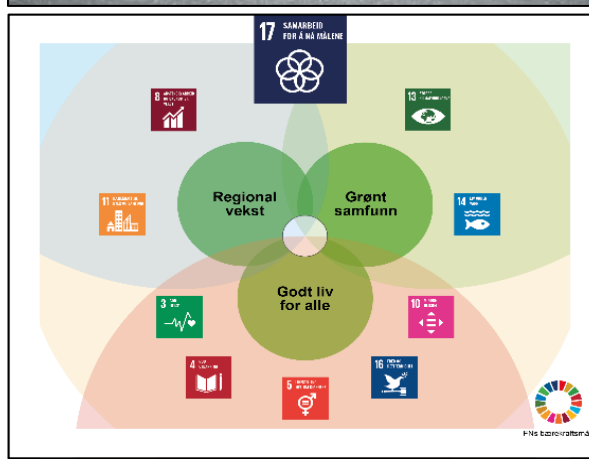
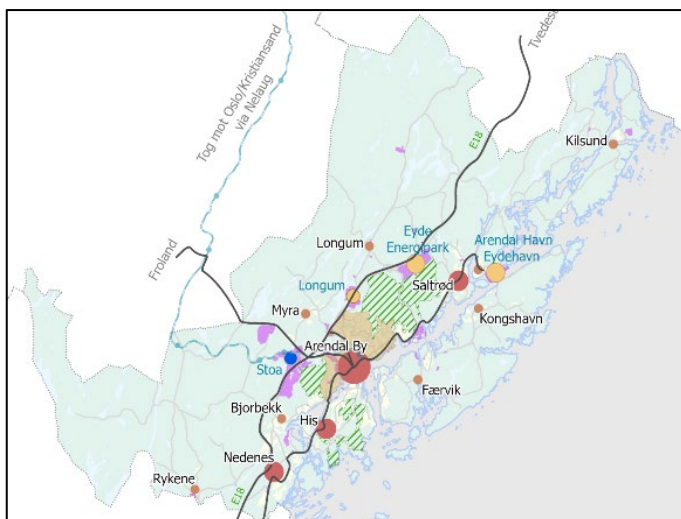




# FORSLAG TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2033 Planbeskrivelse



**Ny høring/andregangs offentlig ettersyn - Versjon januar 2023.**

**Høringsperiode 27. januar til 12. mars 2023**

Oppdatert etter kommuneplanutvalgets vedtak 25. januar 2023, sak 11/2023

Arkivreferanse 22/1758 og 23/711

## 1 Forord

På vegne av Arendal bystyre har Kommuneplanutvalget ledet arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel ble sist vedtatt i 2019. Det har vært behov for en revisjon for å drøfte og forankre nye strategier og utviklingsgrep.

Den planlagte etableringen av batterifabrikken vil bety store endringer i kommunen og regionen, både når det gjelder befolkning, arbeidsliv og bruk av arealer. Ambisjonen for Arendal kommune er at den grønne omstillingen skal gjøre kommunen mer attraktiv for innbyggere og næringsliv.

Planen er utarbeidet etter planprogrammet som ble vedtatt i bystyret 3.mars 2022 (sak 25/2022). Revisjon av kommuneplanen tar utgangspunkt i kommuneplanens samfunnsdel og ambisiøse målsettinger om en bærekraftig utvikling i Arendal kommune. Planen var på høring i perioden juli til oktober 2022. Det kom inn 53 høringsinnspill.

I justert planforslag er høringsinnspill vurdert og innarbeidet. Det ble fremmet til sammen 12 innsigelser fra hhv Statsforvalter (11) og NVE (1). I oppdatert planforslag er det tatt ut ni bebyggelsesområder, hvorav sju er tatt ut som en følge av innsigelser fra Statsforvalter, og to tatt ut basert på faglige råd fra Statsforvalter/fylkeskommune.

Kommuneplanutvalget har vi vedtak 25. januar 2023 lagt planen ut til ny høring og andregangs offentlig ettersyn i perioden 27. januar til 12. mars, jfr Plan- og bygningslovens §11-14.

Planforslaget består av:

Planbeskrivelse – Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2033

Vedlegg:

1. Plankart datert 26.januar 2023
2. Planbestemmelser datert 26.januar 2023
3. Konsekvensutredninger av enkeltinnspill
4. ROS-analyse for nye næringsområder
5. Sammendrag av høringsuttalelser og tilhørende endringer i planen
6. Alle høringsuttalelser samlet (innsendte høringsinnspill)
7. Endringer - Longum nord (NÆ32 og KBA55), inkl notat Agder renovasjon
8. Endringer - Helle 2 (NÆ32)
9. Endringer – Kloppeheia (B43)
10. Endringer – Østre Mørfjær (B105)
11. Støysone Havna – Rapport fra 2021.

Se oppdatert digitalt kart på [www.arendalskart.no](http://www.arendalskart.no) – velg kartlaget kommuneplanforslag 2023.

Etter høringsrunden vil planen eventuelt justeres og deretter fremmes for endelig behandling og vedtak i kommuneplanutvalget og bystyret.

## 2 Politisk vedtak – Høring

### Kommuneplanutvalgets vedtak 25. januar 2023, sak 11/2023:

*Kommuneplanutvalget vedtar etter plan- og bygningslovens §11-14 å legge planforslag for kommuneplanens arealdel 2023-2033 datert 17. januar ut til andregangs høring/offentlig ettersyn med følgende endringer:*

- *FB04 i Kjenæs hyttefelt tilbakeføres ikke NLF.*
- *Del B av Flodda beholdes i arealplanen innspill 28 (B100)*
- *Innspill nr. 55 tas ikke ut av arealplanen – Rossøysund (LSB07)*
- *Bestemmelser s.3 Nytt kulepunkt*
  - *Sikre og utvikle gjeldende stedsstruktur hvilket innebærer at det bygges boliger også utenfor «hovedområdene»*
- *Massedeponi og massebehandlingsanlegg tas inn med benevnelsen ABA nord for Helle2, med den strekavgrensning som vist i kart 18/1-23. Før planen legges ut til høring innarbeides dette i plankart og med følgende bestemmelse:*
  - *Krav om reguleringsplan med konsekvensutredning*
  - *Alternative lokasjoner for massedeponi og massebehandlingsanlegg skal være utredet og funnet uegnet før reguleringsplanforslaget legges ut til offentlig ettersyn.*

*Det gis kun anledning til å gi høringsuttalelser til foreslåtte endringer i planen.*

*Høringsfrist settes til 12. mars 2023.*

*Planforslaget består av:*

*Planbeskrivelse – Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2033 inkl vedlegg:*

- 1. Plankart datert 17.januar 2023*
- 2. Planbestemmelser datert 17.januar 2023*
- 3. Konsekvensutredninger av enkeltinnspill*
- 4. ROS-analyse for nye næringsområder*
- 5. Sammendrag av høringsuttalelser og tilhørende endringer i planen*
- 6. Alle høringsuttalelser samlet (innsendte høringsinnspill)*
- 7. Endringer - Longum nord (NÆ32 og KBA55), inkl notat Agder renovasjon*
- 8. Endringer - Helle 2 (NÆ32)*
- 9. Endringer – Kloppeheia (B43)*
- 10. Endringer – Østre Mørkjær (B105)*
- 11. Støysone Havna – Rapport fra 2021.*

*Se oppdatert digitalt kart på [www.arendalskart.no](http://www.arendalskart.no) – velg kartlaget kommuneplanforslag 2023*

## Innholdsfortegnelse

3	OPPSUMMERING .....	5
4	HVA ER EN KOMMUNEPLAN?.....	9
5	ORGANISERING OG PROSESS .....	10
6	MÅL OG FØRINGER .....	13
7	AREALBRUK: STATUS, UTFORDRINGER OG BEHOV.....	20
8	AREALINNSPILL OG KONSEKVENSTREDNINGER .....	57
9	BESKRIVELSE AV ENDRINGER I PLANEN.....	72
10	RISIKO OG SÅRBARHET, ROS .....	78
11	SAMLET VURDERING OG KONSEKVENSTREDNING AV PLANFORSLAGET .....	80
	VEDLEGG .....	88

### 3 Oppsummering

Ambisjonen om en bærekraftig utvikling har vært grunnleggende i revisjonsprosessen for ny kommuneplan i Arendal kommune. Både klimakrisen og naturkrisen bidrar til at vi må tenke annerledes rundt samfunnsutvikling og arealbruk.

I planbeskrivelsen er det gjort en grundig gjennomgang av utfordringer og behov knyttet til Arendal kommunes samfunns- og arealutvikling. Målsettingene og strategiene i planen bygger på kommuneplanens samfunnsdel, men det har vært nødvendig med en revisjon og oppdatering, spesielt som følge av Morrøys etablering, men også for å inkludere naturperspektivet i større grad. Når vi bygger ned store naturområder for bedrifter til batteriverdijeden, må vi være enda mer restriktive med nedbygging og endring av gjenværende natur.

I planbeskrivelsen er det sett på befolkningsutvikling og boligbehov som følge av batterifabrikkens ringvirkninger sammenstilt med kommunens «ordinære» befolkningsutvikling. Det er også sett på behov for framtidige næringsareal, både for batterifabrikken og annen næringsutvikling. Viktige bakgrunnsdokumenter er Menøys ringvirkningsanalyse (mai 2022), ny boligstrategi (pol.beh høst 2022), ny næringsarealstrategi (mai 2022) og ATP-planen (2019).

Av 115 innspill som kom inn til kommuneplanrevisjonen, ble det gjort en samlingsprosess hvor 33 innspill ble prioritert for vurdering og konsekvensutredning (benevnt som «grønne innspill»). Etter konsekvensvurderingene anbefalte kommuneplanutvalget i juni 2022 at 28 innspill om ny arealbruk ble lagt inn i planen til høring/offentlig ettersyn, med en samlet endring på nær 3500 daa. Det vesentligste av dette bestod av nye områder for næringsvirksomhet, men også noen store boligområder.

I høringsperioden (juni til september 2022) kom det inn 53 høringsuttalelser som alle er beskrevet, vurdert og svart opp i vedlegg 5 (alle de originale høringsuttalelsene er lagt i vedlegg 6). Statsforvalter fremmet 12 innsigelser, hvorav én var fra NVE. De andre innsigelsene gjaldt foreslåtte utbyggingsområder (bolig/næring), som nå er tatt ut av planforslaget eller justert.

#### Endringer

I forbindelse med innsigelsene og justering av planen etter høring, er det gjort endringer i kommuneplanen:

- Boligområdet **Vestre Mørkjær (B99, innspill nr 1)**, Saltrød (350 daa) er tatt ut. **Innsigelse.**
- Boligområdet **Kloppeheia (B43, innspill nr 2)**, Saltrød (273 daa), hvorav 33 daa var utvidelse til området som allerede er avsatt i kommuneplanen. Det er gjort endringer pga **innsigelse**. Den foreslåtte utvidelsen mot vest tas ut. Gjeldende område videreføres i plankartet, men med en justering rundt Ormevikkilen. Det er lagt inn en LNF-N-sone langs og sør for Ormevikkilen for å tilrettelegge for natur- og friluftshensyn. Se vedlegg 9.
- Spredt boligbebyggelse, **Trommestad (LSB06, innspill nr 25)** er tatt ut. **Innsigelse.**
- Del av innspillsområdet **Flodda, Myra**. Område med kombinert formål samt liten boligutvidelse tas ut pga **innsigelse**. Til sammen er ca 10 daa tatt ut. Område A, B og liten bolig-utvidelse er fremdeles med i kommuneplanforslaget (64 daa).
- For næringsområdet **Helle 2 (NÆ30), innspill nr 34** er det gjort endringer pga **innsigelse**. Deponiområde/massebehandlingsanlegg er avsatt i eget formålsområde «annen type bebyggelse og anlegg» (ABA07) med bestemmelser. Det er inkludert bestemmelser om at flere områder for massebehandlingsanlegg i Arendal kommune skal utredes. Området er ca 378 daa. Området for næringsbebyggelse (NÆ32) er redusert og bestemmelsene er justert noe, blant annet med krav om felles reguleringsplan med Helle 1. Planområdet NÆ32 er nå 985 daa. Se vedlegg 8.

- Boligområdet **Østre Mørfjær (B105, innspill 58)** er endret pga **innsigelse**. Området er omtrent halvert, i dialog med utbygger. Det er lagt inn formål grønnstruktur mot nord og LNF mot vest. Planområdet for bolig er nå 129 daa. Se vedlegg 10.
- Boligområdet **Nesheim (B106, innspill nr 59)**, Longum, (16daa) er tatt ut. **Innsigelse.**
- Næringsområdet **Longumkrysset nord (NÆ33, innspill 62)** (625 daa) er tatt ut. **Innsigelse.**
- Boligområdet **Gåsåsen vest (B107, innspill nr 67)** (37 daa) er tatt ut. **Innsigelse.** Området med kombinert formål langs Vesterveien er fremdeles med i kommuneplanforslaget (8 daa).
- For næringsområdet **Helle 1 (NÆ31), innspill nr 69**, er noe næringsformål tatt ut av planområdet for å skape en buffer mot Baffeltjenn og bekker/naturverdier. Noe justering av bestemmelser, blant annet krav om felles reguleringsplan med Helle 2.
- Boligfortetting, **Utnesveien (B104, innspill nr 80)**, Willumstad (4daa) er tatt ut.
- For næringsområdet **Longum nord (NÆ32, innspill nr 89)** er det gjort endringer pga **innsigelse**. Det er lagt inn kombinert formål (næringsbebyggelse og annen type bebyggelse og anlegg) på arealet vest for kraftlinja for å hjemle renovasjonsanlegg. Noe næringsformål er tatt ut av planområdet basert på innlevert kunnskapsgrunnlag for natur/landskap (til sammen 66 daa). Bestemmelsene er justert. Planområdet er nå 941 daa. Se vedlegg 7.
- Deponiområdet **Haslestad (ABA06, innspill nr 94)** er tatt ut. **Innsigelse.**
- 
- Boligområdet **Longum (B38)** foreslås tatt ut av kommuneplanen fordi etablering av renovasjonsanlegg og/eller næringsbebyggelse på næringsområdet Longum nord (NÆ32, KBA55) kan gi ulemper og negative konsekvenser. Det frarådes å gjennomføre utbyggingen, og området tas derfor ut av kommuneplankartet og tilbakeføres til LNF. Dette var ikke inkludert i høringen fra juni 2022.
- Det er gjort mindre endringer i planbeskrivelse og plankart etter høringsuttalelsene. Se kapittel 8-11 i planbeskrivelsen samt vedlegg 5.
- Føringerne som var lagt i vedlegg 4 da arealplanen var på høring i sommer, er tatt inn som bestemmelser for at de skal få forsterket juridisk betydning for videre planarbeid. Bestemmelsene er justert etter høringsinnspill, vist med rød skrift i vedlegg 2.
- Konsekvensutredningene i vedlegg 3 er ikke justert, men det er lagt inn oppdatert tekst om høringsuttalelser og politiske vedtak.
- Det er gjort en liten endring i scenario 4 i ROS-analysen, se vedlegg 4.

Se planbeskrivelsens kapittel 8 og 9 for detaljert oversikt, hvor endringer er markert med rød skrift.

Tabellen nedenfor viser arealendringer fra gjeldende kommuneplan (2019). Den viser at det er gjort forholdsvis store endringer i kommuneplanen fra «Forslag 2022» til kommuneplanforslaget som nå skal legges på høring «Forslag 2023».

Endring fra 2019-plan	Forslag 2022	Forslag 2023	Endring
Bolig- og kombinerte boligformål	1056 daa	426 (235 daa + Kloppeheia 191 daa)	-630 daa
Nærings- og kombinerte næringsformål	3823 daa	2852 daa	-971 daa
Tilbakeføring til LNF	965 daa	998 daa	+33 daa

Det er avsatt færre daa til bolig- og næringsformål, samtidig som flere arealer foreslås tilbakeført til LNF. Det henvises til nærmere redegjørelse i planbeskrivelsen kapittel 8 og 9.

Den samlede endringen av arealbruk er nå ca 2300 daa, hvorav hoveddelen er nye, store næringsområder.

Planen legges nå fram for politisk behandling i kommuneplanutvalget for vedtak om en ny høring/offentlig ettersyn, hvor **19 innspill** er anbefalt tatt inn i kommuneplanens arealdel. Ambisjonen er at kommunedirektøren kan legge fram forslag til kommuneplan for sluttbehandling i april 2023.

I planforslaget er det anbefalt å avsette areal til fire store næringsområder for bedrifter tilknyttet batteriverdikjeden (Longum nord, Helle 1 og 2, Longumkrysset syd). I den helhetlige vurderingen er negative konsekvenser for naturverdier, landskap, friluftsliv og klima vurdert opp mot områdenes samfunnsmessige nytte, og samlet sett er konklusjonen at næringsområdene bør inkluderes i kommuneplanens arealdel. Det er ønskelig å legge til rette for arbeidsplasser og samfunnsutvikling, og utnytte de mulighetene som batterifabrikken gir. Det er en målsetting – også i regionen - at Arendal kommune skal være attraktiv for nye bedrifter i tilknytning til batterifabrikk og ringvirkninger.

Når det gjelder bolig, er det gjort vurderinger rundt kommunens planreserve (både avsatt som framtidig boligareal i kommuneplanen, igangsatte reguleringsprosjekt og vedtatte reguleringsplaner) og anslag for potensiale for fortetting i eksisterende lokalsentre og reguleringsplaner. Ut fra dette har Arendal kommune en beregnet boligreserve på minimum 13 000 boenheter. I tillegg er det i denne planrevisjonen foreslått å endre til bolig/kombinert formål på nesten 235 daa, som kan gi ytterligere 350 nye enheter.

Gjennom arealplanleggingen skapes også konsekvenser for mobilitet og transportbehov. Det er sett på dagens trafikksystemer og hva befolknings- og næringsveksten kan medføre. Vurderingene viser at det er svært viktig å tilrettelegge for økt bruk av kollektivtransport, sykkel og gange for å forhindre økte framkommelighets- og trafikksikkerhetsutfordringer. Det er behov for mer kunnskap om mobilitet og trafikale konsekvenser.

I de kommende årene vil fortettingsprosjekter være svært viktig for å oppnå målsettingene om bærekraftig utvikling og redusere arealforbruk og byspredning. Det bør derfor vurderes flere stedsutviklingsprosjekter, f.eks på Saltrød, Krøgenes og i Arendal sentrum, hvor spesielt Strømsbusletta og Myrene peker seg ut som spennende transformasjonsområder.

### **Formelle endringer ihht Plan- og bygningsloven § 11-15**

Følgende endringer er synliggjort i den politiske høringssaken til KPU i januar 2023:

I henhold til plan- og bygningsloven **§ 11-15**, skal alle endringer som *«medfører en bruk av arealer som ikke har vært gjenstand for høring under planbehandlingen, må de deler av planen som ønskes endret, tas opp til ny behandling»*. (Ny høring kreves ikke for områder som var foreslått med endret formål i høring 2022 og deretter er tatt ut av planen.)

Dette gjelder:

- **Longum nord (NÆ32 og KBA55, innspill nr 89):** Det foreslås lagt inn kombinert formål (KBA55) næringsbebyggelse og annen type bebyggelse og anlegg) på arealet vest for kraftlinja for å hjemle renovasjonsanlegg. (Arealet øst for kraftlinja videreføres som næringsbebyggelse.)
- **Longum øst (B38):** Framtidig boligområde foreslås tatt ut av plankartet. Arealet tilbakeføres til LNF. Årsak er frykt for framtidige ulemper pga nærhet til næringsområdet KBA55 Longum nord.
- **Kloppeheia (B43):** Området rundt og sør for Ormevikkilen foreslås tatt ut som framtidig boligbebyggelse, og tilbakeføres til LNF. Det legges inn hensynssone natur.

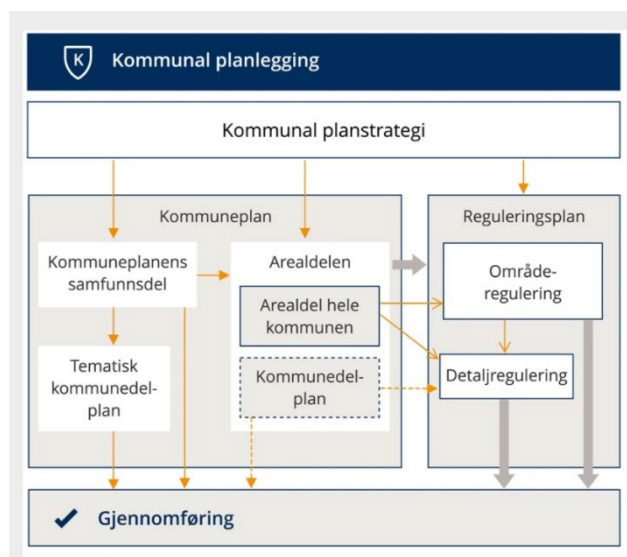
- **Østre Mørfjær (B105):** Området nord for framtidig boligbebyggelse B105 foreslås med arealformål Grønnstruktur for å legge til rette for nærmiljø-, friluft- og naturkvaliteter (ca 89 daa).
- **Helle 2, massebehandlingsanlegg (ABA07):** Deler av Helle 2 er avsatt til deponiområde med formålet «annen type bebyggelse og anlegg». Det er krav om reguleringsplan med KU samt bestemmelser om at *Alternative lokasjoner for massedeponi og massebehandlingsanlegg skal være utredet og funnet uegnet før reguleringsplanforslaget legges ut til offentlig ettersyn*. Næringsbebyggelsesområdene Helle 1 og Helle 2 er justert, samt at det er innført krav om felles planlegging.
- **Fritidsboligområdet Kjenes (F04):** I høringen i sommer var det foreslått omgjort fra fritidsboligområde til LNF, men kommuneplanutvalget vedtok i møtet 25. januar å tilbakeføre F04 til formål framtidig fritidsbebyggelse (ca 53,5 daa).
- Det er lagt inn **båndlagt areal for framtidig fylkesvei fv. 475 Neskilen – Heftingdalen**. I dialog med prosjektet (Agder fylkeskommune) er det lagt inn anbefalt trase med 30 meter buffer på hver side fra senterlinje. Det er lagt inn en mulig kobling for gang- og sykkelvei mot Helleheia.
- Innsigelsen fra NVE er håndtert gjennom følgende endringer i kart og bestemmelser:
  - Flomfaresone og aktsomhetssone for flom er lagt inn i kart og bestemmelser som hhv. H320\_1 og H320\_2:
  - H320\_1 viser til flomfare jfr siste flomsonekart fra NVE (2018).
  - H320\_2 vise aktsomhet flom (potensiell flomfare).
  - I bestemmelsene er det henvist til TEK17 og tydeliggjort at tiltak ikke skal forverre flomsituasjonen.
- Det er gjort flere endringer i de juridisk **bindende kommuneplanbestemmelsene**. Endringene er vist med rød skrift. Se vedlegg 2.

## 4 Hva er en kommuneplan?

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og består av en arealdel og en samfunnsdel. I Arendal kommune ble samfunnsdelen vedtatt i 2020. Arealdelen ble sist vedtatt i 2019.

Utarbeidelsen av kommuneplanen er beskrevet i plan- og bygningsloven kapittel 11.

Kommuneplanens arealdel bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til, hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende.



I kommunens styringssystem skal planstrategien og kommuneplanen være førende for andre planer og handlingsprogram/økonomiplan, og prioriteringen av tiltak og ressurser i årlige budsjett. Det er viktig at målsettingene og strategiene fra samfunnsdelen videreføres i arealstrategier og kommuneplanens arealdel.

Det kommunale plansystemet slik det framstilles hos regjeringen.no (2021)

## 5 Organisering og prosess

### 5.1 Organisering

Kommuneplanarbeidet er organisert som et prosjekt.

#### **Styringsgruppe**

Styringsgruppe er Kommuneplanutvalget. Det består av ni politisk valgte representanter, ledet av Vanja Grut (Ap).

#### **Prosjektledelse**

Prosjektansvarlig (PA) er kommunedirektøren v/kommunalsjef samfunnsutvikling Geir Skjæveland. Prosjektleder er samfunnsplanlegger Sigrud Hellerdal Garthe (Planavdelingen)

#### **Prosjektgruppe**

En prosjektgruppe internt i Arendal kommune bistår prosjektledelsen med å vurdere og drøfte saker/innspill og forberede politiske møter og medvirkningsopplegg. Prosjektgruppen består av:

- Sigrud Hellerdal Garthe – Samfunnsplanlegger (PL)
- Kristin J. Fløystad - fagleder planavdelingen
- Gidske Houge - planavdelingen
- Hans Birger Nilsen – samfunnsplanlegger, stab
- Kristian Stenseth – GIS og kart
- Ragnhild Hammer – Klima- og miljørådgiver

Prosjektansvarlig Geir Skjæveland har ofte deltatt på prosjektgruppemøtene.

#### **Referansegruppe**

Det er opprettet flere referansegrupper/ressursgrupper som benyttes ved behov.

- Gruppe 1: Levekår, helse, skole/bhg, kultur, inkl park, idrett og friluftsliv (intern gruppe)
- Gruppe 2: Mobilitet; transport og framkommelighet (interne fagfolk samt f.komm, AKT og næringsforeningen)
- Gruppe 3: Kart, bestemmelser, byggesak (intern gruppe)
- Gruppe 4: Kommunalteknikk (VA, kommunal vei osv.)
- Gruppe 5: Rådene (Eldreråd, Rådet for personer med funksjonsnedsettelse, Innvandrerråd)
- Gruppe 6: Barn og unge (barne- og ungdomsråd, barn og unges representant)
- Gruppe 7: Planforum (statlige, regionale aktører)

Det har i tillegg vært god dialog med Agder fylkeskommune og nabokommuner om areal- og transportplanleggingen. Både Grimstad og Froland kommune har levert høringsinnspill om at de ønsker mer samarbeid. Både fylkeskommunen og nabokommunene deltar i ATP-planarbeidet, og kommuneplanen, arealregnskap, batterifabrikk og ringvirkninger har vært tema på flere møter.

### 5.2 Medvirkning

Kommunens hjemmeside har vært hovedkanal for informasjon om kommuneplanprosessen.

Varsel om planoppstart og høring av planprogram ble annonsert i Agderposten 5. desember 2021. Det ble samtidig bedt om innspill og varslet folkemøte 6. januar. Dette måtte avholdes som digitalt møte pga koronarestriksjoner. Det deltok ca. 85 personer på folkemøtet. Det er lagt ut på YouTube.

Det har vært informert om kommuneplanen i nesten hvert kommuneplanutvalgs-møte siden januar 2022, og for bystyret har det også blitt gitt informasjon flere ganger. Det har vært avholdt presentasjoner hos lag/foreninger/politiske partier etter forespørsel.

Det har vært avholdt tre møter med ressursgruppe 1,2 og 4 fram mot høring i juni (inkludert barn og unges representant). Deres bidrag har vært faglige innspill, kvalitetssikring og intern forankring.

Kommuneplanprosess har vært drøftet på planforum i november 2021 og i mai 2022. Det ble avholdt et innspillmøte om Risiko- og sårbarhet i planleggingen 5. april, med fokus på risiko på plannivå knyttet til batterifabrikk og næringsområder. Her deltok 35 personer fra kommuner, fylkeskommune, statsforvalter, DSB, Agder Energi, ØABV, NVE, nabokommuner, Morrow batteries, konsulenter/tiltakshavere fra de store næringsområdene.

I høringsperioden var det et offentlig folkemøte tirsdag 23. august kl 18 (Arendal kultur- og rådhus. Ca 20 personer deltok. Det var mulighet til å stille spørsmål rett etter møtet.

Det ble holdt en orientering for ungdomsrådet i oktober, og ungdommene stilte interessante og relevante spørsmål. Det har også vært orientering for Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne (okt).

I forbindelse med håndtering av innsigelsene ble det avholdt et formøte hos Statsforvalter 8. desember 2022 og 6. januar 2023 (administrativt saksbehandlernivå). Referatene kan leses i kommunens postlister, sak 22/1758.

### 5.3 Planprogram

Planprogrammet for kommuneplanprosessen ble lagt ut på høring etter vedtak av Arendal bystyre 25. november 2021, sammen med arealstrategiene. Høringsperioden var fram til 29. januar 2022. Det kom inn 22 innspill til planoppstart, planprogram og arealstrategier. Det ble gitt grundige og tydelige tilbakemeldinger fra regionale og statlige myndigheter, organisasjoner, velforeninger og privatpersoner. Mange av høringsinnspillene har hatt betydning for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Høringsinnspillene ble gjennomgått og svart ut i politisk sak 25/2022– vedtak av planprogram og arealstrategier, men det er behov for å kommentere spesielt på to tema vi ikke har imøtekommet i planarbeidet:

**Agder fylkeskommune v/fylkesutvalget** gjorde vedtak (i høringsuttalelsen) om at kommunen bør vurdere å utarbeide en masseforvaltningsplan som kan gi en mer helhetlig og langsiktig masseforvaltning i kommunen.

Kommentar: Det planlegges etablering av store næringsområder, og det er forståelse for det de gode hensiktene bak forslaget om å utarbeide en masseforvaltningsplan. Imidlertid har det vist seg krevende å vurdere massebalansen i prosjektene på et så overordnet nivå som kommuneplanen er. Det er ikke kjent hvor stor andel av næringsarealene som skal bebygges, arealbehov eller kotehøyder. Det har derfor ikke vært mulig å gjøre noen anslag for masseforvaltning. Det bør utarbeides en egen masseforvaltningsplan for Arendal kommune, hvor det sees på behov og kriterier for valg av lokasjon, inkludert fordeler/ulempes og konsekvenser for samfunn og miljø. I reguleringsplanlegging bør massebalanse være en målsetting, siden det reduserer transportbehov og lagringsulempes.

**Statsforvalteren i Agder:** Det ble gitt mange gode råd for prosess og plan i uttalelsen, og mange av dem er ivaretatt i oppdatert planprogram og arealstrategier. Statsforvalteren utfordret kommunen til å ta de prioriterte bærekraftsmålene inn i det konkrete kommuneplanarbeidet, i form av arealbruk og bestemmelser som tvinger frem bærekraftige løsninger, også gjennom krav til videre planprosesser/reguleringsnivå. Dette ble tatt inn i planprogrammet, men er likevel ikke inkludert planen.

Kommentar: Det vurderes som innovativt, nyttig og lærerikt å videreføre ambisiøse bærekraftsmål inn i kommuneplanarbeidet, i konkrete formuleringer og bestemmelser, og i føringer for videre planarbeid. Dessverre har det ikke vært tilstrekkelige med tid eller kapasitet til å prioritere dette i denne revisjonen. Det er ønskelig å se på temaet i

neste kommuneplanrevisjon, og spesielt knyttet til hvordan ambisjonene om sosial bærekraft kan inkluderes i bestemmelser og føringer for videre planarbeid, slik at viktige kvaliteter og løsninger sikres.

Justert planprogram og arealstrategier ble vedtatt i Arendal bystyre 3. mars 2022.

**Planprogrammet og arealstrategiene ligger på kommunens hjemmesider.**

## 5.4 Revisjonsprosess 2023/2024

Hovedhensikten med pågående revisjonsprosess er i hovedsak å få en overordnet planavklaring på de store næringsområdene som behøves for batterifabrikkens underleverandører og ringvirkninger. Det er i tillegg prioritert å vurdere en del boliginnspill og andre innspill.

Framdriftsplanen medfører at det ikke er tid til å utrede og avklare mange av innspillene som er kommet inn, og det er derfor gjennomført en sorteringsprosess, se kapittel om «grovsortering».

**Det er planlagt at ny revisjonsprosess skal starte i 2023.** Da skal både samfunnsdelen og arealdelens revisjonsprosesser startes opp. Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.<sup>1</sup>

Foreløpige tema for arealdelens revisjonsprosess 2023/2024:

- Oppdaterte vurderinger rundt befolkningsutvikling, demografi og kommunens tjenester
- Oppdaterte vurderinger rundt batterifabrikk og ringvirkninger
- Masseforvaltningsplan, inkludert vurdering av behov og arealer som kan være aktuelle
- Mobilitets- og transportanalyser
- Stedsstruktur, lokalsenterutvikling og mulighet for fortetting, boligbehov (lokalsentre)
- Byggegrenser langs sjø og vassdrag
- Vern av naturområder og friluftsområder
- Gjennomgang av grav- og urnelunder. Tekniske opprettinger og helhetlig formålsstruktur. Se kapittel 9.4.
- Grundigere oppdatering («rydding») i arealplankart og kommuneplanbestemmelser
- Videre arbeid med arealregnskap, arealnøytralitet, naturrestaurering, gjerne sammen med Østre Agder-kommunene
- Samarbeid med lag/foreninger for å vurdere behov for f.eks. fotballbane, pistolbane, idrettsanlegg osv.
- Planlegging i sjø
- Vurdering og konsekvensutredning av arealinnspill som ble nedprioritert og merket som «gule» i denne revisjonsprosessen (ca 30 stk)
- Nye innspill

---

<sup>1</sup> Hentet fra plan- og bygningslovens §§11-2 og 11-5.

## 6 Mål og føringer

Målet med kommuneplanarbeidet er å revidere kommuneplanens arealdel slik at man får en ny arealplan som forutsigbar, offensiv og bærekraftig. Dette gjelder spesielt innenfor arealformålene næring, bolig og infrastruktur, først og fremst for å ivareta de store samfunns- og arealmessige konsekvensene av batterifabrikken OG for å inkludere arealstrategier og føringer fra kommuneplanens samfunnsdel (2020).

### 6.1 Bærekraftig utvikling

Bærekraftig utvikling er førende for arealpolitikken i Arendal kommune, både miljømessig, økonomisk og sosialt, og er gjennomgripende i kommuneplanen. Kommuneplanens samfunnsdel tar utgangspunkt i bærekraftsmålene og har prioritert ti mål som er spesielt aktuelle og relevante for Arendals utfordringer og muligheter (de prioriterte målene er gjort blå i tabellen til høyre).

Bærekraftbegrepet deles ofte inn i tre dimensjoner: Miljømessig (1), sosial (2) og økonomisk bærekraft (3). Alle delene må være til stede for å få til bærekraftig samfunnsutvikling.



Figur fra Stockholm Resilience Centre, 2021

Bærekraftmålsettingene skal være en bærebjelke i utviklingen av Arendal kommune, med en bred og tverrfaglig tilnærming. I figuren kan vi se hvordan bærekraftsmålene er avhengige av hverandre, og hvordan miljømessig bærekraft danner livsgrunnlaget. Velfungerende og bærekraftige sosiale og samfunnsmessige forhold MÅ være til stede for økonomisk bærekraft.

Bærekraftmål nr. 15, «**Livet på land**» er inkludert i forbindelse med at planprogrammet har vært på høring. Klimaendringer og tap av natur er blant vår tids største utfordringer. Vitenskapen er stadig klarere på at *arealbruk* er en nøkkelfaktor både i arbeidet med å bremse klimaendringene, i arbeidet med tilpasning til et endret klima og som den viktigste enkeltfaktoren i arbeidet med å stanse tap av natur. Som ansvarlig myndighet for arealplanlegging etter plan- og bygningsloven, har norske kommuner en sentral rolle i dette arbeidet. Sentrale endringsprosesser blant annet knyttet til arealendringer som følge av byggeaktivitet (bebyggelse, næringsområder, samferdsel og infrastruktur), og endret

Bærekraftsmål	
Miljømessig bærekraft	6. Rent vann og gode sanitærforhold
	13. Stoppe klimautfordringene
	14. Livet i havet
	15. Livet på land
Sosial bærekraft	1. Utrydde fattigdom
	2. Utrydde sult
	3. God helse og livskvalitet
	4. God utdanning
	5. Likestilling mellom kjønnene
	7. Ren energi til alle
	11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn
	16. Fred, rettferdighet og velfungerende institusjoner
Økonomisk bærekraft	8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst
	9. Industri, innovasjon og infrastruktur
	10. Mindre ulikhet
	12. Ansvarlig forbruk og produksjon
Felles for alle	17. Samarbeid for å nå målene

menneskelig bruk av, og påvirkning på, natur. Arealendringer er den klart viktigste negative påvirkningsfaktoren både for truede arter og truede naturtyper. Klimaendringer påvirker flere truede arter og naturtyper enn før<sup>2</sup>.

I kommuneplanarbeidet er **sosial bærekraft** vektlagt spesielt som en premisse for arealutviklingen fordi det kan gi store folkehelse- og levekårsgevinster, positiv stedsutvikling og økt attraktivitet. Det gjør at eldre kan bo hjemme lenger, noe som er en viktig strategi for å møte eldrebølgen og befolkningsendringene, og det kan bidra til å utjevne levekårsforskjeller og gi barn bedre oppvekstmiljø. Imidlertid henger bærekraftsmålene tett sammen, og oppnåelse av de andre bærekraftsmålene er også viktig, og de må balanseres mot hverandre, særlig i de tilfellene hvor det kan være konflikt (f.eks. nedbygging av natur for å oppnå klimavennlig energi/«det grønne skiftet»).

## 6.2 Hva tar vi med oss fra kommuneplanens samfunnsdel?

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i mai 2020, og tar *stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon* (plan- og bygningslovens § 11-2). Kommuneplanens samfunnsdel er resultat av samskaping mellom innbyggere, næringsliv, organisasjoner, frivillighet og kommunen.

Bærekraftig utvikling er en bærebjelke i kommuneplanens samfunnsdel.

I de neste avsnittene vises relevante **strategier og stikkord fra samfunnsdelen**.

**GOD HELSE (Bærekraftsmål nr. 3):** Variert boligtilbud. Attraktivitet for nye innbyggere, spesielt barnefamilier, gode nærmiljø. Tilgang til kultur- og idrettsanlegg. Samskaping om utvikling av lokalsentre og bydelssentre. Trafikksikker kommune.

**GOD UTDANNING (Bærekraftsmål nr. 4):** Barnehage- og skolebruksplan sier noe om hvordan en skal ivareta tilbud med utgangspunkt i fysiske forhold, uteområder og lokalisering. Mulighet til å delta i kultur- og fritidstilbud. Næringspolitisk handlingsplan og tilrettelegging for grønn vekst.

**LIKESTILLING MELLOM KJØNNENE (Bærekraftsmål nr. 5):** Viktig å ha med i arbeidet med arealdelen, men planen beskriver ikke direkte relevante strategier som omhandler arealkonsekvenser av likestilling.

**ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST (Bærekraftsmål nr. 8):** Attraktive næringsarealer som tar høyde for økning i antall arbeidsplasser. Arendal havn skal oppnå status som stamnettshavn. God infrastruktur for næringslivet. Næringslivet i kommunen skal utvikles i tråd med FNs bærekraftsmål. Nasjonalt ledende og internasjonalt anerkjent klima- og miljøby. Tilrettelegge for bærekraftig turisme og vern.

**MINDRE ULIKHET (Bærekraftsmål nr. 10):** Styrke samhandling og frivillig engasjement. Universell utforming.

**BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN (Bærekraftsmål nr. 11):** Gjennom kommuneplanens arealdel skal kommunen arbeide for løsninger i by- og arealutvikling som reduserer



<sup>2</sup> Teksten i avsnittet er hentet fra NINAs prosjektnotat til KS-samling februar 2022.

transportbehov og bidrar til at innbyggerne i større grad opplever fysisk nærhet til sine daglige behov. Bærekraftig utvikling, både sosialt, miljømessig og økonomisk. Vi skal ta vare på miljøgrunnlag, ressurser og kulturhistorie. Fokus på Arendal sentrum som attraktiv etableringsarena. Nærmiljøutvikling med gode møteplasser og infrastruktur. Markagrensere videreføres. Arbeidet med mobilitetsplan og ATP-arbeidet fortsetter. Folkehelseperspektiv i planlegging. ROS og beredskap. Kulturminner, biologisk mangfold, grøntstruktur og opplevelsesarenaer. Samarbeid med nabokommuner, Østre Agder-samarbeidet og regionen.

**STOPPE KLIMAENDRINGENE (Bærekraftsmål nr. 13):** Arendal skal være en nasjonalt ledende og internasjonalt anerkjent klima- og miljøkommune, og læringspartner for andre kommuner. Arendal skal ha ambisiøse klimamål. Arendal er en 1,5 graders by i 2040 med maksimalt 1 tonn klimautslipp pr innbygger. For å få ned utslippene skal vi bygge tettere og grønnere. Satsing på grønn mobilitet skal gi bedre kollektivtilbud, redusere utslipp fra transport og gjøre fritidsaktiviteter mer tilgjengelige for alle. Vi legger til rette for en rask overgang til utslippsfri transport.

**LIVET UNDER VANN (Bærekraftsmål nr. 14):** Kysten og livet i havet skal forvaltes på en bærekraftig måte, og utnytte potensialet for arbeidsplasser og forskning. Samarbeid med næringsliv og organisasjoner. Sikre muligheter for aktiviteter og ferdsel i tilknytning til vann. 100-meters-beltet. Bærekraftig havbruk. Sjøørret. Raet nasjonalpark. Saneringsplan for avløp.

**FRED OG RETTFERDIGHET (Bærekraftsmål nr. 16):** Samskaping er viktig strategi.

**SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE (Bærekraftsmål nr. 17):** Fremtidens Arendal skapes gjennom tett samarbeid med innbyggere, næringsliv, frivillighet og organisasjoner. Gjennom samskaping ønsker Arendal kommune å bidra til lokalsamfunnets ressurser forvaltes til det beste for fellesskapet. Utvikle nye metoder basert på innbyggernes innspill og ønsker. Posisjonen som arrangementsby videreutvikles.

### 6.3 «Nærhet til alt»

**Visjonen i kommunens arealpolitikk er “Nærhet til alt”.** Det betyr å tilrettelegge for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportutvikling; redusert transportbehov, mindre bilavhengighet, miljøvennlige transportformer og mindre by- og tettstedsspredning. Vi skal lokalisere nye boliger nærmest mulig daglige gjøremål, slik at transportbehovet reduseres og flere reiser kan foretas ved å gå eller sykle.

Arealplanlegging handler i stor grad om å lage fysiske rammer for livene vi lever. Hvor legges boligområder, næringsområder, handelsområder, skoler, barnehager og rekreasjonsområder og hvordan kan vi bevege oss? Hvis alle disse områdene ligger med stor avstand til hverandre bruker vi mye tid på å forflytte oss og får mindre tid til å gjøre de vi har mest lyst til. Utfordringer med kø, støy/støv, trafiksikkerhet og bomiljø er negative konsekvenser av bilbruk. I tillegg bygger vi ned natur og slipper vi ut mye CO<sub>2</sub>, som ikke er ønskelig for målet om et lavutslipps-samfunn.

### 6.4 Arealstrategier

I arealstrategiene, som ble vedtatt av bystyret i mars 2022, videreføres mange av visjonene og strategiene fra samfunnsdelen, i tråd med nasjonale forventninger<sup>3</sup>. Hensikten med arealstrategiene er å konkretisere samfunnsdelens målsettinger og visjoner i en strategisk og langsiktig arealutviklingsretning.

Arendal kommunes arealstrategier bygger blant annet på:

- Areal- og transportplanen for arendalsregionen (2019)

---

<sup>3</sup> [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023](#)

- Kommuneplanens arealdel (2019)
- Nasjonale forventninger til kommunal planlegging (2019)
- Arealpolitikk og arealstrategier (2020)
- Kommuneplanens samfunnsdel (2020)
- Planstrategi for Arendal kommune (2020)
- Statlige planretningslinjer
- Veiler om kommuneplanens arealdel (2021)
- Kommuneplanmelding (2021)

### **Overordnet prioritering for arealpolitikken i Arendal:**

- **Bærekraftsmålene** skal være en bærebjelke i utviklingen av Arendal kommune, med en bred og tverrfaglig tilnærming, både miljømessig, sosialt og økonomisk.
- **Visjonen i kommunens arealpolitikk er «Nærhet til alt».**

I arealstrategiene står det at kommunen skal planlegges for både vekst og vern. I vernesammenheng betyr det ivaretagelse av naturområder, landbruk, kulturmiljø og historisk arv. Naturens økosystemer har betydning for naturmangfold, håndtering av klimaendringer og lagring av karbon, for friluftsliv, folkehelse, jord- og skogbruk samt barn og unges lek. Vernehensynene er av stor betydning for å gi et godt liv til innbyggere i kommunen, både de som bor her nå og de som kommer til.

Planlegging for vekst i nye områder, det vil si endring av arealformål og nedbygging av arealer, skal være basert på oppdatert kunnskap og prinsippene for en bærekraftig utvikling. Vi må unngå å bygge ned verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområder, jfr. målsettingene om bærekraftig utvikling. 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. Tiltak for å unngå og/eller avbøte ødeleggelse må vurderes nøye. I tillegg må planleggingen sees i sammenheng med transportbehov og nullvekstmålet for persontransport.

Arendal kommune vil ha behov for store, nye næringsområder tilknyttet kraftkrevende industri de neste årene. Næringsarealer for bedrifter tilknyttet «det grønne skiftet» som trenger nærhet til batterifabrikk, overordnet veinett, havn, kraft og kjølevann, kan være samfunnsprosjekt som nødvendiggjør utbygging i naturområder. Planleggingen skal være basert på oppdatert kunnskap og prinsippene for en bærekraftig utvikling for å unngå nedbygging av verdifulle områder, men utfordrer prinsippene bak ABC-strategien.

## **6.5 Nasjonale føringer for arealplanen**

### **6.5.1 Nasjonale forventninger til kommunal planlegging (2019)**

Hvert fjerde år utarbeider regjeringen dokumentet Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. De nasjonale forventningene for 2019-2023 vektlegger følgende fire tema:

- Planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling
- Vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet
- Bærekraftig areal- og transportutvikling
- Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve

I arealstrategiene er mange av forventningene inkludert, se vedlegg 6.

### **6.5.2 Det grønne skiftet**

Det grønne skiftet handler om hvordan Norge skal bli et lavutslippsland innen 2050. Vekst og utvikling må skje innenfor naturens tålegrenser. Vi må ha produkter og tjenester som gir betydelig mindre negative konsekvenser for klima og miljø enn i dag. Det grønne skiftet er

globalt, og krever innsats på alle nivå. Parisavtalens målsettinger ligger til grunn, hvor målet er at globale utslipp raskest mulig skal minke og oppvarmingen begrenses til «godt under to grader» (2016). Landene som omfattes av avtalen skal arbeide for å begrense temperaturstigningen til 1,5 grader sammenlignet med førindustriell tid. I Arendal kommune er det vedtatt ambisiøse målsettinger i kommunedelplan for klima og miljø fra 2019.

Innovasjon og teknologiutvikling er viktige deler av det grønne skiftet, og noe av dette ser vi konsekvensene av gjennom etableringer av batterifabrikker, inkludert her i Arendal, som lokaliseres på grunn av tilgang til bærekraftig og rimelig kraft. Utvikling av nye drivstoff, som ammoniakk til maritim sektor og skipsfart er også del av det grønne skiftet, og kan gi store muligheter for Agder.

### 6.5.3 Naturkrisen

Verdens naturtilstand har kommet sterkere på dagsorden, ikke minst på grunn av FN-rapportene som beskriver status (den første rapporten kom i 2019, den andre i 2022). Rapportene beskriver hvordan menneskene er avhengig av jordens ressurser, og hvordan vi forbruker dem. Menneskene har gjort betydelige endringer på  $\frac{3}{4}$  av jordens landoverflate, og utnyttelse av naturressurser har økt svært mye de siste femti årene, både landbruk og skoghost, men også utvinning av mineraler. Bit-for-bit-nedbygging av natur er en global trend vi også kan se i vår region Det må store samfunnsendringer til for å nå målet om å stanse tap av naturmangfold<sup>4</sup>. FNs generalsekretær António Guterres sier rapporten er "kode rød" for menneskeheten: «*Alarmklokkene er øredøvende, og bevisene er uomtvistelige. Klimautslippene fra forbrenning av fossilt brensel og avskoging kveler planeten vår og utgjør en umiddelbar trussel for millioner av mennesker*».

I det grønne skiftet må det derfor gjøres nøye avveininger mellom klimatiltak og tap av natur. I noen tilfeller kan det være konflikt mellom interessene.

### 6.5.4 Andre nasjonale føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (2019)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078, 1994)
- Lov om klimamål (klimaloven), ikrafttredelse fra 1.1.2018.
- Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven), ikrafttredelse fra 1.1.2012.
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Meld. St. 21 (2011-2012): Norsk klimapolitikk, og Klimaforliket 2012
- Meld. St. 20 (2020-2021): Nasjonal Transportplan 2022-2033
- Meld. St. 18 (2016-2017): Berekraftige byar og sterke distrikt
- Meld. St. 15 (2017-2018) «Leve hele livet- en kvalitetsreform for eldre»
- Meld. St. 13 (2018–2019) Muligheter for alle — Fordeling og sosial bærekraft
- Meld. St. 20 (2020-2021): Nasjonal transportplan 2022-2033)
- NOU 2020:16: Levekår i byer – gode lokalsamfunn for alle
- Nasjonale mål for vann og helse (vedtatt 22. mai 2014)
- I NTP 2022-2033 (Meld. St. 20, 2020-2021) Se særlig tekst om mindre byområder.
- Flere år - flere muligheter, Regjeringens strategi for et aldersvennlig samfunn
- Bolig for velferd, Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)
- Naturstrategi for våtmark (2021)

---

<sup>4</sup> Kilde: Sabima.no, 2021. [Naturpanelet: En million arter er truet - Sabima](#)

## 6.6 Regionale føringer

Regionale planer skal legges til grunn for kommunal planlegging og virksomhet. Planer og strategier som er førende er:

- **Regionplan Agder 2030** som har som hovedmål å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår. Samarbeid om å nå bærekraftsmålene er viktig i regionplanen. Den skal være et overordnet strategisk styringsdokument for hele Agder.
- Regional areal- og transportplan for arendalsregionen (ATP-planen). Se nedenfor.
- Klimaveikart Agder
- Regional transportplan Agder 2015-2027
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder 2022- 2027
- ROS Agder (2017)
- Energiplan for Agder
- Handlingsprogram for fylkesvei 2022-2024
- Regional areal- og transportplan for Arendalsregionen
- Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder (2015, skal revideres 2022/2023)
- Regional plan for idrett, friluftsliv, fysisk aktivitet – lokale og regionale kulturarenaer Aust-Agder 2018-2021
- Folkehelsestrategi for Agder 2018-2025
- Veikart for bedre levekår i Agder
- Strategi «Agders uthavner i verdensklasse»
- Regional plan for innovasjon og bærekraftig verdiskaping Agder 2015-2030 (VINN Agder)
- Strategi for forskning, utvikling og innovasjon i Agder, 2015-2030 (FoU Agder 2030)
- Besøksstrategi for Agder 2015-2030 (Besøk Agder 2030)

## 6.7 Areal- og transportplan for Arendalsregionen

ATP-planen er en regional plan som Arendal kommune har sluttet seg til og som legger felles og langsiktige rammer for bolig-, areal- og transportutviklingen i Arendalsregionen i et 2040-perspektiv, dvs. i Arendal, Tvedestrand, Grimstad og Froland kommuner. Planen ble vedtatt i juni 2019, i tråd med plan- og bygningslovens § 8-4, 1. ledd, det vil si at den ligger til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen.

<https://www.atp-arendalsregionen.no>

### Mål for areal- og transportplan for Arendalsregionen

Planen skal legge til rette for bærekraftig vekst ved å stimulere til en samfunnsutvikling som er klimavennlig, fremmer folkehelse, bedrer trafikksikkerhet og legger til rette for god utvikling av regionens byer og tettsteder.

#### Overordnede mål:

- **0 % vekst i personbiltrafikk fra 2025**
- **50 % reduksjon i utslipp av klimagasser fra personbiler fra 2030**

ATP-planen skal hjelpe Arendalsregionen til å ta de veivalg som er nødvendig for å klare overgangen til lavutslippssamfunnet i 2050. Planen peker på politikkområder der regional samordning kan gi merverdi og utforme mål som er tydelige, målbare, ambisiøse og realistiske å nå, og samtidig være retningsgivende for samordnet innsats, prioriteringer og bruk av virkemidler i kommunenes plan- og utviklingsarbeid.

#### Delmål:

- **Attraktive byer og tettsteder**

Videreutvikle og styrke attraktive byer og tettsteder i arendsregionen.

- **Fortetting**  
Gjennomføre boligfortetting i arendsregionens byer og tettsteder med høye kvalitetskrav.
- **Grønne og blå naturområder**  
Sikre regionens viktigste grønne og blå naturområder, friluftslivsområder, landbruks- og kulturlandskapsområder for langsiktig bruk og vern.
- **Næring**  
Gjøre regionen attraktiv og bærekraftig gjennom gode og forutsigbare rammebetingelser slik at eksisterende og nye næringer kan bidra aktivt til det grønne skifte.
- **Transport**  
Utvikle fremtidsrettede og innovative transportløsninger som gir økt mobilitet, trafiksikkerhet og som er effektiv, forutsigbar og miljøvennlig.

En viktig strategi i planen er å hindre byspredning. Det er gjort grundige vurderinger rundt fortetting og videreutvikling av lokalsentrene. I Arendal kommune er Saltrød, Krøgenes, His og Nedenes definert som prioriterte lokalsentra hvor veksten hovedsakelig skal komme, i tillegg til sentrumsområdet i Arendal. [Arendal kommune legger til grunn og viderefører ATP-planen i arealplanleggingen.](#)

## 6.8 Kommunale planer

For oversikt over kommunale planer og strategier, henvises det til kommunens hjemmeside: [www.arendal.kommune.no](http://www.arendal.kommune.no)

Spesielt relevante for kommuneplanens arealdel er

- Kommuneplanens samfunnsdel (2020)
- Planstrategi for Arendal kommune (vedtatt 2020)
- Kommuneplanmelding (2021)
- Boligstrategi for Arendal (politisk behandling mai 2022)
- Risiko- og sårbarhetsanalyse for Arendal (2017)
- Næringsarealstrategi (sist administrativt oppdatert mai 2022)
- Kommunedelplan for naturmangfold (Planarbeid pågår. Planprogram vedtatt mars 2022)
- Kommunedelplan for klima og energi (2019)
- Kommunedelplan for grønnstruktur
- Kommunedelplan for småbåthavner
- Kommunedelplan for sykkel
- Kommunedelplan for bevaring
- Byplan 2023

Etablering av batterifabrikk er foreløpig ikke hensyntatt i de overordnede styringsdokumentene til Arendal kommune. Det er derfor behov for å drøfte samfunnsutviklingen og innarbeide nødvendige plangrep og tiltak. Dette vil tidsmessig først skje i kommuneplanens arealdel (denne revisjonen), deretter i revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel i 2023/2024, og deretter i planstrategien (etter lokalvalget i 2023).

I Arendal kommune er det utarbeidet flere utredninger som omtaler de samfunnsmessige endringene som følge av batterifabrikken:

1. Kommuneplanmelding (Arendal bystyre, september 2021)
2. Kommunedelplan for naturmangfold (planprogram vedtatt i mars 2022)
3. Boligstrategi for Arendal kommune (Pol.beh mai/juni 2022)
4. Ringvirkningsanalyse av Morrow (Menon Economics, mai 2022, vedlagt her)
5. Næringsarealstrategi for Arendal kommune (revidert mai 2022, vedlagt her)
6. Strategi for kraftkrevende industri på Agder (høringsutgave, skal behandles høst 2022)

## 7 Arealbruk: Status, utfordringer og behov

Valg av Arendal som lokasjon for den nye batterifabrikken Morrow i desember 2020 skaper store ringvirkninger for samfunnsplanleggingen i kommunen og regionen, og vil gi store konsekvenser for arealpolitikk, bosetting og næringsliv. Menons ringvirkningsanalyse forventer en befolkningsøkning på ca. 6000 til Arendalsregionensom følge av batterifabrikkens ringvirkninger, hvorav Arendal kommune vil få ca. 70 %, dvs. 4200. Kommunens ordinære befolkningsvekst kommer i tillegg.

*I dette kapitlet sees det på en rekke tema som har betydning for kommuneplanens kunnskapsgrunnlag og prioriteringer. Det har vært nødvendig med en revisjon og oppdatering av samfunnsutvikling og arealbehov, spesielt som følge av Morrows etablering, men også for å inkludere naturperspektivet i større grad. De nye arealinnspillene og -endringene presenteres i kapittel 8 og 9. **Samlet vurdering av kommuneplanen (inkludert konsekvenser av anbefalte innspill) er lagt i kapittel 11.***

### 7.1 Mål om bærekraftig utvikling i Arendal kommune

Arendal kommune har målsettinger om at samfunns- og arealutviklingen skal være bærekraftig.

Kommuneplanens samfunnsdel (2020) tar 100% utgangspunkt i bærekraftsmålene. Arendal kommune har lagt vekt på å prioritere 11 av 17 målsettinger, se kapittel 6.1.

Visjonen for kommuneplanens arealdel er «**nærhet til alt**».

### 7.2 Arealregnskap

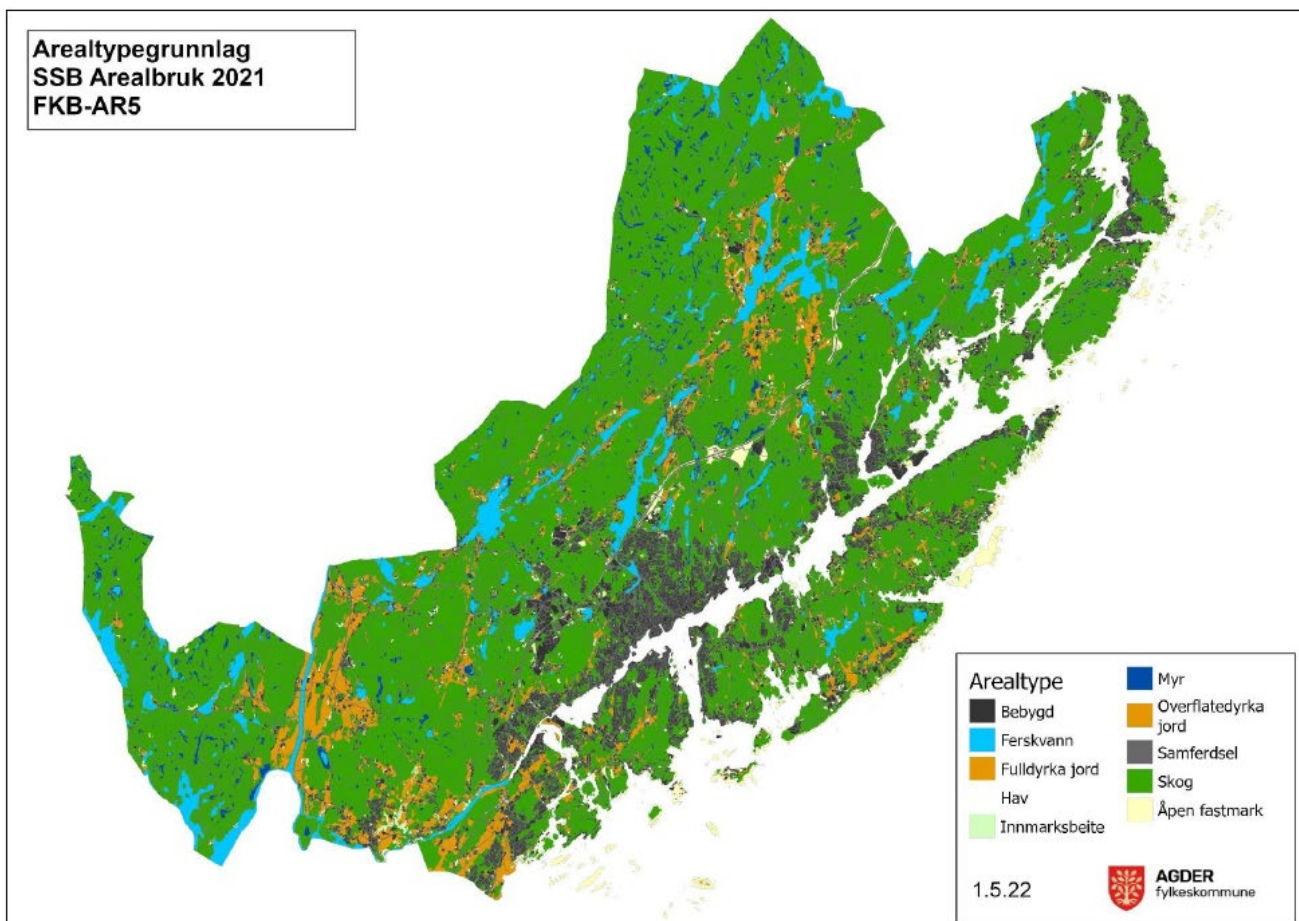
Arealregnskap er et forholdsvis nytt begrep, og det er ikke laget en omforent og entydig nasjonal metode for hvordan dette skal beregnes. Arendal kommune har likevel ønsket å utarbeide en oversikt over hvordan arealene disponeres, og har fått god hjelp fra Agder fylkeskommune til å lage et førstegenerasjons arealregnskap og arealbudsjett, med utgangspunkt i følgende begrepsforståelse:

- **Arealregnskap** – Regnskapet baseres på faktisk arealbruk, det vil si hvor mange dekar av kommunen som er myr, ferskvann, landbruksjord, skog, boligbebyggelse osv. Kartgrunnlaget baseres på Statistisk sentralbyrås datasett og FKB-AR5.
- **Arealbudsjett** – Arendals arealbudsjet er kommuneplanens arealdel. Her vises planlagt disponering av areal, og det skilles mellom eksisterende og framtidige byggeområder. Budsjettet omhandler først og fremst framtidige arealformål, men det kan også være noen reserver i eksisterende byggeområder som kan tas med i budsjettet.
- **Arealnøytralitet** – Arealnøytralitet oppnås ved at budsjettet ikke legger opp til å omdisponere naturareal. Da må utbygging/omdefinering av areal baseres på transformasjon og fortetting, eller “arealbytter” der noe eldre ubebygde felt går ut av budsjettet (kommuneplanen) når noe nytt kommer inn.

Arendal kommune har til kommuneplanrevisjonen 2022-2033 ikke vedtatt en strategi for arealnøytralitet, men det er gjennom arealstrategiene vedtatt at en skal fortette og transformere før nye utbyggingsområder tas i bruk. I ATP-planen er det også en strategi om at det ved revisjon av kommuneplanens arealdel skal vurderes å ta ut utbyggingsareal i strid med arealpolitikken, noe som ble fulgt opp ved sist revisjon og i denne.

#### 7.2.1 Arealregnskap for Arendal kommune

Kartutsnittet viser grunnlaget for arealregnskapet, som er et kart bestående av de nasjonale kartdatabasene FKB-AR5 og SSB Arealbruk. Det dominerende visuelle inntrykket er at det er mye skog i Arendal; nesten 70% av kommunen er skogdekt. Arealregnskapet tar for seg landareal og ferskvann, mens hav holdes utenfor.

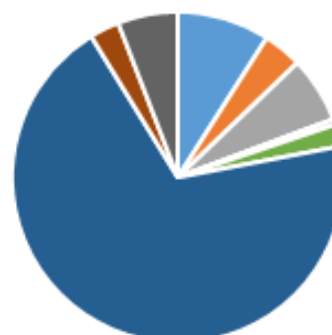


Kommunen har et landareal (inkludert ferskvann) på 270 km<sup>2</sup>. Utbygd areal er på 9 %. På «topp 3» innen denne kategorien bruker vi mest areal til boliger (55%), så næring (11,3%) og fritidsbebyggelse (9,2%). Arendal bruker et forholdsvis stort areal til boligbebyggelse per innbygger sett i forhold til andre sammenlignbare kommuner i fylket.

Landbruksområder (fulldyrka, overflatedyrka og beite) utgjør 7 %. Arendal ligger her høyt sammenlignet med andre nærliggende kommuner. Arendal har 6,5 % fulldyrka jord og Grimstad kommune har 5,9 %. Andre nærliggende kommuner ligger mellom 1 og 3 %.

Arealtypen	dekar	Andel
Bebyggd	24 197	9,1 %
Ferskvann	15 809	6,0 %
Fulldyrka jord	17 303	6,5 %
Innmarksbeite	1 313	0,5 %
Myr	5 731	2,2 %
Overflatedyrka jord	150	0,1 %
Samferdsel	10 215	3,9 %
Skog	182 712	69,0 %
Åpen fastmark	7 475	2,8 %
<b>Totalt</b>	<b>264 903</b>	<b>100,0 %</b>

**Arealtypen Arendal**



- Bebyggd
- Overflatedyrka jord
- Skog
- Samferdsel
- Innmarksbeite
- Åpen fastmark
- Fulldyrka jord
- Myr
- Ferskvann

## 7.2.2 Er skog bare skog?

For mange vil en kunne se på tallene og tenke at vi har «mye å ta av» når det gjelder skogsområder. Det er viktig å ha med seg at det er stor variasjon i skogen, og at et område kan være vesentlig mer viktig å ivareta enn et annet. Et tiltak kan også være lite arealkrevende, men ha veldig stor innvirkning på naturen. Et slikt eksempel er bygging av ny E18 mellom Arendal og Tvedestrand, med tilførselsvei fra Krøgenes til Longum, som har delt et større sammenhengende naturområde i fire, med tilhørende problemer for artene som lever i disse områdene.

I arealregnskapet kan skogen sorteres både på skogtype (barskog, blandingskog og løvskog) og bonitet. Bonitet er et mål på markas produksjonsevne, jo høyere bonitet jo høyere produksjon. I Arendal er 73 % av skogen klassifisert som barskog, mens løvskog utgjør bare 10 %. Løvskog med særs høy bonitet er den minst forekommende skogtypen i Arendal.

I analysen er ikke registrerte forekomster av trua natur koblet opp mot arealregnskapet. Et slikt naturregnskap ville vært nyttig for å dokumentere hvor de største verdiene ligger. Inntil dette foreligger må en basere seg på «tommelfinger-regler». Generelt er det knyttet et stort biologisk mangfold til områder med høy bonitet. Disse områdene er i liten grad vernet da områdene også er viktig for skogsdrift.

I motsatt ende av skalaen befinner områder merket med «impediment». Dette er områder som grunnet terreng og/eller grunnforhold blir betegnet som uproduktive areal. Når disse områdene får stå i fred, enten grunnet økonomiske forhold eller utilgjengelighet for hogstmaskiner, kan det utvikle seg en rik og variert natur, ofte med høyt innslag av stående eller liggende død ved, som er viktig for det biologiske mangfoldet.

Treslag	Bonitet	Dekar	Andel av skog
Barskog		<b>137 488</b>	<b>73,6 %</b>
	Særs høy	29	0,0 %
	Høy	57 358	30,7 %
	Middels	48 093	25,7 %
	Lav	25 274	13,5 %
	Impediment	6 733	3,6 %
Blandingskog		<b>29 347</b>	<b>15,7 %</b>
	Høy	6 970	3,7 %
	Middels	14 376	7,7 %
	Lav	5 184	2,8 %
	Impediment	2 817	1,5 %
Lauvskog		<b>19 976</b>	<b>10,7 %</b>
	Særs høy	3	0,0 %
	Høy	9 745	5,2 %
	Middels	5 668	3,0 %
	Lav	9	0,0 %
	Impediment	4 551	2,4 %
<b>Skog totalt</b>		<b>186 811</b>	<b>100 %</b>

### 7.2.3 Jordbruksareal – en knapp ressurs

Arendal har ca. 19 km<sup>2</sup> jordbruksareal. Dette utgjør litt over 7 % av landarealet. I 2020 var det 114 jordbruksbedrifter i Arendal. Hovedmengden av produksjon er av gras. Arendal kommune har gjennom nylig vedtatte arealstrategier bestemt at vi skal ha en null-visjon for omdisponering av jordbruksjord, og stille oss positive til nydyrking og gjenoppdyrking av brakkliggende areal. I en beredskapssituasjon og i en tid med stort fokus på egenprodusert mat vil også små innklemte areal mellom bebyggelse være viktige potensial for dyrking, som for eksempel parsellhager, andelsjordbruk osv. Erfaringsmessig vet vi at disse arealene er utsatt for sterkt nedbyggingspress. Boligbygging, næringsutbygging og infrastruktur er de største truslene mot jordbruksareal i Arendal kommune.

### 7.2.4 Myr og vann

Kun 5,8 km<sup>2</sup>, eller 2,1 % av landarealet i Arendal er klassifisert som myr. Ca. halvparten av myrarealet er åpen myr. Myrer er viktige våtmarker som kan ha flere funksjoner: levested for planter og dyr, rensing av vann og naturlig flomvern og ikke minst som karbonlagre (se kapittel 7.6).

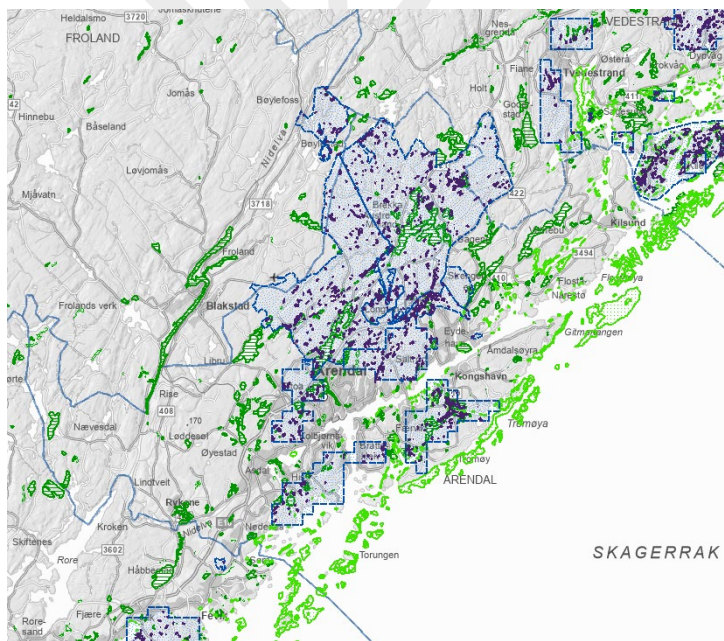
Vann (vannflaten) har tradisjonelt vært unntatt for utbyggingspress. Det er den tilgrensende strandsonen som har hatt et stort press. Vann er en svært viktig ressurs både som leveområder for arter og som naturlig flomvern. Ved revisjon av kommuneplanen 2022 har enkelte innspill omfattet utfylling av hele vann. En slik arealbruk må unngås.

Ved utbygging av større områder endres avrenningsmønstre ved at harde flater har vesentlig mindre fordrøyning enn naturlig terreng. Ved utbygging av større områder slik vi ser ved pågående rullering vil en konsekvens kunne være at enkelte myrområder endrer vannbeholdning i en så stor grad at de vil kunne omklassifiseres til vann.

Arealbudsjettet – kommunens planlagte arealendring som følge av ny kommuneplan - presenteres i kapittel 11.

## 7.3 Vurdering av natur i Arendal kommune

Naturen i Arendal er kartlagt i flere kartleggingsprosjekter. Tidligere kartlegginger av landområder har foregått ved metoden DN-håndbok 13. Her er det ikke mulig i kart å vise hvilke områder som er kartlagt, men registrerte lokaliteter er kartfestet. De siste årene er kartleggingene skjedd gjennom den nyere metodikken Miljødirektoratets Instruks (MI). Her vises kartleggingsområdene med egne optegninger, slik at en ser hva som er kartlagt.



Havområdene er kartlagt etter DN-håndbok 19. I kartet under vises registreringer av viktige og sjeldne naturtyper. Store områder er kartlagt i 2022 og lagt inn i Naturbase i 2023 (store blåskraverte felt i kartet).

*Områder som er kartlagt etter MI markert med blått, grønne områder er etter DN-håndbok 13 og 19.*

Innenfor sonene som er kartlagt har vi et godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag. I de resterende delene av kommunen er kunnskapen manglende (det gjelder også areal i sjø).

### 7.3.1 Trua natur

Trua natur registreres både i Naturbase som sjeldne naturtyper og i Artsdatabanken som rødlista arter. I Arendal er det registrert 252 utvalgte naturtyper (definert i egen forskrift), 498 lokaliteter etter DN-håndbok 13, 283 lokaliteter etter DN-håndbok 19 og 479 lokaliteter etter MI-instruks.

De trua naturtypene i Arendal er i stor grad knyttet til våtmarksområder og løvskoger. Av de 479 registrerte naturtype lokalitetene etter Miljødirektoratets instruks (MI), er 70 knyttet til våtmark og 335 knyttet til løvskog. Av dette er igjen hele 251 lokaliteter hul eik eller lågurteikeskog.

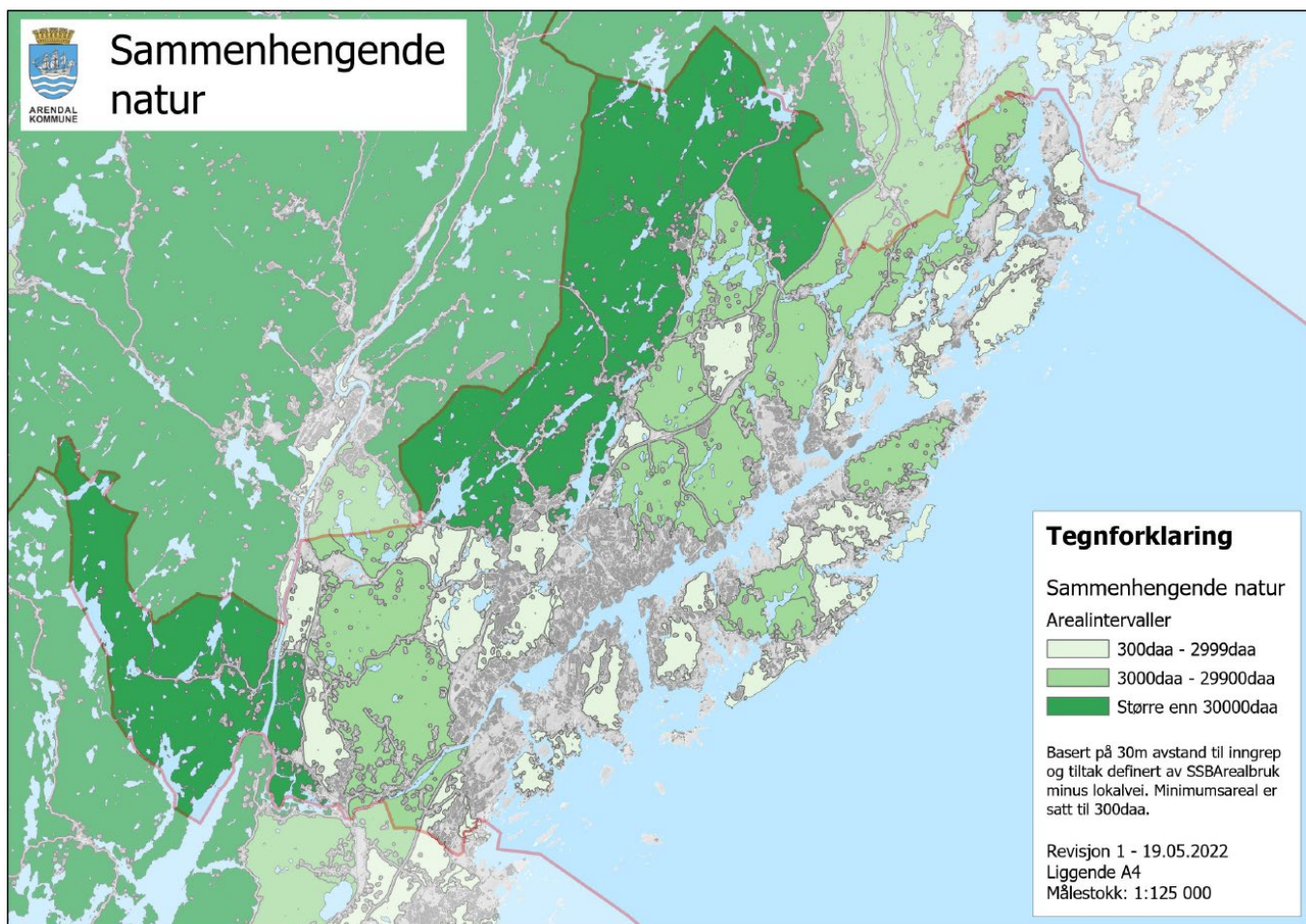
Det er viktig at Arendal tar ansvar for forvaltning av disse verdiene, da de samme verdiene ikke finnes i tilgrensende kultiverte skogsområder.

### 7.3.2 Større sammenhengende områder

Skogen i Arendal er i stor grad kultivert. I kultiverte skogsområder finnes det få lokaliteter med trua naturtyper og få rødlista arter. Verdiene knyttet til slike områder ligger da hovedsakelig i størrelsen på områdene, og at disse store sammenhengende skogsområdene huser mange arter som har et større arealbehov, for eksempel elg. De samme områdene verdsettes også høyt av turgåere. Friluftsliv er et viktig virkemiddel for å få bedre folkehelse, en tur i skogen er gratis og derfor tilgjengelig for alle.

Arendal har laget et kart som viser større sammenhengende naturområder. Her er det tatt utgangspunkt i bebyggelse og større veier (motorvei og fylkesveier), og det er lagt en 30 meter buffer rundt disse. Områdene er deretter gitt verdi etter hvor store de er. Jo større områder er, desto høyere verdi har de fått. Størrelsesintervallene er 300-3.000 daa, 3.000-30.000 daa og over 30.000 daa. Intervallene er basert på en økologisk tommelfingerregel om at en ti-dobling av arealet gir en dobling av antall arter som lever i området. Nedre grense er satt ut fra at minsteareal for godkjenning av vald og felling av rådyr er 300 daa i Arendal (fastlandet).

Koblinger mellom naturområdene er også særs viktige for naturmangfoldet. Dersom disse spredningskorridorene stenges av, vil det få store negative konsekvenser. For enkelte arter kan effekten være at det ikke lenger er mulig å opprettholde bestander i de gjenværende områdene.

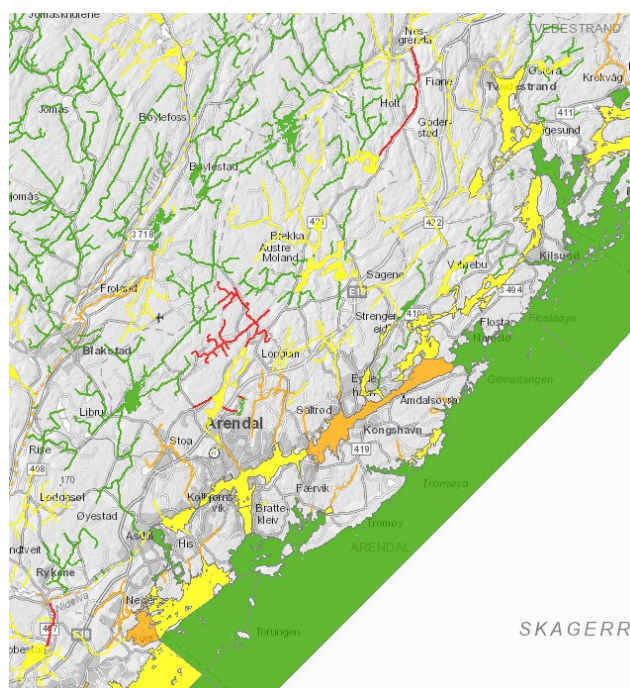


Kartet illustrerer hvordan utbygging av både felt og fylkesveier fragmenterer naturområdene i særlig de kystnære områdene. Arendal har to områder i høyeste kategori, men dette kun fordi de henger sammen med naturområder i tilgrensende kommuner. I kartet over er IKKE de nye innspillene ved denne revisjonen lagt inn. Det store batterifabrikkområdet og nye næringsområder til batteriverdikjeden er i mellomgrønn kategori, og vil splitte opp store områder (E18-linja sees i kartet).

## 7.4 Vannforvaltning

Fylkeskommunen har utarbeidet en Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder 2022-2027. Planen skal beskytte vannmiljøet mot forringelse, og forbedre og gjenopprette miljøtilstanden der forholdene ikke er gode nok. Kartet til høyre er hentet fra Vann-nett, og viser miljøtilstand for elver, innsjøer og sjø. Tilstanden er vist med fargeskala hvor rød er «svært dårlig» og grønn er «god». I Arendal kommune er det flere elver som har dårlig miljøtilstand, men det gjelder også store sjøområder.

Vannforvaltningsplanen ser spesielt på vannmiljøet i kystområdene, som flere steder allerede er sterkt belastet, med mange ulike påvirkninger som samlet gir dårlige tilstander. Dette dreier seg bl.a. om



stadig økende næringstilførsel, forurensning, plastforsøpling, spredning av fremmede arter og nedbygging som gir endring i økosystemene og nedgang i flere av fiskebestandene. Regionen er også i stadig vekst, og klimaendringer vil forsterke den negative utviklingen av kysten fra forventet økt press fra både næring og befolkningsvekst.

I henhold til vannforskriftens § 12 skal det som hovedregel **ikke** gis tillatelse til ny aktivitet eller nye inngrep som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes. Dette kan være relevant for Arendal kommune på grunn av store arealbehov i tilknytning til batterifabrikk og kjølevannssystemer, som særlig kan medføre økt belastning på Mørfjærvassdraget. Det må stilles strenge miljøkrav i alle faser av prosjektene.

## 7.5 Klima

**Kommunedelplan for klima og energi 2019-2023** har som målsetting å redusere klimautslippene i Arendal kommune. Det står: *Vår tids største utfordring er menneskeskapte klimaendringer. For å løse klimaproblemet kreves det innsats både fra hver enkelt av oss, næringslivet og det offentlige. Bærekraftig vekst i byene er en forutsetning for å nå Norges klimamål. Samtidig byr grønn omstilling av Arendal på muligheter: Grønn vekst og oppgradering for framtida vil gjøre Arendal til en enda mer attraktiv kommune å bo i for alle.*

*Grønn byutvikling er nøkkelen til en bærekraftig by. Arendal må samarbeide tett og godt med nabokommunene om areal- og transportplaner. Snu transporthierarkiet i alle utbyggingssaker og som premiss for plansaker, slik at framkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport forbeholdes folk, ikke biler.*

Vinklingen i klimaarbeidet for Arendal kommune handler om at den grønne omstillingen skal gjøre kommunen mer attraktiv for bosted og næring. Visjonen er:

**Arendal skal være en nasjonalt ledende og internasjonalt anerkjent klima- og miljøkommune, og en læringspartner for andre kommuner.**

Arendal kommune skal være en foregangskommune innen klima, miljø og bærekraftig utvikling. Miljøhensyn skal være et overordnet prinsipp i all virksomhet og planlegging.

I planarbeid er viktige stikkord (allerede innarbeidet i kommuneplaner fra 2011->):

- Føre en arealplanlegging som bidrar til redusert transportbehov (hindre byspredning, veksten skal komme i lokalsentrene).
- Skape et effektivt kommunikasjonsnett og gode kollektivløsninger
- Prioritere gode løsninger for gang- og sykkeltrafikk

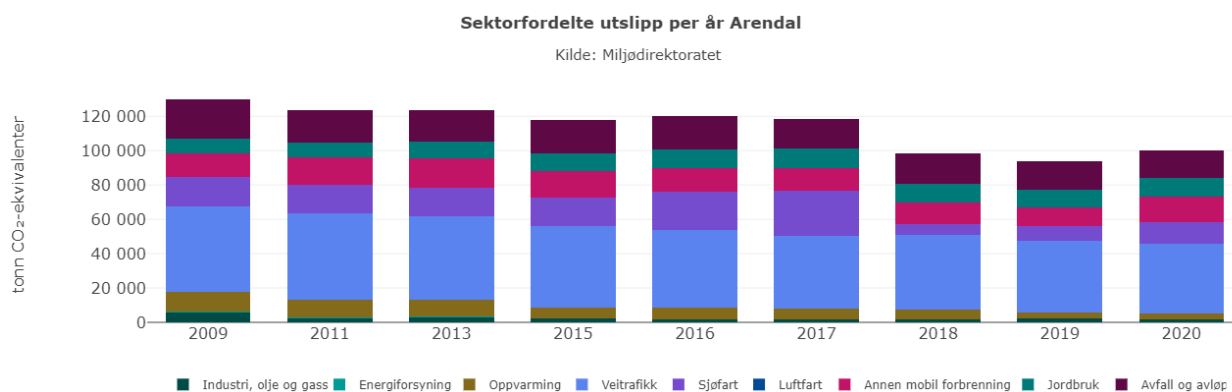
I 2040 skal hver innbygger i Arendal maksimalt stå for 1 tonn CO<sub>2</sub>-utslipp årlig.

I arealstrategiene (2022, vedlegg 4) er det tatt inn høye ambisjoner om kommunens arealpolitikk slik at den skal bygge opp under klimamålsettingene.

### 7.5.1 Klimagassutslipp Arendal kommune

Klimastatistikk viser utslipp av klimagasser pr. år i Arendal, men i statistikken er det IKKE inkludert utslipp som følge av endret arealbruk.

Figuren viser utviklingen i utslipp av klimagasser i tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter 2009 – 2020:



Utslippene i Arendal fra 2019 – 2020 økte med 6,5 tonn CO<sub>2</sub>. **Veitrafikk** (personbil og tunge kjøretøy) og **Annen mobil forbrøning** (Anleggsmaskiner) utgjør 56% av utslippene og er de klart største direkte utslippskildene i Arendalssamfunnet.

### 7.5.2 Vurdering av karbonrike områder

Nedbygging av skogs-, jordbruks- og myrområder kan ha en betydelig påvirkning på klimagassregnskapet, og kan i liten grad tilbakeføres til produktive arealer. I forbindelse med planlegging av reguleringsplan E18 Tvedestrand-Bamble gjorde Nye Veier AS vurderinger av klimagassutslipp av arealendring, som vi mener er relevant for nye nærings- og boligområder Arendal kommune<sup>5</sup>. Der fremgår det at arealbruksendringer kan gi store utslag og endringer i karbonlagring og karbonomsetning da jord og biomasse inneholder til sammen 3-4 ganger så mye karbon som atmosfæren og spiller en viktig rolle i karbonets kretsløp.

Det er stor variasjon mellom ulike naturtyper både når det gjelder størrelse på karbonlageret, mekanismen for opptak og utslipp, og hvor sårbart det er mot menneskelig inngrep i form av for eksempel utbygging. Ikke-forvaltede og tilsynelatende uproduktive økosystemer, som alpine naturtyper og våtmarker, har en betydelig evne til å binde og lagre karbon. Arealene av myr og våtmark i Norge har siden 1930-årene blitt redusert til en tredjedel som følge av dyrking, skogplanting, samt bygging av veier og annen infrastruktur (Statens vegvesen, 2015).

Dagens kunnskap viser at myr og våtmark er svært viktige naturtyper, både som økosystemtjenester og for klimagassvurderinger. Et mål for arealplanleggingen i Norge er å finne løsninger som i minst mulig grad bygger ned og forringer myrområder. Ideelt sett skal man unngå negativ påvirkning på et naturområde, og hvis dette ikke er mulig foreta avbøtende og restaurerende tiltak (Statens vegvesen, 2015). Noen ganger kan det imidlertid være umulig å unngå at verdifulle områder utsettes for negative konsekvenser.

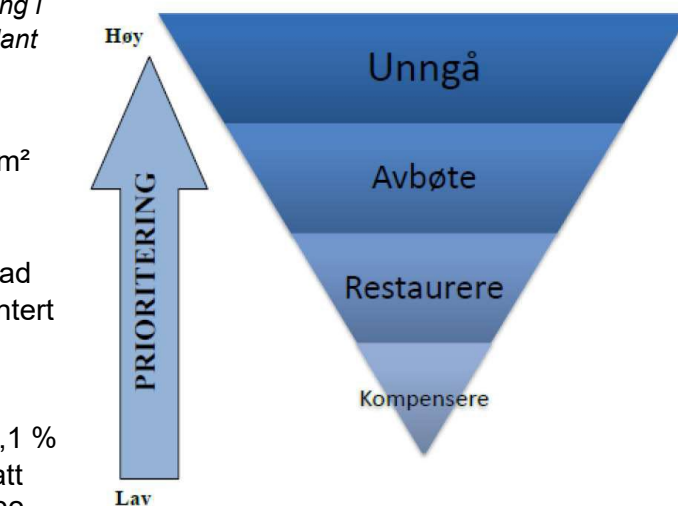
<sup>5</sup> «Fagrapport klimagassbudsjett» E18 Tvedestrand – Bamble. Detaljreguleringsplan. Nye Veier, 2021.

Anbefalt håndtering gjennom arealforvaltning og planlegging i utbyggings-prosjekter for å unngå negativ påvirkning av blant annet myr (Statens vegvesen, 2015).

I Nye Veiers klimagassbudsjett brukes standard utslippsfaktor for myr tilsvarende 201,9 kg CO<sub>2</sub>- ekv/m<sup>2</sup> myr, ut fra metodikk utviklet av NIRAS (valgt gjennomsnittlig dybde for myr på 1,2 m). Nye Veier anbefaler viktige tiltak for å bevare myr, som i stor grad relaterer seg til den omvendte pyramiden som presentert ovenfor, hvor hovedstrategien er å unngå inngrep i myrområder.

I Arendal kommune er det registrert 5731 daa myr, 2,1 % av landarealet. I gjeldende kommuneplan er det avsatt areal for framtidig bolig/næring/fritidsbebyggelse på 62 daa som i dag er registrert som myr.

I 1986 ble Bjormyr naturreservat i opprettet (blått polygon). Hensikten var «å ta vare på ei flat nedbørsmyr med bjønnskjeggdominans. Ein spesiell myrtype som på Sørlandet berre er registrert sikkert i høgdenivået 100 – 300 m.o.h<sup>6</sup>.» Ortofoto viser at naturreservatet er del av et sammenhengende myr-, tjern – og skogsområde, som nå har fått sterk nærføring av ny E18. Det har kommet et næringsinnspill for hele dette myrområdet, men det er tatt ut av planen etter innsigelse fra Statsforvalteren, se kap. 8.



## 7.6 Sosial bærekraft

Bærekraftsmålene kan deles inn i miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Siden bærekraft-begrepet ble innført i 1987 (Brundtlandrapporten), har det vært fokusert mye på miljømessig og økonomisk bærekraft. De siste årene har også de sosiale dimensjonene ved bærekraft fått økt oppmerksomhet, spesielt koblet mot folkehelsepolitikken og perspektivet «helse i alt vi gjør». Sosial bærekraft handler om å sikre grunnleggende menneskelige behov, sosialt likeverdig og rettferdig tilgang til og fordeling av samfunnets goder og byrder, samt trygge og inkluderende lokalsamfunn preget av samhørighet<sup>7</sup>. Stedsutvikling og arealplanlegging har blitt viktige virkemidler for å integrere folkehelse på tvers av sektorer.

I kommuneplanarbeidet er **sosial bærekraft** en premiss for arealutviklingen fordi det kan gi:

- bedre opplevd helse og levekår i befolkningen, det vil si flere leveår med god helse og trivsel
- reduerte sosiale forskjeller mellom lokalsamfunn og områder
- økt attraktivitet til lokalsamfunn og kommunen som helhet
- tilrettelegging for effektive og målrettede kommunale tjenester.

<sup>6</sup> [Forskrift om vern av Bjormyr naturreservat \(1986\)](#)

<sup>7</sup> Dempsey et al. 2009; Opp 2017; Hofstad og Bergsli, NIBR-rapport 2017:15 *Folkehelse og sosial bærekraft*)

Agenda Kaupangs «innsatstrapp», hvor målsettingen er å ivareta flest mulig på lavest mulig nivå (såkalt «venstreforskyving»). Det gir god folkehelse og effektive tjenester.



Endringer i demografien tilsier at det vil være helt avgjørende at kommunene klarer å iverksette tiltak for å «vokse smartere». Vi må sikre at innbyggere gis mulighet til å være aktive og deltakende i egne liv, og fortsette å bo i eget hjem så lenge som mulig, til tross for funksjonsnedsettelse og hjelpebehov<sup>8</sup>. Konsulentfirmaet Agenda Kaupang skriver i sine analyser av Østre Agder-kommunene at en av de viktigste forutsetningene for en bærekraftig og god økonomisk styring av kommunale helse- og omsorgstjenester er at kommunene har en tjenestestruktur som legger til rette for at tjenester kan tildeles og utføres på Lavest Effektive Omsorgs Nivå (LEON). Avgjørende for dette er aktive lokalsamfunn og helsefremmende og forebyggende aktiviteter, og dette handler om bolig- og stedsutviklingen i Arendal kommune.

Den forventede befolkningsveksten som følge av Morrows etablering er en enestående mulighet til å vitalisere og forbedre lokalsamfunns- og boligutviklingen mange steder. Arendal kommunens folkehelseprofil<sup>9</sup> (sist oppdatert for 2021) viser at kommunen scorer dårligere enn landet på en rekke indikatorer, spesielt relatert til «oppvekst og levekår<sup>10</sup>» og «helsetilstand<sup>11</sup>». Utfordringer knyttet til sosial bærekraft er tydelig i kommuneplanens samfunnsdel og i kommunens folkehelsemelding (siste oppdatert i 2020), og de forsterkes av den forventede eldrebølgen. Vi vet også at Arendal har en høy andel barn i lavinntektsfamilier<sup>12</sup>. noe som tydeliggjør behovet for fokus på sosial bærekraft i kommuneplanen. Kunnskap gir grunnlag for å iverksette tiltak for å forebygge eller forhindre at uønskede forhold forsterkes eller utvikles. Det er viktig å ha med seg for samfunns- og stedsutviklingen framover. Lokalsamfunnet kan både være en ressurs og en utfordring, og påvirker barn og unges livssjanser og mulighetsrom. Nærmiljøets kvaliteter påvirker den psykiske og fysiske helsen.

<sup>8</sup> Hentet fra Agenda Kaupangs presentasjon om bærekraftige helse- og omsorgstjenester i Østre Agder 2021. Se [www.agendakaupang.no](http://www.agendakaupang.no)

<sup>9</sup> [Arendal kommunes folkehelseprofil for 2021](#)

<sup>10</sup> Innenfor «Oppvekst og levekår» ligger kommunen signifikant dårligere an enn landet som helhet innenfor 7 av 11 indikatorer.

<sup>11</sup> Innenfor «Helsetilstand» ligger kommunen signifikant dårligere an enn landet som helhet innenfor 7 av 10 indikatorer

<sup>12</sup> Levekårsanalyse Fase 1 – En oppdatert analyse av delområders levekår i 26 kommuner, av Kristin Aarland, NOVA-OsloMet. Utrykt vedlegg til NOU 2020:16 Levekår i byer – Gode lokalsamfunn for alle

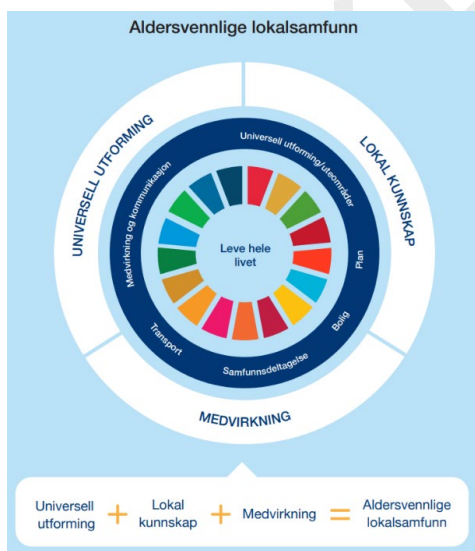
## Hva er de viktigste plangrepene for folkehelse? <sup>13</sup>

Demografisk vil det skje store endringer i Norge og Arendal de neste 30-40 årene. En høyere andel eldre vil medføre økte behov for ressurser til helse/omsorg. Gode **lokalsamfunn, boligtilbud og aktivitetstilbud kan ha stor betydning for at folk kan opprettholde god helse og bo lenge i eget hjem, med minimalt med bistand og ressurstilførsel. Medvirkning i demokratiske prosesser er også viktig.**

- **Vi må stimulere folk til å gå mer hver dag.** Funksjoner må plasseres tett inntil eller oppå hverandre. Vi må ha høyere utnyttelse og konsentrasjon av folk og aktiviteter.
- **Folk må bo hjemme lenge. Eldre vil etterspørre over 50 % av nybygde boliger framover. Det er viktig at boligene ligger på rett plass, med god tilgjengelighet både innendørs og utendørs. Fortetting og transformasjon av områder hvor folk allerede bor, er en god løsning.**
- **Det må bygges flere leiligheter i Arendal.** Det er allerede nok eneboliger, og ofte ligger de gunstig til i forhold til skole, barnehage og infrastruktur. Det må bygges flere leiligheter sentralt i lokalstedene/sentrum, spesielt for 55+, slik at barnefamilier kan overta og rehabilitere eneboligene. Flere leilighetsbygg kan også bidra til at prisene kan reduseres. I dag er det flere som vegrer seg for å bytte eneboligen i leilighet på grunn av prisnivået på sistnevnte.

## Aldersvennlige lokalsamfunn

Andel eldre i befolkningen øker i hele verden, og også i Arendal kommune. Det gir både muligheter og utfordringer. KS-veilederen [Håndbok i aldersvennlige samfunn](#) gir viktige råd for kommunene<sup>14</sup>. At vi lever lenger og at eldre utgjøre en stadig større del av befolkningen er en positiv utvikling som gjør at vi må tenke nytt. Å utvikle aldersvennlige lokalsamfunn handler om å legge til rette for at eldre skal kunne bo hjemme så lenge som de ønsker, delta i de aktivitetene de er interessert i, kunne være mobile og inkludert i beslutningsprosesser og utvikling, og at de opplever nærmiljøet sitt som tilgjengelig og trygt. Kommuneplanen er et viktig, overordnet verktøy for strategisk planlegging og utvikling av aldersvennlige lokalsamfunn.



Et aldersvennlig samfunn bygger på prinsippene for et bærekraftig samfunn, som er beskrevet i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023), Folkehelsemeldingen og FNs bærekraftsmål.

For eldre har boligens utforming betydning for å leve et selvstendig og godt liv. For å klare seg mest mulig selv og kunne motta tjenester i eget hjem, må boligen være fysisk tilgjengelig og det må være lett å komme til og fra egen bolig, og til andre viktige samfunnsfunksjoner som lokalbutikk, helsetjenester og kulturtilbud. Boligens plassering har stor betydning for mulighetene for sosialt fellesskap, tilgang til naturopplevelser, tjenester, butikker, kollektivsystem m.m. Aldersvennlige lokalsamfunn skapes ved å satse på helhetlig utvikling av lokalsentre.

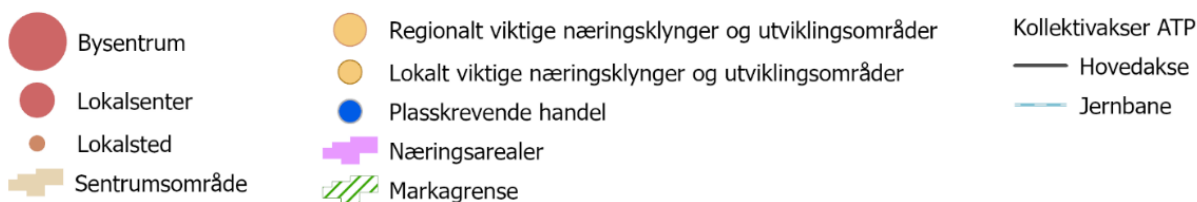
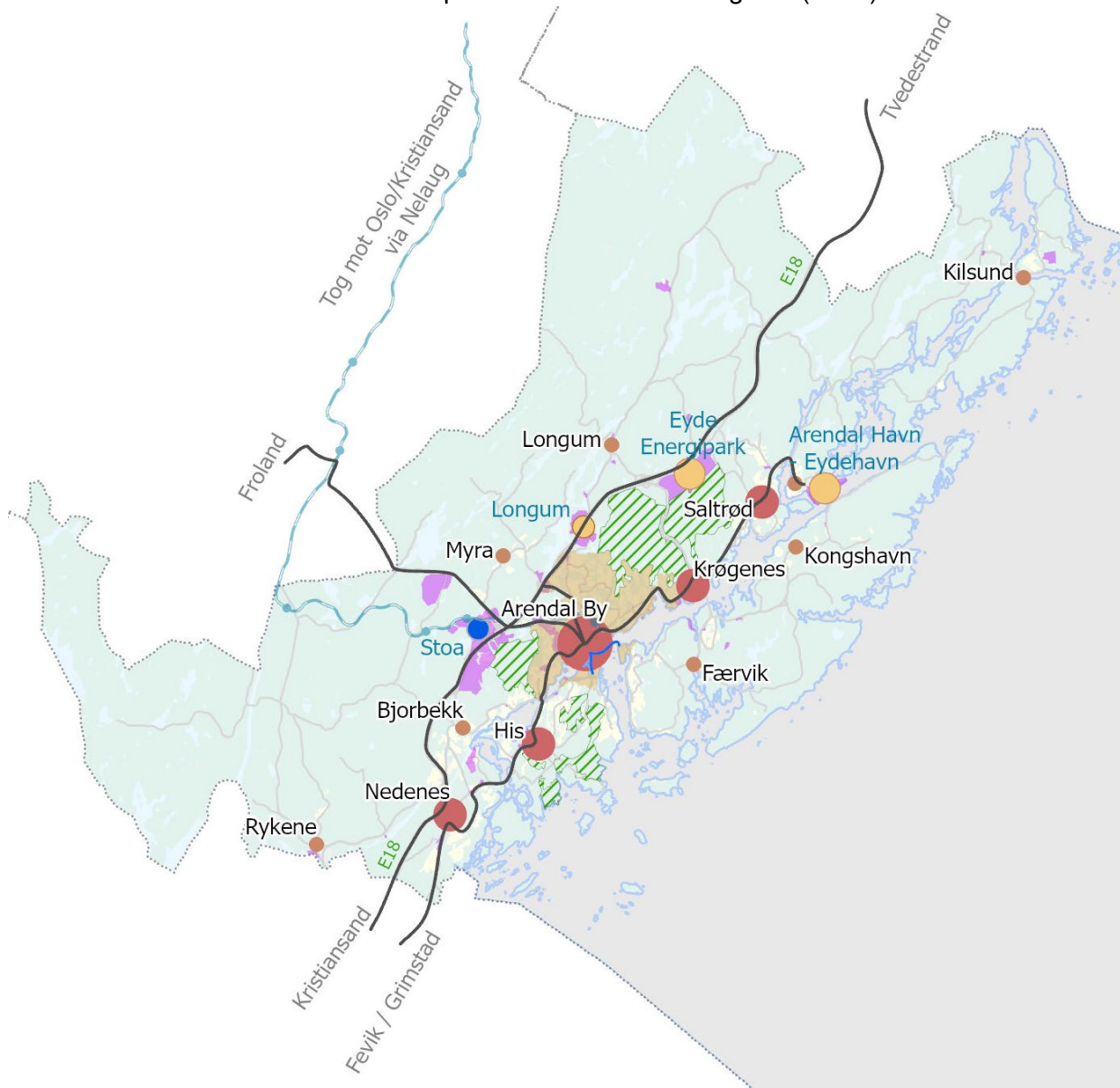
<sup>13</sup> Teksten er hentet fra artikkel i Plan 3-4/2015, av Mike Fuller-Gee.

<sup>14</sup> Dette er en satsning under reformen «Leve hele livet» som handler om å utvikle bærekraftige lokalsamfunn og tjenester for å gjøre samfunnet i stand til å møte utfordringene og se mulighetene knyttet til en aldrende befolkning. Arendal kommune er deltaker i nettverket for Agder og har tilgjengelige ressurser i organisasjonen.

## 7.7 Stedsutvikling og boliger

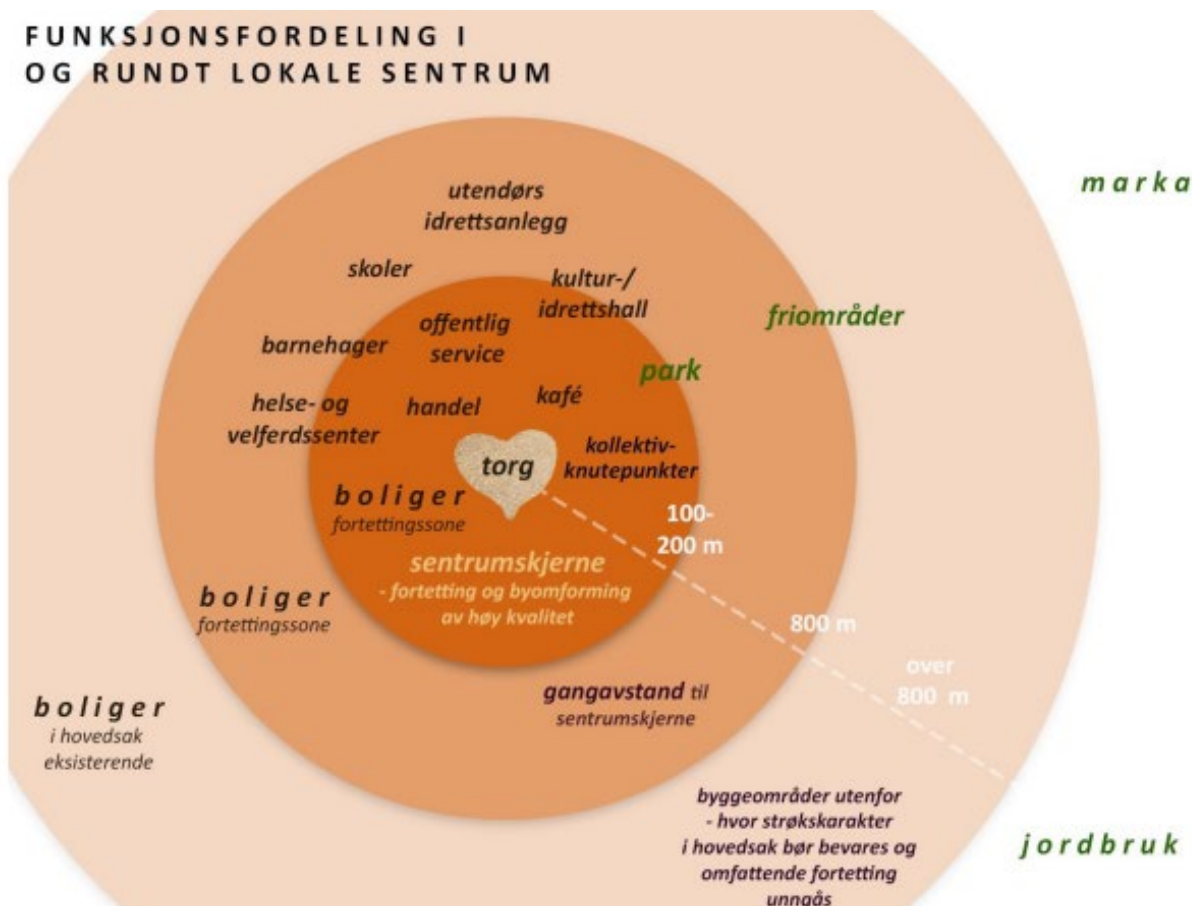
Stedsutvikling og boligpolitikk er helt sentralt for å få til sosial bærekraft. Det er laget et stedsstrukturkart for Arendal kommune, som en del av arealstrategiene (se kart på neste side). Stedsstrukturen tar utgangspunkt i ATP-planen, hvor det er sett på mobilitet, avstander, funksjoner og fortetningsmuligheter i hvert lokalsenter. Hvert senter bør ideelt sett fortettes og utvikles innenfor en **800-meters-radius, som tilsvarer ca. 10 minutters gange**. Det bør etterstrebes et variert boligtilbud på hvert lokalsenter, slik at endrede bo-behov ikke nødvendigvis må innebære flytting fra nærmiljø. Nærhet til skole, servicefunksjoner, turområder, familie og naboer er viktige kvaliteter.

Stedsstrukturkart for Arendal slik det presenteres i arealstrategiene (2022):



I gjeldende kommuneplan er det lagt ut langt flere boligområder enn hva behovet tilsier, men dette har vært en strategi for å ha en tilstrekkelig reserve ut fra geografi, boligtype og marked. I hvert lokalsenter bør det ideelt sett være en viss variasjon i boligtilbudet, slik at det er mulig å bytte bolig uten å bytte nærmiljø. I henhold til ATP-planen er det først og fremst i områdene rundt Arendal sentrum, Saltrød, His og Nedenes at mesteparten av veksten bør komme. Krøgenes ble lagt til i denne listen da arealstrategiene ble politisk behandlet i mars 2022.

Figuren nedenfor viser en prinsipiell oppbygging av bystruktur, med en sentrumskerne, fortettingssoner og etablerte boligområder<sup>15</sup>. Ved å definere hvilke soner man skal prioritere for fortetting, legger man til rette for en bærekraftig stedsutvikling med korte avstander mellom målpunkt, samtidig som strøkskarakterer og natur- og jordbruksområder bevares.



Ved å planlegge for sambruk og samlokalisering, tilrettelegges det for at flere møtes på tvers av alder fordi de bruker de samme eller nærliggende arealer samtidig eller til ulike tider. Legg spesielt merke til at det i sonen utenfor ca. 800 meter bør unngås omfattende fortetting, for å bevare strøkskarakter og friområder.

## 7.8 Boligstrategi

Arendal kommune har lagt fram en boligstrategi for politisk behandling i 2022. Denne er en oppdatert og konkretisert versjon av boligmeldingen som ble politisk behandlet i 2019. I boligstrategien vurderes boligbehovet de neste årene, med utgangspunkt i Morrows etablering, demografisk utvikling og boliger til personer med spesielle behov. Datagrunnlaget og funnene for boligbehov samsvarer i stor grad med Menons analyser.

I boligstrategien er det valgt tre fokusområder

- Boliger for barnefamilier
- Boliger for eldre

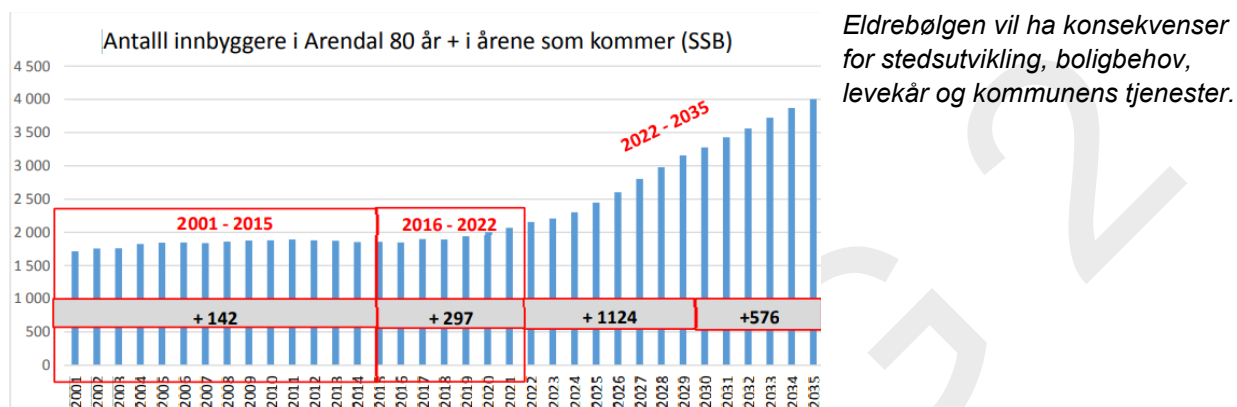
<sup>15</sup> Figuren er fra Trondheim kommune (Byutviklingsstrategi 2019)

- Boliger for personer med spesielle behov.

Høsten 2022 startet Arendal kommune og Arendal Boligbyggelag et samarbeid for å finne tiltak for å løse det økende boligbehovet som følge av grønn industrivekst. Det er etablert et eget selskap som skal kunne tilby boliger for en voksende befolkning. Selskapet får navnet Sørlandsbolig as og er under etablering. Det jobbes for å få inn flere aktører på eiersiden.

### Økt antall eldre, og færre yngre

Grafen nedenfor viser antallet innbyggere 80 år og mer, fram til nå og slik det framkommer i prognosene til SSB. Det forventes en dobling i antallet over 80 år fra nå og fram til år 2035.



Det skisseres følgende utfordringsbilde i boligstrategien:

- Vi må ha en helhetlig boligplanlegging som tar hensyn til alle grupper, inkludert barnefamilier, eldre og personer i vanskelig livssituasjon eller med spesielle behov.
- Vi må fordoble antallet nye boliger pr år fra ca. 250 til 500.
- Vi må bygge et større antall utleieboliger for å huse arbeidskraft til de nye bedriftene. Det er behov for utleieboliger fordi det i en periode vil være stor turn-over i arbeidsstokken, og spesielt utenlandsk arbeidskraft vil være her midlertidig

### Boligmarkedet

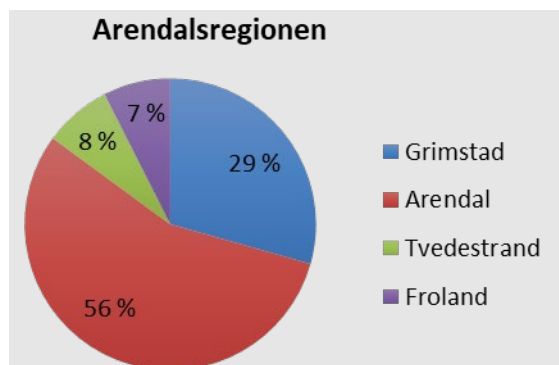
Boligmarkedet er i stor grad velfungerende i Arendal, det bygges for å dekke etterspørselen i markedet. Men det er en utfordring at leilighetsprosjektene i stor grad har vært dyre boliger i sjøkanten. Det er liten aktivitet i markedet for de som ikke vil få nok kapital ved salg av en gammel enebolig til å kjøpe seg en rimelig leilighet. Det har lenge vært slik at det er laget og utredet mange planer som blir liggende i en skuff. Det er også oppmerksomhet rundt at både nye leiligheter og eldre hus, spesielt i enkelte deler av kommunen, blir kjøpt som ferieleiligheter. Det bør problematiseres om det er riktig å bruke ressurser på nye prosjekter som ender opp som ferieleiligheter, og generelt et fokus på utviklingen når vi i en periode vil trenge alle de boligene vi har til å bosette arbeidstakere i de nye næringene.

Den viktigste konklusjonen fra boligstrategien er at vi må ha **en helhetlig boligplanlegging** som tar hensyn til alle grupper, inkludert barnefamilier, eldre og personer i vanskelig livssituasjon eller med spesielle behov. Fra Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) framgår det at «Vi kan ikke ha en plan A for å dekke boligbehovet til befolkningen og en plan B for å svare på boligbehovet til de som er vanskeligstilte. Alles boligbehov må inn i plan A.» Helhetlig planlegging må ta hensyn til at hele kommunen skal tas i bruk, og at alle grupper, også utsatte grupper, skal få tilbud om bolig.

Boligstrategien skal behandles i Arendal bystyre i juni 2022. Vedtak settes evt. inn i planbeskrivelsen før endelig behandling.

## 7.9 Ringvirkninger fra batterifabrikk

Menon Economics har i mai 2022 utarbeidet en analyse om Morrows ringvirkninger på oppdrag fra Agder fylkeskommune og Arendal kommune (vedlegg 7). I rapporten sees det på sysselsettingseffekter, befolkningsutvikling, boligbehov og kompetansebehov som følge av batterifabrikkenes etablering for hele Arendalsregionen, det vil si Arendal, Grimstad, Froland og Tvedestrand kommuner. I vurderinger av ringvirkninger for Arendal kommune, kan det tas utgangspunkt i ca 70 % (antall innbyggere, boligbehov osv.).

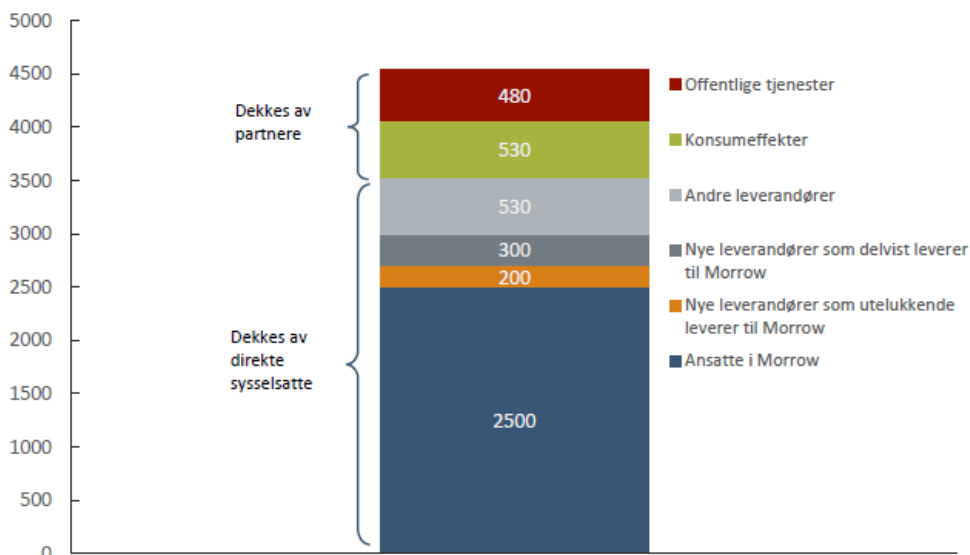


Befolkning, 1. januar 2022	
Grimstad	24 017
Arendal	45 509
Tvedestrand	6 115
Froland	6 098
	<b>81 739</b>

**Metodikk:** I analysen er det tatt utgangspunkt i Morrow og Morrows ringvirkninger. Rapporten er basert på Morrows publiserte planer samt informasjon fra Morrow. De antar gjennom hele analysen at Morrows planer vil manifestere seg, og at man vil lykkes med målene man har for antallet av ansatte, samt forventet produksjon. Analysen ser på både lokale, regionale og nasjonale ringvirkninger av etableringen og driften av Morrows batteriproduksjon, for både driftsfasen og for investeringsfasen. Det vises til rapporten for beskrivelse av batteriverdikjeden, batterifabrikken og behov.

### 7.9.1 Samlede sysselsettingseffekter

Figur 2-8: Samlede sysselsettingseffekter av Morrows etablering i Arendalsregionen. Kilde: Menon Economics



Menon forventer at den **samlede sysselsettingseffekten i Arendalsregionen blir på ca 4500**, hvorav ca 1000 dekkes av partnere (konsumeffekter, offentlig sysselsetting), og 3500 dekkes av direkte sysselsatte.

Menon forventer at mange av dem som flytter til Arendalsregionen har en partner. For å unngå dobbelttelling, har Menon lagt til grunn at konsumeffektene og arbeidsplassene i det offentlige blir dekket av partnerne til sysselsatte på Morrow og deres leverandører. Selv om dette ikke er helt sannsynlig, mener de at Arendalsregionen vil allokere arbeidskraften på en slik måte at befolkningseffekten av økt konsum og offentlig tjenesteproduksjon vil bli relativt beskjedent. I tillegg vil deler av sysselsetting trolig også dekkes av innpendling.

## 7.9.2 Befolkningsutvikling som følge av Morrow

Menon ser på seks ulike kilder for hvordan de sysselsatte kan dekkes inn<sup>16</sup>:

1. Økt innflytting
2. Redusert utflytting
3. Økt innpendling
4. Redusert utpendling
5. Arbeidsledige i regionen som returnerer til arbeid
6. Personer i regionen som står utenfor arbeidsstyrken og returnerer til arbeid

### Innflytting/utflytting - boligbehov

Det er kun økt innflytting og økt utflytting som gir befolkningsvekst i regionen. De andre kildene medfører at folk får nytt arbeid, men de beholder bosted/bolig. Menon skriver at boligbyggingen ser ut til å bli den begrensende faktoren for nettoinnflytting, både fordi det blir mer attraktivt å flytte til regionen, men også fordi færre flytter ut. De skriver: «*Boligbyggingen henger ved etableringer av denne størrelsesordenen normalt etter boligetterspørselen, og blir på kort sikt en flaskehals*».

Det er gjort estimater for antall nye boenheter pr år pga Morrow. Dette komme i tillegg til den ordinære boligbyggingen, som i Arendal kommune har lagt på ca 250 boenheter pr år.

Tabell 3-1: Estimat på antall nye boliger per år grunnet Morrow. Kilde: Menons estimater basert på intervjuer med boligbyggere i Arendalsregionen

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nye boliger per år grunnet Morrow	100	150	200	350	450	450	450	450
Akkumulerte boliger pga. Morrow	100	250	450	800	1250	1700	2150	2600

Totalt sett forventes det altså et økt boligbehov på 2600 boenheter i Arendalsregionen som følge av Morrow. Ut fra befolkningstall og nærhet til batterifabrikken, kan det legges til grunn at Arendal kommune etablerer minimum 70% av disse, dvs. ca 1800 boenheter i løpet av 8 år.

Menon har med viktige perspektiver for å forstå sysselsetting, tilflytting og boligbehov: *Boligmarkedet ser som nevnt ut til å bli den begrensende faktoren for antall husholdninger som kan flytte inn gjennom analyseperioden. Antallet sysselsatte som flytter inn blir altså likt antall akkumulerte boliger pga. Morrow, 2 600 i 2030. Det er viktig her å nevne at dette ikke avhenger direkte av hvorvidt Morrow henter arbeidskraften utenfra Arendalsregionen eller innenfor. Hvis personer som jobber i andre selskap i Arendals-regionen bytter jobb til Morrow, vil de selskapene trenge nye sysselsatte for å erstatte den tapte arbeidskraften, og måtte hente dem utenfor regionen. Det samme gjelder for rekruttering av nyutdannede, enten fra fagskoler eller høyskoler. Flere viser til at det per i dag ikke er «ledig kapasitet» av nyutdannede. Om man ikke klarer å øke rekruttering til relevante regionale utdanningsløp vil ev. rekruttering herfra til Morrow og andre leverandører innebære at andre må rekruttere utenfra.*

### Pendling

Menon forventer at det blir en nokså høy pendlerandel de første årene, som topper seg i 2028, og at det deretter faller når sysselsettingsbehovet til Morrow stabiliserer seg, og når boligbyggingen har blitt trappet opp. Menon tror at innpendlingen blir opp mot 40% av de sysselsatte de første årene, men at det etter hvert blir ca 25%. Dette fordrer at boligbyggingen klarer å gjennomføres i tilstrekkelig høy takt, hvis ikke vil pendlerandelen bli høyere.

## Personer utenfor arbeidslivet

Det er gjort vurderinger av kategori 5 og 6 i oversikten ovenfor, dvs. hvor mange som returnerer til arbeidslivet. Agder har en spesielt høy andel utenfor arbeidslivet (både arb.ledige og av andre grunner). Historisk har det vist seg vanskelig å få folk tilbake i arbeidsstyrken, men Menon tror at Arendalsregionen likevel kan få noe av arbeidskraften sin herfra. Denne arbeidskraften kommer i stor grad til å ha lite formell kompetanse, og vil være nødt til å få opplæring hos Morrow. Bistand og oppfølging fra NAV og utdanningsmiljøene vil være avgjørende her. Menon stipulerer at dette kan være omkring 50 av de sysselsatte i 2030, men fylkeskommunen hevder det kan bli flere dersom en setter inn målrettede tiltak.

## Befolkningsprognoser

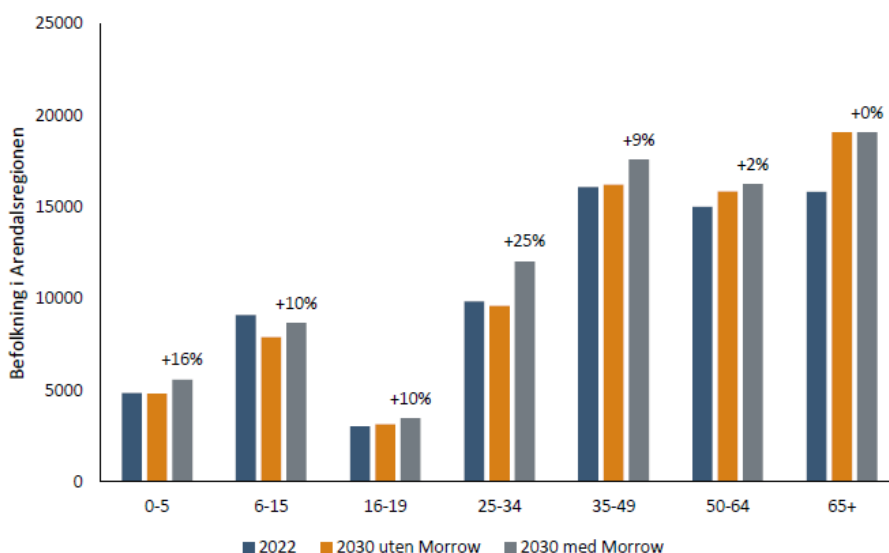
For å beregne befolkningseffekter, ser Menon på ansettelsesbehov, fordeling mellom pendling/innflytting/eksisterende arbeidsstyrke, familiestatus, antall partnere og barn, samt barnas alder. Av de 2600 som flytter til Arendalregionen pga batterifabrikken, har mange med seg familie og partnere, men mange er enslige. De aller fleste er i alderen 25-34 år. Menon estimerer familiestørrelser basert på SSBs statistikk:

Tabell 3-2: Estimerte familiestørrelser for tilflyttende til Arendalsregionen. Kilde: Menons estimater basert på SSBs statistikker for familiestørrelser

	Aleneboende	Flerfamilie uten barn	Par med barn	Par uten barn	Par med voksne barn	Alene med barn
25-35 år	24 %	16 %	29 %	23 %	6 %	2 %
35-50 år	17 %	12 %	41 %	16 %	10 %	4 %
50-65 år	21 %	14 %	16 %	32 %	15 %	2 %

Totalt viser beregningene at Morrors etablering vil øke **befolkningen i Arendalsregionen med ca. 6 000 personer**. Dette innebærer en økning på litt over 7 prosent sammenlignet med i dag. Mesteparten av denne befolkningsveksten vil komme blant barn og unge voksne.

Figur 3-10: Modellert utvikling i befolkning i Arendalsregionen, med og uten effektene induisert av Morrow. Prosentvis vekst viser til hvor mye Morrow bidrar til befolkningsvekst i hver aldersgruppe, sammenlignet med 2030 uten Morrow.<sup>18</sup>



Den største befolkningsendringen fram mot 2030 forårsakes av at flere blir 65+, og vil skje uavhengig av Morrow. Antallet barn i aldersgruppen 0-5 år vil stige med ca. 16 prosent sammenlignet med anslaget for 2030 uten Morrow. I 2030 estimerer de at det vil være i underkant av 5 600, som kun er litt under Arendalsregionens historiske toppunkt på 5 692 barn i aldersgruppen 0-5 år i 2013. Antallet barn i grunnskole-alder synker sammenlignet med dagens nivå, og Menon skriver at Morrow sørger for at Arendalsregionen får en sunnere

befolkningsfordeling, med flere barn og flere unge voksne. De tror ikke det blir store utfordringer med plasser på barnehager og skoler, ettersom vekstratene her ikke er store nok.

## Boligmarked

Menon forventer at etterspørselen etter boliger vil øke betydelig i Arendalsregionen. Med utgangspunkt i de planer som foreligger kan man realisere om lag 2600 boenheter fram mot 2030. Det kommer i tillegg til å dekke den «alminnelige» befolkningsveksten. Menon finner at det spesielt vil være behov for leiligheter og utleieboliger. De skriver: *Per i dag domineres boligmassen av eneboliger for eie. Det er derfor viktig at kommunen legger til rette for at veksten innen boligblokker videreføres. Langsiktig planlegging med hensyn til utbyggingskapasitet vil også være viktig ettersom det vil bli et svært høyt press på den regionale bygg- og anleggsbransjen som følge av sammenfallende utbygging av bolig- og næringsbygg, herunder Morrows etablering. På nåværende tidspunkt vurderer vi at kommunene og andre relevante aktører (utbyggere og Morrow) jobber fornuftig mot å klargjøre boligmarkedet, men regulerings- og utbyggingstakten må likevel økes enda mer i årene som kommer.*

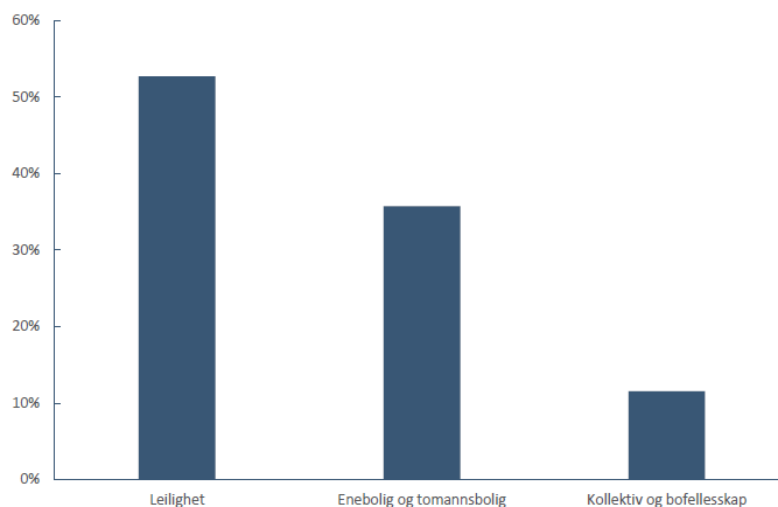
Menon forventer at etableringen av Morrow vil bidra til behov for ca 2600 enheter fra og med 2023 til 2030, det er for 70 % av sysselsettingsveksten (av disse kan Arendal beregne å få ca. 70%). Menon mener det først er mulig å få fart på boligbyggingen etter 2027, fordi mange fagarbeidere vil være opptatt med å ferdigstille batterifabrikken fram til da. Det regionale arbeidsmarkedet representerer derfor en viktig flaskehals på boligtilbudssiden.

## Behov for boligtyper

Basert på demografisk utvikling (både økt tilflytting og eldrebølge), anslår Menon at det i stor grad vil være behov for leiligheter (ca 53%) og enheter tilknyttet kollektiv/bofellesskap (ca 12%), til sammen 65%.

Menon skriver: *Figur 4-4 viser at boligbehovet i stor grad kommer til å komme i form av leiligheter. Grunnen til dette er at en betydelig andel av de ansatte på fabrikken kommer til å være unge og gjennomsnittsstørrelsen på husholdningen vil være liten. Modellen peker videre på at det kommer til å etterspørres noen ene- og tomannsboliger, og disse vil med stor sannsynlighet bli bebodd av ansatte i tilknytning til Morrow som flytter til regionen med familie. Videre ser vi også at man vil få en etterspørsel etter boliger som er egnet til kollektiv og bofellesskap, dog i mindre omfang. Mange av de ansatte vil trolig ønske å leie bolig før de eventuelt kjøper. Dette kan være av flere grunner, for eksempel at de ikke ønsker å flytte til regionen permanent eller at det er for dyrt å kjøpe bolig. Dette vil føre til et behov for utleieenheter for at Morrow skal ha gode muligheter for rekruttering.*

Figur 4-4: Forventet fordeling boligbehov fordelt på boligtyper. Kilde: Menon Economics



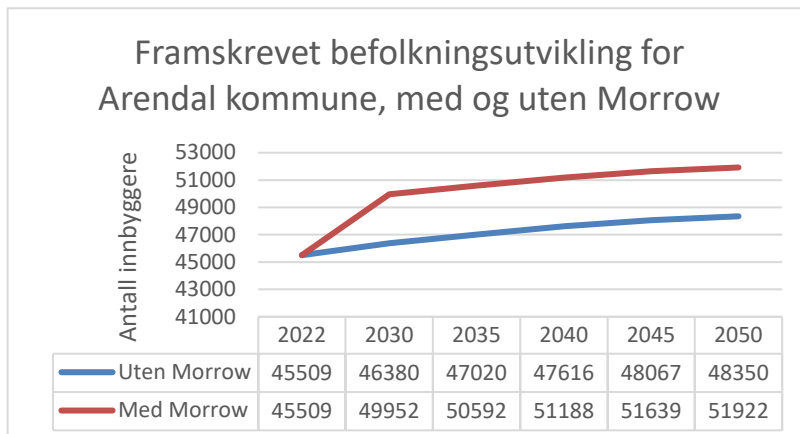
## 7.10 Vurdering av samlet befolkningsutvikling i Arendal kommune

I kommuneplanrevisjonen må vi vurdere to kilder for befolkningsutvikling:

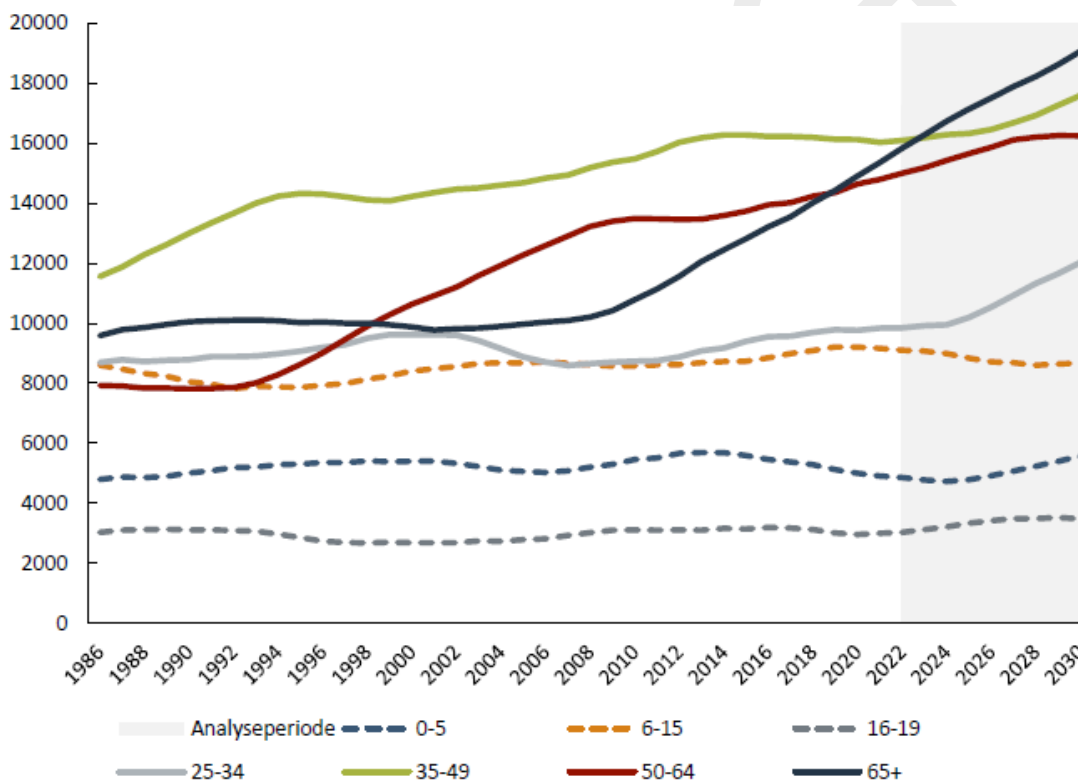
- «Alminnelig» befolkningsframskriving slik SSB forventer den (ca 1,91% økning mot 2030, 900 personer)
- Befolkningsutvikling som følge av Morrow (ca 7% økning mot 2030, 3300 personer)

Det er gjort beregninger av konsekvensene for Arendal kommune, med utgangspunkt i befolkningsmessig fordeling i regionen. Tallene viser at utviklingen kan gi en befolkningsøkning på ca 4400 personer i Arendal kommune fram mot 2030.

I figuren til høyre vises det at befolkningsøkningen knyttet til Morrow vil komme fram mot år 2030, og at den deretter stabiliserer seg og følger forventet befolkningsutvikling. Grad av usikkerhet øker proporsjonalt med framskrivnings-år, noe som tilsier at det må gjøres grundige beregninger av dette ved hver kommuneplanrevisjon.



I grafene nedenfor er det vist historisk og framskrevet alderssammensetting, inkludert Morrow, for Arendalsregionen. Vi antar at grafene er mer eller mindre de samme for Arendal kommune.



**Grafene viser at selv med økningen i barnetall som følge av Morrow, vil det ikke medføre store endringer for de yngre aldersgruppene.** Endringer kan vi se i voksne aldersgruppene, med 65+ (mørkeblå linje) som den mest markante. Menon skriver at den demografiske utviklingen som Arendalsregionen står overfor (som resten av Norge), vil forsinkes av etableringen av Morrow, men ikke reverseres.

### 7.10.1 Behov for skoler og barnehager

Etablering av batterifabrikken vil medføre økt befolkning og tilflytting, og flere barn på skole og i barnehager. Imidlertid vil ikke Morrrows ringvirkninger medføre større barnekull enn det er i dag. Grunnen til dette er at Arendalsregionen har hatt et nokså stort fall i fødsler fra toppen på slutten av 2000-tallet – da ble det normalt født 850-900 barn i året i regionen, mens det i 2019-2021 har blitt født 700-750 barn i året. Morrow sørger dermed for en tilflytting som kan gi

Arendalsregionen en sunnere befolkningsfordeling, med flere barn og flere unge voksne<sup>17</sup>. Samtidig blir det trolig ikke store utfordringer med plasser på barnehager og skoler, fordi det er god kapasitet i Arendal kommune.

Da bystyret behandlet kommuneplanmeldingen i september 2021, ble det blant annet vedtatt følgende som er relevant for skoler (sak 21/147): *Arendal bystyre ber rådmannen se på muligheter for fortetting og ny boligbygging rundt eksisterende og nedleggingstruede skoler som er spesielt egnet for barnefamilier. Området rundt gamle E18 Molandsveien Longum – Brekka er et godt eksempel med nærhet til både batterifabrikk, Nesheim skole og Sam Eyde. Det har en god veistandard med gang og sykkelvei. Videre er det nær natur og bymark.*

## 7.10.2 Bygningsmasse, husholdninger og boligtyper i Arendal pr 2022

Statistikk fra SSB<sup>18</sup> viser at bygningsmassen i Arendal består i dag av en stor andel eneboliger (65%), ca 18% består av rekkehus, småhus, tomannsboliger og stigende andel (ca 15%) består av boligblokk/leiligheter/andre bygningstyper

Bygningsmassen, Arendal kommune	2011	2016	2022	2011	2016	2022
Boligblokk	1 624	1 985	2 678	8,1 %	9,4 %	12,0 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	1 951	2 239	2 562	9,7 %	10,6 %	11,5 %
Bygning for bofellesskap	223	257	245	1,1 %	1,2 %	1,1 %
Tomannsbolig	1 327	1 437	1 474	6,6 %	6,8 %	6,6 %
Enebolig	14 274	14 355	14 480	71,0 %	67,9 %	64,9 %
Andre bygningstyper	704	866	870	3,5 %	4,1 %	3,9 %
<b>Totalsum</b>	<b>20 103</b>	<b>21 139</b>	<b>22 309</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

*Siden 2011 har vært en reduksjon i andel eneboliger, og en økning i andel i boligblokk.*

Statistikken nedenfor viser hva slags husholdninger som er i boligene. I Arendal kommune er det i snitt 2,13 personer pr husholdning/boenhet (tabellen nedenfor er fra boligstrategien).

	Boliger i alt	Enebolig	Tomannsbolig	Rekkehus, andre småhus	Blokk	Annen boligbygning*
Aleneboende	39 %	29 %	45 %	53 %	68 %	73 %
Par uten hjemmeboende barn	24 %	27 %	20 %	19 %	20 %	13 %
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	8 %	10 %	7 %	6 %	3 %	3 %
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	11 %	14 %	7 %	4 %	1 %	2 %
Mor/far med små barn (yngste barn 0-5 år)	1 %	1 %	2 %	2 %	1 %	2 %
Mor/far med store barn (yngste barn 6-17 år)	4 %	4 %	8 %	6 %	2 %	3 %
Enfamiliehusholdninger med voksne barn	8 %	10 %	7 %	6 %	3 %	2 %
Flerfamiliehusholdninger med barn	1 %	1 %	1 %	1 %	0 %	1 %
Flerfamiliehusholdninger uten barn 0-17 år	3 %	3 %	3 %	3 %	2 %	2 %
<b>Husholdninger i alt</b>	<b>20 660</b>	<b>13 823</b>	<b>1 382</b>	<b>2 299</b>	<b>2 139</b>	<b>1 017</b>

\*: Annen boligbygning er først og fremst boliger over butikker eller kjøpesentre.

Mange bor alene, og det er en trend som forventes å øke, først og fremst på grunn av at det blir et økende antall eldre og dermed også flere enslige. I Arendal kommune står aleneboende og par uten hjemmeboende barn for 65 % av husholdningene. Det er verdt å merke seg at i over halvparten av eneboligene (56 %) bor det aleneboende eller par uten barn. Statistikken viser også at denne gruppen er en stor andel av husholdningstypene i blokk/leiligheter og i «annen boligbygning».

<sup>17</sup> Teksten er delvis hentet fra Menons ringvirkingsanalyse (s 33, mai 2022).

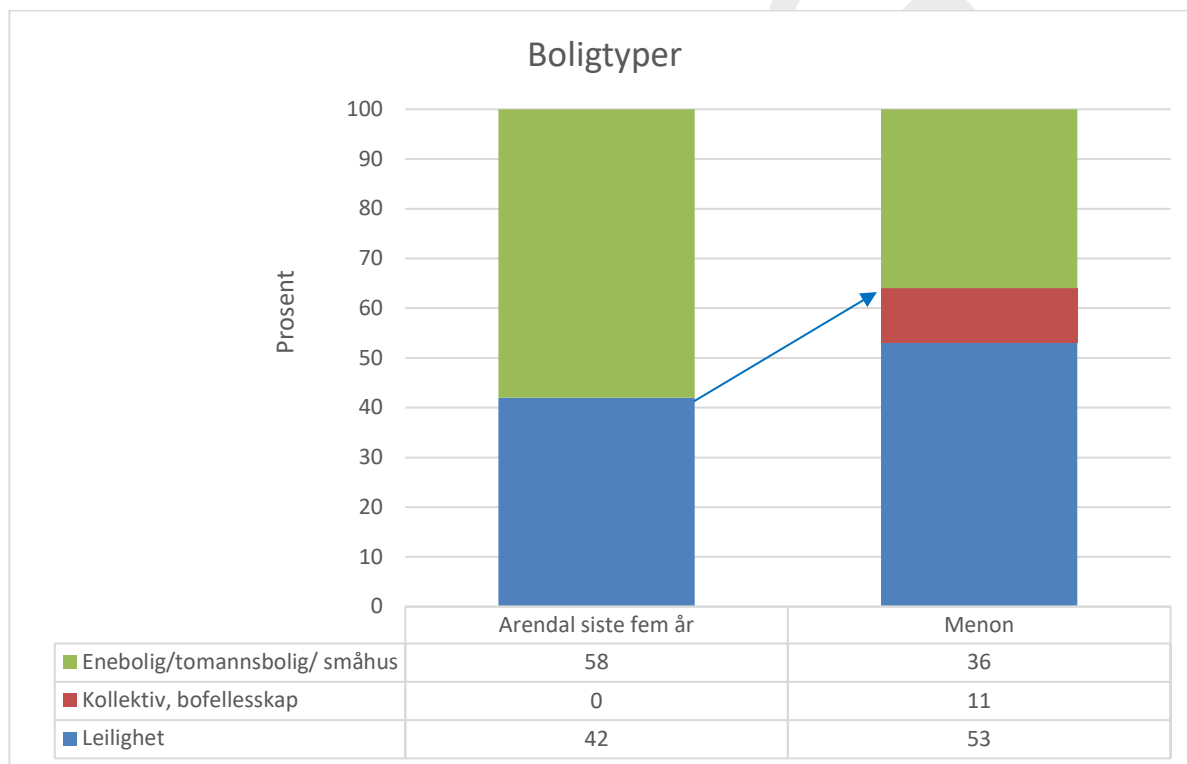
<sup>18</sup> 06265: Boliger, etter bygningstype 2006 – 2022, Arendal kommune (4203)

I de siste årene har det blitt bygget mye leiligheter og småhus, men også en del eneboliger (SSB)<sup>19</sup>. Dette er i stor grad styrt av hva som er salgbart og av markedet.

Endring år til år	2017-2021, antall	2017-2021, prosent
Boligblokk	342	30,4 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	236	21,0 %
Bygning for bofellesskap	0	0%
Tomannsbolig	55	4,9 %
Enebolig	361	32,1 %
Andre bygningstyper	132	11,7 %
<b>Totalsum</b>	<b>1126</b>	<b>100%</b>

Tabellen viser at det er bygget ca 1126 boenheter i Arendal kommune de siste fem årene, i snitt litt over 200 hvert år. Av nye boliger er det ferdigstilt ca 42% leiligheter (slått sammen leiligheter og «andre bygningstyper», som ofte er leiligheter i tilknytning til næringsbygg, f.eks. over butikk), 26 % rekkehus/kjedehus/tomannsboliger og 32% eneboliger.

Hvis vi sammenstiller boligtyper bygget i Arendal kommune de siste årene, og det som Menon har anbefalt for batterifabrikkens boligbehov (kapitel 7.6.2), får vi følgende søyler (alle tall er i prosent):



I søylene er rekkehus, kjedehus, småhus, tomannsboliger og eneboliger slått sammen for å matche Menons inndelinger (grønn farge). Det har ikke blitt ferdigstilt boenheter for kollektiv/bofellesskap i Arendal siste år.

Søylene viser at det vil være behov for å bygge flere leiligheter framover, dersom kommunen skal ha et boligtilbud i tråd med Menons anbefalinger for batterifabrikkens ringvirkninger. Basert på kunnskapen om at det i de neste årene vil være stor endring i de eldste aldersgruppene OG at det vil være økning av små husholdninger, inkludert flere enslige, er det viktig at det fremdeles bygges et høyt antall leiligheter i Arendal kommune.

<sup>19</sup> 05940: Byggeareal. Boliger og bruksareal til bolig, etter bygningstype 2000 - 2021, (4203)

## 7.11 Vurdering av samlet boligbehov

Menons konklusjon (se kap. 7.6) er at det fram mot 2030 vil være behov for 2600 nye boenheter pga Morrows etablering i Arendalsregionen, dvs. ca 1820 for Arendal kommune, forutsatt ca 70%-fordeling. Dette kommer i tillegg til kommunens «ordinære» boligbehov knyttet til demografi og tilflytting, som har gitt et boligbehov på ca 200-250 enheter årlig.

Fram mot 2030 er det til sammen en forventet vekst på ca 4200 personer. For å være sikker på Arendal kommune har tilstrekkelig antall boliger, kan en forutsette følgende:

- Økning i arbeidsplasser gir nærmest proporsjonal 1:1-effekt på antall innflyttere og antall boenheter.
- Det etableres kollektiv/bofelleskap/utleiebygg for å øke antall utleieleiligheter (noe til innflyttere, noe til pendlere)
- Det blir flere enslige på grunn av flere eldre (allerede bosatt)
- Skilsmisser og barn som flytter ut fra barndomshjem osv. skaper et visst boligbehov (allerede bosatt)
- En del boliger kjøpes som fritidsboliger (dvs. av personer med bosted i andre kommuner eller av personer som allerede er bosatt i Arendal)
- Det er behov for økt antall kommunale boliger, både med og uten bemanning/base (allerede bosatt)

Til sammen kan dette gi et boligbehov på i underkant av 4 000 boliger fram mot 2030. I boligstrategien er det tatt utgangspunkt i 500 boliger de neste ti årene, og så her er stor grad av samsvar. Tallene bør kvalitetssikres ved neste revisjon av kommuneplanen (2023/2024) for da er planleggingen av Morrow kommet lenger, og kommunen har også bedre oversikt over andre forhold som er relevant for samfunnsutviklingen.

I tabellen nedenfor er det sett på hvordan den årlige boligbyggingstakten kan gi i underkant av 4 000 boenheter.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Sum
<b>«Ordinært» boligbehov</b>	250	250	250	250	250	250	250	250	2000
<b>Nye boliger pr år grunnet Morrow</b>	70	120	140	250	310	310	310	310	1820
<b>Akkumulert boligbehov</b>	<b>320</b>	<b>690</b>	<b>1080</b>	<b>1580</b>	<b>2140</b>	<b>2700</b>	<b>3260</b>	<b>3820</b>	<b>3820</b>

Det er spesielt fra 2027 det vil være økt boligbehov som følge av Morrow. Det er stor usikkerhet knyttet til tallene. Dersom det etableres flere store bedrifter på næringsområdene, vil det kunne bli økt behov for sysselsatte, økt tilflytting og økte boligbehov. Utfordringer i byggenæringen og mangel på arbeidskraft kan redusere boligbyggingen, men boligbehovet vil også avhenge av hva som utvikles og ferdigstilles i Arendalsregionen og arbeidsmarkedsregionen (innpendling).

### 7.11.1 Utleieboliger

Utleieboligene finnes i liten grad i dag, så det må utvikles nye prosjekter. Andelen utleieboliger i Arendal er i dag 18 % av boligmassen. Andelen som leier er høy blant enslige foreldre med små barn (44 %), og aleneboende (30 %). Andelen som leier er også høy blant innvandrere fra den ikke-industrialiserte delen av verden (38 %). Økt press på utleiemarkedet kan gi utfordringer for aleneforeldre og innvandrere som sannsynlig leier fordi de har dårlig råd, og dette viser at det kan være krevende å ivareta perspektivet om sosial bærekraft i boligmarkedet.

Utleieboliger bør i utvikles i tilknytning til etablert lokalsenterstruktur, i nærheten av kollektivakser og gang- og sykkelveier, slik at leietakere ikke er avhengig av privatbil. God kvalitet på nærmiljø og tilgang til møteplasser, butikker, servicefunksjoner, kultur skaper folkehelse, integrering og reduserer ensomhet.

## 7.12 Boligreserve i Arendal kommune

Det er viktig at Arendal kommune har en solid boligreserve, men bærekraftstilnærmingen tilsier at det ikke bør avsettes mer areal enn behovet i et 8-10-års-perspektiv. I denne kommuneplanen er det vurdert en rekke nye boliginnspill, og det har også blitt gjort en vurdering rundt boligområdenes beliggenhet (både eksisterende, framtidige og nye innspill). Det er foreslått å ta ut noen boligområder som ikke i tilstrekkelig grad bidrar til å bygge opp om lokalsentre og nullvekstmålet for personbiltrafikk, se kapittel 8.4.

Menons ringvirkningsanalyse og kommunens boligstrategi viser at kommunen bør øke ferdigstilnelsen av boliger fra ca 250 til ca 500 i året fram mot 2030, for å imøtekomme behov og forventet vekst. Det kan ta tid fra et boligområde avsettes i kommuneplanen, til reguleringsplan blir vedtatt, og boenhetene solgt og bygget. Arendal kommune ønsker å ha en variert boligreserve, og kommunen vil prioritere hyppigere kommuneplanrevisjoner de neste årene, slik at behovene kan justeres opp eller ned.

Planavdelingen har gjort vurderinger av boligreserven, og det er viktig kunnskap for å beregne behovet for nye boligområder i kommuneplanens arealdel.

### A. Fortetting

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, men kan i mange tilfeller etableres uten plankrav.

I ATP-planarbeidet ble det gjort teoretiske fortettingsanalyser som viste et stort potensial for å etablere mange nye boliger i de største lokalsentrene.

ARENDAL KOMMUNE	Fortettingspotensiale			
	Arendal	His	Nedenes	Saltrød
A - Kvartalsstruktur	508			
C - Historisk bebyggelse i by	391			14
D - Tilliggende boligområder	908	43	96	117
E - Lokalsentre		192	151	102
F - Transformasjonsområder	2 242			58
Delsum	4 049	235	247	291
Totalt fortettingspotensiale	<b>4 823</b>			
Restpotensial regulert bolig	3 800			
Samlet potensiale	<b>8 623</b>			

Fortettingsanalysen beregner at restpotensialet innenfor de prioriterte stedene er nær 5000 boenheter. Det er størst fortettingspotensiale i Arendal sentrum (vid avgrensing, jfr. ATP-planen), og at His, Nedenes og Saltrød har noenlunde samme potensiale.

Det er i tillegg sett på et restpotensial i områder som er regulert til bolig, med 3800 enheter. Disse er ikke spesifisert til et bestemt lokalsenter, men befinner seg i ulike regulerte boligområder i kommunen. Til sammen gir dette et samlet potensiale på nær 9000 boenheter.

I tillegg kommer transformasjonsprosjekter, hvor allerede bebyggt areal omgjøres til andre bebyggelsesformål.

## B. Boliger i vedtatte planer og igangsatte planer

Oversikten omhandler geografiske områder i Arendal kommune hvor der er vedtatte reguleringsplaner eller igangsatt reguleringsplanarbeid. Prosjektene kan ha ulik framdrift. Noen er i salgsfase, andre har meldt oppstart for lenge siden, uten at det har skjedd noe. Oversikten er ikke spesifisert på boligtyper. Oppdatert januar 2023.

U-skolekrets	Boligreserver i vedtatte planer	Planer under utarbeidelse
Tromøy	310	845
Stuenes	98	225
Birkenlund	820	45
Moltemyr	226	250
Stinta	302	24
Hisøy	264	0
Asdal	51	13
Nedenes	495	210
	<b>2566</b>	<b>1612</b>

Totalt viser tabellen at det er en boligreserve i igangsatte eller vedtatte planer på nær **4 200 boliger**, som i teorien er nok til 10 års oppskalert boligbygging.

## C. Boligområder i kommuneplanens arealdel

De gule områdene er definert som «**framtidig boligbebyggelse**» i gjeldende kommuneplan, til sammen over 2100 daa. For en del av disse arealene er det startet regulering.



Arealene satt av til framtidig boligbebyggelse har følgende arealstatus nå:

Arealstatus	Dekar
Ferskvann	2
Myr	16
Åpen fastmark	53
Barskog	1127
Lauvskog	182
Blandingsskog	433
Dyrka mark	30
Samferdsel	88
Bebyggt areal	208
<b>SUM</b>	<b>2139</b>

Det er ikke kjent hvor mange boenheter som kan utvikles på disse arealene, men sannsynligvis mange hundre. Flere av områdene har lagt i kommuneplanens arealdel lenge, og en del av

dem ligger i avstand til kollektivakse, skole, butikker og lokalsteder. I kapittel 8 er det foreslått å tilbakeføre noen av områdene til LNF.

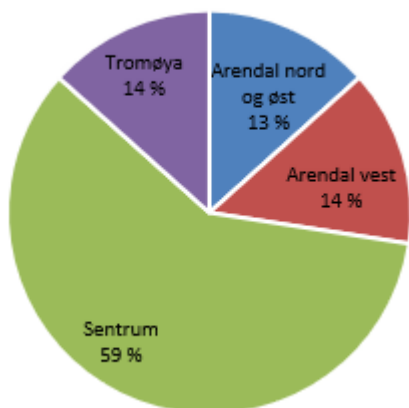
### Samlet boligreserve pr januar 2023

Boligreserven i punktene over kan sammenstilles i en tabell.

TOTAL - Antall boliger avsatt	Ant. boenheter
A. Fortettingspotensial (ATP) OBS! Teoretisk anslag	4 800
A. Fortetting i regulerte områder (ATP) Teoretisk	3 800
B. Vedtatte reguleringsplaner	<b>2 550</b>
B. Varslet igangsatte planer	<b>1 600</b>
C. Avsatt i gjeldende kommuneplan	Ukjent
<b>SUM</b>	<b>12 750</b>

Tallene viser at Arendal kommune har en boligreserve i ulike planfaser på minimum **12 750 boenheter**. Dette kommer i tillegg til nye boliginnspill som vurderes i kommuneplanrevisjonen.

#### Boligreserve fordelt på område



I kakediagrammet det vist planreserve ut fra geografi. Boligreserven er størst i sentrum, hvor det er et stort fortettingspotensial.

Boliger i fortettingsprosjekt kan være mer tid- og kostnadskrevende å utvikle, men samtidig kan det være store gevinster for natur, nærmiljø, friluftsområder, infrastruktur, veikostnader osv. De har ofte sentral beliggenhet og styrker stedsstrukturen.

### 7.13 Arealkonsekvens - boligutvikling

I Arendal kommune vil etablering av batterifabrikk og nye næringsområder bidra til en massiv nedbygging av natur, og derfor må vi ta ekstra godt vare på gjenværende natur. Allerede er en høy andel av kommunen bebyggt med boliger, fritidsboliger, infrastruktur og næringsarealer. Det er i tillegg en stor boligreserve.

Arealbruksmessig har ulike boligtyper ulikt fotavtrykk. Når det skal bygges nærmere 4 000 nye boenheter, har boligenes fotavtrykk store konsekvenser for nedbygging av natur, reduksjon av økosystemer, naturmangfold, nærmiljø og friluftsområder. Det er laget tre ulike scenarier som viser ulike arealkonsekvenser, avhengig av valg av boligtype og tetthet:

#### Scenarie 1: Menons anbefaling og boligbygging i Arendal kommune siste fem år

Dersom boligene bygges med boligtypene som Menon anbefaler, blir arealkonsekvensen 1570 daa.

Arealkonsekvens gitt typefordeling			Bolig/daa
Type	Andel	Totalt antall	Utnytting
Leilighet	53 %	1897	<b>5</b>
Bofellesskap	11 %	394	<b>4</b>
Tomannsbolig	11 %	394	<b>2</b>
Enebolig	25 %	895	<b>1</b>
	100 %	4000	<b>1570daa</b>

### Scenarie 2: Høy andel eneboliger

Dersom boligene bygges med forholdsvis høy andel eneboliger og tomannsboliger, blir arealkonsekvensen 2 667 daa.

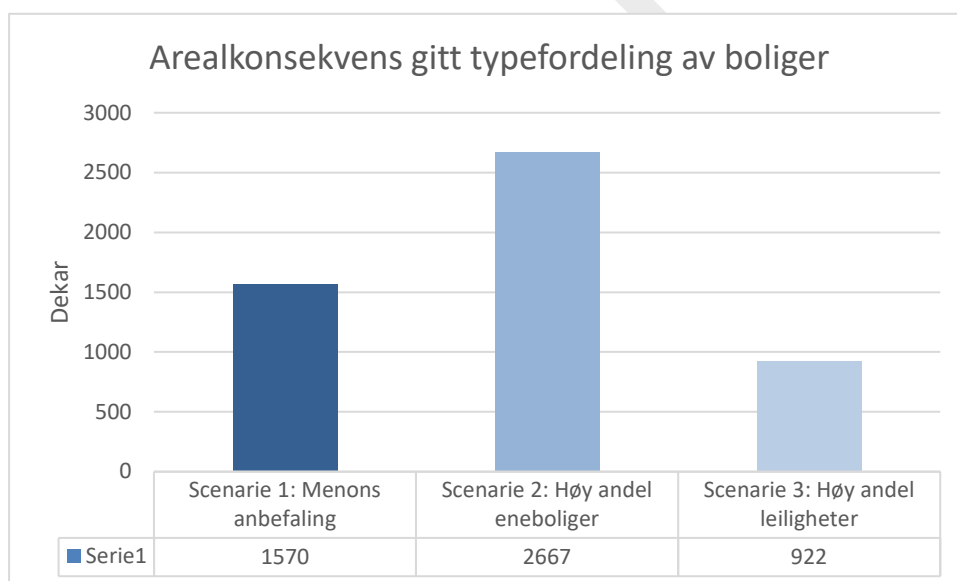
Arealkonsekvens gitt typefordeling			Bolig/daa
Type	Andel	Totalt antall	Utnytting
Leilighet	10 %	400	5
Bofellesskap	10 %	400	4
Tomannsbolig	20 %	800	2
Enebolig	60 %	2 400	1
	100 %	4000	2667daa

### Scenarie 3: Høy andel leiligheter/bofellesskap

Dersom boligene bygges med høyere andel leiligheter og bofellesskap, blir arealkonsekvensen 922 daa.

Arealkonsekvens gitt typefordeling			Bolig/daa
Type	Andel	Totalt antall	Utnytting
Leilighet	85 %	3 400	5
Bofellesskap	5 %	200	4
Tomannsbolig	5 %	200	2
Enebolig	5 %	200	1
	100 %	4000	922daa

### Arealkonsekvensen for de tre scenariene (teoretisk anslag basert på tabellene over):



## 7.14 Næringsarealer

Arendal kommune har behov for varierte næringsarealer for å tilrettelegge for næringsvirksomhet, arbeidsplasser og verdiskaping.

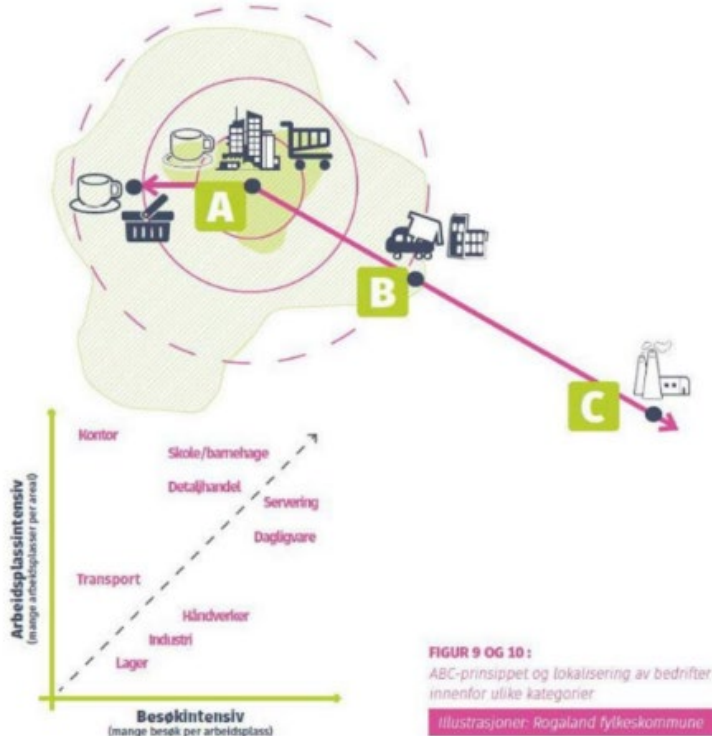
Agder Fylkeskommune sitt forslag til **Strategi for kraftforedlende industri 2022-2030** peker på Arendalsregionen som Agders hovedknutepunkt for batterisatsing og batteriverdikjeden. Nettopp for kunne håndtere denne forventningen er det viktig at Arendal tilrettelegger egnede næringsareal på et tilstrekkelig høyt ambisjonsnivå. Arealene må ha god tilgang til havn, E18, kraft og fysisk nærhet til Morrow.

### 7.14.1 Næringsarealstrategi

Arendal kommune har nylig revidert næringsarealstrategien (se vedlegg 8), hvor næringsarealene er delt inn i A, B og C- områder, avhengig av hvor arbeidsplassintensiv- og besøksintensiv bedriften er.<sup>20</sup>

#### Hovedpunkter i ABC prinsippet:

- **A-lokaliteter** har høy tilgjengelighet med kollektivtransport. Begrenset biltilgjengelighet, typisk med P-avgift. Typiske virksomheter har mange ansatte/besøkende. Eksempler er kontorbedrifter, forretnings- og servicevirksomhet og utdannings- og helseinstitusjoner.
- **B-lokaliteter** har middels tilgjengelighet med kollektivtransport og god tilgjengelighet med bil. Typiske virksomheter med middels antall ansatte/besøkende og middels bilavhengig. Eksempler er bilavhengig forretningsvirksomhet, lettere industri, salg, service og sykehus.
- **C-lokaliteter** har høy tilgjengelighet med bil, lett adkomst til hovedvegnettet og parkeringsforholdene er gode. Det stilles ingen krav til kollektivtilbud. Virksomheter med få ansatte og besøkende og høy bilavhengighet. Eksempler er lagervirksomhet, engros- og transportfirma, tyngre industri og salg av tyngre vareslag.

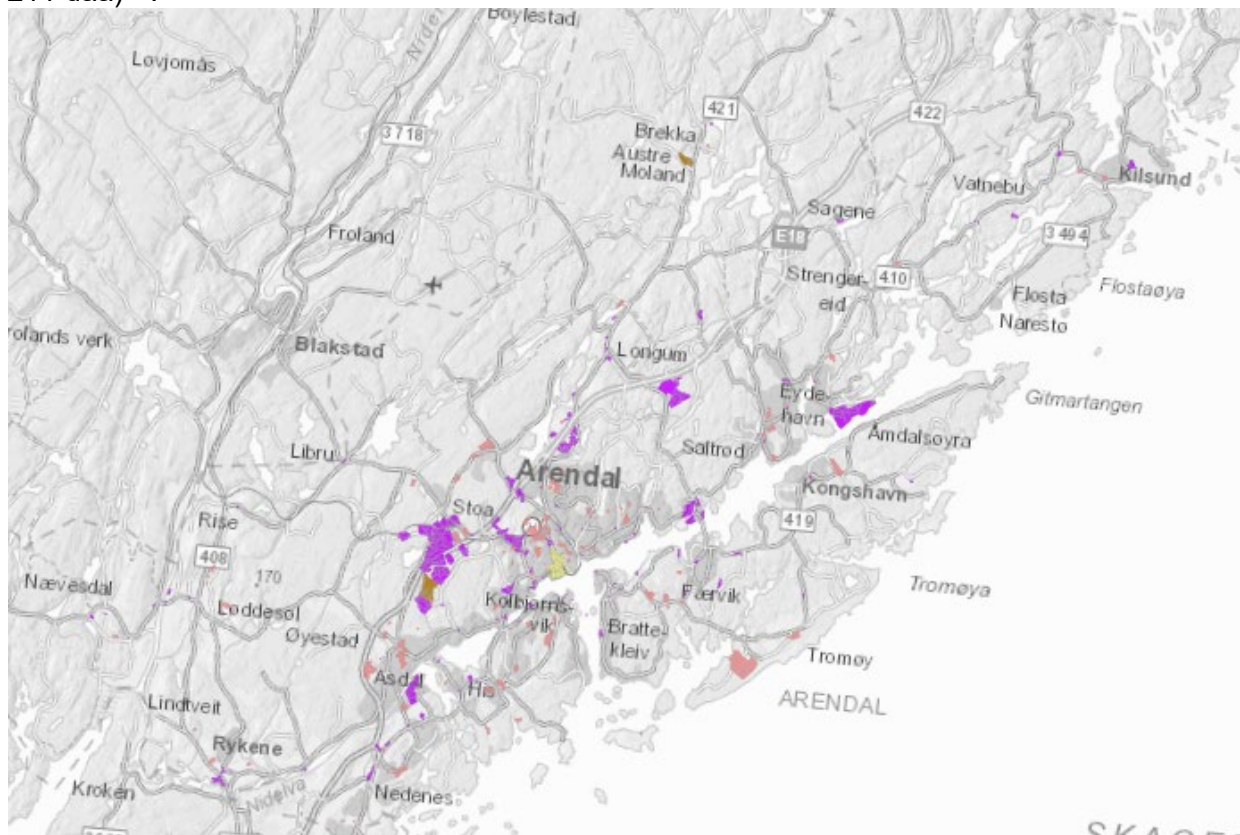


I næringsarealstrategien er alle større næringsareal i Arendal kommune fordelt på A, AB, B, BC og C-lokaliteter. Etablering av batterifabrikken (A-lokalitet) på en C-lokalitet skaper utfordringer for mobilitet, spesielt for å få en bilavhengig, miljøvennlig og attraktiv tilgjengelighet for de ansatte. Det må jobbes særskilt med denne utfordringen i planarbeidet rundt batterifabrikken og areal til batterifabrikkens underleverandører.

<sup>20</sup> Det legges ikke opp til egen politisk sak om næringsarealstrategien, men den inkluderes som vedlegg til kommuneplandokumentene og behov for næringsarealer vurderes også i forbindelse med innspill.

## Eksisterende næringsareal

I kartene nedenfor er områder for eksisterende næringsarealformål synliggjort. Det er til sammen 5223 daa eksisterende næringsareal i Arendal kommune (sentrumsformål 210 daa, tjenesteyting 1815 daa, turistformål 147 daa, næringsvirksomhet 2830 daa og råstoffutvinning 211 daa)<sup>21</sup>.



## Beregnet restpotensial i eksisterende næringsområder

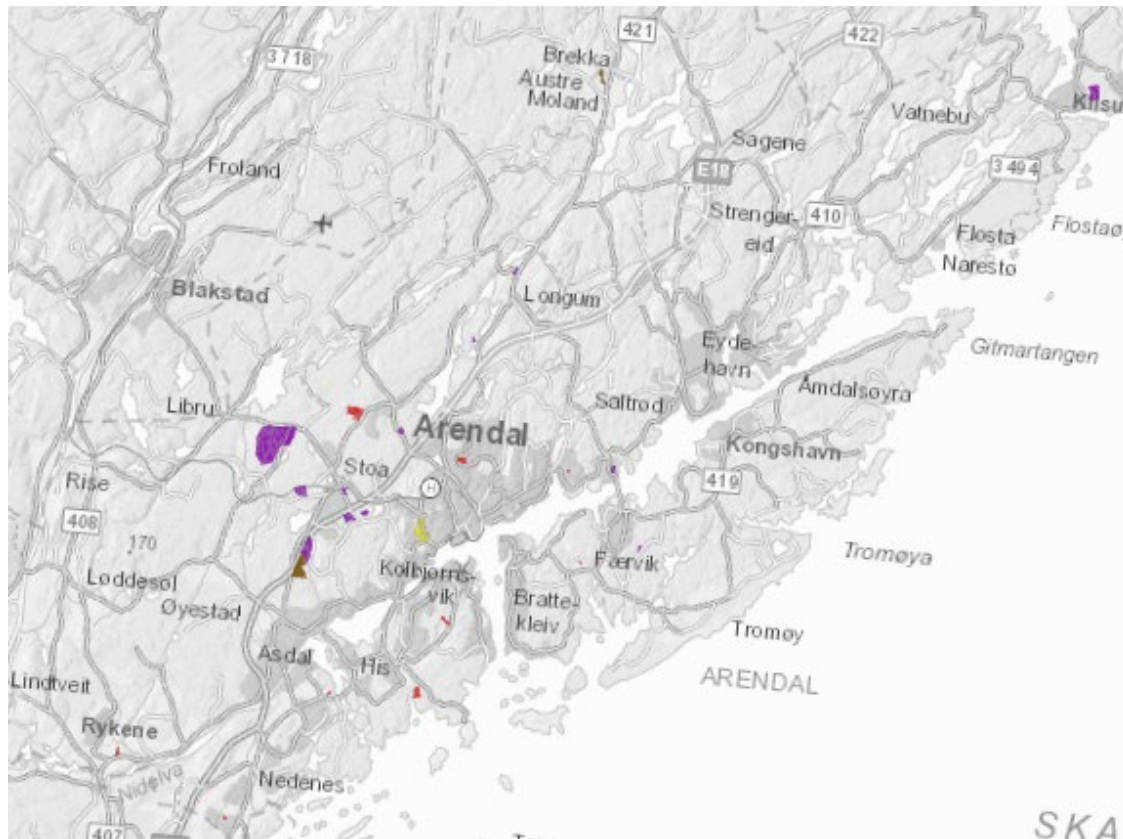
Kategori	Beregnet rest-potensial	Hvor (i hovedsak)	Hvordan
A	1	Arendal sentrum	Arealeffektivisering (bygg)
AB	9	Harebakken	Arealeffektivisering (bygg) og transformasjon
B	80	Stoa, Krøgenes, Høgedal, Harebakken nord	Arealeffektivisering (bygg) og transformasjon
BC	40	Stoa	Arealeffektivisering
C	82	Longum syd, Stoa, Stoa Vest	Arealeffektivisering

Innenfor nåværende næringsområder er det naturlig nok relativt lite tilgjengelig byggegrunn. Generelt er det allikevel mange steder potensiale for mer effektiv arealbruk, enten ved å ta i bruk/overbygge parkeringsareal, bygge i høyden eller ved omforming av eksisterende bebyggelse. Avklaring av disse potensialene forutsetter nærmere studier, og gjennomføring forutsetter gjennomføringsvilje i markedet.

<sup>21</sup>I samarbeid med fylkeskommunens analyseavdeling er det utarbeidet kartløsning som viser arealbruk med utgangspunkt i AR5 og SSBs kartgrunnlag. Metode: For eksisterende næringsområder er eksisterende bebygd areal og vegareal er trukket fra, og det tas utgangspunkt i at halvparten av gjenværende areal kan være aktuelt å ta i bruk  $((\text{Brutto areal} - \text{bebygd} - \text{veg})/2) = \text{tilgjengelig næringsareal}$ . For framtidige næringsareal er det tatt utgangspunkt i at halvparten av avsatt areal i plan er tilgjengelig byggegrunn.

## Framtidige næringsareal i gjeldende kommuneplanens arealdel

I kartutsnittet nedenfor er kartlagene for framtidig næringsareal synliggjort. Det er få areal i denne kategorien, noe som vises tydelig i kartet. Til sammen er det i gjeldende kommuneplan avsatt 1 268 daa for framtidig næring. Områdene består stort sett av skog i dag, men det er også 28 daa fulldyrka jord. OBS! Det er vedtatt en stor reguleringsplan for batterifabrikken på ca 1000 daa (mars 2022), som ikke er inkludert i kommuneplankartet ennå.



## Beregnet restpotensial i framtidige næringsområder

Kategori	Beregnet restpotensial	Hvor (i hovedsak)	Hvordan
AB	10	Fløybyen, Bryggebyen	Transformasjon
B	10	Flageborg, Harebakken nord, Krøgenes	Transformasjon
C	370	Agderparken Nord	

Det foreligger få områder innenfor A-kategorien som framtidige næringsområder. Kapasitetsøkning i Arendal sentrum forutsetter effektivisering av bygningsmassen der, og kartlegging av potensialet forutsetter nærmere studier. Det er også relativt små arealer innenfor kategoriene AB og B, men en større reserve innenfor BC- C-kategorien. Agderparken nord (ca. 370 da byggeområde) utgjør hovedtyngden her. Næringsområdet til batterifabrikken er ikke inkludert her fordi det er disponert til Morrow.

## Behov for tilrettelegging av næringsområder

### A-områder

Det vil være et betydelig behov for å transformere og effektivisere areal i A og AB-områdene for fremtidige A-bedrifter (A=Det historiske sentrum, AB=Kunnskapshavna, Svinodden, Varmekrogen, Kittelsbukta, Strømsbusletta/Myrene, Blødekjær, Fylkeshuset, Fløyheia, Vindholmen). I disse områdene bør det i perioden frem til 2030 legges til rette for minst 1800 arbeidsplasser. Private eiendomsutviklere er aktive tilretteleggere av A-områder. Dette innebærer at kommunen ikke trenger være hoved-tilrettelegger av slike områder. Kommunen

må imidlertid sikre at arealformålene i den pågående arealplanen for sentrum også muliggjør transformasjon av bygårder til kontor- og forretningsformål.

### **B-områder**

Det er behov for å legge til rette betydelig areal for bedrifter med B-arbeidsplasser. Restpotensialet i eksisterende næringsområder som kan tas ut gjennom transformasjon og arealeffektivisering vil realistisk sett maksimalt kunne dekke en begrenset del av behovet for B-områder (kanskje 100daa.):

Om en tar utgangspunkt i beregningen ovenfor er det et behov for ytterligere ca. 560 daa B- og BC-områder. Ca. 170 daa BC- område kan dekkes bl.a. gjennom realisering av det regulerte næringsområdet i Agderparken Nord. Dette området vil imidlertid ikke være aktuelt for BC-bedrifter som har behov for nærhet til batterifabrikken, tilgang til kraft og nærhet til havn. Det innebærer at kommunen i regulerte områder har en underdekning på BC-områder på mellom 300-500da. Det er derfor foreslått innarbeidet et 500 daa stort BC-område i Eyde Material Park i høringsutkast til kommuneplanens arealdel for 2022-2030.

### **C-områder**

Behovet for C-områder (ca. 940 daa.) vil i stor grad kunne dekkes av restpotensialet i Agderparken Nord (200da.) og i Eyde Material Park (800da.).

C-områder krever store grunnlagsinvesteringer og blir i mindre grad tilrettelagt av private eiendomsutviklere. Kommunen må derfor ta en sentral rolle i tilrettelegging av slike områder. Arealbehovet i C-områder er i strategien anslått til 1,5 daa pr arbeidsplass.

I kommuneplanmeldingen står det at «*Dersom kommunen ønsker å tilrettelegge for en betydelig andel av arbeidsplassene knyttet til ringvirkningene av batterifabrikken tilsier dette behov for 2 - 3000 daa nye næringsarealer i umiddelbar nærhet til batterifabrikken*». I forslag til kommuneplanens arealdel er det lagt inn ca 2500 daa bruttoareal til C-områder tilknyttet batteriverdikjeden, se kapittel 8, 9 og 11.

### **Agder Renovasjon**

I planprogrammet framkommer et ønske om å få avklart plassering av Agder renovasjons anlegg, som må flyttes i forbindelse med etablering av batterifabrikken, både mottak og deponi. Det har kommet innspill om deponi på Haslestad, men innspillet er tatt ut av planforslaget pga innsigelse fra Statsforvalter. Slik det ser ut nå, er fellesanlegg i Tvedestrand kommune det mest sannsynlige for lokalisering av deponi.

Når det gjelder avfallsmottak, har Agder Renovasjon utredet flere lokasjoner; Skrubbedalen, Agderparken nord og Longum nord, se vedlegg 8. Longum nord blir vurdert som den beste lokaliteten. Det er inngått intensjonsavtale med Longum nord, og renovasjonsanlegg er enkelt beskrevet og vurdert i notat fra utbygger (også lagt i vedlegg 7). Kommuneplankartet er oppdatert og det er nå lagt inn et formål på næringsområdet som hjemler renovasjonsanlegg (kombinert formål «andre typer bebyggelse og anlegg» og «næringsbebyggelse», KBA55. Tiltaket må planlegges og konsekvensutredes i reguleringsplanfase.

## **7.15 Reiseliv og fritidsbebyggelse**

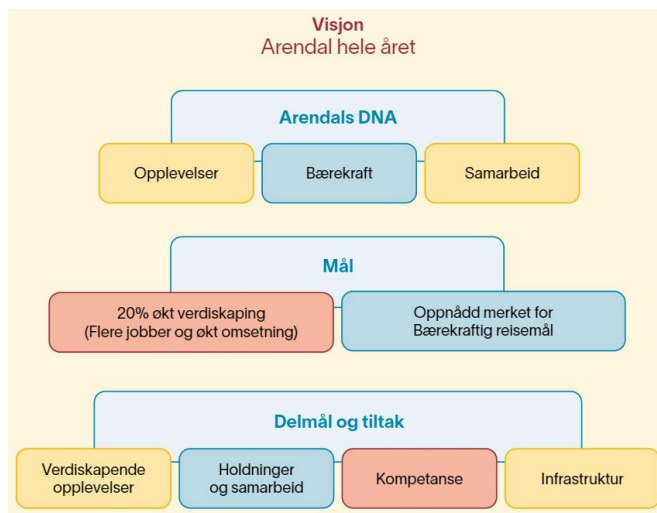
Reiseliv er et satsingsområde som har fått solid oppsving de siste årene. Arendal kommune er en attraktiv destinasjon, og særlig ferier og store arrangement tilstrekker seg mange

besøkende. Det er verdifullt for næringslivet, og betyr mange arbeidsplasser og økonomisk inntjening.

Arendal bystyre vedtok Arendals reiselivsstrategi 2022-2026 i januar 2022.

**Visjonen er å skape en attraktiv by med opplevelser for alle gjester (både innbyggere og besøkende) hele året.** Slik presenteres strategien på én side:

I forbindelse med varsel om oppstart, ble det spesielt bedt om innspill til areal for framtidig bobilparkeringsplasser. Dette er en raskt voksende næring med lang sesong. Det kom inn innspill om at Hove-området kan brukes til bobilparkeringsplass. I tillegg ønsket en grunneier på Haugenes å ha bobilparkeringsplass på egen grunn ved Molandsvann, men det ble avvist i forbindelse med grovsorteringen<sup>22</sup>. Det har derfor ikke kommet inn nye arealer for bobilparkeringsplasser i kommuneplanrevisjonen.



## 7.16 Landbruk og jordvern

I tråd med kommunedelplan for landbruket og nasjonale mål, skal Arendal ivareta kulturlandskap og jordvern gjennom sin arealplanlegging og tilrettelegging for landbruk. I jordbruksdistriktene er det verdifulle kulturlandskap og gårdsbebyggelse. Produktive landbruksareal (skog/jord) utgjør store areal av kommunen og betyr mye for landskapet, opplevelsesverdien og som næring. Den største utfordringen i forhold til opprettholdelse av kulturlandskapet er å opprettholde en aktiv landbruksdrift, med beitedyr, rydding og slått. I arealstrategiene er det kommet inn en null-visjon for omdisponering av dyrka mark. Det inkluderer også små teiger. Det er fastsatt byggegrensning på 30 meter generelt over hele kommunen og 50 m byggegrensning for boligfelt mot kjerneområdene.

Det utarbeides i 2023 en tiltaksplan for landbruk i Arendal kommune (2023-2027).

### 7.16.1 Spredt boligbygging

Dette er et tema fra bl.a. planstrategien, hvor det er uttrykt et ønske om at kommuneplanen skal ivareta en politikk for spredt boligbygging.

Spredt boligbygging har konsekvenser som både er negative og positive. Tidligere har Kommuneplanutvalgets tilnærming vært å stille klare retningslinjer for at dispensasjon kan gis.

#### **Kriterier for spredt boligbygging (for nye boligeiendommer, ikke tilleggsareal):**

Spredt boligbygging kan tillates etter godkjent søknad om dispensasjon. I vurderingen av spørsmålet om dispensasjon må bl.a. følgende hensyn ivaretas:

- Maks 2 mål tomt
- Tilknytning til stedet, ikke eiendomsspekulering
- Boligtype enebolig (ikke flermannsbolig)
- Sikker skolevei
- Tilstrekkelig avstand til dyrka jord, minimum 30 m (både bygg og eiendomsgrens)
- Bygge opp rundt grender og lokalsenter
- Samle, ikke spre – søke å samle nye boligtomter i tilknytning til eksisterende. Unngå nye veiinngrep opp på topper

<sup>22</sup> Årsak til avvisning var konflikt med jordbruksareal, kulturmiljø, tiltak i 100-metersbeltet og trafikksikkerhet.

- Utnyttelse av eksisterende infrastruktur; sambruk og arealøkonomisering, minst mulig nye arealinngrep. Særlig vei- og transportnett må søkes samlokalisert med eksisterende veisystem.
- Hensyn til kulturmiljø, naturmiljø og friluftsliv
- Avstand til driftsbygning (ny)

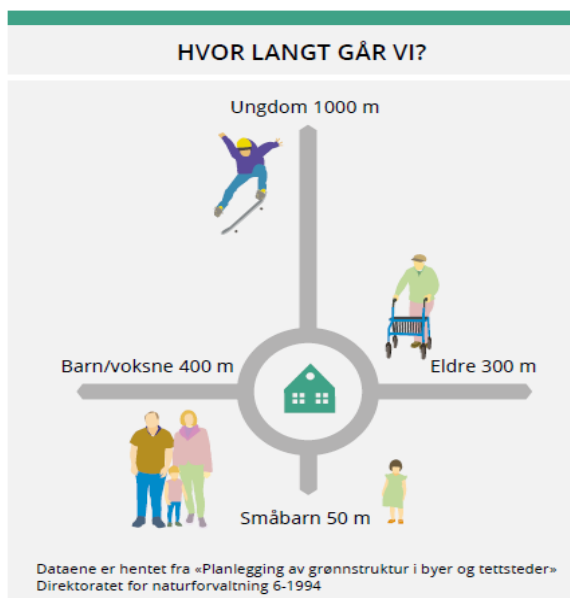
Bystyret vedtok i arealstrategiene (mars 2022) at spredt boligbygging skal utgjøre inntil 5 % av den totale boligbyggingen i Arendal kommune.

## 7.17 Infrastruktur og mobilitet

I kommuneplanen skal kommunen planlegge for løsninger i som reduserer transportbehov og bidrar til at innbyggerne i større grad opplever fysisk nærhet til sine daglige behov.

Eksisterende infrastruktur internt i Arendal er ikke tilstrekkelig for å håndtere den økende befolkningsveksten uten betydelige grep for å øke andelen reisende med kollektiv, sykkel og gange. Batterifabrikken har også store transportbehov, men det er foreløpig krevende å tallfeste disse. Arendal kommune har lagt ambisiøse målsettinger til grunn for framtidig transportpolitikk, både gjennom ATP-arbeidet, men ikke minst i kommunens klima- og energiplan (2019), hvor det skal gjennomføres store trafikkreduksjoner av personbilarbeidet.

**Nullvekstmålet for personbiltransport ligger fast, også for kommuneplanarbeidet.**



Arealekspansjonen har vært stor i norske byer og tettsteder de siste 40 årene. Arendal er ikke noe unntak. Arendal kommune har spredt bosetting og næringsetablering som skaper stort transportbehov og dårlig grunnlag for god kollektivfrekvens, sykling og gange. Samfunnsutviklingen med sterk økning i mobilitet og et spredt utbyggingsmønster, har gitt økt trafikk, forurensing og økt energiforbruk. Fortsatt byspredning vil gi økte utfordringer på alle områder innen klimavennlig by- og tettstedsstruktur og vil gi økte driftskostnader av en rekke tjenester.

*Hvis vi skal ta på alvor at vi ønsker en bærekraftig utvikling og trivelige steder der folk kan gå og sykle, er fortetting og korte avstander viktig.*

## 7.18 Prinsipper for en kollektivvennlig arealplanlegging

Agder Kollektivtransport AS (AKT) utarbeidet i 2016 en [rapport med 16 prinsipper for en kollektivvennlig arealbruksutvikling](#). De skriver: *I en tid der kollektivtrafikkens rolle får stadig mer oppmerksomhet som en viktig del av løsningen på klima/miljø- og trafikale utfordringer i tettbygde strøk, er det behov for å søke gode løsninger for hvordan busstilbudet i Agder kan utvikles videre. Grunnlaget for høy markedsandel for kollektivtrafikken legges gjennom arealbruken. Et av AKT sine mål er å tilby innbyggerne et velfungerende og kostnadseffektivt kollektivtilbud, og bidra til en miljøvennlig trafikkutvikling. Om en skal lykkes vil det avhenge av et samspill om en kollektivtrafikkorientert arealplanlegging.*

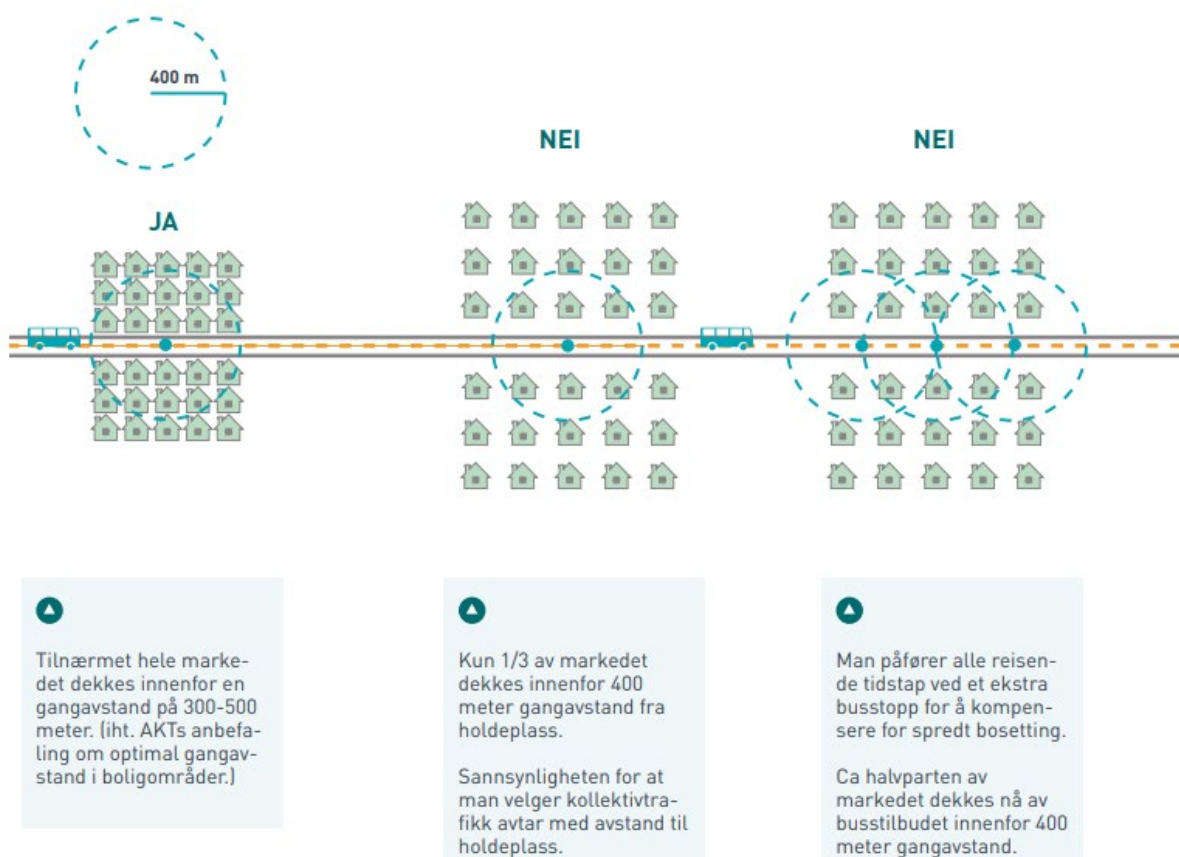
Når det skal planlegges for vekst i Arendalsregionen, bør prinsipper som fremmer bruk av kollektivtransport, følges:

1. Fortett nærmest mulig sentrum
2. Fortett innenfor eksisterende strukturer
3. Lokaliser næringsvirksomhet på rett sted (ABC-tilnærmingen)

4. Unngå tidkrevende omveier
5. Riktig avstand mellom holdeplasser
6. Gunstig lokalisering av skoler
7. Tett utbygging gjør trafikkbildet relevant for flere
8. Etabler tilbud midt i markedet som skal betjenes
9. Etabler snarveier til holdeplasser i boligområder
10. Innfartsparkering på rett sted

#### KOLLEKTIVTRAFIKKENS MARKEDSDEKNING

Varierer fra 100 % ved tett utbygging til 30-40 % ved spredt utbygging.



Kilde: AKT-rapport 2016, s 21.

### 7.18.1 Kunnskap om reisemønstre og framtidige behov

Arendal bystyre har gjort vedtak om at det skal gjennomføres mobilitets- og transportanalyser. Arendal kommune har søkt om klimasatsmidler til analysene i samarbeid med Agder fylkeskommune og nabokommunene i ATP-regionen. I mai 2022 mottok prosjektet midler til finansiering av 50 % av kostnaden, og analysen er gjennomført som et samarbeid mellom kommunene Grimstad, Froland, Tvedestrand og Arendal og Agder fylkeskommune. Analysene tar utgangspunkt i reisemønstre basert på mobildata (nesten 58 millioner reiser!) og ble gjennomført i 2022. Den kan leses her: [Mobilitetskartlegging i Arendalsregionen versjon nov 2022.pdf](#)

Analysen gir informasjon om mobiliteten (reisevaner og transportmiddelvalg) i regionen, og vil være et viktig kunnskapsgrunnlag for diskusjon og vedtak om muligheter, utfordringer og tiltak. Analysen viser at det er stor grad av samhandling mellom kommunene. Arendalsregionen er

mer preget av reiser på tvers av kommunene enn det som har kommet frem i tidligere undersøkelser. Arendal sentrum, Grimstad sentrum og Stoa er største destinasjoner.

### **Konklusjoner i rapporten:**

- I regionen er det et spredt bosettingsmønster, mens næringsvirksomhet er mer samlet.
- Det er stor variasjon i transportarbeid mellom ulike områder.
- Arendal og Grimstad sentrum samt Stoa er største destinasjoner.
- Bil har kortest reisetid på de fleste reisene, og bilandelen er 55 %-75 %.
- Hovedutfordringer for kollektivtransporten er tidsbruk «dør til dør» sammenlignet med bil (se kart i rapporten).
- Det er sett på utslipp av Co2 til transport (pr person/dag), og i områdene rundt Arendal sentrum og Grimstad sentrum er det lavest utslipp person på grunn av kortere avstander til de største destinasjonene (hjem, jobb, fritid/kultur)

### **De mest lavthengende fruktene er:**

- God areal- og transportplanlegging
- Det er stort potensiale for faste kollektivruter i mange områder (bør prioritere enkelte strekninger for god frekvens og framkommelighet, og heller vurdere bestillingstransport i mindre sentrale områder).
- Stort potensiale for flere sykkelreiser i mange områder.
- Parkeringsregime

## **7.18.2 Transportutfordringer som følge av batterifabrikk og vekst**

Agder fylkeskommune gjorde i forbindelse med kommuneplanmeldingen i 2021 grundige vurderinger av transportutfordringene i Arendal som følge av batterifabrikk, og teksten nedenfor er hentet fra notatet (vedlagt kommuneplanmeldingen). Målsettingen om 45 % klimagassreduksjon fram mot 2030 ligger fast, noe som har betydning for areal- og transportplanleggingen.

Forventet befolkningsvekst fram mot 2040 tilsier at bilbruken (antall daglige turer med personbil) øker. Trafikkarbeidet vil øke med 20 % dersom Arendal/Grimstad opprettholder et utbyggingsmønster i tråd med gjeldende kommuneplaner og ikke gjennomfører andre trafikkbegrensende tiltak.

I planprogrammet for ATP-planen oppsummeres situasjonsbildet i følgende punkter (2017):

- En sammenvevd region med felles bo- og arbeidsmarked
- Befolkningsvekst og høy andel av samlet vekst i landsdelen
- En del spredt bosetting
- Sterk vekst i trafikken og høy personbiltrafikk i rushtidene
- Begrenset kapasitet igjen på hovedveger rundt Arendal og til dels Grimstad
- For lav kollektiv- og sykkelandel, og et dårlig utbygd gang- og sykkelvegnett
- Deler av bysentra preges av handelslekkasje og lav aktivitet gjennom året
- Større bilbaserte handelstyngepunkt utenfor sentrum
- Utfordringer innen næringsutvikling, en lav andel kompetansearbeidsplasser
- Felles utfordringer på levekår, folkehelse, universell utforming, oppvekst, likestilling og utdanning

Økt befolkningsvekst som fører til redusert befolkningstetthet i byen/ bysentrum og byspredning, vil skape flere utfordringer som:

- Stillestående trafikk og tendenser til kø på veinettet, som vil gi forsinkelser for næringstransport og buss.
- Økte klimagassutslipp og økt belastning og slitasje av veinettet
- Økt biltransport: Lange reiseavstander til hverdagslige gjøremål reduserer potensialet for sykkel og gange og forsterker avhengigheten av bil.

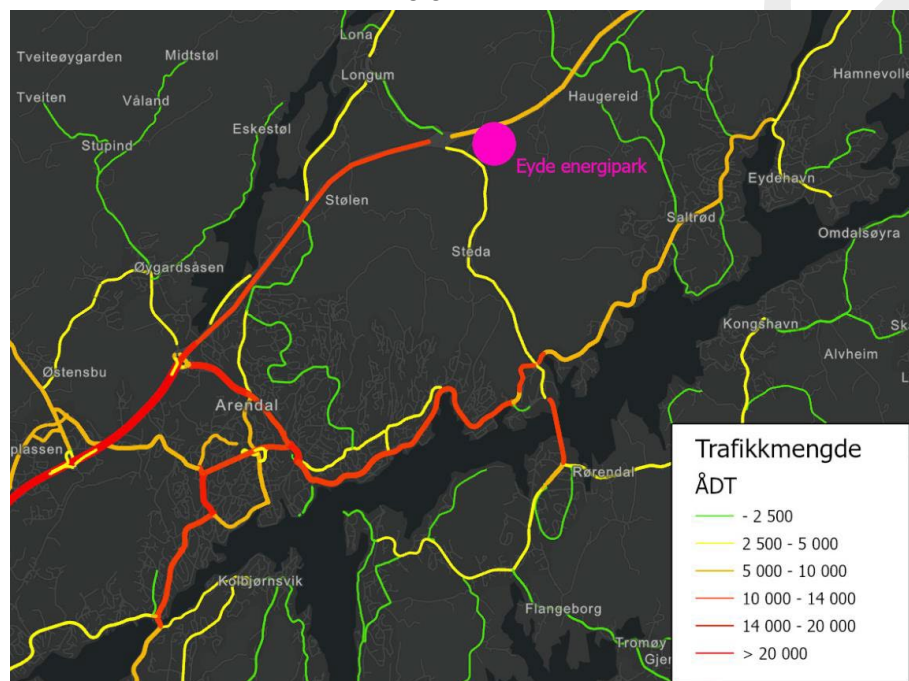
- Økt veibelastning og høyere sannsynlighet for trafikkrelaterte ulykker
- Økt lokal luftforurensing og økt trafikkstøy
- Økt arealkonsum og arealkonflikter: omdisponering av dyrka mark og nedbygging av områder med verdi for naturmangfold, friluftsliv og grønnstruktur.

Bilbruken vil reduseres dersom befolkningsveksten skjer innenfor byene, kommunesentra og prioriterte tettsteder. Som kjent har deler av det lokale transportsystemet pr. i dag kapasitetsbegrensninger der høy trafikk bidrar til trafikkikkerhetsutfordringer, kø og redusert bokvalitet langs veien(e). Dette gjelder blant annet Kystveien, Strømmen og sentrumsnære tilførsler fra/til E18, som Myrene-området og Harebakken-Langsæ.

Nye boligområder og utvikling langs Kystveien, og på Tromøya og Krøgenes, vil gi vekst i personbiltrafikken som vil kunne gi store forsinkelser for trafikken- særlig under rushtid. Dette vil ramme fremkommeligheten for nærings- og kollektivtransport, dersom trafikkveksten ikke tas av kollektivtransport, sykkel og gange. Det er også ugunstig for bomiljøet langs veiene.

### Atkomst til batterifabrikken og transportbehovet som vil oppstå

Eyde energipark har E18 og fv. 409 Krøgenes-Longum som hovedatkomstveier pr. dag. Det er vesentlig for trafikkavviklingen og bymiljøet at ansatte og andre som skal til og fra batterifabrikken ikke blir avhengig av personbil.



Kartet er fra fylkeskommunens notat, mai 2021

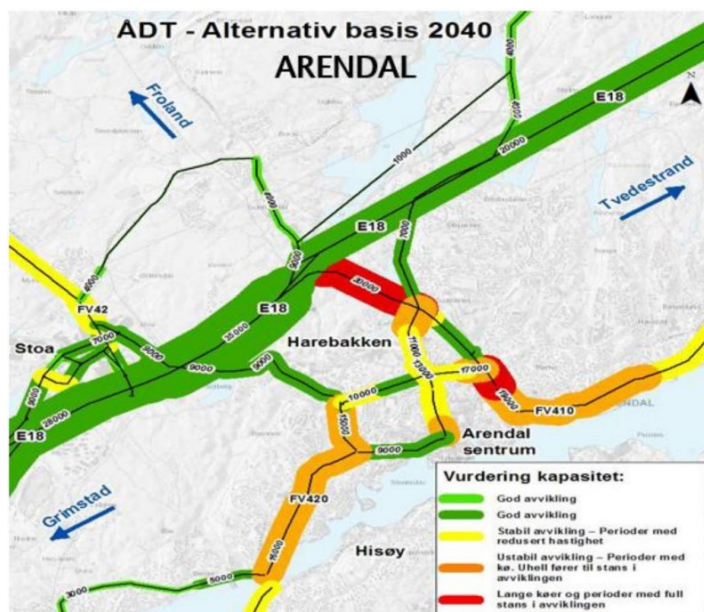
Atkomst til batterifabrikken: For regionalt ansatte vil E18 vil være hovedatkomstvei. Fra Krøgenes til E18 er det etablert ca. 3 km sykkelvei med fortau. Området er pr. i dag ikke kollektivbetjent. Fv. 409 vil imidlertid være relevant reisevei for lokalt ansatte og medfører et potensial for trafikkvekst på

Kystveien, som var utpekt som en hovedutfordring allerede under arbeidet med ATP arendalsregionen. Analyser som tidligere er gjennomført i transportmodeller viser at spredt utbyggingsmønster gjør det utfordrende å oppnå ønsket reduksjon i personbiltransporten.

### 7.18.3 Hvordan kan Arendalsregionen håndtere trafikkveksten?

Trafikkavviklingen i 2040 (uten batterifabrik) viser at innføringen av ny E18 gir utslag i veldig god trafikkflyt langs E18 både nord og sør for Harebakken<sup>23</sup>. Men det blir fortsatt store avviklingsproblemer langs Kystveien og på fylkesvegen fra Harebakken mot Arendal sentrum. Det blir også ustabil avvikling langs Vesterveien og deler av Strømsbusletta. Barbu, Krøgenes, Strømmen - Dampen er andre områder som får avviklingsproblemer. Figuren nedenfor viser en illustrasjon av dette.

<sup>23</sup> Teksten er hentet fra [Mulighetsstudie bypakke](#): (2017)



OBS! Framstillingen har ikke inkludert endringer som følge av Morrows etablering.

Beregningene viser at det blir om lag 45 000 flere bilreiser i regionen i 2040. Det er en stor vekst i biltrafikken til og innenfor både Arendal og Grimstad kommune. Vegutbyggingen på E18 vil ha en negativ innvirkning på kollektivbruken i 2040 dersom det ikke gjøres tiltak for å fremme bruken av kollektivtransporten. Resultatene indikerer at vegutbyggingen som allerede er planlagt gir så god tilgjengelighet med bil at veksten i transportbehovet nesten utelukkende vil

skje med bruk av bil. Fremkommeligheten vil kun bedres på E18, dvs. framkommeligheten i sentrum vil svekkes av den planlagte utbyggingen. Dersom regionen skal oppnå en målsetting om reduksjon i bilbruken, viser resultatene at det må settes inn tiltak som reduserer bilbruken i regionen.

Utredningen «Klimakur 2030» viser at tiltak innen transportsektoren er blant de klimaløsingene som har lavest tiltakskostnad. Med redusert vekst i personbiltrafikken vil sentrumsområdene kunne utvikles til områder med bedre forhold for menneskene som bor eller oppholder seg der, og gir levende byer hvor folk bor og trives. Tiltak for nullvekst i personbiltrafikken er beskrevet i mulighetsstudiet for bymiljøpakke som er utarbeidet med grunnlag i ATP arendalsregionen. God arealplanlegging er avgjørende.

Behovene for tiltak som vil gi økt tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransporten blir forsterket av den økte befolkningsveksten som vil komme raskere enn forventet. Dette er kostnadskrevenne tiltak, og Agder fylkeskommune påpeker at de ikke kan finansiere disse uten en gjensidig forpliktende avtale med staten om tilskudd og annen finansiering. Finansiering av egenandel for investeringer på fylkeskommunale og kommunale veier vil være kostnadskrevenne i seg selv. Fylkeskommunen mener at den nye tilskuddsordningen for klima- og miljøvennlig byutvikling og god framkommelighet i NTP 2022-2033 gir muligheter. De skriver at «Det er avgjørende for byområdet Arendal/Grimstad å komme i posisjon for å inngå avtale med staten, både av hensyn til tidsaspektet for en eventuell avtaleinngåelse og konkurransesituasjonen med de andre byområdene».

#### 7.18.4 Nye veiprosjekt som har betydning for samfunnsutviklingen

##### E18 – Verdiøkningsprosess parsell Grimstad – Arendal

Nye Veier AS har gjennomført et forprosjekt for å optimalisere planprosjektet E18 Grimstad - Arendal, fullført i 2022. Nye Veier kom gjennom dette utredningsarbeidet fram til at de ville se videre på en løsning med utstrakt bruk av eksisterende trase. I dette lå det å se videre på kryssløsninger for Harebakken og Stoa, og mulig bruk av eksisterende trase (og bru over Nidelva) mellom Nedenes og Rannekleiv. Det er mulig at Grimstad – Arendal skal splittes i mindre parseller for videre planlegging og utbygging. En stor utfordring er å få opp den samfunnsøkonomiske lønnsomheten. Nye Veier jobber med prioriteringer for innspill mot ny NTP. Klart i juni 2023.

Foreløpig er det i kommuneplanen avsatt en båndlagt korridor fra kommunedelplanprosessen i 2019. Det er tett dialog mellom prosjektene for å sikre hensiktsmessig båndleggingszone for ny E18 i arealkartet. En båndleggingszone gir store ulemper for bebyggelse og

utviklingsmuligheter, og bør derfor være smalest mulig, samtidig som den gir Nye Veier tilstrekkelig handlingsrom.

### **Ny tilførselsvei Neskilen – Heftingsdalen**

Det skal etableres en vei fra Neskilen/Eydehavn til Heftingsdalen/Eyde Material park, som skal ivareta næringstrafikken mellom næringsområdene mot E18 og Arendal Havn. Veilinja har lagt som eksempellinje i kommuneplankartet i flere år, men det er nå igangsatt reguleringsplanarbeid på veien. Eksempellinja er tatt ut av kartet.

Aktuelle veilinjer, trafikkmengder, dimensjoneringsklasser osv. er foreløpig ukjent. Det vises til planprogram for veien: [Reguleringsplan, Ny vei fra Eyde Energi park til Neskilen](#). Det skal gjøres KU, og det anbefales også at det gjøres NiN-kartlegging. Agder fylkeskommune har overtatt prosjekteierskapet. Utforming av veien vil ha stor betydning for atkomst og transport av materiell og ansatte i nærområdene, inkludert trafikkbelastning på Kystveien.

Etter høringsinnspill fra Statsforvalter har vi lagt inn anbefalt veilinje som sone båndlagt for regulering (H710\_2 og H710\_3), inkludert bestemmelser.

## 8 Arealinnspill og konsekvensutredninger

### 8.1 Oversikt over innkomne innspill

I perioden 4. desember 2021 til 29. januar 2022 ble det åpnet for arealinnspill til kommuneplanen. Det ble spesielt spurt om innspill til:

- *næringsområder i tilknytning til batterifabrikk og tilhørende industri*
- *boligområder som bygger opp under stedsstruktur og knutepunktsutvikling (se side 4 i arealstrategiene)*
- *eksisterende byggeområder som kan omgjøres til LNF (landbruks-, natur- og friluftsområder)*
- *nye områder for naturvern, kulturminnevern eller friluftslivsvern i form av hensynssoner*
- *avgrensede områder for spredt boligbebyggelse (må tilfredsstille kriterier i arealstrategiene, side 7 i arealstrategiene)*
- *arealer som er egnet som campingplass og/eller bobilplass*

Det kom inn i underkant av 115 arealinnspill. [Se alle innspillene i vår kartløsning](#). Klikk på kartlaget kommuneplaninnspill, velg Plan Kommuneplaninnspill2022.

### 8.2 «Grovsortering» av innspill

Kommuneplanutvalget som styringsgruppe for kommuneplanens arealdel gjorde 20. april 2022 en silingsprosess av arealinnspillene.

Innspillene ble sortert i fire kategorier:

- «Grønn»: Innspill som skal vurderes og konsekvensutredes i kommuneplanprosessen, med planlagt høring fra juni 2022. Gjelder 33 innspill, hvorav 18 anbefales tatt inn i kommuneplanens arealdel i pågående revisjon.
- «Gul»: Innspill som må utsettes pga framdriftsplan og kapasitet. Utsettes til planlagt revisjonsprosess i 2023. Ca 31 innspill.
- «Rød»: Innspill som vurderes som «ikke i tråd med ønsket arealpolitikk», dvs. at de ikke er i tråd med statlige føringer eller arealstrategiene til Arendal kommune, f.eks. jordvern, 100-metersbeltet, stedsstruktur, verdifulle friluftsområder osv. ca 31 innspill.
- «Annet»: Innspill som må håndteres i andre planprosesser *eller* innspill som tas til orientering. Ca 11 innspill.

Til alle innspillene var det levert en administrativ vurdering og anbefaling. [Den komplette lista med sortering av innspillene er kan sees på hjemmesida: Vurdering av innspill, KPU våren 2022. Se alle innspillene i vår kartløsning](#). Klikk på kartlaget kommuneplaninnspill, velg Plan Kommuneplaninnspill2022. Fargen på innspillet viser hvilken kategori de tilhører.

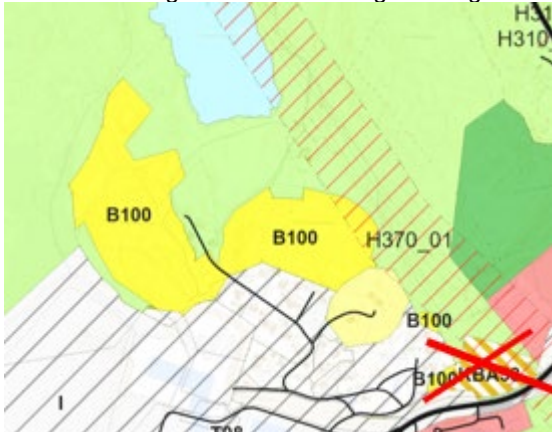
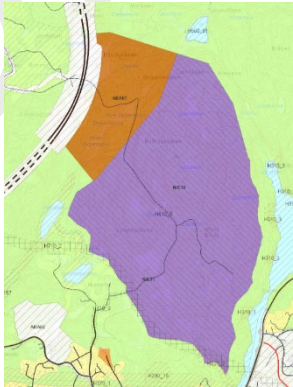
### 8.3 Kort beskrivelse av vurderte innspill og anbefaling etter høring

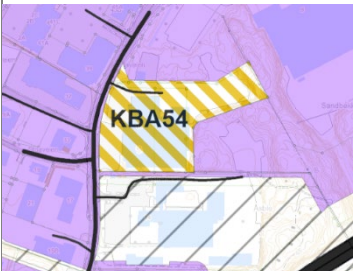

Det er 33 innspill om ny arealbruk som er vurdert og konsekvensvurdert (de som fikk «grønn farge» i silingsprosessen). 18 innspill er anbefalt tatt inn (reduert med ti innspill ifht planen som var på høring i sommer). I lista nedenfor er innspillene sortert etter innspillsnummer, og kommunedirektørens anbefaling etter høringsinnspill er skrevet inn, inkludert nytt områdenavn i kommuneplankartet. Forslag som er vurdert, men ikke anbefalt tatt med i planforslaget, er lagt i egen tabell med grå farge.

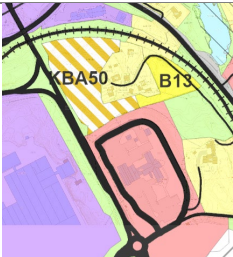
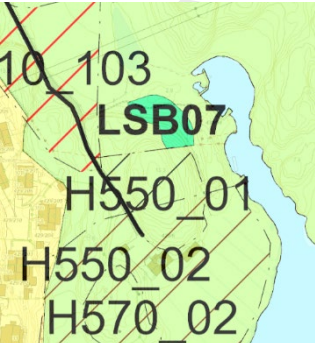
[Det vises til kapittel 9, bestemmelsene \(vedlegg 2\), konsekvensutredningene \(vedlegg 3\), vurdering av høringsinnspill \(vedlegg 5\) og kommunens kartløsning for mer informasjon om innspillene.](#)

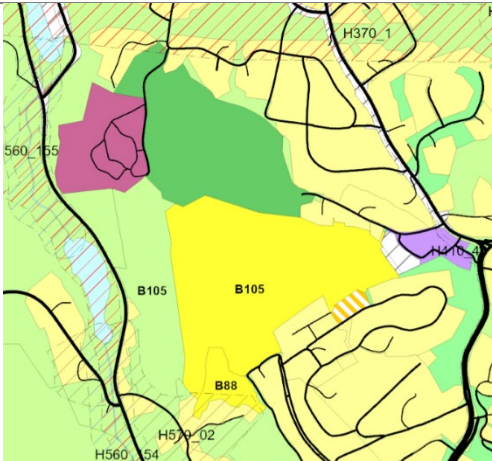
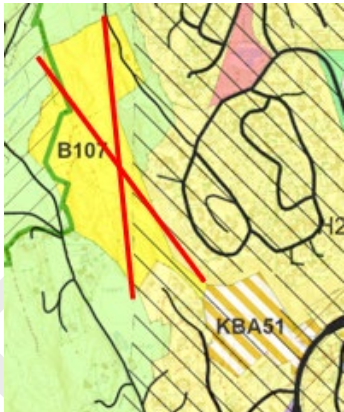
**Vurderte innspill som er tatt inn i kommuneplanens arealdel (rødt er endringer gjort siden høring sommeren 2022):**

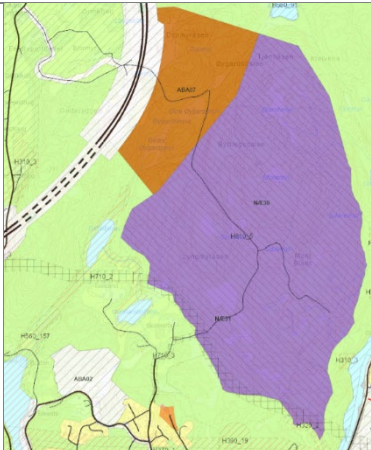
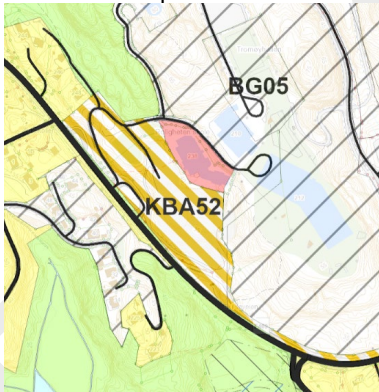
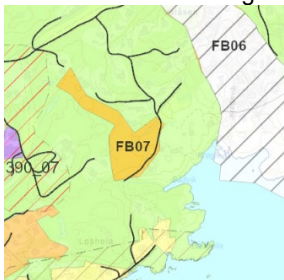
<i>Formål</i>	<i>Innspill</i>	<i>Anbefaling (justeres etter KPU 25.jan)</i>	<i>Størrelse og evt. antall enheter</i>
Kombinert formål KBA25	22. Tjenesteyting/ næring + småbåthavn, Knubben	Et område på ca 10 daa (inkl areal i sjø) var tatt inn i kommuneplanforslaget i sommer. Det framkom tydelige anbefalinger om at prosjektet bør skaleres ned for å redusere negative konsekvenser for samfunn og miljø, spesielt i forhold til landskapsvirkning i innseiling til byen og betydning for stedsidentitet, kulturmiljø og støy. Det er stilt krav om KU på reg.plan-nivå. Det har kommet mange høringsinnspill til tiltaket, og mange ønsker at forfallent badehus gjenreises, men de vil ikke ha et stort anlegg. Kommunedirektøren anbefaler at det ikke gjøres endringer i kommuneplankartet nå, for å opprettholde fleksibilitet for nedskalert prosjekt.	10 daa.
Kombinert formål	23. Bolig/ tjenesteyting + småbåthavn, Havstadhalvøya, Kystveien	Kombinert formål bolig/tjenesteyting var inkludert i høringsforslaget sommer 2022. Det har ikke kommet negative høringsinnspill til tiltaket. Det anbefales at hele landarealet får kombinert formål for å gi fleksibilitet i prosjektet. Hensynssone kulturmiljø får betydning for prosjektet. Innspillet anbefales tatt inn i kommuneplanens arealdel, inkl areal i sjø.	7 daa. Kan det bli 30 boenheter?
Nærings- bebyggelse NÆ29	24. Næringsområde, Vågsnes, Tromøya	Innspillet omhandler etablering av et nytt næringsområde på Tromøy, og det ble lagt ut på høring sommeren 2022. Det har ikke kommet noen høringsinnspill til innspillet, bortsett fra Agder fylkeskommune, som anbefaler at det legges inn 30 m bred LNF-stripe for å ivareta byggeforbud langs fylkesvei. Kommunedirektøren mener dette må vurderes i reguleringsplanen. Det anbefales en trinnvis utvikling av området med rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan. Kommunaldirektøren anbefaler at næringsområdet inkluderes i kommuneplanens arealdel.	68 daa
Bolig- Bebyggelse B100	<b>28. Boligområde Flodda, Myra</b>	Innspill som består av flere deler, hvor alt var inkludert i høringsforslaget i sommer. Statsforvalter fremmet innsigelse til to deler av innspillet: næringsområdet og lite boligområde mot sør pga at området er definert som jordbruksareal.	<b>64 daa. Kan det bli 30 boenheter?</b>

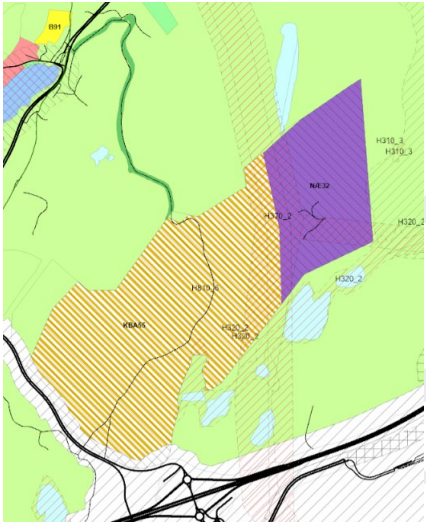
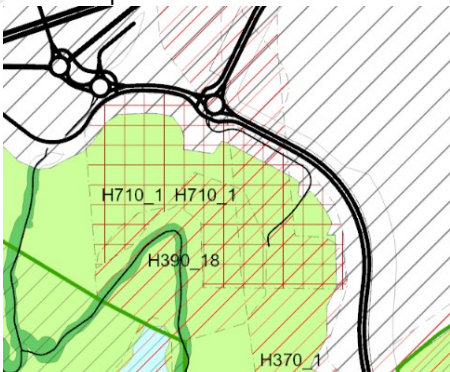
		<p>Statsforvalter har faglig råd om å stille krav til bekker, dyrka mark og myrområder i bestemmelsene. Fylkeskommunen fraråder boligområde A (mot Sam Eyde og anleggslinje). Kommuneplanutvalget har vedtatt følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Området B100 A og B bebyggelse tas inn i kommuneplanen.</li> <li>• Liten utvidelse av boligområde mot sørøst tillates.</li> <li>• Næringsområde KBA53 og lite boligområde tas ut.</li> </ul> 	
<p>Næringsbebyggelse NÆ30</p>	<p>34. Næringsområde Helle 2.</p>	<p>I høringen sommer 2022 ble det lagt ut et stort næringsområde på ca 1400 daa. Deler av området ble vurdert som aktuelt for framtidig deponi (men ikke avsatt til deponi i plankartet). Statsforvalter har fremmet innsigelse til området, først og fremst på grunn av for dårlig kunnskapsgrunnlag. Fylkeskommunen skriver at det bør være rekkefølgekrav om at området ikke bygges ut før det er etablert ny vei. Det er nå levert omfattende kunnskapsgrunnlag (se vedlegg 9). <u>Deponiet er foreslått avsatt som eget formålsområde.</u> Næringsområdet er derfor redusert med til sammen 378 daa, og det utgjør nå 985 daa. Justert næringsområde anbefales tatt inn i kommuneplanens arealdel, som en del av Arendal kommunes satsing på det grønne skiftet, batterifabrikk og batteriverdikjede. Det må gjøres KU på reguleringsplannivå. Området må sees i sammenheng med planlagt veiatkomst og planlegges sammen med Helle 1. Flere av føringene fra vedlegg 4 er nå tatt inn som bestemmelser til området.</p>  <p><i>Kartet viser Helle 1 (NÆ31) mot sør og Helle 2 (NÆ30) mot nord. Det er lagt inn hensynssone om felles planlegging. Arealet mot E18 er avsatt som eget formålsområde ABA07 for å hjemle massebehandlingsanlegg.</i></p>	<p>985 daa</p>
<p>Annen type bebyggelse og anlegg, ABA07</p>	<p>34. Massebehandlingsanlegg, Helle 2.</p>	<p>Som omtalt over er mulig deponiområde tatt ut av NÆ32 og avsatt til formålet «annen type bebyggelse og anlegg». Det er satt bestemmelser til området (se bestemmelser, vedlegg 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Krav om reguleringsplan med konsekvensutredning</li> <li>- Alternative lokasjoner for massedeponi og massebehandlingsanlegg skal være utredet og funnet uegnet før reguleringsplanforslaget legges ut til offentlig ettersyn.</li> </ul>	<p>378 daa</p>

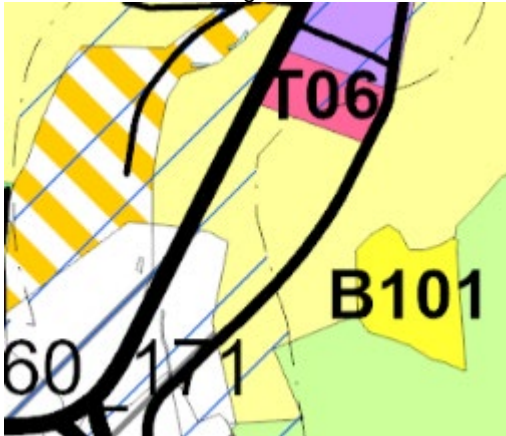

<p>Kombinert formål KBA54</p>	<p>36. Formåls- endring til kombinert forretning/kontor/ industri, Stoa 16, Stoa</p>	<p>I høringen sommer 2022 var det tatt inn forslag om å inkludere formål «Handel» i kombinert formål for KBA54. Er tiltenkt bilforretning. Fylkeskommunen påpeker at innspillet er i strid med regional plan for senterstruktur og handel fordi det ligger utenfor handelsareal. Kommunedirektøren viser til at det nettopp er i kommuneplanen kommunen kan gjøre endringer i handelsareal, og at endringen vil spilles inn i den pågående revisjonsprosessen for den regionale planen. Formålsendringer innebærer også at tiltaket vil komme inn under maksimumsbegrensningen på 40 000 m<sup>2</sup> på Stoa (regional plan, 2015). Kvoten er snart brukt opp, men den er krevende å måle fordi det stadig skjer endringer i eksisterende handelsareal. Maks-begrensningen er ikke anbefalt videreført i regional plan (høring 2023).</p>  <p><i>Kommunedirektøren anbefaler at formålsendringen tas inn i kommuneplanens arealdel.</i></p>	<p>Formåls- endring, men innebærer noe mer handels-areal på Stoa.</p>
<p>Offentlig eller privat tjenesteyting</p>	<p>39. Formålsjustering, Strengereid grendehus</p>	<p>Innspillet handler om å inkludere formål «tjenesteyting» på grendehuset på Strengereid for at bygget kan hjemle barnehagedrift. Det har ikke kommet høringsuttalelser til innspillet. Kommunedirektøren anbefaler at formålet legges inn i kommuneplanen.</p>  <p><i>Området i rød ring indikerer grendehuset og tomte.</i></p>	<p>Formåls- endring.</p>
<p>Kombinert formål KBA50</p>	<p>44. Formåls- endring til kombinert forretning/kontor/ industri, område nord for trafikkstasjonen, Stoa</p>	<p>I høringen sommer 2022 var det tatt inn forslag om å inkludere formål «Handel» i kombinert formål for KBA50. Ble en kartfeil ved forrige kommuneplanrevisjon (2019). Er tiltenkt bilforretning. Reguleringsplan er startet opp. Er tiltenkt bilforretning. Fylkeskommunen påpeker at innspillet er i strid med regional plan for senterstruktur og handel fordi det ligger utenfor handelsareal. Kommunedirektøren viser til at det nettopp er i kommuneplanen kommunen kan gjøre endringer i handelsareal, og at endringen vil spilles inn i den pågående revisjonsprosessen for den regionale planen. Formålsendringer innebærer også at tiltaket vil komme inn under maksimumsbegrensningen på 40 000 m<sup>2</sup> på Stoa (regional plan, 2015). Kvoten er snart brukt opp, men den er krevende å måle fordi det stadig skjer endringer i eksisterende handelsareal. Maks-begrensningen er ikke anbefalt videreført i regional plan (høring 2023). Kommunedirektøren anbefaler at formålsendringen tas inn i kommuneplanens arealdel.</p>	<p>Formåls- endring, men innebærer noe mer handels- areal på Stoa.</p>

			
Bolig- Bebyggelse	53. Boligfortetting, Songebakken 1 bolig.	Det var foreslått en utvidelse av eksisterende boligområde i høringen i 2022, slik at området kan fortettes med én boligenhet. Det har ikke kommet negative høringsinnspill til tiltaket. Kommunedirektøren anbefaler at innspillet legges inn i forslag til kommuneplanens arealdel som <u>eksisterende boligområde</u> med tanke på fortetting, i henhold til politisk vedtak i KPU i juni.	1 daa. 1 enhet.
Spredd bolig- bygging	55. Spredd boligbygging, to enheter, Rossøysund.	Innspillet var inkludert i høringsforslaget sommer 2022, etter vedtak i KPU. Innspillet har en spesiell forhistorie, og henger sammen med framtidig boligområde B47 i gjeldende kommuneplan (2019), som nå foreslås tatt ut. Konsekvensutredningen viser negative konsekvenser (i varierende grad) for mange tema for miljø og samfunn: Landskap, naturmangfold, strandsone, friluftsliv, landbruk, folkehelse, samordnet areal- og transportplanlegging, forurensing, klimatilpasning og ROS. Fylkeskommunen skriver i sin høringsuttalelse at de tidligere har frarådet ytterligere bebyggelse via g/s-vegnettet. De mener det vil gi negativ konsekvens for den fylkeskommunale gs-vegen, og de skriver at avkjørsel må flyttes og sikt må utbedres. Det har ellers ikke kommet negative merknader.	0,9 daa
		 Utklipp fra planforslaget.	
Bolig- Bebyggelse B105	58. Boligområde Østre Mørfjær, Saltrød	Det var foreslått et stort boligområde tett inntil bebyggelsen (254 daa, høring 2022). Statsforvalter fremmet innsigelse til boligområdet. Området ble sterkt frarådet av fylkeskommunen pga konflikt med nærmiljøkvaliteter, lang skolevei og avstand til kollektiv. <u>Kommunedirektørens anbefaling er:</u> Det legges inn et redusert boligområde jfr. kartskisse fra Arendal Eiendom KF november 2022, hvor arealet er redusert til 129 daa. Området på vestsiden legges inn som LNF. Området på nordsiden legges inn som grøntstruktur. Nærmiljøkvaliteter og turstier er viktige å ivareta i videre planarbeid.	129 daa. 150 enheter?

			<p><i>Justert boligområde for Østre Mørfjær, B105.</i></p>	
<p>Kombinert formål KBA51</p>	<p><b>67. Bolig/ tjenesteyting ved Vestervei, Gåsåsen.</b></p>	<p>I høringsforslaget i sommer var både et stort boligområde (Gåsåsen vest) og et område for kombinert formål langs Vesterveien tatt inn. Statsforvalter fremmet innsigelse til boligområdet «Gåsåsen vest». KPU anbefalte i oktober 2022 at boligområdet tas ut av kommuneplanforslaget. Det har ikke kommet negative høringsinnspill til området for kombinert formål (bolig/tjenesteyting) ved Vesterveien. Kommunedirektøren anbefaler at det inkluderes i kommuneplanens arealdel.</p>  <p><i>Området med kombinert formål langs Vesterveien er anbefalt tatt inn i kommuneplanen. Boligområdet B107 tas ut.</i></p>		<p><b>Kombinert formål: 12,8 daa. Kan det blir 25 enheter?</b></p>
<p>Næringsbebyggelse NÆ31</p>	<p><b>69. Næringsområde Helle 1</b></p>	<p>I høringen sommer 2022 ble det lagt ut et stort næringsområde på ca 437 daa. Innspillet ble anbefalt tatt inn i kommuneplanens arealdel som en del av Arendal kommunes satsing på det grønne skiftet, batterifabrikk og batteriverdikjede. Det er negative konsekvenser for landskap, naturverdier og friluftsliv. Etter høringsrunden er det gjort noen justeringer av næringsområdet. Det er lagt inn en buffer mot Baffeltjern og bekker/naturverdier. «Halen» mot Helleheia er tatt ut og lagt inn som areal som er båndlagt for regulering fordi det er mulig g/s-vei til framtidig fylkesvei mellom Neskilen og Eyde. Flere av føringene fra vedlegg 4 er nå tatt inn som bestemmelser til området. Det er blant annet krav om felles regulering med Helle 2 (NÆ30). Det må gjøres KU på reguleringsplannivå. Fylkeskommunen skriver at det bør være rekkefølgekrav om at området ikke bygges ut før det er etablert ny vei. Kommunedirektøren anbefaler at området legges inn i kommuneplanen.</p>		<p><b>400 daa</b></p>

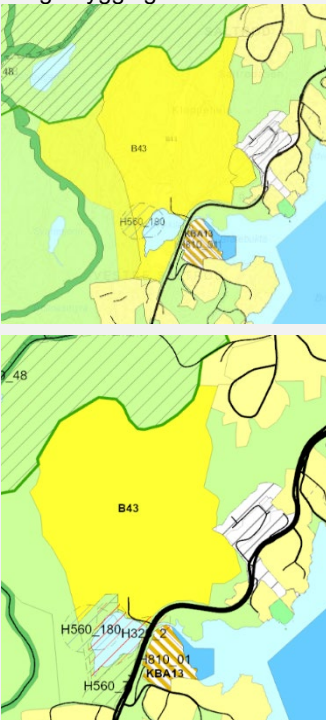
		 <p>Kartet viser Helle 1 (NÆ31) mot sør og Helle 2 (NÆ30) mot nord. Det er lagt inn hensynssone om felles planlegging. Det er gjort noen mindre endringer av planområdet.</p>	
Kombinert formål KBA52	70. Bolig/ tjenesteyting/ idrettsformål Gamle Roligheden skole, Tromøya	<p>I høringen sommer 2022 var det foreslått å ha formålet kombinert formål KBA52 bolig/tjenesteyting/idrettsformål på den gamle skolen og uteområdene. Det har kommet høringsinnspill hvor det vektlegges at det er idretts-/fritidsinteresser på området, og Trauma IL og Tromøy IL anbefaler at det ikke utvikles boliger her (kun idrettsformål). Kommunedirektøren mener de har viktig innspill, men at det kan la seg kombinere med bolig/tjenesteyting/idrettsformål, og at dette kan ivaretas i reguleringsplan. Innspillet anbefales tatt inn i kommuneplanens arealdel.</p> 	Kombinert formål: 19,5 daa. Kan det bli 30-40 enheter?
Fritidsbolig FB07	73. Fritidsbolig- fortetting, Skarestrand, Tromøy	<p>I høringen var det foreslått å tilrettelegge for fortetting i eksisterende hytteområde som i kommuneplanen tidligere har vært LNF-formål. Området ble derfor omdefinert til «eksisterende fritidsboligbebyggelse» på Skarestrand. Det har ikke kommet noen høringsinnspill til innspillet. Kommunedirektøren anbefaler at innspillet tas inn i kommuneplanens arealdel ved at hytteområdet defineres som eksisterende fritidsboligbebyggelse.</p> 	Fortetting i eksisterende felt. 3 enheter?
Nærings- bebyggelse NÆ32 på østsiden av kraftlinja. Kombinert formål KBA55 på vestsiden av kraftlinja: «Nærings- bebyggelse/	<b>89.</b> Næringsområde Longum nord, Eyde Material Park	<p>I høringen sommer 2022 ble det lagt ut et stort næringsområde på ca 1000 daa. Statsforvalter fremmet innsigelse til næringsområdet, først og fremst på grunn av for dårlig kunnskapsgrunnlag. Det er nå levert omfattende kunnskapsgrunnlag, og næringsområdet er justert for å ivareta naturverdier og unngå negative konsekvenser. Området er foreslått endret til kombinert formål (næringsbebyggelse/annen bebyggelse og anlegg) vest for kraftlinja pga intensjonsavtale om å flytte Agder Renovasjon IKS til Longum nord.</p>	<b>941 daa</b>

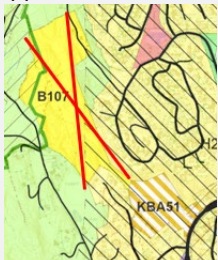
<p>annen type bebyggelse og anlegg».</p>		<p>Innspillet er en del av Arendal kommunes satsing på det grønne skiftet, batterifabrikk og batteriverdikjede. Det er negative konsekvenser for landskap, naturverdier og friluftsliv. Flere av føringene fra vedlegg 4 er nå tatt inn som bestemmelser til området.</p> <p>Konsekvensutredningen og ROS-analysen i kommuneplanen er ikke oppdatert etter at det ble kjent at Agder Renovasjon skal etablere sitt avfallsmottak på området. Det vises til dokumentasjon fra utbygger som belyser temaet. Det må gjøres grundig KU i reguleringsplanfase, også for ROS.</p> <p>Kommunedirektøren anbefaler at området legges inn i kommuneplanen.</p>  <p><i>Det er lagt inn kombinert formål på arealet vest for kraftlinja, for å hjemle mulig plassering av Agder Renovasjons mottaksanlegg. Det har fått navnet KBA55. NÆ32 videreføres på arealet øst for kraftlinja.</i></p>	
<p>Hensyns- sone båndlegging</p>	<p>99. Logistikkhub, dry port, Longumkrysset syd,</p>	<p>Innspillet handler om mulig etablering av en logistikkterminal på Longumkrysset syd. Deler av innspillet (ca. 70daa) ble lagt ut på høring sommeren 2022 som «båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven»; som en hensynssone over LNF. Både fylkeskommunen og Statsforvalteren er skeptiske til logistikkterminal på dette området, men det er ikke fremmet innsigelse. Statsforvalteren forventer grundig utredning hvor flere lokasjoner vurderes <u>før</u> planforslag kan legges ut til off. ettersyn.</p> <p>Det er lagt bestemmelser for videre planarbeid, for eksempel om at det må gjøres utredninger om behov, kriterier og alternative lokasjoner før reguleringsplan kan vedtas. Kommunedirektøren anbefaler at området tas inn i kommuneplanen.</p>  <p><i>Det rutete område H710_1 viser sone for areal som er båndlagt for regulering, hvor det kan etableres logistikkterminal, men flere lokasjoner må utredes.</i></p>	<p>70 daa</p>
<p>Bolig- bebyggelse B101</p>	<p>101. Boligområde på Færvik, sør for bensinstasjonen.</p>	<p>Det ble til høring sommeren 2022 lagt ut forslag om boligformål på ca 2 daa, B101. Innspillet var opprinnelig større, men kun ca halvparten ble tatt inn i kommuneplanens arealdel (områdene nord for stien, på flata sør for kollen). Det har ikke kommet negative høringsinnspill til forslaget, og kommunedirektøren anbefaler å opprettholde boligområdet slik</p>	<p>2 daa. Kan det bli 4 enheter?</p>

		<p>det var foreslått i høringen.</p> 	
Bolig-Bebyggelse B102	104. Transformasjon til bolig, Tangen.	<p>Innspillet var inkludert i høringsforslaget sommer 2022 som et framtidig boligområde på Tangen. Høy tetthet. Statsforvalter har gitt høringsinnspill hvor de gir faglige råd som tas inn i bestemmelser/føringer og videre reguleringsplanlegging. Ellers ingen høringsuttalelser. Kommunedirektøren anbefaler at innspillet tas inn i kommuneplanens arealdel.</p>  <p><i>Utklipp fra kommuneplanforslaget, B102.</i></p>	4 daa. Kan det blir inntil 40 leiligheter?
Framtidig fritidsbebyggelse	<b>F04 Kjenes</b>	<p>Da kommuneplanen var på høring i sommer, var det foreslått å tilbakeføre to fritidsboligområder på Kjenes til LNF: F03 og F04. Bakgrunnen var at det ikke har skjedd noe utvikling i områdene siden 2011, og at de vil medføre naturinngrep og kan ha negative konsekvenser for forurensing/inngrep i nærområdene. Det kom høringsuttalelse fra grunneier, som ikke ønsket å tilbakeføre områdene. I kommuneplanutvalgsmøtet 25. januar ble det vedtatt at område F04 skulle inn i kommuneplanen igjen. F03 tas ut.</p>	<b>53,5 daa</b>

**Vurderte innspill som IKKE er tatt inn i kommuneplanens arealdel (endringer siden høring sommer 2022 er vist med rød skrift):**

<i>Formål</i>	<i>Innspill</i>	<i>Anbefaling (justeres etter KPU 25.jan)</i>	<i>Størrelse og evt. antall enheter</i>
Bolig-bebyggelse B99	<b>1. Boligområde Vestre Mørfjær, Saltrød</b>	Det var foreslått et stort boligområde (350 daa, høring 2022). Statsforvalter har fremmet innsigelse til boligområdet. KPU anbefalte i oktober 2022 at området tas ut av kommuneplanforslaget.	<b>Ute av planforslaget</b>
Bolig-Bebyggelse B43	<b>2. Boligområde, Kloppeheia, Saltrød</b>	Det var foreslått en utvidelse av området som allerede er avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanen (høring 2022). Statsforvalter fremmet innsigelse til hele boligområdet (240daa). Utvidelsen er nå tatt ut. Kommunedirektøren anbefaler at ny kommuneplan viderefører eksisterende planområde B43. Kloppeheia tas dermed ut av lista over nye boligområder i denne planrevisjonen.	<b>Utvidelsen er tatt ut av planforslaget. Boligområdet reduseres i forhold til gjeldende avgrensning i kommuneplan</b>

		<p>Det legges inn hensynssone natur (H560_7) på arealene rundt Ormevikkilen, noe som innebærer en reduksjon på 87 daa. Tilbakeføringen fra boligformål til LNF er synliggjort i kapittel 9.1.1.</p> <p>Det er lagt til nye bestemmelser for gjennomføring av boligutbyggingen.</p>  <p><i>Kommuneplanforslaget i 2022, som viser en utvidelse av Kloppeheia mot vest. Utvidelsen er nå tatt ut.</i></p> <p><i>Foreslått ny avgrensning av boligområde. Området rundt Ormevikkilen er tatt ut som boligformål og erstattet med LNF og hensynssone natur H560_7.</i></p>	<p>en til 196 daa, en reduksjon på 87 daa. Kan det bli inntil 300 boenheter?</p>
Næringsbebyggelse	16B og 50. Næringsområde, Gjerstadveien, Tromøya	Innspillet ble ikke inkludert i høringen i sommer på grunn av at allerede avsatte næringsareal (inkl N20) bør utvikles først, inkludert sambruk av avkjørsler. En utvidelse av næringsvirksomhet har negative konsekvenser for bekk, landbruksjord, friluftsområder og natur. Det er også utfordrende i forhold til stedsstruktur, trafiksikkerhet, belastning på veinettet og for kulturmiljøet på Vågsnes. Planforslaget er dermed tatt ut av denne revisjonen.	Ute av planforslaget.
Spredt boligbygging	25. Spredt boligbygging, en enhet, Trommestad	Det var foreslått et lite område til spredt boligbygging på Trommestad, Hisøy. Statsforvalter fremmet innsigelse til boligområdet. KPU anbefalte i oktober 2022 at området tas ut av kommuneplanforslaget.	Ute av planforslaget
Næringsbebyggelse	48. Næringsområde Longumkrysset syd (ikke logistikkterminal-innspillet)	Det ble sendt inn innspill om næringsareal på området Longumkrysset syd. Innspillet ble ikke lagt ut på høring på grunn av konflikter med landskaphensyn, terreng, friluftsinnteresser og trafiksikkerhet. Dersom det er aktuelt med bebyggelse, bør tomte prioriteres for batterirelatert næring, f.eks. logistikkterminal, hvor området nå er foreslått båndlagt for framtidig regulering. Vedtatt tatt ut i KPU juni 2022. Innspillet er avvist i denne kommuneplanrevisjonen.	Ute av planforslaget.
Boligbebyggelse og næring	57. Boligområde og næringsområde, Kroverten, His	Det var foreslått et boligområde og et lite næringsområde ved Kroverten, His. Innspillet ble ikke tatt inn i kommuneplanens arealdel (juni 2022) fordi boligområdet er i konflikt med landbruksareal. Næringsområdet har i dag funksjon som fordrøyningsbasseng for overvann i området, spesielt fra fylkesveien. Det legges hensynssone infrastruktur over området. Til neste kommuneplanrevisjon oppfordres det til å vurdere et mindre boliginnspill i østlige områder som ikke er i konflikt med landbruksjord, og som har annen atkomst.	Ute av planforslaget
Boligbebyggelse	59. Boligområde, Nesheim, Longum	Det var foreslått et boligområde på ca 16 daa ved Nesheim skole (høring 2022). Statsforvalter fremmet innsigelse til boligområdet. KPU anbefalte i oktober 2022 at området tas ut av kommuneplanforslaget.	Ute av planforslaget
Næringsbebyggelse	62. Næringsområde	Til høringen sommer 2022 ble det lagt ut et næringsområde mellom E18 og Longum nord. Store deler av området er vann,	Ute av planforslaget.

	<b>Longumkrysset nord</b>	bekker og myrer, og området har en viktig funksjon for drenering og rensing. Statsforvalter har fremmet innsigelse til boligområdet. KPU anbefalte i oktober 2022 at området tas ut av kommuneplanforslaget.	
Kombinert formål	65. Bolig/ tjenesteyting ved Harebakken/Råna-skogen	Det var foreslått et forholdsvis stort boligområde ved Harebakken samt et lite område for tjenesteyting. Innspillet ble ikke tatt inn i kommuneplanens arealdel (juni 2022) på grunn av konflikt med naturverdier, friluftverdier, terrenginnrep, støy og trafikkavviklingsutfordringer. Innspillet er derfor tatt ut av denne revisjonen.	Ute av planforslaget.
Bolig-bebyggelse	<b>67. Gåsåsen vest</b>	I høringsforslaget i sommer var både et stort boligområde (Gåsåsen vest) og et område for kombinert formål langs Vesterveien tatt inn. Statsforvalter fremmet innsigelse til boligområdet «Gåsåsen vest». KPU anbefalte i oktober 2022 at boligområdet tas ut av kommuneplanforslaget. Området med kombinert formål KBA51 opprettholdes. 	Ute av planforslaget (gjelder kun boligområdet)
Bolig-bebyggelse	<b>80. Boligområde ved Utnesveien, Willumstad, ved Nidelv camping.</b>	Det var foreslått et boligområde på ca 3,5 daa (høring 2022). Statsforvalter har gitt høringsinnspill hvor de gir et faglig råd om å opprettholde området om LNF. Det frarådes boligutbygging pga nærhet til driftsbygning og gårdens utviklingsmuligheter. Fylkeskommunen skriver at avkjørsel må bygges om. Det er på gang et generasjonsskifte, og tiltaket bør avventes.	Ute av planforslaget
Nærings-bebyggelse	84. Næringsområde Ormeviga, Kystveien (vest for Saltrød)	Det ble levert innspill om etablering av næringsformål på området mellom Ormevikkilen og Kystveien. Innspillet ble ikke lagt ut på høring på grunn av at boligformål for Kloppeheia prioriteres. Næringsområde kan gi negative konsekvenser for viktige naturverdier og risiko for forurensing. Området må tilbakeføres til naturområde, slik det ble gjort da området ble ryddet i 2005. Etter at Statsforvalter fremmet innsigelse til Kloppeheia B43, har utvidelse av boligområdet blitt tatt ut, og det foreslås å legge LNF-N på områdene rundt Ormeviga. Næringsvirksomheten bør flyttes når dispensasjonen går ut.	Ute av planforslaget.
Andre typer bebyggelse og anlegg	<b>94. Haslestad, Mulig lokasjon for deponi, Agder Renovasjon</b>	Det kom inn innspill om mulig etablering av deponi på Haslestad. Innspillet ble ikke anbefalt av kommunedirektøren, men KPU ønsket det inkludert i høringsforslaget sommeren 2022. Statsforvalter fremmet innsigelse til deponiet. KPU anbefalte i oktober 2022 at området tas ut av kommuneplanforslaget.	Ute av planforslaget.
Kombinert formål	98. Bolig/ forretning Romstølen, Myra	Det kom innspill om et areal til bolig/forretning ved Romstølen, Myra, men innspillet ble ikke lagt ut på høring på grunn av at det er en krevende tomt (svært bratt terreng) og store arealreserver med tilsvarende kombinasjon rett på sørsiden. Planforslaget er dermed tatt ut av denne revisjonen.	Ute av planforslaget.
Idretts-anlegg	104. Fotballhall, Hove Leirsenter	Innspillet omhandler endring av LNF til fotballhall eller bobilparkering på Hove. Innspillet ble ikke lagt ut på høring på grunn av at tiltaket bør vurderes nærmere, spesielt ift plassering og ønsket/egnet formål. Tiltaket er krevende i areal- og transportsammenheng pga usentral beliggenhet og manglende kollektivdekning. Uheldig for sosial bærekraft. Tomta er landbruksjord med definert høy kvalitet. Innspillet er dermed tatt ut av denne kommuneplanrevisjonen.	Ute av planforslaget.

I Konsekvensutredningene (vedlegg 3) gis detaljerte vurderinger rundt hvert innspill.

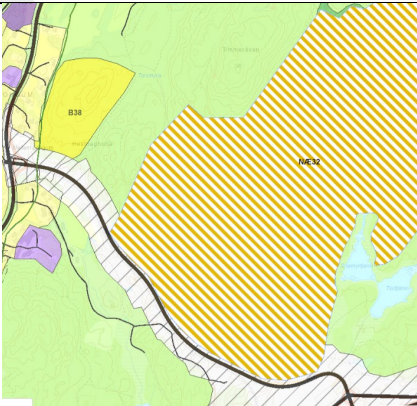
I kapittel 11 omtales innspillene nærmere i forbindelse med samlet vurdering av planen.

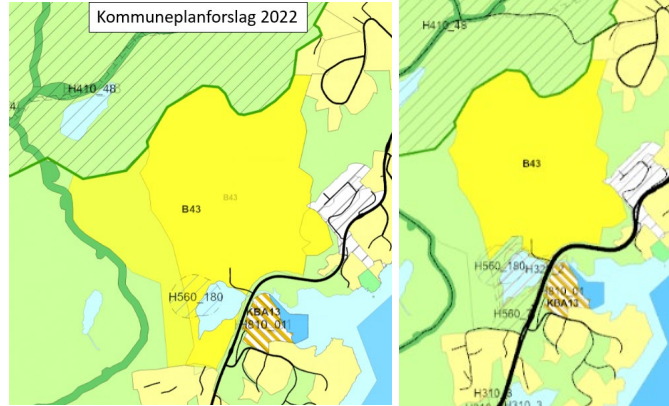
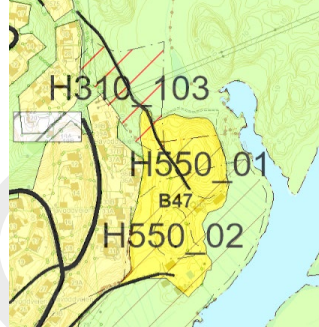
## 8.4 Områder som tilbakeføres til LNF

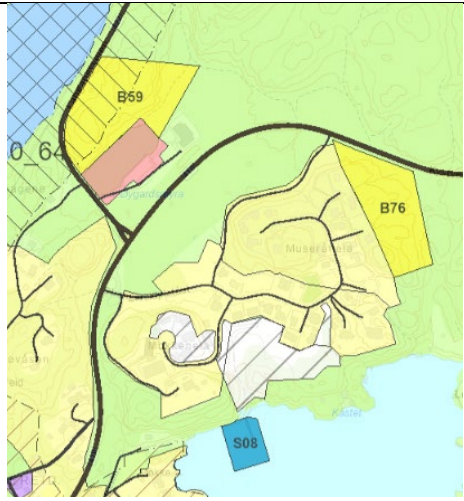
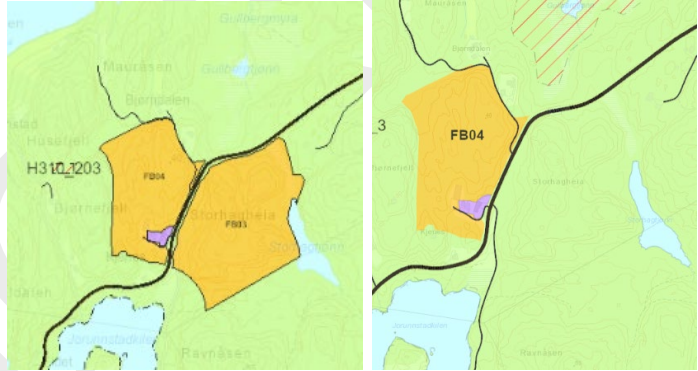
I planprogrammet står det at det skal vurderes å ta ut noen områder av kommuneplanen som ikke lenger er i tråd med ønsket arealpolitikk.

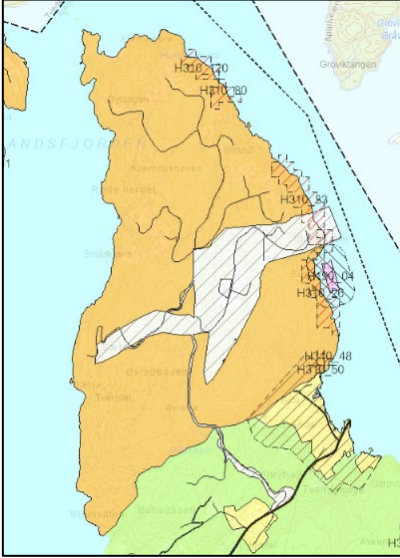
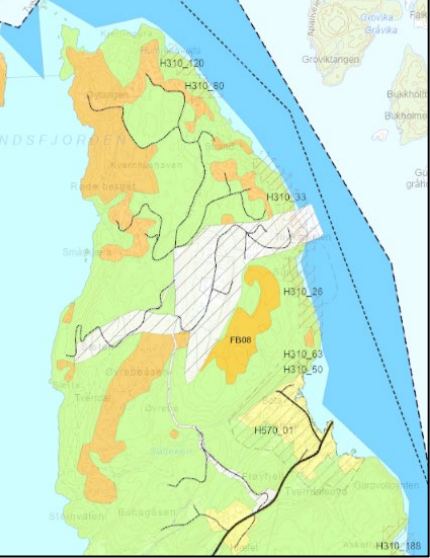
Det er ikke i tråd med kommuneplanens målsettinger om bærekraftig utvikling å avsette for store områder til utbyggingsformål, eller å fortsette en arealutvikling som skaper negative areal- og transportkonsekvenser, eller ikke bygger opp under ønsket stedsstruktur. Andre områder har vært avsatt i mange år, uten at det har skjedd en utvikling i tråd med arealformålet.

Til høringen sommeren 2022 ble det foreslått å ta ut noen byggeområder og tilbakeføre til LNF. Disse endringene foreslås videreført, men i tillegg er det lagt til to områder (Boligområde Longum B38 og utvidelse av Kloppeheia B43).

K-planområde	Begrunnelse	Str (daa)
Framtidig boligformål		
B03 -Garta/ Eydehavn	Er regulert bort. Allerede fattet vedtak på reguleringsplannivå om annet arealformål, og tas derfor ut av kommuneplankartet.	108
B20 – Garta	Framtidig boligområde B20 er foreslått tatt ut av kommuneplankartet fordi det ikke har vært initiativ til oppstart. Området bygger ikke opp under stedsstrukturen i Arendal kommune. Det er i avstand til målpunkt og må oppfattes som bilavhengig. Ligger tett på hytteområde. Dårlig veiaktomst. Grunneier er tilskrevet, og han ønsker ikke tilbakeføringen.	27
B25 – Eydehavn skole	Er regulert bort. Allerede fattet vedtak på reguleringsplannivå om annet arealformål, og tas derfor ut av kommuneplankartet.	20 daa
<b>B38 – Longum øst</b>	 <p>Boligområdet <b>Longum (B38)</b> foreslås tatt ut av kommuneplanen fordi etablering av renovasjonsanlegg og næringsbebyggelse på næringsområdet Longum nord (NÆ32, KBA55) kan gi ulemper og negative konsekvenser. Det frarådes å gjennomføre</p>	<b>57 daa</b>

	utbyggingen, og området tas derfor ut av kommuneplankartet og tilbakeføres til LNF. Dette var ikke vurdert i høringen fra juni 2022.	
<b>Del av B43 – Kloppeheia</b>	<p>En del av boligområdet mot sørvest er foreslått tatt ut etter høringsrunden i 2022. Formålet er å tilrettelegge for natur og friluftsliv samt tiltak for å bedre økosystem og vannkvalitet. Avgrensingen er gjort i samarbeid med boligutbygger.</p>  <p>Kommuneplanforslag 2022 til venstre. Utvidelsen er foreslått tatt ut, i tillegg er areal ved Ormevikkilen foreslått omgjort til LNF med hensynssone natur H570_7. Sistnevnte endring er på 29 daa.</p> <p>Grunneier som driver næring på dispensasjonsvedtak må særskilt tilskrives, men han er allerede orientert om endringen, som han er negativ til. Han mener området langs Kystveien bør videreutvikles som næringsareal (se innspill 84 i kapittel 8.3).</p>	29 daa
B47 – Rossøysund	<p>Området B47 har lagt inne i kommuneplanen siden 2011, men bør tas ut pga stedsstruktur, nedbygging av landskap og natur. Har vært forsøkt startet reg. plan, men det har ikke vært mulig å få til en god atkomstløsning.</p> <p>Det har ikke kommet høringsinnspill til endringen.</p> <p>I planforslaget er det nå inne to boenheter med spredt boligbygging innerst i Rossøysund, LSB07.</p> 	16 daa
B59 – Strengereid	<p>Området B59 har lagt inne i kommuneplanen lenge og det har ikke skjedd noe, men grunneier har tatt kontakt i 2022 mtp oppstart planarbeid.</p> <p>Området bygger ikke opp under stedsstrukturen i Arendal kommune. Det er avstand til målpunkt og må oppfattes som bilavhengig. Tiltaket innebærer at en hei bebygges med infrastruktur og boliger. Ligger tett mot vann. Boligfeltet Løvøya ligger i nærheten, og er ikke ferdig utviklet, inkl B76. Grunneier er orientert, og er negativ til endringen.</p> <p>Det har ikke kommet høringsinnspill til endringen.</p>	19 daa

		
	<b>SUM</b>	<b>276 daa</b>
<b>Eksisterende boligformål</b>		
Landbruksjord – Asdal	I forbindelse med utvikling av arealregnskap oppdaget vi at et jordbruksområde var avsatt med boligformål (eksisterende). Det gjelder et område på ca 70 daa som ligger mellom Asdal skole og Bjorbekk kirke. Med begrunnelse i kommunens arealstrategier og null-visjon for omdisponering av landbruksjord, har vi foreslått å omgjøre arealet fra bolig til LNF, som er i tråd med dagens bruk. Området er jordbruksområde med et gårdsbruk. Det har ikke kommet høringsinnspill til endringen.	70 da
	<b>SUM</b>	<b>70 daa</b>
<b>Fritidsboligområder</b>		
FB03 Kjenes øst	<p>Ble lagt ut til fritidsboligformål i 2011-revisjonen. Har ikke startet regulering. Krevende ift. nedbygging av natur, naturverdier på land og i sjø med tanke på båtplasser. Terskelfjord. I henhold til arealstrategiene og ønsket om arealøkonomisering og bevaring av natur er det ikke hensiktsmessig å bygge ut så store areal til fritidsbebyggelse. Kunnskapen om dette har endret seg siden det ble lagt inn. Grunneier er tilskrevet, og ønsker ikke tilbakeføringen.</p>  <p><i>Gjeldende kommuneplankart (2019). Nytt planforslag, hvor FB03 foreslås tilbakeført til LNF, men FB04 opprettholdes.</i></p>	82 daa
Øytangen-Tverdalsøy	Stort område som er disponert til eksisterende fritidsbebyggelse på Øytangen. 890 daa totalt. Noe er eksisterende fritidsbebyggelse, dette beholdes. Også den delen som har politisk flertall for å bli tatt inn, pågående regulering Øytangen syd er inkludert. Resten settes av til LNF. Endringen betyr at nye reguleringsplaner som er på gang vil bli i strid med kommuneplanen, som for eksempel Øytangen nord. Grunneiere er tilskrevet, og 4-5 protesterer på endringen fordi de mener planlagte hyttetomter vil bli umulige å utvikle. For et par av tomtene kan omgjøringen ha medført noe forskjellsbehandling for naboeiendommer. Kommunedirektøren er innstilt på å gjøre en nærmere vurdering og muligens justering av avgrensingen ved senere revisjonsprosesser.	570 daa

			
	Gjeldende kommuneplan	Forslag til ny avgrensning.	
	<b>SUM</b>		<b>652 daa</b>

Til sammen er det foreslått å endre fra byggeformål til LNF på **ca. 998 daa.**

## 8.5 Konsekvensutredninger

Revisjon av kommuneplanens arealdel er omfattet av **forskrift om konsekvensutredning**. Utredningskravet gjelder de delene av planen som fastsetter rammer for framtidig utbygging, og som innebærer endringer i forhold til gjeldende plan. Utredningskravet omfatter:

- Omdisponering av LNF-områder (Landbruks- natur- og friluftsområder) til utbyggingsformål
- Endring av utbyggingsform
- Endring i utfyllende bestemmelser som medfører endring av rammer, for eksempel utnyttelsesgrad, funksjonskrav mv.

Det er laget en helhetlig metodikk som er brukt for å konsekvensutrede innspill. **Metodikken samt konsekvensutredninger av 33 enkeltinnspill er lagt i vedlegg 3. Det er også lagt til en oppsummering av hvilke vedtak og anbefalinger som er gjort, samt nevnt spesielt relevante høringsuttalelser.**

## 9 Beskrivelse av endringer i planen

I dette kapittelet gjennomgås endringer i planen, sortert etter formål. Dersom annet ikke framkommer spesielt i teksten, er det endring i forhold til 2019-planen.

### 9.1 Bolig og kombinerte boligformål

Endring til boligformål og kombinerte boligformål fra gjeldende kommuneplan (2019):

Formål	Innspill	Forslag 2022	Forslag 2023	Ant. Boenheter
Boligbebyggelse B100	28. Boligområder Flodda, Myra. (tatt ut lite område for en bolig på definert jordbruksareal mot sørøst)	64 daa	64 daa	41 enheter?
Boligbebyggelse	53. Boligfortetting, Songebakken	1 daa	1 daa	1 enhet
Boligbebyggelse B105	58. Boligområde Østre Mørfjær, Saltrød	274 daa	129 daa	150 enheter?
Boligbebyggelse B101	101. Boligområde på Færvik, sør for bensinstasjonen.	2 daa	2 daa.	Kan det bli 4 enheter?
Boligbebyggelse B102	104. Transformasjon til bolig, Tangen.	4 daa	4 daa.	Kan det bli inntil 40 leiligheter?
Kombinert formål KBA49	23. Bolig/tjenesteyting + småbåthavn, Havstadhalvøya, Kystveien	7 daa	7 daa.	Kan det bli 30 boenheter?
Kombinert formål KBA51	67. Bolig/tjenesteyting ved Gåsåsen vest, ved Vesterveien.	8 daa + 37 daa	8 daa	Kan det bli 20-25 boenheter?
Kombinert formål KBA52	70. Bolig/tjenesteyting, Gamle Roligheden skole, Tromøya	20 daa	20 daa	Kan det bli 60 boenheter?
Spredd boligbyggingLSB07	55. Rossøysund, Skarpnes.	0,6 daa	0,6 daa	2 boenheter
<b>SUM BOLIGFORMÅL OG KOMBINERTE FORMÅL</b>		<b>417</b>	<b>235 daa</b>	<b>351 boenheter?</b>

Flere boligområder er tatt ut etter høringsinnspill/innsigelser, se kapittel 8.3, bl.a. Vestre Mørfjær, Kloppeheia-utvidelsen, Nesheim, Utnesveien, Gåsåsen vest.

#### 9.1.1 Boligområder som foreslås tilbakeført til LNF

I kapittel 8.4 foreslås det at disse områdene **omgjøres til LNF**:

K-planområde	Str (daa)
B59 – Strengereid	19
B38 – Longum øst	57
B43 – del av Kloppeheia, ved Ormevikkilen	29
B20 – Garta	27
B47 – Rossøysund	16
B03 -Garta/ Eydehavn	108
B25 – Eydehavn skole	20
Asdal – Eksisterende byggeområde til LNF	70
SUM	<b>346</b>

Til sammen foreslås det å tilbakeføre **346 dekar** fra boligformål til LNF (I høringen sommer 2022 var det foreslått å endre 291daa fra boligformål til LNF).

### 9.2 Fritidsbolig

Det er kun tatt inn ett fritidsboliginns spill, og dette innebærer fortetting av eksisterende fritidboligområde på Skarestrand. Innspillet er tatt i kommuneplanen ved at området er omdefinert fra LNF til «eksisterende fritidsbebyggelse» på Skarestrand.

### 9.2.1 Fritidsboligområder som foreslås tilbakeført til LNF

K-planområde	Str (daa)
Øytangen-Tverdalsøy	570
FB03 Kjenes øst <i>(FB04, Kjenes vest, er tatt inn i kommunepåen igjen etter vedtak 27. januar)</i>	82
<b>SUM</b>	<b>652</b>

Til sammen foreslås det å tilbakeføre **652 dekar** fra fritidsboligformål til LNF.

Eksisterende fritidsbebyggelse på Tverrdalsøy har fått K-plannavn FB08 Tverrdalsøy/Bota.

### 9.3 Næringsbebyggelse og kombinerte næringsformål

Endring til næringsformål i kommunepåen, inkludert off/privat tjenesteyting og andre typer bebyggelse og anlegg fra 2019-påen:

Formål	Innspill	Forslag 2022	Forslag 2023
Næringsbebyggelse NÆ29	24. Næringsområde, Vågsnes, Tromøya	68 daa	68 daa
Næringsbebyggelse NÆ30	34. Næringsområde Helle 2.	1402 daa	985 daa
Annen bebyggelse og anlegg ABA07	34. Massebehandlingsanlegg, Helle 2		378 daa
Næringsbebyggelse NÆ31	69. Næringsområde Helle 1	437 daa	400 daa
Næringsbebyggelse NÆ32 øst for kraftlinja. Kombinert formål «næringsbebyggelse/andre typer bebyggelse og anlegg» KBA55 på vestsiden av kraftlinja.	89. Næringsområde Longum nord, Eyde Material Park. Kombinert formål som hjemler renovasjonsanlegg på vestsiden av kraftlinja.	1007 daa	941 daa
Offentlig eller privat tjenesteyting	39. Formålsendring, Strengereid grendehus	Formålsendring	Formålsendring
Kombinert formål KBA23	22. Tjenesteyting/næring + småbåthavn, Knubben	10 daa	10 daa.
Kombinert formål KBA50	44. Formålsendring til kombinert forretning/kontor/industri, område nord for trafikkstasjonen, Stoa	Formålsendring	Formålsendring
Kombinert formål KBA54	36. Formålsendring til kombinert forretning/kontor/industri, Stoaveien 16, Stoa	Formålsendring	Formålsendring
Hensynssone båndlegging	99. Båndlegging til regulering med formål logistikkterminal. Longumkrysset syd.	70 daa	70 daa
<b>SUM NÆRINGSBEBYGGELSE</b>		<b>3823 daa</b>	<b>2852 daa</b>

Longumkrysset nord er i sin helhet tatt ut etter at påen var på høring i 2022. Reduksjonen er til sammen ca 971 daa fra høring 2022 til nåværende planforslag.

Det avsettes dermed til sammen brutto næringsareal på ca. 2852 daa, hvorav 2774 daa (97%) er tilknyttet batteriverdikjeden (arealet til selve batterifabrikken er ikke inkludert her). For områdene som er tiltenkt logistikk-terminal, må det imidlertid vurderes på flere lokasjoner.

### 9.4 Grav- og urnelund

- Ingen endringer lagt inn, kun gjort noen opprettinger på avgrensninger i samråd med kirkevergen.
- I neste kommuneplanrevisjon er det behov for å gjøre en del karttekniske opprettinger (Flosta og Hisøy kirkegård) samt gjennomgå formålsstruktur, slik at det blir en helhetlig praksis i kommunen. Statsforvalter skriver at *formålet bør gjennomgås og grensene endres blant annet på Barbu, Stokken og Tromøy kirkegård. Listeførte kirker og andre verneverdige kulturminner og landskap skal som hovedregel avsettes til*

*hensynssone. Engene kirke og Færvik kirke er listeført, og omgivelsene bør vurderes som hensynssone.*

## 9.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Det er lagt inn et område med hensynssone teknisk infrastruktur på Hisøy, ved Kroverten. Det er et fordrøyningsbasseng med betydning for overvannshåndtering og som reduserer flomfare.
- *Trase for ny fylkesvei mellom Neskilen og Heftingdalen er lagt inn jfr. silingsrapport, som sone med formål «båndlagt for regulering», med en ekstra buffer på ca 30 fra senterlinje. Det er også lagt inn en mulig gang- og sykkelveikombling mot Helleheia.*

## 9.6 Kulturmiljø

- Det er lagt inn hensynssone kulturmiljø ved Torbjørnsbu gård.

## 9.7 Grønnstruktur, Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

- I arealstrategiene legges det stor vekt på jordvern, og det er lagt inn en nullvisjon for omdisponering av landbruksjord.
- Det er foreslått at en del byggeområder tilbakeføres til LNF, se punkt 9.1 og 9.2
- Det er foreslått å endre ca 70 daa fra eksisterende boligbebyggelse til LNF-formål i et område mellom Asdal skole og Bjorbekk kirke, jfr punkt 8.4.
- *Det er lagt inn Grønnstruktur nord for boligområdet Østre Mørffjær. Hensikten er å ivareta nærmiljø, friluftslivs- og naturkvaliteter. Området er 89 daa.*
- Det har kommet flere høringsinnspill om Hove, og forslag om at Hoveodden i sin helhet skal få LNF-formål. Det er en pågående reguleringsplansak (klagebehandling) for Del av Hoveodden, og prosessen bør ikke overstyres. *Vedtatt plan er lagt inn i plankartet som område hvor reguleringsplanen gjelder, jfr kapittel 9.11.*

## 9.8 Bruk og vern av sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone

- Farled for hovedled og biled er lagt inn som arealformål og ikke bare som et linjesymbol.
- Akvakulturanlegg er tatt ut. Her har det vært konsesjon for blåskjellområder som ikke er aktuelle lenger.
- Det skal jobbes videre med å se på flere områder for byggegrenser i egne prosjekt, som en del av revisjonsprosessen for 2023/2024.

## 9.9 Risiko og sårbarhet

- Alt av fareområder fra gjeldende plan er videreført.
- Det er lagt inn aktsomhetsområde for flomsone tilknyttet vassdragene som kan bli påvirket av næringsområdene til batterifabrikken og tilknyttede næringsareal: Fra områdene ved Longum, forbi Totjern til Mørffjærkilen. Det er også lagt inn flomsone for områdene sør for Longum til Songebekken. Må gjennomgå og vurderes ved hver kommuneplanrevisjon.
- *Innsigelsen fra NVE er håndtert ved følgende endringer:*
  - *Flomfariesone og aktsomhetssone for flom er lagt inn i kart og bestemmelser som hhv. H320\_1 og H320\_2:*
  - *H320\_1 viser til flomfare jfr siste flomsonekart fra NVE (2018).*
  - *H320\_2 vise aktsomhet flom (potensiell flomfare).*
  - *I bestemmelsene er det henvist til TEK17 og tydeliggjort at tiltak ikke skal forverre flomsituasjonen.*

- Det er gjort en liten justering i ROS-analysen av nye næringsområder, tiltak 4 (Forurensing av drikkevannsforsyning), etter innspill fra Statsforvalter. Longumvann er krisevann.

## 9.10 Hensynssoner

Det foreslås noen nye og/eller oppdaterte hensynssoner:

- Hensynssone støy fra Havna, basert på innspill fra Arendal Havn og støyutredninger fra 2021. Støysonene i Kart 1a (verste døgn) er brukt som utgangspunkt. Se vedlegg 11.
- Det er lagt inn brede hensynssoner for framtidig kraftkorridor mellom Bøylefoss og Bjorendal, etter dialog med Agder Energi og i henhold til konsesjonssøknaden som er til behandling hos NVE. Hensynssonene er 150 meter brede for hver av de aktuelle korridorene, og kan romme en viss utvidelse. Det er pr dags dato (januar 2023) usikkert om østre eller vestre korridor velges, derfor har vi lagt inn begge to.
- Etter høringsinnspill fra Bane NOR er det lagt hensynssone H190 for jernbanetunnelen gjennom sentrum. Bestemmelsene er oppdatert, se bestemmelsenes kapittel 4, 1.9.
- Hensynssone H570 (kulturmiljø) i Arendal sentrum/Langbrygga og Nesheia til Hylleveien er endret til H570\_1.
- Hensynssone natur er lagt inn ved Kloppeheia, H570\_7, inkl bestemmelser. Arealet er 29 daa.

## 9.11 Detaljeringszone

Det er gjort noen endringer i detaljeringszone (Sone der reguleringsplan gjelder – som betyr at kommuneplanen ikke har eget formål):

- Område for reguleringsplan for Grønningen er tatt ut fra plankartet, jfr KPU-sak 22/129, desember 2022. Opphevsingsprosess for reguleringsplan pågår.

Det er ellers gjort en maskinell prosess hvor reguleringsplaner som er nyere enn ti år er lagt som detaljeringszone i kommuneplankartet. Reguleringsplaner eldre enn ti år er ikke lagt som detaljeringszone, og her har kommuneplanen forrang, dersom annet ikke framkommer i bestemmelsene.

## 9.12 Kommuneplanbestemmelser

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er juridisk bindende. De innehar politikk og rammer for planlegging. I hver revisjon foreslås endringer som har et mål om forbedring, basert på erfaringer i enkeltsaksbehandlingen. Det har ikke vært tid til å gjøre de store endringene ved denne revisjonen. De må tas ved neste revisjoner. Konkret handler dette særlig om bestemmelser knyttet til byggegrenser langs sjø og vassdrag og plankrav knyttet til infrastruktursoner på Hisøy. Begge disse er i behov av konkrete arealfastsettelse og eventuelle endringer av disse.

Det som er foreslått endret siden høringen i sommer er tatt inn med rød skrift (både her og i bestemmelsesdokumentet). Bestemmelsene er i vedlegg 2. I punktene under gjengis de største endringene som er gjort i bestemmelsene:

- Føringer for videre planarbeid var lagt i vedlegg 4 da planen var på høring. Etter tilbakemeldinger fra statsforvalter, fylkeskommune m.m er føringene nå justert og tilpasset bestemmelses-formatet og **lagt i bestemmelsenes kapittel 1, punkt 10.2**. Bestemmelser til området ABA07 (Massebehandlingsanlegg, Helle 2), er lagt til etter kommuneplanutvalgets vedtak 25. januar 2023.
- Kap. 1- Generelle bestemmelser er omstrukturert og «forenklet».
- Det er innført retningslinjer og planprinsipper som tidligere bare har vært i arealpolitikken som et grunnlag for skjønnsutøvelse relatert til tema estetikk,

grønnstruktur, landskap og natur. Dette vil gjelde ved utarbeidelse av reguleringsplaner, men like viktig i forhold til enkeltsaksbehandlingen.

- Plankrav: I gjeldende plan er det plankrav ved mer enn to boenheter. **Til høring i sommer var det foreslått plankrav ved «mer enn én boenhet». Tilbakemeldinger i høringsperioden og forventninger om økt boligbehov pga vekst medfører at det nå er foreslått «mer enn tre». Dette skal tilrettelegge for mer fortetting og at det blir enklere å bygge boliger i etablerte områder. For å samtidig sikre kvalitet ved fortetting er det lagt inn flere bestemmelser for dette, se kapittel 1 (generelle bestemmelser, spesielt bestemmelser om estetikk, natur, landskap og grøntstruktur).**
- **Bevaring – Kulturmiljø:** Kommunens områder med kulturhistorisk verdi er avsatt med hensynssone bevaring, H570. I gjeldende planbestemmelser har det vært utfordrende å forstå bestemmelsene for disse hensynssonene, med tre kategorier i eget kartvedlegg og tre sett med bestemmelser og retningslinjer. I forslag til nye bestemmelser er tidligere kategori 1 og 2 slått sammen til H570\_1 og det er innført plankrav med unntak. Tidligere kategori 3 er nå H570\_2 og det er ikke innført plankrav (tiltak vurderes av byggesak og retningslinjer til hensynsonen brukes som hjelp ved byggesaks-vurdering etter § 29-2 og § 31-1). Det er imidlertid innført plankrav i H570\_2 ved riving. Både H 570\_1 og H570\_2 vises nå i plankartet og en slipper å gå til eget kartvedlegg.

H570\_1 angir de områder som har et sammenhengende og godt bevart kulturmiljø. I slike områder skal det lite til før tiltak berører den kulturhistoriske verdien og kommunen må således sikre ivaretagelse.

I områder avsatt med H570\_2 er kulturmiljøet noe mer utradert/spredt enn i H570\_1. Det er imidlertid like viktig å ivareta interessene her, men det skal noe mer til før tiltak medfører at særtrekkene og kvalitetene blir berørt. **Det er gjort noen justeringer i område 1 og 2 etter høring, blant annet Arendal sentrum nord.**

Retningslinjene i kap. 4 under «sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø» har et nytt innhold, men med samme intensjon som tidligere.

- **Innsigelsen fra NVE er håndtert gjennom følgende endringer i kart og bestemmelser: Flomfaresone og aktsomhetssone for flom er lagt inn i kart og bestemmelser som hhv. H320\_1 og H320\_2:**
  - H320\_1 viser til flomfare jfr siste flomsonekart fra NVE (2018).
  - H320\_2 vise aktsomhet flom (potensiell flomfare).**I bestemmelsene er det henvist til TEK17 og tydeliggjort at tiltak ikke skal forverre flomsituasjonen.**
- Under kap. «Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan» er det etter innspill fra Statsforvalter tatt inn hensyn til jordvern og stilt krav til matjordplan. Ellers er det i samme kapittel understreket noen gode planleggingsprinsipper som er ønskelig å få belyst ved reguleringsplanarbeid.
- I krav til mobilitetsplan, under kapittel KLIMA har forslag til nye bestemmelser tilført mer spesifisert tekst til krav om når og innhold i planene.
- I bestemmelser til LNF i kap.3 er teksten noe omformulert og det er tilført noen bestemmelser . Likedan under bestemmelser til sjø- og vassdrag. Bestemmelser til hensynssone Akvakulturanlegg er tatt ut fordi det ikke lenger finnes dette formålet i kommuneplankartet.
- I forbindelse med kommuneplanutvalgets behandling av forslag til kommuneplanens arealdel 22. juni, ble følgende avsnitt lagt til i bestemmelsene (etter forslag fra administrasjonen): *Innenfor alle arealformål tillates det tiltak for å fremme biologisk mangfold. Tiltakene må komme innunder offentlige tilskuddsordninger, selv om det ikke stilles krav til at søker får innvilget økonomisk tilskudd. Eksempler på offentlige tilskuddsordninger er spesielle miljøtiltak i landbruket (SMIL), regionalt miljøtilskudd i jordbruket (RMP) og midler til restaurering av myr og annen våtmark (kap. 1420 post 38). For slike tiltak stilles det heller ikke plankrav, jf.*

1A. For forenklingens skyld er kun første setning inkludert i bestemmelsene. Det er tilført i kapittel 1.1.A, unntak for plankrav.

- Vi har inkludert et nytt punkt i bestemmelsene, i punkt 1.B.2, som omhandler plankrav: *2. Endring eller utvidelse av områder for råstoffutvinning. Tilført jf. merknad fra Dir.mineralforvaltning*
- Vi har tilført en ny setning i bestemmelsene, som føring for Longum nord, se punkt 10.2: «Eksisterende overvannssystem langs E18 må ivaretas» (jfr merknad fra Nye Veier AS)
- Endret bestemmelser knyttet til badebøyer i kapittel 3, punkt 2 om bruk og vern av sjø og vassdrag, jfr merknad fra Kystverket Sørøst.
- Det er tilført hensynssone for jernbanetunnel gjennom Arendal sentrum (H190), inkl bestemmelser, jfr merknad fra Bane NOR.
- Det er tilført en setning i «hensikten med planen» etter politisk vedtak i kommuneplanutvalget 25. januar 2023: *Sikre og utvikle gjeldende stedsstruktur hvilket innebærer at det bygges boliger også utenfor «hovedområdene».*

## 9.13 Plankart

Forslag til kommuneplankart er oppdatert etter politisk vedtak og lagt i vedlegg 1. Den kan også sees i kommunens kartløsning [www.arendalskart.no](http://www.arendalskart.no) (velg kartlaget Kommuneplan Høringsforslag 2023).

### Retting i kart:

**Stenklevveien** – Oppheving av en reguleringsplan har som konsekvens at et friområde/grøntområde får gult formål, fordi det er KPA-status. Området gjøres til grøntformål i kommuneplankartet. Retting i kartet begrunnes med politisk vedtak i enkeltsaksbehandling.



**Stoa:** KPA 2019 viser grønnstruktur, men det er regulert til næring. I 2019 måtte de gjøre en endring av reguleringsplanen for å få «nyeste plan først» og få gjennomført et tiltak i tråd med reguleringsplanen (men i strid med kommuneplanen). Retting i kartet begrunnes med politisk vedtak i enkeltsaksbehandling

*Til venstre sees 2019-plankartet. Til høyre forslag 2023.*



Endringene i kartet er ellers omtalt ovenfor.

## 10 Risiko og sårbarhet, ROS

Arendal kommune må ha kontinuerlig fokus på samfunnssikkerhet og beredskap. Kommunens helhetlige ROS er fra 2017, men er ikke revidert i forbindelse med denne kommuneplanprosessen.

I henhold til plan- og bygningsloven er Risiko og sårbarhet (ROS) en del av arbeidet med kommuneplanen og konsekvensutredningene. Alle 33 innspill er vurdert med tanke på risiko og sårbarhet (se vedlegg 3, konsekvensutredninger).

### Risiko og sårbarhet i Arendal kommune

Arendal kommune har en beliggenhet og topografi som gjør kommunen lite utsatt for naturkatastrofer. Det mest sannsynlige scenariet som kan skape problemer, er vurdert til å være store snøfall. Dette vil fortsatt være et problem selv, om det er ventet mindre snø i årene som kommer på grunn av klimaendringene.

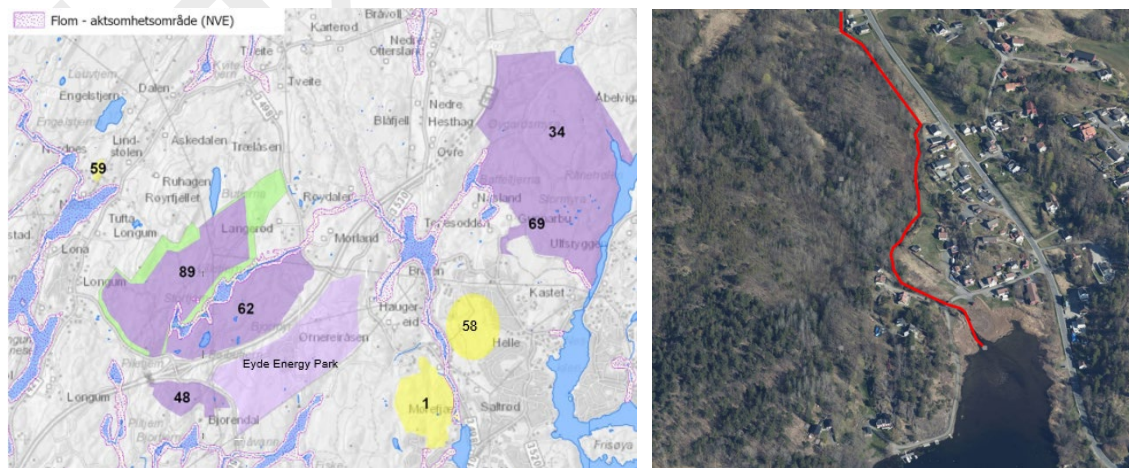
Det moderne samfunnet baserer seg i stor grad på internettløsninger, alt er koblet sammen og alt er avhengig av strøm. Samfunnet og kommunene er sårbare for strømutfall, nettutfall og innbrudd i datasystemer. Nødetater og kraftleverandører er også viktige samarbeidsparter i ROS-arbeidet.

Klimaendringer som havstigning, stormflo, mer ekstremvær som flom, styrtregn, kraftig vind og rasfare må vurderes i arealplanleggingen, og er vurdert for alle innspillene i konsekvensutredningene. Klimaendringene vil også påvirke eksisterende bebyggelse og infrastruktur, og det er også et tema i kommunens helhetlige ROS. I kommuneplanen er mange fareområder synliggjort med hensynssoner og tilhørende bestemmelser. Nye byggeområder skal som hovedregel plasseres med sikkerhet mot 200-årsflom, jfr. Tek-17. Spesielt viktig er flomfare langs Nidelva.

### Konsekvenser for avrenning - vassdragsverdier

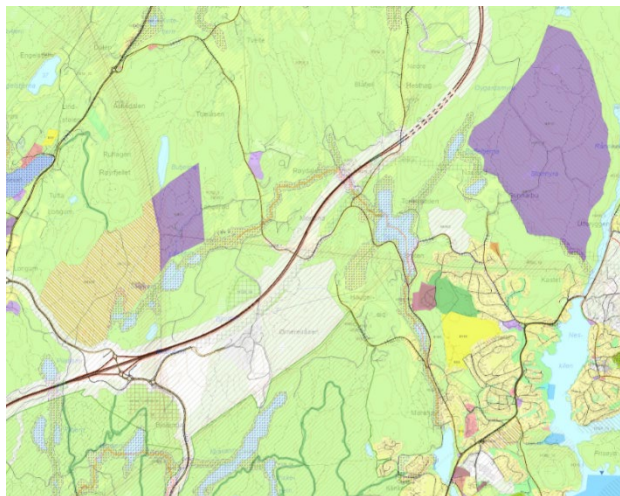
Det viser seg at flere av innspillene til de store næringsområdene og boligområdene har avrenning mot samme vassdrag: Mørfjærvassdraget på Saltrød. I Mørfjærkilen er bebyggelse og kartlagte naturverdier, blant annet ørretbekk og svært viktig strandeng og strandsump.

Da kommuneplanen var på høring i sommer, var det med forslag om utbygging av et betydelig antall dekar med avrenning til vassdraget.



På høring sommer 2022: I kartet til venstre vises det som NVE definerer som «flom – aktsomhetsområde». Eyde Energy park (ferdig regulert) er lagt inn, i tillegg til relevante innspillsområder (ikke helt nøyaktig avgrensing). Skråfoto til høyre viser området hvor bekken renner ut i Mørfjærkilen. Bekken er tegnet inn med rødt for synlighet.

**Kommuneplanforslag 2023:** Flere av innspillsområdene er tatt ut av kommuneplanen etter høringsrunden (næringsområdet Longumkrysset nord (innspillnr 62) og boligområdet Vestre Mørfjær (innspillnr 1), samt at boligområdet Østre Mørfjær, nr 58, er ca halvert). Det er fremdeles store utviklingsområder som har avrenning mot samme område og vassdrag. I videre planlegging og utvikling av områdene må det stilles strenge krav som reduserer sannsynlighet, konsekvens og risiko, både for hvert enkelt område, men også for samlet belastning. Dette er lagt inn i bestemmelsene, se kapittel 10.



## Nye næringsområder

Det er utarbeidet en ROS-analyse for å vurdere noen aktuelle hendelser og scenarier knyttet til nye næringsarealer til batterifabrikk og bedrifter i batteriverdikjeden:

1. Intens kortvarig nedbør med stor fare for overvann
2. Ulykke ved storulykkebedrift (inkl mulig ammoniakfabrikk, Arendal havn)
3. Støy fra virksomheter eller transport fører til at beboere mister nattesøvn
4. Forurensing av drikkevannskilde
5. Økt næringstransport på tilførselsvei og Kystveien før ny tilførselsvei er etablert

ROS-analysen for nye næringsområder vil inkluderes i kommunens ROS-planer, og det er hensiktsmessig at de vurderes inn i kommunens samlede ROS-plan når denne revideres.

I vedlegg 5 (ROS) er det gjort ROS-analyser av de fem scenariene.

**OBS! Scenariene er IKKE oppdatert for høringsrunde vinteren 2023<sup>24</sup>, men det er gjort en liten justering i scenario 4 (Forurensing av drikkevannskilden, etter tilbakemelding fra Statsforvalter. ROS-analysen vil ferdigstilles til kommuneplanens sluttbehandling våren 2023.**

Oppsummert gir det følgende resultat:

### Eksisterende sannsynlighet og konsekvens:

Eksisterende sannsynlighet og konsekvens					
Svært sannsynlig			3, 5		
Meget sannsynlig					
Sannsynlig			1, 4		
Mindre sannsynlig				2	
Lite sannsynlig					
	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Meget alvorlig	Svært alvorlig

### Sannsynlighet og konsekvens etter gjennomførte tiltak:

<sup>24</sup> Scenariene er basert på høringsversjon nr 1, som var til offentlig ettersyn sommeren 2022. Se kart på forrige side, hvor også innspill 62 (Longumkrysset nord) og innspill 1 (Vestre Mørfjær) er inkludert.

Sannsynlighet og konsekvens etter gjennomførte tiltak					
Svært sannsynlig					
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig	1, 4	3, 5	2		
Lite sannsynlig					
	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Meget alvorlig	Svært alvorlig

Nytteverdien av scenarioanalysene ligger vel så mye i beskrivelsen av bakgrunn, risiko og sårbarheter, forebyggende arbeid og beredskap, hendelsesforløp og konsekvenser, som i «størrelsen» på risikoen eller plasseringen i den samlede risikomatriksen. Scenarioanalyser brukes for å bringe frem og skape økt kunnskap og bevissthet om følgehendelser og konsekvenser.

## 11 Samlet vurdering og konsekvensutredning av planforslaget

*(Endringer siden høring 2022 er flettet inn i teksten, ikke synliggjort med rød skrift)*

Ambisjonen om en bærekraftig utvikling har vært et gjennomgående perspektiv i revisjonsprosessen for ny arealdel i Arendal kommune. Både klimakrisen og naturkrisen bidrar til at vi må tenke annerledes rundt samfunnsutvikling og arealbruk. Ambisjonene er videreført i Arealstrategier for Arendal kommune, vedtatt av bystyret i mars 2022.

Revisjonsprosessen har vært rask, og som omtalt i planprogrammet har en viktig intensjon vært å avklare mulige nærings- og boligområder i tilknytning til batterifabrikken og ringvirkninger. Det har derfor vært en rekke tema som har blitt nedprioritert eller utsatt til neste revisjon.

Etableringen av Morrow Batteries må sees som en del av «det grønne skiftet», hvor verden må gå over fra fossile til fornybare energikilder. Globalt sett kan det bidra til å redusere klimagassutslipp, men lokalt i Arendal kommune vil etableringen av batterifabrikken og tilknyttede næringsområder medføre en stor og negativ nedbygging av natur og friluftsområder. Samtidig er etableringen en unik mulighet til å få flere arbeidsplasser, flere innbyggere og en positiv steds- og samfunnsutvikling.

Den demografiske utviklingen i Arendal viser at det blir stadig færre barn, og stadig flere eldre. Gjennom en aktiv by- og stedsutvikling kan Arendal kommune bidra til at batterifabrikketableringen vitaliserer lokalsentre og styrker arbeidstilknytning, demografi, levekår og folkehelse. «**Nærhet til alt**» er visjonen i kommuneplanens arealdel, og korte avstander mellom hverdagens målpunkt (skole, butikk, arbeidsplasser, holdeplass osv.) vil være avgjørende for å tilrettelegge for gode steder og mer miljøvennlig transport. En god boligmix i lokalsentrene gjør at stedstilknytningen kan bestå selv om boligbehovet endrer seg.

### 11.1 Metodikk for arealutvikling

I kommuneplanprosessen har vurdering av nye areal vært basert på arealinnspill fra grunneiere og tiltakshavere. Arealbruk i kommunen har ikke vært sett på med et helhetlig blikk på hvor og hvordan kommunen best kan utvikles ut fra behov og kriterier om en bærekraftig utvikling. Kommunen som organisasjon er ikke rigget for en slik arealutvikling, noe som innebærer at arealpolitikken i stor grad er utbyggerstyrt, det vil si at den baseres på utbyggeres forslag som politikere sier ja eller nei til, avhengig av grad av måloppnåelse ut fra politiske standpunkt. Det er mange fordeler med en slik metodikk, blant annet at det er basert på et ønske og en investeringsvilje, noe som er avgjørende for at prosjektene realiseres. Vi ser at det kan være mer krevende å realisere mindre prosjekter og fortetningsprosjekter basert på denne metodikken, og særlig vil fortetningsprosjekter være svært viktig for å oppnå målsettingene om

bærekraftig utvikling og redusere arealforbruk og byspredning. Det bør derfor vurderes enkelte stedsutviklingsprosjekter de neste årene, hvor kommunen selv kan gå inn i plan- og utbyggingsprosjekt, slik det eksempelvis gjøres på Saltrød, med områdeplanen for Saltrød bydelscenter. Et annet eksempel er planarbeidet på His, den kommende European-konkurransen<sup>25</sup> på Krøgenes, og Strømsbusletta-Myrene.

For de store næringsområdene for bedrifter tilknyttet batteriverdikjeden er det samme metodikk som ligger til grunn, nemlig at det er basert på grunneieres og tiltakshaveres innspill, ikke en helhetlig vurdering som ser på alle mulige arealer og deretter siler ut de best egnede. Vi mener likevel at de valgte områdene har gode kvaliteter knyttet til beliggenhet og infrastrukturbehov, med nærhet til batterifabrikk, kraft, kjølevann, havn og veinett. Det er også positivt at det ikke er boligbebyggelse i eller tett på områdene. Dessverre har områdene beliggenhet i større, sammenhengende naturområder, og vil bety en omfattende nedbygging av natur og naturverdier i Arendal øst.

## 11.2 Høringsuttalelser og endringer

Fylkeskommunen anbefaler at kommunen starter på en helhetlig analyse av Arendal øst med tanke på steds kvalitet og natur, uavhengig av kommuneplanprosessen. Dette er også noe politikerne i Arendal kommune ønsker, jfr. vedtak i kommuneplanutvalget i juni 2022, om fortettingsanalyse. Kommunedirektøren ønsker å gjennomføre slike analyser, med oppstart i 2023 (framdrift vil avhenge av kapasitet og ressurser hos planavdelingen). Det er allerede gjort en analyse av stedsstruktur og fortettingspotensiale (ATP, 2019), men denne bør muligens oppdateres og spisses enda mer. I tillegg pågår det viktig stedsutviklingsarbeid for de to største lokalsentrene i Arendal øst, nemlig Saltrød og Krøgenes.

Dialogen med Statsforvalter etter høringsrunde 1 har gitt et bedre planforslag. Planforslaget som nå går til sluttbehandling, er i større grad i tråd med arealstrategiene og balanserer de tre bærekraftsdimensjonene.

- Det er tatt ut ni områder fra planforslaget som var på høring sommeren 2022; Sju som følge av innsigelser fra Statsforvalter, og to som en følge av faglige råd og kommunedirektørens helhetlige vurdering.
- Fortetting og transformasjon av bebygde områder er hovedstrategien for bolig- og næringsutvikling i Arendal kommune.
- Det er kartlagt en stor boligreserve (ulike planfaser) som reduserer behovet for boligbygging i urørt natur. Imidlertid er det et ønske om å utvikle boligområder på Saltrød og i nærheten av batterifabrikken.
- Det er valgt å videreføre forslaget om å ta ut flere fritidsboligområder i kommunen, til tross for at det er flere grunneiere som har vært negative.
- Flere av de store næringsområdene er redusert som følge av oppdatert kunnskapsgrunnlag. På denne måten unngår vi tap av verdifull natur og negative konsekvenser begrenses. I samarbeid med utbyggere har Arendal kommune presentert oppdatert kunnskapsgrunnlag, dokumentasjonsarbeid og kartlegging som allerede var igangsatt for reguleringsplanarbeidelsen, se vedlegg 8 om Longum nord og vedlegg 9 om Helle.
- Det er lagt inn tydelige bestemmelser for utvikling av områdene. Det er lagt inn krav om felles plan for Helle 1 og Helle 2, og for hele Longum nord.
- Massebehandlingsanlegget på Helle 2 er tatt inn i planen, etter vedtak i kommuneplanutvalget 27.januar (ABA07). Det er satt krav om reguleringsplan og KU,

---

<sup>25</sup> [European – www.european.no](http://www.european.no), en internasjonal konkurranse for unge arkitekter i regi av EU.

samt at flere lokasjoner for massebehandlingsanlegg må være utredet før offentlig ettersyn.

### 11.2.1 Innsigelsesområder

Det er valgt å ta ut disse sju områdene fra kommuneplanen, etter innsigelser fra Statsforvalteren (se innspill 1.54 i vedlegg 5):

- Longumkrysset nord (NÆ33)
- Haslestad (ABA06)
- Vestre Mørfjær (B99)
- Deler av Flodda (KBA53 + liten boligtomt B100)
- Nesheim (B106)
- Gåsåsen vest (B107)
- Trommestad (LSB06)

For disse områdene har det vært dialog med Statsforvalter før oppdatert planforslag er lagt på ny høring:

- Longum nord (NÆ32 og KBA55)
- Helle 2 (NÆ30 og ABA07)
- Kloppeheia (B43)
- Østre Mørfjær (B105)

For næringsområdene har det først og fremst vært svakheter med kunnskapsgrunnlaget som har vært hovedutfordringen. I dialog med utbyggerne er det levert et omfattende kunnskapsgrunnlag om naturverdier, landskap og kulturminner, samt vurdering av konsekvenser for begge næringsområdene. Det ble gjort kartlegging av områdene i sommer, i forbindelse med at det parallelt var forberedt oppstart av reguleringsplan.

For Longum nord (NÆ32) har det siden høringen blitt inngått intensjonsavtale med Agder Renovasjon IKS om etablering av mottaksanlegg. Utredning om valg av lokasjon og vurdering av konsekvenser for samfunn/miljø som følge av denne avtalen er lagt i vedlegg 8.

For Helle 2 er arealet mot nord avsatt til massebehandlingsanlegg (ABA07). Etablering av massebehandlingsområde/deponi må vurderes i en helhetlig masseforvaltningsplan, og arbeidet bør igangsettes så snart som mulig, slik at arealkonsekvenser kan vurderes i neste revisjon av kommuneplanens arealdel. Det er krav om at «*Alternative lokasjoner for massedeponi og massebehandlingsanlegg skal være utredet og funnet uegnet før reguleringsplanforslaget legges ut til offentlig ettersyn*». Det er også lagt inn krav om felles reguleringsplanlegging for næringsområdene Helle 1 og Helle 2, og planleggingen må også sees i sammenheng med den nye fylkesveien fra Eydehavn til Heftingdalen.

For boligområdene er det gjort en reduksjon av størrelse:

For Kloppeheia (B43) har vi tatt ut den foreslåtte utvidelsen som ble foreslått i høringen sommer 2022. Området er dermed redusert til det som allerede ligger i gjeldende kommuneplan (B43, 2019). I tillegg er det foreslått å omgjøre en del av avsatt boligformål til LNF og med hensynssone natur ved Ormevikkilen (ca 29 daa). Det er gjort for at det i større grad skal tilrettelegges for natur, friluftsliv, økosystem og vannkvalitet. OBS! Statsforvalters innsigelse var til HELE Kloppeheia-området, inkludert det som allerede ligger i kommuneplanen fordi det var gjort en helhetlig KU for hele området.

For Østre Mørfjær (B105) er utbyggingsarealet omtrent halvert, til 129 daa. Det er foreslått at området mot vest opprettholdes som LNF. Området mot nord endres til Grønnstruktur, for at det i stor grad skal prioriteres natur- og nærmiljøtiltak.

### 11.3 Boligbebyggelse og kombinerte formål

Ringvirkningsanalysen til Menon viser at **Morrows etablering vil øke befolkningen i Arendalsregionen med ca. 6 000 personer** (ca. 7% befolkningsøkning). Mesteparten av befolkningsveksten vil komme blant barn og unge voksne. Vi beregner at Arendal kommune vil få 70 % av veksten, dvs. i overkant av 4 400 nye innbyggere fram mot 2030. Veksten kan bli større dersom det etableres arbeidsintensive næringer på Longum og Helle.

I forbindelse med oppstart av kommuneplanarbeidet ble det bedt om innspill til områder som bygger opp under stedsstruktur og knutepunktsutvikling. Etter en siliingsprosess og etter konsekvensutredningene, er noen av prosjektene anbefalt lagt inn i kommuneplanen. Det er mange innspill som ikke anbefales tatt inn i kommuneplanen. Det har sammenheng med den store boligreserven som er i kommunen, og de viktige prinsippene fra arealstrategiene:

***Det er viktig at det vurderes å legge til rette for fortetting og transformasjon for nye utbyggingsområder tas i bruk, slik at jordbruksareal og viktige natur- og friluftsområder ikke blir omdisponert når det finnes alternativer.***

Det er prioritert prosjekter som gir høy tetthet, med nærhet til eksisterende lokalsentra og kollektivakse. Mange innspill er redusert eller får føringer i forhold til nedbygging av natur. Konsekvensutredningene har for mange av innspillene vist til dels store konflikter med naturverdier, landskap, friluftsperspektiv, areal- og transportplanlegging og hensyn til barn, unge og eldre. Det har likevel vært krevende avveininger fordi mange av områdene kan ha god bokvalitet og vise stor grad av måloppnåelse på enkelte tema, og stor konflikt på andre. Eksempel er utvikling av boliger på Gåsåsen vest eller Harebakken, hvor det i henhold til stedsstruktur og tilgjengelighet scorer svært bra, men samtidig så har det stor konflikt med naturperspektiv, landskap og områdets verdi som nærmiljø.

I forslag til kommuneplan anbefales det å legge inn flere transformasjonsprosjekter og fortettingsprosjekt, f.eks deler av Gåsåsen vest (mot Vesterveien), Havstadhalvøya, tomte til gamle Roligheden skole og et transformasjonsprosjekt på Tangen. Det anbefales også å ta inn utvidelse av et boligområde på Myra og på Færvik.

Boligmarkedet vil være avgjørende for at Arendal kommune kan bosette nye innbyggere. Tilgang på arbeidskraft har stor betydning for hvor mange boliger som kan utvikles. Menon forventer at det vil være et stort behov for leiligheter og utleieboliger. De beregner et økt boligbehov på i overkant av 1800 enheter i Arendal kommune, hvorav 65 % bør være leiligheter/kollektiv. Det innebærer at det bør bygges flere mindre boenheter i Arendal kommune de neste årene, og samsvarer godt med behovene til kommunens «ordinære» befolkningsutvikling, med flere eldre og flere små husholdninger. Fram mot 2030 bør det ferdigstilles ca. 4000 boenheter i Arendal kommune (ca. 500 pr år). Arendal kommune har allerede en stor boligreserve i hhv. kommuneplan, reguleringsplaner og pågående prosjekt. I tillegg er det et stort potensial for boligfortetting og transformasjon i lokalsentre og sentrum. Til sammen har Arendal kommune en boligreserve på minimum 13 000 boenheter. Vi ser at boligreserven har en visst geografisk skjevfordeling, med størst reserver i sentrumsområdene og Arendal vest. I områdene på østsiden av sentrum er det en mindre reserve, og det vurderes derfor som viktig at det tilrettelegges for flere boligområder i Arendal øst. Eksempler på prosjekt vi mener bør planlegges/realiseres i løpet av forholdsvis kort tid er Saltrød bydelssenter, Krøgenes, Kloppeheia og Østre Mørffjær. Områdene har god nærhet til batterifabrikk og kan derfor være aktuelle for mange av de nye innbyggerne.

Fra politisk hold har det vært ønsket å tilrettelegge for spredt boligbygging i LNF. For å sikre livskraftige gårder med utviklingsmuligheter og drivverdig landbruksjord, er det viktig å holde fast på en viss byggeavstand for å unngå konflikt med boligbebyggelse, noe som også påpekes av Statsforvalter. I kommuneplanen videreføres byggegrense fra landbruksjord på 30 meter generelt over hele kommunen og 50 m byggegrense for boligfelt mot kjerneområdene.

Til sammen er det endret formål til bolig//kombinerte boligformål på mer enn 183 daa som kan gi mer enn 300 nye boenheter. Dette kommer i tillegg til reserven på 2100 daa, som vist i kapittel 7.12.

**Arealplanleggingen vil med stor grad av sikkerhet kunne tilrettelegge for minimum 4 000 boenheter fram mot 2030, men det avhenger av at det er utbyggings- og risikovilje i markedet, og tilstrekkelig med arbeidskraft i byggenæringen.**

## 11.4 Næringsområder

Etableringen av Morrow Batteries må sees som en del av «det grønne skiftet», hvor verden må gå over fra fossile til fornybare energikilder. Næringsarealstrategien (revidert våren 2022) viser at det er behov for store arealer i tilknytning til batterifabrikk, batteriverdikjede og ringvirkninger.

I forbindelse med oppstart av kommuneplanarbeidet, ble det oppfordret til innspill om *næringsområder i tilknytning til batterifabrikk og tilhørende industri*. Det kom inn sju innspill til store næringsområder ved Longum, Helle og langs den nye tilførselsveien mellom E18 og Krøgenes. Etter en siliingsprosess og etter konsekvensutredningene og etter høringsperioden sommer 2022 og nye vurderinger fram mot januar 2023, er følgende områder foreslått inn i kommuneplanen: Longum nord (941daa), Helle 1 og 2 (til sammen 1385daa), samt deler av Longumkrysset syd (70 daa), som avsettes som område til logistikkterminal. Til sammen er det foreslått avsatt over 2 500 daa med *brutto* næringsareal. I tillegg er det avsatt 378 daa til massebehandlingsanlegg i tilknytning til Helle 2.

Disse næringsområdene utvikles for at Arendalsregionen skal bli Agders hovedknutepunkt for batterisatsing og batteriverdikjeden. Det er ventet at utviklingen vil skape mange ringvirkninger og gi stor nærings- og befolkningsvekst.

Det er imidlertid flere momenter som gjør utviklingen av disse næringsområdene krevende, og som bør synliggjøres:

- **Planteknisk** sett kan det være krevende å finne juridiske formuleringer som sikrer at områdene forbeholdes bedrifter i tilknytning til batteriverdikjeden (se Menons rapport, vedlegg 8, for vurderinger av «batteriverdikjede»). Vi legger inn føringer for alle næringsområdene om at de skal utvikles til næringsbebyggelse for batteriverdikjeden, men detaljene rundt formål og hvilke bedrifter som kan etableres her, må vurderes i detaljreguleringsplan og senere kontrakter og revisjoner. Det er allerede nå gjort et unntak, hvor Longum nord får kombinert formål for å kunne hjemle Agder Renovasjons nye mottaksanlegg, som må flyttes på grunn av Morrow Batteries etablering i Heftingsdalen. Det er foreslått at det settes av areal til framtidig logistikkterminal (70daa), men foreløpig er det er valgt å legge inn en sone båndlagt for regulering. Statsforvalter og fylkeskommune har uttrykt skepsis mot plasseringen, og flere lokasjoner må vurderes før reguleringsplan.
- **Helhetlig styring og utvikling av næringsområdene.** Flere av bedriftene tilknyttet batteriverdikjeden kan muligens komme inn under «storulykkeforskriften», og det kan være økt risiko i forhold til ulykker/uønskede hendelser, blant annet knyttet til eksplosiver og kjemikalier, men også støy/forurensing. Det kan ha konsekvenser for beredskap, transport, infrastruktur, lokaltrafikk/myke trafikanter og nærområder. DSB uttalte på ROS-samling 5.april 2022 at næringsområdene ideelt sett bør ha en overordnet styring som sikrer at bedriftenes plassering er optimal i forhold til risiko, ulykker og påvirkning på omgivelsene. Dette er noe som vi ikke kan ta stilling til på nåværende tidspunkt, men som bør ivaretas i videre planarbeid og i vurderingen av bedriftslokaliseringer. Det krever tett samarbeid med myndigheter og mellom næringsområdene, og kan være svært krevende å få til i et langsiktig perspektiv, men den samfunnsmessige gevinsten kan være stor.

- **Usikkerhet og tidsperspektiv.** Fremdeles er det en viss usikkerhet knyttet til batterifabrikkens langsiktige utvikling og drift. Arendal kommune grep en stor mulighet da kontrakten med Morrow Batteries ble skrevet, men samtidig innebærer satsingen risiko, spesielt i forhold til etablering av næringsområder og infrastruktur. Denne risikoen vil også gjelde for bedrifter i batteriverdikjeden og de nye områdene som skal utvikles. I et bærekraftsperspektiv er det viktig at en ikke bygger ut unødige næringsareal, men samtidig må det gjøres tilstrekkelig utvikling for å ivareta markedets behov for forutsigbarhet og framdrift. Her er nok det viktigste verktøyet i arealplanleggingen å sikre gode rekkefølgebestemmelser i planarbeidet, hvor en eksempelvis kan kreve at infrastruktur er planavklart først, og at næringsområdene deles inn i ulike byggetrinn med rekkefølgekrav. Det kan begrense unødvendig nedbygging av natur og/eller at naturinngrep utsettes.
- **Sum-effekter.** De nye næringsområdene er store i arealutstrekning, og det medfører at konsekvensene også blir store. I KU-ene framkommer negative konsekvenser knyttet til naturverdier, friluftslivsinteresser og landskap, men også for infrastruktur og ROS. Konsekvensene blir enda større når det er til sammen 2500 daa (inkl batterifabrikktomta) som skal vurderes og utvikles i samme tidsperiode, og det kan oppstå sum-effekter. En del av konsekvensene er omtalt i ROS-analysen, hvor det spesielt er sett på vann/overvann/flom, forurensing, støy, ulykker og transportkonsekvenser. Imidlertid må det også vurderes de samlede konsekvensene for natur-temaene (landskap, naturverdier/naturmangfold, friluftsliv), og spesielt i forhold til naturverdier. De store næringsområdene reduserer artsmangfold og livsgrunnlag, og vil være betydelige barrierer for naturmangfoldet og økosystemene. Etableringen av E18 og ny vei fra havna til Eyde Energy park forsterker dette. Det er også foreslått en båndlegging til regulering av logistikkterminal på Longumkrysset syd, men her må også andre alternativer vurderes før tiltaket kan etableres. Det er gjort en reduksjon av næringsområdene etter høringsinnspill og i dialogen med Statsforvalter, noe som bidrar til noe reduksjon av negative konsekvenser. I videre planarbeid og vurdering av hvor store områder som netto avsettes til næringsbebyggelse i reguleringsplanfase, er det viktig at det sees helhetlig på naturverdier og artenes leveområder.

I kommuneplanarbeidet er områdenes mulige negative konsekvenser og usikkerhet sett opp mot områdenes samfunnsmessige nytte, og samlet sett er konklusjonen at næringsområdene bør inkluderes i kommuneplanens arealdel. Årsaken er at det er ønskelig å legge til rette for arbeidsplasser og samfunnsutvikling, og utnytte de mulighetene som batterifabrikken gir. Det er ønskelig at Arendal kommune skal være attraktiv for nye bedrifter i tilknytning til batterifabrikk og ringvirkninger. Dette er i samsvar med fylkets *Strategi for kraftforedlende industri*, hvor Arendal skal bli Agders satsingsområde for batterifabrikk og tilhørende bedrifter. Det kan gi flere arbeidsplasser, flere innbyggere, en gunstigere befolkningssammensetting, investeringsvilje og vitalisering og styrking av stedsstruktur. Sett mot målsettingene om bærekraftig utvikling, kan altså næringsområdene bidra til å nå målsettingene om sosial og økonomisk bærekraft. Når det gjelder miljømessig bærekraft, er det avgjørende at det innhentes i reguleringsplanarbeid jobbes kunnskapsbasert og ambisiøst om naturverdier, klimagassutslipp og tiltak for å unngå negative konsekvenser for natur, samfunn og miljø, og at dette også hensyntas i utbyggingsfasen. Det er derfor stor forskjell på kommuneplanens bruttoareal, reguleringsplanenes næringsareal og hva som til sist blir etablert.

Det er gjort konsekvensutredninger av de store næringsinnspillene, men likevel er det en viss usikkerhet knyttet til konsekvensene, i og med at vi ikke kjenner til hvilken næring eller hva slags bedrifter som faktisk skal etablere seg i områdene. Det er også usikkerhet knyttet til infrastruktur. Spesielt gjelder dette atkomstveien mellom Neskilen og Eyde, som har stor betydning for Helle-områdene, men også for framtidig kraftforsyning. Noen av

næringsområdene kan potensielt få bedrifter som kommer inn under storulykkeforskriften, eller medføre omfattende trafikkøkning. De ansattes transportbehov er også krevende å vurdere.

For kommunens «ordinære» næringsutvikling foreslås det i denne kommuneplanrevisjon å legge inn et næringsområde på Vågsnes, Tromøy. Det er gjort en utredning som viser at området kan være godt egnet for å samle mindre håndverksbedrifter som i dag ikke har egnet areal på Tromøya. Det er i tillegg foreslått prosjekter med kombinert formål som kan gi næringsvirksomhet, for eksempel på Knubben og Havsthalvøya. I flere prosjekter er det foreslått offentlig/privat tjenesteyting i kombinasjon med boligformål.

Når det gjelder Knubben, anbefales det at prosjektet bør skaleres ned for å redusere negative konsekvensene for samfunn og miljø, spesielt i forhold til landskapsvirkning i innseiling til byen, og betydning for stedsidentitet, kulturmiljø, forurensing og støy. Det må gjøres konsekvensutredning på reguleringsplannivå, når flere av prosjektets detaljer er kjent. I pågående reguleringsarbeid for Knubben er det allerede foreslått fra tiltakshaver å følge opp kommuneplanens føringer om nedskalering av prosjektet.

Ut over dette er hovedstrategien å videreutvikle, fortette og transformere eksisterende eller avsatt areal, i tråd med arealstrategiene.

## 11.5 Sosial bærekraft

Sosial bærekraft har vært prioritert som perspektiv i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Det har vært lagt vekt på at Arendal kommune er en del av levekårsutfordringene på Agder. Svakere tilknytning til arbeidslivet, lavere likestilling, lavere utdanningsnivå, sosiale ulikheter og mange barn i fattige familier er eksempler på dette. Eksempelvis:

- I Arendal er 15 % av befolkningen i alder 16-25 år og 27 % i alder 26-66 år utenfor arbeid eller utdanning, som er hhv. 3 og 6 % høyere enn for hele landet.
- I 30 år har Arendalsregionen vært en av arbeidsmarkedsregionene i landet med høyest arbeidsledighet.

Sannsynligvis kan dette sees i sammenheng med at store industribedrifter reduserte sin virksomhet og antall ansatte for 30-40 år siden, og det ble mer krevende å få arbeid uten utdanning. Nå har Arendal muligheten til å skape en ny virkelighet. Det industrietableringen som nå tegner seg med Morrows batterisatsing har potensiale til å skape tilstrekkelig antall arbeidsplasser til at ungdommen har arbeid å gå til. Det gjelder dem som har fagbrev og høyere utdanning, men også de som ikke har skaffet seg formell kompetanse. Etablering av batterifabrikken vil bidra til at flere kan få tilgang på arbeid og arbeidstrening, slik at flere på sikt vil få mulighet til å være i varig arbeid med de positive ringvirkningene det vil ha på levekårene. Forutsetningen er at bedriftene som satser lykkes, og at Arendal kommune sammen med offentlig sektor for øvrig klarer å legge forholdene til rette for at industri-etableringer i stort omfang kan skje.

Den forventede befolkningsveksten som følge av Morrows etablering er en enestående mulighet til å vitalisere og forbedre lokalsamfunns- og boligutviklingen mange steder. Lokalsamfunnet kan både være en ressurs og en utfordring, og påvirker barn og unges livssjanser og mulighetsrom. Nærmiljøets kvaliteter påvirker den psykiske og fysiske helsen. Endringer i demografien med mange flere eldre, tilsier at det vil være helt avgjørende at kommunene klarer å iverksette tiltak for å «vokse smartere». Det betyr i hovedsak å tilrettelegge for et utbyggingsmønster og en variasjon av boligtyper for å kunne tilpasse seg folk i alle livsfaser basert på prinsipper for samordnet areal- og transportutvikling; redusert transportbehov, mindre bilavhengighet, miljøvennlige transportformer og mindre by-/tettstedsspredning. Korte avstander fra bolig til skole, barnehage, service, møteplasser, rekreasjonsområder og arbeidsplasser, samtidig må eksisterende lokalsamfunn gis utviklingsmuligheter.

I alle prosjekt må det jobbes for å sikre at innbyggere gis mulighet til å være aktive og deltakende i egne liv. Det skal vektlegges å tilrettelegge for gode møteplasser, både innendørs og utendørs, enten det er i boligområder, sentrumsområder eller på forretnings- og næringsområder. Opplevelse av mestring i eget liv, og av å tilhøre et fellesskap, er grunnleggende for god helse. Bygninger og uteområder som er tilrettelagt med universell utforming, fungerer godt for alle, og universell utforming er et viktig prinsipp.

For å oppnå ambisiøse målsettinger til stedsutviklingen, kan det noen steder være nødvendig at kommunen selv tar en større rolle i planlegging og gjennomføring av prosjekt, både i dialog- og initieringsfase, i planfase og i konkrete prosjekt.

## 11.6 Konsekvens for kommunens arealbruk

Etter vurdering av høringsinnspill og innsigelser, er totalt innspill innarbeidet i planforslaget, fordelt på ca 2850 daa næringsformål og ca 235 daa til boligformål. Den største endringen skjer som følge av de store arealene som avsettes til bedrifter i batteriverdikjeden. I tillegg foreslås nesten 1000 daa tilbakeført fra bebyggelsesformål til LNF.

### 11.6.1 Arealbudsjettet

Arendal kommune har utarbeidet forslag til arealregnskap og arealbudsjett, men dette er ikke oppdatert i forbindelse med høringsrunde vinteren 2023. Arealbudsjettet er derfor basert på høringsutkastet sommeren 2022, hvor 28 innspill var inkludert. Det utarbeides i samarbeid med Agder fylkeskommune.

**Arealbudsjettet er tatt ut av denne høringsutgaven, men vil oppdateres i forbindelse med vedtak av plan våren 2023.**

### 11.6.2 Kulturminner

Konsekvensutredningene viser at ingen innspill har fått «stor negativ konsekvens» for temaet kulturminner/kulturmiljø (det betyr at de «berører i vesentlig grad. Kan medføre tap og store ødeleggelser av kulturarv og kulturminner som er viktige i nasjonal sammenheng»).

**I tabellen er innspill hvor konsekvensutredningene (vedlegg 3) viser at kulturminner (automatisk freda) er berørt:**

Innspillsnr, Sted	Kulturminne	Kommentar
34. Næringsområde Helle 2	Det er registrert ca 11 kulturminner fra steinalder på området. Av disse er 7 fredet og ett uavklart. Flesteparten befinner seg i området som nå er foreslått til massebehandlingsanlegg.	Ikke avklart i hvilken grad lokaliteten vil påvirkes i planarbeid. Må vurderes i reguleringsplanfase. Kulturminnene må frigis hos fylkeskommunen dersom det skal etableres massebehandlingsanlegg i aktuelle områder.
58, Boliginns spill Østre Mør fjær	ID: 31399-1. Automatisk fredet kulturminne. Kulturminnet omfatter gravrøys fra jernalder (500 f.Kr. –500 e.Kr.). Lokaliteten er beskrevet slik i Askeladden: «Midt inne på åsen, på høyeste punkt av liten torvdekket knatt, lagt direkte på fjell: Rundrøys.» Verner dato: 23.06.1987.	Ikke avklart i hvilken grad lokaliteten vil påvirkes i planarbeid. Må vurderes i reguleringsplanfase.
99. Næringsområde, Longumkrysset syd Båndlagt for regulering-HUB(samme område som nr 48)	Det er et fredet kulturminne, en steinalderbosetting, sør-øst på tomta. Det er også kulturminner i sammenheng med gammel gruvedrift	Ikke avklart i hvilken grad lokaliteten vil påvirkes i planarbeid. Må vurderes i reguleringsplanfase.

### 11.6.3 Naturmangfoldloven

Arendal kommune legger prinsippene i naturmangfoldloven til grunn for arbeidet med kommuneplanens arealdel, men for å realisere de store næringsområdene og boligprosjekt vil noe naturmangfold og naturverdier gå tapt.

Kommunen har intensjon en kunnskapsbasert tilnærming, med mål om at mest mulig av naturmangfoldet ivaretas innenfor deres naturlige utbredelsesområde, og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig.

I forbindelse med høring sommeren 2022, har Statsforvalter fremmet innsigelse til flere av næringsområdene på grunn av manglende kunnskapsgrunnlag. I løpet av høsten har utbygger for Longum nord og Helle 2 levert omfattende kunnskapsgrunnlag (som egentlig er en del av reguleringsplanarbeidet de er i gang med). På denne måten kan vi jobbe på to plannivåer samtidig. Imidlertid er det krevende å gjøre grundige vurderinger på kommuneplannivå, når vi ikke vet omfang og plassering av bygg/infrastruktur eller hvilke konsekvenser utbygging kan ha ifht samfunn og miljø, jfr punkt 11.4. Det er lagt inn ambisiøse bestemmelser som skal ivareta natur, vannsystemer og begrense negative konsekvenser for samfunn og miljø, inkludert rekkefølgekrav. Det må også gjøres grundige vurderinger rundt effekt av påvirkninger, jfr naturmangfoldloven §8. Dette må sees sammen med mer detaljerte vurderinger rundt behov for næringsbebyggelse, tetthet og infrastruktur. Det er naturlig at det skjer i forbindelse med reguleringsplanlegging og konsekvensutredninger.

Det vises til vedlegg 7, 8 og 9 og 10 for beskrivelse av endringer som er gjort for områdene Longum nord, Helle 2, Kloppeheia og Østre Mørfjær, det vil si oppdatert planavgrensning, oppdatert kunnskapsgrunnlag og utbyggers vurderinger.

Det vises også til oppdaterte bestemmelser for disse områdene, vedlegg 2, Kapittel 1.10.

## Vedlegg

### **11.7 Plankart datert 27.januar 2023**

*Kartet er også digitalt tilgjengelig på kommunens kartløsning: [www.arendalskart.no](http://www.arendalskart.no), velg kartlaget «Kommuneplanforslag 2023»*

### **11.8 Planbestemmelser dater 27. januar 2023**

### **11.9 Konsekvensutredninger av enkeltinnspill og anbefalinger**

### **11.10 ROS-analyse for nye næringsområder**

### **11.11 Sammendrag av høringsuttalelser og endringer i planen**

### **11.12 Samlet dok med alle høringsuttalelser**

### **11.13 Endringer - Longum nord, inkl notat Agder renovasjon**

### **11.14 Endringer - Helle 2 (NÆ32)**

### **11.15 Endringer – Kloppeheia (B43)**

### **11.16 Endringer – Østre Mørfjær (B105)**

### **11.17 Støysone Havna – Rapport fra 2021.**

Dokumentene som var vedlegg til planbeskrivelsen sommer 2022, er tilgjengelige på kommunens hjemmesider [Ny kommuneplan - arealdel - Arendal kommune](#):

- 12.1 Vedlegg 1: Planbestemmelser (juni 2022)
- 12.2 Vedlegg 2: Plankart (juni 2022) se pdf og link til kartløsning)
- 12.3 Vedlegg 3: Konsekvensutredninger av enkeltinnspill
- 12.4 Vedlegg 4: Anbefalinger og føringer for videre planarbeid
- 12.5 Vedlegg 5: ROS-analyse av nye næringsområder

- 12.6 Vedlegg 6: Arealstrategier
- 12.7 Vedlegg 7: Grovsortering av innspill
- 12.8 Vedlegg 8: Ringvirkningsanalyse
- 12.9 Vedlegg 9: Næringsarealstrategi

HØRINGS 2