



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 23/9738-230
Saksbehandler Malene Huvestad Rødbakk

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	23.09.2026
Bystyret	24.09.2026

Kommuneplanens arealdel 2026-2036 - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan - og bygningslovens § 11-15 vedtar Arendal bystyre planforslag til ny kommuneplan 2026-2036.

I tråd med eksisterende bestemmelse om rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, som videreføres uendret, vedtar Arendal bystyre at følgende planer uansett skal gjelde i sin helhet:

Kommunedelplan for – E18 Dørdal- Grimstad planid 09062019-19 og kommunedelplan His bydelssenter planid 09062014-26.

Reguleringsplaner som er vedtatt fra og med 2012, eller er vist som hensynssone H910.

Planforslaget består av:

Planbeskrivelse, 08.09.26

Vedlegg 1 Kommuneplankart 2025-2035, 15.06.26

Vedlegg 2 Kommuneplanbestemmelser, 13.06.26

Vedlegg 3 Alternativ byggegrense metode, datert 25.06.2025

Vedlegg 4 Konsekvensutredninger av delområder for alternativ byggegrense, datert 25.06.2025

Vedlegg 5 LNF – spredt -Beskrivelse og metode, datert 25.06.2025

Vedlegg 6 Klimavennlig massehåndtering i Arendal kommune, datert 13.11.2024

Vedlegg 7 Konsekvensutredning og ROS-analyse av egnede areal for masseinntak, datert 13.06.2025

Vedlegg 8 Kart over egnede areal for masseinntak

Vedlegg 9 Konsekvensutredning for Krøgenes, datert 27.05.2025

Vedlegg 10 Transportanalyse for Arendal, datert 29.11.2024

Vedlegg 11 Bærekraftig transport og tilgjengelighet i Arendal kommune, datert 13.06.2025

Vedlegg 12 Treningssenter

Vedlegg 13 Samlede høringsuttalelser til 1. gangs høring

Vedlegg 14 Oppsummering og vurdering av høringsuttalelser til 1. gangs høring

Vedlegg 15 KU av byggegrense langs sjø Flagerborg

Vedlegg 16 Justert byggegrense langs sjø, 14.06.26

Vedlegg 17 Samlede frafall av innsigelser

Vedlegg

Vedlegg 1 Kommuneplankart 2025-2035, 15.06.26

Vedlegg 2 Kommuneplanbestemmelser, 13.06.26

Vedlegg 3 Alternativ byggegrense metode, datert 25.06.2025

Vedlegg 4 Konsekvensutredninger av delområder for alternativ byggegrense, datert 25.06.2025

Vedlegg 5 LNF – spredt -Beskrivelse og metode, datert 25.06.2025

Vedlegg 6 Klimavennlig massehåndtering i Arendal kommune, datert 13.11.2024

Vedlegg 7 Konsekvensutredning og ROS-analyse av egnede areal for masseinntak, datert 13.06.2025

Vedlegg 8 Kart over egnede areal for masseinntak

Vedlegg 9 Konsekvensutredning for Krøgenes, datert 27.05.2025

Vedlegg 10 Transportanalyse for Arendal, datert 29.11.2024

Vedlegg 11 Bærekraftig transport og tilgjengelighet i Arendal kommune, datert 13.06.2025

Vedlegg 12 Treningscenter

Vedlegg 13 Samlede høringsuttalelser til 1. gangs høring

Vedlegg 14 Oppsummering og vurdering av høringsuttalelser til 1. gangs høring

Vedlegg 15 KU av byggegrense langs sjø Flagerborg

Vedlegg 16 Justert byggegrense langs sjø, 14.06.26

Vedlegg 17 Samlede frafall av innsigelser

Sammendrag

Det er utarbeidet et forslag til kommuneplanens arealdel for perioden 2026-2036.

Kommunedirektøren anbefaler at kommuneplanens arealdel 2026-2036 vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15.

Dette er en begrenset revisjon, hvor det er arbeidet med nødvendige forbedringer av plangrunnlaget. I forslaget til ny kommuneplan er det blant annet foreslått en alternativ byggegrense i 100-metersbeltet, det er tilrettelagt for LNF-spredt boligbebyggelse og det er rettet i bestemmelser. Disse tiltakene er konkrete forbedringer av dagens plan, og vil bidra til økt forutsigbarhet, bedre oppfølging av nasjonale mål og styrking av innbyggernes interesser.

Planens overordnede mål er å legge til rette for bærekraftig utvikling og vekst, samtidig som naturverdier ivaretas.

Kommuneplanens arealdel var på førstegangs høring i perioden 02.07.2025 til 15.09.2025. Det kom inn 88 høringsuttalelser, og det ble fremmet innsigelser fra tre sektormyndigheter: Statsforvalteren, NVE og Bane NOR.

På bakgrunn av høringsuttalelsene og innsigelsene ble planforslaget revidert. De foreslåtte endringene, som er markert med rød skrift i høringsdokumentene, ble sendt på begrenset høring i perioden 30.06.2026 til 01.09.2026, jf. vedtak i kommuneplanutvalget 25.06.2026 (sak 26/63).

Etter den begrensede høringen har Statsforvalteren, NVE og Bane NOR frafalt sine innsigelser til planforslaget.

Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel ble sist vedtatt i april 2023. I forbindelse med vedtaket ble det besluttet å igangsette en ny revisjon av kommuneplanens arealdel. Planarbeidet startet opp i 2024.

Planarbeidet er gjennomført i tråd med planprogram fastsatt av kommuneplanutvalget 29.08.2024 (sak 69/2024). I planprogrammet ble revisjonen avgrenset til en teknisk revisjon av arealdelen. Formålet har vært å forbedre og tydeliggjøre gjeldende plan gjennom oppdatering av bestemmelser, plankart og utvalgte temaer.

Målet med revisjonen har vært å utvikle en arealplan som er mer forutsigbar, offensiv og bærekraftig. Arbeidet har vært konsentrert om temaer som er vurdert som særlig viktige for kommunens arealforvaltning og for å effektivisere plan- og byggesaksbehandlingen.

Hovedgrepene i revisjonen har vært:

- fastsetting av LNF-spredd for eksisterende boligeiendommer
- etablering av en differensiert byggegrense mot sjø
- oppdatering av plankart, hensynssoner og tilhørende bestemmelser.

Som grunnlag for planforslaget er det utarbeidet planbeskrivelse, plankart, bestemmelser og retningslinjer, samt nødvendige fagutredninger, konsekvensutredninger og analyser.

I løpet av planprosessen har det vært gjennomført flere politiske behandlinger og tre høringsrunder:

- høring av planprogram i perioden 19.03.2024 til 13.05.2024,
- førstegangs høring av planforslaget i perioden 02.07.2025 til 15.09.2025,
- begrenset høring av revidert planforslag i perioden 30.06.2026 til 01.09.2026.

Planarbeidet startet i 2024 og var opprinnelig planlagt sluttbehandlet i bystyret i 2025. Arbeidstittelen for revisjonen har derfor vært «2025–2035» fram til den siste begrensede høringen. På grunn av innsigelser til planforslaget har revisjonsarbeidet tatt lengre tid enn forventet. Saken legges nå fram for endelig behandling i bystyret i 2026, og tittelen på planforslaget er derfor endret til *Kommuneplanens arealdel 2026–2036*.

Høring og innsigelser

Førstegangshøring

Det kom inn 88 høringsuttalelser:

- 12 uttalelser fra offentlige instanser
- 11 fra organisasjoner og lag
- 65 fra privatpersoner

Statsforvalteren i Agder fremmet fire innsigelser:

Innsigelse knyttet til sikring av stier, ferdsselsveier mv i 100-meters-beltet.

Innsigelse knyttet til at to fremtidige boligområder ikke ble tatt ut i planvasken

(Heidalskollen B54 og Sørøstlig del av byggeområde for boligformål Høyåshei B35)

Innsigelse knyttet til foreslåtte endringer av arealformål fra LNF til LNF spredt bolig for 1147 eiendommer, samt bestemmelse 1.2 bokstav A).

Innsigelse til LNF-spredd innenfor 100-metersbeltet.

NVE fremmet to innsigelser:

Innsigelse knyttet til at planen åpner for direkte utbygging i LNF-spredd områder uten at reell fare er utredet og sikkerheten ivaretatt.

Innsigelse knyttet til manglende vurdering og dokumentasjon på bruk av hensynssone «Videreføring av reguleringsplan H910».

Bane Nor fremmet tre innsigelser:

Innsigelse knyttet til manglende jernbaneformål i tettbygde områder

Innsigelse knyttet til uklare plankrav i planbestemmelsene

Innsigelse knyttet til hensynssonen bevaring av naturmiljø, H560 Ørretbekker, som er lagt over stasjonsområdet og jernbanespor

Endringer som følge av innsigelser ved 1. gangs høring

Framlagte forslag til kommuneplanens arealdel er justert slik at det ikke lenger er grunnlag for innsigelse til planforslaget:

- Ny bestemmelse knyttet til sikring av stier/ferdselsveier: *Tiltak som kan bidra til å hindre ferdsel eller privatisere eksisterende stier, fotveier og andre ferdselsårer er forbudt. (innenfor 100- metersbeltet mot sjø og vassdrag).* Bestemmelsen er lagt inn flere steder etter ønske fra Statsforvalteren.
- Arendal kommune velger å ta ut forslaget om planvask i denne omgang. Arbeidet med planvask videreføres og utvides i kommende full rullering av kommuneplanens arealdel.
- Foreslått endring der H910 skravur var tegnet med hvitt formål under er tatt ut, og det gjøres dermed ikke endringer i metoden for bruken av H910 i planen i denne omgang. Vurdering av gjeldende planer og hensyn til aktsomhetssoner tas i forbindelse med planvask ved full rullering som etter planen starter opp så fort denne revisjonen er sluttført.
- Det legges til ny bestemmelse om plankrav for H310 og H320.
- Arendal kommune tar ut forslaget om mulighet for bruksendring til nye boenheter i LNF-spredd bolig. Muligheten for mindre sekundærbygninger knyttet til eksisterende boliger videreføres. Det settes avstandskrav for mindre tiltak på 20 m fra dyrket mark.
- Forslag om LNF-spredd bolig i 100 meters beltet mot sjø tas ut.
- Etter dialog med Bane NOR er man kommet til enighet om at tegnemetodikk for Arendalsbanen bør endres i kommende revisjon. Blanding av linjesymbol og baneformål blir endret til et helhetlig baneformål for hele strekningen. Omfang og nøyaktig avgrensning må avklares i den kommende prosessen.
- Kommunen bekrefter at plankravene i gjeldende bestemmelser ikke er til hinder for ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver for Bane NOR. I tillegg presiseres det at det finnes egne reguleringsplaner for Arendal jernbanestasjon og Stoa jernbanestasjon som er unntatt generelle plankrav også for større tiltak etter plan- og bygningsloven.
- Uklarhet rundt tolkning av retningslinje knyttet til H560 er avklart gjennom endret ordlyd: *Punkt 1-4: Innenfor sonene skal det tas spesielt hensyn til naturverdier ved behandling av plansaker og byggesaker.* Endringen tydeliggjør at retningslinjen faktisk er en retningslinje og at den ikke er til hinder for drift og vedlikehold av jernbanen. Vi gjør oppmerksom på at kommunen i tillegg har egne bestemmelser om byggeforbud mot vassdrag som ivaretar hensynet til sjøørretbekker mv.

Endringer som følge av øvrige innspill ved 1. gangs høring

I forbindelse med innsendte høringsuttalelser til førstegangshøringen, er disse vurdert og planforslaget bearbeidet:

- Små justeringer av byggegrensen langs sjø i tråd med metoden og strandsoneinteressene, se vedlegg 16.

- Hensynssone masseinntak er tatt ut fra plankartet, og områdene markeres i et eget kart.
- Flagerborg har fått byggegrense, og det er laget en konsekvensvurdering for området, se vedlegg 15. Området var glemt ut av analysearbeidet og tas med for å få en helhet på løsningen.
- Det er laget nye bestemmelser og retningslinjer som begrenser etablering av private lagerseksjoner. Hensikten er å unngå at viktige nærings- og industriarealer brukes til etablering av mindre lagerseksjoner som primært retter seg mot private, jf. sak 52/2026 Strategisk bruk av næringsareal-begrensning av passiv lagervirksomhet, som var oppe i kommuneplanutvalget den 04.06.2026.
- Det er tatt inn infrastrukturene H410_54 – ankringsområde i plankartet med tilhørende bestemmelse.
- Parkeringsbestemmelsene er noe endret- se vedlegg 2.
- Ny bestemmelse knyttet til sikring av stier/ferdselsveier i nærhet til vassdrag. Dette er en utvidelse av forbudet i tillegg til det Statsforvalteren krever i strandsonen mot sjø.

Begrenset høring og frafall av innsigelser

Det reviderte planforslaget ble sendt på begrenset høring i perioden 30.06.2026 til 01.09.2026, jf. kommuneplanutvalgets vedtak i sak 26/63. Endringene som ble sendt på begrenset høring fremgår av planforslaget med gul markering i bestemmelsene, vedlegg 2.

Etter den begrensede høringen har Statsforvalteren i Agder, NVE og Bane NOR frafalt sine innsigelser til planforslaget, jf. vedlegg 17.

Det foreligger dermed ikke uløste innsigelser til kommuneplanens arealdel.

Kommunedirektørens vurdering

LNF-spredd bebyggelse

Et sentralt grep i revisjonen har vært å endre eksisterende boligeiendommer i LNF-områder til formålet LNF-spredd bolig. Formålet er å gi mer forutsigbare rammer for eiendommer som allerede er etablert som boliger, og å redusere behovet for dispensasjoner ved ordinære byggetiltak. Boligeiere i disse områdene vil dermed i større grad få en behandling som er sammenlignbar med eiendommer i ordinære boligområder.

Slik planforslaget nå foreligger, åpnes det i hovedsak for mindre byggetiltak på eksisterende boligeiendommer for eiendommer opptil 5 daa.

Etter førstegangs høring:

Bestemmelsene ble justert for å imøtekomme innsigelsene fra Statsforvalteren og NVE. Forslaget åpner ikke lenger for nye boliger eller nye boenheter, herunder bruksendringer. Samtidig legges det til rette for mindre tiltak knyttet til eksisterende boliger som en naturlig utvikling av eiendommene. Det er også innført et avstandskrav på 20 meter til dyrket mark for mindre tiltak. Videre er forslaget om LNF-spredd innenfor 100-metersbeltet mot sjø tatt ut, da dette må vurderes i sammenheng med byggegrensen mot sjø ved en senere revisjon.

Kommunedirektøren vurderer at løsningen gir økt forutsigbarhet for innbyggerne, samtidig som hensynet til jordvern, naturverdier, strandsonerinteresser og nasjonale føringer ivaretas på en tilfredsstillende måte. Forslaget er i tråd med plan- og bygningslovens mål om å løse arealutvikling gjennom planlegging fremfor dispensasjoner.

Byggegrense mot sjø og sikring av ferdsel

Et sentralt tema i revisjonen har vært å etablere en differensiert byggegrense i 100-metersbeltet mot sjø. Arbeidet har omfattet hele kystlinjen for arealformålene bolig og næring.

Det er gjennomført en helhetlig og langsiktig vurdering av 27 delområder innenfor 100-metersbeltet. Hensikten har vært å ivareta natur- og friluftsinnteresser, landskap, kulturmiljø og andre allmenne interesser, samtidig som det legges til rette for en begrenset og naturlig videreutvikling av allerede bebygde områder. Alle delområdene er konsekvensutredet med utgangspunkt i hensynene bak byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8.

Den differensierte byggegrensen er i hovedsak lagt i fasadeliv på eksisterende bebyggelse der det er vurdert at strandsonerhensyn ikke blir vesentlig påvirket fordi områdene allerede er bebygde og privatiserte. For tiltak som plasseres bak byggegrensen vil det ikke være behov for dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet. Samtidig er det innarbeidet plankrav for etablering av mer enn én bolig innenfor 100-metersbeltet, slik at kommunen fortsatt har nødvendig styring med utviklingen gjennom planbehandling og kommuneplanens bestemmelser. Tiltak som plasseres i tråd med ny byggegrense må naturligvis tilfredsstillende øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Her vil blant annet bestemmelser for god tilpasning til eksisterende kulturhistorisk bebyggelse i strandsonen stå sentralt.

Etter førstegangs høring:

Det er gjennomført enkelte justeringer av byggegrensen. Et område ved Flagerborg manglet byggegrense som følge av at området ved en feil ikke var inkludert i høringsgrunnlaget. Det er nå fastsatt byggegrense for området i tråd med den metodikken som er lagt til grunn for øvrige deler av kystlinjen. Konsekvensene av denne avgrensningen er vurdert i egen konsekvensutredning. I tillegg er innkomne høringsinnspill om justering av byggegrensen for enkelteierdommer gjennomgått. Der forslagene har vært i samsvar med metodikken og hensynet til strandsonevernet, er det gjort mindre justeringer. Innspill som ikke har vært forenlige med disse hensynene, er ikke tatt til følge.

Statsforvalteren fremmet innsigelse knyttet til manglende sikring av stier, ferdselsveier og andre ferdselsårer i 100-metersbeltet mot sjø. For å imøtekomme innsigelsen er bestemmelsene endret og tydeliggjort slik at tiltak som hindrer eller vanskeliggjør allmenn ferdsel langs stier, snarveier og andre ferdselsårer i strandsonen ikke tillates. Tilsvarende bestemmelse er også foreslått langs vassdrag.

Kommunedirektøren vurderer at dette styrker ivaretagelsen av allmennhetens tilgang til strandsonen og viktige friluftsområder, samtidig som det gir et tydeligere grunnlag for saksbehandling og oppfølging av eventuelle overtredelser.

Planvask og hensynssone H910

Det har vært gjennomført planvask i flere revisjoner av kommuneplanens arealdel, og arbeidet ble også fulgt opp i denne revisjonen. Hensikten har vært å sikre en oppdatert og hensiktsmessig planreserve som i størst mulig grad samsvarer med dagens kunnskapsgrunnlag og arealpolitikk.

Det ble i første forslag til revisjon foreslått å endre tegnetodikken for hensynssone H910 ved bruk av «hvitt formål» i kombinasjon med hensynssone skravur for å tydeliggjøre hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. Målet var å øke lesbarhet og brukervennligheten for plankartet.

Etter første gangs høring:

NVE fremmet innsigelse til deler av planforslaget og påpekte at vurderinger av planvask og videreføring av reguleringsplaner bør ses i sammenheng med oppdatert kunnskapsgrunnlag, herunder nye aktsomhetskart og farevurderinger. Det ble også reist spørsmål knyttet til ny metodikk for bruk av hensynssone H910.

For å imøtekomme innsigelsene er forslagene om planvask og endringer i metoden for bruken av H910 tatt ut av denne revisjonen.

Kommunedirektøren vurderer at spørsmål knyttet til videreføring av reguleringsplaner, planvask og tegnemetodikk for H910 bør behandles samlet i forbindelse med neste fullstendige revisjon av kommuneplanens arealdel. Dette vil gi et bedre faglig grunnlag for å vurdere eldre reguleringsplaner opp mot oppdatert kunnskapsgrunnlag og gjeldende arealstrategier.

Arbeidet med planvask vil derfor videreføres i kommende hovedrevisjon. Også Statsforvalterens innspill om ytterligere områder som bør vurderes tatt ut, vil inngå i dette arbeidet. Kommunedirektøren vurderer at dette gir den mest helhetlige og faglig forsvarlige tilnærmingen til videre vurdering av kommunens planreserver.

Bestemmelser

Revisjonen har særlig vært rettet mot bestemmelser knyttet til differensiert byggegrense mot sjø, LNF-spredd bebyggelse og plankrav. Det er også gjort justeringer som legger til rette for en mer hensiktsmessig utvikling av eksisterende boligområder, blant annet ved at fortetting med inntil tre boenheter og/eller fradeling av inntil to tomter kan gjennomføres uten krav om reguleringsplan.

Samtidig er det innarbeidet plankrav for flere hensynssoner enn tidligere. Dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke og håndtere forhold knyttet til blant annet rasfare, kvikkleire og flom gjennom planprosess før utbygging kan finne sted.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at de reviderte bestemmelsene gir et mer oppdatert og hensiktsmessig styringsgrunnlag for kommunens arealforvaltning, samtidig som viktige hensyn knyttet til samfunnssikkerhet, natur og arealbruk ivaretas på en bedre måte. Kommunedirektøren vurderer at de reviderte kommuneplanbestemmelsene vil bidra til økt forutsigbarhet og en mer helhetlig forvaltning av kommunens arealer.

Jernbaneformål

Bane Nor fremmet innsigelser til første gangs høring.

Arendal kommune understreker viktigheten av å legge til rette for god drift av jernbanen. Etter dialog med Bane NOR er man kommet til enighet om at tegnemetodikk for Arendalsbanen bør endres i kommende revisjon. Blanding av linjesymbol og baneformål blir endret til et helhetlig baneformål for hele strekningen. Dette vil tydeliggjøre hvor hensynet til jernbanens virksomhetsområde prioriteres foran andre hensyn. For å sikre en grundig prosess med vurderinger knyttet til blant annet naturhensyn og kulturminner tas dette arbeidet som del av den kommende fulle revisjonen av kommuneplanens arealdel.

Private lagerseksjoner

Kommuneplanutvalget vedtok at retningslinjer for plansaker og bestemmelser for byggesaker for lagerseksjoner skulle innarbeides i kommuneplanens arealdel i møte den 04.06-26. Se sak 52/2026 elnnsyn - Strategisk bruk av næringsareal-begrensning av passiv lagervirksomhet – Kommuneplanutvalget (04.06.2026) – Politisk sak.

Næringsarealer er en begrenset ressurs, og det er avgjørende at disse arealene utnyttes effektivt og på en måte som gir høyest mulig samfunnsnytte i form av arbeidsplasser, lokal sysselsetting og verdiskaping. Ved å prioritere arbeidsplassintensive bedrifter (produksjon, verksted, kontor, logistikk knyttet til distribusjon), sikrer kommunen at investeringer i vei, vann og avløp kommer flest mulig arbeidstakere til gode.

På denne bakgrunn er det tydeliggjort og begrenset i arealdelen hvor private lagerseksjoner kan etableres, se forslag til bestemmelser i vedlegg 2.

Driftsmessige konsekvenser

Kommuneplanens arealdel er, sammen med samfunnsdelen, kommunens viktigste strategiske styringsdokument, og vedtatt plankart og bestemmelser er juridisk bindende og vil ha betydning for kommunens saksbehandling av plan- og byggesak. Planen vil være førende for kommunens arealplanlegging, som igjen har konsekvenser for transport, boligbygging, folkehelse, møteplasser, sosial bærekraft mm.

Kommuneplanens arealdel tar sikte på å legge til rette for fortetting og transformasjon av eksisterende byggeområder og gjøre prosesser knyttet til dette enklere.

Alternative løsninger

Sendte planforslaget tilbake til administrasjonen for ytterligere bearbeiding før ny politisk behandling.

Konklusjon

Etter førstegangs høring er planforslaget bearbeidet og justert på bakgrunn av innkomne uttalelser og innsigelser. Innsigelsene fra Statsforvalteren, NVE og Bane NOR er frafalt, og det foreligger ikke uløste innsigelser til planen.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget gir et mer forutsigbart og oppdatert styringsgrunnlag for kommunens arealforvaltning, og at de foreslåtte endringene balanserer hensynet til utvikling, natur, klima, samfunnssikkerhet og allmenne interesser på en god måte.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at Arendal bystyre vedtar kommuneplanens arealdel 2026-2036 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.