



Arendal kommune

Saksprotokoll

Politisk behandling, offentlig ettersyn - Detaljregulering: Røed 30

Arkivsak-dok.	21/2050
Saksbehandler	Mari Skjåk Astad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
2 Kommuneplanutvalget	25.02.2026	26/17

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Arendal kommuneplanutvalg vedtar ihht. plan- og bygningsloven §12-11 at forslag til detaljplan for Røed, med plankart datert 30.01.2026 og bestemmelser datert 30.01.2026, revidert 03.02.26, legges ut til offentlig ettersyn.

Kommuneplanutvalget har behandlet saken i møte 25.02.2026 sak 26/17

Møtebehandling

Votering

Kommunedirektøren sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Kommuneplanutvalget vedtak

Arendal kommuneplanutvalg vedtar ihht. plan- og bygningsloven §12-11 at forslag til detaljplan for Røed, med plankart datert 30.01.2026 og bestemmelser datert 30.01.2026, revidert 03.02.26, legges ut til offentlig ettersyn.



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 21/2050-46
Saksbehandler Mari Skjåk Astad

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	25.02.2026

Politisk behandling, offentlig ettersyn - Detaljregulering: Rød 30

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Arendal kommuneplanutvalg vedtar ihht. plan- og bygningsloven §12-11 at forslag til detaljplan for Rød, med plankart datert 30.01.2026 og bestemmelser datert 30.01.2026, revidert 03.02.26, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

Vedlegg 1: Plankart revidert 30.01.26
Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser datert 30.01.26, revidert 03.02.26
Vedlegg 3: Planbeskrivelse revidert 30.01.26
Vedlegg 4: Rammeplan VA
Vedlegg 5: Samlede innspill til oppstart
Vedlegg 6: Endringer fra mars 2023 til februar 2026

Sammendrag

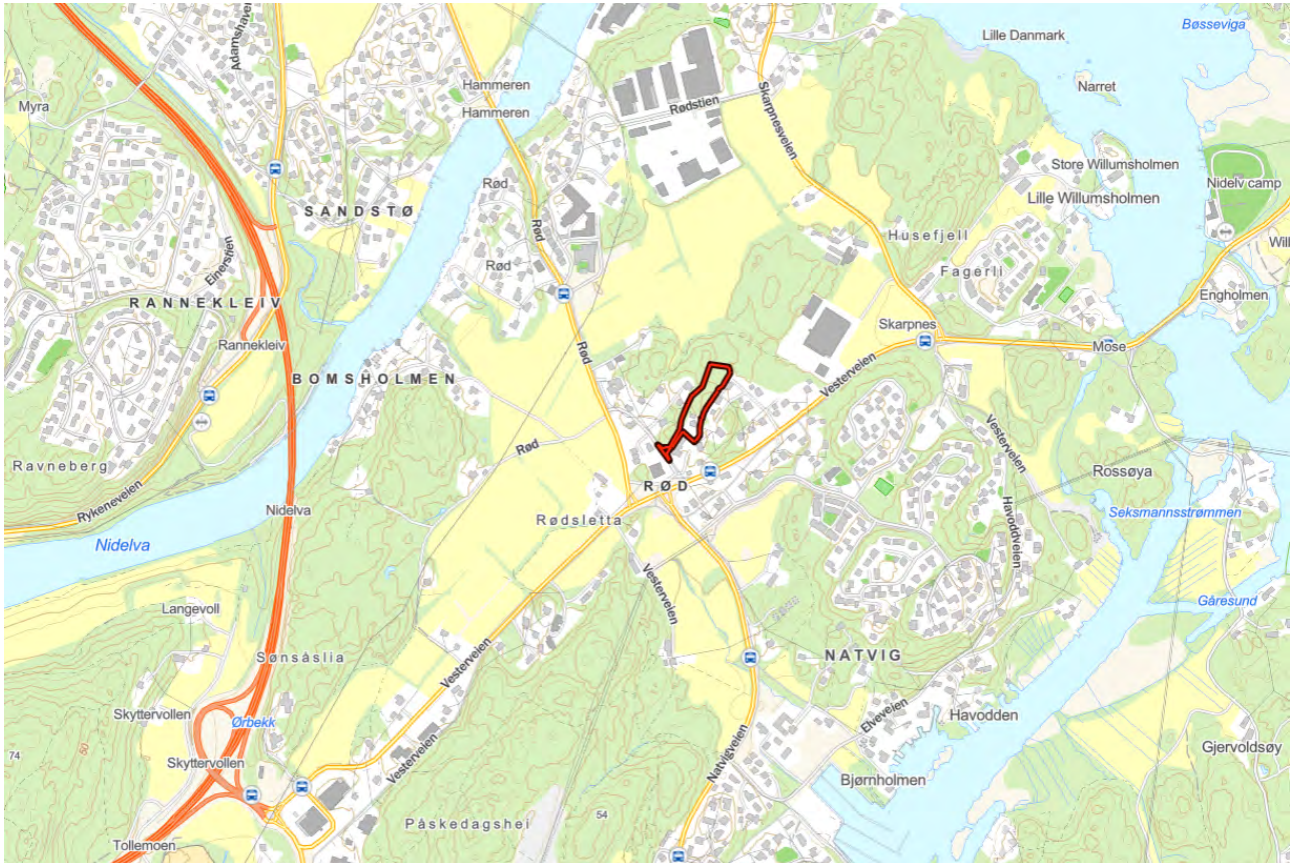
Planområdet ligger på Rød på Nedenes. Området er i dag bebygget med en enebolig med hage, og består ellers av et kupert, skogkledd terreng. Hoveddelen av området er avsatt/regulert til bolig i reguleringsplan og kommuneplan. En mindre del mot nordøst er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Området ligger sentralt med kort avstand til kollektivtransport, skole, barnehage og servicesenter.

Planforslaget legger til rette for fire nye boligenheter (tre boliger + sekundærleilighet) i tillegg til eksisterende enebolig. En mindre del av LNF-området reguleres til boligformål, mens resten reguleres til felles uteareal. Eksisterende sti i området ivaretas. Tilpasning til terreng og naboer, og utforming av adkomstvei har vært de viktigste utfordringene i prosessen. Disse vurderes nå som tilfredsstillende løst, blant annet med byggegrenser og bestemmelsesområde som sikrer terrengtilpasning og hensyn til naboer, og utforming av adkomstvei med sideareal. Kommunedirektøren vurderer videre at planforslaget er i tråd med kommuneplanens mål om fortetting langs kollektivaksene, og anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn (Fakta)

Planområdet ligger på Rød på Nedenes. Planområdet er på ca. 4800 m² og er i dag bebygget med en enebolig med hage. Planområdet består ellers av et kupert, skogkledd område med to koller, samt en adkomstvei. Planområdet omfatter/berører eiendommene gnr/bnr 429/61, 429/10, 429/2 og 429/339.

Planområdet ligger relativt sentralt, med gode bussforbindelser til Arendal, Grimstad og Kristiansand, og med kort vei til både skoler, barnehager og Nedenes bydelscenter.

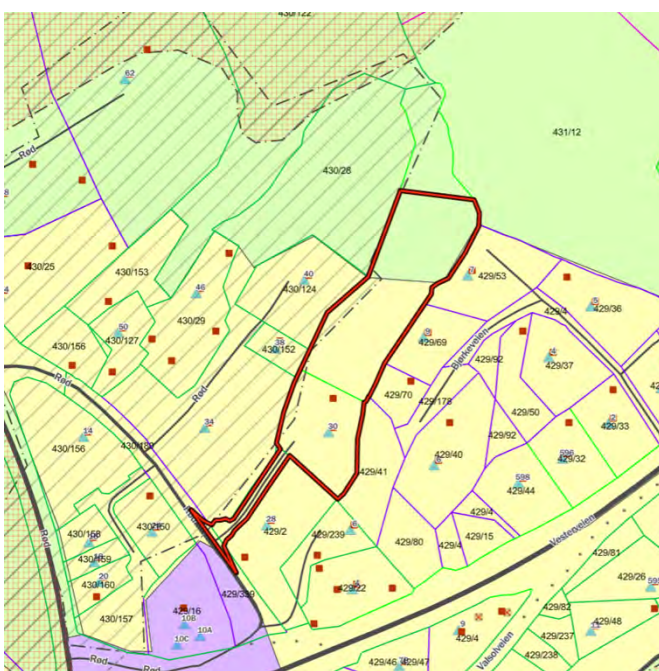


Figur 1 Oversiktskart



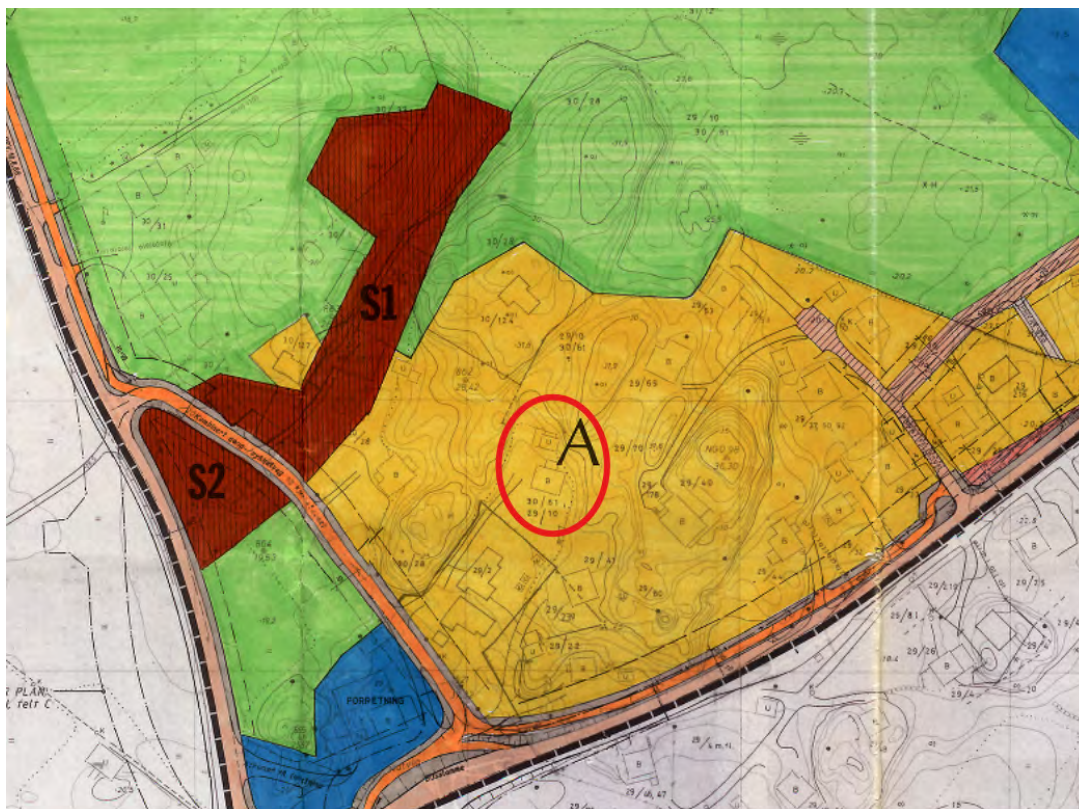
Figur 2 Flyfoto som viser planområdet

I kommuneplanens arealdel er området i hovedsak avsatt til boligformål, med et mindre område i nordøst (ca. 1460 m²) avsatt til landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Mot vest grenser planområdet til hensynssone kulturmiljø (bevaringsverdig bebyggelse) H570_15. En liten del av hensynssonen går inn på planområdet. Nord for planområdet ligger en hensynssone landbruk (H510_2).



Figur 3 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Planområdet med rødt omriss. Gråstiplet område viser hensynssone H570_15. Rødskravert område viser hensynssone H510_2.

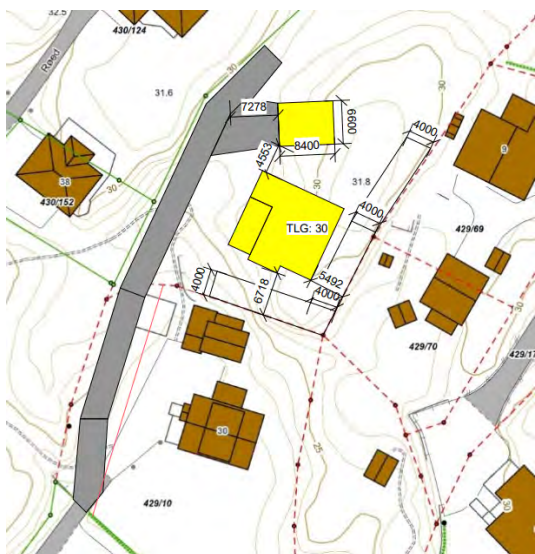
Planområdet er i dag regulert til byggeområde for bolig (område A) og landbruksområde med tilsvarende avgrensning som kommuneplanens arealdel i reguleringsplanen for «Skarpnes m./rev. Av del av Rød» vedtatt 14.03.1994. I reguleringsplanen er det stilt krav om bebyggelsesplan for å kunne fortette feltet. Krav om bebyggelsesplan tilsvarer krav om detaljreguleringsplan etter dagens plansystem.



Figur 4 Plankart vedtatt i 1994. Rødt område viser bevaringsområde, gult område viser byggeområde for boliger. Rød ring viser eksisterende bolig på Rød 30.

Sakshistorikk

I juni 2020 ble det sendt inn søknad om tillatelse til oppføring av en enebolig med sokkelleilighet og garasje på eiendom gnr/bnr 430/61 (naboeiendom til eksisterende bolig på Rød 30). Tiltaket var avhengig av dispensasjon fra kravet om bebyggelsesplan (detaljregulering) i reguleringsplanen. Tiltaket ble avslått da det ikke kunne gis dispensasjon fra plankravet.



Figur 5 Situasjonsplan som viser omsøkt bolig i 2020

I februar 2021 ble det sendt inn et planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte. Oppstartsmøtet ble holdt i mai 2021, og Arendal kommune ga sin tilslutning til oppstart av planarbeidet.

Første utkast til planforslag ble sendt inn september 2022. Etter dette hadde kommunen veiledningsmøte og ga flere tilbakemeldinger om nødvendige endringer som måtte gjøres.

I mars 2023 ble saken lagt frem for politisk førstegangsbehandling med innstilling om at planforslaget skulle avvises. Hovedbegrunnelsen for en avvisning var at planforslaget ikke var godt nok tilpasset omkringliggende omgivelser med tanke på terreng, plassering, volum, byggehøyder og utforming, samt at det var flere mangler i plandokumentene og tilhørende vedlegg. Kommuneplanutvalget valgte å følge kommunedirektørens anbefaling, og planforslaget ble avvist.

Forslagsstiller ønsket fortsatt å regulere området. Det ble enighet om at det ikke var noe hensikt i å ha et nytt oppstartsmøte og en ny varslingsperiode. Kommunedirektøren var i utgangspunktet positiv til en utbygging her, med forbehold om at planforslaget måtte justeres og forbedres.

Vedlegg 6 viser en oversikt over viktige endringer som er gjort fra avvist planforslag til planforslaget som nå behandles.

Endringer etter politisk behandling i kommuneplanutvalget januar 2026

21.01.2026 ble planforslaget sendt til ny førstegangsbehandling av kommuneplanutvalget. Kommuneplanutvalget vedtok å sende tilbake planforslaget for revisjon, med tilbakemelding om å justere planforslaget slik at de negative virkningene for naboer ble redusert.

Planforslaget legges nå frem med følgende justeringer for å imøtekomme tilbakemeldingen fra kommuneplanutvalget:

- *Bolig i BF2 er trukket 2 meter mot vest og 1 meter mot syd. Høyden er redusert med 1,5 meter fra kote +38 til kote +36,5.*
- *Boliger i BF3 er trukket 1 meter mot vest.*
- *Det er innregulert et nytt delområde for grønnstruktur– natur (f_GN2) langs planavgrensningen mot øst med areal 471 m2. Dette området er utvidet i nord mot felles uteoppholdsområde, og sikrer at all bebyggelse (boder, mindre bygninger utenfor byggegrense) på tomt 3 trekkes langt unna bolig i Bjørkeveien 7. På grunn av dette grøntområdet er tomtestørrelsene redusert. Derfor er utnyttelsesgraden økt tilsvarende. Det blir ikke mulig å bebygge tomtene med mer bebyggelse enn det tidligere var lagt opp til.*
- *Bestemmelsesområde #1 er justert og utvidet for å sikre bevaring av kollen. Byggegrensene i planen, som tidligere gikk gjennom bestemmelsesområdet, er nå trukket helt utenfor dette området slik at kollen overhodet ikke kan bebygges med noen form for tiltak.*
- *I tillegg er bestemmelsene justert slik at det kommer frem hvem fellesområdene i planen er felles for.*

Planforslaget

Pollen bygg og eiendom AS har utarbeidet planforslaget for Røed 30 på vegne av Lætif Akber som er forslagsstiller. Akber bor i dag i den eksisterende eneboligen på Røed 30.

Planområdet foreslås regulert til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur, uteoppholdsareal og grønnstruktur. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for oppføring av inntil tre nye boliger samt én sekundærleilighet i planområdet, i tillegg til eksisterende enebolig.

Området reguleres til tre felt; BF1 (eksisterende enebolig), BF2 og BF3. På BF2 tillates det en bolig med sekundærleilighet (sokkelleilighet). På BF3 tillates det en tomannsbolig eller en til to eneboliger i området (maks to boenheter). Byggegrenser regulerer hvor boligene kan plasseres. Tillatt utnyttelse og mønekoter er vist på kartet. Mellom BF2 og BF3 er det regulert inn et bestemmelsesområde #1 som bevarer deler av den største kollen i området.

Adkomstveien til planområdet er privat og går over Røed 28 opp til planområdet. Denne veien videreføres innover til BF3.

På plankartet er det regulert inn byggegrenser mot nord, øst og sør. Det er ikke tillatt med tiltak utenfor byggegrensene; det gjelder både bebyggelse og terrenginngrep. Dette sikrer at terrenget utenfor byggegrensene bevares, og at det ikke kan komme bygninger nærmere naboene i øst enn byggegrensen viser. Garasjer/carport kan plasseres inntil 1 meter fra grense mot veiformål. Det er regulert inn et grøntbelte mellom boligene i BF2 og BF3 og eiendommene i Bjørkeveien.

Området lengst nordøst i planområdet er avsatt til LNF i kommuneplanen. I planforslaget er hoveddelen av dette området foreslått regulert til felles uteareal/område for frilek som kun skal kunne nås med sti. I bestemmelsene sikres det at større trær i dette området skal bevares, og at det kun kan oppføres naturlekeapparater, benker og bål plass her. En mindre del av LNF-området er foreslått til boligbebyggelse (del av BF3).



Figur 6 Illustrasjonsplan som viser hvordan området kan bygges ut. Svart stiplet linje viser justering etter behandling i KPA 21.01.2026.

Varsling og innkomne merknader med kommentarer

Pollen Bygg og Eiendom varslet berørte naboer og myndigheter om oppstart av planarbeid den 02.06.2021 med frist for merknader den 01.07.2021. Det kom til sammen inn sju

merknader, hvorav fem fra offentlige myndigheter og to fra berørte naboer. Nedenfor er merknadene oppsummert og kommentert. Merknadene ligger i sin helhet som vedlegg til saken (se vedlegg 5). Oppstart av planarbeidet ble ikke varslet på nytt etter at det ble avvist den 15.03.2023, da kommunen og konsulent/forslagsstiller ble enige om at det ikke var noe hensikt i å foreta en ny varsling.

Statsforvalteren i Agder – brev datert 01.07.2021

- Fraråder at det bygges i området avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Disse arealene utgjør en type nærnatur som er viktig å bevare for bruk til friluftsliv.
- Ber om at planforslaget legger til rette for liten grad av terrenginngrep med god landskapstilpasning
- Ber om at planarbeidet sees i sammenheng med pågående planarbeid for gnr./bnr. 429/2 for å ivareta tilfredsstillende adkomstveg og trafiksikkerhet for gående/syklende.
- Anmoder om at eksisterende stiforbindelser må opprettholdes og overgang mellom ny veg og sti sikres i bestemmelser og plankart
- Lister opp ulike fagtemaer som må vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet.

Kommunedirektørens kommentar

- *I dette området er grensen mellom byggeformål og LNF-formål i kommuneplanen satt noe overordnet. Avgrensningen er ikke et resultat av en konkret vurdering av faktiske natur- og friluftsverdier i området. Det foreslås regulert et lite område for boligformål i området som er avsatt til LNF. Dette området ligger lenger vest enn boligen i Bjørkeveien 7, og fremstår som en naturlig avgrensning av boligbebyggelsen i området.*
- *Kommunedirektøren vurderer at området har tilstrekkelig nærnatur for friluftsliv m.m. også med byggeområdet som foreslås her.*
- *Se nærmere vurdering av terreng i avsnitt lenger nede i saksfremlegget.*
- *Planarbeidet på gnr./bnr. 429/2 har stoppet opp og det er ikke lengre aktuelt å se planene i sammenheng. Tilfredsstillende adkomstveg og trafiksikkerhet for gående/syklende er ivaretatt i planforslaget.*
- *Del av eksisterende sti gjennom planområdet går tapt til ny kjørevei frem til de nye boligene, men kjøreveien kobles på stien via overgangen f_S1 i nordøst. Overgang mellom ny vei og sti sikres i bestemmelser og plankart.*

Agder Fylkeskommune – brev datert 24.06.2021

- Det er viktig at planarbeidet sees i sammenheng med pågående planarbeid for Rød 28.
- Arkeologi: 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.
- Fylkesvei: Siktkravene må være tilfredsstillende etter N100 ved kryss kommunal vei - fylkesvei og mot gang- sykkelveien. Dersom det ikke er tilfredsstillende sikt, må det innarbeides et rekkefølgekrav som sier at sikten skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Planarbeidet på gnr./bnr. 429/2 har stoppet opp og det er ikke lengre aktuelt å se planene i sammenheng, men tilfredsstillende adkomstvei og trafiksikkerhet for gående/syklende er ivaretatt.*
- *Det er redegjort for tilfredsstillende siktkrav. Se nærmere vurdering av dette lenger nede i saksfremlegget.*
- *Arkeologi: Viser til planbeskrivelsen, der det kommer frem at det er gjennomført arkeologisk registrering med prøvestikk, at det ikke ble gjort noen funn av*

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

Statens vegvesen – brev datert 11.06.2021

Statens vegvesen har ingen merknader til oppstart.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Tas til orientering*

Direktoratet for Mineralforvaltning – brev datert 17.06.2021

Direktoratet for Mineralforvaltning har ingen merknader til oppstart.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Tas til orientering*

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

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

Kommunedirektørens kommentar:

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

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

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

Kommunedirektørens kommentar:

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

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

Svein Ove Stallemo - e-post datert 30.06.2021

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

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

Kommunedirektørens kommentar:

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

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

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

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

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

Kommunedirektørens vurderinger

Kommuneplanens føringer

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

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

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

Kommunedirektøren har vurdert at boligformålet som reguleres i LNF kan aksepteres. Avgrensningen mellom byggeformål og LNF-formål i dette området er ikke resultat av en grundig vurdering av natur- og friluftsverdier, men er gjort på et mer overordnet nivå. Området som foreslås regulert til boligformål er lagt sørvest for boligen i Bjørkeveien 7 (se bilde), og framstår som en rimelig avgrensning av boligbebyggelsen i området. Eksisterende tursti gjennom området er sikret ivarettatt, og ny bebyggelse vil ha en minsteavstand fra hensynssone landbruk (H510) på ca. 75 meter. Kommunedirektøren vurderer at området har tilstrekkelig nærnatur for friluftsliv m.m. også med byggeområdet som foreslås her.



Figur 7 Grønn linje viser byggegrense for bebyggelsen mot nord/øst, som viser en naturlig avgrensning av boligbebyggelsen opp mot grøntområdet i nord/nordøst.

Kommunedirektøren vurderer at området kan utnyttes til bolig uten at det går ut over viktige natur- eller friluftsverdier, og at planforslaget er i tråd med kommuneplanens overordnede føringer for området.

Barn og unges oppvekstvilkår

Området som skal bygges ut fremstår i liten grad å være benyttet til barns lek. Det går i dag en sti fra Røed 30 og innover i skogen, men denne stien er ikke tilgjengelig for allmennheten. Forslagsstiller opplyser at barn tidligere benyttet stien som en snarvei til Skarpnes, men at dette ikke har vært tilfelle på mange år. På kollen er det observert en liten bål plass, men forslagsstiller, som bor på Røed 30, er ikke kjent med at området brukes til lek og opphold for barn. Skogsområdet har likevel et potensial som nærfriluftsområde og for barns frie lek, særlig i kombinasjon med tilgrensende skogsområder nord for planområdet.

Store deler av planområdet er allerede avsatt og regulert til boligområde. I planforslaget reguleres et område for felles uteareal som kan opparbeides med naturlekeapparater, benker og bål plass, og som vil være tilgjengelig for alle via sti. Videre nordover, utenfor planområdet, ligger et skogsområde som er tilgjengelig for nærturer og frilek. Området har derfor gode kvaliteter for lek og nærturer i skogsområder.

Planområdet ligger i gå-/sykkelavstand til skoler med tilhørende leke- og idrettsfasiliteter (Nedenes og Asdal skoler), barnehager og badeplasser langs Nidelva. Det er ingen tilgjengelige lekeplasser i nærområdet. Ettersom det reguleres for eneboliger/tomannsbolig med relativt gode utearealer både på egen eiendom og på tilgrensede arealer, er det ikke stilt krav om at det skal reguleres inn lekeplass.

Planområdet sokner i dag til Nedenes barne- og ungdomsskole. Planforslaget redegjør for sikker skolevei til skolene.

Kommunedirektøren vurderer at planområdet og nærområdene rundt har mange gode kvaliteter for barn og unge.

Friluftsliv

Friluftsverdiene for allmennheten i dette området er begrensede. I den grad de finnes, er de knyttet til å opprettholde en stiforbindelse gjennom området. Planforslaget opprettholder stien mellom hagen til Røed 30 og landbruksområdene i nordøst. Ny adkomstvei f_V1 følger stiens trasé, og har direkte sammenkopling med området for grønnstruktur (f_G1). Dette sikrer muligheten for adkomst til stien og det lille skogholtet nord for planområdet.

Kulturmiljø

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

Reguleringsbestemmelsene sikrer at takformen på nye boliger skal være saltak og trekledning i tråd med bebyggelsen i nærområdet.

Den større kollen langs adkomstveien mellom den kommunale veien og planområdet er en del av kulturmiljøet i området. Denne kollen er godt synlig fra veien, og et fint landskapselement. Kollen langs adkomstveien mellom kommunal vei og planområdet bevares, og skal ikke påvirkes som følge av utvidelse av adkomstveien.

Terreng og tilpasning til omgivelser

Terrenget i planområdet er kupert, og det vil ikke være mulig å bygge adkomstvei og tre nye bolighus uten at terrenget endres. Forslagsstiller har foreslått en løsning der byggegrenser og bestemmelsesområde bidrar til å bevare deler av terrenget. Bestemmelsesområde #1 omfatter deler av den høyeste kollen i området. Innenfor dette området er sprenging i fjell ikke tillatt, og byggegrensene sikrer at området ikke kan bebygges med noen form for tiltak. Bebyggelsen skal tilpasses bestemmelsesområde #1, jf. førende illustrasjoner nedenfor. De stiplede linjene på illustrasjonene viser tillatt plassering og høyde i tråd med justert planforslag.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at det ikke tillates tiltak, heller ikke terrenginngrep, utenfor byggegrensene i plankartet. Planen stiller for øvrig krav til terrengtilpasning, med begrensninger for terrengendringer og murhøyder.

I justert forslag er tillatte høyder for BF2 nå redusert med 1,5 meter sammenlignet med planforslaget som ble lagt frem for KPU 21.01.2026. Byggegrensene for hele området er trukket mot vest og sør for å redusere påvirkningen på naboer i Bjørkeveien. Avstanden fra fasadeliv i Bjørkeveien 9 til fasade på bolig i BF2 er over 16 meter. Avstanden fra fasadeliv i Bjørkeveien 9 til nærmeste bolig i BF3 er over 8 meter. Avstanden fra fasadeliv i Bjørkeveien 7 til nærmeste bolig (mot sørvest) i BF3 er over 11 meter.

Boligen i BF2 foreslås med maksimal mønehøyde på 36,5 moh. Boligene i BF3 foreslås med maksimal mønehøyde på henholdsvis 34,5 og 35,5 moh. Disse høydene gir tilnærmet tilsvarende mønehøyder som boligene mot vest, men noe høyere mønehøyder enn boligene mot øst. Både Bjørkeveien 7 og 9 har i dag lavere høyder enn det gjeldende planer åpner for.

En utbygging av området vil påvirke naboene. Kommunedirektøren forstår at det kan oppleves som negativt at reguleringsplanen legger til rette for bygging av boliger, særlig når dagens situasjon er å ha en skog og kolle som nærmeste nabo. Kommunedirektøren vurderer likevel at planforslaget legger til rette for boliger som tilpasser seg og tar hensyn til omkringliggende nabobebyggelse, all den tid både kommuneplan og gammel reguleringsplan åpner for boligbebyggelse her.



Figur 8 Illustrasjonsskisse som viser tilpasning til terrenget, utarbeidet av Tyholmen arkitektkontor. Stiplet linje viser tillatt plassering og høyde jf. justert planforslag etter tilbakesending fra KPU 21.01.2026.

Landbruk

Det er ikke registrert noe dyrkbar mark eller annen landbruksaktivitet i planområdet. Et større område for hensynssone landbruk ligger nordvest for området, men utbyggingen vil ikke påvirke landbruksområdene.

Universell utforming

Adkomst til planområdet vil skje via privat vei med stigning stedvis over 10 %, og vil derfor ikke tilfredsstille krav til universell utforming av veier. En endring av veien slik at den tilfredsstiller kravene om universell utforming vil være avhengig av store endringer i terreng, og vurderes ikke som forsvarlig ut fra terreng- og landskapshensyn.

Det er ikke lagt til rette for noen spesielle tilpasninger eller krav til universell utforming utover kravene i TEK17.

Adkomstvei og trafikksikkerhet

Veien fra offentlig (kommunal vei) inn til planområdet går via den eksisterende private vei over eiendom Røed 28, gnr/bnr 429/2. Planforslaget regulerer en utbedring av den eksisterende adkomstveien, og viderefører adkomstveien innover i planområdet. Kommunedirektøren vurderer den regulerte adkomstsituasjonen som tilfredsstillende. Før det kan gis tillatelse til nye boliger må det sikres tillatelse til adkomst over annen manns grunn og oppgradering av veien.

Regulant har redegjort for at sikt i krysset ut mot fylkesvei fra den kommunale veien Rød er god.

I kryss/avkjørsler fra kommunal vei til fylkesvei er det fylkeskommunen som stiller kravene. Kommunedirektøren ber derfor Agder fylkeskommune om å særlig vurdere dette, og komme med innspill dersom sikten i krysset ikke vurderes å være tilstrekkelig.

Overvannshåndtering

Reguleringsbestemmelsene sikrer at overvann skal ledes nordover fra pel 75 i f_V1, og at det skal etableres åpen fordrøyning i område f_U1, hvor avløpet fra fordrøyning ledes nordover.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Den ubebygde delen av planområdet består av et kupert, skogkledd område. Helt nordvest i planområdet er det registrert en liten del av et område med lågurteikeskog av lav kvalitet. Dette området er regulert til grøntområde, og det vil ikke gjøres inngrep eller tiltak her. Naturbase viser ellers ingen registrerte sjeldne arter, verneverdige naturtyper eller fremmedarter innenfor eller i nærhet av planområdet.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for beslutningsgrunnlaget i saken, jamfør naturmangfoldloven § 8. Det er ikke påvist ukjente eller uavklarte naturverdier som gjør at føre-var-prinsippet tilsier ytterligere undersøkelser.

Planforslaget bygger ned noe skog, men medfører liten påvirkning på naturmangfoldet. Planen vurderes å være forenlig med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12.

Vurdering av klimakonsekvenser

Planforslaget vil medføre økte klimagassutslipp som følge av energibruk i anleggs- og driftsfasen og som følge av økt trafikkmengde.

Mobilitetsplanen viser at det er gode muligheter for å reise kollektivt med buss til og fra området, og at det er gå- og/eller sykkelavstand til både barnehager, skoler, nærbutikker og fritidsaktiviteter.

Teknisk infrastruktur

VA- rammeplan er godkjent av avdeling for infrastruktur.

Brann: Adkomst for brannbil er tilfredsstillende. Brannbil kan stilles opp direkte i veibanen og rekke alle boliger direkte. Det må etableres ny vannkum med uttak for brannvann i godkjent avstand til de nye tomtene.

Kollektiv: Nærmeste busstopp er ca. 100-300 meter unna. Her går buss 100 og buss 101. Bussen bruker ca. 15 minutter til/fra Arendal bussterminal og 15-30 minutter til Grimstad sentrum.

Parkering for bil og sykkel: Reguleringsplanen sikrer at det skal etableres to p-plasser per boenhet. Sykkelparkering løses på hver enkelt tomt.

Grunnforhold: Området hvor det planlegges utbygging er ifølge NGUs kart over løsmasser registrert som bart fjell. En del av den eksisterende adkomstveien er registrert som areal under marin grense, og er del av et område med svært stor mulighet for marin leire ifølge NGUs kart over marin grense og mulig marin leire.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS): Det er gjennomført en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko.

ROS-analysen kan leses i planbeskrivelsen (se vedlegg 3).

Økonomiske og driftsmessige konsekvenser

Planforslaget medfører ingen økonomiske eller driftsmessige konsekvenser for kommunen.

Alternative løsninger

Kommuneplanutvalget sender planforslaget tilbake for ny revisjon. Kommuneplanutvalget må da utdype hva som må justeres for at planforslaget skal kunne legges ut på offentlig høring.

Konklusjon

Planområdet ligger i nærhet til kollektivtilbud, skole, barnehage, dagligvare og nærfriluftsområder. Kommunedirektøren vurderer at planen vil kunne gi grunnlag for attraktive boliger tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur og terreng, og at beliggenheten gir gode muligheter for å bruke gange, sykkel og buss som fremkomstmiddel. På bakgrunn av dette anbefaler kommunedirektøren følgende vedtak:

Arendal kommuneplanutvalg vedtar ihht. plan- og bygningsloven §12-11 at forslag til detaljplan for Røed, med plankart datert 30.01.2026 og bestemmelser datert 30.01.2026, revidert 03.02.26, legges ut til offentlig ettersyn.