Agder Botaniske Forening
Norsk Zoologisk Forening – Sørlandet
Norsk Entomologisk Forening - Agderlaget

Arendal 12.09.2025

Arendal Kommune

**Høringsuttalelse – rullering av kommuneplanens arealdel. Campingområdet på Hove.**

Det aktuelle området, heretter kalt campingplassen, ligger som en øy inne i den delen av Raet nasjonalpark som kalles Hovehalvøya. Hovehalvøya fra Hoveodden og østover mot Spornes og Tromøy kirke er et av landets rikeste områder med tanke på flora og fauna.

Paraplyorganisasjonen for de biologiske foreningene i Norge, SABIMA, gjennomførte i 2024 og 2025 aksjonen «Den store artsjakten» i Hove-Spornesområdet. Den går i begynnelsen av juni hvert år, og går ut på å dokumentere så mange arter som mulig i løpet av ett døgn. Vi fant da til sammen 764 arter av fauna og flora.

Det er allerede svært stor slitasje på Hovehalvøya fra besøkende i nasjonalparken: turstier, rasteplasser, bålpanner og terrengsykling m.v.. Dette akselererte kraftig da campingen i to sesonger ble drevet av firmaet Canvas Hove, med ulike aktiviteter. En ny campingplass med tilhørende aktiviteter vil øke denne slitasjen ytterligere.

Hovekilen er et viktig område for sjøfugl, både som hekkeområde for bl.a. makrellterne, og som rasteområde for mange arter i trekkperiodene. Tangvollene langs sandstrendene mellom campingen og Hovekilen gir også næring for mange arter av fugl og insekter. Disse strendene ligger iinnenfor nasjonalparken. Denne sommeren ble disse vollene fjernet med traktor, for å gjøre bading enklere for gjester på campingen. Dette viser at campingrelaterte aktiviteter påvirker den omkringliggende nasjonalparken negativt. Det finnes også rødlistede plantearter i campingplassens umiddelbare nærhet

Vi ønsker at det gjennomføres en ny og grundigere kartlegging av et svært viktig område, og at det gjøres en analyse av konsekvensene en campingplass i full drift vil ha. Primært ønsker vi at campingplassen reguleres til LNF-område, og på sikt tas inn i Raet nasjonalpark, der den geografisk hører hjemme. Dette vil være til det beste for denne uvurderlige delen av Hoveodden.

Vennlig hilsen

Agder Botaniske Forening – Trond Baugen
Norsk Zoologisk Forening – Sørlandet – Maria Sørlie
Norsk Entomologisk Forening – Agderlaget – Kai Berggren
Jan Henrik Simonsen

AGDER fylkeskommune

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 24/12008-25
Saksbehandler Frode Amundsen

# Arendal kommune - høringsuttalelse til forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2035

| Saksgang | Møtedato | Saknr |
|---|---|---|
| 1 Fylkesutvalget | 07.10.2025 | 85/25 |

**Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 07.10.2025 sak 85/25**

**Votering**
Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

**Fylkesutvalget - vedtak**

1. Fylkesutvalget mener forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2035 er godt gjennomarbeidet og bidrar til måloppnåelse av Regionplan 2030 og regional areal- og transportplan for arendalsregionen.
2. Fylkesutvalget anbefaler kommunen å nyttiggjøre seg av faglige råd og innspill i saken.

## Arendal kommune - høringsuttalelse til forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2035

**Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak**

1. Fylkesutvalget mener forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2035 er godt gjennomarbeidet og bidrar til måloppnåelse av Regionplan 2030 og regional areal- og transportplan for arendalsregionen.
2. Fylkesutvalget anbefaler kommunen å nyttiggjøre seg av faglige råd og innspill i saken.

**Vedlegg**

Saksprotokoll 25.06.2025
Kommuneplanens arealdel 2025-2035- Saksfremlegg 1. gangs behandling
Vedlegg 1- Planbestemmelser
Vedlegg 2 - Plankart

## Sammendrag

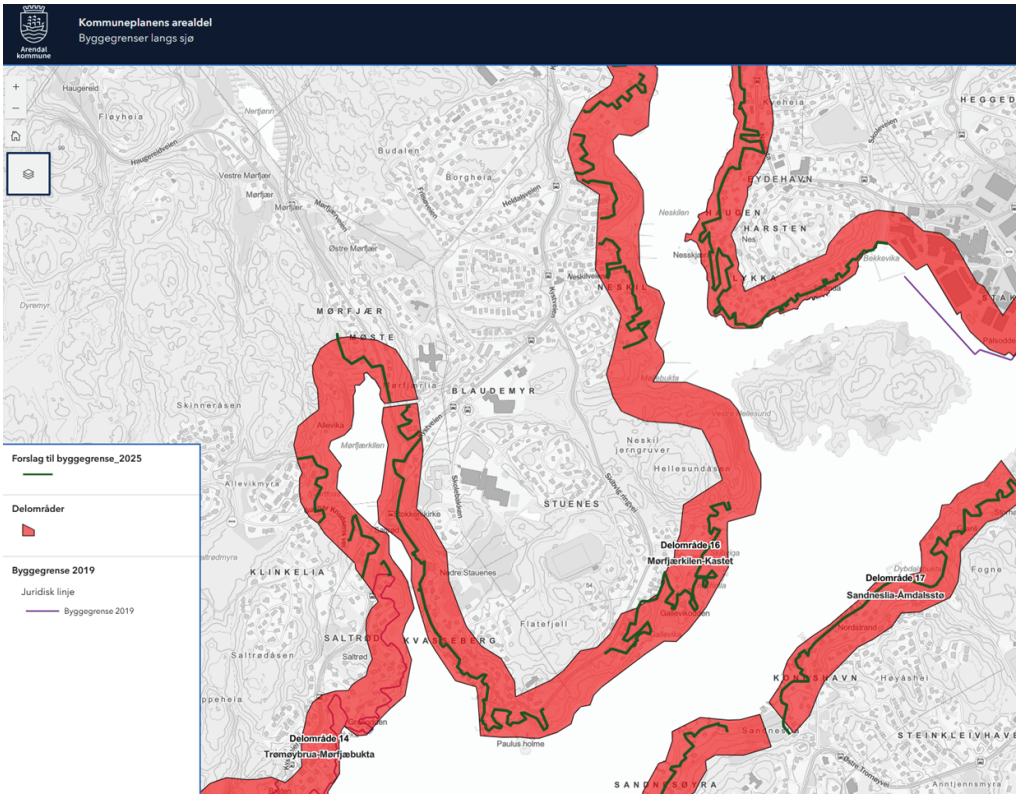
Arendal kommune har sendt forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2035 på høring. Agder fylkeskommune skal gi høringsuttalelse til planforslaget. Etter fylkeskommunedirektørens vurdering er planforslag godt gjennomarbeidet og bidrar til måloppnåelse av Regionplan 2030 og regional areal- og transportplan for arendalsregionen. Fylkeskommunedirektøren har konkrete råd og innspill knyttet til fagområder kulturarv, friluftsliv og samferdsel.

## Saksopplysninger

Arendal kommune har sendt forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2035 på høring. 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 bebyggelse, rettet i bestemmelser, samt gjennomført en planvask. Endringene medfører en tydeliggjøring av regelverket og vil bidra til økt forutsigbarhet i byggesaksbehandling og reguleringsplanarbeid. Videre følger en kort presentasjon av hovedtemaene i planforslaget.

Saksdokumenter, utredninger og kart er tilgjengelige på kommunens nettside: https://www.arendal.kommune.no/politikk-og-medvirkning/kommunens-planer/arealdel/

Alternativ byggegrense i 100-metersbeltet:
I 100-metersbeltet i Arendal er det rundt 9000 registrerte bygninger. Av disse er det rundt 5000 boligenheter. I forslaget om alternativ byggegrense i 100 m beltet er det sett på hele kystlinja for bebyggelsesformålene bolig og næring. Det er gjennomført vurdering av 27 delområder i 100 meters beltet. Hvert delområde er konsekvensutredet etter plan- og bygningsloven § 1-8, herunder hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Alternativ byggegrense er satt i fasadeliv på eksisterende bebyggelse der det er vurdert at strandsonehensyn ikke blir utfordret da området allerede er nedbygd og privatisert. Ved tiltak bak den differensierte (alternative) byggegrensen vil innbyggerne slippe å søke dispensasjon, men det legges inn plankrav for etablering av mer enn én bolig i områder nærmere 100 m fra sjø.

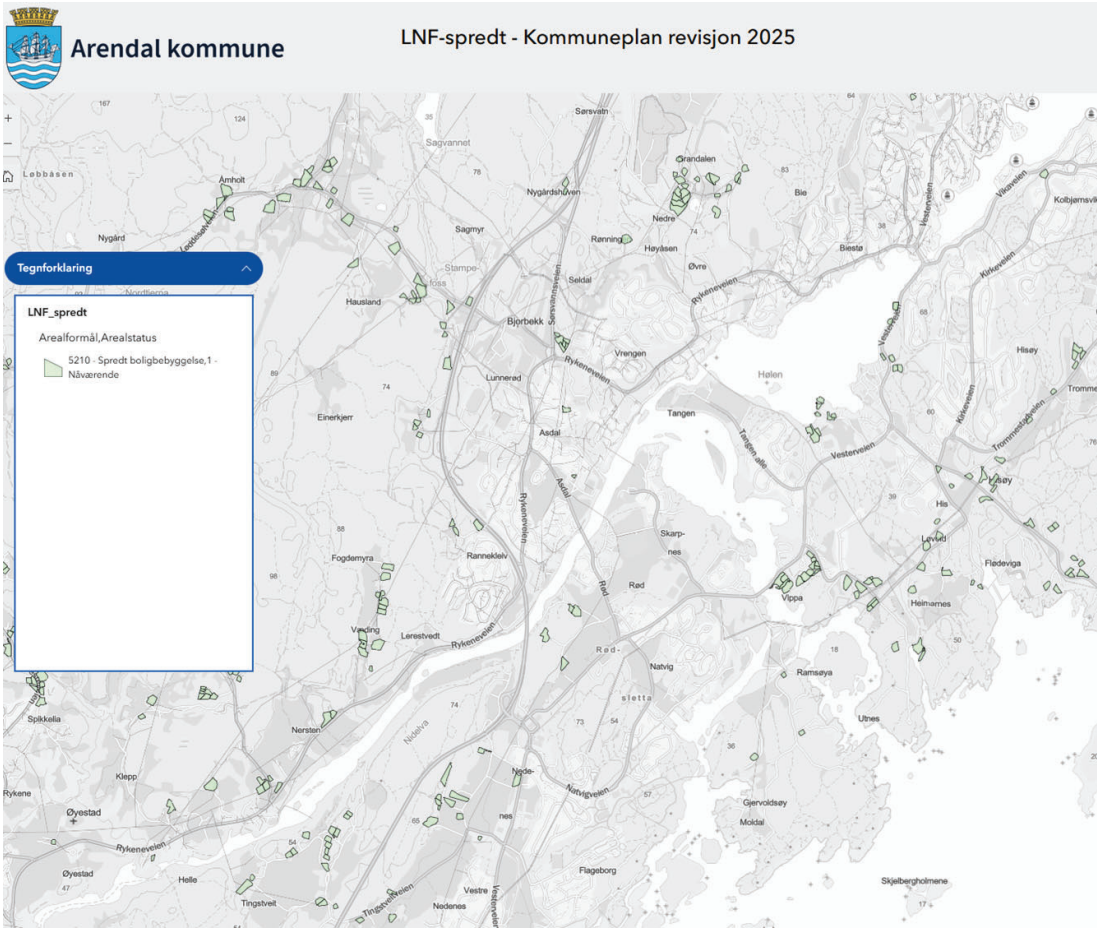



*Figur 1: kart som viser eksempel på forslag til alternativ byggegrense i 100-metersbelte.*

<u>Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) - spredt bebyggelse</u>

Alle eksisterende boliger i LNF, opp til 5 daa, har fått et nytt formål; LNF-spredt. Det innebærer 1174 eiendommer. Bestemmelser for disse områdene:

- For områder avsatt til LNF-spredt (eksisterende) tillates ikke etablering eller fradeling av/til nye boenheter. Bruksendring til maksimalt 3 boenheter tillates.
- Påbygg/tilbygg /garasjer og uthus (inkluderer også terrasser) tillates så lenge det er innenfor en utnyttelsesgrad på maks 30% bebygd areal. Det settes likevel et øvre tak på 350 m2 BYA for eiendommer med lavere utnyttelse. For eiendommer som allerede har utnyttelse utover 350m2 BYA tillates maksimalt ytterligere 100m2 økning i BYA.
- Kommuneplanens bestemmelser om estetikk, natur, landskap og grønnstruktur skal følges




*Figur 2: kart som viser eksempel på forslag til LNF-spredt bebyggelse.*

<u>Kommuneplanbestemmelsene</u>
Kommuneplanbestemmelsene er revidert og justert. Bestemmelsene sammen med plankart og beskrivelse er juridisk bindende og viktige arealpolitiske verktøy for å oppnå den ønskede arealutviklingen. De er førende og premissgivende for både enkeltsaker og for reguleringsplaner. Av de viktigste forbedringene og justeringene er bestemmelser knyttet til plankrav, parkering, massehåndtering, ny byggegrense mot sjø med tilhørende bestemmelse og bestemmelser knyttet til LNF-spredt.

<u>Innspill fra fylkeskommunen ved oppstart</u>
Agder fylkeskommunen har gitt uttalelse ved oppstart av planarbeidet, behandlet av fylkesutvalget 4.6.2024:

1. Fylkesutvalget støtter Arendal kommune sin vurdering av behov for en begrenset revisjon av kommuneplanens arealdel for 2024-2034.
2. Fylkesutvalget anbefaler Arendal kommune å prioritere planteknisk forbedring av plangrunnlaget som bidrar til å oppnå samfunnsmål.
3. Fylkesutvalget ber kommunen nyttiggjøre seg av råd og innspill i saken.

Agder fylkeskommune skal i denne saken gi høringsuttalelse til planforslaget.

## Vurderinger

Fylkeskommunedirektøren mener Arendal kommune har gjort en grundig jobb i arbeidet med revisjon av arealdel. Viktige temaområder er prioritert for justering, i tråd med fylkeskommunens innspill ved oppstart.  Plantekniske justeringer av kart og bestemmelser er i seg selv et begrenset tema, men følgene er omfattende. Forslag til alternativ byggegrense i strandsonen, LNF-spredt og reviderte bestemmelser omhandler store arealer, mange eiendommer og mange hensyn. I prosessen er de fleste kjente interesser vurdert og tatt hensyn til, men på grunn av omfanget er det slik at noen interesser kan glippe. Kommunen har et bevisst forhold til denne problematikken, og vurderer det slik at fordelene er større enn ulempene, og at eventuelle utilsiktede konsekvenser av justeringen må overvåkes og forbedres ved senere revisjon av arealdelen. Fylkeskommunedirektøren støtter denne tilnærmingen. Nytenking og forbedring av arealpolitisk styring gjennom arealdelen, vil kunne ha store fordeler for mange kommuner i Agder. Fylkeskommunen samarbeider med kommuner i Agder om denne tematikken, hvor det gjennom dialog, veiledning og nettverksbygging søkes å forbedre planprosesser og arealpolitisk styring. Arendal kommune er en viktig bidragsyter i dette samarbeidet.

Etter fylkeskommunedirektørens vurdering bidrar planforslaget til måloppnåelse av Regionplan 2030 og regional areal- og transportplan for Arendalsregionen. Dette gjøres ved å følge prinsipper om å ta vare på det vi har og ta hele Agder i bruk – og ved å tilrettelegge for at byer, tettsteder og lokalsentre er utviklet kompakt og med kvaliteter som fremmer helse, deltagelse og trivsel.

I det følgende redegjøres for anbefalte råd og innspill knyttet til fagområdene kulturarv, friluftsliv og samferdsel.

<u>Kulturarv - Nyere tids kulturminner</u>
Det er gjort flere gode og gjennomtenkte grep i planarbeidet med hensyn til H570. Blant annet er det etablert nye byggegrenser mot sjø, som fremstår som velbegrunnede og hensynsfulle overfor den eldre bebyggelsen i området.

Enkelte ubebygde koller og grøntstrukturer er inkludert i hensynssonen, eksempelvis i Sandviga. Videre fremstår byggegrensen ved Roligheden på Tromøya og hageområdet i Flosta som noe utydelige. Det anbefales at det rettes særlig oppmerksomhet mot disse områdene. Landskapsrommet og de grønne strukturene mellom bygningene utgjør viktige elementer i kulturmiljøene langs kysten, og bør sikres mot nedbygging.

Det anbefales også at det utarbeides et eget temakart som gir en fullstendig oversikt over hensynssonen H570. Et slikt kart vil være et nyttig verktøy for både forvaltning og planlegging.

I planbestemmelsene er det foreslått plankrav knyttet til en aldersgrense for bygninger oppført før 1945 innenfor bevaringsområdene H570_1 og H570_2.

Intensjonen er å forenkle dispensasjonsbehandlingen, men det påpekes likevel at en slik aldersgrense kan få uheldige konsekvenser.

Det finnes mange bygninger fra 1950-tallet og fremover som har betydelig arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømessig verdi. Disse bygningene harmonerer ofte godt med den eldre bebyggelsen, både i formspråk og materialbruk, og bidrar til å formidle den historiske utviklingen i området. De har dermed en viktig funksjon i å opprettholde helheten og kontinuiteten i kulturmiljøet.

En generell aldersgrense for rivning kan føre til at verdifulle bygninger tillates revet, noe som vil svekke de kulturhistoriske verdiene hensynssonen skal ivareta. Det frarådes derfor å innføre en slik aldersbestemt grense.

For å redusere behovet for dispensasjoner knyttet til enklere bygninger, som garasjer og mindre tilbygg, anbefales heller at bestemmelsene presiseres ytterligere. Dette vil gi bedre styring uten å risikere tap av viktige kulturminner fra nyere tid.

Kulturarv – Middelalderkirker – uttalelse fra Riksantikvaren

Riksantikvaren gir med dette sitt innspill til de forvaltningsområdene direktoratet har ansvar for som kulturmiljømyndighet. I dette tilfellet gjelder det Øyestad kirke, oppført omkring år 1200, og Tromøy kirke, oppført omkring 1150. Begge kirkene er middelalderkirker og er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven av 9. juni 1978 § 4, første ledd.

Av plankartet fremgår det at Øyestad kirke og Tromøy kirke er avmerket som hensynssone d) med SOSI-kode H730, båndlagt etter kulturminneloven. Dette representerer en videreføring av gjeldende regulering, og vi kan ikke se at det er foreslått reguleringsendringer i de tilstøtende arealene til de to middelalderkirkene.

Riksantikvaren anmoder om at bestemmelsen knyttet til hensynssonene spesifiseres med følgende formulering: «Øyestad kirke og Tromøy kirke er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kirkene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Riksantikvaren er rette myndighet til å gi dispensasjon. Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkenes omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.»

Denne presiseringen vil bidra til å sikre en tydelig forvaltning av de automatisk fredete kulturminnene, og ivareta deres betydning både som historiske byggverk og som landskapselementer.

Sjøområder

Fylkeskommunedirektøren har oversendt høringsforslaget til Norsk maritimt museum, som er regional kulturminnevernmyndighet for tiltak i vann og sjø. Vi har ikke mottatt noen uttalelse fra museet. En eventuell uttalelse vil bli ettersendt.

Arkeologi

Agder fylkeskommune er regional kulturminnevernmyndighet og har ansvar for å forvalte kulturminne- og kulturmiljøverdier. I kommuneplanen er det avsatt en rekker arealer til ulike formål. For majoriteten av disse er ikke forholdet til kulturminneverdier, og særlig undersøkelsesplikten knytta til automatisk freda kulturminner etter kulturminneloven § 9, avklart. Agder fylkeskommune kan derfor ikke gi sin tilslutning i forslaget til arealbruk i kommuneplanen. Ettersom dette forholdet må avklares på et senere plannivå eller gjennom byggesaksbehandling, så kan det kommer ny kunnskap som kan resultere i at fylkeskommunen som regional kulturminnevernmyndighet har innvendinger mot arealbruk som er avsatt i kommuneplanens arealdel.

Flere av områdene avsatt LNF-spredt boligbebyggelse ligger nær kjente kulturminner og kulturmiljøer. Mange synlige automatisk freda kulturminner er kjent og gjort tilgjengelig gjennom Askeladden. Kun en liten prosentandel av totalomfanget av ikke-synlige kulturminner (som for eksempel bosetnings- og aktivitetsområder fra steinalder, overpløyde gravminner og ulike typer bosetningsspor fra ulike forhistoriske og historiske perioder med jordbruk) anses som kjent. Det store antallet av ikke-synlige automatisk freda kulturminner er derfor ennå ikke registrert.

Av hensyn til kulturmiljø er fylkeskommunedirektøren positiv til valget kommunen har tatt om å ikke tilrettelegge for nye boliger i LNF-spredte områder. Det henvises i forslaget til kommuneplanens bestemmelser om estetikk, natur, landskap og grønnstruktur skal følges (§ 3.1). Her er omtale av kulturminner og kulturmiljø utelatt. Fylkeskommunen antar at det i en del av disse områdene vil det være lokale, regionalt viktige og/eller nasjonale kulturminneinteresser i bestemmelsen. En enkeltvis behandling av søknader forutsetter at forholdet til andre interesser avklares detaljert gjennom søknaden, som kulturminneverdier slik som for eksempel bygg eldre enn 1850 og forholdet til undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9. Det er viktig at bestemmelsene til arealformålet gir klare rammer for den detaljerte vurderingen som skal skje i forbindelse med søknaden. Kulturminneforvaltningen må få anledning til å uttale seg til søknaden og kulturminneloven § 9 må overholdes.

Hensyn til friluftsliv:

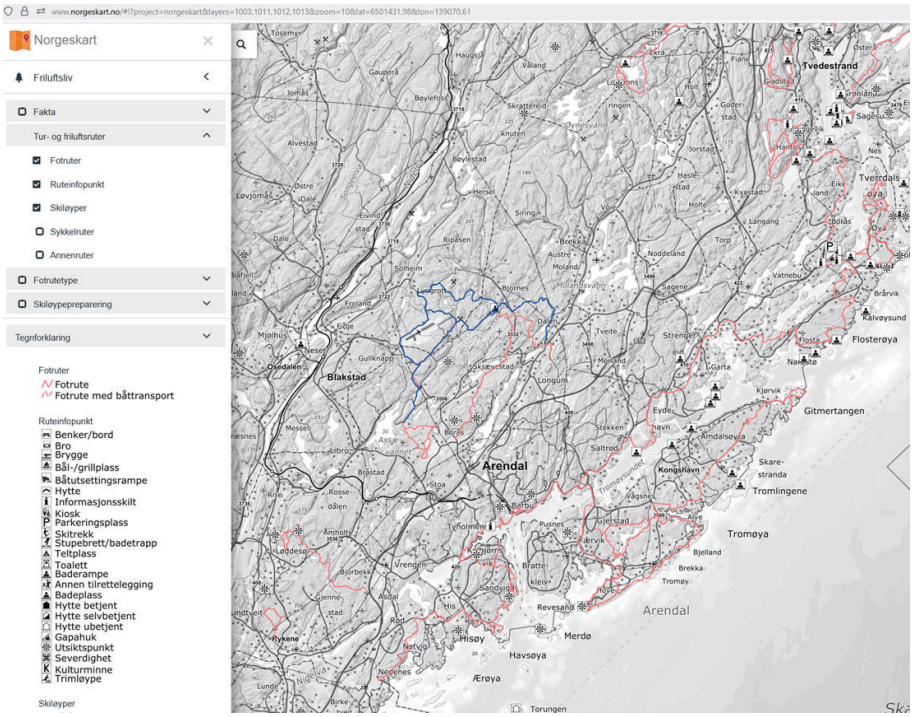
Fylkeskommunene skal støtte opp under kommunenes arbeid innenfor friluftsliv og veilede og bidra til å bygge opp kompetanse i kommunene på friluftslivsfeltet.

Områdene i strandsonen er i stor grad allerede bebygd og fremstår som privatiserte, med begrensede eller marginale ferdsels- og rekreasjonsmuligheter for allmennheten. Det er sannsynlig at det vil kunne bli lettere å få godkjent nye tiltak i disse områdene, men det er utfordrende å vurdere det samlede omfanget og de mulige konsekvensene av dette.
Eventuelle tiltak vil kunne berøre en rekke hensyn knyttet til strandsoneforvaltningen, og ikke bare friluftsliv. Det bør derfor vurderes om bestemmelsene i § 4.1.B er tilstrekkelig utfyllende, eller om disse hensynene i større grad bør konkretiseres. Alternativt må det vurderes om de relevante hensynene er tilstrekkelig ivaretatt gjennom øvrige bestemmelser i planen. Vi merker oss at det i bestemmelse § 3.1 er lagt inn en formulering om stier, som nå er presisert til å gjelde i 100-metersbeltet

langs sjøen: «Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres/plasseres slik at viktige stier bevares. Stier i 100 meters beltet skal vektlegges spesielt.» Dette er et positivt grep, men det bør vurderes om det er behov for ytterligere presiseringer for å sikre allmennhetens tilgang og ivareta strandsoneverdiene på en helhetlig måte. Vi mener ordet «viktige» åpner for skjønn og burde utgå, slik at formuleringen blir «stier bevares».

Et temakart for grønnstruktur og friluftsliv, som viser eksisterende stier og løyper i kommunen, hadde vært et meget nyttig vedlegg til kommuneplanen, og bidratt til å sikre viktige interesser i den videre planleggingen.

Det nasjonale datasettet «Tur- og friluftsruter», tilgjengelig på Norgeskart kan i første omgang være grunnlag for et slik temakart.



*Figur 3: kart som viser datasett med tur- og friluftsruter i Arendal.*

Hensyn til samferdsel/forvaltning av fylkesvei

Massedeponi:
Ved vurdering av områder for mulig massedeponi (hensynssonene) har vi forholdt oss til arealene slik de er vist i vedlegget «Konsekvensutredning for Klodeborg, Agderparken Nord, Moland park, Longum Nord, Eyde energipark 3». I bestemmelsene er det tydeliggjort at endelig utforming og omfang må avklares i planprosess. Vi mener det er viktig å skape forutsigbarhet og begrense områder som ikke er aktuelle, da dette kan gi urealistiske forventninger hos potensielle utviklere. Generelt savner vi vurderinger for myke trafikantene, og konsekvens knyttet til økt

massetransport ved nærområdene til massedeponiene.  Vi har følgende konkrete merknader:

- Moland park: Store deler av Massetak Moland vurderes som urealistisk og bør ikke avmerkes som hensynssone. Det kan ikke etableres massedeponi tett inntil og på fylkeskommunal grunn. Vi kan ikke tillate tiltak som gir økt risiko og begrensninger knyttet til framkommelighet for de myke trafikantene. Dagens gang- og sykkelveg er avkjørselsfri over et lengre strekk. Det er positivt at det er beskrevet at adkomst må finne sted via underordnet vegnett, for ordens skyld gjør vi dere oppmerksom på at dette også omfatter gnr. 24 bnr. 249 og 251. På nevnte tomter har det vært flere henvendelser knyttet til avkjørsel fra fylkesveg som vi har avvist.
- Klodeborg: Fylkeskommunen eier ikke avkjørselen fra Fylkesveg 3534, Sørsvann, den er privat. Vi eier kun grunnen der det er etablert privat adkomst. Tiltak for å bedre forholdene knyttet til sikt for mot gang- og sykkelveg har eier av den private vegen ansvar for.

Merknader til øvrige tema knyttet til samferdsel:

- Parkering: Vi anbefaler at bestemmelsen 6.2 er likelydende med parkeringssone 4 i bestemmelse.6.4, slik at føringer for reguleringsplaner og tiltak blir like.
- Trafikkanalyse: Vi savner opplysninger om hvilke parameter som er lagt til grunn for analysen, og savner analyser basert på overordnet mål og strategi i regional areal- og transportplan for arendalsregionen.

**Regionplan Agder 2030**

Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av kommunens samfunnsdel og i tråd med fastsatt planprogram. Planen bidrar til at Arendal kommune kan oppnå målsettingene om en bærekraftig areal- og samfunnsutvikling.

Etter fylkeskommunedirektørens vurdering bidrar planforslaget til måloppnåelse av Regionplan 2030 og regional areal- og transportplan for arendalsregionen, ved å følge prinsipper om å ta vare på det vi har og ta hele Agder i bruk – og ved å tilrettelegge for at byer, tettsteder og lokalsentre er utviklet kompakt og med kvaliteter som fremmer helse, deltagelse og trivsel.

**Økonomiske konsekvenser**

En uttalelse til planforslag har ingen økonomisk konsekvens for fylkeskommunen.

**Konklusjon**

Etter fylkeskommunedirektørens vurdering er planforslag godt gjennomarbeidet og bidrar til måloppnåelse av Regionplan 2030 og regional areal- og transportplan for arendalsregionen. Fylkeskommunedirektøren har konkrete råd og innspill knyttet til fagområder kulturarv, friluftsliv og samferdsel.

Kristiansand, 18.09.2025

Tine Sundtoft
Fylkeskommunedirektør

Kristin Tofte Andresen
fylkesdirektør

**From:** "Toril Borch Terkelsen" <toril.terkelsen@gmail.com>
**Sent:** Sun, 14 Sep 2025 13:31:20 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Høringsinnspill fra Aksjonsgruppa for vern av Åsbieskogen og Biejordene vedrørende rullering av arealdelen av kommuneplanen med høringsfrist 15. september
**Categories:** HKA

Aksjonsgruppa for vern av Åsbieskogen og Biejordene har fem innspill til rullering av arealdelen av kommuneplanen 2025

1. **Massemottak på Klodeborg:**
Vi er i utgangspunktet noe skeptisk til massemottak på området. Prinsipielt mener vi at massemottak og pukkverk ikke hører til i nærheten av et av byens mest brukte rekreasjonsområder.
Imidlertid er området allerede i bruk. En forutsetning er at massemottaket holder seg innenfor den nåværende avgrensede reguleringsplanen til pukkverket. Dvs.at området ikke må bre seg videre innover i uberørt natur. Vi ønsker forøvrig de ubebygde områdene på Klodeborg omsluttet av utvidet markagrense (slik vi opprinnelig foreslo i 2017).

2. **Næringsområde ved Solborgvannet:**
Vi registrerer at det er avsatt et næringsområde like inntil Solborgvann. Dette ønsker vi å få ut av arealdelen av kommuneplanen. Vi har erfart at Åsbieskogen har blitt spist opp bit for bit, år for år, spesielt i forhold til press fra Stoa der vern av natur står i mot industriutbygging. Det er viktig at Arendal tenker at Åsbieskogen er nærnatur og i gangavstand fra et urbant sentrum og derfor trenger ekstra vern mot utbygging.

3. **Utvidede markagrenser:**
Vi ønsker å utvide markagrenser (hensynssone) i Åsbieskogen til å omfatte hele skogen. Markagrenser i Arendal ble vedtatt i bystyret januar 2018, blant annet etter mye innsats fra vår gruppe. Vi mener at tiden nå er inne for å tenke på et ytterligere vern av natur og utvidelse av markagrensene.
Bevisstheten rundt naturtap og viktigheten av naturvern har økt sterkt siden markagrensene ble innført for sju år siden. Nærnatur, både som rekreasjon, trivsel og folkehelse blir mer og mer viktig i byer. Arendal bør være i front når det gjelder markagrenser. Selv om slike grenser ikke er lovbestemte, som i Oslo, viser det seg at grenser fungerer over tid med politisk flertall og at stadig flere forstår viktigheten av dette. Åsbieskogen er under press fra alle kanter, både når det gjelder boligbygging (jmf Gåsåsen Vest som ble nedstemt) og næringsområder på Stoa. Vi ønsker derfor en tydeliggjøring av noen røde linjer som signaliserer " hit men ikke lenger".

4. **Restaurering av Biebekken med tilhørende våtmark:**
Vi viser til Kommunedelplan for naturmangfold, vedtatt 13. juni 2024, der naturrestaurering fremheves som et viktig virkemiddel, og bekker og gytebekker er utpekt som aktuelle objekter for restaurering. Vi ber om at Biebekken settes av til hensynssone naturområde med bestemmelser om restaurering, inkludert fri fiskevandring, fjerning av barrierer og tiltak for å bedre vannkvalitet og habitat.

NIVA-rapport nr. 4591, "Undersøkelser i Biebekken i Arendal kommune 2002 med tanke på tiltak for sjøauren", dokumenterer at bekken tidligere var en viktig gytebekk, men nå er sterkt forringet. Problemene knytter seg både til fysiske barrierer og til utslipp: kloakk-pumpestasjoner langs vassdraget har tidligere gitt lekkasjer og overløp, og det er betydelig avrenning av næringssalter og organisk materiale fra nedbørfeltet. Dette bidrar til oksygensvikt og dårlig vannkvalitet, som igjen svekker sjøørretens muligheter.

Restaurering av våtmark i sør kan bidra til å løse flere av disse utfordringene: våtmarken vil fungere som naturlig flomdemper, binde opp næringssalter og organisk stoff, og ha en rensende effekt på vannføringen. Samtidig vil området styrke biologisk mangfold, være en grønn-blå korridor og legge til rette for mer robuste økosystemer.

2021–2030 er FNs tiår for restaurering av økosystemer. Restaurering av Biebekken og våtmark i sør vil være et konkret, lokalt prosjekt i tråd med internasjonale og nasjonale mål. For å finansiere tiltaket kan kommunen søke på Miljødirektoratets tilskudd til naturrestaurering og NVE-midler til miljøtiltak i vassdrag, som begge støtter planlegging og gjennomføring.

Vi ber derfor om at arealdelen får klare retningslinjer og hensynssoner som sikrer restaurering av Biebekken i perioden 2025–2035. En slik satsing vil ikke bare gi bedre vannmiljø og økt biologisk mangfold, men også øke rekreasjonsverdien i Åsbieskogen – en av de viktigste grønne lungene i byen

5 **Rehabilitering av Vestlandske hovedvei i Åsbieskogen:**
Denne veien er historisk viktig å bevare i arealdelen av kommuneplanen. Dvs at man ikke gjør inngrep (for eksempel fra Stoa industriområde) men heller satser på å oppruste og bevare veien som et historisk minnesmerke, gjerne med skilting og informasjon om denne historiske veien.

**Styret i Aksjonsgruppa for vern av Åsbieskogen og Biejordene**
v/Toril Borch Terkelsen (leder)
Christian Pedersen
Inger Sofe Hagen
Inger Stavelin
Marie Bjelland

**From:** "Alf Thore Bergersen" <alfthorebergersen@hotmail.com>
**Sent:** Sun, 31 Aug 2025 11:51:49 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan». Byggegrense langs sjø.
**Categories:** KS

You don't often get email from alfthorebergersen@hotmail.com. Learn why this is important

I forbindelse med de foreslåtte grenser ved eksisterende hus så er den helt inntil husveggen.
Mitt innspill er at grensen ved hus settes/flyttes til utsiden av allerede opp arbeidet have/plen/platting.
Mvh
Alf Thore Bergersen

Sendt fra Outlook for Android

SAXE

Arendal kommune
Plan og Bygg
Pb 123
4891 Arendal

Arendal 08.september 2025

# Innspill til kommuneplan

**Dalenveien 2 Gbnr. 43/3**

Innspill til kommunens arealplan på høring med høringsfrist den 12.9. 2025

Konsulent: Saxe as v. Anette Saxe
Eier og tiltakshaver: Dag Frode Vaagsnes

Vi vil med dette spille inn at eiendommen Dalenveien 2 medtas med formål «Spredt LNF». Eiendommen er i dag avsatt til LNF. Dette har tidligere vært en landbrukseiendom med landbruksdrift, men etter tidligere fradelinger er det i dag ikke landbruksdrift på eiendommen og den har størrelse og funksjon som en boligeiendom. Vi vil derfor anmode om at den medtas i betegnelsen «Spredt LNF».

Eiendom størrelse: 3868,5m2 (kilde: Se Eiendom)
Bygg: Bolighus og låve
BYA eksisterende: Bolig: 110m2, Låve: 114m2
BYA utnyttet i %: 5,8%

Vi ble rådet til å komme med dette innspillet av byggesaksbehandler Atle Sørensen da vi forespurte om en forhåndskonferanse den 4.9. 2025.

Vennlig hilsen
SAXE as

Anette Saxe

Kopi: Dag Frode Vaagsnes

SAXE as
Org nr. 8332493
anette@saxe.no
92202351

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALPLAN

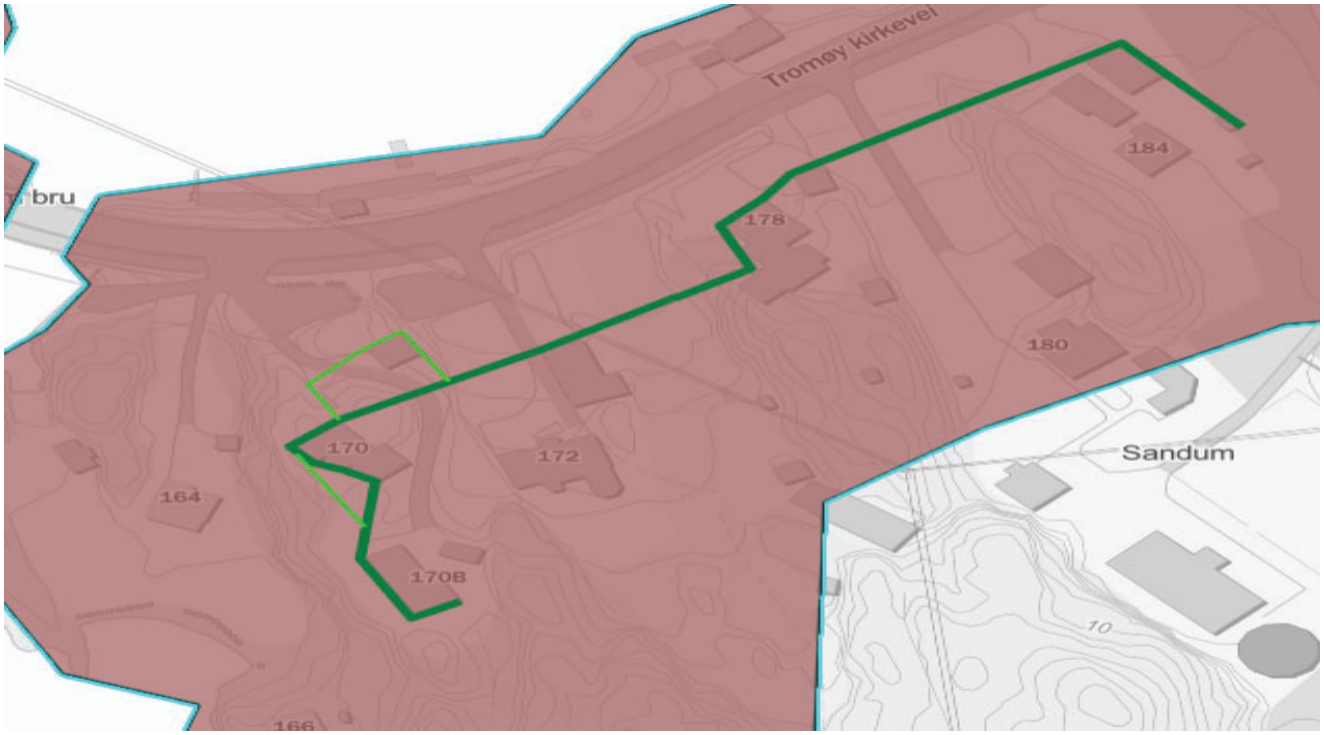
Jeg har følgende kommentarer til grense tegnet for **Tromøy Kirkevei 170:**

Det vil om noen år være aktuelt med generasjonsskifte for denne eiendommen. Eksisterende bolig er forholdsvis liten (påbygget hytte) og er ikke i god stand for en ny ung familie. Skal en få plass til å bygge en ny god bolig på eiendommen vil det være hensiktsmessig med en rett byggegrense mot vest. Se inntegnet på kart.

For de andre naboene langs Sandumkilen er både garasje og bolig lagt innenfor byggegrensen, det bør også være rimelig for denne eiendommen.

Garasjen ligger ikke nærmere sjøen enn naboenes garasje. Ca. 39 meter, mens den korteste avstanden langs veien er målt til ca. 29 m.

På kommunens kart måles garasjen til å ligge 25,7m fra senter vei fylkesvei. I dette området er byggegrensen fra fylkesvei satt til 30 m. Skal det bygges ny garasje vil den bli forskjøvet sørover og minst 30 m fra senter vei. For å ha plass til både garasje, vei inn til boligen i sør og en funksjonell bolig bør byggegrensen rettes ut mot vest og det må gis noe rom for en ny god helhet i forhold til byggeskikk, natur og estetikk.




Med vennlig hilsen

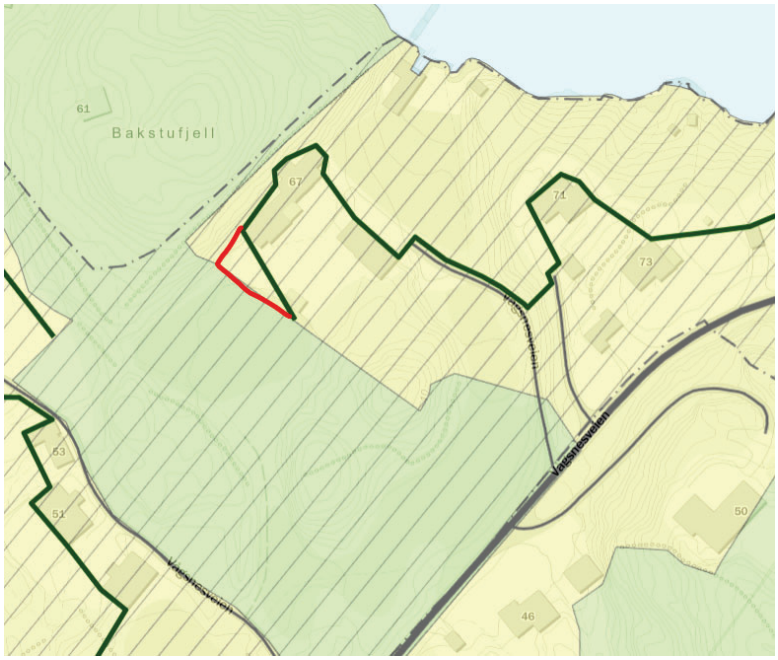
Anne Grethe Dalane

**From:** "Anne Huvestad" <anne.huvestad@outlook.com>
**Sent:** Thu, 11 Sep 2025 12:09:05 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill Kommuneplanens arealdel 2025-2035
**Categories:** HKA

You don't often get email from anne.huvestad@outlook.com. Learn why this is important

Viser til kommuneplanens areadel som er ute på høring og vi har innspill til alternativ byggegrense langs sjø.

Det gjelder eiendom 217/102, hvor vi mener byggegrensen bør utvides mot eiendomsgrense i vest, vises med rød strek;




Dette vil være et område som vil være naturlig å utnytte ved eventuell utvidelse av eksisterende bebyggelse og er i tråd med planretningslinjene om *Utvidelse av eksisterende bygninger bør, dersom dette er mulig, skje i retning bort fra sjøen*.

Mvh Lars Rødbakk og Anne Huvestad

**Avsender: Anne Lise Kirkedam,**
**Havsøyveien 45, 4817 HIS.**
**Mail: anne.lise@kirkedam.no**

**Arendal kommune,**
**Postboks 123, 4891 Grimstad**

## Innspill til kommuneplanens arealdel 2025-2035

**Vedr. LNF-sprett bolig**

Arendal kommune ønsker bl.a. innspill til kommuneplanens del, LNF-sprett-boligbygging. Jeg ser svært positivt på dette, i og med at jeg bor og har eiendom i et LNF-område. Jeg ser frem til at det nå kan bli lettere å få gjennomført ulike tiltak på eiendommen. Området ligger øst for Havsøyveien.

Jeg ønsker å komme med noen innspill som jeg mener bør inn i den nye plandelen, LNF-sprett bolig. Vei, vann og kloakk er allerede lagt i området.

Viser også til info-møte med saksbehandler og ønsker å gjøre oppmerksom på at min hustomt ble i 1972/73 målt opp 2 mål. På grunn av Husbankens bestemmelser den gang, ble kun ett mål hustomt godkjent for lån i Husbanken. Tomten ble derfor delt i to, hhv. gnr 305/601 og 910. Garasjen står på begge bnr. Jeg mener det vil være riktig at gnr 305/601 og 910 sees på som en enhet/hustomt, ikke som to, slik det går frem av planforslaget.

Når det gjelder mine andre tomteparseller i området, gnr. 305/1156,1157,1158 og 1159 ble disse parsellene skilt ut i forbindelse med arv og min brors bortgang i 2016.

Tomteparsellene er planlagt for fremtidig boliger, som f.eks. eldrebolig, bolig for barna og barnebarn. Jeg vil også gjøre oppmerksom på at naboeiendommene i området er helårsboliger.

Jeg mener at disse parsellene (jfr. kartvedlegg) egner seg godt til boligformål i området LNF-sprett -bolig, og ber om at det åpnes for dette i kommunens arealplandel.

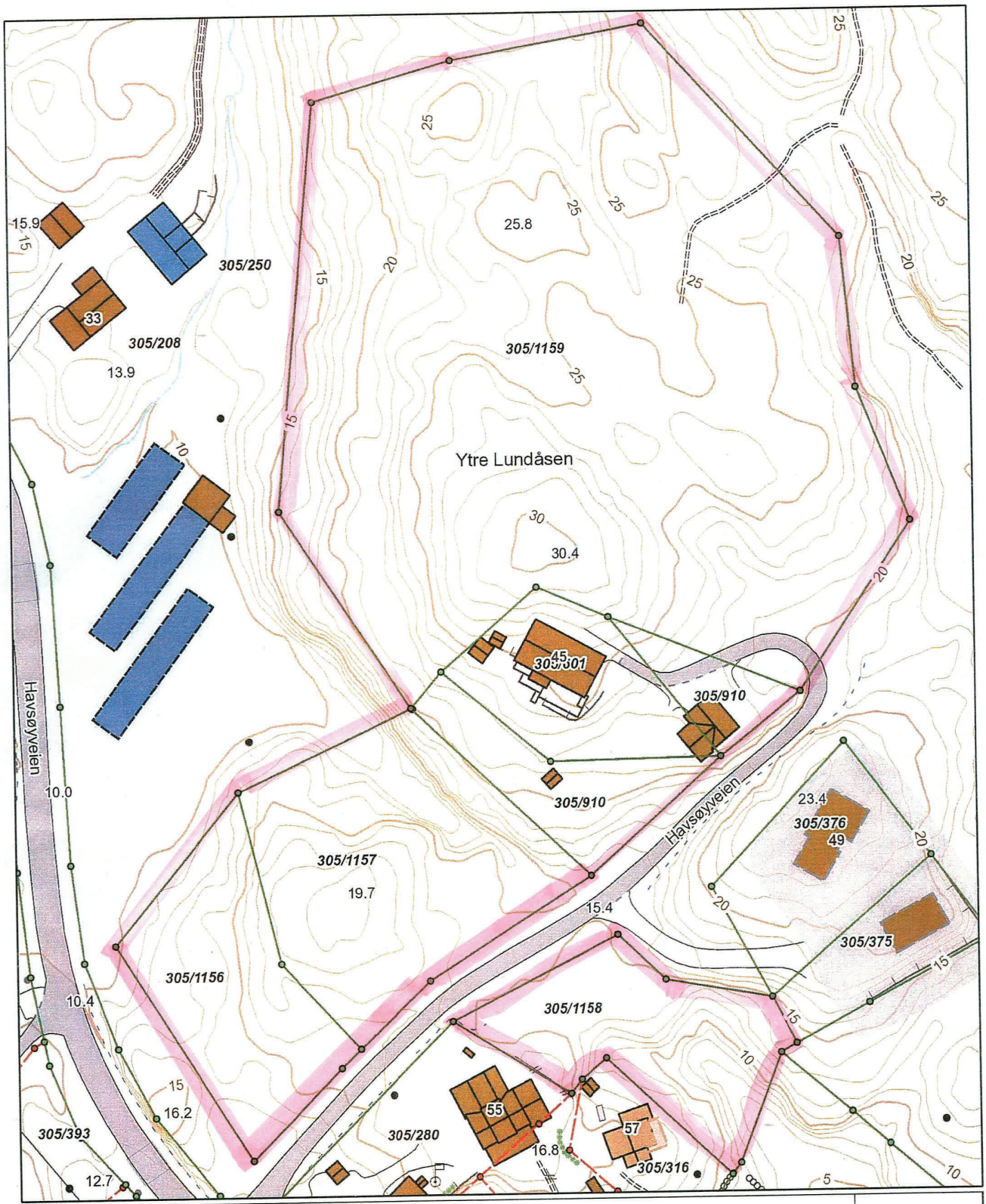
Vi er klar over at «markagrensa» er i området og vil gjøre oppmerksom på at sti ut/inn i området ikke berører noen av tomteparsellene mine. Jeg mener derfor at «markagrensa» kan flyttes, slik at gnr 305/1159 kan brukes til fortetting av boliger nær eksisterende bolig, gnr 305/601/910.

Havsøyveien 45, den 1. september 2025

Anne Lise Kirkedam
grunneier

Ulrik S. Kirkedam
ektefelle

Vedlagt kartskisse




ARENDAL KOMMUNE

Rödt markert område

Anne Lise Kirkedams eiendom

Dato: ~~26.06.2018~~

Sign: 1.9.2025

0 50 m

Målestokk: 1: 1 000

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

**From:** "Vigsnes, Preben Helle"
**Sent:** Wed, 10 Sep 2025 20:53:20 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan
**Categories:** KS

Hei
Her er et innspill til revisjonen av kommunens arealplan. Innspillet gjelder eiendom 44/. Dette er eiendommen til Annie Helle Vigsnes og Gunnar Helle Vigsnes. Adressen er Helle 8. Jeg skriver på vegne av min mor, og har godkjennelse til dette fra henne.

Eiendommen 44/699: Deler av eiendommen ligger ved sjøen. Denne delen nevnes i den gjeldende reguleringsplanen (1982 Moland) som et område som det kan bygges båtbu og brygger. Vi tenker det er naturlig at byggegrensen går slik at dette kan gjøres. Hvis den nye grensen ligger som foreslått vil jo evt båtbu ligge i et område det ikke kan bygges.

Mvh Preben Helle Vigsnes

**Høringsuttalelse fra Arendal Bondelag til Arendal kommune – Kommuneplanens arealplan**

Arendal bondelag viser til høring om forslag til kommuneplanens arealdel, og ønsker med dette å komme med innspill.

**Behov for massebehandlingsanlegg og plan for gjenbruk av masser**

Bondelaget mener det er viktig å legge til rette for etablering av et massebehandlingsanlegg i kommunen. Et slikt anlegg vil gi store miljømessige fordeler, da masser kan gjenbrukes til byggeformål og overskuddsmasser kan brukes til nydyrking av jordbruksareal. Arendal kommune består av lite dyrkamark, men samtidig et svært aktivt landbruksmiljø. Vi mener at det bør stilles krav om at overskuddsmasser som kan gjenbrukes til dyrking av matjord skal brukes til nettopp dette. Det betinger også at kommunen er positive til oppdyrking av jord og mindre massefyllinger med rene masser for å kunne dyrke opp rasjonelle jordbruksarealer. Dette er det et stort behov for i kommunen. Gjenbruk av masser på denne måten vil kunne sørge for bedre selvforsyning av mat i kommunen vår og være med på å sikre et aktivt jordbruksmiljø. Vi er sikre på at bøndene i Arendal vil være svært positive til å få muligheten til dette og kan ikke se at det skal være vanskelig å bli kvitt overskuddsmasser på denne måten. Vi ser på dette som en mer fornuftig bruk av massene enn å bare fylle den rundt på tomter for å bli kvitt den. Vi er svært kritiske til måten det gjøres på nå med villfyllinger og dårlige massehåndtering som ikke blir utnyttet på en fornuftig måte

**Vern av dyrka og dyrkbar mark**

Vi er samtidig svært opptatt av at ny utbygging ikke går på bekostning av dyrket mark eller arealer som benyttes til landbruk. Jordvern er avgjørende for å sikre framtidig matproduksjon, og vi ber kommunen være restriktive med å omdisponere slike arealer. Planlegging må i størst mulig grad skje på arealer som ikke er i bruk til landbruksformål.

**Bygging/spredt boligbygging.**

Vi støtter spredt boligbygging i LNF områder under de forutsetninger at det ikke går på bekostning av eksisterende landbruk. Vi er positive og ser et behov for at det skal være mulig å kunne bygge enkelte eneboliger rundt omkring i LNF områdene, men ser på det som problematisk hvis det blir snakk om større boligområder. Det er uansett svært viktig at avstandskrav til dyrka mark opprettholdes og at det tas hensyn til landbruket ved godkjenning av tomter for å unngå konflikter.

Vi understreker at utbygging må skje uten tap av dyrka og dyrkbar mark.

Vi ber Arendal kommune ta våre innspill med i det videre planarbeidet, og ser fram til en arealplan som balanserer behovet for utvikling med hensynet til miljø, natur og landbruk.

Med vennlig hilsen

Einar Høystad

Leder

Arendal Bondelag

Arild Nygård
Hesnesveien 145
4885 GRIMSTAD

11. September 2025

Arendal Kommune *postmottak@arendal.kommune.no*

**Innspill kommuneplanens arealplan**
**Formålsendring fra LNF for Gnr 305 Bnr 930 – Havsøyveien 56**

Jfr. revisjon av kommuneplanens arealdel, hvor blant annet temaet «Boligformål: LNF – spredt» foreslås prioritert.

Jeg spiller inn at min eiendom, Gnr 305 Bnr 930 – Havsøyveien 56, endres i kommuneplanens arealdel fra LNF til boligformål. Min begrunnelse for innspillet er at min eiendom ligger tett på andre boligeiendommer. Se under.




Havsøyveien 53, 54, 55 og 59 er alle fast bebodd. Det er derfor rimelig ut fra likebehandlingsprinsippet at også jeg skal kunne ha samme arealbruk som mine naboer, å derfor kunne utnytte min tomt til boligformål.

Tomten grenser i sydvestre hjørne til friområdet ved Stølsvigen, men den er adskilt fra området med gjerde satt opp av Arendal Kommune. Det er ingen form for ferdsel over tomten.

Tomten har tilrettelagt tilkobling til VA, det ble ordnet i forbindelse med av det ble lagt nytt VA-anlegg i området for omtrent 10 år siden.

Oppsummert:
Jeg ønsker primært at min eiendom, Gnr 305 Bnr 930 – Havsøyveien 56, endres i kommuneplanens arealdel fra LNF til boligformål.
Sekundært foreslår jeg at eiendommen endres til fritidsbebyggelse.

Med vennlig hilsen

Arild Nygård
Grunneier Gnr 305 Bnr 930 – Havsøyveien 56

Tlf. 90 84 94 64

E-post: arildnygaard1954@gmail.com

**From:** "arve berge" <arve.berge@gmail.com>
**Sent:** Sun, 17 Aug 2025 16:45:37 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan, alternativ byggegrense langs sjø
**Categories:** AH

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

Hei,

Konkret gjelder tilbakemeldingen forslag til alternativ byggegrense langs sjø, for eiendommen 205/412.

Byggegrensen burde ha blitt lagt tilsvarende eiendomsgrensen, da det konkret på denne eiendommen (gjelder sikkert andre eiendommer også) ikke vil være til sjenanse for allmenheten dersom det igangsettes tiltak innenfor eiendomsgrensen.

Vi ser også at forslaget ikke har tatt hensyn til et lysthus, da dette ligger på utsiden av foreslått byggegrense. Tiltak i forbindelse med dette lysthuset blir da vanskeliggjort, og dette er veldig uhensiktsmessig.

Håper ovennevnte blir tatt til følge.

Mvh Arve Berge/Kari Pedersen
Nordheimveien 9, 4818 Færvik

**From:** "Asbjørn Sandås" <asbjorn@sandaas.no>
**Sent:** Thu, 11 Sep 2025 06:16:53 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Kommuneplanens arealdel 2025-2035 tilbakemelding
**Categories:** HKA

You don't often get email from asbjorn@sandaas.no. Learn why this is important

Viser til bestemmelser punkt 10.5 MASSEHÅNDTERING

Det er beskrevet følgende: Dersom overskuddsmasser må transporteres bort, skal det beskrives hvor, og massene skal leveres til godkjente mottak.

Vi mener at det må være en feil formulering, hvis overskiuddsmassene er rene må det være mye bedre for miljø og økonomi om disse kan brukes på andre prosjekter uten å gå veien om et godkjent deponi. Det er flere punkter som omtaler bruk/gjenbruk. Vi henstiller at denne formuleringen vurderes på nytt slik at vi fortsatt får mulighet for smidig og miljømessig utnyttelse av overskuddsmasser.

Hilsen
Asbjørn Sandås 915 50 815



**From:** "Edgar Ommundsen" <Edgar.Ommundsen@aenergi.no>
**Sent:** Thu, 11 Sep 2025 12:17:19 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill til kommuneplanens arealdel
**Attachments:** Kart 211-64-skisse 1.pdf, Kart 211-64-skisse 2.pdf, Innspill til kommuneplan arealdel 211-64.pdf
**Categories:** HKA

You don't often get email from edgar.ommundsen@aenergi.no. Learn why this is important

Arendal kommune 11.09.2025

**Innspill til kommuneplanens arealdel.**

Gjelder eiendom gnr. 211 bnr. 64

I forbindelse med arveoppgjør i familien søkte vi om grensejustering mellom eiendom gnr. 211/1,2 og 7 og 211 bnr. 64. Vi fikk avslag på søknad om dispensasjon fra 100-meters beltet, viser til sak nr. BYGG -22/13045.

Vi som eier av 211/64, Astrid S. Thomassen og Edgar Ommundsen, ber om at ny kommuneplanens kan gi rom for slik grensejustering innenfor det aktuelle området, uten krav om søknad om dispensasjon, slik at arveoppgjøret kan avsluttes og dokumenteres for fremtiden.

Vi legger ved følgebrev og kartvedlegg.

Med vennlig hilsen

Astrid S. Thomassen og Edgar Ommundsen

Arendal Kommune

Plan, bygg og eiendom

Postboks 123,

4890 GRIMSTAD

**Innspill kommuneplanens arealdel**

Vi er glad for at vår eiendom 211/64 blir liggende innfor LNF-spredt. Men i forbindelse med et arveoppgjør knyttet til 211/1,2,7 så ønsker vi å få justert eiendomsgrensene som omsøkt i 2022 (ref 22/13045-3), og helst få hele eiendommen innenfor LNF-spredt. Vi viser i denne forbindelse til ovennevnte sak. Søker var i denne forbindelse John Sigurd Thomassen (211/1,2,7) og mottaker av omsøkt areal er Astrid Synnøve Thomassen (211/64).

Ønske om arealoverføring begrunnes med ønske om å tilrettelegge slik at eiendommen blir hensiktsmessig i forhold til dagens og framtidens bruk som bolig. Det aktuelle areal ligger i striper rundt eksisterende tomt og utgjøre ingen naturlig enhet, men gir oss muligheter for en hensiktsmessig utnyttelse av arealet rundt eksisterende bygninger.

De nye arealene er i dag private og ligger i skrånende terreng tilbaketrukket fra strandlinjen. Nye deler av tomta vil ikke være synlig fra sjøen pga vegetasjon og landskapsformasjonen. Turveier i området går langs sjøen på nedsiden og utenfor det aktuelle området.

Vi mener at en justering av tomtegrensen ikke påvirker natur, landskap, kultur eller friluftsliv og vil ikke være til hinder for allmenhetens bruk og oppfatning av området. Sett fra allmenhetens side vil en justering av grensen ikke medføre noen endring i forhold til dagens situasjon. Det er ikke aktuelt å foreta terrenginngrep som endrer landskapet.

**Primært** ønsker vi at eksisterende eiendom samt omsøkte arealoverføring innlemmes i LNF-spredt, vist på skisse 1.

**Sekundært** så ønsker vi at LNF-spredt justeres, som vis på skisse 2.

Vi ber også om at kommuneplanen enten via LNF-spredt eller med bestemmelser kan gi rom for ønsket grensejustering.

Med vennlig hilsen

A. S. Thomassen

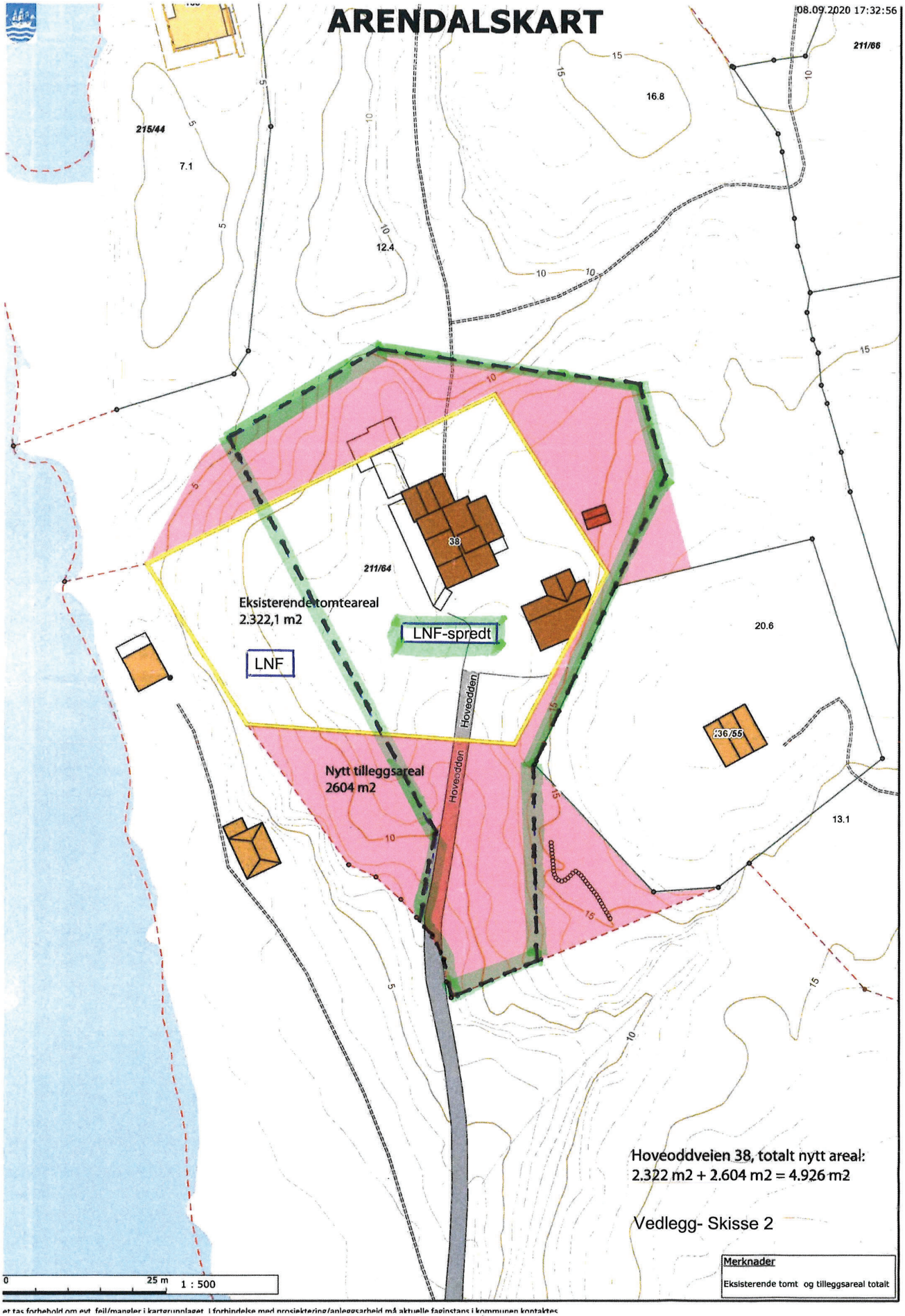
Astrid S. Thomassen

Tlf: 95 28 26 58
E-post: thomassenastridsynnove@gmail.com
Adresse : Hoveodden 38
4818 Færvik

Vedlegg:

Skisse 1 – kartutsnitt - 211-64
Skisse 2 - kartutsnitt - 211-64

Sensitivity: Internal




et tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle fagmiljøer i kommunen kontaktes

BANE NOR

**KOPIMOTTAKER**

ARENDAL KOMMUNE
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

**Dato:** 22.09.2025
**Saksref:** 202405254-4
**Deres ref.:** 23/9738-94


**Vår saksbehandler:** Ola Torstein Endresen
**Telefon:**
**Mobil:** +4799231323
**E-post:** ola.torstein.endresen@banenor.no

## Arendal kommune - Høring og offentlig ettersyn - Forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2035 - Bane NORs uttalelse med innsigelse

Vi viser til brev datert 2.7.2025.

Arendalsbanen er av nasjonal betydning for persontrafikk. Den knytter Arendal og omegn til resten av landets jernbaneinfrastruktur.

**Sammendrag**
*Bane NOR fremmer innsigelse til manglende sikring av jernbaneformål, plankravet i bestemmelsene punkt 1 slik de er utformet og hensynssone naturmiljø H560_3 over spor og stasjonsområde.*

**Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende innsigelser og merknader**

*Planformål*
Bane NOR er opptatt av forutsigbare rammer både for utvikling av jernbanen og for våre naboeiendommer. I planforslaget er det i stor grad benyttet linjesymbol for fremstilling av jernbanen. Dette er en videreføring fra tidligere kommuneplaner, men etter vår gjennomgang av planer tilbake i tid ser vi at det har gått over 10 år siden disse endringene ble lagt inn i planen. Etter vår vurdering vil da ikke pbl. § 5-5 første ledd være gjeldende. Flere steder ligger linjesymbol for jernbane over arealformål som bolig og næring. Dette mener vi er uheldig fordi det kan skape uklarhet om hva arealene tett på jernbanen kan benyttes til. Jernbanen driftes etter strenge krav til sikkerhet og det må derfor komme klart frem hvilke potensielle begrensninger i arealbruk som gjelder for våre naboer. Baneformålet er viktig for å synliggjøre den reelle situasjonen, gi forutsigbarhet i kommende planprosesser og for å sikre jernbanens behov for drift, vedlikehold og utvikling. Det er helt nødvendig at jernbanen sikres bedre i planforslaget. Vi krever som et minimum at jernbanens sporeiendommer settes av til baneformål der Arendalsbanen går gjennom områder avsatt til utbygging, i tettbebygde områder og ved stasjonene våre. For uregulerte områder avsatt til LNF kan vi akseptere bruk av linjesymbol.

Vi mener forholdene er av nasjonal jernbaneinteresse. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Bane NOR **innsigelse** til manglende sikring av jernbaneformål.

*Uklare plankrav*
I bestemmelsenes første punkt er det satt en rekke plankrav. I kapittel 1 punkt 1 bokstav A er det krav om reguleringsplan for alle tiltak etter pbl. § 20. 1. Dette er problematisk for Bane NOR som gjennomfører en rekke drift- og vedlikeholdstiltak hjemlet gjennom baneformålet. Dette inkluderer blant annet nødvendig vedlikehold, reparasjoner og fornyelse av eksisterende infrastruktur. Vi kan ikke være avhengige av dispensasjoner for å gjennomføre nødvendige drift- og vedlikeholdstiltak.

Et slik plankrav vil være både forsinkende og fordyrende for jernbanedriften. Det er strenge sikkerhetskrav knyttet til jernbanedriften og Bane NOR må til enhver tid kunne tilfredsstille disse.

I punktene i kapittel 1 punkt 1 bokstav B-F er det en rekke unntak, men disse er så vanskelig å tyde at vi er usikre på om disse unntakene inkluderer tiltak i forbindelse med jernbanedriften. Bane NOR krever at plankravet endres slik at tiltak nødvendig for jernbanedriften unntas.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer derfor Bane NOR **innsigelse** til planens bestemmelser i kapittel 1 punkt 1 om plankrav. Bestemmelsene må tydeliggjøres, og det må gis unntak for jernbanetiltak som er nødvendige for drift og vedlikehold av jernbanen.

*Naturmiljø*
Hensynssonen *Bevaring av naturmiljø*, H560 Ørretbekker er lagt over stasjonsområdet og jernbanespor. Dette er en videreføring fra tidligere kommuneplaner, men etter vår gjennomgang av planer tilbake i tid ser vi at det har gått over 10 år siden disse endringene ble lagt inn i planen. Etter vår vurdering vil da ikke pbl. § 5-5 første ledd andre punktum komme til anvendelse. Bestemmelsene til sonen sier at det som hovedregel ikke skal gjøres inngrep, og at det for eventuelle inngrep kreves konsekvensanalyse med forslag til evt. avbøtende tiltak. Bane NOR kan ikke akseptere at det legges restriksjoner på stasjonen og sporområdene som hindrer nødvendige jernbanetiltak. Vi har forståelse for intensjonene bak bestemmelsen, men slik den nå er utformet rammer den alle tiltak, f.eks. ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver for Bane NOR. I likhet med innsigelsen til plankravene, kan vi ikke være avhengig av forsinkende dispensasjonsbehandlinger for å kunne utføre løpende drift- og vedlikehold av jernbanen. Med bakgrunn i dette og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Bane NOR **innsigelse** til hensynssonen og tilhørende bestemmelse. Hensynssonen bør avgrenses slik at den bare omfatter areal som er strengt nødvendig. Som et minimum må det gis unntak for drift og vedlikehold for jernbanen.

*Øvrige merknader*

*Byggegrense for flom og vassdrag*
Planen har lagt inn ganske omfattende begrensinger for tiltak langs vassdrag og flomsoner. Vi ser at dette er en videføring av fra kommuneplanens arealdel vedtatt i 2022 (revidert i 2023). Hadde vi vært oppmerksomme på bestemmelsenes utstrekning hadde vi vurdert å fremme en innsigelse ved forrige høringsrunde. I planbestemmelsene kapittel 1 punkt 4.2 er det lagt inn forbud mot alle tiltak og byggverk i flomsoner «*For områder innenfor registrerte flomsoner (NVE) tillates det ikke oppførtbygninger eller gjennomført tiltak som vil ligge flomutsatt, jf. TEK 17 § 7-2. Det skal i tillegg til vist flomsone legges til en usikkerhet på 50 cm».* Bestemmelsen er en innskjerping av kravet i TEK 17 § 7-2, og medfører at ingen tiltak kan gjennomføres i en flomsone uten dispensasjonssøknad. Et slik krav vil være til hinder for gjennomføring av nødvendige drift og vedlikeholdsrelaterte oppgaver for jernbanen, slik vi har redegjort for ved våre innsigelser til planen. Vi ber om at bestemmelsen endres slik at nødvendig drift- og vedlikehold for jernbanen kan gjennomføres. Vi stiller også spørsmål ved om det er riktig å gjengi krav i TEK 17 i planens bestemmelser. Her viser til brev fra kommunal- og distriksdepartementet datert 15.09.25 om «*Felles innsats for økt boligbygging»*, hvor dette forhold er kommentert.

Videre sies det i samme bestemmelse at «*det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til strandsonen langs vassdraget*». En slik bestemmelse kan ramme nødvendige sikkerhetstiltak for jernbanen. Ferdsel i spor er den største risikoen ved jernbanen. Det er strenge sikkerhetskrav knyttet til jernbanedriften, dette innebærer bl.a. behov for å sette opp gjerde eller hindre uvedkommende adgang til vår infrastruktur der det er ansett som nødvendig. Vi ber om at bestemmelsen endres eller tydeliggjøres slik at den ikke er i konflikt med nødvendige sikringstiltak for jernbanen.

Over stasjonsområdet til Arendal stasjon er det en hensynssone for bevaringsverdig bebyggelse H570. Slik vi leser bestemmelsene i kapittel 4 punkt 4.1., legger ikke disse føringer for jernbanens drift. Slik vi leser regjeringens lovkommentar er det ikke anledning til å ha bestemmelser til denne hensynssonen, kun retningslinjer, og ber kommunen gjøre en vurdering av om dette stemmer. Vi ber allikevel om at hensynssonen fjernes fra sporområdet med plattformer og infrastruktur nødvendig for jernbanedriften. Vi ber derfor om at hensynssonen begrenses til stasjonsbygning og lokstall/verksted. Dette vil være i tråd med Bane NORs forslag til Landsverneplan for jernbanens kulturminner.

Hensynssonen H510 Landbruk er lagt over jernbanens infrastruktur/spor, blant annet ved Rise stasjon. Denne bør ivareta landbrukets reelle behov og ikke strekke seg lengre enn nødvendig. Vi ber om at utstrekningen begrenses slik at sonen ikke legges over jernbanens infrastruktur. Dette vil være en mer korrekt gjengivelse av hvilke hensyn som vil være førende for jernbanearealene.

Bane NOR mener det er positivt at jernbanetunnelen er sikret med linjesymbol og sikringssone. Vi registrerer også at det er brukt en infrastruktursone H410_54 som vi antar dekker jernbanelovens virkeområde (30 meter fra nærmeste spormidt bane). Vi kan ikke se at det ligger noen tilhørende bestemmelse til sonen. Vi gjør oppmerksom på at dersom kommunen beholder hensynssone og innfører en bestemmelse, så kan dette medføre behov for både dispensasjon fra planen og søknadsprosess ihht. jernbaneloven §10. Vi antar at det ikke er kommunens intensjon å etablere et dobbelt-regime. Søknader om tillatelse til tiltak innenfor 30 meter fra jernbanen håndheves etter sektorlov og behøver derfor ikke gjengis i kommuneplanen.

Det er flere unummererte infrastruktursoner uten bestemmelse langs jernbanens infrastruktur/spor. Det er vanskelig å vurdere hvilken påvirkning de vil ha for jernbanen.  Vi anbefaler at sonene følges opp med bestemmelser slik at det tydelig fremgår hvilke hensyn de skal ivareta.

Dersom det er spørsmål vennligst ta kontakt med vår saksbehandler.

Med vennlig hilsen

Kjetil Mikelborg
Fung Direktør Strategisk planlegging og driftstjenester
Drift og vedlikehold

Ragnhild Lien
sjef Planforvaltning

**Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur**

**Mottakere:**
STATSFORVALTEREN I AGDER
**Kopi:**
ARENDAL KOMMUNE
JERNBANEDIREKTORATET

FRA

BEBOERE HELLE, EYDEHAVN

8. september 2025

Arendal Kommune
Postboks 123
4891 Grimstad
Sendt per e-post til postmottak@arendal.kommune.no

**Innspill til revidering av kommuneplanens arealplan**

Dette dokumentet er et felles innspill fra flere av beboerne på Helle, Eydehavn.

Viser til reguleringsplan vedtatt 15.07.1982. I denne planen ble området H3 (gnr/bnr 44/17) regulert som et friområde. Dette området dekker fjellet/odden kjent lokalt som *Øddefjell*. *Øddefjell* har i flere generasjoner blitt brukt som badeplass av de lokale beboere på Helle og Helleheia.

Reguleringsplanen fra 1982 viser friområde ført helt frem til eksisterende kommunal veg for å sikre fri adgang til dette fine friområdet. Utformingen på friområdet er videreført i etterfølgende planer, og er også tegnet inn på forslaget til arealdel for 2025-2035.

Byggesaksbehandling, uten nødvendig lokalkunnskap etter 1982, har ført til at adkomsten (korridoren) vist på reguleringsplanen nå i praksis er sperret/stengt av bygg og vegetasjon.

Dessverre ble aldri friområdet innløst av kommunen til friområde. For å nå dette friområdet i dag, er derfor allmenheten og beboerne på Helle i praksis avhengig av å krysse private tomter. Så eneste måte å nå dette friområdet på i dag er altså velvilje fra naboer.

Det må legges til at dette er et av få gjenværende friområder langs strandsonen på Eydehavn.

For beboerne på Helle og allmenheten er det derfor viktig å sikre adkomst til badeplassen som har vært, og er viktig for både trivsel og samhold blant naboer. Det er dermed også viktig at området bevares som nettopp et friområde. Den nå revne bryggen som er tegnet inn på kartet fra 1982 og i senere plankart, markerte et fint skille mellom friområdet på Øddefjell og privat hageanlegg. Denne bryggeplassen har ikke, og vil ikke påvirke allmenhetens tilgang til eller bruk av friområdet inkludert badeplassen, og kan fint reetableres.

Men det bør ikke tillates ytterlig bebyggelse på odden som kan hindre bruken av badeplassen. **Øddefjell med adkomst må sikres for fremtiden.**

I friområdet definert som H6 i reguleringsplanen fra 1982 ble det dessuten åpnet opp for å føre opp småbåtbrygger og båthus. Et glimrende område for slik utnyttelse. I dag er denne bukten sør for *Øddefjell* dårlig utnyttet. Området er lite tilgjengelig for allmenheten. Området ligger på skyggesiden av bukten, og terrenget og bunnforholdene tilsier at dette er lite attraktivt for eksempelvis bading, soling eller lek i strandsonen. I dag er det enkelte båtfester i området og to småbåtbrygger.

På sjøkartet er det vist ankringsplass for større båter ute i bukta da her er en lun og god havn. Småbåtbrygger er ikke til hinder for dette.

Det må derfor være bedre å kunne utnytte dette området til nettopp det reguleringsplanen fra 1982 la opp til, småbåtbrygger og båthus. Det vil også kunne sikre allmenheten bedre tilgjengelighet og fri ferdsel langs sjøen i bukta. Dette vil kunne gi en positiv effekt for området som helhet, som trenger en opprydding i gamle/dårlig vedlikeholdte brygger.

**Oppsummering:**
Vi ønsker at kommuneplanen skal sikre og IKKE være til hinder for:

1. Allmenhetens adkomst og bruk av badeplass og friområdet på Øddefjell

2. Rett til bruk og vedlikehold av eksisterende og nye brygger i samsvar med vedtatt reguleringsplan, som samtidig sikrer almen ferdsel langs sjøen

Med vennlig hilsen

Helle 3 - Rose-Linn Kvam og Thomas Riis
Helle 4 - Stine og Egil Sundheim
Helle 5 - Geir Richard Fredriksen
Helle 6 - Hilde og Jonn Støylen
Helle 7 - Monica og Jørn Rossland
Helle 8 - Annie og Gunnar Helle Vigsnes
Helle 9 - Lene og Ørnulf Helle
Helle 16 - Inger Lise Rhoden og Kurt Simonsen

**Innspill til byggegrenser langs sjø fra beboere på Langodden.**

---

*Bakgrunn*

Kommuneplanutvalget vedtok 25. juni 2025 å legge forslag til kommuneplanens arealdel (2025–2035) ut på høring, jf. pbl. § 11-14. Forslaget inkluderer nye byggegrenser langs sjø.

## Innspill oppsummert:

Hovedpunktene i forslaget vi ønsker å kommentere:

- Byggegrense mot sjø vises som juridisk linje i plankartet.
- Det blir dermed ikke tillatt å bygge nærmere sjøen enn denne grensen.
- Det bekreftes i teksten at dispensasjonsadgangen i kommunen har vært snever og vilkårene for å gi dispensasjon er i de fleste tilfeller ikke oppfylt, dette på tross av at en rekke tiltak ikke berører strandverninteressene i særlig grad. En sikter særlig her til tiltak på eksisterende bebygde og privatiserte eiendommer, så som mindre tilbygg, takopplett, veranda mv.

Kommunen har i høringen gått inn for prinsipper for byggelinje helt opp langs fasaden på sjøside av «hovedhuset». Forslaget ekskluderer alle øvrige lovlig oppsatte bygninger som anneks, uthus og garasjer. Dette er bygningstyper som i områder utenfor 100-metersonen ofte er så ukontroversielle at de er unntatt byggesøknad etter reglene fra Plan- og bygningsloven og Byggesaksforskriften (SAK10, spesielt § 4-1).

Innenfor dette kommuneplanforslaget blir slike eksisterende bygninger nærmest ulovliggjort. Og eiendommer rammet av planforslaget som har behov for slike «ellers ukontroversielle» tiltak i fremtiden, vil trolig få avslag på søknad. For mange av eiendommene forslaget omfatter, vender i hovedsak alt teknisk bebyggbart areal mot sjøsiden for hovedhuset. Dette vil, slik vi ser det, føre til en utilsiktet forskjellsbehandling av eiendommene planen foreslår å omfatte, sammenliknet med andre tomter. Store deler av områdene planen nå setter juridisk byggegrense på, er allerede satt under kommunal boplikt. En slik sjablongmessig avkortning av bebyggbart areal vil for mange kunne forringe boforhold, fordi de fratas rettigheter og muligheter for det som ansees å være vanlige bygningsmessige tilpasninger. Hensikten med planen bør heller være å muliggjøre dette bedre enn i dag! Beboernes behov (ut fra den enkeltes livsfase, familiestørrelse og øvrige behov) bør må ivaretas bedre enn det dette forslaget gjør, med mulighet for å søke om tiltak uten ytterligere dispensasjon- behov enn i dag.

Konsekvenser av forslaget

Mange eksisterende lovlige og godkjente bygg og utearealer (boder, brygger, trapper og murer) havner utenfor den nye juridiske byggelinjen.

Dette kan:

- Begrense muligheten for oppgradering og ombygging.
- Øke behovet for dispensasjoner.
- Skape flere konflikter og økt saksbehandling.
- Redusere eiendomsverdien, særlig der boplikt allerede gjelder.

Forslag til endringer

- Legg byggelinjen langs sjøkanten eller langs en godkjent brygge (tilsvarende dere gjorde i 2019).
- Inkluder i det minste lovlig oppførte og godkjente anneks og tilbygg.
- Tillat både vesentlig reparasjon og hovedombygging av lovlig oppførte bygg uten dispensasjon.
- Øk utnyttelsesgraden (BYA) fra 30 % til 40 % for å kompensere for endrede måleregler og parkeringskrav. Vi snakker om mange «trange, gamle tomter» som trenger litt «handlingsrom» for å kunne oppfylle dagens krav.

Hvorfor?

- Sikre disse eiendommene tilsvarende rettigheter som kommunens øvrige eiendommer.
- Reduserer behov for dispensasjoner, ikke øke behovet
- Bedrer forutsigbarhet for beboere med boplikt.
- Ivaretar bærekraftig arealbruk av allerede bebygd areal.
- Redusere press på utbygging i urørte områder.

**Høringsinnspill:**

**Innhold:**
**Forslag** til kart med alternativ **byggegrense** langs sjø Kommuneplanutvalget vedtok i kommuneplanutvalgsmøtet 25. juni 2025 at **forslag** til kommuneplanens arealdel for 2025-2035 legges ut på **høring** og offentlig ettersyn, iht. pbl. §11-14.

**Innspill og synspunkter på revisjonsforslag:**

Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)
• Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart.
• Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn vesentlig reparasjon av lovlig oppførte tiltak.

**Vurdering av byggegrense langs sjø:**

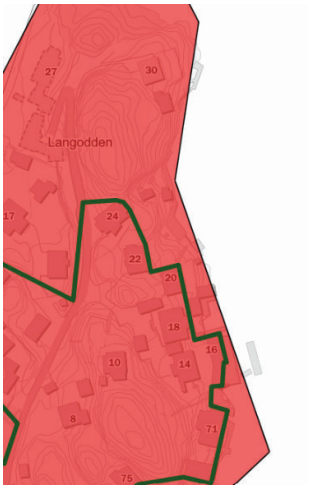
Kommunen har skissert 3 prinsipper for byggelinjeplassering.

1. Langs vei:
2. Langs sjøkant:
3. Langs fasade. Valgt prinsipp fra kommunen.

I henhold til *plan- og bygningsloven* (§ 29-4) kan kommunene fastsette spesifikke byggegrenser i reguleringsplaner.
*Byggegrenser er juridisk bindende grenser som angir hvor nær en bygning kan plasse res i forhold til eiendomens grenser, veier, og andre relevante forhold.*

Ifølge *Plan- og bygningsloven* (PBL) § 29-1 kan det i visse tilfeller oppføres bygninger utenfor byggegrensen, for eksempel i forbindelse med landbruk, friluftsliv eller spesifikke typer næringsvirksomhet.

***Kommunale forskrifter*** *kan gi spesifikasjoner for unntak, og det kan være krevende å sette seg inn i den aktuelle kommunens reguleringsplaner. I tillegg må man også vurdere om tiltaket kan omfattes av byggetillatelse, eller om det kan være aktuelt med dispensasjon.*

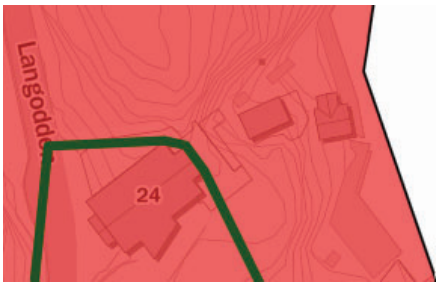



Slik byggegrensen er vist på forslag, vil betydelige deler av eiendommene som er bebygget og oppført med lovlige tiltak få redusert sin mulighet til tiltak som er søknadspliktig og behov for dispensasjon (er).
Utenfor foreslått ny byggelinje er utearealer/balkonger, boder, anneks, trapper, brygger, støttemurer mv. som i stort omfang vil bli liggende i strid med den foreslåtte byggelinjen.

Kommunens bestemmelser om tillatelse for vesentlige reparasjoner av lovlig oppførte tiltak oppfattes å ville hindre nødvendig hovedombygging (rivning/utskifting).

**Der bør inkluderes også tiltak som inngår under hovedombygging for å kunne rive og gjenoppføre hele eller deler av bygget når det er teknisk nødvendig, uten at det må søkes om dispensasjon. Dette vil kunne sikre at grunneier kan opprettholde bygg/konstruksjoner som er en del av eiendommens kvalitet og særpreg.**

Det juridiske vern som en byggelinje er ment å skulle ivareta samfunnsmessig, vil, slik en tolker forslaget, redusere eiendommenes bruksmuligheter og øke konfliktnivået og saksbehandlingsvolumet. Tidligere rettigheter blir da tilsidesatt på en uakseptabel måte. Blant annet for bygningstypen «anneks» må sikres mulighet for oppgradering og rivning/ombygging for å ivareta krav til fremtidig teknisk standard. Bygging utenfor en byggelinje vil normalt kreve dispensasjon (PBL § 19-2 gir kommunene mulighet til å gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner) for å kunne gjennomføre søknadspliktige tiltak. Viktige boligarealer vil altså kunne berøres i en slik grad at det kan kreves en omfattende omregulering for å gjøre det som burde vært banale eller mindre tiltak på lovlig vis, forutsatt godkjent søknad.




Utsnitt del ved Langodden 24 og 22, Hisøy:
Her, som andre steder, skaper forslaget en sterkt redusert bruksreduksjon for berørt eiendom og andre tilsvarende eiendommer.
Over halve tomten vil være utenfor bebyggbart areal!

En er kjent med at hovedreparasjoner/ riving/ gjennoppføring uten forandringer praktiseres slik at det utløser behov for **full byggesaksbehandling med dispensasjoner, med de ressurser, usikkerheter, utgifter, ekstra saksbehandlingsbehov og tid som dette kan medføre. Her oppfattes det som at kommunen vil tilsidesette og frata rettigheter som** svært mange innbyggere forventer å ha.
Det ser ut til at byggegrensene kommunen satt i 2019 følger vannkanten (i følge kartet som følger høringen). Vi kan ikke se at det fremkommer tungtveiende argumenter på å forskjellsbehandle eiendommene som tas inn i denne 2025 revisjonen.

*Kommunens forslag til byggelinjer vil også være verdireduserende for angjeldende eiendommer langs sjøen, som i tillegg har fått tidligere verdireduksjoner ved å innføre boplikt.*

*En byggelinje bør ligge slik at eiendommens godkjente tiltak danner grense til omgivelsene, for mange områder må det også gjelde lagt mot sjø. Det vil uansett være god kommunal kontroll på alle byggesaker, da søknadsplikten uansett praktiseres strengt i strandsonen.*

Konsekvenser ved brudd på fastsatte byggegrenser kan føre til alvorlige juridiske konsekvenser. Ifølge plan- og bygningsloven § 32-1 kan kommunen kreve at ulovlig oppførte bygninger fjernes, eller at tiltaket bringes i samsvar med gjeldende regulering. I tillegg kan det påløpe bøter for tiltakshavere som ikke overholder byggegrensene. Det er derfor avgjørende for både private og profesjonelle aktører å være godt informert om gjeldende reguleringsplaner før byggestart.

*Her påpekes at det som kan starte som en vesentlig reparasjon, kan medføre at det må gjennomføres en hovedombygging av hele eller deler av bygg/konstruksjoner, og at eier vil bli satt i en vanskelig situasjon i forhold til kommunens retningslinjer, slik det forslagsvis er formulert.*
Grunneiers godkjente råderett må respekteres og ikke sjablongmessig innskrenkes på en lite demokratisk måte. Forslaget fratar i så fall eiernes basale rettigheter på en uakseptabel måte.

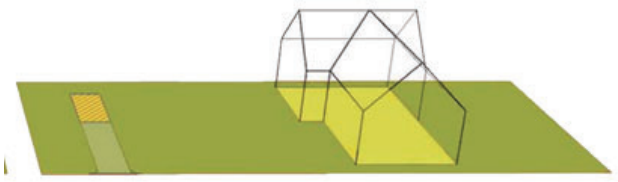
**Forslag, prioritering:**

1. Legge byggelinjen langs sjøkant (som i 2019)
2. Subsidiert langs ytterste lovlige fasade. «Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn vesentlig reparasjon» **og hovedombygging** av lovlig oppførte tiltak.

**Andre forhold som bør ivaretas:**

Utnyttelsesgrad for eiendommer.
Måleregler har endret seg uten at kommunen til synelatende har sett konsekvensene.

Det er gitt BYA 30 %
Beregningsmåte hvor også parkeringsplasser
Bebygd areal beregnes med
utgangspunkt i NS 3940:2012,
tillagt nødvendig parkeringsareal, se § 5-7.
Normalt regnes 18 m² per bilplass.BYA-arealet bør derfor økes for å ivareta krav som har blitt endret etter at eiendommene ble etablert.



**Forslagsvis bør BYA endres til 40%.**

Mange eiendommer har over 30 % utnyttelse på grunn av P-arealkravet. Høyere U-grad vil samtidig normalt redusere behovet for å ta i bruk nye arealer og vil derfor bedre ivareta arealregnskapet på en mer bærekraftig måte og unngå dispensasjonsbehov for svært mange eksisterende arealer.

Det anbefales angitte endringer for på en bedre måte å ivareta kommunens innbyggeres interesser.

På vegne av flere berørte beboere ved Langodden, Hisøy:

Sjur Agdestein nr 9
Dag Johannes Nordhaug nr 19
Torstein Fossum nr 20
Jon Arne Fossen nr 22
Lars Jacobsen, nr 24

---

**Arendal, 09.09.2025**

**From:** "Bent Halvard Vale" <bent.vale@gmail.com>
**Sent:** Mon, 1 Sep 2025 21:56:37 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan
**Attachments:** GNR_BNR_205-264_målebrev_kart.jpg, GNR_BNR_205-264_målebrev.jpg, Reguleringsplan_Timberstrand_17032003.jpg, Kart_reguleringsplan_Timberstrand_17032003.jpg
**Categories:** KS

You don't often get email from bent.vale@gmail.com. Learn why this is important

Hei!
Jeg er eier av GNR/BNR 205/264, se vedlagt målebrev. Jeg motsetter meg derfor den nye planlagte «Alternativ byggegrense metode» for min brygge.
Området ble regulert i forbindelse med plan utarbeidelse for utbyggingen av Timberstrand i 2000-2003, se vedlagt planskisse. Der godkjente Arendal Kommune min brygge, se vedlagt målebrev, slik at det var mulig for kommunen å få veirett i forbindelse med utbyggingen på Timberstrand. Dette ble godkjent av kommunen og befaring ble foretatt. I tillegg ble det bekreftet at det ikke skulle gjøres noen endringer uten samtykke fra eier.

Hilsen
Bent Halvard Vale

**Innspill kommuneplanens arealplan, september 2025**

Vi viser til revisjonen av kommuneplanens arealdel, og ønsker med dette å fremme et innspill vedrørende byggegrense mot sjø i delområde 13, Gjerstadkilen–Ubebilen.

Ved gjennomgang av forslaget til revidert arealdel ser vi at endringer i byggegrense kun er vurdert for omtrent halvparten av kilen, nemlig Gjerstadkilen-siden.

Vi har nylig bygget hytte og båtbu på eiendommen vår, Ubekilen 38, som ligger innenfor LNF-området og på motsatt side av kilen.

Vi registrerer at LNF-områder ikke omfattes av denne revisjonen, i tråd med føringene i samfunnsdelen som legger vekt på at ny fritidsbebyggelse ikke skal prioriteres, og at hytter ikke skal plasseres i urørt natur.

Samtidig vil vi påpeke at vår eiendom allerede har fått innvilget dispensasjon til bygging av hytte i 2024, og at området derfor ikke kan regnes som urørt, samtidig som det understreker behovet for en helhetlig vurdering av byggegrensen i hele området.

Vi ber om at revisjonen likevel vurderer en helhetlig justering av byggegrensen i hele kilen, inkludert vår side, Ubekilen, vii anmoder altså om at forslaget også omfatter vår side av kilen, Ubekilen, slik at byggegrensen justeres i hele området.

En slik helhetlig tilnærming vil ikke bare være mer konsekvent, men også forenkle fremtidige arbeider med mudring og vedlikehold i kilen.

Dagens situasjon med svært grunt vann innerst i kilen, som følge av opphopning av mudder, medfører at det på sikt kan bli vanskelig med tilstrekkelig vannmengde. Dette vil ha negative konsekvenser for det biologiske mangfoldet, særlig fiskebestander, ender og andre fuglearter som benytter kilen som habitat.

Videre mener vi at en justering av byggegrensen i hele kilen vil gi flere fordeler, både for miljøet, allmennheten og private grunneiere:

- **Miljø- og naturforvaltning:** Justerte byggegrenser vil legge til rette for naturtiltak som erosjonssikring, vegetasjonsplanting og bedre habitatforhold, noe som kan styrke kilens økologiske verdi.

- **Forbedret vannkvalitet:** Mulighet for effektiv mudring og vedlikehold vil bidra til bedre vannkvalitet til gagn for fisk, fugler og øvrig dyreliv.

- **Allmennhetens interesser og tilgjengelighet:** En helhetlig byggegrense vil kunne forbedre tilgangen til sjøen for friluftsliv og rekreasjon, samtidig som området kan forskjønnes til glede for allmennheten.

- **Tekniske og praktiske hensyn:** En tydelig og enhetlig byggegrense for hele kilen vil forenkle saksbehandling og vedlikehold, samt redusere behovet for dispensasjoner.

- **Likebehandling av grunneiere:** Dette sikrer like muligheter for alle grunneiere i området til å utvikle og forvalte sine eiendommer i strandsonen.

- **Klimatilpasning:** Justerte byggegrenser gir mulighet for å gjennomføre klimatilpasningstiltak, som erosjonskontroll og flomsikring, som er viktig i lys av økende havnivå og ekstremvær.

Vi ber om at vårt innspill blir tatt med i det videre planarbeidet, og stiller gjerne til disposisjon for dialog og nærmere drøftinger.

Med vennlig hilsen
Bjørn-Eirik og Synnøve Aanstad

+47 959 21277/ +47 930 22559



BYGGPARTNERE

MESTERHUS
– det blir som avtalt

Arendal 12.09.25

# INNSPILL – BESTEMMELSER, VED RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL- ARENDAL, 2025 – 2035

## Kapittel 1 - Generelle bestemmelser

### 1 Plankrav

**C 1.**
Her legges det opp til en økning av tillatte fradelinger av bolig pr eiendom fra en (1) til tre (3) uten plan krav.
Dette er meget positivt og i tråd med vårt innspill ved forrige rullering.

Vi reagerer negativt på at fritidsbolig er strøket.
Etter vår oppfatning vil det medføre at det ikke er tillatt og fradele fritidseiendommer.
Det tror vi ikke er lurt, og ber om at dette reverseres for å opprettholde muligheten til fortetning i etablerte uregulerte hyttefelt.
Som et alternativ til den foreslåtte endringen vil vi foreslå at det fremdeles tillates en (1) fradeling av fritidsbolig dersom dette er i samsvar / ikke strider mot øvrige omliggende forhold og overordnede planer.

**C 3.**
Her er det kommet inn et nytt punkt.
Gjelder dette boenhet til bolig eller er det tillatt med fritidsbolig også?
Dersom ikke fritidsbolig er medregnet bør det tas med.

**D 1. Kulepunkt 2 + E 1. Første avsnitt.**
Her legges det inn en bestemmelse om at det **Absolutt ikke** skal være lov å rive bygninger oppført før 1945.
Dette er en bestemmelse som vi ser at vil kunne medføre svært store og utilsiktede utfordringer og konsekvenser.
Som et eksempel fra **en av sakene** i BP's søknadsmasse kan vi nevne følgende problemstilling:
Det skal søkes om rehabilitering av et eldre hus ( gårdshus ) som er om / påbygget i flere omganger og deler av husets kjerne er datert til ca. 1600 og har en takhøyde på 1.75 m
Det aktuelle huset brukes pr. i dag til bolig men er svært dårlig tilpasset dagens forventede kvaliteter til boforhold og har derfor et akutt behov for ombygging og renovering, for at huset skal kunne brukes som familiebolig etter dagens standard. I dette tilfellet er det ikke tenkt å **fjerne alt** av den eldste bygningsmassen, men beholde deler av den og blant annet løfte takhøyden i denne delen.
Med den foreslåtte bestemmelsen *«oppført før1945»* blir dette ikke mulig å gjennomføre denne renoveringen og vi kan ikke se at det er dette man har tenkt å oppnå med de nye bestemmelsene.
Arendal kommune utarbeidet i 2024 en Bolig og Bomiljøoversikt og i den vises det til at 16 % eller mer av kommunens bebyggelse er 100 år eller eldre og dersom man ser kun på den



eksisterende bebyggelsen dagens LNF - områder er det rimelig å anta at den eldre bebyggelsen her vil kunne utgjøre 20 – 25 % som må sies å være en vesentlig andel.
Med slike tall for eldre bebyggelse i LNF- områder ser vi at man lett vil kunne komme opp i mange slike tilfeller når det legges opp til at det i kommuneplanenes bestemmelser åpnes for å kunne gjøre endringer på bygninger i LNF 5 da og 5 da + områder. Og i disse områdene vet vi at det vil kommer flere liknende eller sammenliknbare tilfeller til det vi her har beskrevet.

En mulig løsning på denne problemstillingen, dersom det er nødvendig å legge inn en begrensning er å angi at «**på byggverk registrert i Sefrak- registeret kreves det dokumentasjon på at de planlagte utbedringene er i tråd med riksantikvarens / eventuelt andre instansers / fagmyndigheter føringer og anbefalinger**» og at det er byggherre / tiltakshaver som i hvert enkelt tilfelle må fremskaffe denne dokumentasjonen i forbindelse med innlevering av byggesøknad.

**E 1. Kulepunkt 3 + generelt andre tilsvarende bestemmelser med samme type formulering.**
Teksten i dette punktet sier: *«tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene ut fra historisk tradisjon»*
Denne formuleringen kan bli avgjørende for at saker som det ellers ikke er innvendinger mot å gjennomføre blir stoppet.
Dersom man tar inn følgende tekst i bestemmelsen «tiltaket **i den grad det er mulig** er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene ut fra historisk tradisjon» vil det være mulighet for å kunne vurdere dette i hvert enkelt tilfelle, men allikevel ikke gi «fritt leide» til alt det søkes om.

**3 Estetikk, Natur, Landskap og Grønnstruktur**

**3.1 Kulepunkt 1**
Se kommentar i kapittel 1 E 1.

**3.1 Kulepunkt 2**
Bestemmelsen sier: *«Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres/plasseres slik at viktige stier bevares. Stier i 100 meters beltet skal vektlegges spesielt»*
Vi er enige i at denne bestemmelsen er viktig, men av erfaring fra tidligere og aktuelle saker pr. i dag ser vi at det ville være nyttig med en presisering / utdyping av denne bestemmelsen som åpner for at: **stier kan relokeres i det samme området på en slik måte at stiens nåværende funksjon ikke reduseres vesentlig**.

**3.1 Kulepunkt 4**
Se kommentar i kapittel 1 E 1.

**4.2 Flom og Byggegrenser langs Vassdrag**

**A. Generelle bestemmelser**
Bestemmelsen sier *«Det tillates ikke bekkelukking»*
Ut fra erfaring mener vi at dette bør være hovedregelen, men at det bør legges til en tekst i bestemmelsen som beskriver at det kan være tilfeller hvor det kan dispenseres for eksempel



ved at bekker kan relokeres eller at det i en plan eller byggesak gjennom en forenklet KU legges opp til andre avbøtende / kompenserende tiltak, og at dette kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.

**6. Bestemmelser Parkering**

**6.4.2 Retningslinje til sone 1: Bysentrum**
**Kulepunkt 1 og 2**
Bestemmelsen i kulepunkt 2 sier *«Ut mot offentlig veg, gate, torg/byrom skal det ikke tillates parkeringsanlegg i bygningenes etasje»*

Dersom vi forstår bestemmelsen riktig bør det kanskje presiseres at dette gjelder fra bakkeplan og oppover i alle byggets etasjer?
Sånn som bestemmelsen er utformet er det ikke tillatt og bygge parkeringsanlegg dersom det ikke er under bakkeplan eller i fjell.
Er det meningen å være så kategorisk?

Etter det vi kjenner til er det et ønske, og at det foreligger langsiktige planer om at sentrumsområdene og andre kjerneområder i kommunen på sikt skal fortettes og da vil en nok få tilfeller hvor parkering i deler av bygg over bakkeplan blir aktuelt både på grunn av praktiske og økonomiske årsaker så derfor mener vi at det bør det være en mulighet for å kunne se på og vurdere dette i hvert enkelte tilfelle.

I tillegg ville det kanskje være lurt å si noe om at inn / utkjørsel på gateplan til et godkjent parkeringsanlegg er tillatt.

**6.4.4 Felles retningslinje til sone 2 - 4**
**Kulepunkt 2**
Bestemmelsen i kulepunkt 2 sier *«Ut mot offentlig veg, gate, torg/byrom skal det ikke tillates parkeringsanlegg i bygningens 1. etasje»*
Vil det da si at det i byggets øvrige etasjer over gateplan er tillatt med parkering?
**Felles for våre kommentarer til 6.4.2 og 6.4.4 er at de aller fleste parkeringsanlegg vil være tilstøtende / måtte kjøre ut på en offentlig vei og vår oppfatning er da at de rammes av disse bestemmelsene sånn som de nå er beskrevet.**
**Som en oppsummering tror vi det er fornuftig å lage åpning i bestemmelsene for å vurdere parkeringsanlegg i bygg, fjell etc. i hvert enkelt tilfelle og dette kan eventuelt gjøres ved en forenklet KU.**

**6.4.5 Retningslinjer til åpne parkeringer**
I innledende tekst til bestemmelser for åpne parkeringer brukes ordet **skal** i overskriften, **og de underliggende svært detaljerte bestemmelsene blir med dette veldig avgrensende og førende**.
Bestemmelsene er veldig spesifikke og detaljerte og dersom de skal følges vil det få store negative utslag på mange fremtidige planer for utvikling av bygg med leiligheter og fortetting generelt.
På grunn av utformingen på mange av de tomtene og eiendommene som egner seg til leilighetsbygg og fortetting er vår erfaring at parkering allerede med dagen bestemmelser (kun antall) tar mye plass og at det ofte er en vanskelig kabal til å få til å gå opp. Parkeringsplasser



er allerede i dag avhengig av mye areal for å sikre at man skal kunne kjøre inn og rygge ut av hver plass på en trygg og sikker måte.
Med de nye detaljerte bestemmelsene vil dette ofte ikke kunne la seg løse innenfor egen eiendomsgrense.
Det er ofte mindre restarealer på tomter til leilighetsbygg og fortetting, men de egner seg ikke til parkering og blir derfor brukt til nyttige og gode utearealer som vi også må ivareta.
Vi har pr. i dag klare krav til antall parkeringsplasser pr. enhet, som det er greit å forholde seg til og det bør vi også kunne gjøre i fremtiden.
**Oppsummert vil vi sterkt oppfordre til at hele punkt 6.4.5 strykes da dette sikkert har en god hensikt, men i praksis mener vi at det ikke et godt forslag.**
**Ellers tror vi at utbyggere som frem til nå i god dialog med byggesak har klart å komme frem til omforente løsninger på parkering med dagens regelverk vil kunne håndtere dette på samme gode måte fremover også.**

**6.4.7 Retningslinjer til sykkelparkering**
**Kulepunkt 2**
I bestemmelsens tekst er det angitt en *«maks gangavstand på 20 meter»* fra et inngangsparti for 50 % av parkeringsplassene for sykkel.
Dette mener vi er et for lavt antall meter og foreslår at det økes fra 20 til 50 meter.
Vår begrunnelse for denne økningen er at dersom man kan sykle så kan man også klare å gå 50 meter fra en sykkelparkering til et inngangsparti.

**Egentlig burde kravet til avstand til inngangsparti og flere av de andre kravene i dette punktet strykes eller settes som en anbefaling.**
**Blant annet gjelder dette kravet om tilrettelegging for vask og enkel service for sykler hvor det er krav om mer enn 100 sykkelparkeringsplasser.**
**Alle som bor i et så stort bygg at det er krav til +100 sykkelplasser har som oftest en P – plass til bil og i all falle en sportsbod.**
**Her vil den enkelte lett kunne ivareta de fleste former for enkel service som vi antar at det er tenkt på i bestemmelsene.**
**Kravet til vask lar seg også som regel løse ved at det finnes utekraner på alle bygg og der kan det hentes vann. Dersom det er et krav til anlegg for vask av sykkel må det da også være tilgengelig på vinteren?**

**Årsaken til at vi mener dette er at det allerede foreligger klare krav til antall sykkelplasser og en utbygger vil alltid prøve å tilrettelegge på best mulig måte (også for sykkelparkering) slik at kjøperne blir fornøyde for å gjøre sitt prosjekt så salgsvennlig og attraktivt som mulig.**

**9.2 Overvann**
**Kulepunkt 3**
Se kommentar i kapittel 1 E 1.

**10.3 Virkning på omgivelser**
**Kulepunkt 4**
I denne bestemmelsen sies det følgende *«Det skal dokumenteres at bebyggelse og anlegg underordner seg viktige lanskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng»*



Vi foreslår følgende endring: **«Det skal dokumenteres at bebyggelse og anlegg ~~underordner~~ tilpasser seg viktige lanskapstrekk og ~~tilpasses~~ eksisterende terreng»**

Ved en justering av teksten i bestemmelsen fra «underordne» til «tilpasse» vil man etter vår menig få et mer helhetlig og tydelig vurderingsgrunnlag enn man har ved ordet «underordne» som brukes i dagens bestemmelse uten at den opprinnelige formodede meningen og relevansen med kravet er tilsidesatt eller redusert.

**10.5 Massehåndtering**
**Kulepunkt 2 og 3**
I kulepunkt 2 stadfestes det at overskuddsmasser som må transporteres bort **skal** leveres til godkjente mottak.
I kulepunkt 3 åpnes det for at **all levering av masser til andre områder** må dokumenteres.
Dette fremstår for oss som 2 bestemmelser som er motstridende.
I praksis erfarer vi at store mengder av overskuddsmasser i prosjekter pr i dag gjenbrukes på nye / andre anlegg og utbyggingsprosjekter samt at de mellomlaglagres i påvente av oppstart på nye prosjekter.
Dette er en god og økonomisk løsning samt at det hindrer unødig transport av masser som ikke er miljøvennlig.

**10.7 Barn og unge**
I denne bestemmelsen stadfestes det at maks gangavstand til barneskole **skal være 2 km**
Vi mener denne avstanden bør kunne økes til 3 km

## Kapittel 3 – bestemmelser til LNF – Formål og bruk og vern av sjø og vassdrag.

**1.2 Arealer for spredt utbygging**
**A - Kulepunkt 1**
I kulepunkt 1 stadfestes det at **det ikke tillates** etablering eller fradeling til nye boenheter i LNF – spredt.

Dette vil da i praksis si at det **ikke blir lov å fradele** til nye boenheter i de områdene som i dokumentet «forslag til LNF – spredt boligbebyggelse» beskrives som de eiendommene i LNF områder på inntil 5 og over 5 dekar som har eksisterende boliger på inntil 5 dekar.
Dette mener vi er svært uheldig og et forslag som bør endres.

**Se vår begrunnelse for dette i vår tilbakemelding til «forslag til LNF – spredt boligbebyggelse»**

**Kulepunkt – 2**
I denne bestemmelsen beskrives det en BYA på 30 % og et øvre tak på 350 m2 BYA samlet for eiendommen.
Vi er enige i at 30 % bør være tilstrekkelig.
Når det gjelder begrensningen på 350 m2 så vil det nok i de fleste tilfeller være tilstrekkelig, men i noen tilfeller kan det være til hinder og det burde lages en mulighet til å avvike fra dette



kravet i enkelte tilfeller.

Dersom det tillates å fradele tomter på inntil 2 da på eiendommer med eksisterende bebyggelse, må den øvre grensen for antall m2 BYA for den gjenværende eiendommen ikke være til hinder for en fradeling, dersom den skulle overskride 350 m2.

**Med vennlig hilsen**

**Byggpartnere AS**

BYGGPARTNERE

Teknologiveien 5, Longum park, 4846 Arendal
Epost: post@byggpartnere.no
Web: www.byggpartnere.no

Tlf.: 370 27 518
K.nr.: 2801.28.29959
Org.nr.:997 807 863 MVA



BYGGPARTNERE

MESTERHUS
– det blir som avtalt

Arendal 12.09.25

# INNSPILL – LNF -SPREDT BOLIGBEBYGGELSE, VED RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL- ARENDAL, 2025 – 2035

Hovedtrekkene i dette forslaget syns vi er gode og dersom det blir gjennomført vil det kunne legge til rette for en etterlengtet forutsigbarhet i søknadsprosesser på utbedringer / rehabiliteringer av eksisterende boliger i dagens LNF områder.
Oppdelingen som er valgt mellom eksisterende bebyggelse (inntil 5 da og + 5 da) og prosessen for søknader om nye fradelinger i dagens ubebygde eiendommer med LNF status virker i hovedsak fornuftig.
I bestemmelser og forslag til kriterier på forslagets side 16 og 24 har vi trukket ut følgende tekster som vi ønsker å gi en tilbakemelding på:

**I forslag til bestemmelser på side 16 står det følgende:**
«*For områder avsatt til LNF – spredt (eksisterende) tillates ikke etablering eller fradeling av / til nye boenheter»*
*«Påbygg / tilbygg / garasjer og uthus (inkluderer også terrasser) tillates så lenge det er innenfor en utnyttelsesgrad på maks 30 % bebygd areal. Det settes likevel et øvre tak på 350 m2 BYA (samlet for eiendommen)»*

**I forslag til kriterier for vurdering av spredt boligbygging (for nye boligeiendommer, ikke tilleggsareal) på side 24 står følgende:**
*«Utnyttelse av eksisterende infrastruktur; sambruk og arealøkonomisering, minst mulig nye inngrep. Særlig veiatkomst må søkes samlokalisert med eksisterende veisystem. Unngå nye veiinngrep opp på topper»*
*«Boligtype enebolig (ikke flermannsbolig)»*
*«sikker skolevei må dokumenteres»*

**Vår tilbakemelding på ovenfornevnte bestemmelser og forslag til kriterier, er som følger:**
*«For områder avsatt til LNF – spredt (eksisterende) tillates ikke etablering eller fradeling av / til nye boenheter»*
Her mener vi at det absolutt bør sees på muligheten for å også kunne gjøre fradelinger på «inntil 5 og + 5 da.»
At tomtestørrelsen holdes på inntil 2 da er ok.
Årsaken til at vi mener at det også her bør tillates fradeling er at de eiendommene som allerede er bebygd, passer til boliger og det er ikke sikkert at det er tilstøtende arealer til disse eiendommene som er egnet for boligbygging og dersom det er tilfelle er det kanskje ikke samme grunneier på det tilstøtende LNF arealet.
Ved å tillate en fradeling på eiendommer med eksisterende boliger vil man med stor sannsynlighet oppfylle kravet i forslag til kriterier:
*«Utnyttelse av eksisterende infrastruktur; sambruk og arealøkonomisering, minst mulig nye inngrep. Særlig veiatkomst må søkes samlokalisert med eksisterende veisystem.»*



i mye større grad enn om en skal fradele og bygge på en ubebygd eiendom.
Dersom det argumenteres med at det kommer krav om reguleringsplan i hht. overordnede planer mener vi at dette kan unngås ved at det **kreves en forenklet KU** på samme måte som det legges opp til at planavdelingen skal utarbeide for de nye fradelingene i ubebygde LNF områder, som det ligger forslag om 1 (en) gang pr år. pr. 15. september på side 23.
Siden dette er et avvik fra det som er foreslått i denne rulleringen så kan vi se for oss at kravet til forenklet KU stilles til og utarbeides av tiltakshaver / søker og at dette blir et vedlegg til byggesaken hvor planavdelingen kan settes på høring på i et begrenset tidsrom. Forslagsvis 14 dager.

Forslaget i rulleringen om å behandle søknader til fradeling i ubebygde eiendommer i LNF 1 (en) gang pr år er positivt og det bør kanskje på sikt vurderes økt til 2 (to) ganger pr år, sånn at ventetiden ikke blir for lang for den enkelte søker.

Nå er det nok en god del saker som kommer til å komme inn ved den første søknadsfristen siden det **i lengre tid** har vært «umulig» å få disp. til fradeling og bygging i LNF områder, men når det første «rushet» av overmodne saker er tatt unna så tror vi ikke at det vil bli så mange søknader pr. år som kommer til behandling.

Uansett om det legges opp til 1 eller 2 søknadsfrister pr. år må det settes av nok ressurser i planavdelingen til å behandle disse sakene, sånn at de blir fortløpende behandlet og ikke bare blir «lagt i en skuff»

I forslag til bestemmelser legges det opp til en *«utnyttelsesgrad på maks 30 % bebygd areal»* samt et øvre tak på *«350 m2 BYA (samlet) pr. eiendom»*
Vi er enige i at 30 % bør være tilstrekkelig.
Når det gjelder begrensningen på 350 m2 så vil det nok i de fleste tilfeller være tilstrekkelig, men i noen tilfeller kan det være til hinder og det burde lages en mulighet til å dispensere fra dette kravet i enkelte tilfeller.
Dersom det tillates å fradele tomter på inntil 2 da på eiendommer med eksisterende bebyggelse, må den øvre grensen for antall m2 BYA for den gjenværende eiendommen ikke være til hinder for en fradeling, dersom den skulle overskride 350 m2.

I forslag til kriterier er det en tekst som beskriver følgende: «*Unngå nye veiinngrep opp på topper»*
Dersom dette er ment som et krav og ikke en anbefaling foreslår vi at den tas bort da vi mener dette er en unødvendig begrensning / presisering og vil bli ivaretatt av andre bestemmelser som beskriver at det skal tas hensyn til eiendommens eksisterende terrengformasjoner.

I forslag til kriterier er det en tekst som beskriver følgende: *«Boligtype enebolig (ikke flermannsbolig)»*
Her legges det en klar begrensning i form av et forslag til kriterier som **kun** tillater å bygge eneboliger som vi sterkt vil advare mot.
Årsaken til det er at det i mange tilfeller ved søknader om å bygge bolig i LNF områder er svært aktuelt å søke om en generasjonsbolig, og den har som regel minst 2 enheter.
Ved å tillate denne typen bolig både på ved fradeling på nye og eksisterende boligområder med LNF vil man ivareta de som har et ønske om å bygge en generasjonsbolig.



Ved å tillate dette vil en i mange tilfeller også kunne bidra til at eldre mennesker kan bo lengre i sin egen bolig på grunn av at de har sin nærmeste familie tett rundt seg.

Dette er også helt i tråd med kommunenes overordnede føringer om at eldre mennesker skal kunne bo så lenge som mulig i egen bolig for å minske trykket på tilpassede omsorgsboliger som det allerede er et stort underskudd på i Arendal.

Sikker skolevei er også på lista over kriterier: *«sikker skolevei må dokumenteres»*
Vi er enige i at dette er et viktig punkt, men om det blir et **absolutt krav** at en søker skal måtte dokumentere siker skolevei i et LNF område er vi bekymret for at de aller fleste søknadene vil kunne bli avslått, og det har vi ikke oppfattet at er meningen bak det fremlagte LNF forslaget.
Derfor ber vi om at dette punktet **ikke blir** satt som et absolutt krav.

**Andre saker fra forslaget til LNF – spredt boligbebyggelse og de generelle bestemmelsene som vi har innspill til:**
På side 7 i dette forslaget opplyses det om følgende for eksisterende bebyggelse i LNF områder: *«gjenoppbygging etter brann krever også dispensasjon (med gebyr) for å bli gjenoppbygd»*
Dette er en regel eller bestemmelse som vi absolutt mener at bør endres, slik at det blir lov å gjenoppbygge brannskadede boliger uten å ta hensyn til at søknaden må behandles sammen med de øvrige LNF søknadene med blir behandlet fortløpende så lenge det ikke er andre forhold som tilsier at en gjenoppbygging ikke er fornuftig.

På side 14 og 15 er det er beskrevet at det egentlig er behov for en kartlegging av en god del LNF eiendommer for en avklaring om de inneholder vånings eller bolighus eller kanskje begge deler.
Dette oppfatter vi at kommunen ser som er stor oppgave som de ikke har kapasitet til å gjennomføre.
Vårt innspill er da at om dette ansees som viktig å få gjennomført og det er mulig å finne ut hvilke eiendommer dette gjelder kan en løsning være å sende ut en forespørsel til den enkelte grunneier og la det være opp til grunneier selv å sende inn nødvendig underlag for denne registreringen.

Dette vil det etter vår mening også være i grunneiers interesse å få avklart, slik at eiendommene deres kan bli registrert med riktig planstatus og med det ikke risikere å falle utenom det nye regelverket sånn at de må vente på langvarige planavklaringer dersom / når de kommer i en situasjon hvor det trenger å gjøre nødvendige bygningsmessige tiltak.

I rulleringens avsnitt for bestemmelser er det beskrevet at *«bygninger oppført før 1945 ikke kan rives».*
Dette er en bestemmelse som vi vil advare sterkt imot.
Etter det vi kjenner til er det mange av de byggene i eksisterende LNF bebyggelse som det kan være aktuelt for eier og bygge om eller rehabilitere når dette blir tillatt som kommer inn i denne kategorien med eldre hus / deler av hus og da er mye av vitsen med dette positive tiltaket borte.



Se ellers en mer detaljert beskrivelse av denne bestemmelsen i vår tilbakemelding på de generelle bestemmelsene (punkt 1 D) til rulleringen av kommuneplanen.

**Med vennlig hilsen**

**Byggpartnere AS**

BYGGPARTNERE

Teknologiveien 5, Longum park, 4846 Arendal
Epost: post@byggpartnere.no
Web: www.byggpartnere.no

Tlf.: 370 27 518
K.nr.: 2801.28.29959
Org.nr.:997 807 863 MVA

## 1. Bakgrunn

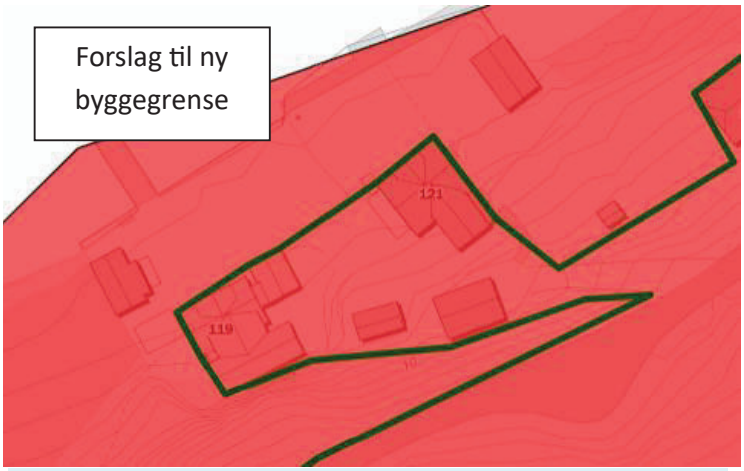
I 2024 overtok jeg og min samboer hennes barndomshjem, Nordheimveien 121 på Tromøy. Vi brukte fjoråret på å pusse opp og flyttet inn i januar i år. Boligen ligger idyllisk til langs sjøkanten og er omringet av fritidsboliger på begge sider.

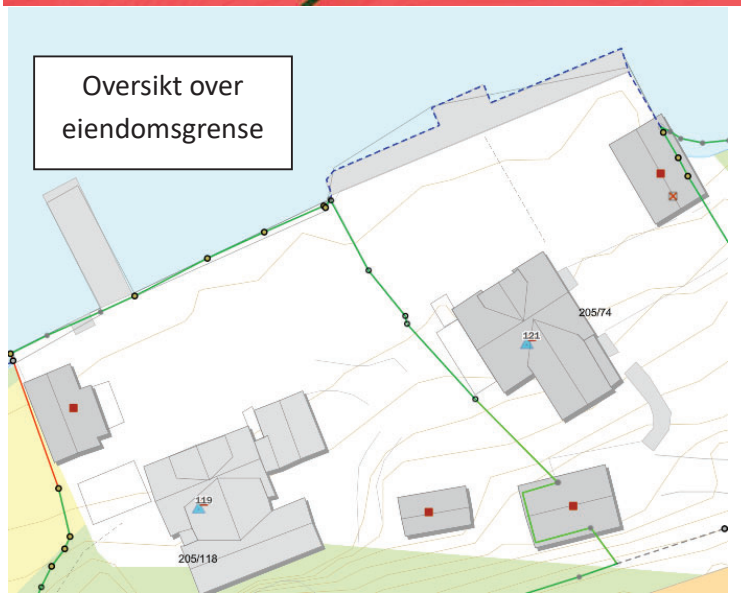
Huset har i dag tre soverom og én stue. Med to barn og et mulig ønske om å utvide familien videre, er vi i en situasjon hvor boligen ikke lenger vil være tilstrekkelig. Uten mulighet for utvidelse kan vi bli nødt til å flytte, noe vi ønsker å unngå.

## 2. Forslag til ny byggegrense

Vi kontaktet to arkitekter allerede 4 år før overtakelse for å få hjelp med å skissere tegninger til et potensielt påbygg. Vi forstod derimot fort at det for øyeblikket er utfordrende å få gjennomslag for påbygg i strandsonen i Arendal kommune. Vi la derfor prosjektet på is og har ventet i spenning på det nye forslaget knyttet til boliggrenser langs sjøen.

Jeg og min samboer ble derfor svært skuffet da forslaget forelå og vi innså at det ikke vil gi oss rom for utvidelse av boligen:



3. **Nordheimveien 123**

Nordheimveien 123 gjennomgikk omfattende oppgraderinger og utvidelse like før det ble innført byggestans langs strandsonen. Dette er en fritidsbolig og blir stort sett kun brukt om sommeren. Slik forslaget er tegnet opp vil fritidsboligen få gode muligheter til ytterligere utvidelse.

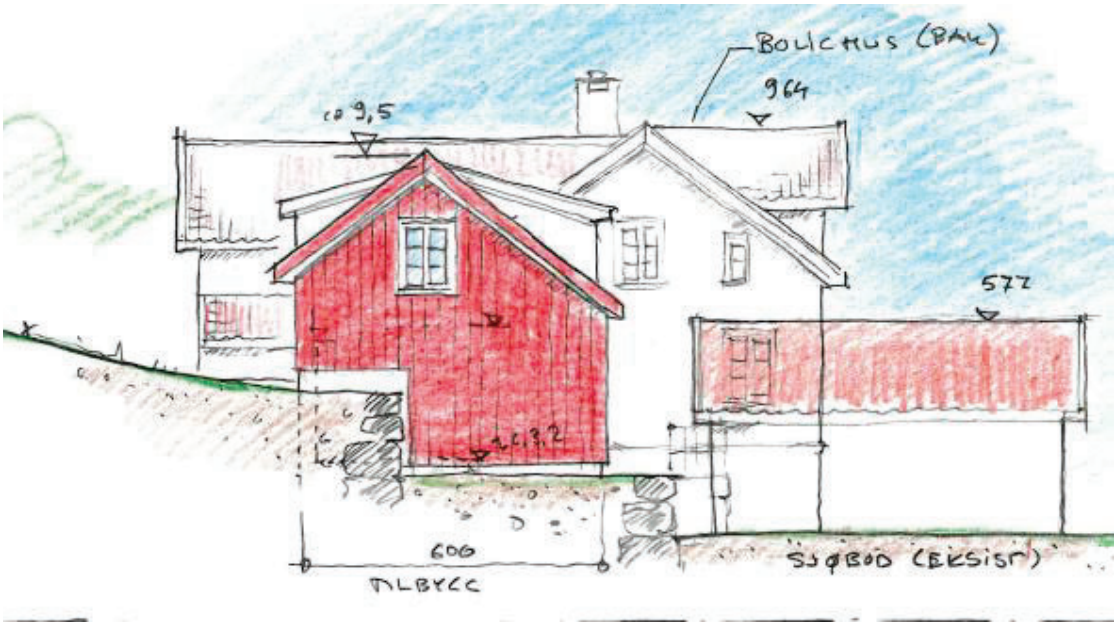
Eiendomsgrensen på vestsiden ligger derimot så tett opp mot vår eiendom at det dessverre ikke vil være realistiske muligheter for utvidelse av vår bolig. Vestsiden av tomten er i tillegg mer synlig og åpen sett fra sjøen.

4. **Forslag til påbygg**

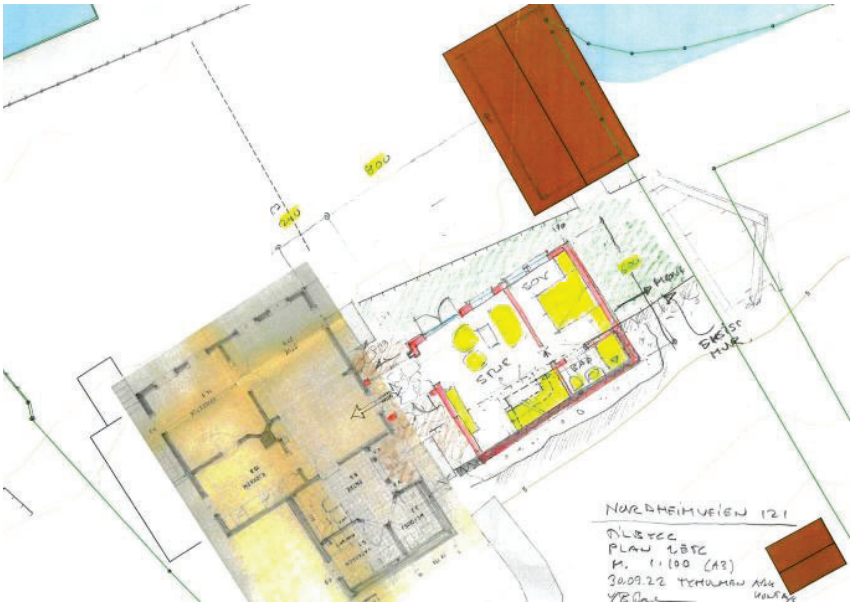
Arkitekt Bjørn Barexstein har utarbeidet et konkret forslag til et moderat påbygg på østsiden av eiendommen. Nøkkelpunkter i løsningen er:

- Tilbaketrukket plassering som reduserer synlighet fra sjøen.
- Klassisk stil som harmonerer med eksisterende bebyggelse.
- Utnyttelse av eksisterende mur for å unngå nye naturinngrep.
- Et påbygg av begrenset størrelse (stue, soverom, bad) – tilpasset faktiske behov, ikke et ruvende prosjekt.
- Ingen påvirkning på allmenn ferdsel.

Forslag til påbygg sett fra Øst:



Forslag til påbygg sett ovenfra:




5. **Samfunnshensyn**

Vi mener at et slikt påbygg er i tråd med kommunens overordnede målsettinger:

- **Bevaring av strandsonen:** Utvidelsen skjer på eksisterende mur, uten nye inngrep i naturen.
- **Allmennhetens interesser:** Tiltaket begrenser ikke ferdsel eller tilgjengelighet.
- **Landskapstilpasning:** Plassering og stil er valgt for å minimere innsyn og visuell påvirkning.
- **Helårsbolig fremfor fritidsbolig:** Tiltaket legger til rette for at en barnefamilie kan bli boende permanent i området, i stedet for at huset på sikt blir til en fritidsbolig.

6. **Oppsummering**

Forslaget til ny byggrense langs sjøen gjør at vi ikke vil ha realistiske muligheter for utvidelse av boligen i fremtiden. Dette fører til at vi potensielt må flytte dersom vi velger å få flere barn.

Det vil være vesentlig større innsyn fra sjøen på vestsiden av eiendommen. Østsiden ligger derimot mer tilbaketrukket. Etter mitt syn vil det derfor være minst like hensiktsmessig å gi mulighet for utvidelse på østsiden.

Vi håper derfor at innspillet tas med i den videre behandlingen av arealplanen, slik at boligen på Nordheimveien 121 kan gis mulighet til en fremtidig utvidelse.

Med vennlig hilsen Christoffer Svenningsen

Adresse: Nordheimveien 121, 4818 Færvik.

Tlf: 97771676

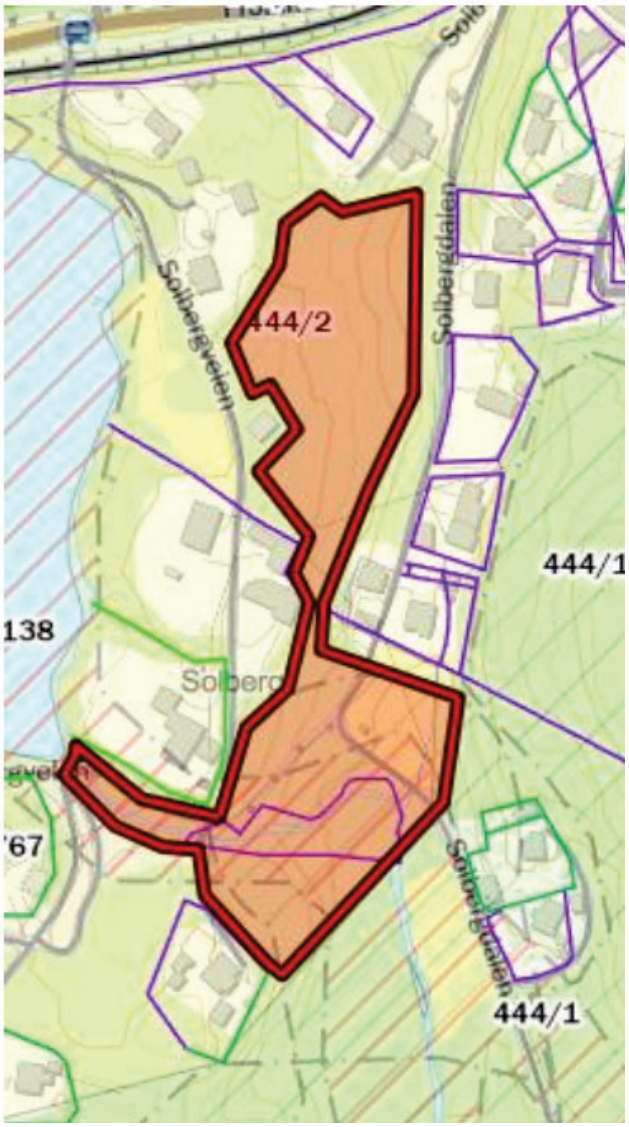
Mail: christoffer.saur.svenningsen@gmail.com

**From:** "Daniel Berkvam Hatlevoll" <daniel@hatlevoll.no>
**Sent:** Mon, 28 Jul 2025 11:04:11 +0200
**To:** "Rødbakk, Malene Huvestad" <Malene.Huvestad.Rodbakk@arendal.kommune.no>
**Subject:** Revisjon av arealdelen: Spørsmål ang. Planvask del 3

You don't often get email from daniel@hatlevoll.no. Learn why this is important

Hei,
I vedlegg 11 Planvask del 3 er det lagt inn ett kart med endring til LNF som gjelder ved Solbergvannet.
I Plandokumentene var streken så stykk, så var litt vanskelig å se, men utifra vinklene ble jeg litt nysgjerrig (spørsmål under).

Nå ser jeg at Forslaget er kommet i kommunekartet og lurer på litt på hvordan streken er satt:
Dokumenter:

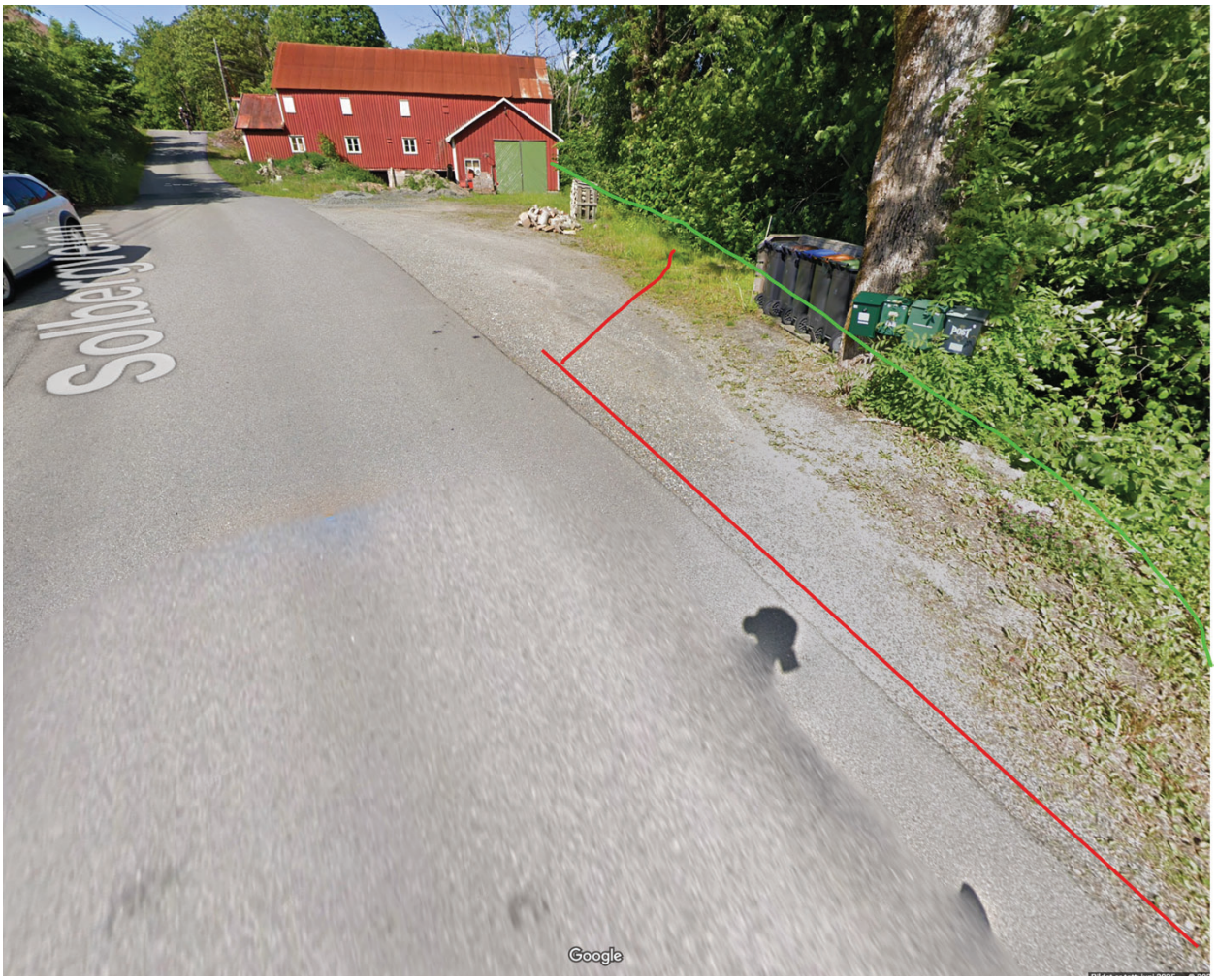


Kart:



Den svarte er slik det er inntegnet (den grønne er det som er slik "terrenget" er i dag, ikke helt nøyaktig med frihånd i utklippsverktøyet riktignok).
Bildene under er rød sånn ca. slik jeg antar planforslaget er, mens grønn er terrengkanten.


Solbergvegen




Så til spørsmålene:
Er det noen grunn til at grusplassen/møteplass/søppeloppstilling/postkasser er forslått endret til LNF? Jeg tenker kanskje at ovenfra og ned bildet gjorde det mest naturlig å tegne som i forslaget, da det gir inntrykk av "grøntområde" lenger oppover?
Hvordan skal en best ta kontakt for å korrigere her, om det er en mulighet? Er det på Åpen dag?
Tenkte kanskje slike henvendelser/korrigeringer er litt under nivået for merknader/innspill?

Mvh,
Daniel B. Hatlevoll
Tlf. 90956737

**Direktoratet for mineralforvaltning**
med Bergmesteren for Svalbard

Arendal kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 29.09.2025
Vår ref: 24/01562-5
Deres ref: 23/9738-94

# Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2025–2035 for Arendal kommune

**POST- OG BESØKSADRESSE**
Ladebekken 50
7066 Trondheim

**TELEFON** + 47 73 90 46 00
**E-POST** post@dirmin.no
**WEB** www.dirmin.no

**GIRO** 7694.05.05883
**SWIFT** DNBANOKK
**IBAN** NO5376940505883
**ORG.NR.** NO 974 760 282

**SVALBARDKONTOR**
**TELEFON** +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 2. juli 2025.

DMF er statens fagorgan og sektormyndighet for mineralressurser og mineralvirksomhet. DMF skal bidra til økt verdiskaping gjennom å legge til rette for en langsiktig ressurstilgang basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg som sektormyndighet et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

Sentrale mål i mineralforvaltningen er å sikre tilgangen til mineralressursene i framtida og å hindre at viktige forekomster gjøres utilgjengelig av arealbruk som utelukker framtidig utnyttelse.

**Om saken**
Arendal kommune har sendt forslag til kommuneplanens arealdel for 2023-2033 på begrenset høring. Det er derfor ikke prioritert å vurdere boliginnspill eller andre innspill denne runden. Det er i stedet gjort et grundig arbeid med nødvendige forbedringer av plangrunnlaget. I forslaget til ny kommuneplan foreslås blant annet en alternativ byggegrense innenfor 100-metersbeltet, tilrettelegging for spredt bebyggelse i LNF-områder, justeringer i bestemmelsene, samt en gjennomført planvask.

Kommunedirektøren vurderer at gjeldende plan inneholder tilstrekkelige reserver for både næringsutvikling og boligbygging i kommende planperiode, ettersom det ved forrige revisjon ble tatt inn store næringsarealer. Revisjonen av arealdelen i 2025 er derfor i hovedsak en teknisk revisjon, som har til hensikt å forbedre og tydeliggjøre plangrunnlaget. Et sentralt mål i denne revisjonen har vært å styrke plangrunnlaget som et verktøy for arealforvaltningen. Det anses som nødvendig med et mer oppdatert og presist plangrunnlag, slik at flere saker kan løses gjennom ordinær planlegging – og dermed redusere behovet for dispensasjoner.

**Uttalelse fra DMF**
DMF viser til uttalelse til varsel om oppstart og høring av planprogram, datert 13.05.2024, der vi blant annet anbefalte at nåværende masseuttaksområder settes av

til formålet råstoffutvinning, samt at vi la til grunn hvordan mineralressurser skal utredes i konsekvensutredningen. Da det ikke foreligger konsekvensutredning av nye arealinnspill, har vi tatt en ny gjennomgang av hvordan eksisterende masseuttaksområder er avsatt og regulert, og har gått igjennom kommunens grundige arbeid med bærekraftig massehåndtering.

Planteknisk gjennomgang og planvask

Et tema i revisjonsarbeidet med kommuneplanens arealdel er gjennomføringen av en såkalt *planvask* og en *planteknisk gjennomgang*. I arbeidet med planvask har kommunen gjennomgått arealformål og vurdert om de er forenelig med arealpolitikken som Arendal har hatt gjeldende de siste årene, dette gjelder hovedsakelig for områder avsatt til boligformål i gjeldende plan.

Råstoffutvinning

Vi ser at det er flere områder i plankartet som har fått hvit markering, der reguleringsplanen skal gjelde foran kommuneplanen. Dette er tilfelle for de to råstoffutvinningsområdene *Klodeborg* og *Brekka sandtak*. DMF anbefalte til oppstart at begge disse områdene bør settes av til nåværende råstoffutvinning i ny arealdel, i tråd med reguleringsplan og faktisk arealbruk. Vi ser at det i denne rulleringen hovedsakelig er fokusert på planvask av boligformål, men stiller likevel spørsmål til hvorfor de eksisterende masseuttaksområdene ikke er satt av til råstoffutvinning som en del av planvasken.

For masseuttaksområdet *Mørlandsmoen* anbefalte DMF ved oppstart å sette av området til råstoffutvinning slik at planen samsvarer med faktisk arealbruk. Vi kan ikke se at det er gjort endringer i plankartet for dette området. Vi ser at det foreligger en reguleringsplan for Mørlandsmoen massetak fra 2016, der området er regulert til landbruk og midlertidig masseuttak. Uttaket har driftskonsesjon fra 2016, og er ifølge driftsrapportering til DMF fremdeles i drift.

Massehåndtering

Bærekraftig massehåndtering er et av hovedtemaene i planen. I planprogrammet ble det lagt til grunn at revisjonsarbeidet skulle omfatte både avklaringer knyttet til arealbehov og vurderinger av egnede og aktuelle områder for lagring av overskuddsmasser. I planbeskrivelsen er dette fulgt opp ved en grundig beskrivelse av plan for massehåndtering, gjenvinning og resirkulering av masser, med beskrivelse av dagens situasjon.

For å fremme en mer bærekraftig håndtering og bruk av overskuddsmasser, og for å redusere unødvendig transport, har kommunen gjennomført et arbeid for å identifisere egnede mottaksområder for håndtering om mellomlagring av masser. Basert på en rekke fastsatte kriterier ble det identifisert 67 aktuelle områder, der fem av områdene ble vurdert som best egnet. Basert på dette er det utarbeidet et kunnskapsgrunnlag for klimavennlig massehåndtering og et kart med oversikt over de utvalgte områdene. Dette arbeidet er i tråd med DMFs tidligere innspill om massehåndtering, og er et viktig grep for å styrke kommunens oversikt og strategiske planlegging knyttet til byggeråstoffer.

Ved å kartlegge og dokumentere hvor masser kan håndteres og lagres, får kommunen et bedre beslutningsgrunnlag for både arealforvaltning og byggesaksbehandling. Vi ser at de aktuelle områdene i hovedsak er lagt til tidligere uttaksområder og

næringsområder. Et av de foreslåtte områdene ligger i området ved Klodeborg pukkverk. DMF forutsetter at deponering i dette området ikke er til hinder for videre uttak av den regionalt viktige pukkforekomsten. For øvrig er alle de foreslåtte områdene ønsket lagt inn i planen som hensynssone H290_2 for massemottak, med tilhørende bestemmelser til hensynssonen. DMF viser til endring i *Kart- og planforskriften*[1], som trådte i kraft 01.07.2025, der det ble vedtatt nytt underformål for *massemottak* i både reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel. Dette kommer frem av vedlegg I til forskriften, Arealformål i reguleringsplan, under hovedformål 1 Bebyggelse og anlegg, jf. plan- og bygningsloven § 12-5 andre ledd nr. 1. Vi anbefaler at områder der masser skal deponeres permanent eller over lengere perioder settes av til formålet *massemottak* med SOSI-kode 1202[2], i plankartet.

Reguleringsbestemmelser og plankart

Vi ser at det i reguleringsbestemmelsene er stilt krav om reguleringsplan for endring eller utvidelse av områder for råstoffutvinning. DMF viser i denne sammenheng til vår tidligere uttalelse ved varsel om oppstart, hvor vi oppfordret til at plankravet også bør gjelde ved etablering av nye råstoffutvinningsområder**.** Vi ber om at dette følges opp i det videre planarbeidet.

Vi ser at punkt 1.11. i bestemmelsene foreslår ny bestemmelse tilhørende hensynssone massemottak H290_2. Vi ser også at plankartet viser den angitte hensynssonen, men uten at dette er visualisert i tegnforklaringen. Dersom kommunen velger å bruke hensynssonen for de aktuelle massemottaksområdene, må dette komme tydelig frem av plankartets symbologi.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.

Vennlig hilsen

Dragana Beric Skjøstad
seksjonssjef

Karoline Walsøe Egholm
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*
Saksbehandler: Karoline Walsøe Egholm

---

[1]Ny kart- og planforskrift trer i kraft 1. juli 2025 (Regjeringen, 2025) https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/nyhet_plan/ny-kart-og-planforskrift-trer-i-kraft-1.-juli-2025/id3084585/

[2] NPAD, Del 2 – Spesifikasjon for tegneregler (KMD, 2025): https://www.regjeringen.no/contentassets/cfbae09e59fa48698e454ed58639c154/master_plan_prodspek_del2_tegneregler_01072025.pdf

Mottakere:

| | | |
|---|---|---|
| Arendal kommune | Postboks 123 | 4891 GRIMSTAD |

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

| Dokumentdato | Vår referanse |
|---|---|
| 03.07.2025 | 2025/45- |
| **Vår saksbehandler** | **Deres dato** | **Deres referanse** |
| Monica Drage Thorbjørnsen | | 2023/9738 |

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

## Automatisk tilbakemelding - Forslag til kommuneplanens arealdel for Arendal kommune 2025 - 2035 - høring og offentlig ettersyn - Arendal kommune

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

**Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.**

**Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.**

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

**Postadresse**
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014
3103 Tønsberg

**Besøksadresse**
Rambergveien 9, 3115 Tønsberg

**E-post**
Postmottak@dsb.no

**Telefon**
33 41 25 00

**Internett**
www.dsb.no

**Organisasjonsnummer**
974 760 983

**From:** "Edeline Tveiten" <edeline_tveiten@hotmail.com>
**Sent:** Sun, 7 Sep 2025 14:47:10 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Cc:** "Magnus Vhile" <magnusv@live.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan
**Categories:** EOR

You don't often get email from edeline_tveiten@hotmail.com. Learn why this is important

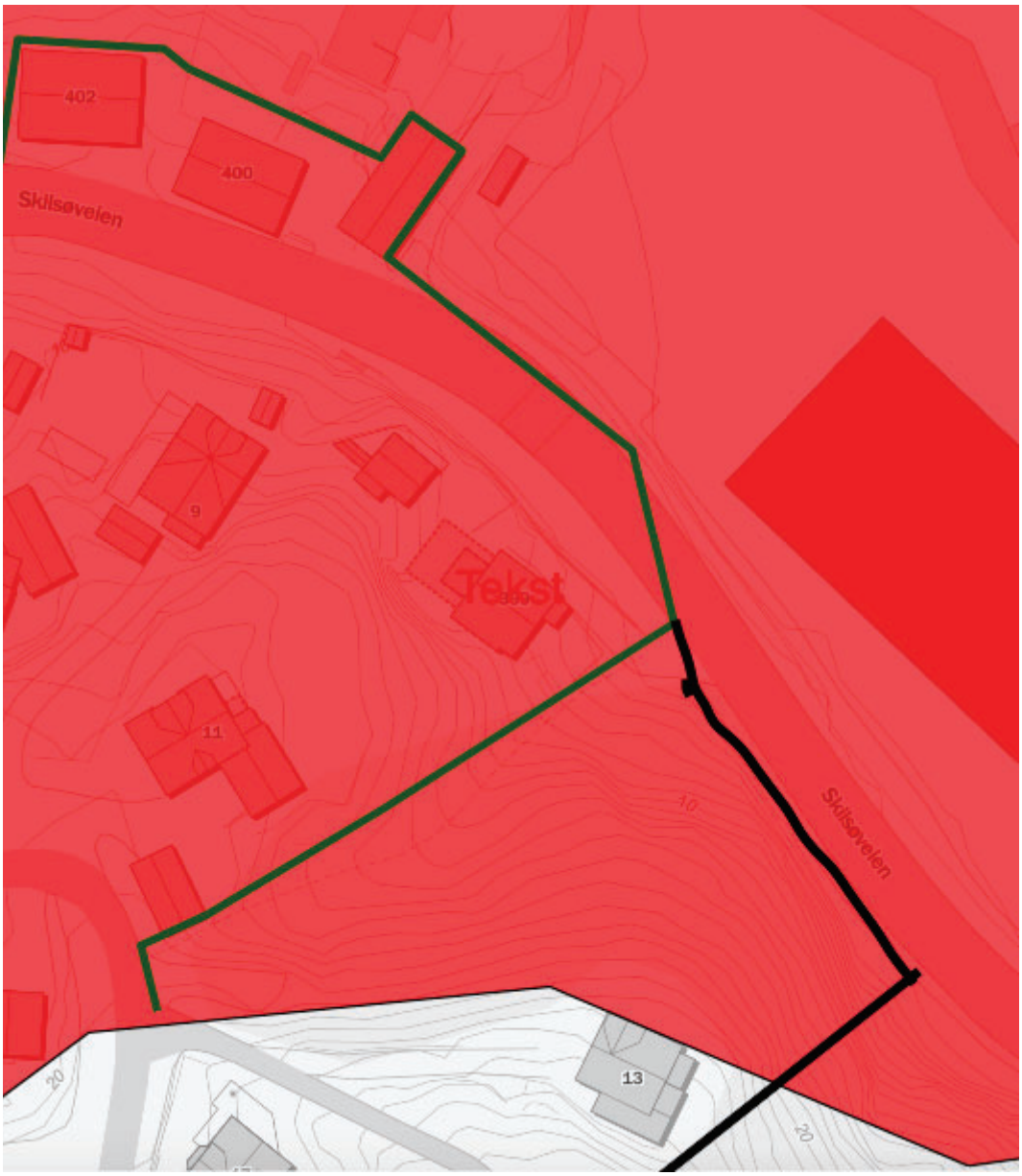
Hei,

Vi viser til forslaget om nye byggegrenser langs sjøen på Tromøy og ber om at vår eiendom, Skilsøtoppen 13 (gnr. 205, bnr. 244), også inkluderes i forslaget til ny byggegrense i delområde 11, Sofienlund-Skilsø. Selv om mesteparten av boligen vår ligger utenfor 100-metersbeltet, er likevel husets venstre hjørne, terrassen og store deler av tomten fremdeles innenfor 100-meters beltet.

Vi har planer om å bygge en garasje i fremtiden, og det er sannsynlig at denne vil måtte plasseres delvis innenfor 100-metersbeltet. I tillegg vurderer vi et tilbygg samt andre endringer på boligen, som også delvis kan komme innenfor 100-metersbeltet.

Det oppleves derfor som uforholdsmessig at vi, som bor lenger unna sjøen, må søke dispensasjon, mens eiendommer som ligger nærmere allerede er inkludert i byggegrensen og dermed slipper dette.

Vi håper derfor at også vår eiendom kan bli inkludert i den reviderte byggegrensen. Vi har skissert et forslag til justert byggegrense, markert i sort under, der eiendommen vår er tatt med.




Vennlig hilsen
Edeline Tveiten og Magnus Vhile

**From:** "Eirik Daniel Hansen" <post@morgenstjernen.no>
**Sent:** Tue, 16 Sep 2025 17:07:29 +0200
**To:** "Rødbakk, Malene Huvestad" <Malene.Huvestad.Rodbakk@arendal.kommune.no>
**Subject:** Videresend: Innspill til kommuneplanen.
**Attachments:** 534154_Tegningshefte_2014-02-04.pdf, 20250723_092613.jpg

You don't often get email from post@morgenstjernen.no. Learn why this is important

---

**Fra:** Eirik Daniel Hansen <post@morgenstjernen.no>
**Dato:** tirsdag, 16. september 2025 kl. 17:02
**Til:** marlene.huvstad.rodbakk@arendal.kommune.no <marlene.huvstad.rodbakk@arendal.kommune.no>
**Kopi:** post@arendal.kommune.no <post@arendal.kommune.no>
**Emne:** Innspill til kommuneplanen.

**Malene Huvstad Rødbakk**
Arendal kommune

Malene.huvstad.rodbakk@arendal.kommune.no /
post@arendal.kommune.no

Blommenholm den 16. september 2025

**Innspill til kommuneplanen.**

Vi viser til vedlagte kunngjøring og sender herved vårt innspill

Vi eier Havsøyveien 95, gnr. 305 og bnr. 7 i Arendal kommune.

Dette er den eiendommen hvor områdets tomter er skilt ut fra (hovedbruket/matrikkelgården). Jordlova §12.2 /delingsforbudet) i gir derfor kommunen tillatelse til å skille ut boligtomter eller fritidstomter hvis ikke dette svekker driftsgrunnlaget for landbruket. Noe det ikke gjør.

Eiendommen er på 26.115 m2 og vi ønsker å disponere av dette ca 5.000 m2 til 5 bolig eller fritidsboliger helt eller delvis for salg . Se vedlagt skisse. Tomtene har opparbeidet vei, vann og kloakk. Det er offentlig vann og kloakk, og privat vei som jeg eier (ligger på vår eiendom). Tomtene vil få sjøutsikt og adgang til sjøen.

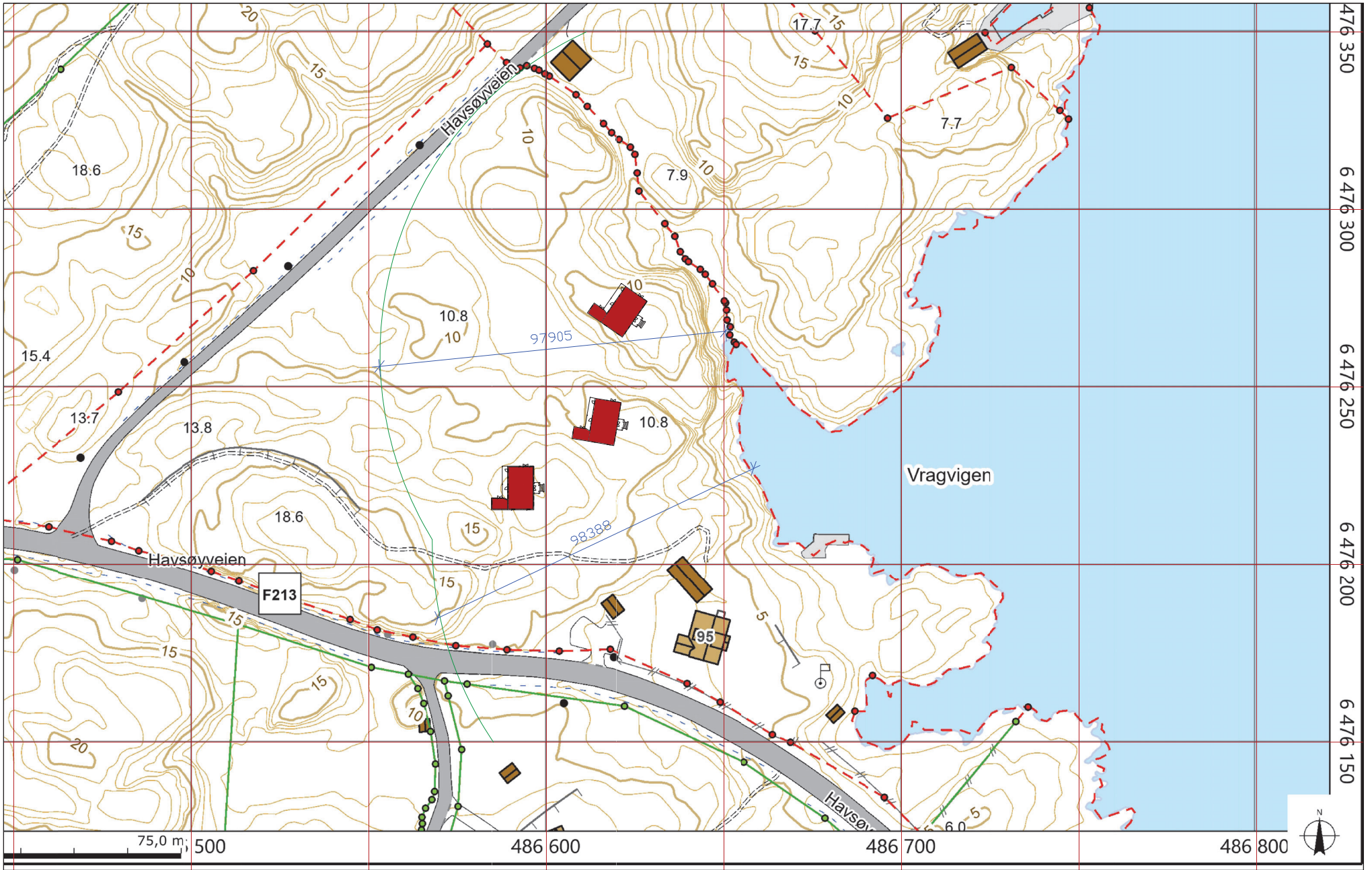
https://eiendomsregisteret.kartverket.no/eiendom/4203/305/7

Vedlegg.

- Kart og tegningshefte

Med hilsen

Eirik Daniel Hansen
eirik@morgenstjernen.no
90697197




OPPDRAG:: **FRITIDSBOLIG**
HAVSØYVN 95, 305/7, HIS. ARENDAL KOMMUNE

**SITUASJONSPLAN**
TRE NYE HYTTER FORSLAG ALT 1

MÅL 1:1000
DATO 22.08.2020
FIL.NR. 200823-Hisøy-pl-04
TEGN. BN
KONTROLL BN

OPPDRAGSGIVER:
EVA og EIRIK D HANSEN
Blommenholm

REV. .
TEGN.NR. A-121-1

ARK LARK
BERGSVEIN NORMANN
ARKITEKT OG PLANLEGGER
ALBUMSGATE 6
3016 DRAMMEN
MOB 91 87 16 89
bencra@online.no

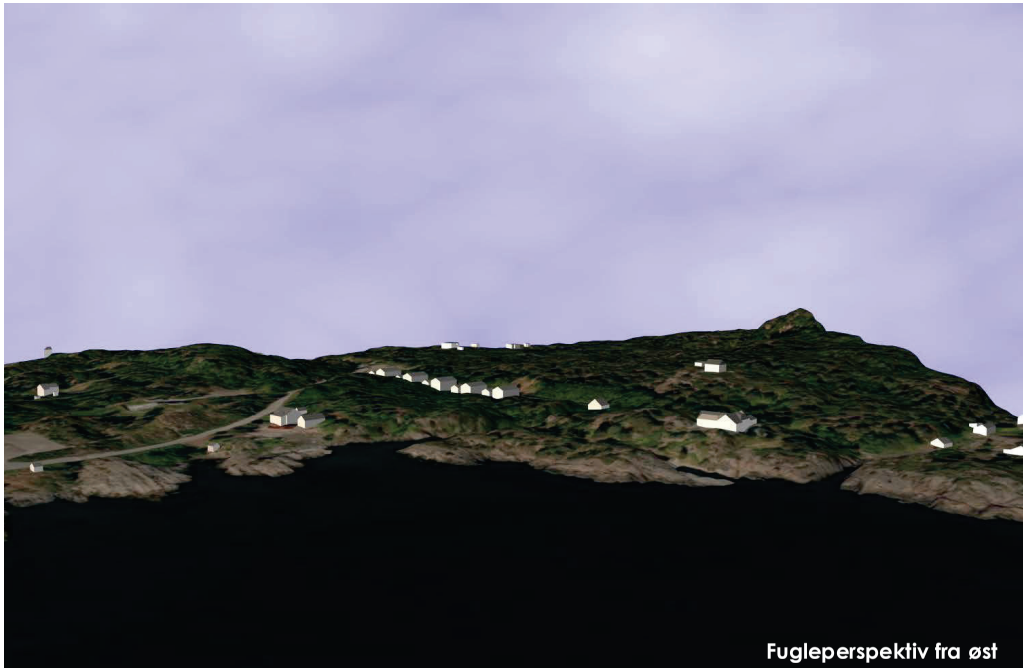
REVISJON DATO SIGN

# ARENDALSKART

22.01.2021 08:14:15



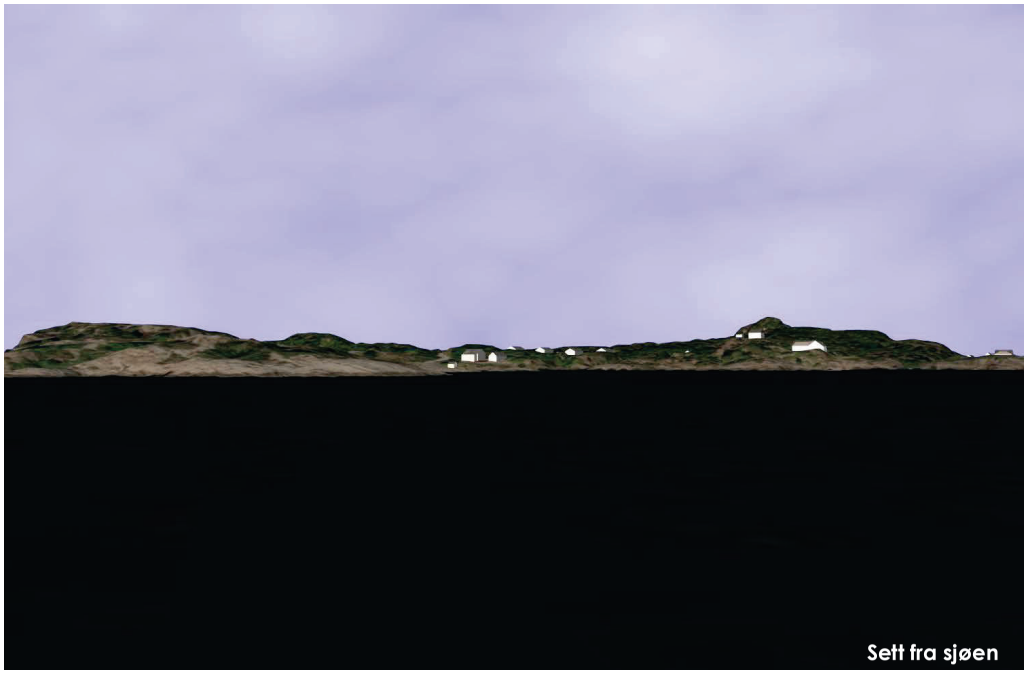

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle fagmiljøer i kommunen kontaktes.



Fugleperspektiv fra øst



Fugleperspektiv fra vest



Sett fra sjøen



Fugleperspektiv fra sør


Barbu
Arendal
Solberg
Bjønnes
Tyholmen
Strømsbu
Skilsøy
Pusnes
Sofienlund
Gjerstad
Færvik
Bratte-
Flangeborg
Simonsto
Grandalen
Bie
Kolbjørnsvik
Galten
Tjenna
Hovstøl
Sandum
Hove
Nedre
Høyåsen
Øvre
Slåbervig
Hisøy
Galtesund
Hølen
Sandviga
Trommestad
Selås
Storeng
Hovekilen
Tangen
Revesand
Katten
Håholmen
Lyngholmen
Gjesøya
Skuteholmen
Hisøy
His
Løvold
Flødeviga
Vragviga
Skarp-
nes
Rød
Vippa
Heimarnes
Merdøy
Merdø
Natvik
Ramsøya
Stølsviga
Havsøya
Utnes
E18
LO-901
O-01
Mulighetsstudie
asplan viak
Havsøyveien 95
Morgenstjernen
Lokalisering
Johan Nyland
534154
1:10000 (A3)
04.02.2014




| | |
|---|---|
| Tegningsnummer | Revisjon |
| LO-902 | O-01 |

| Rev. | Tekst | Rev.dato | Kontr. |
|---|---|---|---|
| O-01 | Første utkast | 04.02.2014 | JN |

Mulighetsstudie

asplan viak

Prosjekt
Havsøyveien 95

Oppdragsgiver
Morgenstjernen

Eksisterende situasjon

| | | |
|---|---|---|
| Oppdragsleder | Tegn. | Målestokk |
| Johan Nyland | JN | 1:2000 (A3) |
| Oppdragsnr. | Kontr. | Dato |
| 534154 | JN | 04.02.2014 |
| Tegn nr. | | Rev. |
| LO-902 | | O-01 |



Tegningsnummer: LO-903

Rev.nr.: O-01

| Rev. | Tekst | Rev.dato | Kontr. |
|---|---|---|---|
| O-01 | Første utkast | 04.02.2014 | JN |

Linjesymbol

- Avgrensning
- Formålsgrense
- Tomtegrense
- Byggegrense
- Senterlinje vei
- Parkeringsfelt
- 100 m fra strandlinje

Mulighetsstudie

asplan viak

Prosjekt: Havsøyveien 95

Oppdragsgiver: Morgenstjernen

Ortofoto

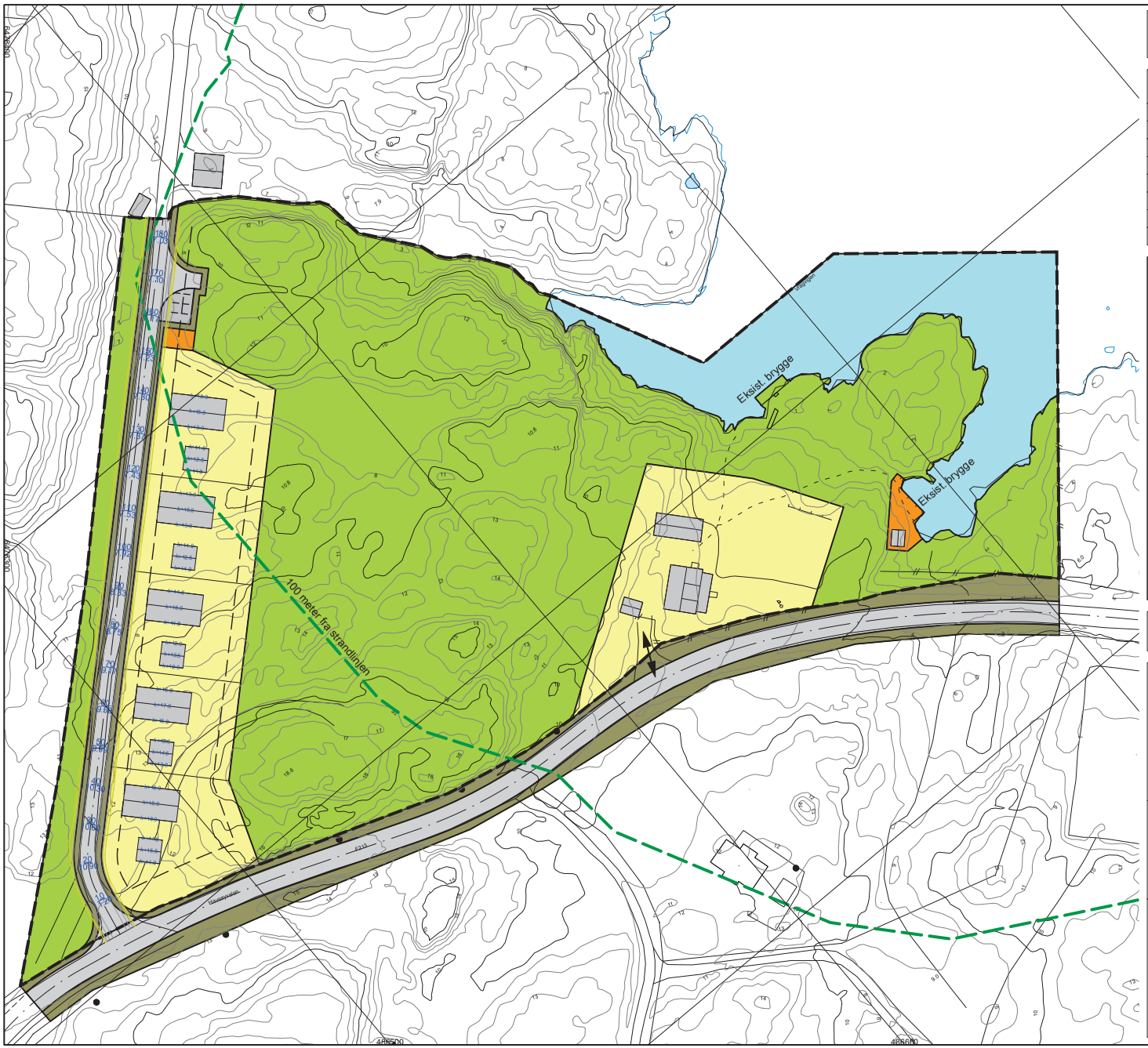
N

0 5 10 20 30 40m

Oppdragsleder: Johan Nyland
Oppdragsnr: 534154
Tegn: JN
Kontr: JN
Målestokk: 1:1000 (A3)
Dato: 04.02.2014

Tegn nr: LO-903
Fag Type Etg. Løpenr.

Rev.: O-01




Tegningsnummer: LO-904

Revisjon: O-01

| Rev. | Tekst: | Rev.dato: | Kontr: |
|---|---|---|---|
| O-01 | Første utkast | 04.02.2014 | JN |

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Avløpsanlegg (pumpestasjon)
- Naust

Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukur (PBL § 12-5, nr. 2)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5
- Friluftsformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Mulighetsstudie

asplan viak

Prosjekt
Havsøyveien 95

Oppdragsgiver
Morgenstjernen

Disposisjonsplan

0 10m 20m 30m 40m

N

| Oppdragsleder: | Tegn: | Målestokk: |
|---|---|---|
| Johan Nyland | JN | 1:1000 (A3) |
| Oppdragsnr: | Kontr: | Dato: |
| 534154 | JN | 04.02.2014 |

Tegn.nr: LO-904 (Fag Type Etg. Løpenr.)

Rev: O-01

Euref. 89, sone 32

Havs4_904

postmottak@arendal.kommune.no

Kristiansand, 12.9.2025

FNF Agder er et samarbeidsnettverk bestående av 4H Agder, Agder botaniske forening, Aust-Agder Turistforening, Birdlife Aust-Agder, Birdlife Vest-Agder, DNT Sør, Lister Friluftsråd, Naturvernforbundet i Agder, Midt-Agder Friluftsråd, Norges jeger- og fiskerforbund Aust-Agder, Norges jeger- og fiskerforbund Vest-Agder, Norsk zoologisk forening Sørlandsavdelingen, Skogselskapet i Agder, Sørlandets krets av Norsk speiderforbund.

# Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel for Arendal kommune 2024-2034

## Innspill til høring og offentlig ettersyn, fra FNF Agder

Forum for natur og friluftsliv Agder (FNF Agder) viser til vårt tidligere innspill til oppstart av planarbeidet (datert 13.5.2024), og presiserer at våre hovedpunkter fra oppstartsfasen – særlig knyttet til naturmangfold, friluftsliv, strandsonetilgang, klima og helhetlig arealforvaltning – er fortsatt relevante og må følges videre opp i denne runden, fordi:

- Det er økende press på natur- og friluftsområder. Arendal opplever sterkt press på utvikling i strandsonen og grønne nærområder. Vi anbefaler en restriktiv holdning til utbygging, og at natur- og friluftshensyn vektlegges tungt i avveiinger. Vi viser også til Naturvernforbundet i Arendals innspill om bit-for-bit-nedbygging av grønnstruktur i bydelene Nyli og Moltemyr, og støtter deres krav om helhetlig kartlegging og sterkere vern av disse områdene.
- Vi må tenke helhetlig i arealpolitikk og klima. Vi etterlyser sterkere kobling mellom kommunens arealstrategier og nasjonale eller regionale mål, som null netto tap av natur samt klima- og bærekraftsmål.
- Medvirkning og lokal kunnskap er viktig, og vi etterspør bruk av lokalkunnskap og økt medvirkning fra frivillige organisasjoner og innbyggere – en prosess der organisasjonene tilknyttet FNF Agder, og FNF Agder selv kan bidra.

Videre noterer vi oss at «Planvask del 4: Naturområder og hensynssoner» er utsatt og legges ut på høring senere i høst. FNF Agder vil følge dette, og komme med mer utfyllende innspill i den runden.

Arendal kommune bør sikre at natur-, frilufts- og klimahensyn får en tydelig rolle i kommuneplanens arealdel, og at disse forankres i både prinsipper og virkemidler. Vi ser vi fram til videre dialog.

Høringen er behandlet i vårt styremøte 10. september 2025.

Vennlig hilsen
**Forum for natur og friluftsliv Agder**
Carina Reierson Ausdal, Koordinator FNF Agder

Til Arendal kommune

Høringsuttalelse til rullering av kommuneplanens arealdel.  Arendal, 12. september 2025

**Høringsuttalelse – Forslag om LNF-regulering og integrering av Hoveodden i Raet nasjonalpark på vegne av Foreningen Bevar Hoveodden**

Foreningen Bevar Hoveodden ønsker med dette å komme med vår uttalelse i forbindelse med rulleringen av arealplanen for Arendal kommune. Vårt hovedanliggende er å sikre et varig og helhetlig vern av Hoveodden, gjennom regulering til LNF-formål og deretter integrering i Raet nasjonalpark. Dette er i tråd med både nyere rettslige avklaringer, naturfaglige vurderinger og kommunens gjeldende prinsipper for arealplanlegging, om ikke å bryte opp store og sammenhengende naturområder.

## 1. Varig vern og rettslig grunnlag – servituttvedtak og hensynssoner

Etter bystyrets vedtak 28.08.2025 er det fastslått at byggeforbudet som følger av servitutten fra 1939 og avtalen av 1999 fortsatt gjelder. Dette er et gjennombrudd og en anerkjennelse av det rettsgrunnlaget Foreningen siden 2019 har argumentert for. Det styrker vår oppfatning om at området ved den tidligere campingen må inngå som en naturlig del av den omkringliggende nasjonalparken.

Området det er snakk om er relativt begrenset – ca. 70 dekar – og er i dag omkranset av Raet nasjonalpark på alle kanter. Det finnes kun et mindre kioskbygg og et resepsjonsbygg innenfor servituttgrensa og noen asfalterte stier. Området er i svært liten grad bebygget. Det er derfor mulig å restaurere området med små og målrettede tiltak, før prosessen med integrering i nasjonalparken kan igangsettes. Kafebygget står på det gamle bnr 9, friområdet, mens hyttene er oppsatt ulovlig: Disse ble omsøkt på bnr. 9 men satt opp på bnr 15, friluftsområdet som ble vederlagsfritt avhendet ved den tinglyste avtalen i 1999. Det må gjennomføres en nytte ulempe vurdering i tråd med dispensasjonsreglementet for å vurdere om disse skal bli liggende. Om de skal bli liggende må prisen være i tråd med hyttenes standard og til en pris som gir alle innbyggere mulighet til å benytte seg av tilbudet.

Når det gjelder kafebygget, så er det mye som tilsier at dette er til større nytte enn ulempe, da det er behov for toalettfasiliteter og et enkelt rimelig serverings tilbud i et friluftsområde med så mange besøkende. Dette kan også kanalisere ferdselen bort fra de mest sårbare områdene i nasjonalparken og slik være et tiltak for å forebygge slitasje. Muligheten for å legge til rette for inkluderende arbeidsplasser, samt å veilede de mange besøkende tilsier at Kafebygget kan bli til stor nytte for hele Arendals befolkning og ikke bare for særgrupper med bedre råd.

## 2. Naturmangfoldet på Hove – dokumenterte funn og svakt utredningsgrunnlag

Før etableringen av Raet nasjonalpark ble det utført enkelte naturkartlegginger i området. Disse hadde imidlertid ikke som formål å vurdere konsekvensene av større utbyggingsprosjekter, og ble enkelte kartlegginger som kommunen viser til ble gjennomført i upassende perioder (som oktober/november), hvor mye vegetasjon allerede hadde visnet. Dette kommer blant annet frem av besøksstrategien for nasjonalparken.

Til sammenligning har nyere kartlegginger gjennomført i juni 2024 og juni 2025 vist et overraskende rikt artsmangfold. Artsjakten er Sabimas årlige nasjonale artsjakt og ble arrangert og ledet av Foreningen Bevar Hoveodden i samarbeid med i samarbeid med Agder Botaniske Forening, Entomologisk og Zoologisk Forening. Foreningene, registrerte totalt 768 arter – inkludert flere rødlistede arter og en tidligere ukjent sommerfugl i Norge. Hele resultatet kan sees på Sabimas nettsider:

- https://www.sabima.no/resultater-fra-den-store-artsjakten-2024/
- https://www.sabima.no/resultater-fra-den-store-artsjakten-2025/

Disse funnene tilsier at reguleringsplanen bygger på et klart mangelfullt kunnskapsgrunnlag. I kommunens egen redegjørelse til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 05.09.2025 fremgår det at kravene i naturmangfoldloven §§ 8–12 ikke er oppfylt – særlig:

- § 8: Mangel på oppdatert og tilstrekkelig kunnskap om naturverdiene
- § 9: Føre-var-prinsippet er ikke vurdert
- § 11 og § 12: Miljøforsvarlige løsninger og ansvar for miljøkostnader er ikke dokumentert

Dette utgjør brudd på lovpålagte saksbehandlingsregler, forskrift for konsekvensutredninger fra 2017 og kan etter rettspraksis gi grunnlag for ugyldighet. At kommunen antyder at feilene er foreldet eller bagatellmessige, endrer ikke dette – det er ingen foreldelsesfrist ved materielle feil av denne art.

**3. LNF-regulering og kommunale fordeler**

Ved å regulere området til LNF-formål nå, kan kommunen spare betydelige fremtidige saksbehandlingskostnader, unngå langvarige konflikter og rettslige oppgjør og i stedet gjenopprette tilliten i lokalsamfunnet. Saken har i seks år år skapt stor usikkerhet, kritikk av prosessene og en dypere mistillit til forvaltningen. En ansvarlig beslutning nå vil gi ro, og vise at kommunen tar sitt ansvar for natur, lovverk og lokaldemokrati på alvor.

**4. Muligheter for inkluderende og samfunnsnyttig bruk**

Det har blitt påpekt at noen form for tilstedeværelse bør sikres på Hove for å håndtere praktiske oppgaver som søppeltømming, enkel drift og vakthold. Vi deler dette synet. Kafébygningen og det nærmeste området rundt egner seg svært godt til rehabilitering,

arbeidstrening og etablering av sosiale tiltak. Dette kan gi unge mennesker og personer utenfor arbeidslivet muligheter til meningsfylt arbeid, området egner seg svært godt for mennesker med funksjonsnedsettelser – og vil kunne styrke kommunens CRPD satsning, i tråd med både menneskerettighets-, sosialpolitikk og frilufts-verdier. Dette er en inkluderende bruk, som verken privatiserer eller fragmenterer området, men som styrker Arendalssamfunnet som helhet.

**5. Feil nullpunkt og metode i planprosessen**

Det såkalte "nullpunktet" i reguleringsplanen (vedtatt 02.05.2019) ble satt til en tid da campingplassen allerede var ryddet bort. I mars samme år ble eiere av campingvogner varslet fra HDU AS om at vognene måtte fjernes innen 01.05.2019. Planens nullpunkt, som fremkommer på side 5 i prosjektplanen, gir derfor et uriktig bilde. Dette har etter vårt syn virket villedende og bidratt til at bystyret fattet sitt vedtak på et feil grunnlag uten tilstrekkelig opplysning om hva vedtak av prosjektplanens bestemmelse av nullpunkt innebar- prosjektplanen fulgte ikke kommunelovens utredningsplikt §13.

Det er også feil at kommunen på dette tidspunkt ikke hadde tilgang til KDDs tolkningsuttalelse – dette dokumentet er kun en utdyping av kravene i konsekvensutredningsforskriften (FOR-2017-06-21-854) som allerede var gjeldende. Metodesvikten svekker planens legitimitet og støtter en omgjøring, og at området reguleres som LNF området i kommunens arealplan.

**6. Reetablering av camping – ikke i tråd med dagens kunnskap og prinsipper**

Å forsøke å gjenåpne campingdriften på Hove med vogner og telt strider mot naturfaglige vurderinger og lovpålagte prinsipper. Etter mange års hard belastning, dårlig skjøtsel og økende slitasje, er området mer sårbart enn noen gang. En reetablering vil være i strid med naturmangfoldloven § 9- føre var prinsippet og vil møte bred motstand – både rettslig og fra opinionen.

Samtidig må det understrekes at området, gjennom servitutter og offentlige vedtak og gjensidig forpliktende tinglyste avtaler er ment som et felleseie – en lokal, regional og nasjonal naturarv som tilhører allmennheten. Vi mener det er uforsvarlig og rettslig risikabelt å forsøke å uthule dette gjennom arealdisponering i strid med tinglyste rettigheter og lovverkets krav til å sikre regionale og nasjonale verneverdier.

**Etterord og oppsummering**

Artslistene fra 2024 og 2025 vil oversendes Statsforvalteren i Vestfold og Telemark i god tid før bystyret skal vedta arealplanen. Det vil være klokt av kommuneplanutvalget og bystyret og avvente behandlingen av arealplanen inntil Statsforvalteren i Vestfold og Telemark avgjort i omgjøringsspørsmålet.

Vi vil sterkt oppfordre kommunens politikere til å tenke langsiktig og helhetlig. Det hviler et stort ansvar på Arendal bystyre i denne saken. Vår oppfordring er å sikre en beslutning som både respekterer rettsgrunnlaget, tar hensyn til ny kunnskap – og som setter kommende generasjoner foran kortsiktig gevinst. Vi vil til sist minne om naturmangfoldlovens overordnede formål:
§ 1.*(lovens formål)*

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

Arendal kommune har i senere år tillatt å bygge og sprenge ut svært store områder- naturtapet har satt dype spor i naturen og ikke minst i befolkningen. Å sikre at den nye arealplanen ivaretar Naturmangfoldlovens formål er ikke bare et lovkrav, men handler om ansvaret for naturen og nasjonale verneverdier, om våre barn og barnebarn, om likhet, fellesskap, solidaritet og folkehelse.

Med vennlig hilsen

Kristina Stenlund Larsen
Styreleder, Foreningen Bevar Hoveodden

Til: Arendal kommune, Planavdelingen Kristiansand, 22.10.2025

**Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel – område B50 (Eika–Myra–Fredly)**

Vi viser til brev datert 02.10.2025 fra Arendal kommune vedrørende revisjon av kommuneplanens arealdel og forslag om å ta ut de ubebygde delene av område B50. Vi representerer grunneier innenfor delområdet Myrlid/Myra (planID 42032021-2), der det pågår reguleringsarbeid for boligformål.

**1. Rettslig og prosessuell vurdering – mangelfull varsling og saksbehandling**

Kommunen opplyser at grunneiere ikke tidligere ble varslet om endringsforslaget. Det innebærer et brudd på forvaltningslovens krav til forsvarlig saksbehandling og reell medvirkning. Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-12 og § 5-1 skal berørte parter varsles og gis anledning til å uttale seg før endringer som berører deres eiendom. Når kommunen selv erkjenner at dette ikke er blitt varslet, må konsekvensen være at tidligere forslag om å ta området ut av arealdelen ikke kan legges til grunn før innspillene er vurdert og nytt varsel er gitt.

Det må videre legges vekt på at det foreligger et aktivt planarbeid med oppstartsmøte (05.03.2021) og avklarte rammer fra kommunen. Å trekke arealet ut av kommuneplanen uten dialog med plankonsulent og grunneier er i strid med god forvaltningsskikk og skaper uforutsigbarhet for berørte aktører.

**2. Pågående planarbeid og planfaglige forutsetninger**

Planområdet inngår i gjeldende kommuneplan som fremtidig boligbebyggelse (B50). Det pågår et reguleringsarbeid for området Myrlid/Myra (planID 42032021-2), der det er gjennomført et solid forarbeid og dialog med kommunen.

I den innledende fasen ble det identifisert enkelte utfordringer, særlig knyttet til adkomst og terrengtilpasning. Løsning for adkomst anses nå som avklart og gjennomførbar, og vi vurderer at øvrige tekniske forhold – som vann- og avløpsløsninger, overvannshåndtering og grønnstruktur – kan håndteres på tilfredsstillende måte i den videre planprosessen.

Vi mener området har et betydelig utviklingspotensial, både på grunn av beliggenheten og muligheten for å tilby attraktive boliger med høy kvalitet i et etablert lokalsenter. Etterspørselen etter slike eiendommer i Myra-området er stor, og vi anser det som riktig og viktig å videreføre planarbeidet for å møte denne etterspørselen på en god og bærekraftig måte.

**3. Overordnede samfunnsmessige og planstrategiske hensyn**

Området B50 har meget god beliggenhet i forhold til skole, barnehage, idrettsanlegg, handel og kollektivtransport. Dette understøtter nasjonale og regionale føringer om kompakt og bærekraftig utbygging, jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

En fjerning av området vil:

- Undergrave tidligere politiske prioriteringer og gjeldende arealstrategi for Myra som lokalsenter.
- Redusere tilgangen på attraktive boligtomter i et område med dokumentert etterspørsel.
- Skape rettslig og økonomisk usikkerhet for grunneier og profesjonelle aktører som allerede har investert i planprosessen.

I tillegg må det bemerkes at kommunens egen vurdering i brevet (02.10.2025) erkjenner at området ligger «nær skole, barnehage og handel, og bygger oppunder Myra som lokalsted»

De påståtte utfordringene knyttet til terreng og adkomst er planfaglig håndterbare og ivaretas allerede i pågående planarbeid.

**4. Forslag til vedtak / anmodning**

På bakgrunn av ovenstående ber vi om at:

1. Område B50 (Eika–Myra–Fredly) opprettholdes som fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.
2. Pågående reguleringsplan for Myrlid/Myra gis anledning til å sluttføres i samarbeid med planmyndigheten.
3. Eventuelle justeringer i formål eller avgrensning vurderes i dialog mellom kommunen, grunneier og plankonsulent, basert på oppdaterte faglige vurderinger.

Dette vil sikre forutsigbarhet, ivareta grunneiers rettigheter og bidra til en bærekraftig utvikling av Myra som et viktig lokalsenter i Arendal kommune.

Med vennlig hilsen

Endre Fennefoss Balchen

Daglig leder / by- og regionalplanlegger

**Form og flate AS**

Til: Arendal kommune, Planavdelingen Kristiansand, 20.08.2025

**Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel – foreslått fjerning av område B50**

Vi viser til kommunens forslag til endring av arealdelen som en del av «planvask», der området B50 foreslås tatt ut. Vår oppdragsgiver er grunneier innenfor delområdet Myrlid/Myra (planID 42032021-2), der Form og flate AS nå er plankonsulent. Tidligere ble planarbeidet igangsatt av Planfolket AS, og det foreligger oppstartsmøte med kommunen (05.03.2021) med positive signaler om oppstart og avklaring av premisser for planarbeidet.

**1. Manglende medvirkning og varsling**

Kommunen skriver at grunneier er varslet direkte om forslaget. Oppdragsgiver/grunneier Svein Arild Vilhelmsen har imidlertid ikke mottatt noe brev eller annen henvendelse. Det er uheldig at et aktivt planarbeid med kjent plankonsulent ikke er drøftet direkte med oss, slik at vi kunne gitt tidlig og relevant informasjon. Vi mener det er god forvaltningsskikk å gå i dialog med pågående plansaker før slike forslag fremmes.

**2. Pågående og forankret planprosess**

Området inngår i gjeldende kommuneplan som fremtidig boligbebyggelse (B50) og det er gjennomført et omfattende oppstartsarbeid.

Planområdet er vurdert til å være egnet for boligformål med ca. 50 boenheter, og det er gjort foreløpige avklaringer om:

- Terrengtilpasning og landskap: Planen skal redusere terrenginngrep og ivareta vegetasjon.
- Trafikksikkerhet: Løsninger for trygg skolevei og hensyn til eksisterende boligområder.
- Grønnstruktur og uteområder: Sammenhengende uterom, gode solforhold, møteplasser for alle aldersgrupper.
- Teknisk infrastruktur: Avklart vannkapasitet, behov for nedgravde avfallsanlegg og mobilitetsplan.
- Natur- og miljøhensyn: Utredning av naturmangfold og ROS-analyse, jf. pbl. § 4-3.

Disse avklaringene bygger direkte på kommunens egne innspill ved oppstart, og planen er tilpasset overordnede mål i kommuneplanens samfunns- og arealdel.

**3. Overordnede hensyn**

Vi kan ikke se at det foreligger nye faglige forhold som tilsier at boligformålet bør fjernes. Tvert imot vil områdets beliggenhet – med nærhet til skole, handel og kollektivknutepunkt – bidra til en bærekraftig utbygging i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

En fjerning av området fra arealdelen vil:

- Bryte med tidligere kommunale prioriteringer.
- Redusere muligheten for å styrke Myra som lokalsenter.
- Skape usikkerhet for grunneier og investorer som allerede har lagt ned betydelige ressurser i planprosessen.

**4. Vårt forslag**

Vi ber om at B50 (Eika–Myra–Fredly) opprettholdes som fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og at pågående planprosess for Myrlid/Myra gis anledning til å fullføres i dialog med kommunen. Dersom kommunen ønsker å vurdere endringer i formål eller avgrensning, bør dette gjøres i samråd med plankonsulent og grunneier, basert på oppdaterte faglige vurderinger.

Med vennlig hilsen

Endre Fennefoss Balchen

Daglig leder / by- og regionalplanlegger

**Form og flate AS**

Fortidsminneforeningen
Aust-Agder lokallag

**Arendal kommune**
Postboks 123
4891 Grimstad

postmottak@arendal.kommune.no

Dato: 14. september 2025

Deres sak: 23/9738-94

## Høringssvar - Forslag til kommuneplanens arealdel for Arendal kommune, 2025-2035.

Det vises til deres brev av 2. juli 2025 med varsel om høring og offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens arealdel for Arendal kommune 2025-2035. Frist for innspill er satt til 15. september 2025. Varslingsbrevet opplyser at 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 bebyggelse, rettet i bestemmelser, samt gjennomført en planvask. Endringene medfører i følge kommunen en tydeliggjøring av regelverket og vil bidra til økt forutsigbarhet i byggesaksbehandling og reguleringsplanarbeid. Vi i Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag, ønsker her å komme med våre merknader i saken.

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

### Vår konklusjon:

Fortidsminneforeningen er takknemlige for at Arendal kommune inkluderer oss i dette arbeidet og at man tar opp endringsforslag som kan bidra til å forbedre forutsigbarhet og byggesak/planarbeid.

Generelt er vi positive til endringsforslagene som kommunen kommer med, hvis man følger opp intensjonene om å ivareta kulturmiljøverdier og god stedstilpasning til lokal byggeskikk i

utviklingen. For å tydeliggjøre disse intensjonene vi forstår at kommunen ønsker, har vi under kommet med noen faglige innspill som vi ber om at blir inkludert og hensyntatt i det videre arbeidet. Dette vil etter vår mening gi økt kvalitet og øke Arendal som et attraktivt sted å bo og besøke, samtidig som at det vil gi færre interessekonflikter. Våre innspill vil etter vår mening ha liten eller ingen negative følger for seriøse utbyggere, huseiere eller kommunen:

PLANBESKRIVELSE:

Vi har følgende kommentarer som vi ber gjennomgått:

- Nasjonale føringer (s. 9 av 41):
  Et par nyere nasjonale føringer som setter fokus på god stedstilpasning, kulturmiljøverdier og ombruk savnes. Disse er godt forankret når man ønsker å ha fokus på FN's klimamål. Vi ber om at man legger til følgende i planbeskrivelsen nasjonale føringer:
    - St.melding 13 (Bustadmeldinga), 2021.
    - Nasjonal Arkitekturstrategi (Rom for kvalitet), 2025.

PLANBESTEMMELSER:

Vi har følgende kommentarer som vi ber gjennomgått:

- Kapittel 1 (Generelle bestemmelser) - Punkt 1 (Plankrav):
    - Punkt D, 1, andre kulepunkt: Vi er svært takknemlige for at dere har hevet grensen til 1945. Siden man ikke har Sefrak registreringer eller lignende for bebyggelse bygget mellom 1900-1945, bes det om tydelige krav til dokumentasjon slik at dette ikke utvannes. Boken Norges Bebyggelse ligger offentlig på Nasjonalbibliotekets nettsider og ble for Aust-Agder skrevet i 1954, slik at denne trolig vil kunne si noe om byggeår for de bygg som ikke er Sefrak registrerte. Vi antar at dere også har andre byggsaksregistre som kan være til nytte.
    - Punkt E, 2 avsnitt: Vi ber om at setningen blir som følgende under. Dette er i tråd med Riksantikvarens faglige råd «*Der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket kulturmiljøets egenart bør det gjennomføres byreparasjon i form av tilbakeføring og gjenoppbygging som viderefører den lokale byggeskikken.*», da det er svært viktig at det er den historiske karakter som hensynssonen er satt til å ivareta som blir videreført slik at kulturmiljøet ikke fragmenteres og svekkes enda mer:
        - Øvrige tiltak etter pbl § 20-1, innenfor hensynsone H570_2 krever reguleringsplan dersom følgende kriterier ikke er oppfylt:

- tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til lokal byggeskikk (plassering, form, takform, målestokk, material- og fargebruk og karakter).

- tiltaket er tilpasset eksisterende bygningsmiljø og områdets historiske karakter som hensynssonen er satt til å ivareta. De innspill som måtte komme fra regional kulturmiljømyndighet eller frivilligheten innen kulturmiljøvernet bør hensyntas.

- tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon, uten flatsprenging og -hogst.

  - Punkt F, kulepunkt 5: Gjelder en hensynssone hvor det også er nasjonale interesser hvor Riksantikvaren har kommet med spesifikke faglige råd som en finner i Askeladden/Kulturminnesøk. Vi ber derfor om noen tillegg slik at setningen blir følgende eller lignende:

    *Tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten og det opprinnelige miljøet rundt, med hensyn til plassering, form, målestokk, høyder, materialbruk, fargevalg og karakter. Tiltaket skal ikke være i konflikt med Riksantikvarens til enhver tid gjeldene offisielle faglige råd for området.*

- Kapittel 3.1 (Estetikk, natur og landskap): Vi ber om nytt kulepunkt eller at det legges til under for eksempel fjerde (4) kulepunkt legge til følgende eller lignende:

  - *I tilfeller hvor en skal foreta nye tiltak der det tidligere er gjennomført uheldige tiltak som har svekket kulturmiljøets egenart skal det gjennomføres by- eller stedsreparasjon i form av tilbakeføring og gjenoppbygging som viderefører den lokale byggeskikken.*

- Kapittel 4.1 (Byggegrenser, generelle bestemmelser): Vi ber om at man tydeliggjør og legger til plan- og bygningslovens §1-8 første ledd, ved å legge til et nytt kulepunkt som sier følgende eller lignende. Dette vil også være av viktighet å få med om vi skal kunne støtte kommunens forslag om å endre på alternativ byggegrense i 100-metersbeltet:

  - *I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*

- Kapittel 6.1 (Parkering, generelle krav): Vi ber om at man tydeliggjør og legger til følgende eller lignende i et nytt kulepunkt:

  - *I tilfeller hvor regional kulturmiljømyndighet mener at kulturmiljøverdier står på spill, kan kulturmiljøverdier hensyntas foran parkeringskrav.*

- Kapittel 10.1 (Forhold som skal avklares - Føringer for særskilte områder): Vi ber om tydeliggjøring i følgende punkter ved å legge til følgende eller lignende:
    - 22 - Knubben: Ber om at det her under klimatilpasning også settes krav til klimagassregnskap. Dette sammen med utredninger for kulturmiljø og landskap må bestilles og utføres av andre enn tiltakshaver og deres planansvarlig
    - 23 - Havstadhalvøya: Ta bort ordet «arkitektur», men i stedenfor skrive i første kulepunkt: «*Hensynssone kulturmiljø beholdes og vil gi føringer for tetthet og god stedstilpasning til lokal byggeskikk.*»
    - 104 - Tangen: *I tilfeller hvor en skal foreta nye tiltak der det tidligere er gjennomført uheldige tiltak som har svekket kulturmiljøets egenart skal det gjennomføres by- eller stedsreparasjon i form av tilbakeføring og gjenoppbygging som viderefører den lokale byggeskikken.*
- Kapittel 10.8 (Universell utforming): Vi ber om tydeliggjøring som også er i tråd med gjeldene lovverk, da vi dessverre har gjort kjedelige erfaringer i Lillesand hvor universell utforming settes opp mot viktige kulturmiljøverdier på svært lite konstruktive måter, istedenfor å løse begge deler på en god måte. Vi ber derfor om en tydeliggjøring som sier følgende eller ligende:
    - *I tilfeller hvor regional kulturmiljømyndighet mener at kulturmiljøverdier står på spill, kan kulturmiljøverdier hensyntas foran krav til universell utforming.*
- Kapittel 4.1 (Hensynssoner - Kulturmiljø, H570_1 og _2): Vi ber om et par tydeliggjøringer som er i tråd med Riksantikvarens faglige råd for kulturmiljøverdier som disse hensynssonene er satt å ivareta. Vi ber derfor om at følgende eller lignende legges til:
    - *I tilfeller hvor en skal foreta nye tiltak der det tidligere er gjennomført uheldige tiltak som har svekket kulturmiljøets egenart skal det gjennomføres by- eller stedsreparasjon i form av tilbakeføring og gjenoppbygging som viderefører den lokale byggeskikken.*
    - *I tilstøtende randområder skal nye tiltak ikke redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.*
    - *Den historiske fargepaletten skal videreføres, eventuelt tilbakeføres på dokumentert grunnlag.*
    - *Tak skal vurderes som del av byens og steders taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved eventuelle nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m., integreres i den arkitektoniske utformingen.*
    - *Bygningsmyndighet kan sette krav til arkitekt- og håndverkskompetanse innen eldre bygg og lokal byggeskikk ved utvendige bygningsmessige arbeid.*
      (Baseres på at det oppstår altfor mange interessekonflikter i hensynssoner,

konflikter som vi mener kunne vært unngått om man hadde satt krav til kompetanse. I disse dager har også Agder fylkeskommune startet et nytt fagskoletilbud i Grimstad, slik at seriøse håndverkere og andre på deltid lett kan videreutdanne seg om de ønsker).

- I andre kulepunkt ser vi at man ønsker å ta ut ordet «*dimensjoner*». Vi er usikre på dette, men for å unngå misbruk ber vi om at man legge til ordet «*bredde*», slik at man får «*høyder/bredder*».

I tillegg ber vi om at en ser på følgende temaer og utbedrer eksistereden / lager nye bestemmelser for følgende:

- Uteservering: De fleste bygninger i Arendals sentrumsområde har antikvarisk verdi. I områder med kulturhistorisk verdi og for bygninger med antikvarisk klassifisering skal det tas særlige hensyn. Hensynene kan gjelde valg av farger, materialer og utstyr, men også brannvern og offentlighetens fremkommelighet. Det kan også få betydning for mulig størrelse og plassering av uteserveringsarealet, eller for eksempel størrelse og plassering av utstyr foran fasader.

  Dessverre opplever vi at situasjonen spesielt i Arendal sentrum har tatt en negativ retning. I Arendal sentrum sine bevaringsområder opplever vi flere uteserveringsområder som holder svært lav kvalitet og det må være lov til å stille spørsmål om ikke tålegrensen er nådd og om rammeverket er adekvat og fungerer som ønsket.

  Hvis rammeverket anses godt nok er det viktig at kommunen er nøye med sin veiledningsplikt når det gjelder utleie av grunn og i tillegg foretar kontroller. Det er uklart for oss hvordan dette i dag organiseres i Arendal kommune, men er det andre enn byggesaksavdelingen som håndterer dette så burde det vært naturlig at også byggesaksavdelingen og fylkeskommunens kulturmiljøvernavdeling ble involvert på et tidlig tidspunkt.

  *Vi ber derfor om at man snarest ser nærmere på rammene for 1) utleie av gateplan (offentlig rom), 2) oppføring av det som oppleves som tilbygg, 3) tidsbegrensninger for midlertidige tiltak, 4) utformingen av uteserveringsområdene, og 5) hvis mulig, ber vi om at det lages bestemmelser som inkluderes i kommuneplanbestemmelsene for hensynssone bevaring H570 som vil sikre bedre kvalitet i de mest sårbare miljøene.*

  Følges ikke gjeldene bestemmelser eller reguleres det ikke betydelig tydeligere og bedre, risikerer man at kulturmiljøverdier av nasjonal interesse fragmenteres og svekkes. Vi oppfordrer til at man ser til veileder for uteservering i Halden eller estetisk plan for Oslo sentrum som viser mange gode løsninger, samt gjerne at en også kontakter plan- og bygningsavdelingen i Risør kommune for å se hvordan de har løst disse utfordringene.



Eksempel på Tyholmen som viser et uteserveringsområde med lave kvaliteter som bidrar til å svekke kulturmiljøet.




Eksempel i Pollen som viser et uteserveringsområde med lave kvaliteter som bidrar til å svekke kulturmiljøet.

- Krøgenes: I kapittel 6.5 (Sone med felles krav - Krøgenes) ber vi om en tydeliggjøring. På Krøgenes har man i dag et område avsatt til hensynssone bevaring H570 som har store kulturmiljøverdier. Det er viktig at utviklingen her og i randområdene tilpasses slik at kvalitetene i hensynssonen ikke svekkes. Vi ber derfor om at man i dette feltet også inkluderer følgende eller lignende:
    - *«Det kan ikke vedtas reguleringsplaner på Krøgenes før områdeplan er vedtatt. Kulturmiljøverdier og god stedstilpasning til den historiske bebyggelsen skal særlig hensyntas».*

## NYE HENSYNSSONER

- Landbruksbygg:
  Bygninger i jordbruket slik som eldre uthus, fjøs og andre landbruksbygg generelt har i Norge oftere og oftere blitt en truet type kulturminner etter tiår med færre og færre aktive bruk. Fortsatt står en del, men mange av disse står til sterkt forfall og flere ønskes revet. Eldre landbruksbyggene som fortsatt står må derfor anses som viktige kulturminner fordi det bidrar til å fortelle hvem vi i Norge har vært og hvilken betydning disse har hatt for Norge som nasjon. Bygningene kan også i en beredskapssammenheng være viktige. Alt dette er i tråd med St. Melding 16 (Nye mål i kulturmiljøpolitikken).

  Riksantikvaren har også i ny bevaringsstrategi for landbrukets kulturmiljø kommet med flere nasjonale føringer for innsatsområder, slik som bevaring og bruk.

  Vi ber derfor om at man nå i denne revideringen i samarbeid med Agder fylkeskommune

dokumenterer og belegger flere landbrukseiendommer i kommunen med hensynssone bevaring H570, slik at disse får en representativ dekning blant kommunens hensynssoner.

- Husmannsplasser:
  Husmannsvesenet var i sin tid svært stort. I 1855 var denne gruppen mennesker nesten like stor som bondestanden. Heldigvis er husmannsvesenet historie, men som kulturminner forteller de en svært viktig historie og dessverre finnes det i dag svært få igjen av disse som kulturminner og de er svært underrepresentert som vernede kulturminner.

  Vi ber derfor om at man nå i denne revideringen i samarbeid med Agder fylkeskommune dokumenterer og belegger husmannsplasser inn i kommunen med hensynssone bevaring H570.

KONSEKVENSUTREDNING - KRØGENES:

Området ligger i/grenser til en viktig hensynssone bevaring H570. Dette mener vi man ikke har tatt tilstrekkelig grad av hensyn til i føringene for det videre arbeidet.

Vi ber om at det tydeliggjøres som en forutsetning at utviklingen ikke skal redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske kulturmiljøet ved Krøgenes. Siden dagens situasjon er rotete i aktuelt planområde, ber vi om at man tenker by- og stedsreparasjon, noe Riksantikvaren definerer som «*Tilbakeføring av bygninger til tidligere tilstand, rekonstruksjon av bygninger eller oppføring av nye bygninger som ivaretar og bygger oppunder miljøers helhet og særpreg.*».

Til slutt takker vi for muligheten til å gi innspill i denne høringen, og vi håper våre bidrag blir hensyntatt i det videre arbeidet med i endringsforslaget til kommuneplanens arealdel for Arendal kommune.

Vi ber om å få mulighet til å uttale oss videre i denne saken, frem til endringene i arealdelens bestemmelser og kart er endelig vedtatt. Ta gjerne kontakt om det skulle være spørsmål slik at disse kan bli oppklart.

Beste hilsen,
Styret i Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag
v/Torgrim Landsverk
Styreleder

KOPI:
- Riksantikvaren
- Agder Fylkeskommune v/Seksjonen for kulturminnevern og kulturturisme
- Fortidsminneforeningen, Agder avdeling



**Fortidsminneforeningen**, Aust-Agder lokallag | Gamle Tollboden, Nedre Tyholmsvei 7 | N-4836 Arendal |
aust-agder@fortidsminneforeningen.no | www.fmfaustagder.no | Bankgiro 2801.57.16306 | Org. nr: NO 995 291 436 MVA

**From:** "Fredrik Dahl-Paulsen" <fredrikdahlpaulsen@gmail.com>
**Sent:** Sun, 14 Sep 2025 14:55:36 +0200
**To:** "Rødbakk, Malene Huvestad" <Malene.Huvestad.Rodbakk@arendal.kommune.no>
**Subject:** Byggegrense til sjø Timberstand

You don't often get email from fredrikdahlpaulsen@gmail.com. Learn why this is important

Hei Marlene og takk for praten på fredag.

Som nevnt, stusser vi litt på byggegrensen for vår tomt, som er et sameier, med 6 eiere, hvor vi har et bryggeanlegg. Nabotomten har byggegrensen ned til snøen, men for vår eiendom er byggegrensen trukket helt opp til veien, slik at hele eiendommen er på innsiden av byggegrensen. Det ville vært naturlig at byggegrensen gikk slik som for vår nabotomt. Er dette noe som endres nå, eller har det vært slik tidligere?

Karen Landmark var i kontakt med dere på fredag, angående samme sak, og hun fikk beskjed om at det foreligger en reguleringsplan hvor byggegrensen på vår eiendom er ned til sjøen. Det vil bli stående, selv om kommunen i arealplanen trekker grensen opp til veien. Hadde området ikke vært regulert, hadde det vært en ny grense som gjaldt. De sa at vi ikke trenger å gjøre noe og at disse endringene ikke vil få konsekvenser for oss. Stemmer det?




--
Vennlig hilsen

Fredrik Dahl-Paulsen
Tollef Omholts vei 10
4818 Færvik
Telefon: +47 91382759

**From:** "Stein Olav Kjerland" <Stein.Olav.Kjerland@glitrenett.no>
**Sent:** Mon, 8 Sep 2025 12:18:42 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan
**Categories:** KS

You don't often get email from stein.olav.kjerland@glitrenett.no. Learn why this is important

Hei

Innspill til KP for Arendal. Siden dette er en revisjon på enkelte tema har jeg fokusert på plankart og bestemmelser:

Det er godkjent konsesjon og detaljplan ny 132 kV-linje inkl. omlegging og midlertidig linje strekke fra Bøylestad til Eyde, samt godkjent konsesjon for ny stasjon ved Longum nord. Vi ber om at våre nylige godkjente anlegg legges inn i plankartet med hensynsone H-370 i bredde på 16 meter fra midt linje. Totalt 32 meter.

I delfelt NÆ 32 planlegges det for etablering av ny stasjon Longum nord. Her anbefaler vi at hensynsonen H-370 utvides sørover mot Stortjern og også noe mot nord for å ivareta stasjonsplasseringen. Dette ber vi om for å sikre at arealbeslag gitt i konsesjon og fremgår av kommuneplanens arealdel. Det er videre viktig for Glitre Nett at våre fremtidige anlegg ikke bygges inn. Vi ønsker derfor å sikre arealer fra konsesjonene slik at konkrete vurderinger rundt arealbehovet blir sikret i involvering i arbeidet med detaljregulering. Bestemmelse *10.1 nr. 89 Longum nord – næring/kombinert formål (NÆ32 og KBA55)* tredje siste kulepunkt: Agder Energi kan byttes ut med Glitre Nett ev. med anleggs- og ledningseier. Videre anbefaler vi at formuleringen spesifiseres «*... må godkjenne bredden på faresone og ev. anleggsarbeider og tiltak innenfor sonen.*»

I den generelle bestemmelsen *1.7 Kraftledning* anbefaler Glitre Nett at formuleringen spesifiseres til følgende: «*Innenfor hensynsonen H-370 er det ikke tillatt med ny bebyggelse. Alt anleggsarbeid og tiltak i terrenget skal på forhånd avklares med anleggs- og ledningseier.*»

Med vennlig hilsen/Best regards,
**Stein Olav Kjerland**
Prosjektingeniør
+4740857755

**Glitre Nett AS**

www.glitrenett.no



**From:** "Bekken, Ola Skei"
**Sent:** Fri, 19 Sep 2025 13:54:15 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Cc:** "Rødbakk, Malene Huvestad" <Malene.Huvestad.Rodbakk@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan fra Grimstad kommune
**Categories:** KS

Grimstad kommune Plan og miljøutvalget har gitt følgende høringsinnspill:

*Grimstad kommune har ingen merknader til Arendal kommunes forslag til kommuneplanens arealdel slik den foreligger på høring.*

Utdrag fra protokollen:

**25/23 Arendals kommuneplan - Høringsinnspill**

| | |
|---|---|
| **Arkivsak-dok.** | 25/5109-2 |
| **Saksbehandler** | Ola Skei Bekken |

| **Behandlet av** | **Møtedato** | **Saknr** |
|---|---|---|
| 1 Plan- og miljøutvalget 2023 - 2027 | 18.09.2025 | 25/23 |

**Kommunedirektørens forslag til vedtak**
Grimstad kommune har ingen merknader til Arendal kommunes forslag til kommuneplanens arealdel slik den foreligger på høring.

**Møtebehandling i Plan- og miljøutvalget 2023 - 2027 18.09.2025:**

**Møtebehandling**

**Votering**
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Plan- og miljøutvalget 2023 - 2027 vedtak/innstilling**
Grimstad kommune har ingen merknader til Arendal kommunes forslag til kommuneplanens arealdel slik den foreligger på høring.

Vennlig hilsen
**Ola Skei Bekken**
Kommunalsjef
Samfunnsutvikling

91 74 61 26

www.grimstad.kommune.no



Grimstad

Grindaker as Landskapsarkitekter postboks 1340 Vika 0113 Oslo, Rådhusgata 25
tel. (+47) 23 11 34 40 www.grindaker.no org.nr 944 389 407 MVA

# Innspill kommuneplanens arealplan

Oslo 12.09.2025

Det vises til høring av kommuneplanens arealdel for 2025-2035, der blant annet bærekraftig massehåndtering har vært et prioritert tema i denne revisjonen.

I planbeskrivelsen er det opplyst om at i revisjonen har kommunen, i samarbeid med Norconsult, sett på egnede områder for massemottak. I rapporten til Norconsult identifisert 67 aktuelle områder, der seks av områdene ble vurdert som særlig gode. Det vises til Vedlegg 7 – KU og ROS – massemottak og Vedlegg 16 – Kart over egnede arealer for massemottak. Det opplyses om at et viktig kriterie for område for massemottak var at det skulle være eksisterende gråarealer.

**Merknad knyttet til massemottak:**
Kortfattet:

- Vi spiller inn areal til massemottak på gbnr. 48/1 og 48/3. Arealet er på ca. 211 daa.
- Vi ønsker å få oversendt rapporten til Norconsult, for å se om vårt ønske om område for massemottak er vurdert.

Historikk:
I arbeid med utvikling av Helle næringsområde (NÆ30 og 31 i KPA) har oppdragsgiver, Feiring Miljø AS, tidligere spilt inn areal for etablering av massebehandlingsanlegg, i tilknytting til utvikling av Helle næringsareal. Arendal kommune hadde i 2023 formøter med Statsforvalteren i Agder om innsigelsesområder til kommuneplanens arealdel 2022-2023. Kommunen gjorde justeringer for å komme i mål med innsigelsesområdene. Endringene var i hovedsak å ta ut arealet som er foreslått til et massebehandlingsanlegg. Endringene ble begrunnet i verdien av myrområdene som ligger nordvest i planinnspillet, samt at kommunen så et behov for å utarbeide en massebehandlingsplan, som vurderer det konkrete massebehandlingsbehovet i kommunen og egnede beliggenheter til et slikt anlegg, før dette arealet eventuelt avsettes i kommuneplanen.

Innsigelsen til arealinnspillet for Helle 2 var først og fremst knyttet til et manglende kunnskapsgrunnlag og verdien av myrområdene, som ligger innenfor området avsatt til massebehandling. Det ble sendt over KU for naturkartlegging, som svarte ut innsigelsen, men oversendelsen skjedde så tett opp til dialogmøtet at Statsforvalteren ikke hadde anledning til å gå gjennom grunnlaget før møtet. Vi mener at dette kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig å vurdere området på nytt.

Foreslått massemottak på gbnr. 48/1 og 48/3:
Nå med fart i reguleringsprosessen på Helle samt ny fylkesvei som er regulert, spiller vi inn et område for mulig massemottak mellom E18 og Helle næringsområde. Vi mener at det av tidsmessige grunner er fornuftig å sikre egnede arealer til massemottak i forbindelse med denne rulleringen av kommuneplanen.

Foreslått areal til massemottak er i direkte tilknytning til næringsarealene, med adkomst fra ny fylkesvei. Areal til massemottak som er ønsket avsatt i kommuneplanens arealdel er ca. 211 daa på eiendom gbnr. 48/1 og 48/3. Det er innenfor samme eiendommer som Helle næringsområde.

Behovet for massemottak er nå

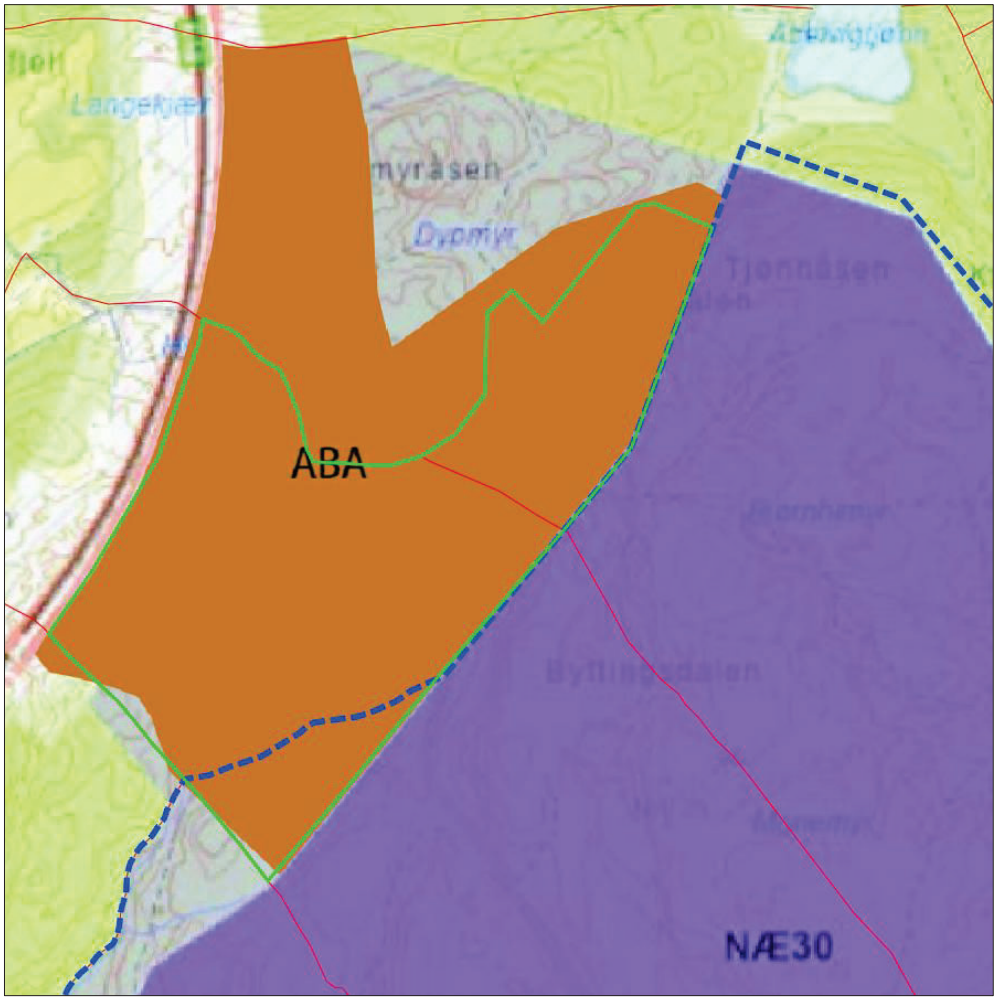
Vi har i tidligere oversendelser vist til at det er et behov for håndtering av masser i regionen, som følge av den pågående næringsutviklingen i kommunen. Med foreslått utvikling i kommunen vil foreslått areal til massemottak kunne medføre positive konsekvenser for håndtering av masseoverskudd, sikre en optimal massebalanse for den lokale næringsutviklingen, og kan bidra til å løse et samfunnsproblem innen massehåndtering for regionen i en periode.

Etableringen av næringsområdene og veibyggingen skjer i dag og det er signalisert at begge prosjektene har overskuddsmasser som må transporteres ut av området. Satt på spissen er det allerede fra i morgen et behov for å lagre eller deponere masser. Uten å ha avsatt egnede arealer i kommuneplanen vil disse massene representere en kostnadsøkning for utviklingsaktørene i kommunen, ved at de må frakte masser til egnede anlegg utenfor kommunen. Dette bidrar videre til et økt klimagassutslipp, til unødvendig transport av masser, en økt belastning på lokalveinettet og lokalmiljøet, og en generell belastning på kommunens innbyggere.

Beliggenheten ved E18 og i direkte tilknytning til et av de største satsningsområdene i kommunen, gjør området til et naturlig sted å anlegge et massemottak. Området ligger også godt skjermet fra naboer, og vil dermed ikke være sjenerende for omgivelsene. Bruken vil ikke gi særlig støyproblematikk, da området vil ligge omringet av vei og annen næringsvirksomhet. I tillegg til at anlegget vil ligge sentralt for kortest mulig transportavstand for massene vil transporten inn til massemottaket heller ikke belaste lokalveinett eller naboer. Å plassere et massemottak her vil være positiv med tanke på areal- og transportplanlegging, og at området kan benyttes til gjenvinning av byggematerialer som kan benyttes tilbake i utviklingen av Helle næringsområde. Det er lite myke trafikanter i dette området. Adkomsten til området vil skje fra ny fylkesvei. Her er ingen stedsstruktur som vil bli påvirket av bruken. Ny fylkesvei vil også gå til Eyde havn.

Avgrensning av foreslått areal til masemottak:

Nedenfor vises foreslått avgrensning av massemottak markert med lys, grønn strek. Blå strek er planavgrensningen for Helle 2 (pågående reguleringsplanprosess). I sør er det en overlapp på grunn av motfylling fra næringsområdet. Oransje flate er tidligere innspill til areal for massebehandlingsanlegg.




Vurdering av myra

I KU for naturkartlegging, i forbindelse med reguleringsplan for Helle, er myrområdene Øygårdsmyra vurdert å ha middels verdi. Området er grøftet og plantet til med skog. Selv om myra fortsatt har en funksjon som CO2-lager, er denne funksjonen redusert, som følge av tiltakene. KU-en påpeker at nedbygging av myra er et av mange små inngrep, som bidrar negativt til karbonregnskapet i Norge.

Selv om det prinsipielt er negativt å bygge ned myrområder, må dette veies opp mot de positive aspektene ved et massemottak. I første omgang er det både samfunnsmessige og økonomiske gevinster ved å etablere et massemottak i nærheten av utviklingsområder i kommunen.

Etterbruk ved istandsatt areal

Videre vil det være mulig å legge til rette for en etterbruk av området. Et alternativ vil være å tilrettelegge og istandsette mottaksareal for dyrka mark eller fôr/beiteareal og reetablere landbruksformål. Reetableringen kan gjøres ved å bruke massene fra myra som topplag, over

deponiet. Området kan også ta imot egnede jordmasser fra andre steder der utbygging er i konflikt med dyrka mark/beite. Dette kan være et bidrag til å øke andelen landbruksområder i regionen, i en tid der dyrkamark bygges ned og er en presset ressurs.

Oversendelse av rapport utarbeidet av Norconsult:
Det vises også til at i planforslaget foreslår administrasjonen nå Eyde Energipark 3 og Longum nord som aktuelle områder for massemottak. Disse områdene er foreløpig ikke gråe arealer, men regulert til henholdsvis renovasjonsanlegg og industri/lager. Vi mener derfor at dette innspillet til foreslått areal til massemottak bør vurderes selv om det ikke er et grått areal i dag. Vi ønsker også å få oversendt rapporten til Norconsult, for å se om foreslått areal til massemottak er vurdert av administrasjonen/Norconsult.

Mvh,

Julian Skytterholm
Arealplanlegger

**From:** "Knutsen, Halvor" <Halvor.Knutsen@hi.no>
**Sent:** Tue, 27 Jan 2026 08:26:03 +0100
**To:** "Rødbakk, Malene Huvestad" <Malene.Huvestad.Rodbakk@arendal.kommune.no>; "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Cc:** "Blomberg, Nina" <Nina.Blomberg@arendal.kommune.no>
**Subject:** merknad kommuneplan Vedrørende byggegrense og arealformål for 213/154

Til Arendal kommune v Malene Huvestad
Cc Nina Blomberg

**Vedrørende byggegrense og arealformål for 213/154**
Vi viser til pågående arbeid med kommuneplanens arealdel. Selv om den formelle høringsfristen er passert, sender vi denne merknaden nå da planprosessen har stanset opp grunnet statlige innsigelser. Vi ber om at kommunen vurderer vårt innspill før endelig vedtak.

Ulik behandling av byggegrense mot sjø:
Det reises spørsmål ved hvorfor den nye byggegrensen mot sjø på denne tomten er lagt lenger inn enn den generelle 100-metersregelen, og lenger inn enn for naboeiendommer rett mot nord. Vi opplever dette som en urimelig streng regulering sammenlignet med bebyggelsesstrukturen i nærområdet. Vi ber om at byggegrensen harmoniseres slik at 100-metersgrensen legges til grunn, noe som vil muliggjøre én enebolig på tomten.

Tomtens historikk og sosiale hensyn:
Eiendommen har over lang tid vært avsatt til boligformål (gul sone). Nåværende eier, Kobro, mottok i sin tid (1978) denne tomten av sin mann som en økonomisk sikring og kompensasjon for at hun var hjemmeværende mens han arbeidet. Intensjonen har hele tiden vært at denne tomten skulle kunne realiseres. At man nå står i fare for å miste denne retten grunnet en særskilt streng byggegrense, oppleves som svært urettferdig og inngripende.

For å minimere belastningen på strandsonen og landskapet, planlegges følgende grep:
Plassering: Ny bolig planlegges trukket frem mot veien og lagt bak den naturlige kollen i terrenget for å skjerme visuelt fra sjøen som er innenfor 100m belte.
Terreng: En stor del av tomten mot veien består av sprengstein fra da den opprinnelige boligen ble bygget. Utnyttelse av dette arealet vil derfor ikke medføre urimelige inngrep i urørt natur.
Omfang: Vi erkjenner at utvikling som krever større detaljreguleringsplan kan være krevende. Vi søker derfor i første omgang åpning for kun én enebolig, da dette vil ha lavest påvirkning på trafikk, veibredde og eksisterende bebyggelsesstruktur.

Vi anmoder kommunen om å justere byggegrensen i kommuneplanen slik at 100-metersregelen følges på lik linje med naboeiendommer. Dette vil muliggjøre en fornuftig utnyttelse av en tomt som lenge har vært tiltenkt boligformål, uten å komme i konflikt med de overordnede hensynene til strandvern og estetikk.

Vi håper på en positiv vurdering av denne merknaden.

Med vennlig hilsen,

Halvor Knutsen
Tromøy Kirkevei 55
Nær venn av familien og i samråd med dem

Arendaldal kommune,
Plan, bygg og eiendom,
v/ Kristin Fløystad

Dato: 15.01.2026

**Anmodning om mindre justering av grense mot sjø.**
**Sted: Martesskjær – Gnr/Bnr 308/17, Sandvigveien 195, Hisøy.**

Det vises til foreløpig utkast til Kommuneplanens arealdel: Alternativ byggegrense mot sjø.

For denne eiendommen er grensen lagt i husets frontvegg mot sjø. Dermed er verandatilbygget som stikker frem på denne fasaden ikke kommet med innenfor grensen.

**Kort om husets historie.**
Eiendommen «Martesskjær» ble bebygget på slutten av 1600-tallet, antagelig med et gavlhus vendt mot sjøen slik tradisjonen var. I årene 1830-32 ble huset kraftig ombygd. Galvhuset ble revet, men kjelleren med bakerovnen ble innlemmet i et nytt huset i to etasjer i empirestil, slik det fremstår i dag.

I 1860-70 årene fikk huset påbygd et verandatilbygg i to etasjer på sjøsiden, oppført i datidens typiske sveitserstil. Med tak i høyde med hovedtaket. Se foto tatt fra sjøsiden.

Omkring 1940 ble andre etasje på verandatilbygget revet, antagelig på grunn av råteskader. Slik står huset i dag med et verandatilbygg i første etasje. Se foto tatt i 2013 (Agderposten). Eieren har planer om å tilbakeføre verandatilbygget i sin opprinnelige form.

**Justering av byggegrense mot sjø.**
Verandatilbygget er en uløselig del av husets arkitekturhistorie, og har vært der i omkring 160 år. Det bør derfor absolutt innlemmes i byggegrensen mot sjø.

**Det anmodes herved om at Alternativ byggegrense mot sjø justeres slik at verandatilbygget ligger innenfor denne grensen. Se kartskisse.**

Med vennlig hilsen, på vegne av eier

_____
Sivilarkitekt Hans Olaf Aanensen
Arkitektfaglig konsulent

Sendt:
Arendal kommune, post@arendal.kommune.no
Kristin Fløystad, kristin.floystad@arendal.kommue.no
Kopi til:
Terje Bodin Larsen, tbl@ads.no



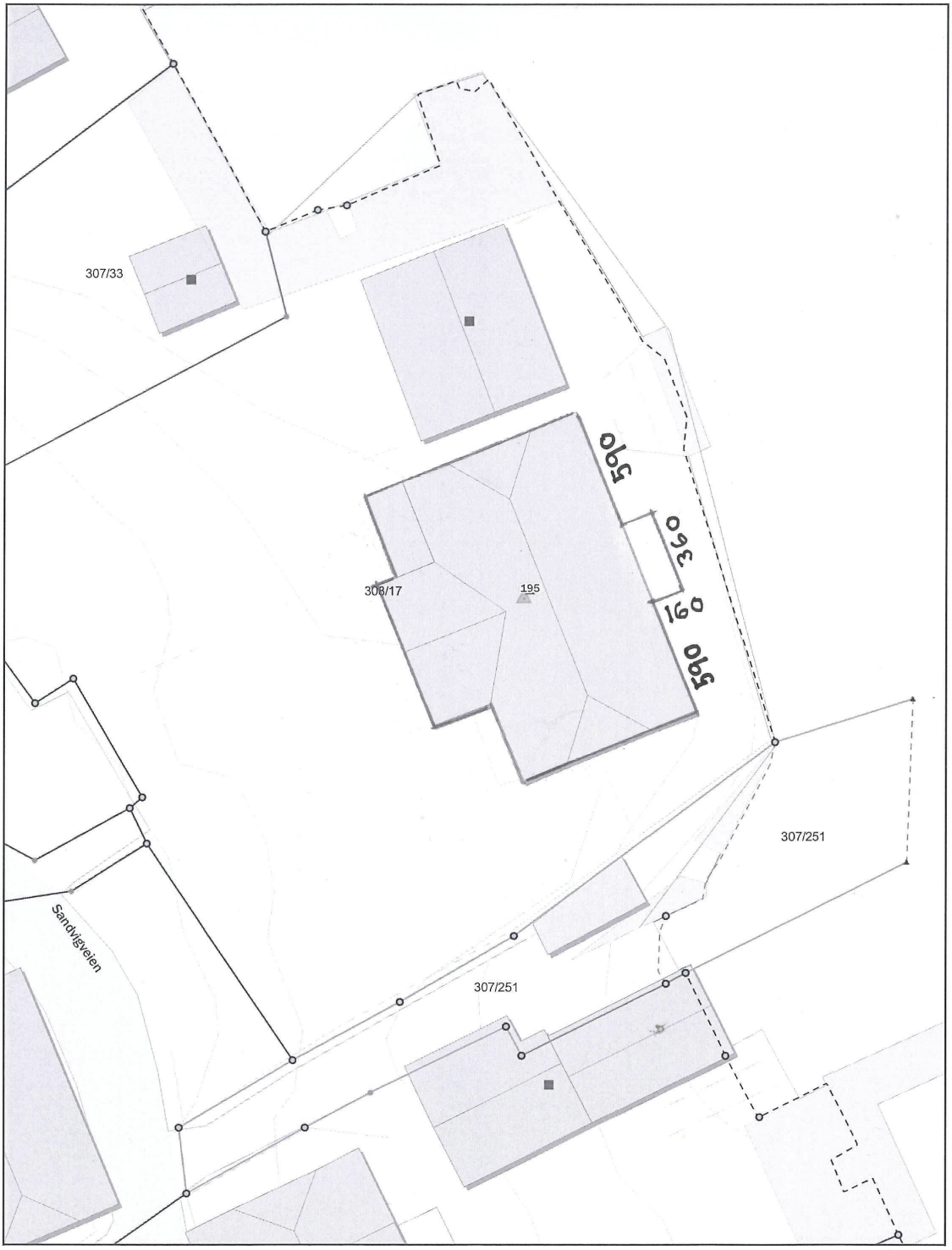


HANS OLAF AANENSEN – SIVILARKITEKT MNAL
Adresse: Vesterveien 235 – 4817 His - Org. nr. 895 544 512 MVA - Mobil +47 97536148 - E-post: hoaan@online.no

# Kartutsnitt GNR/BNR 308/17 – UTSTIKK VERANDA

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum 04.01.2026

Dato: 04.01.2026 Omtrentlig målestokk: 1:241 Koordinatsystem: UTM-32N




Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

HANS OLAF AANENSEN – SIVILARKITEKT MNAL
Adresse: Vesterveien 235 – 4817 His - Org. nr. 895 544 512 MVA - Mobil +47 97536148 - E-post: hoaan@online.no

**From:** "Haakon Blakstad" <haakon.blakstad@gmail.com>
**Sent:** Tue, 9 Sep 2025 15:37:21 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan
**Categories:** KS

You don't often get email from haakon.blakstad@gmail.com. Learn why this is important

Jeg vil gjerne komme med et innspill til kommuneplanens arealdel som skal revideres og nå er på høring.

Mitt innspill gjelder høringsforslaget for **LNF-spredt**.

Jeg synes høringsforslaget er både fornuftig og pragmatisk, og har derfor ingen motsigelser. Jeg har imidlertid et forslag til å inkludere en eiendom som ikke er med i det foreslåtte kartet for LNF-spredt, av spesielle hensyn.

Vår familie eier eiendommen Storeng på Tromøya (omfatter gårds- og bruksnr 206/24, 206/608, 206/632 og 207/3), og har jobbet med en plan for å finne ny bruk til den gamle låven på eiendommen, som vi ønsker å bevare. Siden landbrukssjefen allerede har konstatert at låven hverken er en hensiktsmessig landbruksbygning eller en ressurs i gårdsdriften så vil vi foreslå at denne omfattes av den nye planen for LNF-spredt.

Man kan for eksempel klassifisere den ca 52 daa store eiendommen med låven (206/24) som LNF-spredt mens man lar de andre eiendommene/teigene forbli LNF (det er hovedsakelig de som inneholder dyrket mark).

Ellers ser jeg i høringsforslaget at det vurderes metoder for ytterligere å klassifisere eiendommer større enn 5 daa, for eksempel ved å merke en avgrenset del av en eiendom som LNF-spredt, uten at resten av eiendommen endres. Dette kan også være et alternativ, hvor kun låven endres til LNF-spredt, mens resten av eiendommen den befinner seg på forblir som før.

Slik vi ser det vil disse forslagene være pragmatiske tilnærminger som kanskje vil gjøre det enklere å bevare låven i tråd med lokale og nasjonale interesser. Vi ber derfor om at det kan vurderes som en mulig løsning.

Med vennlig hilsen
Haakon Blakstad

**From:** "Ingunn Hylen Thomassen" <ingunn@trafoarkitektur.no>
**Sent:** Thu, 11 Sep 2025 14:40:48 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Cc:** "John Thomassen (jo-sigt@online.no)" <jo-sigt@online.no>
**Subject:** Innspill til kommuneplanens arealdel 2025
**Attachments:** 220729 følgebrev søknad.pdf, Vedlegg D1 Situasjonsplan.pdf, Vedlegg E1 Kartutsnitt 211-64.pdf, Vedtaksbrev - 211-1, 2 og 7 - Hoveveien 28 - Arealoverføring - John Sigurd Thomassen.PDF
**Categories:** KS

Arendal kommune 11.09.2025

Innspill til kommuneplanens arealdel på vegne av John Sigurd Thomassen, eier av gnr. 211 bnr. 1,2 og 7.

I forbindelse med arveoppgjør i familien søkte vi om grensejustering mellom eiendom gnr. 211/1,2 og 7 og 211 bnr. 64. Vi fikk avslag på søknad om dispensasjon fra 100- meters beltet, viser til sak nr. BYGG -22/13045.

Hensikten med vår søknad var kun en arealoverføring mellom 2 søsken i forbindelse med et arveoppgjør, det var ingen hensikt med nye tiltak eller endret bruk av arealet.

Vi ber derfor om at ny kommuneplanens arealdel kan gi rom for slik grensejustering innenfor det aktuelle området, uten krav om søknad om dispensasjon, slik at arveoppgjøret kan avsluttes og dokumenteres for fremtiden.

Vi legger ved søknadens følgebrev og kartvedlegg, samt avslaget fra kommunen.

Med vennlig hilsen

Ingunn Hylen Thomassen
tlf. mob. 92082694 | kontor 40 00 90 25

TRAFO arkitektur
www.trafoarkitektur.no

**From:** "Jostein Myhre" <jos.myhre@gmail.com>
**Sent:** Fri, 5 Sep 2025 09:27:54 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealdel

You don't often get email from jos.myhre@gmail.com. Learn why this is important

Hei

På kommunekart over "Spredt boligbebyggelse 1 - Nåværende" så er ikke eiendommen gnr. 15 bnr. 4 kommet med som "LNF-spredt". Denne eiendommen er utskilt fra gnr. 15 bnr. 1 med samme formål som gnr, 15 bnr. 2 og bnr. 3..Begge disse er markert i kart som "LNF-spredt". Ber om at disse eiendommene får lik status i kommuneplanen.

Jeg ber om at dette tas inn i prosessen fremover.

mvh
Jostein Myhre
Eier av gnr. 15 bnr. 1.

**From:** "Kjeld Stub" <stub.kjeld@gmail.com>
**Sent:** Thu, 28 Aug 2025 13:04:37 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Cc:** "Sissel Stub Horgen" <sshorgen@gmail.com>; "lisbethaug" <lisbethaug@live.no>; "Marit Stub" <stub.marit@gmail.com>; "'Paula Stub'" <paulaogkjeld@gmail.com>
**Subject:** Innspill komuneplanens arealdel
**Attachments:** Kart vedlegg.pdf
**Categories:** EOR

You don't often get email from stub.kjeld@gmail.com. Learn why this is important

**FORSLAG AREALPLAN – ALTERNATIV BYGGEGRENSE**

Det vises til forslag til ny arealplan for deler av Arendal kommune med høringsfrist 12 september for eventuelle kommentarer eller merknader.

Planen foreslår etablering av en alternativ byggegrense mot sjøen for blant annet å ivareta intensjonen om en hensiktsmessig bebyggelse langs sjøen og standardisering av byggesaker med færre dispensasjonssaker som uthuler formålet med gjeldende lovverk.

Vi tillater oss å foreslå en mindre justering av den foreslåtte alternative byggegrensen på vår eiendom: **Østre Tromøy vei 669. Gnr 221 Bnr 167 og 485.**

Dagens bolig fra 1963 har et boligareal på 87kvm i første etasje og 18 kvm i andre etasje. Kjelleren er en rå-kjeller for boder og lagring. Boligens standard innvendig er fra 1963 og det er ønskelig å utvide første og andre etasje for å få en tidsmessig og hensiktsmessig boligløsning.

Vi foreslår derfor at det legges til rette for å kunne utvide boligens areal med ca 30 kvm i hver etasje som en forlengelse av boligen mot nord-øst. Dette for å unngå en omfattende dispensasjonsprosess. Jfr vedlagte kart hvor den stiplete linjen viser planens foreslått alternativ byggegrense og hvor den heltrukne linjen viser vårt forslag til byggegrense. Dette innebærer at foreslått byggegrense skyves 4,5 m mot nord-øst i forkant av bygget.

Vi antar at dette ikke får konsekvenser for allmenheten eller friluftsinteresser da tomten nord-øst for boligen er sterkt skrånende, bevokst og vanskelig fremkommelig.

Familiens øvrige eiere av eiendommen er kopiadressater på denne emailen.

Med vennlig hilsen

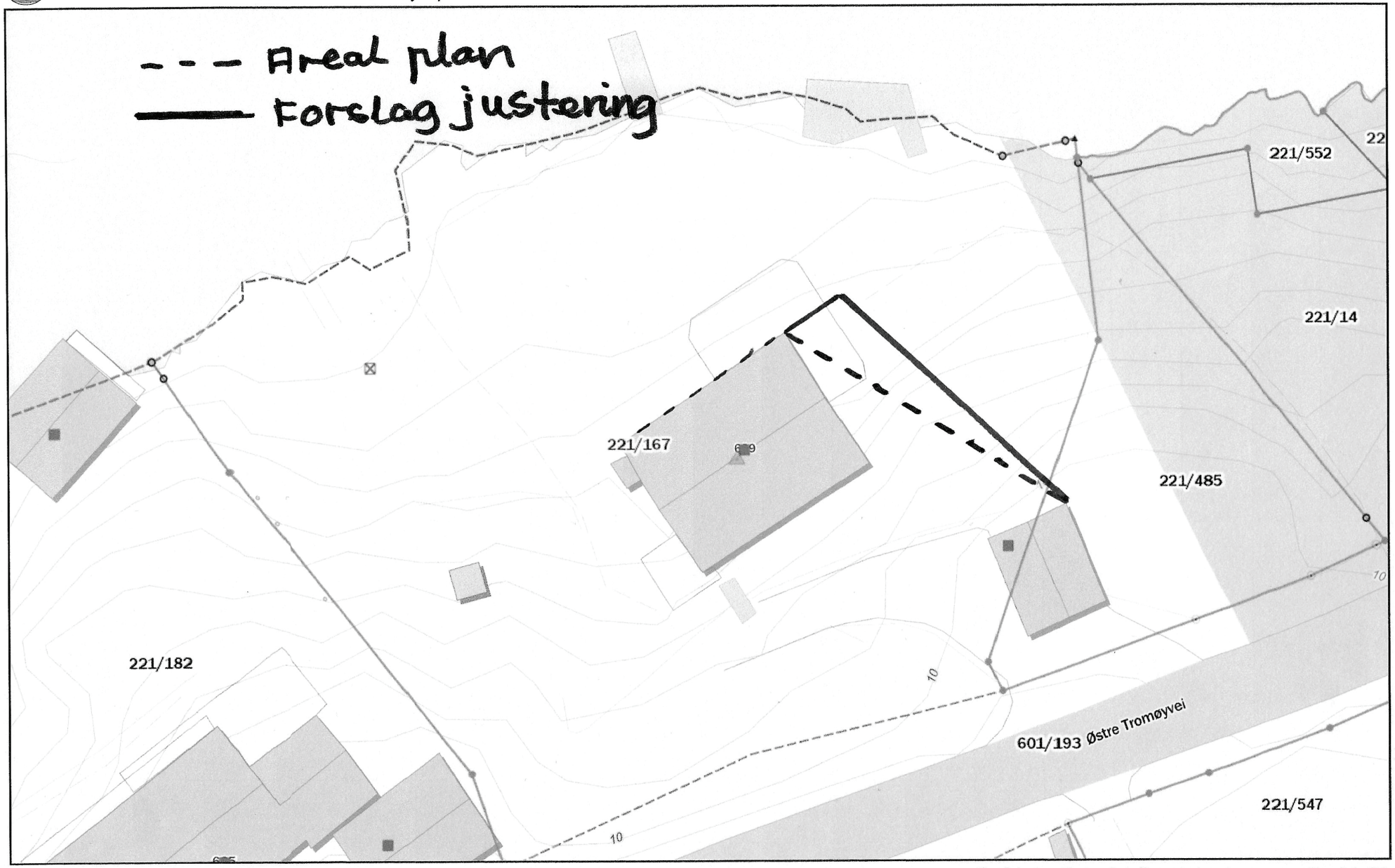
Kjeld Stub

Stub.kjeld@gmail.com Mobil 91559762

# Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 23.08.2025 Omtrentlig målestokk: 1:305 Koordinatsystem: UTM-32N






Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

**From:** "Kjetil" <kjetil@flateboe.no>
**Sent:** Thu, 11 Sep 2025 21:58:11 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan
**Categories:** KS

You don't often get email from kjetil@flateboe.no. Learn why this is important

Innspill til kommunedelplan 2025

Innspill gjelder Flosterøyveien 156 Gårdsnr 67 Bruksnr 11.
Eiendommen består av ett bolig hus i tillegg til 4 bygg, garasje, låve, båtbu og ett tidligere sagbruk. Alle bygninger utenom garasje er av eldre dato, hvor 3 av bygningene er over 100 år gamle. En stor del av bygningsmassen vil trenge/ trenger vedlikehold og modernisering som blir søknadspliktig, i og med at all bygningsmasse ligger innenfor 100 meters belte så kreves det pr i dag dispensasjonssøknad.
Nabo eiendom som tidligere ble skilt ut i fra 67/11 er markert som LNF-spredt i Kommuneplan revisjons kart.
Eiendommen er på ca 92 mål ikke drivbar kupert skog og opparbeidet areal rundt bolighus. Har ikke vært landbruk på eiendommen i moderne tid.

Ønsker med dette å bli likebehandlet med eksisterende boliger i LNF opp til 5 dekar som har fått nytt formål; LNF-spredt. Dette kan løses ved å definere ett området på opp til 5 dekar rundt bebygget området på lik linje som andre grensesettinger som blir satt uavhengig av eiendomsgrenser.
Imøteser gjerne en befaring.

Mvh
Kjetil Flatebø

**From:** "Kjetil Helberg" <kjetil@helberg.no>
**Sent:** Fri, 12 Sep 2025 12:31:08 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan Sandvigheia 20 G/br. nr. 306/257
**Attachments:** innspill til byggegrense ved sjø.jpg

You don't often get email from kjetil@helberg.no. Learn why this is important

Hei, vi ser at det er nødvendig å komme med et innspill til Kommuneplanens arealplan for byggegrense fra sjø.
Slik forslaget til kommunen til ny byggegrense er satt opp i dag, vil deler av hus/terrasse falle utenfor byggegrense. Det virker lite hensiktsmessig.
Huset vårt ligger på en kolle og det er naturlig at vi kan bygge på deler av denne. Vi har f.eks. ikke garasje i dag, og forslaget sperrer for den mest hensiktsmessige plasseringen slik den er tegnet inn i dag.
Vi foreslår derfor å endre forslaget til den svarte markeringen i vedlagte bilde.

Med vennlig hilsen
Kjetil Helberg
Sandvigheia 20
4816 Kolbjørnsvik
Mob: 94111970

**From:** "Knut Olimstad" <k-olimst@online.no>
**Sent:** Tue, 2 Sep 2025 09:14:32 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealdel

Sender herved over følgende innspill om massemottak.
I forrige runde ble det spilt inn et område nær Eyde material park helle.
Området spilles med dette inn på ny med den dokumentasjonen som ligger fra forrige gang.
Som kjent så ble det reist innsigelser fra statsforvaltningen på dette området men de gikk i hovedsak ut på at andre områder ikke var utredet samt noe på barriere virkning for vilt, men dette bestrides samt at det ikke pekes på i utredningene.
Planforslaget om bærekraftig massebehandling syntes ikke og ta inn over seg det faktum at der kommer en ny veg til Arendal havn og ei heller landbrukets betydning som kunnskapsbasert behandling av uønskede arter. Slik Mattilsynet skriver i sin høringsuttalelse.
En del masser vil det heller ikke være bærekraftig å behandle, men her vil de kunne benyttes til opparbeiding av ny dyrka mark.
Det syntes ikke tilfelle på de andre lokasjonene.
Ber om at innsendte opplysninger fra forrige gang blir lagt med saken.

Mvh Knut Emil Olimstad
Tlf +47 911 17 858

**From:** "Knut Olimstad" <k-olimst@online.no>
**Sent:** Thu, 4 Sep 2025 00:29:45 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Cc:** "Erik olimstad" <erik_olimstad@hotmail.com>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan.
**Categories:** HKA

Innspill til LNF spredt, Harvelandveien 19 er ikke forslått til LNF spredt og dette er vanskelig og forstå og lite konsekvent så lenge både Harvelandveien 20 og 21 er i denne kategorien.
Foreslår med dette at Harvelandveien 19 legges inn som LNF spredt i kommuneplanens arealdel.

Mvh Knut Emil Olimstad
Tlf +47 911 17 858

**From:** "Kristian Falkenberg" <kristian.falkenberg@outlook.com>
**Sent:** Fri, 12 Sep 2025 18:58:19 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill til kommuneplanens arealdel – gnr/bnr 204/64 og 204/75
**Attachments:** Innspill_med_vedlegg_Arendal_med_bilder_og_målebrev.pdf
**Categories:** KS

Hei,

Jeg viser til offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens arealdel. Som eier av eiendommene gnr/bnr **204/64** og **204/75** fremmer jeg med dette et innspill om endring av arealformål:

- 204/64: fra LNF til **Boligbebyggelse**
- 204/75: fra LNF til **Småbåtanlegg/bryggeplass**

Begrunnelsen er at målebrev fra 1971 (204/64) og 1970 (204/75) dokumenterer opprinnelig formål som henholdsvis bolig og bryggeplass. Forslaget er også i tråd med dagens faktiske bruk og omkringliggende arealdisponering.

Vedlagt følger dokument med innspill med tilhørende vedlegg og målebrev.

Jeg ber om at dette tas med i den videre behandlingen av kommuneplanens arealdel.

Med vennlig hilsen

Kristian Falkenberg
Syvstjerneveien 15, 4843 Arendal
kristian.falkenberg@outlook.com / 992 69 211

# Innspill til kommuneplanens arealdel – Arendal kommune

## Innholdsfortegnelse

1. Følgebrev
2. Innspill til kommuneplanens arealdel – Arendal kommune
   - Kartvedlegg (Figur 1–8)
   - Faglige vurderinger (natur, jordvern, kulturminner)
3. Målebrev gnr/bnr 204/64 (1971) – boligformål
4. Målebrev gnr/bnr 204/75 (1970) – bryggeplass

## Følgebrev

Til Arendal kommune – planavdelingen

Jeg viser til offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens arealdel. Som eier av eiendommene gnr/bnr 204/64 og 204/75 fremmer jeg med dette innspill til endring av arealformål.

Bakgrunn:
- For eiendom 204/64 foreligger målebrev fra 1971 som angir boligformål.
- For eiendom 204/75 foreligger målebrev fra 1970 som angir bryggeplass.
- Begge eiendommene står i dag som LNF i gjeldende kommuneplan.

Foreslått endring:
- 204/64 endres fra LNF til Boligbebyggelse.
- 204/75 endres fra LNF til Småbåtanlegg/bryggeplass.

Begrunnelse:
- Området rundt 204/64 er allerede utbygget med boliger.
- Rundt 204/75 finnes det flere brygger og båtfester.
- Endringen støttes av de opprinnelige målebrevene.

Vedlagt følger utfyllende notat med kartutsnitt, analyser og målebrev.

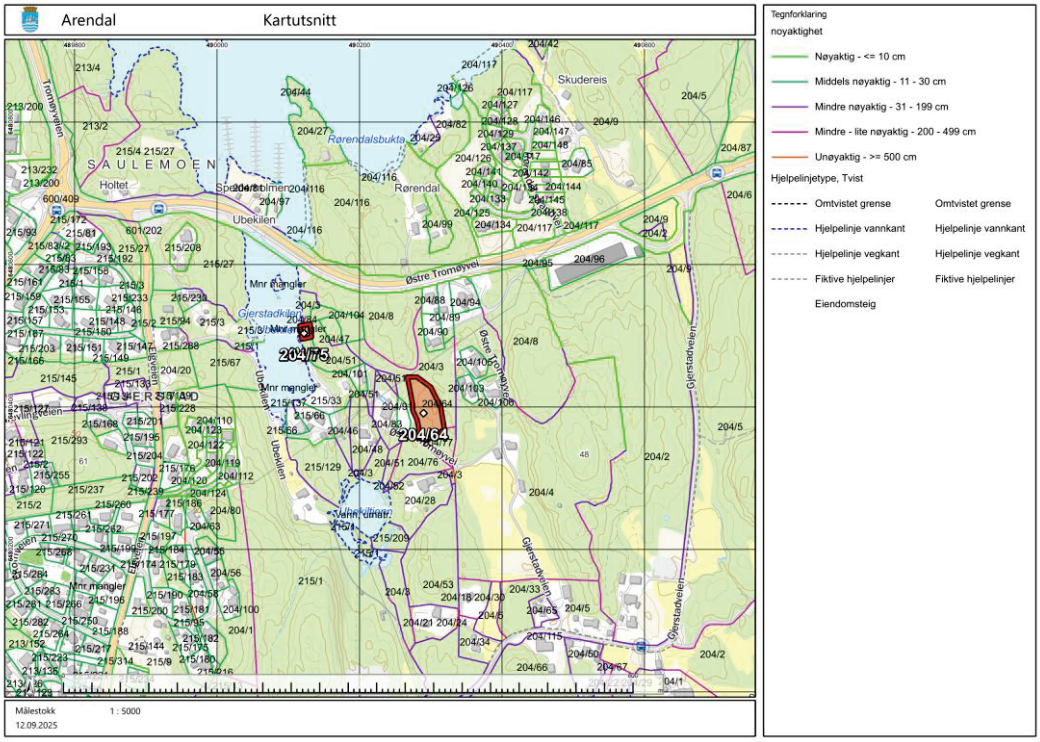
Med vennlig hilsen
Kristian Falkenberg
Syvstjerneveien 15, 4843 Arendal
kristian.falkenberg@outlook.com / 992 69 211

## Innspill – Hoveddokument

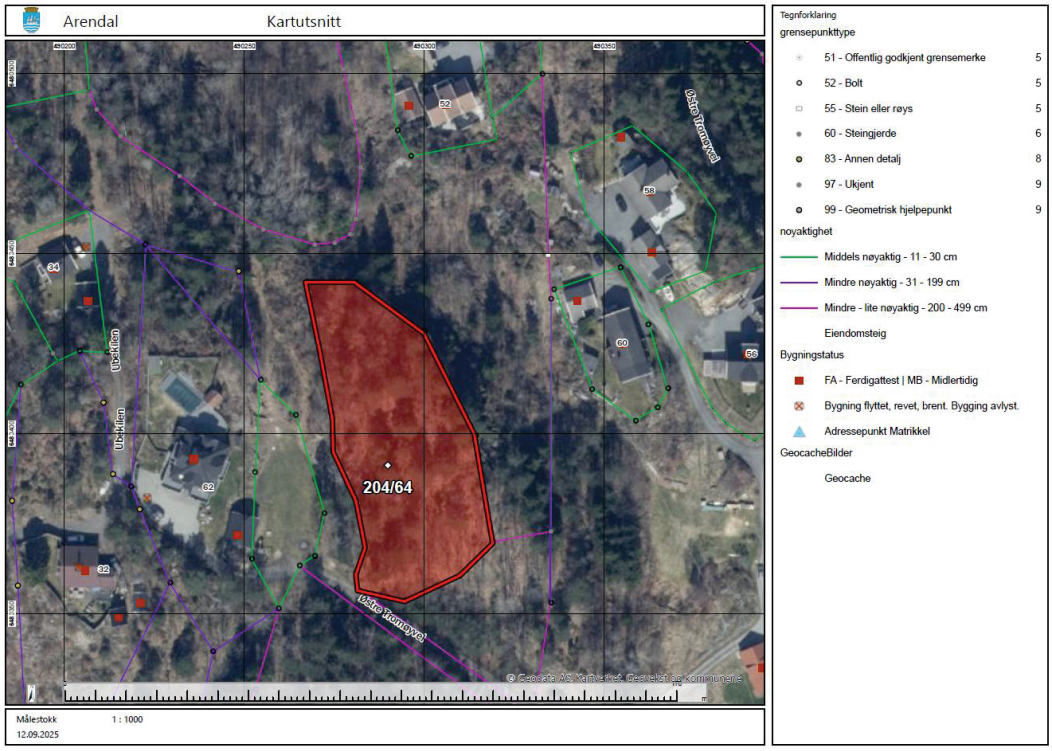
Målebrev fra 1971 (204/64) og 1970 (204/75) dokumenterer at intensjonen var boligformål (204/64) og bryggeplass (204/75).
Området rundt 204/64 er allerede preget av noe boligbebyggelse. Rundt 204/75 finnes brygger og båtfester.
Endring vil gi konsistens mellom formål, faktisk bruk og omkringliggende arealbruk, samt redusere dispensasjonsbehov.

## Kartvedlegg

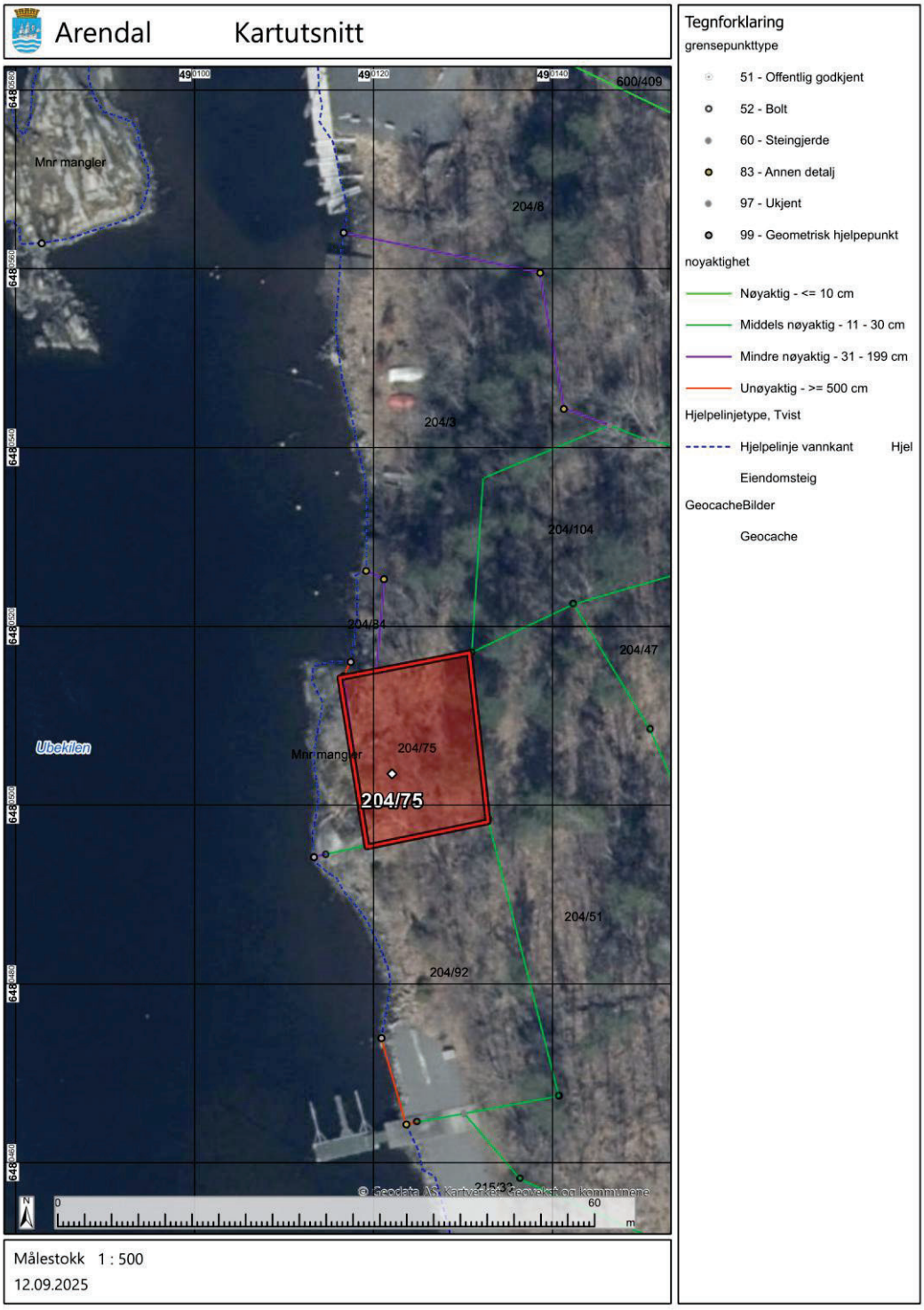
Figur 1: Oversiktskart med begge eiendommene



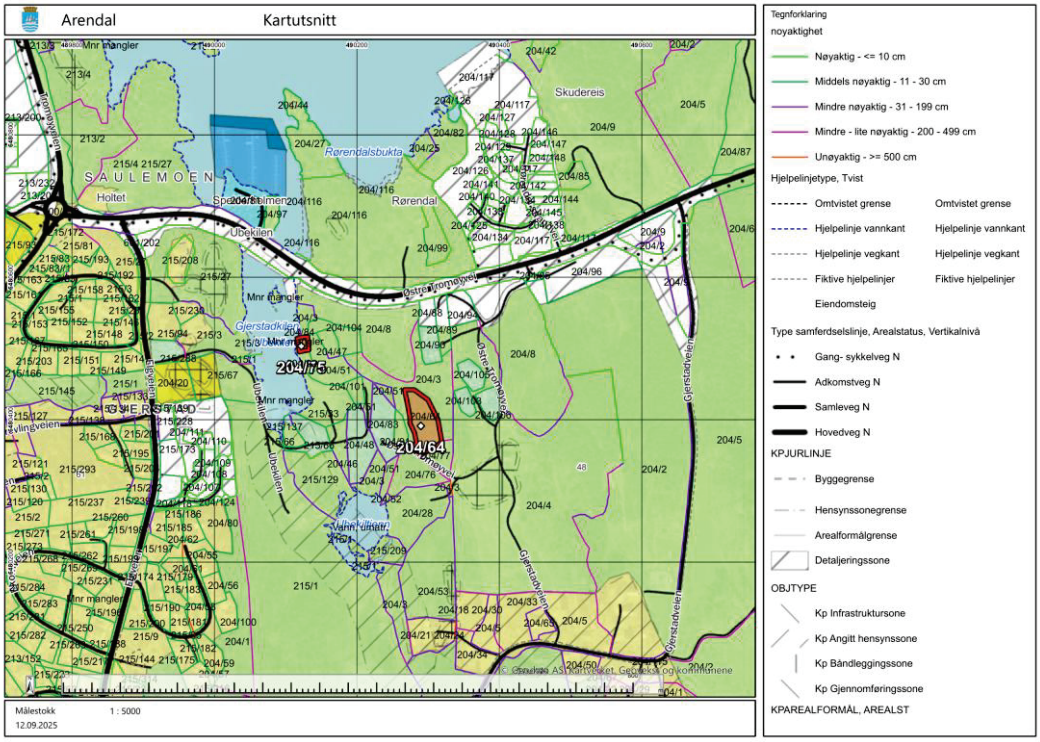
Figur 2: Ortofoto 204/64 – eksisterende boliger



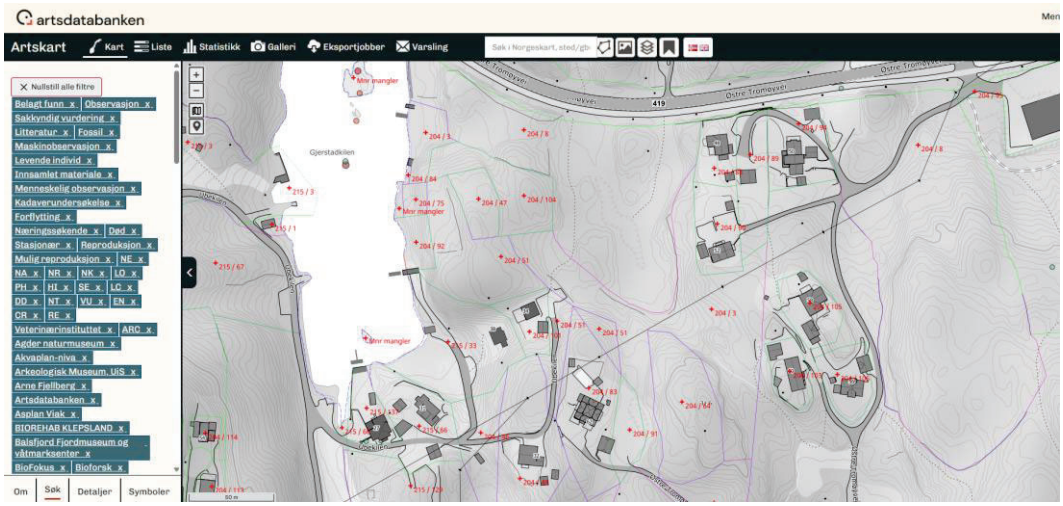
Figur 3: Sjøutsnitt 204/75 – brygger og båtfester



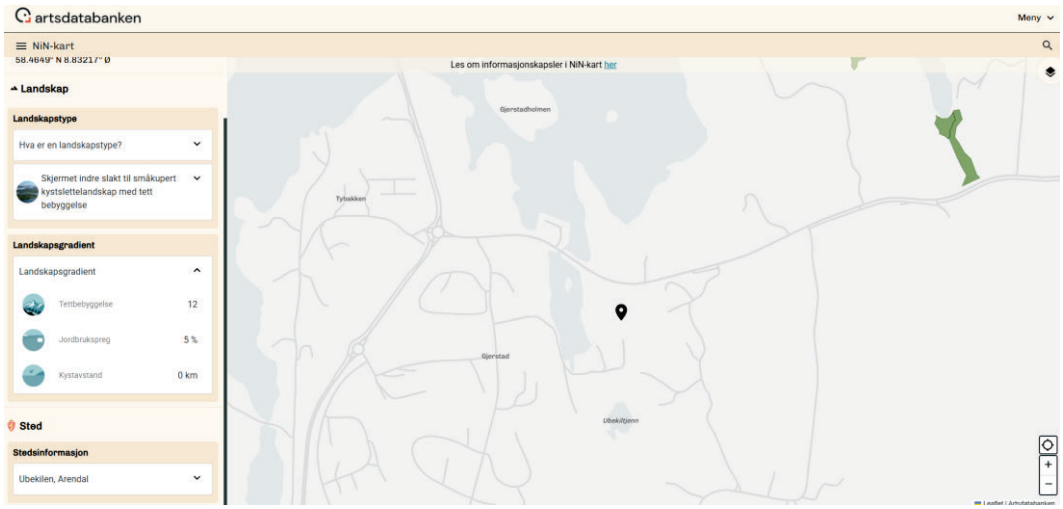
Figur 4: Gjeldende arealformål (LNF)



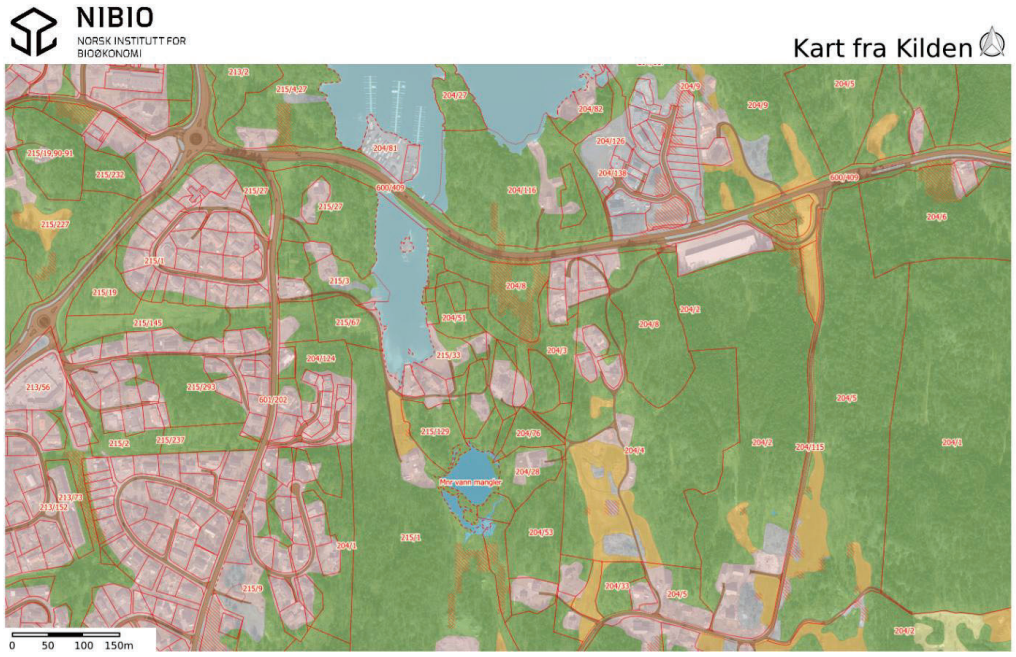

Figur 5: Artskart – observasjoner



Figur 6: NiN-typekart – landskapstype



Figur 7: NIBIO – dyrkbar jord




Koordinatsystem: UTM 33 kilden.nibio.no 12.09.2025

## Tegnforklaring

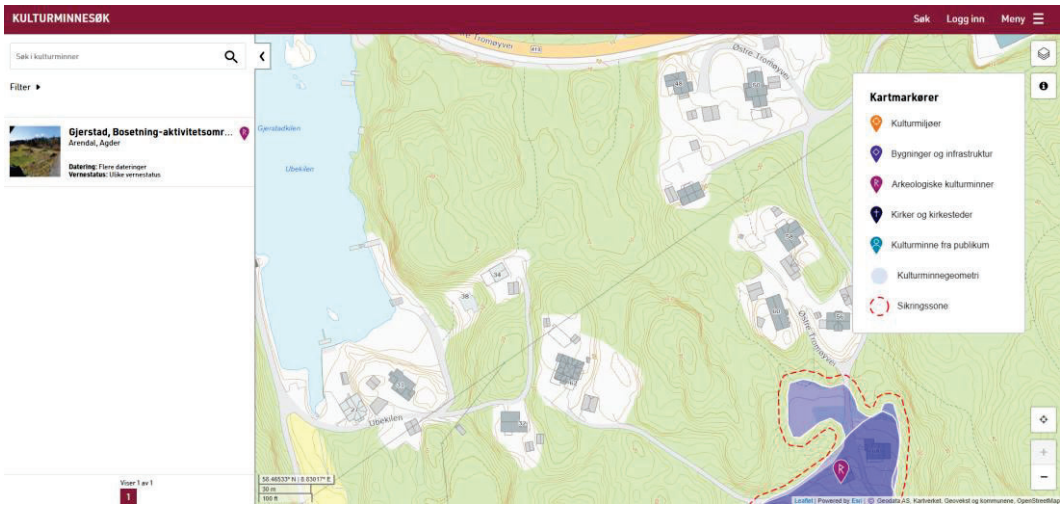
**eiendomsgrense,grensepunkt**
- Eiendomsgrense
- Uavklart grense
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant og vegkant

**dyrkbarjord**
- Dyrkbar jord

**Arealtype**
- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebygd
- Samferdsel

**AR5grenser**
- AR5-grenser (arealtype)

Figur 8: Kulturminnesøk



## Konklusjon

Jeg ber om at 204/64 omdisponeres til Boligbebyggelse, og at 204/75 omdisponeres til Småbåtanlegg/bryggeplass. Dette vil sikre samsvar mellom faktisk bruk, historisk formål og kommunens bolig- og kyststrategi.

## Vedlegg 1: Målebrev 204/64 (1971)

Prt.koll 11 side 11
J. nr. 64/70
L. nr. 431

JD NR.
02547 -6.5.71

TROMØY ..... kommune

# MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av GJERSTAD (eiend. navn), gr. nr. 4 br. nr. 3

Parsellen er gitt br. nr. 64 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet LAUÅSEN gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

---

År 19 70 den 5.nov ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell utgått fra Gr.nr.4 Br.nr.3 av skm. 1.67 i Tromøy

Forretningen er forlangt av ALFRED FRIGSTAD

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av KOMMUNEINGENIØREN

i nærvær av kartvitne HÅKON TERJESEN OG SØREN ARNTSEN

Bl. 5.40 a. 6000. 11761/71. ANDVORD.

For inntegning eller innliming av kart.

# K A R T

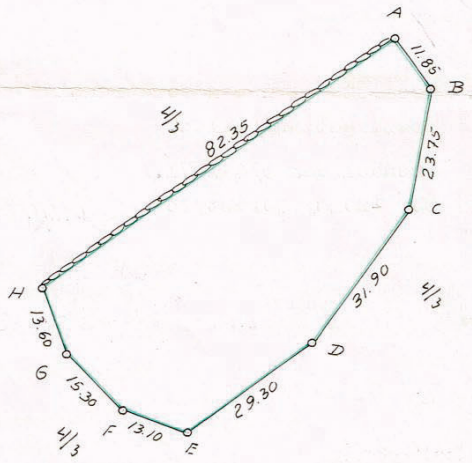
over

en parsell av Gr.nr.4 Br.nr.3 Tromøy

M. 1:1000

Areal = 2768.3 $m^2$



Ved forretningen møtte: [1])

Selgeren, eier av Gr.nr.4 Br.nr.3 Alfred Frigstad.

Kjøperen, Corina Larsen møtte ikke.
Det er ingen andre naboer enn hovedbruket.

Parsellen ble oppgått og grensene oppmålt som omstående kart viser.
Arealet som består av krattbevokst hei utgjør 2768.3 $m^2$.

Grenselinjene er inntegnet med grønne kanter og parsellen som er boltet i alle hjørner grenser fra:

| | |
|---|---|
| A - B | 11.85 |
| B - C | 23.75 |
| C - D | 31.90 |
| D - E | 29.30 |
| E - F | 13.10 |
| F - G | 15.30 |
| G - H | 13.60 |
| H - A | 82.35 |

Hovedbølets gjennværende areal utgjør 4 mål dyrket mark og 65 mål annet areal.

At overenstående er i overenstemmelse med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Aslak Langmyr.
Aslak Langmyr
Komm.ing.

---

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

## SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til BYGGEFORMÅL, HUS

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0.02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1.65

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet LAUÅSEN

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger: [3])

Aust - Agder landbruksselskap
ARENDAL
MOTTATT 21. 04. 71
J. nr. 533 ... Reg. nr. 22/71
Arkiv nr.

Sak 22/71. Arealet har ingen jordbruksinteresse, -og frasalget anbefales.

Arendal den 3/4 1971.
For Tromøy jordstyre

I samsvar med § 55 i jordlova samtykkjer fylkeslandbruksstyret i deling og salg.

Arendal den 4/5 1971

fylkeslandbrukssjef

Behandlet i
Tromøy bygningsråd
den 2/5-71

For tinglysningen kr. 30,-
Ført inn i dagboken ved
NEDENES SORENSKRIVEREMBETE
som nr. 2547 den 6. 5. 1971
Ført inn i grunnboken.
~~Anmerkes:~~

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

K. 30,-

## Vedlegg 2: Målebrev 204/75 (1970)

Prt.koll 17 side 37
J. nr. 707
L. nr. 65/70

TROMØY ..... kommune

DG NR.
02391 21.4.72

# MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av GJERSTAD (eiend. navn), gr. nr. 4 br. nr. 3

Parsellen er gitt br. nr. 75 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet BROVIK gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

---

År 19 70 den 5. novembe~~r~~ ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell utgått fra Gr.nr.4 Br.nr.3 av skm. 1.06 i Tromøy

Forretningen er forlangt av ALFRED FRIGSTAD

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av KOMMUNEINGENIØREN

i nærvær av kartvitne HÅKON TERJESEN OG SØREN ARNTSEN

Bl. 5.40 a. 6000. 11761/71. ANDVORD.

Ved forretningen møtte: [1])

Selgeren, eier av Gr.nr.4 Br.nr.3 Alfred Frigstad møtte.

Kjøper Tore Larsen møtte ikke.

Nabo, eier av Gr.nr.4 Br.nr.51 Elbjørg Reppe møtte.

Parsellen ble oppgått og grensene oppmålt som omstående kart visaer og arealet utgjør 278 $m^2$.

Grenselinjene er inntegnet med grønne kanter og parsellen som er boltet i alle hjørner grenser fra:

| | | |
|---|---|---|
| a - b | 19.73 | 4/51 |
| b - c | 15.15 | 4/3 |
| c - d | 18.21 | langs sjøen |
| d - a | 13.81 | 4/3 |

Hovedbølets gjennværende areal utgjør 40.6 mål annet areal.

Aslak Langemyr
Komm.ing.
Sign.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.

# MÅLEBREV – KART

M.nr. .....

Kartpl. .....

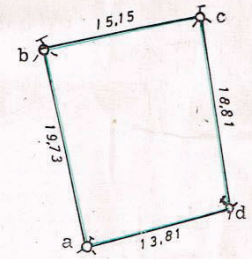
Parsell ..... av ..... gnr. 4 bnr. 3

Bruksnavn ..... gnr. ..... bnr. .....

Areal 278 m² Mål 1 : 500

X150

N




gnr. 4
bnr. 3

Y70

X100

Y120

KOORDINATER:

| | Y | X |
|---|---|---|
| a | 86,74 | 96,13 |
| b | 81,97 | 115,27 |
| c | 96,77 | 118,52 |
| d | 100,00 | 100,00 |

Koordinatsystemet er fritt valgt.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

## SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til BRYGGEPLASS

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2] 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1.05

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet BROVIK

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

HÅKON TERJESEN SIGN  SØREN ARNTSEN SIGN  ASLAK LANGEMYR SIGN

Påtegninger: [3]

FRADELINGEN GODKJENT AV TROMØY BYGGNINGSRÅD 20.8.71
"_____" AV TROMØY JORDSTYRE 2.3.72
"_____" AV FYLKESLANDBRUKSTYRE 10.4.72

At foranstående er i overenstemmelse med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Aslak Langemyr
Aslak Langemyr
Komm.ing.

For tinglysningen kr. 30,-
Ført inn i dagboken ved
NEDENES SORENSKRIVEREMBETE
som nr. 2394 den 21/4 1972.
Ført inn i grunnboken.
Anmerkes:

Parsellen er gitt bnr. 75.

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
[3]) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

30.-

# Innspill til forslag til ny arealdel for Arendal kommune (2025 – 2035)

Til planutvalget / Arendal kommune

Jeg viser til vedtatt planprogram av 13. mars 2024, der det uttrykkelig ble fastslått at differensiert byggegrense langs vassdrag (elv) – på linje med byggegrensen mot sjø – skulle være et av hovedtemaene i den pågående rulleringen av kommuneplanens arealdel.

I høringssvaret jeg mottok på mitt innspill i august 2024 fremgår det imidlertid at elv likevel er tatt ut av denne revisjonen og først skal prioriteres i en senere runde. Jeg ber derfor om en kort, tydelig redegjørelse for:

1. Hvorfor byggesoneproblematikken langs Nidelva er utsatt, til tross for at temaet var rangert som prioritert i planprogrammet.
2. Hvilke konsekvenser utsettelsen får for forutsigbarhet, vern og helhetlig disponering av arealene langs elven frem til neste revisjon.

Videre ønsker jeg bekreftelse på at kommunen ønsker å benytte private reguleringsplaner som søknadsprosess for mindre tiltak – slik som fradeling av én boligtomt og oppføring av én bolig – i samtlige uregulerte områder langs Nidelva som er avsatt til boligformål i kommuneplanen, selv om slike reguleringsplaner er ressurskrevende og kostbare.

Jeg ber om at disse punktene vurderes og besvares som del av det videre arbeidet med arealdelen.

Med vennlig hilsen

Kristian Hermansen

Sandstø 26, 4824 Bjorbekk

07.07.2025

**Høringsuttalelse til Arendal kommunes rullering av arealplanen 2025**

**Bruk av offentlig grunn til privat parkering ved Øvre Tyholmsvei 18 – Tyholmen**

**Innledning og kontekst**
Tyholmen er en historisk bydel i Arendal og utgjør et av Norges best bevarte trehusmiljøer. Området er en del av det nasjonalt viktige NB-området definert av Riksantikvaren, og er i Arendal regulert gjennom Bevaringsplan for Tyholmen som antikvarisk bevaringsområde siden 1975. Planen har som formål å bevare det særpregede bymiljøet, sikre god estetikk, beskytte kulturminneverdier og legge til rette for helhetlig og rettferdig arealbruk i trange bystrukturer.

I dette miljøet, ved snuplassen i enden av smuget ved Øvre Tyholmsvei 18, ligger to parkeringsplasser som i dag benyttes til privat parkering av to husstander. Dette skjer på offentlig grunn og har gjennom årene ført til en rekke utfordringer for nabolaget, både med hensyn til trafikkavvikling, rettferdighet, vern, helse og verdighet. Det er derfor helt nødvendig at denne praksisen vurderes kritisk og løftes inn i den nye arealplanen ved å omregulere plassene til snuplass/torv og/eller for kortvarige p plasser for av og pålessing til bruk for alle. Det er et stort behov for beboere, håndverkere og besøkende og kunne sette fra seg bilen for disse formålene. Vi har ingen egnede p- plasser for dette formålet nær husene i dag.

**1. Trafikksikkerhetsrisiko og blokkering av offentlig ferdsel**
De to parkeringsplassene ligger midt i et viktig snupunkt. Deres plassering og bruk medfører:
- Blokkering av ferdsel for renovasjonsbiler, syketransport, brann- og utrykningskjøretøy.
- Gjentatte tilfeller der syketransport har måttet bære en alvorlig syk kvinne over snuplassen i alles påsyn, fordi bilen ikke kommer frem.
- At en stor bobil ofte står parkert på en plass som er for liten til kjøretøyet, med følgende blokkering av brannhydrant og all innkjørsel til smuget.

Dette utgjør både en sikkerhetsrisiko og en krenkelse av privatliv og verdighet for berørte beboere. Det bryter med prinsipper om universell utforming, helseberedskap og trygg ferdsel.

**2. Grov skjemming av kulturmiljø og brudd på bevaringsplanen**
Bevaringsplanen for Tyholmen inneholder klare føringer for:
- Bevaring av historisk gatebilde og siktlinjer
- Begrensning i bruk av moderne eller dominerende elementer som bryter med kulturmiljøet

- Estetiske krav til hvordan offentlig og privat grunn skal brukes i området

Parkering av en dominerende bobil på offentlig grunn i et antikvarisk bevaringsområde fremstår som grovt skjemmende, og bryter med intensjonene bak planen. Den reduserer utsikt, solforhold og trivsel i det som ellers er et av Arendals vakreste og mest besøkte områder.

**3. Urettferdig praksis og mulig utilbørlig avtale**
De to plassene benyttes i dag gratis av to boliger – og har blitt det i nær 40 år. Kommunen viser til en tinglyst avtale som begrunnelse. Bakgrunnen for avtalen er imidlertid høyst tvilsom:
- Tidligere eier hadde solgt tomta hvor plassene ligger til kommunen.
- Kommunen unnlot å tinglyse eierskapet.
- Da dette ble oppdaget, gikk den nye eieren – som var teknisk sjef i Arendal kommune – med på å bistå kommunen med tinglysningen mot at han selv og naboen fikk tinglyst hver sin parkeringsplass gratis.

Dette fremstår som en inhabil og uetisk avtale, som har gitt to eiendommer betydelige, varige og urimelige økonomiske fordeler på fellesskapets bekostning.

**4. Økonomiske fordeler og sosial urett**
- Andre beboere på Tyholmen betaler opptil kr 10.000 i året for parkeringsplass.
- Disse to husene har hatt gratis tilgang i 40 år – noe som utgjør en samlet fordel på flere hundre tusen kroner.
- Ved salg gir plassene betydelig ekstraverdi og urettferdig markedsfordel.

Flere naboer opplever denne ordningen som grovt urettferdig, men vegrer seg for å uttale seg offentlig av frykt for ubehag og sjikane. Dette er i seg selv et tegn på at praksisen virker konfliktfremmende og sosialt belastende.

**5. Krav og forslag**
Vi ber kommunen:
1. Avvikle bruken av snuplassen til privat parkering og gjenopprette området til opprinnelig formål.
2. Forby bruk av plassen til store kjøretøy (herunder bobiler) som hindrer ferdsel og estetikk.
3. Gjennomgå gyldigheten av den tinglyste avtalen, vurdert opp mot habilitetsregler og god forvaltningsskikk.
4. Iverksette likebehandling i fordeling av offentlige parkeringsressurser i området.
5. Håndheve bevaringsplanens bestemmelser, og sikre vern av Tyholmens historiske miljø.

**Vedlegg / dokumentasjon**
Vedlagt til uttalelsen kan det føres opp:
- Kartutsnitt over området fra kommunens planinnsyn
- Foto av parkeringssituasjonen
- Utdrag fra Bevaringsplan for Tyholmen

Kristina Stenlund Larsen

Øvre Tyholmsvei 18

4836 Arendal

Dato: 12. September 2025

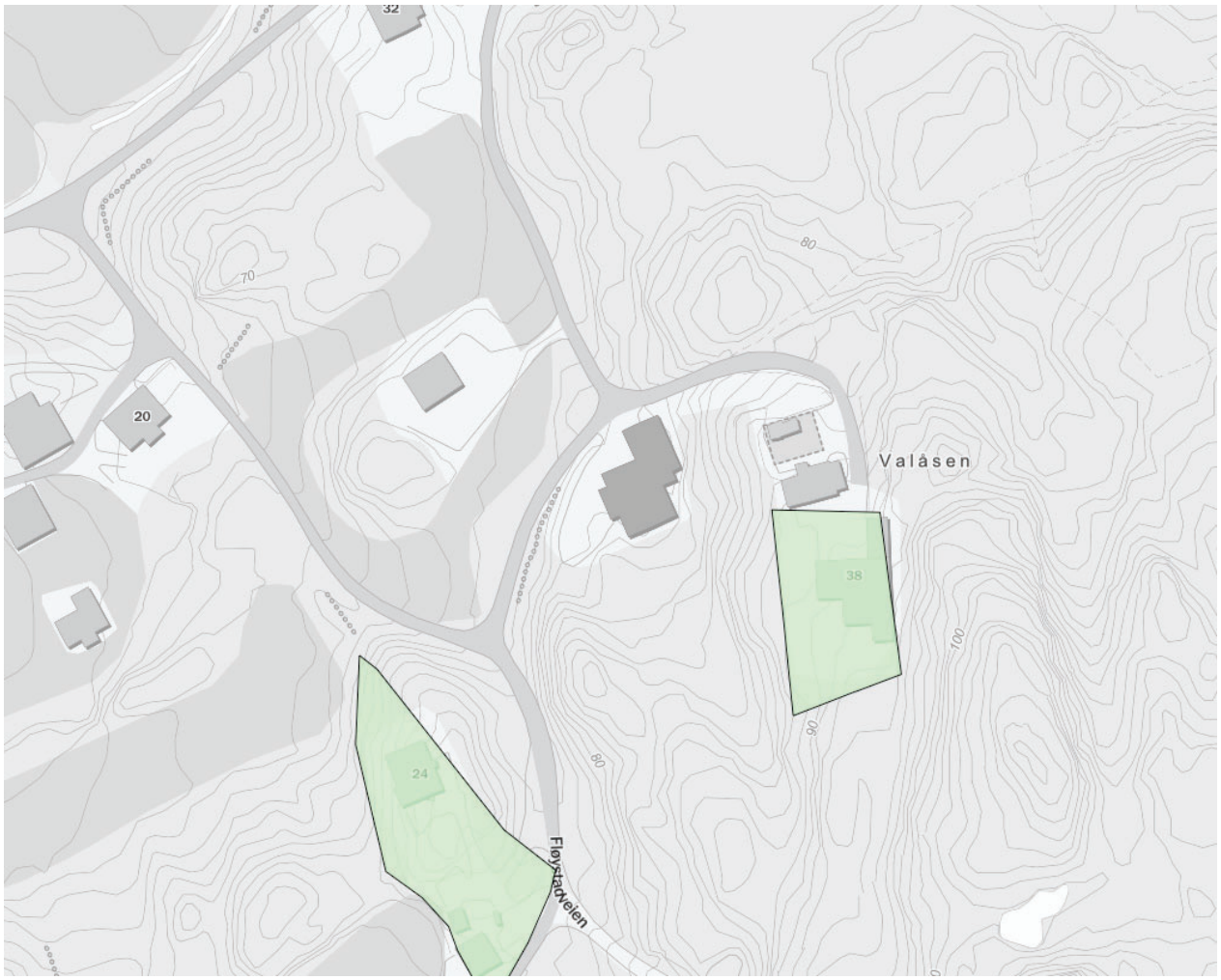
**From:** "post@kvabyggtjenester.no" <post@kvabyggtjenester.no>
**Sent:** Thu, 11 Sep 2025 11:17:40 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Cc:** "'Chris Heimtun (Mesterhus)'" <ch.mesterhus@byggpartnere.no>
**Subject:** Innspill til kommunens arealplan vedrørende tomt 11/53 Fløystadveien
**Categories:** HKA

Hei

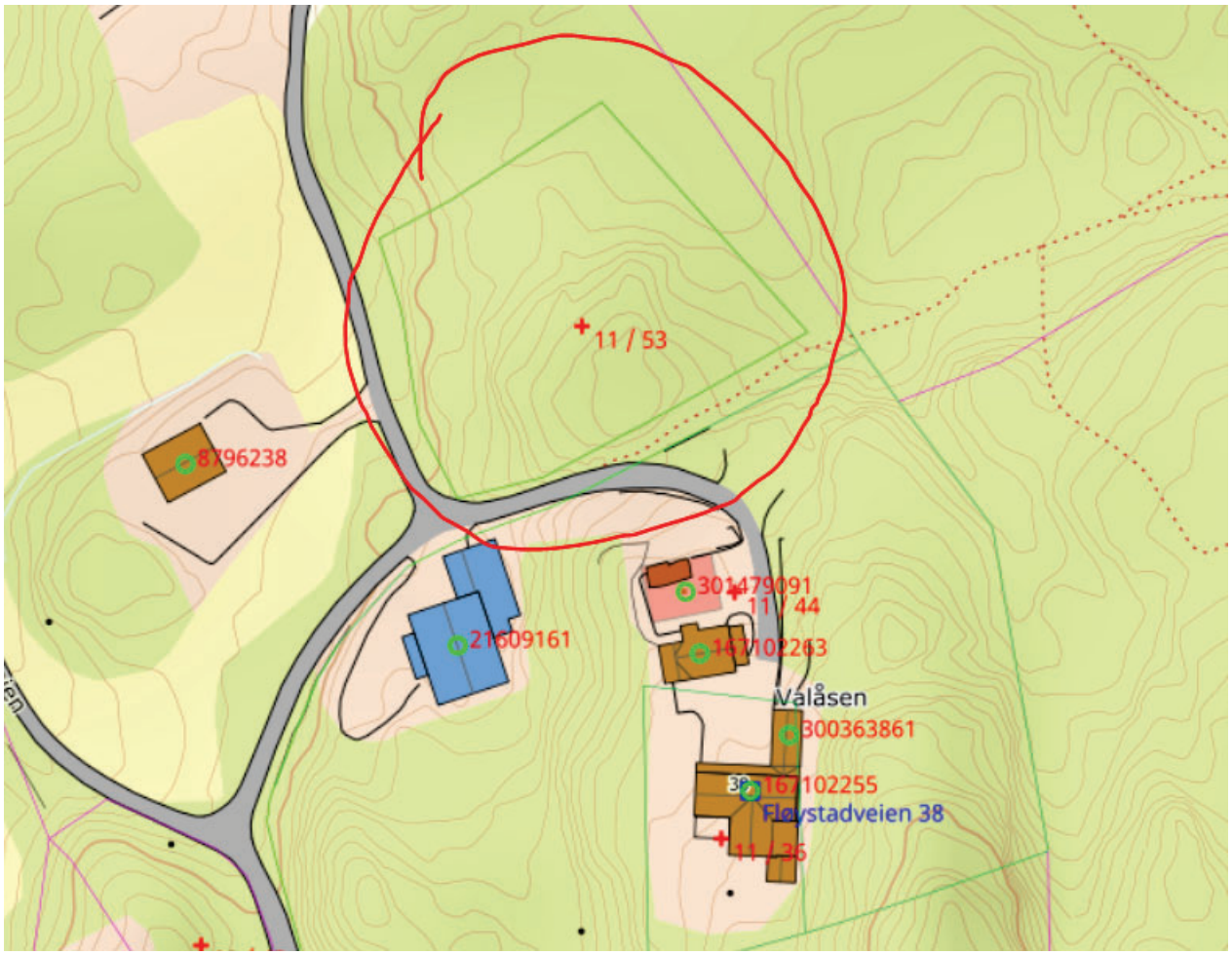
På vegne av eier av gnr 11 bnr 53, Fløystadveien, i Arendal kommune, ønskes det at denne eiendommen inkluderes i den nye betegnelsen «LNF spredt».
Tomta er skilt fra øvrig eiendom tidligere.
Det er tidligere sendt en forespørsel til Arendal kommune om en vurdering om dispensasjon fra LNF område for denne tomta, og kommunen har signalisert at en slik dispensasjon kan være aktuell å imøtekomme siden det er relativt kort tid siden denne tomta ble fradelt til boligformål.
Vi vurderer det vel da slik at å endre denne tomta til LNF spredt, ville være naturlig, slik at å bygge bolig her da ikke vil betinge noen dispensasjon.

Nabotomter er allerede inkludert i forslag til kommuneplan som «LNF Spredt».

Forslag til kommuneplan:




Tomt 11/53:




Vi håper med dette at status for denne tomta, 16/18  kan endres til «LNF spredt»

På forhånd takk

Med vennlig hilsen
Øystein Aslaksen

KVA
BYGGTJENESTER

Tlf:  90889690
www.kvabyggtjenester.no
e-post: post@kvabyggtjenester.no

KYSTVERKET

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

| Deres ref | Vår ref | Arkiv nr | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|---|
| 23/9738-94 | 2021/10430-30 | | Aase Kristin Eikenæs Marthinsen | 11.09.2025 |

## Høringsuttalelse - kommuneplanens arealdel - 2025-2035 - Arendal kommune - Agder fylke

Vi viser til høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2025-2035 fra Arendal kommune den 2. juli 2025.

Dette er en begrenset rullering av kommuneplanens arealdel, med vekt på alternativ byggegrense i 100-metersbeltet, tilrettelegging for LNF-spredt bebyggelse, rettelse i bestemmelser, samt planvask av reguleringsplaner som ligger i bolig- og næringsområder.

---

**Kystverket har følgende faglige råd:**

- **Ta inn bestemmelse om navigasjonsinnretninger i pkt. 4.1. B om byggegrenser mot sjø**
- **Ta inn bestemmelser om ankringsområder**

---

### Kystverkets rolle

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning. Kystverket ligger under Nærings- og fiskeridepartementet.

Et velfungerende sjøtransportssystem bestående av farleder, havner og havneterminaler er svært viktig for næringsutvikling langs kysten. Det er også viktig for at norske bedrifter skal kunne ta del i større handels- og produksjonsnettverk og for persontransport. I tillegg er sjøveien av sentral sikkerhetspolitisk betydning og muliggjør beredskap og forsvarsevne.

Kystverket har veiledning og informasjon på våre nettsider.

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502, 6025 ÅLESUND

Telefon: 07847
E-post: post@kystverket.no
Internett: https://kystverket.no

Org.Nr.: 874783242
Bankgiro: 7694 05 06766

## Aktuelle føringer

Kommunen skal i sin planlegging legge nasjonale og regionale forventninger til grunn. Det følger av Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 at «*det legges til rette for videre utvikling av havner og sjøtransport, og lokalisering og nødvendige arealer vurderes i et regionalt perspektiv*». Det fremgår videre at: «*Næringslivet er avhengig av god infrastruktur og effektive logistikknutepunkter, som godsterminaler, farleder for skipstrafikken og havner».*

Det følger av statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet at: *«Effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for godstransport skal ivaretas i planleggingen»*. Videre følger det at: *«Behovet for terminalfunksjoner og godshåndtering mellom jernbane, havn og vei må inngå i den helhetlige planleggingen».*

Disse føringene legges til grunn i de følgende vurderingene.

På generelt grunnlag vises det også til veileder *Planlegging i sjøområdene.* Veilederen viser blant annet hvordan Kystverkets interesser ivaretas i arealplaner i sjøområdene.

Vi anbefaler at kommunen benytter seg av Kystverkets karttjeneste Kystinfo og tjenesten Kystdatahuset for informasjon og data om sjøtransporten.

## Kystverkets uttalelse

Kystverket er tilfreds med at farleder og farledsareal er avmerket i plankart slik vi ba om, og at småbåthavna SH09 ved Omdalsøyra er tatt ut.

Kystverket finner det videre positivt at det i bestemmelsene pkt. 4.1. A går fram at det i 100-metersbeltet langs sjø tillates nyetablering, vedlikehold/reparasjon flytting og fjerning av navigasjonsinnretninger. Vi forutsetter at nevnte bestemmelse også gjelder for de områder som er omfattet av bestemmelsene pkt. 4.1. B om byggegrense mot sjø, og ber om at bestemmelsen justeres slik at dette går tydelig fram.

Kystverket er tilfreds med at ankringsområdene er vist i plankartet. Imidlertid kan vi ikke se at det er tatt inn bestemmelser som ivaretar områdene til bruk som ankringsområder, og ber om at dette innarbeides. Vi viser i den forbindelse til vår uttalelse av 16. mai 2024 der vi anbefalte følgende bestemmelse til ankringsområdene: «Innenfor ankringsområdet tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Eksempelvis kabler, rør, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker forankring».

## Videre planprosess

Kystverket viser til faglige råd i dette brevet og ber om at det tas hensyn til disse i den videre prosessen.

Vi ser frem til å følge planarbeidet og ber om å bli holdt orientert videre. Kystverket stiller gjerne til dialog eller deltar i arbeidsmøter dersom det er ønskelig.

Med hilsen

Marie Gisetstad Andersen
fungerende avdelingsleder

Aase Kristin Eikenæs Marthinsen
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Eksterne kopimottakere:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arendal Havn KF | Kristen Staknæsvei 61 | 4810 | EYDEHAVN |
| Fiskeridirektoratet | Postboks 185 Sentrum | 5804 | BERGEN |
| Statsforvalteren i Agder | Postboks 504 | 4804 | ARENDAL |
| Agder fylkeskommune | Postboks 788 Stoa | 4809 | ARENDAL |

**From:** "Lars Erik Gulaker" <lars.erik.gulaker@akerbp.com>
**Sent:** Fri, 12 Sep 2025 15:03:34 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Cc:** "Cecilie Hilman" <cecped@gmail.com>; "Lars Erik Gulaker" <lars.gulaker@gmail.com>
**Subject:** Innspill Kommuneplanens Arealplan - Eiendom 71/107
**Categories:** KS

You don't often get email from lars.erik.gulaker@akerbp.com. Learn why this is important

Hei,

Viser til Kommuneplanens Arealplan ift alternativ byggegrense langs sjø for vår eiendom 71/107.

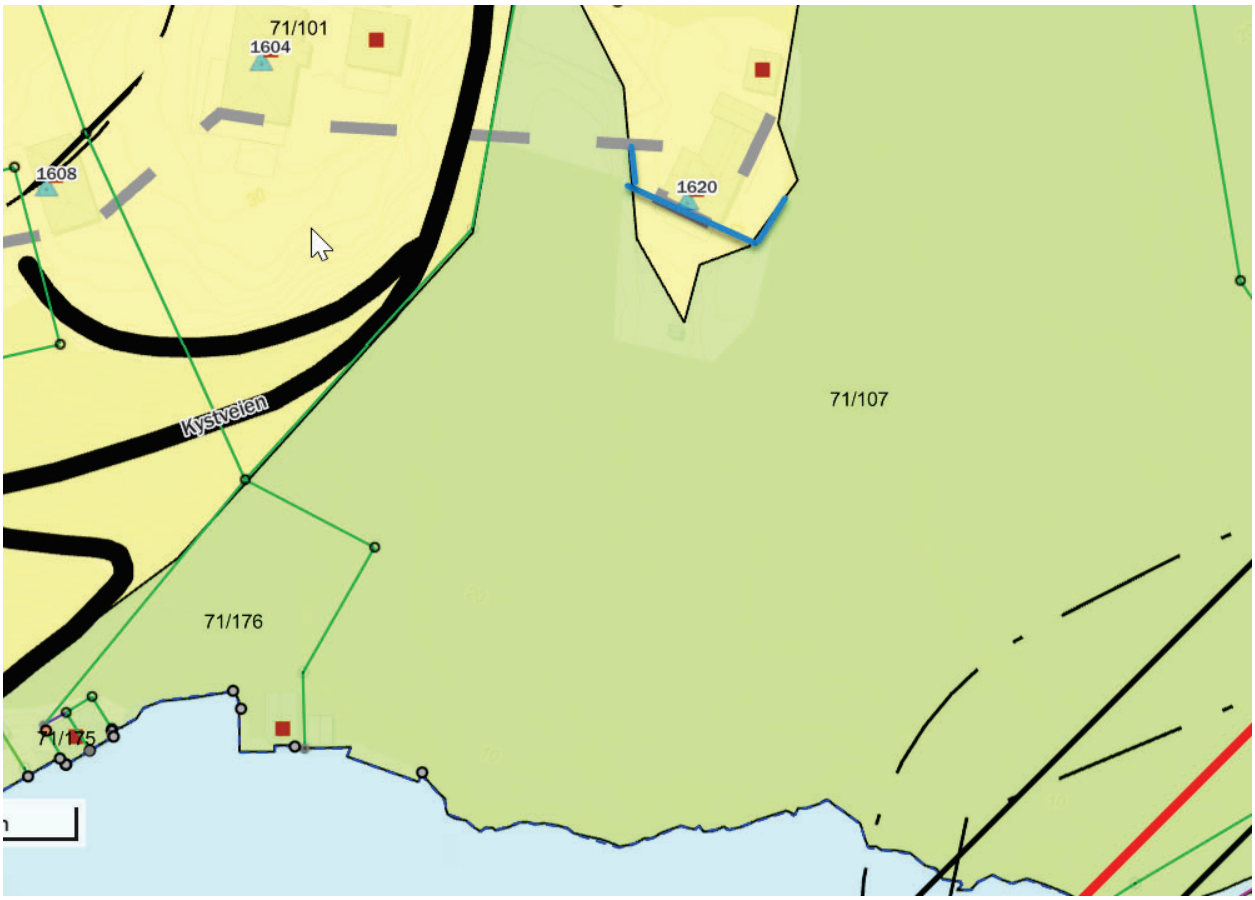
Vil bemerke at vi synes en alternativ byggegrense langs sjøen er et fornuftig og godt tiltenkt forslag.

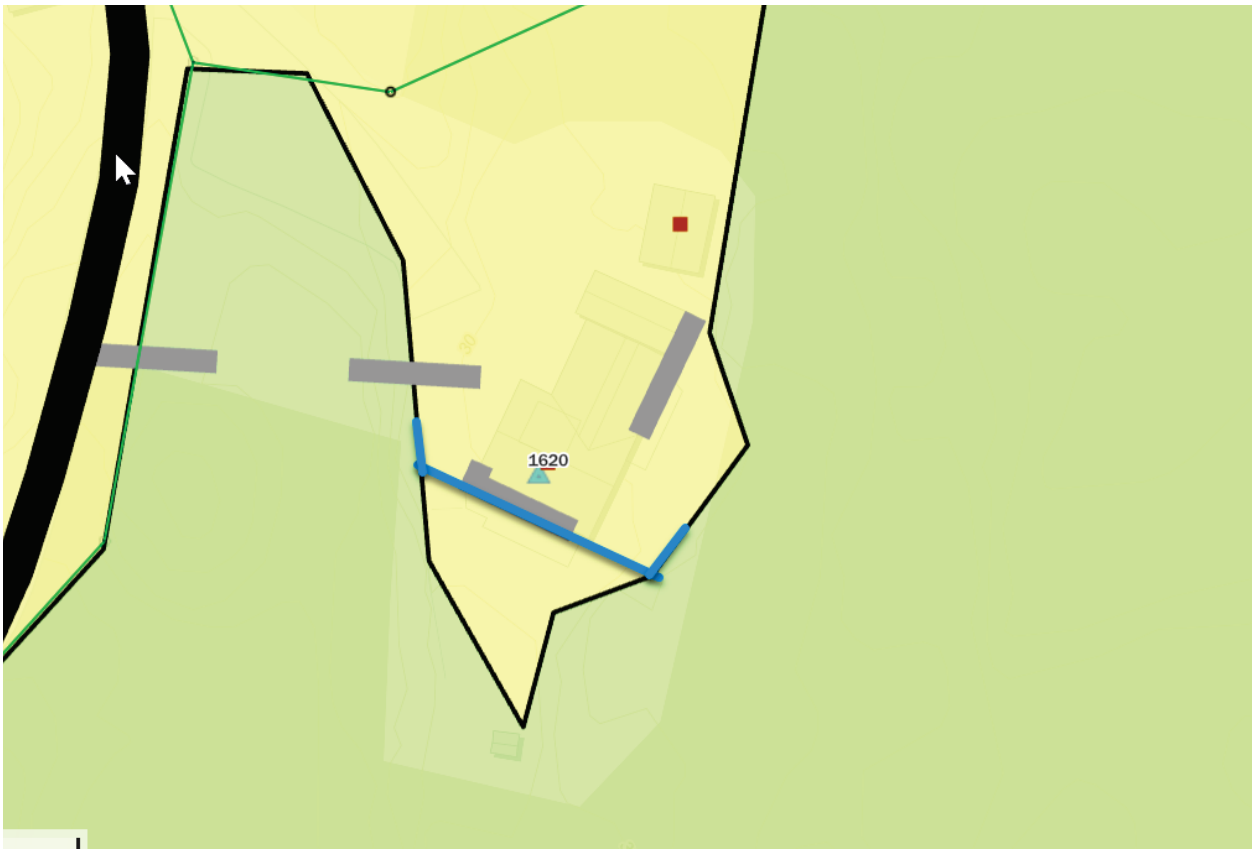
Kommunens ønske om å stoppe dispensasjoner, gjør at linjen på vår eiendom bør settes slik at det muliggjør normalt vedlikehold og utvikling av eiendommen. Huset er fra 1953 og krever oppgraderinger for å tilfredsstille familiens behov ift antall soverom og andre fasiliteter/modernisering.

I vårt tilfelle vil den foreslåtte byggegrensen nærmest umuliggjøre en fornuftig utvikling og/eller ordinært vedlikehold av huset. I den sammenheng bemerkes det at området øst for huset allerede er bebygd med en cisterne i betong og området vest for huset er bebygd med forstøtningsmurer og støpt dekke.

I vårt innspill (se tegning under) ber vi derfor dere vurdere å sette byggegrensen parallelt med framsiden av huset og inkludere allerede bebygd areal i form av cisterne og betongdekke på hver side av huset.

Se vedlagt skisser, med foreslått linje i blått.


71/101
1604
1608
1620
71/107
Kystveien
71/176
71/175




Med vennlig hilsen

Lars Erik Gulaker
&
Cecilie Hilman

**From:** "Liv Cahrine Sælsbråten" <livcahrine@icloud.com>
**Sent:** Wed, 10 Sep 2025 19:58:03 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Cc:** "Rødbakk, Malene Huvestad" <Malene.Huvestad.Rodbakk@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill revisjon kommuneplanens arealdel - spredt LNF gnr/bnr 217/114
**Categories:** KS

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

Hei

Vi eier en boligtomt som består av 3 parseller, 2 av dem bebygd. Ved gjennomgang av kart over eiendommer foreslått avsatt til LNF spredt ser vi at kun parsellen hvor boligen vår står er foreslått til spredt LNF, parsellen med gnr/bnr: 217/93.
Garasjene våre står imidlertid på parsellen med gnr/bnr: 217/114, og vi antar den delen av eiendommen også bør få arealformålet Spredt LNF ved denne revisjonen.

Mvh
Liv Cathrine og Andreas Sælsbråten

Sendt fra min iPhone

Mattilsynet

Arendal kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Deres ref: Innspill kommuneplanens arealdel
Vår ref: 2025/164079
Dato: 14.08.2025

# Mattilsynets innspill til kommuneplanens arealdel 2025- 2035 for Arendal kommune

Vi viser til brev fra Arendal kommune 2. juli 2025 med forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2035 mottatt til høring og offentlig ettersyn.

**Vår rolle**

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, fisk, dyr, mat og drikkevann. Som høringsinstans til arealplaner har Mattilsynet i oppgave å bidra til at arealplanen ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor våre forvaltningsområder.

---

**Konklusjon**

**Vi forventer at kommuneplanens arealdel omtaler og ivaretar temaene drikkevann og plantehelse, både i planbeskrivelsen og bestemmelsene.**

---

**Vår vurdering av forslaget til kommuneplanens arealdel (KPA)**

Vi viser til vårt innspill til oppstart av arbeid med begrenset revisjon av kommuneplanens arealdel og høring av planprogram, datert 13. Mai 2024. Noen av temaene som revideres er relevante for Mattilsynets forvaltningsområder drikkevann og plantehelse. Vårt innspill var

derfor knyttet til disse temaene. Kort gjengitt informerte vi om de forpliktelser kommunen har til å ta drikkevannshensyn når kommuneplanens arealdel utarbeides og til å sikre mot spredning av planteskadegjørere i forbindelse med massehåndtering.

Det står i planbeskrivelsen at hovedhensikten med pågående revisjonsprosess er å få plangrunnlaget bedre ved å gjøre en teknisk revisjon. Revisjonen er begrenset til utvalgte tema. Når den begrensede revisjonen er i mål, foreslår kommunedirektøren en full revisjon av arealdelen i 2025/2026, basert på målene i ny samfunnsdel som ble vedtatt februar 2025. Da vil det bli anledning til å komme med nye arealinnspill og det skal også vurderes eldre arealinnspill som kom inn ved forrige revisjon.

Vi ser at våre innspill til oppstartsvarselet i liten grad er ivaretatt i mottatt forslag til KPA. Det kan kanskje forklares med at denne revisjonen er begrenset og at store deler av forslaget er basert på vedtatt arealplan fra 2023. Ved revisjonen av KPA, som ble vedtatt i 2023, ble heller ikke våre kommentarer tatt til følge, på tross av at vi gav innspill til høring.

Vi forventer at dere ivaretar våre forvaltningsområder, enten i forbindelse med denne revisjonen, eller i den nært forestående fulle revisjonen av KPA der vi vil følge dette opp videre:

**Drikkevann**

Planbeskrivelsen

"*Planbeskrivelsen skal gi en oversikt over planens mål, innhold og konsekvenser. Dette inkluderer en beskrivelse av de viktigste hovedtrekkene i foreslåtte løsninger, og hvordan disse vises i plankart og bestemmelser.*" Drikkevannshensyn er tatt opp i forslag til bestemmelser i "9.1. Vann og avløp" og i "1.8. SIKRINGSSONE DRIKKEVANN – H110", men det er ingen henvisning til disse i planbeskrivelsen, og vi kan ikke se at dette temaet er omtalt noe sted i planbeskrivelsen. Gjengir det vi skrev om dette til høring av forslag av KPA, vedtatt i 2023, og som fortsatt gjelder:

"*Som del av kommuneplanen inngår arealplanen i kommunens overordnede styringsdokument og gir føringer for all videre planlegging. Leveringssikkerhet for nok og trygt drikkevann vil være en avgjørende forutsetning for folkehelsen, samfunnssikkerheten og bærekraftig kommuneutvikling. Klimaendringene vil påvirke og utfordre vannforsyningen i framtiden. Ut fra*

*disse perspektivene mener vi det vil være fornuftig at hensynet til vannforsyningssystemet og leveringssikkerhet også forankres i arealdelens hoveddokument* (planbeskrivelsen)."

Planbestemmelser

Vi viser til forslag til planbestemmelser "1.8. SIKRINGSSONE DRIKKEVANN – H110:
*Innenfor restriksjonsområdene tillates ikke nye aktiviteter eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. Egne klausuleringsbestemmelser gjelder for Rorevann. Restriksjonsområder:*
*– For drikkevannskilden Rorevann gjelder det en restriksjonssone på 100 meter fra strandlinje. Restriksjonssonen på 100 meter gjelder også fra direkte- og indirekte nedbørsfelt til Rorevann.*
*– For reservevannskildene Vindkollvann, Strengereidvann og Longumvann gjelder det en restriksjonssone på 80 meter fra strandlinje."*

Dere har valgt å sette en fast avstandssone rundt drikkevannskildene for å beskytte mot forurensing. En slik avstandssone er ikke nødvendigvis dekkende for hele nedslagsfeltet/ vanntilsigsområdet til drikkevannskilden. Nedslagsfelt fastsettes ut fra en vurdering av blant annet topografi, geologi, vegetasjon og menneskelig påvirkning. Kraftig helning i terrenget mot drikkevannskilden kan for eksempel føre til forurensende avrenning, selv om det er stor avstand til kilden. Et tiltak som ligger utenfor de fastsatte avstandsbegrensningene, men innenfor nedslagsfeltet til drikkevannskilden, kan derfor ha negative konsekvenser for vannkvaliteten. Dere bør vurdere å endre bestemmelsene, slik at de knyttes opp mot nedslagsfelt/ vanntilsigsområde i stedet for en fast avstandssone.

Vi merker oss også at Vindkollvann, Strengereidvann og Longumvann benevnes som reservevannkilder i bestemmelsene. Etter det Mattilsynet kjenner til, er de nevnte vannkildene krisevannkilder, ikke reservevannkilder. Det er viktig å være oppmerksom på at det er en vesentlig forskjell på forsyning av reservevann og forsyning av krisevann. Reservevann tilfredsstiller krav til drikkevannskvalitet, mens krisevann ikke gjør det. Konsekvensen er at behov for og krav til kildebeskyttelse og vannbehandling vil være ulik. Etter vår vurdering er det derfor nødvendig å foreta en gjennomgang av hvilken status disse vannkildene reelt sett kan ha i kommunens vannforsyningssystem. Dokumentene som inngår i arealplanen, må deretter revideres avhengig av konklusjonen.

Vi gav tilsvarende merknader til KPA 2023, men bestemmelsene ble ikke endret etter vårt innspill. I vårt innspill til oppstartsvarselet til KPA i 2024 skrev vi også at vi hadde forventninger om at dere skal ha oversikt over drikkevannskildene:

*"Drikkevannskildene må være synlige i plankartene sammen med hensynssoner og bestemmelser. Behovet for restriksjoner gjennom arealformål, synlige hensynssoner og med tilhørende konkrete bestemmelser om tiltak og aktiviteter som ikke tillates skal vurderes ved følgende områder:*
*• Kommunale hovedkilder med vanntilsigsområde (overflatekilder og grunnvannskilder)*
*• Kommunale reservevannkilder og framtidige kilder med vanntilsigsområder*
*• Private vannkilder med tilsigsområder*
*• Kritisk infrastruktur i vannforsyningen (eksempel overføringsledninger, drikkevannsbasseng etc.)*
*For hensynssone til drikkevannskildene skal det være relevante, og i tilstrekkelig grad konkrete bestemmelser om tiltak og aktiviteter som ikke tillates."*

Vi anbefaler at dere tar en gjennomgang av hensynssonebestemmelsene for drikkevannskildene for å sikre at de er relevante og beskytter kildene mot forurensing.

Kommunekart
Hensynssoner skal vises på kommunens plankart og det skal være tilhørende bestemmelser.
I høringskartet er følgende vann markert med blåfarge som viser at de er drikkevannskilder og med skravering som viser sikringssone rundt:

- Vigelandsvann (H110-01)
- Longumvann (H110-02)
- Røynevannet (H110-01)
- Strengereid vann (H110-03)
- Vindkollvann (H110-04)

H110 betyr "hensynssone drikkevannsforsyning", men det er ikke angitt i tekst i kartlagsinfo at det er drikkevann.

Vigelandsvann er markert som drikkevann i plankartet, men ikke nevnt i bestemmelsene under "1.8. Sikringssone drikkevann".

Vi vurderer ut fra dette at det er behov for en gjennomgang av kommunekart med tilhørende bestemmelser for å sikre at kartinformasjonen om drikkevannskildene er korrekt og henger sammen med planbestemmelsene.

Leveringssikkerhet

I tillegg til hensynet til kommunens eksisterende vannforsyningssystem, vil vi i denne sammenheng oppfordre kommunen til å inkludere kommunens planer for etablering av reservevannforsyning i arealplanarbeidet. Den kommunale vannforsyningen har pr. i dag ikke tilfredsstillende leveringssikkerhet. Etter pålegg fra Mattilsynet har dere laget en fremdriftsplan for å sikre leveranse av drikkevann til kommunens innbyggere til enhver tid. Dette er et så viktig arbeid at det bør forankres i kommuneplanens arealdel.

**Plantehelse**

Mattilsynets ansvarsområde er å forhindre spredning av planteskadegjørere som kan ha alvorlige samfunnsøkonomiske konsekvenser. I innspillet vårt til oppstart med kommuneplanens arealdel skrev vi følgende:

"*Massehåndtering er et av de sentrale temaene som skal prioriteres i revisjonen av arealdelen. I planprogrammet står det: "I de kommende årene er det planlagt flere store nærings- og boligområder som vil danne overskuddsmasser fremover. De planlagte utbyggingene gjør at det vil være store volum av masser som skal flyttes på i kommunen. Store mengder stein- og jordressurser vil dermed bli gjort tilgjengelig for alternativ bruk i lokalmiljøet. Det er fortsatt uavklart hvor og hvordan store deler av disse massene skal håndteres, men kommuneplanen skal legge til rette for at overskuddsmassene håndteres på en klimavennlig måte."*

*I forbindelse med massehåndtering er det viktig å forhindre spredning av planteskadegjørere. Uønsket spredning kan skje både med jordmasser som flyttes og med maskiner med rester av jord, frø og planter. Faren for spredning er størst fra områder med tidligere eller nåværende dyrka mark.*

*Der det er relevant bør det lages bestemmelser som vil forebygge overføring av kjent og ukjent smitte med masser av stein, grus, jord med mer. Det må stilles krav med vilkår til entreprenører, tiltakshavere og annen relevant virksomhet for å sikre at de er kjent med status for ulike skadegjørere og setter inn nødvendige tiltak.*

*Bestemmelser må sikre at entreprenører og tiltakshavere innhenter informasjon fra Mattilsynet om planteskadegjørere som grunnlag for nødvendige tiltak. Bestemmelsene må videreføres som rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanene.*"

Vi kan ikke se at hensynet til plantehelse er omtalt eller ivaretatt i forslaget til KPA. Vedlegget: "Klimavennlig massehåndtering" har forslag til retningslinje til kommuneplanen. Det foreslås blant annet en planbestemmelse som krever at: "*Ved transport av masser inn eller ut fra et område, skal det dokumenteres at masser ikke inneholder plantedeler eller frø av arter registrert i norsk fremmedartsliste. Anleggsmaskiner må rengjøres før de tas ut av et område dersom de har vært i kontakt med fremmede arter.*" Fremmede arter er ikke det samme som planteskadegjørere, men forslaget sier noe om å hindre uønsket spredning via masser og anleggsmaskiner. Dette forslaget er ikke inkludert i kommuneplanens arealdel.

Det er viktig å hindre spredning av planteskadegjørere i forbindelse med anleggsvirksomhet og flytting av jordmasser. Vi ber derfor om at det innarbeides bestemmelser i dette forslaget til KPA som ivaretar hensynet til plantehelse.

**Mattilsynet kan fremme innsigelse**

Mattilsynet kan fremme innsigelse til planen dersom det ikke er fastsatt hensynssoner med restriksjoner for vanntilsigsområde og råvannskilden (hovedkilder, reservevannkilder og framtidige kilder). Mattilsynet kan også fremme innsigelse dersom bestemmelser til hensynssonene for drikkevann mangler, eller ikke er entydige og tilstrekkelig for både tiltak og aktiviteter til å sikre råvann og drikkevann mot forurensning. I tillegg kan Mattilsynet fremme innsigelse dersom rekkefølgebestemmelser mangler, eller ikke er tilstrekkelig, til å sikre at våre sektorområder blir ivaretatt.

Med hilsen
Mattilsynet, tilsynet

Vibeke Hellerslien
seniorinspektør

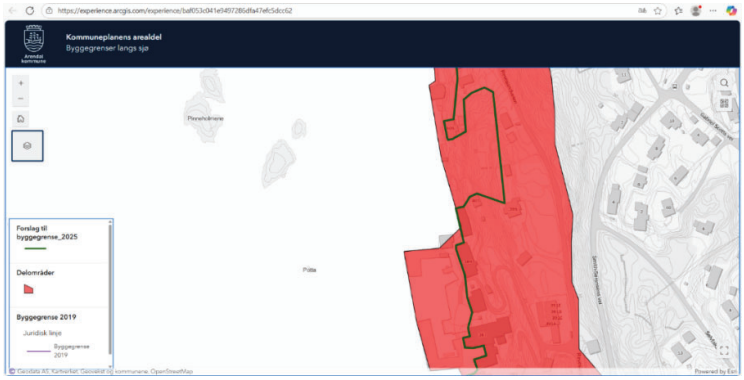
Jorunn Aasgaard Grini
avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

Kopi til:

Statsforvalteren i Agder

Innspill til endring av byggegrensen som er foreslått  å gå langs veggen til lagerbygningen som i dag ligger nord på eiendomen i Bratteklev nede ved vannet, G.nr, 206 B.nr. 14.






Bildet viser hvordan det i dag ser ut med betongstøpte kaifundamenter fra svært langt tilbake i tid, helt frem til G.nr. 206  B.nr. 585 som er naboeiendommen mot nord.



Her vises arealet som i dag ikke lenger har sjøboder bygget opp i hele kaiens lenge.



Dette bildet er fra slutten av 1960-tallet, og viser sjøboder i hele kaiens lengde frem til naboeiendommens grense mot nord.



Dette bildet er fra slutten av 1960-tallet.

Det foreslås at byggegrensen flyttes noen meter mot nord slik at det vil være mulig dersom man i fremtiden skulle ønske å reetablere en mindre sjøbod på det gamle betongfundamentet, naturligvis godt tilpasset den fredede bebyggelsen.

**From:** "Carine Tunsberg" <carine.tunsberg@hotmail.com>
**Sent:** Thu, 11 Sep 2025 22:26:30 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan
**Categories:** KS

Morten Gundersen
Timberstrand 2
4818 FÆRVIK

Gårdsnr. 205, bruksnr. 17

Vi motsetter oss kommunens arealplan.

**From:** "Morten Hoel" <hoelmorten77@gmail.com>
**Sent:** Mon, 29 Sep 2025 18:14:02 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill til kommuneplanens arealplan
**Attachments:** Foreslått byggegrense for gnr 79 bnr 97.pdf
**Categories:** HKA

You don't often get email from hoelmorten77@gmail.com. Learn why this is important

Hei,

Vi viser til kommuneplanens arealplan 2025–2035 og forslag til alternativ byggegrense langs sjøen, og vil med dette fremme innspill vedrørende foreslått byggegrense på vår fritidseiendom gnr. 71 bnr. 97.

Eiendommen består av en fritidsbolig (oppført i 1952) på kun 38m2 og anneks på 27m2. Begge bygg har gjennomgående lav standard og er verken SEFRAK-registrert eller fredet. Bebyggelsen ligger tilbaketrukket i terrenget, godt skjermet av vegetasjon og topografi og er lite synlig fra sjøen. En eventuell utvidelse bakover – bort fra sjøen – vil derfor ikke ha negativ visuell påvirkning på strandsonen.

Byggene har behov for oppgradering til dagens standard, inkludert miljømessige tiltak som bedre isolasjon, sanitærforhold og funksjonell planløsning. Disse tiltakene er nødvendig for å møte moderne krav til helse, bokvalitet og miljø. En oppgradering og bevaring av eksisterende bebyggelse vil også være positivt for området som helhet. Ved å ta vare på og modernisere byggene oppnås et bedre visuelt inntrykk, og området fremstår mer helhetlig og vedlikeholdt. Den foreslåtte byggegrensen fra kommunen vil hindre gjennomføring av slike tiltak og medføre en urimelig begrensning i eiendommens bruksverdi.

Vi viser til relevante føringer i kommunens dokumentasjon:

- Vedlegg 4 – Konsekvensutredninger, som åpner for tiltak bak eksisterende bebyggelse der det ikke er synlighet fra sjøen.
- Metodebeskrivelse for alternativ byggegrense, som åpner for omsluttende byggegrense rundt eksisterende byggverk.
- Kommuneplanens intensjon om differensiert forvaltning av strandsonen, der visuelle og miljømessige hensyn vurderes lokalt.

Hele bebyggelsen i Sjøverstø er regulert til boligbebyggelse. Den foreslåtte byggegrensen for vår eiendom fremstår som en liten, separat grense, i motsetning til den sammenhengende byggegrensen rundt øvrig bebyggelse i området. Dette skaper en urimelig skjevhet i hvor det kan utføres tiltak, og det vil gjøre nødvendige tiltak på vår eiendom svært vanskelig.

Mindre tiltak innenfor vår foreslåtte justerte byggegrense, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon vil ikke medføre vesentlige inngrep i landskap eller grønnstruktur.

Vi foreslår at byggegrensen justeres i tråd med vedlagt kartskisse, som viser en omsluttende byggegrense rundt eksisterende bebyggelse på eiendommen. Dette vil sikre en balansert forvaltning av eiendommen, med respekt for både allmenne interesser og eiers rett til rimelig bruk og utvikling.

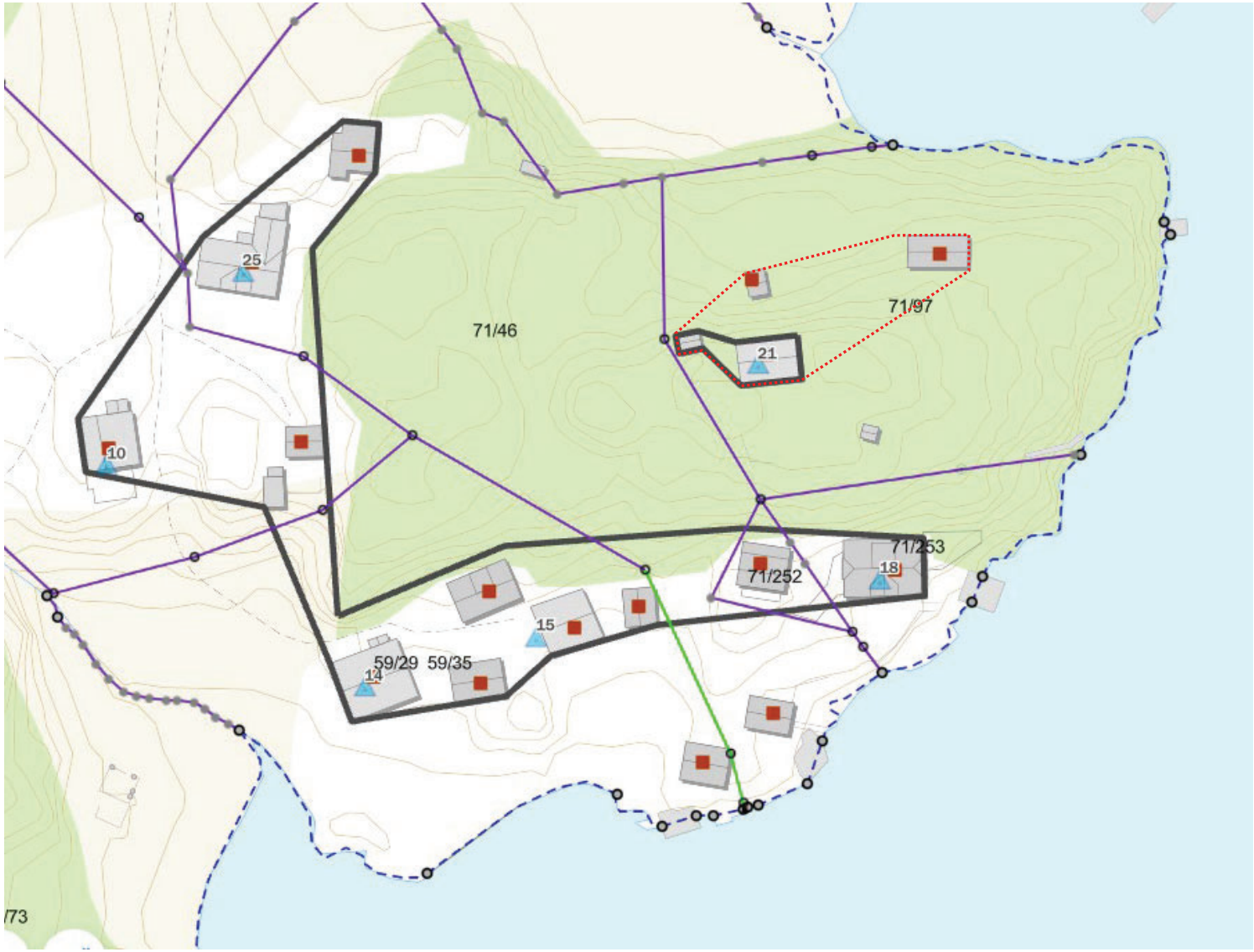
Vi vil også påpeke at vi ikke har mottatt varsel om oppstart av planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
Manglende varsling har hindret muligheten for innspill tidligere i prosessen.
Vi ber om at innspillet likevel vurderes.

Vedlegg : Foreslått byggegrense for Gnr 71 Bnr 97

Med vennlig hilsen,

Morten Hoel og Anita Hoel - Grunneiere 71/97

Kontaktinfo:
Morten Hoel
Håvalds vei 3e
1185 Oslo
tlf: 90833362
Epost: hoelmorten77@gmail.com


25
71/46
71/97
21
10
71/253
18
71/252
15
59/29
59/35
14
/73

Naturvernforbundet i Arendal

Arendal 15.9.2025

Til Arendal kommune

## Høringsuttalelse til arealdel av kommuneplan- høringsfrist 15.9.2025

## Om Naturvernforbundets LNF-innspill

Naturvernforbundet i Arendal sendte 14.10.2024 et LNF-innspill til rulleringen av arealdel av kommuneplanen. På møtet i kommuneplanutvalget før sommeren hvor utvalget skulle vedta å sende forslag til revidert arealdel av kommuneplan ut på høring, etterspurte medlemmer i planutvalget når de skulle få stemme over LNF på campingområdet. Kommunedirektøren svarte at Naturvernforbundets innspill var blitt lagt i en skuff.

Kommunen har ikke varslet Naturvernforbundet i Arendal om at innspillet ikke ville bli behandlet.

Naturvernforbundet i Arendal ønsker fortsatt innspillet behandlet og kan ikke se at det er i strid med planprogrammet å behandle innspillet. Området har tidligere vært disponert til LNF og har hatt statlig vern som tilsvarer LNF. Statsbyggs servitutt på området krever også at kommunen sikrer LNF eller tilsvarende vern på området.

Etter at Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har varslet mulig oppheving av Reguleringsplan for del av Hoveodden, har LNF-innspillet fått økt aktualitet. Særlig når et flertall av bystyremedlemmene ønsker LNF på campingområdet. Det framgår av sakspapirene som Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har oversendt, at varselet ikke kun er en formalitet, men har et reelt innhold.
Viser også til klagen på reguleringsplan fra flere organisasjoner, deriblant Naturvernforbundet i Arendal.
Innspillet er vedlagt.

Dersom det er spørsmål til denne uttalelsen, kan kommunen kontakte Jørgen Ubisch.

Vennlig hilsen

Martin Haakonsen Skjulestad
leder
Naturvernforbundet i Arendal

Hilde Linnea Haugenæs
saksansvarlig Hove
Naturvernforbundet i Arendal

Vedlegg: Naturvernforbundets LNF-innspill

Kopi til medlemmene i kommuneplanutvalget

Naturvernforbundet
i Arendal

# Endring av formål på campingområdet fra Bygging til Landbruk, Naturvern og Friluftsliv (LNF)

Naturvernforbundet i Arendals innspill til rullering av Arealdel av kommuneplanen 2024 – 2025. Innspillet er i tråd med planprogrammet vedtatt av bystyret 29.8.2024.

- Vi ønsker at formålet for campingområdet på Hoveodden endres fra Byggeområde til LNF. Begrunnelsen for endringen er naturvern, tilrettelegging for friluftsliv - samt videreføring av den tidligere forvaltningen med samme formål.
- Endring av formål til LNF er økonomisk gunstig for kommunen.
- Det er et flertall for LNF og dette innspillet er støttet av 50 underskrivere.

En utvidet begrunnelse og områdets reguleringshistorie følger under.

Henvendelser om dette innspillet kan rettes til Helene Thorstensen 905 72 184 eller Jørgen Ubisch 958 85 634.

Arendal 14.10.2024

Martin Haakonsen Skjulestad
leder
Naturvernforbundet i Arendal

Hilde Linnea Haugenæs
saksansvarlig Hove
Naturvernforbundet i Arendal

1) **Begrunnelse for LNF med vekt på naturvern og friluftsliv**
   a) Stort antall rødlista arter. Mens kommunen jobbet med reguleringsplanen, samlet vi registreringer av rødlista arter og kom til at det var mer enn 100 rødlista arter på Hoveodden og i Hovekilen. Camping og aktivitetskonseptet til utbygger forutsetter aktiviteter og inngrep som skader rødlista arter i nasjonalparken og på campingområdet.
   b) Flyvesand er sårbar mark som tåler dårlig bilkjøring. Både området som i reguleringsplanen er avsatt til parkering og område hvor spredt parkering skal tillates har denne marktypen.
   c) Sårbar furuskog. Furuskogen på campingområdet står stort sett på flyvesand. Røttene til trærne er i hovedsak i det tynne humuslaget over flyvesanden. Det gjøre røttene sårbare for ferdsel og trærne sårbare for kraftig vind.
   d) Deler er strandsone. Både etter plan og bygningsloven og etter kommunens egne gjeldende planregler skal strandsonen i en avstand på 100m fra sjø, holdes ubebygd. Arendal kommune legger vekt på at byggeforbudet skal håndheves strengt i utfartsområder. Hoveodden er et utfartsområde.
   **e)** Hoveodden har omkring 350 000 dagsbesøk i året. Dersom de besøkende også kan bruke campingområdet, vil det bedre vernet av naturen i nasjonalparken. Campingområdet som ligger midt på Hoveodden, er både en snarveg mellom sandstrendene på innsiden og rullesteinstrendene på utsiden. Campingområdet er et område med mildere klima og andre gode turkvaliteter enn de kvalitetene som finnes på strendene.

**f)** Reguleringsplanen hjemler omfattende naturinngrep. Oppsetting av permanente telt og bygging av nye hytter som alle har innlagt vann og avløp vil gi irreversible naturskader. Det samme vil hjemmelen til styrking av bærelaget i vegene gi. Både grøftegraving for vann og avløp og utskifting av masse for å øke vegenes kapasitet, vil gå hardt ut over de grunne røttene til furuskogen. Anslagsvis kan gravingen felle 60-100 trær.

***g)*** I konsekvensanalysen som ble laget i forkant av reguleringsplanen, er vurderingen at ***det vil være best for naturen at området blir uten camping.***

**h)** Forventede klimaendringer som mer ekstremvært og stigende havnivå, vil stort sett øke belastningen på naturen på Hoveodden. En uttynnet furuskog vil ha mindre motstand mot ekstremvær. Nyttårsuværet i år felte mange trær på Tromøya.

**i)** Et gjennomgående prinsipp i forvaltning etter Naturmangfoldsloven og byggeforbudet i Plan og bygningsloven er at det skal være åpenbare samfunnsmessige gevinster når en tillater utbygging. ***På campingområdet er det åpenbart at utbygging vil forringe naturen, samtidig er det er svært uklart hvilken samfunnsmessig gevinst en utbygging kan gi.***

**2) Innbyggerne ønsker LNF**

a) Ved de anledningene hvor bruken av campingområdet har vært på høring, har så godt som alle (over 99%) som skrev høringsinnspill, ønsket LNF. På markeringen for LNF på Kanalplassen møtte 1000.

**3) Bystyret og Planutvalget**

a) Ved avstemninger om bruk av campingområdet har et stort mindretall stemt for LNF.
b) Etter siste valg er det flertall for LNF i Bystyret.
c) Flere partier har programfestet at de ønsker LNF.

**4) Leietaker ønsker LNF**

a) Tidligere utbygger har ved flere anledninger offentlig sagt at han ønsker omdisponering til LNF.

**5) Privatrettslige forhold**

Det finnes to tinglyste servitutter på området. For begge gjelder at de ikke hindrer arealdisponeringen i kommuneplanen eller reguleringsplanen. De er kun til hinder for konkret bygging på området.

**a)** Byggeforbud etter statsbyggs servitutt
Statsbygg satte på servitutten i 1998 for å kunne overdra området vederlagsfritt til kommunen.
Uten servitutten måtte kommunen kjøpt området til markedspris, se statens avhendingsforskrift.

**b)** Byggeforbud etter kommunens servitutt
Kommunen satte på servitutten i 1939 for å hindre grunneier å bygge hytter på området. I dag eier kommunen sjøl området med servitutten. Den har en tinglyst avtale med seg sjøl om byggeforbud.

**6) Begrunnelse for oppheving av reguleringsplanen**

**a)** Dersom området blir omdisponert til LNF, gjelder kommuneplanen foran reguleringsplanen. Reguleringsplanen gir da ingen rettigheter og bør da oppheves.

**b)** Uansett bør reguleringsplanen oppheves fordi den hjemler for skadelige naturinngrep.

**c)** Kommunen må i ti år framover, såframt reguleringsplanen ikke oppheves, betale for naturovervåking på Hove. I alt 5 millioner kroner. En utgiftspost som kommunen ikke trenger.

**d)** Tidligere utbygger mener at planen ikke kan gi en drivverdig resort fordi den ikke tillater en tilstrekkelig stor utbygging.

**e)** Sjøl om Settestatsforvalteren ikke ga oss medhold i vår klage på reguleringsplanen, understreket Settestatsforvalteren at innholdet i planen ikke var Settestatsforvalterens ansvar. Reguleringsplanens innhold er fullt og helt kommunens ansvar.

**7) Samsvar med planprogrammet**

**a)** Innspillet er i tråd med følgende punkter i planprogrammet:

i) FNs bærekraftmål: God helse og livskvalitet og Stoppe klimaendringene

ii) Nasjonal føring nr. 4: Klima, natur og miljø for framtida

*iii)* Kommunens Arealstrategi: *en helhetlig politikk for ivaretakelse av natur, friluftsliv, bruk av sjøarealer og en restriktiv holdning til å ta i bruk jomfruelig mark til fritidsboliger.*

**b)** Innspillet kommer inn under disse Hovedtemaene for planarbeidet:

i) Byggegrenser langs sjø og vassdrag

*ii)* Arealregnskap

iii) Planteknisk gjennomgang og planvask

**8) Historie**

| Kommuneplan | Formål |
|---|---|
| Tromøy kommune 1988-1999 | Friområde |
| Tromøy kommune 1990 | Friluftsområde |
| Arendal kommune 1993-2005 | Friluftsområde og landskapsvernområde med markering av campingplass |
| Arendal kommune 1999-2010 | Friområde og landskapsvernområde med markering av campingplass |
| Arendal kommune 2003-2013 | Friområde og landskapsvernområde med markering av campingplass |
| Arendal kommune 2007-2017 | LNF-område og landskapsvernområde med markering av campingplass |
| Arendal kommune 2011-2021 | Fritids- og turistformål, friområde og båndleggingssone naturvern |
| Arendal kommune 2013-2023 | Fritids- og turistformål, friområde og båndleggingssone naturvern |
| Arendal kommune 2019-2029 | Fritids- og turistformål, parkering og LNF-område |

Denne lista omfatter hele Hoveodden.

**a)** Fram til oppretting av Raet nasjonalpark var campingområdet Landskapsvernområde. Det statlige naturvernet forsvant da Landskapsvernet ble erstattet av Raet nasjonalpark. Campingområdet var ikke en del av nasjonalparken.

**b)** Fordi Staten forutsatte at naturvernet skulle videreføres gjennom kommunal arealforvaltning, var ved rulleringen av Arealdel av kommuneplanen i 2019 et av temaene om campingområdet skulle disponeres til utbyggingsområde eller LNF. Bystyret valgte utbyggingsområde.

**9)** Den pågående rulleringen av arealdel av kommuneplanen, er en glimrende sjanse til få en god løsning på denne saken. Dette må i siste instans avgjøres i Arendal bystyre av våre folkevalgte.
Følgende støtter dette innspillet:
Alf Martin Sandberg, Thore Karlsen, Jannicke Sommer-Ekelund, Aina Frisch, Sidsel Huvestad, Jan Egil Hopen, Anne Marie Falck, Ole Ingemann Bording, Inge Fredriksen, Andreas Kock, Eli Søyland, Jørn Harald Olsen, Thomas Wisløff, Toril Borch Terkelsen, Berit Rickhard, Åge Håland, Anders Haslestad, Cathrine Elisabeth Langaard, Anne Pors Pedersen, Sigmund Ekhougen, Margareth Myhre, Egil Myhre, Åse Borg, Arne Borg, Ruth Marion Sørenstuen, Johnny Hermansen, Karen Rimstad, Steinar Myhren, Liv Falck, My Therese Falck-Lepsøy, Victoria Marie Falck-Lepsøy, Åshild Gjelseth Krabbesund, Finn Falck, Bengt Andre Hansen, Else Torstensen, Asbjørn Fossli, Rune Heltveit, Hilde Austarheim, Ole H. Thorstensen, Helene Marie Wisløff, Odd Austarheim, Birger R. Lindstad, Ida Elisabeth Thorstensen, Gustav Heltveit, Arne Madsen, Ingrid Linnea Madsen Haugenæs, Jens Christian Larsen, Inger Storemyr, Sigurd Arnt Storemyr, Hege Sander.

Naturvernforbundet
i Arendal

**arendal@naturvernforbundet.no**

Arendal, 07.09.2025

Til Arendal kommune, Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder

## Uttalelse om naturområder på Nyli og Moltemyr

Naturvernforbundet i Arendal har tidligere uttrykt vår bekymring for det omfattende naturtapet i kommunen. Østmarka og tilknyttede grøntområder er under sterkt utbyggingspress, og vi vil her løfte fram den pågående nedbyggingen av grønnstrukturen på Nyli og Moltemyr. Dette skjer gjennom enkeltvise planer, samtidig som kommuneplanens arealdel er ute på høring med løfter om planvask og bevaring av naturområder.

Vi har de siste årene mottatt en rekke henvendelser om at naturområder i bydelen planlegges å bygges ned, bl. a. ved Nyli gård, Nygårdsveien, Løvold, Rønningen, Revekroken, Waglesgårdveien og nylig Hesthagen. I 2016 ble grønnstrukturen her kartlagt og registrert i Miljødirektoratets Naturbase som viktig og svært viktig friluftslivsområde. Når grøntområder nå omdisponeres bit-for-bit, er det vanskelig å få oversikt over det samlede tapet og konsekvensene. Statsforvalteren har i sitt innspill til kommuneplanens arealdel skrevet at det er behov for oppdatert kunnskap og en ny kartlegging av friluftslivsområder, slik at arealdisponeringene bygger på et tilstrekkelig faglig grunnlag.

I kommunens vurderinger i sakene vi har sett på, ser vi en tendens til selektiv argumentasjon, som at det ikke er registrert utvalgte naturtyper eller sårbare arter, at enkelttrær kan bevares, eller at området er «lite brukt». Dette fører til en nedvurdering av grøntområdenes natur- og samfunnsverdier og overser den avgjørende helheten: artsmangfold, økologiske sammenhenger, nærfriluftsliv, lekeområder, skoleveier, helsefremmende effekter, verdien av stille, urørt natur og konsekvensene av det samlede naturtapet. Grøntarealer utgjør i tillegg helt nødvendige klimatilpasningstiltak – særlig i tettbygde områder – ved å bidra til bedre luftkvalitet, overvannshåndtering, stabilisering av jordmasser, karbonlagring, samt temperaturdemping og vannbinding fra trær og vegetasjon.

**Eksempel: Hesthagen (gnr./bnr. 507/949)**
Ved Hesthagen har kommunen nettopp gitt midlertidig tillatelse til oppføring av mikrohus i et LNF-område, som i Naturbase er verdisatt som viktig friluftslivsområde. Vedtaket påklages nå av naboer. Gjennom innsyn i kommunens behandling kommer det fram at tiltaket planlegges som en permanent omregulering. Den midlertidige tillatelsen fremstår derfor som en «smutthullstrategi» hvor

LNF-området gradvis omreguleres, uten åpenhet om de langsiktige planene og en helhetlig konsekvensutredning. Området inngår i tillegg i det kartlagte friluftslivsområdet som allerede er betydelig påvirket av den vedtatte reguleringsplanen for Nyli boligområde.

I vedtaket argumenterer kommunen med at området ikke er registrert som viltkorridor, hekkeområde eller funksjonsområde av betydning for naturmangfoldet, og at rådyr er en livskraftig art. Dette er et eksempel på bekreftelsesbias, basert på et ufullstendig faglig grunnlag som reduserer grønnstrukturens helhetlige verdi – som betydningen av sammenheng i grøntkorridoren, trygg skolevei i naturen, og andre økologiske og landskapsmessige funksjoner. I tillegg er kvaliteter som at området er gjengrodd og «lite attraktivt» nettopp det som gjør det til verdifull grønnstruktur.

**Kulturmiljø**
Grøntområdene på Nyli og Moltemyr er også en viktig del av bydelens kulturmiljø. I Bevaringsstrategi for bygder og byers kulturmiljø (2025) peker Riksantikvaren på at drabantbyene ble bygget på idealer om lys, luft og nærnatur. Store, åpne grøntarealer for lek og rekreasjon var en grunnleggende del av planleggingen, for å sikre gode oppvekstvilkår, fellesskap og tilgjengelig natur for alle.

Disse områdene er derfor ikke bare dagens nærnatur, men bærere av etterkrigstidens samfunns- og boligidealer. Riksantikvaren peker samtidig på at drabantbyene i liten grad har vært ivaretatt av kulturmiljøforvaltningen, og at de i dag er særlig sårbare i møte med fortettingspress. Naturvernforbundet mener at eventuell fortetting må skje på stedets premisser – med inspirasjon fra de opprinnelige idealene om kvalitet, fellesfunksjoner og grønne arealer.

**Statsforvalterens innspill til kommuneplanens arealdel**
Mens kommunen fremmer omregulering av naturområder gjennom forenklede planprosesser, minner vi om Statsforvalterens innspill til oppstart av planarbeid for kommuneplanens arealdel:

*I Arendal kommune er friluftslivsområder under sterkt press som følge av direkte nedbygging av større friluftslivsområder, bit-for-bit nedbygging og som følge av at det planlegges for utbygging og infrastruktur i umiddelbar nærhet til friluftslivsområdene slik at disse forringes/mister kvalitet. Kartlegging av friluftslivsområder ble gjennomført i 2016. Dette kunnskapsgrunnlaget er etter vår vurdering nå utdatert, da blant annet flere kartlagte friluftslivsområder er omdisponert. Vi mener også at økt press på gjenværende grøntområder tilsier at disse har fått økt verdi som friluftslivsområder, og derfor bør fastsettes som viktige/svært viktige friluftslivsområder. Videre mener vi at oppdatert kunnskap er nødvendig når det skal vurderes om reguleringsplaner skal oppheves, og for å kunne sikre at friluftslivsområder og friluftslivsverdier blir ivaretatt når det skal fattes beslutninger i plan- og byggesaker. Statsforvalteren anbefaler med bakgrunn i ovennevnte at det gjennomføres ny kartlegging av friluftslivsområder, at hensynssoner for friluftsliv i arealdelen oppdateres, og at markagrensa utvides.*

**Naturvernforbundet i Arendal ber om at kommunen:**

- Redegjør for det samlede tapet av naturområder i bydelen de siste tjue årene, inkludert arealer som er bygget ned, under regulering eller berørt av midlertidige tiltak.
- Utreder konsekvensene av nedbygging av grønnstruktur i bydelen, som en del av kommuneplanens arealdel og planvask.
- Følger opp Statsforvalterens anbefaling om ny kartlegging av friluftslivsområder og utvidelse av markagrensa.
- Følger opp høringsinnspillet fra FNF Agder og Naturvernforbundet til kommuneplanens arealdel om å gjennomføre en grundig kartlegging av alle naturområder for å identifisere og klassifisere områder med høy naturverdi, biologisk mangfold, og viktige friluftsområder.
- Sikrer at arealplanlegging skjer på stedets premisser, i tråd med Riksantikvarens anbefalinger og føringer for bevaring av drabantbyenes natur- og kulturmiljø.
- Prioriterer miljøvennlige nærmiljøtiltak som bevarer natur, fremmer bærekraftig bruk og styrker lokalt fellesskap og trygge oppvekstmiljøer, framfor utbygginger som møter stor lokal motstand – noe som tydelig viser grøntressursenes betydning for bydelens innbyggere.

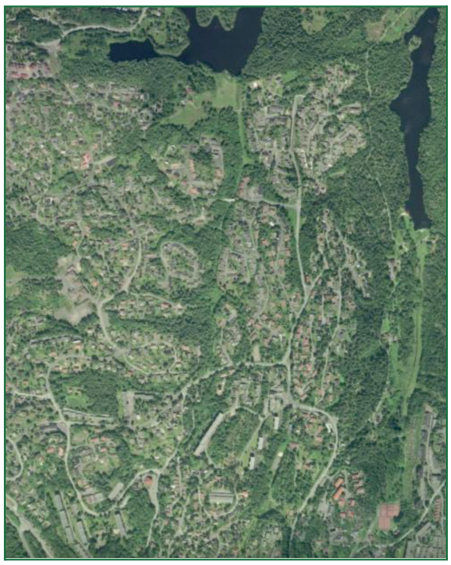
Med vennlig hilsen

**Naturvernforbundet i Arendal**

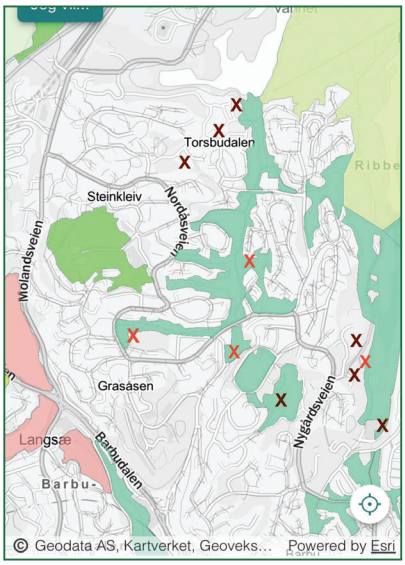
Martin H. Skjulestad

Leder

**Reguleringsplaner som omdisponerer naturområder:**
I den kartlagte grønnstrukturen har vi registrert fem vedtatte planer og planer under arbeid, der kommunen selv er forslagsstiller. I tillegg er reguleringsplaner i tidligere naturområder fra 2013 og framover markert.
X Planer under arbeid
X Vedtatte planer



**Flyfoto fra 2003**




**Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder, Miljødirektoratets Naturbase**

Naturvernforbundet
i Arendal

arendal@naturvernforbundet.no

Arendal, 15.09.2025

# Høringssvar – Forslag til kommuneplanens arealdel for Arendal kommune – 2025-2035

**Naturvernforbundet i Arendal viser til forslag til kommuneplanens arealdel 2025–2035 og avgir med dette vår høringsuttalelse. Vi vil her fremheve at kommunen har et klart ansvar etter naturmangfoldloven §§ 7–12 og plan- og bygningsloven § 3-1, som innebærer at vurderingene skal være kunnskapsbaserte, bygge på føre-var-prinsippet og ta hensyn til den samlede belastningen på natur og miljø. Erfaringer viser at mangelfull oppfølging av naturmangfoldloven i plansaker i kommunen har ført til innsigelser fra Statsforvalteren, klager og opphevede vedtak. Vi oppfordrer derfor i dette innspillet til at planbestemmelsene i større grad reflekterer gjeldende nasjonale lover og retningslinjer, og sikrer at naturverdier gis reell vekt i plan- og byggesaker.**

Denne høringsuttalelsen gjelder kun deler av planforslaget, da vi ikke har hatt anledning til å gå gjennom planen i sin helhet. Vi viser også til separate innspill sendt fra Naturvernforbundet i Arendal om Hove og Nyli/Moltemyr, samt uttalelsen fra Aksjonsgruppa for vern av Åsbieskogen og Biejordene.

Vi støtter også Fortidsminneforeningens innspill til planbeskrivelsen om ombruk og bevaring av eksisterende bygninger, som et viktig tiltak for å redusere klimagassutslipp, fremme bærekraftig ressursforvaltning og samtidig ivareta kulturmiljøverdier.

Merknadene fra Naturvernforbundet i Arendal er ment å bidra til at kommunen sikrer at **naturmangfold, friluftsliv og klimamål ivaretas på en forpliktende måte**. Vi baserer våre kommentarer på tilgjengelig informasjon og erkjenner at vi ikke har full innsikt i alle saksdokumenter og vurderinger som ligger til grunn for kommuneplanforslaget.

**MERKNAD PLANBESTEMMELSER KAPITTEL 1 GENERELLE BESTEMMELSER:**
Vi mener at planbestemmelsene må sikre beskyttelse av naturverdier i praksis, slik at **hensynet til naturmangfold får reell vekt i plan- og byggesaker**. En hovedutfordring vi ser i plansaker er at naturverdiene i mange områder enten ikke er kartlagt, eller bare delvis kartlagt. Konsekvensutredninger har ofte en tendens til å undervurdere de faktiske naturverdiene og overse helhetsperspektivet på naturmangfold. Kartlegginger og vurderinger brukes dessverre noen ganger for å støtte opp under

ønsket utbygging – i stedet for å gi et nøytralt kunnskapsgrunnlag. I praksis betyr dette at hensynet til naturmangfold altfor lett veies ned mot andre interesser.

**Vi anbefaler derfor at Naturmangfoldlovens §§ 8–12 brukes aktivt som juridisk grunnlag ved vurdering av tiltak, og inkluderes i planbestemmelsene.** Dette for å sikre at Arendal kommunes bestemmelser er i tråd med egen kommunedelplan for naturmangfold og gjeldende nasjonalt lovverk. Vi oppfordrer til å se til Larvik kommunes planbestemmelser i kommuneplanens arealdel 2025-2037, under § 3 GENERELLE BESTEMMELSER:

> *1) I plansaker, byggesaker og utbyggingsprosjekter der naturmangfoldet kan bli berørt, skal det vurderes om det ma˚ utføres supplerende kartlegginger av artsmangfold og naturtyper, med ma˚l om a˚ fange opp de faktiske naturverdiene i omra˚det, og for a˚ supplere kartleggingen etter Miljødirektoratets instruks (NIN) eller etter siste gjeldende kartleggingsmetode.*
> *2) Dersom kartleggingene viser at det er viktig naturmangfold innenfor omra˚det, skal disse ivaretas i plankart og bestemmelser.*
> *3) I alle plansaker, byggesaker og utbyggingsprosjekter der naturmangfoldet kan bli berørt, skal det legges vekt pa˚ gode og helhetlige løsninger for ivaretakelse av naturen og dens økosystemer.*
> *4) I reguleringsplaner nær viktige økologiske funksjonsomra˚der, skal det innarbeides grønne passasjer inn/ut av omra˚det. Der det er hensiktsmessig kan planomra˚det utvides slik at viktige økologiske funksjonsomra˚der utenfor planomra˚det sikres.*
> *5) For utbygginger som gir negative konsekvenser i bygge- og anleggsfasen pa˚ naturmangfoldet, skal det fastsettes avbøtende tiltak i bygge- og anleggsfasen, jf. tiltakspyramiden.*
> *6) Ved søknad om tiltak med risiko for skade pa˚ naturmangfold skal det vurderes hvordan skaden kan unnga˚s, og fastsettes hvilke avbøtende tiltak som kan gjennomføres for a˚ redusere risikoen jf. tiltakspyramiden.*
> ***Kilde:***
> *www.larvik.kommune.no/media/wjrjjcm5/bestemmelser-og-retningslinjer-kommuneplanens-arealdel-2025-2037.pdf*

**MERKNAD PLANBESTEMMELSER RELATERT TIL NATURVERN OG KLIMAANSVAR I KAPITTEL 3 OG 4:**

Vi etterlyser tydeligere bestemmelser knyttet til temaer som f.eks. **naturmangfold, vannforvaltning, energi og klima og samfunnssikkerhet**. Dette for å styrke planens rolle som verktøy for naturvern og klimansvar. Vi viser igjen til Larvik kommunes planbestemmelser til kommuneplanens arealdel § 3 BESTEMMELSER KNYTTET TIL SÆRSKILTE TEMA.

> ***Eksempeler på noen punkter under temaet naturmangfold, Larvik kommune:***
> ***Utvalgte naturtyper:***
> *Utvalgte naturtyper, herunder hule eiker, slåttemark og åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone, skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens § 4 og forskrift om utvalgte naturtyper § 52.*
> ***Gammelskog:***
> *I gammelskog skal det ikke gjøres større terrenginngrep eller noen former for nedbygging.*

***Økologiske funksjonsområder for arter i temakart - Eldre naturskog og våtmark:***
*Før større terrenginngrep kan iverksettes må det foretas en ytterligere kartlegging av aktuelt område og det må vurderes hvilke konsekvenser og hvilke hensyn som må tas.*
***Marine naturtyper:***
*Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert skjellsand, tareskog, bløtbunnsområder og ålegrassamfunn i sjø.*
***Kilde:***
*www.larvik.kommune.no/media/wjrjjcm5/bestemmelser-og-retningslinjer-kommuneplanens-arealdel-2025-2037.pdf*

## ANDRE TEMAER I PLANFORSLAGET:

### Byggegrenser langs sjø og spredt bebyggelse i LNF-områder

Vi håper at de nye bestemmelsene vil bidra til færre dispensasjoner og mer forutsigbarhet, både for grunneiere og kommunen – men først og fremst til bedre ivaretakelse av natur- og friluftsverdier. Når det gjelder LNF-spredt og strandsone, viser vi til at de nye reglene flere steder er uprøvde i praksis. Vi ber derfor om at kommunen følger opp og vurderer disse nøye frem mot neste rullering. Vi har ikke hatt anledning til å sette oss inn i alle momenter i høringsforslaget og konsekvensutredningene. Vi vil allikevel peke på følgende utfordringer og forslag:

- Vi minner igjen om at alle plansaker må behandles i tråd med naturmangfoldloven §§ 7–12 og plan- og bygningsloven § 3-1, som stiller krav til kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet og vurdering av samlet belastning. Nye tiltak må derfor bygge på **oppdatert kartlegging av natur- og friluftsverdier**, samt tydelige hensynssoner. Dette er avgjørende for å sikre sammenhengende grønnstruktur, allmennhetens tilgang og andre viktige naturverdier i strandsonen og i LNF-områder.

**Byggegrenser langs sjø:**

- Naturvernforbundet vil understreke at plan- og bygningsloven § 1-8 pålegger kommunen å ta **særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser** i 100-metersbeltet langs sjø. Strandsonen er en knapp og verdifull ressurs, og bestemmelsene i arealdelen må ikke bidra til en gradvis uthuling av strandvernet. Strandvernet må i stedet styrkes i møte med klimaendringene.
- Vi støtter at kommunen har mulighet til å vedta midlertidig bygge- og deleforbud dersom viktige strandsoneinteresser trues.
- I konsekvensutredningene under vurdering rundt avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid står det: *«Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og friluftsverdier»*. Vi mener kommunen bør vurdere om forslaget om formålsendring av grønnstruktur til LNF kan gjennomføres før nye byggegrenser trer i kraft.

**Spredt bebyggelse i LNF-områder:**

- I planbestemmelsene til LNF-spredt står det at *«Kommuneplanens bestemmelser om estetikk, natur, landskap og grønnstruktur skal følges»*. Vi viser her til vår merknad ovenfor om de generelle bestemmelsene kan oppdateres og konkretiseres, slik at de faktisk sikrer naturverdier i praksis.
- Tiltak bør ikke tillates dersom de svekker verdier knyttet til naturmangfold, jordvern og friluftsinteresser.

**Grønn mobilitet**

Som en del av revisjonen av kommuneplanens arealdel har Arendal kommune oppdatert bestemmelsene for mobilitet for å styrke bærekraftig areal- og transportplanlegging. Naturvernforbundet i Arendal setter stor pris på det omfattende og helhetlige arbeidet kommunen har lagt ned for å fremme bærekraftig mobilitet, ift. arealbruk, tilrettelegging og reguleringsvirkemidler for å øke andelen gående, syklende og kollektivreisende. Bestemmelsene knyttet til mobilitet framstår hovedsakelig av retningslinjer, så her mener vi det bør vurderes å innføre flere **krav i reguleringsplaner og mobilitetsplaner for å sikre faktisk gjennomføring.**

Naturvernforbundet støtter kommunens mål om å redusere personbiltrafikken, men understreker at nullvekstmålet kan skjerpes for å sikre reell **reduksjon**. Dette vil bidra til nasjonale klimamål og redusere klimagassutslipp, køer, luftforurensning og støy gjennom effektiv arealbruk og transportplanlegging.

Vi anbefaler derfor følgende presiseringer (uten at punktene dekker alle sider ved grønn mobilitet):

- Nye boligområder og fortetting skal kun tillates der det finnes, eller samtidig etableres, kollektivtilbud og sammenhengende gang- og sykkelveier. Dette må gjøres til et krav, ikke bare et tema for beskrivelse i mobilitetsplanen.
- Mobilitetsplanen skal dokumentere hvordan barn og øvrige beboere får trygge og reelle muligheter samt incentiver til å gå eller sykle som daglig transport.
- Gang- og sykkelveier skal ha tilstrekkelig bredde og utforming tilpasset ulike typer sykler, med ladepunkter ved større sykkelparkeringsanlegg.
- Kravet til sykkelparkering må skjerpes utover dagens minimum: en større andel overbygde, trygge og tilgjengelige plasser bør være påkrevd i både bolig- og næringsområder.
- I regulerings- og detaljplaner må det stilles krav om dokumentasjon som viser hvordan koblingen til eksisterende gang- og sykkelveinett er ivaretatt.

**Massehåndtering og massemottak**

Det er positivt at arealplanen legger vekt på klimavennlig massehåndtering, da dette bidrar til redusert transport, økt gjenbruk og mer bærekraftige byggeprosjekter. Vi merker oss at flere av områdene som er foreslått som egnede massemottak ligger i skog- og jordbruksområder, og etablering vil gi betydelige naturinngrep. I tillegg kommer kjente miljø- og samfunnsulemper som: risiko for avrenning til vassdrag og grunnvann (inkludert spredning av miljøgifter, partikler og mikroplast), støy- og støvplager fra drift og tungtransport, langvarig binding av arealer som i praksis tas permanent ut av bruk. Vi vil understreke behovet for bestemmelser som sikret at:

- Nye massemottak kun etableres på allerede sterkt nedbygde eller forringede arealer, ikke i natur-, frilufts- eller jordbruksområder. Vedtatte reguleringsplaner som åpner for dette, bør revurderes gjennom planvask iht. naturmangfoldloven.
- Det stilles klare krav til avstand fra naturområder, vann og bebyggelse.
- Det stilles strenge krav til overvåkning av avrenning, forurensning og støy.
- Det skal dokumentere prosentandel av masser som gjenbrukes eller gjenvinnes, samt offentlig tilgjengelig dokumentasjon av massetransport.
- Det aller viktigste er å redusere masseproduksjon ved en helhetlig arealplanlegging. Det innebærer tydelige bestemmelser som prioriterer gjenbruk av eksisterende bygninger, minimerer terrenginngrep, unngår flatesprenging, tilpasser byggemetoder til eksisterende topografi, og maksimerer lokal gjenbruk av overskuddsmasser, slik at både miljøpåvirkning og transportbehov reduseres.

**AREALREGNSKAP OG PLANVASK**

Vi vil framheve det som særlig positivt at kommunen viderefører arbeidet med **arealregnskap**, og samtidig løfter fram at tap av naturmangfold i stor grad skyldes arealendringer. Et slikt verktøy synliggjør samlet naturtap, avbøtende tiltak og kompensasjoner – og vi foreslår at kommunen utvikler en tydelig modell for formidling av resultatene til både politikere og allmennheten. Dette vil kunne gi et bedre grunnlag for **lokal medvirkning** og styrke den **politiske viljen til å bevare natur**. For å ha reell verdi må altså arealregnskapet følges opp med konkrete tiltak for restaurering av natur, reduksjon av arealforbruk og offentliggjøring av tall og kartgrunnlag. Videre må ny utbygging konsekvent styres mot allerede nedbygde/grå arealer, og alltid baseres på oppdatert kartlegging av natur- og friluftsverdier.

Mange eldre reguleringsplaner er ikke i tråd med dagens natur- og klimamål eller naturmangfoldlovens §§ 7–12. En grundig **planvask** er derfor nødvendig for å hindre tap av natur, og for å sikre at kommunens arealforvaltning faktisk bidrar til klima- og miljømålene. Vi ber om at Statsforvalterens faglige råd og tidligere innsigelser i

plansaker, samt innspill til oppstart av kommuneplanens arealdel legges til grunn. Naturvernforbundet ville også komme med innspill til *Planvask del 4: Naturområder og hensynssoner.*

Vi vil legge til at alle typer naturområder er kritisk viktige for klimareguleringen globalt og lokalt. Nærnatur, grøntområder og sammenhengende grønnstruktur er helt avgjørende både for klimatilpasning, folkehelse og økosystemenes evne til å lagre karbon.

Naturvernforbundet opplever at mange innbyggere i Arendal engasjerer seg i lokale saker og tar kontakt med oss fordi de er glade i naturen her. Dette viser at naturen ikke bare er et faglig hensyn, men også en viktig del av folks hverdag og livskvalitet – og at gode politiske beslutninger på dette området har bred støtte i lokalsamfunnet.

Til slutt oppfordrer vi kommunen til å følge opp Statsforvalteren og Forum for natur og friluftslivs innspill til kommuneplanens arealdel, særlig når det gjelder systematisk kartlegging av natur- og friluftsområder, at markagrena utvides, oppdaterte hensynssoner, samt vurdering av nye verneområder.

Med vennlig hilsen
**Naturvernforbundet i Arendal**
Martin H. Skjulestad
Leder

***Kopi sendes til:***
*Statsforvalteren i Agder*
*Agder fylkeskommune*

NERLAND BYGG CONSULT

# Innspill og merknader til revisjon av arealdelen

Endringene som kommer frem i forslag til bestemmelser for ny arealdelplan for Arendal kommune er både av den gode varianten og noen dårlige som jeg undres over. Generelt sett så er dette med LNF-spredt en veldig riktig veg å gå av kommunen. Det er til stadighet problematisk for innbyggere bosatt i LNF-område å få bygget det de ønsker og drømmer om på sine egne tomter da tiltakene er boligrelatert og ikke LNF relaterte. Det er gjennomgående stor frustrasjon fra innbyggere som ønsker søke om tiltak at det kreves dyre dispensasjoner for enkle og naturlige tiltak på egen tomt som alt skjønn tilsier skal være en kurant å gjennomføre. Det er dyrere med tanke på gebyrer, og det er dyrere med tanke på arbeidet som ansvarlig søker utfører. Noen ganger kan dette føre til at tiltakshaver ikke orker starte prosessen en gang, da det for eksempel kan koste opp mot 70 000kr for tegning, søknad, gebyrer for å få tillatelse til ett tiltak som koster 200 000kr. Dette er skadelig for bygg- og anleggsnæringen, i tillegg til at innbyggere blir irriterte på kommunen. Så at kommunen her ser at dette er ett reelt problem og ønsker å gjøre noe med dette er helt fantastisk.

Når det er sakt er det også noen endringer her som stopper utvikling og gjør prosessene enda vanskeligere for innbyggere og næringsliv. Her kan ordlyd endres slik at en ikke kommer i samme situasjons som har vært for eksempel siste årene i LNF der en må tolke tekst så svart på hvitt at normale enkle tiltak ikke tillates da alt skjønn tilsier at dette burde tillates. Til og med saksbehandlerne i kommunen er til tider oppgitt over å måtte behandle saker negativt når det er ingenting annet enn en eller annen tekst som er skrevet slik at den må tolkes i en viss retning.

Går igjennom litt kategorisk de punkt som burde adresseres ved gjennomgang av revisjonen ved arealdelen.

**Kap 1. 1C punkt 1:** Dere trekker ut fritidsbolig fra dette punktet. Da tolker jeg dette som at en kan fritt etablerer boenheter forhold til grunneiendommer hva angår fritidsboliger utenfor 100m beltet mot sjø. Er dette hensikten?

**Kap 1. 1C punkt 3:** Da vil dette si at tomannsboliger ikke kan etableres på en tomt som ligger således til at bygningskroppen kommer innenfor 100m sjø, uten at det opprettes reguleringsplan. Oppretting av reguleringsplan er ekstremt dyrt og vil ofte føre til at tiltak ikke er gjennomførbart spesielt i tilfelle der det da ville gjelde en tomt for en tomannsbolig. Her burde kommunen vurdere å øke fra én boenhet til to. Fortetning av befolkningen er ett ønske fra kommunen både med tanke på VA og infrastruktur som veg og tomannsboliger i dagens marked er veldig populære og ofte helt nødvendige for at innbyggere skal etablere seg på boligmarkedet.

**Kap 1. 1D punkt 1, delpunkt 2:** Hele dette punktet er jo rart fra tidligere plan. Det som står her er bokstavelig at i H570_1 kreves det reguleringsplan for å rive en konstruksjon eller byggverk. Noe som er veldig underlig da ofte rivning hender når ett bygg er brent, skadet av naturkatastrofe eller alvorlig nedbrutt på slik måte at bærende konstruksjon ikke er trygg lengre. Det å kreve reguleringsplan for å rive noe her er jo i utgangspunktet veldig rart. Ofte ønsker tiltakshaver og forsikring å bygge opp igjen tilsvarende byggverk, ser ikke at dette skal være så problematisk at det kreves reguleringsplan. Det at det tilføres ett årstall i nytt forslag er en forbedring, som gjør det mulig å håndtere mange

bygg uten krav til regplan. Skal det først settes ett årstal burde dette være mellom 1910 da det er mange dårlige byggverk mellom 1910 og 1945. Kanskje 1900 kan foreslås for ett rundere tall.

Dette punktet er i mitt syn for strengt i utgangspunktet. Med en ordlyd som sier oppført før 1900 gir en gode kriterier for å verne faktisk verdige bygninger, og en gir tiltakshaver mulighet til å oppgradere sin bolig til moderne levestandard for 1910-1945 boliger som ofte er oppriktig dårlige både med tanke på struktur, planløsning, takhøyde og ikke minst u-verdi og varmetap.

**Kap 1. 1E:** Samme som punkt D mtp. 1900. Her burde en også kunne sløyfe siste del av siste punkt: «utfra historisk tradisjon.»

**Kap 1. 1F:** Samme som punkt D. Delpunkt 3 med at det kreves reguleringsplan for å rive en konstruksjon er veldig rart. Her kan en med fordel sette inn samme bestemmelse om byggverk før 1900. Dette ville gitt en god sammenheng mellom disse punktene. Dette vil gjøre det vanskeligere å rive eldre verdige bygg, og enklere å rive tidlig 1900-talls hus for forbedring av levekår og varmetap osv.

**Kap 1. 2nytt punkt:** Det å begrense fritidsboliger til 150m2 BRA er ganske dårlig. I mange tilfeller vil dette fungere bra, helt enig i det. Det er likevel veldig skadelig i en del sammenhenger. Her hadde en liten økning til 175m2 BRA vært veldig velkomment. Da har en dekket inn etter min erfaring absolutt største del av fritidseiendommers behov.

**Kap 1. 3.1 delpunkt 2:** Her burde en legge til at «mindre flytting av stier for å best tilpasse tiltak kan tillates»

**Kap 1. 6.1 punkt 1:** Går en da bort fra å regne 18m2 per parkeringsplass til 13m2? Burde spesifiseres i tilfelle.

**Kap 3. 1.2 A:** Her er punkt 2 helt supert mtp at det ikke kreves dispensasjonssøknad for enkle tiltak på allerede etablerte eiendommer. Helt i tråde med det tiltakshavere ønsker og byggenæringen ønsker. Punkt 1 derimot er veldig dårlig. På LNF tomter inntil 5daa tillates det IKKE etablering eller fradeling av/til ny boenhet. Dette går jo direkte imot det kommunen skriver og ønsker innledningsvis:

*"Det er politisk ønskelig både å legge til rette for muligheter for **ny** spredt boligbebyggelse, samt gjøre det enklere for **eksisterende** bebyggelse å kunne få til en naturlig utvikling." - "Det er et politisk flertall for å styrke og opprettholde bosetting i hele kommunen og ikke bare på knutepunkter og i sentrum. Selv om hovedvekten av vekst i arbeidsplasser og boliger (80%) skal legges sentrumsnært, rundt lokalsentra og lokalsteder, er det ønskelig utvikling at eksisterende spredt boligbebyggelse suppleres med noen nye boliger som kan bidra til å opprettholde funksjoner som skole, barnehage, frivillighet, idrett, service, i områdene utenfor tettstedene."*

Hvis dette virkelig er formålet er det veldig rart å gå fremover med at det skal bli dyrere å etablere nye boliger, samt vanskeligere å etablere nye boliger, selv om det blir enklere å utvide og forbedre eksisterende boliger. Dette vil da gjelde alle tomter i LNF inntil 5 daa.

Jeg er enig i noe av det de skriver, blant annet at det er fornuftig å gå opp fra 2daa til 5daa for LNF-spredt. Enig i noe av problematikken rundt dette med boliger i LNF. Enig i at denne endringen i planen er en stor endring som krever ettersyn med en evaluering. Samtidig er dette for sjeldent og også forferdelig trasig for tiltakshaver der en må kunne vente opp til 1 år for en vurdering samt 3 måneder for behandling. Her må kommunen kunne legge opp til evaluering 2 ganger per år for å opprettholde plikt om å kunne behandle saker inne rimelig tid. Ved 1 års intervall vil det ikke bare ta vanvittig med tid for tiltakshaver, men bli en vanvittig arbeidsmengde for byggesak som da igjen ikke

kommer til å klare overholde behandlingstidsfristende som igjen vil redusere gebyrene kommunen kan ta for arbeidet utført i byggesak.

Etter min mening vil det her være fornuftig å legge til ett punkt som sier: "Det kan tillates fraskilling av tomt og etablering av ny boligenhet i LNF-spredt (eksisterende) dersom tomteareal er minimum 1daa til maks 2daa" (Eventuelt 1,15daa, da 30% BYA gir ca 350m2 BYA, men dette vil nok være mer komplisert. Maks 2daa er fordi kommunen senere skriver at 2daa er for mye for nyetablering og vil ta opp for mye areal.

Dette ville gitt åpning for folk som bor på landet å kunne skille av en tomt til sine barn eller lignende som vil styrke veksten i rurale strøk, som igjen vil styrke sosiale aktiviteter, klubber og bhg/skoler som de setter som høy prioritet for kommunen rent politisk. I tillegg til at dette åpner for generasjonsboliger i disse områdene.

Grunnene dere beskriver imot som at folk bor på topper, tar mye areal, er dyre for hjemmesykepleien, øker klimagassutslipp og hva med unger som ikke kan bli kjørt plasser, mener jeg er direkte svakt. Har lite substans i realitet. Folk flytter til utkantstrøk av mange årsaker blant annet mental helse som er en viktig del av folks liv. Folk på utkantstrøk er ofte veldig selvgående og opptatt av å kunne hjelpe hverandre, ikke å belaste kommunen mest mulig.

Ett tilleggspunkt er at det hadde vært supert å fått inn info i matrikkelvisningen på tomteformålet. Nå som det er så mange varianter ute og går, så hadde dette sannsynlig bedret kvaliteten av innsendte saker og byggesak hadde fått mindre arbeider. På origokartet ved matrikkelvisning er det flere åpne felt der «Formål» kunne vært lagt inn med for eksempel; boligformål, LNF, LNF-spredt, Fritidsbolig osv.

Vennlig hilsen

Jan-Kåre Nerland

Nerland Bygg Consult

NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

STATSFORVALTEREN I AGDER
Postboks 504
4804 ARENDAL

**Vår dato:** 20.08.2025
**Vår ref.:** 202405004-8 Oppgis ved henvendelse
**Deres ref.:** 23/9738-94

**Saksbehandler:** Maria Solem/
22959764/maws@nve.no

## NVEs innsigelse - Offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel 2025-2035 - Arendal kommune

Vi viser til brev datert 02.07.2025. Saken gjelder offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2025-2035 for Arendal kommune.

**NVE har innsigelsene (jf. pbl § 5-4) til planen fordi**

- **Planen åpner for direkte utbygging i LNF-spredt områder uten at reell fare er utredet og sikkerheten ivaretatt.**
- **Manglende vurdering og dokumentasjon på bruk av hensynssone «Videreføring av reguleringsplan H910».**

**Grunnlag for innsigelsen er beskrevet i NVE veileder 2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging».**

### Om NVE

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

### NVEs konkrete uttalelse

Planen som nå er lagt ut til offentlig ettersyn er en begrenset revisjon. Følgende sentrale tema er prioritert i denne revisjonen: byggegrenser langs sjø, spredt bebyggelse i LNF-områder, mobilitet, bærekraftig massehåndtering, arealregnskap, planvask og planteknisk gjennomgang, samt forbedring av bestemmelser og retningslinjer.

**Innsigelse**

***Utbygging i områder avsatt til LNF spredt***
Vi forstår det slik at et utvalg boliger som tidligere har ligget i LNF-områder nå blir enkeltvis definert som LNF- spredt.

I bestemmelsene kapittel 12 A) første kulepunkt står det i «For områder avsatt til LNF-spredt (eksisterende) tillates ikke etablering eller fradeling av/til nye boenheter. Bruksendring til maksimalt 3 boenheter tillates». I planforum 28.08.2025 ble dette temaet drøftet. Vi forstår det slik at kommunen med dette mener at det ikke vil være lov til å bygge nye bolighus, men at eksisterende bygninger kan søke om bruksendring og opprette nye boenheter.

Bruksendring til nye boliger vil falle inn under § 7-3. Sikkerhet mot skred - Direktoratet for byggkvalitet sikkerhetsklasse S2/F2. Dersom kommuneplanen hjemler direkte utbygging må naturfare være utredet. jamfør H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling .

I H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling kapittel 2.9.1 står det**:** «Arealplaner som innebærer transformasjon eller fortetting vil legge opp til *utbygging*, og omfattes derfor av kravet om ROS-analyse. Dette gjelder selv om det ikke innebærer en endring av arealformål, fordi viktige faktorer som høyde, tetthet, antall mennesker og lignende endres gjennom transformasjonen. Eventuelt tidligere ROS-analyser vil dermed ikke være dekkende, og må oppdateres som følge av de nye forutsetningene».

I ROS-analysen knyttet til LNF-spredt er det gjort enkle vurderinger av samfunnssikkerheten av de områdene som blir definert som LNF-spredt. Vi kan ikke se at alle forholdene knyttet til naturfare er tilstrekkelig vurdert.

Så langt vi kan se er mange områder for spredt utbygging innenfor mulig fareområde, uten at det er satt plankrav til områdene før videre utbygging.

Slik praksis er i strid med KMDs rundskriv H-5/18 fordi reell fare ikke er avklart på siste plannivå. Vi viser også til veileder Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder (LNFR-områder) - regjeringen.no der dette er presisert nærmere.

Det er videre definert 4 områder der det åpnes opp for flere boenheter (LSB01, LSB02, LSB07 og LSN1). Det er krav om reguleringsplan for alle disse. NVE har ikke merknader til disse områdene.

Det foreslås at en kan spille inn nye boliger til LNF-spredt i kommuneplanens arealdel en gang i året. Fordelen med dette er at kommunen får en mer helhetlig vurdering av forslagene, samtidig som det kreves en forenklet konsekvensvurdering. Det er laget et sett med vurderingskriterier som ethvert innspill må vektes opp imot. Endringsforslagene

vurderes administrativt, konsekvensutredes og legges fram for politisk behandling med anbefalinger. Det må også være en offentlig høring av endringsforslagene. NVE forventer å få disse områdene på høring.

**NVE har innsigelse til planen inntil det er satt krav om detaljregulering for områder der det åpnes for utbygging direkte fra kommuneplanen eller at reell fare er avklart på siste plannivå.**

***Videreføring av planer / arealplanrevisjon***

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 - regjeringen.no står det på side 25 under delkapittel 5.1 («Helhetlig planlegging for å nå klima- og miljømålene») at ved revisjon av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og framtidens forventede behov. I dette ligger en vurdering av om vedtatte reguleringsplaner er oppdatert i forhold til ny kunnskap, føring og regelverk.

Arendal kommune foreslår at vedtatte reguleringsplaner som ønskes videreført er avsatt som hensynssone H910 i plankartet og det står i bestemmelse at disse skal gjelde i sin helhet. Kommunen har konsekvensvurdert de ulike reguleringsplanene. I vurderingene knyttet til de enkelte reguleringsplanene er ulike naturfarer nevnt. Vi kan derimot ikke se hvordan naturfarene er hensyntatt i planforslaget. Noen av reguleringsplanene som skal videreføres og som ikke er fullstendig bygd ut ligger innenfor aktsomhetsområder.

En hensynsone med bestemmelser for håndtering av naturfare som er tatt inn i kommuneplanens arealdel vil ikke være gyldig innenfor H910. I veilederen til kommuneplanen sin arealdel kap. 4.6.7.3 står det at dersom denne hensynsonen blir brukt kan man ikke gi bestemmelser i kommuneplanens arealdel for det arealet som er omfatta av sona som endrer innholdet i gjeldende reguleringsplan. Siden bruken av hensynssone H910 hindrer kommuneplanen sin arealdel i å få virkning på arealbruken innenfor de aktuelle reguleringene, så betyr det at viktige nye føringer, ny kunnskap og hensyn ikke blir gjeldende.

Innenfor NVE sitt sektoransvar er det da grunn til å stille spørsmål om de gamle reguleringsplanene tar hensyn til:

- de statlige føringene i ny Statlig planretningsline for klima og energiplanlegging og klimatilpassing. Tar den for eksempel hensyn til større flommer eller ny kunnskap om annen fare?
- ny kunnskap om naturfare og nye krav til trygghet mot flom og skred. Er flom- og skredfare vurdert slik at gjeldende reguleringsplaner tar tilstrekkelig hensyn til disse naturfarene?

Kommunen må gå gjennom gjeldende reguleringsplaner på nytt og vurdere om disse tar tilstrekkelig hensyn til naturfare i et endra klima, og om naturfare er tilstrekkelig vurdert. Dersom planene ikke tar tilstrekkelig hensyn til disse forholda, kan ikke hensynssone H910 brukes.

**NVE har innsigelse til arealdelen inntil dere har gjort denne gjennomgangen og dokumentert grunnlaget for bruk av omsynssone H910.**

**NVEs faglige råd**

***Plankrav***
Det er gitt plankrav i bestemmelse 1B. Der står de at «I eksisterende uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg underlagt hensynssone H210, H210_01, H220_01 og H220_02 (støy), H310, H320_1, H320_2, H370, H390, H410_1 og 50-53 (infrastruktur) stilles det krav om reguleringsplan ved etablering av ny boenhet og/eller ved opprettelse av ny grunneiendom til bolig- eller fritidsboligformål».

Det er bra at det i planen er satt tydelige krav om at områder som omfattes av hensynssone H310 og H320 har plankrav. Vi gjør oppmerksom på at bestemmelsen ikke omfatter LNF-spredt og området innenfor H910.

***Naturfare***
Det er viktig å avklare hensynet til flom- og skredfare i overordnet plan, slik at det gir føringer for videre planlegging. På kommuneplannivået kan aktsomhetskartene i NVEs kartkatalog legges til grunn. For områder hvor det er gjennomført farekartlegginger må disse legges til grunn i planarbeidet. Den beste og nyeste kunnskapen må brukes. Utredninger skal dokumenteres og må være etterprøvbare. Hva som er grunnlaget for de ulike hensynssonene for naturfare som markeres i kartet må gå klart frem av planbestemmelsene.

Det er områder i Arendal kommune som omfattes av aktsomhetskart for flom, kvikkleire og skred i bratt terreng, og ett område er flomsonekartlagt (Nidelva) Delprosjekt Rygene- Det er flere kartlagte kvikkleiresoner i kommunen, men ingen kartlagte faresoner for skred i bratt terreng.

Det er satt en fellesbestemmelse som sier at
«Ved regulering skal områdets stabilitet vurderes, jf. NVE veileder 7-2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». For områder langs vassdrag skal reell fare for flom vurderes, jf. NVE veileder 2-2011 «Flaum- og skredfare i arealplaner».

I epost av 26.08.2025 bekrefter kommunen at bestemmelsen oppdateres slik at det refereres til NVE Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred samt inkludere at også byggetiltak må dokumentere sikker byggegrunn.

***Skred i bratt terreng***
Aktsomhetskart for skred i bratt terreng er tatt inn som hensynsone H310 og det er satt bestemmelse om at det innenfor hensynssone H310 ikke er tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel, og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

NVE har utarbeidet en prosedyre for avklaring av reell skredfare innenfor hensynssone H310 skredfare i bratt terreng basert på aktsomhetskart for snøskred S3 2023. Mer info om kartlaget kan finnes her: Aktsemdkart for snøskred 2023 - NVE.

***Kvikkleire (områdeskredfare)***
I høringsdokumentene var det kun lagt inn kjente kvikkleiresoner i plankartet. Vi har hatt god dialog med kommunen under høringsperioden og har fått bekreftet i epost av 16.08.2025 at kartlaget aktsomhet kvikkleire legges inn i plankartet som hensynssone H310 med tilhørende bestemmelser som sikrer at tiltak innenfor hensynsonen blir utført med tilstrekkelig sikkerhet.

For å skille mellom skred i bratt terreng og aktsomhet kvikkleire anbefaler vi at hensynssonene får benevnelse H310_1 og H310_2 og at kjente kvikkleiresoner får benevnelse H310_3.

***Flom***
Arendal kommune har areal som ligger innenfor aktsomhetsområder for flom, og en kartlagt faresone for Nidelven som er basert på detaljert flomfareutredning. Krav til sikkerhet mot flom er gitt i TEK17 § 7-2 med veiledning. Faresonen er avmerket i plankartet som H320_1 og aktsomhetsområder for flom er avmerket som H320_2.

Bestemmelsene tilhørende hensynsonene ivaretar at tilstrekkelig sikkerhet mot flom må tilfredsstille sikkerhetskrav i TEK17 §7-2 (sikkerhet mot flom og stormflo).

***Overvann***
Overvann er omtalt i kapittel 9 og 10. Det er bra at det i bestemmelsene vises til at overvann i størst mulig grad skal infiltreres og fordrøyes lokalt, og at flomveier skal avsettes der det er behov.  Videre står det at naturbaserte løsninger skal velges, og at det skal begrunnes dersom det slippes overvann på ledningsnettet. Det står også at bekkelukking ikke tillates.

Vi gir et **faglig råd** om at kommunen i forbindelse med kommuneplanens arealdel kartlegger og avmerker viktige flomveier i plankartet og knytter bestemmelser til disse. Vi viser i denne sammenheng til NVE veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanarog spesielt til eget delkapittel 4.4.2 om overvannshåndtering i kommuneplanens arealdel. Vi viser også til NVE Veileder 2/2023:Kartlegging av fare fra overvann se delkapittel 1.6.1 («Kommuneplan»).

**Allmenne interesser i vassdrag**
Arendal kommune har satt differensierte byggegrenser til ulike vassdrag.:
20 meter mot alle bekker med årssikker vannføring, 50 meter mot alle elver, vann under 30 daa innenfor vernet vassdrag, samt alle vann utenfor vernet vassdrag og 100 meter mot Nidelva og vann over 30 daa innenfor vernet vassdrag.

Det er videre satt bestemmelse om at det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte på minst 10 meter, jf. vannressursloven § 11.

Vi kan ikke se at det er gjort noen nærmere vurderinger knyttet til vassdrag og verna vassdrag i denne revideringen og vi tolker planen dit at det ikke er gjort endringer fra sist gang planen ble vedtatt.

Vi minner om våre innspill til forrige revidering der vi skrev at vassdrag utgjør viktige landskapselementer og opplevelsesverdier. Vassdragene er viktige for det biologiske mangfoldet og har som funksjon å transportere vann ut mot havet, både i perioder med lite og med mye avrenning. I de senere år ser vi at lite nedbør fører til tørkeproblematikk. Vassdragenes funksjon i å fordrøye og magasinere vann får dermed stadig viktigere betydning. Det er derfor viktig at all arealplanlegging tar hensyn til vassdragenes funksjon og ivaretar vassdragenes helhetlige funksjon.

***Massehåndtering***
Arendal kommune ønsker å legge til rette for at overskuddsmasser fra større og mindre utbyggingsprosjekter skal håndteres på en god måte. For å oppfordre til mer bærekraftig massehåndtering, og for at det skal være mulig å tilfredsstille krav til massehåndtering som kommer, foreslår administrasjonen bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen, i tillegg til å legge til rette for områder for massemottak på fem ulike steder i kommunen.

Det er identifisert 5 aktuelle områder for massemottak. Disse fem områdene foreslås nå med en hensynssone som ***muliggjør*** fremtidig massemottak. Det foreslås å knytte følgende bestemmelse til hensynssonene: Bestemmelseområde # tall: *«Område avgrenset for mulig fremtidig massemottak. Dersom massemottak skal etableres, må endelig utforming og omfang avklares gjennom planprosess».*

Vi ser de at nye massedeponiene vil kunne berøre vassdrag og vannmiljø, og forslaget kan medføre at store areal blir nedbygd, blant annet bekker, tjern og myrområder. Bekker, myrområder m.m. er viktig for avrenning og fordrøyning av overvann. Utfylling av vann vil redusere den naturlige fordrøyningen og kan endre vannføringen i området.

Vassdragstiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser kan være konsesjonspliktig etter vannressursloven § 8. NVE vurderer om tiltak i vassdrag kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser på en slik måte at det oppstår konsesjonsplikt etter vannressursloven.

NVE kan fastsette at tiltak som er godkjent i reguleringsplan ikke trenger konsesjon, jf. vannressurslovens § 20 om samordning. Dette forutsetter at hensynene i vannressursloven blir ivaretatt i reguleringsplanen. Selv om det først er på reguleringsplannivå vi kan gjøre en slik samordning, er det viktig at det nå i kommuneplanen legges føringer som gjør det mulig å samordne på neste plannivå. De eventuelle tiltakene i vassdrag og vassdragsnære

områder er ikke godt nok belyst og virkningene er ikke godt nok vurdert, til at vi kan ta stilling til om dette vil være konsesjonspliktig nå.

Vi gir **et faglig råd** om å innarbeide bestemmelser som ivaretar at eventuelle massedeponier ikke vil komme i konflikt med vassdragene.

**NVE vil kunne ha innsigelse til senere reguleringsplaner dersom virkningene av tiltaket/tiltakene vil ha nevneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser i og i tilknytning til vassdrag, jf. vrl. § 8.**

**Energianlegg**
Kraftlinjer og trafoer på sentral- og regionalnettet er markert med hensynssone i plankartet med hensynssone H370 (Høyspentanlegg inkl. høyspentkabler). Dette er feil markering. Sentral- og regionalnettet, transformatorstasjoner og andre større kraftledninger som krever anleggskonsesjon etter energiloven er unntatt fra pbl. jf. pbl § 1-3. Eksisterende og vedtatte større høyspentanlegg og transformatorstasjoner må fremstilles i plankartet med hensynssone «Båndlegging etter energilova» med hensynssone H740 jf. pbl. §11-8 bokstav d).

**Vi forutsetter at hensynssonen endres til hensynssone H740 i tråd med gjeldende lovverk.**

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

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

**Prosessen videre**

Når det blir fremmet innsigelse til planen betyr det at dere ikke kan egengodkjenne planen med rettsvirkning før innsigelsen er løst.

NVE har erfaring med at det er nyttig med dialog mellom oss og kommunen i arbeidet med å løse innsigelsene. Vi oppfordrer dere derfor til å ta kontakt. Det samme må dere gjøre dersom dere har spørsmål til innsigelsene, eller til andre faglige råd i dette brevet.

Dersom dere velger å etterkomme våre innsigelsespunkt må dere endre planen slik som beskrevet ovenfor. Når dere har endret planframlegget, eventuelt på grunnlag av nye utredninger, sendes både plandokument og utredninger til oss. Dette materialet kan dere sende oss som vedlegg til et brev der dere ber oss om å trekke innsigelsen på grunnlag av endringer i planen/nye utredninger. Det er viktig at dere i oversendelsesbrevet beskriver hvilke endringer som er gjort i plandokumentene, og på hvilket grunnlag endringene er gjort.

Dersom dere ikke vil etterkomme vår innsigelse kan dere be om mekling hos Statsforvalteren, jf. pbl § 5-6.

Vi minner om at Statsforvalteren har fått myndighet til å samordne statlige innsigelser, og på visse vilkår avskjære disse.

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

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Maria Solem
Senioringeniør

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

**Mottakere:**
STATSFORVALTEREN I AGDER

**Kopimottakere:**
Arendal kommune

NyeVeier

Foretaksnavn:
Nye Veier AS

Adresse:
Kjøita 6
4630 Kristiansand

Org. nr.:
915 488 099

Nettside:
www.nyeveier.no

ARENDAL KOMMUNE
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

| Deres ref | Saksbehandler | Arkiv | Dato |
|---|---|---|---|
| 2023/9738 | HPM | 2021/880-17 | 17/09/2025 |

**Nye Veier sitt svar til forslag til kommuneplanens arealdel for Arendal kommune 2025-2035- høring og offentlig ettersyn**

Nye Veier AS («Nye Veier») viser til brev datert 02.07.2025 vedrørende høring om kommuneplanens arealdel, med høringsfrist 15.09.2025.

Nye Veier uttaler seg som interessent i saken og skal ivareta statens sektorpolitiske mål om høyest mulig samfunnsøkonomisk lønnsomhet i de veiprosjektene selskapet er gitt ansvar for. Selskapet takker for muligheten til å gi innspill, men har ingen merknader til denne høringen.

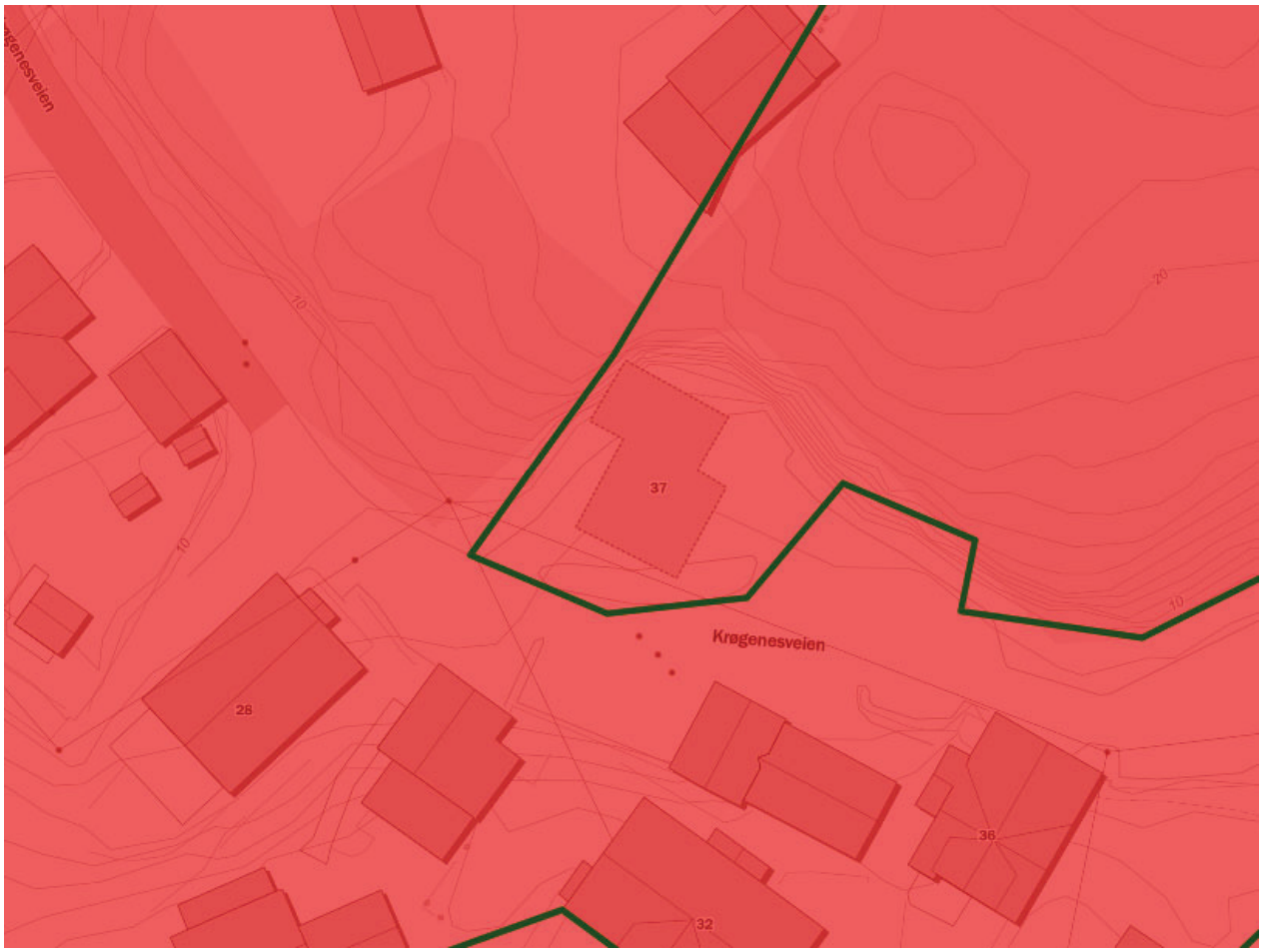
Med vennlig hilsen
Nye Veier AS

Henrik Møller
Rådgiver forvaltning

*Dokumentet er signert elektronisk.*

**From:** "Niels Kaastrup Thorbjørnsen" <post@pollenbygg.no>
**Sent:** Mon, 18 Aug 2025 14:53:54 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Cc:** "Fløystad, Kristin" <kristin.floystad@arendal.kommune.no>; "Rødbakk, Malene Huvestad" <Malene.Huvestad.Rodbakk@arendal.kommune.no>; "'Gjermund Risdal'" <gjerris@online.no>
**Subject:** Innspill til ny byggegrense i arealdel av kommuneplan
**Attachments:** Saksprotokoll KOMPLA 06032024 Sak 24-23 Reguleringsplan for Krøgenes end....pdf, Krøgenes_Plankart-endring_A3_250-innsending.pdf, SVAR PÅ SØKNAD .pdf
**Categories:** EOR

Hei. Jeg viser til hyggelig møte i dag (Kristin) og oversender forslag til endring av foreslått byggegrense slik at eiendom 511/166, Krøgenesveien 37, innlemmes i byggeområde, altså innenfor byggegrense. Her er godkjent en reguleringsendring og gitt påfølgende rammetillatelse for oppføring av enebolig, se vedlegg. Kartet viser også omriss av godkjent bolig.




Vi regner med at det er en feil at byggegrensen ikke har tatt med denne eiendommen, og ber om at dette rettes opp. Årsaken til dette kan sikkert være at dere ved opptegning av forslag til byggegrense kun

har hensyntatt eksisterende bebyggelse, og ikke har tatt hensyn til gitte tillatelser. Samme forhold kan sikkert gjøre seg gjeldende andre steder i kommunen.

Fint med en bekreftelse på mottatt innspill.

Vennlig hilsen

*Niels R. Kaastrup Thorbjørnsen*
Siv.ing. bygg / arealplan / infrastruktur
Mobil: +47 48079999

**Pollen**
**Bygg & Eiendom AS**
**Org. Nr. 932 830 531 MVA**
**Kirkebakken 13**
**4836 Arendal**

**From:** "Niels Kaastrup Thorbjørnsen" <post@pollenbygg.no>
**Sent:** Thu, 28 Aug 2025 12:29:42 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Cc:** "Rødbakk, Malene Huvestad" <Malene.Huvestad.Rodbakk@arendal.kommune.no>; "'Jan Henrik Høst'" <janhenrik@agder-rt.no>
**Subject:** Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel - Spredt LNF
**Attachments:** 203-62_LNF-spredt.pdf
**Categories:** EOR

Det spilles med denne epost og vedlegg inn til rullering av arealdel av kommuneplanen i forhold til LNF-spredt.

Vi registrerer at eiendom 203/61, Vågsnesveien 81, er foreslått innlemmet i LNF-spredt, og det er bra. Det som vi ønsker å foreslå endret er den tilstøtende eiendommen 203/62, som i praksis er en del av samme eiendom. Denne parsellen inneholder anneks og garasje for Vågsnesveien 81, og det vil være naturlig at også denne delen av eiendommen vil få samme muligheter for mindre tiltak og tilpasninger som 203/61, i likhet med naboeiendommen Vågsnesveien 83..

Vennlig hilsen

*Niels R. Kaastrup Thorbjørnsen*
Siv.ing. bygg / arealplan / infrastruktur
Mobil: +47 48079999

**Pollen**
**Bygg & Eiendom AS**
**Org. Nr. 932 830 531 MVA**
**Kirkebakken 13**
**4836 Arendal**

# 203/61 og 203/62 Vågsnesveien 81 – innspill til arealdel av kommuneplanen




-forslaget går ut på å innlemme eiendom 203/62 i området for spredt boligbygging i LNF-områder. Denne eiendommen tilhører naturlig Vågsnesveien 81, og bør behandles sammen med denne.

**From:** "Vigsnes, Preben Helle"
**Sent:** Wed, 10 Sep 2025 20:45:48 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan
**Categories:** KS

Hei
Her er et innspill til revisjonen av kommunens arealplan. Innspillet gjelder eiendom 44/303 og 44/276. Dette er eiendommen til Annie Helle Vigsnes og Gunnar Helle Vigsnes. Adressen er Helle 8.

Jeg, Preben Helle Vigsnes (sønn av eiere), besøkte dere på åpen dag på Kloa ved Rådhuset. Da jeg hadde spørsmål vedrørende byggegrense oppdaget vi at det allerede var en byggegrense her. Dere ba meg sende et innspill slik at dere husket dette. Sjekk denne byggegrensen for eiendommen på reguleringsplanen fra 1982.

Vi mener byggegrensen bør gå i ytterkant av eiendommen som er regulert til bolig (A8). Det naturlige ville vært om byggegrensen gikk i  kanten av det gule området som markerer område A8 langs hele eiendommen og videre til 44/721 i en rett linje.

Mvh
Preben Helle Vigsnes

**From:** "Vigsnes, Preben Helle"
**Sent:** Wed, 10 Sep 2025 21:01:34 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan
**Categories:** KS

Hei
I den nye revisjonen av arealplanen ligger byggegrensen helt inntil mitt hus (44/721). Mitt innspill er at grensen går i ved tomtegrensen min foran huset, evt i enden av planert tomt foran huset (se høydekoter i kart), og at den fortsetter i rett linje til eiendom44/303. Eiendom 44/303 er mine foreldres og det har kommet en forespørsel fra dem i egen mail. Vet ikke om dette er mulig, men det er mitt innspill.

For øvrig synes jeg dette forslaget (revisjonen) er en stor forbedring. Takk for det,

Mvh
Preben Helle Vigsnes

**From:** "rogvimme@online.no" <rogvimme@online.no>
**Sent:** Fri, 4 Jul 2025 17:09:30 +0200
**To:** "Rødbakk, Malene Huvestad" <Malene.Huvestad.Rodbakk@arendal.kommune.no>
**Cc:** "Bachke, Ole Andreas" <Ole.Andreas.Bachke@arendal.kommune.no>
**Subject:** SV: Spm til byggegrenser Kommuneplanens arealdel 2024-2034

Hei Malene,
Takk for svar her.

Du kan gjerne legge mitt innspill inn på saken.

Mitt innspill gjelder eiendommer som ligger innenfor etablerte reguleringsplaner hvor det mangler byggegrense mot sjø.

- Slike reguleringsplaner har et markert areal hvor reguleringen gjelder innenfor, men hvor det er problematisert at det mangler juridisk byggegrense mot sjø.
- Det kan være liten tvil om at intensjonen med reguleringsplanen var at reguleringen gjaldt innenfor det arealet som er markert og at manglende byggegrense mot sjø følger en praksis som da ikke passer med senere tolkninger av det juridiske kravet.
- Når det gjelder slike planer er mitt innspill:
    - Kommunen har mulighet til å legge juridisk byggegrense langs kanten av arealet som reguleringsplanen angir, dvs den som ligger langs sjøsiden, og slik sett opprettholde det som må være den opprinnelige intensjonen bak reguleringsplanen. Vil kommunen vurdere dette?
    - Sekundært innenfor en slik reguleringsplan: Tiltak som er søkt om, godkjent og oppført før manglende byggegrenser ble problematisert. Vil kommunen vurdere å legge byggegrense nedenfor slike tiltak?

Mvh Roger

---

**Fra:** Rødbakk, Malene Huvestad <Malene.Huvestad.Rodbakk@arendal.kommune.no>
**Sendt:** fredag 4. juli 2025 14:21
**Til:** Roger Vimme <rogvimme@online.no>
**Kopi:** Bachke, Ole Andreas <Ole.Andreas.Bachke@arendal.kommune.no>
**Emne:** SV: Spm til byggegrenser Kommuneplanens arealdel 2024-2034

Hei,

Vi har lagt den alternative byggegrensen metodisk i sjø. Det er mange ulike løsninger vi har sett på, og det er flere slike problemstillinger som har vært diskutert. Nå er planen på høring, og så får vi vurdere alle innspill som kommer.

Skal jeg legge ditt innspill inn på saken?

**Malene Huvestad Rødbakk**
Arealplanlegger
Byutvikling plan og byggesak
+47 97 56 73 29

Arendal kommune

---

**Fra:** Roger Vimme <rogvimme@online.no>
**Sendt:** onsdag 2. juli 2025 18:03
**Til:** Rødbakk, Malene Huvestad <Malene.Huvestad.Rodbakk@arendal.kommune.no>
**Emne:** Re: Spm til byggegrenser Kommuneplanens arealdel 2024-2034

You don't often get email from rogvimme@online.no. Learn why this is important

Hei Malene,
Takk for god guiding her.

Jeg ser dere har brukt metoden hvor byggegrense legges langs husvegger for de fleste tilfellene i hele kommunen.

Et spm i denne forbindelse gjeldende vår eiendom Skibevik ringvei 38, 4815 Saltrød. Gn/Bnr 54/34.

Eiendommen ligger innenfor etablert reguleringsplan som da mangler byggegrense til sjø. Det er hyggelig at det nå er etablert en byggegrense i kommuneplan.

Vi søkte i periode 2012 til 2014 om diverse tiltak, blant annet veranda samt brygge iht regler som gjaldt på det tidspunktet, dvs før manglende byggegrense i gamle planer ble problematisert. Alle disse tiltakene ble godkjent av kommunen og tiltakene er oppført.

Mitt spm er om slike tiltak burde lagt innenfor de byggegrensene dere nå legger i kommuneplanen, da det foreligger en formell behandling rundt tiltaket av nyere dato?

Best regards
Roger Vimme

> 2. juli 2025 kl. 15:02 skrev Rødbakk, Malene Huvestad <Malene.Huvestad.Rodbakk@arendal.kommune.no>:
>
> Heisann Roger,

Ja de grensene er ganske vanskelig å få øye på. Vi har laget et eget kart, som vi har linket til på hjemmesiden, kart med alternativ byggegrense. Det finner du her: Byggegrenser fra sjø - Publikumsløsning

I kartet kan du zoome deg ut og inn- håper det hjelper.

God sommer!

**Malene Huvestad Rødbakk**
Arealplanlegger
Byutvikling plan og byggesak
+47 97 56 73 29



---

**Fra:** rogvimme@online.no <rogvimme@online.no>
**Sendt:** onsdag 2. juli 2025 14:14
**Til:** Rødbakk, Malene Huvestad <Malene.Huvestad.Rodbakk@arendal.kommune.no>
**Emne:** SV: Spm til byggegrenser Kommuneplanens arealdel 2024-2034

You don't often get email from rogvimme@online.no. Learn why this is important

Hei Malene,

Når det gjelder Kommuneplanens arealdel 2024-2034 og saksdokumenter som er lagt ut for offentlig ettersyn.

Jeg ønsker å studere de nye byggegrensene og har forsøkt å finne disse i følgende dokument:
Vedlegg 2- Plankart (PDF)
Oppløsningen i dette dokumentet synes for lav til at man kan se grensene.

Har forsøkt å søke i kartet på https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=42032024-1
Byggegrenser synes ikke å dukke opp der heller.

Kan du gi meg litt hjelp på hvordan jeg går frem?

Mvh
Roger Vimme

**From:** "omterjesen@gmail.com" <omterjesen@gmail.com>
**Sent:** Wed, 10 Sep 2025 14:08:02 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Cc:** "Phong@arendalpartners.no" <Phong@arendalpartners.no>; "evenfy@gmail.com" <evenfy@gmail.com>; "'Per Christian Gundersen'" <perchristian.gundersen@sor.no>
**Subject:** FW: Innspill kommuneplanens arealdel
**Categories:** AH

You don't often get email from omterjesen@gmail.com. Learn why this is important

**Emne: Innspill til endring av byggegrense mot sjø i kommuneplanen**

*Hei,*

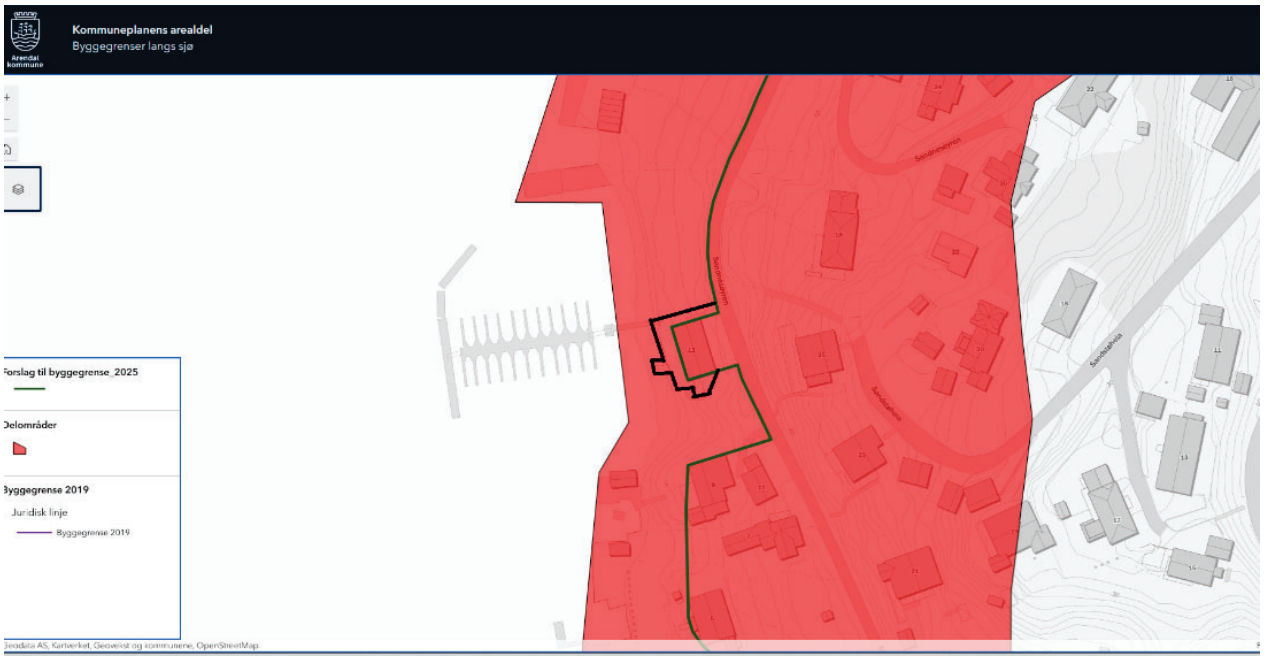
*Styret i Sandstøheia sameie har hatt møte og diskutert kommuneplanens forslag om alternativ byggegrense i 100 m beltet, som kommunen har sendt på høring.*

*I hovedsak ser vi på forslaget om endringer i 100 meters belte som svært positivt og støtter tankene bak. Vi forstår argumentene for at ny grense settes i fasadeliv for å hindre bygging i retning sjøen på boliger og hytter.*

*I vårt tilfelle er det imidlertid et felles velforeningsbygg som inneholder boder for utstyr til båter, bading og fiske som ligger ned mot en strand og en båthavn. I forslaget er streken satt i fasadeliv, selv om bygget inneholder en platting m/rekkverk og trapp ned mot strand i forkant.*

*For oss er det ønskelig å ha litt slingringsmonn for utbedringer og vedlikehold av disse byggverkene, uten at vi i dag har noen planer om dette i nærmeste fremtid. Derfor ønsker vi at alternativ byggegrense kan justeres slik at streken flyttes i retning sjøen og innbefatter nevnte byggverk, slik at vi i framtiden ikke trenger å søke dispensasjon for et slikt tiltak. Vi mener vårt tilfelle ikke kan sammenlignes med private sjøeiendommer, siden vi har et felleshus på et fellesareal. Om vi gis mulighet for i framtiden å kunne holde våre eksisterende byggverk vedlike, vil ikke dette medføre noen form for mer privatisering, all den tid dette er et fellesområde mot sjø.*

På vedlagte kart har vi skravert inn plattingen hvor vi ønsker en ny strek, som vi håper kommuneplanen kan innarbeide. Dette medfører kun en justering og følger eksisterende byggverk . Vi håper på positiv respons.




På vegne av Sandstøheia Vel (Org.nr.996.260.674), ved styret:

Ole M. Terjesen, Leder,

Phong Than Tran

Per Christian Gundersen

Even Fløystad

**From:** "Simen Narjord" <s_narjord@hotmail.com>
**Sent:** Tue, 9 Sep 2025 21:37:42 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Cc:** "Lena Torsvik" <lenatorsvik@hotmail.com>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealdel - høringsfrist 12. september 2025
**Categories:** KS

Hei

Jeg støtter forslaget om å etablere byggegrenser langs sjø på Tromøy slik de er beskrevet i planen. Dagens situasjon der byggeforbudet i 100-metersonen praktiseres svært strengt og helt bokstavelig, gir store utilsiktede konsekvenser.

Per i dag er det ikke mulig å gjøre mindre endringer på egen eiendom, selv i regulerte boligfelt med halvgamle hus fra 70-, 80-, og 90-tallet hvis de tilfeldigvis ligger i 100-metersonen. En slik streng praksis gir en svært stor arbeidsbyrde for kommunen i form av krevende reguleringsprosesser og byggesøknader. Innbyggere som ønsker å modernisere og tilpasse boliger til dagens standard møter sterk motstand, selv om ønskede tiltak ikke på noen måte gjør allmennhetens tilgang til sjøen vanskeligere.

Vern av strandsone for offentligheten og å hindre ytterligere nedbygging av urørt natur er lett å støtte, og jeg antar det også er lovgivers intensjon. Dagens praksis er noe annet enn dette.

Arendal kommune har allerede etablert byggegrenser langs sjø på store deler av kyststripen på fastlandssiden. Da er det det rett og rimelig at tilsvarende byggegrenser etableres også på Tromøy og Hisøy. Noe annet ville være en grov forskjellsbehandling av innbyggerne, kun basert på hvilken side av Tromøysund man har valgt å bosette seg.

I vårt tilfelle har vi nå brukt snart 3 år på en dyr og krevende reguleringsplanprosess og deretter byggesøknad for et mindre tilbygg. Eiendommen ligger i 100-metersonen, men det går en kommunal vei mellom eiendommen og strandlinjen, som forøvrig har vært nedbygd i 30-40 år allerede.

**Mvh**
**Simen Narjord**
**Sandstøheia 25**
**4812 Kongshavn**
**mobil: 916 88 941**

# Høringsuttale til Kommuneplanens arealdel 2025-2035 (høringsutkastet av 25.06.2025)

Forslag til Kommuneplanens arealdel 2025-2025 for Arendal kommune ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i Kommuneplanutvalget møte den 25.06.2025 i sak 25/5. Høringsfrist var 12. september, men i epost av 12.09.2025 fra fagkoordinator i Planavdelingen, Kristin Fløystad, fikk grunneierne i område A på Krøgenes (undertegnede) utsatt høringsfrist til 7. oktober 2025.

## 1. Innhold i planforslaget som angår Krøgenes spesielt.

Planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen angir hovedtrekkene i kommunens arealpolitikk og gir blant annet tydelige føringer for en knutepunktutvikling langs kollektivakser og oppbygging av lokalsentere basert på transformasjon og fortetting.

Innledningsvis i planbeskrivelsen trekkes det opp følgende:

> *«Visjonen i kommunens arealpolitikk er "Nærhet til alt". Det betyr å tilrettelegge for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportutvikling; redusert transportbehov, mindre bilavhengighet, miljøvennlige transportformer og mindre by- og tettstedsspredning. Vi skal lokalisere nye boliger nærmest mulig daglige gjøremål, slik at transportbehovet reduseres og flere reiser kan foretas ved å gå eller sykle».*
>
> *«Arealstrategiene ivaretar både vekst og vern og bærekraftperspektivet er tydelig. I kommunens arealstrategi er prinsippene og føringene til ATP-planen for arendalsregionen innarbeidet. Det er også vektlagt en areal- og transportpolitikk som tar utgangspunkt i lokalsenter- og bydelsutvikling samt å redusere transportbehov, i tillegg til en helhetlig politikk for ivaretakelse av natur, friluftsliv, bruk av sjøarealer og en restriktiv holdning til å ta i bruk jomfruelig mark til fritidsboliger.»*

Plankartet

I planforslagets plankart er Krøgenes endret fra næringsområde til lokalsenter med kombinert formål næring, bolig, forretning og tjenesteyting.

Krøgenesområdet er også omfattet av 2 delområder vedr. byggegrense langs sjø; delområde 34 Eikevalen-Birkenlund og delområde 14 Tromøybrua-Møfjærbukta.

I delområde 34 er det på kartet satt en konkret byggegrense fra Eikevalen til Krøgeneskilen. Langs Tromøysund brygge er byggegrensen satt i bryggekanten, mens den for resten av Krøgeneshalvøya i hovedsak er trukket tilbake til eksisterende bebyggelse og veg.

I delområde 14 er det ikke satt konkret byggegrense på Krøgenessiden av Dyviga da byggegrenser der er satt i gjeldende reguleringsplan.

Planbestemmelsene

Det er gitt bestemmelsene om utforming og antall parkeringsplasser. Tilsvarende er det gitt konkrete krav til sykkelparkering. Det er videre gitt krav til mobilitetsutredning for regulering av bolig- og næringsområder, samt for forretningsareal..

I bestemmelsene er det angitt konkrete funksjonskrav for uteopphold, lek og rekreasjon.

Det er også gitt bestemmelser med krav til vannforsyning, avløp, overvann, veg og transport.

I kap. 4 er det gitt bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner. Der er det gitt følgende båndleggingsbestemmelse for Krøgenes:

> *«Krøgenes - BS1 Det kan ikke vedtas reguleringsplaner på Krøgenes før områdeplan er vedtatt.»*

Konsekvensutredning for Krøgenes

I vedlegg 8 er det redegjort for konsekvensene av å endre arealformålet for lokalsenteret Krøgenes til kombinert formål næring, bolig, forretning og tjenesteyting.

I konsekvensutredningen er det gitt følgende vurdering og anbefaling til videre arealplanlegging i området:

> *«Administrasjonens vurdering: Formålsendringen av Krøgenes i kommuneplanens arealdel er et skritt i retning av å legge til rette for transformasjon av område til et lokalsenter med variert bebyggelse for bolig, næring, tjenesteyting og forretning. Transformasjonen vil være i i tråd med kommuneplanens overordnede mål om bærekraftig utvikling, fortetting og styrking av eksisterende nærmiljø. Området har allerede etablert infrastruktur og nærhet til sentrum, noe som gir gode forutsetninger for videre utvikling.*
>
> *For å sikre ønsket utvikling bør området angis med bestemmelsesområde og følgende plankrav i bestemmelsene; «Det kan ikke vedtas nye reguleringsplaner innenfor område før områdeplanen for Krøgenes er vedtatt».*
>
> *Administrasjonen anbefaler videre at planforslaget tas med videre i kommuneplanens arealdel forutsatt at følgende punkter ivaretas i områdeplanen:*
>
> - *Det utarbeides en bærekraftanalyse der planforslaget vurderes opp mot aktuelle bærekraftsmål i kommuneplanen.*
> - *Eikevalen sikres som frilufts- og rekreasjonsområde.*
> - *Hensyn til fjernvirkning, særlig sett fra sjøen og omkringliggende høyder, skal ivaretas.*
> - *Det skal sikres avtrapping av byggehøyder mot sjøen og bruk av vegetasjon og grønnstruktur for naturlig tilpasning*
> - *Område skal kartlegges etter MI-metodikken for arter og naturtyper. Tiltak for å unngå skade på naturverdier, spesielt i sjø, skal vurderes.*
> - *Naturrestaurering av Krøgenestjenn skal vurderes.*
> - *Allmennhetens tilgang til sjø skal sikres*
> - *En sammenhengende turveg langs sjøen skal vurderes.*
> - *Påvirkning på vannmiljø som følge av utbyggingen skal utredes.*

- *Universell utforming skal i størst mulig grad ivaretas.*
- *Kapasitet i nærliggende barnehager, skoler og helsetjenester må redegjøres for.*
- *Det må utarbeides mobilitetsplan som beskriver dagens situasjon, fremtidig situasjon, turproduksjon og reisemiddelfordeling, og løsning for gående, syklende, kollektiv og bil inkludert parkering.*
- *Det må utføres støv- og støyvurderinger som skal ligge til grunn for utforming av områdeplanen.*
- *Det må utføres ROS-analyse.*
- *Overvannshåndtering skal i størst mulig grad baseres på blågrønne løsninger.*
- *Områdestabilitet må redegjøres for.»*

## 2. Høringsuttale

Undertegnede grunneiere er glade for at Krøgenes nå er foreslått med endret arealformål til lokalsenter med kombinert formål næring, bolig, forretning og tjenesteyting. Det muliggjør at vi kan komme videre med reguleringsplanprosesser for den ønskede transformasjonen av en rekke næringseiendommer i området.

Vi er også glade for at det er foreslått konkret byggegrense langs sjø i Krøgenesområdet og at denne er satt i bryggekanten ved Tromøysund brygge.

Med unntak av kravet om områdeplan støtter vi administrasjonens planfaglige anbefalinger for videre arealplanarbeid på Krøgenes. Vi mener disse kan bidra til å sikre at området utvikles med god stedskvalitet.

Som nevnt er vi er svært opptatt av å komme raskt videre med planarbeid og å få igangsatt konkrete transformasjonsprosjekter. Vi er imidlertid bekymret for at den økonomiske situasjonen i kommunen skal påvirke fremdriften negativt og at utarbeidelse av en områdereguleringsplan skal trekke ut i tid pga. begrensede ressurser i planavdelingen.

Vi vil derfor tillate oss å foreslå at videre planarbeid i forkant av konkrete reguleringsplaner på Krøgenes skjer i form av utarbeidelse av en **områdestrategi** og ikke en områdereguleringsplan. En områdestrategi kan i større grad utarbeides i et samarbeid med fastboende, grunneiere og næringsdrivende, kan gjøres enklere og vil ha en langt mindre tidkrevende behandlingsprosess.

Utarbeidelse av en **områdestrategi** vil etter vår mening langt på vei kunne ivareta de samme planfaglige føringene som en områdereguleringsplan og vi har i det videre utdypet hva som ligger i en områdestrategi.

Det finnes ikke en spesifikk «hjemmel» for **områdestrategi** i Plan- og bygningsloven i den forstand at det er et eget navngitt verktøy, men prinsippene for slik strategi forankres i flere deler av loven, spesielt der det er behov for et mer helthetlig bilde av arealdisponeringen og samfunnsutviklingen enn det en kommuneplan kan dekke.

En **områdestrategi** er i praksis en form for områderegulering forankret i kommuneplanens arealdel, eller en forutgående helhetlig kartlegging og planarbeid før reguleringsplanarbeid for konkrete områder.

En o**mrådestrategi** kan være et nyttig verktøy for å få et mer samlet og helhetlig syn på arealbruk og samfunnsutvikling i et område. Strategien kan gi en klarere retning for fremtidig arealplanlegging og utbygging, dermed større forutsigbarhet. Samtidig kan utarbeidelsen av en områdestrategi skape et godt grunnlag for engasjement og involvering av innbyggere, grunneiere og næringsliv i utformingen av fremtidige reguleringsplaner. Medvirkning og samskaping bør derfor stå sentralt i områdestrategiprosessen.

En **områdestrategi** vil være et rent politisk dokument som ikke trenger å behandles etter alle behandlingsprinsippene i Plan- og bygningsloven. Bystyret kan velge å sende en områdestrategi på høring, men er suverene til å vedta denne. Dvs. at det ikke kan fremmes innsigelse til en områdestrategi. Men en områdestrategi gir heller ingen juridisk bindende rettsvirkninger. Det må skje gjennom reguleringsplaner for konkrete delområder.

Områdestrategier kan sammenliknes med Oslo kommunes bruk av VPOR (veiledende planprogram for det offentlige rom). VPOR er et uformelt planverktøy som er blitt utviklet gjennom kommunal praksis for overordnet rammeavklaring på områdenivå. VPOR er en politisk forankret straegi som styrer utviklingen av et større område med flere grunneiere og flere reguleringsplaner. VPOR Ensjø har eksempelvis gjennom 20 år gitt sentrale føringer for all transformasjon på Ensjø, det største transformasjonsområdet i Norge.

En områdestrategi for Krøgenes vil jo kunne baseres på det omfattende arbeidet som er gjort i forbindelse med Eurpan Krøgenes og oppfølgende utredninger/prosesser og begrense behovet for nye utredninger.

Vi foreslår derfor at båndleggingsbestemmelsen for Krøgenes i planbestemmelsenes kap 4.0 endres til:

> «Krøgenes - BS1 Det kan ikke vedtas reguleringsplaner på Krøgenes før en områdestrategi er vedtatt.»

Undertegnede grunneiere vil forøvrig benytte anledningen til å takke Arendal kommune for det gode samarbeidet vi har hatt tilknyttet fremtidig utvikling av Krøgenesområdet, bl.a. gjennom Folketråkk, Pådriv Krøgenes og Europan Krøgenes.

Vi ser frem til et fortsatt godt samarbeid og stiller gjerne med ressurser i det forestående plan- og utredningsarbeidet.

Arendal 7. oktober.

Geir Skjæveland
Skjæveland Byutvikling ENK

På vegne av:

Karl Wiggo Jensen
Jobbklar Utvikling AS
Gnr./Bnr. 511/87,100, m.fl.

Frank Pedersen
Tromøysund Brygge AS
Gnr./Bnr. 511/140,164

Reidar Christensen
Krøgenes Syd AS
Gnr./Bnr. 511/167

Statens vegvesen

Arendal kommune
Postboks 123

4891 Grimstad

| Behandlende enhet: | Saksbehandler/telefon: | Vår referanse: | Deres referanse: | Vår dato: |
|---|---|---|---|---|
| Transport og samfunn | Glenn Solberg / 37019823 | 21/15018-30 | 23/9738-96 | 16.09.2025 |

## Forslag til kommuneplanens arealdel for Arendal kommune 2025-2035 - begrenset revisjon - høring

Vi viser til brev fra kommunen den 2. juli 2025.

**Saken gjelder** offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens arealdel. Dette er en begrenset revisjon, hvor det er arbeidet med nødvendige forbedringer av plangrunnlaget. Det er blant annet foreslått en alternativ byggegrense i 100-metersbeltet, det er tilrettelagt for LNF-spredt bebyggelse, rettet i bestemmelser, samt gjennomført en planvask. Endringene medfører en tydeliggjøring av regelverket og vil bidra til økt forutsigbarhet i byggesaksbehandling og reguleringsplanarbeid.

Endringene ble drøftet i møte i Planforum den 28. august 2025.

### Statens vegvesens merknader til planen

Eksisterende boliger i LNF, opp til 5 daa, har nå fått et nytt formål; LNF-spredt. Bakgrunnen er at disse skal slippe å søke dispensjon når de skal søke om et normalt byggetiltak. Det er satt strenge kriterier for ny spredt bebyggelse i LNF-områder, for å sikre at utviklingen er i tråd med målene i de vedtatte arealstrategiene. Ved etablering av nye boenheter/boliger er det viktig å se på hva den økte trafikken innebærer for tilliggende vegnett, trafikksikkerheten, og at barna får en sikker skoleveg.

Når det gjelder mobilitet og transport så skal arealdelen legge til rette for effektiv, miljøvennlig og lønnsom mobilitet. Arealstrategien viser tydelig retning, med fokus på fortetting og utvikling langs kollektivakser, noe som må følges opp både i praktisk politikk og planlegging. Det er i bestemmelsene satt krav til mobilitetsutredning ved utarbeidelse av reguleringsplaner, noe som er bra.

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

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Det er videre foretatt en oppdatering av retningslinjene for parkering med soneinndelingen.

Ut over dette har vi ingen vesentlige merknader til revisjon av kommuneplanens arealdel.

Med hilsen

Erling B. Jonassen
seksjonsleder

Glenn Solberg

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi
AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL
STATSFORVALTEREN I AGDER, Postboks 504, 4804 ARENDAL

Statsforvalteren i Agder

Vår dato: 07.10.2025
Vår ref.: 2024/3633
Deres dato:
Deres ref.: 2023/9738

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Heidi Johansen, 37 01 78 31

## Innsigelse og høringsuttalelse til forslag til kommuneplanens arealdel 2025 - 2035 for Arendal kommune

Vi viser til oversendelse datert 02.07.2025 fra Arendal kommune med vedtak om å legge forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2035 ut til offentlig ettersyn. Statsforvalteren har fått utsatt høringsfrist til 07.10.2025, jf. e-post av 15.08.2025.

Statsforvalteren vurderer at deler av planforslaget er i strid med Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet, Areal- og transportplan for arendalsregionen, nasjonale føringer for barn og planlegging og folkehelse, forskrift om konsekvensutredninger og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Statsforvalteren fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 5-4, og i henhold til rundskriv T-2/16, Miljøforvaltningens innsigelsespraksis, innsigelse til følgende områder/forhold:

- Manglende sikring av hensynet til friluftsliv og allmennhetens interesser i 100-metersbeltet langs sjø i bestemmelser og ved fastsetting av alternativ byggegrense
- Heidalskollen (B54)
- Sørøstlig del av byggeområde for boligformål Høyåshei B35
- Endring av arealformål fra LNF til LNF-spredt for 1147 eiendommer, samt bestemmelse 1.2 bokstav A).

## Bakgrunn og formål

Kommunens forslag til revisjon av arealdelen er i hovedsak en teknisk revisjon, som har til hensikt å styrke plangrunnlaget som et verktøy for arealforvaltningen. Kommunen har prioritert utvalgte temaer som har vært ansett som særlig viktige for å effektivisere saksbehandling innenfor byggesak og plan. Forbedringene skal bidra til økt forutsigbarhet og styrke innbyggernes interesser i Arendal,

og målet med revisjonen har vært å utvikle en arealplan som er mer forutsigbar, offensiv og bærekraftig. Tema som har vært prioritert i denne revisjonen er: byggegrenser langs sjø, spredt bebyggelse i LNF områder, planvask og planteknisk gjennomgang, samt forbedring av bestemmelser og retningslinjer, mobilitet, og bærekraftig massehåndtering.

## Overordnet vurdering av planforforslaget

Nasjonale føringer for areal og samfunnsplanlegging har fått en tydelig ny retning gjennom Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet og Statlige planretningslinjer for klima og energi. Statsforvalteren vurderer at kommunen i dette planarbeidet har tatt nye føringer på alvor, blant annet gjennom vurdering av fremtidige byggeområder, og vurdering av områder for massehåndtering. Statsforvalteren vil også trekke frem den tekniske revisjonen kommunen har igangsatt som vi mener vil bidra til å effektivisere plan- og byggesaksprosesser. Vi vil også særlig fremheve kommunens arbeid med metodeutvikling og kartfremstilling i forbindelse med fastsetting ny alternativ byggegrense langs sjø.

## Alternativ byggegrense i 100-metersbeltet i strandsonen

Hensikten med fastsetting av alternativ byggegrense i 100-metersbeltet er i henhold til kommunens beskrivelser, å bidra til en kontrollert utvikling, både gjennom moderate tilpasninger av eksisterende bygningsmasse og, i enkelte tilfeller, etablering av ny bebyggelse, samt gi et mer forutsigbart og ressurseffektivt forvaltningsregime. I planforslaget er det til sammen foreslått alternativ byggegrense for 29 områder, og det fremgår at kommunen har prioritert områder som i kommuneplanens arealdel, eller i eldre reguleringsplaner uten byggegrense, er avsatt til bolig- og/eller næringsformål.

**Statsforvalteren mener kommunen har gjennomført et grundig arbeid i forbindelse med fastsetting av alternativ byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen. Prosessen er systematisk fremstilt og godt dokumentert i planforslagets vedlegg 3 og 4, og fremstår som både metodisk og gjennomarbeidet. I fravær av nasjonal veiledning og metodikk for denne type planarbeid har kommunen etter vår vurdering lykkes med å utvikle, og anvende en helhetlig metodikk, med oversiktlig fremstilling i digital kartløsning.**

*Friluftsliv og allmenne interesser - turstier/fotveier/snarveier/ferdselsårer*
Vi viser til strandsonehensyn nevnt i pbl. § 1-8 og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, og retningslinjens punkt 6.2 som blant annet sier at «*Grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre»,* og videre at *«Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen.»*

I bestemmelsene punkt 3.1 er det foreslått en tilføyelse som sier at *«Stier i 100 metersbeltet skal vektlegges spesielt».* Vi minner om at punkter/føringer under 3.1 kun er definert som retningslinjer. Når det gjelder den fastsatte byggegrensen, mener vi at denne ikke ivaretar turstier/fotveier/snarveier/ferdselsårer godt nok, eksempelvis ved Sandvigodden og Rævesand der adkomststi/snarvei ligger innenfor boligformål, men der alternativ byggegrense ikke er trukket slik at

adkomststi/snarvei er sikret. Etter hva vi kan se er det ikke gjort en systematisk vurdering opp mot eksisterende turstier/fotveier/snarveier/ferdselsårer, og vi kan derfor ikke se bort fra at forannevnte også gjelde flere områder.

På bakgrunn av ovennevnte er vår vurdering at planforslagets nye alternative byggegrenser ikke i tilstrekkelig grad ivaretar friluftsliv og allmennhetens interesser, og som følge av dette ikke er i tråd med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Vi viser til rundskriv T-2/16 punkt 3.13 som sier at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med de hensyn som Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen legger til grunn, og når det ikke er tatt særlig hensyn til blant annet friluftsliv og andre allmenne interesser (jamfør plan- og bygningsloven § 1-8) langs sjø.

**Statsforvalteren fremmer med bakgrunn i ovennevnte innsigelse til forslag til alternative byggegrenser. Dette begrunnes i at hensynet til friluftsliv og allmennhetens interesser i 100-metersbeltet langs sjø ikke er tilstrekkelig sikret. Innsigelsen kan løses ved at følgende endringer gjøres:**

- **Byggegrense langs/ved turstier/fotveier/snarveier/ferdselsårer fastsettes slik at disse omfattes av byggeforbudet i pbl. §1-8.**
- **Andre kulepunkt i kommuneplanens bestemmelse punkt 3.1 endres fra retningslinje til bestemmelse, og ordlyden må formuleres som et krav som sier at stier i 100-meters beltet skal bevares.**

**Vi gir også faglig råd om at kommunen gjennomgår og vurderer omfanget av, og type utbygging/tiltak som det i praksis åpnes for i bakkant av ny alternativ byggegrense. Kommunen bør vurdere om det bør settes konkrete bestemmelser som styrer hvilke tiltak - og omfanget av tiltak - som skal tillates i den del av 100-metersbeltet som ligger bak ny, fastsatt byggegrense.**

I videreutvikling av metode og kartfremstilling så anbefales å vurdere hvorvidt det er andre planfaglige tema som også er relevante. Kartløsningen kunne med fordel også vært supplert med kartlag med eksempelvis turstier, ulike hensynssoner for kulturmiljø som er fastsatt i kommuneplanen, og friluftslivsområder.

## «Planvask» - vurdering av fremtidige byggeområder for bolig og fritidsboligområder

Arendal har ved denne revisjonen av kommuneplanens arealdel gjennomført planteknisk gjennomgang, og i tråd med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet punkt 6.4, vurdert om planlagte fremtidige boligområder og fritidsboligområder som ligger i gjeldende kommuneplan skal tas ut dersom de ikke lenger er i tråd med overordnet arealpolitikk.

Kommunen har slik vi forstår det, vurdert i overkant av 90 områder avsatt til fremtidig boligutbygging. Av disse er ca. 40 områder foreslått videreført som fremtidige boligområder, og ca. 40 områder er foreslått endret til eksisterende bebyggelse eller detaljeringssone H910. 5 områder er

foreslått tatt ut (helt/delvis) som boligområde og endret til LNF. Vedlegg 11 inneholder skriftlig vurdering av de områder som foreslås endret til LNF. Vi er enig i disse vurderingene, og konklusjonen om at områdene tas ut som utbyggingsområder. Vi forstår det slik at de øvrige 80 områdene som er videreført eller har fått endret formål/hensynssone i plankart (henholdsvis kategori 2 og 3 i tabell i vedlegg 11) også er vurdert opp mot gjeldende nasjonale og regionale føringer for arealbruk. Imidlertid er slike vurderinger ikke skriftliggjort i planforslaget.

**På bakgrunn av ovennevnte manglende skriftlige vurderinger i planforslaget, er det ikke mulig å ta stilling til disse områdene på nåværende tidspunkt. Statsforvalteren vil derfor vurdere, og ta stilling til disse områdene i forbindelse med en eventuell oppstart av en reguleringsplan.**

Heidalskollen (B54) og Høyåshei (B35)
Områdene B54 og B35 som er vurdert i vedlegg 11, og besluttet videreført som fremtidig utbyggingsformål, er etter vår vurdering ikke i tråd med gjeldende nasjonale og regionale føringer for arealbruk, og/eller viktige prinsipper i kommunens arealstrategier.

Heidalskollen (B54)
Heidalskollen (B54) ligger utenfor definerte vekstområder, jf. Areal- og transportplan for arendalsregionen og kommunens arealstrategikart. Et boligområde her vil, slik vi vurderer det, i stor grad bli bilbasert. Vi mener at lokalisering av boliger/omsorgsboliger i dette området vil motvirke nasjonale, regionale og lokale mål om redusert personbiltrafikk, og det vil heller ikke bidra til å nå målsettingen om at transportveksten skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Vi vil i denne sammenheng understreke viktigheten av at omsorgsboliger lokaliseres med nær tilknytning til lokalsentre/nærmiljøfunksjoner, og i områder som begrenser transportbehov, på lik linje med målsetninger for ordinære boliger, men også med hensyn til at omsorgsboliger med sentral beliggenhet er mer kostnadseffektive for kommunen å betjene.

Vi viser til Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR AM) punkt 3.1 som sier at *«Nye utbyggingsområder skal lokaliseres med tanke på å minimere transportbehovet, legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og for å utnytte og ta vare på eksisterende bygninger og infrastruktur der dette finnes.»* For Arendal kommune gjelder også punkt 4.2 som omhandler Miljøvennlig mobilitet: *Planleggingen skal bidra til å styrke kollektivtransport, sykkel og gange som transportformer.* Vi viser også til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027) punkt 45. som blant annet sier at *Omstillingen til lavutslippssamfunnet og bidrag til oppnåelse av klima- og miljø målene prioriteres gjennom arealplanlegging som reduserer utslipp, arealbeslag og transportbehov.*

På bakgrunn av ovennevnte er vår vurdering at tilrettelegging for bolig, herunder også omsorgsboliger, innenfor område Heidalskollen (B54) er i strid med Statlige planretningslinjer for AM, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023) og Areal- og transportplan for Arendalsregionen. En utbygging her vil medføre økt transportbehov, og vil ikke styrke kollektivtransport, sykkel og gange som transportformer. Vi viser til rundskriv T-2/16 punkt 3.6

og Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet punkt 7.10, hvor det står at innsigelse skal vurderes ved avvik fra Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

**Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte, innsigelse til Heidalskollen (B54).**

Høyåshei (B35) - sørøstlig del

Høyåshei (B35) omfatter et større område som er regulert til boligformål i flere forskjellige reguleringsplaner, og der nordlig og vestlig del er ferdig utbygd. Sørøstlig del er ikke utbygd, og det ble her meldt oppstart av reguleringsplanarbeid i desember 2024. I vårt innspill til planarbeidet av 28.01.2025 frarådet vi å gå videre med planarbeidet med bakgrunn i at gjennomføring av planlagte tiltak vil innebære varig ødeleggelse av registrerte naturverdier med stor verdi, herunder lågurtfuruskog som har sentral økosystemfunksjon, og er rødlistet og kategorisert som truet (VU). I vårt innspill påpekte vi også at planlagt utbygging vil innebære omfattende terrenginngrep, både ved tilrettelegging av boligtomter og i forbindelse med fremføring av internveier, og at skogsområdene og stiene innenfor planområdet benyttes av barn og unge, og at stiene også benyttes som trafikksikker snarvei av beboere i området. Vi påpekte vi at planlagt utbygging vil utgjøre en uheldig bit-for-bit nedbygging av et område som det er nærliggende å anta at har verdi som nærfriluftslivsområde, og «hverdagsnatur». Vi skrev også at det innenfor planområdet er høy sannsynlighet for forekomst av sulfidholdig berg, og at vi er kjent med at det sør for planområdet er en registrert sjøørretbekk. Vi viste til at avrenning fra et utbyggingsområde med forekomst av sulfidholdig berg vil kunne medføre negative konsekvenser for sårbare resipienter og naturverdier.

Vi viser til rundskriv T-2/16 punkt 3.8, der det står at innsigelse skal vurderes når arealbruk kan komme i konflikt med blant annet følgende naturverdier:

- *truede naturtyper (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) i henhold til nasjonal rødliste for naturtyper, med unntak av arealer med svært lav kvalitet kartlagt etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks*
- *naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet kartlagt etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks*

Vi viser også til Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR AM) og punkt 3.4 som omhandler bolig og som sier at «*Fortettingspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder.»* Videre viser vil til punkt 3.10 som omhandler Klima, naturmangfold og friluftsliv og som blant annet sier følgende*: «Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes.*

På bakgrunn av ovennevnte er vår vurdering at tilrettelegging for bolig innenfor sørøstlig del av Høyåshei (B35, angitt som B10 og B11 i gjeldende områdeplan) er i strid med nasjonale føringer for ivaretakelse av naturverdier, og Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet, jf. punkt 3.6 og 3.10. Nedbygging av områder som benyttes av barn og unge og nærturterreng er også i strid med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og nasjonale

føringer på folkehelseområdet. Vi viser til rundskriv T-2/16 punkt 3.8 som omhandler registrerte naturverdier, samt rundskrivets punkt 3.6 og Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet punkt 7.10 hvor det står at innsigelse skal vurderes ved avvik fra Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

**Statsforvalteren fremmer på bakgrunn av ovennevnte, innsigelse til sørøstlig del av Høyåshei B35, angitt som B10 og B11 i gjeldende områdeplan.**

Kjenes (FB04)
Statsforvalteren er enig i kommunedirektørens vurderinger om at Kjenes (FB04) ikke bør avsettes til fremtidig utbygging for fritidsboliger. Området er ikke kartlagt for naturverdier, og vi legger til grunn at kommunen følger opp punkt 3.5 i Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet som sier at *Fortettingspotensialet i fritidsboligområder skal kartlegges og utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder.* Statsforvalteren vil ta stilling til utbygging av fritidsboliger i området ved en eventuell oppstartsmelding.

## Endring fra LNF til LNF spredt bolig

**Statsforvalteren vil innledningsvis understreke at vi forstår kommunens behov for å fjerne barrierer som i dag hindrer kurante tiltak på boliger i LNF-områder. Vi antar at intensjonen bak endringene fra LNF til LNF spredt bolig ikke er å åpne for store endringer. Vi mener derfor at kommunen med noen justeringer og tydeligere avgrensninger vil kunne finne en løsning der konsekvenser for miljø og samfunn blir tilstrekkelig utredet og ivaretatt, og som samtidig oppfyller kommunens intensjoner.**

I planforslaget har 1174 eiendommer med eksisterende boliger, fått endret arealformål fra LNF til LNF spredt bolig. Endringen er foreslått for alle uregulerte eiendommer under 5 000 daa. Eiendommene som er endret til LNF spredt bolig ligger spredt i hele kommunen. I forslag til bestemmelse for disse områdene (punkt 1.2 bokstav A) tillates ikke nye boliger/bygg, men bruksendring til inntil 3 boenheter innenfor hver eiendom. Videre tillates et sett med konkrete tiltak, utnyttelsesgrad på maks 30% BYA, og med et øvre tak på 350 $m^2$ BYA for eiendommer med lavere utnyttelse. For eiendommer som allerede har utnyttelse over 350 $m^2$ BYA tillates maksimalt ytterligere 100 $m^2$ økning i BYA.

I vedlegg 5 gjøres en felles generell gjennomgang av en rekke planfaglige tema, men uten konkret å vurdere konsekvensene av eksempelvis å åpne for bruksendring til inntil 3 boenheter, eller av at det ikke er satt avstandsbegrensninger for nye tiltak. Eksempler på relevante tema som ikke er konkret vurdert knyttet til økt antall boenheter er økt transportbehov, sosial infrastruktur, trygg skolevei og barn og unge, offentlig tjenestebehov, avstand til dyrket mark og risiko- og sårbarhet.

Det er nærliggende å anta at eksisterende boliger i LNF som ligger utenfor lokalsentre/nært kollektiv er bilbasert. Ved å åpne for bruksendring til flere nye boenheter åpnes det samtidig for mer bilbruk. Vi viser her til Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet punkt 1.1 som sier at *Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov,* samt punkt 3.1 som sier at

*utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som blant annet begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange*. Videre viser vil til punkt 4.2 som gjelder spesifikt blant annet for Arendal kommune og som sier at *Planleggingen skal bidra til å styrke kollektivtransport, sykkel og gange som transportformer.* Vi viser også til 6.1 som omhandler beslutningsgrunnlag og som sier at *Planlegging av utbyggingsmønster og transportsystem skal bygge på et oppdatert kunnskapsgrunnlag for relevante fagtema.*

I planforslagets vurderinger av konsekvenser vises det til at kommuneplanens bestemmelser om estetikk, natur, landskap og grønnstruktur skal følges, samt at avstandskrav til dyrket mark gjelder. Vi minner om at punkter/føringer i punkt 3.1 kun er definert som retningslinjer, og at avstandskrav til dyrket mark i bestemmelse 4.4 er knyttet til nye boliger, nye boligeiendommer og nye boligfelt, ikke bruksendring til bolig.

Forslaget om endring av arealformål fra LNF til LNF spredt bolig omfatter om lag 100 eiendommer i strandsonen, uten at det er gjort en konkret vurdering opp mot de strandsoneverdier som det skal tas særlig hensyn til jf. pbl. § 1-8. Videre fremgår det av vedlegg 5 at over 600 av de totalt 1174 eiendommene som har fått endret formål fra LNF til LNF spredt bolig også er berørt av en hensynssone for fareområder, sikringssoner, støysoner, mm. Vurdering av risiko og sårbarhet er etter vår vurdering ikke tilstrekkelig, og vi viser her til innsigelse fra NVE.

På bakgrunn av ovennevnte er vår vurdering at endring av formål fra LNF til LNF spredt bolig for 1174 boligeiendommer og tilhørende bestemmelse punkt 1.2 bokstav A, ikke i tråd med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet punkt 1.1 og 3.1, da endringer vil kunne legger opp til økt transportbehov og ikke styrker kollektivtransport, sykkel og gange som transportformer. Vi vurderer videre at manglende vurderinger av konsekvenser for miljø og samfunn ikke er i tråd med retningslinjen punkt 6.2, eller pbl. § 1-1 som sier at *Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives*. Vurderinger av planendringen er etter vår vurdering heller ikke i tråd med forskrift om konsekvensutredninger § 18 som blant annet sier at *Konsekvensutredningen av arealdelen skal beskrive virkninger utbygging av nye områder eller vesentlig endret arealbruk i utbygde områder kan få for miljø og samfunn. Det skal også gis en vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene i planen.*

**Statsforvalteren fremmer med bakgrunn i ovennevnte innsigelse til foreslåtte endringer av arealformål fra LNF til LNF spredt bolig for 1147 eiendommer, samt bestemmelse 1.2 bokstav A).**
**Innsigelsen begrunnes i at det åpnes for bruksendring til nye boenheter i strid med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, og nye tiltak og nye boenheter uten at konsekvensene for miljø og samfunn er tilstrekkelig vurdert i planforslaget.**

**Innsigelse kan løses hvis følgende endringer foretas:**

- **Den delen av bestemmelsen som åpner for bruksendring til nye boenheter må tas ut.**
- **Eiendommer i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag endret til LNF spredt bolig må tas ut.**

- **Bestemmelse 1.2 A må strammes vesentlig inn, eksempelvis med krav som styrer plassering av nye tiltak og tydelige begrensninger for utnyttelse.**
- **Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse må svare ut planendringen.**

For at kommunen skal komme i mål med arbeidet, gir vi faglig råd om å avgrense / differensiere områder i kommunen med eiendommer som skal konsekvensutredes, og eventuelt endres fra LNF til LNF spredt bolig. Eksempelvis bør kommunen vurdere om eiendommer med tilknytning til sentrum/lokalsenter/tettsteder bør endres til boligformål fremfor LNF spredt bolig.

Massehåndtering

Kommunens arbeid med kartlegging og vurdering av mulige områder for massehåndtering er viktig og helt i tråd med Statlige planretningslinjer for klima og energi. I planforslaget er det vurdert og foreslått fem mulige områder for fremtidig etablering av massehåndteringsanlegg, vist som hensynssoner H290_2 i plankart, jf. konsekvensutredninger vedlegg 7 og oversiktskart vedlegg 16. Områdene som er foreslått ligger spredt i kommunen, og omfatter områder som allerede er nedbygd, områder som er under avskoging og ett større naturområde. Kommuneplanens bestemmelser til nye hensynssoner krever at dersom massemottak skal etableres, må endelig utforming og omfang avklares gjennom planprosess. Kommunen har slik vi forstår det, ikke gitt en prioritert anbefaling av hvilke områder som er best egnet for massehåndteringsanlegg. Hvorvidt et område faktisk er egnet, må vurderes basert på utredninger i en planprosess. Eksempelvis er område ved Eyde energipark regulert til batterirelatert næring, og utgjør i dag et naturområde. Det er etter vår vurdering knyttet usikkerhet til om alle områder faktisk er egnet for massehåndteringsanlegg, og områdene bør derfor ikke angis i plankartet.

**Med bakgrunn i ovennevnte gir vi faglig råd om å ta ut hensynsonene H290_2 fra plankartet, men eventuelt beholde henvisning i bestemmelsene til kartvedlegg 16.**

Dersom kommunen allikevel velger å beholde markering i plankart bør det vurderes om hensynssone H290 er riktig å bruke.

I kunnskapsgrunnlaget beskrives det en del andre prosesser/tiltak som kan bli aktuelt innenfor områdene i tillegg til massemottak, herunder sortering, behandling, forurensede masser, og deponering m.m. Vi minner om at en del av disse prosessene kan kreve en tillatelse etter forurensningsloven.

Mobilitet og nye parkeringskrav

Vi er positive til reviderte parkeringsbestemmelser og ser at kommunen har foreslått nye krav til parkeringsdekning for bil og sykkel og endret avgrensningen av virkeområdene for bestemmelsene. Det er også foreslått innstramninger knyttet til utforming og plassering.

Endring av plankrav

I planforslaget foreslås endring av kommuneplanens bestemmelser som innebærer at grensen for når det stilles krav om reguleringsplan økes fra 1 til over/inntil 3 nye boliger. Kommunens

arealstrategi sier at fortetting av eksisterende boligområder skal prioriteres, og vi forstår det slik at intensjonen bak endringen av plankravet er å bidra til en enklere prosess for fortetting av eksisterende boligområder. Denne endringen kan gi en situasjon der et helt boligområde bygges ut bit for bit uten reguleringsplan. Dette er sikkert ikke hensikten bak denne endringen, men et slikt scenario burde med fordel vært drøftet. Vi er usikre på om aktuelle endring er en hensiktsmessig og riktig løsning for alle uregulerte boligområder i kommunen. Vi gir kommunen faglig råd om å vurdere om denne lempingen av plankravet bør differensieres, det vil si avgrenses, til utvalgte områder der fortetting vurderes å medføre minimalt med negative konsekvenser og er i tråd med kommunens arealstrategier. Det er også viktig at kommunen i kommende planperiode vurderer hvordan lemping av plankravet fungerer i praksis, og om det gir ønsket effekt med hensyn til fortetting.

## Øvrige innspill/kommentarer

Krav om områdeplan og formålsendring for Krøgenes

I dette planforslaget er det slik vi forstår foreslått endring av arealformål fra næring til kombinert formål for bebyggelse og anlegg. Det er også foreslått krav om utarbeidelse av felles områdeplan. Vedlegg 8 i planforslaget omfatter konsekvensutredning av formålsendringen, og der listes blant annet opp tema/forhold som må ivaretas i områdeplanen. Statsforvalteren tar nevnte dokument til orientering, og legger til grunn at vi får uttale oss ved en eventuell oppstart av planarbeidet.

Notat om lokalisering av treningssentre

I planforslaget er det vedlagt notat som omhandler lokalisering av treningssentre datert 09.04.2025 (vedlegg 12). Statsforvalteren er kjent med dette notatet fra pågående reguleringssak på Stoa der det blant annet er ønskelig å legge til rette for tjenesteyting. Vi tar også nå notatet til orientering, og legger til grunn at notatet følges ved neste revisjon av arealdelen, der eventuell nye områder for tjenesteyting konsekvensutredes i tråd med KU-forskriften.

## Innspill til videre tekniske utbedringer/vurderinger

Statsforvalteren vil igjen berømme kommune for arbeidet med tekniske utbedringer av kommuneplanens arealdel. Dette er et svært viktig arbeid, og vi oppfordrer kommunen til også ved neste revisjons å prioriterer denne type planarbeid.

Kommunens nye digitale kartløsning

Arendal kommune, har i likhet med andre agderkommune fått ny kartløsning. I ny kartløsning er vår erfaring at det er ikke mulig å filtrere på verken spesifikke arealformål, eller hensynssoner. Dette er funksjoner som ikke bare er viktige for oss for å få oversikt over planforslaget, men sannsynligvis også nyttige for publikum og beslutningstakere. Kommunen må gjerne videreformidle dette til leverandør.

Gjennomgang av plankravbestemmelsen

Statsforvalteren har forståelse for behovet for prioritering av tema og innsatsområder ved revisjon av arealdelen, og vi er også klar over at enn full teknisk gjennomgang/opprydding i bestemmelsene ikke har vært prioritert ved denne revisjonen. Samtidig vet vi at kommunen planlegger oppstart av

ny revisjon så fort denne revisjonen er landet, og som kommunen selv skriver i dette planforslaget: «*det bør ved hver revisjon være er en ambisjon om ytterligere forbedringer.*» Med dette som utgangspunkt så oppfordrer vi til en teknisk gjennomgang av minimum plankravbestemmelsen punkt 1 bokstav A-F. Denne fremstår etter vårt syn som krevende å saksbehandle etter, og det fremstår vanskelig å vurdere om et tiltak på en eiendom rammes av plankravet eller ikke. En konsekvens av dette, vil potensielt kunne være flere opphevinger/omgjøringer i klagesaksbehandlingen hos Statsforvalteren.

Vurdering av bruken av hensynssone H910

Med henvisning til at stort antall områder er foreslått endret til H910 i dette planforslaget, finner vi behov for å kommentere på hvordan denne hensynssonen er anvendt i kommuneplanens bestemmelser. Vi viser til kommuneplanens bestemmelse som omhandler *Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel* og avsnittet med overskriften *Følgende planer gjelder uansett i sin helhet.* Vi vurderer at ordlyd i overskriften er uklar. I henhold til denne overskriften skal planene gjelde «i sin helhet», samtidig følger det direkte av loven at planer gjelder inntil de blir opphevet eller endret. Dersom kommunen mener disse planene skal gå foran *ved motstrid*, bør man etter vårt syn skrive nettopp dette.

Videre er vi i tvil om bestemmelsen om at reguleringsplaner som er vist med hensynssone H910 «gjelder i sin helhet» vil være gyldig. Etter tolkningsuttalelse fra departementet (§§ 1-5 og 11-8 – Forholdet mellom motstridsbestemmelsen i § 1-5 andre ledd og hensynssone f - regjeringen.no) er ikke hensynssone H910 ment til å brukes for å regulere motstrid. Vi oppfatter uttalelsen slik at den i utgangspunktet kun er ment brukt for å vise at kommunen i kommuneplanrulleringer har vurdert at gjeldende planer er i samsvar med nasjonale og regionale interesser, og at den ikke kan brukes som en forrangsbestemmelse. Vi er kjent med at kommunen har gjennomført vurderinger av bruk av H910. Vi tenker det vil være hensiktsmessig at kommunen synliggjør sine vurderinger av om bruken av hensynssone H910 her er i tråd med uttalelsen. Bakgrunnen for våre kommentarer er at vi stiller oss tvilende til gyldigheten av bruken av H910, og at dette vil kunne medføre flere opphevelser/omgjøringer i klagesakene vi behandler.

I forbindelse med planvask er det foreslått at ca. 36 regulerte områder endres til hensynssone H910, herunder med visning hvitt skravert felt. Etter vår vurdering medfører en utstrakt bruk av denne hensynssonen at plankartet blir vesentlig mindre lesbart og mindre brukervennlig da fargekoding erstattes med hvite skraverte felt som ikke sier noe om planlagt arealbruk i området. Vi har forstått det slik at dette grepet er valgt på grunn av utfordringer med å få til riktig «speiling/kopiering av regulert arealbruk over til arealdelen. Vi viser her til veileder for Kommuneplanens arealdel (2022) punkt 4.6.7.2 *Kartframstilling av hensynssone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde* og som sier at «*Det **skal** være arealformål under denne typen hensynssoner. På plankartet vises sonene med generaliserte arealformål under skravuren. De generaliserte arealformålene under skravuren er en illustrasjon som ikke er bindende for den framtidige arealbruken. (...)».*

Med hilsen

Gina Lund (e.f.)
statsforvalter
Seksjon plan

Gunnar Ogwyn Lindaas
miljøverndirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

**From:** "S G" <steffengulbrandsen@hotmail.com>
**Sent:** Sat, 30 Aug 2025 18:12:27 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan - delområde 15 - Fabakkveien 27
**Categories:** KS

You don't often get email from steffengulbrandsen@hotmail.com. Learn why this is important

Hei

Jeg ønsker å sende et innspill angående foreslåtte nye byggegrenser, slik at kommunen kan gjøre en mindre justering som er mer logisk og hensiktsmessig for eiendommen Fabakkveien 27 i delområde 15. Det var overraskende å se kart som antyder at deler av eiendommen akkurat faller innenfor 100-meterssonen, ettersom vi alltid har trodd alle husene på Fabakkheia er bygd rett utenfor denne.

Byggefeltet på Fabakkheia ble bygd ut hovedsaklig på 1990-tallet, - planlagt for at ikke noe av 100-meterssonen fra sjøen skulle bebygges og at ingen hus skulle være innenfor sonen og måtte trenge å søke dispensasjon for byggetiltak. Praktiske hensyn og tilfeldigheter har gjort at det likevel tydeligvis kun er en liten flik av feltet som er rett innenfor 100 m noen få steder. Disse er allerede nedbebygde eiendommer. Dette gjelder min eiendom Fabakkveien 27 fra 1996 helt i nordvestkanten av byggefeltet, som ligger ca. 100 m borte fra sjøen, med ca. 100 m. ufremkommelig bratt skråning/kratt/skog foran. Det er derfor overraskende å se at foreslått byggegrense for 2025 er lagt noe vilkårlig og uhensiktsmessig helt inntil huset og rett gjennom eiendommen på et sted som hindrer planlagte tiltak, og jeg ønsker derfor å gjøre kommunen oppmerksom på dette. Hensikten med dette innspillet er dermed kun å vennlig be kommunen justere byggegrensen med noen veldig få meter litt ut fra husveggen min, slik at den følger Fabakkheia boligfelts yttergrense - som er min eiendomsgrense mot vest for Fabakkveien 27, tydeligvis så vidt under 100 m borte fra sjøen.

For min eiendom i Fabakkveien 27 går den foreslåtte byggegrensen for 2025 nå rett inntil husspissen mot nordvest og rett gjennom hagen/betongplattingen. Dette vil vanskeliggjøre selv minimal påbygging på vestsiden av huset som er der vi i vår familie ønsker påbygg (se kartutsnitt vedlagt her der et eksempel på mulig påbygg er markert med gult). Dette er et usjenert og praktisk areal som har betongplatting og som ingen andre kan se. Huset har 147 kvm. primærrom, og vi ønsker som småbarnsfamilie flere soverom og bedre plass. Den foreslåtte byggegrensen går helt inntil huset og gjennom hagen der vi ønsker og planlegger å bygge. Ber derfor om at byggegrensen for 2025 heller legges 3-4 meter tilbake ca. langsmed eiendommens grense (se kartutsnitt vedlagt her der et eksempel på mulig alternativ byggegrense er markert med blåstiplet linje). Det er naturlig her å følge eiendommens grense, ettersom eiendommen allerede er bebygd med betongplatting/plen/støttemur helt ut til den linjerette grensen mot vest som i stor grad består av en massiv, over 30 m lang forstøtningsmur helt inntil eiendomsgrensen. Denne muren langs eiendomsgrensen, eller planlagt fremtidig påbygg på nordvestspissen av huset (mellom hus og mur mot vest), er det ingen som påvirkes

av eller ser, ettersom det jo er ca. 100 m med ufremkommelig bratt skråning/kratt/skog foran der hvor sjøen er.

Jeg ønsker dermed heller at byggegrensen rettes til at byggegrensen er noe tilsvarende slik den er lagt for naboeiendommen i Fabakkveien 25 - der byggegrensen *ikke* går helt inntil huset og skjærer rett gjennom uteplassen, men heller går litt ut fra huset mer langs gjerdet/eiendomsgrensen. Dette muliggjør at det er plass til senere påbygg på huset, utebod e.l. (på et sted inntil huset som det er planert uteplass, ligger usjenert til og ikke sees av andre) uten å måtte søke om dispensasjon eller vanskeliggjøre helt uproblematiske, usynlige og hensiktsmessige mindre tiltak ca. 100 m borte fra sjøen.

Vennlig hilsen
Steffen Gulbrandsen - Fabakkveien 27

Revisjon av kommuneplanens arealdel - Arendal kommune

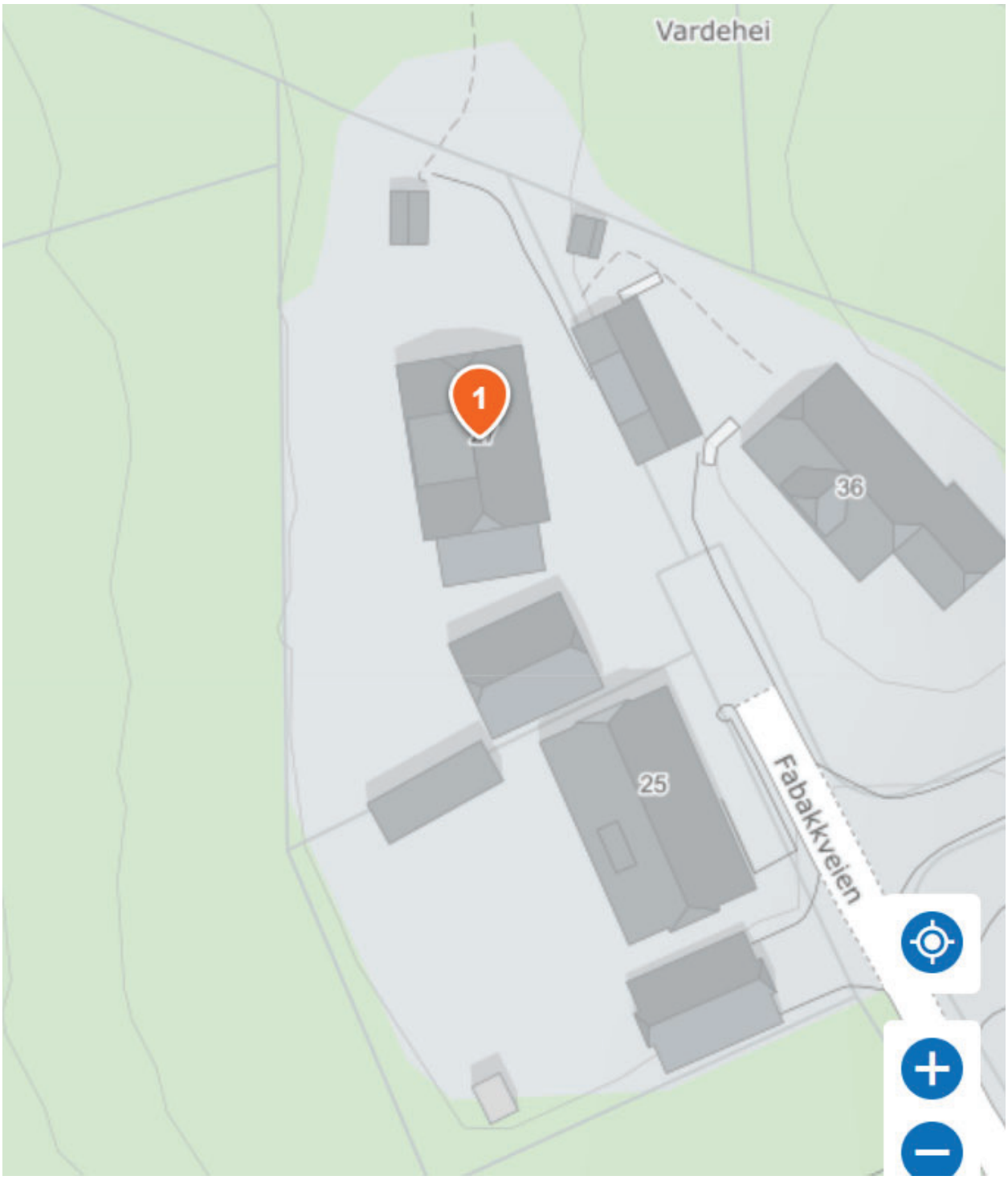


## Revisjon av kommuneplanens arealdel - Arendal kommune

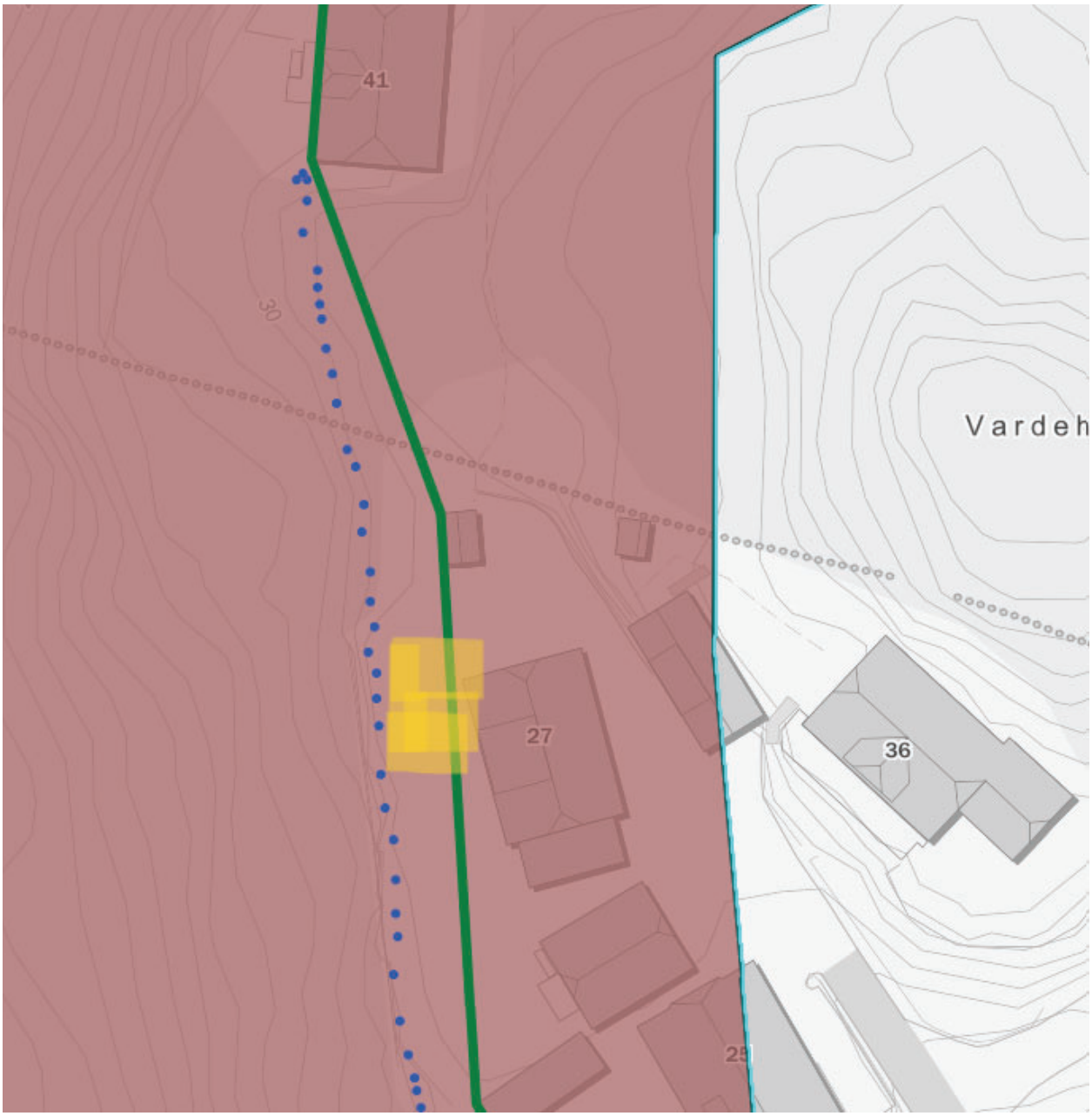
Revisjon av kommuneplanens arealdel Vi reviderer nå kommuneplanens arealdel. Revisjonen består av plantekniske forbedringer for å gjøre plangrunnlaget bedre. Målet med kommuneplanarbei det er å revidere kommuneplanens arealdel slik at man får en arealplan som er forutsigbar, offensiv og

bærekraftig. Følgende tema skal prioriteres i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel ...

www.arendal.kommune.no


Vardehei
1
36
25
Fabakkveien


27
36
34
30
32
30
20
Fabakkveien
ekst og kommunene, OpenStreetMap




Virusfri.www.avg.com

rådgivende ingeniører

Stærk.

adresse Stærk & Co as, Havnegt. 1, 4836 Arendal **telefon** 37 00 57 50 **epost** post@staerk.no **web** www.staerk.no
**bankgiro** 2801.06.87987 **foretaksregisteret** NO 921 026 455 MVA

Arendal kommune
v/Malene Huvestad Rødbakk

DERES REF.: Malene H. Rødbakk VÅR REF.: EMLS ARENDAL, 11.09.2025

## INNSPILL TIL REVISJON AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL GNR/BNR 206/585

På vegne av grunneier har vi følgende innspill til kommuneplanens arealdel og foreslått alternativ byggegrense langs sjø for gnr/bnr 206/585.

Formålet med alternativ byggegrense langs sjø er blant annet å legge til rette for utvikling i de områdene hvor strandverninteressene er tilsidesatt som følge av eksisterende bebyggelse.

Gnr/bnr 206/585 er i dag bebygd med et anneks og en redskapsbod, videre består eiendommen av hageanlegg med trapper som er etablert i ulike terrasser for å oppta høydeforskjellene på eiendommen. Hele eiendommen er privatisert og de delene som ikke er bebygd fremstår som et opparbeidet hageanlegg. Eiendommen gir ikke allmennheten tilgang på strandsonen. Se bildene i figur 1 til figur 3 for eksisterende situasjon på eiendommen.



*Figur 1 Dronefoto av eiendommen. Det røde annekset ligger midt i bildet*



*Figur 2 Dronefoto av eiendommen med rødt anneks, hvit redskapsbod og terrassert hageanlegg*



*Figur 3 Eiendommen sett ovenfra*

Ut ifra gamle bilder (se Norge i Bilder, samt figur 4) har eiendommen vært opparbeidet siden 1940-tallet og på 1960/1970-tallet var eiendommen fullt opparbeidet med brygge- og hageanlegg.



*Figur 4 Bilde fra 1975 som viser fullt opparbeidet hageanlegg og bebygde arealer*

Hageterrassene som er opparbeidet er mursatt og har i dag behov for vedlikehold og rehabilitering.

Kommunen har lagt til grunn ett sett med kriterier for fastsettelse av den alternative byggegrensen som er foreslått. Det fremkommer av vedlegg til kommuneplanens arealdel som er på høring at følgende er lagt til grunn ved vurdering av kriteriene for fastsettelsen av byggegrensen;

a. Sikre naturmiljø
   • Kjent eller sannsynlig forekomst av naturmangfold med middels verdi eller forvaltningsprioritet (eller høyere) skal skjermes fra nedbygging. Det skal legges vekt på sammenhengende naturmangfold.
   • Sikre «hverdagsnatur»
b. og c. Sikre friluftsliv og landskap visuelt og fysisk
   • Områder som er viktige for friluftsliv, som har middels verdi eller forvaltningsprioritet (eller høyere) skal skjermes fra nedbygging
   • Sikre utmarkspregede områder
   • Sikre bratte og karakteristiske terrengformasjoner som fjellnabber, svaberg, koller ol.
   • Sikre areal hvor allmennheten kan komme/kommer ned til sjø
   • Sikre areal som stier, tråkk, vei, korridorer, grøntbelter ol. langs sjø
   • Sikre viktige siktlinjer mot sjø
d. Sikre kulturmiljø
   Sikre kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap. Her har vi både hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer som sikrer disse hensynene.

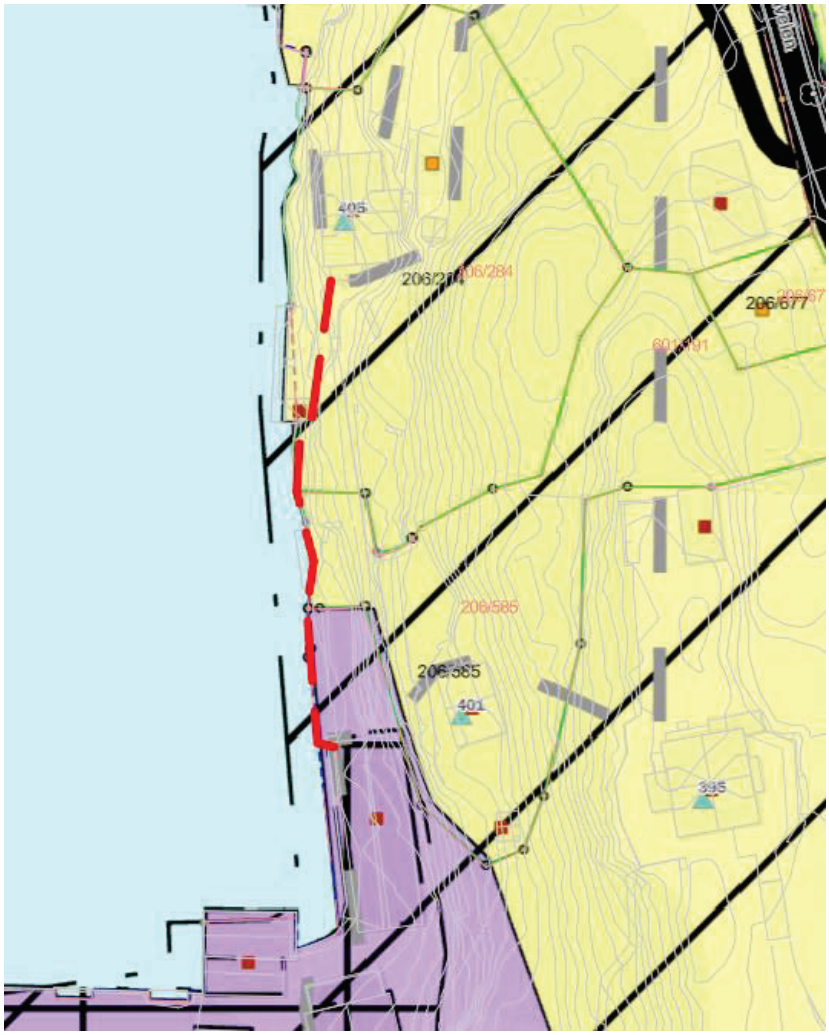
Vi har følgende kommentarer til de ulike kriteriene for gnr/bnr 206/585.

a) Eiendommen er befart av biolog og det er ikke registrert kjente forekomster av naturmangfold med middels verdi eller forvaltningsprioritet på eiendommen. Naturmangfoldet bærer preg av å være opparbeidet som hage. Den består ikke av hverdagsnatur utover trær og planter som naturlig hører hjemme i hagen.

b) og c) Eiendommen er ikke i bruk til utøvelse av friluftsliv for allmennheten. Den er i bruk som hage med den bruken det innebærer. Den består heller ikke av utmarkspregende arealer. Eiendommen er i dag privatisert og gir ikke allmenheten adgang til sjøen.

d) Arealene ligger innenfor hensynssone H570_1 – bevaring kulturmiljø og bestemmelsene knyttet til hensynssonen ivaretar kulturmiljøet i området.

Med bakgrunn i dette mener vi at byggegrensen som er foreslått på gnr/bnr 206/585, er svært konservativ og at metoden «byggegrense i sjøkant» må benyttes på de arealene langs Galtesund som allerede er nedbygd med boliger og hageanlegg og således ikke er tilgjengelige for allmennheten. Kommunen viser selv til at denne metoden egner seg i områder som er avsatt med hensynssone bevaring, slik som den aktuelle eiendommen er.  Vi ber derfor om at byggegrensen justeres slik som vist med rød stiplet strek på skissen i figur 5.



*Figur 5 Rød stiplet strek viser byggegrense som ønsket*

Med hilsen
**Stærk & Co. a.s.**
Ellen M. Langfeldt Sines

Ellen M. Langfeldt Sines
Arealplanlegger

Kopi:
Grunneier

rådgivende ingeniører

Stærk.

adresse Stærk & Co as, Havnegt. 1, 4836 Arendal **telefon** 37 00 57 50 **faks** 37 00 57 51 **epost** post@staerk.no **web** www.staerk.no
**bankgiro** 2801.06.87987 **foretaksregisteret** NO 921 026 455 MVA

Arendal kommune
v/ Malene Huvestad Rødbakk

DERES REF.: Malene H. Rødbakk VÅR REF.: KPR ARENDAL, 11.09.25

## INNSPILL TIL REVISJON AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL OMRÅDE B35: HØYÅSHEI

Det vises til område B35 i kommunens forslag til planvask. På vegne av Høyåshei AS har Abiona AS gjennomført en ny vurdering av naturtypekartleggingen som ble utført i området i 2024. Rapport fra registreringen ligger vedlagt og oppsummeres med følgende:

*Etter to gjennomganger av området i felt på forskjellige årstider og gjennomgang av artsregistreringer i databaser, flyfoto og bilder fra vegkartlegging, bekreftes det at naturtypen «Lågurtfuruskog» etter Miljødirektoratets instruks i 2025 ikke finnes i det omfang som er tidligere kartlagt på eiendommen. Etter hogsten finnes det ingen områder som vil være riktig å kartlegge med denne naturtypebetegnelsen «Lågurtfuruskog».*

*Det ble etter to feltbefaringer ikke funnet rødlistede arter av karplanter, moser, sopp eller lav, og det heller ingen av de habitatsspesifikke artene for de aktuelle naturtypene. Det har heller ikke blitt funnet kalkindikerende arter på de to eiendommene, noe som sammen med berggrunnskart tyder på at det ikke er grunnlag for å finne rikere naturtyper.*

*Et mindre område (2,5 dekar) helt øst mot veien og fotballbanen defineres med naturtypen «Gammel furuskog med liggende død ved», med lokalitetskvalitet «lav». Dette området vil bli synlig i Miljødirektoratets Naturbase i desember 2025. Det er registrert flere vanlig forekommende arter i området, samt noe ask og alm utenfor eiendommene, disse vil bli tilgjengelige på Artsdatabankens Artskart i løpet av 2025.*

Ny kartlegging konkluderer med at det ikke er gjort funn av «Lågurtfuruskog» innenfor områdene i B10 og B11 hvor pågående detaljregulering legger til rette for boligbebyggelse.

Med hilsen
**Stærk & Co. a.s.**

Kristine Pedersen-Rise

Kristine Pedersen-Rise
Arealplanlegger

Vedlegg.
Rapport 09.09.25 – Abiona AS: *Vurdering av naturmangfold og naturtyper på Høyåshei i Arendal kommune*

Kopi:
Høyåshei AS

Abiona AS

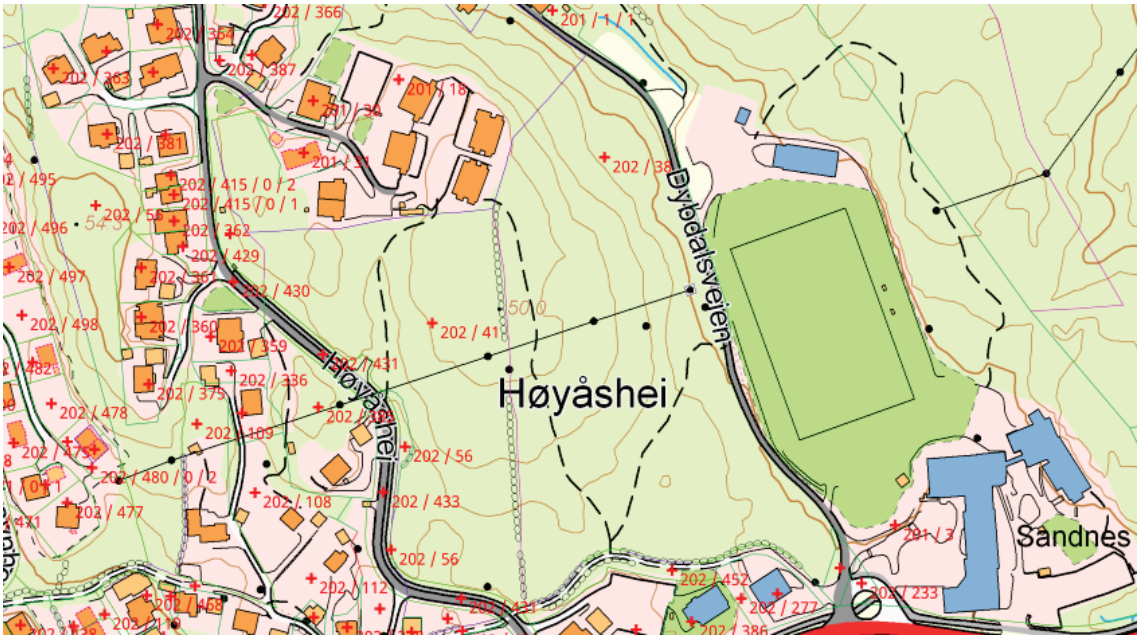
NOTAT

Versjon 09.09.2025

# Vurdering av naturmangfold og naturtyper på Høyåshei i Arendal kommune

Dette notatet presenterer en gjennomgang av registrert naturtypelokalitet (NINFP2410176784) som inngår i Miljødirektoratets NiN-kartlegging fra 2024 på gnr/bnr 202/38 og 202/41 i Arendal kommune.

I samme år som naturtypekartleggingen er utført, har det også vært utført hogst i området, antakelig før resultatene av NiN-kartleggingen ble publisert i desember 2024. Det er gjort en gjennomgang av flyfoto, databaser for berggrunn/løsmasser, samt artsregistreringer i nærområdet til eiendommen. I tillegg er det gjort en befaring i felt 20. februar 2025 og 13. august 2025 for å få en oppfatning av lokalitetens tilstand.




*Figur 1 – Områdets beliggenhet ved Sandnes skole i Arendal kommune.*

Naturtypelokaliteten er registrert som C7.1 Lågurtfuruskog i Miljødirektoratets NiN-kartleggingsprosjekt i 2024. Naturtypen er i fjorårets kartleggingsinstruks beskrevet som:

*«Lågurtfuruskog omfatter rikere furuskoger og har gjerne (i) innslag av lågurter som skogfiol, legeveronika, jordbær, teiebær, knollerteknapp, liljekonvall, dessuten fingerstarr, hengeaks, bergrørkvein, samt varmekjære kantarter som blodstorkenebb, og (ii) relativt spredt/flekkvis utviklet lyngsjikt. Lågurtfuruskogen opptrer i hovedsak i to situasjoner; (i) som mosaikker med Kalkfuruskog på kalkplatåer og kalkrygger, og (ii) som mindre flekker i ellers fattig lyngskog på fattigere bergarter. I fattig-områder kan Lågurtfuruskog opptre der det er (kombinasjon av) varmt mikroklima, svak påvirkning av elektrolyttrikt sigevann, rasmarkspåvirkning, eller annet forvitringsmateriale fra lokalt rikere bergarter. Lågurtfuruskogen er et viktig hotspot-habitat for svært mange truete (kalk)arter.»*

I faktaarket for lokaliteten finnes ingen registreringer av noen av de nevnte lågurtene, og det ligger heller ingen artsregistringer i Artskart (hvor slike artsregistreringer skal finnes etter at kartleggingsprosjektet er fullført) som tilsier at man skal finne denne sjeldne naturtypen i området.

En gjennomgang av området på en snøfri dag i vinter påviste i hovedsak store områder med fattig blåbærskog, som i denne utformingen ikke inngår i naturtypen (se bilder). Berggrunnen er på fattigste nivå på berggrunnskart, og dette er en indikasjon på at det vil være uvanlig å finne så store områder som dette med denne noe kalkkrevende naturtypen Lågurtfuruskog.

Det er også gjort plukkhogst av stort omfang i den vestre delen av området, og noen deler av dette området som mulig ikke vil komme under kartleggingsinstruksens definisjon av skog lenger, noe som indikerer en endring av forholdene og et behov for oppdatert kunnskap om området.

Det er forekomst av endel vanlig forekommende vedboende sopp i området, men ingen av disse indikerer lågurtfuruskog. Det ble observert knivkjuke, tannfiolkjuke, naftalinlærsopp og eikeskinn. Flere vanlig forekommende lav- og mosearter finnes også i området, eksempelvis stortujamose, elghornslav og matteflette. Det ble ikke funnet rødlistede treslag som lind, ask eller alm på de to eiendommene på Høyåshei, men flere av ask og alm vokser et stykke utenfor avgrensingen. Alle disse tre artene er vanlig forekommende i regionen, men er i nedgang nasjonalt.

## Grundig undersøkelse av området i sommerhalvåret

Det ble foretatt en ny befaring av området i midten av august 2025 for å undersøke forholdene i området i vekstsesongen for karplanter.

Under vises en figur med de forskjellige delområdene som kan defineres ut fra vegetasjon, forstyrrelsesgrad og tekniske installasjoner.




*Figur 2 - Området med delområder definert. En 10-15 meter bred trasé for høyspent krysser området. Et flybilde fra begynnelsen av 2020-tallet (kilde: www.norgeibilder.no)*

Traséen for høyspentledningen som kutter gjennom området er vist i rødt i figuren over, og utgjør så bredt område at ingen naturtypelokaliteter vanligvis skal krysse en slik barriere. Det drives jevnlig linjehogst her, og området under linje kan ikke defineres som skog etter instruksene fra Miljødirektoratet på grunn av mangelen på trær over fem meters høyde.

# Delområde 1

Dette området har det vært utført hogst i de siste årene, og grunnet forstyrrelsen av jordsmonnet og økt lystilgang på bakkenivå er det hovedsakelig furutrær med gressarten rødsvingel og spredt blåbærlyng som dominerer her nå. Det er ikke grunnlag for å definere noen naturtyper etter Miljødirektoratets instruks i dette området, og det fremstår som både kalkfattig og artsfattig



*Figur 3 - Etter hogst i delområde 1. De største trærne er fjernet, vegetasjonen er preget av rødsvingel og blåbær.*



*Figur 4 - Etter hogst i delområde 1. De største trærne er fjernet, vegetasjonen er preget av rødsvingel og blåbær.*



*Figur 5 - Vinterbilde fra delområde 1, med tydelige tegn fra nylig hogst.*

# Delområde 2

I dette området har det ikke vært hogd, men vegetasjonen er på et fattig nivå. Mesteparten av trærne er furu og gran, med blåbærlyng i undervegetasjonen. Nordre del av dette området har noe mer variert tresetning, men fremstår med fattig vegetasjon og mangel på kalkindikerende arter.



*Figur 6 - Fattig furuskog med blåbærlyng i feltskiktet. Noen unge skudd av eik og rogn innimellom.*



*Figur 7 - Fattig furuskog med blåbærlyng i feltskiktet. Noen unge skudd av eik og rogn innimellom.*



*Figur 8 - Vinterbilde fra delområde 2*

# Delområde 3

I dette området har det også nylig vært utført hogst som har ført til bedre lystilgang på bakkenivå, og her finnes det i likhet med delområde 1 en del furu og grantrær med rødsvingel og andre gressarter i feltskiktet. I tillegg til blåbærlyng, finnes det også her og der noe røsslyng. Det kommer opp skudd av furu, rogn, selje og eik i hogstfeltet. Ingen arter som indikerer lågurtfuruskog ble observert.



*Figur 9 - Delområde 3 er nylig hogd, og det kommer opp skudd av ulike tresorter.*

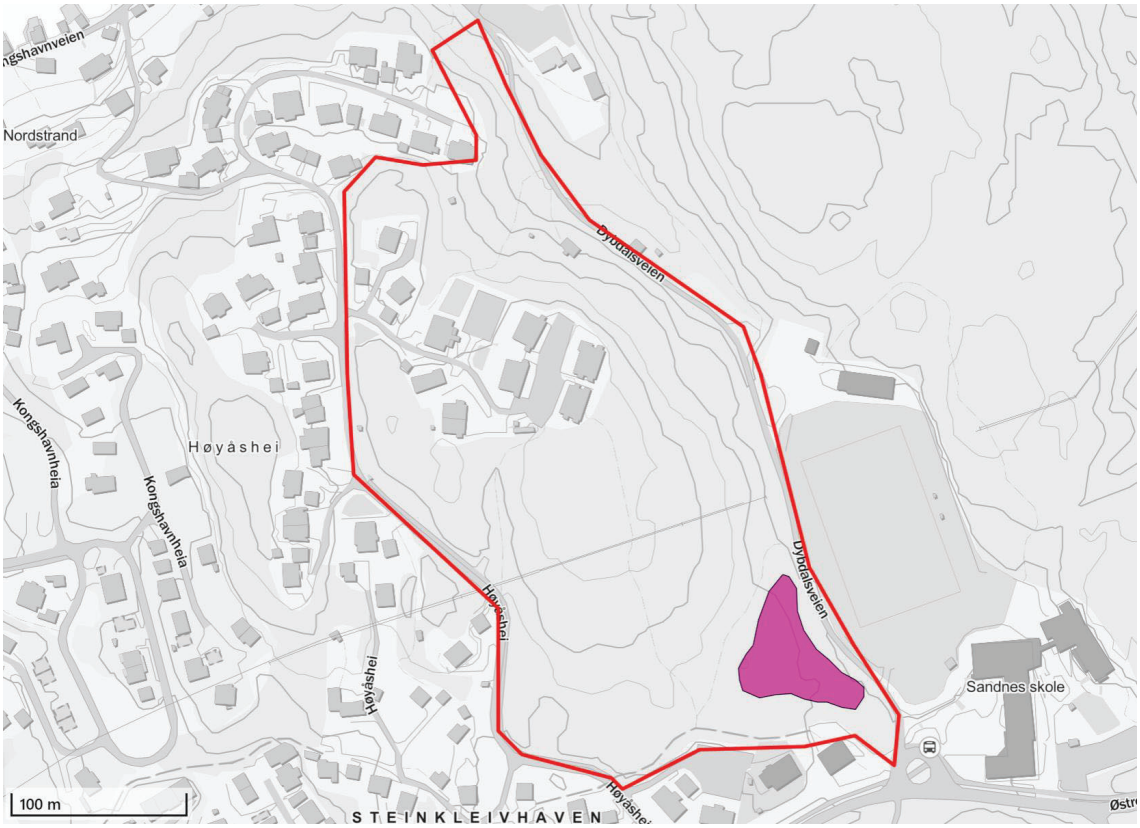


*Figur 10 - Vinterbilde fra delområde 3.*

# Delområde 4

I dette området bærer vegetasjonen preg av mye bruk til friluftslivformål. Det er lite undervegetasjon, men noe blåbærlyng der hvor slitasjen ikke har vært høy. Tresortene som dominerer her er gran og furu, i omtrent like stor andel.

Her er det riktig å legge inn en naturtypelokalitet av «Gammel furuskog med liggende død ved» på grunn av en relativt høy andel død ved i terrenget. Den nye lokaliteten blir sendt inn i naturtypekartleggingen i 2025-sesongen og vil utgjøre et mindre område ved vegen ned mot fotballbanen helt øst i området (Figur 11). Denne vil ha en lav lokalitetsverdi basert på relativt høy slitasje i området, samt mangel på rødlistede arter og mangel på liggende død ved av stor dimensjon.




*Figur 11 - Ny foreslått naturtypelokalitet med "Gammel furuskog med liggende død ved" på Høyåshei*



*Figur 12 - Furu/granskog med høy grad av slitasje og fattig bakkevegetasjon.*



*Figur 13 – Furudominert barskog med blåbærlyng i delområde 4. Mye slitasje etter ferdsel og en del skader på trærne.*

Abiona AS

# Konklusjon og anbefalinger

Etter to gjennomganger av området i felt på forskjellige årstider og gjennomgang av artsregistreringer i databaser, flyfoto og bilder fra vegkartlegging, bekreftes det at naturtypen «Lågurtfuruskog» etter Miljødirektoratets instruks i 2025 ikke finnes i det omfang som er tidligere kartlagt på eiendommen. Etter hogsten finnes det ingen områder som vil være riktig å kartlegge med denne naturtypebetegnelsen «Lågurtfuruskog.»

Det ble etter to feltbefaringer ikke funnet rødlistede arter av karplanter, moser, sopp eller lav, og det heller ingen av de habitatsspesifikke artene for de aktuelle naturtypene. Det har heller ikke blitt funnet kalkindikerende arter på de to eiendommene, noe som sammen med berggrunnskart tyder på at det ikke er grunnlag for å finne rikere naturtyper.

Et mindre område (2,5 dekar) helt øst mot veien og fotballbanen defineres med naturtypen «Gammel furuskog med liggende død ved», med lokalitetskvalitet «lav». Dette området vil bli synlig i Miljødirektoratets *Naturbase* i desember 2025. Det er registrert flere vanlig forekommende arter i området, samt noe ask og alm utenfor eiendommene, disse vil bli tilgjengelige på Artsdatabankens *Artskart* i løpet av 2025.

Thor Inge Vollan

Kristiansand, 09.09.2025

Senior miljørådgiver, Abiona AS

*Dette notatet er utarbeidet av senior miljørådgiver Thor Inge Vollan (cand.scient. i økologi), som også har gjennomgått eiendommene på Høyåshei til fots. Han har kartlagt NiN på Miljødirektoratets nasjonale kartlegginger hvert år siden 2017, og har nøkkelpersonellkompetanse. I tillegg har han kartlagt for Sabima og gjort kartlegginger i flere norske verneområder. Miljørådgiveren har over 15 års erfaring innen artsforvaltning og naturkartlegging fra Lindesnes til Nordkapp, og er tidligere leder for Norsk zoologisk forening Sørlandsavdelingen, samt medlem av Norsk botanisk forening, Vannforeningen m.fl. Han har også deltatt på kurs om kartlegging av rødlistede arter. Utfyllende kvalifikasjoner gis på forespørsel.*

rådgivende ingeniører

Stærk.

adresse Stærk & Co as, Havnegt. 1, 4836 Arendal **telefon** 37 00 57 50 **faks** 37 00 57 51 **epost** post@staerk.no **web** www.staerk.no
**bankgiro** 2801.06.87987 **foretaksregisteret** NO 921 026 455 MVA

Arendal kommune
v/Malene Huvestad Rødbakk

DERES REF.: Malene H. Rødbakk VÅR REF.: LRZ ARENDAL, 11.09.25

## INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL
## LONGUM PARK

Det vises innspill fra Longum Property AS ved oppstart av planvask av kommuneplanens arealdel, jf. brev datert 30.01.25. En stilte seg da positive til at arealene i Longum park som tidligere hadde vært avsatt til kombinert formål næring/bolig, og regulert til boligformål, i sin helhet ble avsatt til næringsbebyggelse.

Det er avklart at parallelt med planvask/rullering av kommuneplanens arealdel, kan en sette i gang med reguleringsplanarbeid for dette området med formål næringsbebyggelse. Det er sendt inn planinitiativ, og gjennomført oppstartsmøte 10. september med administrasjonen i Arendal kommune.

I planlagt detaljreguleringsplan er også arealer mellom fv. 421- Molandsveien og Hans Thornes vei, og nord for rundkjøring/Hans Thornes vei planlagt regulert til næringsbebyggelse. Dette gjelder deler av gnr./bnr. 600/421 som Agder fylkeskommune eier, og deler av gnr./bnr. 24/241 som tilhører Longum Property AS, jf. fig. 1.

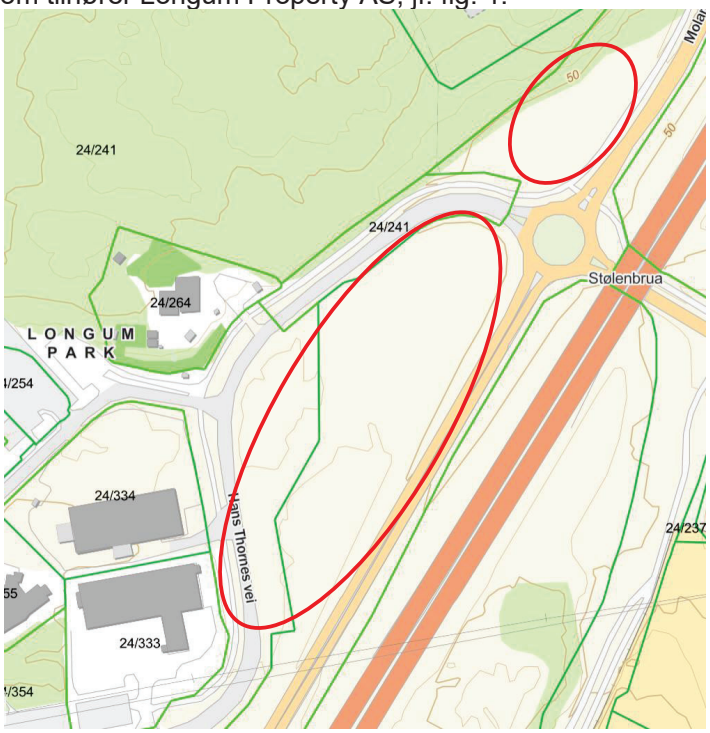



*Fig. 1 Kartutsnitt med markering av område for arealinnspill. Kart: Arendal kommunes kartløsning.*

Det er inngått avtale mellom Agder fylkeskommune og Longum Property AS om erverv av de aktuelle delene av denne eiendommen, for å kunne regulere arealene til byggeområde ifb. detaljreguleringsplanen for Longum Park. Formål og byggegrenser avklares i den prosessen.

På kommuneplanens arealdel som er på høring, er det gjort endringer på disse arealene. I gjeldende kommuneplan er arealene som ligger på gnr./bnr. 600/421 vest for fv. 421, avsatt til næringsbebyggelse, jf. fig 2. I kommuneplanens areadel som er på høring er disse områdene endret til hensynssone-detaljeringssone (hvitt område), der vedtatt reguleringsplan gjelder, jf. fig. 3.

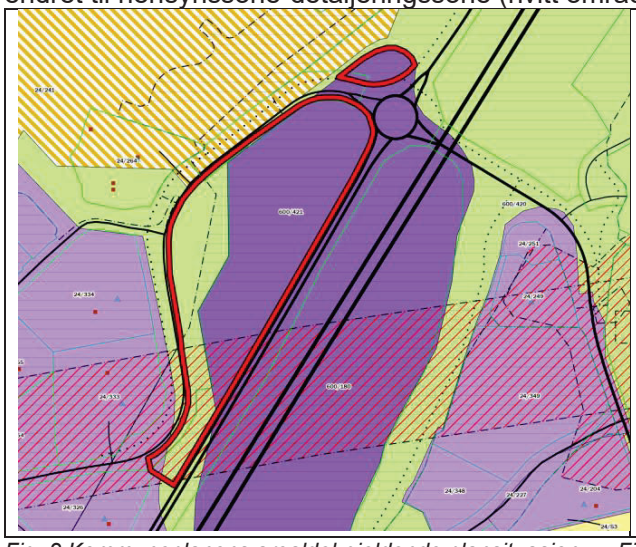


*Fig. 2 Kommuneplanens arealdel-gjeldende plansituasjon.*

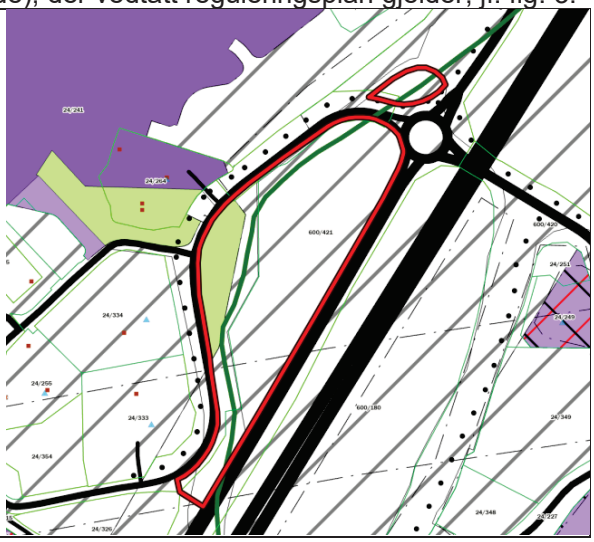


*Fig. 3 Kommuneplanens arealdel-høringsforslag.*

Disse arealene er omfattet av reguleringsplan for E-18_Tvedestrand-Arendal, og arealene er regulert til annen veggrunn. En ønsker at disse arealene blir opprettholdt med formålet næringsbebyggelse som i gjeldende kommuneplan, og at det ikke legges på hensynssone detaljeringssone der vedtatt reguleringsplan skal gjelde.

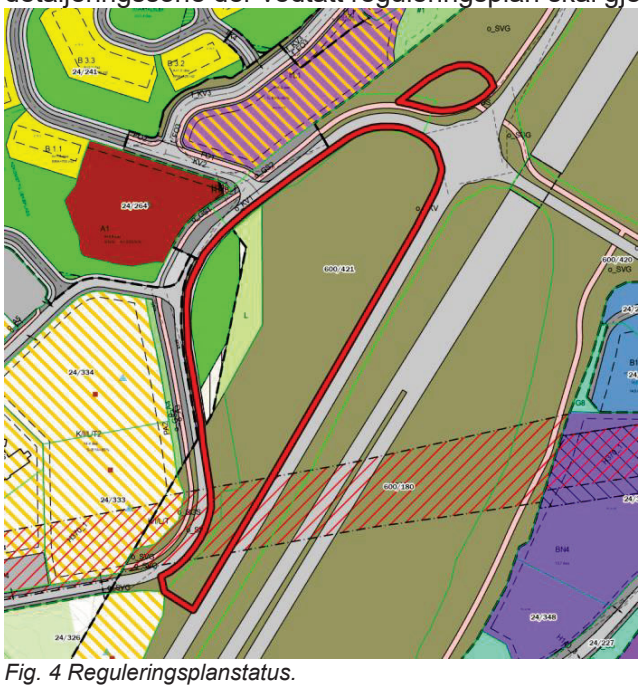


*Fig. 4 Reguleringsplanstatus.*

I tillegg ønsker en også å endre resterende areal mellom fv. 421 og Hans Thornes vei på gnr./bnr. 24/241 til næringsbebyggelse. Dette arealet er avsatt som landbruk-, natur- og friluftsformål i gjeldende kommuneplan, jf. fig. 2 og 3. Det er naturlig å avklare detaljer for hele området mellom kjøreveiene i en detaljreguleringsplan. Dette gjelder både type næringsformål, adkomstveg, byggegrense mv. Forslag til hele området en ønsker endret til næringsbebyggelse fremgår av fig. 5.

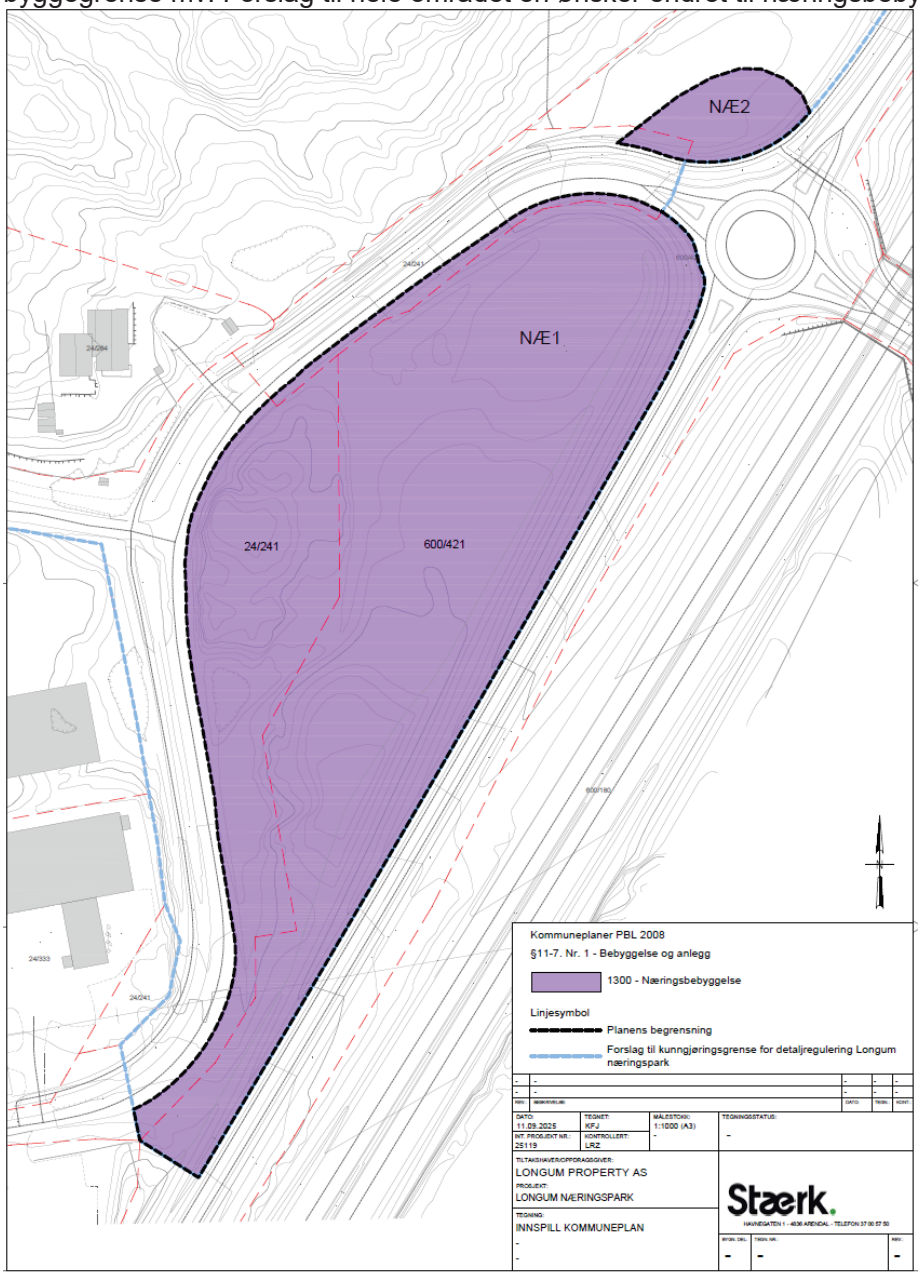



*Fig. 5 Kart med innspill til område som ønskes endret til næringsbebyggelse.*

I forbindelse med videre detaljregulering vil det også være aktuelt å se på utstrekning av byggeområde for det området som alt er foreslått avsatt til næringsformål på kommuneplanens arealdel vest for Hans Thornes vei. Det kan bli aktuelt å regulere deler av arealene som er avsatt til LNF-formål til byggeområde i detaljreguleringsplanen. Endelig utstrekning av byggeområdene er det fornuftig å avklare i detaljreguleringsplanen, sett i sammenheng med de ulike utredninger som

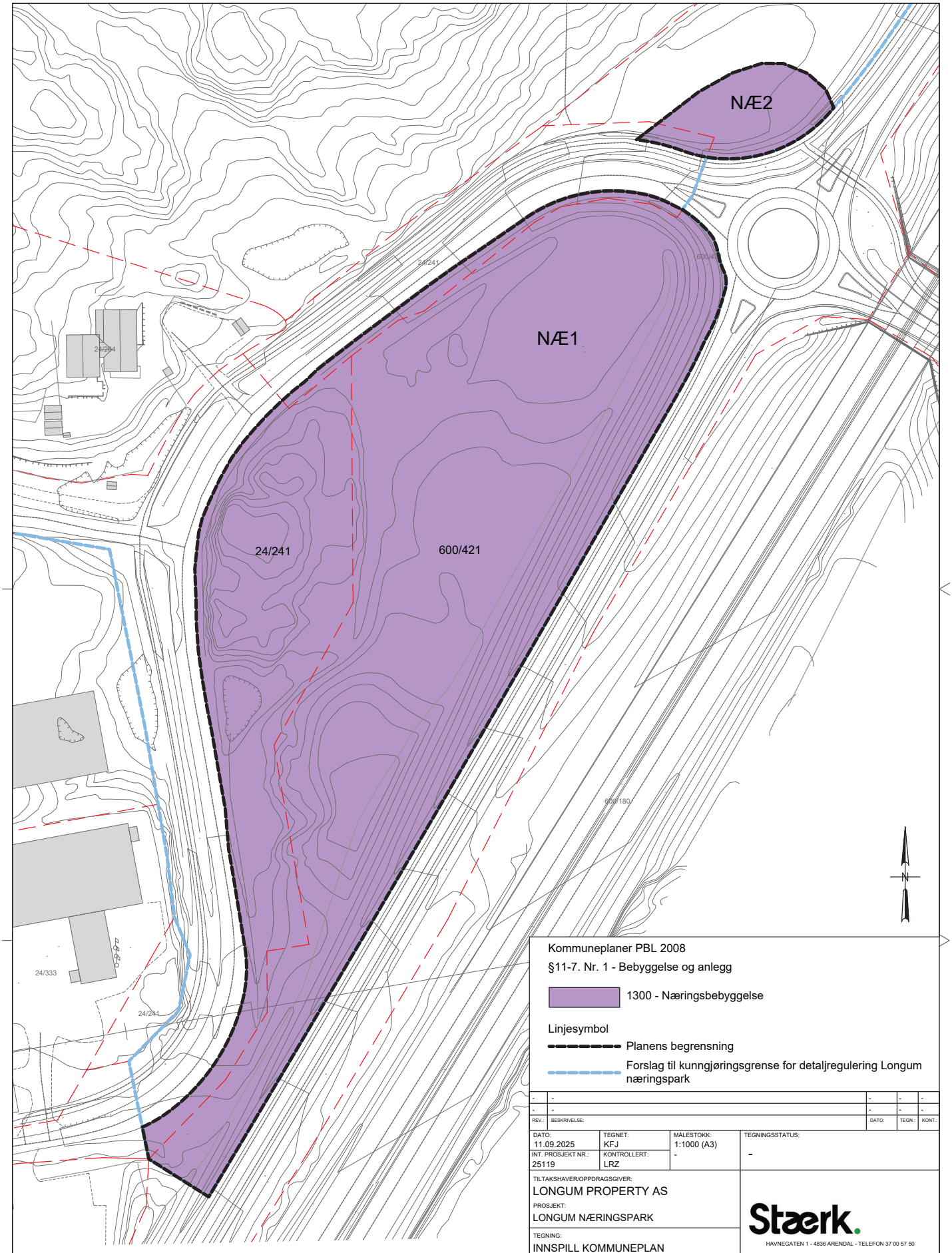
gjennomføres i planprosessen. En har derfor ikke innspill til rullering av kommuneplanens arealdel om justering av dette byggeområdet. Sonen nærmest Longumvann skal opprettholdes og reguleres til grønt formål i detaljreguleringsplanen.

Med hilsen
**Stærk & Co. a.s.**

Lisbet Rake Zeiffert
Arealplanlegger

Vedlegg:
Kart med innspill til endring av arealformål.

Kopi:
Longum Property AS




Kommuneplaner PBL 2008

§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

1300 - Næringsbebyggelse

Linjesymbol

Planens begrensning

Forslag til kunngjøringsgrense for detaljregulering Longum næringspark

| REV. | BESKRIVELSE | DATO | TEGN. | KONT. |
|---|---|---|---|---|
| - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| DATO: 11.09.2025 | TEGNET: KFJ | MÅLESTOKK: 1:1000 (A3) | TEGNINGSSTATUS: - |
| INT. PROSJEKT NR.: 25119 | KONTROLLERT: LRZ | - | |

TILTAKSHAVER/OPPDRAGSGIVER:
LONGUM PROPERTY AS

PROSJEKT:
LONGUM NÆRINGSPARK

TEGNING:
INNSPILL KOMMUNEPLAN
-
-

Stærk.
HAVNEGATEN 1 - 4836 ARENDAL - TELEFON 37 00 57 50

| BYGN. DEL: | TEGN. NR.: | REV.: |
|---|---|---|
| - | - | - |

*Til:*

*post@arendal.kommune.no*

*Kopi:*

*Malene.Huvestad.Rodbakkarendal.kommune.no*

*Inspill til Kommuneplanens arealplan*

*«Innspillet gjelder eiendom Gnr.308/6, adr. Trommestadveien 81, 4817 HIS.*

*Eiendommen ligger langs Trommestadveien, omringet av småhusbebyggelse. Boligen er ikke tilknyttet landbruksnæring.*

*Den delen av eiendommen som var landbruksnæring ble utskilt på tidlig 2000 tallet og omfatter bla. Stemmehagen barnehage, og omkringliggende småhusbebyggelse, samt bebyggelsen på Kvernhusheia.*

*Delen av eiendommen som ble brukt som landbruksområde, med tilhørende låvebygning ble revet, samtidig som det ble omgjort fra LNF-område bolig/offentlig /privattjeneste( Stemmehagen BHG)*

***Eiendommen deler vi inn i 3 deler_***

1. ***Bolighus med tilhørende hage, inn/utkjørsel og garasje/bod. Stemmehagen barnehage med tilhørende boligeiendommer ligger tvers overfor den aktuelle boligen.***

2. ***Del av tomten(som ikke inngår i del 1) som ligger langs Trommestadveien. Det er bebyggelse på begge sider av tomten.***

3. **Resten er en smal stripe innover (mellom 2 andre eiendommer) under høyspentledning-antar 4,5 mål.**

   *Bortsett fra gjeldende eiendom er øvrige eiendommer i området markert som boligområde. Det er enkelte gjenstående boliger sør for den aktuelle eiendommen ( ned mot Trommestad) som fortsatt er LNF. Disse boligene er nå tatt inn som spredt bolig i det nye forslaget. Den eneste gjenstående eiendommen som ikke er tatt med i forslaget er gnr/bnr 208/6. Denne blir nå liggende som en LNF-øy langs Trommestadveien, omringet av øvrige boligbebyggelse og barnehage.*

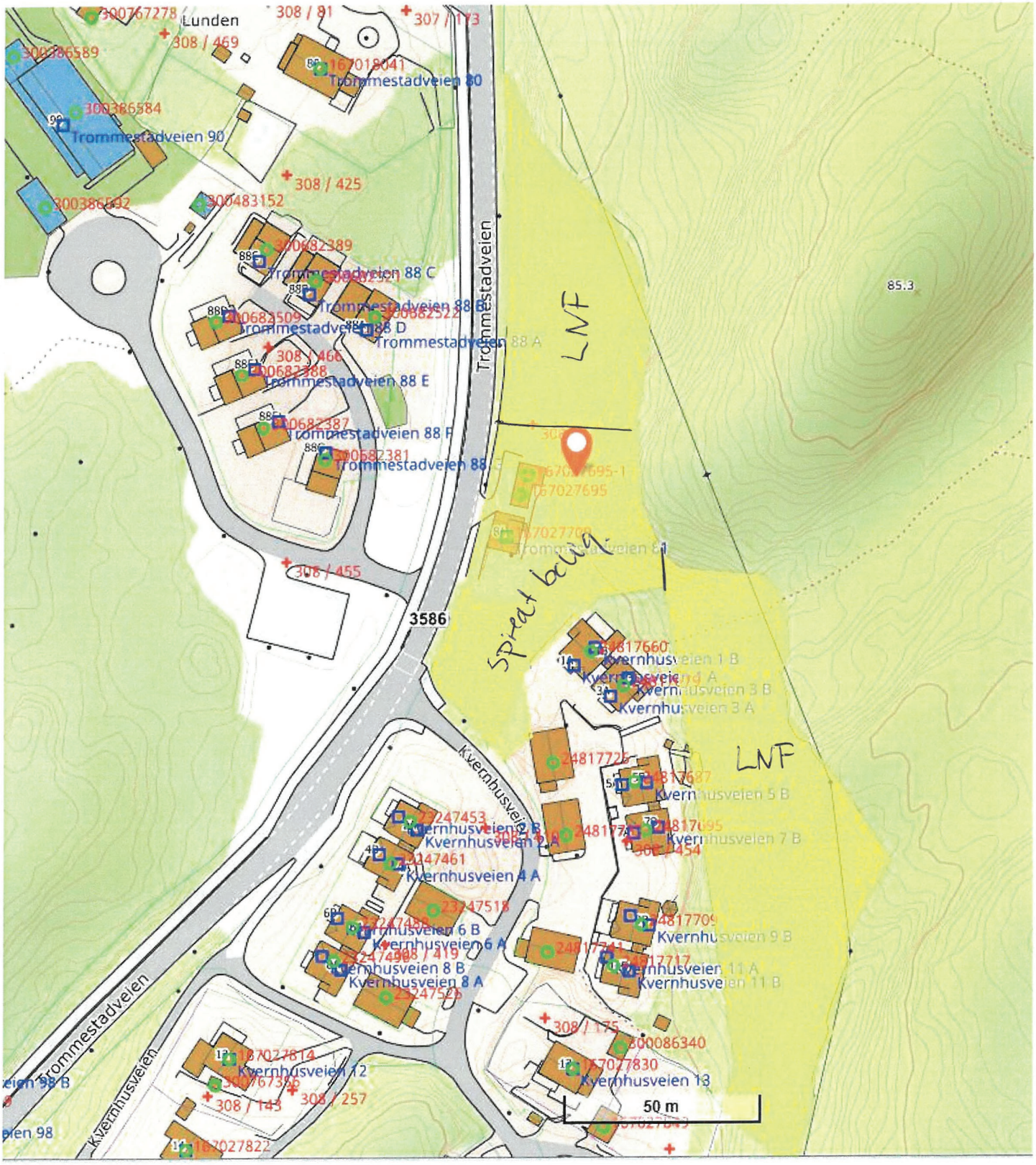
*Dette fremstår som en lite hensiktsmessig og unaturlig arrondering i det aktuelle området. Videre fremstår det naturlig at også denne eiendommen nå får status i kommuneplanen i henhold til den faktiske utviklingen og bruken på eiendommen og i området for øvrig.*

*Vi ber om den aktuelle eiendommen tas inn i forbindelse med Revisjon av kommuneplanens arealdel 2024/2025,og omgjøres til spredt boligområde.*

*Alternativt bes det om at deler av eiendommen tas inn som spredt bolig, for eksempel i henhold til vedlagte kartskisse. Det er ikke nødvendig at oppdelingen av LNF /spredt bolig følger eiendomsgrensen i en kommuneplan. En slik løsning kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig.»*

Arendal,12.09.2024

Tone Fiane Christensen


Lunden
Trommestadveien
LNF
LNF
Spredt bebyg.
3586
Kvernhusveien
Kvernhusveien
Trommestadveien
85.3
50 m

**From:** "torgeirfo@gmail.com" <torgeirfo@gmail.com>
**Sent:** Fri, 12 Sep 2025 14:59:07 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealplan
**Categories:** KS

You don't often get email from torgeirfo@gmail.com. Learn why this is important

Hei!
I Bestemmelser under plankrav del E side 3 står det: Før det kan skje tiltak som nevnt i pbl § 20-1, bokstav e) (riving), i område underlagt hensynssone H570_2, stilles krav om reguleringsplan dersom tiltaket medfører rivning av byggverk oppført før 1945**. Her mener jeg at en naturlig grense vil være før 1900 og ikke før 1945.**

**Mvh Torgeir Fossestøl**

TRAFO
arkitektur

Til Arendal kommune
Byggesaksavdelingen
Pb. 123
4890 GRIMSTAD

Vårt prosjektnr.: 25290 Hellebukta, Arendal 10.09.2025

# UTTALELSE TIL ARENDAL KOMMUNES HØRINGSUTKAST FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL MED FRIST 12.09.2025

På vegne av Synnøve Terjesen, med adresse Helle 12, 4810 Eydehavn, oversender vi her en uttalelse til kommuneplanens arealdel. Hun er grunneier av eiendommene gnr. 44 bnr. 152, 147, 153 og 211.

Terjesen kjøpte eiendommen i 2017/2018 og fikk bygget ny bolig som stod ferdig i 2020. Hun kjøpte da eiendommen med en tinglyst rett til brygge på eiendommen gnr. 44 bnr. 17. Bryggen ble oppført på 1950 tallet og stod der fram til midten av 1990-tallet. Forrige eier, var en enke på 97 år som ikke har hatt kapasitet til å vedlikeholde bryggen de siste 10 årene, derfor forfalt den og ble revet.

## Dagens situasjon

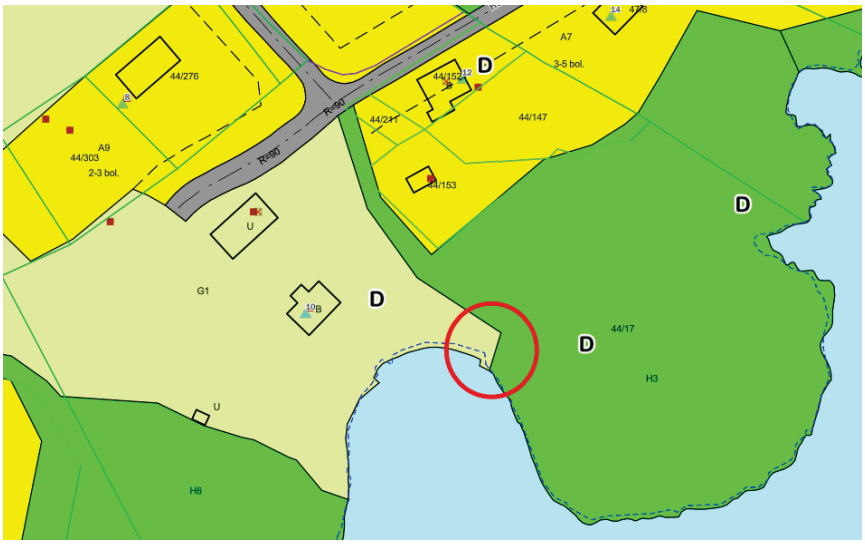
Flyfoto viser dagens situasjon med markering for tinglyst og regulert bryggerett med rød sirkel. Utsnitt hentet fra Arendal kommunes kartside med bilder i dag.




Hellebukta har vært og er bebygd med spredte brygger.

## Overordnete planer

Eiendommen ligger under reguleringsplan Helle, Planid: 2721r1 vedtatt 15.07.1982. Siden gjeldende kommuneplan har like formål som reguleringsplanen, viser vi her kun utsnitt av reguleringsplanen hentet fra kommunens kartløsning:




*Figur 1:Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for området i Arendal kommune.*

I gjeldende kommuneplan og vedtatt reguleringsplan finner vi at bryggen som Terjesen har kjøpt rettigheter til, markert med rød sirkel på kart, er inntegnet på plankartet.




*Figur 2: Utsnitt av reguleringsplanen for Helles originale plankart.*

Reguleringsplanen for Helle er gammel, men den er fortsatt gjeldende inntil ny plan foreligger. Vi viser her det originale plankartet der en tydelig ser at båtplassen er inntegnet:

I reguleringsplanens bestemmelser står det for Friområder H1- H12:

*I friområde kan det bare føres opp byggverk som har naturlig forbindelse med bruken av området.*

Bryggen er inntegnet innenfor formålet landbruksområdet jordbruk, merket G1.

I forhold til Arendal kommunes høringsforslag har vi følgende merknader som videre vil bli beskrevet og underbygget:

- Ny kommuneplan må opprettholde rettighet og mulighet for bryggeplass innenfor gnr. 44 bnr. 17 som inntegnet i eksisterende reguleringsplans plankart og som en rettighet som har fulgt eiendommen Helle 12.
- Ny kommuneplan må videreføre eksisterende reguleringsplans muligheter for byggeområde med byggegrense 4 m fra formålsgrensen.

Vi forstår at kommunen må finne et overordnet prinsipp for hvordan byggegrensene skal tegnes. Når de legges til boligenes fasadeliv så er det en rekke funksjoner som blir liggende utenfor byggegrensen, men fortsatt i 100 m beltet mot sjøen der § 1.8 i PBL er gjeldende. Det ser ut til at eksisterende reguleringsplan ikke er tatt med i vurderingen for plassering av byggegrenser, dette stiller vi et stort spørsmålstegn til. I høringsutkastets vedlegg 4 konsekvensutredning, alternative byggegrenser finner vi kun denne vurderingen for hele Neskilen:

*Området er i stor grad bebygget og privatisert der det er flatere partier med bebyggelse fra ulike tidsperioder. …. Langs Neskilen er byggegrensa trukket godt opp fra sjø for å ivareta strandsoneinteressene.*

Konsekvensutredningen sier ingenting om rettigheter i eksisterende reguleringsplaner som enkelt fjernes eller konkret om hvorfor disse endres.

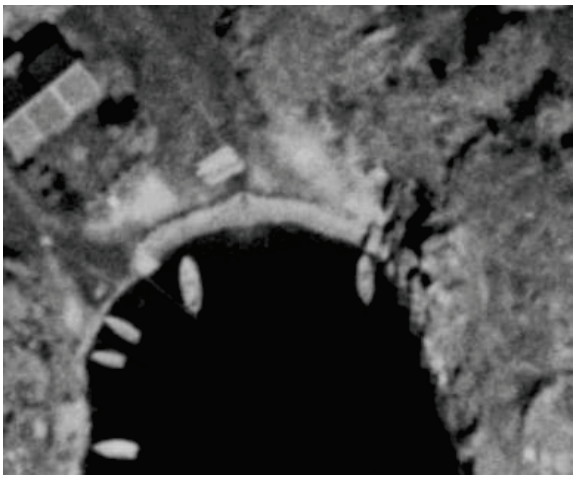
I Terjesens tilfelle reduseres byggeområdet rundt boligen vesentlig og dessverre er bryggen revet. Dermed vil hun miste muligheten for å få etablert en brygge knyttet til sin eiendom, slik gjeldende reguleringsplan har gitt forutsigbarhet for i flere 10-år. Og som hun har kjøpt som en tinglyst rettighet. I bestemmelsene til ny arealplan i kommunen står det at ny arealplan vil gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 2015, ved motstrid. Dette vil være en stor konsekvens for grunneier.

Vi vil hevde at eksisterende reguleringsplans byggeformål med plan- og bygningslovense avstandskrav må legges til grunn ved plassering av byggegrensene for eiendommen i området. Eiendommen ligger ikke i sjøkanten, men med friluftsområdet foran mot sjøen.

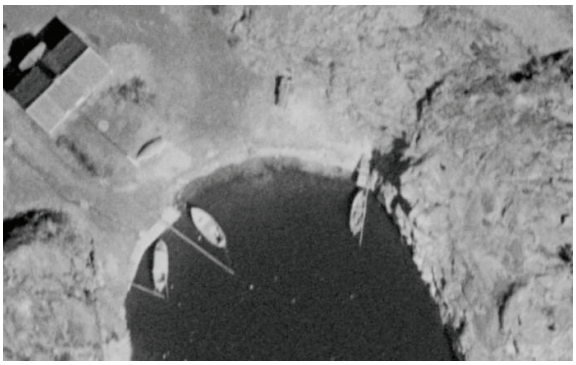
**Historisk situasjon**

Historisk ser vi at Hellebukta har hatt bosetning og båtplasser i flere 100 år. På slutten av 1800 tallet var det også skipsverft her på Helle. Vi mener derfor at en bryggeplass er en naturlig funksjon i bukta.

Av gamle flyfoto, som vist under, ser vi bebyggelse og båtplasser på eiendom 44/17. Vi ser at båtplassen det her er snakk om, først er vist på foto fra 1959 og siste flyfoto med brygga er fra 1993. Vi kan dermed bekrefte at det har vært en brygge på markert areal fra 50-tallet og til midt på 1990-tallet.



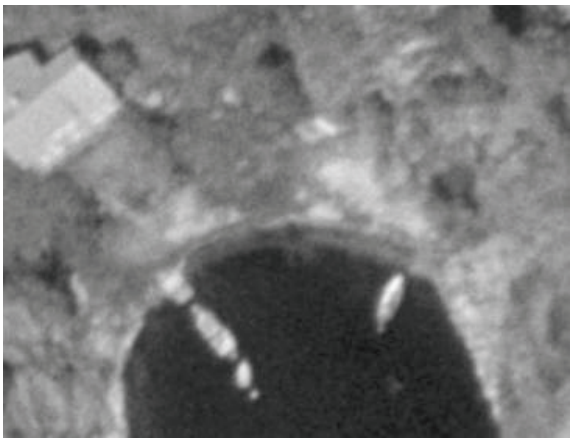
*Figur 3: Flyfoto fra 1959 viser bryggeplass helt øst i bukta, www.norgeibilder.no*



*Figur 4: Historisk flyfoto fra 1963 som klart viser bryggeplassen for eiendommen.*



*Figur 5: Flyfoto fra 1968 viser også brygga i enden av stranden.*



*Figur 6: Flyfoto fra 1975, www.norgeibilder.no*



*Figur 7: Flyfoto fra 1993 viser brygge på stedet, www.norgeibilder.no*



Som en ser av gjeldende reguleringsplan til venstre så ligger boligen til Terjesen innenfor byggeområde for bolig i gjeldende reguleringsplan Området utenfor er i planen avsatt til friluftsområde H3. Dette området, lokalt kjent som Øddefjell, benyttes av lokalbefolkningen som badeplass. Friluftsområdet er regulert inn med en arm opp til veien Helle. Eiendommen Helle 10, del av 44/17 er avsatt til landbruksformål, jordbruk.
Det er et gammelt gårdstun som ligger ut mot sjøen. Men arealet har mer karakter som privat hage enn dyrkbar mark.

*Figur 8: Større utsnitt av eksisterende reguleringsplan for Helle vedtatt 15.07.1982*

**Hensynet bak LNF formål og § 1.8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag**

Vi mener at kommunen ikke kan ta fra grunneiernes rett til bryggeplass i ny arealplan, og særlig ikke så lenge bryggeplassene ikke er i konflikt med hensikten bak LNF formålet og formålet med PBL § 1.8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Vi har derfor utredet situasjonen i forhold til gjeldende lovverk:

Plan- og bygningsloven (pbl), §1.8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

LNF formålet

Hensynet bak LNF-formålet er å bevare områder for primærnæringene, sikre naturverdier og tilrettelegge for friluftsliv. Formålet med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er å sikre nasjonale og regionale interesser i 100 – metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8.

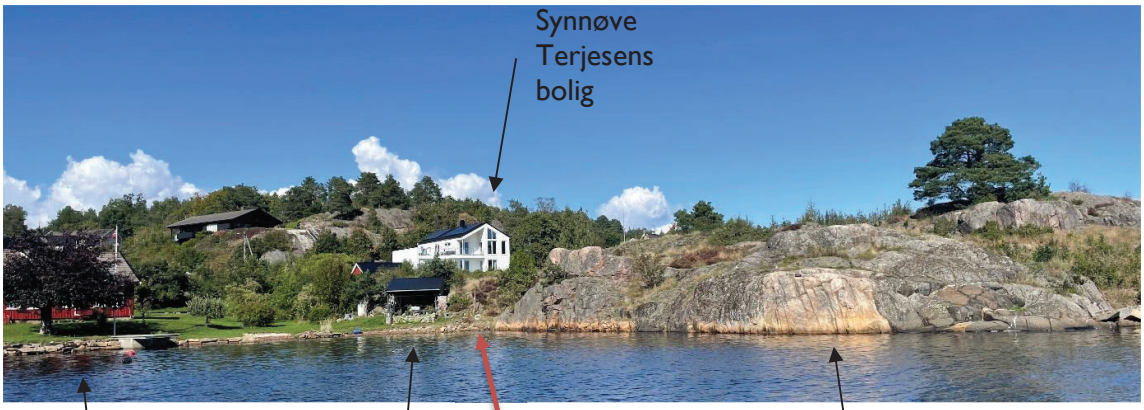
Hensynene bak §1.8 og LNF-formål er dermed i stor grad de samme og vi omtaler de ulike tema under.

<u>EKSISTERENDE BRUK AV AREALET OG ALLMENNHETENS TILGJENGELIGHET.</u>

Hellebukta består som nevnt av et privat areal rundt landbrukseiendommen Helle 10. Dette arealet ligger helt nede i sjøkanten på en gresskledd slette. Det er kun få år siden kommunen tillot oppført den sorte sommerstuen rett vest for bryggeplassen til Terjesen. Denne ligger delvis inn på friluftsområdet i gjeldende reguleringsplan.

Bryggeplassen som vist på gjeldende reguleringsplan ligger i overgangen mellom naboeiendommens private areal og Øddefjell med tilgjengelighet for allmennheten på et høyere nivå i terrenget. På denne måten gir bryggen en fin overgang og avstand mellom privat areal på gress sletten og allmennhetens areal på fjellet.

Bildet under viser situasjonen sett fra sjøen:




Rød bolig og sort sommerstue til nabo Gnr. 44 bnr. 17.

Terjesens bryggeplass

Øddefjell

Som vi ser av bildet tatt fra sjøen så ligger Øddefjell som en flott kolle godt egnet som et friluftsareal, slik den er regulert i gjeldende plan fra 1982. Kommunen har aldri innløst området og heller ikke sikret gangforbindelse fra veien og ut på området. Av bildet over ser vi at boligeiendommen innenfor 44/17 ligger med en helhetlig jevn gress-slette fra boligen, forbi sommerstuen og helt til den gamle bryggeplassen og fjellet.



Zoomer vi inn i bildet ser vi at skillet mellom den private hagen og fjellveggen er tydelig. Av det store bildet ser vi at den grønne sletta er tydelig privatisert. På denne måten danner også fjellveggen med sin høydeforskjell et skille mellom det private arealet og areal for allmennheten.

Den gamle bryggen var regulert inn i overgangen og enden av den grønne sletten og inn mot fjellveggen. Bryggen tok ikke areal fra allmennheten og vil ikke hindre bruk av Øddefjell som friluftsområde.  Dette ligger på et høyere nivå i terrenget.

På flyfoto under har vi markert atkomstvei til friluftsområde, som innregulert i eksisterende reguleringsplan. Denne, gule atkomsten er ikke sikret og opparbeidet av kommunen. Om det er aktuelt kan Terjesen gå i dialog med kommunen for å sikre atkomst til friluftsområdet for allmennheten.




FRILUFTSINTERESSER

Friluftsinteresser i området er knyttet til Øddefjell som beskrevet med badeplassene på fjellet og friluftsområdet videre helt bort til fylkesveien og område H2 i gjeldende reguleringsplan. Det er ingen helhetlig kyststi langs sjøen i området og Øddefjell mangler en god forbindelseslinje som ikke går over privat eiendom. Sjøområdet i Neskilen er avsatt til svært viktig friluftslivområde.

LANDBRUK

Naboeiendommen Helle 10 er en gammel landbrukseiendom. I dag er det en bolig på eiendommen. Boligen har kulturhistorisk verdi som SEFRAK registrert bygg, men etter det vi har fått vite drives det ingen landbruksvirksomhet på eller i tilknytning til eiendommen. G1 består ellers av store deler skogkledde arealer. Vi kan dermed ikke se at det finnes landbruksinteresser i området.

LANDSKAPS- OG NATUR VERDIER

Kollen Øddefjell er et sentralt landskapsmotiv i innseilingen til Eydehavn via Vestre Hellesund. Her ser en Øddefjell som et fondmotiv. Brygge og byggegrenser vil ikke berøre Øddefjell, men bevare det som friluftsområde slik gjeldende reguleringsplan viser. Brygga vil plasseres som tidligere, inne i kroken og i enden av den grønne sletta som omfattes av den private hagen ved Helle 10. Brygga vil ligge i skjul bak Øddefjell sett fra Vestre Hellesund.

Vi har også sjekket naturbase kart fra Miljødirektoratet og finner ikke særlige naturverdier i området. Hovedøkosystemer i norge har markert området som bebyggelse og samferdselsareal som grenser mot skog i vest. Landskapet er avsatt til Marine ås og fjellandskap. Øddefjell er registrert som potensielt tilgjengelig strandsone.

KULTURMILJØ

Det finnes en SEFRAK registrert bolig på Helle 10 og både bolig samt uthus på Helle 14 er SEFRAK registrert og meldepliktig ihht. Kulturminnelovens § 25. Det finnes også registrert et teknisk kulturminne innenfor eiendommen til Helle 14. Ellers finner vi ikke registrerte kulturminner i området som diskuteres. Vi ser også at det har vært skipsverft i bukten på Helle. Vi kan ikke se at byggegrenser eller bryggeplass vil påvirker kulturminnene ytterligere.

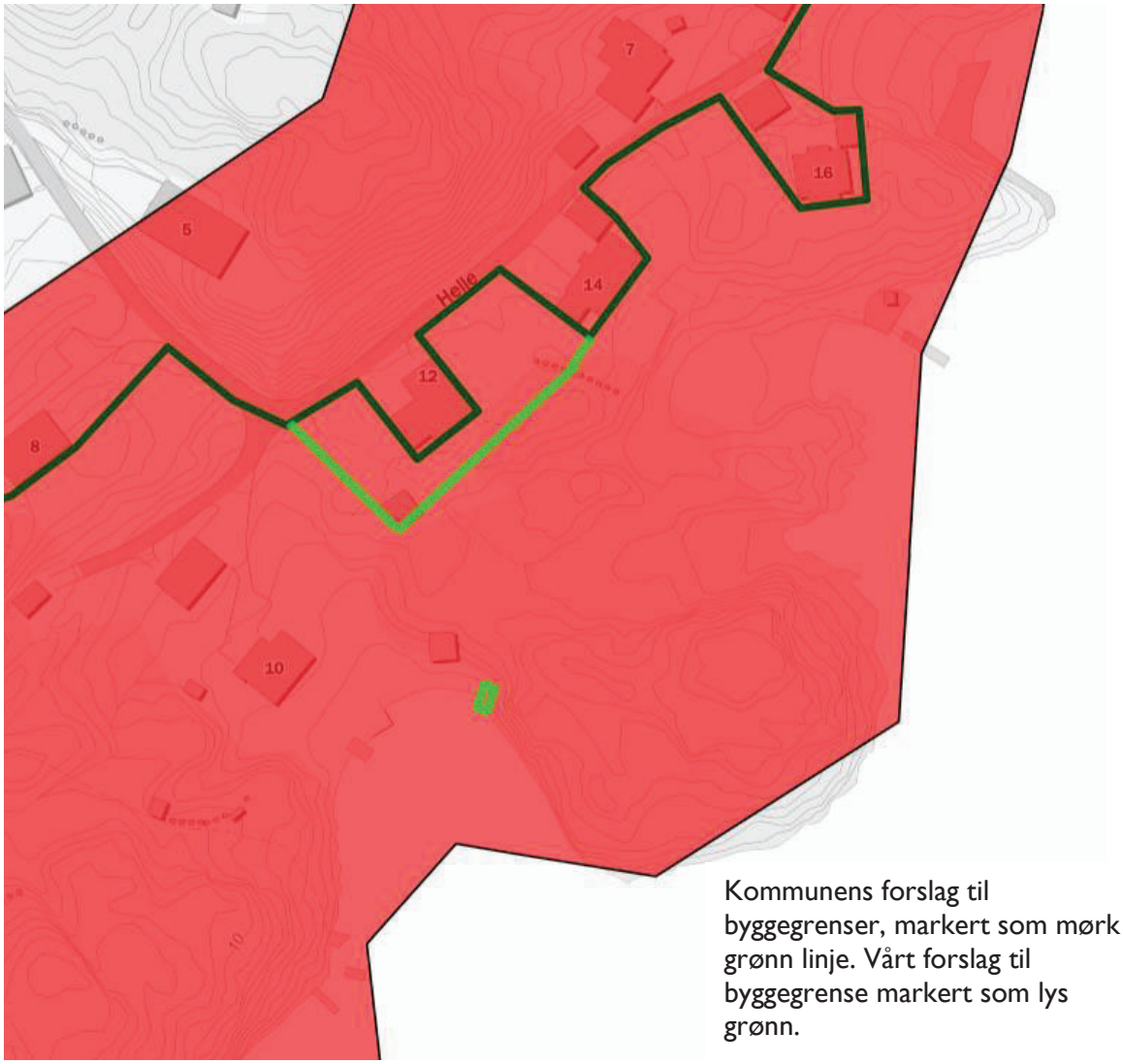
Vi kan ikke se at hensikten bak formålene og lovverket blir vesentlig tilsidesatt ved opprettholdelse av gjeldende reguleringsplans bryggeplass og byggeområde.

**Oppsummering med forslag til løsning**

Terjesen ønsker at revidert arealplan opprettholder muligheten for båtplass innenfor markert område på gnr. 44 bnr. 17 som inntegnet på eksisterende reguleringsplan. Denne bryggeplassen vil ligge utenfor allmennhetens tilgjengelige område og utenfor friluftsområde som er regulert i gjeldene reguleringsplan. Eksisterende areal har privat karakter og ligger i hagen til eiendommen 44 /17. Det finnes ikke naturverdier, kulturverdier eller landbruksverdier i området som blir forringet. Siden bryggen blir liggende innenfor privat område i LNF formålet med grense mot friluftsområdet, vil brygga ligge som et naturlig skille mellom offentlig og privat. Brygger og sjørettet aktivitet er en helt naturlig funksjon i Hellebukta som alltid har vært der.

Terjesen ønsker også at byggegrensene skal forholde seg til eksisterende byggeformåls avgrensning og den naturlige byggeavstand fra formåls og eiendomsgrenser på 4m. På hennes eiendom ligger friluftsområdet utenfor og skjermer mot sjøen med Øddefjell. Vi vil hevde at

det ikke har noen betydning for friluftsområdet om byggegrensen ligger i fasadelivet eller noen meter utenfor som her foreslås. Men til gjengjeld har det stor betydning for boligeiendommene og deres bruksverdi. Dette sikrer muligheten for små tiltak som å legge en treplatting utenfor sin bolig, sette opp en lekestue, redskapsbod eller lignende. Det bør også kunne opprettholdes gode bebyggbare boligtomter her øst i Arendal.




Kommunens forslag til byggegrenser, markert som mørk grønn linje. Vårt forslag til byggegrense markert som lys grønn.

*Figur 9: Høringsutkast til kommuneplanens arealdel sommer 2025 med forslag til byggegrenser.*

Utsnittet over viser vårt forslag til avgrensning med lys grønn farge. I metodebeskrivelsen som følger kommuneplanens arealdel står det at byggegrensen kan kombineres med bestemmelser til kommuneplanen som kan gi unntak fra byggegrensene og åpne opp for å tillate brygger naust og lignende. Vi mener dette må gjøres for Terjesens situasjon.

Med en slik utforming sikres nasjonale og regionale lovverk samtidig som at grunneiernes rettigheter opprettholdes og videreføres. Det viser at planverktøy som en reguleringsplan har en viss verdi og gir tillitt til et forutsigbart system.

Kommunen vil på denne måten gi forutsigbarhet og unngå unødvendige dispensasjonssøknader for alle mindre tiltak, større tiltak kan begrenses ved utforming og utnyttelsesgrad.

Med vennlig hilsen

Ingunn Hylen Thomassen

TRAFO arkitektur as
v/ Ingunn Hylen Thomassen
Sivilarkitekt MNAL

Grunneier Synnøve Terjesen

Synnøve A.G. Terjesen

Treindustrien

Til Arendal kommune

DERES REF.: 25/51 | VÅR REF.: Heidi Finstad | Oslo, 9. september 2025

# Innspill til kommuneplanens arealdel i Arendal

*Vi viser til planforslaget, som ligger på høring med frist 12. september.*

Treindustrien er bransjeorganisasjon for norske produsenter av byggematerialer i tre, slik som konstruksjons-virke, panel, kledning, terrassebord, limtre og elementer. Virksomhetene i Treindustrien er hjørnesteinsbedrifter i mange lokalsamfunn, og spiller en nøkkelrolle i den skog- og trebaserte verdikjeden. Her brukes fornybart norsk tømmer som råstoff i mange sammensatte produksjonslinjer, som i sin tur leverer bærekraftige og innovative løsninger til byggeprosjekt i hele Norge. Sidestrømmer fra treindustrien går til andre sektorer som prosess- og treforedlingsindustrien, men også til energiformål som bioenergi og fjernvarme.

Arendal har et viktig ansvar som planmyndighet, og gode beslutninger i planprosessen forutsetter et bredt og solid kunnskapsgrunnlag. Dette er spesielt viktig når nasjonale klima- og naturmål skal omsettes til håndfaste tiltak lokalt. I 2024 ble det hogd cirka 11 000 m3 tømmer i Arendal kommune. Rygene – Smith & Thommesen produserer tremasse på lokal sagflis, og sørger for både aktivitet og verdiskaping. Virksomheten sysselsetter 23 mennesker, og omsetter for om lag 250 millioner årlig. Med dette som utgangspunkt ønsker vi å spille inn følgende momenter til arbeidet med kommuneplanens arealdel:

- **Avskoging til utbyggingsformål må unngås**. Statlige planretningslinjer forteller at «fortetting og transformasjon skal vurderes og bør utnyttes». Videreutvikling, rehabilitering og påbygg av eksisterende bygningsmasse er en naturlig og nødvendig del av en planprosess som tar hensyn til klima og natur.

- **Gode skoler, barnehager og sykehjem er helt nødvendig i et bærekraftig lokalsamfunn,** og dette bør prioriteres også i stramme budsjetter. Manglende kapasitet begrenser nødvendig boligbygging, og gir også uforutsigbarhet som er til hinder for næringsutvikling.

- **Skogbruksfaglig kompetanse bør involveres, også fra næringen**. Skogforvaltning, stedsutvikling, og miljøtiltak henger sammen, og de beste løsningene forutsetter et bredt og solid kunnskapsgrunnlag. Se eget avsnitt om tilstanden i norsk skog og bærekraftig skogforvaltning.

## Bærekraftig skogforvaltning

Den økologiske tilstanden i norske skoger har vist en tydelig forbedring de siste årene. I *Norsk handlingsplan for naturmangfold* har Landbruksdirektoratet vurdert 13 ulike indikatorer, slik som forekomst av biologisk gammel skog, død ved og sjikting. Syv av indikatorene har hatt en positiv utvikling, og det antas at den gode utviklingen vil fortsette. (punkt 5.3.1) Dette er resultatet av strengere miljøkrav i skogbruket der de internasjonalt anerkjente sertifiseringsordningene PEFC og FSC har spilt en viktig rolle.

Næringslivets Hus
Middelthunsgt. 27, 0368 Oslo
Pb 5487 Majorstuen, 0305 Oslo

Telefon 976 02 543
heidi.finstad@treindustrien.no

Bankgiro 6003.06.74955
Organisasjonsnr. 980 308 952
www.treindustrien.no

PEFC
PEFC/03-44-03
Fremmer bærekraftig skogbruk
For mer info: www.pefc.org

Bedriftene i Treindustrien benytter trevirke som er miljøsertifisert gjennom PEFC og FSC. Det innebærer at skogen forvaltes i henhold til *PEFC Norsk Skogstandard* eller *FSC Standard for skogbruk i Norge*, og at hensyn til naturmangfold og friluftsliv ivaretas basert på gjeldende føringer i *Norsk handlingsplan for naturmangfold* og *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*.

Skogbruksfaglig kompetanse bør involveres i planprosessen, slik at lokale mål og tiltak i revidert kommuneplan er i tråd med statlige og regionale krav. Avgrensningene mellom plan- og bygningsloven, skogbrukslova, og sertifiseringsordningene må håndteres godt, da disse bestemmer hvilke virkemidler i kommuneplanen som kan og bør brukes til ulike formål. Næringen ønsker å spille på lag med kommunen, og vi erfarer at de beste tiltakene er de som bygger på et bredt og solid kunnskapsgrunnlag.

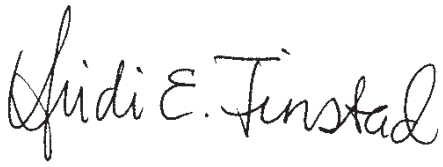
## God by- og stedsutvikling

Kommunen setter rammen for samfunnsutvikling i lokalsamfunnet, og opptrer i flere viktige roller. Planmyndigheten bestemmer hvilke områder som er åpne for videreutvikling, fortetting og transformasjon, ombygg og nybygg. Som byggeier og bestiller kan kommunen være ambisiøs og framtidsrettet pådriver for nytenkende byggeprosjekter som ivaretar klima og natur. Krav til PEFC- eller FSC-sertifisert trevirke er en naturlig del av dette, slik at byggematerialer hentes fra bærekraftig forvaltet skog.

Direktoratet for byggkvalitet understreker viktigheten av ombygg for å skaffe flere boliger. Direktør Per-Arne Horne forteller at "kommunene [kan] gi unntak fra byggtekniske krav ved tiltak på eksisterende bygg" takket være endring i plan- og bygningsloven i 2023. "Det avgjørende vil være om tiltaket forbedrer byggverket, [...] særlig sikkerhetsnivået". Kommuneplanen bør åpne for å justere begrensninger i eksisterende reguleringsplaner for å dra nytte av dette. Påbygg i høyden kan gi flere boliger raskt, og er både areal- og ressurseffektivt. Tiltaket kan også gi et økonomisk bidrag til andre tiltak som gir økt energieffektivitet (ny fasade) og sikrer universell utforming (heis). Dette lar flere leve gode liv i egne hjem, lavt nede på omsorgstrappa.

Videreutvikling, rehabilitering og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse er ofte mer hensiktsmessig enn nybygg og materialgjenvinning. Videre bør det settes klare mål for nødvendig boligbygging på en måte som samtidig ivaretar klima og natur. Jordvernet bør styrkes, slik at skogareal ikke blir omregulert til jordbruk som erstatning for tapt matjord.

Med vennlig hilsen
TREINDUSTRIEN



Heidi Finstad
Adm. direktør

Næringslivets Hus
Middelthunsgt. 27, 0368 Oslo
Pb 5487 Majorstuen, 0305 Oslo

Telefon 976 02 543
heidi.finstad@treindustrien.no

Bankgiro 6003.06.74955
Organisasjonsnr. 980 308 952
www.treindustrien.no

PEFC
PEFC/03-44-03
Fremmer bærekraftig skogbruk
For mer info: www.pefc.org

Vedlegg til uttalelse fra Tverdalsøy Velforening til kommuneplanens arealplan**.**

**Gjelder reguleringsplan for fritidsbebyggelse «Øytangen Syd» planID 19/6108.**

I den vedtatte samfunnsdelen av kommuneplanen fastsettes at:

*Ny fritidsbebyggelse skal ikke prioriteres og hytter skal ikke plasseres i urørt natur!*

I plankartet vedlagt kommunens høringsutspill for arealplanen er reguleringsplanarealet for «Øytangen Syd» merket som avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. Dette arealet består av 100% urørt natur uten tilknytning til annet bebygget areal.

Det må kunne forventes at samfunnsdelen og arealdelen av kommuneplanen er samstemte. Konsekvensen må bli at arealet «Øytangen Syd» omgjøres fra status «framtidig fritidsbebyggelse» til status LNF i kommuneplanens arealdel!

Det er en lengre historikk, med en omfattende dokumentasjon, å vise til i lokalsamfunnets motstand mot nedbyggingen av «Boteskau» til fritidsformål. Tverdalsøy Velforening og Bota Vel har fremmet synspunktene overfor kommunen og oppnådde at Arendal bystyre opphevet reguleringsplanen «Øytangen Syd» 13.12.23. Statsforvalter opprettholdt kommunens vedtak etter klage fra utbygger. (I ettertid har utbyggingsselskapet gått konkurs, og en del av utbyggingsarealet er kjøpt opp av andre som ønsker stans i utbyggingsplanene.)

Tverdalsøy velforening ber Arendal kommune benytte denne revisjonen av kommuneplanens arealdel, til å stoppe videre utbyggingsplaner for «Øytangen Syd».

Dette ville vise at kommunen ser sammenhengen med de gode formåla i kommuneplanens samfunnsdel og arealplanen. Det ville også vise at kommunen tar på alvor intensjonen om å forbedre, og i hvert fall ikke forverre, Arendal kommunes areal - og klimaregnskap!

For Tverdalsøy Velforening

Ole Peder Tverdal

**From:** "post@tyholmen.no" <post@tyholmen.no>
**Sent:** Fri, 12 Sep 2025 15:56:55 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill til kommuneplanens arealplan - "Geida", Geideholmen, Kolbjørnsvik, del av 307/1.
**Categories:** HKA

Att. Kommunplanutvalget.

Jeg har fått en henvendelse fra hovedeieren av Sameiet Gimle om det kunne være mulig å komme med et innspill vedr «Geida» i Kolbjørnsvik. Vi har vært i kontakt med Ulrik Kirkedam som har svært god og nøyaktig informasjon via branntakster om hva bygningsmassen og bryggeanlegg var der i 1795 og 1801. Pr i dag er det kun en større bygning der, men vi har også foto av en del av bebyggelsen som var der og godt kartgrunnlag som viser den tidligere bebyggelsen. To større bygninger har dessverre brent i nyere tid.

Vi innser at det er vanskelig å komme med et konkret innspill nå før fristen på hva man kunne gjøre med denne holmen som både kunne få tilbake noe av det historiske og også gi muligheter både for allmennheten og eier. Vi spiller likevel inn dette nå som en invitasjon til samarbeid ved neste justering av kommuneplanen. Det ville nok være nyttig å løfte dette opp på kommuneplannivå, slik at man fikk sett om man kunne lage et grunnlag som gjorde det mulig med videre arbeid med dette. Dersom kommunen ser noen som helst mulighet til å diskutere dette i denne runden, så gjør vi naturlig nok gjerne det.

Mvh

Sivilarkitekt MNAL Bjørn Barexstein
Tyholmen arkitektkontor as

**From:** "post@tyholmen.no" <post@tyholmen.no>
**Sent:** Fri, 12 Sep 2025 14:01:07 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill til kommuneplanens arealplan - vedr eiendommene Østre Tromøyvei 83 og 81. (204/42 og 204/85) - ( forspørsel om omgjøring til LNF spredt)
**Attachments:** Østre tromøyvei 81 og 83 - forslått som LNF-spredt.pdf, Østre Tromøyvei 81 og 85, sett fra sjøsiden..pdf

## Att. Kommuneplanutvalget

På vegne av min oppdragsgiver Trond Larsen, så er jeg bedt om å komme med et konstruktivt innspill vedr forslaget til kommuneplan som foreligger. Det er postivt at man forsøker å få innarbeidet begrepet spredtbebyggelse i LNF-område, men min oppdragsgiver ser at det ikke gjelder hans egen eiendom.

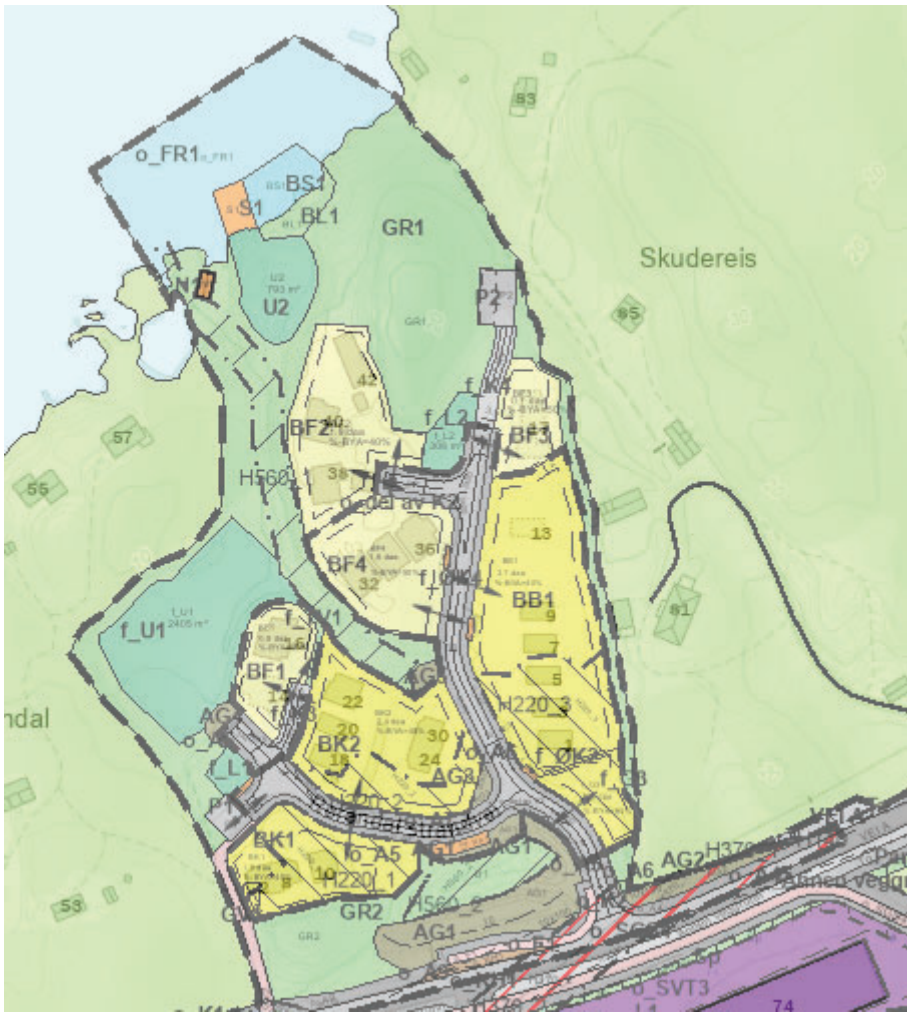
Bakgrunnen er at han har en eiendom med en mindre bygning Ø Tromøyvei 83 (204/42), som er fradelt fra familiens gårdbruk, Skudereis 204/9, Ø Tromøyvei 85. I tillegg så har foreldrene en egen boligeiendom som også er fradelt hovedbruket med adresse Østre Tromøyvei 81 (204/85). Nr 83 ligger nærmere sjøen enn 100 meter, mens nr 81 ligger godt utenfor 100 meters-sonen.

Pr i dag så er begge disse eiendommene markert som LNF-eiendommer, men det er lite eller ingenting ved dem som egentlig burde kvalifisere som at de er landsbrukseiendommer eller at de er viktige for friluftsliv eller at de er viktige naturområder. Det hadde vært mer formålstjenlig om disse kunne markeres for spredt bebyggelse i LNF-område med de reglene som gjelder her. Begge eiendommene er avhengig av adkomst via hovedgården, noe som er het greit, men man kan i prinsippet gjøre veldig lite med bebyggelsen her, spesielt nr 83, siden den ligger innenfor 100-meters beltet. Det er fremført offentlig vann og avløp til 83, og siden bygningen (opprinnelig en hytte) er svært liten ville det være svært ønskelig at man kunne utvide denne noe – enten fremdeles til fritidsformål, eller til som rent boligformål. Statusen «LNF-spredt» hjemler bruksendring. Hele vestsiden av eiendommen er nylig regulert og er i ferd med å bli utbygd som boligområde, så en funksjon som bolig for nr 83 ville være mer logisk enn fritidsformål

Vi har i tillegg et generelt spørsmål eller forslag, og det er at man må kunne lage en byggegrense i slike spredt bebyggelse LNF-områder. I så fall ville det vært svært ønskelig å få tegnet inn en byggelinje som hjemlet noe bebyggelse mot nord og nordøst der tomta tillater det. En slik utvidelse ville være betydelig mindre synlig enn flere av de nybygde husene i det tilgrensende boligområdet mot vest.

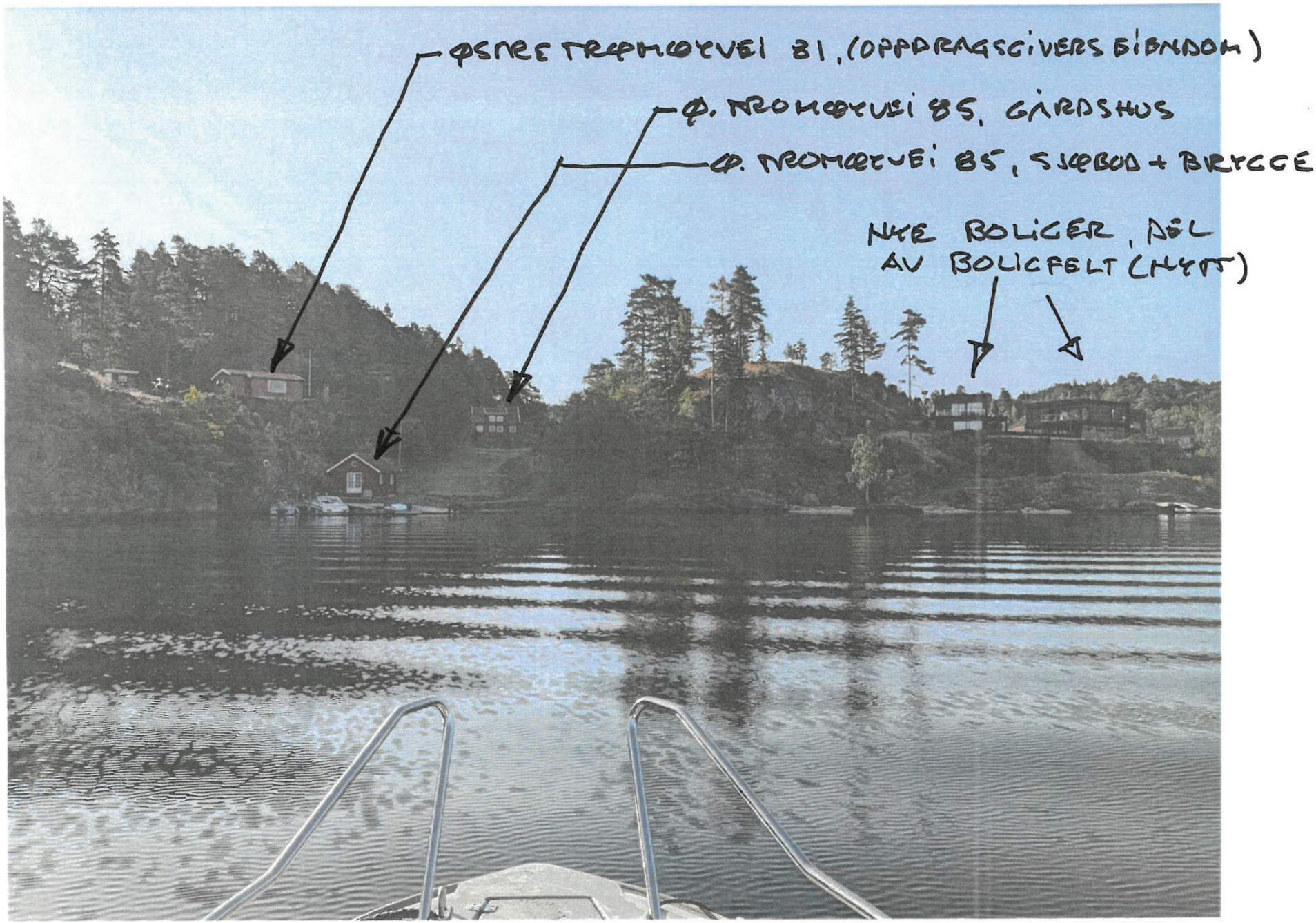
Mvh

Sivilarkitekt MNAL Bjørn Barexstein
Tyholmen arkitektkontor as


o_FR1
BS1
S1
BL1
GR1
Skudereis
U2
P2
BF2
BF3
H560_1
f_K2
BF4
BB1
f_U1
BF1
H220_3
BK2
AG3
f_ØK2
BK1
o_A5
AG1
H220_1
GR2
AG4
AG2
H370_1
o_SVT3
53
55
57
81
83
85
74



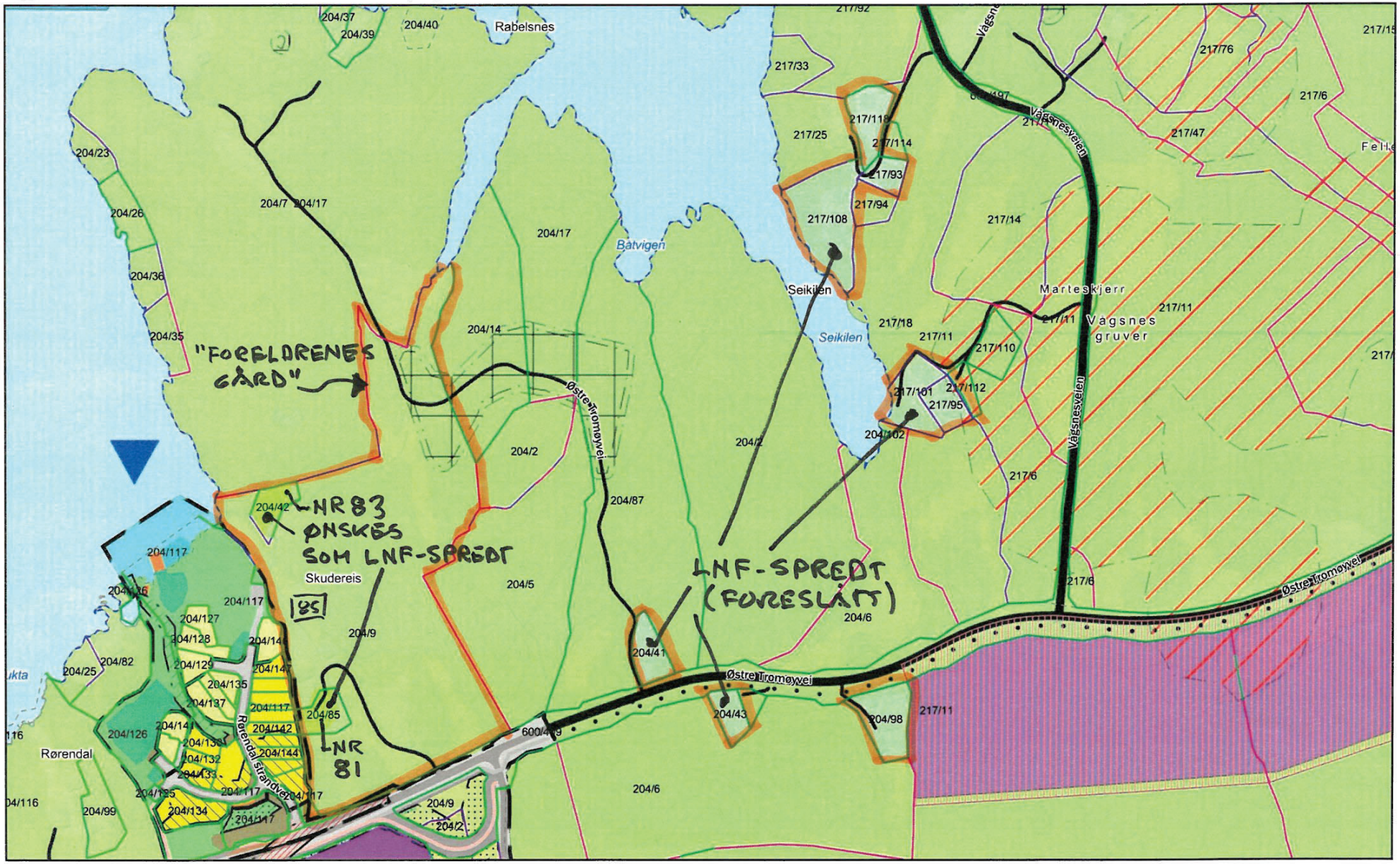

Nr 81 er min oppdragsgivers eiendom, nr 85 er den opprinnelige gårdsbygningen, og nr 81 er bolig for oppdragsgivers foreldre.  Over, så ser man de foreslåtte områdene for LNF-spredt i nærområdet i gjeldende forslag til kommuneplan..


ØSTRE TRØMØYVEI 81, (OPPDRAGSGIVERS BOLIGHUS)
Ø. TRØMØYVEI 85, GÅRDSHUS
Ø. TRØMØYVEI 85, SJØBOD + BRYGGE
NYE BOLIGER, DEL AV BOLIGFELT (HYTT)

# Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 12.09.2025 Omtrentlig målestokk: 1:4534 Koordinatsystem: UTM-32N






Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

**From:** "post@tyholmen.no" <post@tyholmen.no>
**Sent:** Fri, 12 Sep 2025 15:35:54 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill til kommuneplanens arealplan - innspill vedr Ytre Revesandvei 50, 206/83
**Attachments:** Ytre Revesandvei 50 - sammenlikning forslått byggegrense mot sjø og bebygd areal..pdf
**Categories:** HKA

# Kommuneplanutvalget:

Denne saken:
Rent konkret, så gjelder dette en liten del av linjen som beskriver byggegrensen foran bygningsmassen til Revesandveien 50. Bakgrunnen er en del av en byggesak som ennå ikke er ferdigbehandlet. Dvs den ble behandlet og godkjent av Arendal kommune, men deretter opphevet av statsforvalteren p g av manglende begrunnelse/info om tiltaket. Dette dreide seg om rivning av en nyere glassveranda og oppføring av en som var marginalt større. Dessverre var dette allerede bygd da Statsforvalteren behandlet en klage fra en perifer nabo, og da vedtaket ble opphevet, så ble endringen som allerede var utført å regne som ulovlig.

I stedet for å fortsette byggesaken ble det satt i gang en reguleringsendring for å hjemle blant annet dette tiltaket, men denne planprosessen er satt på vent p g av arbeidet med kommuneplanens arealdel, (byggegrensen mot sjø). Den foreslåtte byggegrensen som nå foreligger er slik som forventet, bortsett fra på et lite parti på vestsiden av hovedhuset. Da vi så forslaget, så var vi egentlig litt lettet siden det så ut som om tiltaket var hjemlet av den forslåtte byggegrensen. Streken som er lagt ut i høringsdokumentet er en fet grå strek, som tilsvarer ca 1,7 meter i virkeligheten, og den overlapper den nye versjonen av tilbygget i sin helhet. Den juridiske linjen går etter det jeg skjlnner imidlertid i midten av denne tykke streken, og da så vi at bygegrensen bare nesten hjemlet denne ubehandlede byggesaken. Vi har nå hatt landmåler for å kontrollere dette, og ser at det skiller ca 0,8 meter i en lengde av drøye 5 meter, totalt ca 4,4 m2 bebygd areal.

I et overordnet perspektiv, så vil en justering av linjen på ca 0,8 meter være helt ubetydelig. Her er det foreliggende forslaget, med vår anmodning om justering påtegnet med rødt:




*Nr 50 er eiendommen dette gjelder*

Før og etter bilder av det som er situasjonen. Vi er klar over at dette ikke er en byggesaksbehandling, men viser dette for å forklare at en slik justering er en mindre detalj som har ingen betydning i en større sammenheng. Skulle man sagt noe i forhold hvordan dette oppleves fra sjøsiden så er situasjonen slik at man senker innenivået slik at gesimsen på tilbygget kommer ca 35 cm lavere, dvs et nedtonet volum. I tillegg så blir mer av den opprinnelige vestgavlen på det gamle huset synlig, noe Fylkeskommunens seksjon for kulturvern mener er en god ide..





*Slik er det bygd, innenivået er senket to trinn, ca 35 cm, og gesimsen er tilsvarende lavere. Slik var det (gammelt bilde)*

Fylkeskommunens seksjon for kulturvern har anbefalt endringen da den mer synliggjør det opprinnelige huset. Den tidligere glassveranden var ikke bra tilpasset huset, og ville trolig ikke blitt godkjent i dag.

Konklusjon:

Vi håper at kommunen kan ta seg tid til å se på dette. Kanskje synes det som en uviktig detalj i den store sammenheng, og det stemmer. Det er imidlertid svært viktig for den det gjelder, eieren av huset, Ove Trøen. Det ville være svært ugunstig rent samfunnsnyttig om man måtte fjerne et tilbygg som er anbefalt av Fylkeskulturetaten i et eldre strøk, som til og med ser mer underordnet ut fra sjøsiden enn det opprinnelige tilbygget, og erstatte det med noe som ikke er tilpasset til huset og som samtidig er noe mer synlig fra sjøsiden.

Ta gjerne direkte kontakt om noe er uklart, eller om dere ønsker å diskutere dette.

Mvh

Sivilarkitekt MNAL Bjørn Barexstein
Tyholmen arkitektkontor as

PS. (Ekstra)
Jeg har skrevet et generelt innspill til kommuneplanens arealdel vedr byggegrenser mot sjø som er sendt inn som et eget innspill. Den gir en del bakgrunnsinfo for denne forespørselen. Her er det som er sendt inn i egen sak:

## *Punkt 3 – byggegrense mot sjø:*

**B. Byggegrense mot sjø** *(§ 11-9, nr. 5 og 6)*

- Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart.
- Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn vesentlig reparasjon av lovlig oppførte tiltak.

*Dette er et virkelig nyttig tiltak som vil gjelde tusenvis av helt vanlige boliger, som til og med kan være i tredje eller fjerde rekke mot sjøen.*

***NB!** MEN – byggegrensen er satt generelt satt helt i kanten av taket slik kartet viser bebyggelsen. Dette forutsetter at kartet faktisk er helt riktig. Det skal vise takutstikket, men vi har eksempler der vi har hatt landmåler ute på stedet og hvor selv vegglivet går utenfor det som skal være takkanten. Dette har sikker med måten kart lages på – via flyfoto, og i hvert fall tidligere en menneskelig plotting av takkanten/gesimsen. Her vil det kunne være avvik på grunn av måten kartet er laget på eller kanskje fordi*

*flyfotoene ikke viser husene direkte ovenfra, men med en liten skrå. Jeg er ikke kartograf, og vet heller ikke om «karttolkning» og omgjøring av flyfoto til kart forgår maskinelt. Faktum er at det faktisk er avvik på dette, og det synes ikke rasjonelt å skulle sette linjen slik at en del hus blir marginalt ulovlige. Man kan trygt sette linjen f eks 0,5 meter utenfor huskroppen, da man uansett ikke kan lage noen selvstendige tilbygg på en halv meter.*

***NB2!*** *Vi oppfatter også at kartet som «folk flest» ser i kommuneplanforslaget ikke gir mulighet til å vurdere denne problemstillingen. Dersom man skulle se på hva denne grå stiplede linjen «tangerer», så gir jo streken i seg selv mer enn nok romslighet, men i realiteten er det vel midtlinjen av denne streken som er den juridisk gyldige linjen?*

Arendal

# Kartutsnitt




0 2 4 m

Målestokk 1: 100

27.08.2025

## Tegnforklaring

Eiendom oversikt

Eiendomsgrense

Eiendomsident

Eiendom detaljert

ADRESSE

Adressepunkt Matrikkel

BYGG

FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatelse | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk

TEIGGRENSEPUNKT

51 - Offentlig godkjent grensemerke

52 - Bolt

53 - Kors

TEIGGRENSE

Unøyaktig - >= 500 cm

Mindre - lite nøyaktig - 200 - 499 cm

Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm

Middels nøyaktig - 11 - 30 cm

Nøyaktig - <= 10 cm

TEIG

Kommuneplan på høring (2025)

KpSamferdselPunkt

Kollektivknutepunkt (tunnel) F

Kollektivknutepunkt F

Kollektivknutepunkt (tunnel) N

Kollektivknutepunkt (bru) F

Kollektivknutepunkt N

Kollektivknutepunkt (bru) N

Vegkryss (tunnel) F

Vegkryss F

Vegkryss (tunnel) N

Vegkryss (bru) F

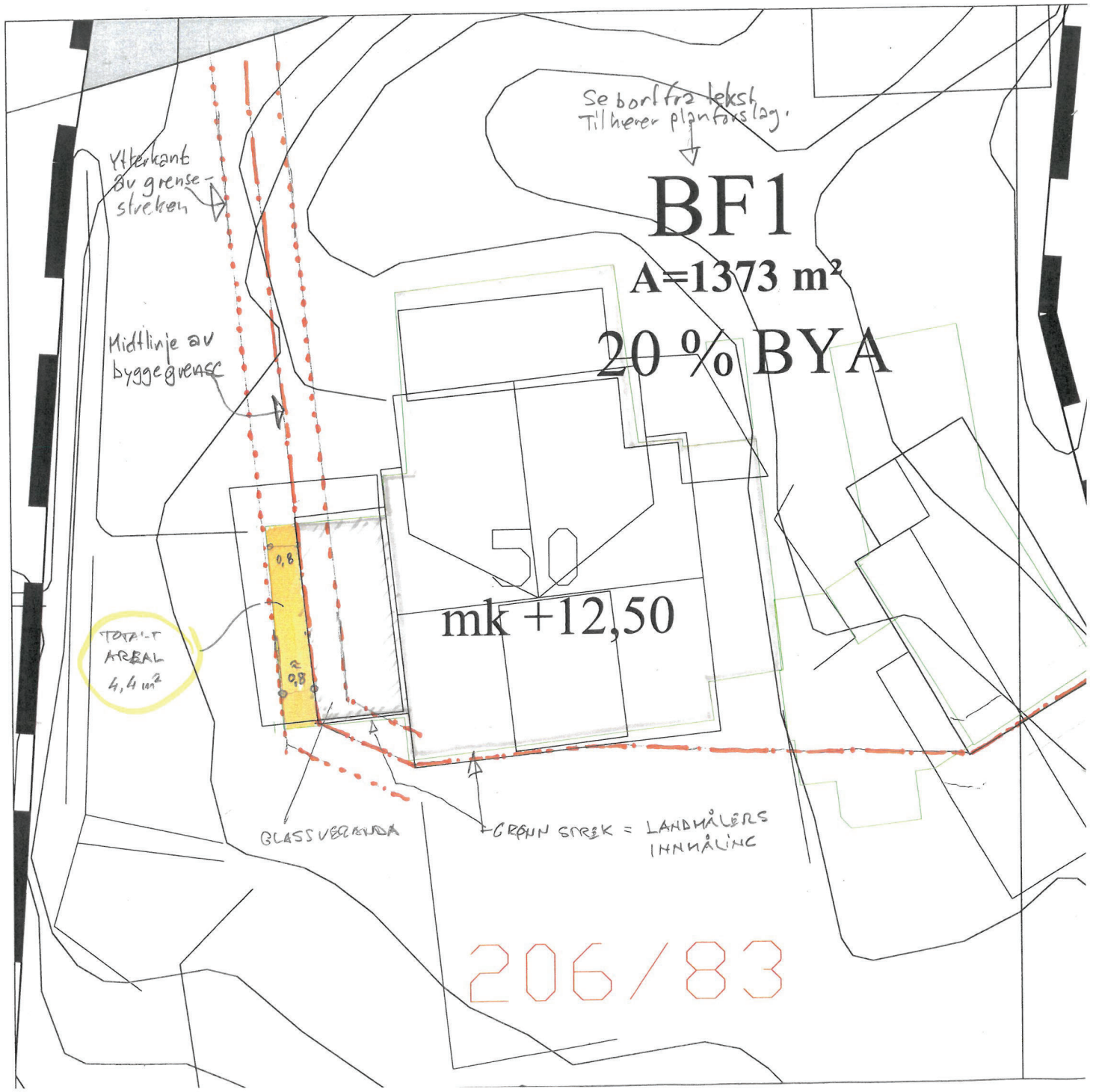
Vegkryss N

Vegkryss (bru) N

Ikke fullstendig klassifisert

KpSamferdselLinje

Adkomstveg N


Se bort fra tekst
Tilhører planforslag.
BF1
A=1373 m²
20 % BYA
Ytterkant av grense-streken
Midtlinje av byggegrense
50
mk +12,50
0,8
≈ 0,8
TOTALT ARBEAL 4,4 m²
GLASSVERANDA
GRØNN STREK = LANDMÅLERS INNMÅLING
206/83

**From:** "post@tyholmen.no" <post@tyholmen.no>
**Sent:** Fri, 12 Sep 2025 14:05:23 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill til kommuneplanens arealplan - generelle kommentarer

## Til kommuneplanutvalget:

Generelt:
Aller først så vil jeg takke for det gode arbeidet som er nedlagt, og at man vurderer endringer som spesielt vil gjøre det lettere for eiere av eksisterende bebygde eiendommer å enten utbedre og endre bygningsmassen sin, og også utvikle den videre med moderat fortetting der det er mulig.

Arendal har dessverre både et rykte på seg for å være en «vanskelig» kommune å forholde seg til når det gjelder bygging. Dette gjelder både for privatfolk og utbyggere – store eller små, og for oss arkitekter/planleggere. Dette er dessverre ikke bare et inntrykk. Det er en realitet som vi merker jevnlig. Arendal hadde sist gang jeg leste statistikken den fjerde strengeste dispensasjonspraksisen i Norge – noe som synes unødvendig. Det kan være at det er Arendal kommune som vurderer lovverket riktig og at tilnærmet alle de 370 andre kommune som er mer «slepphendt» enn oss tar feil, men den diskusjonen lar jeg ligge. Et faktum er at Arendal jevnlig mister potensielle innflyttere og dermed skatteinntekt, som gir opp etter å ha undersøkt mulighetene for å utvikle en eiendom. Oftest er dette i sammenheng med at man har fått en jobb i området, og da havner folk i nabokommunene – Tvedestrand fordi det er blitt bedre vei dit, og fordi det er rimeligere, og Grimstad fordi man har en mer vilje til å gi innflyttere «det de ønsker». Froland øker befolkningene fordi de oppleves enklere å forholde seg til og fordi prisene er lavere enn i Arendal generelt sett.

Planverket i Norge er laget slik at man i størst mulig grad skal planlegge og styre den bygde utviklingen i Norge, I så måte er dette planforslaget et veldig bra skritt i retningen at man tar hensyn til den bebyggelsen som er her, og de mulighetene som dette gir, Les: byggegrense mot sjø, spredt bebyggelse i LNF, og mulighet til å bygge inntil tre enheter uten reguleringsplan i byggeområder uten reguleringsplan. Plankravet avskaffes også for sentrumsområdet i visse tilfeller ved boligbygging.

Her er mine kommenterer og forslag til forbedringer på et generelt nivå til forslaget til arealdelen til kommuneplanen. (kommer med noen spesifikke forslag til enkeltsaker i egne innspill). Dette er tatt kronologisk i forhold til forslaget til bestemmelser og ikke i forhold til viktighet:

## Punkt 1 – Unntak fra plankrav i hensynsone 570_2:

**E.** Før det kan skje tiltak som nevnt i pbl § 20-1, bokstav e) (riving), i område underlagt hensynssone H570_2, stilles krav om reguleringsplan dersom tiltaket medfører rivning av byggverk oppført før 1945.

3

Dette er en forenkling i forhold til dagens bestemmelse som hadde et plankrav til og med dersom man skulle rive en garasje fra 1980-tallet som kunne være visuelt sett ødeleggende for bygningsmiljøet. Jeg

mener likevel at man burde heller skrive år 1900 eller 1910, som en grense for hva man kan rive. Alternativt kunne man føye til en tekst om at det kan gis tillatelse til rivning av bebyggelse bygd mellom 1900 og 1945 utfra en konkret vurdering. Noen hus eller miljøer fra denne perioden kan være viktige, mens andre ikke er det. Selv en mindre reguleringsplan koster fort opp mot en halv million å få laget og behandlet (min 262.000 til kommunen). Dette fører til at en del mindre fortettingsprosjekter ikke kommer til utførelse. Selv om dette bare gjelder «mindre prosjekter» der man ikke har økonomi til en planprosess, så vil faktisk «mange bekker små lager en stor å». En moderat fortetting på et slikt nivå at privatpersoner eller mindre utbyggere kan stå for dette kan spare naturområder fora å bli utbygd.

## Punkt 2 – Spørsmål om hva dette fører til i hensynssoner?

**2. UTBYGGINGSVOLUM / GRAD AV UTNYTTING** *pbl § 11-9 nr. 5*

I uregulerte områder og i regulerte områder der reguleringsplaner mangler utnyttelsesgrad, eller planen ikke har fastsatt utnyttelsesgrad i form av «grad av utnytting» etter PBL av 1985 eller 2008, gjelder en BYA på 30 %.

- Dette gjelder ikke i områder underlagt hensynssone H570_1.
- Dette gjelder ikke i følgende regulerte områder, spesialområde bevaring:
  - Holmesund, planid 3732r1
  - Narestø – Flostaområde, planid 3226r1
  - Buøya, planid 2922r1
  - Brekka / Lia / Bjelland, planid 2813r1
  - Rægevik – Revesand, planid 2310r1
  - Guldsmedenga – Kolbjørnsvik – Gimle, planid 09062012-9
  - Vrengen, planid 1609r2
  - Strømsbuveien, Høyveien sør og Skibberheia, planid 2013r3
  - Tyholmen, planid 2014r15
- For fritidsbolig gjelder i tillegg en maks BRA på 150 m2

Hva betyr dette i praksis for hensynssonene for bevaring, nevnt i denne listen? Den planlagte byggegrensen vil kunne gi mulighet til forbedring av en del eiendommer og gjøre dem mer egnet for fast beboelse og for familier som krever noe mer plass. Det er også en fordel for bygningsvernet at man kan plassere tilbygg med f eks vaskerom, gang og bad på baksiden av hus, selg
v om det er mindre enn 100 meter til sjøen. Vil denne utnyttelsesgraden på 30% ha noen betydning her? Jeg skjønner jo prinsippet om at ikke alle eiendommer i H570 kan bebygges 30%, da det ofte kunne bli ødeleggende, men vil dette kunne hindre intensjonen med at man kan bygge på bak byggegrensen?

## Punkt 3 – byggegrense mot sjø:

## B. Byggegrense mot sjø *(§ 11-9, nr. 5 og 6)*

- Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart.
- Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn vesentlig reparasjon av lovlig oppførte tiltak.

Dette er et virkelig nyttig tiltak som vil gjelde tusenvis av helt vanlige boliger, som til og med kan være i tredje eller fjerde rekke mot sjøen.

**NB!** MEN – byggegrensen er satt generelt satt helt i kanten av taket slik kartet viser bebyggelsen. Dette forutsetter at kartet faktisk er helt riktig. Det skal vise takutstikket, men vi har eksempler der vi har hatt landmåler ute på stedet og hvor selv vegglivet går utenfor det som skal være takkanten. Dette har sikker med måten kart lages på – via flyfoto, og i hvert fall tidligere en menneskelig plotting av takkanten/gesimsen. Her vil det kunne være avvik på grunn av måten kartet er laget på eller kanskje fordi flyfotoene ikke viser husene direkte ovenfra, men med en liten skrå. Jeg er ikke kartograf, og vet heller ikke om «karttolkning» og omgjøring av flyfoto til kart forgår maskinelt. Faktum er at det faktisk er avvik på dette, og det synes ikke rasjonelt å skulle sette linjen slik at en del hus blir marginalt ulovlige. Man kan trygt sette linjen f eks 0,5 meter utenfor huskroppen, da man uansett ikke kan lage noen selvstendige tilbygg på en halv meter.

**NB2!** Vi oppfatter også at kartet som «folk flest» ser i kommuneplanforslaget ikke gir mulighet til å vurdere denne problemstillingen. Dersom man skulle se på hva denne grå stiplede linjen «tangerer», så gir jo streken i seg selv mer enn nok romslighet, men i realiteten er det vel midtlinjen av denne streken som er den juridisk gyldige linjen?

Ekstra: Pr i dag så må man betale et dispensasjonsgebyr på kr 18.700 dersom en omsøkt vannledning eller avløpsledning ligger nærmere sjøen enn 100 meter i regulerte områder, eller nærmere sjøen enn det byggegrensene viser. Dette er høyst urimelig, og kanskje man kunne

## Punkt 4 – parkering i gangsone rundt sentrum (sone 2)

**6.4.4 Felles retningslinjer sone 2-4**

- Boligbygg med 10 boenheter eller mer skal parkering primært skje samlet innomhus, i fjell og/eller under bakkeplan, med unntak for gjesteparkering og HC-plasser

9

- Ut mot offentlig veg, gate, torg/byrom skal det ikke tillates parkeringsanlegg i bygningenes 1. etasje.
- Gjesteparkeringsplasser skal være plassert synlig skiltet og merket.
- I parkeringsanlegg skal minst 5 % av plassene være HC-parkering med plassering tilgjengelig og i maks avstand til hovedinngang/heis etc. på om lag 20 m.
- Parkeringsplassene for personer med nedsatt bevegelsesevne bør fordeles mellom parkeringskjeller og gateplan for å sikre et godt tilbud til ulike grupper av personer med nedsatt bevegelsesevne og biler med ekstra stor høyde.

Vedr punktet om at det ikke skal tillates parkering i bygningenes 1 etg ut mot offentlig vei, så skjønner jeg poenget. Det er imidlertid altfor rigid. Noen ganger kan det være en stor fordel om man kan benytte et ubenyttet uthus eller annen bibygning til å bli kvitt en bil fra gatebildet. Dette området (nr 2) er svært variert, og det finnes også ubenyttet bygningsmasse som kanskje med fordel kan benyttes til et slikt formål. En slik bestemmelse vil lunne hindre en fornuftig bruk av slik bebyggelse, og kreve dispensasjon fra regelen – noe Arendal kommune generelt sett ikke gir…(?).

## Punkt 5 – spredt utbygging i LNF-områder (eksisterende).

**1.2. AREALER FOR SPREDT UTBYGGING**

**A - Arealer for spredt utbygging**

- For områder avsatt til LNF-spredt (eksisterende) tillates ikke etablering eller fradeling av/til nye boenheter. Bruksendring til maksimalt 3 boenheter tillates.
- Påbygg/tilbygg /garasjer og uthus (inkluderer også terrasser) tillates så lenge det er innenfor en utnyttelsesgrad på maks 30% bebygd areal. Det settes likevel et øvre tak på 350 m2 BYA for eiendommer med lavere utnyttelse. For eiendommer som allerede har utnyttelse utover 350m2 BYA tillates maksimalt ytterligere 100m2 økning i BYA.
- Kommuneplanens bestemmelser om estetikk, natur, landskap og grønnstruktur skal følges

Dette vil kunne blir en stor fordel for mange som i dag følger seg «helt låst» uten muligheter for justering av bygningsmassen sin, men det hjelper egentlig ikke for de eiendommene i sn slik sone som ligger nærmere sjøen enn 100 meter. Man går da ned fra 2 dispensasjoner til kun en dispensasjon dersom selve bygningen man ønsker å gjøre noe med ligger mindre enn 100 meter fra sjøen. Vi foreslår at man kan kombinere byggegrense mot sjø med formålet «spredt utbygging i LNF», for å kunne gi disse sonene noen praktisk verdi der de er plassert mindre enn 100 meter fra sjøen. Videre så ser vi at man vel har

valgt å ta med hele eiendommer under dette formålet. Vi stiller spørsmål om hvorfor det er gjort slik. Det utelukker nok mange noe større eiendommer som også har «vanlig boligbebyggelse». Kunne man ikke markere det som er en logisk del av en større eiendom der bygningsassen befinner seg?

## Punkt 6 – Infrastruktursone . 410 52

### 2.1. INFRASTRUKTURSONE – H410_1 OG H410_50 TIL _53

Formålet med hensynssonen i kommuneplanen er å begrense trafikkøkningen før det er gjort tiltak for å bedre trafikksikkerheten og å redusere ulemper for bomiljøet langs veien. Deler av området er også avsatt med hensynssone bevaring og vegløsning må avstemmes opp mot dette hensyn.

Innen sone 410-52, så ligger veiene Granveien og Alf Dannevigsvei slik til at man kun ved enkel skilting kan sørge for at de ikke belaster Vikaveien. På denne måten kan man uten regulering hjemle en god del reguleringsarbeid. Området har generelt sett store tomter, med en del hus fra etterkrigstiden som begynner å bli i dårlig stand. Dette er tiden for å gi mulighet for en moderat fortetting. Man har sett på dette området i snart ti år nå, og det er i gang planarbeid vedr veinettet, men uavhengig av dette burde området tas ut av infrastruktursonen. Venter man for lenge, så vil potensialet for fortetting være borte fordi folk i mellomtiden har kjøpt hus, pusset dem opp og utviklet dem slik at det ikke vil være økonomi og mulighet å se på fortetting som innebærer rivning.

Konklusjon:
Vi takker for å få anledning til på komme med innspill denne viktige endringen av kommuneplanens arealdel. Her er det interessante og viktige endringer som kan bety mye for mange. Håper dere vil se konkret på disse forslagene, og ta gjerne kontakt om noe var uklart eller om dere vil diskutere dette.

Med vennlig hilsen

Sivilarkitekt MNAL Bjørn Barexstein
Tyholmen arkitektkontor as

# Innspill til kommuneplanens arealdel – Skarpnestangen 11 (Gnr 431, Bnr 85)

Til: Arendal kommune, planavdelingen

Fra: Uldal Holding AS, ved Sigurd Bergersen Uldal

Dato: 04.08.2025

## Bakgrunn

Uldal Holding AS eier eiendommen Skarpnestangen 11 (gnr. 431, bnr. 85), som i dag er avatt til næringsformål (kontor/industri). Det er ønskelig å benytte eiendommen til en kombinasjon av kontorlokaler og privat bolig.

## Begrunnelse

Uldal Holding AS driver betydelig næringsvirksomhet på Skarpnes, og eier flere større næringseiendommer i området. Muligheten til å samlokalisere selskapets hovedkontor og privat bolig i umiddelbar nærhet til disse eiendommene, vil gi effektivitetsgevinster, forenkle daglig drift og styrke grunnlaget for videre utvikling av eksisterende virksomhet.

Eiendommen ligger som nærmeste nabo til et allerede etablert boligområde, og byggets arkitektoniske utforming gir inntrykk av at det allerede fremstår som en bolig både i skala og uttrykk.

Byggets interne infrastruktur og planløsning gjør at det egner seg svært godt for kombinasjonsbruk, og en slik endring vil være i tråd med overordnede kommunale målsettinger om fleksibel arealdisponering, bærekraftig utvikling og lokal verdiskaping for lokale gründere og bedrifter.

En endring av arealformål vil ikke medføre behov for økt kapasitet for vann og avløp eller på strømnett. Det vil heller ikke medføre noen ulemper for naboer, da det er forventet at endret formål vil kunne bidra til å redusere støy og trafikk i nærområdet.

## Anmodning

På bakgrunn av dette ber vi om at Skarpnestangen 11 får endret arealformål til kombinert formål (bolig/næring) i kommuneplanens arealdel. En slik endring vil gi bedre langsiktig utnyttelse av eiendommen og samtidig styrke det lokale næringsgrunnlaget. Vi stiller oss gjerne til disposisjon for å utdype eiendommens potensial i dialog med planavdelingen.

Med vennlig hilsen,

Sigurd Bergersen Uldal
905 76 051 / Sigurd.uldal@gmail.com

**From:** "Arne Eivinds privat" <arneeivind@gmail.com>
**Sent:** Wed, 20 Aug 2025 06:36:28 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill kommuneplanens arealdel
**Categories:** EOR

Til Arendal kommune – planavdelingen

Merket: Innspill kommuneplanens arealdel

Jeg viser til kommuneplanens arealdel 2025–2035 som nå er ute til høring, og ønsker med dette å fremme innspill knyttet til min eiendom:

- Gnr./Bnr.: 305/1108 og 305/1107
- Adresse: Vesterveien 173
- Regulering: Området er i dag regulert til næringsformål

## Bakgrunn

Eiendommen min ble i tidligere reguleringsplan lagt ut til næring. I 2015 ble det imidlertid innført en begrensning i kommuneplanens bestemmelser, punkt 7, som fastslår at det ikke tillates nyetablering eller utvidelse av forretningsareal innenfor det tilgrensende næringsområdet (N2). Denne begrensningen har i praksis medført at min næringstomt ikke kan bebygges, til tross for at den er regulert til nettopp næringsformål,

## Problemstilling

Begrensningen innebærer at en regulert næringseiendom ikke kan tas i bruk slik reguleringsformålet tilsier. Dette oppleves urimelig og lite i tråd med kommunens overordnede målsettinger om:

- effektiv arealutnyttelse,
- styrking av næringsarealer og arbeidsplasser,
- fortetting og gjenbruk av eksisterende næringsområder,
- og bærekraftig byutvikling.

## Forslag til endring

Jeg ber om at bestemmelsen justeres slik at min eiendom på Vesterveien 173 igjen kan bebygges og tas i bruk til næringsformål, i samsvar med reguleringsstatus. Eventuelle avgrensninger eller presiseringer bør etter mitt syn knyttes til konkrete areal- eller trafikkmessige hensyn, og ikke generelt hindre nyetablering på allerede regulerte næringstomter.

**Avslutning**

Jeg ber derfor om at innspillet vurderes i forbindelse med revisjonen av kommuneplanens arealdel, og at bestemmelsen som rammer eiendommen min blir endret slik at tomten kan benyttes til næringsformål.

Med vennlig hilsen

Woxholt Eiendom as

V / Arne Andersen

Eier av gnr. 305 bnr. 1108 / 1107 +

Vesterveien 173, 4817 His.

Sent from my phone
Regards Arne Eivind Andersen
+4741502160

**From:** "Østre Tromøy Vel" <ostretromoyvel@gmail.com>
**Sent:** Fri, 19 Sep 2025 15:01:50 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Subject:** Innspill til kommuneplanens arealplan
**Categories:** KS

Østre Tromøy Vel har gjennomgått forslag til kommuneplanens arealdel. Det har vært fokusert på alternativ byggegrense langs sjø og LNF Spredt.

Østre Tromøy Vel stiller seg bak forslaget til alternative byggrense langs sjø og mener kommunen har gjort et solid og grundig arbeid med dette.

Østre Tromøy Vel har gjennomgått dokumentet 'LNF – Spredt boligbebyggelse' og stiller seg i hovedsak enig i de foreslåtte endringene. MEN Østre Tromøy er allerede et etablert lokalsamfunn med aktivt nærmiljø, frivillighet og sosial infrastruktur. Dette gjør området godt egnet for å inngå i kommunens strategi om å styrke bosetting utenfor sentrum og knutepunkter. Mange boliger på Østre Tromøy ligger i områder som i dag er definert som LNF, men som etter vår vurdering burde vært klassifisert som LNF-spredt. Dette vil gi beboere rettferdige og forutsigbare rammer for å kunne utvikle sine eiendommer med normale tiltak som tilbygg, garasjer og vedlikehold – uten å måtte søke dispensasjon.

Østre Tromøy Vel vil støtte sine medlemmer som ønsker å utvikle sine tomter i tråd med de foreslåtte bestemmelsene for LNF-spredt bebyggelse.

Mvh Østre Tromøy Vel

**From:** "post@kvabyggtjenester.no" <post@kvabyggtjenester.no>
**Sent:** Thu, 4 Sep 2025 14:05:12 +0200
**To:** "Postmottak Arendal kommune" <Postmottak@arendal.kommune.no>
**Cc:** "'Erik olimstad'" <erik_olimstad@hotmail.com>; "'Agnar Jordåen (Mesterhus)'" <agnar.mesterhus@byggpartnere.no>
**Subject:** Innspill til kommunens arealplan vedrørende tomt 16/18 Harvelandsveien 19
**Categories:** KS

Hei

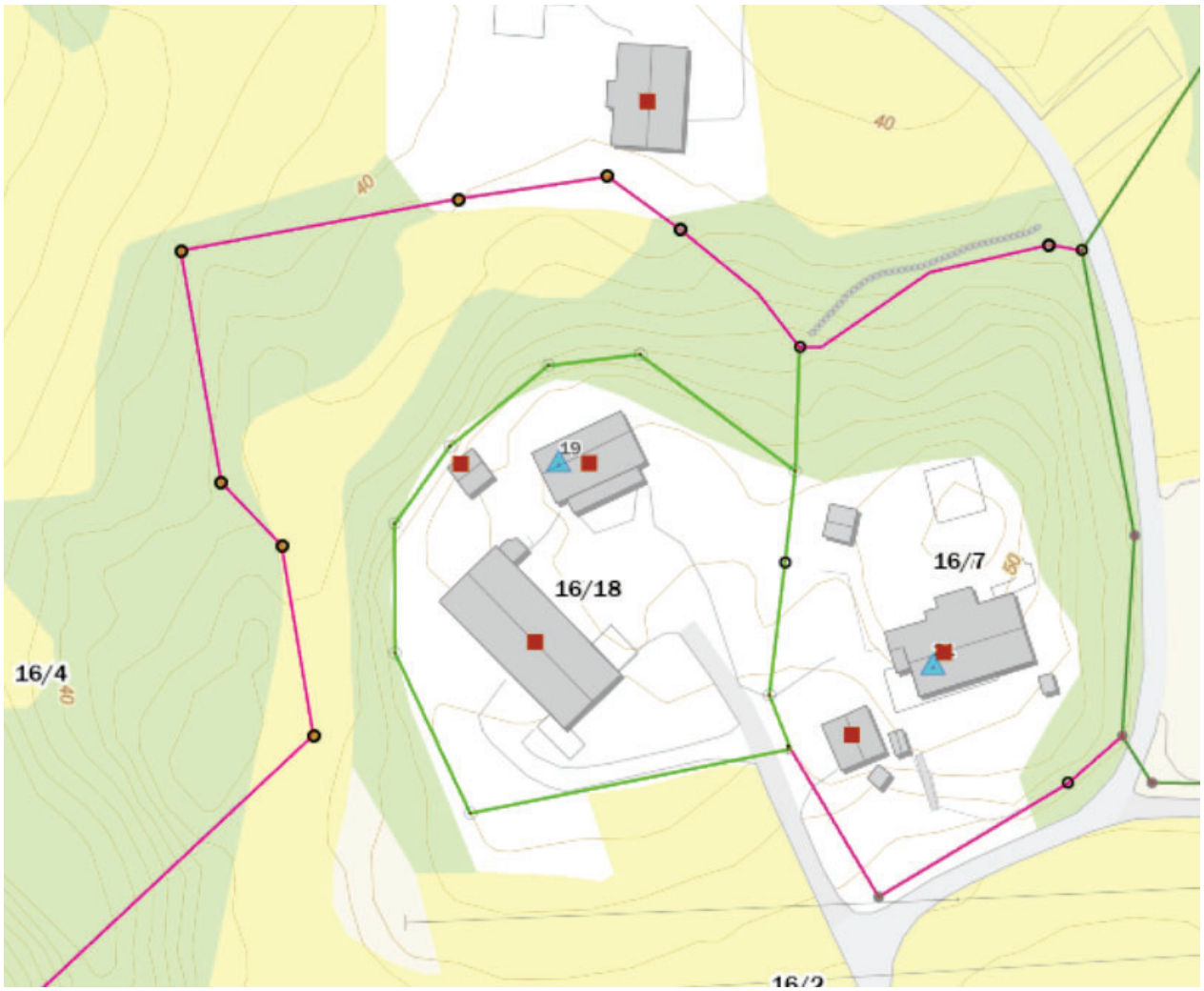
På vegne av eier av gnr 16 bnr 18 Harvelandsveien 19 i Arendal kommune, Erik Olimstad, ønskes det at denne eiendommen inkluderes i den nye betegnelsen LNF spredt.
Tomta er skilt fra øvrig eiendom tidligere.
Det er søkt om å få bygge ny bolig på denne tomta, dette vil medføre krav om dispensasjon fra LNF område ihht tilbakemeldinger fra kommunen.
Det er signalisert at en slik dispensasjon sannsynligvis blir avslått.
Vi har fått tilbakemelding fra byggesak hos kommunen om at et slikt innspill er vegen å gå for at det skal bli mulig å bebygge denne tomta med en ny eller endret bolig.
Vi vil derfor trekke pågående søknad og her sende inn forslag til at eiendommen inkluderes i LNF spredt.

Nabotomt er allerede inkludert i forslag til kommuneplan.

Forslag til kommuneplan:


30
40
Harveland
Harvelandveien
20
40
19
21
Harvelandveien
40

Tomt 16/18:




Vi håper med dette at status for denne tomta, 16/18  kan endres til «LNF spredt»

På forhånd takk

Med vennlig hilsen
Øystein Aslaksen

KVA
BYGGTJENESTER

Tlf:  90889690
www.kvabyggtjenester.no

e-post: post@kvabyggtjenester.no