

ARBEIDSMØTE I KOMMUNEPLANUTVALGET-28.NOVEMBER 2018

Forslag til KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2028

INFO: Det vises til sak 18/169 og møte i kommuneplanutvalget 7. november. Der ble det avklart holdninger til innsigelsene og at nye innspill om arealbruk (områder som ikke har vært oppe til diskusjon) må vente til neste revisjon. Det ble også vedtatt at alle de andre innspillene skulle diskuteres og avklares på et heldags arbeidsmøte den 28. november. Dette betyr at saksframstillingen til den 7. november må tas opp igjen til behandling og for øvrig de punktene som finnes i dette dokumentet. Det kan være flere også, men de kan i tilfelle «fanges opp» ved neste ordinære saksframstilling.

Behandling av innsigelsene medfører at Arendal kommune vil gjennomføre dialogmøter med fylkesmann og fylkeskommune for å få avklart noen av disse. Anmodning om møtedatoer er sendt.

Den 7. november ble en liten endring av arealbruk på Alve-Tømmerstø vedtatt. Sistnevnte sak medfører en høringsrunde til berørte parter, men kan gjøres parallelt i tiden det tar å avklare innsigelsene til planen fra fylkesmann og fylkeskommune. OM det blir flere endringer som medfører en høring til berørte parter vil avklares på arbeidsmøtet 28. november.

Hvordan den videre framdriften og sluttbehandlingen blir er avhengig av :

- 1) Prosess rundt innsigelser
- 2) Hva som blir flertall i avklaringene som står i dette dokumentet (Prosessuelle vedtak)

Det vises til sak 18/169 i kplutv. 7. november og **vedlegg**. Til arbeidsmøtet 28. november sendes ut resterende merknader som har kommet i høringen.

Her er link til kartløsningen som gir innblikk i hvert av enkeltinnspillene og hvordan de har blitt behandlet:

<http://ikt-agder.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=ef2c84f8993b4ae2ab4f5e725b9efec8>

1. Innspill hvor det ønskes ny vurdering

Se vedlegg i sak 18/169 – 7.november

I revisjonsprosessen ble det politisk flertall for å si nei til noen utbyggingsområder. Noen av de tiltakshaverne som fikk nei har i høringsprosessen kommet tilbake og ønsker at utvalget gjør en vurdering påny. Dette gjelder områdene:

- Pusnes
- Tangen
- Høymyr-Strengereid
- F3 Påskedagsheia

Disse områdene ble konsekvensutredet og administrasjonen gav på bakgrunn av dette sin innstilling. Ingen av områdene fikk politisk flertall for å bli lagt inn i forslag til ny kommuneplan. Det er opp til politisk sluttbehandling nå om de skal revurderes. Dersom ønskene skal tas inn må dette legges ut på en ny høring. (6 uker). Dette kan eventuelt gjøres parallelt med tiden som går med til å få avklart innsigelsene.

På Pusnes hadde administrasjonen en positiv innstilling men det ble politisk flertall for at området ikke endres ved denne revisjonen.

På Tangen var administrasjon og politisk flertall omforente på at transformasjon her kan vente. Forslagstillere har kommet med flere argumenter, men etter administrasjonen sitt syn ingen nye som ikke var kjent. Slik administrasjonen ser det er det noe kunstig å operere med 10 minuttersbyen, all den tid det ikke skal utvikles en ny bydel på Tangen. «Nærhet til alt» er kommuneplanens visjon, i likhet med areal- og transportplanen for arendalsregionen.

Til ny vurdering av utbygging på Høymyr-Strengereid er det vist til at skolevei kan gjøres sikrere gjennom å se på en g/s-veiløsning samt en flytting av busstopp. Området tenkes bygd ut med 10-15 boenheter og ikke 8-10.

Administrasjonen viser til konsekvensvurderingene som ble gjort for dette området. Selv med foreslåtte forbedringspunkt av skolebussfasiliteter anbefales det ikke å legge inn dette byggeområdet. Beboere i dette området skal mer enn til skole.

Når det gjelder F3 – friområdet på Påskedagsheia har det i høringen vært avholdt møte med utbyggere av Påskedagsheia. Der har det blitt tydeliggjort at det er store utfordringer med løsning av overvann for de regulerte områdene på Påskedagsheia og at den eneste løsningen er å føre de tekniske installasjonene over F3 og mot Natvig. Da har tiltakshavere et ønske om at F3 samtidig kan bygges ut til boligformål og har argumentert for at området som helhet likevel vil ha en god grønstruktur. Administrasjonen har vært i tvil her og diskutert saken. Området ligger tett på skolen og slik kan det argumenteres for en utbygging her. I saksframstillingen til den 7. november har administrasjonen likevel falt ned på å anbefale at

F3 ikke bygges ut, men beholdes som et naturområde/grøntområde mellom den nye bebyggelsen som kommer på Påskedagsheia. Dette står i saken til den 7. november:

*Litt mer om F3-Påskedagsheia- se vedlegg 8 og 9

Det er anført noen nye argumenter for hvorfor forslagsstiller/utbyggere av Påskedagsheia mener friområdet F3 bør legges inn som utbyggingsområde; se vedlegg 8. I hovedsak er det slik at tekniske løsninger for overvann for utbygging på Påskedagsheia kan finne en god løsning, dersom disse kan gå over F3 og mot Natvig. Det er svært vanskelig å finne noen andre alternativ. Dette gjelder også for utbyggingsområdet som Arendal Eiendom skal bygge ut, som ligger inn mot F3. Utbyggere av Påskedagsheia er ikke grunneiere på F3. Grunneier av område F3 er innstilt på at området F3 kan benyttes til overvannsløsninger, men da bygges ut i tillegg. Det er også anført at grønstrukturen, sett under ett, vil gi gode tur- og naturområder for Påskedagsheia, selv om F3 blir bygd ut.

Rådmannen ønsker ikke å anbefale at F3 endres fra friområde til utbyggingsområde. I revisjonsprosessen med kommuneplanen har rådmannens holdning vært å forholde seg til regulerte friområder. Ved å bygge ut friområdet F3 vil flere stisystemer bli avspist og mere av det grønne nært inntil der folk skal bo bli nedbygd. Naturområdene har en egenverdi i tillegg til en funksjon- og opplevelsesverdi. (Se vedlegg 9 for en mer inngående beskrivelse.) Rådmannens holdning er at overvannsløsninger ikke kan være argument alene i forhold til å bygge ut F3. Tekniske løsninger kan gå i grønntområder, men forutsatt hensyn til naturen.

Fylkesmannen har tidligere hatt innsigelser til reguleringsplan for Påskedagsheia på grunn av manglende hensyn til grønstruktur. Slik rådmannen vurderer dette vil det være en stor usikkerhet knyttet til om fylkesmannen vil fremme innsigelse, dersom vi legger fram en kommuneplan, der friområdet F3 foreslås til byggeområde. Dette vil gi en ytterligere forsinkelse i sluttprosessen til kommuneplanen. Dette er også et moment rådmannen har vurdert i forhold til å holde fast ved anbefalingen om ikke å endre friområde F3 til byggeområde. (Ved siden av faglig anbefaling om å beholde friområdet som grønstruktur.)

Områder som ble silt vekk i fase 1 og ikke konsekvensutredet:

- Ormevikkilen - Næringsformål
- Vippa- Boligformål
- Willumstad vest- Boligformål*
- Nedre Høyåsen- Boligformål

Tiltakshavere ønsker at ovennevnte områder/formål vurderes påny. Det vises til vedlegg for å se på argumentene.

Skal disse områdene tas inn må de konsekvensutredes før en kan legge de ut på høring. Administrasjonen vil ikke anbefale at disse vurderes påny av hensyn til hele revisjonsprosessen og kan ikke se det er noen argumenter som kommer nå, som ikke ble diskutert når de var til behandling. Nedre Høyåsen har argumentert sterkt for at området kan tilby boliger for barnefamilier, men det kan flere av de framtidige boligområdene vi allerede har inne i kommuneplanen.

***Willumstad vest**

Innspillet er et redusert utbyggingsområde i forhold til det som tidligere har vært sendt inn og silt ut i fase 1. Asplan Viak har i høringen kommet med innspill om Willumstad på vegne av Block Watne. Innspillet retter seg mot det vestligste av de to områdene som ble spilt inn til oppstarten av revisjonsarbeidet. Block Watne ønsker å utvikle området med boliger tilpasset store barnefamilier (4 soverom).

Innspillet ble vurdert i silingsfasen i arbeidsmøte 7. juni 2017, der følgende ble bestemt:

Kommuneplanutvalget vil se innspillet i sammenheng med behandling av His bydelssenter. Rotete å ta dette inn med pågående prosess der.

Kommunedelplan for His bydelssenter ble vedtatt 28. september. Planen viser hele det ubebygde området på Willumstad som LNF-område.

Etter dette ble det politisk flertall for at innspillet om de to mindre boligområdene i Willumstad vest måtte vente til neste revisjon. I tillegg er det diskusjoner omkring markagrensener for samme område. Dette er bakgrunnen for administrasjonens innstilling til saken den 7. november og ovennevnte anbefaling.

Siden innspillet falt i silingsfasen er ikke området befart eller konsekvensutredet i forbindelse med denne revisjonen.

Innspillspart har tatt kontakt med kommunen og viser til at det ble gjennomført en KU i 2011 for Willumstad. Dette er korrekt. Da hadde administrasjonen en positiv innstilling og det ble politisk flertall for å legge inn Willumstad som et boligområde. Området ble diskutert i forhold til grønnstruktur og kollektivakser, skole mm. Siden 2011 har det vært jobbet mye med arealstrategier som har gått i en retning av mer fokus på knutepunkter og mindre på at området ligger på en kollektivakse. Dette kan synes uforutsigbart, men er likevel en utvikling

som foregår i hele landet. I forhold til klimautfordringene er det et mål å få ned bilbruken og da er det forskning som viser at vi mennesker ikke går eller sykler, med mindre det er kort vei til målpunkt . Det vises til vedlegg som viser intensjonene med det nye innspillet.

Block Watne har i høringen vist til kommunens behov for familieboliger og innspillet har fokus på dette. Administrasjonen mener det er feil plassering for et slikt konsept, da kommunen ønsker å ha fokus på nye boligområder tett på skole. I kommuneplanbestemmelsene er det tatt inn et forslag om at det skal være særlig fokus på familieboliger innenfor 2 km gangavstand til barneskole. Området som spilles inn ligger i ytterkant av skolekretsen til Nedenes skole. Dit er det 3,5 km. Nedenes er en av få skoler i kommunen som har en positiv vekst. Her legges det også til rette for familieboliger i kommende utbygging på Påskedagsheia.

Dersom området skal tas med nå må innspillet konsekvensutredes påny, selv om dette kan gjøres relativt raskt, siden det er mye å hente i fra 2011. All ny arealbruk må ut på høring. Administrasjonen anbefaler at dette ikke gjøres for Willumstad vest. Block Watne har mulighet til å komme med innspillet i senere revisjoner.

Kommuneplanutvalgets prosessuelle vedtak 28. november:

1. Innspill om ny vurdering- Pusnes:
2. Innspill om ny vurdering-Tangen:
3. Innspill om ny vurdering- Høymyr-Strengereid:
4. Innspill om ny vurdering- F3 Påskedagsheia:
5. Innspill om ny vurdering- Ormevikkilen:
6. Innspill om ny vurdering- Vippha:
7. Innspill om ny vurdering- Nedre Høyåsen:
8. Innspill om ny vurdering- Willumstad vest:

2 . Offentlige myndigheters innspill:

Må leses sammen med punkt 3 før det gjøres prosessuelle vedtak.

Se fylkesmannens brev dat.17.09.2018 og 27.09.2018, vedlegg i sak 7. nov.

Se fylkeskommunens brev dat. 12.10.2018, vedlegg i sak 7. nov.

Øvrige uttalelser ligger ved her.

Innsigelsene fra fylkesmannen og fylkeskommunen/Fylkesutvalget ble behandlet 7. november. Faglige innspill og tilrådinger gjenstår å diskutere.

Fylkesmannen roser kommunen for et godt plangrep og støtter kommunen i at noen områder er tatt ut som oppfølging av nasjonale mål. Særlig friluftslivets kår i en fortettingsstrategi påpekes i denne sammenhengen. De har sendt to uttalelser i det den første kunne misforståes som at Arendal kommune sin kommuneplan var i strid med nasjonale mål. Det var imidlertid ment kun for de områdene som fylkesmannen hadde innsigelser til.

Fra fylkesmannen er det vist til nasjonale mål og retningslinjer hva gjelder friluftsliv og folkehelse og med denne bakgrunn et råd om å påny vurdere å ta ut følgende boligområder:

- B – 58 (Biejordene og Strømsbu gård) mot Åsbieskogen
- B - 43 Saltrød vest
- Ulleråsen boligområde

Som fylkesmannen påpeker er områdene definert som svært viktige, i kartlegging for friluftsverdi. Fylkesmannen ber kommunen nøye vurdere dette opp mot nasjonale føringer og hvor kommunen ønsker vekst. Det pekes på at det er nok arealreserver til å ta ut disse områdene.

Administrasjonen vil understreke at kartleggingen for friluftslivsverdi tar utgangspunkt i dagens bruk, men at de samtidig er avsatt til framtidige utbyggingsområder. Områdene har vært til diskusjon i planprosessen , men på bakgrunn av fylkesmannens innspill reises diskusjonen påny.

På samme måte som fylkesmannen gir fylkeskommunen ros til Arendal kommune for å være i samsvar med nasjonale og regionale mål for arealutviklingen og støtter kommunen i at noen områder fra gjeldende plan er tatt ut ; de som bidrar til uønsket byspredning og er bilavhengige.

Fylkesrådmannen (se vedlegg) har også et faglig råd til Arendal kommune om å ta ut Saltrød vest, begrunnet i målet om knutepunktsutvikling og mindre bilavhengige boligfelt. I høringsuttalelsen fra fylkeskommunen skriver fylkesrådmannen følgende om Saltrød vest:

Saltrød vest

I forbindelse med vurdering av eldre områder for framtidig boligbebyggelse bør kommunen foreta en ny vurdering av boligområdet Saltrød vest. Dette er et svært stort boligområde som etter fylkesrådmannens vurdering har en klart uheldig, bilbasert beliggenhet i forhold til eksisterende sosiale infrastruktur og kollektivsystem. Av alle områdene i gjeldende plan, vurderer fylkesrådmannen at det er dette som har dårligst måloppnåelse i forhold til strategien «nærhet til alt». Området vil ikke bidra til styrking av eksisterende sentra, og er i tillegg i seg selv så stort at det vil vanskeliggjøre å nå den nasjonale, regionale og lokale målsettingen om å redusere personbiltrafikken (770 daa). Kommunen har uansett en tilstrekkelig reserve for å ivareta boligbehovet innenfor planhorisonten, både i form av nye områder og gjennom fortetting og transformasjon.

I revisjonsprosessen har det vært en grundig behandling av alle områdene som er nevnt over, med unntak av Ulleråsen, der kommuneplanutvalget bestemte at planprosess med ny vei til Eydehavn skulle avklare området. I nevnte plan er Ulleråsen foreslått som næringsområde, ikke boligområde. Dette bør diskuteres den 28. november. I planprosessen rundt Eydehavn og ny vei har det kommet stor motstand mot dette næringsområdet. Når kommuneplanutvalget drøftet Ulleråsen i revisjonsarbeidet med kommuneplanens arealdel hadde ikke planprosessen med vei til Eydehavn kommet i gang.

Rådmannen har avgitt sine faglige innspill og innstillinger tidligere i prosessen. Det er ikke noen nye momenter som er anført. Dermed er det opp til politisk avgjørelse hva som nå skal skje.

Biejordene-Strømsbu gård ble behandlet i kommuneplanutvalget 21. mars 2018, der et flertall på 6 mot 2 (Ap) ønsket å beholde området som byggeområde for boliger.

Saltrød vest ble behandlet i kommuneplanutvalget 30. august 2017, der utvalget diskuterte både Krøgenesåsen og Saltrød vest som utfordrende i forhold til å satse på knutepunktsutvikling og viste til argumenter for og i mot å la Saltrød vest ligge inne. I avstemmingen ble det 5-3 for å la Saltrød vest ligge inne.

Litt mer rundt fylkeskommunens uttalelse

Forslag om markagrenser, som viser hvilke friluftsområder som bør skjermes for utbygging tilsluttes, men det anbefales at det største omfanget på Hisøya velges. Det anbefales også at det ved neste revisjon tas med tilsvarende markaområder på Tromøy vest. Klipp fra uttalelsen:

Fylkesrådmannen tilrår de foreslåtte avgrensingene for Åsbieskogen og Arendal bymark øst, men for Hisøya bør alternativ 2 velges. Skogsområdene mellom Sandvigen og Trommestadjordene har et rikt nettverk av stier, og er nærmeste turterreng for mange beboere. I tillegg rommer alternativ 2 viktige nærområder for Hisøy skole og flere barnehager.

Innspillet over her bes diskutert under punkt 4- Markagrenser.

Fylkesrådmannen har også et råd om å legge inn nye kjerneområder for landbruk, som administrasjonen i Arendal vil anbefale at kommuneplanutvalget tilslutter seg til:

Innspill om hensynssone dyrka mark

Kommuneplanen viderefører tidligere hensynssoner for dyrka mark (kjerneområder for landbruk). I forbindelse med areal- og transportplanarbeidet for arendalsregionen har fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, kommunene og Aust-Agder fylkeskommune samarbeidet om å få på plass en mer ensartet avmerking av regionalt viktige jordbruksområder. Disse er mer detaljerte enn de som ligger i kommuneplanens forslag til arealdel, og fylkesrådmannen oppfordrer kommunen til å legge disse til grunn for hensynssone H510 - landbruk.

Faglagene i Arendal er informert om de nye kjerneområdene og kan tilskrives påny dersom det blir en ny høringsrunde med disse inne.

Innspill om parkeringsbestemmelser foreslås innarbeidet; se eget punkt omkring bestemmelsene

Fylkeskommunen gir gode råd til kartløsning og konsekvensutredninger som vi tar til etterretning og innarbeider ved neste revisjon.

Litt mer rundt fylkesmannens uttalelse

Fylkesmannen mener kommunen kunne hatt sterkere medvirkning fra barn og unge. Dette er et stadig tilbakevendende tema. Det handler i stor grad om kapasitet og dermed en prioritering av hvor kommunen mener det har størst effekt å ta med stemmene til barn og unge. I en overordnet plan som kommuneplanens arealdel er det etter rådmannens vurdering vanskeligere å få til et opplegg enn om det er konkrete prosjekt der barn og unge har direkte påvirkningskraft. I ethvert nytt arealplaninnspill sjekker administrasjonen ut om barn og unges interesser blir berørt ut fra kjente registreringer. Vi har også med barnas representant i vurderingene. Utover dette er det et offentlig ettersyn som også kan gi oss mer kunnskap om området. Vi bruker også tid på hele tiden å forbedre kunnskapsnivået omkring barn og unges interesser, nå for tiden med barnetråkkregistreringer vi gjør ved barneskolene. Dette kartfestes og slik får vi opp et bedre datagrunnlag.

Fylkesmannen peker på at det savnes mer i beskrivelsen under samfunnssikkerhet og beredskap. Administrasjonen mener dette må stå i kommuneplanens samfunnsdel. Det samme gjelder for flere tema fylkesmannen påpeker, som boligsosial tilrettelegging, helsehus mm. Beskrivelsen til kommuneplanens arealdel skal strengt tatt bare gjøre rede for arealbruken i plankartet, men vi har valgt å legge inn noe arealpolitikk her også, siden samfunnsdelen og arealdelen revideres ulikt. Men det bør ikke bli for omfattende i arealdelen. Politikken hører til samfunnsdelen.

Råd om å ta med føringsdokumentene Regional plan for vannforvaltning og FylkesROS og Kommune ROS innarbeides i planbeskrivelsen .

Strandnotstasjoner legges inn i kartet.

Mange av de faglige rådene knyttet til bestemmelsene og avvikssoner for støy tas til følge.

Statens vegvesen sin uttalelse (SVV)

Se brev datert: 26.10.2018

SVV roser i likhet med FM og FK kommunens plangrep om å gå for nærhet til alt og støtter kommunen i at noen områder i gjeldende kommuneplan er tatt ut. SVV har ingen innsigelser, men noen råd. Blant annet støtter de administrasjonen, der utvalget har kommet til motsatt løsning og lagt inn områder i strid med administrativ innstilling.

SVV savner en beskrivelse av antall boenheter som kommer i de ulike utbyggingsområdene. På kommuneplannivå er ikke dette en informasjon vi har, så dette er vanskelig å imøtekomme.

SVV anbefaler at vi legger inn byggegrenser i kommuneplanen, eventuelt tar det inn i bestemmelsene. Administrasjonen vil foreslå at det legges inn i bestemmelsene.

Diskusjon som SVV legger opp til: Øke fra 50 m byggegrense til 100 m langs eksisterende E18. (I dag har vi 100 m kun på et mindre strekk mot Stoa)

I dag har vi 300 m byggegrense fra Harebakken til Heidalen. Dette var for å ha nok areal til å planlegge ny E 18 på. I disse dager er det laget et planprogram som viser et større areal vi som kommune må være varsomme med å legge inn nye byggetiltak i. Inntil videre foreslår vi at gjeldende bestemmelse om 300 m byggegrense beholdes. Når det foreligger ny kommunedelplan for ny E 18 vil det avklares hva de reelle byggegrensene bør være.

SVV mener ny vei Myrene –Stoa ikke må skille på hva som er tunnel og hva som er i dagen i kartet. Det kan vi etterfølge, all den tid det blir en egen plan rundt denne veistumpen. Men om kommuneplanutvalget allerede nå vil signalisere tunnel har ikke statens vegvesen innsigelse på dette punktet.

Rådene om å legge inn gjeldende reguleringsplaner langs E 18 kan tas til følge, likeledes hvordan arealene langs E 18 gjennom Stoa vises.

Kommunen vil etterfølge råd om forbedringspunkter på kartinnsynsløsning og beskrivelse til neste revisjon.

Ved Havstad er det foreslått et utbyggingsformål der Esso var. SVV er tvilsomme til om det er plass. Administrasjonen mener dette må tas på reguleringsplannivå, men at tiltakshaver bør få beskjed.

Likeledes på Holmen.

Andre forutsetninger som SVV tar opp knyttet til de ulike områdene tas til etterretning. Dette vil en kunne komme tilbake til når det evt. blir en utbyggingssak.

Bane Nord sin uttalelse

Se brev datert 07.09.2018

Bane Nord påpeker at planbeskrivelsen ikke omtaler jernbanen og at det i kartet er vist både som linjesymbol og som arealformål.

Administrasjonen vil peke på at planprogrammet avklarer hva som skal være i fokus. Jernbanen hørte ikke med ved denne revisjonen. Alt er som i gjeldende plan.

Vi kan imidlertid ta med innspillet om byggegrenser i kommuneplanbestemmelsene.

Uttalelse fra Den norske kirke- Agder og Telemark bispedømmeråd

Se brev datert 16.10.2018

Ingen særskilte merknader. Påpeker kommunens behov for nye kistegraver. *Dette har vi et samarbeid med kirkevergen omkring.*

Påpeker verdien av kirkebygg og at de ikke utsettes for konkurrerende høybygg eller andre negative arealinteresser. *Dette tas til etterretning. Kan eventuelt bakes inn i arealprinsipper for god planlegging/arealpolitikk.*

Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning

Se brev datert 09.10.2018

Ser at kommunen ikke har fulgt opp deres råd om å drøfte massetak i kommunen og heller ikke har tatt inn mineralske ressurser som ledd i konsekvensvurderingene.

Administrasjonen vil igjen peke på planprogrammet. Der framgår hva som skulle være i fokus i revisjonsprosessen.

Rådet om hensynssone på en gruve tas til følge.

Plankrav som etterspørres er i bestemmelsene allerede.

Mineralske ressurser kan tas inn som eget utredningstema ved neste revisjon.

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet

Se brev datert 09.10.2018

Ingen særskilte merknader foruten informasjon.

Uttalelse fra NVE

Se brev datert 19.11.2018

Uttalelsen fra NVE kommer sent og skyldes at administrasjonen ved en feil ikke hadde oversendt kommuneplanens arealdel på høring i rett tid. Det er kommet innspill om justeringer og presiseringer i bestemmelsene. Administrasjonen skal se nærmere på dette og komme med anbefalinger til ordinær saksbehandling av kommuneplanens arealdel.

3. Utbyggingsområder som er foreslått tatt ut

I høringsforslaget er 14 eksisterende boligområder foreslått tatt helt eller delvis ut av arealplanen. Ytterligere 18 ble vurdert i behandlingen, men med konklusjon om at de skulle bli liggende i kommuneplan 2018. Administrasjonen har i sitt arbeid med disse områdene primært lagt vekt på hvordan områdene bygger opp under ny ATP-politikk, men mange av innspillene drar også andre tema inn i vurderingen av områdene.

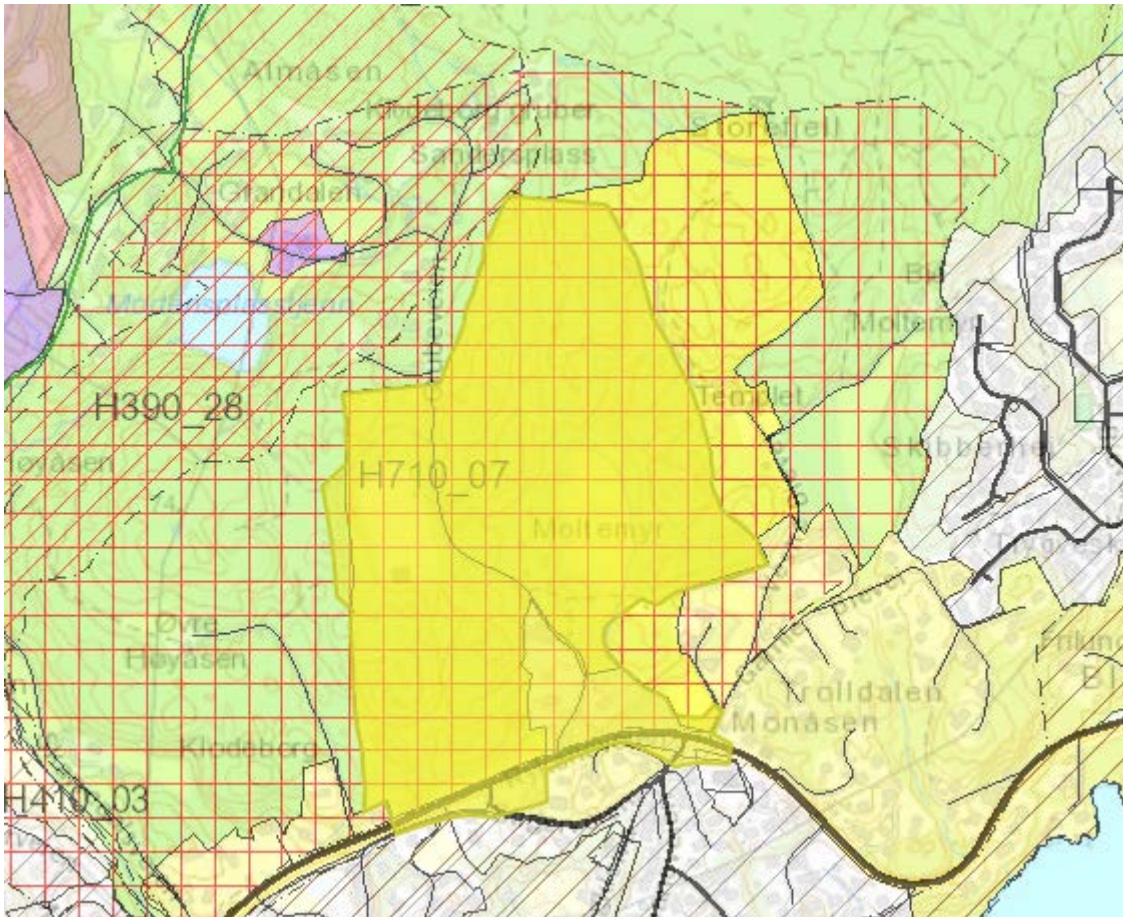
Av områdene som har blitt liggende har fylkeskommunen bedt kommunen revurdere Saltrød vest. Fylkeskommunen mener det er et svært stort område som ligger ugunstig til og har dårlig måloppnåelse i forhold til målsettingen om «nærhet til alt». Fylkesmannen peker spesielt på tre boligområder som de mener bør ut; Ulleråsen (Eydehavn), Saltrød vest og Strømsbu gård / Biejordene. Fylkesmannen mener disse områdene er i strid med ny statlig helse- og friluftspolitikk.

For områdene som er foreslått tatt ut av kommuneplanen, kan en gå ut i fra at ingen grunneiere er positive til å ta ut områder. Alle grunneiere er underrettet direkte, men det har kun kommet merknader til 5 av de 14 områdene. Resterende har ikke hatt skriftlige merknader.

For områdene i Klodeborg, Skifjell Kilsund, Longum Park, Myra (tre delområder) og Solborg har det kommet protester i flere omganger. I tillegg har det for området Willumstad kommet innspill om et redusert utbyggingsområde (behandles under et annet punkt i denne saken).

Administrasjonen kan ikke se at det har kommet inn momenter som er nye i avgjørelsen på om områdene over skal ligge inne i planforslaget påny. Regionale og statlige myndigheter har støttet kommunens forslag og viser til nasjonale føringer innen samordnet areal, bolig og transportplanlegging. Klimautfordringer, landskaps-, helse- og friluftslivshensyn er argument for å ta ut nevnte utbyggingsområder.

For Klodeborg er det et innspill om at det vurderes å bare ta med de områdene der det allerede er meldt oppstart av reguleringsplan, dvs. et mindre område mot øst tas ut. Avstanden til fylkesveien endres lite, men området kommer ikke i konflikt med den foreslåtte markagrensa. I sin opprinnelige vurdering anbefalte administrasjonen at de delene som lå lengst ut mot fylkesveien kunne bli liggende. Utvalget har i to møter vært enstemmig i at hele området skulle tas ut. Det har i høringen også kommet innspill fra interesseorganisasjoner som ønsker at områdene bør ligge inne i et markaområde – Åsbieskogen.



Markering av Sætras eiendom

For området Skifjell ved Kilsund har Fylkesmannen innsigelse til det nye boligområdet (Bråstad) og fylkeskommunen har sterkt anbefalt at det tas ut. Denne ble imøtekommet av utvalget i møtet 7. november. Når nå det nye området tas ut kan det være grunn til å vurdere det gamle området på ny. De få arealene som ligger igjen vil være vanskelig å realisere pga. kostnader ved infrastruktur.

For **Longum Park** vises det til at de primært ønsker at de regulerte boligene skal bli liggende. Alternativt ønskes det en endring av området til næring. Administrasjonen la i sin opprinnelig vurdering opp til at en skulle vurdere dette på bakgrunn av innspill i høringen.

Områdene på Myra som ligger mot eksisterende E 18 ble foreslått tatt ut fordi de ikke er i samsvar med prinsippet «Nærhet til alt- og knutepunktsutvikling» og vil bidra til ytterligere bilavhengige felt. I løpet av revisjonsprosessen har det i tillegg blitt stor usikkerhet knyttet til etablering av ny E18. Nå foreligger et planprogram for ny E 18, som omfatter store areal inn på de områdene som ligger som framtidige boligområder i gjeldende kommuneplan.

De områdene som grenser inn mot eksisterende E 18 er utvilsomt i konflikt med framtidig 4 felts E 18, særlig med tanke på støysoner. Det planlegges både for 110 km/t og 130 km/t og sistnevnte fartsgrense gir store utslag på støysoner. Administrasjonen vil derfor anbefale at kommuneplanutvalget holder fast ved høringsforslaget om å ta ut områder. På den annen side er det viktig at det samtidig signaliseres at kommunedelplanen for Myra-Bråstad må revideres. Området har utviklet seg mye siden planen ble laget. Når spørsmålene knyttet til

E18 er avklart bør dette prioriteres. Da er det et mye bedre grunnlag for å se på detaljer og en kan bedre vurdere om deler av byggeområdene som nå er foreslått tatt ut kan bli framtidige utbyggingsområder.

For Solborg

Alf Ulven har på vegne av Bjørn Bringsverd innspill om at byggeområdet som ligger i gjeldende kommuneplan fortsatt må ligge inne og at forslag om markagrenser holdes på utsiden av området. Det vises også til at en da kan være med å legge til rette for allmennheten på andre deler av eiendommen.

Administrasjonen vil vise til at områdets sydligste deler er regulert til bevaring av gruver fra 1800 tallet i en vedtatt reguleringsplan. Det er vår klare anbefaling at dette området i ny kommuneplan må ligge som et LNF-område. Om gruveområdet skal være en del av marka er ikke så viktig etter vår vurdering. Gruvene innebærer en viss fare (de er ikke sikret) og området er ikke benyttet til friluftsområde i dag. Men utbyggingsformål er klart i motstrid til vedtatt reguleringsformål bevaring.

I forslag til ny kommuneplan som har vært på høring er regulerte gruveområder foreslått til å være LNF med hensynssone friluftsliv (marka). Nordlige deler av området ble diskutert tatt ut som byggeområde, men det ble flertall for å la de nordligste delene (opp mot politistasjonen) ligge inne som et næringsområde.

Administrasjonen har hatt sine innstillinger på punkt 3 her. Nå er det opp til politisk avklaring før sluttbehandlingen. Om det blir politisk flertall for å ta inn områder igjen er det ikke nødvendig med en ny høringsrunde på dette. Områdene er «kvittert ut» av regionale og nasjonale planmyndigheter all den tid de ligger inne i gjeldende plan.

Kommuneplanutvalgets prosessuelle vedtak 28. november:

- Saltrød vest:
- Ulleråsen:
- Strømsbu gård og Biejordene:
- Klodeborg:
- Skifjell Kilsund:
- Longum Park:
- Myra (tre delområder):
- Solborg:
- Kommuneplanutvalgets holdning til de anbefalingene som administrasjonen tilrår i forhold til faglige råd fra offentlige myndigheter vedrørende nye kjerneområder for landbruk, byggegrenser, kartforbedringer og NVE sine innspill:

4. Markagrenser

Se vedlegg som viser innkomne uttalelser

Se eget kartvedlegg Hisøya: Fritidsbebyggelse og helårsbebyggelse framkommer

Innspill omkring markagrenser er ulike. De kan deles inn i:

- 1) Grunneiere som ikke ønsker markagrenser/ikke sin egen eiendom inne
- 2) Innspill om justeringer av de grensene som er foreslått
- 3) Interesseorganisasjoner som ønsker større områder for marka

Momenter til videre diskusjon

Det kan være greit å minne om at «Markagrenser» i Arendal = [Grensestreker i kartet rundt utvalgte «kjerneområder for friluftsliv»](#).

Juridisk og planfaglig er det «ikke noe annet» enn **LNF-** landbruks-natur- og friluftsområder **med hensynssone friluftsliv**. I praksis er det opp til ethvert sittende bystyre om de vil vurdere endringer i omfanget av LNF-områder. Men hensikten med å markere «markagrenser» er å være politisk tydelig og forutsigbar på at det i utvalgte områder ikke er ønskelig med ny utbygging, sett i et lengre perspektiv enn til neste kommuneplanperiode. (Antydningvis de neste 50 årene.)

Innenfor områdene som er valgt ut pågår landbruksvirksomhet og det ligger eksisterende bebyggelse. Begge deler skal kunne fortsette å utvikle seg innenfor plan -og bygningslovens rammer.

Denne forståelsen ute blant grunneiere og innbyggere er ikke alltid tilstede. Det foreligger misforståelser fra begge kanter på hva en innføring av markagrenser er. Dette har medført noen steile fronter og kanskje også uønskede aktiviteter og økt konfliktnivå. Dette er uheldig med tanke på at interesseorganisasjoner/idrettslag kan møte motstand hos grunneiere hvor en er avhengig av avtaler for å gjennomføre aktiviteter.

Det er aller mest innspill og tilsynelatende høyest konfliktnivå på Hisøya. Dette kan ha ulike årsaker, men kan også tenkes å speile at det her er sterkest utbyggingspress. På den annen side kan konfliktnivået for eksempel i Arendal øst være like stort, men at det her ikke er like sterke talspersoner. Kommunen har fått et innspill som tyder på at det er utbyggingspress også i øst, i sær rundt nytt kryss mellom tilførselsvei og ny E 18 på det nye Longumkrysset. Det har også kommet innspill om å flytte på markagrensen i første rundkjøring på ny tilførselsvei etter Krøgenes. Langs veier og kryss er det erfaringsmessig utbyggingspress.

Grunneiere som er kritiske til innføringen er ikke unaturlig, dersom en ønsker å beholde et framtidig utbyggingspotensial åpent. Men områdene er i dag LNF og dersom grunneiere er opptatt av å videreføre sin landbruksvirksomhet (skogbruk) er innføring av markagrenser forutsigbart i forhold til å beholde en landbrukseiendom intakt.

Administrasjonen vil ikke på bakgrunn av innspillene starte en diskusjon på om det skal innføres markagrenser, all den tid det har vært politisk flertall for å innføre markagrenser i revisjonsprosessen. Diskusjonene har i stedet vært på omfanget av områdene, der Hisøya er mest omdiskutert med tanke på stort eller lite omfang. I høringsprosessen har fylkesmannen og fylkeskommunen vært positive til at kommunen foreslår markagrenser og de har et faglig råd om å velge det største omfanget på Hisøya. (I tillegg foreslår fylkesmannen å ta ut byggeområdene inn mot Åsbieskogen.)

Innspill under punkt 1 og 3 er vel kjent for kommuneplanutvalget gjennom prosessen, også i forhold til administrasjonens innstillinger. Det er nå opp til politisk flertall å avklare omfanget av områdene som har vært ute til offentlig ettersyn. Administrasjonen vil anbefale at det gjøres justeringer på Hisøya i forhold til å utelate eksisterende bebyggelse, slik flere har påpekt i merknader. (Innspillskategori i pkt. 2 over her) Til å gjøre denne justeringen har vi fått utarbeidet et kart som viser eksisterende boligbebyggelse og fritidsbebyggelse på Hisøya.

Forlag til hva som kan tenkes av justeringer på Hisøya: Der bebyggelse, særlig på enkelttomter, omsluttet og er en del av «kjerneområde for friluftsliv» kan den fortsatt ligge innenfor markområde, men der en kan definere områder med eksisterende bebyggelse i kanten på kjerneområdet er det mer hensiktsmessig å utelate den.

Kommuneplanutvalgets prosessuelle vedtak 28. november omkring markagrenser:

5. Innspill på utbredelse av utbyggingsområder inne i forslaget:

Bjorbekk-Fjellsted

I høringsforslaget var halvparten av det opprinnelige innspillet på Fjellsted lagt inn som byggeområde. Den nordlige delen (som er registrert som en viktig naturtype) ble lagt inn som grøntområde, men med en føring at dette kunne benyttes til fordel for boligområdet i videre planlegging. Det har kommet tre merknader til forslaget.

Statens vegvesen ønsker at Sørsvannsveien 125 og 129 (gnr/bnr 436/150 og 436/181) inkluderes i byggeområdet. På det vises kan de få felles adkomst med byggeområdet, og dagens bratte avkjørsler som krysser gang- og sykkelveien kan stenges.

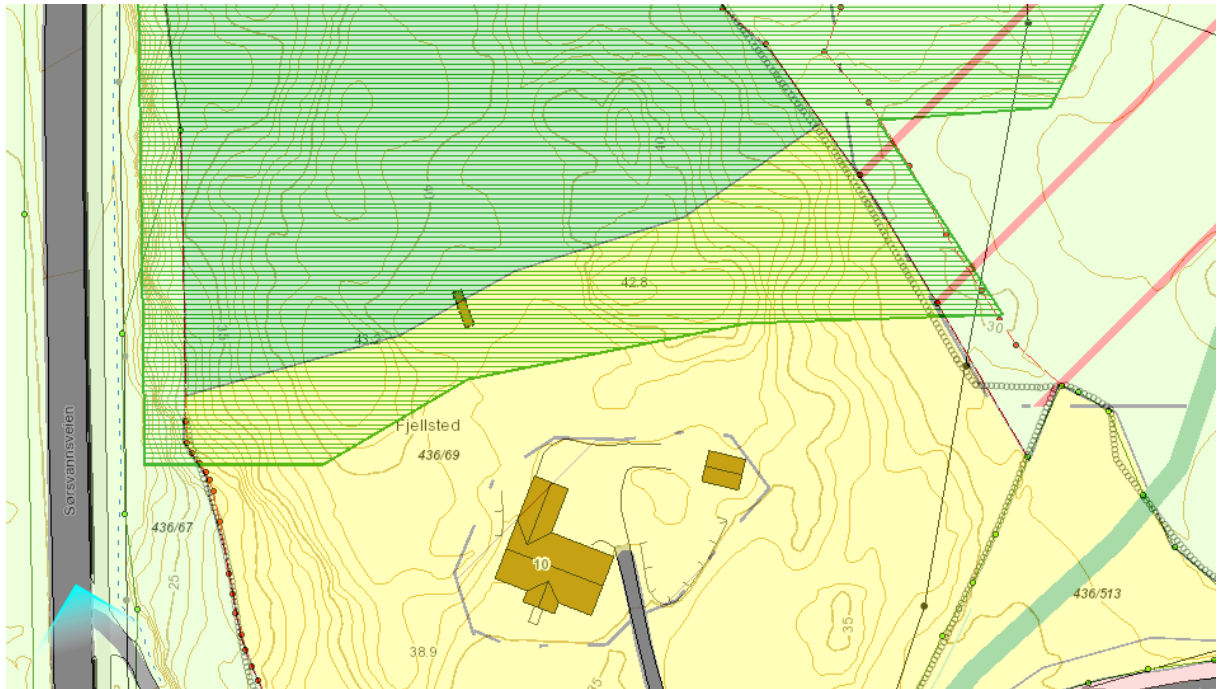
Oda K. Gravås viser til at det er knyttet sterke friluftsfri- naturvern- og kulturminneinteresser til området. Det vises også til ny E18 som kan komme i konflikt med utbygging.

Asplan Viak har på vegne av Opplysningsvesenets fond laget en skisse som viser mulig utnytting av området. De har foreslått en justering av byggeområdet, slik at boligområdet utvides til «renna» utvalget fulgte ved befarings og kollene som ligger på hver side av renna. De bratte sidene på andre siden av kollene er foreslått endret fra boligområde til grøntområde.

Innspillet fra Statens vegvesen er mulig å ta inn, men det må vurderes hvor sterke virkemidler det skal gjennomføres med. Det kan tas med som en føring for planarbeidet. Dersom en ønsker et sterkere virkemiddel, kan en legge inn en hensynssone for felles plan. Innspillet fra Gravås er vanskelig å kombinere med en tett utbygging av området. Verdiene som det pekes på er også tatt opp i konsekvensutredningen av innspillet. En kom da fram til at ved god planlegging vil det være mulig å ivareta begge interesser.

Skissen som Asplan Viak har utarbeidet har ikke tatt inn over seg signalene fra behandlingen. Skissen viser at områdene som administrasjonen har pekt på som attraktive grønne områder til bruk for både nye og eksisterende beboere er bygd ut. Som «erstatning» er det vist at bratte støytsatte skråninger kan settes av som grøntområder. Disse skråningene har en vesentlig dårligere verdi som oppholdsareal enn de flate og fine områdene som utvalget gikk gjennom på befarings.

Under vurderingen av merknadene har administrasjonen sett at opptegningen av byggeområdet ikke stemmer overens med det som var vedtaket fra utvalget 10. januar. Her ble det bestemt at byggeområdet skulle avgrensnes mot den registrerte naturtypen. Denne avgrensningen sørger for at kollene i området ikke bebygges. Ved en feil er byggeområdet lagt lenger inn i grøntområde enn det som var vedtatt (se utsnitt under).



Administrasjonen vil anbefale at byggeområdet justeres slik at registrert naturtype og de to kollene blir liggende i grøntområdet. I tillegg bør legges inn en føring for området at reguleringsplan skal vurdere løsninger for tilkobling av de to boligene vegvesenet nevner.

Skarestrand-Krøglevik – Sivertsen

Det vises til brev fra Jessheim arkitekter, datert 06.02.18 hvor det er levert argumenter for at hele eiendommen bør legges inn som byggeområde og vist til en skisse som utelater bebyggelse på den ene kollen i øst. Det vises til Krøglevika hyttefelt i nordøst, hvor det er lagt inn adskillig mer og at forslaget her er mer å regne som fortetting.

Administrasjonen anbefaler at høringsforslaget opprettholdes og det vises til argumentasjon i konsekvensvurderingen.

Kommuneplanutvalgets prosessuelle vedtak 28. november:

6.Andre innspill:

Essotomta_ 2 innspill

Det har kommet 2 innspill fra naboer til Essotomta som kommuneplanutvalget kan diskutere. Det går mer på hva som må ivaretas på et mer detaljert nivå som en reguleringsplan og en byggesak. Det kan eventuelt legges inn noen føringer for reguleringsplanen.

Kommuneplanutvalgets prosessuelle vedtak 28. november:

Kroverten-Hisøya

Adventskirken i Arendal overtar kroverten . Bruksendring med tanke på menighetshus, vil bli søkt om. I kommuneplanens arealdel er eiendommen disponert til «eksisterende næringsformål.» Menighetshus er et formål som hører innunder «privat eller offentlig tjenesteyting». Administrasjonen kan ikke se at det er planfaglige grunner til at formålet i kommuneplanen ikke kan endres. Det anbefales derfor at ny kommuneplanens arealdel gir rom for begge deler og det foreslås derfor at «næringsformål» kombineres med «*offentlig eller privat tjenesteyting*».

Kommuneplanutvalgets prosessuelle vedtak 28. november:

Innspill om utvidelse av eksisterende næringsformål-Tromøya

T. D. Knudsen ber om utvidelse av eksisterende næringsformål, se vedlegg.

Administrasjonen vil ikke anbefale dette. Kommuneplanen viser «faktiske forhold» og ikke historiske forhold. Fordelingen av LNF og næringsformål på eiendommen kan spores tilbake så lenge vi har hatt kommuneplaner.

Kommuneplanutvalgets prosessuelle vedtak 28. november:

Tretopphytter- Spornes

I revisjonsprosessen ble det behandlet et innspill om å endre et LNF område til et byggeområde – næring ved siden av barnehagen ved Spornes. (Spornes gårdsbarnehage-Lene Olsen og Einar Fredriksen.) Et enstemmig kommuneplanutvalg falt ned på at området ikke bør endres. Fra tiltakshaver var det utvidelse av barnehage som ble trukket fram og ønsket i søknaden. Nå har de kommet med et ønske om at området kan bygges ut med tretopphytter, i første omgang inntil 4 stkr og et servicebygg. I tillegg til at spørsmålet reises i forbindelse med revisjon av kommuneplanen har Byggesak fått en søknad om det samme. Det har vært reist spørsmål om tiltaket kan ses på som Landbruk Pluss og i så fall om tiltaket er i tråd med formålet. Dispensasjon er også til vurdering. Administrasjonen er av den mening at formålet ikke er landbruk pluss, men utleiehytter, som må legges ut etter plan- og bygningslovens formål. Enten som LNF med spredt erverv/ næringsbebyggelse, eller fritids-turistanlegg. Det vises til veileder «Garden som ressurs».

Administrasjonen har vært i kontakt med både fylkesmann og fylkeskommune som er enig i denne vurderingen. Utleiehytter har ingen funksjon knyttet til landbruksdrift.

Dette er en sak som helst bør tas i kommuneplanen, siden dette ligger i et område, hvor flere kan tenkes å begynne med næring, all den tid det grenser til nasjonalparken.

Innspillet har kommet sent i revisjonsprosessen, men det er ikke et nytt område som er spilt inn, det har bare et nytt innhold.

Isolert sett er ideen om utleiehytter i småskalaformat som tar hensyn til naturen her og med tanker omkring utleie av sykler, dykkerutstyr mm i tråd med en naturvennlig nærings-/turist-tilrettelegging , sett opp mot Raet nasjonalpark. Administrasjonen ser at det er flere initiativ til slike tiltak og det er derfor nødvendig å diskutere dette. Naboer omkring har ikke fått anledning til å mene noe om dette og heller ikke høringsinstanser. Det må i så fall på en høringsrunde, dersom det er aktuelt å si ja til endring fra LNF-formålet.

Tretopphytter kommer i mange varianter, men de som her er presentert er etter administrasjonens vurdering mer å kalle «hytter mellom trærne» og er fundamentert på bakken med et større fotavtrykk enn de som bare står på påler og benytter seg av trestammer i tillegg. Det er for så vidt ikke det viktigste nå. I kommuneplanen er spørsmålet om endring av LNF til et utbyggingsformål.

Kommuneplanutvalgets prosessuelle vedtak 28. november:

Klage Grønnstrukturformål Hisøya:

P. E. Larsen, T. Pettersen og T.O. F. Solli har påklaget at det er foreslått grønnstruktur på et eksisterende boligformål i kommuneplanen, basert på et forslag fra Strømmen Vel, uten at grunneiere er forespurt. De mener området er uegnet for formålet og at det i stedet må kunne vurderes som et framtidig fortettingspotensial og at de jobber med en regulering for området.

Administrasjonen gir her noen alternativ til løsning for diskusjon på arbeidsmøtet:

1) Beholde det som i forslaget, 2) Beholde det som et eksisterende boligområde , 3) legge inn en hensynssone grønnstruktur oppå boligformål i bunnen, 4) se nærmere på dette i forbindelse med revisjon av grønnstrukturplan- (i praksis- utsette avgjørelsen)

Kommuneplanutvalgets prosessuelle vedtak 28. november:

Tverrdalsøy

Tverrdalsøy velforening har sendt innspill som omhandler både utvidelse av *hensynssone naturområde* for å inkludere ytterligere jettegryter på Kvaknes og revidering av utbyggingsområder på Botaskauen.

Administrasjonen har vurdert forslaget om justering av hensynssonen, og mener det er fornuftig å ta dette til følge. Utvidelsen skjer ut i LNF-område, og vil ikke komme i konflikt med andre interesser.

I kommuneplanarbeidet har det vært en større gjennomgang av urealiserte boligområder. Kommunen har også flere områder for fritidsboliger som ikke er utbygd, og Bota / Øytangen er en av disse. I dette området er deler bygd ut uten reguleringsplan, deler regulert uten å være bygd ut og et stort område er under regulering. Å gå gjennom et slikt område for å avgrense byggeområdene i kommuneplanen er et omfattende arbeid, og vil påvirke grunneiere og hytteeiere i stor grad. Administrasjonen anbefaler derfor ikke at en går i gang med dette arbeidet i den avsluttende fasen av planarbeidet, men at dette tas med som et eget tema i neste kommuneplanrevisjon. I arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel bør også spørsmålet om hytte-bygging tas opp. Ønskes det tilrettelagt for økt utbygging av privathytter, eller skal Arendal benytte seg av sin status til å fokusere på arealformål som skaper vekst, slik som helårsboliger og næringsarealer, og la resterende areal ligge som attraktive friluftsområder for befolkningen.

Administrasjonen foreslår at hensynssonen justeres som foreslått. Kart legges fram 28. november. Vurdering av eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse gjøres ikke nå, men tas med videre til neste rullering.

Kommuneplanutvalgets prosessuelle vedtak 28. november:

7. Bestemmelsene:

Administrasjonen vil anbefale en del justeringer på bakgrunn av innspill i høringen. Justeringene vil bli innarbeidet i bestemmelsene når det kommer til ordinær sluttbehandling av kommuneplanens arealdel. Dette trenger ingen ny høring.

Her skal nevnes :

- Rekkefølgekrav ved Solborg /Bjørn Bringsverd sitt område.
- Bane Nord har forslag om bestemmelser knyttet til byggegrenser.
- Endringer på byggegrenser langs vassdrag.
- Oppfølging av anbefalinger fra offentlige myndigheter.