

ARENDAL KOMMUNE
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 15.07.2026
Saksref: 202405254-27
Deres ref.:
Side: 1 / 2

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

Arendal kommune - Forslag til endringer av kommuneplanens arealdel 2026-2036 - Begrenset høring – Bane NORs uttalelse

Vi viser til brev med begrenset høring av løsningsforslag på innsigelser til kommuneplanens arealdel, datert 30.6.2026.

Arendalsbanen er av nasjonal betydning for persontrafikk på jernbane.

Kommuneplanens arealdel var på høring i 2025 og Bane NOR hadde tre innsigelser.

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader

Den første innsigelsen gjaldt manglende jernbaneformål i tettbygd strøk. Etter omfattende dialog med Arendal kommune og statsforvalteren i Agder er det enighet om at denne innsigelsen kan fremmes til neste revidering av kommuneplanen. I høringsbrevet står det at «Planforslaget er nå bearbeidet slik at det ikke lenger er grunnlag for innsigelser til planforslaget». Bane NOR vil for ordens skyld gjøre oppmerksom på at så lenge vår innsigelse om jernbaneformål ikke er justert, så er det grunnlag for innsigelse til planforslaget. Vi viser til Statsforvalterens brev, datert 20.5.2026, der Statsforvalteren bekrefter at det ikke vil være grunnlag for å avskjære en innsigelse til jernbaneformål etter pbl. § 5-5, denne vil følgelig kunne fremmes ved neste rullering av kommuneplanens arealdel. Som Bane NOR tidligere har svart i brev, datert 28.05.2026, så aksepterer vi en slik løsning.

Den andre innsigelsen gjaldt uklare plankrav foreslått i kommuneplanens arealdel. Arendal kommune bekrefter i epost datert 5.6.2026 at plankravene ikke påvirker jernbanens arealer. Vi forstår det slik at kommunen vil jobbe videre med planbestemmelsene i neste revisjon av kommuneplanens arealdel. Bane NOR aksepterer denne løsningen.

Den tredje innsigelsen gjaldt hensynssonen Bevaring av naturmiljø, H560 Ørretbekker, som hadde følgende ordlyd i forslaget; «Innenfor sonene skal det som hovedregel ikke foretas inngrep. Dersom inngrep likevel vurderes kreves konsekvensanalyse med forslag til evt. avbøtende tiltak». Kommunen foreslår i høringsbrevet datert 30.6.2026, å erstatte denne bestemmelsen med følgende: «Innenfor sonene skal det tas spesielt hensyn til naturverdier ved behandling av plansaker og byggesaker». Bane NOR har akseptert løsningen som svar på våre interesser. Vi noterer oss at Statsforvalteren, i epost datert 10.6.2026, har innvendinger til løsningen. Vi er ikke kjent med noen videre dialog eller endring av bestemmelsen etter dette. Dersom forslaget endres fra brevet datert 30.6.2026, forutsetter vi å få nytt forslag til gjennomsyn, slik at vi kan vurdere denne. Vi gjentar at en endret bestemmelse må være utformet slik at den ikke vanskeliggjør

normalt drift og vedlikehold på jernbanen. Utover det, så aksepterer Bane NOR forslaget slik det foreligger.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
ass. leder Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Ola Torstein Endresen
planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

ARENDAL KOMMUNE

Kopi:

STATSFORVALTEREN I AGDER

Arendal kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Vår dato: 21.08.2026

Saksbehandler: Maria Westrum

Vår ref.: 202405004-26 Oppgis ved henvendelse Solem/ 22959764/maws@nve.no

Deres ref.: 23/9738-221

NVE trekker innsigelse til Kommuneplanens arealdel 2025-2035 – Arendal kommune

Vi viser til brev datert 30.06.2026 med begrenset høring av kommuneplanens arealdel.

Det oversendte planforslaget ivaretar våre merknader og vi har derfor ikke lenger grunnlag for innsigelse til kommuneplanens arealdel.

NVEs uttalelse

Arendal kommune har gjennomført en teknisk revisjon av kommuneplanens arealdel, med fokus på nødvendige oppdateringer og forbedringer av plangrunnlaget. Planforslaget var på høring sommeren og høsten 2025. NVE fremmet innsigelse til planen i brev av 19.09.2025. Vi har hatt omfattende dialog med kommunen.

NVE hadde innsigelse fordi planen åpnet for direkte utbygging i LNF-spredd områder uten at reell fare var utredet og sikkerheten ivaretatt. Vi hadde også innsigelse på grunn av manglende vurdering og dokumentasjon på bruk av hensynssone «H910 Videreføring av reguleringsplan».

Når det gjelder direkte utbygging i LNF-spredd har Arendal kommune tatt ut forslaget om mulighet for bruksendring til nye boenheter i LNF-spredd bolig. **Dette er i tråd med NVEs innspill og vi anser at vi ikke lenger har innsigelse på dette punktet. Under forutsetning av at planen blir vedtatt i samsvar med det vurderte utkastet trekker NVE innsigelsen til kommuneplanens arealdel.**

Kommunen har også valgt å ikke ta inn hensynssone «H910 videreføring av reguleringsplan». Foreslått endring der H910 skravur var tegnet med hvitt formål under hensynssonen er tatt ut, og det gjøres dermed ikke endringer i metoden for bruken av H910 i planen i denne omgang. Vurdering av gjeldende planer og hensyn til



aktsomhetssoner tas i forbindelse med planvask ved full rullering som etter planen starter opp så fort denne revisjonen er slutført.

Dette er i tråd med NVEs merknader og vi anser at vi ikke lenger har grunnlag for innsigelse på dette punktet. Under forutsetning av at planen blir vedtatt i samsvar med det vurderte utkastet trekker NVE innsigelsen til kommuneplanens arealdel.

Bruk av oppdatert kunnskap

Vi viser til dialog med kommunen om bruk av siste oppdaterte kunnskap som viser områder med fare, risiko og sårbarhet i plankart og bestemmelser. Vi gir **et sterkt faglig** råd om at kommunen legger til grunn sist oppdaterte aktsomhets- og faresonekart fra [Kart - NVE](#).

Kommunens ansvar

Kommunen har som plan- og bygningsmyndighet ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til våre saksområder i arealplaner, dispensasjoner og tiltak etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse eller innsigelse til saken.

Her finner dere mer informasjon om NVEs saksområder

Vår uttalelse i saken er ikke nødvendigvis uttømmende. Dere finner mer veiledning og verktøy på våre nettsider om [arealplanlegging](#). Se blant annet [Veileder: Unngå innsigelse fra NVE i arealplaner](#) og [Kartbasert veileder for reguleringsplaner](#).

Dere kan ta kontakt med oss dersom det er behov for mer konkret veiledning.

Med hilsen

Peer Sommer-Erichson
Fung. seksjonssjef

Maria Westrum Solem
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Arendal kommune

Kopimottakere:



STATSFORVALTEREN I AGDER



ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidi Johansen, 37 01 78 31

Frafall av innsigelser - begrenset høring av revidert forslag til kommuneplanens arealdel 2025 - 2035 for Arendal kommune

Vi viser til brev av 30.06.2026 fra Arendal kommune med vedtak om å legge revidert planforslag for kommuneplanens arealdel 2025 - 2035 ut til begrenset høring. Planforslaget ble lagt ut til førstegangs offentlig ettersyn sommeren og høsten 2025, og Statsforvalteren fremmet da innsigelser til deler av planforslaget i brev av 07.10.2025.

I revidert planforslag har kommunen gjort endringer av blant annet plankart, bestemmelser og planbeskrivelse samt enkelte vedlegg, med den hensikt at det ikke lenger skal være grunnlag for innsigelser, og for å følge opp innspill og høringsuttalelser.

Bakgrunn og Statsforvalterens vurderinger

Statsforvalteren og Arendal kommune har siden innsigelsene ble fremmet og frem til nå, hatt dialog og korrespondanse for å løse innsigelsene fremmet av Statsforvalteren, samt innsigelser fremmet av Bane NOR og NVE gjennom vårt samordningsoppdrag. Bane NOR og NVE har frafalt sine innsigelser, men samtidig gjort oppmerksom på at det er forhold ved planforslaget som vil gi grunnlag for innsigelser ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel dersom planforslaget ikke justeres. Vi viser til brev fra Bane NOR og NVE datert henholdsvis 15.07.2026 og 21.08.2026.

Statsforvalteren fremmet i brev av 07.10.2025 følgende innsigelse ved offentlig ettersyn av planforslag mottatt juli 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).

Strandsonehensyn og LNF-spredt boligbebyggelse (strekpunkt 1 og 4)

Statsforvalteren **frafaller** med bakgrunn i revidert planforslag som ble lagt ut til begrenset høring 30.06.2026, innsigelsene tilknyttet friluftslivhensyn og allmenne interesser i strandsonen og endringer til LNF-spredt boligbebyggelse og bestemmelse 1.2 bokstav A (strekpunkt 1 og 4 i boks over).

Område B54 og B35, «planvask» og vurdering av tidligere vedtatt arealbruk (strekpunkt 2 og 3)

Statsforvalteren fremmet innsigelse til at områdene B54 og B35 ikke ble tatt ut som utbyggingsområder i forbindelse med kommunens «planvask». Dette ble begrunnet med at utbygging av disse vil være i strid med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023) og Areal- og transportplan for Arendalsregionen.

Kommunen har etter offentlig ettersyn besluttet å trekke forslaget om «planvask» som ble foreslått ved denne revisjonen (2025-2035). I oversendelse ved begrenset høring skriver kommunen at planvask skal *gjennomføres ved ny hovedrevisjon og at Statsforvalterens innsigelse til B54 og B35 tas med i videre arbeid med planvask.*

Statsforvalteren kan på det grunnlaget **frafalle** innsigelsene til områdene B54 og B35 (strekpunkt 2 og 3 i boks over), men viser samtidig til tilbakemelding til kommunen av 23.03.2026 der følgende fremdeles gjør seg gjeldende:

Vi understreker samtidig at våre vurderinger for de to områdene ligger fast, og at vi ved eventuell oppstart av planarbeid vil være negative til utbygging, og vil vurdere å fremme innsigelse til ev. reguleringsplaner i disse områdene. Vi varsler samtidig at det er påregnelig at vi vil fremme innsigelse til en fremtidig kommuneplanrevisjon dersom områdene ikke tas ut. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det er en nasjonal forventning at kommunen som planmyndighet gjennomgår tidligere vedtatt arealbruk, jf. Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet, Statlige planretningslinjer for klima og energi, og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.

Alle innsigelsene fra statlige myndigheter til denne kommuneplanrevisjonen kan dermed anses som løst ved vedtak av høringsforslagets løsninger.



Med hilsen

Gunnar Ogwyn Lindaas (e.f.)
miljøverndirektør
Seksjon plan

Thomas Christian Kiland-Langeland
seksjonsleder plan

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

BANE NOR SF
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT
(NVE)

Postboks 4350
Postboks 5091
Majorstua

2308 HAMAR
0301 OSLO