



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 21/9989-1
Saksbehandler Nina Blomberg-Carlsen

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	02.06.2021

Anmodning om oppstart av nytt reguleringsarbeid for Brattekleiv utsikt

Rådmannens forslag til vedtak

Arendal kommuneplanutvalg vedtar å imøtekomme anmodning om oppstart av nytt reguleringsplanarbeid for Brattekleiv utsikt.

Følgende premisser må legges til grunn for arbeidet med reguleringen:

- Maks. 6 boliger
- En hensynssone naturmiljø bør vurderes for å sikre omkringliggende grønn buffer mot sjøen og omgivelsene

Vedlegg

Notat etter møte 04.03.2021

Vedtak KOMPLA, 12022020, Sak 20_6

Bakgrunn (Fakta)

I februar 2020 ble det fremmet et planforslag for førstegangsbehandling med samme hovedavgrensning og inntil 24 enheter i 2-, og 6-mannsboliger.

Rådmannen hadde pekt på at det ikke var sikret trygg skolevei helt fram, og usikkerhet om en ville klare å sikre en intakt grønn bakvegg for fredet og bevaringsverdig bebyggelse langs sjøen.

Rådmannen viste til at området var (og er fortsatt) avsatt til *eksisterende* boligbebyggelse.

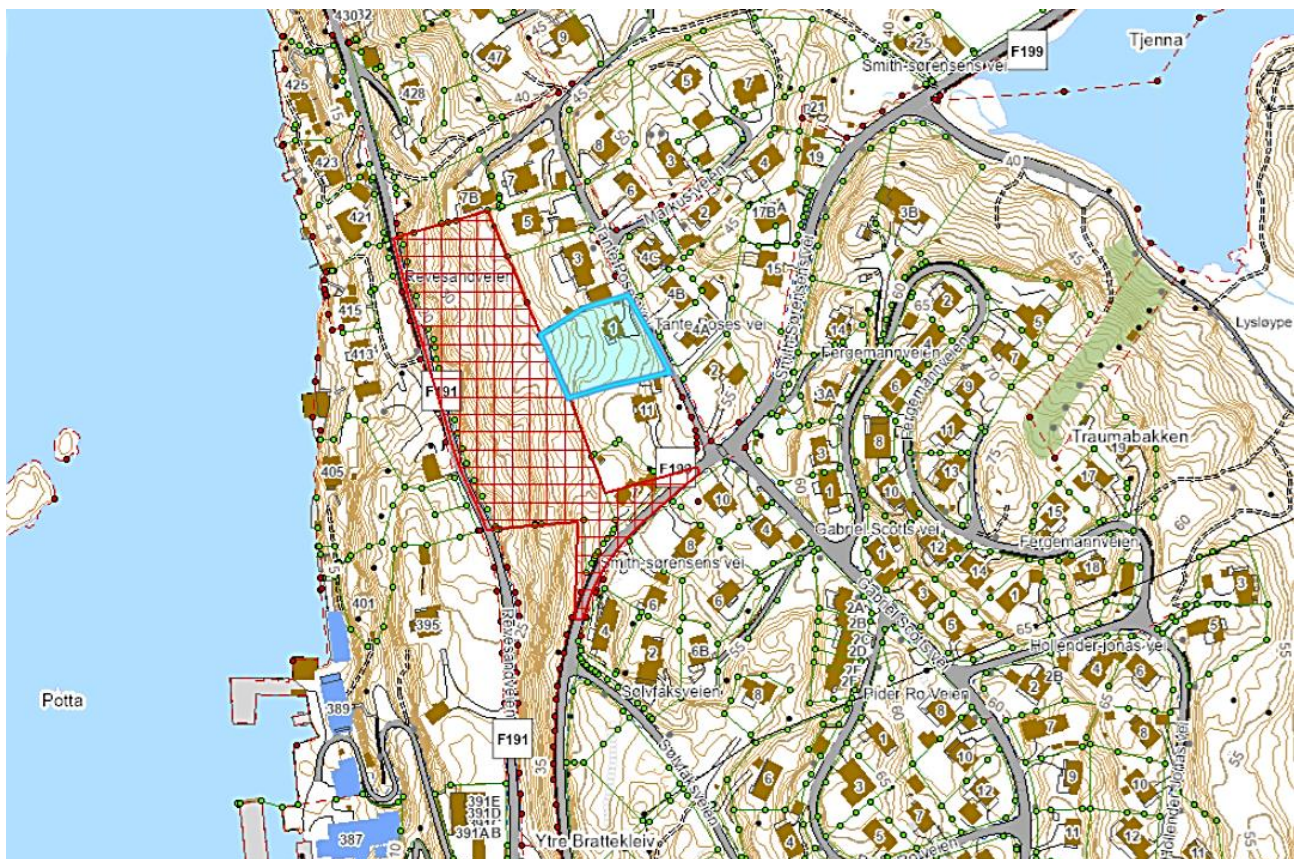
Rådmannen innstilte likevel på å legge forslaget ut til offentlig ettersyn, men med redusert makstall fra 24 til 16 boenheter, *eller* med innfrielse av kommuneplanens krav til lek og felles uteoppholdsareal. Planen hadde inne 400 m²; kravet var 960 m².

Kommuneplanutvalget fattet dette vedtaket 12.02.2020:

Kommunen avviser planen, da det ikke er hjemmel i kommuneplanen for oppføring av nye boliger i dette omfanget. Utbygging her vil videre skade kulturverninteressene i området ved side 2 av 2 at autensiteten rammes. Det er også et viktig moment at skoleveien ikke kan karakteriseres som trygg.

Nytt planinitiativ

Nye forslagsstillere har overtatt prosjektet, og lagt til en tomt langs Tante Poses vei, gnr. 205, bnr 394. Dette gjør det mulig å få til en snarvei for skolebarn utenom fylkesveien. Riktignok bare for barn uten bevegelseshemninger. En strekning på ca 60 meter langs fylkesveien kan ikke karakteriseres som trygg.



Det nye planinitiativet legger opp til 6 eneboliger. Slik mener man å kunne klare å bevare en god grønn buffer mot Revesandveien, og også å beholde utsikten fra de bakenforliggende eiendommene. Arkitekten skriver:

Hovedprinsippene med tomteplasseringen er [] å finne en skånsom veiplassering, og at det ikke skal bli høye murer i fornyelse tomtene, og heller ikke synlige skjæringer. (Maks ca 2-2,5 meter murer, og da kun på deler av enkelte av tomtene. Noen av tomtene får ikke murer i det hele tatt.) Bygningene tenkes bygd i en etg + u etg med adkomst rett fra veinivå.

Vurderinger

Rådmannen tok avvisningen opp med kommuneplanutvalget under eventuelt den 29.april i fjor. Utvalget ble spurt om de kunne gi forslagsstiller noen klarere føringer enn det som kom fram under behandlingen.

Det er ikke lett å komme fram til noe konkret i en slik situasjon, og det som ble nevnt var «2-3 eneboliger» og «heller 3 enn 23».

Kommuneplanens føringer

Formålet

Området er altså avsatt til *eksisterende boligbebyggelse*. Det er kanskje litt misvisende, siden det er rett under 9 mål og i sin helhet ubebygget. Den nye tomten som tenkes inkludert, 205/394, er på 2 mål. Her står det en enebolig fra før.

Oppstartsmøtet for forrige prosess ble gjennomført i mars 2017. På den tiden hadde rådmannen praksis for å anse nye boliger for å være i tråd med et slikt formål. Politikken var å besørge høy utnyttelse når et område først ble punktert. Siden har dette fokuset dreid, og i dag ønsker kommunen høy utnyttelse primært nær lokalsentre og kollektivknutepunkt.

Utnyttelsen

I takt med dette skiftet har rådmannen begynt å stille seg spørsmål om nye boliger kan sies å være i tråd med formålet *eksisterende boligbebyggelse*. I slike områder har kommunen aldri tatt stilling til ny utbygging, og det er heller ikke et automatisk plankrav. Her i dette planområdet er det også hensynssone bevaring. I tillegg ønsker kommunen flere boliger som blir attraktive for barnefamilier. Det er erfaringsmessig eneboliger og rekkehus.

Bevaring

Bevaringshensynet vil fortsatt være der, men blir mindre utfordret ved så mye færre enheter. Det legges opp til eneboliger, som innebærer at ingen blir liggende i en leilighet i nedre etasje med trær

foran utsikten. Med færre enheter bør det være mulig å legge alle boligene høyt nok til at alle kan få noe utsyn.

Rådmannen er likevel fortsatt bekymret for vegetasjonen mellom planområdet og Revesandveien. Dette er store løvtrær som står i en ur av steinblokker, og er viktig både for at strandbebyggelsen får beholde sin grønne ramme, men også for å binde ura og hindre ras ut på Revesandveien. Bare grunnarbeidene i seg selv vil kunne utgjøre en viss risiko.

Når boligene vel står der, og trær hindrer en enda mer fantastisk utsikt, vil det kunne vise seg å bli vanskelig å sikre trærne. Boliginteresser vinner ofte fram mot såpass lite kravsterke interesser. Rådmannen tror det bare vil være mulig å sikre trær som står så langt nede i ura at de ikke tar vesentlig utsikt fra de nye boligtomtene, og mener det bør legges en hensynssone over skogen.

Vurdering av klimakonsekvenser

Området ligger ikke i nærheten av noe lokalsenter, og ligger heller ikke langs en kollektivakse. Det går bussrute forbi, og avstand til Tromøyfergen er drøyt 2 km. Mange vil kunne velge å gå eller sykle til fergen, men hovedsakelig vil området bli bilbasert.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler å åpne for å varsle oppstart av nytt planarbeid, men samtidig at en er svært tydelig på premisser. Opprettholdelse av skogen mellom planområdet og Revesandveien må være et krav.

Gjennom varslingen vil en så få signaler om hva naboer, offentlige myndigheter, velforening m.fl. mener om en forsiktig utbygging i dette området, til forskjell fra forrige varsel, som la opp til leilighetsbygg.

Saksfremlegget er godkjent av kommunalsjef Geir Skjæveland 25. mai 2021.