

Planbeskrivelse

Revekroken 36 - Bofellesskap

Kommune
Arendal kommune

PlanID
42032022-2

Prosjekt nr.	1350049221-001_Conv
Revisjon	4
Dato	03.09.2026
Utført av	KTSI/KULER
Kontrollert av	MLMR
Godkjent av	Melissa Murphy



Innhold

1	Bakgrunn	5
	1.1 Hensikten med planen	5
	1.2 Forslagstiller og konsulent	5
	1.3 Eiendomsforhold	5
	1.4 Krav om konsekvensutredning	5
2	Planprosessen	6
	2.1 Planinitiativ	6
	2.2 Oppstartsmøte	6
	2.3 Varsel om oppstart	6
	2.4 Medvirkningsprosess	7
3	Planstatus og rammebetingelser	8
	3.1 Kommuneplanens arealdel	8
	3.2 Gjeldende- og tilgrensende reguleringsplaner	8
	3.3 Temaplaner	9
	3.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer	9
4	Beskrivelse av planområdet	11
	4.1 Beliggenhet	11
	4.2 Avgrensning og størrelse på planområdet	11
	4.3 Eiendomsforhold	12
	4.4 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	13
	4.5 Stedets karakter	14
	4.6 Landskap	16
	4.7 Solforhold og lokalklima	16
	4.8 Naturverdier	16
	4.9 Friluftsliv og rekreasjonsområder	16
	4.10 Kulturminner og kulturmiljø	17
	4.11 Trafikkforhold	18
	4.11.1 Trafikkmengde	19
	4.11.2 Kollektivtilbud	19
	4.12 Barns interesser	19
	4.13 Universell tilgjengelighet	21
	4.14 Vann- og avløp	21
	4.14.1 Energi	22
	4.15 Risiko- og sårbarhet - eksisterende situasjon	22
	4.15.1 Grunnforhold	23
	4.15.2 Sulfidholdig berggrunn	24
	4.15.3 Flom	24
5	Beskrivelse av planforslaget	26
	5.1 Planlagt arealbruk	26
	5.2 Reguleringsformål og bestemmelser	28
	5.2.1 Bolig/tjenesteyting (B/T)	28
	5.2.2 Renovasjonsanlegg (f_RA)	28
	5.2.3 Lekeplass (f_LEK1)	28
	5.2.4 Kjøreveg (o_KV)	28

5.2.5	Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1 – o_AVT2) og annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1- o_AVG4)	28
5.2.6	Parkering (P)	28
5.2.7	Turdrag (o_TD1- o_TD2)	29
5.2.8	Friområde (o_FRI1 – o_FRI3)	29
5.2.9	Hensynsoner	29
5.2.10	Bestemmelsesområde (#1)	29
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	29
5.4	Eiendomsforhold	33
5.5	Universell utforming	33
5.6	Offentlige friområder	33
5.7	Kulturminner	33
5.8	Renovasjon	33
5.9	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	34
6	Avveining av virkninger	35
6.1	Overordnede planer	35
6.2	Landskap	35
6.3	Stedets karakter	35
6.4	Kulturminner og kulturmiljø	36
6.5	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	36
6.6	Rekreasjonsbruk	36
6.7	Trafikkforhold	36
6.7.1	Mobilitetsplan	36
6.8	Barns interesser	37
6.9	Universell tilgjengelighet	38
6.10	Energibehov og energiforbruk	38
6.11	Risiko- og sårbarhet	38
6.12	Teknisk infrastruktur	38
6.13	Økonomiske konsekvenser for kommunen	39
6.14	Konsekvenser for næringsinteresser	39
6.15	Interessemotsetninger	39
7	Innkomne innspill	40
8	Avsluttende kommentar	48
9	Referanser	49
10	Vedlegg	50

Sammendrag

Arendal Eiendom ønsker å regulere arealer tilknyttet Revekroken 36 til kombinasjonsformål bolig/tjenesteyting. Planområdet ligger i tilknytning til et etablert boligområde fra 1970-tallet med eneboliger i rekke. Arendal Eiendom er oppdragsgiver for prosjektet, og Arendal kommune er grunneier av de tre eiendommene innenfor plangrensen.

Det er et økende behov i kommunen for tomter til bofellesskap for mennesker med nedsatt funksjonsevne, og det er viktig å etablere denne typen boliger i eksisterende boligområder for å utnytte eksisterende kommunal infrastruktur. Bofellesskaper i sentrumsområdene bidrar også til å skape samhørighet og mangfold, som er en viktig del av en fremtidsrettet samfunnsutvikling.

Det ble i utgangspunktet planlagt inntil 10 boenheter, som i løpet av prosessen ble redusert til 8, hvorav inntil 2 kan være ordinære boliger, og resten bofellesskap.

Planområdet består i dag av én bolig med tilhørende garasje. Utover dette består planområdet i hovedsak av en liten grusplass, spredt vegetasjon, en enkel lekeplass, og en liten kolle. Området er i dag forholdsvis lite brukt som samlingsplass og møteplass for området, men det er enkelte eldre lekeapparater sentralt i området. Deler av planområdet har også blitt brukt som parkeringsplass og til vinterlagring av båter.

I forslaget til ny reguleringsplan legges det opp til at dagens endeveier knyttes sammen, og dermed gjør den sørlige delen av veien og boligfeltet Revekroken om til en sløyfe. Omsorgsboligene vil ligge sør for veien, i hyggelige omgivelser med nærhet til eksisterende grønne områder. Sør og vest for planområdet er det gangstier/lysløyper hvor det med det nye planforslaget sikres tilkomst gjennom to turdrag/turstier fra Revekroken og ned til lysløypen.

Det forventes noe økt trafikk i området som følge av etableringen av omsorgsboligene. Da det legges opp til døgnbemanning med tilhørende skiftordning, vil det medføre ekstra trafikk inn via den eksisterende veien i Revekroken. Tilkost til planområdet skjer via eksisterende infrastruktur hvor veiene er forholdsvis smale. Ytterligere trafikk i området er også ett av hovedpunktene i de mottatte innspillene i forbindelse med oppstart.

Sikkerhet i forhold til trafikk og hensyn til myke trafikanter er et viktig tema, som gjennom ROS-analysen er vurdert til å medføre en risiko.

Etablering av boliger, vei og lekeplass vil samlet sett medføre tap av grønne områder, men dagens bruk av området er tilsynelatende begrenset. Sikringen av turstiene i den østlige og vestlige delen, samt etablering av ny møte/lekeplass for hele områdets beboere, vil tilføre området nye kvaliteter på ulike plan.

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Kommunen har et stort behov for flere boliger og tomter til bofellesskap for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Arendal Eiendom ønsker i den forbindelse å regulere arealer tilknyttet Revekroken 36 til dette formålet. For å hjemle muligheten for heldøgns-bemanning skal arealet endres fra boligformål til kombinasjonsformål bolig/tjenesteyting.

Kommunen skal de neste årene oppføre bofellesskap til unge uføre med funksjonsnedsettelse. Det kan være personer med fysiske nedsettelser, men det kan også være personer med andre typer utviklingshemming.

Investeringsstilskuddet fra Husbanken gis kun til kommunene, og derfor vil Arendal Eiendom være byggherre for prosjektet. Når byggingen står ferdig, oppretter kommunen et borettslag, og fra dette borettslaget kan kommunen selge andeler til beboerne. Når alle enheter er solgt, vil det være beboerne selv som eier hele bygningsmassen. Kommunen leier så tilbake personalbasen i 30 år. Bofellesskapet kan kun brukes av samme gruppe personer som den opprinnelig var tiltenkt. Dette vil bli sikret gjennom en tinglyst avtale med borettslaget.

1.2 Forslagstiller og konsulent

Forslagstiller: Arendal Eiendom KF.

Kontaktperson: Mari-Ann Tønnevold Stakkeland

E-post: mari-ann.tonnevold.stakkeland@arendal.kommune.no

Tlf. nr.: 92 82 91 48

Konsulent: Henning Larsen Architects AS/Rambøll

Kontaktperson: Melissa Murphy

E-post: melissa.murphy@henninglarsen.com

Tlf. nr.: 94 78 37 90

1.3 Eiendomsforhold

Planen omfatter tre eiendommer som er eid av Arendal kommune. I tabellen vises gårds- og bruksnummer, eier og størrelse av eiendom.

Gnr/bnr	Eier	Størrelse (m ²)
507/711	Arendal kommune	2 854,9
507/2147	Arendal kommune	569,5
507/112	Arendal kommune	2 848
Sum areal		6272,4

Tabell 1. Eiendommer som inngår i planforslaget.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Det er gjort en vurdering om det er behov for konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om KU angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning, og hva som skal vurderes dersom planen skal konsekvensutredes.

Planen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning.

2 Planprosessen

2.1 Planinitiativ

Det ble utarbeidet et planinitiativ som ble oversendt planavdelingen i Arendal kommune, sammen med en forespørsel om et oppstartsmøte for planarbeidet. I planinitiativet ble det presentert en utnyttelse innenfor en del av planområdet som innebærer 6-8 boenheter, samt 1 personalbase. På resterende del av planområdet ble det opplyst om at det vil bli gjort en vurdering av fremtidig utnyttelse.

2.2 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunens planavdeling ble avholdt 03.03.2022 på Arendal Rådhus. Planavdelingen avholdt 18.02.2022 internt møte i forkant av oppstartsmøtet, hvor fagenhetene i kommunen uttalte seg til planarbeidet. Innspillene er lagt inn i referat fra oppstartsmøte (se vedlegg). Planen ble tildelt planID 42032022-2. Arendal kommune stiller seg positive til oppstart av reguleringsplanen for Revekroken bofellesskap. Jf. Pbl 12-8.

2.3 Varsel om oppstart

Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Revekroken 36

På vegne av Arendal Eiendom KF varsles det oppstart av planarbeid med forslag til detaljreguleringsplan for Revekroken 36 i Arendal kommune, iht. plan- og bygningsloven § 12-3 og § 12-8.

Formål med planarbeidet
Kommunen har et stort behov for tomter til bofellesskap for mennesker med nedsatt funksjonsevne og Arendal Eiendom ønsker i den forbindelse å regulere arealer tilknyttet Revekroken 36 til dette formålet. For å hjemle muligheten for heidegubemanning skal arealet endres fra boligformål til kombinasjonsformål bolig/tjenesteyting.

Det planlegges for 6-8 boenheter, samt 1 personal/ansattbase på området. Det gjøres videre en vurdering av fremtidig utnyttelse på resterende tomt hvor eneboligen ligger i dag.

Planområdet
Planområdet ligger i Revekroken boligfelt og har adkomst via Nyli ringvei og Elgtråkket. Planområdet utgjør ca. 6,3 daa og består av følgende eiendommer: 507/112, 507/711, 507/2147.

Planstatus
I kommuneplanen er området avsatt til bolig, med hensynsone H290_12 – Hensynsone støy. Planområdet er regulert til bolig i gjeldende reguleringsplan for Jovannslia, planID 2117r1, vedtatt 25.06.1975.

Konsekvensutredning
Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jmf. Forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017 med vedlegg. Planen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning. Innspill, samråd og medvirkning. Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger eller annet som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan oversendes som innspill til planarbeidet **Innen fredag 6. mai 2022.**

Innspill til planarbeidet rettes til **simon.ludvigsen@henninglarsen.com**.

Se: www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/reguleringsplaner-under-arbeid for å følge status for planarbeidet.



Henning Larsen
ARENDAL EIDENDOM KF

Det ble den 24.03.2022 varslet oppstart av planarbeid iht. plan- og bygningsloven § 12-3 og § 12-8. Varselet ble sendt til naboer og offentlige instanser, iht. varslingsliste godkjent av kommunen (se vedlegg). Varselet ble også publisert på kommunen sine hjemmesider, samt i Agderposten.

Frist for å komme med innspill til oppstart av planarbeidet var fredag 6. mai 2022.

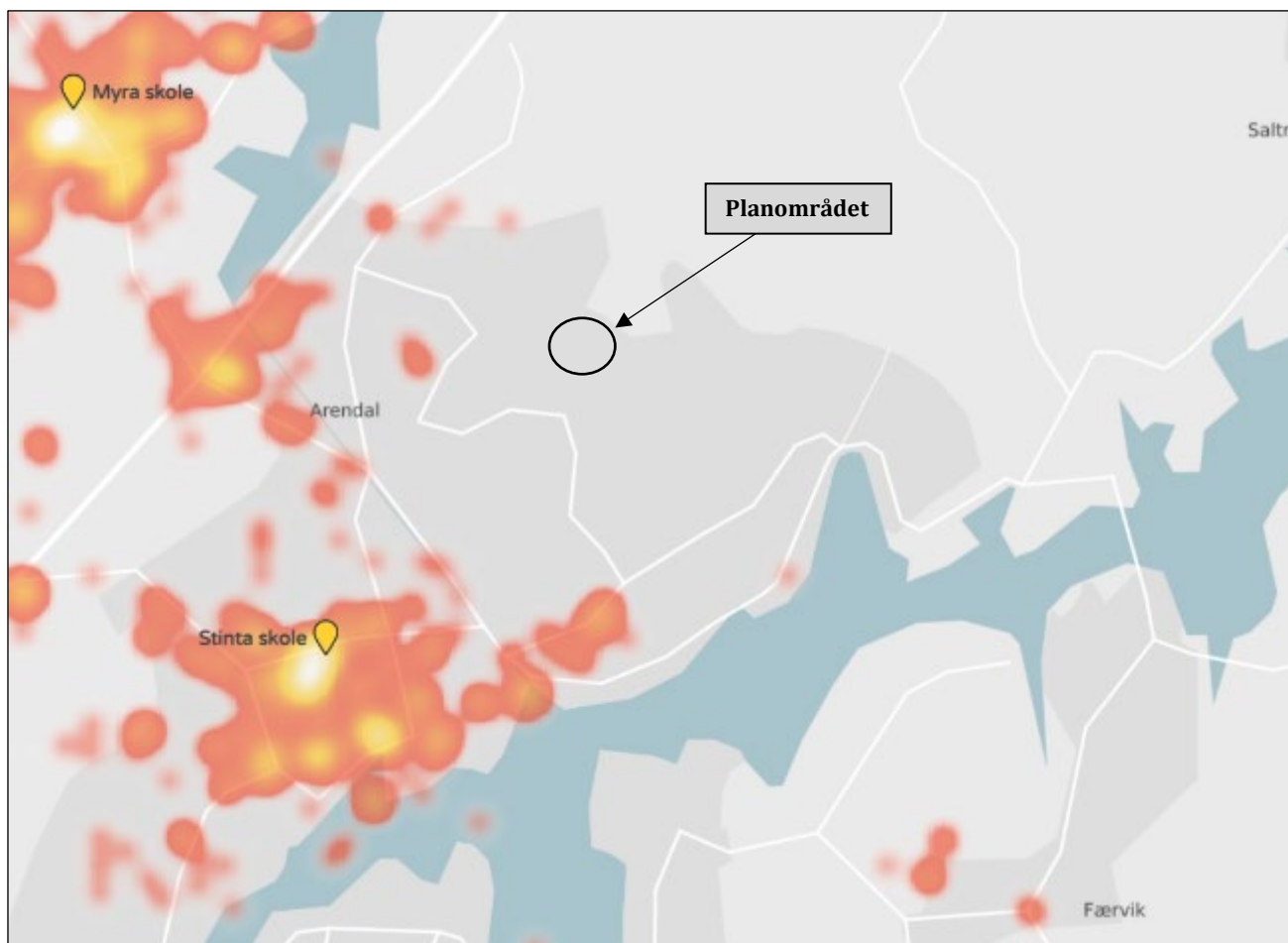
Det kom inn 12 skriftlige høringsuttalelser. Høringsinnspillene er oppsummert i kapittel 7 «Innkommne innspill», sammen med forslagsstillers kommentarer.

Figur 1: Annonse i Agderposten

2.4 Medvirkningsprosess

Høringsuttalelsene i forbindelse med varsel om oppstart, er samlet i kapittel 7.

Barn og unges representant i Arendal kommune har informert om viktige vurderingstemaer i planleggingsprosesser, med hensyn til barn og unges interesser. Barn og unges representant har også vært behjelpelig med å undersøke om det finnes tilgjengelig barnetråkkinformasjon for området. Figuren under viser at det ikke er gjort registreringer i området omkring Revekroken.



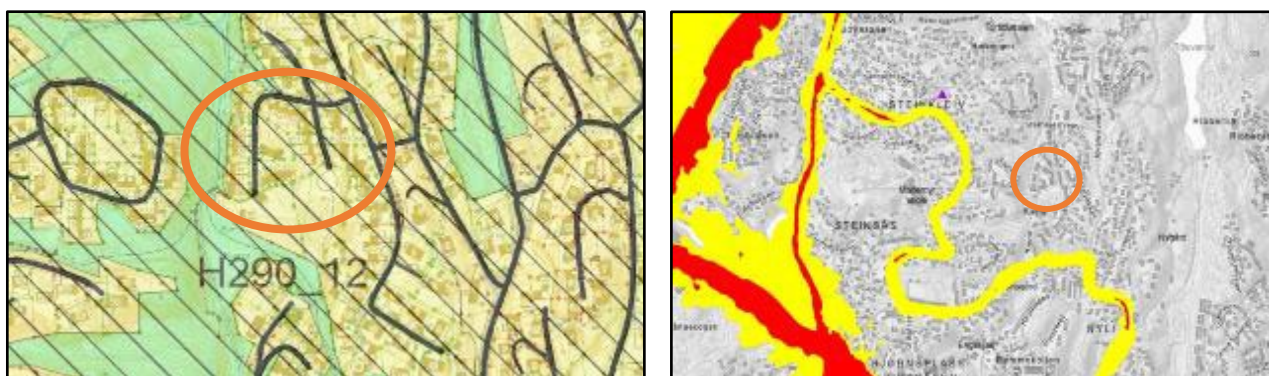
Figur 2: Kart over tilgjengelig barnetråkk-informasjon i deler av Arendal. Det er lite/ingen informasjon i området ved Revekroken. Kilde: barnetrakk.no/kart

Arendal eiendom har betydelig erfaring og kompetanse innen planlegging, prosjektering og bygging av bofellesskap. Planlegging og prosjektering av nye bofellesskap skjer i samråd med Arendal kommunes sektor «helse og mestring». Når det er avklart hvilken gruppe som skal benytte bofellesskapet, involveres også representanter for brukerne og/eller foreldregruppen i planleggingsprosessen for å sikre at løsningene utformes med utgangspunkt i deres behov og ønsker.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen er området avsatt til bolig, med hensynssone «H290_12 – Avvikssone støy». Arendal sentrum, samt Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom bestemte tiltak ref. kommuneplanens bestemmelser er ivaretatt. Området omkring Revekroken ligger *ikke* innenfor gul eller rød støysone, og behøver derfor ikke ta høyde for dette.



Figur 3: Utklipp fra kommuneplanens arealdel tv. og støykart th. Revekroken er markert med oransje sirkel på begge figurene. Kilde: Arendalskart og naturbase.no

3.2 Gjeldende- og tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet er regulert til bolig i gjeldene reguleringsplan for Jovannslia, planID 2117r1. Planen ble vedtatt i Arendal bystyre 25.06.1975.

Jovannslia reguleringsplan omkranser hele det varslede planområdet for Revekroken, og det er derfor ingen andre tilgrensende planer til det foreslåtte planområdet. På figur 4 er Jovannslia reguleringsplan markert (lys blå) sentralt midt i bildet. Revekroken kan sees i den sørlige halvdel av reguleringsplanen innenfor den oransje ringen.



Figur 4: Størrelse Jovannslia reguleringsplan (lys blå). Kilde: seplan.no



Figur 5: Utsnitt av gjeldende arealplankart for Jovannslia (plan ID: 2117r1) (25.06.1975). Kilde: Arendalskart

I den gjeldende arealplanen for området, ble den eksisterende bebyggelsen på daværende tidspunkt markert i plankartet (rød farge figur 5). De tre bygningene lengst sør (rød markering) eksisterer ikke lenger. Flere historiske flyfoto over området kan sees i kap. 4.5.

3.3 Temaplaner

En temaplan er kommunens strategiske plan om et spesifikt tema, og tar utgangspunkt i hovedmål og delmål fra kommuneplanens samfunnsdel. Temaplanene omhandler disse målene hvor de blir konkretisert i innsatsområder og strategier. Arendal kommune har i alt 27 ulike temaplaner og strategier, hvor 5 av disse er spesielt aktuelle for detaljreguleringen av Revekroken og hensikten med planarbeidet.

Temaplanene som vurderes til å ha størst betydning for dette prosjektet er:

- Helse, omsorg og sosiale tjenester
- Boligstrategi
- Areal- og transportplan for arendalsregionen
- Bygg og byutvikling
- Klima og miljø

De ulike temaplanene er retningsgivende styringsdokumenter og viser kommunens strategi, mål og tiltak for de kommende årene.

3.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Planlegging etter plan- og bygningsloven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives, se plan- og bygningsloven § 1-1 andre og fjerde ledd.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

De regionale og lokale myndighetene har sentrale oppgaver med å håndtere disse utfordringene. Det gjelder alle kommuner, uavhengig av størrelse og kompetanse. Planlegging er et av deres viktigste verktøy.

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen. FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

Fire av FNs bærekraftsmål (figur 6) anses som særlig relevant for dette planforslaget:

- Bærekraftsmål 3: God helse og livskvalitet
- Bærekraftsmål 10: Mindre ulikhet
- Bærekraftsmål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Bærekraftsmål 17: Samarbeid for å nå målene



Figur 6. FNs 17 bærekraftsmål.

Bærekraftmålene har en sentral betydning for planleggingen av morgendagens samfunn. For å oppnå en god samfunnsplanlegging er det viktig at det legges til rette for alle deler av befolkningen på tvers av alder, kjønn, etnisitet og funksjonsnedsettelse.

Formålet med detaljreguleringen av Revekroken er plassering av omsorgsboliger for personer med funksjonsnedsettelse, og derfor sentral i en bærekraftig og fremtidsrettet samfunnsplanlegging. Plassering av omsorgsboligene i det allerede etablerte boligfeltet, vil skape gode rammer for beboerne. I tillegg til dette er det gode rekreasjonsmuligheter i nærheten av boligene.

Omsorgsboliger i etablerte boligområder skaper integrering, og gir en følelse av mindre ulikhet og større tilhørighet, som gir bærekraftige byer og lokalsamfunn gjennom samarbeid og forståelse.

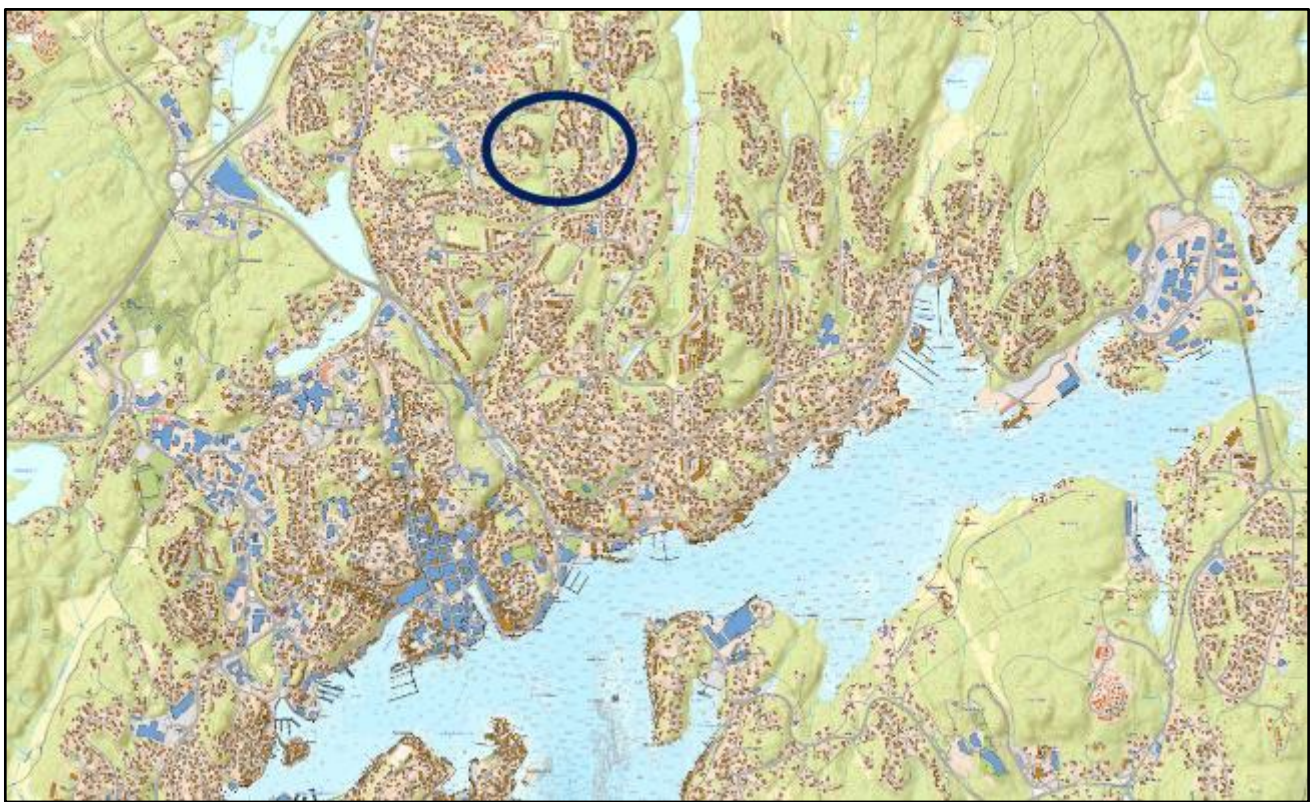
4 Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i tilknytning til Revekroken boligfelt, og har adkomst via Nyli ringvei og Elgtråkket. I luftlinje ligger Revekroken i underkant av 2 km nord for Arendal sentrum, og ca. 1,5 km øst for Harebakken.

Revekroken er et tradisjonelt boligområde fra slutten av 70-tallet med eneboliger i rekke, med kort avstand til skole og innkjøpsmuligheter. Det er også kort avstand til populære turområder og bademuligheter ved Ribbervann mot øst, og Jovannet mot nord.

Det er i gangavstand 650 meter til nærmeste matbutikk, 1,4 km til Moltemyr skole og 1,7 km til barnehage. Videre er det 3,1 km til Alti Harebakken som har et bredt utvalg av butikker, men også kafe og apotek.



Figur 7: Revekroken 36 i Arendal. Kilde Norgeskart.no

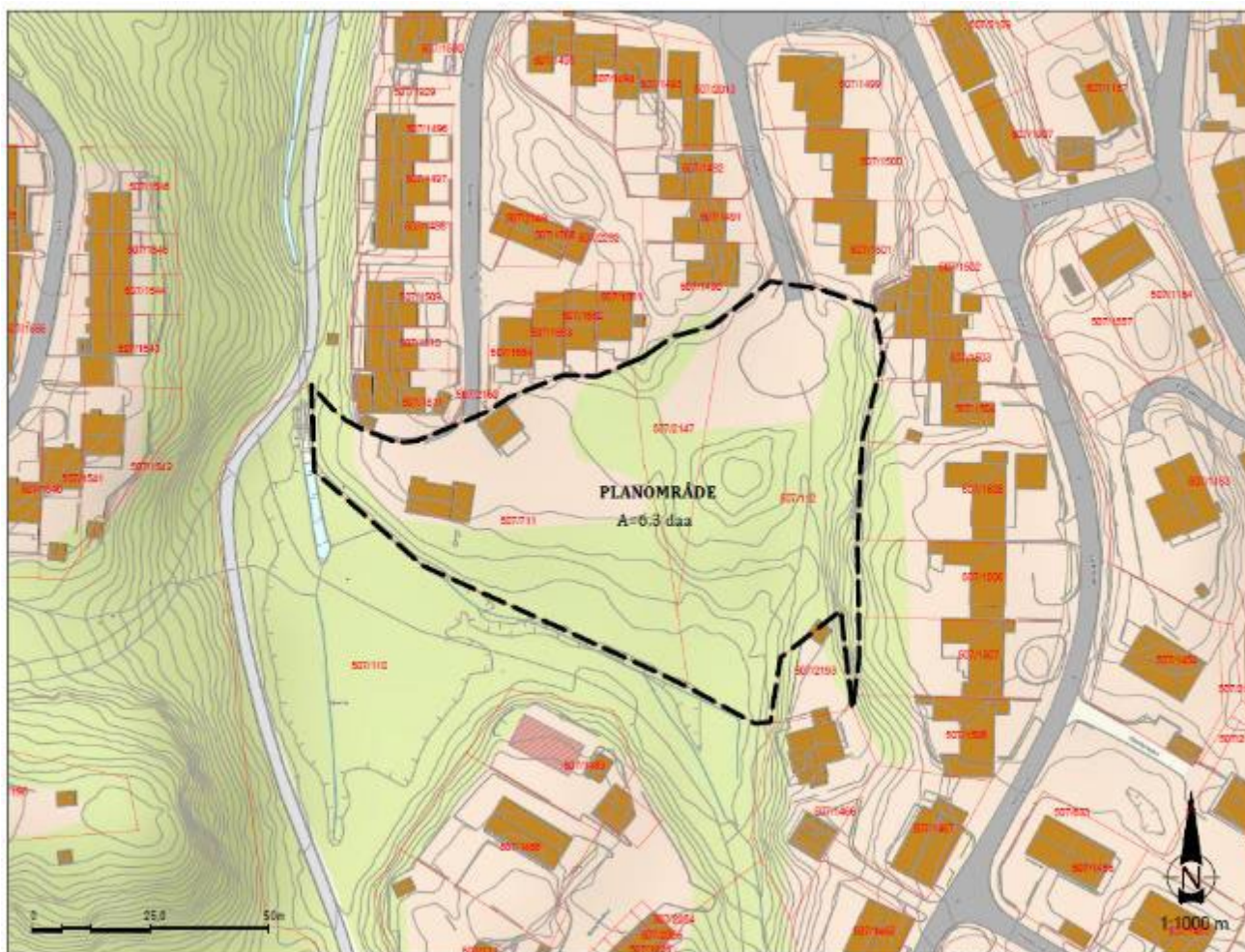
4.2 Avgrensning og størrelse på planområdet



Figur 8: Skråfoto av planområdet. Bebyggelse mot nord og øst, og tur- og lysløyper mot sør og vest. Kilde: kart.1881.no (skråfoto)

Planområdet er på 6,3 daa og grenser mot eksisterende bebyggelse og infrastruktur i Revekroken i nord, eneboliger i rekke tilknyttet Hjorteveien i øst og sør-øst, og grønne områder mot sør og vest.

Planområdet ligger sentralt i bildet (figur 8).



Figur 9. Planområdet for Revekroken 36 med påført arealstørrelse.

4.3 Eiendomsforhold

Planområdet består av tre eiendommer, hvor Arendal kommune er grunneier. Gårds- og bruksnummer, samt størrelse i dekar (daa) er listet opp i tabellen under.

GNR/BNR	EIER	Størrelse (daa)
507/711	Arendal kommune	2,8549
507/2147	Arendal kommune	0,57
507/112	Arendal kommune	2,85



Figur 10. Eiendomsforhold. Kilde: Norgeskart

4.4 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Figur 11: Planområdet sett fra nord mot sør. Tilkomst er via enkel vei/grusvei. Kilde: Google streetview

I dag er det kun oppført én enebolig med tilhørende garasje innenfor plangrensen. I den nord-østlige delen av planområdet er det etablert en snuplass på grus (figur 11). Sentralt i planområdet er det en lekeplass/aktivitetsområde av enkel standard. Tilgjengelig billedokumentasjon tyder på at denne kun blir brukt i et begrenset omfang.

Tilkomsten til planområdet skjer fra nord via veien Revekroken, øst og vest, hvor det er forholdsvis tett rekkehusbebyggelse. I følge historiske flyfoto er deler av planområdet tidvis blitt brukt som lagringsplass for biler og båter. På bildet (tv), samt bildene under sees biler og båter plassert i den vestlige og østlige delen.



Figur 12: Flyfoto fra 2018 over planområdet Revekroken 36. Kilde: norgebilder.no



Figur 13: Flyfoto fra 2020 over planområdet Revekroken 36. Kilde: norgebilder.no

4.5 Stedets karakter

Historiske flyfoto viser at planområdet har forandret seg forholdsvis mye. På flyfoto fra 1967 (figur 14) fremgår det at det var spredt bebyggelse i det aktuelle planområdet. Tilkomsten var på dette tidspunktet via «Kjerra»; fra sørvest, der dagens lysløype er etablert.



Figur 14: Flyfoto fra 1967. Kilde: norgebilder.no

Området nord for planområdet ble etablert på 70-tallet. Denne delen av Revekroken har høy boligtetthet med eneboliger i rekke. På figur 15 under kan det forholdsvis nyetablerte boligfeltet (1984) sees i sammenheng med planområdet.



Figur 15: Historisk flyfoto fra 1984. Kilde: norgebilder.no

Dagens situasjon (2022) kan sees på figur 16 under. Selve arealet i planområdet fremstår i dag som delvis ubrukt og til dels gjengrodd. Det finnes enkelte benker/border til allmenn benyttelse, samt lekeapparater av enkel standard, men helhetsinntrykket er at området innenfor plangrensen er forholdsvis lite brukt da det ikke er spesielt tilrettelagt.



Figur 16: Flyfoto fra 2022 (dagens situasjon). Kilde: norgebilder.no

4.6 Landskap

Landskapet omkring Revekroken er småkupert og består av skog og små knauser. Planområdet ligger mellom 59 og 67 meter over havet. Sentralt i planområdet er det en liten kolle hvor det i dag er en del trær. Mellom de to sørlige endeveiene i Revekroken er det et forholdsvis flatt område bestående av grus, sand og gress.



Figur 17: Eksisterende bebyggelse og landskap. Kilde: 3dx.kommunekart.com

4.7 Solforhold og lokalklima

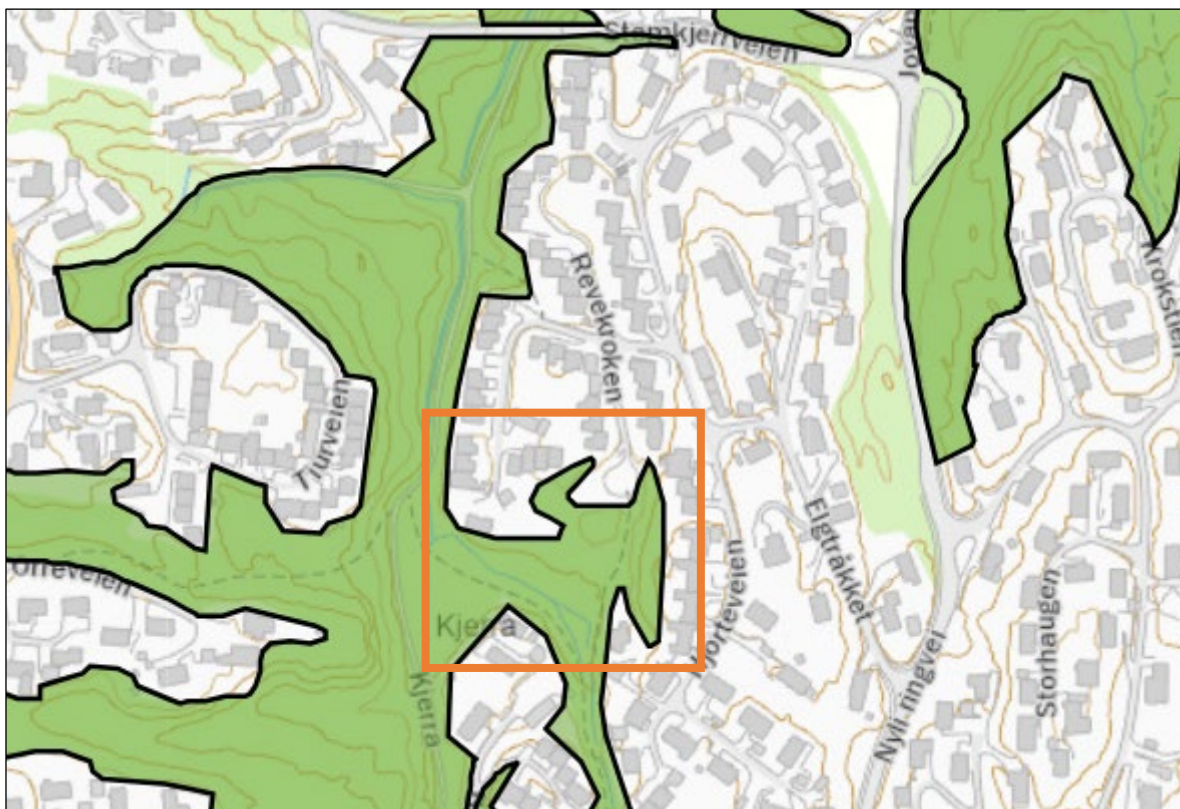
Planområdet Revekroken 36 har forholdsvis gode solforhold og området er åpent mot sør. På tross av omkringliggende koller og høydedrag, er den helhetlige vurderingen er at Revekroken ligger lunt og solrikt til. De klimatiske forholdene i planområdet er ikke annerledes enn i de omkringliggende områdene, og det er ingenting som tyder på at området er spesielt utsatt for ekstreme værhendelser.

4.8 Naturverdier

Planområdet består av mye lauvskog av høy bonitet. Det finnes også enkelte høye gran- og furutrær midt i området. Det er ikke registrert viktige naturtyper eller lignende innenfor planområdet. Vest for Revekroken, utenfor planområdet, er det en lysløype/tursti hvor det er registrert naturtype «Rik sump- og kildeskog», som er av regional verdi da naturtypen er truet.

4.9 Friluftsliv og rekreasjonsområder

Planområdet består av både grøntområder og delvis opparbeidede arealer i form av planert grusplass/snuplass. Det er utplassert bord og benker samt noen enkle lekeapparater. Det er en stiforbindelse fra Revekroken (østlige del) og ned til turløype/lysløype som er en viktig forbindelse med tanke på rekreasjon og nærhet til naturen. Denne turstien er ikke opparbeidet.



Figur 18: Revekrokens plassering i det kartlagte friluftsområdet Waglesgårdvn-Jovann (ID: FK00008246). Kilde: Naturbase.no

Planområdet er en del av en grønnkorridor som er kategorisert som et «svært viktig friluftsområde». I beskrivelsen av området på faktaarket for det pågjeldende friluftsområdet heter det at: «området ikke er like tilgjengelig overalt». Dette stemmer godt med det dagens grønne område som ligger innenfor plangrensen. Innenfor plangrensen lite spor av aktivt bruk med tanke på rekreasjon. Området er i stor grad benyttet som en lagringsplass/oppbevaringsplass hvilket ikke samsvarer med verdisetningen av det kartlagte friluftsområdet Waglegårdvn – Jovann. De stiplede linjene på figuren er trolig tråkk/stier. Innenfor planområdet er det i dagens situasjon kun ett tråkk ned i den østlige delen. Denne brukes også trolig som skolevei for enkelte av områdets skolebarn.

4.10 Kulturminner og kulturmiljø

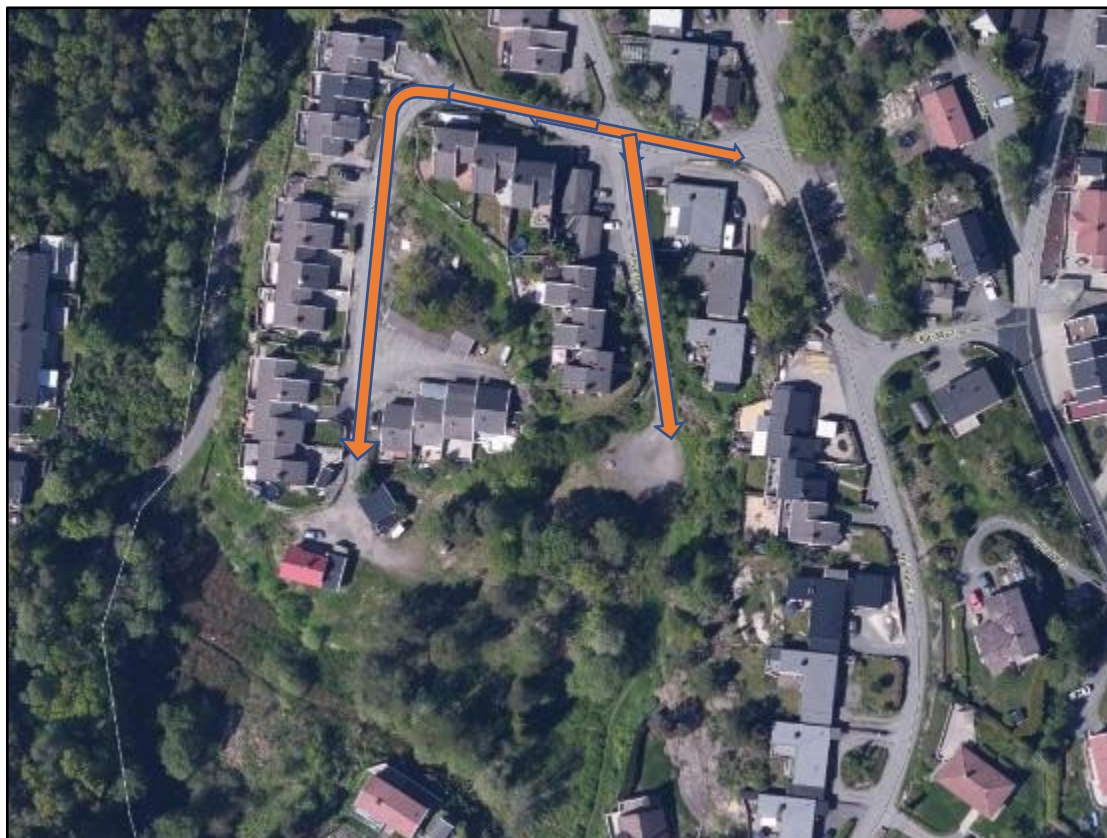
Det er foretatt en utsjekk i databaser for kulturminner, og det er ikke registrert kjente kulturminner i, eller omkring planområdet. Figuren under (19), hentet fra kulturminnesok.no, viser at det ikke er registreringer av kjente kulturminner i området.



Figur 19: Kart over planområdet hentet fra kulturminnesok.no. Det er ingen kjente kulturminner i området. Kilde: kulturminnesok.no

4.11 Trafikkforhold

Revekroken er et tettbygd boligfelt med eneboliger i rekke. Veien Revekroken er kommunal vei og er forholdsvis smal. Dette er en utfordring da biler ofte parkeres i veien. Ifølge innspillene som er mottatt, er det mange barnefamilier i området hvor barna leker og sykler i gatene. Veien Revekroken består i dag av tre endeveier, hvor tilkomst kun skjer via veien Elgtråkket.



Figur 20: Tilkomst til planområdet gjennom veiene i Revekroken boligfelt. Kilde: norgebilder.no



Figur 21: Revekroken er en forholdsvis smal vei. Kilde: Google street view

4.11.1 Trafikkmengde

Det er i alt 22 boligenheter i den sørlige delen av veien Revekroken som grenser til planområdet, og én bolig med tilhørende garasje innenfor plangrensen. Trafikken innenfor plangrensen er minimal ved dagens forhold, da det ikke er noen gjennomkjøringsmulighet gjennom planområdet. Grusplassen i den østlige delen brukes trolig som en snuplass for områdets besøkende.

4.11.2 Kollektivtilbud

I følge reiseplanleggeren til Agder kollektivtrafikk, kan bussforbindelsene 110 og 111 benyttes til Arendal sentrum. Det er mellom 9 og 14 minutter å gå fra planområdet til buss-stopp ved henholdsvis Stemkjerrveien eller Nyli. Det er for tiden ca. 5 avganger pr. time om både morgenen og ettermiddagen. Turen inn til sentrum tar omtrent 25 minutter.

4.12 Barns interesser

I planområdet er det enkelte lekeapparater, samt småkuperte grønne områder som egner seg godt for barns lek. Lekeplassen i området er ikke i god stand, og den bærer preg av lite bruk og vedlikehold. Lekeapparatene ligger i skyggen av rekken med trær mot sør. Det er stier og tråkk som er snarveier til lysløypen og andre omkringliggende områder. Det er sannsynlig at stien ned til lysløypen brukes som snarvei til skole, samt gjennomgang til andre omkringliggende områder. På figuren under er skoleveiene som trolig benyttes, markert med røde prikker. Innenfor planområdet er det en sti i den østlige delen som muligvis benyttes. Avstanden til skolen er ca. 600 – 700 meter fra den eksisterende lekeplassen innenfor plangrensen.



Figur 22: Antatte skoleveier (røde prikker) fra området ved Revekroken til Moltemyr skole.



Figur 23: Lekeapparater ved Revekroken innenfor planområdet. Foto: Arendal eiendom



Figur 24: Rekke med trær sentralt i planområdet. Foto: Arendal eiendom

4.13 Universell tilgjengelighet

Området er ikke spesielt opparbeidet og fremstår ikke som lett tilgjengelig for mennesker med funksjonsnedsettelse. Størstedelen av den nordlige delen av planområdet består i hovedsak av grusdekke med innslag av gress og vegetasjon, og de resterende områdene er skrånende ned mot eksisterende turløyper og skogsområder.

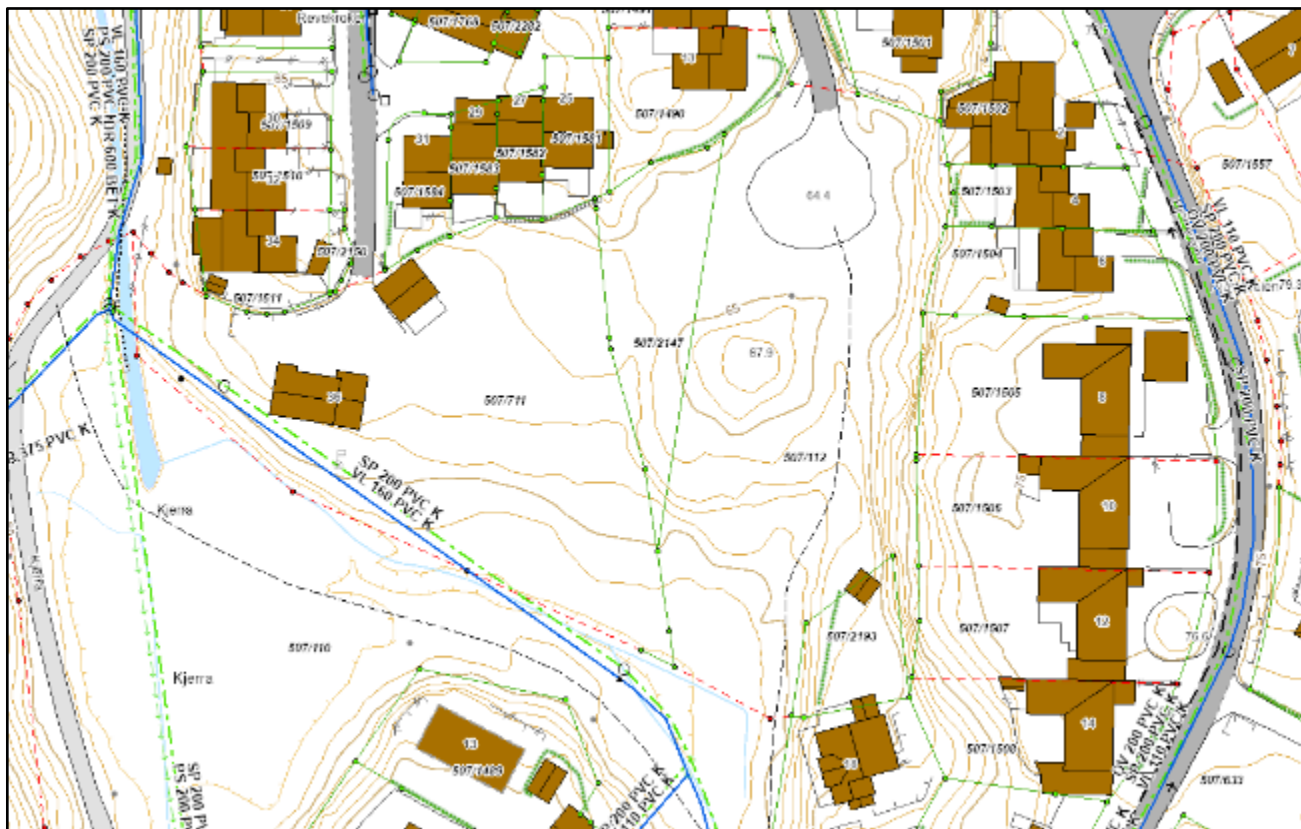
4.14 Vann- og avløp

Det er eksisterende kommunal infrastruktur for vann, spillvann og overvann i gaten Revekroken, som ligger nord for planområdet. Det ligger en kommunal vannledning i gaten Revekroken som videre avsluttes i en kum ved adressenummer Revekroken 30. Ledningen har dimensjon 110 og er av PVC, samt at det ligger en ledning på vestsiden av feltet med dimensjon 160 av PVC. Disse to ledningene tilhører forskjellige trykksoner, og vil til sammen kunne levere 50 l/s for Revekroken.

VL 110 K sid: 54841

VL 160 K sid: 55618

Ytterligere detaljert informasjon finnes VA-notatet utarbeidet av Rambøll Norge AS som er en del av plandokumentasjonen. Figur 25 (under) viser den eksisterende VA situasjonen i området.



Figur 25: Utsnitt fra Arendal kommunes karttjeneste med eksisterende VA. Kilde: Arendalskart

4.14.1 Energi



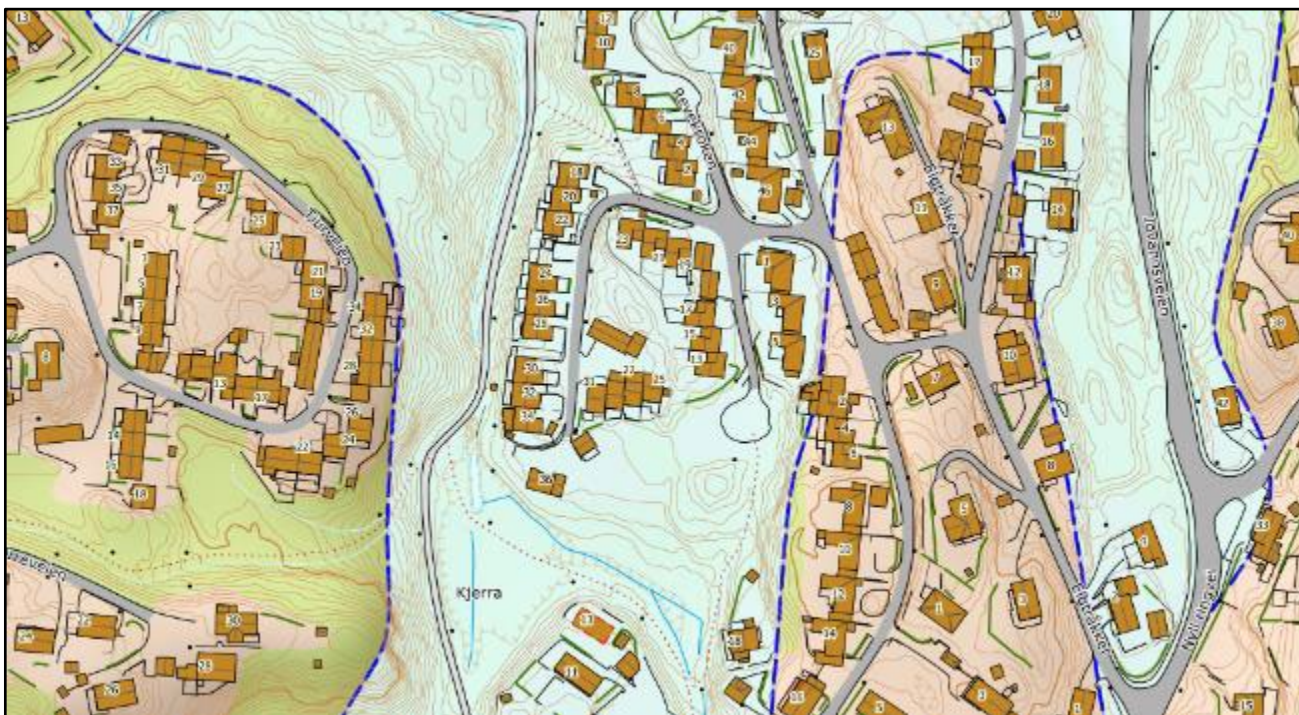
Figur 26: Byggeforbud høyspent (lyserød sirkel) øst for planområdet Revekroken. Kilde: Arendalskart

Det er i følge arendalskart.no ingen byggeforbudssoner (høyspent) innenfor planområdet. Nærmeste byggeforbudssone ligger øst for Revekroken (figur 26).

4.15 Risiko- og sårbarhet - eksisterende situasjon

Det er i den eksisterende situasjonen ikke identifisert forhøyet risiko for uønskede hendelser innenfor planområdet.

4.15.1 Grunnforhold



Figur 27: Arealer under marin grense (blå). Kilde NGU

Planområdet ligger under marin grense (figur 27 (blå farge)), men det er ifølge NVE Atlas ingen aktsomhetsområder for marin leire innenfor plangrensen. Det er også mye berg i dagen hvilket begrenser mulighet for områdeskred.



Figur 28: Løsmassekart. Kilde NGU.

Løsmassekart, som også kalles for kvartærgeologiske kart, viser utbredelsen av løsmassetypene, hovedsakelig dannet etter siste istid, som dekker fjelloverflaten.

I følge NGU løsmassekart (figur 28) består planområdet av to ulike typer løsmassetypene:

- hav-, fjord- og strandavsetning med usammenhengende tynt dekke over berggrunnen mot vest (lyseblå farge)
- bart fjell (øvrige områder)

Det er utført en skrivebordsundersøkelse/kontroll av berg i dagen av geotekniker i forbindelse med planarbeidet, og området er i utgangspunktet tilfredsstillende i forhold til områdestabilitet. Det vurderes videre at det bør legges føringer for grunnundersøkelser og kontroll av lokalstabilitet i anleggsfasen.



Figur 29: Marin grense og aktsomhetsområder kvikkleire. Kilde: NVE atlas

4.15.2 Sulfidholdig berggrunn

Det ble utført en sulfidundersøkelse (Notat: G-not 02, (vedlagt)) av Rambøll Norge AS i oktober 2023 i forbindelse med planarbeidet. Rapporten ble ferdigstilt i februar 2024 og konkluderte med at prøvene ikke inneholdt sulfidmineraler eller har syredannende potensial. På grunnlag av mineralogisk undersøkelse og laboratoriums-resultatene ansees derfor utbygging som uproblematisk med tanke på fare for sur avrenning.

I rapporten ble de anbefalt at det burde gjennomføres en kartlegging av vannveier og deres bakgrunnsverdier for metallinnhold i området. I den forbindelse ble det undersøkt vannkvalitet i bekk og Jovannet (Notat 1.0 Prøvetaking utført ved Revekroken, Arendal(vedlagt)) med tanke på forsuring før utgraving av tiltaksområdet. Basert på vannprøveanalysene er det ingen tegn til at Jovannet og tilhørende bekkestrøm er forsuret, men at situasjonen bør undersøkes videre etter start av graving ved tiltaksområdet. Det anbefales derfor at utbygger overvåker avrenning i bekk og Jovannet underveis i utbyggingsfasen.

4.15.3 Flom

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom. Det er ingen tegn til at planområdet er spesielt utsatt for flomhendelser. Figur 30 under, viser at NVEs aktsomhetsområde for flom ligger øst og utenfor planområdet.



Figur 30: Flom aktsomhetsområde planområde. Kilde NVE aktsomhetskart

Det er i forbindelse med VA-notatet gjort beregninger av planområdets nedbørsfelt og tilhørende flomveier. På figur 31 under er planområdet markert med rødt, og nedbørsfeltet markert med grønt. Overvann vil i en flomsituasjon følge terrengets naturlige flomveier til Kjerra i vest og videre nordover til Jovannet.



Figur 31: Overordnede flomveier i planområdet. Kilde: VA notat Rambøll Norge AS/ Scalgo Live

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1550 - Renovasjonsanlegg	37
1610 - Lekeplass	553
1803 - Kombinert bolig og tjenesteyting	2784
Sum areal denne kategori:	3375
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg	320
2018 - Annen veggrunn, teknisk anlegg (2)	233
2019 - Annen veggrunn, grøntareal (4)	314
2080 - Parkering	242
Sum areal denne kategori:	1109
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3030 - Turdrag (2)	232
3040 - Friområde (3)	1478
Sum areal denne kategori:	1710
Totalt alle kategorier: 6195	

Hensynssoner	
§12 - 6 - Hensynssoner	Areal (m²)
140 - Frisikt (2)	13
190 - Andre sikringssoner	368
Sum areal denne kategori:	380
Totalt alle kategorier: 380	

Bestemmelsesområder	
§12-7 - Bestemmelseområder	Areal (m²)
2 - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	325
Sum areal denne kategori:	325
Totalt alle kategorier: 325	

Tabell 2: Arealtabell.

5.2 Reguleringsformål og bestemmelser

5.2.1 Bolig/tjenesteyting (B/T)

Innenfor området tillates det etablert inntil 8 boenheter, hvor inntil 2 kan være ordinære boliger. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen som er 4 meter mot kommunal vei, og 2 meter mot o_FRI1 og o_FRI2. Byggegrense er påført plankartet.

Til bofellesskapet kan det etableres tilhørende felleshus og en personalbase, Innenfor formålet skal det også avsettes et areal til sykkelparkering, hvor det er plass til 1,5 sykler pr. boenhet.

Tillatt BYA (%) er påført plankartet, og tillatt byggehøyde er maksimal gesimshøyde 8 m, maksimal mønehøyde 9 m målt fra OK gulv 1.etasje. Bebyggelsen skal oppføres med saltak, men ansattbase/felleshus for bofellesskap kan oppføres med flatt tak.

Det er tillatt å skille ut tomter for etablering av boenheter som ikke skal være en del av bofellesskapet. Til disse boenhetene skal parkering løses på egen tomt med mulighet for garasje/carport.

På grunn av planområdets topografi skal planeringshøyden for B/T skal ikke være lavere enn k+60 og ikke høyere enn k+65.

For bofellesskapet skal det innenfor B/T etableres minimum 15 m² med felles uteoppholdsareal per boenhet, og minst 8 m² privat (skjermet) uteoppholdsareal.

5.2.2 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Formålet er avsatt til renovasjon for tjenesteyting innenfor B/T. Det skal etableres en bod for renovasjon, og bod for renovasjon til bofellesskapet skal være ferdig opprettet før første boenhet tas i bruk.

5.2.3 Lekeplass (f_LEK1)

Innenfor området avsatt til lek skal det opparbeides en lekeplass. Lekeplassen skal utformes med utgangspunkt i utarbeidet skisseforslag, hvor det foreslås sitteplasser, benkebord og lekeapparater. Området skal være en attraktiv møteplass og skal fungere som et aktivitetsområde for både barn, unge og voksne. Det skal etableres sitteplasser for 7-10 personer, samt oppføres minimum tre lekeapparater som eksempelvis vippe, enkel hinderløype og huske. Sitteplasser på lekeplassen skal være universelt tilgjengelige.

Lekeplassen reguleres felles for boligene i området, og Arendal kommune vil derfor ikke ha vedlikeholdsplikt. Lekeplassen skal etableres før bebyggelsen tas i bruk. Dette er sikret i bestemmelsene.

5.2.4 Kjøreveg (o_KV)

Kjørevegen er offentlig og skal etableres som en forlengelse av Revekroken 36 og skal danne en gjennomkjørbar ringvei. Vegen skal bygges som «Øvrige lokalveger, L2» iht. N100 med bredde på 3,5 - 4,5 m inklusive skuldre, slik at vegen inviterer til lav fart.

5.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1 – o_AVT2) og annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1- o_AVG4)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1 – o_AVT2)

Arealene er offentlige og kan benyttes til grøfter, tekniske installasjoner, skjæringer og fyllinger. På arealet o_AVT1 skal det være en forbindelse til turstien o_TD1 mot vest, slik at det er mulig å benytte turstien uten vesentlige hindringer. O_AVT1 kan brukes til snøopplag.

Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1- o_AVG4)

Arealet er offentlig og forutsettes beplantet eller bevart grønt. På arealet o_AVG2 skal det sikres en forbindelse mellom kommunal veg og turstien o_TD2. O_AVG1- o_AVG4 kan brukes til snøopplag.

5.2.6 Parkering (P)

Innenfor planområdet skal det være minst 1 parkeringsplass per boenhet med størrelse på minimum 2,5 m x 5,0 m. Ved størrelse 2,5 m x 5,0 m, er det mulighet for inntil 9 parkeringsplasser på arealet avsatt til parkering (P). Arealet skal være parkering for tjenesteyting innenfor formålet B/T, samt gjesteparkering for bofellesskapet. Parkering for ordinære boliger skal løses på egen tomt.

5.2.7 Turdrag (o_TD1- o_TD2)

Turdragene sikrer tilkomst mellom Revekroken og de tilhørende grønne områdene sør og vest for planområdet. o_TD1 er offentlig og skal være en snarvei til lysløypen. o_TD2 er også offentlig og skal sørge for en kobling mellom Revekroken og lysløypen.

5.2.8 Friområde (o_FRI1 – o_FRI3)

Områdene er offentlige og skal bevares grønne. Det tillates legging av VA-ledninger innenfor arealet o_FRI2, og ved behov for grunnarbeid skal områdene revegeteres med stedegen vegetasjon når byggearbeidene er ferdigstilt. Revegetering av anleggsområde(r) er sikret i bestemmelsene. O_FRI3 fremstår som et restareal, og kan brukes til snøopplag.

5.2.9 Hensynsoner

Andre sikringssoner (H190)

Sikringssonen omfatter trase for eksisterende VA-ledninger gjennom o_FRI2. Det skal være minimum 4 m buffer fra ledningsnett til ny bebyggelse. Det tillates ikke noen form for tiltak innenfor dette området uten godkjenning fra ledningseier.

Frisiktsoner (H140_1-2)

I frisiktsonen skal det ikke være sikthindre som er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

5.2.10 Bestemmelsesområde (#1)

Kollen i området sikres med et bestemmelsesområde (#1). Kollen er en viktig del av området og skal bevares. Vegetasjonen på kollen kan tynnes og vedlikeholdes ved behov.

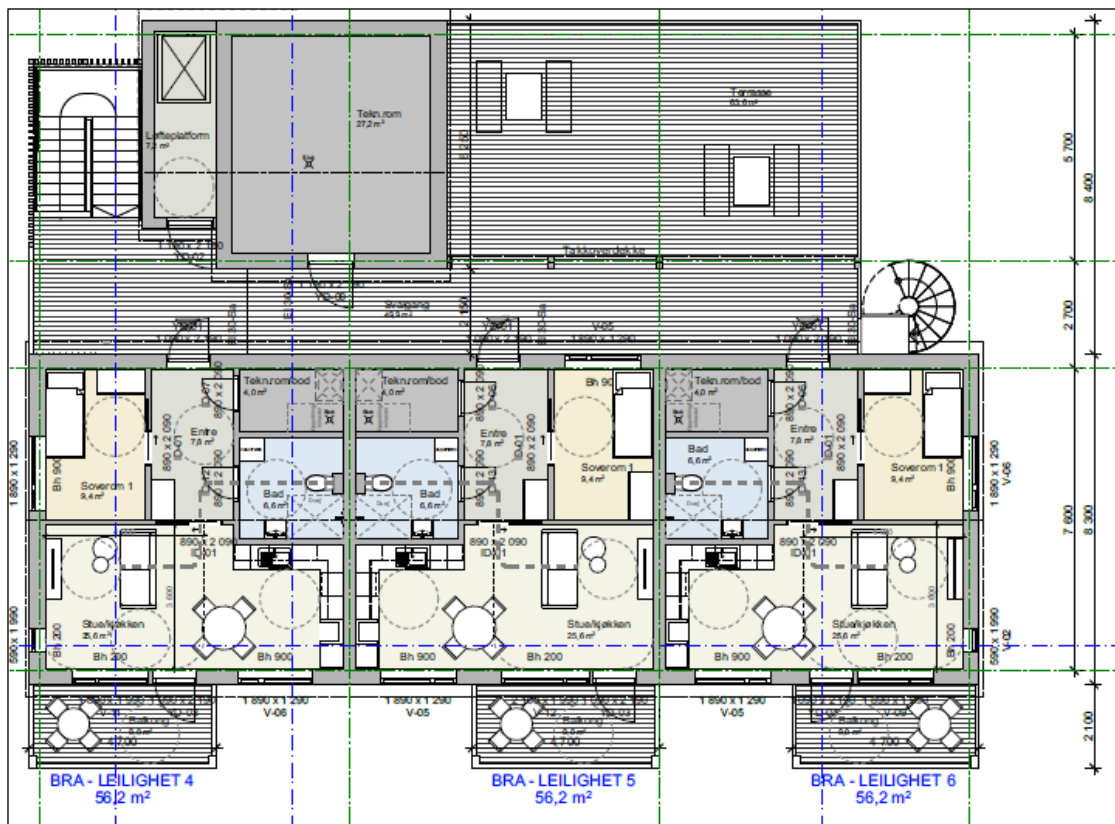
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen kan plasseres fritt innenfor byggegrensen i formålet B/T, men forslaget legger opp til bebyggelse for ordinære boliger mot vest og et leilighetsbygg mot øst. Det er hentet inspirasjon fra et lignende leilighetsbygg for tjenesteyting i Arendal; Nygård bofelleskap. Leilighetsbygget for Nygård bofelleskap er i to etasjer med tre leiligheter i hver etasje; i alt 6 leiligheter, samt fellesrom og ansattbase. I dette bygget er det også avsatt areal til teknisk rom og takterrasse, samt en løfteplattform for å ivareta universell utforming.

De omkringliggende boligene i nærområdet er fra midten av 1970-tallet, og det er derfor viktig at det arkitektoniske uttrykket for de fremtidige boligene tilpasses lokalområdet. Prinsippene for normalisering og integrering er førende, og det er ønskelig at bofellesskapet ikke skal ha et institusjonlignende preg.

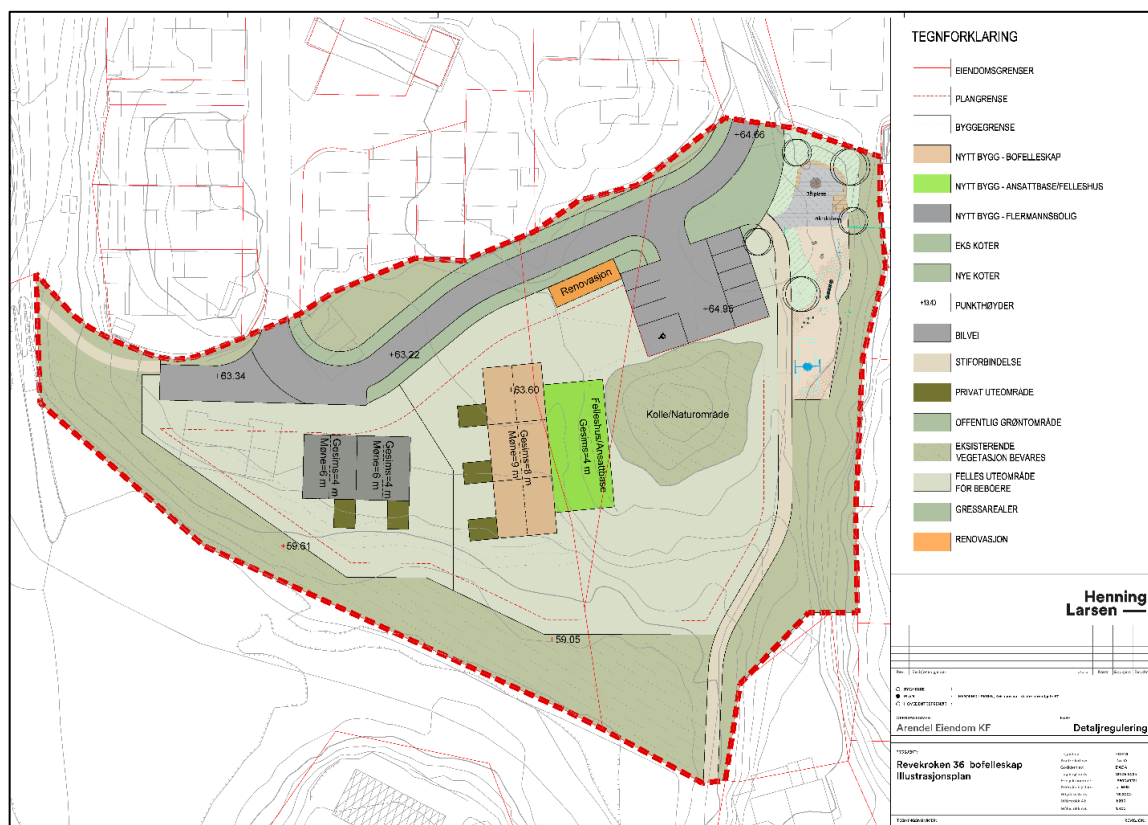


Figur 33: Nygård bofelleskap i Arendal. Kilde: Arendal Eiendom/Henning Larsen



Figur 34: Planløsning 2. etasje for Nygård bofelleskap. Løfteplattform, teknisk rom og takterrasse øverst på tegningen. Kilde: Arendal Eiendom/Henning Larsen

Det har i forbindelse med planarbeidet vært utarbeidet flere ulike forslag til plassering av boligene. På illustrasjonsplanen under (figur 35), vises en mulig oppføring av boligene. Det presiseres at illustrasjonsplanen kun er et forslag til hvordan området kan bebygges.



Figur 35: Illustrasjon av mulig utforming av bebyggelsen. Kilde: HL



Figur 36: Illustrasjon av mulig plassering av bebyggelse. Kilde HL



Figur 37: illustrasjon av mulig plassering av bebyggelse. Kilde: HL

Lekeplass

Det er utarbeidet en idéskisse av landskapsarkitekt for arealet avsatt til lekeplass. Dette er en disposisjon og et forslag som kan brukes som et utgangspunkt for videre arbeid. I idéskissen er det foreslått en overordnet oppbygging med benker, bord, lekeapparater og en liten bål plass, omkranset av busker, blomster og litt skogsvegetasjon. Området til LEK skal fungere som en møteplass for beboere i bofellesskapet, samt for områdets øvrige beboere. Her legges det opp til relasjonsbygging på tvers av aldersgrupper og funksjonsevne i trivelige omgivelser.



Figur 38: Skisseforslag lekeplass Revekroken. Kilde: Henning Larsen

5.4 Eiendomsforhold

Arendal kommune er eier av de tre eiendommene innenfor plangrensen. Når boligene er ferdigstilte, kan de eies både privat og offentlig.

Lekeplassen som skal etableres i den østlige delen av planområdet skal være felles for nabolaget. Arendal kommune skal ikke ha vedlikeholdsplikt.

Både turdrag og friområdene er offentlige. Grøntarealer og lekeareal vest for sti beholdes i kommunalt eie.

5.5 Universell utforming

I tilknytning til bofelleskapet skal det etableres en løfteplattform og trinnfri adkomst iht. retningslinjer for omsorgsboliger. Det skal også tilrettelegges for minimum 1 HC parkeringsplass innenfor området til parkering. Sitteplasser på lekeplassen skal være universelt tilgjengelige.

5.6 Offentlige friområder

Områdene avsatt til formål «Grønnstruktur» med underformål «Turdrag» og «Friområde» er offentlige. Vest for området er det en eksisterende tursti. I planforslaget legges det opp til en forbindelse mellom denne eksisterende turstien og boligene i Revekroken. Tilkoblingen på turstien er et viktig og verdifullt bidrag for de omkringliggende områdene. Nærhet til friluftsliv og rekreasjon i naturen fremmer god folkehelse og er i tråd med både nasjonale, regionale og kommunale føringer.

5.7 Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner i området. Dersom det dukker opp kulturminner i planområdet skal arbeidet stoppes, og Agder Fylkeskommunes avdeling for arkeologi kontaktes for videre instruksjoner.

5.8 Renovasjon

Renovasjon skal etableres i egen søppelbod som skal etableres innenfor f_RA. Ved nyetableringer av færre enn 25 boenheter er det jfr. avfallsforskriften for bla. Arendal kommune, ikke krav om nedgravde containere. Arealet f_RA er plassert i tilknytning til vei og er forbeholdt tjenesteyting. Renovasjon for ordinære boliger håndteres på egen tomt iht. ordinær renovasjonsløsning.

5.9 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

I forbindelse med ROS analysen ble det avdekket én hendelse. Trafikkulykke – myke trafikanter. Revekroken vil under anleggsarbeidet og etter etablering av boenhetene oppleve økt trafikk i nærområdet. Dette medfører en økt risiko for uønskede hendelser. Gode siktlinjer, samt god informasjon og skilting er virkningsfulle tiltak som kan etableres uten store kostnader. Dersom det er behov for ytterligere tiltak, kan det vurderes fartsdumper.

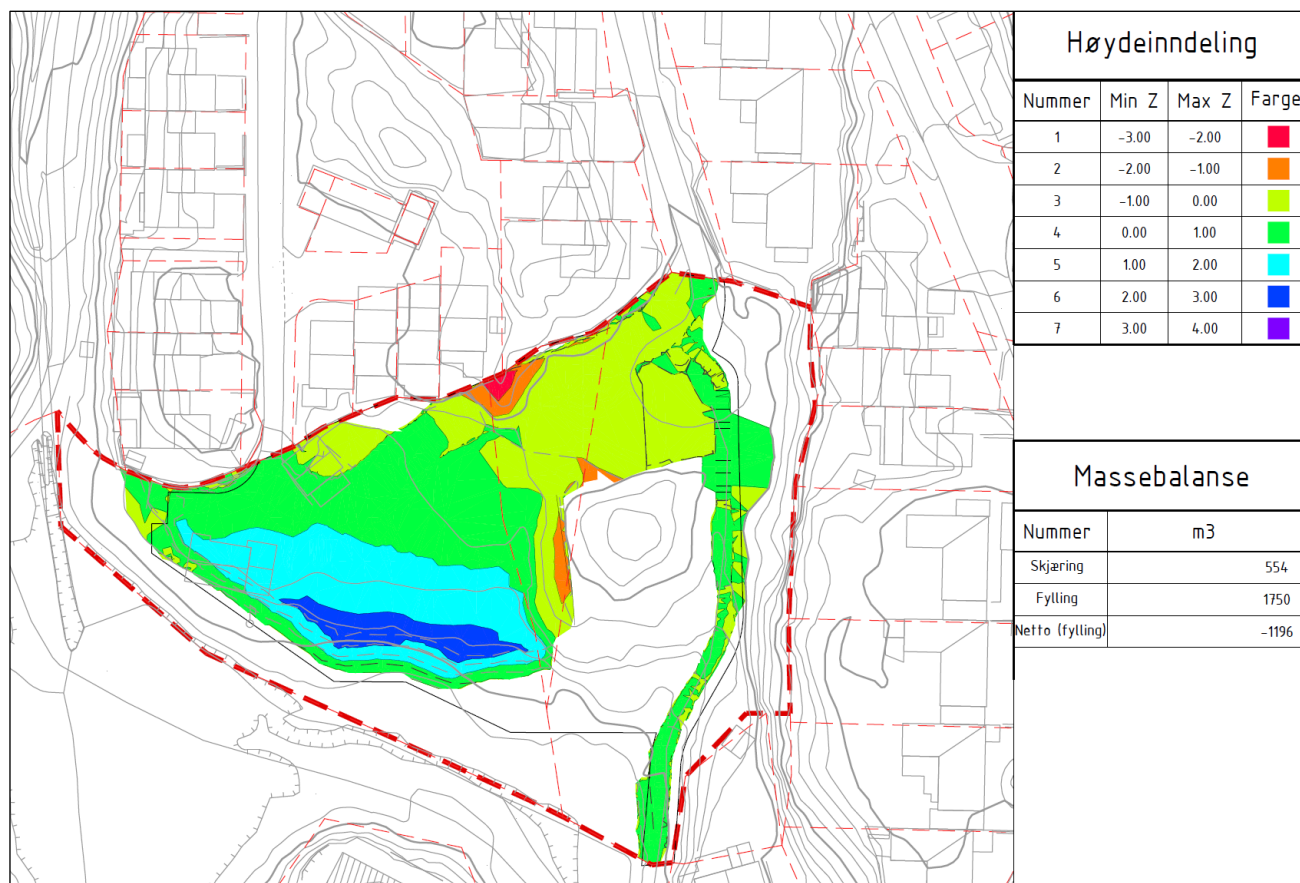
6 Avveining av virkninger

6.1 Overordnede planer

Planforslaget er ikke i strid med overordnede planer og er i henhold til kommunens overordnede planer. Kommunen har et behov for nye boliger til dette formålet og Revekroken er en egnet lokalisering. Området er forholdsvis sentralt, men samtidig rolig og naturskjønt område. I kommuneplanens arealdel er området innenfor hensynssone for støy (H290), hvilket tilsier at det er behov for bestemte tiltak dersom området ligger innenfor gul eller rød sone, men det foreligger ingen data som indikerer at planområdet er innenfor de aktuelle støysonene.

6.2 Landskap

Oppførelse av boliger og tilhørende vei vil endre områdets karakter, men dette vurderes som nødvendig for å få en god utnyttelse og god tilrettelegging. Planforslaget legger ikke opp til store landskapsendringer, og det er blant annet en kolle, som med det gjeldende forslag skal beholdes. Det er i løpet av planprosessen blitt utarbeidet ulike forslag til bebyggelse, men det aktuelle planforslaget vurderes som det mest hensiktsmessige med tanke på utnyttelse, tilgjengelighet og bevaring av grønne områder. Reguleringsplanen legger til rette for at den nye bebyggelsen plasseres slik at det er god tilkomst fra parkeringsplass til bofellesskapet. I forbindelse med planarbeidet er det også utarbeidet et enkelt forslag til lekeplass/møteplass.



Figur 39: Skisse over massebalansen for planområdet. Kilde HL

På figuren over sees den estimerte massebalansen for planområdet. Netto (fylling) er estimert til - 1196 m³, hvilket tilsier et behov for tilkjørte masser til den planlagte utbyggingen.

6.3 Stedets karakter

Planområdet vil med oppførelsen av nye boliger og boenheter til mennesker med funksjonsnedsettelse, endres i forhold til dagens situasjon. Ny bebyggelse vil ligge forholdsvis skjult og nedenfor den øvrige bebyggelsen i Revekroken. Nærområdets karakter vil som følge av den nye bebyggelsen ikke endres nevneverdig, men planområdet isolert sett, vil endres i forhold til dagens situasjon. Ny bebyggelse og vei vil endre både bruk og oppfattelse av området innenfor plangrensen.

6.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kulturminner i planområdet, og planen vil derfor ikke påvirke viktige kulturminner eller kulturmiljø. Hvis det i forbindelse med anleggsarbeidet oppdages mulige kulturminner, skal arbeidet stoppes, og Agder Fylkeskommunes avdeling for arkeologi kontaktes så raskt som mulig.

6.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Planområdet omfatter i hovedsak en grusplass og noe tre-vegetasjon. Selv om planforslaget i liten grad berører naturmangfold, er det foretatt søk i Naturbase og Artskart. Det fremkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i planområdet. Det er heller ikke opplysninger i saken som tyder på at det kan finnes slike arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist effekter av tiltaket på naturmangfold. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av planen på verdifull natur, legger det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger av §§ 9 til 12.

6.6 Rekreasjonsbruk

Fysisk aktivitet fremmer god folkehelse og er sentrale momenter i den helhetlige bærekraftige utviklingen. Naturområdene på sør- og vestsiden av Revekroken danner viktige rammer for aktivitet og fysisk utfoldelse for nærområdets beboere. Tilgangen til disse områdene er viktig for fremtidig bruk, og sikres derfor gjennom gjeldende planforslag med formål «Turdrag». Det finnes også flotte tur- og bademuligheter ved Jovannet og Ribbervann som fremtidige beboere i planområdet kan benytte seg av.

Utover dette er opparbeidelse av leke- og møteplass sikret i plankart og bestemmelser. Lekeplassen vil være et viktig tilskudd til områdets rekreasjonsmuligheter for nærområdets beboere.

Deler av området ligger innenfor det svært viktige friluftsområdet Waglesgårdvn-Jovann, men det vurderes likevel at planen ikke vil være ødeleggende for området i sin helhet. Store deler av planforslaget legger opp til en bedre og mer ryddig bruk av arealene, og tilkomsten til den øvrige delen av det overnevnte friluftsområde.

6.7 Trafikkforhold

Det er lagt opp til parkeringsplasser på sørsiden av veien Revekroken i tilknytning til bofelleskapet mot øst innenfor B/T. Det er i dag lite trafikk i planområdet, og det vil med etablering av en ny veitrasé bli en økning i trafikk gjennom området. Det har vært diskutert å begrense trafikken i planområdet ved å etablere en blindvei, men det er vurdert at en ringvei er et bedre alternativ med hensyn til trafikksikkerhet. En blindvei vil kunne medføre trafikkfarlige situasjoner i forbindelse med rygging.

6.7.1 Mobilitetsplan

Trafikk 8 omsorgsboliger

Årsak	Antall	Antall bilturer pr. døgn én vei*
Omsorgsboliger		
Ansatte (dagtid)	3	12
Ansatte (ettermiddag/kveld)	3	12
Ansatte natt	1	4
Taxi/Transport	8	16
Besøkende omsorgsboliger	12	24
Ordinære bolig i planområdet		
Eksisterende boenheter (rives)	-1	-7
Besøkende boliger	-2	-4
Sum netto tilført trafikk fra planen**		57 bilturer/pr. døgn
Eksisterende bebyggelse i Revekroken		
Boenheter utenfor planområdet	3	21
Besøkende boliger	6	12
Sum trafikk		90 bilturer/pr. døgn

*En vei Revekroken

**Sum tilført trafikk som følge av planforslaget isolert sett

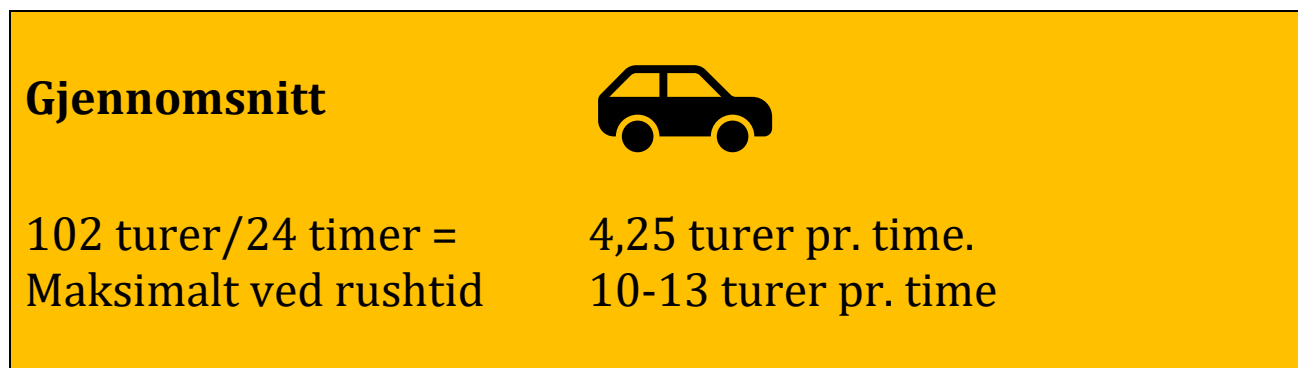
Trafikk 6 omsorgsboliger og 2 ordinære boliger

Årsak	Antall	Antall bilturer pr. døgn én vei*
Omsorgsboliger		
Ansatte (dagtid)	3	12
Ansatte (ettermiddag/kveld)	3	12
Ansatte natt	1	4
Taxi/Transport	6	12
Besøkende omsorgsboliger	9	18
Ordinære boliger i planområdet		
Eksisterende boenhet (rives)	-1	-7
Besøkende bolig (rives)	-2	-4
Boenheter (nye)	2	14
Boenheter besøkende (nye)	4	8
Sum netto tilført trafikk fra planen**		69 bilturer/pr. døgn
Eksisterende bebyggelse i Revekroken		
Boenheter utenfor planområdet	3	21
Besøkende boliger	6	12
Sum trafikk		102 bilturer/pr. døgn

*Én vei i Revekroken **Sum tilført trafikk som følge av planforslaget isolert sett

Etablering av boliger i planområdet vil skape økt trafikk i Revekroken. I tabellen over er det estimert antall bilturer pr. døgn basert på ulike parametere. I dette estimatet er det antatt at hver ansatt bruker bil til arbeid, og ikke sykkel. Det antas at det er to skift med 3 medarbeidere; dagtid og ettermiddag, samt 1 medarbeider natt. Dette medfører i alt 7 ansatte pr. døgn som resulterer i 28 bilturer. Utover dette vil det være øvrig trafikk av både besøkende, og transport av beboere. Da veien knytter sammen den østlige og vestlige endevei, kan det også forekomme små justeringer og endringer i det eksisterende trafikkmønsteret hos de øvrige beboerne utenfor planområdet i Revekroken.

Estimeringen av trafikk i overstående tabeller er basert på et høyt antall ansatte i forbindelse med bofellesskapet. Antall ansatte avhenger av beboernes funksjonsevne og kan derfor være lavere.



Figur 40: Enkel trafikkberegning

Det er i estimeringen over indikert et gjennomsnitt av antall bilturer i løpet av et helt døgn. Dette vil variere i løpet av døgnet, og det vil bli perioder med mer trafikk, og perioder med mindre trafikk. Snittet er beregnet til i litt over 4 bilturer pr. time, og det må derfor forventes at det i de mest travle timene kan bli 10– 13 bilturer pr. time.

6.8 Barns interesser

Det planlegges en lekeplass i området øst for boligene. Dette vil bli en lekeplass for barna i området, og kan bli et hyggelig samlingssted for voksne og barn fra nærområdet. En ny og rekreativ lekeplass vil være et godt tilskudd til nærområdet. Aktivitetsområder er viktig tilrettelegging for sosiale møteplasser hvor barn, unge og voksne kan møtes. Sosiale møteplasser skaper samhold og trivsel, og ved å etablere en hyggelig lekeplass med aktivitetsmuligheter og sitteplasser vil dette videre kunne skape nye relasjoner, forbygge ensomhet, og være et viktig bidrag for å skape et tryggere samfunn.

I planforslaget sikres også viktige forbindelser til rekreasjonsområdene mot sør og vest. Lysløypen og de tilhørende naturområdene kan bli mere attraktive dersom tilgjengeligheten bedres. Planforslaget legger opp til en bedring av eksisterende lekeplass, skolevei, tilgang til naturområder, samt nærområdes lysløype og stisystem.

6.9 Universell tilgjengelighet

Planforslaget vil samlet sett gjøre området mer tilgjengelig enn i dag. Ved etablering av boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse skal nivåforskjeller minimeres for å ivareta tilgjengelighet og fremkommelighet. Tilgjengeligheten og forbindelsen mellom boliger, vei og leke- og møteplass må imøtekomme beboernes behov.

6.10 Energibehov og energiforbruk

De nye boligenhetene skal kobles på det eksisterende nett og vil oppføres i henhold til seneste byggt teknisk forskrift (TEK17), som setter strenge krav til energieffektivitet. Det kan ifm. prosjektering av boligene vurderes om det er hensiktsmessig med solceller på tak.

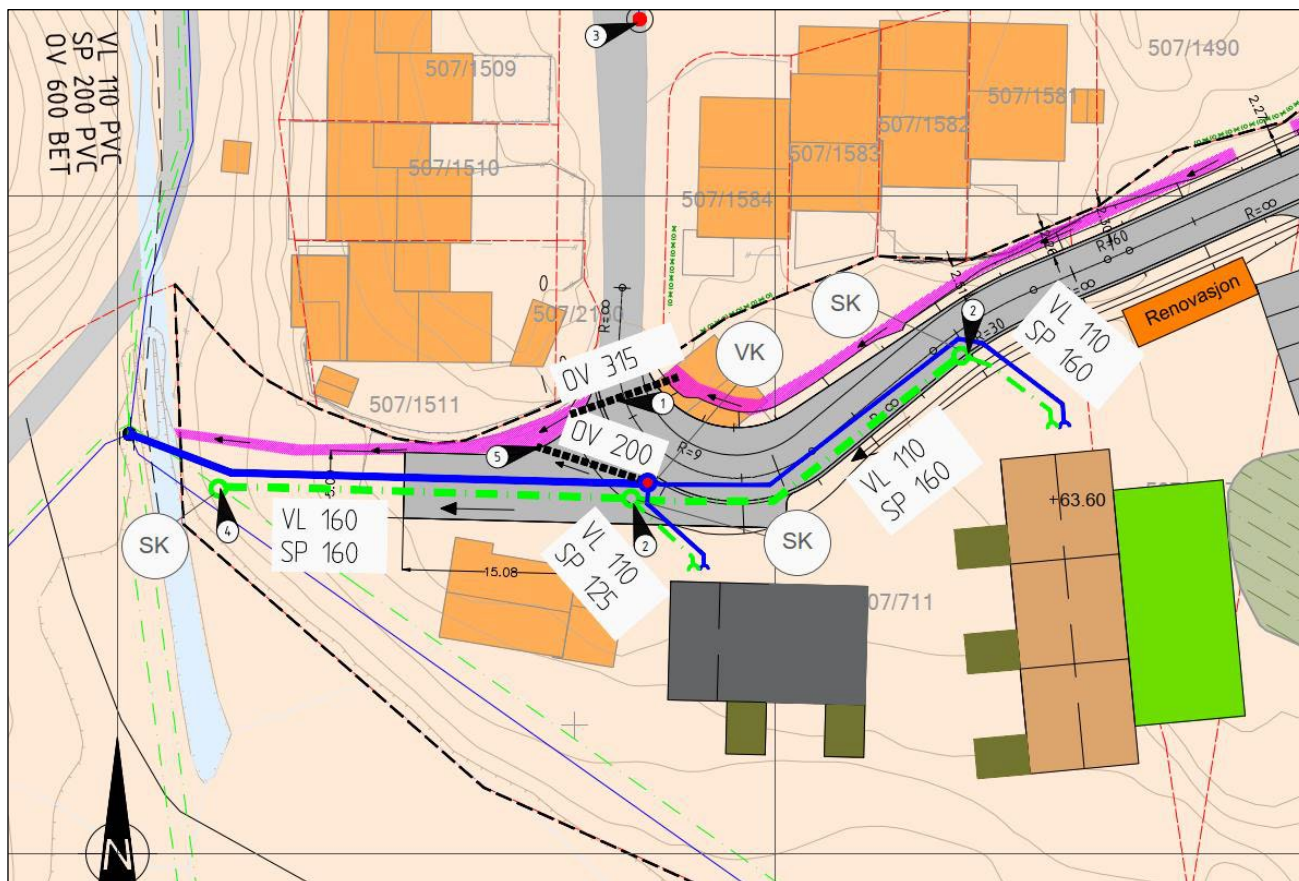
6.11 Risiko- og sårbarhet

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). I gjennomgangen ble det identifisert risiko for én uønsket hendelse; trafikkulykke (myke trafikanter). Da det forventes økt trafikk på grunn av nye boenheter, samt tilhørende personale i forbindelse med døgnbemanning, er det en økt risiko for hendelser i området. Revekroken er forholdsvis tettbebygd område med smale veier, og i den forbindelse er det nødvendig med tydelig skilting og annen informasjon for å begrense hastighet gjennom Revekroken. Det er i forbindelse med varsel om oppstart kommet inn flere innspill vedrørende fare for trafikkulykker som følge av barns lek i veien.

6.12 Teknisk infrastruktur

Det vil være et behov for å etablere et nytt VA-anlegg i området som skal knyttes sammen med den eksisterende infrastruktur i området. Både VA og energiforsyning er innenfor kort avstand. Det vil i forbindelse med etablering nye bygninger og tilhørende infrastruktur bli et økt areal med tette flater, og det er ventet at inngrepene vil medføre endret avrenning i området.

Deler av dagens terreng vil erstattes av asfalterte veiarealer, boligtomter og opparbeidet grøntområder. Figuren under viser den planlagte infrastrukturen for VA for de nye boligene i Revekroken, og tilkoblingspunkter til eksisterende anlegg.



Figur 41: VA-plan for Revekroken. Kilde: VA-plan (Rambøll Norge AS), revidert 28.01.2026.

Vann

VA-anlegg for området skal etableres i henhold til VA – norm for Arendal kommune. Ny vannledning Ø160 tilkobles eksisterende vannkum som ligger vest for bekk og regulert område. Hovedvannledning etableres i vei og det settes av to private stikkledninger inn til de nye byggene. Det er antatt at byggene skal ha sprinkling (status per januar 2026), og det legges opp til Ø110 – vannledninger som dekker opp for innlegg til sprinkler. Ytterligere beregninger må utføres i detaljfasen og om disse dimensjonene skal beholdes.

Slokkevann

I VA-planen er det også vurdert at området vil kategoriseres som småhusbebyggelse, og derfor skal kunne forsynes med slokkevannskapasitet på 20 l/s. For de nye byggene med sårbare beboere ønsker brannvesenet tilgang til 50 l/s på to uttak. For å dekke dette kravet skal følgende to forutsetninger utføres:

1) Kum i nord, sid nr 26793, rehabiliteres til brannkum, da denne kummen ikke innehar dagens standard og har behov for utskiftning av armatur og tillegges brannventil.

2) Ny brannkum etableres i vei, som vist på tegning, merket VK.

Brannkummer skal merkes etter Arendal kommunes VA-norm. For tiltaket i Revekroken er det korte avstander til kummene. I brannvannskummer skal det benyttes stengbar brannventil med brannventilsikring og beskyttelseslokk etter Arendal kommunes VA – norm.

Spillvann

Det etableres en ny 160 mm spillvannsledning fra eksisterende VA-anlegg i vest frem til innkjørsel til nye boliger øst i planområdet. Nytt anlegg tilkobles eksisterende kommunal spillvannsledning med nye spillvannskummer. Stikkledninger legges ut av offentlig vei når hovedanlegget fremføres.

6.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil være fremtidige kostander knyttet til vedlikehold av vei, og eventuelt leie av personalbase fra bofelleskapet.

6.14 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget vil trolig ikke få nevneverdige konsekvenser for lokale næringsinteresser.

6.15 Interessemotsetninger

I innspillene til planen er det i hovedsak fremtidig trafikkutfordring som er gjennomgående problemstilling. Boligområdet i Revekroken er forholdsvis tett, og det er liten plass til parkering. Innbyggerne fremhever at risikoen for ulykker vil øke i takt med økt trafikk.

Revekroken er et forholdsvis tett område, men etableringen av nye enheter, ringvei, og ny lekeplass vil trolig også kunne tilføre kvaliteter til områdets helhet. Trafikksikkerhet er også vurdert i planforslagets risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

Det er et økende behov for boliger og omsorgsboliger i Arendal kommune, og det er viktig at lokaliseringen av omsorgsboliger bidrar til å fremme brukernes trivsel og livskvalitet. Revekroken er et ordinært og etablert bomiljø, og inneholder derfor flere kvaliteter som utfyller hverandre. Hovedprinsippene for utforming og lokalisering er normalisering og integrering.

7 Innkomne innspill

Offentlige instanser

Statsforvalteren i Agder (05.05.2022)

- Statsforvalteren mener planområdet har god beliggenhet for etablering av den type boliger som det planlegges for, herunder som følge av nærhet til eksisterende boligområder, gode solforhold, og nærhet til friluftsområde og turveinett. Samtidig ser vi at planområdet omfatter arealer brukt av barn og unge, friluftslivverdier og landskapsverdier, som vi mener det er viktig at videreføres og sikres i det videre planarbeidet.
- I mottatt planinitiativ står at området brukes av barn og unge. Innenfor planområdet går en tursti som knytter eksisterende boligområde til eksisterende lysløype/turveinett. Store deler av planområdet ligger også innenfor det kartlagte friluftsområde Wagersgårdvn-Jovann, som er angitt som *svært viktig friluftslivsområde* i Naturbase.
- Friluftsområder, herunder nærturterreng som ligger i umiddelbar nærhet til eksisterende boligområder er viktige fellesgoder, og som bidrar til god folkehelse, og gode oppvekstsvilkår for barn og unge. Det er generelt uheldig at slike fellesgoder forringes som følge av bit-for-bit nedbygging. Vi mener dette tilsier at det bør stilles strenge krav til at friluftslivverdiene i området hensyntas i planarbeidet.
- Vi legger til grunn at eksisterende stiforbindelse opprettholdes, og at plassering og utforming av bebyggelsen ikke privatiserer eller svekker allmennhetens tilgang til denne. Vi gir også faglig råd om å benytte rekkefølgekrav som sikrer skilting av stiforbindelsen. Videre er vi enig i administrasjonens vurdering i referat fra oppstartsmøte om at det er viktig at ny lekeplass/sosiale møteplass åpnes for allmennheten.
- Vi mener eksisterende større kolle med vegetasjon, samt store trær i området, representerer viktige landskapskvaliteter på stedet. Vi er enig i administrasjonens sterke anbefaling i referat fra oppstartsmøte, om ikke å flatspreng, men bevare eksisterende kolle/eksisterende terreng. Mulighet for å legge ny lekeplass og sosial møteplass i tilknytning til eksisterende kolle bør vurderes. På bakgrunn av ovennevnte gir vi faglig råd om at kolle med vegetasjon, og større trær, bevares og sikres med egnede hensynssoner. Vi legger til grunn at det vil bli utarbeidet landskapsanalyse.
- Vi mener god stedstilpasning må være førende ved planlegging av ny bebyggelse, og ber om at det i planbeskrivelsen gjøres rede for tilpasning til landskap, terreng og eksisterende boligområder. Vi vurderer videre at god stedstilpasning, og bevaring av ovennevnte friluftsliv- og landskapsverdier er viktige grep for godt bomiljø og god bokvalitet. Vi legger videre til grunn at sol/skyggeanalyser vedlegges planforslaget ved 1. gangs behandling.
- I referat fra oppstartsmøte anbefaler kommunen utarbeidelse av 3D-modell og annen form for visualisering. I lys av ovennevnte ber vi om at dette foreligger ved 1. gangs behandling. 3D-visualisering må blant annet vise regulerte forhold, løsninger vist i utomhusplan, og virkningen av planlagt utbygging for landskap, terreng og tilgrensende bebyggelse.
- Vi viser til utredningstema i referat fra oppstartsmøte, og legger til grunn at trafikkforhold/økning av trafikkmengde, trafiksikkerhet, herunder langs skolevei og langs veier som brukes av myke trafikanter/barn og unge, utredes.
- Det går en bekk langs sørlig eiendomsgrense/plangrense med avrenning til Kjerra og videre til Jovann. I referat fra oppstartsmøte står at overvann må ledes til Kjerra, og vi er enig i at planarbeidet må ha fokus infiltrasjon på egen tomt, fordrøyning, og sikring av gode flomveier ut av utbyggingsområdet.
- Når det gjelder valg av løsning for håndtering av overvann, minner vi om *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* som stiller krav om at det skal begrunnes dersom naturbaserte løsninger er valgt bort. Vi legger til grunn at det som del av planarbeidet gjøres en faglig vurdering av tema overvann, og at denne vedlegges planforslaget ved 1. gangs behandling.
- Statsforvalteren minner om at kantvegetasjonen langs vassdrag med årssikker vannføring er lovbeskyttet, jf. vannressursloven § 11, og ber om at bredden på vegetasjonsbeltet fastsettes i reguleringsplan, og at arealene reguleres til

LNF - naturformål eller Grønnstruktur – naturområde evt. LNF-formål med hensynssone bevaring naturmangfold, med bestemmelser i tråd med kravene i vannressursloven § 11. Vi gjør også oppmerksom på at tiltak i ovennevnte bekk, eller tiltak som vil kunne påvirke denne bekken, krever tillatelse etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

- Statsforvalteren minner om pbl. § 5-1 som sier at enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Av referat fra oppstartsmøte fremgår det at så fort det foreligger skisser skal beboergruppa/ foreldregruppa involveres i planarbeidet. Vi er enig med administrasjonens vurdering i referat fra oppstartsmøte, om at slik involvering er viktig. I planinitiativet pekes det på andre viktige interessenter, herunder naboer til planområdet/velforening, barn- og unges representant i kommunen, rådet for funksjonshemmede i Arendal, og øvrige kommunalt eide instanser. Vi legger til grunn at disse involveres i planarbeidet.
- Innenfor planområdet er det sannsynlighet for forekomst av sulfidholdig berg. Dersom det planlegges for sprenging, må det foretas befaring av geolog og gjennomføres tilstrekkelig antall boreprøver. Ved forekomst av syredannende berg må tiltaksplan utarbeides. Vedtatt tiltaksplan for sulfidholdig berg må følge planforslaget ved 1. gangs behandling.
- Planområdet omfattes av en større hensynssone for støy. Vi minner om at tilfredsstillende støyforhold, også i anleggsfasen, må sikres i plankart og/eller bestemmelser. Det vises i den forbindelse til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.
- Vi legger også til grunn at utredning og vurdering av følgende forhold/tema inngår som del av planforslaget ved 1. gangs behandling: høyspent, naturmangfold, grunnforhold, forurensning, og utbyggingens klimakonsekvens.
- Utover dette ber vi om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:
 - Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g).
 - Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
 - Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
 - Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
 - Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
 - Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales.
 - Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no.
 - Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
 - Vannforskriften § 12.

Kommentar

- Deler av planområdet er en del av Waglesgårdvn-Jovann friluftslivsområde som er verdisatt som et «Svært viktig friluftslivsområde». Deler av dette friluftsområdet ligger innenfor plangrensen, men området fremstår ikke som et viktig friluftslivsområde. Området innenfor plangrensen har periodevis blitt brukt til oppbevaring av båter, biler og bobiler, og er derfor ikke like representativt friluftsområde som de øvrige delene av Waglesgårdvn-Jovann.
- Friluftsområdene innenfor plangrensen har tilsynelatende hatt begrenset bruk de senere årene. Området har vært en lagringsplass for utstyr fremfor et oppholdssted, med ødelagte lekeapparater og kratt/busker.
- Turvei sikres i planforslaget med formål «Turdrag». Lekeplassen foreslås utbedret og tilrettelegges som både møte- og lekeplass for områdets beboere.
- Kollen som ligger sentralt i området skal bevares og er sikret i både plankart og bestemmelser.
- En god stedstilpasning er viktig for ny bebyggelse i Revekroken. Tilgangen til attraktive friluftsområder og planens fornyelse av lekeområdet vil sikre god bokvalitet. Enkel 3D illustrasjon er en del av planforslaget.
- Trafikkforhold og eventuell økning av trafikk beskrives i planbeskrivelsen. Det vil bli en økning i trafikk, men et bofelleskap vil ikke generere like mye trafikk som ordinære boliger.
- Det er utarbeidet en VA-plan og VA-notat for Revekroken. Her er både avrenning for før- og ettersituasjon vurdert.
- Bekken vil ikke bli påvirket av planforslaget da det ikke planlegges tiltak i dette området.
- I forbindelse med planarbeidet har det vært kontakt med representant for barn og unge i Arendal. Barnetråkk-informasjon var ikke tilgjengelig.
- Det er utført en undersøkelse av geolog omkring sulfidproblematikk, og i etterkant utarbeidet et tilhørende notat.
- Støy av ytterligere trafikk vurderes til å være begrenset

Agder fylkeskommune

- Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det i planarbeidet redegjøres for hvilke lokaliseringsvurderinger som ligger til grunn for valg av tomtelandsområde, og hvilke alternative lokaliseringer som er vurdert.
- Fylkeskommunedirektøren legger til grunn at normale planhensyn blir ivaretatt i det videre planarbeidet, herunder at turvei ivaretas og lekeplass oppgradert, slik det fremgår i kommunens vurderinger i referat fra oppstartsmøte.

Kommentar

- Turvei sikres i planforslaget med formål «Turdrag». Lekeplassen foreslås utbedret og bør tilrettelegges som både møte- og lekeplass for områdets beboere.
- Revekroken ansees som et godt egnet område for formålet og vil gi en god utnyttelse av et område som i dag ikke er i bruk.

Østre Agder brannvesen

- Viser til veileder.
- Ber om at kjørevei skal holdes anvendbare til enhver tid og utformes og dokumenteres for lastebiler (L) i henhold til Statens vegvesens Håndbok N100.

- Helsprinkle alle bygg med overnatting og assistert rømning, herunder sykehjem, omsorgsboliger, barnevernsinstitusjoner, hoteller, kommunale utleieboliger med særskilt risiko, asylmottak.

Kommentar

- Tas til orientering.
- Det henvises til TEK17 vedrørende nødvendige branntiltak.
- Veien er utformet iht. Statens vegvesens Håndbok N100.

Statens vegvesen

Ingen merknader.

Kommentar

- OK

Private

Havig

- Unner folk med nedsatt funksjonsevne en lysere og bedre beliggende tomt.
- Viser til at det er områdets eneste litt større åpne plass/lekeplass, som ikke er fylt med biler, og understreker at det er viktig med slike åpne plasser, særlig i et tett bebygget område som Revekroken med mange barn.
- Viser til at området bærer preg av biler «overalt» og ber om at dette bli tatt hensyn til.

Kommentar

- Planområdet er vurdert til å være en tilfredsstillende plassering for et fremtidig bofellesskap, samt enkelte nye ordinære boliger. Området er i dag preget av høye trær med en enkel og eldre lekeplass og fremstår som gjengrodd og lite vedlikeholdt. Som et resultat av planforslaget, vil området i større grad fremstå mer åpent og bearbeidet.
- Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet et forslag til møte/lekeplass innenfor området avsatt til formål LEK i plankartet. Dette området vil bli en hyggelig møteplass for beboere i området med sittegrupper og enkle lekeapparater, og vil samlet sett tilføre området en ny kvalitet som ikke eksisterer i dag.
- Det legges opp til at parkering skal skje på anviste plasser for å unngå feilparkeringer. Parkering av biler skal skje innenfor et eget parkeringsareal.

Rustenberg

- Ønsker ikke enda flere bygg, det er veldig mye boliger her fra før.
- Trenger de grønne arealene.
- Veien bør absolutt ikke gå gjennom Elgtråkket og Revekroken.
- Tett bebyggelse med rekkehus og mange barn som leker i gatene. Veldig mye trafikk her fra før og mange avkjørsler.
- Mangel på biloppsetningsplasser, besøkende må ofte parkere i veikantene. Mer trafikk vil gi enda mer møting av biler, som ikke er enkelt på disse smale veiene.
- På vinterstid veldig glatt, trangt, ofte store brøytekanter i de smale gatene, dårlig fremkommelighet, sjeldent brøytet, vanskelig å bli kvitt snøen her.
- Økt trafikk vil også gi mer støy, og økt forurensing, dette ser vi på som et stort problem. Det vil jo også bli masse støy under hele byggeperioden, og mye økt trafikk, av anleggsmaskiner etc.
- Adkomstvei bør gå via Bregneveien eller fra Waglegårdsveien.

Kommentar

- Området er avsatt til boligbygging i kommuneplanens arealdel, og området vurderes som passende for etablering av bofellesskap og enkelte ordinære boliger. Revekroken for øvrig er et tettbygd område med eneboliger i rekke, og innenfor planområdet er det lagt vekt på å sikre nok areal mellom enhetene slik at området ikke fremstår like tettbygd som eksisterende bebyggelse utenfor planområdet. Planområdet ligger litt lavere i terrenget enn eksisterende bebyggelse i Revekroken.
- For å bevare deler av de eksisterende grønne arealene legges det opp til friområder mot sør, samt turdrag som sikrer tilkomst til lysløype og rekreasjonsområder sør og vest for planområdet. Turdragene eksisterer ikke i dag, og dette vil derfor bidra til å knytte de øvrige friluftsområdene tettere på området for øvrig.
- Tilkomstveien(e) til planområdet blir via Revekroken. Det er ikke planlagt tilkomst fra andre veier som Bregneveien og Waglegårdsveien i planforslaget.
- Det avsettes areal til snøopplag innenfor plangrensen i forbindelse med formål AVT, slik at snø kan lagres på en hensiktsmessig måte innenfor plangrensen. Veien er regulert som kommunal vei og vil bli brøytet på lik linje med de øvrige kommunale veiene i området.

- Fortetting og etablering av flere boenheter vil føre til økt trafikk. I sammenheng med dette forventes det at det vil bli en mindre økning i støy relatert til trafikk. Det er vurdert at forurensning ikke vil være et problem som følge av økt trafikk.
- Under byggeperioden vil det være behov for tilkomst for anleggsmaskiner. Dette arbeidet vil pågå i en begrenset periode, og det må forventes trafikk og støy tilknyttet anleggsfasen.

Johansen

- Har terrasse som ligger rett ut mot grøntområdet, uten innsyn inn til meg. Etter som jeg forstår blir dette nå «ødelagt», og det må jeg si at ikke liker. Jeg har terrasse helt ut til tomtegrensen (steingjerdet). Jeg lurar på om det er mulighet for å få lov til å plante noen trær mellom min tomt og det grønne området? Det ville jo bare blitt vakkert for de nye naboene også. Det er ikke snakk om mye plass som trengs til dette.
- Håp om at det grønne området av tomten blir tatt vare på
- Gjennomkjøring til den nye eiendommen må vel bli gjennom Revekroken, og da blir det en del trafikk gjennom vårt nabolag som i dag er stille, rolig og lite trafikk. Dette er bekymringsfullt for oss som bor her.

Kommentar

- Etablering av boenheter innenfor planområdet medfører en endring fra dagens situasjon. Planområdet ligger lavere i terrenget enn øvrige områder. Vedrørende innspill om planting av trær, oppfordres det til dialog med kommunen i etterkant av utbyggingen, for å se på muligheter for planting av trær eller hekk for å begrense innsyn.
- Planforslaget medfører at en stor del av det «grønne området» innenfor plangrensen blir endret. I planforslaget bevares grønne områder mot sør og sørvest, samt at det etableres turstier og etableres en enkel lekeplass.
- De nye enhetene vil medføre økt trafikk i Revekroken, men trafikk tilknyttet bofellesskapet vil være mindre enn ved etablering av kun ordinære boliger. Det er forståelig at trafikkøkning er bekymringsfullt og det har derfor vært viktig å finne den best mulige løsningen for området i sin helhet.

Hovind

- Var av den oppfatning at dette området var et friområde som ikke skulle bebygges. Påpeker at det allerede er endel trafikk på Elgråkket og at det bør bygges en annen adkomstvei. Regner med det kommer et nabovarsel på en plan hvor disse bygningene skal stå.

Kommentar

- Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen hvilket åpner for en fortetting/utbygging i det aktuelle området.
- Det er det regulert inn friområder mot sør og sørvest i tillegg til tursti mot øst og vest for å sikre tilgang til de omkringliggende friluftsområdene. Forslag til plassering av boliger vises i planforslagets illustrasjonsplan.

Winge

- Ønsker ikke en slik utbygging da veinettet i revekroken ikke vil kunne ta flere biler. Dette var ankepunktet sist når det var snakk om utbygging.
- Det har vært mange nesten ulykker her grunnet smal vei, Dette har blitt tatt opp med kommunen, men det har ikke vært noe gehør for å gjøre noe. Med enda mere biler vil det fort bli ulykker.

- Det er meget dårlig med parkeringsplasser i området. Ved en utbygging kan jeg ikke se at dette er tatt med. En kan ikke beregne noen av de eksisterende til nye boenheter.

Kommentar

- Revekroken er en smal vei, og tilkomst til planområdet blir gjennom eksisterende veitrasé. Planen vil medføre økt trafikk, hvor konsekvensene av dette har vært vurdert i forbindelse med planarbeidet.
- Det er lagt opp til etablering av parkeringsplasser for omsorgsboliger sør for ny veitrasé mot øst. Parkeringsplassen adskilles fra vei slik at det oppnås best mulig trafiksikkerhet.

Kvien

- Mener det er lite hensiktsmessig å la veien gå gjennom hele Elgetrækker, via Hjorteveien for så å ende på nytt bygg i Revekroken. Veien er smal og kronglete, og det er mange boenheter på denne veien i dag. Veien forbi Revekroken 17,15 og 13 er veldig smal og parkering er i dag en utfordring og trangt. Det ligger også en lekeplass/friareal i enden av blindveien, hvor ny vei må passere.
- Hvis enn velger å ta påkjørselvei fra Bregneveien vil ankomsts til nytt hus/felt bli betraktelig kortere og økt trafikk berøre færre husstander.

Kommentar

- Tilkost planlegges gjennom Revekroken og at veien utformes slik at Revekroken blir en sløyfe hvor det er mulig å kjøre igjennom. Det vises for øvrig til øvrige innspill vedrørende trafikk. En utbygging i dette området vil gi økt trafikk i Revekroken, og det er dessverre ikke mulig å etablere andre tilkomstveier til området.
- Eksisterende lekeplass flyttes mot øst og oppgraderes til en hyggelig møteplass for barn, unge og voksne. Det skal etableres to turstier som vil forbinde området Revekroken mot sør og øst, og langs den sørlige og sørvestlige delen blir det avsatt område til friluftsmål.

Aspås

- Tetthygget gammelt nabolag som ikke er dimensjonert for behovet for plass folk har pr. i dag. Derfor vil 6-8 nye boenheter har stor betydning for nabolaget, uavhengig av om det er for denne brukergruppen eller annen bosetting. Vi har stor forståelse for behov for boliger til denne brukergruppen, men det må tas hensyn til at tomten som er valgt er i et tettbygd gammelt boligområde.
- Den planlagte ankomsten til de evt. nye boligene er ikke et aktuelt alternativ for oss i Revekroken 19 å godta. Den nåværende veien er dårlig, og ikke dimensjonert for bilparken som er nå i hvert bolighus i 2022. Vi ser ikke at veien kan utbedres/sikres da det ikke er plass til dette.
- Vi bor midt i krysset med allerede mye trafikk og vi har allerede opplevd flere uheldige nestenulykker med barn. Dette vil ikke være trafiksikkert for oss som har bosatt oss her. Veien er dessuten «smal og snirklete», og således er en økning i trafikk å anse som unødig stor ekstra risiko for ulykker/uhell. Det vil være flere biler, da beboere, personal og besøkende vil benytte veien. Derfor er eneste løsning for oss å godta er at det lages ny tilførselsvei til boligutbygging via lysløypa, jfr busstopp ved Waglegårdsveien.
- Snørydding er et stort problem i Revekroken pr. i dag. Lekeplassen som ikke er vedlikeholdt av kommunen, blir nå brukt til dette viktige formålet hver vinter. Dette er snødeponi for brøytemannskap og beboere i Revekroken. Dette er en forutsetning for å opprettholde god sikkerhet for nabolaget, med tanke på fremkommelighet og ikke MINST for at nødetater skal nå frem. Det er mye gammel bebyggelse, og en del av dette bærer preg av dårlig vedlikehold, derfor er risiko for uønskede hendelser stor. Det må også tenkes på fremkommelighet for nødetatene i forhold til bofelleskapet. Anleggstrafikken som vil være tilstede under byggingen er trafikkfarlig, bl.a pga av dimensjoner på anleggsmaskiner/lastebiler.

- Lekeplassens område brukes også til gjesteparkering. Da det er lite parkering pr. i dag til bl.a. egne biler, håndverkere, hjemmesykepleie og besøkende. Flere steder langs veien inn til Revekroken benyttes parkering langs veien, da det ikke er plass annet sted. Dette gjør det vanskelig å komme frem og skaper allerede pr. i dag uheldige trafikksituasjoner for biler og spesielt for barn og gående.
- Støydempende tiltak fra evt. beboere må også tas i betraktning i et slikt tettbygd nabolag.
- Grunnet formålsgruppen for byggingen, anser vi det som essensielt at dette adresseres.
- Kort oppsummert er prosjektet, slik det foreligger i dag, ikke noe vi ønsker, med mindre våre punkter tas hensyn til i sin HELHET.
- Spesielt med punktet rundt dette med veien, vil kommunen kunne løse mange problemer ihht. Eksisterende bebyggelse.
- Som et forslag kan vi nevne at eksisterende åpen plass/fotballbane langs Waglegårdsveien kan oppgraderes til å i større grad kunne gi et tilbud for barn og/eller familier et samlingspunkt, med et større nedslagsområde enn bare Elgtråkket og Revekroken, samt at areal ved eksisterende lekeplass benyttes slik det gjøres i dag, altså parkering til gjester og snødeponi for eksisterende bebyggelse.

Kommentar

- Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og vurderes som egnet for et bofellesskap og enkelte ordinære boliger. Fortetting i eksisterende boligområder bidrar til en bærekraftig og fremtidsrettet utvikling av kommunens arealer.
- Etablering av boliger i dette området vil medføre økt trafikk, men bilbruken i tilknytning til enhetene som skal være bofellesskap, vil være mindre enn ved kun ordinære boliger. Det er vurdert at Revekroken er den mest hensiktsmessige tilkomstveien til planområdet.
- Boligene skal utformes i henhold til omkringliggende byggestil med saltak for å tilpasse ny bebyggelse til den eksisterende bebyggelsen
- Snø i tettbygde områder er en utfordring. Det avsettes areal til snødeponi i forbindelse med parkeringsplassen i området.
- Parkeringsplass er tiltenkt bofellesskapet, samt gjesteparkering for besøkende.
- Støydempende tiltak fra ny bebyggelse ansees ikke som nødvendig, og vil ikke være aktuelt.

Salvesen

- Positivt innstilt, spesielt med tanke på at lekeområdet utbedres ifm utbyggingen. Min bekymring er utelukkende kun med tanke på tilkomst vei som jeg per idag allerede opplever som svært belastet.
- Jeg håper en vurdering foreligger ihht "kjerra-veien" som ny tilkomst vei.

Kommentar

- Tilkomst blir gjennom Revekroken som er en smal vei. Det er ikke hensiktsmessig å bruke «Kjerra-veien» og denne har heller ikke vært en del av det varslede planområdet. Tilkomsten via Revekroken er utfordrende på grunn av veiens bredde og kapasitet, men internt i planområdet vil veien ha tilstrekkelig bredde og dimensjon.
- Det vil bli en økning i trafikk, men da det også planlegges et bofellesskap, vil trafikkøkningen være mindre enn hvis det kun var planlagt ordinære boliger.

8 Avsluttende kommentar

Det er et stort behov i Arendal kommune for nye boliger, og boliger til innbyggere med nedsatt funksjonsevne. Planområdet Revekroken 36 er et rolig og hyggelig område, som er godt egnet til boliger og bofellesskap. Det er forholdsvis kort vei til bussforbindelser, innkjøpsmuligheter og rekreasjonsområder, samt gode tilkoblingsmuligheter til allerede eksisterende kommunalteknisk infrastruktur.

Planforslaget legger opp til at veiene på begge sider av Revekroken knyttes sammen, og at denne delen av Revekroken dermed blir en ringvei.

Beboerne i de planlagte enhetene vil sannsynligvis ikke selv disponere bil, men bofellesskapet skal være bemannet, og det vil derfor måtte påregnes en del ekstra trafikk i forbindelse med daglig drift og transport knyttet bemanning. Økt trafikkmengde og tilhørende utfordringer er hovedbekymringen i innspillene, og det er derfor viktig at det i størst mulig grad skapes trygge rammer gjennom å sikre gode siktlinjer og tydelig skilting. Tilkomstveiene til planområdet er forholdsvis smale, og det er ofte barn som leker og sykler i gatene.

I den østlige delen av planområdet skal det opprettes en ny lekeplass hvilket er et viktig tilskudd for området. Dette vil bli en viktig sosial møteplass for barn, unge og voksne i nærområdet. Lekeplassen vil ligge solrikt og lunt plassert, og dermed ha gode forutsetninger for å kunne bli et hyggelig oppholdssted. Det har i forbindelse med planarbeidet blitt utarbeidet et forslag til utforming som inspirasjon til videre arbeid. Lekeplassen skal være felles for nærområdet, og Arendal kommune skal derfor ikke ha vedlikeholdsplikt.

Planforslaget vurderes samlet sett til å tilføre området nye kvaliteter gjennom etablering av leke- og møteplass, samt sikring av turveier til eksisterende rekreasjonsområder gjennom formål «Turdrag» i plankart. Deler av dagens natur i området vil delvis forsvinne, men det er avsatt forholdsvis store områder som friområder for å bevare grønne arealer for fremtiden.

Opprettelsen av et bofellesskap med tilhørende enheter i Revekroken vurderes til å være i henhold til overordnede planer og strategier. Planen vil føre til en fortetting av området, men områdets plassering i forhold til de omkringliggende områder gjør at konsekvensene blir begrenset. Boligene skal videreføre områdets arkitektoniske uttrykk, både med hensyn til utforming og farger.

9 Referanser

NGU – (22.03.2023) Marin grense - <https://geo.ngu.no/kart/minkommune/?kommunenr=4203>

NVE – (22.03.2023) Flom aktsomhet - <https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet>

Norgeskart (22.03.2023) – Plassering revekroken 36 -

<https://www.norgeskart.no/#!?project=seeiendom&layers=1005,1013,1014,1015&zoom=13&lat=6498081.52&lon=136987.70&markerLat=6498580.323897945&markerLon=136960.19744056853&p=searchOptionsPanel&sok=Kjerra&showSelection=true>

Google street view – Revekroken mot sør. 22.03.2023 -

https://www.google.com/maps/@58.4772543,8.7708884,3a,50.6y,193.65h,92.68t/data=!3m1!1e1!3m8!1sISHcSB1b1TGG_mq7N1JbwA!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3DISHcSB1b1TGG_mq7N1JbwA%26cb_client%3Dmaps_sv.tactile.gps%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D162.32701%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i16384!8i8192!9m2!1b1!2i28

Kommuneplanens arealdel – Revekroken – Arendalskart (27.03.2023) https://karttjenester.ikt-agder.no/mobilgis/?Viewer=arendal_ekstern&locale=nb&layertheme=Kommuneplan

Kulturminner – Kulturminnesøk 29.03.2023 <https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=58.48272929854653,8.758717062446522,58.4720602005251,8.792791845771717&zoom=16&id=>

Seplan – Jovannslia – (29.03.2023) <https://seplan.geonorge.no/>

Radon aktsomhetskart – NGU 29.03.2023 - https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

10 Vedlegg

1. Planinitiativ med vedlegg, datert 22.12.2021
2. Referat fra oppstartsmøte, datert 03.03.2022
3. Merknadsdokument ved varsel om oppstart, 2022
4. Risiko og sårbarhetsanalyse, 26.03.2026
5. VA-rammeplan med 3 vedlegg, sist revidert 28.01.2026
6. Skisseforslag lekeareal
7. Illustrasjon bebyggelse, datert 20.06.2025
8. Snitt-tegning, datert 11.02.2025
9. Snitt ift vei, 26.03.2026
10. Notat – Sulfidundersøkelser Arendel kommune, Revekroken 36, datert 15.02.2024
11. Notat – Prøvetaking utført ved Revekroken (vann), datert 03.05.2024
12. Merknader til offentlig ettersyn, 2026
13. Oppsummering av innkomne merknader til offentlig ettersyn, 2026
14. Endringsliste til dokumentene, datert 03.09.2026