



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/18693-24  
Saksbehandler Klara Malene Bjørkli

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	05.06.2024

## Reguleringsplan for Kirkeveien 37 og Granveien 2 - oppstart av planarbeid

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Arendal kommuneplanutvalg imøtekommer anmodning om oppstart av reguleringsplan for Kirkeveien 37 og Granveien 2 med forutsetning om at prosjektet avgir et infrastrukturbidrag eller medfinansierer/opparbeider nødvendig infrastruktur til Hisøy Hageby øst.

Arendal kommune v/planavdelingen skal parallelt med planarbeidet utarbeide en fortettingsstrategi for Hisøy Hageby øst. Fortettingsstrategien skal redegjøre for:

- Forventet fortettingspotensial (hvor mange nye boliger som potensielt kan bygges i feltet)
- Nødvendig utbedringsbehov av infrastruktur som veg, vann, avløp og grønnstruktur (lekeplasser, møteplasser og turstier).
- Arkitekturuttrykk
- Kostnadsoverslag på nødvendige utbedringstiltak
- Ansvarsfordeling mellom private utbyggere og det offentlige
- Plan for trinnvis utbedring av nødvendig infrastruktur
- Forslag til utbyggingsavtale

### Vedlegg

Saksprotokoll KPU 10.5.23\_Anmodning om oppstart\_Granveien 2  
Planinitiativ\_Kirkeveien 37 - Granveien 2

## Sammendrag

Den 10.05.23 behandlet Kommuneplanutvalget spørsmål om oppstart for Granveien 2 på Hisøy. I saken la administrasjonen frem en anbefaling om å imøtekomme anmodning om oppstart med forutsetning om at prosjektet avgir et infrastrukturbidrag til oppgradering av Granveien for å sikre fremkommelighet for myke trafikanter i boligfeltet.

Kommuneplanutvalget vedtok å imøtekomme anmodning om oppstart av planarbeid for Granveien 2, men omgjorde Kommunedirektørens forslag til forutsetning om at prosjektet skal avgj et generelt infrastrukturbidrag og ikke låst til oppgradering av Granveien.

*Protokoll fra møte 10.05.2023 ligger vedlagt.*

I etterkant av behandlingen har eier av naboeiendommen Kirkeveien 37 vært i kontakt med kommunen med spørsmål om oppstart. Administrasjonen har anbefalt at disse to tomtene planlegges sammen, noe alle utbyggerne stiller seg positive til. På bakgrunn av det legges det her frem en ny politisk sak med anmodning om oppstart for Kirkeveien 37 og Granveien 2.

## Bakgrunn

### Plansaker på Hisøy

Hisøy er et populært sted for bosetting og kommunen får mange spørsmål om mulig fortetting i de eksisterende boligområdene. En av utfordringene med fortetting på Hisøy er dårlig kapasitet på eksisterende infrastruktur. Siden kommuneplanen 2019 har det lagt en hensynssone infrastruktur (trafikk) over store deler av Hisøy nord som angir plankrav for alle nye boliger innenfor hensynssonen. Hensynssonen ble tatt inn etter flere diskusjoner rundt merbelastning på Vikaveien, hvor kommuneplanutvalget den 26.09.18 enstemmig vedtok;

*«Kommuneplanutvalget ber om at administrasjonen er restriktive med å gi dispensasjoner for etablering av nye boenheter som vil medføre økt trafikk langs Vikaveien.*

*Kommuneplanutvalget ber om at det i forslag til ny kommuneplan legges inn en hensynssone infrastruktur for de aktuelle områdene tilsvarende eksisterende hensynssone ved Strømsbuveien»*

Som følge av dette har administrasjonen lagt frem alle anmodninger om oppstart for politisk avgjørelse;

#### RP Villaveien 3a

Vedtatt oppstart 2016. Forutsatte redusert antall boenheter fra 12 til 6

#### RP Vikaveien 16

Planforslag avvist 11.01.2017. Forslag om 2 nye boenheter.

#### RP Krana – Sletta

Vedtatt oppstart 2018. 1 ny boenhet.

#### RP Granveien 7 – 9

Avvist planoppstart i 2021. 8 nye boenheter.

#### RP Alf Dannevigs vei 5

Avvist planoppstart i 2021. 2 nye boenheter.

#### RP Gamle Sandvigvei 10

Vedtatt oppstart 2022. 1 ny boenhet.

#### RP Granveien 2

Vedtatt oppstart 2023. Forutsatt innbetaling av infrastrukturbidrag.

#### RP Langodden 307/198

Vedtatt oppstart 2023. 1 ny boenhet.

### Status Vikaveien

Vikaveien er en fylkeskommunal veg og det er i dag ingen planer om utbedring eller andre tiltak på vegstrekningen som administrasjonen i kommunen er kjent med. Fylkeskommunen har uttalt seg i e-post datert 03.02.21 som redegjør for status for Vikaveien:

- Det er fattet vedtak om 30-sone i 2019.
- Det er kommet en henvendelse om trafikksikkerhetstiltak ved Guldsmedenga, denne er ikke behandlet enda.
- Det er foreligger ikke bestilling på trafikkmålinger i Vikaveien fv. 3584.
- Det foreligger ikke planer for utbedring.

I etterkant av denne e-posten er det utført endringer/utbedringer ved at det er 30-sone frem til Rennebakken og etablert fartsdumper.

### Fortetting av Hisøy Hageby øst

Kommuneplanutvalget ble den 12.10.22 presentert fortettingsprosjektet for Granveien 2 som ligger i boligfeltet Hisøy Hageby øst. I spørsmålet om oppstart ble det vist til de to andre prosjekter i området (Alf Dannevigsvet 5 og Granveien 7 – 9) som ble avvist grunnet de trafikale utfordringene på hhv. Vikaveien, Kirkeveien og Granveien. Utvalget var i møtet delt i spørsmålet om oppstart, hvor den ene mente at det må kunne fortettes selv om det er trafikale utfordringer (som til dels kan løses gjennom reguleringsplan), mens den andre halvdel mente at fortetting måtte avvente inntil de trafikale utfordringene er løst. Det ble besluttet at det skulle gjennomføres møter med alle partene (de tre prosjektene) for å se på en fremdrift sammen.

Samarbeid mellom de tre prosjektene lot seg den gang ikke gjennomføre og senere ble derfor anmodning om oppstart kun for Granveien lagt frem for politisk behandling. Saken fikk positivt utfall med forutsetning om innbetaling av infrastrukturbidrag.

I etterkant av behandlingen har det blitt meldt oppstart av planarbeid for Granveien 2 den 04.09.23 med brev til berørte parter. Forslagsstiller har ikke jobbet ytterligere med et planforslag.

Nye eiere av eiendom 306/221, Kirkeveien 37, har vært i møte med kommunen med spørsmål om de kan starte opp planarbeid da de har som formål å rive eksisterende bolig for å kunne bygge inn til 6 nye boenheter.

Granveien 2 og Kirkeveien 37 grenser inn til hverandre og det vil være naturlig å se de to planene sammen. Etter oppfordring fra administrasjonen har derfor eier av Kirkeveien 37 og Granveien 2 nå gått sammen om et felles planinitiativ med formål om å kunne utarbeide en felles reguleringsplan. Det er ikke avholdt oppstartsmøte enda da anmodning om oppstart først skal avklares gjennom politisk behandling (denne saken).

#### Gnr./bnr. 306/221, Kirkeveien 37

- Eier: Smiley Eiendom AS
- Areal: 2 188 kvm
- Eksisterende bebyggelse: 1 enebolig, 1 garasje
- Eksisterende avkjørsel: Fra Kirkeveien
- Utbyggingsplaner: Rive eksisterende bolig. Bygge 6 nye boenheter i rekkehus / 2-mannsbolig.

#### Gnr./bnr. 306/269, Granveien 2

- Eier: Kai Valthyr Hansen
- Areal: 1 437,5 kvm
- Eksisterende bebyggelse: 1 enebolig, 1 garasje og 1 bod
- Eksisterende avkjørsel: Fra Granveien
- Utbyggingsplaner: Fradele tomt og beholde eksisterende bolig. Etablere 2 boenheter som 2-mannsbolig.

Til sammen utgjør dette planer som vil gi 7 nye boenheter i Hisøy Hageby øst.

I planinitiativet er det foreslått en planavgrensning som i tillegg til de to eiendommene har tatt med seg vegareal langs Fv. 212 Kirkeveien og kommunal veg Granveien. I planprosessen må det avklares mot Fylkeskommunen om eksisterende avkjørsel fra Kirkeveien kan utbedres og benyttes til utbyggingsområdet. Alternativt er det avkjørsel fra Granveien som må vurderes.

Eierne av både Kirkeveien 37 og Granveien 2 er positive til å bidra med infrastrukturbidrag med forutsetning om at det vil stå i forhold til utbyggingsplanene deres.



Figur 1. Utsnitt fra planinitiativet for Kirkeveien 37 og Granveien 2 som viser planlagt ny bebyggelse.

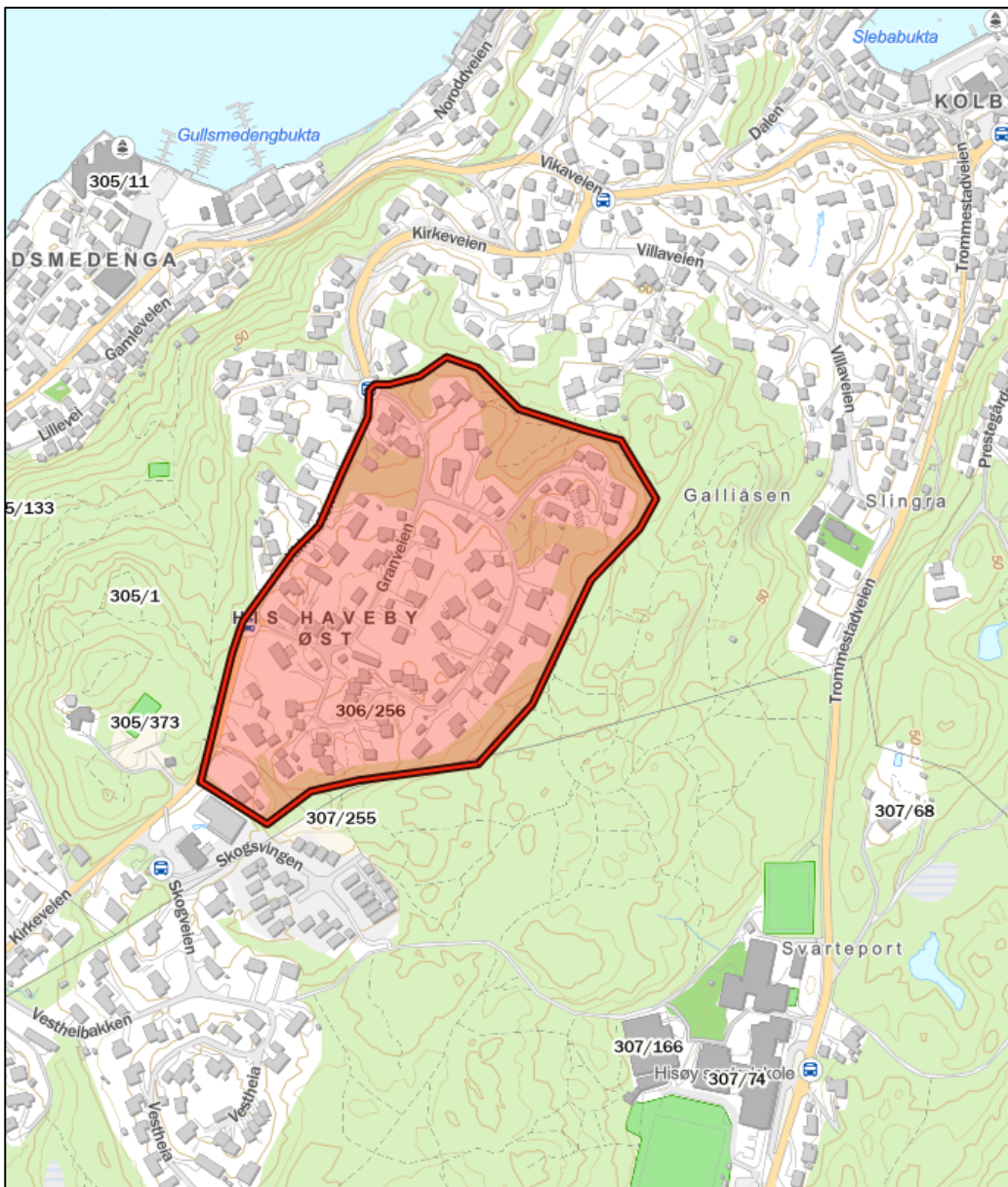
#### Fortettingsstrategi – Hisøy Hageby øst

Som følge av vedtaket til Kommuneplanutvalget den 10.05.23, hvor det ble tilsluttet oppstart for planarbeid for Granveien 2 med forutsetning om innbetaling av infrastrukturbidrag, må administrasjonen i kommunen utarbeide en fortettingsstrategi for Hisøy Hageby øst. Den strategien skal svare ut;

- Fortettingspotensial (hvor mange nye boliger som potensielt kan bygges i feltet)
- Nødvendig utbedringsbehov av infrastruktur som veg, vann, avløp og grønnstruktur (lekeplasser, møteplasser og turstier).
- Arkitekturuttrykk (Analysere dagens arkitekturuttrykk, takform, volum, høyder etc for å vurdere rammene for ny bebyggelse)
- Kostnadsoverslag på nødvendige utbedringstiltak
- Ansvarsfordeling mellom private utbyggere og det offentlige
- Plan for trinnvis utbedring av nødvendig infrastruktur
- Forslag til utbyggingsavtale

Administrasjonen vil utarbeide fortettingsstrategien ved bruk av interne ressurser.

Administrasjonen anbefaler videre at fortettingsstrategien enten behandles før eller samtidig med nye plansaker innenfor området.



Figur 2. Situasjonsskart som viser avgrensning av Hisøy Hageby øst

## Kommuneplanens føringer

### Kommuneplanens arealdel

Boligfeltet Hisøy Hageby øst er bygd ut etter en eldre reguleringsplan fra 1958, «Hisøy hageby østre del». Reguleringsplanen ble opphevet 28.02.2019 da den var foreldet og utbygging må vurderes etter kommuneplanens arealdel. Eiendommen er avsatt til boligformål med hensynssone H410\_52 (infrastruktursone). Hensynssonen hindrer etablering av nye boenheter uten plan.

### Om fortetting i arealdelen

Fra planbeskrivelsen s.41 til kommuneplanens arealdel vedtatt 27.4.23:

*«Fortetting av eksisterende boligområder er en viktig strategi for å tilrettelegge for bærekraftig utvikling. I arealstrategiene står det at «Det er viktig at det vurderes å legge til rette for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområder tas i bruk, slik at jordbruksareal og viktige natur- og friluftsområder ikke blir omdisponert når det finnes alternativer. Dette gjelder både for boligområder, næringsområder og fritidsboligområder». Fortettingsprosjekter medfører at det er mindre behov for å bygge ned naturområder og nærfriluftsområder. De har ofte sentral beliggenhet med god tilgang til skole, butikker, kollektivanlegg osv. Det kan være mer tid- og ressurskrevende enn å regulere store naturområder».*



## Vurderinger

### Dagens situasjon

Området rundt Kirkeveien 37 og Granveien 2 heter «Hisøy Hageby øst» og ligger på østsiden av Fv.212 Kirkeveien, like ved vanntårnet. Boligområdet ligger sentralt på Hisøy med kort avstand til butikk, skole, barnehage, ferje, bussholdeplass og friluftsområder.

Hisøy hageby består i dag av større eneboligtomter og noen rekkehus i kjede. Til sammen er det 52 boenheter i feltet. For det meste er det eldre tradisjonell bebyggelse i feltet, men med innslag av noen nyere boliger i mer moderne stil. Et ganske klassisk boligfelt kan det sies å være, med potensiale for fortetting på mange av tomtene.



Figur 3. Skråfoto over deler av Hisøy Hageby øst.

Internt i feltet er det 3 kommunale kjøreveger; Granveien, Alf Danneviks vei og Galliåsen. Disse veiene er stedvis smale og uten fortau.

Fra boligfeltet kan skolebarn gå Kirkeveien nordover om Villaveien eller sørover om butikken til Hisøy skole. Manglende fortau på Villaveien og deler av Kirkeveien gjør at skoleveien blir berørt ved økning i trafikk. Det foreligger ikke planer om tiltak på Villaveien. På Kirkeveien er trafikksikkerhetstiltak nylig gjennomført av Statens vegvesen i nordre del av Kirkeveien. Dette er etablert fram til busslomma ved Kirkeveien 46 (innkjøring til Granveien). Siktsoner er utbedret og 2 meter bredt fortau etablert. Status per i dag er at det mangler et strekk med fortau fra Granveien til butikken. Fra butikken og sørover er det fortau. Et kommunalt prosjekt som foregår nå legger nye VA-ledninger fra butikken til vanntårnet. Her tilrettelegges det også for framtidig gang- og sykkelvei. Arendal kommune v/ kommunalteknikk planlegger også et senere prosjekt nordover fra vanntårnet. Det er mulig det da blir et samarbeid med fylkeskommunen og muligheter for å etablere resterende strekk med fortau. Dato for dette er ikke satt.

Det er ingen private eller offentlige lekeplasser i feltet.

Kapasitet på vann og avløpssystem samt håndtering av overvann er ikke vurdert pdd.

### Fortettingspotensiale

Mange av eiendommene på Hisøy Hageby øst er store (over 1daa) og har et potensiale for etablering av mange nye boliger. Kommunen vil utarbeide en fortettingsanalyse som vurderer hvilket potensiale område har ut fra de overordnede prinsippene i ATP-planen. I forhold til fortetting faller dette boligområdet inn under kategori D «Tilliggende boligområder» og har en anbefalt minimumstetthet på 2 boliger per dekar.

I og med at veg, mindre lekeplasser mv innenfor byggeområdene medregnes, blir beregnet tetthet brutto boligtetthet. I utregningen av fortettingspotensialet tas det utgangspunkt i at kun 50% av arealet innenfor det enkelte område kan bebygges. Dette skal ta høyde for nødvendig areal for infrastruktur, uteoppholdsareal, eksisterende bebyggelse m.m.

Hva som blir mulig å utbedre av eksisterende veg internt i feltet vil også ha påvirkning på hvor mange boliger som kan bygges. Alle vegene mangler fortau i dag og Arendal kommune har en vegnorm som sier at det maks kan tillates 30 boenheter i blindveg og 50 boenheter i sløyfe langs veier uten fortau.

### Utbedringsbehov og kostnadsoverslag

I fortettingsstrategien for Hisøy Hageby øst må administrasjonen vurdere nærmere behov for;

- Kapasitet og utbedringsbehov av Granveien
- Kapasitet og utbedringsbehov av Alf Dannevig's vei
- Kapasitet og utbedringsbehov av Kirkeveien og Villaveien med manglende fortau
- Utbedringsbehov av busstopp/etablering av nye
- Utbedringsbehov av vann og avløp
- Etablering av ny lekeplass og felles uteoppholdsarealer
- Utbedringsbehov av stier i nærområdet

For å kunne sette opp en fordelingsnøkkel for hvor mye de enkelte utbyggerne i området skal innbetale av infrastrukturbidrag må infrastrukturtiltakene kostnadsberegnes. Den totale kostnaden fordeles da på 50-70% av fortettingspotensialet og man sitter igjen med en pris per boenhet som enhver utbygger må innbetale i infrastrukturbidrag til kommunen som forutsetning for utbygging.

### Ansvarsfordeling

I reguleringsplaner er det kun lov å stille krav om at private utbyggere realiserer eller betaler infrastrukturbidrag til offentlige tiltak som er nødvendige og står i forhold til deres planlagte utbygging. Ut over dette må det offentlige bekoste tiltakene. Derfor må kommunen i arbeidet vurdere om utbyggerne kan stilles ansvarlig for all utbedring, eller om det offentlige må stå for en andel av kostnadene.

### Trinnvis utbygging

Når de ulike infrastrukturtiltakene som må utbedres er avdekket må det lages en plan for trinnvis utbygging. Det må gjøres for å kunne forhindre såkalte «gratispassasjerer». Kommunen kan ikke kreve inngåelse av utbyggingsavtale og dermed innbetaling av infrastrukturtiltak når tiltakene er gjennomført. Derfor må det være «mindre kritiske» tiltak som kan spares til senere utbygginger, eksempelvis deler av en lekeplass eller oppgradering av stier, busstopp, o.l. Utbedring av veg og VA ansees som kritisk infrastruktur og kommunen må i arbeidet beregne hvor mye merbelastning den vil tåle før en utbedring må gjøres.

### Rekkefølgekrav og infrastrukturbidrag

Til enhver ny reguleringsplan innenfor området må det stilles rekkefølgekrav som enten formuleres i form av at tiltakene skal være «sikret gjennomført» eller som sikres opparbeidet som realytelse.

En formulering som «sikret gjennomført» gjør det mulig for utbyggerne å innfri rekkefølgekravene med å inngå utbyggingsavtale med kommunen og innbetale sin andel av infrastrukturbidraget.

Et annet aspekt i arbeidet er departementets arbeid med å endre plan- og bygningsloven vedrørende grunneierfinansiering av infrastruktur. Lovforslaget er under bearbeidelse etter høring våren 2024 (hvor Arendal kommune gav høringsinnspill) og det er forventet et endelig forslag til behandling hos regjeringen våren 2025. Hvis dette lovforslaget går igjennom, vil kommunen ha mulighet for å kreve infrastrukturbidrag direkte i kommuneplaner og i reguleringsplaner. Om det blir

aktuelt å benytte en slik metode i denne reguleringsplanen avhenger både av fremdrift i planarbeidet og i lovforslaget.

### **Vurdering av klimakonsekvenser**

Fortetting i etablerte boligområder er en ønsket arealpolitikk for å redusere nedbygging av natur. For å i større grad kunne legge til rette for fortetting vil kommunen ta et større ansvar for å sikre utbedring av nødvendig infrastruktur både på planstadiet og som byggherre. Derfor vil kommunen parallelt med planarbeidet jobbe med en overordnet fortettingsstrategi for Hisøy Hageby øst som innarbeides i kommuneplanens arealdel 2025-2029 samt setter infrastrukturiltakene inn på handlingsprogrammet for kommunale veg og VA-prosjekter.

### **Driftsmessige konsekvenser**

I løpet av planarbeidet og strategien for fortetting vil eventuelle driftsmessige konsekvenser for kommunen bli belyst. Per nå kan en ikke se andre tiltak enn nye fortau langs kommunale veger som vil kunne medføre økte utgifter til drift og vedlikehold. Om det blir aktuelt med nytt offentlig friområde vil planprosessen redegjøre for.

### **Alternative løsninger**

#### Alternativ 1:

Kommuneplanutvalget kan vedta å avvise anmodning om oppstart av planarbeid for Kirkeveien 37 og Granveien 2. Som følge av det kan planarbeidet for Granveien 2 fortsette alene i tråd med vedtak den 10.05.2023.

Kommunen vil fremdeles være bundet til å utarbeide en fortettingsstrategi for Hisøy hageby øst for å kunne anslå hvilke infrastrukturtiltak som må utbedres og finne sum på infrastrukturbidraget til utbyggingen.

#### Alternativ 2:

Kommuneplanutvalget kan vedta oppstart av plan, men låse utbyggers bidrag til enten å dekke sine forpliktelser bare gjennom infrastrukturbidrag eller gjennom realytelser/opparbeidelse.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler kommuneplanutvalget å imøtekomme anmodning om oppstart av planarbeid for Kirkeveien 37 og Granveien 2 med forutsetning om at det innbetales infrastrukturbidrag eller medfinansierer/opparbeider nødvendig infrastruktur til Hisøy Hageby øst.

Hisøy Hageby øst er et område med potensiale for fortetting og er et attraktivt sted for bosetting med kort veg til butikk, skole, barnehage og friluftsområder.

Administrasjonen utarbeider parallelt med planarbeidet en fortettingsstrategi for Hisøy Hageby som fastsetter;

- Forventet fortettingspotensial (hvor mange nye boliger som potensielt kan bygges i feltet)
- Nødvendig utbedringsbehov av infrastruktur som veg, vann, avløp og grønnstruktur (lekeplasser, møteplasser og turstier).
- Kostnadsoverslag på nødvendige utbedringstiltak
- Ansvarsfordeling privat - offentlig
- Plan for trinnvis utbedring av nødvendig infrastruktur
- Forslag til utbyggingsavtale
- Arkitekturuttrykk