

Arealstrategier for Arendal kommune

Hvor og hvordan skal Arendal utvikles?

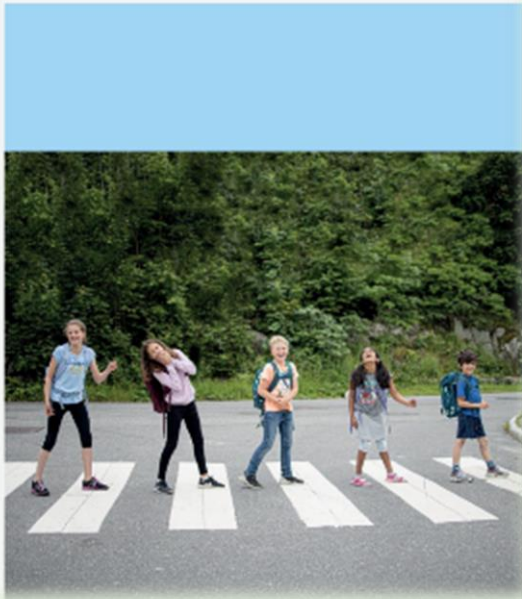


[Versjon til høring](#)

Politisk behandlet i bystyret november 2021



**ARENDAL
KOMMUNE**



Hva er arealstrategier?

Arealstrategiene binder sammen kommuneplanens samfunnsdel og kommende arealdel, og angir hovedprinsipper og retning for kommunens langsiktige arealbruk. Arendal kommunes arealstrategier bygger blant annet på:

- Areal- og transportplanen for arendalsregionen (2019)
- 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)

Det er arealdelens plankart og bestemmelser som fastsetter arealbruken med juridisk bindende virkning.

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019) står det som regjeringens forventning at «*Kommunene utarbeider arealstrategier som del av kommuneplanens samfunnsdel, og legger disse til grunn ved revisjon av kommuneplanens arealdel*».

Overordnet prioritering for arealpolitikken i Arendal:

Bærekraftmålene 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». Det betyr å tilrettelegge for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportutvikling; redusert transportbehov, mindre bilavhengighet, miljøvennlige transportformer og mindre by-/tettsteds-spredning. Korte avstander fra bolig til skole, barnehage, service, møteplasser, rekreasjonsområder og arbeidsplasser.



Viktige hensyn å ta for bærekraftig utvikling

Vi skal ta vare på naturens økosystemer

I Arendal skal det 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. Viktige naturområder skal sikres gjennom hensynssone naturmiljø.

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.

Vi skal ta vare på dyrka og dyrkbar mark

Kulturlandskap og jordvern skal ivaretas gjennom arealplanlegging og tilrettelegging for landbruk. Jordvernehensyn skal tillegges stor vekt ved valg av langsiktig utbyggingsmønster og fremtidige vekstretninger i kommunen. Det er fastsatt byggegrense på 30 meter generelt over hele kommunen og 50 m byggegrense for boligfelt mot kjerneområdene.

Vi skal ta vare på områder for rekreasjon og friluftsliv

Kommuneplanens arealdel skal vise og sikre verdifull og sammenhengende grønnstruktur, herunder areal til rekreasjonsformål, sosiale møteplasser, idrett og friluftsliv. Tilgang til blå og grønne strukturer skal ha stor betydning i stedsutviklingen og arealplanleggingen. 100-metersbeltet langs sjøen er under press og det er derfor særskilt viktig å legge til rette for allmennhetens bruk her, som et viktig folkehelseiltak.

Markaområdene i kommuneplanen (2019) videreføres.

Vi skal ta vare på kulturmiljøer og vår historiske identitet

Arendals identitet er knyttet til kulturhistorien, og historiske bygg, kystkultur med skjærgård, sørlandshus, uthavner, industrihistorien, tradisjoner og fortellinger må forvaltes og videreformidles til nye generasjoner og tilflyttere. Utvikling av kommunen og byen må bygges ut fra disse kvalitetene, og ikke bygges ned. Arkitektur og materialbruk skal tilpasses og styrke de ulike stedenes kulturmiljø. Vi skal bruke kulturhistorien til å skape opplevelser for de som bor i og besøker Arendal.

Vi skal utvikle en infrastruktur som er trafiksikker, effektiv, forutsigbar og miljøvennlig, og som videreutvikler regionen som felles bo- og arbeidsmarked.

Når innbyggertallet, arbeidsplassene og fritidstilbudene i samfunnet øker, øker også mobilitetsvolumet. Vi skal legge til rette for at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Vi skal sørge for å redusere risiko

Bebyggelse og transportinfrastruktur skal gjennom plassering og avbøtende tiltak sikres mot flom, ras og andre uønskede hendelser. Nye utbyggingsområder skal lokaliseres og utvikles slik at de bidrar til å håndtere konsekvenser av klimaendringer.

Stedsstrukturen fra kommuneplanen og ATP-planen opprettholdes:

- Sentrum: Arendal sentrum med tilhørende bydeler (Strømmen – Myrene – Krøgenes – Arendal sentrum – Birkenlund – Moltemyr - Harebakken)
- Lokalsentre: Saltrød, His, Nedenes.
- Lokalsteder: Kilsund, Eydehavn, Kongshavn, Færvik, Longum, Myra, Bjorbekk, Rykene.

For å ivareta klimahensyn samt at folk skal kunne bo lengst mulig hjemme, må 80% av veksten komme i Arendal sentrum og lokalsentrene. Disse stedene er kommunens prioriterte områder for stedsutvikling, bolig og sentrumsformål, herunder arbeidsplass-/besøksintensiv næring og offentlig og privat tjenesteyting. Funksjonsblanding i arealene bør vektlegges. Fortetting og høy utnyttelsesgrad er viktig, samtidig som grønne og blå strukturer må ivaretas.

20 % av veksten skal komme i lokalstedene. Lokalstedene skal utvikles for å betjene lokale behov knyttet til dagligvarehandel, tjenester, service og møteplasser i nærmiljøet. Funksjonsblanding skal vektlegges. Hvert lokalsenter bør forsøke å videreutvikle sin egen identitet. Utvikling bør fortrinnsvis skje innenfor en gangavstand på ca 1 km fra der det er flest sentrumsfunksjoner samlet. Unntaksvis kan det tillates spredt boligbygging, innen vedtatte retningslinjer.

Samle og ikke spre

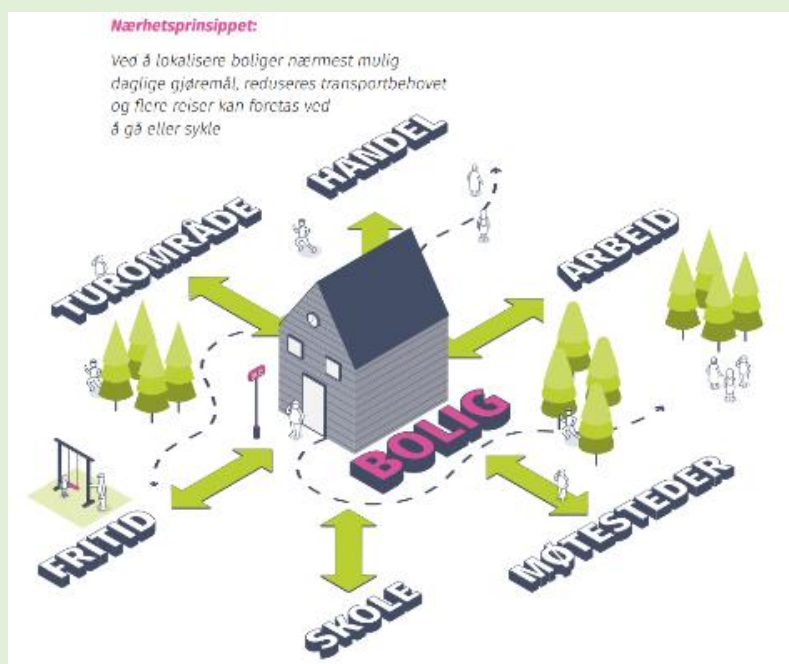
Utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme kompakte byer og tettsteder. Høy tetthet og nærhet mellom funksjoner er viktig. Ti-minuttersbyen og ti-minuttersbygda (ca 1 km gange) bør være en ledestjerne.

I Arendal kommune må vi hindre spredning av boligmasse, økte avstander og unødig bruk av areal.

Spredt boligbygging må utgjøre en definert prosent-andel av den totale boligbyggingen pr. år.

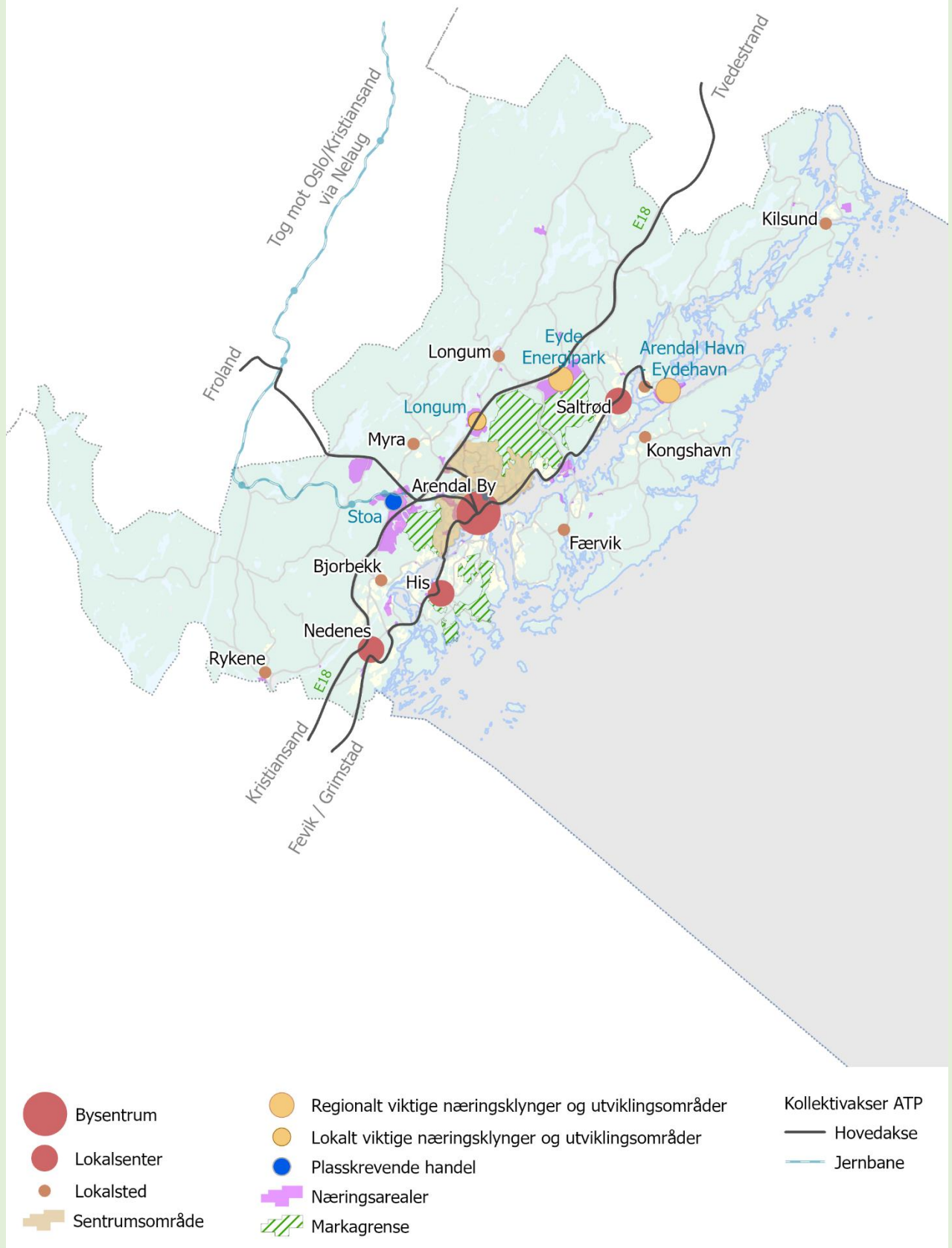
Arendal sentrum skal styrkes

Bysentrum bør utvikles som hovedarena for detaljhandel, service, servering, opplevelser, kultur, folkeliv og tjenestenæring. Bysentrum bør fortettes og transformeres for å gi plass til flere boliger, arbeidsplasser, skoler og barnehager. Bysentrum bør fremstå ren og trygg med attraktive uterom og plasser for alle. Kulturmiljøet er en ressurs for byutviklingen.



Figur fra Areal- og transportplanen for Arendalsregionen (2019)

Arealstrategikart 2021 - 2033



Det grønne skiftet – næringsarealer

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 nødvendigvis 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.



Foto: Morrowbatteries

ABC-strategien ligger for øvrig til grunn for nye næringsetableringer i Arendal kommune. Dette videreføres i næringsarealstrategien som ferdigstilles i løpet av de neste månedene, og som inkluderes i kommuneplanens arealdel. Regional plan for handel for Aust-Agder (2015) vil revideres i løpet av de neste årene, slik at det blir en felles, enhetlig plan for Agder.

Sosial bærekraft

Barn og unge

I Arendal kommune skal barn og unge ha gode oppvekstmiljøer. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, også ved skoler og barnehager. Barn og unge skal få gode kulturtilbud og tilgang til kultur- og idrettsanlegg som gir mulighet for å dyrke et mangfold av interesser.



Universell utforming

Bygninger og uteområder som er tilrettelagt med universell utforming, fungerer godt for alle, og universell utforming er et viktig prinsipp ved nybygging og rehabilitering.

Møteplasser

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.

Helhetlig boligplanlegging

Det skal være et helhetlig og integrert boligtilbud i Arendal kommune som hensyntar ulike brukergrupper, inkludert boligsosiale behov.

Skoler og barnehager

Det er i dag god kapasitet i skoler/barnehager, og ikke behov for å sette av areal til nye skoler/barnehager i planperioden. Fortetting og utvikling av flere boliger i nærheten av skoler/barnehager reduserer transportbehovet og bidrar til at flere barn kan sykle eller gå til skolen. Skolene har en viktig funksjon i lokalsamfunnet, også utenom skoletid.

Klima og miljø

Kommuneplanens arealdel skal brukes aktivt for å stoppe klimaendringene. For at Arendal kommune skal nå sine ambisiøse klima- og miljømål skal vi gjennom rullering av kommuneplanens arealdel

gjøre en ny vurdering av ikke-igangsatte områder som er avsatt til utbyggingsformål i gjeldende kommuneplan og som ikke er i samsvar med strategiene for arealutvikling.

Arealregnskap

Det skal utarbeides et enkelt og overordnet arealregnskap som viser arealmessige konsekvenser av tiltak, inkludert formålsendringer samt arealreserver for hhv. bolig, næring, fritidsbebyggelse, tap av naturområder og områder som får score «stor negativ konsekvens» på en eller flere temaer i konsekvensutredningene. Arealregnskapet utarbeides i samarbeid med Agder fylkeskommune. Metodikken er under utvikling nasjonalt. For noen temaer må regionale konsekvenser/virkninger muligens vurderes.

Sjø og vassdrag

Vi skal systematisk sikre areal for friluftsliv langs sjøen, både i ubebygde og bebygde områder. Ved fortetting og nybygging i sjønære områder skal det tas tilstrekkelig hensyn til natur, kulturmiljø, kulturminner og friluftsliv. Mye nærings- og boligbebyggelse i Arendal ligger i 100-metersbeltet. Det er viktig at disse eiendommene kan videreutvikles på en måte som ivaretar innbyggernes endrede behov. Dette innebærer at kommunen må sikre muligheter for mindre byggetiltak samtidig som strandvern-hensynet ivaretas.

Ut fra store konflikter med friluftsliv- og fritidsinteressene ønsker ikke Arendal kommune å prioritere areal på sjøen til havbruk. Unntak kan være skjelldyrking, der det kan være gunstig.

Spredt boligbygging

Utstrakt tillatelse til spredt boligbygging kan medføre økt transportbehov, nedbygging av arealer, press på jordvernet, oppsplitting av eiendommer og kan være krevende for kommunale tjenester (f.eks skoleskyss, hjemmetjeneste osv).

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
- Avstand til dyrka jord (både bygg og eiendomsgrenser)
- Bygge opp rundt grender og lokalsenter
- Samle, ikke spre – søke å samle nye boligtomter i tilknytning til eksisterende. Unngå nye veiinngrep opp på topper
- Utnyttelse av eksisterende infrastruktur; sambruk og arealøkonomisering, minst mulig nye arealinngrep. Særlig vei-atkomst må søkes samlokalisert med eksisterende veisystem.
- Hensyn til kulturmiljø, naturmiljø og friluftsliv

Fritidsbebyggelse

Arendal fokuserer på bolig- og næringsutvikling framfor fritidsbebyggelse. Jomfruelige areal skal ikke tas i bruk for nye felt til fritidsbebyggelse, jfr. bærekraftig utvikling og punkt «Vi skal ta vare på naturens økosystemer». Forsiktig fortetting av eksisterende områder kan tillates, og kan være en måte å redusere press og inngrep i natur- og friluftsområder, men må ikke være i tilknytning til konfliktfylt areal (100m-beltet, store sammenhengende naturområder, friluftsområder, rasområder osv.)