



Saksprotokoll

Reguleringsplan for Waglesgårdveien 11 - endelig behandling

Arkivsak-dok.	23/22557
Saksbehandler	Mari Skjåk Astad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommuneplanutvalget	06.11.2025	25/74
2 Bystyret	13.11.2025	25/134

Kommuneplanutvalget har behandlet saken i møte 06.11.2025 sak 25/74

Kommuneplanutvalget anbefaler enstemmig at Arendal bystyre fatter slikt vedtak

Arendal bystyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til detaljreguleringsplan for Waglesgårdveien 11, med plankart sist revidert 15.10.2025 og reguleringsbestemmelser sist revidert 20.10.2025.

Bystyret har behandlet saken i møte 13.11.2025 sak 25/134

Møtebehandling

Bystyret var 35 representanter ved behandling av saken.

Votering

Kommuneplanutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Bystyrets vedtak

Arendal bystyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til detaljreguleringsplan for Waglesgårdveien 11, med plankart sist revidert 15.10.2025 og reguleringsbestemmelser sist revidert 20.10.2025.



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 23/22557-61
Saksbehandler Mari Skjåk Astad

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	06.11.2025
Bystyret	13.11.2025

Reguleringsplan for Waglesgårdveien 11 - endelig behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Arendal bystyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til detaljreguleringsplan for Waglesgårdveien 11, med plankart sist revidert 15.10.2025 og reguleringsbestemmelser sist revidert 20.10.2025.

Vedlegg

Plankart, sist revidert 15.10.2025
Reguleringsbestemmelser, sist revidert 20.10.2025
Planbeskrivelse
ROS-analyse
Kartlegging av naturmangfold
Mobilitetsplan
VA-rammeplan
Illustrasjonsplan, rev. dato 06.03.2025
Illustrasjonshefte
Innspill etter offentlig ettersyn - originaler
Sammendrag av innspill med forslagsstillers kommentarer
Sammendrag av innspill med kommunedirektørens kommentarer
Endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn

Sammendrag

Asplan Viak AS har utarbeidet et planforslag på vegne av Arendal Eiendom. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av et bofellesskap for inntil 10 beboere i tillegg til inntil 40 ordinære boenheter.

Planområdet ligger på Steinsås og omfatter ca. 25 daa. Området har vært avsatt til offentlig tjenesteyting (skole) siden 1970-tallet. Planområdet er i dag kun bebyggt med et lite småbruk. I 2023 kjøpte Arendal kommune eiendommen, blant annet med mål om å kunne utvikle boliger for personer med nedsatt funksjonsevne.

Planforslaget støtter kommunens mål om å bygge flere bofellesskap og om å bygge tett og sentralt. Planforslaget er i konflikt med mål om å bevare natur-, kultur- og skogsområder, og vil medføre et tap av nærskog som er viktig for nærområdet og for plante- og dyreliv.

Det offentlige ettersynet har ikke avdekket nye konflikter av vesentlig betydning. Hovedkonflikten i saken er ønsket om bevaring av grøntområde og nærskog opp mot ønske om utbygging av området. Denne konflikten har vært gjennomgående i hele planprosessen.

Kommunedirektøren anbefaler at bystyret vedtar den foreslåtte reguleringsplanen, men foreslår også et alternativ hvor kun bofellesskapet bygges, slik at den grønne lommen i området bevares.

Bakgrunn (Fakta)

Planområdet ligger på Steinsås, like sør for Moltemyr skole. Planområdet er på ca. 25 daa og er i dag bebygget med et småbruk. Området består ellers av dyrkbar mark, skog og vegetasjon. Området ligger i gang-/sykkellavstand og med gode bussforbindelser til Arendal sentrum, og med kort vei til både skole, barnehage og dagligvarebutikk.



Figur 1 Oversiktskart



Figur 2 Flyfoto som viser planområdet

This aerial map displays the 5000 block of West 10th Avenue, showing property lots with owner names and addresses. The map includes a street grid and various colored overlays indicating different ownership or planning zones.

Key features and labels on the map include:

- Streets:** West 10th Avenue (top), West 11th Avenue (bottom), and West 12th Avenue (right).
- Property Owners and Addresses:**
 - 50711014, 50711016, 50711018, 50711020, 50711022, 50711024, 50711026, 50711028, 50711030, 50711032, 50711034, 50711036, 50711038, 50711040, 50711042, 50711044, 50711046, 50711048, 50711050, 50711052, 50711054, 50711056, 50711058, 50711060, 50711062, 50711064, 50711066, 50711068, 50711070, 50711072, 50711074, 50711076, 50711078, 50711080, 50711082, 50711084, 50711086, 50711088, 50711090, 50711092, 50711094, 50711096, 50711098, 50711100, 50711102, 50711104, 50711106, 50711108, 50711110, 50711112, 50711114, 50711116, 50711118, 50711120, 50711122, 50711124, 50711126, 50711128, 50711130, 50711132, 50711134, 50711136, 50711138, 50711140, 50711142, 50711144, 50711146, 50711148, 50711150, 50711152, 50711154, 50711156, 50711158, 50711160, 50711162, 50711164, 50711166, 50711168, 50711170, 50711172, 50711174, 50711176, 50711178, 50711180, 50711182, 50711184, 50711186, 50711188, 50711190, 50711192, 50711194, 50711196, 50711198, 50711200, 50711202, 50711204, 50711206, 50711208, 50711210, 50711212, 50711214, 50711216, 50711218, 50711220, 50711222, 50711224, 50711226, 50711228, 50711230, 50711232, 50711234, 50711236, 50711238, 50711240, 50711242, 50711244, 50711246, 50711248, 50711250, 50711252, 50711254, 50711256, 50711258, 50711260, 50711262, 50711264, 50711266, 50711268, 50711270, 50711272, 50711274, 50711276, 50711278, 50711280, 50711282, 50711284, 50711286, 50711288, 50711290, 50711292, 50711294, 50711296, 50711298, 50711300, 50711302, 50711304, 50711306, 50711308, 50711310, 50711312, 50711314, 50711316, 50711318, 50711320, 50711322, 50711324, 50711326, 50711328, 50711330, 50711332, 50711334, 50711336, 50711338, 50711340, 50711342, 50711344, 50711346, 50711348, 50711350, 50711352, 50711354, 50711356, 50711358, 50711360, 50711362, 50711364, 50711366, 50711368, 50711370, 50711372, 50711374, 50711376, 50711378, 50711380, 50711382, 50711384, 50711386, 50711388, 50711390, 50711392, 50711394, 50711396, 50711398, 50711400, 50711402, 50711404, 50711406, 50711408, 50711410, 50711412, 50711414, 50711416, 50711418, 50711420, 50711422, 50711424, 50711426, 50711428, 50711430, 50711432, 50711434, 50711436, 50711438, 50711440, 50711442, 50711444, 50711446, 50711448, 50711450, 50711452, 50711454, 50711456, 50711458, 50711460, 50711462, 50711464, 50711466, 50711468, 50711470, 50711472, 50711474, 50711476, 50711478, 50711480, 50711482, 50711484, 50711486, 50711488, 50711490, 50711492, 50711494, 50711496, 50711498, 50711500, 50711502, 50711504, 50711506, 50711508, 50711510, 50711512, 50711514, 50711516, 50711518, 50711520, 50711522, 50711524, 50711526, 50711528, 50711530, 50711532, 50711534, 50711536, 50711538, 50711540, 50711542, 50711544, 50711546, 50711548, 50711550, 50711552, 50711554, 50711556, 50711558, 50711560, 50711562, 50711564, 50711566, 50711568, 50711570, 50711572, 50711574, 50711576, 50711578, 50711580, 50711582, 50711584, 50711586, 50711588, 50711590, 50711592, 50711594, 50711596, 50711598, 50711600, 50711602, 50711604, 50711606, 50711608, 50711610, 50711612, 50711614, 50711616, 50711618, 50711620, 50711622, 50711624, 50711626, 50711628, 50711630, 50711632, 50711634, 50711636, 50711638, 50711640, 50711642, 50711644, 50711646, 50711648, 50711650, 50711652, 50711654, 50711656, 50711658, 50711660, 50711662, 50711664, 50711666, 50711668, 50711670, 50711672, 50711674, 50711676, 50711678, 50711680, 50711682, 50711684, 50711686, 50711688, 50711690, 50711692, 50711694, 50711696, 50711698, 50711700, 50711702, 50711704, 50711706, 50711708, 50711710, 50711712, 50711714, 50711716, 50711718, 50711720, 50711722, 50711724, 50711726, 50711728, 50711730, 50711732, 50711734, 50711736, 50711738, 50711740, 50711742, 50711744, 50711746, 50711748, 50711750, 50711752, 50711754, 50711756, 50711758, 50711760, 50711762, 50711764, 50711766, 50711768, 50711770, 50711772, 50711774, 50711776, 50711778, 50711780, 50711782, 50711784, 50711786, 50711788, 50711790, 50711792, 50711794, 50711796, 507



Innkomne merknader med kommentarer

Forslaget har vært til offentlig ettersyn i perioden 05.juni 2025 til 22.august 2025, med utsatt frist til 05. september 2025.

Det er mottatt 12 høringsinnspill fra naboer, interesseorganisasjoner, statlige myndigheter og elevrådet ved Moltemyr skole. Innholdet i innspillene fra høringsperioden sammenfaller i stor grad med innspillene som kom inn i varslingsrunden. De fleste av innspillene er kritiske til utbyggingen av grøntområdet. Innspill som går igjen er at naturverdier, kulturverdier og bokvaliteter vil gå tapt ved at grøntområdet bygges ned. Statsforvalteren og Naturvernforbundet ber om at Arendal kommune grundig veier nedbyggingen av naturområdet opp mot det reelle behovet kommunen har for flere boliger.

Alle innspillene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i eget vedlegg til saken. Forslagsstiller har også gitt sine kommentarer til innspillene i planbeskrivelsen. Innspillene i sin helhet ligger vedlagt saken.

Endringene som er gjort etter det offentlige ettersynet er mindre justeringer, og er gjort for å imøtekomme naboene og offentlige myndigheter. Vedlagt dokument «Endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn» oppsummerer endringene som er gjort etter offentlig ettersyn. Kommunedirektøren vurderer at det ikke behov for ny en høring.

Vurderinger

Kommuneplanens føringer

I kommuneplanens samfunnsdel er det et mål å bygge flere boliger og å legge til rette for å redusere transportbehovet ved å bygge tett og sentralt. Det er også et uttalt satsingsområde at det skal bygges flere omsorgsboliger/bofellesskap i kommunen.

I samfunnsdelen er det også et uttalt mål om å unngå omdisponering av natur- og skogområder, og at boligbygging skal skje med minst mulig naturinngrep og flatsprenging. Det er også et mål å ivareta hensyn til kulturmiljø, og at det skal tilrettelegges for ny bruk av gamle bygninger.

I kommuneplanens arealdel er området i dag avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. Området er omfattet av hensynssone H290 – avvikssone støy, hvor boligbebyggelse m.m. kan etableres i gul og rød sone i avvikssonen dersom angitte kriterier i kommuneplanen er ivaretatt.

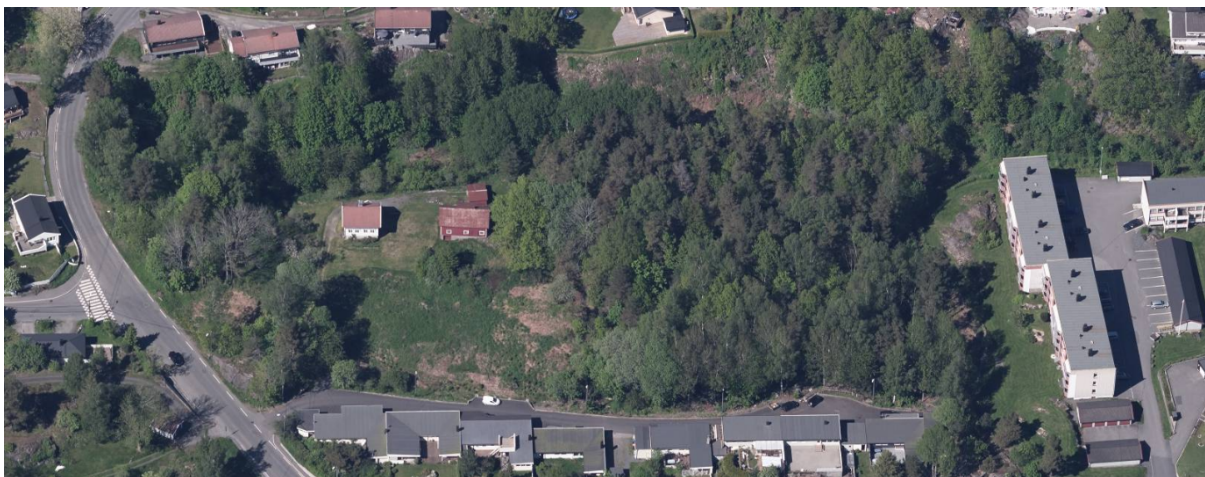
Bygging av vanlige boliger er ikke i tråd med formålet offentlig/privat tjenesteyting. Det er imidlertid mange år siden det ble klart at kommunen ikke ville bruke området til skole, som det opprinnelig var avsatt til. Formålet offentlig/privat tjenestebygging legger opp til at området kan bebygges. I oppstartsmøtet åpnet kommunen for at området kunne bebygges med bofellesskap og vanlige boliger.

Planforslaget bygger opp under målene fra samfunnsdelen om å bygge tett og sentralt. Området har en god og sentral beliggenhet til både skole, servicefunksjoner og sentrum. Planforslaget legger også til rette for etablering av flere omsorgsboliger/bofellesskap, som det er stort behov for i kommunen. Planforslaget er ikke i tråd med hensynene til natur og kulturmiljø ved at en grønn lomme bygges ned og et gammelt småbruk forsvinner.

Fortetting eller bevaring

Planområdet er i dag en grønn lomme i nærområdet (se bilder under). En nedbygging av området vil være et tap for både naturverdier, kulturverdier, klimatilpasning og bokvalitet og mulighet for lek og opphold i en nærskog.

Flere av naboene peker på verdien av å ha denne grønne lommen i nærområdet, og er svært kritiske til at området skal bygges ned. Interesseorganisasjoner og offentlige etater er også skeptiske til at skogsområdet reguleres til boliger. Kommunen har blitt bedt om å dokumentere det faktiske boligbehovet i kommunen og veie dette opp mot et slikt omfattende inngrep i et verdifullt grønt- og friluftsområde.



Figur 7 Skråfoto av området



Figur 8 Flyfoto over Moltemyr/Steinsås/Nyli som viser grøntområdet i en større sammenheng

For å legge til rette for både et bofellesskap med 10 enheter og inntil 40 vanlige boenheter i planområdet, slik planforslaget legger opp til, må mesteparten av den grønne lommen bygges ned.

Kommunen har i utgangspunktet tilstrekkelige planreserver for boligformål. Det aktuelle området har imidlertid en svært sentral beliggenhet, med nærhet til skole, barnehage, kollektivtransport og eksisterende teknisk infrastruktur. Utbygging her vurderes derfor som arealeffektiv og klimagunstig, i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Prosjektet vil bidra til fortetting innenfor eksisterende tettstedsstruktur, og gi et mer variert boligtilbud i et etablert nærmiljø.

Det er ingen tvil om at en utbygging vil medføre tap av et grøntområde med verdi for både natur og mennesker. Grøntområder og grønne lommer er en viktig kvalitet i et nærområde, og for nabolaget her vil en viktig skog og et kulturmiljø bli borte.

Kommunedirektøren mener at planen viser et godt forslag til et framtidig boligområde i planområdet. Nord og øst for området sikres det grønne belter, og sentralt i området sikres et grøntområde med hul eik og dyrkbar mark på 3 daa. Etter en samlet vurdering vurderes utbyggingen som akseptabel innenfor hensynet til en bærekraftig arealforvaltning.

Til høringsperioden har det kommet innspill om at dersom planen skal vedtas bør omfanget av planen reduseres. Planforslaget som legges frem her har ikke redusert omfanget av foreslått utbygging. Kommunedirektøren mener at når det først tas hull på et grøntområde bør området planlegges med høy utnyttelse. Dersom det skal ha en reell hensikt å redusere omfanget av planen, bør både skogen, dyrkbar mark og eventuelt småbruket bevares. Kommunedirektøren legger frem saksfremlegget med et alternativ, der politikerne kan vedta å ta ut boligområdet for privatboliger og kun legge til rette for bygging av et bofellesskap.

Barn og unges oppvekstvilkår

I henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen, skal barn og unge sikres gode oppvekstmiljø. Retningslinjene sier også at det skal skaffes fullverdig erstatningsareal ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk til eller er egnet for lek.

Planområdet er i dag regulert til fellesareal (skole). Området fremstår ikke som mye brukt til lek i dag, men det er likevel et område som er godt egnet for barns frie lek. Det kommer frem av et av innspillene til varslingsrunden at området ble brukt til barns lek tidligere.

En nedbygging av grøntområdet vil gi en reduksjon av barn og unges mulige lekeområder i området. I nærområdet ligger Moltemyr skole med leke- og friområder, en liten balløkke og fine

forbindelser til turområder. Området har med dette flere gode arealer som er egnet for lek og opphold for barn og unge. En utbygging av planområdet vil gi mange boliger med en sentral beliggenhet og gode kvaliteter for barn og unge. Parkering skal samles nord i planområdet, slik at boligområdet i stor grad blir bilfritt. Bebyggelsen skal plasseres rundt et «tun» med lekeplass og oppholdsareal, og det er lagt opp til felles leke- og oppholdsareal på et større område sentralt i planområdet. Intensjonene i planforslaget er at det skal etableres gode utendørs fellesarealer både for barn og voksne.

Planforslaget har blitt diskutert i elevrådet på Moltemyr skole høsten 2025. De siste årene har området vært gjengrodd og lite i bruk av barna. Før var det en koselig plass hvor det ofte var rådyr i hagen. Elevene ønsker at området skal tilrettelegges for familier slik at det kommer flere barn og unge til området.

Kommunedirektøren vurderer at barn og unges leke- og oppholdsmuligheter er ivaretatt, både i planforslaget og i nærområdet.

Bofellesskap

Bofellesskapet er planlagt med inntil 10 boenheter og mulighet for døgnbemanning. Planforslaget sikrer noen kvaliteter, men åpner også for en viss fleksibilitet i utbyggingen av boligene med tilhørende uteareal. Kommunedirektøren legger til grunn at behovene til beboerne vil bli ivaretatt på en god måte i utbygging av et bofellesskap her.

Kommunedirektøren mener bestemmelsene for utearealet innenfor område B/T sikrer gode kvaliteter samtidig som den er fleksibel nok til at uteoppholdsareal og lekeareal knyttet til bofellesskapet kan løses etter behovet til de som skal bo der.

Sosiale møteplasser

Tunet som er regulert sentralt i boligområdet blir en naturlig møteplass for menneskene som bor i boligene i planområdet. Her vil det både være lekeapparater, beplantning og benker, som legger opp til opphold for mennesker i ulike aldre. Område regulert til annet uteareal (AUT1) skal være tilgjengelig for allmennheten. Området skal opparbeides med gress og beplantning, sittemuligheter, lekeapparater/lekesoner, og kan for eksempel benyttes til parsellhager, andelsjordbruk eller andre tiltak som fremmer nabolagskvaliteter. Kommunedirektøren mener planforslaget legger opp til gode sosiale møteplasser.

Friluftsliv

Områdene vest og nord i planområdet er verdsatt som svært viktig friluftsområde. Innenfor planområdet finner man mindre tråkk og stier, men området fremstår ikke som et mye brukt friluftsområde. Friluftsverdiene til området er knyttet til «nærfriluftsliv» og som forbindelse/kobling til turveien («Kjerra») som går videre til friluftsområder nordover mot Jovann og Bymarka.

Planforslaget legger opp til at nærskogen bygges ned, noe som er negativt for nærturer og nærfriluftsliv. Den nordlige og østlige delen av planområdet reguleres til friområde, hvor det kan etableres stier som blir forbindelser gjennom planområdet til de store friluftsområdene lenger nord.

Arkitektur, estetikk og landskapsvirkninger

Bebyggelsen i nærområdet er variert, med ulike typer bygg, høyder, takformer og farger. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om saltak, trekledning og en variert fargepallett. Boligene kan ha mønehøyde på maksimalt 10 meter. Det er satt bestemmelser som har til hensikt å sikre god tilpasning til terrenget.

Det er regulert grøntområder/friområder både nord og øst for byggeområdene. Her skal trær, vegetasjon og steingjerde bevares, og skråninger i forbindelse med terrenginngrep skal jordkles med jorddybde som legger til rette for at vegetasjon og trær kan vokse.

Planforslaget vurderes å tilrettelegge for et boligområde som tilpasser seg omgivelsene.

Kulturmiljø

Planområdet er et eksisterende gammelt småbruk (se bilde under). Bygningene er ikke SEFRAK-registrert, men området har likevel en kulturminnefaglig verdi. Det har vært mange hensyn å ta i planforslaget. En utbygging vil medføre at kulturmiljøet i all hovedsak vil forsvinne. For å beholde

en viss fleksibilitet for utforming av bebyggelse og uteområder, har det ikke vært mulig å sikre at eksisterende bebyggelse må beholdes.



Figur 9 Småbruket som ligger i planområdet

Et gammelt steingjerde øst i planområdet skal bevares, og sikres med hensynssone H570 og krav om ivaretagelse i anleggsfasen.

Landbruk

Et område på ca. 2 daa midt i planområdet er registrert som dyrkbar mark. Området er ikke i drift i dag, og det fremstår som at det er lenge siden området ble benyttet til matproduksjon. Press på jordbruksareal er stort, og kommunene har et viktig ansvar i å ivareta hensynet til jordvern i arealplanleggingen. I planforslaget er området registrert til dyrkbar mark regulert til annet uteareal, med tilhørende bestemmelser som sikrer at det ikke tillates tiltak som kan forringe dyrka mark. Hensynet til jordvern vurderes å være ivaretatt.

Vurdering etter naturmangfoldsloven (nml.)

Området er kartlagt av naturforvalter i forbindelse med planarbeidet. Kartleggingsrapporten ligger vedlagt.

Av rødlistede arter er det funnet forekomster av ask, som er en sterkt truet art. Rødlistede arter har i seg selv ikke juridisk beskyttelse, men skal tas hensyn til av forvaltningen.

Naturmangfoldsrapporten beskriver at trærne ser ut til å være i redusert tilstand og kan være påvirket av sykdom. Planforslaget legger ikke opp til å bevare trærne.

Det er registrert et stort eiketre like øst for småbruket, omtrent midt i planområdet. Treet er målt til 238 cm i omkrets i brysthøyde og kvalifiserer som utvalgt naturtype med svært stor verdi jf. M-1941. Denne eika foreslås bevart og sikret med hensynssone H560 bevaring naturmiljø, med tilhørende bestemmelser.

Naturbase viser ingen registrerte myr- eller våtmarksområder i planområdet, verken av nyere eller eldre dato. Kartleggingsrapporten viser heller ikke kartlagte myr-, sump- eller våtmarksområder i planområdet.

Det er funnet flere fremmede (uønskede) arter i planområdet. Planforslaget har bestemmelser om hvordan fremmede arter skal håndteres i anleggsfasen.

Planområdet har verdi som landskapsøkologisk funksjonsområde og leveområde for vanlige arter. En utbygging vil medføre nedbygging av deler av grøntområdet og redusere områdets funksjon som natur- og leveområde. Samtidig bevares viktige elementer som hul eik, grøntstruktur i nord og øst og dyrkbar mark sentralt i planområdet. Den samlede belastningen for økosystemet vurderes som akseptabel.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for beslutningsgrunnlaget i saken, jf. nml. § 8. Det er ikke påvist ukjente eller uavklarte naturverdier av en slik karakter at føre-var-prinsippet tilsier ytterligere undersøkelser.

Planforslaget medfører en negativ påvirkning på naturmangfoldet, særlig gjennom tap av grøntareal og forekomster av ask. Samtidig ivaretas viktige naturverdier som hul eik, dyrkbar mark og deler av grønnstrukturen. Med de foreslåtte bevaringstiltakene vurderes planen å være forenlig med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12.

Trafikksikkerhet

Den eksisterende avkjørselen området har i dag dårlig sikt. Planforslaget regulerer avkjørselen lenger mot nord slik at sikten blir bedre. Avkjørselen er foreslått med en siktsone på 6x36 meter. Denne siktsonen er satt med utgangspunkt i en fartsgrense på 40 km/t. Per i dag er fartsgrensen langs fylkesveien 50 km/t. Da er kravet i Håndbok N100 (Veg- og gateutforming) 6x45 meter.

I høringsinnspillet til planforslaget, har Agder fylkeskommune skrevet at det gjennom planarbeidet er gitt signaler fra samferdsel om at fartsgrensen kan reduseres. Planforslaget legger opp til siktsoner for en fartsgrense på 40 km/t. Agder fylkeskommune, som er veieier her, bekrefter at en reduksjon av fartsgrense fra vil bli fulgt opp internt i fylkeskommunen. Statens vegvesen viser i sitt innspill til at en reduksjon av fartsgrensen ikke kan fastsettes i en reguleringsplan, men er noe som må vedtas av Statens vegvesen.

Den regulerte avkjørselen gir en betraktelig bedre og mer trafikksikker situasjon enn ved eksisterende avkjørsel. Ettersom Agder fylkeskommune bekrefter at de skal følge opp reduksjon av fartsgrense for strekningen, og Statens vegvesen ikke har innvendinger mot avkjørselen slik den er regulert, regner kommunedirektøren med at de relevante etatene vil sette ned fartsgrensen på veistrekket forbi området.

Agder fylkeskommune påpeker i sitt innspill til høringsrunden at det bør settes krav til at det nye krysset/avkjørselen må være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til andre tiltak. Dette fordi anleggsfasen er en kritisk fase.

Forslagsstiller viser til at det er utfordrende for bygging av bofelleskapet å være avhengig av et ferdig kryss til/fra hovedveien. Sikring av trafikk og offentlig vei under bygge- og anleggsarbeid følger både av vegtrafikkloven, arbeidsmiljøloven, byggherreforskriften og forskrift om arbeid på og ved veg.

Kommunedirektøren vurderer på bakgrunn av dette at det kan gis igangsettingstillatelse til bygging av bofelleskapet uten at ny avkjørsel er ferdig opparbeidet. Reguleringsbestemmelsene sikrer imidlertid at det ikke kan gis brukstillatelse til bofelleskapet eller igangsettingstillatelse til grunnarbeid på BAA og BK før avkjørselen er ferdig opparbeidet.

Vurdering av klimakonsekvenser

En utbygging av området vil bidra til økte klimagassutslipp, både som følge av endret arealbruk og i anleggsfasen. Nedbygging av skog og grøntområder gir mindre naturlig infiltrasjon og mer overflateavrenning. Grøntområder er habitater for mange arter, og nedbygging kan forårsake tap av biologisk mangfold og fragmentering av leveområder. Fjerning av skog vil kunne ha negative konsekvenser for lokal luftkvalitet.

VA-rammeplan viser at håndtering av overvann er tilstrekkelig ivaretatt.

Planforslaget legger opp til boliger med sentral beliggenhet med gode muligheter for at buss, sykkel og gange blir transportmiddel for daglige gjøremål.

Teknisk infrastruktur

VA-rammeplan er godkjent av avdeling for infrastruktur.

Driftsmessige konsekvenser

Planforslaget medfører ingen driftsmessige konsekvenser for kommunen.

Alternative løsninger

Alternativ 1:

Bystyret vedtar reguleringsplanen.

Alternativ 2:

Bystyret sender planforslaget tilbake for ny revisjon. Planforslaget må revideres slik at det kun legges til rette for bygging av et bofellesskap vest i planområdet. De øvrige utbyggingsområdene tas ut av planforslaget, slik at skog, dyrkbar mark, småbruk og grøntområder bevares som en viktig kvalitet i området.

Alternativ 3:

Bystyret sender planforslaget tilbake for ny revisjon og deretter ny behandling. Her må bystyret angi hvilke endringer som er ønsket.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler bystyret å vedta reguleringsplanen.