg                                                                        | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 17. Sykehus, sykehjem, kirke                                                               | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 18. Brann/politi/sivilforsvar                                                              | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 19. Kraftforsyning                                                                         | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 20. Vannforsyning                                                                          | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 21. Forsvarsområde                                                                         | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 22. Tilfluktsrom                                                                           | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 23. Område for idrett/lek                                                                  | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 24. Park, rekreasjonsområde                                                                | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 25. Vannområde for friluftsliv                                                             | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| <i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>                                        |          |               |            |        |                                                                                                     |
| 26. Akutt forurensning                                                                     | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 27. Permanent forurensning                                                                 | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 28. Støv og støy; industri                                                                 | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 29. Støv og støy, trafikk                                                                  | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 30. Støy, andre kilder                                                                     | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 31. Forurensset grunn                                                                      | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 32. Forurensning i sjø                                                                     | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 33. Høyspentlinje – stråling                                                               | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 34. Risikofylt industri mm (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)           | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 35. Avfallsbehandling                                                                      | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| 36. Oljekatastrofeområde                                                                   | Nei      |               |            |        |                                                                                                     |
| <i>Medfører planen:</i>                                                                    |          |               |            |        |                                                                                                     |

|                                                                                  |     |   |     |  |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|---|-----|--|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 37. Fare for akutt forurensning                                                  | Nei |   |     |  |                                                                                      |
| 38. Støy og støv fra trafikk                                                     | Ja  | 2 | 1   |  | Utbyggingen vil generere noe økt trafikk, men totalt sett er endringen veldig liten. |
| 39. Støy og støv fra andre kilder                                                | Nei |   |     |  |                                                                                      |
| 40. Forurensning i sjø                                                           | Nei |   |     |  |                                                                                      |
| 41. Risikofylt industri mm (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet) | Nei |   |     |  |                                                                                      |
| <i>Transport. Er det risiko for:</i>                                             |     |   |     |  |                                                                                      |
| 42. Ulykke med farlig gods                                                       | Nei |   |     |  |                                                                                      |
| 43. vær/føre begrenser tilgjengelighet i området                                 | Nei |   |     |  |                                                                                      |
| <i>Trafikksikkerhet</i>                                                          |     |   |     |  |                                                                                      |
| 44. Ulykke i kryss/av-/påkørsler                                                 | Ja  | 1 | 2   |  | Økt trafikk gir økt risiko for ulykker. Gode siktforhold.                            |
| 45. Ulykke med gående/syklende                                                   | Ja  | 1 | 2   |  | Økt trafikk gir økt risiko for ulykker. Fortau reduserer sannsynligheten.            |
| 46. Ulykke ved anleggsgjennomføring                                              | Ja  | 1 | 2-3 |  | Det vil alltid være risiko for ulykker ved anleggsgjennomføring.                     |
| 47. Andre ulykkespunkter                                                         | Nei |   |     |  |                                                                                      |
| <i>Andre forhold</i>                                                             |     |   |     |  |                                                                                      |
| 48. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål                               | Nei |   |     |  |                                                                                      |
| 49. Er det potensiale sabotasje-/terrormål i nærheten                            | Nei |   |     |  |                                                                                      |
| 50. Regulerte vannmagasiner med fare for usikker is, endringer i vannstand mm    | Nei |   |     |  |                                                                                      |
| 51. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare                        | Nei |   |     |  |                                                                                      |
| 52. Gruver, åpne sjakter, steintipper mm                                         | Nei |   |     |  |                                                                                      |
| 53. Spesielle forhold ved utbygging, gjennomføring                               | Nei |   |     |  |                                                                                      |

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jf Tabell 2. Nærmere angitte hendelser kommenteres her nærmere.

Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. Detaljreguleringen i seg selv medfører få, om noen, endringer for omgivelsene. De eneste konsekvensene av gjennomføringen vil være noe økt trafikk i området. Dette vil bli ivarettatt gjennom planlegging av veisystemet i området, sikt vil bli sikret gjennom sikttrekanter. Det vil etableres fortau inn til tyngdepunkt i feltet. Etter vår vurdering vil alle påtenkelige konsekvenser av planen havne i grønn sone, og tiltak utover de vanlige prinsipper for god planlegging vil synes unødvendige.

**Tabell 4 Oppsummering av hendelser i ROS-analyse**

| Konsekvens Sannsynlighet | 1.Ubetydelig | 2.Mindre alvorlig | 3.Alvorlig | 4.Svært alvorlig |
|--------------------------|--------------|-------------------|------------|------------------|
| 4. Svært sannsynlig      |              |                   |            |                  |

|                      |        |            |       |  |
|----------------------|--------|------------|-------|--|
| 3. Sannsynlig        |        |            |       |  |
| 2. Mindre Sannsynlig | 15, 38 |            |       |  |
| 1. Lite sannsynlig   |        | 44, 45, 46 | 1, 46 |  |

## 10 FORSLAGSSTILLERS VURDERING

Formålet med planforslaget er å legge til rette for utbygging i et område som er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende reguleringsplan. Dette innebærer at det på tidligere tidspunkt er foretatt en prinsippavgjørelse om å disponere området til boligbygging.

Samlet sett vurderes tiltaket som meget positivt og med få konsekvenser for omkringliggende områder eller ulike interesser. Området ligger sentralt plassert med kort avstand til skole, barnehager, dagligvarebutikk, friluftsområder og i tilknytning til et etablerte boligområder. Det er videre kort avstand til kollektivakse og kollektivdekningen er relativt god. Fortau/gang- og sykkelveg-nett i området er godt utbygd.

Planforslaget vurderes å være i samsvar med Arendal kommune sine føringer om å bygge med relativt høy konsentrasjon i områdene som bygges ut.

## 11 VEDLEGG

I det følgende er listet opp plandokumenter og relevante vedlegg som følger planen.

### Juridiske plandokumenter:

- Vedtatt plankart datert 18.06.2026 (A2-format)
- Reguleringsbestemmelser datert 18.06.2026

### Illustrasjoner og øvrige vedlegg:

- Planbeskrivelse, datert 18.06.2026 (dette dokument)
- Illustrasjonsplan, datert 18.04.2024 (A3-format) – rev. 30.01.2026
- Terrengsnitt, datert 18.04.2024 – rev. 30.01.2026
- Kopi av referat fra oppstartsmøte, datert 21.05.2021
- Kopi av brev som ble sendt ut ved melding om oppstart
- Adresseliste for mottakere av melding om oppstart av planarbeid, datert 02.06.2021
- Kopi av annonse i Agderposten, innrykksdato 02.06.2021
- Kart som fulgte melding om oppstart; områdeavgrensning (1:500)
- Kart som fulgte melding om oppstart; oversiktskart (ikke i målestokk)
- Kopi av alle innspill i forbindelse med melding om oppstart
- Rammeplan VA datert 23.05.2022
- Matrikkelbrev for 429/10 og 430/61, datert 19.04.2022
- Kartskisse – veikryss, datert 30.08.2021
- Kartskisse - veikryss, datert 27.11.2024
- Detaljprosjektering av vei, datert 23.10.2024, revidert 05.12.2025
- Kartskisse fra innmåling, datert 21.05.2025
- Lengdeprofil eksisterende adkomstvei, datert 15.05.2025

## 12 KILDER

- Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033 [Planbeskrivelse 2023-2033.pdf](#)
- Kommuneplanens samfunnsdel [Arendal mot 2040](#)
- Temaplaner til kommuneplanen [Planer - Arendal kommune](#)
- Eksisterende reguleringsplaner i området (tilgjengelige i Arendal kommunes planarkiv: <http://www.arendal.kommune.no/Planer-og-utvikling/Reguleringsplaner/Vedtatte-planer-2006-2012/>)
- Husbankens eksempelsamling – Universell utforming <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/1340/rapporten.pdf>
- Miljødirektoratets Naturbase <http://kart.naturbase.no/>
- Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner [http://www.skogoglandskap.no/publikasjon/nj\\_rapport\\_10\\_05](http://www.skogoglandskap.no/publikasjon/nj_rapport_10_05)
- SEFRAX-registrerte bygninger i planområdet <http://www.miljostatus.no/kart/>
- Registrerte fornminner <https://askeladden.ra.no/askeladden/>
- Universell utforming av veger og gater [http://www.vegvesen.no/\\_attachment/118984](http://www.vegvesen.no/_attachment/118984)
- NIBIO, Norsk Institutt for Bioøkonomi [Gårdskart - NIBIO](#)
- Landskapsregioner i Norge med underregioner – kart [http://kart2.skogoglandskap.no/landskap//Landskapskart/kart\\_LregNorge\\_A1.pdf](http://kart2.skogoglandskap.no/landskap//Landskapskart/kart_LregNorge_A1.pdf)
- Nasjonalt referansesystem for landskap Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner, Oskar Puschmann, NIJOS [http://www.skogoglandskap.no/filearchive/Rapport\\_10\\_05.pdf](http://www.skogoglandskap.no/filearchive/Rapport_10_05.pdf)

Arendal, 18.06.2026

rev. -