



Arendal kommune

Arealplaner

Vår saksbehandler
Mari Skjåk Astad

Saksnummer
PLAN-26/01290
oppgis ved alle henvendelser

Dato
04.09.2026

Varsel om endring – Områdeplan for Guldsmedenga – Kolbjørnsvik – Gimle

Arendal kommune varsler med dette om forslag om endring av områdereguleringsplan for Guldsmedenga – Kolbjørnsvik – Gimle, vedtatt 30.05.2013 (arealplanid: 09062012-9).

Før endringen vedtas skal berørte parter og offentlige myndigheter gis anledning til å uttale seg til planendringen.

Merknader til planendringen sendes via [skjema for innspill](#) innen 30.9.2026.

Bakgrunn for planendringen som foreslås

Områderegulering for Guldsmedenga – Kolbjørnsvik – Gimle ble vedtatt 30.05.2013. Hovedhensikten med områdeplanen er å sikre og dels gjenopprette områdets historiske verdi. Dette er særlig knyttet til bebyggelse/bygningsmiljø fra sjøfarts- og verftstiden i området.

I områdeplanen ble planområdet delt inn i 16 delområder med hensynssoner knyttet til bevaring av kulturmiljøet. De fleste av delområdene representerer svært viktige historiske kulturmiljø, hvor det skal lite til før historisk særpreg og verdi forringes. Noen av områdene består imidlertid av nyere bebyggelse, hvor bevaringsverdien ikke er like viktig.

I mange av delområdene, både de eldre og de nyere, finner man bygg/bygningsdeler som er oppført i nyere tid som per i dag ikke har bevaringsverdi.

Slik planen er utformet i dag, er det forbud mot å rive alle eksisterende bygninger og bygde tiltak, uavhengig av når de er oppført. I tillegg er det krav om detaljplan ved etablering av nye boenheter, bruksendringer og bygging av bygninger større enn 50 m² for hele planområdet.

Kommunen ser at det er behov for å forenkle områdeplanen på noen områder. Med denne planendringen ønsker vi å legge til rette for en enklere behandling av tiltak der dette ikke går ut over ivaretagelsen av viktige kulturminneverdier.

Forslag til endringer

Arendal kommune foreslår at noen av reguleringsbestemmelsene endres:

- *Rivingsforbudet justeres slik at det gjelder tiltak oppført før 1945*
- *Det lempes på plankravet for hensynssonene H570_13 Prestegårdsveien, H570_15 Villaveien og H570_16 St. Hansveien (se vedlegg 1 med kartutsnitt)*
- *Bestemmelsene om utforming av nybygg og tilbygg justeres for å sikre bedre tilpasning til kulturmiljøet*
- *Alle søknader som omfatter sefrak-registrerte bygg skal sendes til regional kulturminneinstans før vedtak fattes (i motsetning til «alle nybygg/tilbygg under 50 m2» som planen sier i dag)*

(Vedlegg 2 viser en oversikt over gjeldende bestemmelser og forslag til endring.)

Konsekvenser av endringene

Den historiske bebyggelsen som planen særlig er ment å ivareta, er i hovedsak knyttet til bebyggelse fra 1600-, 1700- og 1800-tallet. Kommunen vurderer at en generell adgang til å rive tiltak oppført etter 1945 vil ha begrensede negative konsekvenser for disse verdiene. Endringen vil også redusere behovet for dispensasjoner knyttet til riving av nyere tiltak uten større kulturhistorisk verdi.

Kommunen foreslår å lette på kravet om detaljregulering for delområdene H570_13, H570_15 og H570_16. I dag er det krav om detaljplan ved etablering av nye boenheter, bruksendringer og bygging av bygninger større enn 50 m². For disse delområdene foreslås det at plankravet endres slik at det blir krav om detaljplan ved etablering av mer enn én ny bolig, bruksendring til mer enn to boenheter og opprettelse av mer enn én ny grunneiendom. Bestemmelsen som sikrer at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse og områdets bygde og naturlige omgivelser, vil fortsatt gjelde for alle områdene i planen. Kommunen vurderer at en tilpasset utvikling i disse delområdene kan behandles direkte i byggesak, uten at det er nødvendig med detaljregulering.

En konsekvens av endringen er at det kan bli enklere å etablere flere boenheter. Dette kan bidra til økt trafikk på veisystemet på Hisøy. Samtidig legger endringen til rette for mindre og mer tilpassede tiltak i et attraktivt boligområde med nærhet til blant annet skole, ferge, sentrum og friluftsområder.

Vurdering av endringen

Arendal kommune vurderer at de foreslåtte endringene er av mindre betydning, og ikke endrer hovedintensjonene med områdeplanen. Viktige kulturmiljøer og bevaringsverdier skal fortsatt ivaretas, samtidig som reguleringsbestemmelsene forenkles i områder med nyere og mindre bevaringsverdig bebyggelse.

Endringen berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. På bakgrunn av dette vurderer Arendal kommune at forslaget kan behandles som en endring av områdeplanen.

Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til planavdelingen i Arendal kommune via e-post mari.skjak.astad@arendal.kommune.no eller telefon 47 64 04 28.

Med hilsen

Mari Skjåk Astad
Rådgiver

Anvendt lovverk:

Plan- og bygningsloven § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Kart over planområdet
- Vedlegg 2: Forslag til endrede bestemmelser