



Saksprotokoll

Reguleringsplan for Røed 30 - endelig behandling

Arkivsak-dok.	21/2050
Saksbehandler	Mari Skjåk Astad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommuneplanutvalget	04.06.2026	26/51
2 Bystyret	18.06.2026	26/65

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Arendal bystyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til detaljplan for Røed 30, med plankart datert 27.04.2026 og bestemmelser datert 30.01.2026, revidert 11.05.26.

Bystyret har behandlet saken i møte 18.06.2026 sak 26/65

Møtebehandling

Votering

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

Bystyret vedtak

Arendal bystyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til detaljplan for Røed 30, med plankart datert 27.04.2026 og bestemmelser datert 30.01.2026, revidert 11.05.26.



Saksprotokoll

Reguleringsplan for Røed 30 - endelig behandling

Arkivsak-dok.	21/2050
Saksbehandler	Mari Skjåk Astad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommuneplanutvalget	04.06.2026	26/51
2 Bystyret	18.06.2026	

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Arendal bystyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til detaljplan for Røed 30, med plankart datert 27.04.2026 og bestemmelser datert 30.01.2026, revidert 11.05.26.

Kommuneplanutvalget har behandlet saken i møte 04.06.2026 sak 26/51

Møtebehandling

Ingjerd Livollen (Sp) forlot møtet. Det var dermed 8 representanter tilstede.

Votering

Kommunedirektøren sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Kommuneplanutvalget anbefaler enstemmig at Arendal bystyre fatter slikt vedtak

Arendal bystyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til detaljplan for Røed 30, med plankart datert 27.04.2026 og bestemmelser datert 30.01.2026, revidert 11.05.26.



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 21/2050-69
Saksbehandler Mari Skjåk Astad

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	04.06.2026
Bystyret	18.06.2026

Reguleringsplan for Røed 30 – endelig behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Arendal bystyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til detaljplan for Røed 30, med plankart datert 27.04.2026 og bestemmelser datert 30.01.2026, revidert 11.05.26.

Vedlegg

Vedlegg 1: Plankart datert 27.04.26

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 3: Planbeskrivelse

Vedlegg 4: Rammeplan VA

Vedlegg 5: Innspill etter offentlig ettersyn - originaler

Vedlegg 6: Sammendrag av innspill med forslagsstillers kommentarer

Vedlegg 7: Sammendrag av innspill med kommunedirektørens kommentarer

Sammendrag

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

Planforslaget legger til rette for fire nye boligenheter (tre boliger pluss en sekundærleilighet) i tillegg til eksisterende enebolig. Det reguleres inn felles uteareal mot nordøst og eksisterende sti i området ivaretas. Eksisterende adkomstvei utbedres. Byggegrenser og bestemmelsesområde sikrer terrengtilpasning og hensyn til naboer.

Planforslaget har vært ute på offentlig ettersyn. Det offentlige ettersynet har ikke avdekket nye konflikter av vesentlig betydning.

Området har vært avsatt/regulert til bolig siden 1994, og en fortetting her er derfor noe som må regnes med. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget legger til rette for boliger som tilpasser seg området på en tilfredsstillende måte, og at forslaget er i tråd med kommuneplanens mål om fortetting langs kollektivaksene. Kommunedirektøren anbefaler derfor at bystyret vedtar den foreslåtte reguleringsplanen.

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 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 bydelssenter.

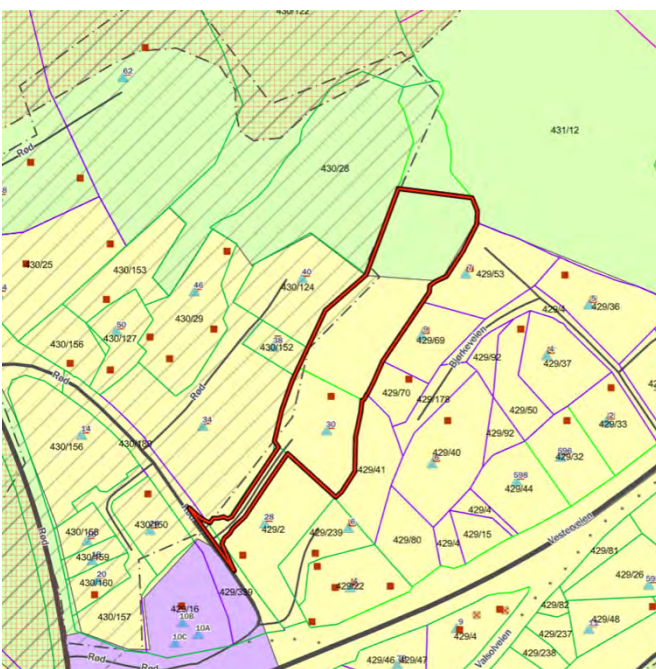


Figur 1 Oversiktskart



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 i reguleringsplanen for «Skarpnes m./rev. Av del av Røed» 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 Røed 30.

Sakshistorikk

Saken startet som en søknad om oppføring av en enebolig med sokkelleilighet og garasje i 2020. Søknaden var avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens plankrav, og ble avslått da dispensasjon ikke kunne gis.

I 2021 ble det sendt inn et planinitiativ for å sette i gang et planarbeid for området. Arendal kommune ga tilslutning til oppstart av planarbeid.

Planforslaget har blitt justert flere ganger for å sikre tilpasning til omkringliggende omgivelser og naboer med tanke på terreng, plassering, volum, byggehøyder, utforming og vei.

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. Figur 5 viser hvordan området kan bygges ut.

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 eiendom gnr/bnr 429/2 (Røed 28) opp til planområdet. Denne veien videreføres nordøstover til BF3.

På plankartet er det regulert inn byggegrenser mot nord, øst og sør. Det er ikke tillatt med tiltak utenfor byggegrensene; dette 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. Det er også regulert inn et grøntbelte mellom boligene i BF2 og BF3 og eiendommene i Bjørkeveien. Garasjer/carport kan plasseres inntil 1 meter fra grense mot veiformål.

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 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. Selv om området reguleres felles for boligene i planområdet, vil det være et åpent uteareal tilgjengelig for alle. En mindre del av LNF-området er foreslått til boligbebyggelse (del av BF3).



Figur 5 Illustrasjonsplan som viser hvordan området kan bygges ut. Svart stiplet linje viser justering etter behandling i KPA 21.01.2026.

Innkomne merknader med kommentarer

Forslaget har vært til offentlig ettersyn i perioden 27.02.2006 til 16.04.2006.

Fortidsminneforeningen i Agder fikk utsatt frist til 23.04.2026.

Det er mottatt 11 høringsinnspill fra naboer, interesseorganisasjoner og statlige myndigheter. Det offentlige ettersynet har ikke avdekket nye konflikter av vesentlig betydning.

Alle innspillene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i et eget vedlegg (se vedlegg 7). Forslagsstiller har også gitt sine kommentarer til innspillene i eget vedlegg (se vedlegg 6). Innspillene i sin helhet ligger vedlagt saken (se vedlegg 5).

Endringene som er gjort etter det offentlige ettersynet er mindre justeringer av planen, og er gjort for å imøtekomme innspill fra naboene og offentlige myndigheter:

- Plankartet er oppdatert med friskt på 4x30 i avkjørsel til kommunal vei
- Det er tilføyd følgende til bestemmelse 3.5 om felles uteareal:
«Felles uteareal skal ikke gjerdes inn.»
- Det er lagt til rekkefølgebestemmelse med krav om tiltaksplan for syredannende grunn:
«7.1 Før igangsettingstillatelse gis, skal det tas nødvendige prøver og analyser som dokumenterer om tiltaket berører syredannende/sulfidholdig berggrunn. Ved påvist eller mulig syredannende berggrunn skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av masser og forebygging av forurensning. Tiltaksplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.»
- Det er lagt til rekkefølgebestemmelse om bygge- og anleggsperioden:
«7.2 Før igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggs- og byggefasen som dokumenterer håndtering av støy, støv, vibrasjoner, sprengning og anleggstrafikk. Støygrenser i T-1442 skal legges til grunn. Støyende arbeid tillates kun hverdager kl. 07–19. Det skal utarbeides plan for anleggstrafikk med fastsatte kjøreruter og tidsbegrensninger. Tungtrafikk tillates ikke i tidsrom med skoletrafikk (07:30 – 08:30 og 14–16). Det skal foreligge en fremdriftsplan for utbyggingen.»

Kommunedirektøren vurderer at det ikke behov for ny en høring som følge av endringene.

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. Planforslaget bygger opp under dette.

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.

Ifølge kommunedelplan for sykkel er det planlagt sykkelrute langs den kommunale veien Rød. Reguleringsplanen vil ikke påvirke muligheten for denne. En fremtidig sykkelrute her vil være positivt for boligene i området.

Hoveddelen av planområdet er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. En mindre del mot nordvest er avsatt til LNF. Planforslaget utfordrer kommuneplanens arealdel ved at noe 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 her 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 ivaretatt, og ny bebyggelse vil ha en minsteavstand fra hensynssone landbruk (H510) på ca. 75 meter. Det har ikke kommet inn kritiske innspill til dette i høringsrunden.

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.



Figur 6 Grønn linje viser byggegrense for bebyggelsen mot nord/øst, som viser en naturlig avgrensning av boligbebyggelsen opp mot grøntområdet i nord/nordøst.

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 har ikke vært tilgjengelig for allmennheten. Forslagsstiller opplyser at barn tidligere benyttet stien som en snarvei til Skarpnnes, men at dette ikke har vært tilfelle på mange år. På kollen bak eksisterende bolig er det observert en liten bål plass, men forslagsstiller, som bor i boligen, 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 tilgrensede skogsområder nord for planområdet.

Store deler av planområdet er allerede avsatt og regulert til boligområde. 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 en ren *lekeplass*. I planforslaget er det regulert inn et område for felles uteareal som kan opparbeides med naturlekeapparater, benker og bål plass. Av ulike årsaker reguleres dette arealet som «felles for boligene i planområdet», men området tillates ikke gjerdet inn, og vil i praksis være et uteareal i skogen som er tilgjengelig for alle.

Nord for planområdet ligger et skogsområde som er tilgjengelig for nærturer og frilek. Området har derfor gode kvaliteter for lek og nærturer i skogsområder. Planområdet ligger også i gå-/sykkelavstand til skoler med tilhørende leke- og idrettsfasiliteter (Nedenes og Asdal skoler), barnehager og badeplasser langs Nidelva.

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 i området er 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. Som alltid er det 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 fasadene skal ha 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 er et fint og viktig landskapselement. Kollen langs adkomstveien mellom kommunal vei og planområdet blir ikke påvirket av utvidelsen/utbedringen av adkomstveien.

Terreng og tilpasning til omgivelser

Terrenget i planområdet er kupert, og det vil ikke være mulig å bygge vei 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, jamfør førende illustrasjoner nedenfor. De stiplede linjene på illustrasjonene viser tillatt plassering og høyde i tråd med planforslaget.

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.

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 åpner for bygging av boliger, særlig når dagens situasjon er å ha en ubebygget skog som nærmeste nabo. Området er imidlertid

avsatt til boligbebyggelse, og reguleringsforslaget er i tråd med overordnede rammer. Kommunedirektøren vurderer også at planforslaget legger til rette for boliger som er tilpasset og tar hensyn til omkringliggende nabobebyggelse.



Figur 7 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 trafiksikkerhet

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. Det har ikke kommet inn innspill i høringsrunden om kryss/avkjørsler fra kommunal vei til fylkesvei.

Overvannshåndtering

Overvannshåndtering er beskrevet i rammeplan for VA. Overvann vil følge områdets naturlige vannskille, der overvann fra området sør for pel 75 (i plankartet) går sørover, mens overvann fra området nord for pel 75 ledes nordover til et åpent fordrøyningsområde i område f_U1, hvor avløpet fra fordrøyningen ledes videre nordover. Grøntarealene i planområdet (naturområder, uteoppholdsareal, sidearealet til vei og #1) vil bidra til infiltrasjon og fordrøyning av overvann. Ytterlige detaljer rundt overvannshåndtering vil følge av tekniske planer som vil bli utarbeidet i forbindelse med søknad om tiltak i området.

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.

Teknisk infrastruktur

Vann, avløp, overvann: 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. Det skal ikke gjøres tiltak i dette

området.

I Statsforvalterens innspill til offentlig ettersyn kom det frem at området har høy sannsynlighet for forekomst av syredannende bergarter. Avrenning fra sulfidholdig berg/sulfidholdige overskuddsmasser er å regne som forurensning og er ikke tillatt. Reguleringsbestemmelse som sikrer prøvetaking, analyse og riktig håndtering av eventuelle sulfidholdige overskuddsmasser er tatt inn.

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 planbeskrivelsen, vedlegg 3).

Vurdering av klimakonsekvenser

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

Planbeskrivelsen 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.

Økonomiske og driftsmessige konsekvenser

Planforslaget medfører ingen økonomiske eller driftsmessige konsekvenser for kommunen.

Alternative løsninger

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

Konklusjon

Planområdet ligger i nærhet av 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 bystyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til detaljplan for Rød 30, med plankart datert 27.04.2026 og bestemmelser datert 30.01.2026, revidert 11.05.26.

Detaljplan for Røed 30

Oppsummering av innkomne innspill
etter offentlig ettersyn

I det følgende er hovedinnholdet i innkomne innspill gjengitt og kommentert.

1 AGDER FYLKESKOMMUNE

- *Agder Fylkeskommune ber om at planbestemmelsen pkt. 3.5, endres slik at lekeområdet blir felles for hele nabolaget*

Vår kommentar:

Dette er et velmenende og fint innspill, men det reiser seg en del problemstillinger. Hvem har ansvar for vedlikehold og sikkerhet? Vanlig praksis i Arendal kommune har i alle år vært setningen: «*Felles for alle boliger innenfor planområdet*». Jeg synes dette bør opprettholdes. Evt. ta en intern diskusjon i avdelingen om dette bør endres fremover. Det er viktig at ansvaret for fellesområder er definert, og det er juridisk problematisk å utvide dette ansvaret til å gjelde eiendommer utenfor planområdet. Det vil i praksis aldri være noe problem om barn utenfor planområdet benytter fellesområder innenfor et planområde.

- *I planbeskrivelsen mangler det beskrivelse av virkingen (jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd) som planforslaget vil for tiltakene som er nevnt i kommunedelplan for sykkeltrafikk i Arendal. Vil dette planforslaget hindre eller vanskeliggjøre fremtidige tiltak for å tilrettelegge for myke trafikanter i denne viktige forbindelsen mellom rute 4 og 5?*

Vår kommentar:

Planforslaget åpner for bygging av 2-4 boliger som vil benytte eksisterende avkjørsel. Vi kan ikke se at gjennomføring av tiltak hjemlet i planen vil påvirke fremtidige muligheter for å tiltak rettet mot myke trafikanter.

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

Vår kommentar:

Dette er en feil i plankartet som nå er rettet.

2 STATSFORVALTEREN I AGDER

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

Vår kommentar:

Dette er et nytt og ukjent fagområde som vi ikke er vant til å forholde oss til. Vi vil anbefale at det om nødvendig stilles rekkefølgebestemmelser til å gjennomføre nødvendige tiltak før evt. sprengningsarbeider igangsettes.

3 GLITRE NETT

- *Det må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte.*

Vår kommentar:

Vi ser dette som en orientering som ikke krever noen handling fra utbyggers side.

4 STATENS VEGVESEN

- Videre er det viktig at avkjørslene på strekningen har tilstrekkelige frisisiktsoner slik at ulike trafikanter kan se hverandre i tide og rekke å stoppe ved behov.

Vår kommentar:

Det er stilt krav om standard friskt 3 x 20 meter i alle avkjørsler inn til private tomter.

5 NABOER TIL PLANOMRÅDET

Her er samlet en del spørsmål og bekymringer fra naboer som kommenteres felles.

- *Bekymring for byggeprosess, støy, sprengning*
- *Bekymring for verditap på egen bolig*
- *Ber om at det settes en frist for gjennomføring av sprengnings- og bygningsarbeid, da de frykter en langvarig byggeprosess*
- *Usikker på hvordan overvann skal løses*
- *Bekymring for dyretråkk*
- *Overvannsproblematikk og spørsmål om overvannsløsing*
- *Påpeker at hekkesesong er 15. mars – 1. august, med tanke på ev. felling av trær*
- *Bekymring for rådyr i området*
- *Tidsbegrensinger for byggeperiode og støy/andre ulemper*
- *Misnøye med uryddig prosess*
- *Forventer at det blir etablert en sikker gang/sykkelvei der anleggstrafikken skaper utfordringer for myke trafikanter*
- *Ønsker at bommen skal flyttes, da dette er gunstig for både gående, syklende og Hisøy bygg som eier Rød 10*
- *Bekymring for anleggstrafikk på veien ifm anleggsperioden*
- *Bekymring for at det skal tillates terrasse på toppen av bygget*
- *Ønsker i utgangspunktet ikke bygging, men setter pris på at utbygger kommer dem litt i møte mtp høyde og plassering*

Våre kommentarer:

Det er naturlig at naboer er skeptiske og ikke ønsker en utbygging i et område som har vært ubebygget gjennom lang tid. Denne planen har vært gjennom mange revisjoner, og fra utbyggers side føler vi at det er gjort store og viktige tilpasninger for å imøtekomme ønsker fra naboer og gjøre negative virkninger så små som mulig. Her følger noen momenter for å svare ut naboers bekymring og spørsmål.

Anleggsperiode:

For å få en effektiv og god gjennomføring av grunnarbeid og benytter utsprenget masser til oppfylling, vil grunnarbeid for hele boligområdet gjennomføres samtidig. Slike arbeider er til dels støyende, og regulering av denne typen arbeider er forankret i eksisterende regelverk, blant annet i plan- og bygningsloven. Vi slutter oss til at en formulering foreslått av planavdelingen tas med i bestemmelsene til planen. En slik bestemmelse kan ha en ordlyd omtrent som følger:

«Før igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent miljøoppfølgingsplan som dokumenterer håndtering av støy, støv, vibrasjoner, sprengning og anleggstrafikk. Støygrenser i T-1442 skal legges til grunn. Støyende arbeid tillates kun hverdager kl. 07–19. Det skal utarbeides plan for anleggstrafikk med fastsatte kjøreruter og tidsbegrensninger. Tungtrafikk tillates ikke i tidsrom med skoletrafikk (07:30 – 08:30 og 14–16) Det skal foreligge fremdriftsplan for utbyggingen.»

Endelig utforming av slik bestemmelse fastsettes i samråd med planavdelingen.

Overvannshåndtering:

Dette er beskrevet i rammeplan for VA. Overvann vil følge områdets naturlige vannskille, og avrenningen fra området vil ikke endres vesentlig. Ytterligere detaljer rundt dette vil følge av tekniske planer som vil bli utarbeidet i forbindelse med søknad om tiltak i området.

Dyreliv:

Tiltaket vil kunne påvirke dyrelivet ved at et mindre område endres fra skog til boligtomter. Erfaringsmessig får dette liten betydning for dyr som rådyr, de er tilpasset leveområder nært opp mot bebyggelse, og det er tilstrekkelige arealer i området som er egnet for rådyr.

Flytting av bom:

Den omtalte bommen ligger utenfor planområdet, og en vurdering av dette ønsket må gjøres av rette myndigheter uavhengig av denne planprosessen.

Arendal, 07.05.2026



PLANFORSLAG FOR RØED 30 - SAMMENDRAG AV INNSPILL MED KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTARER

Flere av temaene som har kommet frem i innspillene er drøftet tematisk og mer grundig i saksfremlegget. Under følger et sammendrag av innspillene med kommunedirektørens kommentarer til hvert enkelt innspill.

Agder fylkeskommune, brev datert 16.04.2026

- Ber om at planbestemmelsen pkt. 3.5 om felles uteareal endres slik at lekeområdet blir felles for hele nabolaget
- Kommunen må vurdere om planen kommer i konflikt med kommunedelplan for sykkeltrafikk og de tiltakene som planlegges der
- Kommunen må også vurdere trafiksikkerheten, og gjøre tiltak slik at ikke flere velger å krysse i dagen, over fv. 420, dersom det kommer mer biltrafikk på den kommunale veien.
- Anbefaler at plankartet oppdateres med frisikten som ble avtalt med kommunen.

Kommunedirektørens kommentar:

- Intensjonen med å regulere området til felles for hele nabolaget er god, men skaper både juridiske, praktiske og økonomiske utfordringer. Dette vil være et felles uteareal i skogen, og vil ha åpen adkomst for andre. Området skal ikke gjerdes inn. Kommunedirektøren vurderer det som usannsynlig at ikke hele nabolaget skal kunne bruke området.
- Kommunedirektøren kan ikke se at planen kommer i konflikt med kommunedelplan for sykkeltrafikk.
- Adkomsten til planområdet vil være fra fv. 3548. Kommunedirektøren kan ikke se at dette vil påvirke hvordan syklistene og gående velger å krysse fv. 420 (Vesterveien).
- Plankartet er oppdatert med frisikt på 4x30.

Glitre nett AS, e-post datert 02.03.2026

Beskriver krav/ønsker om avstand til lavspentkabel og lavspent luftlinjer. Peker også på at det i god tid før utbygging må avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 16.03.2026

Planområdet kommer ikke i berøring med NVEs aktsomhets- eller farekart bortsett fra et lite område ved krysset til adkomstvegen som berøres av aktsomhetskart for kvikkleire. Slik vi forstår det skal det ikke gjennomføres tiltak ved krysset. Tiltakshaver viser i sine kommentarer til vårt innspill av 24.06.2021 at adkomstvegen skal etableres på fjellgrunn. På bakgrunn av ovennevnte har vi ingen ytterligere kommentarer eller innvendinger til planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering.



Statens vegvesen, brev datert 15.04.2026

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

Kommunedirektørens kommentar: Fartsgrensen på den kommunale veien her er 30 km/t. Det er ingen planer om å heve fartsgrensen for veien. Avkjørselen som reguleres fra planområdet til offentlig vei vurderes å ha tilstrekkelig frisiktsone.

Statsforvalteren i Agder, brev datert 15.04.2026

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

Kommunedirektørens kommentar: Det er lagt til rekkefølgebestemmelse som sikrer at det må tas prøver og analyser som dokumenterer om tiltaket berører syredannende/sulfidholdig berggrunn før det kan gis igangsettingstillatelse. Ved påvist eller mulig syredannende berggrunn er det krav om at det skal utarbeides tiltaksplan for håndtering av masser og forebygging av forurensning. Denne skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Rune Riiber Boye, e-post datert 14.04.2026

- Ønsker at bommen skal flyttes, da dette er gunstig for både gående, syklende og Hisøy bygg som eier Rød 10
- Bekymring for anleggstrafikk på veien ifm anleggsperioden

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren viser til tidligere tilbakemeldinger på dette:

«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.»



Nina Thorød og Jan Huseland, e-post datert 15.04.2026

- Overvannsproblematikk og spørsmål om overvannsløsning
- Påpeker at hekkesesong er 15. mars – 1. august, med tanke på ev. felling av trær
- Bekymring for rådyr i området
- Tidsbegrensninger for byggeperiode og støy/andre ulemper
- Misnøye med uryddig prosess
- Forventer at det blir etablert en sikker gang/sykkelvei der anleggstrafikken skaper utfordringer for myke trafikanter

Kommunedirektørens kommentar: Overvannshåndtering er beskrevet i rammeplan for VA. Overvann vil følge områdets naturlige vannskille, der overvann fra området sør for pel 75 (i plankartet) går sørover, mens overvann fra området nord for pel 75 ledes nordover til et åpent fordrøyningsområde i område f_U1, hvor avløpet fra fordrøyningen ledes videre nordover. Grøntarealene i planområdet (naturområder, uteoppholdsareal, sidearealet til vei og bestemmelsesområde 1 (kollen)) vil bidra til infiltrasjon og fordrøyning av overvann. Ytterlige detaljer rundt overvannshåndtering vil følge av tekniske planer som vil bli utarbeidet i forbindelse med søknad om tiltak i området.

Utbygger vil ha interesse av at anleggs- og byggeperioden er så rask og effektiv som mulig. Dette er en relativt liten reguleringsplan, og anleggsperioden vil sannsynligvis ikke være langvarig. Det er lagt til en rekkefølgebestemmelse som sikrer at utbygger må utarbeide en miljøoppfølgingsplan og fremdriftsplan for anleggsperioden.

Plan- og bygningsloven § 28-2 sikrer at bygge- eller rivingsarbeid, graving, sprenging eller fylling ikke kan igangsettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, og for å opprettholde den offentlige trafikk.

Etablering av adkomstvei og boliger her vil ha negativ innvirkning på dyreliv og dyretråkk. Kommunedirektøren vurderer at dyrene vil ha store gjenværende arealer å oppholde seg på nord for byggeområdet. Området er ikke vurdert som særskilt viktig for hekkende fugl, og det er ikke tatt inn en bestemmelse om tidsrom for hogst i reguleringsplanen. Naturmangfoldloven § 15 forbyr imidlertid å skade, ødelegge eller forstyrre aktive fuglereir og hekkende fugl unødig.

Hilde og Geir M. Larsen, e-post datert 15.04.2026

- Ber om at det settes en frist for gjennomføring av sprengnings- og bygningsarbeid, da de frykter en langvarig byggeprosess
- Usikker på hvordan overvann skal løses
- Bekymret for utbyggingens påvirkning på dyretråkk i området

Kommunedirektørens kommentar: Utbygger vil også ha interesse av at anleggs- og byggeperioden er så rask og effektiv som mulig. Dette er en relativt liten reguleringsplan, og anleggsperioden vil sannsynligvis ikke være langvarig. Det er lagt til en rekkefølgebestemmelse



som sikrer at utbygger må utarbeide en miljøoppfølgingsplan og fremdriftsplan for anleggsperioden.

Etablering av adkomstvei og boliger her vil ha negativ innvirkning på dyreliv og dyretråkk. Kommunedirektøren vurderer at dyrene vil ha store gjenværende arealer å oppholde seg på nord for byggeområdet.

Gunn Else Nilsen, e-post datert 16.04.2026

Er bekymret for byggeprosess, støy og sprengning i anleggsperioden. Er bekymret for verditap på bolig.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren forstår at naboer reagerer når en ubebygd naboeiendom som her foreslås bebygd. Området er imidlertid i all hovedsak regulert til boligbebyggelse, og det har vært mulig å utvikle eiendommen til boliger siden planen ble vedtatt for over 30 år siden. At området nå planlegges for boliger, er derfor noe naboene må regne med.

Det er fullt forståelig at når en ubebygd naboeiendom endres til et boligområde, kan dette oppleves som et verditap for noen. Men en utbygging med gode kvaliteter kan også bidra til et mer attraktivt boligområde, og trenger ikke å medføre verditap på eksisterende boliger i området.

Svein Ove Stallemo, e-post datert 14.04.2026

- Bekymring for at det skal tillates terrasse på toppen av bygget
- Ønsker i utgangspunktet ikke bygging, men setter pris på at utbygger kommer dem litt i møte med tanke på høyde og plassering

Kommunedirektørens kommentar: Det er ikke tillatt med takterrasse på boligene her. Det er åpnet for et lite område nordøst for boligen i BF2 som kan ha terrasse. Maks kote for denne terrassen er kote 30. På illustrasjonen er dette vist som en terrasse over garasjen, som møter terrenget.

Fortidsminneforeningen, Agder avdeling, brev datert 23.04.2026

Mener regulant har gjort et veldig godt arbeid og at intensjonene i planen er gode, men ber om at planens juridiske bestemmelser tydeliggjøres noe, slik at tilpasning til hensynssone bevaring H570 sikres bedre.

Kommunedirektørens kommentar: Fortidsminneforeningen kommer med fine innspill her. Men ettersom dette er et område som ligger utenfor hensynssone H570, og vil være lite synlig sammen med det kulturhistoriske viktige bygningsmiljøet mot nordvest, er det ikke tatt inn bestemmelser som begrenser fleksibiliteten i mulig utforming her. Når det gjelder kollen, vurderer ikke kommunedirektøren at det er nødvendig å sikre denne utover det planen gjør. Kollen er ikke del av planområdet, og den vil ikke berøres i forbindelse med utbyggingen. Dersom kollen skulle blitt tatt med i planområdet nå, måtte planen varsles på nytt.