

Innkomne høringsinnspill til høring og offentlig ettersyn

1. Statsforvalteren i Agder, datert 24.06.2026

Ingen merknader

Forslagstillers kommentarer

Ok.

2. Agder Fylkeskommune, datert 25.06.2026

Agder fylkeskommune støtter kommunens mål om å etablere inntil ti boenheter – åtte i bofellesskap for personer med nedsatt funksjonsevne og to ordinære boliger – men peker på forhold som bør endres.

Medvirkning

Kommunen minnes om sitt ansvar for å sikre reell medvirkning fra grupper med særlige behov. Det anbefales dialog med brukere og organisasjoner som representerer målgruppen for å avdekke viktige hensyn til trygghet, trivsel og bomiljø.

Lokalisering

Fylkeskommunen savner dokumentasjon på hvilke alternative tomter som er vurdert og en analyse av tilgjengelighet til sentrale målepunkter som butikk, lege-, aktivitet- og fritidstilbud.

Bomiljø

Det anbefales at planen tydelig beskriver hvordan tilgjengelighet, orientering, belysning og trygg ferdsel ivaretas både i bygg og uteområder.

Uteoppholdsareal

For bofellesskapet er det krav om minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, og minst 8 m² privat (skjermet) uteoppholdsareal.

Lek

- Det må sikre tilgangen til lekeområdet for hele nærområdet i planbestemmelsene.
- Det er også viktig å forankre vedlikeholdet til nabolaget og ikke kun for de nye boenhetene som planlegges.
- Deler av det avsatte lekeområdet er svært bratt og vil derfor ikke egne seg som lekeplass.
- Anbefaler at det i planbestemmelsene stilles krav om at sitteplasser på lekeplassen utformes for universell tilgjengelighet.

Folkehelse

Anbefaler at planbeskrivelsen får et tydelig og konkret kapittel om folkehelse, der ovennevnte forhold, sammen med trafiksikkerhet, vurderes samlet.

Trafiksikkerhet og fremkommelighet

Adkomstveien beskrives som smal med parkeringsutfordringer; konsekvensene for myke trafikanter, nødetater og minibuss er utilstrekkelig belyst. Fylkeskommunen ber kommunen gjennomføre en helhetlig trafiksikkerhetsvurdering og sikre nødvendige tiltak i rekkefølgebestemmelser. Konflikt mellom snøopplag, turdrag og adkomst må avklares og reguleres.

Utforming

- Mener det ikke er samsvar mellom vedlagt snitt og planbestemmelser.
- Høyder må påføres plankartet.

Kulturarv

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner i området; undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 anses som oppfylt.

Friluftsliv

Dersom en skal regulere til friområder så skal området være egnet til rekreasjon, opphold, lek og friluftsliv, med hovedvekt på allmenn eller tiltenkt bruk. Ber kommunen vurdere om det er riktig å bruke friområde som formål for dette området eller om det er andre formål som er mer hensiktsmessig å bruke.

Friområde (o_FRI2): Det er ikke regulert inn mur i plankartet, men i forslag til planbestemmelsene står det at forstøtningsmurer kan plasseres i tomtegrense. Plankartet har ikke regulert inn fremtidig tomtegrenser og dert er derfor uvisst hvor en kan plassere mur. Fylkeskommunen anbefaler at dersom det er behov for murer over 1,5 meter så bør disse vises i plankartet.

Vannmiljø

Tiltakshaver må dokumentere dagens tilstand i bekken mot Jovann og vurdere potensiell påvirkning fra terrenginngrep, i tråd med vannforskriften og regional plan for vannforvaltning 2022–2027.

Landskapstilpasning

Bestemmelsesområdet som skal bevare kollen på k + 68 m må sikres ved å begrense byggehøyde over denne kotehøyden.

Murer; I forslag til planbestemmelsene, pkt. 3.1.1 står det at forstøtningsmurer kan plasseres i tomtegrensen. Regulert tomtegrensene vises ikke i plankartet og det er derfor vanskelig å vurdere virkningen av murene. Fylkeskommunen anbefaler at dersom en skal ha denne bestemmelsen så bør regulert eiendomsgrense legges inn i plankartet.

Planeringshøyde; Fylkeskommunen ber kommunen vurdere om det er hensiktsmessig med et så stort handlingsrom på planeringshøyden og om denne bør være lik for hele byggeområdet. Eller om en bør dele inn planområdet i ulike soner med mindre handlingsrom for planeringshøyden for hindre unødvendige terrenginngrep.

Plankart og planbestemmelser

Plankart, bestemmelser og illustrasjoner må rettes opp for å samsvare, bl.a. når det gjelder byggehøyder, planeringshøyder, tomtegrenser, adkomster, veibredder og frisiktsoner, samt krav i kart- og planforskriften og Byggteknisk forskrift.

Pkt. 3.2.3 i planbestemmelsene

Adkomsten til lekeplass (f_LEK1) er ikke beskrevet eller sikret i plandokumentene. og det er ikke sikret i planbestemmelsen at en kan benytte AVG. Kommunen må vurdere om tilgang til LEK1 sikres gjennom AVG2, eller om adkomsten er sikret via o_TD2.

Forslagstillers kommentarer

Medvirkning

Forslagstilleren, Arendal eiendom, har betydelig erfaring og kompetanse innen planlegging, prosjektering og bygging av bofellesskap. I tillegg så planlegges og prosjekteres nye bofellesskap 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.

Planbeskrivelsen er oppdatert i henhold til dette.

Lokalisering

Kommunens eiendomsavdeling arbeider kontinuerlig med å sikre et tilstrekkelig og geografisk spredt tilbud av tomter til bofellesskapsformål. Ved vurdering av nye lokaliseringer er det lagt vekt på at tilbudene skal være fordelt i ulike deler av kommunen med tilfredsstillende tilgang til nødvendig infrastruktur, kollektiv- og servicetilbud.

Med utgangspunkt i kommunens tilgjengelige tomterreserve er Revekroken vurdert som en egnet lokalisering. Tomten ligger i et etablert boligområde og er i tråd med kommunens mål om å integrere bofellesskap i ordinære bomiljøer.

I løpet av de siste årene har kommunen regulert tomter til bofellesskap på følgende lokasjoner:

- Stuenes gård, Saltrød
- Marisberg, Tromøy
- Moldfaret, Myra
- Waglesgård, Nyli
- Nygård, Bjorbekk
- Natvig, Nedenes

Planbeskrivelsen er også oppdatert med avstand til aktuelle møtepunkt.

Bomiljø

Planforslaget er ikke konkret nok ennå til at man kan beskrive alle forhold. Planbeskrivelsen er imidlertid oppdatert med noen avstander til aktuelle møtepunkt.

Uteoppholdsareal

Bestemmelsene er oppdatert med krav om minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, og minst 8 m² privat (skjermet) uteoppholdsareal.

Lek

Bestemmelsene er oppdatert med at lekearealet skal være åpent for allmennheten, men vedlikehold er ikke en del av reguleringsplanen. Vi er klar over at deler av lekearealet er bratt, men vi synes at det også er viktig å sikre, og kan brukes f.eks. til klatring om sommeren og aking om vinteren. Det er tilstrekkelig flatt areal.

Folkehelse

Vi ser at dette med fordel kunne vært gjort. Planforslaget har imidlertid kommet så langt, at det har lite hensikt på det nåværende tidspunkt.

Trafikksikkerhet og fremkommelighet

Vi ser at det er utfordringer med trafikksikkerhet og fremkommelighet. På grunn av det i utgangspunktet er smale veier, så er det vanskelig å ivareta, utover at prosjektet er redusert med to boenheter, og derfor blir det noe mindre trafikk enn hva som var planlagt i utgangspunktet. Etter avtale så vil Arendal kommune, som er veieier, omtale dette i saksfremstillingen sin, og svare ut punktet ytterligere. Dersom det kommer store snømengder så vil det kunne være konflikt mellom turdrag og snøopplag, men siden dette turdrag som ikke er beregnet at skal brøytes om vinteren, så vil de sannsynligvis ikke være i bruk i ved store snømengder.

Utforming

Snittene som vises, er illustrasjoner med utgangspunkt i illustrasjonsprosjektet, og er ikke juridisk bindende. Høydene i snittene følger illustrasjonsprosjektet med mønehøyde på 8,6 meter målt fra overkant gulv. Det er ca. 40 cm lavere enn maksimalhøyden som er gitt i bestemmelsene. Vi anser derfor dette som tilstrekkelig.

Byggehøyde er juridisk like bindende når den fastsettes i bestemmelsene som når den påføres plankartet, og vi har derfor sikret maksimal mønehøyde og gesims der. Å angi høyder i plankartet ville

krevd en inndeling i delfelt som låser plasseringen av bygningsvolumene på et tidspunkt der prosjektet ikke er tilstrekkelig avklart.

Friluftsområde

Vi forstår at det stilles spørsmål ved om noen av arealene burde ha hatt et annet reguleringsformål enn friområde. Vi ser at noen av dem fremstår som restarealer, godt kunne hatt et annet reguleringsformål. Det har imidlertid ikke så stor praktisk betydning, så vi velger å la de forbli friområder.

Per i dag vet vi ikke hvor tomtegrensene vil gå, og derfor kan de ikke reguleres inn.

Vannmiljø

Vannmiljø er svart ut i planbeskrivelsens pkt. 4.15.2 og Notat 1.0 Prøvetaking utført ved Revekroken, Arendal.

Landskapstilpasning

Vi synes det er svært positivt å bevare kollen, men ønsker ikke å binde oss til at byggehøyder ikke må overgå +68 m.

Det er ikke avklart hvor tomtegrenser og forstøtningsmurer kommer. Men vi ser at det er uklart å vise til tomtegrenser, når disse ikke er satt i plankartet. Bestemmelsen er derfor endret til at det tillates forstøtningsmurer utenfor byggegrensen, som hele tiden har vært intensjonen i bestemmelsen.

Plankart og planbestemmelser

Plankart og bestemmelser er rettet opp.

Pkt. 3.2.3 i planbestemmelsene

Adkomsten til f_lek1 er i bestemmelsene sikret gjennom o_AVG2.

3. Statens vegvesen, datert 25.06.2026

Tilkomst skal skje via den kommunale veien Revekroken som er koblet til Elgtråkket og Nyli ringvei; og trafikkøkningen vurderes som ubetydelig for det samlede trafikkbildet i området.

Vegvesenet påpeker at:

- Kommunen er vegmyndighet, og hele området ligger i en 30 km/t-sone.
- De kommunale vegene har mange avkjørsler med tidvis dårlig sikt og brukes til manøvrering og rygging, noe som gjør trafikksituasjonen krevende; lav hastighet er derfor avgjørende for å unngå alvorlige ulykker.

Utover disse trafikkrelaterte merknadene har Statens vegvesen ingen vesentlige innvendinger mot planforslaget

Forslagstillers kommentarer

Vi ser at det er utfordringer med trafiksikkerhet og fremkommelighet. På grunn av det i utgangspunktet er smale veier, så er det vanskelig å ivareta, utover at prosjektet er redusert med to boenheter, og derfor blir det noe mindre trafikk enn hva som var planlagt i utgangspunktet. Etter avtale så vil Arendal kommune, som er veieier, omtale dette i saksfremstillingen sin, og svare ut punktet ytterligere.

4. Robert Seiersnes (nabo til området), datert 26.06.2026

Mener planforslaget ikke er tilstrekkelig utredet.

Trafiksikkerhet

Veiene i området er smale, og enkelte plasser et det ikke mulig for to biler å passere, og man må derfor rygge på enkelte plasser for å kunne passere. Seiersnes mener derfor at dette gir utrygg situasjon for myke trafikanter. Mener at planforslaget ikke gir en tilfredsstillende trafiksituasjon.

Barn og unges interesser

Mener det ikke er gjort barnetråkkregistreringer, vurdering av trygg skolevei, tap av eksisterende lekearealer. Lekearealet som er vist, er ikke en reel erstatning.

Grønne områder

Er bekymret for økt risiko for overvannsproblemer og ustabile grunnforhold.

Alternativ lokalisering

Mener det ikke er vurdert alternativ lokalisering, og at dette bør gjøres som følge av de utfordringene som foreligger.

Forslagstillers kommentarer

Trafikksikkerhet

Vi ser at det er utfordringer med trafikksikkerhet og fremkommelighet. På grunn av det i utgangspunktet er smale veier, så er det vanskelig å ivareta, utover at prosjektet er redusert med to boenheter, og derfor blir det noe mindre trafikk enn hva som var planlagt i utgangspunktet. Etter avtale så vil Arendal kommune, som er veieier, omtale dette i saksfremstillingen sin, og svare ut punktet ytterligere.

Barn og unges interesser

Planområdet er forutsatt utbygd i overordnede planer, og planområdet er avsatt til byggeområde for bolig i kommuneplanens arealdel. Det er sjeldent at det gjennomføres barnetråkkregistreringer i forbindelse med så små prosjekter. Det er avsatt turdrag og lekeareal i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen.

Grønne områder

Overvann skal ivaretas i tekniske planer som skal utarbeides før igangsettingstillatelse. Området har tilfredsstillende områdestabilitet. Det skal i anleggsfasen gjøres grunnundersøkelser og kontroll av lokalstabilitet i anleggsfasen.

Alternativ lokalisering

Prosjektet har pågått i lang tid, og vi er forbi fasen for alternativ lokalisering nå.

5. Innbyggerne i Revekroken 19, 23 og 29 v/Raymond Aspås, 26.06.2026

Ønsker ikke vei i sløyfe, men ny tilførselsvei fra den gamle «Kjerra» veien som ligger tilknyttet Waglesgårdsveien. De er bekymret for økning av trafikk, på grunn av uoversiktlig trafikksituasjon.

De er også bekymret for manglende plass til å legge større snømengder ved kraftig snøfall, da dette området i dag blir benyttet til dette.

Forslagstillers kommentarer

Vi ser at det er utfordringer med trafikksikkerhet og fremkommelighet. På grunn av det i utgangspunktet er smale veier, så er det vanskelig å ivareta, utover at prosjektet er redusert med to boenheter, og derfor blir det noe mindre trafikk enn hva som var planlagt i utgangspunktet. Etter avtale så vil Arendal kommune, som er veieier, omtale dette i saksfremstillingen sin, og svare ut punktet ytterligere.

Det er nå åpnet i bestemmelsen for å kunne ha snølagring på noen flere arealer, enn hva som var realiteten når planforslaget var på høring.

Datert 03.09.2026