

Planbeskrivelse

Waglesgårdveien 11 -

Detaljregulering



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Arendal Eiendom KF
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse
Oppdragsnavn:	Waglesgårdveien boligområde - Detaljregulering
Oppdragsnummer:	633738-19
Utarbeidet av:	Ida H. Ørnhøi
Oppdragsleder:	Johan Nyland

Forord

Arendal eiendom KF har med bistand av Asplan Viak fått utarbeidet et planforslag for eiendommene knyttet til Waglesgårdveien 11. Planen tilrettelegger for oppføring av et bofellesskap med inntil 10 enheter med mulighet for døgnbemanning. Samtidig legges det til rette for konsentrert boligbebyggelse for inntil 40 enheter. Området ligger på Moltemyr som er definert som et lokalsenter i areal- og transportplan for Arendalsregionen (ATP), og er et av flere områder hvor det er forventet at 80% av kommunens boligutvikling skal skje fram mot 2040.

Linda Therese Hansen og Frank Post har representert Arendal eiendom som forslagslagsstiller, mens Ida Ørnhøi og Johan Nyland fra Asplan Viak har bistått som fagkyndig plankonsulent.

Arendal, 13.03.2025

04	13.11.2025	Vedtatt	IHØ	IHØ
03	15.10.2025	Oversendelse for sluttbehandling	IHØ	JN
02	29.04.2025	Justeringer etter kommunens tilbakemeldinger	IHØ	IHØ
01	27.11.2024	Oversendelse til 1.gangsbehandling	IHØ	JN
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	4
1.1	Hensikten med planen	4
1.2	Bakgrunn	4
1.3	Utbyggingsavtale	4
1.4	Utredninger	4
2	Planområdet	5
2.1	Beliggenhet	5
2.2	Planavgrensning	5
2.3	Eiendomsforhold	6
2.4	Eksisterende arealbruk og topografi	6
2.5	Grunnforhold	8
2.6	Naturmiljø	8
2.7	Kulturmiljø	11
2.8	Trafikale forhold	12
2.9	Teknisk infrastruktur	13
3	Planstatus	14
3.1	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2032	14
3.2	Gjeldende regulering	14
3.3	Reguleringsarbeid nærområdet	15
4	Planforslaget	16
4.1	Hovedgrep / planlagt tiltak	16
4.2	Plankart	18
4.3	Arealtabell	19
4.4	Bebyggelse og anlegg	19
4.5	Grønnstruktur	30
4.6	Samferdselsanlegg	31
4.7	Tekniske anlegg	37
4.8	Hensynssoner	38
5	Utredninger og analyser	39
5.1	Mobilitetsplan	39
5.2	Risiko og sårbarhet	39
6	Virkninger av planen	42
7	Planprosessen	45
7.1	Varsel om oppstart planarbeid	45
7.2	Medvirkning og barn og unge	45
7.3	Innkomne innspill til varsel om oppstart	45
	Vedlegg	52

1 Innledning

1.1 Hensikten med planen

Hensikt med reguleringen er å legge området til rette for oppføring av omsorgsboliger med mulighet for døgnbemanning, samt ny boligbebyggelse.

Planområdet har et samlet areal på ca. 25 daa hvor av over halvparten av arealet er avsatt til grønne formål (friområde, annet uteoppholdsareal, annen veggrunn grønt). Vestre del av området reguleres for oppføring av omsorgsboliger i form av et bofellesskap med inntil 10 boenheter, med mulighet for å utskille en boligtomt rundt eksisterende våningshus. Den øvrige delen reguleres til konsentrert boligbebyggelse for inntil 40 boenheter.

1.2 Bakgrunn

Det eldre gårdsbruket Waglegårdsveien 11 ble i 2023 ervervet av Arendal kommune. Dette gir mulighet for å kunne disponere hele utbyggingsområdet uavhengig av de opprinnelige eiendomsgrensene.

Hensikten med erverv av eiendommen har dels vært å skaffe tomt innenfor et sentralt, etablert boligstrøk til et boligprosjekt for personer med nedsatt funksjonsevne, som det er et stort behov for i kommunen. Tomtas beliggenhet, tett ved hovedvei med hyppig bussforbindelse, er svært gunstig for lokalisering av denne type boligprosjekter. Videre er området godt egnet for boligutbygging med gangavstand fra Arendal sentrum og nærhet til bl.a. skole, barnehage og dagligvare. Det har vært signalisert et ønske fra kommunens side at det skal legges opp til en tett utnyttelse når eiendommen først er besluttet bygget ut.

1.3 Utbyggingsavtale

Det forhandles om utbyggingsavtale for nødvendig infrastruktur.

Det er forutsatt at kommunen vil ta over eierskap og drift av anleggene som skal være offentlige, etter ferdigstillelse.

1.4 Utredninger

Reguleringen utløser ikke krav til konsekvensutredning ihht til *Forskrift om konsekvensutredninger*. Området er i dag regulert til utbyggingsformål.

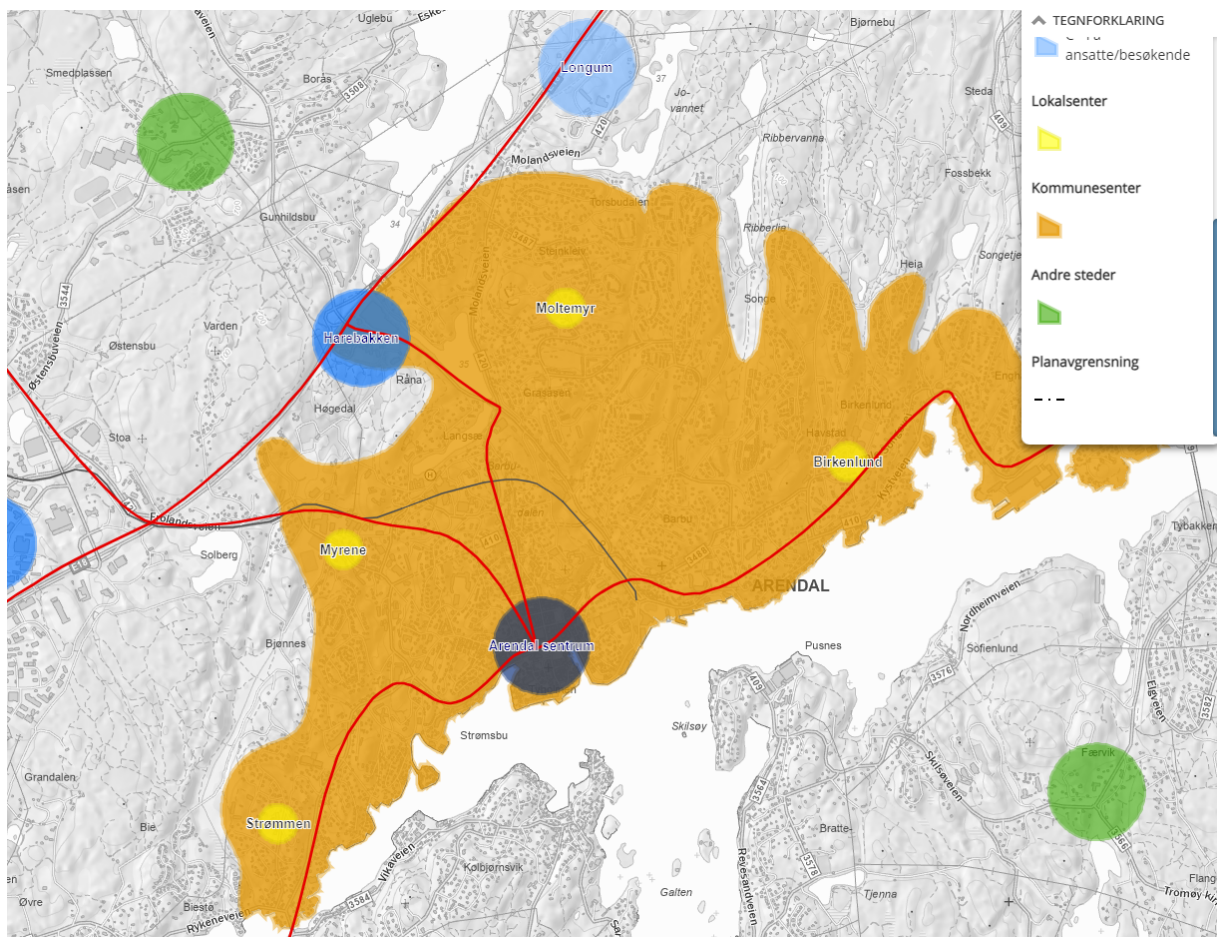
Det er gjort en naturkartlegging etter Miljødirektoratets metode (Natur i Norge – NiN), funnene er vedlagt i egen rapport.

Fylkeskommunen v/avdeling for kulturminnevern og kulturturisme har gjennomført en befaring av området og har konkludert med at potensialet for uregistrerte, automatisk freda kulturminner er lavt, og har på bakgrunn av befaringen vurdert at det ikke er behov for noen arkeologisk registrering av området som foreslås regulert

2 Planområdet

2.1 Beliggenhet

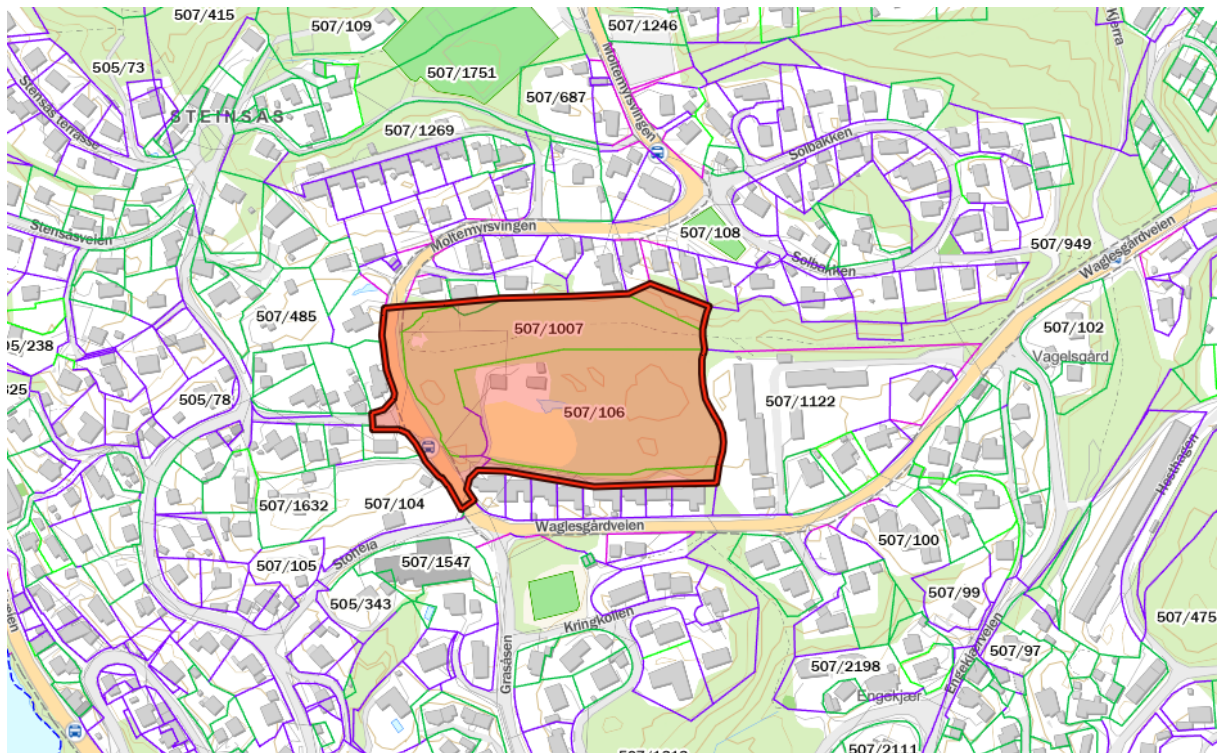
Planområdet ligger i utkanten av Arendal sentrum, i et typisk småhusområde med hovedsakelig eneboliger, men også med noen rekkehus og lave blokker. Moltemyr skole og Moltemyrskogen barnehage ligger umiddelbar nærhet (<600 meter). Nærmeste dagligvarebutikk er KIWI som ligger ca. 800 meter unna. Området ligger som en del av et sammenhengende grøntdrag, som strekker seg opp mot bymarka med Jovannet og Store ribbevann hvor det er etablerte badeplasser. Området ligger langs fylkesvei og har tilgang til offentlig transport ved en bussforbindelse med avgang hvert 30 minutt (06:00 – 00:00). Moltemyr er definert som et lokalsenter innenfor Arendal kommunesenter i ATP.



Figur 1 Moltemyr definert som lokalsenter i plankart for Areal- og transportplan for arendalsregionen, ATP.

2.2 Planavgrensning

Kartet under viser planens utstrekning. Planområdet er avgrenset av eksisterende småhusområder i nord og sør, leilighetsblokker i øst og fylkesveien i vest.



2.3 Eiendomsforhold

Følgene eiendommer inngår i planområdet.

Gnr./Bnr.	Areal daa	Eier
507/1007	9,5	Arendal kommune
507/106	12,5	Arendal kommune
507/108	0,7	Arendal kommune
507/1250	1,3	Felleseie for 507/1259-1266

2.4 Eksisterende arealbruk og topografi

Eiendommen gnr. 507/106 (Waglegårdsveien 11) består av et eldre gårdsbruk («Stoheien»), sannsynligvis fra tidlig på 1900-tallet. I Nibio gårdskart er eiendommen registrert med 8,2 daa produktiv skog og 2,2 daa dyrkbar mark. Eiendommen 507/1007 er registrert med produktiv skog.

Eksisterende bebyggelse ligger i dag på ca. kote 78.

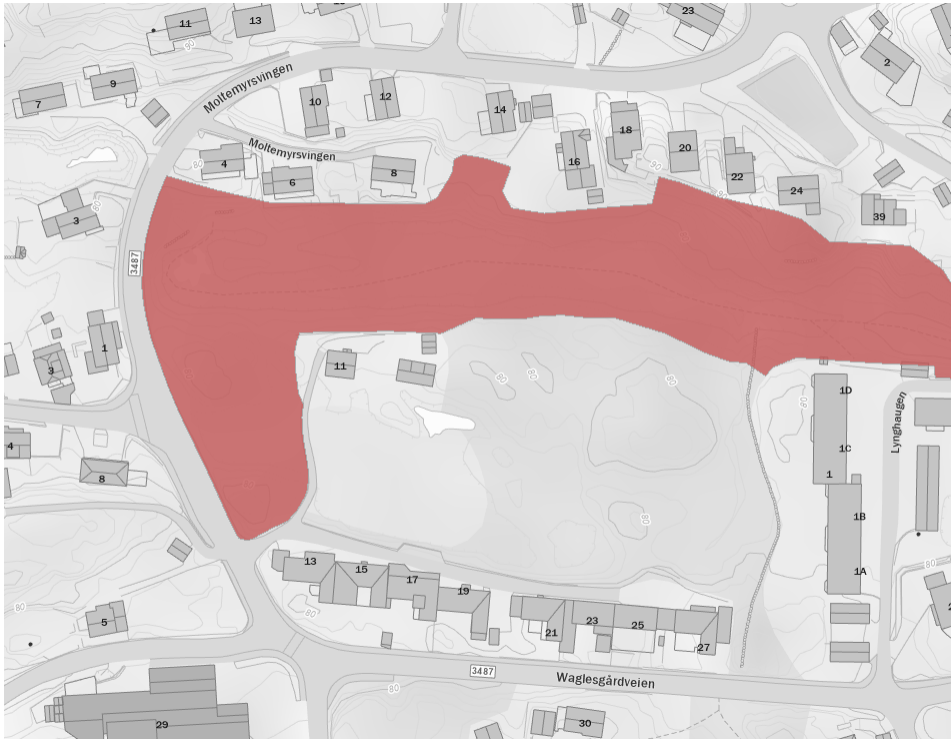
NIBIO gårdskart viser følgende markslag innenfor planområdet:

- Fulldyrka jord
- Produktiv skog
- Bebyggelse



Områdets topografi varierer mellom kote 74 og kote 82, i hovedsak med et stigende terreng mot øst.

7



Figur 4 Område kartlagt av Miljødirektoratet som «svært viktig friluftsområde». (Kilde: [Naturbase kart \(miljodirektoratet.no\)](https://naturbase.kart.miljodirektoratet.no))

2.5 Grunnforhold

Det er ved utsjekk av NVE's temakart ikke funnet forhold som medfører risiko for uønskede naturhendelser i området (snøskred, steinsprang eller flom).

Iflg. NGU berggrunnskart består området av fjell med hovedbergart båndgneis, som er en vanlig og hard/fast bergart.

2.6 Naturmiljø

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført en naturkartlegging i området. Kartleggingen er gjort etter NiN (Natur i Norge) - metoden. Fullstendig rapport er vedlagt. Det er registrert et hult eiketre sentralt i planområdet. Hule eiker er en utvalgt naturtype som har et særlig vern etter naturmangfoldsloven. Videre er det også registrert noen større asketrær vest i planområdet, men trærne ser ut til å være i redusert tilstand og kan være påvirket av sykdom.

Ask ble i 2021 vurdert som sterkt truet på grunn av en kraftig forventet fremtidig populasjonsnedgang på grunn av soppen askeskuddbeger.

Planområdet er i stor grad skogspreget med store trær. Sør for eksisterende bebyggelse ligger et åpent område/jorde som er gjengrodd av ugress og småtrær, og er relativt fuktig. Området har forekomster av fremmede arter med høy risiko for uønsket spredning.

I vest ligger et par fjellknauser ut mot Moltemyrsvingen/ Waglesgårdsveien som er bevokst med store trær; en blanding av eik, bjørk, ask, lønn og furu. Området er vurdert til å ha *noe verdi* som landskapsøkologisk funksjonsområde og leveområde for vanlige arter.

Vegetasjonen langs søkket i nord er i stor grad løvtrær med mange store trær av lønn, osp og selje og klynger av hassel. Det er stedvis fuktig og små ansamlinger av vann.

Øst i området stiger terrenget slakt oppover og vegetasjonen endres fra dominans av løvtrær til dominans av furu. Inni furuskogen er det småkupert med en del fjell i dagen. I tillegg til furu er det en del mindre eiketrær og rogn, samt en del store bjørketrær. På bakken er det lavt vegetasjonsdekke med mose, gress, bregner og blåbærlyng. Det går stier og tråkk på kryss og tvers, men det er ellers ikke så mye tegn til bruk. Det går også et steingjerde gjennom området.



Figur 5 Jorde kartlagt som fulldyrka jord (Foto: Asplan Viak AS)



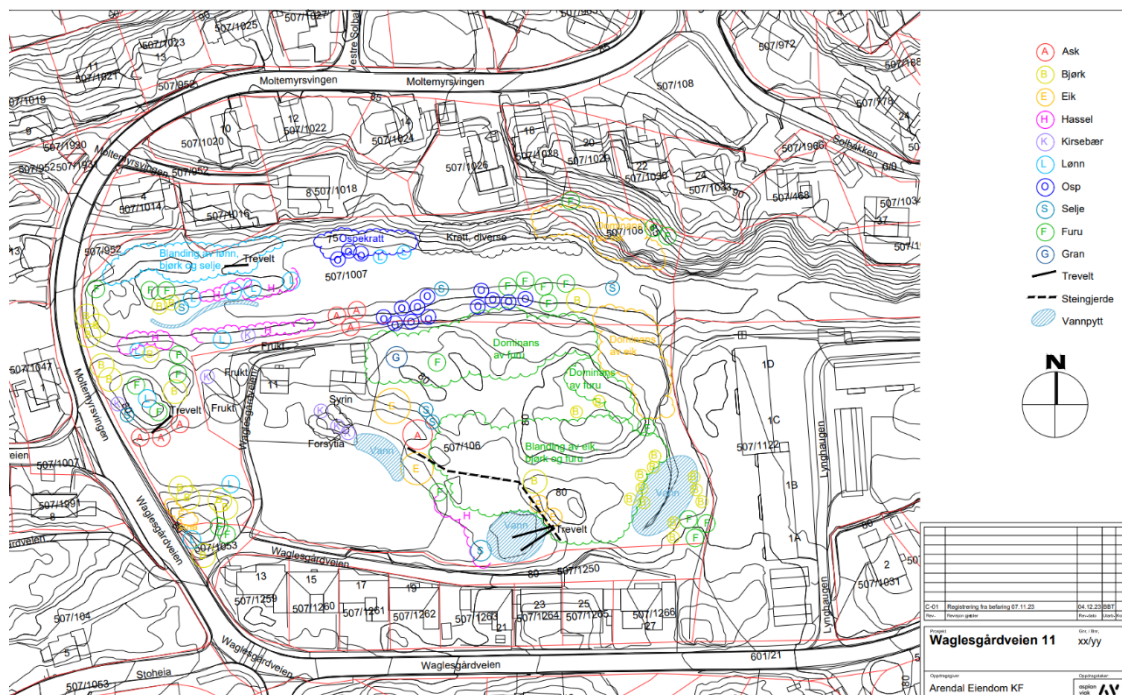
Figur 6 Naturområde i øst med furutrær og stier (Foto: Asplan Viak AS)



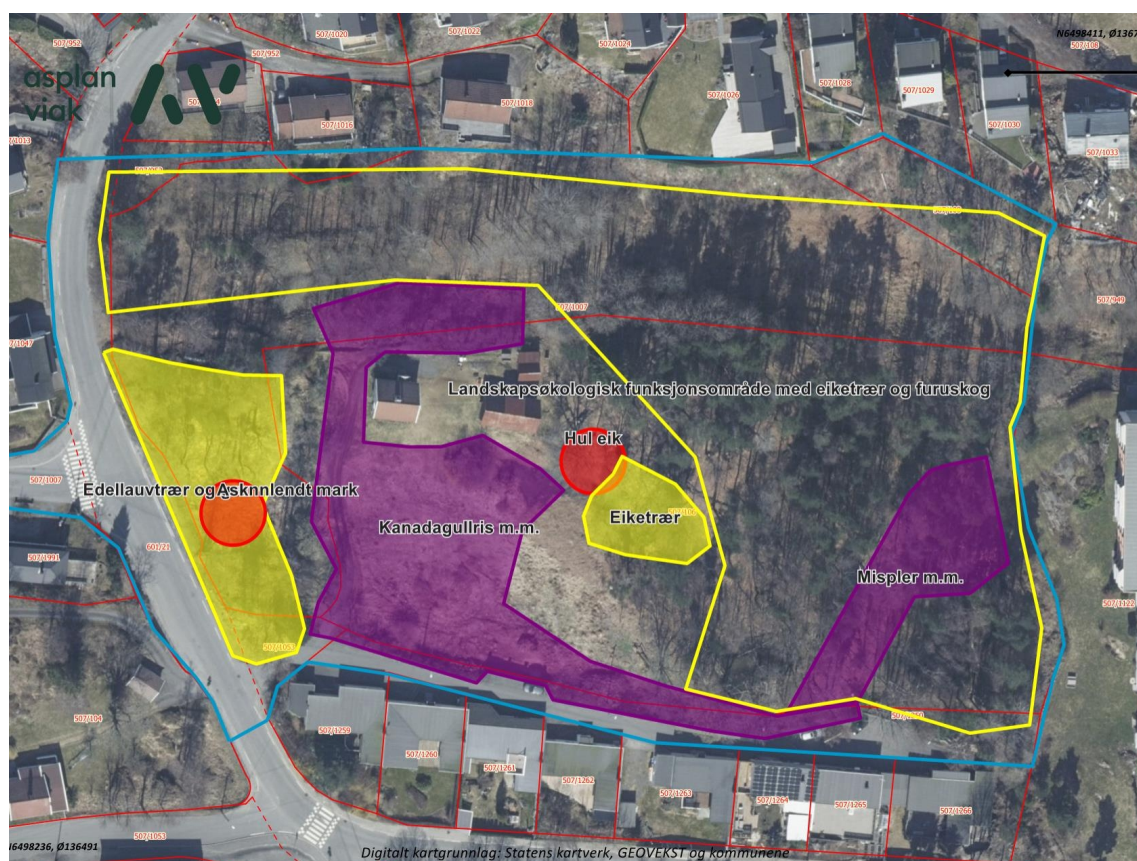
Figur 7 Bilde tatt fra landskapssøkk i nord opp mot bebyggelsen (Foto: Asplan Viak AS)



Figur 8 Registrert hult eiketre (Foto: Asplan Viak AS)



Figur 9 Registrert vegetasjon i planområdet (Asplan Viak AS)



Figur 10 Funn etter kartlegging etter NiN-metoden. Særlig markante forekomster av fremmede arter med svært høy risiko er markert med lilla polygoner. Områder med noe verdi som landskapsøkologisk funksjonsområde og leveområde for vanlige arter er markert med henholdsvis gul avgrensning og gule polygoner. (Asplan Viak AS)

2.7 Kulturmiljø

Det er i flg. Miljøstatus og kommuneplanens arealdel, ingen registreringer av kulturminner, bevaringsverdig bygningsmiljø eller kulturlandskap innenfor området. I matrikkelen er eiendommen gnr. 507/bnr. 106 registrert med 3 bygninger – en enebolig og to garasjeuthus/ anneks. Ingen av bygningene er fredet eller sefrak-registrert. Øst i planområdet ligger et eldre steingjerde langs eiendomsgrensen.



Figur 11 Eldre våningshus (Foto: Asplan Viak AS)



Figur 12 Eldre bebyggelse som forutsettes revet (Foto: Asplan Viak AS)

2.8 Trafikale forhold

Kjøreadkomst

Planområdet ligger i tilknytning til fylkesvei 3487 – Waglesgårdveien/Moltemyrsvingen. Det er i dag felles avkjørsel til eiendommene Waglesgårdveien 11,13,15,17,19,21,23 og 25. Fylkesveien har ÅDT på 1100, basert på telling utført i 2023.

Gang- og sykkel

Det er relativt godt tilrettelagt for fotgjengere med ensidig fortau langs alle viktige ferdselsårer til og fra planområdet, og innenfor nærområdet. Fortauene er stedvis smale. Planområdet er også påkoblet et stinett som fører til store grøntområder og badeplasser.

Det er ikke tilrettelagt med dedikerte sykkelveier/-felt fra planområdet. I ATP-planen er det imidlertid pekt på som et mulig framtidig sykkeltiltak og etablere «sykkelfelt med fortau» i tilknytning til planområdet.

Kollektivtrafikk

Planområdet er koblet på busslinje 110 som går mellom Jovannslia og Myra via sentrum og Stoa og går hvert 30.minutt fra morgen til midnatt. Det er etablert bussholdeplass i form av kantstopp langs fylkesveien.



Figur 13 Busstopp langs fv 3487. Foto: google street view

2.9 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

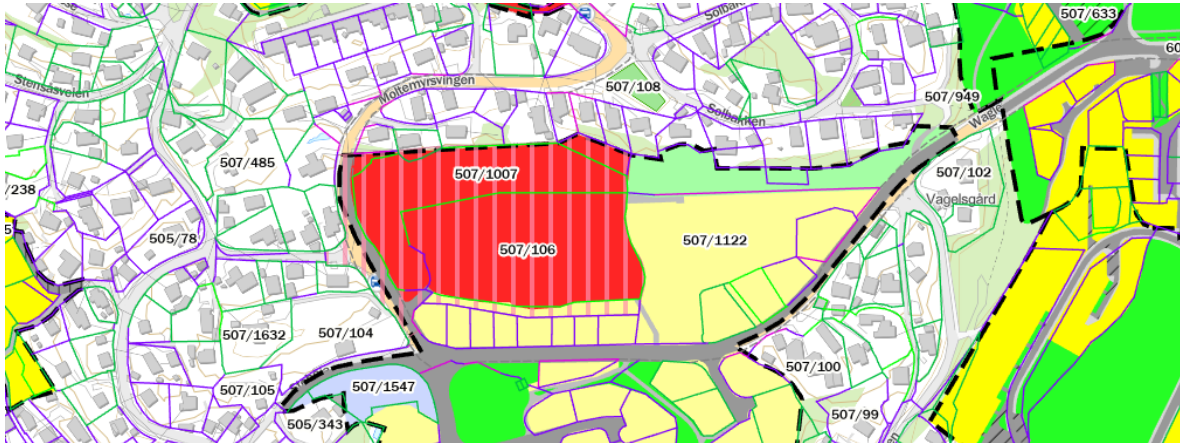
Det er eksisterende kommunalt ledningsnett innenfor planområdet i dag. Eksisterende bolig på utbyggingsområdet er tilknyttet kommunalt nett. I dalføret nord for bebyggelsen går det overvann og spillvannsledninger med fall fra vest til øst.

Strøm

Området ligger innenfor glitrenett sitt konsesjonsområde og etterspørselen etter strøm i området er stor.

Fiber internett

Området ligger innenfor Telenors dekning for etablering av fiber internett.



Figur 15 Gjeldene regulering, Arendal kommunes innsynsløsning.



Figur 16 Reguleringsplan for Olandsjordet - Grasåsen fra 1974. Opprinnelig plankart.

3.3 Reguleringsarbeid nærområdet

Det er ikke kjent at det pågår reguleringsarbeid i tilgrensende områder.

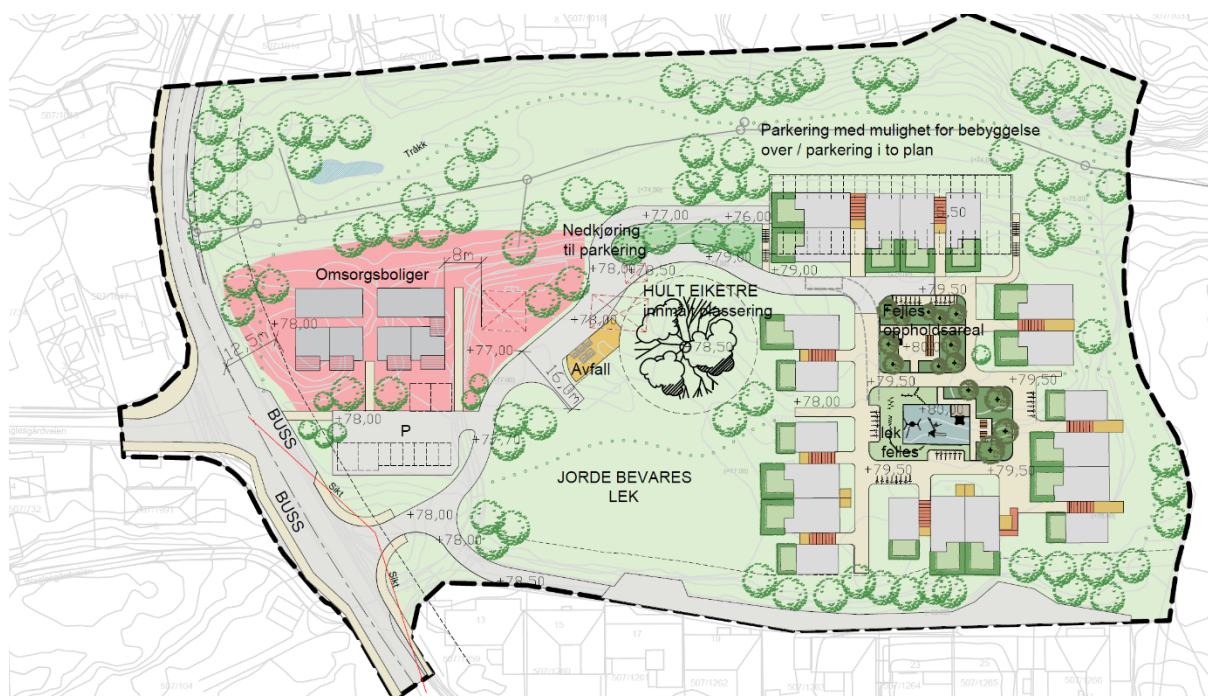
4 Planforslaget

4.1 Hovedgrep / planlagt tiltak

Plangrepet er et svar på den politiske bestillingen om etablering av omsorgsboliger og tilrettelegging for boligbygging på eiendommen. Samtidig som viktige verdier er ivarettatt tilrettelegges det for relativt høy boligtetthet. Registrert viktig friluftsområde i nord er søkt bevart - for å ivareta og styrke eksisterende grønnstruktur og for fordrøying av overvann. Veier og bebyggelse er plassert slik at registrert dyrka mark i all hovedsak bevares. Arealet vil være mulig å benytte som et grønt rekreasjonsareal, til dyrkning eller til annen aktivitet som ikke forringer jorda som framtidig dyrkingsareal. Det hule eiketreet midt i planområdet er gitt en hensynssone og vil få god plass til utvikle seg slik det står og vil tilføre området et frodig og grønt preg.

Området for etablering av omsorgsboliger er lagt i tilknytning til hovedvei og nært til bussholdeplass, med egen parkering for beboere og ansatte/servicepersonell. Det er lagt opp til at denne delen av planen kan realiseres uavhengig av resten, dersom det blir aktuelt.

For å tilrettelegge for et hyggelig og trygt bomiljø er all boligparkering samlet nord for boligfeltet. Her er det mulig å etablere parkering i to plan, med HC-parkering på det øverste planet på nivå og i nærhet til boliginnganger. Eller det kan etableres parkering med boliger over - da må tilstrekkelig HC-parkering etableres i tilknytning til boligene. Planforslaget legger opp til at boligene skal samles i et kvartal rundt et bilfritt tun som vil bli en felles møteplass for beboerne.



Figur 17 Illustrasjonsplan datert 06.03.25

Illustrasjonsplanen skal være førende for utbyggingen, men det skal utarbeides en oppdatert illustrasjonsplan som skal sendes inn med byggesaken, når prosjektet er detaljert.



Utbygging med boliger over parkering



Utbygging med parkering i to plan



Figur 18 utbygging med parkering på ett plan

[illegible]

18

4.3 Arealtabell

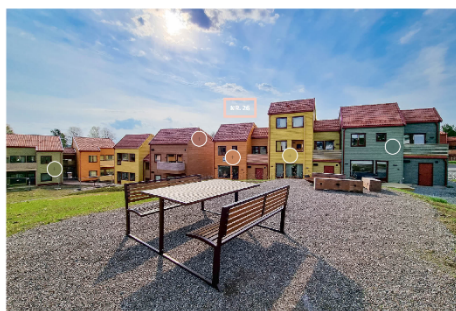
Kode	Arealformål (antall felt)	Areal (m ²)	Areal (daa)	Andel (%)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg				
1110	Boligbebyggelse	161	0,2	1
1112	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	5209	5,2	21
1550	Renovasjonsanlegg	77	0,1	0
1690	Annet uteoppholdsareal	3256	3,3	13
1803	Bolig/tjenesteyting	2342	2,3	9
1900	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1166	1,2	5
Sum areal denne kategori:		12139	12,1	48
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
2010	Veg	1486	1,3	6
2011	Kjøreveg (3)	1458	1,6	6
2012	Fortau (3)	338	0,2	1
2019	Annen veggrunn - grøntareal (11)	1741	2,2	7
2025	Holdeplass/plattform (2)	84,3	0,2	0
2080	Parkering	398	0,4	2
2110	Energinett	70	0,1	0
Sum areal denne kategori:		5788	5,8	23
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur				
3040	Frilandsområde (4)	7377	7,4	29
Sum areal denne kategori:		7377	7,4	29
Totalt alle kategorier:		25304	25,3	100

4.4 Bebyggelse og anlegg

Estetiske krav til bebyggelsen

Det er utformet estetiske krav til bebyggelsen innenfor planområdet. Bygninger skal ha saltak som hovedtakform med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Det tillates tilbygg, opplett og arker som bryter med takformen. Det stilles krav til at det skal benyttes en variert fargepalett, med innslag av naturmaterialer i bebyggelse og uteområder. Bestemmelsen er formulert slik for å sikre noen taktile og arkitektoniske kvaliteter uten å legge for store føringer for bebyggelsen som kan være vanskelig å imøtekomme.

Med variert fargepalett menes farger i fargeskalen som ikke er hvitt, svart eller grått. Noen eksempler vises under.





Helse- og omsorgsinstitusjon, B/T

Det er avsatt 2,3 daa til oppføring av omsorgsboliger med mulighet for døgnbemanning innenfor felt B/T. Bebyggelsen kan oppføres i inntil tre etasjer med inntil 10 boenheter samt tilhørende servicefunksjoner. Omsorgsboligene er samlet nærmest fylkesveien, rett ved busstopp og med egen parkering slik at denne delen av planområdet kan utvikles uavhengig av de øvrige feltene. Det vil dermed være mulighet for en etappevis utvikling av området. Dagens byggegrense til fylkesvei på 12,5 meter fra senterlinje er videreført i planforslaget. Fylkeskommunen uttalte ved varsel om oppstart at dette kunne aksepteres.

Området inkluderer eksisterende våningshus som står på eiendommen i dag.

Planforslaget åpner for at dette kan rives og gi plass for omsorgsboliger, men det kan også bevares og/eller skilles ut som en egen boligtomt noe som kan bidra til en variert boligsammensetning. Det er lagt et eget bestemmelsesområde over eksisterende våningshus med egne bestemmelser for en eventuell ny enebolig. Boligen skal ha saltak og trekledning i tråd med krav til annen bebyggelse innenfor planområdet.

De fysiske omgivelsene skal utformes i tråd med prinsippene for universell utforming. Dette er sikret gjennom teknisk forskrift (TEK 17). Nødvendige tiltak (taktile ledelinjer, ramper, rekkverk etc.) skal utformes gjennom arkitektoniske virkemidler, slik at man unngår at det må gjøres tiltak i etterkant når prosjektet står ferdig bygget.

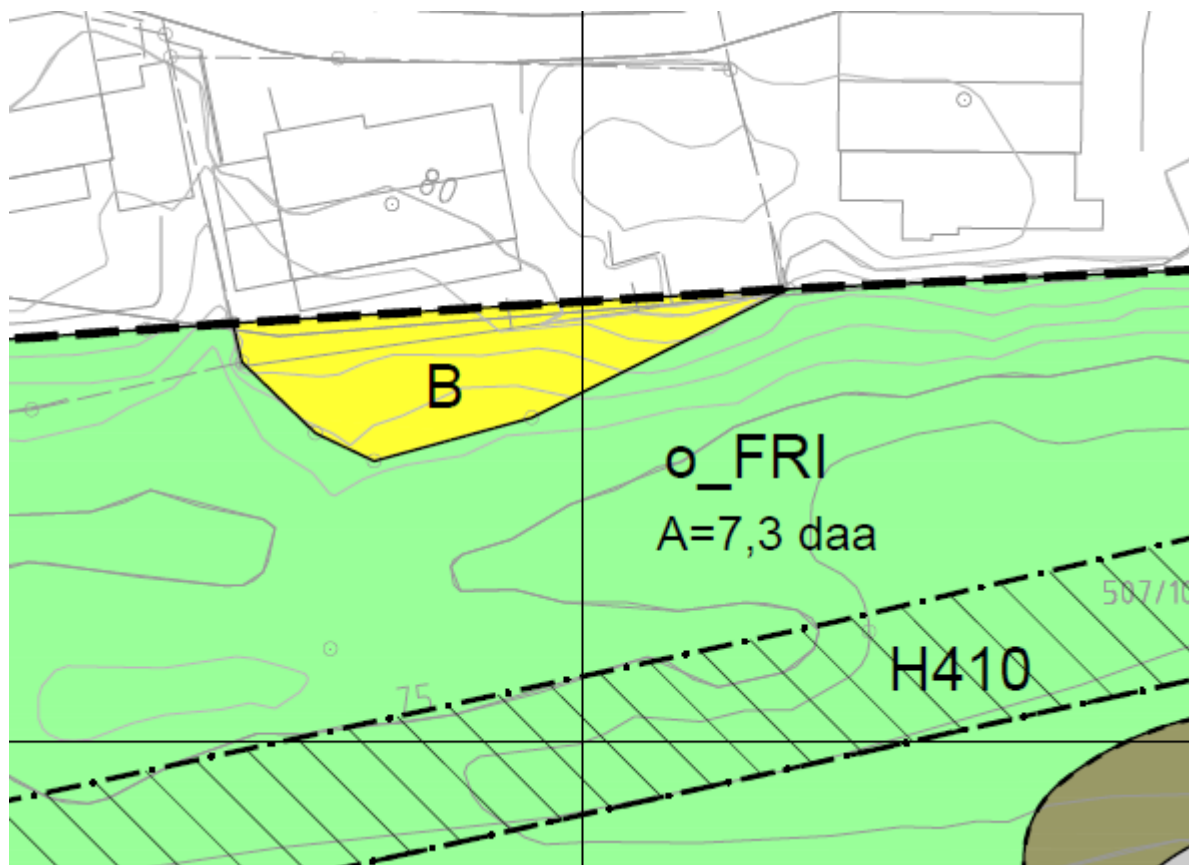


Figur 20 Tidlig planskisse 1.etg for bofellesskapet. Kilde: Henning Larsen

Deler av området er underlagt hensynssone for støy. Denne er generert ut fra gul støysone til fylkesveien. Dersom det måles/beregnes støyverdier langs fylkesveien som ikke er tilfredsstillende, så vil det være behov for å sette inn støyskjerm eller andre støyreduserende tiltak for skjerming av uteoppholdsarealer. Dette må løses i forbindelse med detaljprosjekteringen av omsorgsboligene og kan løses innefor avsatte byggegrenser.

Boligbebyggelse, B

Det er avsatt en liten flik til boligbebyggelse nord i planområdet som omfatter eiendom 507/1016. Denne er tatt med for å skreddersy planen mot tilgrensende planer, slik at ikke en liten del av gammel plan skulle ligge igjen som offentlig formål over en privat boligeiendom. Det ligger ingen egne bestemmelser for kun denne eiendommen da formålet er å videreføre eksisterende bruk.

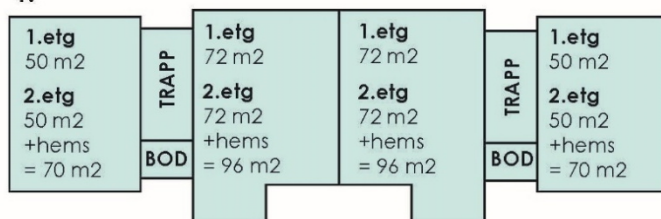


Figur 21 Utsnitt av området avsatt til boligbebyggelse (B) nord i planområdet

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK

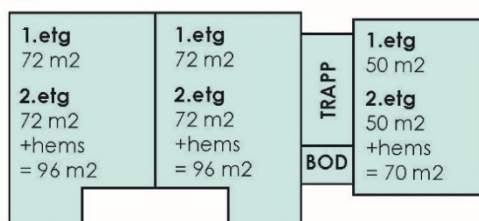
BK er avsatt til konsentrert boligbebyggelse. Det tillates oppført maksimalt 40 boenheter (dette gjelder for hele planområdet og må avpasses antall boliger i BAA) i form av kjedehus, rekkehus og to- til åttmannsboliger, med tilhørende uteområder. Bebyggelsen kan oppføres i inntil tre etasjer. Tre etasjer tillates kun for å oppnå boenheter over flere plan. Hovedinngang skal legges til første eller andre etasje. Minst 50 % av boligene skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet med alle hovedfunksjoner på inngangsplan. Planforslaget er utformet ut fra tenkte leilighetsbygg med leiligheter fra 50m² til 96 m², med utvendig trappeadkomst og separate innganger. De ulike bygningsmodulene kan

1.

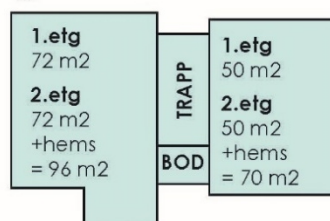
**Eksempler på mulige leilighetsstørrelser og kombinasjoner**

1. Kjedet leilighetsbygg med 8 boenheter 50 - 96 m²
2. Kjedet leilighetsbygg med 6 boenheter 50 - 96 m²
3. Kjedet leilighetsbygg med 4 boenheter 50 - 96 m²
4. 4-mannsbolig med boenheter 50 - 96 m²
5. Tomannsbolig med boenheter over 2 eller 3 plan 144 - 168 m²

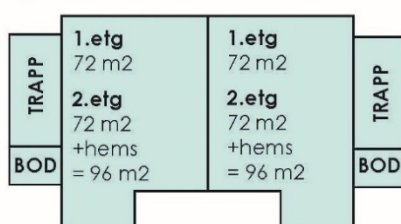
2.



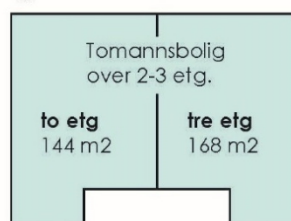
3.



4.



5.



kombineres på ulike måter etter behov. Det ligger mye fleksibilitet i planen samtidig som viktige rammer og kvaliteter sikres gjennom bestemmelsene. Bebyggelsen i BK skal oppføres slik at det dannes et felles tun med interne gangveier. Det presiseres at skissert bebyggelse kun er ment som en illustrasjon og et forslag til løsning. Men ved å tenke seg at bebyggelsen kan oppføres som moduler, så kan størrelse på leiligheter tilpasses etter etterspørsel i markedet. Utnyttelsen gir rom for skissert utbygging, og gir samtidig tilstrekkelig luft, grønt og permeable flater mellom bebyggelsen.

Det stilles krav til et minimumsantall på 17 boenheter for å sikre en viss boligtetthet i området.



Figur 22 Boligprosjekt på Ladderudløkka i Eidsvoll kommune. En variert fargepallett og oppdelte bygningskropper gir et koselig "landsby" inntrykk. Bebyggelsen varierer mellom to og tre etasjer.
Foto: i-Bolig



Figur 23 3D illustrasjon av tenkt bebyggelse - bebyggelsen har en variert fargepallett, saltak og er brutt opp i mindre volum med utvendige trappeløp mellom boligene. Kilde: Asplan Viak AS



Figur 24 3D illustrasjon - bebyggelsen i felt BK sett fra innkjøring til planområdet i vest med jorde i forgrunnen og med hult eiketre ved innkjøring til parkeringsanlegget. All bebyggelse er vist med samme mønehøyde, men planen åpner for større variasjon her. Kilde: Asplan Viak AS.

Lekeplass og felles oppholdssoner

Krav til lek og felles oppholdsareal skal oppfylle krav i kommuneplanens arealdel. Natur- og skogsområder innefor arealformål FRI og AUT som egner seg for lek og opphold kan medregnes i arealkravene. Det er lagt inn krav til opparbeidelse av lekeplass under boligformålet i BK. Lekeplassen skal plasseres sentralt i feltet innenfor bestemmelsesområde #2. Det er lagt opp til at hele tunet er bilfritt, og det vil derfor være egnet for lek på større arealer enn bare de arelene som er utformet som lekeplass. For eksempel vil det man kunne sykle på trehjuls sykkel eller sparkesykkel, hoppe paradis, strikk, tau eller holde på med balllek innefor området uten å måtte passe seg for biler. Det er formulert en rekkefølgebestemmelse som sikrer at lekeplass er opparbeidet før det kan utstedes ferdigattest for boliger. Sandlek og lekeapparater vil gjerne være mest attraktivt for de minste barna, med sittemuligheter for foreldre og foresatte, mens mulighet for balllek på jordet og frilek i friområder vil være mer aktuelt for de større barna.



Figur 25 Illustrasjonsplan lekeplass - forslag til utforming



Figur 26 3D illustrasjon - planområdet sett i fugleperspektiv fra vest. Kilde: Asplan Viak AS

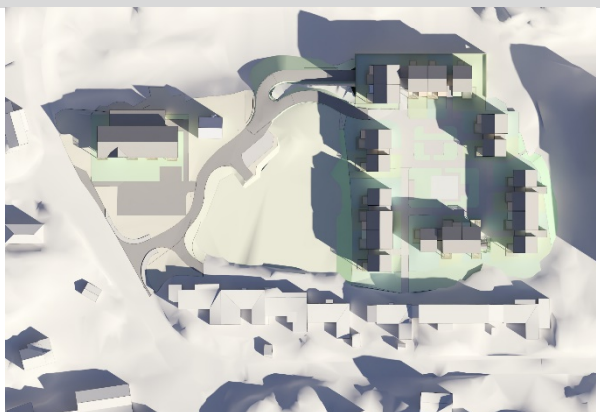


Figur 27 3D illustrasjon - bebyggelsen i felt BK, med tunløsning for lekeplass og felles oppholdssoner. Kilde: Asplan Viak AS

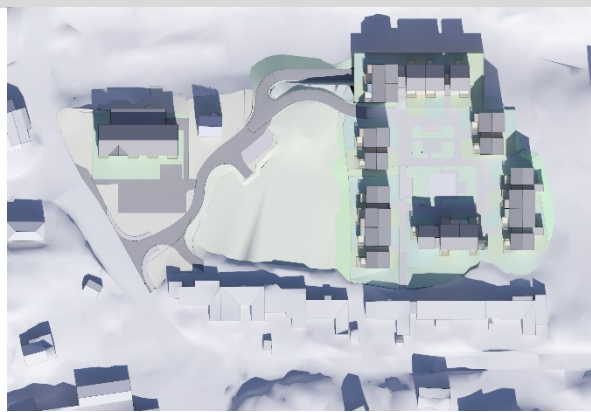
Solforhold

Omsorgsboligene er tegnet med boenheter vendt mot sørvest, slik at disse får gode solforhold. Sol/skygge-studier viser at øvrige deler av planområdet også har gode solforhold. Med illustrert bebyggelse og bebyggelsesstruktur så vil alle boliger få sol morgen og ettermiddag. Noen enheter vil få noe mindre kveldssol, men dette kompenseres ved at fellesarealene har gode solforhold hvor sola flytter seg gjennom døgnet. Det er ikke lagt inn skygge fra trær og vegetasjon i analysen. Det store eiketreet som skal bevares vil naturlig nok ta en del sol fra de nærmeste boligene.

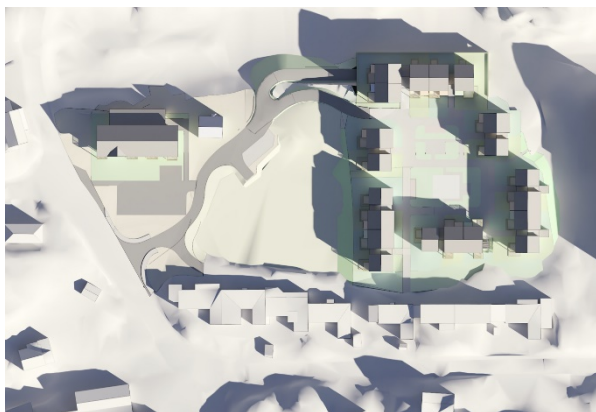
Vårjevndøgn



Kl. 09:00



Kl. 12:00

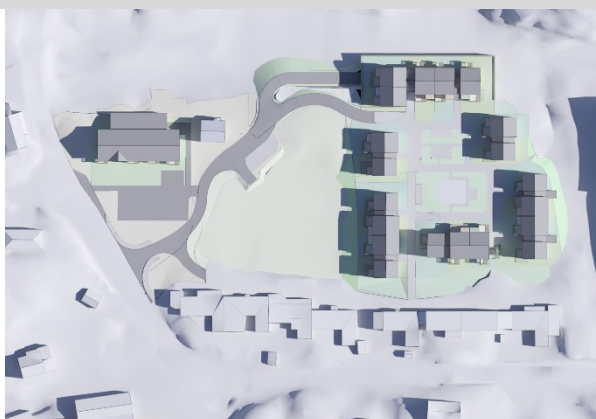


Kl. 15:00

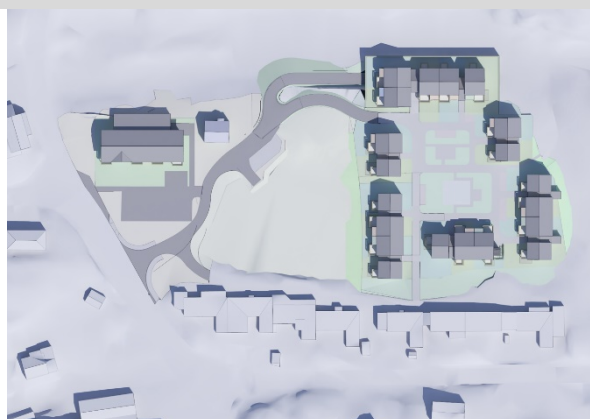


Kl. 18:00

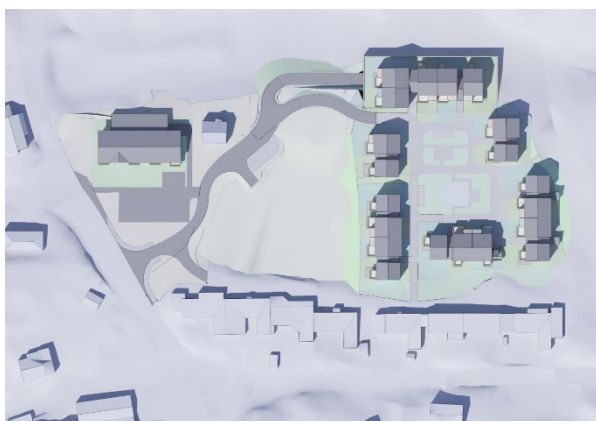
St. Hans - midtsommer



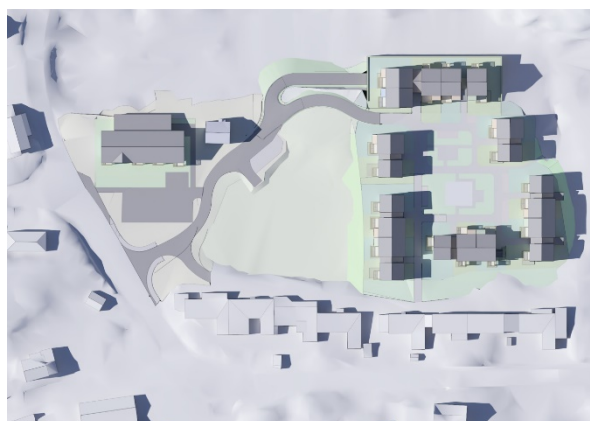
Kl. 09:00



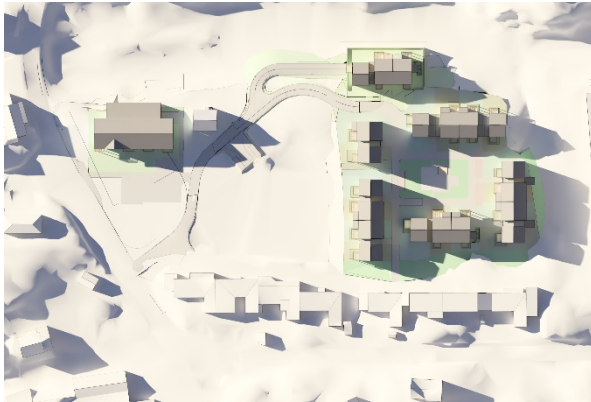
Kl. 12:00



Kl. 15:00



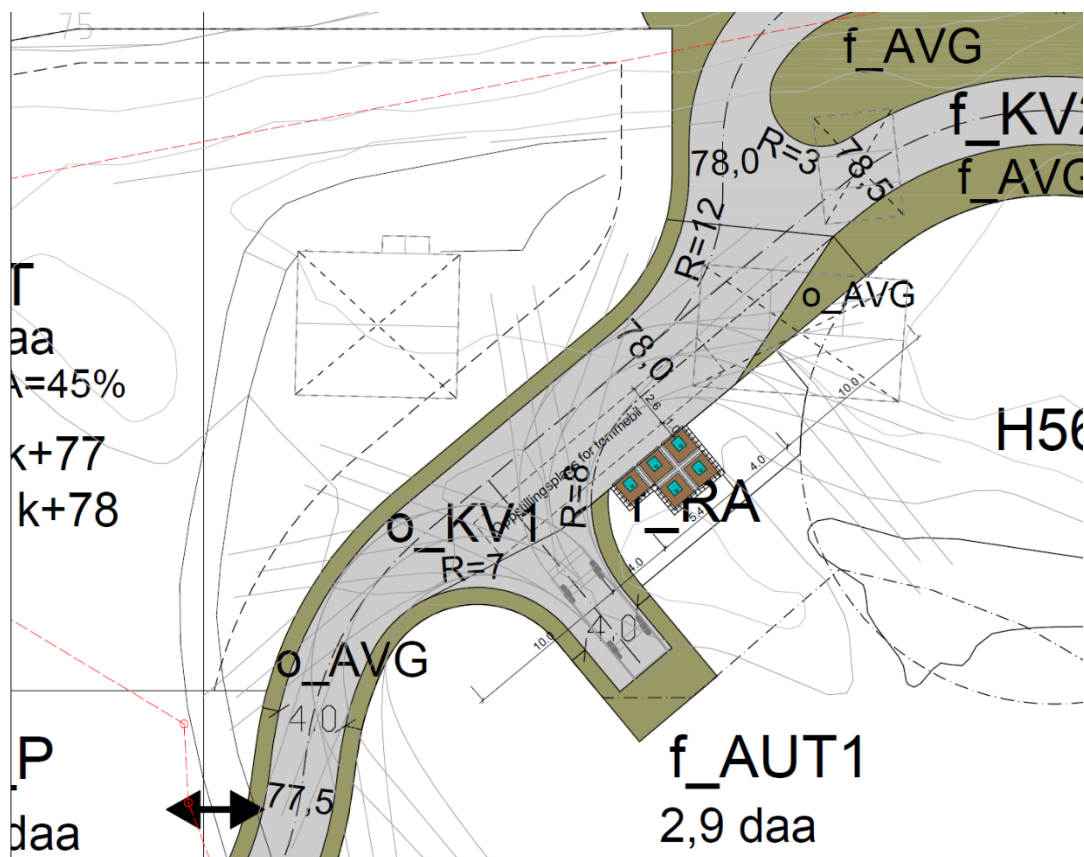
Kl. 18:00



Kl. 20:00

Renovasjon, RA

Det stilles krav til nedgravd avfallshåndtering innenfor felt RA. Feltet skal betjene hele planområdet. Dersom omsorgsboliger bygges ut før de øvrige boligene vil disse kunne etablere avfallshåndtering på bakkeplan dimensjonert for eget bruk.



Figur 28 tegning HJ001 viser manøvrering for renovasjonsbil

Annet uteoppholdsareal, AUT

Under hovedformålet bebyggelse og anlegg ligger også «annet uteoppholdsareal». Dette formålet omfatter jordet og den hule eika midt i planområdet. Selv om området vil være en viktig del av grønnstrukturen og hovedsakelig er tilgjengelig og åpent for allmennheten, er det ikke ønskelig å regulere det til friområde. Planforslaget åpner for at

dette området kan brukes til fellesområde for boligene i området slik at den kan tilrettelegges for privat aktivitet, som ikke nødvendigvis er tilgjengelig for allmennheten. Eksempel på et sânt type tiltak vil kunne være etablering av parsellhager og dyrking for områdets beboere, dette ville vært i strid med formålet dersom det ble regulert til friområde.

Energinett, EN

Det skal tilrettelegges for ny nettstasjon for strømforsyning sentralt i planområdet.

4.5 Grønnstruktur

Friområde, FRI

Det er regulert til friområde nord og øst i planområdet. Disse grønne forbindelsene kobler planområdet med et stort sammenhengende grøntdrag som strekker seg helt fra Barbudalen og opp til bymarka. Området i nord er i liten grad egnet for opphold - det er vått og topografisk er det et søkk. I øst har det vært ønskelig å ivareta et eksisterende steingjerde som en historisk referanse. I randsonene til bebyggelsen innenfor bestemmelsesområde # 1 (mellom byggeformål og H410) tillates det arrondering av terrenget i forbindelse med oppføring av bebyggelse og parkering, terrenget skal jordkles med minimum 0,5 m vekstjord slik at naturen kan ta området tilbake etter at anleggsarbeidene er gjennomført. Illustrasjonen under viser fyllingsutslag med helning 1:1,5 med utgangspunkti regulert kotehøyde ved byggegrense (røde streker). Dette viser at det ikke vil være store utslag i friområdet, og at regulert kotehøyder forholder seg godt til eksisterende terrenghøyder.

For å unngå støre ensartede fyllinger ut i friområdet er det lagt inn et rekkefølgekrav om det skal sendes inn tverrprofiler som viser overganger fra byggeområdene til friområdene før det kan gis igangsettingstillatelse.



Figur 29 Plankart vist med svartestreke. Skissert fyllingsutslag fra byggeområder er vist i rødt.

4.6 Samferdselsanlegg

Kjørevei

f_KV1 er regulert til felles kjøreveg etter normalkrav for adkomstvei som betjener under 50 boenheter (Det er benyttet Kristiansand kommunes vegnormal, da Arendal kommune ikke har en normal som angir krav til bredder). Arealformålet dekker asfaltbredde på 4 meter, areal til skulder og grøft ligger i arealformål «Annen veggrunn – grønt».

Adkomstveien er felles for boliger i B/T, BK og BAA med nedkjøring til parkeringsplass.

Veien er tilrettelagt med snuhammer for liten lastebil slik at framkommelighet for renovasjonsbil sikres.

Normkrav, adkomstvei A1:

1.6 Adkomstvei A1

A1 betjener mer enn 3 og mindre enn 50 boenheter i blindvei eller 100 boenheter ved sløyfe.

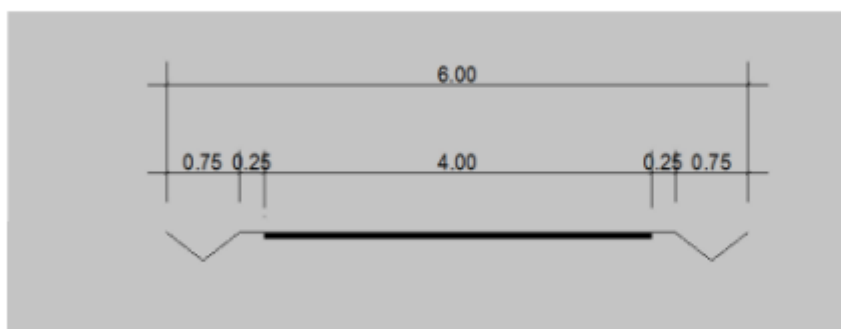
Dimensjonerende kjøretøy: L

Dimensjonerende fart: 30 km/t

Stopsikt: 20m

Normalprofil

Reguleringsbredde eks. skjæring/fylling	min. 6m + siktutvidelse
Asfaltbredde	4m
Grusskulder mot grøft	0,25m
Asfaltert skulder mot rekkverk	0,25m
Grøft/snøareal	0,75m
Rekkverksrom	min 0,7m



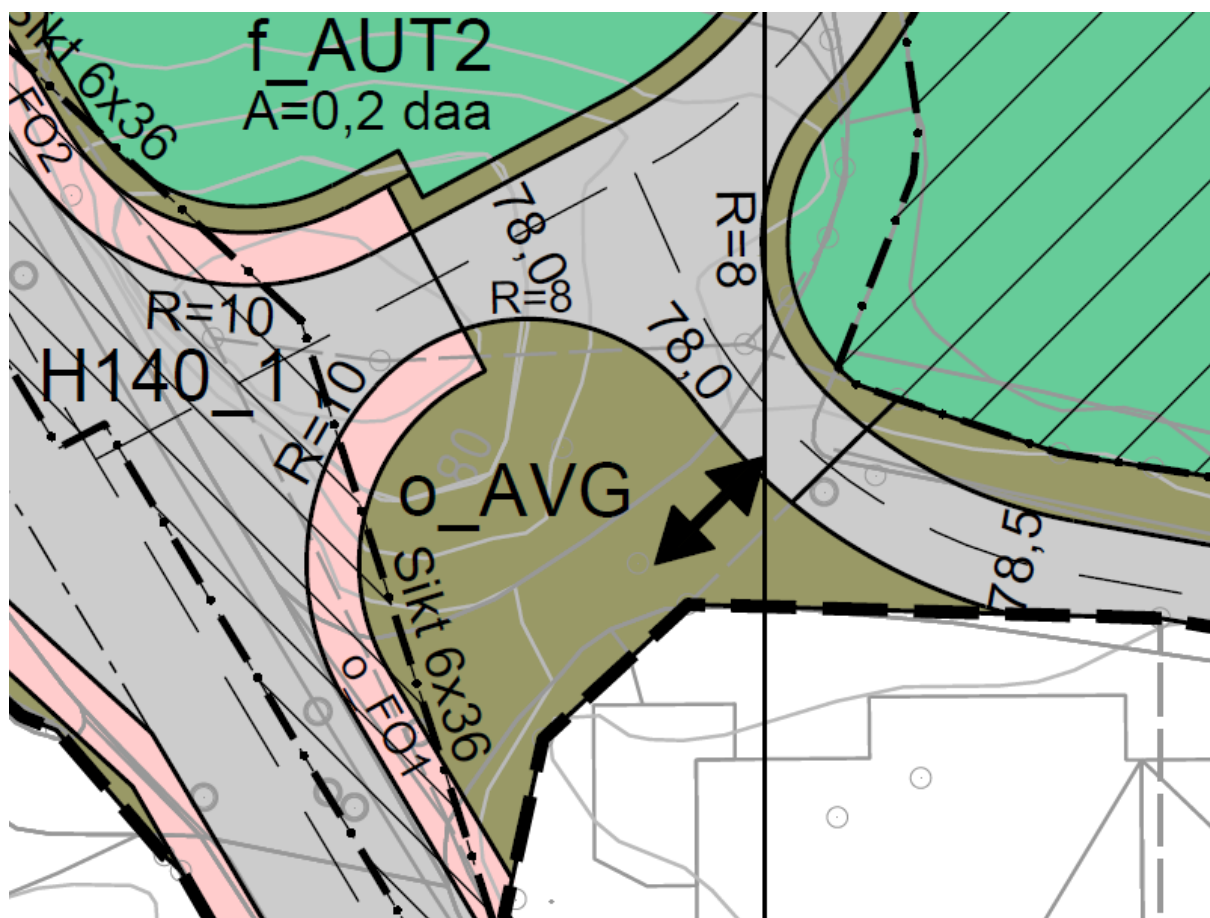
Figur 6 Normalprofil A1

Figur 30 Adkomstvei A1 definert i Kristiansand kommunes vegnormal

Adkomst

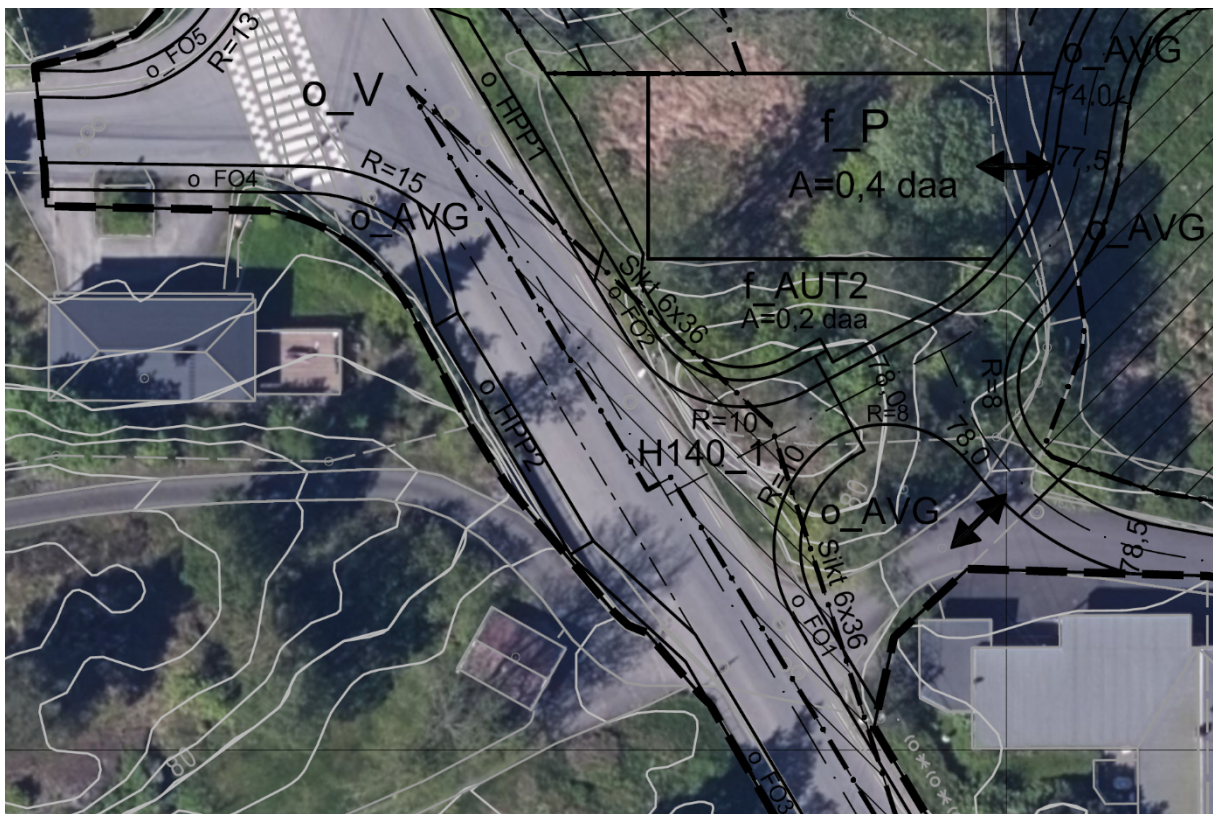
Adkomst til eksisterende boliger sør for planområdet trekkes noe nordover ifht. dagens situasjon. Det reguleres inn fortau (FO2) fra innkjøring til etablert bussholdeplass (HPP1). Innkjøring til Waglesgårdveien 13 opprettholdes over AVG og er angitt ved avkjøringspil.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger innefor planområdet må ny avkjøring være ferdig opparbeidet.



Siktsone er definert med en forutsetning at fart settes ned til 40 km/t, og at krysset reguleres med et vikrpliktskilt for utkjøring på fylkesveien.

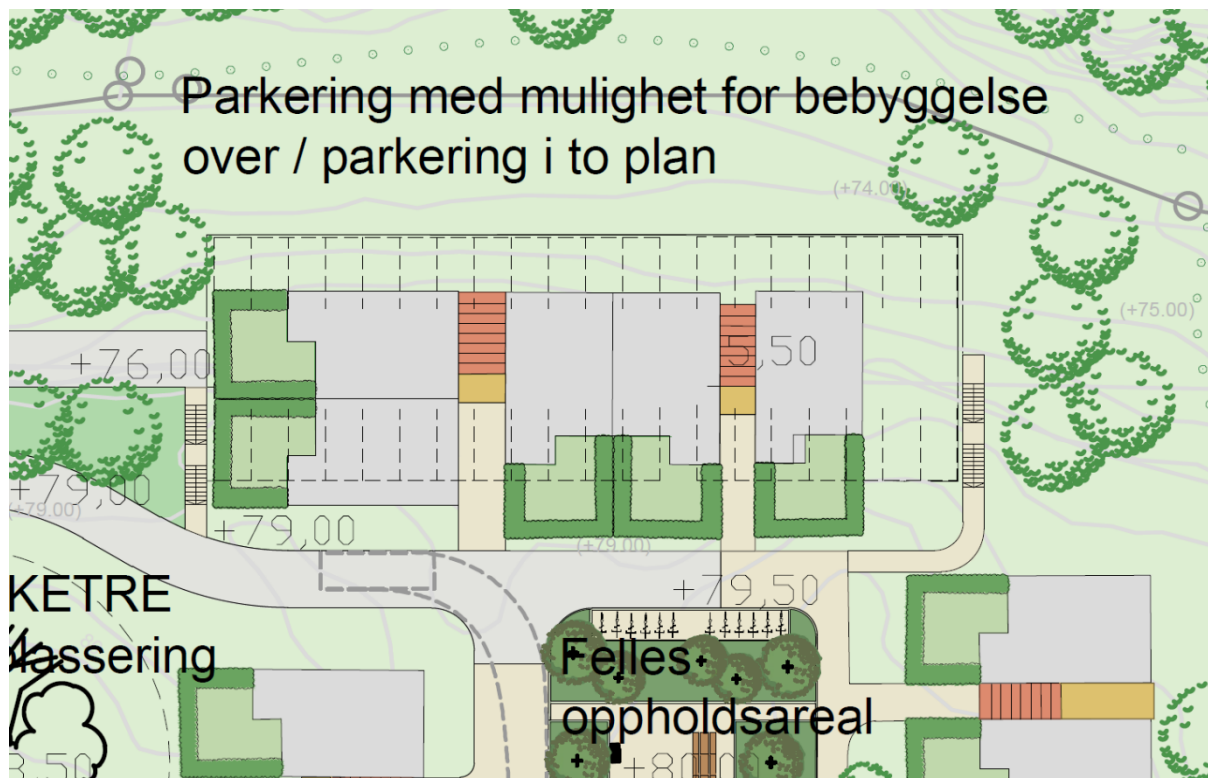
Etablert holdeplass vil medføre at når bussen stopper så vil denne havne i siktsonen. Dette kan løses ved at bussholdeplassen flyttes noe nordover. Dette må i tilfellet skje i overensstemmelse med fylkeskommunen.



Figur 31 Svarte streker viser regulerte linjer og forhold til dagens adkomst.

Parkering, BAA

Det tilrettelegges for 10 parkeringsplasser hvorav mulighet for 2 HC-plasser innenfor felt f_P. Disse er felles for beboere i omsorgsboligene, deres besøkende og ansatte. Parkering for boliger i felt BK og BAA er samlet over ett eller to plan i felt BAA som er regulert til kombinert formål parkering og bolig. Feltet tillates ikke opparbeidet uten at det skal realiseres boliger innenfor felt BK. Nedkjøring til plan én skjer fra vest, før man kjører inn i den innerste delen av boligområdet. Fra nederste plan kan det tilrettelegges for gangadkomst opp til boliger via en trapp. På øverste planet kan det tilrettelegges for HC-parkering med trinnfri adkomst til boliger, dersom det bygges boliger over parkeringen i BAA, må det tilrettelegges for HC-parkering innenfor BK. Det stilles krav til at 5% av p-plassene skal være HC parkering - det tilsvarer to p-plasser dersom det skal anlegges 40 plasser totalt. Det skal etableres kjørbare gangveier med trillevennlig dekke fram til alle inngangspartier for å sikre universell framkommelighet.



Figur 32 Utsnitt illustrasjonsplan som viser fellesparkering for BK nord i planområdet med mulighet for bebyggelse over.



Figur 33 Utsnitt av fra 3D illustrasjon hvor det er vist parkering i to plan. Parkeringsanlegget kan løses enkelt og trenger ikke ha lukkede vegger. Illustrerte bodrekker i tilknytning til parkeringen er kun ment som illustrasjon på en mulighet og er ikke sikret i plankart eller bestemmelser.



Figur 34 Planen åpner for at det kan bygges boliger over parkeringen.



Figur 35 Ved parkering på ett plan kan overdekning for eksempel løses ved sammenhengende carporter

4.7 Tekniske anlegg

Avløp

Den nye bebyggelsen tilkobles eksisterende kommunal spillvannsledning.

Ledningsanlegget er oppgitt å ha tilstrekkelig kapasitet og fall/selvrens. (se rammeplan for VA)

Vannforsyning

Den nye bebyggelsen kobles til eksisterende kommunal vannledning i Waglesgårdveien med ny kum. Denne ledningen er ny fra 2017 og er av god kvalitet. Kommunene opplyser i epost juni 2024 at kapasiteten i området er god og at det trolig er tilgjengelig 50 l/s. Det må ved detaljprosjektering dokumenteres at det preaksepterte ytelseskravet i teknisk forskrift er ivaretatt (slukkevann med 50 l/s fordelt på minst to uttak for annen bebyggelse enn småhus). Siden deler av den fremtidige bebyggelsen er regulert til omsorgsbolig må det i detaljprosjekteringen vurderes om det skal etableres egen ledning fra ny vannkum for sprinkelanlegg.

Overvann og flomvei

Overvann skal håndteres i henhold til 3-trinnstrategien, kommunale veiledere og VA-Normen til Arendal kommune. Det planlegges for lokal overvannshåndtering, som innebærer at hustakene leder utvendig taknedløp på egen hage/plen som Trinn 1. Dersom boligene skal ha innvendig taknedløp kan det benyttes infiltrasjonssluk på egen eiendom. Videre vil tomtene ha utforming slik at avrenningen i «Trinn 2» blir håndtert relativt likt som avrenningssituasjonen i dag. Deler av bebyggelsen i BK vil ha fall mot eksisterende jorde og den andre delen til eksisterende terreng. Begge disse situasjonene vil bidra til en forsinking og fordrøyning av overvannet før det eventuelt havner i dalføret nord for bebyggelsen. For å ivareta trygge flomveier, Trinn 3, er det utarbeidet en flomplan som illustrerer avrenningen (se rammeplan VA)

4.8 Hensynssoner

Særlige krav til infrastruktur – VA

Hensynssonen omfatter kommunens VA-anlegg som ligger i grøntdraget i nord i planområdet. Det tillates ikke graving eller terrengarbeider som kan skade anlegget.

Særlige hensyn til landbruk – dyrka mark

Jordet som er kategorisert som fulldyrka jord skal ikke nedbygges.

Det tillates tiltak som kan fremme bruk som ikke går på bekostning av mulighet for dyrkning på arealet. Det skal for eksempel være mulig å bruke arealet til ballspill, opphold eller dyrking.

Tiltak som ødelegger mulighet for dyrking eller forringer dyrkamarka tillates ikke.

Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø – hule eiker

Det er lagt en hensynsone over et registrert hult eiketre. Treet har diameter på over 65 cm i brysthøyde og er beskyttet etter naturmangfoldsloven som utvalgt naturtype. Ingen tiltak som kan skade treet med tilhørende rotsone er tillatt.

Særlige hensyn til kulturmiljø – steingjerde

Eksisterende steinmur som ligger øst i planområdet skal bevares. Steingjerde kan være et attraktivt element i grøntdraget og ligger langs en naturlig trasé for en sti.

Særlige hensyn til støy – trafikkstøy fra fylkesvei

Det skal dokumenteres at omsorgsboligenes uteområder ut mot fylkesveien tilfredsstiller grenseverdiene for støy på Lden 55 dB før utbygging av området kan skje. Ved overskridene støyveidier må det gjøres tiltak i form av etablering av støyskjerm eller lignende. Alle nødvendige støytiltak må være ferdigstilt før det kan tillates inflytting i boligene innenfor B/T.

Bygge- og anleggsstøy skal tilfredsstille krav og angitte grenseverdier i støyveileder T1442.

5 Utredninger og analyser

5.1 Mobilitetsplan

Det er utarbeidet en mobilitetsplan for planområdet. Denne er vedlagt i sin helhet. Hovedtrekkene gjengis her.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til skole og barnehage, og med KIWI dagligvarehandel på Nyli, som er i gangavstand. Det er tilrettelagt med ensidig fortau langs alle viktige ferdselsveier til og fra området. Fortauene er stedvis ganske smale noe som kan være utfordrende vinterstid med dårlig brøyting eller dersom man må dele fortau med syklist og andre myke trafikanter. Det er ikke tilrettelagte egne sykkelveier, men det er pekt på en strekning som knytter seg til planområdet som et mulig sykkeltiltak i areal- og transportplanen for Arendalsregionen. Dersom denne blir realisert vil planområdet være påkoblet et sammenhengende sykkelveinett.

Det går én busslinje gjennom planområdet som forbinder området direkte med sentrum. Bussen har avgang hvert 30.minutt gjennom hele dagen fra morgen til midnatt. Et stort arbeidsmarked nås innen 30 minutters gange og 15 minutter i sykkelavstand. Moltemyr skole har svømmebasseng, ballbaner og et bredt tilbud av fritidsaktiviteter – noe som tilsier at barn og unge i området kan gå og sykle til en rekke fritidsaktiviteter. Alt ligger dermed godt til rette for å kunne ha et bilfritt hverdagsliv dersom man bor i dette området.

Med utgangspunkt i Statens vegvesens håndbok for trafikkberegning vil etablering av 40 enheter kunne gi en økning i personbiltrafikken på 140 turer i døgnet. Dette er et anslag, og baserer seg på en metodikk fra 1980-tallet. Det er all grunn til å tro at ikke tallet blir så høyt med utgangspunkt i dagens mobilitetsmønster. En utbygging av planområdet er fullt ut forenelig med 0-vekstmålet for privatbiltrafikken i ATP-planen. Dette forutsetter at det satses på tiltak og investeringer som øker attraktiviteten for grønne mobilitetsløsninger, og at det i den grad det tilrettelegges for bilbruk tilrettelegges for felles parkeringsløsninger tilpasset kollektive bildelingsløsninger heller enn privat parkering.

5.2 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko og sårbarhetsanalyse for planforslaget. Analysen er utarbeidet av Asplan Viak AS etter Arendal kommunes mal for ROS-analyser. Analysen er vedlagt i sin helhet som eget notat.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig	30	26		
3. Sannsynlig	7, 39, 40	16, 25		
2. Mindre sannsynlig				

1. Lite sannsynlig				52, 45,46
--------------------	--	--	--	-----------

Aktuelle grønne, gule og røde hendelser som er synliggjort av analysen er kommentert under. Tallene henviser til mulige hendelser oppgitt i tabell som kan leses i den fullstendige analysen.

Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig

Rekreasjonsområder (26)	Deler av område som er kartlagt som «svært viktig friluftsområde» vil bli bebygget med omsorgsboliger og parkering. Dette gjelder arealer som grenser mot fylkesveien. Største delen av området i nord reguleres som friområde og består som mulig rekreasjonsområde. Områdene som ved befaring av planområdet ble oppfattet som mest i bruk (men ikke kartlagt som viktige), vil inngå i bebyggelsesområdet for nye boliger. For å ivareta en grønn forbindelse nord-sør i planområdet er det regulert friområde langs eiendomsgrense i øst. Det legges også til rette for gangforbindelser gjennom planområdet.
-------------------------	---

Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra en kost/nyttevurdering

Støv og støy; trafikk (30)	Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone til fylkesvei 3487. Bebyggelsen kan trekkes unna støysonen eller det kan sørges for fysiske tiltak for å redusere eventuelt støy for berørte deler. Det stilles krav i bestemmelsene om støymålinger og tiltak dersom anbefalte verdier overskrides.
Kulturminne/-miljø (16)	Planområdet er et gammelt gårdsbruk. Bygningene er ikke SEFRAK-registrert men det er anerkjent at området har en viss kulturminnefaglig verdi. Jorda har tidligere vært dyrket og vært del av et større jordbruksområde. Det går et gammelt steingjerde øst i planområdet som er tenkt ivaretatt. Fylkeskommunen v/avdeling for kulturminnevern og kulturturisme har gjennomført en befaring av området. De finner at potensialet for uregistrerte automatisk freda kulturminner er lavt.
Område for idrett/lek (25)	Området har tidligere vært benyttet til lek for barn i området. Særlig gjelder dette skogsområdene. Skolen har gitt uttrykk for at de ikke bruker

området i dag. Ved å ta vare på jorde og friområde i nord, må bebyggelsen legges øst på eiendommen. Det tilrettelegges for et hyggelig og barnevennlig område med en sentral lekeplass. Område vil etter utbygging kunne oppleves som mer tilgjengelig enn i dag, men mister noe av naturpreget.

Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring (52)

Det er alltid en risiko for ulykker knyttet til større utbygginger. Det er strenge krav til HMS, som minsker sannsynligheten til minimal.

Ulykke i av-/påkørsler (45)

Det vil alltid være knyttet usikkerhet til trafiksikkerhet, og ulykker vil kunne skje. Fylkesveien har en estimert ÅDT (årsdøgtrafikk) på 1100, som er godt under 1500 som regnes som en lav trafikkmengde. Avkjøringen til planområdet ligger i en sving, det er et fotgjengerfelt og busstopp rett ved avkjøring. God sikt og lav fart er viktig. Det forutsettes at det settes opp vikepliktskilt i avkjøringen og at farten settes ned til 40 km/t på fylkesveien.

Ulykke med gående/syklende (46)

Det er alltid en fare for trafikkulykker. Det er ikke registrert ulykker i område siste 10 år. Dersom en ulykke skjer, vil utfallet kunne være kritisk. Fylkesveien er en viktig skolevei. Det er kun ensidig fortau og ikke tilrettelagt for sykkel.

Hendelser i grønne felt: Tiltak ikke nødvendig

Radongass (7)

Område med delvis moderat, og delvis høy aktsomhetsgrad. Det er standard krav til radonsperre i alle nybygg og risikoen ansees som minimal.

Støy og støv fra trafikk (39)

Det er ikke forventet at trafikkøkningen som følge av en utbygging vil bidra til vesentlig økning i støy og støv. Beregnet trafikkmengde under 1500 ÅDT med en økning på <140 ved realisering av 40 boenheter.

Støy og støv fra andre kilder (40)	Det vil kunne være forbigående støy fra anleggsmaskiner i anleggsperioden.
------------------------------------	--

6 Virkninger av planen

I det følgende gjøres en vurdering av planens relevante virkninger for miljø og samfunn som et supplement til det som kommer fram av risiko- og sårbarhetsanalysen.

Klima- og energi

Det er særlig tre viktige hensyn som er viktig å ivareta for en klimavennlig og klimatilpasset arealplanlegging:

1. Klimavennlig lokalisering
2. Unngå nedbygging av karbonrike arealer
3. Klimatilpasning

Klimavennlig lokalisering handler om å få til kompakt utbygging og å satse på knutepunkter og utbygging langs kollektivakser. Dette er viktige forutsetninger for at klimavennlig transport skal bli et foretrukket transportalternativ.

Planforslaget bygger opp under Areal- og transportplan for Arendalsregionen, ATP hvor Moltemyr er definert som et lokalsenter innenfor Arendals kommunesenter. Det er forutsatt at 80% av boligveksten skal tas i disse områdene. Området er koblet på busslinje, og ligger i gang- og sykkelavstand til viktig sosial infrastruktur, møteplasser, arbeidsplasser og handelsteder.

Utslipp fra arealbruksendringer er et relevant tema når det er planer om å omdisponere karbonholdige arealer til utbyggingsformål. Det gjelder særlig ved planer om å omdisponere høybonitets skog eller myr. Det ligger ikke myrarealer innenfor planområdet, men arealene som skal bygges ned er kartlagt som høybonitets skog, og vil således ha et negativt klimaavtrykk ved utbygging. NIBIO har estimert at den gjennomsnittlige karbonlagringen i norske skoger ligger på omtrent 8 tonn CO₂ per dekar. Planen har ca. 12 daa avsatt til bebyggelse og grå infrastrukturformål, ca 1,5 daa er allerede asfalt i dag. Gitt en gjennomsnittlig utbygging på 50% innenfor de resterende 10,5 daa så vil det kunne gi et klimagassutslipp på ca 44 tonn CO₂ gitt at all CO₂ frigis ved forbrenning eller lignende.

Når det gjelder klimatilpasning så handler det i stor grad om å planlegge slik at konsekvensene av klimaendringene blir håndterbare. Hovedsakelig dreier det seg om å ha tilstrekkelig gode løsninger for overvann, slik at ekstremnedbør kan håndteres uten å volde skade på folk, bygninger og omgivelser. Det er utarbeidet en rammeplan for VA som kartlegger flomveier.

Planforslaget legger opp til en relativt tett utnyttelse. Mindre boenheter gir mindre energibruk. Det vil være mulig å legge til rette for fornybare energikilder f.eks ved å sette solceller på taket. Gjennomsnittlig strømforbruk for leiligheter (i blokk) er 10 899 kWh (kilde: SSB). Mindre enheter gir mindre energibruk til oppvarming pr husstand.

Konsekvenser for energiforbruket er avhengig av mange faktorer, og er vanskelig å si noe eksakt om. Dersom flere bytter ut større eneboliger med mindre leiligheter vil det være gunstig for energibruket på samfunnsnivå.

Folkehelse

Lov om folkehelse sier at kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.

Kommunen skal fremme folkehelse innen de oppgaver og med de virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting.

Planforslaget legger opp til en integrering av omsorgsboliger i et ordinært bomiljø. Dette kan bidra til økt livskvalitet for beboerne i de tilrettelagte boligene. Det kan også være en berikelse for de øvrige beboerne i området.

Planen legger opp til bilfrie områder rundt bebyggelsen. Det skal etableres et sentralt tun som vil være en viktig møteplass for beboerne. Tilgrensende grønne områder tilbyr naturopplevelser og gjør også større naturområder svært tilgjengelig med lett tilgang til Bymarka. Tilrettelegging for fellesskap og naturopplevelser er viktige suksesskriterier for god folkehelse. Planområdet ligger slik lokalisert at det vil være mulig å leve gode og enkle liv her uten å være avhengig av bil. Det aller meste finnes innen gå- og sykkelavstand som er helsefremmende mobilitetsformer.

Støy og luftkvalitet

Planområdet er ikke omfattet av særlig støy eller dårlig luftkvalitet. Det er noe støy knyttet til fylkesveien. Men dette er en vei med relativt lav ÅDT. Utvikling av planområdet vil ikke føre til vesentlig mye mer støy eller forringe luftkvaliteten i området.

Estetisk utforming/landskapsestetikk

Planforslaget stiller krav til en estetisk utforming som skal innby til trivsel. Det stilles krav til høyder/volum, takform, materialbruk og farger. Landskapsmessig så vil bevaringen av jordet og den hule eika bidra til en opplevelse av dette planområdet som fortsatt grønt og luftig.

Universell utforming

Planforslaget legger til rette for og stiller krav til universell utforming. 50 % av alle ordinære boliger skal tilrettelegges med universell tilgjengelig og alle bofunksjoner på ett plan. 5% av parkeringsplassene skal være HC-plasser. Alle utvendige løsninger for tilgjengelighet skal løses integrert arkitektonisk og ikke som tiltak som må settes inn i etterkant.

Barn og unges oppvekstsvilkår

Planforslaget presenterer et boligprosjekt som vil være svært barnevennlig. Planområdet ligger i nærhet til skole, barnehage og store rekreasjonsarealer. Det er tilrettelagt med fortau og stikoblinger. Ved å gjøre områdene rundt bebyggelsen bilfri vil det være trygt og godt for barn å bo her. Med en felles sentral lekeplass vil det tilrettelegges for trygge sosiale møteplasser for små barn under tilsyn av voksne.

Det er gang- og sykkelavstand til sentrum, og ungdommer vil kunne benytte seg av kulturtilbud og fritidsaktiviteter uten å være avhengig av å bli kjørt av foreldre eller

foresatte. Området er i dag lite brukt av barn- og unge i området, dels fordi det oppleves som privat da det er et privat bolighus på eiendommen, og dels fordi det ikke bor barn i umiddelbar nærhet og det er andre mer attraktive lekeområder i nærheten rundt skole og barnehage i nærheten.

Naturmangfoldsløven

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7 er fulgt. Det er gjort en kartlegging av naturmangfoldet etter miljødirektoratets metode (NiN) med forslag til oppfølging og tiltak. Rapporten er vedlagt i sin helhet, og viktige tiltak for å hindre spredning av fremmede arter er lagt inn i bestemmelsene. Viktige hensyn til naturmangfoldet er tatt ved å verne et hult eiketre og bevare store grønne områder.

Vannforskriften

Med henvisning til vannforskriften §12 er det ingen av tiltakene som hjemles i planen som endrer eller påvirker registrerte vannforekomster i området.

Forsvarlig håndtering av masser

Planforslaget stiller krav til forsvarlig håndtering av masser. Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider innenfor planområdet skal det utarbeides en massehåndteringsplan, og vises til godkjent deponeringssted for overskuddsmasser og redegjøres hvordan masser med fremmedarter skal håndteres.

7 Planprosessen

7.1 Varsel om oppstart planarbeid

Det ble varslet om oppstart av planarbeid samt forhandlinger om utbyggingsavtale pr. brev til berørte grunneiere, naboer og gjenboere, og pr. e-post til aktuelle høringsinstanser og interessegrupper. Varslingslisten og utsendt varslingsbrev følger vedlagt.

Oppstarten ble kunngjort på kommunens nettside, på Asplan Viak sin nettside og i Agderposten fredag 4. oktober 2023.

Frist for innsending av innspill var satt til torsdag 9. november 2023.

7.2 Medvirkning og barn og unge

Det er ikke lagt opp til medvirkning utover lovens minstekrav i planprosessen. Plan- og bygningsloven presiserer at kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge, pbl §5.1 annet ledd. Arendal kommune og Arendal eiendom utarbeidet i 2023 et mulighetsstudie hvor det ble sett på arealer egnet for *boliger, herunder anskaffelse av tomt til idrettshall/grendehus/bofellesskap/skolehage på Moltemyr*. I denne prosessen var det tett dialog med Moltemyr skole. Det har vært dialog med rektor Terje Oscar Halland også i forbindelse med utarbeiding av planforslaget. Han skriver i e-post (28.10.2024) at området ikke er i bruk av barna på skolen i dag, da det i stor grad har opplevdes som privat, men at et område tilrettelagt for fysisk fostring for de eldste barna kunne vært interessant da mange av disse trekker ned til Barbu park på ettermiddagene. Han er positiv til at skolen og barna gjennom elevrådet blir involvert i planleggingen.

Premissene for denne reguleringsplanen har vært å tilrettelegge for omsorgsboliger, og et boligområde med «høy tetthet». Det har derfor vært vanskelig å se hvordan en direkte involvering av barn og unge vil være riktig, da påvirkningsmuligheten har vært marginal. Det har vært vår vurdering at en involvering ikke kan gå på den overordnede arealbruken i denne fasen, da mye allerede var fastlagt gjennom politiske vedtak, men at det blir riktigere at barn og unge blir hørt i høringsrunden når det ligger et konkret planforsalg på bordet. Det kan for eksempel være interessant å høre barnas forslag til bruk av jorden og eventuelt innspill på hva som er gode lekeplasser der hvor man bor.

Etterskrift etter offetnlig ettersyn

Barn og unges representant i kommunen har tatt kontakt med en som jobber med barn og unge på Moltemyr, og planforslaget er tatt opp i elevrådsmøte. Elevrådet har behandlet saken, og kommet med følgende merknad.

Slik gården står pr nå så er det nok blitt ett gjengrodd «spøkelsesplass» hvor det bor noe «suspekt» med en gigantisk skummel hund. -siteret ungdommer!

Det vi snakker noe om da er at før så var det en koselig plass hvor det ofte var rådyr i hagen når de gikk til skolen , det så ut som en fredelig plass å bo.

Vi snakker noe om utbyggingsplaner og de er kanskje ikke nødvendigvis så opptatt av hvordan det skal se ut eller hvor mange boliger men det som snakkes om er hvem skal bo der? At da håper man at det er for de « vanlige folkene» som familier og gjerne slik at det kommer flere barn og unge til Moltemyr.

Og alle andre drømmer som har vært foreslått for denne plassen tidligere er jo på en måte «parkert» så jeg tenker at det er jo ingen grunn for å utdype noe videre!

7.3 Innkomne innspill til varsel om oppstart

Det kom inn 11 innspill ved varsel om oppstart fordelt på fire fra offentlige etater, to organisasjoner, et borettslag, en beboergruppe og fire naboer. offentlige myndigheter og fem fra privatpersoner og nabolaget. Innspillene er oppsummert og kommentert under og ligger også vedlagt i sin helhet i eget vedlegg.

Innspill fra offentlige etater, organisasjoner og interessegrupper

Statsforvalteren (brev datert 02.11.2023):

Statsforvalter forventer at det ikke planlegges tiltak på dyrka eller dyrkbar jord som hindrer fremtidig matproduksjon på arealene.

Statsforvalteren anbefaler kommunen å gjennomføre en kartlegging, f.eks. gjennom barnetråkkregistrering, for å avklare om skogsarealene brukes av barn og unge, samt undersøke om skogsarealene benyttes til friluftslivsutøvelse. Statsforvalteren gir faglig råd om at arealer som benyttes til friluftslivutøvelse og/eller benyttes av barn og unge til frilek, bevares og reguleres til friområde/grøntområde.

Følgende tema ønskes gjort rede for i videre planprosess: Klima- og energiplanlegging, folkehelse, støy, luftkvalitet, estetisk utforming / landskapsestetikk, universell utforming, barn og unges oppvekstsvilkår, ROS-analyse, Naturmangfoldsloven §§ 8-12, vannforskriften §12 og forsvarlig håndtering av masser.

Forslagsstillers kommentar:

Registrert dyrka mark er i all hovedsak bevart i planforslaget. For å få til en tilfredsstillende fundamentering av adkomstvei vil det bli noe terrengarbeider i randsonen.

Planforslaget tar vare på viktige grøntområder, stier og grønne forbindelser. Særlig er det fokusert på viktigheten av å ta vare på koblingen til eksisterende grønnstruktur da området inngår i et sammenhengende turdrag som strekker seg helt fra Bydalen og opp mot bymarka. Store deler av planområdet forblir ubebygget ved at eksisterende jorde og grøntdrag i nord bevares. Det har vært dialog med Moltemyr skole som sier at de ikke bruker området mye i dag, men at dersom det tilrettelegges vil det kunne være aktuelt i framtiden. For øvrig tas innspillet til orientering.

Statens vegvesens (brev datert 31.10.2023)

Statens vegvesen legger vekt på viktigheten av sikker skolevei. De anbefaler tilrettelegging for sykkelparkering og at trafiksikkerhet internt i området bør ha fokus.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet tas til etterretning og er svart ut i planforslaget.

Agder fylkeskommune (brev datert 15.11.2023)

Fylkeskommunen minner om retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Det eldre gårdsanlegget er ikke SEFRAK registrert, men fylkeskommunen anbefaler å bevare anlegget og innpasse ny bebyggelse med hensyn til det. Eksisterende steingjerder og stier oppfordres hensyntatt i videre planarbeid. Nybygg må tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til utforming, volum, målestokk og material- og fargevalg.

Fylkeskommunen ønsker at det sikres areal for eventuell framtidig utvidelse av fylkesvegen, drift/vedlikehold og trafiksikkerhet langs fylkesvegen hvor nullvisjonen ligger til grunn.

Når det gjelder fylkesvei ber fylkeskommunen om følgende:

- Avkjørsel må reguleres/utformes i henhold til vegnormal.
- Arealet mellom kjøreveg og eiendommene reguleres til annen veggrunn. Formålsgrensen for vegformål skal følge eksisterende eiendomsgrenser, men med minimum avstand til skulderkant vei på 3 meter.
- Siktlinjer og hensynsone friskt må inngå i plankartet
- På vestsiden av fylkesvegen må det reguleres inn bussholdeplass og sammenhengende fortau frem til bussholdeplassen. Det må stilles rekkefølgebestemmelser til dette.
- Aksepterer at gjeldende byggegrense i reguleringsplanen for Olandsjordet – Grasåsen (1974) på 12,5 meter målt fra senterlinjen av fylkesvegen videreføres.
- Det må komme frem av bestemmelsene at i sonen mellom vegen og byggegrensen tillates ikke konstruksjoner eller parkering.
- De anbefaler at det reguleres inn fortau mellom eiendommen og fylkesvegen og at det er tilstrekkelig manøvrerings-/snuareal på egen eiendom for varelevering og renovasjon
- Det må tas inn følgende rekkefølgebestemmelse: "Det skal vurderes gjennomføringsavtale med Agder fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører fv. 3487. Denne skal være basert på byggeplaner for tiltaket. Alternativt kan byggeplaner for tiltaket godkjennes av Agder fylkeskommune».

Forslagsstillers kommentar:

Det er lagt opp til en relativt høy utnyttelse på eiendommen. Dette for å forsvare en utbygging av et attraktivt grøntområde. Området ligger sentrumsnært i nærhet til skole og

sosial infrastruktur med relativt god kollektivdekning. Denne utbyggingen er ikke nødvendigvis forenelig med fullstendig bevaring av eksisterende gårdsanlegg. Arendal kommune har signalisert at riving av eksisterende bygningsmasse kan forsvares for å bygge omsorgsboliger og familievennlige boliger, og at når området først bygges ned så bør utnyttelsen være høy nok til å forsvare arealbeslaget. Planforslaget åpner for at hovedhuset kan bevares. Vi mener dette er et godt grep.

Innspill vedr fylkesvei tas til etterretning.

Friluftsrådet (e-poster av 23.11.2023)

Arealet i nord er kartlagt og verdsatt som svært viktig friluftsområde. Her lå det tidligere en lekeplass og gikk en sti gjennom dalen. Friluftsrådet vurderer også resten av arealet er vurdert som viktig friluftsområde.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget ivaretar interesser knyttet til friluftsliv ved å ivareta grøntdraget nord i planområdet, og ved å åpne for allmennhetens ferdsel gjennom området. Store deler av planområdet vil forbli ubebygget ved at også jordet bevares.

Fortidsminneforeningen (brev datert 01.12.2023)

Foreningen ber om å bli varslet i videre prosess, da de ikke ble varslet ved oppstart.

Planområdet består av et uregistrert kulturmiljø bestående av et småbruk med to bygg. Selv om kulturminnene er uregistrerte, må de likevel anses å ha en verdi. De ber om at disse kulturminnene bevares, settes i stand og gis en ny bruk, og at det gis rom rundt bygningsmassen slik at småbrukets historie blir lesbar. Ny bebyggelse rundt må tilpasses den historiske bygningsmassen i utforming, volum, målestokk, takform, og material- og fargevalg. Det bes om at det gjøres undersøkelser innenfor planområdet for å kartlegge eventuelle spor etter gruvedriften. Til slutt bes det om at en eventuell ny bebyggelse etableres slik at en sikrer at området fortsatt gir mulighet for offentligheten/nabolaget til å kunne bruke området som et turområde.

Forslagsstillers kommentar:

Ønsket om bevaring av eksisterende gårdsanlegg er ikke mulig å etterkomme gitt ønsket om en relativt høy utnyttelse for å forsvare arealbeslaget og bygge opp om kollektivtransport og sosial infrastruktur relativt sentrumsnært. Det har blitt prioritert å ivareta dyrkbar mark og naturverdier. Planforslaget åpner for at hovedhuset kan bevares.

Når det gjelder spor fra tidligere gruvedrift så vises det til befaring gjennomført av Fylkeskommunen v/avdeling for kulturminnevern og kulturturisme. De finner at potensialet for uregistrerte automatisk freda kulturminner er lavt, og har på bakgrunn av befaringen vurdert at det ikke er behov for noen arkeologisk registrering av området som foreslås regulert. Spor og strukturer knytta til gruvedrift, som ble registrert på befaringen ble dokumentert og vil bli lagt inn i Askeladden med vernestatus ikke freda.

Grøntområder og turdrag i nord videreføres i planforslaget.

Innspill fra naboer og private aktører

Kristine J. Kaba, datter til eierne av 507/1016 i Moltemyrsvingen 6 (e-post av 13.10.2023)

Eier lurer på hvorfor deres eiendom er med i reguleringsplanen.

De er skeptiske til bygging, urolige for uro i nabolaget som i dag er et rolig område med natur rundt. De setter også spørsmålstegn rundt innsyn på deres eiendom og foreslått høyde på det nye bofellesskapet som skal bygges.

Forslagsstillers kommentar:

Eiendommen tatt med for å omregulere fra skole til bolig (unngå restarealer). Det skal ikke reguleres for ny bebyggelse på deres eiendom. Bofellesskapet skal bygges i 2 til 3 etasjer med maks mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig terreng.

Zamzama Sakhi, eier av 507/1018 i Moltemyrsvingen 8 (e-post av 02.11.2023)

Ber om tydelig og nødvendig informasjon om det planlagte arbeidet.

Ønsker konsekvensvurdering av hvordan planarbeidet kan påvirke eiendommen i Moltemyrsvingen 8, som for eksempel eiendomsverdi, støy, trafikk og generell livskvalitet. Forventer at planleggingen respekterer huseiers rettigheter og følger norske lover og retningslinjer. Dersom planarbeidet medfører skade eller reduksjon i verdien på eiendommen, forventes rettferdig erstatning.

Forslagsstillers kommentar:

Området reguleres i tråd med plan- og bygningsloven og forholder seg til annet relevant lovverk. Det er ikke stilt krav til konsekvensutredning av planforslaget da de miljø- og samfunnsmessige konsekvensene er oversiktlige. Området er regulert til bebyggelse og anlegg - offentlig tjenesteyting i dag.

Styreleder Olav Johan Stiansen på vegne av 40 andelseiere i Waglesgård borettslag I og II (brev datert 28.10.2023)

Borettslaget er skeptiske til endring av formål fra skog/landbruk til boligbebyggelse. Det er viktig med «naturlommer» i et område med så mye bebyggelse - både for dyrelivet og for trivselen for de som bor i området. De er også bekymret for innsyn på deres eiendom.

Det er smale veier og fortau (samt mangel på fortau noen steder). En økning i antall boliger vil øke trafikken på disse veiene.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget sikrer bevaring av grøntdrag i nord og tilgjengelighet for allmennheten gjennom området. Det legges ikke opp til utbygging av jordet som er registrert som dyrka mark. Dette vil være et viktig bidrag til grøntstrukturen i området.

Planforslaget vil gi en begrenset trafikkvekst. Med utgangspunkt i Statens vegvesens håndbok for trafikkberegning vil etablering av 40 enheter kun gi en økning i

personbiltrafikken på 140 turer i døgnet. Dette er et anslag, og baserer seg på en metodikk fra 1980-tallet. Det er all grunn til å tro at ikke tallet blir så høyt med utgangspunkt i dagens mobilitetsmønster.

Planforslaget vil ikke sikre gjennomføring for utbedring av eksisterende fortau langs fylkesveien, men skal sørge for sikker kryssing og sikker skolevei fra området.

Rolf Tidemann, eier av 507/733 i Waglesgårdveien 10 (vedlegg til e-post av 05.11.2023)

Han er positiv til bofellesskapet med 8 boenheter, men har to alternative forslag til den øvrige delen av eiendommen.

Ønsker at den grønne lungen bevares.

Alternativ bruk er å plassere et sykehjem her.

Forslagsstillers kommentar:

Det er lagt opp til utbygging av bofellesskap i kombinasjon med utbygging for boliger. Dette for å finansiere utbygging for omsorgsboliger ved å dele på utbyggingskostnadene. Området er også godt egnet for boligbygging og bygger opp om Moltemyr som lokalsenter i tråd med ATP-planen.

Bygging av sykehjem inngår ikke i bestillingen.

Jenny Gausemel Sørli Lynghaugen 1A (brev datert 09.11.2023)

Påpeker at natur og kulturverdier bør dokumenteres grundig og ligge til grunn for videre planarbeid. Hun stiller spørsmål ved om en omregulering av eiendommen i stedet bør tas opp til vurdering ved revisjon av kommuneplanens arealdel for å sikre en helhetlig plan for området Nyli/Moltemyr. Hun mener også at barn, unge og eldre bør tas ekstra hensyn til.

Kultur: Dette er et av de eneste småbrukene/gårdsbrukene igjen på Nyli og Moltemyr. Kan det utredes om området heller kan være en ressurs for innbyggerne og skoler- og barnehager? Kan det vurderes nærmere hvordan området kan benyttes til allmennyttige formål? Det bør også vurderes å ta vare på bygningsarv og gammel dyrket mark på området.

Forslagsstillers kommentar:

Hensynet til natur og kulturverdier må veies opp mot andre hensyn. Eksisterende bebyggelse er ikke vurdert som verneverdig, og en bevaring av bebyggelsen vil hindre en effektiv utnyttelse av tomta, eventuelt gå på bekostning av andre hensyn. Planforslaget ivaretar hensynet til dyrka mark og viktige grøntområder, og åpner opp for at eksisterende hovedhus kan bevares.

Planprosess er avklart i samråd med kommunen.

Jenny Gausemel Sørli Lynghaugen 1A (brev datert 26.11.2023)

Suppleringer til tidligere innspill datert 9.11.23

Hun har et par spørsmål/oppfordringer rettet til kommunen:

Hun vil oppfordre plan og bygg og andre aktuelle sektorer i kommunen til å koble seg på saken og lære av tidligere erfaringer nå det gjelder fortetting av boligområder og varsler/medvirkning spesielt med hensyn til barn og unge. Samt nærmiljøtiltak, friluftsliv, grøntstrukturer, jordvern og samferdsel.

Hun lurer på hvilke vurderinger som ble gjort iht Forvaltningsloven i bystyrets vedtak juni 23 og oktober 23. Hun forslår også at det eksisterende grøntområdet blir gjort om til LNF.

Ønsker at det skal lages flere alternativer til reguleringsplan.

Hun oppfordrer kommunen til å avslutte tilfeldig hogst inntil man har kartlagt det biologiske mangfoldet og avklart den samlede verdien av eiendommen med bygninger, dyrket mark og blandingsskog.

Forslagsstillers kommentar / tema for diskusjon:

Punktene er i hovedsak rettet mot kommunen.

Det er vurdert flere alternative løsninger som del av planarbeidet, men det er ikke aktuelt å fremme alternative planforslag.

Det er gjort både kulturminneregistreringer og naturkartlegging som en del av planarbeidet. En planprosess vil alltid være en avveining av ulike hensyn. Området er besluttet utbygget til formål omsorgsboliger og boliger.

Nadia Handeland, Waglesgårdveien 23 (vedlegg til epost av 09.11.2023)

Innspill fra beboere og nabolaget uten ytterligere forklaring hvem det sendes på vegne av. Ønske om mer detaljer og innsikt i hva slags bebyggelse det er planlagt å etablere i området.

Bekymret for at flere boliger vil gi økt trafikk på fylkesveien. Ønsker ikke at den nye bebyggelsen skal belaste deres private vei (507/1250) eller at det legges parkeringsplasser inn mot den private veien (stille side).

Uttrykker stor bekymring for rasering av skogsområdet. Det var opprinnelig mange godt etablerte og hyppig brukte stier i dette området og de opplever at kommunen ikke forstår hvor mange som har interesse for det. De vil heller at denne skogen skal gjøres mer tilgjengelig for folk og bli til et lite rekreasjonssted som er lett tilgjengelig for både lek, bursdagsfeiring og små naturopplevelser i trygge omgivelser. Og ikke minst at en sti som forbinder boligområdet med både Lysløype og Gråen badeplass blir opprettholdt slik at man kan unngå å gå langs trafikken på asfalten.

Forslagsstillers kommentar / tema for diskusjon:

Veien er tatt med i planområdet i tilfelle det skulle bli aktuelt med justeringer. For å få en hensiktsmessig adkomst så vil det være behov for justeringer i vest.

Adkomstvei og parkering for boligområdet er lagt mot nord. Planforslaget vil gi en begrenset trafikkvekst. Med utgangspunkt i Statens vegvesens håndbok for

trafikkberegning vil etablering av 40 enheter kunne gi en økning i personbiltrafikken på 140 turer i døgnet. Dette er et anslag, og baserer seg på en metodikk fra 1980-tallet. Det er all grunn til å tro at ikke tallet blir så høyt med utgangspunkt i dagens mobilitetsmønster. Trafikken vil ikke berøre eksisterende privat vei.

Planforslaget sikrer bevaring av grøntdrag i nord og viktige stiforbindelser gjennom området. Det legges ikke opp til utbygging av jordet som er registrert som dyrka mark. Dette vil være et viktig bidrag til grøntstrukturen i området.

8 Revisjon etter offentlig ettersyn

8.1 Revisjon datert 15.10.2025

Det utført følgende endringer i plandokumentene:

Plankart

- Det er lagt inn område for nettstasjon for strømforsyning sentralt i området
- Byggegrense til fylkesvei er videreført sørover mot ny avkjøring slik at den gjelder også for AUT. Parkeringareal til omsorgsboliger er lagt innenfor byggegrense
- Holdeplass og fortau på vestsiden av Waglesgårdveien er regulert etter dagens situasjon og planavgrensningen er tilpasset dette

Planbestemmelser

- Pkt 2.1 – det er lagt til bestemmelse som sikrer at det ikke gjøres terrengarbeider før det foreligger rammetillatelse/IG for boliger og parkering innenfor BAA og BK.
- Pkt 2.3 - det er lagt inn bestemmelse som sikrer at det ikke ledes overvann inn på fylkeskommunens nett.
- Pkt 2.4 – det er lagt inn bestemmelse om at det ikke akn etableres infrastruktur på fylkeskommunalgrunn uten at det foreligger tillatelse fra fylkeskommunen.
- Pkt. 2.7 – det er lagt inn bestemmelse om bygge- og anelggsstøy
- Pkt 3.1.2 . det er lagt inn bestemmelse som skal sikre gode sol- og støyforhold på utearealer for B/T
- Pkt. 3.1.4 – det er lagt inn bestemmesle om at felt BAA ikke tillates utbygget uten at det realiseres boliger innenfor BK.
- Pkt 4.5 – bestemmelsen om støy er presisert i tråd med kommunens tilbakemelding.
- Pkt 6.1 – det er lagt inn krav til å vise plassering av energisentral/nettstasjon på oppdatert illustrasjonsplan.
- Pkt 6.2 – det er lagt inn rekkefølgekrav om at avkjøring fra fylkesvei skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til boliger innefor BK og BAA.
- Pkt 6.3 – fomulering vedr støy er omformulert etter kommunens tilbakemelding

Planbeskrivelse

- Plankart og arealtabell er oppdatert
- Det er lagt inn beskrivelse av gjennomførte endringer.
- Det er presisert på side 17 at det skal sendes inn en oppdatert illustrasjonsplan når det skal søkes om tillatelse til byggesak
- Det er lagt inn innspill fra elvrådet på Moltemyr skole på side 45 under «medvirkning barn og unge»

8.2 Vedtatt plan 13.11.2025

Ingen endringer etter sluttbehandling

Vedlegg

I tillegg til plankart og bestemmelser er følgende dokumenter vedlagt:

1. Ros - analyse
2. Rammeplan VA
3. Veiprofil
4. Naturkartlegging
5. Mobilitetsplan
6. Illustrasjonsplan A3
7. Illustrasjonsplan lekeplass A3
8. Illustrasjoner hefte A4
9. Inntømne merknader til varsel om oppstart