

# KIRKEVEIEN 37 & GRANVEIEN 2, HISØY

Planinitiativ for detaljregulering  
Arendal kommune

Datert: 30. april 2024

## Innholdsfortegnelse

<b>1.</b>	<b>Formålet med planen</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planområdet</b> .....	<b>3</b>
	Forslag til plangrense .....	4
	Nærområdet slik det fremstår i dag .....	5
<b>2</b>	<b>Planlagt bebyggelse og tiltak</b> .....	<b>7</b>
2.1	<i>Forslag til nye tiltak</i> .....	7
2.2	<i>Utbyggingsvolum</i> .....	8
2.3	<i>Arkitektur</i> .....	11
2.4	<i>Grønn infrastruktur</i> .....	11
	Lekeplass .....	11
	Myke trafikanter – sti & fortau .....	11
	Uteoppholdsareal .....	12
2.5	<i>Teknisk infrastruktur</i> .....	12
	Vei og trafikk .....	12
	Vann og avløpsledninger .....	12
	Overvann.....	12
<b>3</b>	<b>Tiltakets tilpasning - påvirkning på omgivelsene</b> .....	<b>12</b>
3.1	<i>Fjernvirkning - naboforhold</i> .....	12
3.2	<i>Klima og miljø</i> .....	13
	Arealbruk .....	13
	Transport .....	13
3.3	<i>Naturfare</i> .....	13
3.4	<i>Kulturmiljø og kulturminner</i> .....	14
3.5	<i>Biologisk mangfold</i> .....	14
3.6	<i>Hva planen kan bidra med</i> .....	14
3.7	<i>Tilleggsutredninger</i> .....	14
<b>4</b>	<b>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</b> .....	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Samfunnsikkerhet - risiko og sårbarhet</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Prosesser for samarbeid og medvirkning</b> .....	<b>14</b>
	Gjeldende planstatus og forhold til overordnet lovverk .....	15
<b>8</b>	<b>Vurdering av forskrift om konsekvensutredning</b> .....	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Fremdrift</b> .....	<b>16</b>

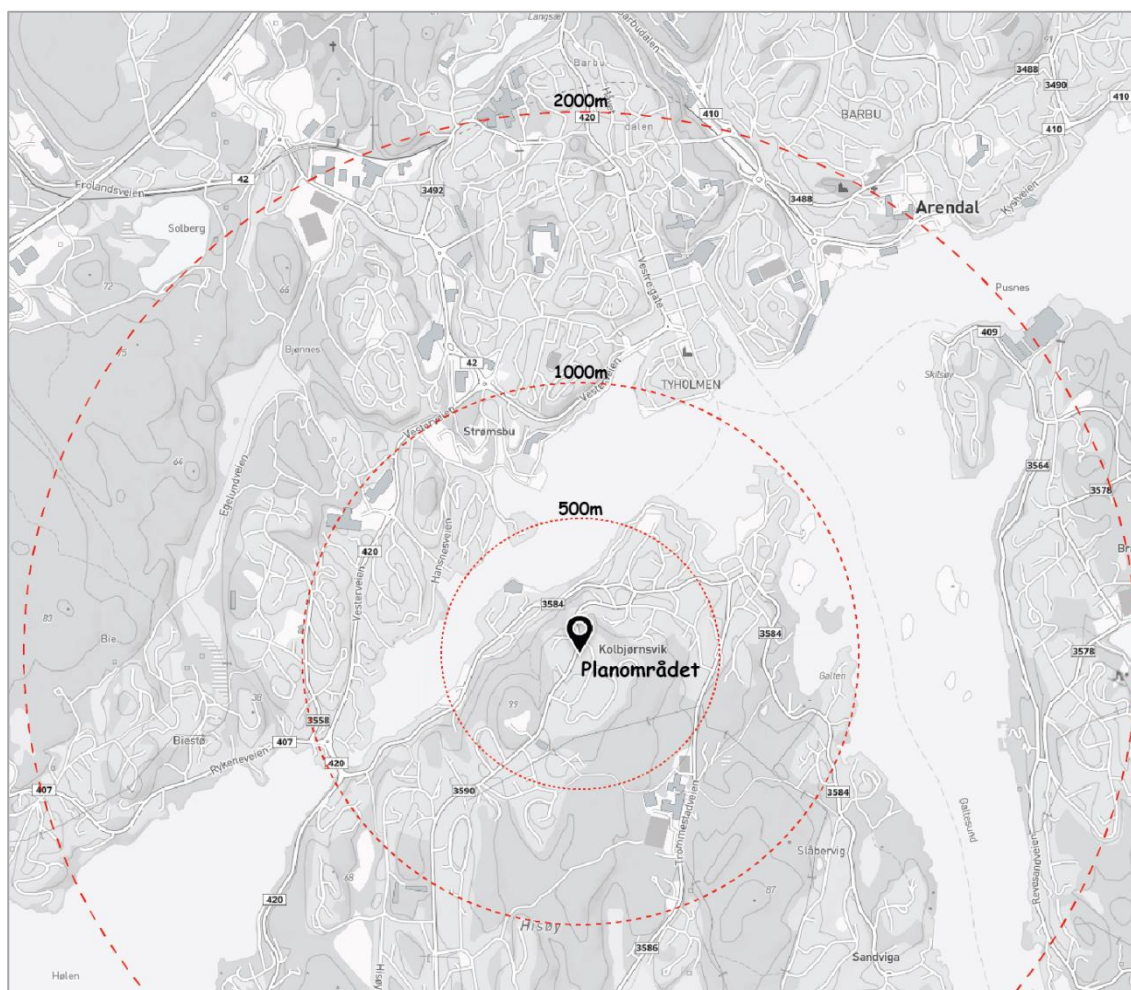
## 1. Formålet med planen

Trollvegg er engasjert av Smiley Eiendom As og Kai Valthyr-Hansen i forbindelse med en mulighetsstudie for videreutvikling av eksisterende tomter i ett veletablert boligområde på Hisøy, Arendal. For å kunne realisere utvikling av området må det gjennom et reguleringsplanarbeid. Det er derfor utarbeidet et planinitiativ med ønske om å sette i gang planarbeidet for Kirkeveien 37 og Granveien 2.

Hovedintensjonen med reguleringsarbeidet er å videreutvikle et eksisterende boligområde på Hisøy i tråd med overordnet målbilde i regionplan Agder 2030, samt strategiene til Arendal kommune om fortetting i veletablert boligområde. Området er allerede avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Gjennom mulighetsstudien har man funnet en mer arealeffektiv og hensiktsmessig plassering av nye boliger i forhold til eksisterende situasjon.

## 2. Planområdet

Planområdet ligger på Hisøy ca. 2 km sør for Arendal sentrum. Planområdet befinner seg langs en sentral ferdselsåre, og ligger mellom Kirkeveien og Granveien. Dette er et bebygd område som består av 1 enebolig på hver sin tomt. Tomtene er relativt store, og gir muligheter for videreutvikling av disse. Nærområdet består av alt fra eneboliger til rekkehus, flermannsboliger og leiligheter innenfor en radius på ca. 400 meter. Området har i tillegg sin nærhet til skog og mark i vest og øst, Hisøy skole og sjøen i nordvest.



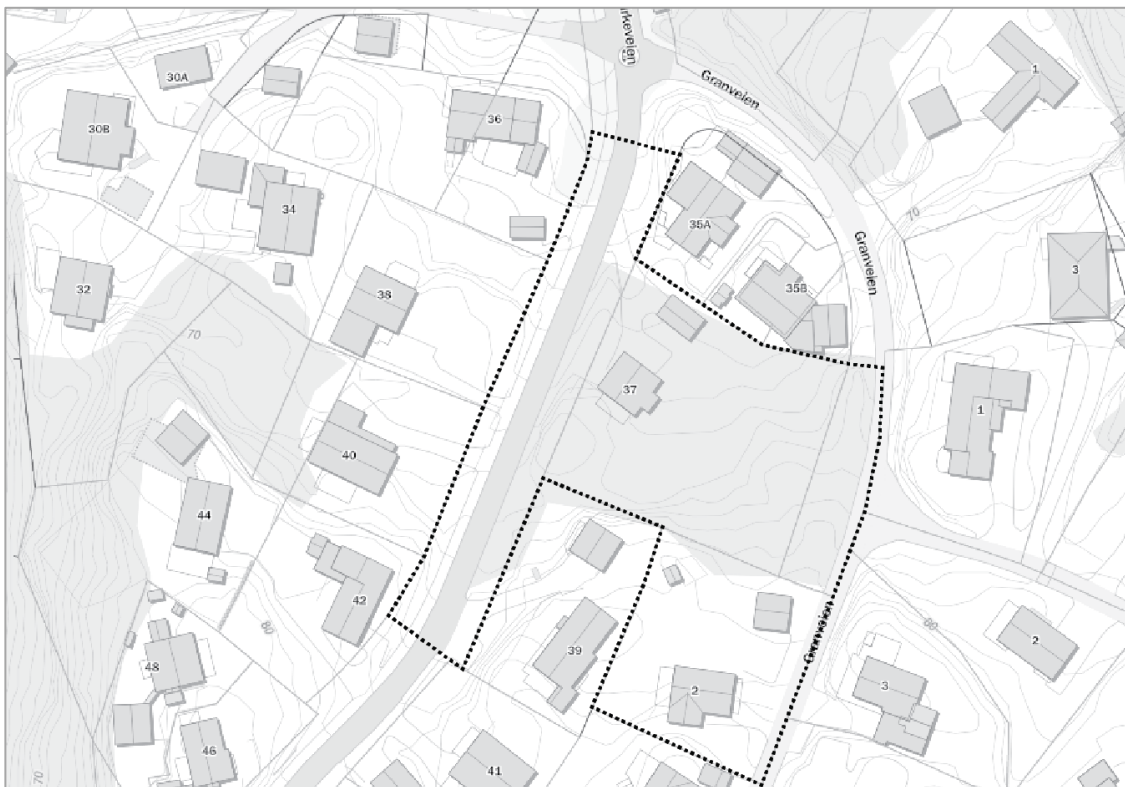
Figur 1 Planområdet ligger sør for Arendal sentrum i tilknytning til eksisterende boligfelt på Hisøy.

Forslag til plangrense

Planområdet gjelder i hovedsak følgende eiendom:

- Gnr/bnr. 306/221 – eies av Smiley Eiendom AS
- Gnr/bnr. 306/269 – eies av Kai Valthyr-Hansen
- Gnr/bnr. 601/214 – eies av Fylkeskommunen
- Gnr/bnr. 306/1 – eies av Arendal kommune

Eiendommen til fylkeskommunen er tatt med for å sikre friskt i ny avkjørsel i planen, og for å fjerne eksisterende avkjørsel. Arealet til Arendal kommune er tatt med fordi det i innledende møter har blitt diskutert om dette er et mulig areal som kan kjøpes opp og integreres som en løsning i utviklingen av eiendommene Gnr/bnr. 306/221 og Gnr/bnr. 306/269.



Figur 2 Forslag til plangrense



Figur 3 Flyfoto av området

Nærområdet slik det fremstår i dag



Figur 4 Google Street view - Sskjembilder som viser avkjørselen til Kirkeveien og Granveien.



*Figur 5 eksisterende situasjon på planområdet.*

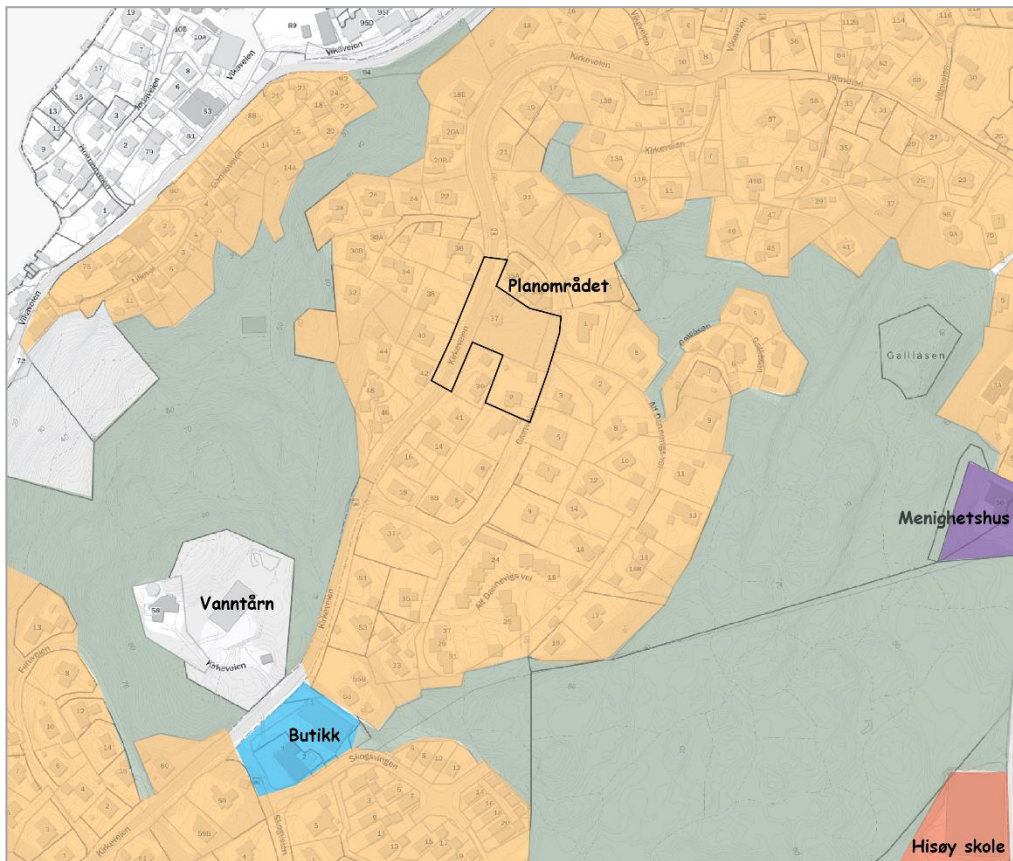
## 2 Planlagt bebyggelse og tiltak

### 2.1 Forslag til nye tiltak

Følgende foreslås regulert:

- Kirkeveien 37:
  - o Rive eksisterende bolig.
  - o 6 boenheter i rekkehus / 2-mannsbolig.
- Granveien 2:
  - o Fradele tomt og beholde eksisterende bolig.
  - o Etablere 2 boenheter som 2-mannsbolig.

Boligene foreslås fordelt på rekkehus og 2-mannsbolig. Dette er boligtyper som vil supplere boligområdet på Hisøy og Arendal, som har en stor overvekt av eneboliger. Det er også en liten andel småhusbebyggelse spredt rundt i feltet.



Figur 6 Enkel analyse som viser boliger og funksjoner som finnes i nærområdet i dag



*Figur 7 Situasjonsplanen viser forslag til plassering av ny bebyggelse på begge tomter.*

## 2.2 Utbyggingsvolum

Ny bebyggelse er tenkt oppført i 2,5 etasjer med saltak som rekkehus eller 2-mannsbolig. Hver bolig får biloppstillingsplass og carport / garasje mot gata. Boligene får en størrelse på ca. 85-100 m<sup>2</sup> i grunnflate. Denne type bygningsvolum vil være et godt tilskudd til omgivelsene og bidra til et større mangfold på området.

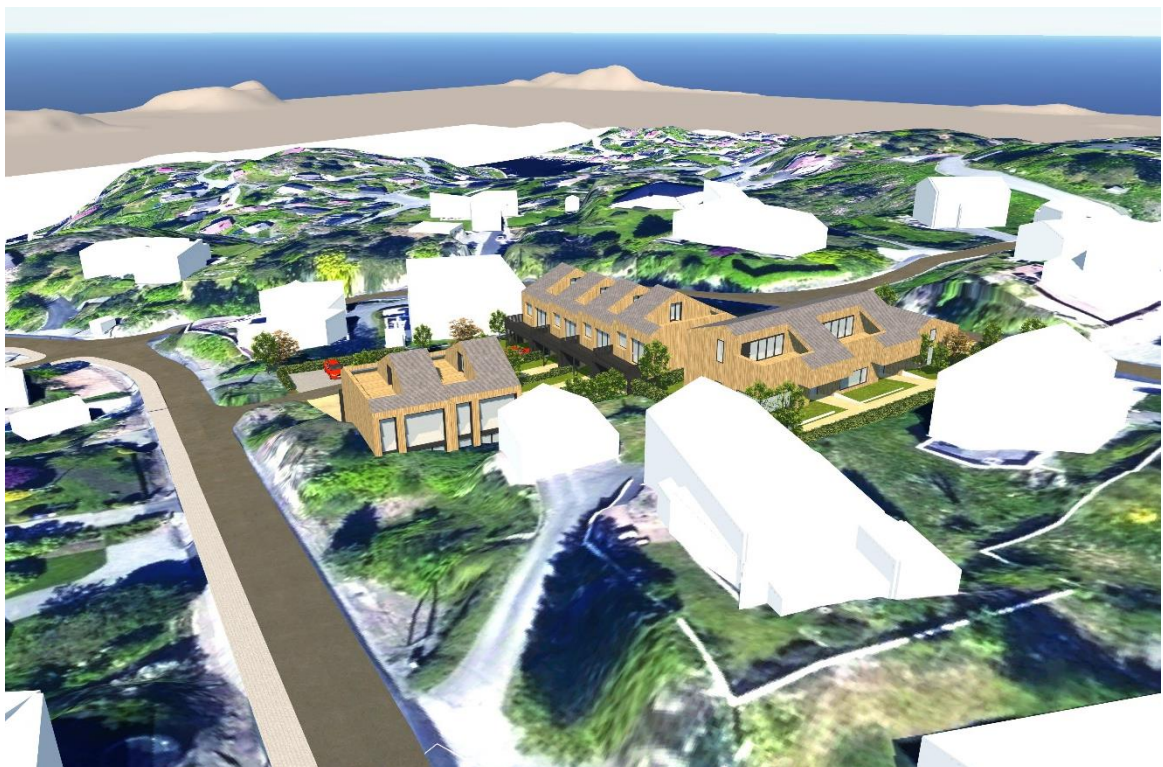


*Figur 8 Eksempel på utforming av nye rekkehus / 2-mannsboliger*





*Figur 9 Eksempel på utforming og kombinasjon av 2-mannsboliger og rekkehus*



*Figur 10 Ved bruk av saltak vil rekkehusene skaper en avdempet form som ikke ruver høyt i nabolaget.*



*Figur 11 2-mannsbolig og tilhørende dobbeltgarasje for Granveien 2.*



*Figur 12 Nye rekkehus og 2-mannsbolig på Kirkeveien 37.*

## 2.3 Arkitektur

Det er i denne utførte mulighetsstudien sett på en boligtype og formspråk som passer inn blant eksisterende bebyggelse. Selv om området ligger i et eldre og veletablert område, kan man med fordel tørre å leke litt med alternative bygningsformer. Det er sett for seg å videreføre den tradisjonelle takformen med saltak med integrert takterrasse og innslag av flatt tak på eksempelvis carport. Det vil i planprosessen gjøres en nærmere vurdering på arkitektonisk uttrykk og detaljering.



Figur 13 Inspirasjonsbilder som viser mulig arkitektonisk uttrykk for nye boliger på området.

## 2.4 Grønn infrastruktur

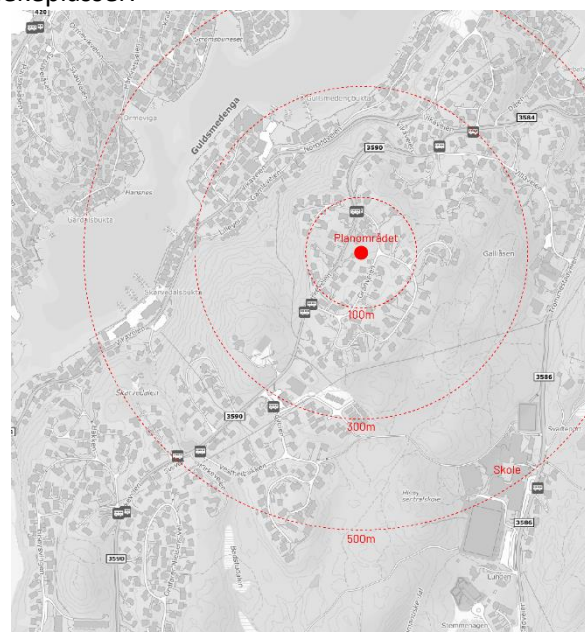
### Lekeplass

Det ligger mindre lekeplasser tett opp mot området, men de fleste boligene i området har store tomter, og dermed skjer lek på egen tomt. Det vil i reguleringsprosessen ses på ulike scenarier på om dette skal løses internt i planområdet, eller om planen som legges til rette for å bidra til opprustning av nærliggende møteplasser / oppholdssteder / lekeplasser.

### Myke trafikanter – sti & fortau

Det er stier / fortau / gatevei som går fra planområdet og videre til friluftsområder, skole, barnehage, lekeplasser, idrettsanlegg etc. Disse vil kartlegges og fremheves i videre planprosess.

Det er i innledende møter med kommunen blitt diskutert om det manglende fortauet (ca. 150m) langs Kirkeveien. Dette vil være et tema som tas videre i prosessen, hvor det skal ses på en løsning i samarbeid med kommunen.



Figur 14 Oversiktskart med ulike avstander.

### Uteoppholdsareal

Boligene får egne private hage vendt ut mot solfylte områder. Det er i tillegg tenkt integrert takterrasse i saltaket for å bedre utearealene og bomiljøet ytterligere. Solforholdene på området er gode og det samme er utsikten. Noen av tomtene vil muligens få sjøglimt.

## 2.5 Teknisk infrastruktur

### Vei og trafikk

Området er bebygd i dag og har allerede veletablerte avkjørsler som brukes til tomtene i dag.

Utbygging av 8 boenheter vil medføre noe økt trafikk inn i boligområde på Kirkeveien og Granveien. Dagens veinett er godt utbygget med gang- og sykkelvei nesten helt frem til nye boliger. Dette legger godt til rette for myke trafikanter. De nye boligene ligger attraktivt til i et sentralt strøk på Hisøya.

Foreløpige skisser legger til rette for at Kirkeveien 37 med ca. 6 enheter vil ha avkjørsel ut til Kirkeveien. I dag er det en eksisterende avkjørsel, men denne vil bli flyttet og lagt slik at den følger dagens normaler med tanke på sikt og stigning etc.

For Granveien 2 ligger det i dag en garasje og en egen avkjørsel til denne. Det er i denne avkjørselen ny 2-mannsbolig med tilhørende garasje er tenkt.

### Vann og avløpsledninger

Det er kjennskap til at det er vannledninger og overvannsledninger til eksisterende boliger. Det gjør det mulig å koble seg på for nye boliger.

Det ønskes innspill fra kommunen på om kapasiteten på VA-anlegg er tilstrekkelig for tilkobling på ca. 8 nye boenheter.

### Overvann

Det vil i planprosessen ses på tematikken overvann- og fordrøyningsløsninger. Tekniske rådgivere vil bli engasjert. Disse vil ta direkte kontakt med relevante fagetater i kommunen for å sikre en god prosess.

## 3 Tiltakets tilpasning - påvirkning på omgivelsene

### 3.1 Fjernvirkning - naboforhold

I mulighetsstudien ble det sett på ulike plasseringer for nye boliger og nytt veisystem. Det ble gjort vurderinger i forhold til terrengtilpasning, massebalanse, utsikt og virkning for naboer.

Boligene ligger vendt mot vest og mot øst. Det gir mulighet for sol både i en liten forhage mot gata eller i egen hage. Sol- og skyggeanalyse viser ingen/liten påvirkning på eksisterende boliger i området. Boligenes høyder og takvinkel gjør at de vil passe godt inn i resten av området, og dermed beholder man områdets identitet.

## 3.2 Klima og miljø

### Arealbruk

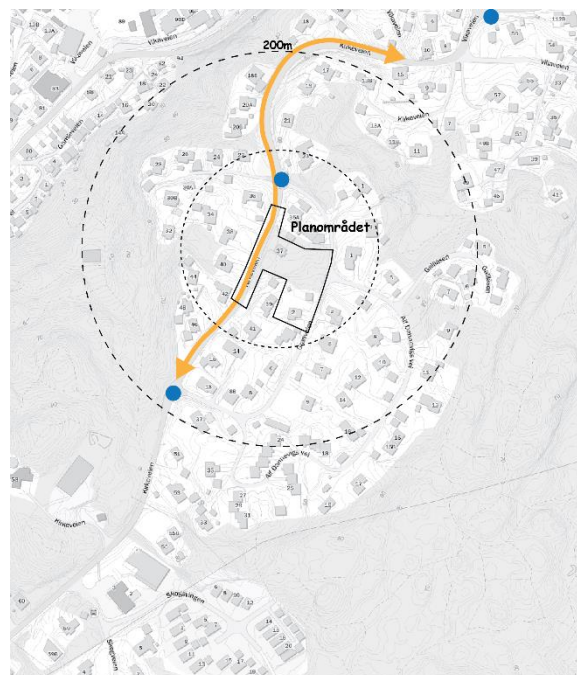
Planinitiativet legger opp til en fortetting av eksisterende boligtomter, som i dag har en lav utnyttelse. Der det er planlagt å rive eksisterende bolig, som er i meget dårlig stand, i Kirkeveien 37, og legge til rette for mindre og rimeligere boliger. Eksisterende bolig på Granveien 2 vil bestå, og tomten vil fradeles og legge til rette for en 2-mannsbolig.

Dette er tiltak som følger overordnede strategier både lokalt og nasjonalt om flere ulike boligtyper innenfor eksisterende boligfelt for å kunne tilby boliger i ulike prisklasser.

### Transport

Planområdet ligger med nærhet til alt i underkant av 2 km til Arendal sentrum. Nærmeste busstopp på Kirkeveien ligger ca. 70 m avstand fra planområdet. Her går bussen hver 1 time og noe oftere på morgen/ettermiddag. I tillegg går det ferje fra Kolbjørnsvik til Arendal sentrum, kun 10 minutters spasertur unna.

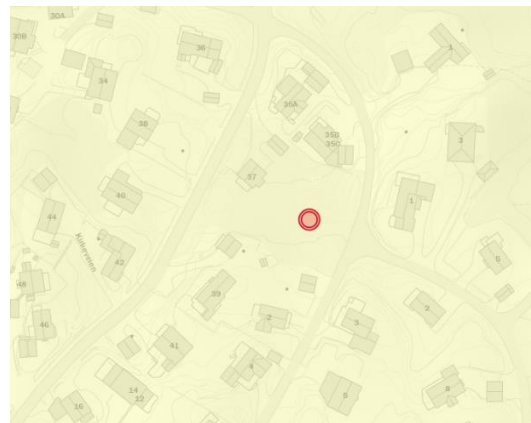
Planområdet ligger i kort avstand, ca. 500m. fra skole og barnehage og ligger tett på flotte turområder. Det er ellers naturlig å tenke seg at mange vil måtte benytte bilen i forbindelse med andre ærend med tanke på hverdagslogistikken, men det er også en joker som ligger innenfor en radius på ca. 500m.



Figur 15 Busstopp i nærheten av planområde

## 3.3 Naturfare

Område er ikke utsatt for skredfare eller fjellskred (kilde: naturbase.no), men planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for radon (gul sone).



Figur 16 Kart som viser aktsomhetsområde for radon.

### 3.4 Kulturmiljø og kulturminner

Det er ikke registrert som viktige kulturminner/kulturmiljø (Kilde: Naturbase.no og Temakart.nve.no).

### 3.5 Biologisk mangfold

Det foreligger ingen registrerte arter innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet på naturbase.no.

### 3.6 Hva planen kan bidra med

Planen kan bidra med følgende for området:

- Måloppnåelse i forhold til delmål i FNs bærekrafts mål, Regionplan Agder 2030 samt kommuneplanens arealdel og Arendal kommunes boligstrategi.
- Supplere eksisterende boligfelt med andre boligtyper nær skole og barnehage.
- Legge til rette for flere og attraktive boliger tilpasset dagens boligbehov.
- Opprydning av en gjengrodd tomt.
- Det vi bli vurdert miljørettet løsninger for energiproduksjon til nye boliger.

### 3.7 Tilleggsutredninger

Noen mulige tilleggsutredninger kan være:

- Skolevei - kartlegging av stier
- Overvann og VA-kapasitet
- Sol -og skyggeanalyse

Hvilke utredninger og omfanget av disse, ønskes avklart med kommunen på oppstartsmøtet.

## 4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende interesser er spesielt berørt av planinitiativet:

- Sikt og avkjørsler – følge kravet i henhold til veinormalen.
- Trygghet for myke trafikanter - Kartlegging av fortau/stier i området.

Samtlige av disse temaene blir viktige tema i planbeskrivelsen og skal vurderes nærmere i planprosessen.

## 5 Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet

Det vil i planprosessen utarbeides en ROS-analyse for å ivareta risiko og sårbarhet.

## 6 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planforslaget vil bli varslet og hørt i henhold til vanlige prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Nærmeste tilgrensende naboer, samt Statens vegvesen/fylkeskommunen i forbindelse med veitunellen under boligområdet må tas med.

Det er ikke sett behov for andre berørte instanser ut over vanlig varslingsliste som blir utsendt av kommunen.

## 7 Prosesser for samarbeid og medvirkning

Det vil være aktuelt å ha dialog med følgende fagmyndigheter og andre berørte:

- Barn og unge ift. bruk av området/stier/lekeplasser – kontakte elever ved skolen for å kartlegge bruk av området, samt skoleveikartlegging.
- Det ønskes god dialog med kommunen for avklaringer underveis i prosessen
- Velforening og sameiet.
- Fylkeskommunen vedrørende avkjørsel ut i fylkes veg.

## Gjeldende planstatus og forhold til overordnet lovverk

### Kommuneplanens samfunnsdel – 2020 - 2030

Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. I dette ligger det å peke framover, samle og inspirere til felles utvikling og endring. Samfunnsdelen har tre hovedsatsningsområder:

- Bærekraftige byer og samfunn – Urbanisering skaper store muligheter.
- Mindre ulikhet – med små levekårsforskjeller og god livskvalitet for alle.
- Anstendig arbeid og økonomisk vekst – Å skape økonomisk vekst og nye arbeidsplasser gjennom anstendig arbeid er en forutsetning for bærekraftig utvikling.

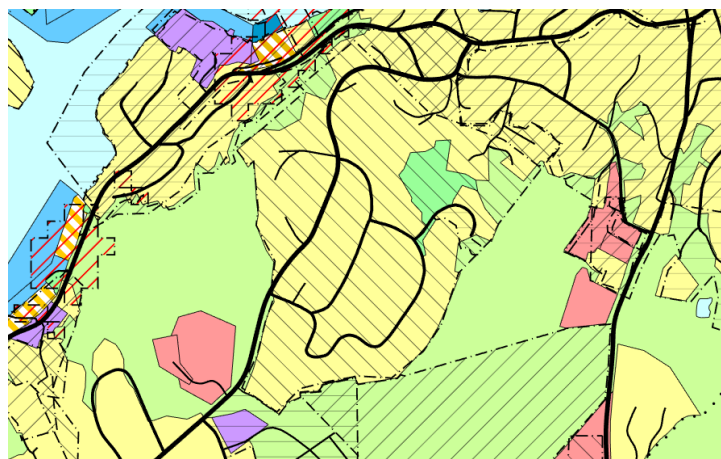
Reguleringsplanen vil følge opp kommuneplanens samfunnsdel på følgende områder:

- Flere ulike boligtyper innenfor eksisterende boligfelt for å kunne tilby boliger i ulike prisklasser.
- Etablere nye boliger som vil ha tilgang på trygg og bærekraftig transport som sikrer god forbindelse mellom sosiale møteplasser, tjenester, rekreasjonsområder, bolig og arbeid
- Etablere nye boliger i et nærmiljø som vil fremme fysisk og psykisk helse gjennom gode friluftsområder, møteplasser og infrastruktur

### Gjeldende kommuneplan for Arendal kommune – arealdelen

Kommuneplanen for Arendal kommune setter rammene for området. I kommuneplanen er området avsatt til boligbebyggelse. Etablering av boliger i dette området er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Men store deler av Hisøy ligger også under en hensynsone kalt infrastrukturezone H410. «Formålet med hensynssonen i kommuneplanen er å begrense trafikkøkningen før det er gjort tiltak for å bedre trafiksikkerheten og å redusere ulemper for bomiljøet langs veien. Deler av området er også avsatt med hensynsone bevaring og vegløsning må avstemmes opp mot dette hensyn».



Figur 17 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

### Reguleringsplan

Det foreligger ingen reguleringsplan innenfor planområdet.

### Pågående planer

På Granveien 2 er det meldt oppstart av detaljregulering gjennom innsendelse av et planinitiativ, hvor det politisk har blitt vedtatt at planen kan gå videre til oppstart. Denne adressen er nå blitt inkludert i dette planinitiativet etter ønske fra Arendal kommune om at disse to nabolomtene går sammen i en og samme plan.

## 8 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold § 6 og § 8 om konsekvensutredninger og det er vurdert at det ikke er behov for å utarbeide konsekvensutredning i henhold til forskriften. Nye tiltak faller ikke inn under noen av kriteriene, og det er heller ingen særskilte interesser som blir skadelidende som følge av planforslaget.

## 9 Fremdrift

Vi ser for oss følgende fremdrift:

- Varsel om oppstart – Juni 2024
- Innsendelse av planforslag til kommunen – okt / nov 2024
- Førstegangs behandling – nov/des 2024
- Offentlig ettersyn – feb 2025
- Endelig vedtak av planen – mars 2025

Før komplett innsendelse av planforslag kan det være aktuelt med egne arbeidsmøter med kommunen for viktige avklaringer underveis i prosessen.

Med vennlig hilsen

Adi Dukic  
*Urban Designer – Trollvegg*

### Vedlegg

- Kirkeveien 37 – Formøte - Mulighetsstudie, datert 23.02.2024