

Referat fra oppstartsmøte – Julius Smiths vei (KOMB 8)	
Møtested: Arendal kultur- og rådhus	Møtedato: 03.02.2026
Plantype: Detaljregulering	
Eiendom (gnr./bnr.): Hele eller deler av følgende gnr./bnr.: 305/900, 305/973, 305/68, 305/54 og 601/212.	
Saksnummer Plan&Build: PLAN-25/01065	
Saksnummer p360 online: 25/17060	
Plan-identitet: 42032026-2	
Deltakere: Kristine Pedersen-Rise, Stærk og co. Are Skindlo Ole Bjørn Lindland Mari Skjåk Astad, saksbehandler Arendal kommune	
Referent: Mari Skjåk Astad	
Dato for godkjent/gjennomlest referat: 10.02.2026	
Informasjon til planarbeidet	
Plankonsulent: Kristine Pedersen-Rise, Stærk og co.	
E-postadresse: kpr@staerk.no	
Forslagsstiller: Are Skindlo og Ole Bjørn Lindland	
Kontaktperson/e-post: are@skindlo.no og obl@bravegruppen.no	
Fakturaadresse: His Boligutvikling AS Storgaten 90 4877 Grimstad Orgnr. 935 661 250	
Kommunens saksbehandler: Mari S. Astad	
E-postadresse: mari.skjak.astad@arendal.kommune.no	

Vi viser til dokumentet «Avklaringer til oppstartsmøte» som ble sendt ut til konsulent og forslagsstiller før oppstartsmøtet. Samtalen i oppstartsmøtet tok utgangspunkt i dette dokumentet. Avklaringsdokumentet følger med dette dokumentet. Se side 7 (under referatet).

Plannavn og planavgrensning

Enighet om navn på planen: Julius Smiths vei (KOMB 8).

Enighet om kommunens forslag til noe utvidet planavgrensning, der hele bredden av Julius Smiths vei tas med, samt kryss og siktlinjer til Kirkeveien.

Parkering og mobilitetsplan

Det planlegges i utgangspunktet for færre biloppstillingsplasser enn det som angis som maks biloppstillingsplasser i områdeplanen. Ifølge forslagsstiller er det sjelden behov for 1,25 biloppstillingsplasser i slike sentraltliggende prosjekt. Planavdelingen er positive til dette. Samtidig er det viktig å beskrive og legge til rette for at det ikke er behov for så mange biloppstillingsplasser, for eksempel med tilrettelegging for god sykkelparkering. Kommunalteknikk vei er ofte opptatt av at det må være nok biloppstillingsplasser til at det ikke blir mye gateparkering. Viktig å finne en god balanse for dette.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er viktig med god tilpasning til omgivelsene med His kirke og omkringliggende kulturmiljø. Samtidig er forslagsstiller klar på at områdeplanen legger opp til større volum og høyder her, og at denne intensjonen må følges og være et premiss i planarbeidet.

Arkitektur, volum, høyder

Forslagsstiller viser til at eier av område KOMB 8 var lite delaktig i arbeidet med områdeplanen for His, og at detaljene rundt KOMB 8 derfor ikke er like nøye utarbeidet som for andre områder i planen. Detaljene rundt høyder her er for eksempel ikke nøye avklart.

Det stemmer at høydene her ikke er satt ut fra detaljerte analyser av hvilke høyder området tåler. Det er likevel slik at et planforslag som utfordrer områdeplanen både på høyder og etasjer vil gi en mer krevende prosess – særlig når områdeplanen er såpass nylig vedtatt. Utfordringen med høyden er i hovedsak sol/skygge og et store volum. Utsyn fra/til His kirke og nærområdet kan også være en utfordring. Dersom høydene skal utfordres, er det positivt at bygget med 5. etasjen legges bort fra Kirkeveien, slik at sol/skygge og volumvirkning blir mindre langs Kirkeveien. Dette har vi snakket om i tidligere møte. Saksbehandler presiserer at dersom høydene skal utfordres, krever dette et planforslag som tydelig overbeviser om at dette blir bra.

Takform

Kommunen har gitt innspill om at saltak på bebyggelsen bør vurderes. Forslagsstiller er ikke avvisende til dette, men ser da for seg en kombinasjon av takformer; saltak ut mot Kirkeveien, men flatt tak på byggene bak. Dette pga. sol-/skyggeforhold. Saltak ut mot Kirkeveien kan gi spennende variasjon i fasadene langs denne gata. Saltak kan også gi gode kvaliteter i form av private takterrasser for boligene. Bygg med fire etasjer og saltak gir en høyere takhøyde enn et bygg med fire etasjer og flatt tak. Forslagsstiller ønsker ikke å gå ned i etasjeantall for å legge til rette for saltak. I møtet ble vi enige om at saksbehandler skulle løfte spørsmålet om mulighet for høyere mønehøyde enn planen åpner for dersom deler av bebyggelsen skal bygges med saltaksform.

Etterskrift:

Planavdelingen er i utgangspunktet negativ til en utfordring av høyder for å få til fire etasjer og saltak. Vi tror saltak vil kunne gi et fint visuelt uttrykk i dette området, og oppfordrer til å tegne ut dette innenfor de tillatte høydene i planen. Med et godt prosjekt kan økte høyder vurderes, men dette fordrer både gode kvaliteter i seg selv og ikke minst i forhold til omgivelsene, og da særlig His kirke og området rundt. Uansett anbefaler vi å se til prosjekter som viser variasjon og oppstyking av volum, der etasjetall kan variere mellom volumene (f.eks. bildet av Sjøparken i Stavern som vi sendte i avklaringsdokumentet). Videre er det helt avgjørende at gode kvaliteter og detaljer rundt utforming sikres i planen.

Grunnundersøkelser

Forslagsstiller har planer om å foreta grunnundersøkelser. Både forurenset grunn og marin leire vil undersøkes, og det blir laget notat/rapport som følger planforslaget.

Område registrert med dyrkbar jord

Området sør for Julius Smiths vei 1 er tatt med i planområdet for å sikre adkomstvei mm. Det er ingen planer om utbygging eller uteareal på området som er registrert med dyrkbar jord, og sannsynligvis vil dette området reduseres i det endelige planområdet.

Infrastrukturbidrag

I møtet ble vi enige om at saksbehandler skulle sjekke føringene for kvadratmeterpris som skal betales inn til infrastrukturbidrag for prosjektet.

Etterskrift:

Beløpet i utbyggingsavtalen skal indeksreguleres. Nåverdien for anleggsbidrag i utbyggingsavtalen er per i dag kr. 885 per m² BRA. Se sak 17/11833, dokument 119 for «Utbyggingsavtale for områdeplan for His», vedtatt 28.10.2021.

Varsling

Oppstart av planarbeid og arbeid med utbyggingsavtale varsles samtidig.

Oppsummering av §§ 2 og 3 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

§2 Gjennomføring av oppstartsmøte

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles. Jmfør § 2 i forskriften skal det blant annet tas stilling til:

Hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet

Medvirkning

Vi oppfordrer alltid til å legge til rette for medvirkning utover minimumskravene i plan- og bygningsloven. En tidlig og bred involvering av berørte parter, naboer og andre interessenter vil kunne bidra til bedre løsninger og økt forståelse for prosjektet.

Forslagsstiller/konsulent har tenkt å ha dialog/medvirkning med barnehagen og kanskje den internasjonale skolen. Videre vil de se hvilke innspill som kommer inn etter varslingen, og vurdere videre medvirkning etter det.

Vi anbefaler at dere etablerer god dialog med den internasjonale skolen – særlig med tanke på trafiksikkerhet, men også for andre innspill om planen.

Samfunnssikkerhet

ROS-analyse skal utarbeides.

Om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger

Plankonsulent har vurdert at planen ikke omfattes av krav om konsekvensutredning:

«Planen og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen kommer ikke inn under forskriftens §§ 6 og 7 om planer som alltid skal konsekvensutredes ei heller § 8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal vurderes nærmere.»

Planområdet er omfattet både av kommunedelplan for His (vedtatt 2017) og Områdeplan for His (vedtatt 2021), og planinitiativet fremmer et forslag som er i tråd med hovedformålet i disse. Planavdelingen er enig i forslagsstillers vurdering om at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning jf. KU-forskriften.

Om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene

I tillegg til grunnundersøkelser ifm. forurensset grunn og mulighet for marin leire, angir dokumentet med avklaringer til oppstartsmøtet nødvendige illustrasjoner, modeller og utredninger som må sendes inn med planforslaget.

Om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15

Ikke aktuelt.

Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet

Planavdelingen vil være tilgjengelig for avklaringer og dialogmøter ved behov. Saksbehandler kan bidra med å koordinere eventuelle møter med andre kommunale enheter.

Konsulent ønsker tett kontakt med saksbehandler når planforslaget begynner å nærme seg ferdig. Dette prøver vi å få til.

Om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen

Dialogmøter kan avtales underveis.

En overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet

Planen er å varsle oppstart så raskt som mulig, og avvente innspill fra varslingsrunden før videre prosess.

Forslagsstiller ønsker at planen skal vedtas så raskt som mulig, gjerne innen året.

Av erfaring tar utarbeiding av planforslag samt prosessen med kommunens vurdering og innspill til planforslaget tid. I tillegg påvirker møtekalender til kommuneplanutvalget og bystyret, med tilhørende skrivefrister, hvor raskt et planforslag blir behandlet, lagt ut for høring og sluttbehandlet.

Vi tar imidlertid utgangspunkt i et godt samarbeid og en god og effektiv prosess.

Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.

Kommunen har vurdert at det ikke er aktuelt å stoppe planinitiativet.

§ 3 Krav til referat fra oppstartsmøtet

I § 3 i forskriften står det at referatet fra oppstartsmøtet skal inneholde opplysninger om tema som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om, punkter som gjenstår å avklare, samt kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet er oppfylt og om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum.

Referatet inneholder de viktigste tema som ble diskutert i møtet. Noen av punktene er avklart internt i kommuneadministrasjonen etter møtet. Dette står som etterskrift i kursiv.

Kommunen vurderer at konsulent med tilhørende fagmiljø i Stærk og co. har tilstrekkelig fagkunnskap, og at kravet til fagkyndighet er oppfylt.

Kommunen vurderer ikke at det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum i denne fasen av planprosessen.

Mari Astad, 03.02.2026

KOMB 8, His – Avklaringer til oppstartsmøte

Dato: 28.01.2026

Innhold

Planinitiativet	2
Planavdelingens vurdering av plannavn og planavgrensning m.m.	2
Oversikt over området	3
Overordnede planer og føringer	5
Kommuneplanens arealdel 2023-2033.....	5
Kommunedelplan – His bydelssenter, vedtatt 29.09.2017	6
Områdeplan for His, vedtatt 03.09.2021.....	7
Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2040.....	8
Interne avklaringer	9
Oppsummering av viktige føringer for det videre planarbeidet.....	17
1 Vi anbefaler at etasjeantallet i prosjektet forholder seg til det områdeplanen tillater. Hvis høyder/etasjer utfordres, må det vises at dette er et virkelig godt og nødvendig grep, både for prosjektet og for området.....	17
2 Det må sikres god tilpasning til kulturmiljø og øvrig bebyggelse i området.....	18
3 Det må sikres leiligheter med gode bokvaliteter både inne og ute.....	18
4 Områdeplan for His og «Byrom og designmanual for His» må følges	19
Informasjon om videre prosess	19
Oppstart av planarbeid	19
Komplett planforslag	19
Krav til planleveranse.....	19
Kart	21
Utgifter og gebyr.....	21
Bekreftelser	21
Overordnede planer og styringsverktøy.....	21

Planinitiativet

Forslagsstiller har sendt inn et planinitiativ i forbindelse med anmodning om oppstartsmøte. Planinitiativet redegjør for intensjonen med planarbeidet og relevante opplysninger om situasjonen. Planinitiativ skal ligge vedlagt melding om oppstart, sammen med avklaring før oppstartsmøtet (dette dokumentet) og referatet fra oppstartsmøtet.

Opplysninger fra planinitiativet:

Formålet med planarbeidet:

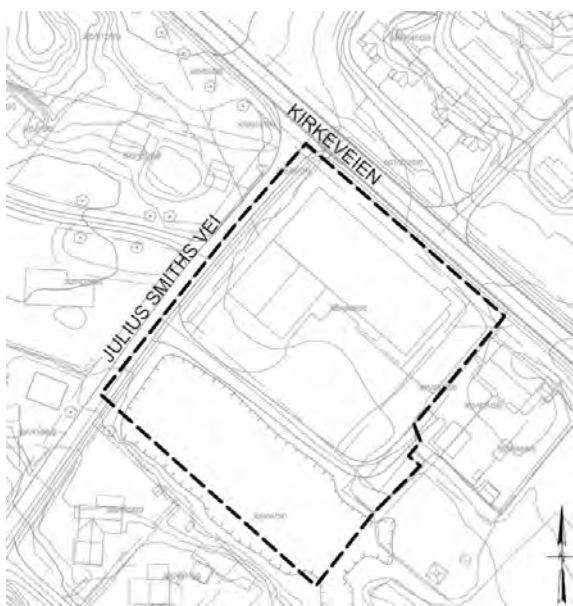
Planinitiativet angir at hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for bebyggelse med næring og tjenesteyting i 1. etasje og leiligheter i etasjene over.

Foreslått navn på reguleringsplan:

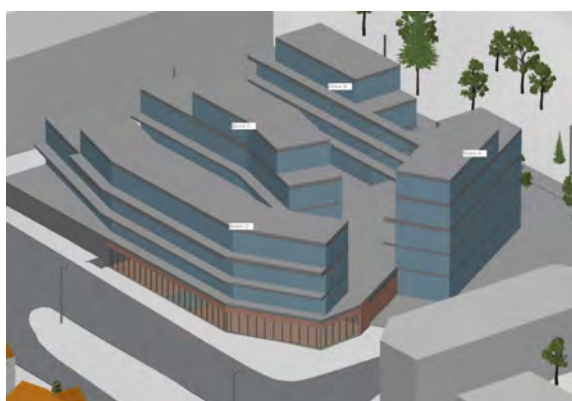
I planinitiativet er det foreslått «Detaljregulering for KOMB8, His» som navn på planen.

Foreslått planavgrensning:

Planavgrensningen er foreslått som vist på kartutsnitt under. Planområdet er på om lag 7,6 daa. Planen berører hele eller deler av følgende gnr./bnr.: 305/900, 305/973, 305/68, 305/54 og 601/212.



Figur 1 Foreslått planavgrensning



Figur 2 Skisse av foreslått utbygging

Planavdelingens vurdering av plannavn og planavgrensning m.m.

Navn: Planavdelingen anbefaler at reguleringsplanen får et mer stedstilpasset navn enn «KOMB 8». Vi foreslår at navnet på reguleringsplanen viser til området His eller adressen Julius Smiths vei, med KOMB 8 i parentes.

Planområdet må derfor utvides slik at det omfatter hele bredden av Julius Smiths vei samt kryss og frisktsoner tilknyttet krysset Julius Smiths vei – Kirkeveien.

Planområdet ligger langs Kirkeveien på His, og grenser mot eneboliger i nordvest, Elim bo- og omsorgssenter mot nordøst, Læringsverkstedet Portveien His barnehage mot sørøst og et mindre grøntområde samt eneboliger mot sørvest.

Figur 3 Oversiktskart som viser planområdet med rød sirkel



Figur 4 Flyfoto over området. Planområdet markert med rød sirkel.



Figur 5 Bilde fra Google Maps som viser bebyggelsen på planområdet i dag.

Overordnede planer og føringer

Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Det foreslåtte planområdet er hovedsakelig avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel (KPA).

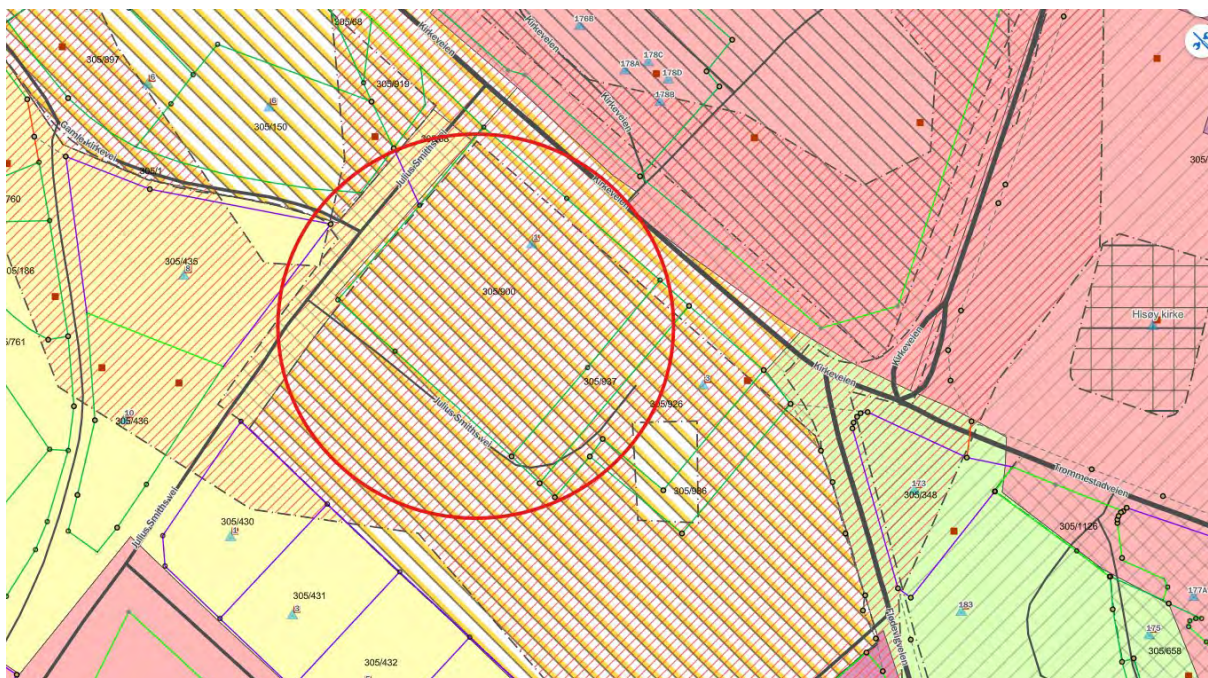
Hele området er omfattet av hensynssone H320_2 – Flomfare. I KPA kap. 4, punkt 1.3 står følgende om hensynssonen:

Hensynssonen viser potensiell flomfare. Bebyggelse og anlegg må legges høyt nok for å unngå flomskader (må vurderes i hvert enkelt tilfelle ut fra kjent kunnskap), jf. TEK17 § 7-2. Tiltaket skal heller ikke forverre flomsituasjonen.

Området er også omfattet av H290 – Avvikssone støy. I KPA kap. 4.1.6 står følgende om avvikssonen:

Arendal sentrum og senterne Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivarettatt:

- *Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jf. tabell 3 i T-1442/16.*
- *Halvparten av oppholdsareal og minimum ett soverom skal vende mot stille side.*
- *Lekeplasser og bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal skal ha støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16.*



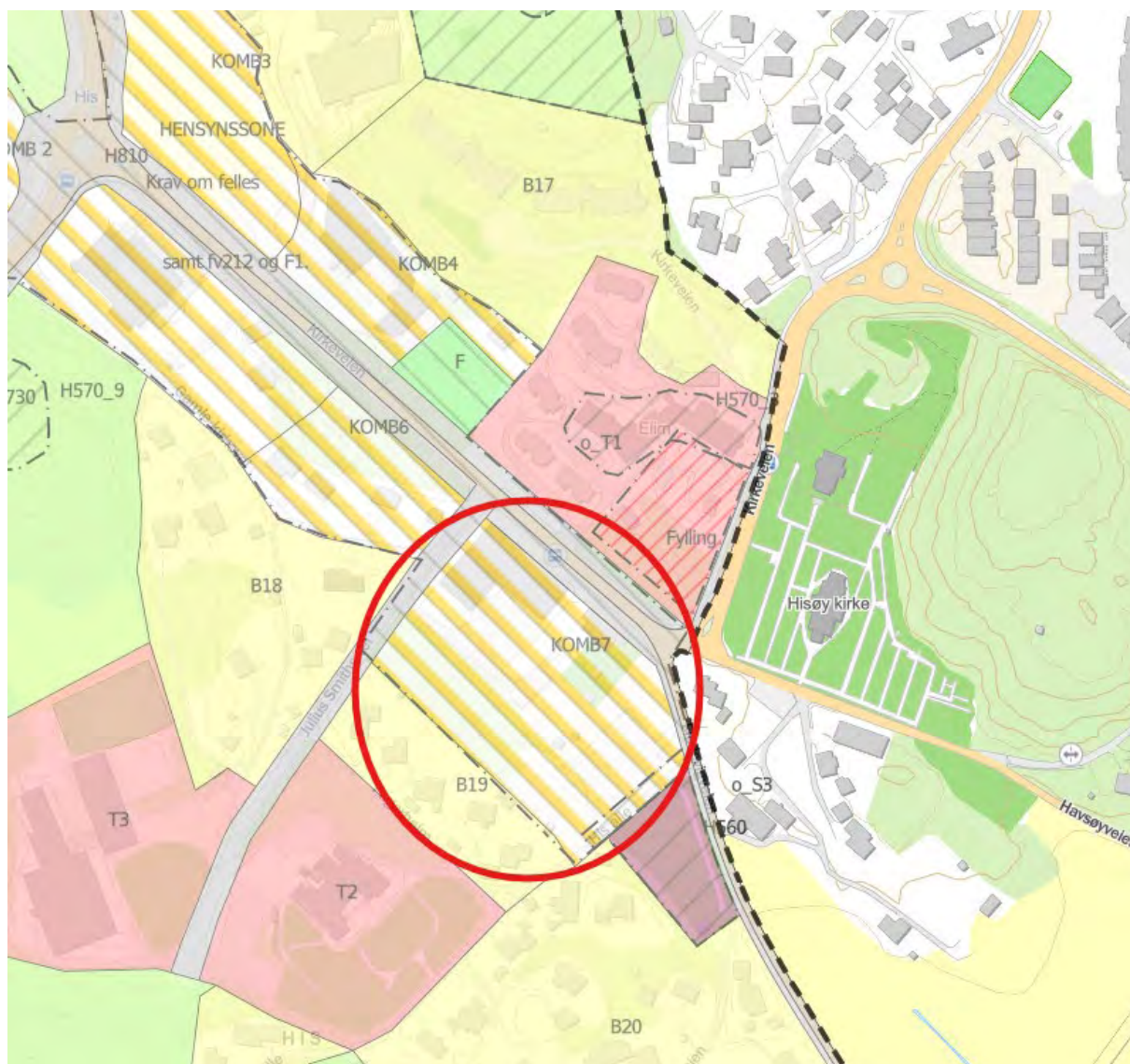
Figur 6 Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Omtrentlig planområdet markert mer rød sirkel.

Kommunedelplan – His bydelssenter, vedtatt 29.09.2017

Området er omfattet av kommunedelplan for His bydelssenter vedtatt 20.09.2017. I kommunedelplanen er område «KOMB 8» og «KOMB 9» (altså det foreslåtte planområdet pluss Læringsverkstedet barnehage, parkeringsplass for His kirke og skog/ubebygd område mot sørøst) angitt som «KOMB 7».

I kommunedelplanen angis det at for område KOMB 7 tillates det etablert bolig, næring og offentlig eller privat tjenesteyting. Parkering for biler skal være innebygd. Bygg innenfor KOMB 7 skal være i 3 etasjer. Største gesims/mønekote er + 18 moh. For KOMB7 skal det tas hensyn til Hisøy kirke. Nye bygg skal ikke komme nærmere enn 90 meter fra kirkebygget. I detaljeringen av området skal det utarbeides visualiseringer.

Kommunedelplanen har i tillegg bestemmelser om parkeringsareal, tillatt laveste kote for 1. etg gulv, plassering av bebyggelse i forhold bekker, trafikksikre forbindelseslinjer for gående og syklende, fasademessig underdeling av store volumer og bygg over tre etasjer, sykkelparkering, med mer.

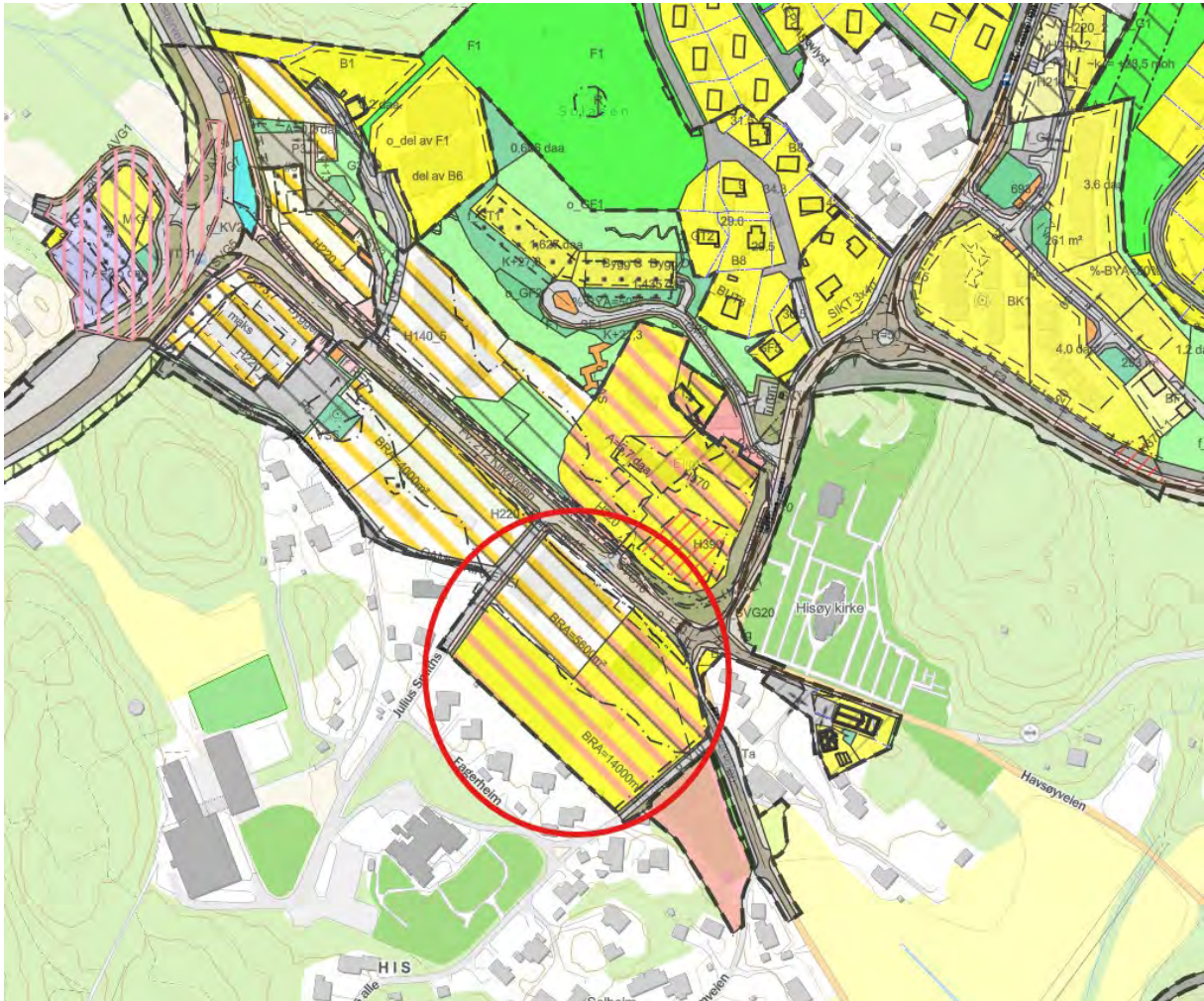


Figur 7 Utsnitt av kommunedelplanen for His

Områdeplan for His, vedtatt 03.09.2021

Planområdet er omfattet av områdeplan for His. Formålet med reguleringsplanen er å transformere området til et urbant område med boliger, forretninger, bevertning, kontorer og tjenesteyting.

Hoveddelen av det foreslåtte planområdet (her kalt «KOMB 8») er regulert til bebyggelse og anlegg - bolig, næring og offentlig eller privat tjenesteyting. Den sørvestlige delen av det foreslåtte planområdet (del av KOMB 9) er regulert til bolig/tjenesteyting.



Figur 8 Utsnitt av områdeplan for His. Hvit-/gulstripet område er regulert til bebyggelse og anlegg - bolig, næring og offentlig/privat tjenesteyting. Gult-/rosastripet område er regulert til bolig/tjenesteyting.

Områdeplanen har relevante bestemmelser om

- Første etasje ut mot Kirkeveien
- P-plasser for biler og sykler
- Kote for 1.etg gulv på min. 3,0 meter
- Støttemurer
- Fasademessig underdeling med krav om ulike etasjehøyder og variasjon i farge og materialbruk
- Byggelinje mot Kirkeveien
- Minst 10 nye boenheter
- Møbleringssone + krav om opparbeidelse i rekkefølgekrav
- Rekkefølgekrav om at formål frem til avkjørsel til Julius Smiths vei, samt friområde o_F1 og o_F2 og nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett må være sikret opparbeidet før det kan gis IG
- Krav om dokumentasjon på gjennomførte grunnundersøkelser og eventuelle tiltaksplaner for delområdet og tilstøtende veiareal før rammetillatelse

Relevante bestemmelser fra områdeplanen må gjentas i detaljreguleringen.

Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2040

I kommuneplanens samfunnsdel er det uttalt et mål om å bygge 500 nye boliger per år. Det skal prioriteres at dette skal skje gjennom fortetting i eksisterende boligområder, næringsområder og utbygging av grå arealer framfor å bruke urørt natur. Samfunnsdelen fremhever prinsippene i ATP/Arendal sin arealstrategi som førende for kommunens arealbruk. Disse sier blant annet at det skal legges til rette for at 80 % av boligveksten skal skje i sentrum og i lokalsentrene, herunder His.

I samfunnsdelen er følgende punkter fremhevet som viktige mål med boligbygging i kommunen:

- god bokvalitet, universell utforming, felles møteplasser og grøntområder i alle boligprosjekter
- god kvalitet i uteområder
- at det skal prioriteres trygge gang- og sykkelstier til og fra barnehage, skole, nærbutikk og fritidsaktiviteter
- det skal unngås omdisponering av natur- og skogområder
- utvikle fremtidsrettede boformer med fellesfunksjoner og sosiale møteplasser
- et variert boligtilbud tilpasset alle
- Områdeutvikling for His
- Ved fortetting skal vi ivareta grønnstruktur og arkitekturtilpasning
- varierte boligtyper når nye boligområder utvikles

Disse vil være viktige å ta med i det videre planarbeidet.

Interne avklaringer

Saksbehandler har i forkant av oppstartsmøtet hentet inn interne innspill fra relevante fagområder og fagpersoner i kommunen. Under følger tilbakemeldingene som har blitt spilt inn til det videre planarbeidet:

Følgende tema må belyses/redegjøres for i planforslaget
Barn og unges interesser i planområdet (fra Barn og unges representant) Det må sikres tilstrekkelige uteoppholdsareal med gode kvaliteter for barn og unge. Barnehagen har adkomst gjennom det foreslåtte planområdet. Det er viktig med dialog med barnehagen om veien og om det videre planarbeidet. Den internasjonale skolen ligger innerst i Julius Smiths vei. Sikker skolevei må ivaretas. Det er viktig med dialog med den internasjonale skolen.
Mobilitetsplan (planavdelingen) Det må utarbeides en mobilitetsplan ifm. planforslaget. Se kommuneplanens bestemmelser kap. 10.6 for nærmere beskrivelse av krav til innhold i mobilitetsplanen. Områdeplanen for His angir maks 1 p-plass for bil per boenhet + maks 0,25 p-plass for bil for gjester per boenhet, og minst 2 sykkelplasser per boenhet. For kontor/tjenesteyting er det angitt maks 1 p-plass for bil per 100 m2 BRA og minst 3 sykkelplasser per 100 m2 BRA. All parkering for bil og sykkel skal løses i kjeller, og all parkering skal tilrettelegges for lading. Det er viktig at mobilitetsplanen beskriver parkeringsbehov og en begrunnelse for antall biloppstillingsplasser.
Kulturminner og kulturmiljø (v/Nora Moberg, ansvar for bevaringsverdige bygninger/miljø og planavdelingen) Det er viktig med god tilpasning til omgivelsene, herunder His kirke og det omkringliggende kulturmiljøet. Nærområdet er kjennetegnet av eldre bygg og boliger med saltak. Det er gjort noen overordnede vurderinger av kulturmiljø i kommunedelplanen og i områdereguleringen, men planbeskrivelsen må ha med en egen vurdering av påvirkning på og tilpasning til kulturmiljøet. Det må vises siktsoner og perspektiv til kirka fra ulike ståpunkter langs Kirkeveien. Det må også vises siktsoner og perspektiv fra Gamle kirkevei til kirka for å beskrive hvordan den planlagte bebyggelsen påvirker sikt fra Gamle kirkevei. Dette kan ha innvirkning på tillatte høyder. Det må også vises perspektiv fra His kirke og vestover mot den planlagte bebyggelsen: Hvordan vil området se ut når man står ved kirka? Fra kirkegården? Fra inngangen til kirkegården? En av hovedintensjonen i områdeplanen er at kirka skal være signalbygget her. Det nærliggende kulturmiljøet legger også føringer for hvordan området – særlig mellom Julius Smiths vei og His kirke – kan utvikles. Dette er et viktig bakgrunnstappe å ha når planforslaget utarbeides videre. Ved varsling om planoppstart må Fortidsminneforeningen i Arendal varsles.

Tilpasning til omgivelser – arkitektur, volum, høyder (planavdelingen)

Høyder:

Selv om planavdelingen har sagt at vi kan tillate oppstart av planarbeidet ut fra det innsendte planinitiativet, anbefaler vi ikke at det legges til rette for høyder som går utover det områdeplanen tillater. Hvis tillatte høyder skal utfordres må det vises at dette er et virkelig godt og nødvendig grep, både for prosjektet og for området.

Det planlegges for bare én boenhet i 5.etg. Denne vil muligens medføre dårlige kvaliteter mtp sol/skygge og visuelle kvaliteter. Spørsmålet blir om det verdt det. Hvis områdeplanen skal utfordres, må planforslaget overbevise om at dette er et godt grep.

Takform:

I området sørøst for Julius Smiths vei har bebyggelsen saltak. Planavdelingen anmoder sterkt om at planforslaget ser på saltak som takform for den planlagte bebyggelsen. Slik vi ser det, vil dette være et viktig grep for tilpasning til den eksisterende bebyggelsen, det vil medføre bedre tilpasning til omgivelsene og vil kunne bidra til en enklere planprosess.

Materialbruk, farger og fasademessig underdeling:

I områdeplanen står det følgende for område KOMB8: *«Store volumer og bygg over tre etasjer skal ha en fasademessig underdeling, der bygget brytes i ulike etasjehøyder og med variasjon i farge og materialbruk.»*

Store bygningsvolumer må brytes opp i mindre, visuelle enheter slik at høydene dempes, den visuelle skalaen reduseres og det skapes variasjon. Dette kan oppnås gjennom variasjon i farge- og materialbruk, inndeling i ulike etasjehøyder og bruk av utspring, karnapper el.

Området sørøst for Julius Smiths vei har bebyggelse med trekledning. Noen viktige bygg har synlige grunnmurer i naturstein. Planforslaget må sikre at bebyggelsen tilpasser seg denne materialbruken. Fasadematerialene må være naturmaterialer av god og varig kvalitet. Trekledning må inngå i materialbruken.

Det må gjøres en enkel analyse av fargebruken i området som legger premisser for farger på den nye bebyggelsen.

Illustrasjonen dere har vist viser store og dominerende bygningsvolum som fremstår fremmed i området. Vi anmoder om at dere ser på andre løsninger der både førsteetasjen og bygningsvolumene brytes mer opp. Se for eksempler disse for inspirasjon:



Figur 9: Forslag til utbygging på rutebilstomta, Risør



Figur 10 Åkle, kommunesenter Iveland



Figur 11 Sjøparken, Stavern

Ved innsending til førstegangsbehandling vil det være krav om

- 3D-modell som vi kan bruke til å vurdere hvordan planforslaget tilpasser seg landskap og terreng.
- Fotomontasje/visualisering som illustrerer bygget.

Uteområder og kvalitetskrav

Områdeplanen sier følgende:

- Hver boenhet skal sikres minst 25 m² til felles lek og uteopphold.
- Hver boenhet skal sikres minst 8 m² til privat uteoppholdsareal.

Hver boenhet skal sikres et privat avskjermet uteoppholdsareal på minimum 8 m². Private uteoppholdsareal skal være på balkong eller takterrasse. Felles uteoppholdsareal for KOMB 1, 4, 6, 7, 8, 9 og 10 skal minimum være 25 m² per boenhet. Det skal for hvert delområde være avsatt et felles uteoppholdsareal på bakkeplan på minimum 200kvm med maks gangavstand på 100m til hovedinngang til boligene. Alle uteoppholdsområder skal sikres mot støy slik at støynivået kommer under gul sone, jf. MD retningslinje T-1442.

Det må jobbes godt med uteområdene for boligene. Det må lages detaljerte illustrasjoner som viser de regulerte uteområdene, og løsningene for felles lek og uteoppholdsareal skal vises i en utomhusplan som legges fram sammen med planforslaget til førstegangsbehandling.

Uteoppholdsarealene skal ha gode sol- og støyforhold. Felles uteoppholdsareal skal fungere som en sosial møteplass og være tilpasset barn, unge, voksne og eldre. Det bør gis bestemmelser som muliggjør og sikrer vegetasjonsvolumer som kan skjerme for sol og innsyn

og dempe vind. Det bør også gis bestemmelser som sikrer minimum sammenhengende soltimer på uteområdene.

I tillegg til uteoppholdsareal internt i prosjektet, må prosjektet bidra til opparbeiding av offentlig friområde i området, jf. 8.1 om felles rekkefølgekrav.

Dagslys og solforhold

Planavdelingen er skeptisk til om volumet kalt Blokk C på illustrasjonene er forenelig med mulighet for å oppnå gode sol- og dagslysforhold, både for uteområder og inne i leilighetene. Vi anmoder sterkt om at dere ser på muligheten for å ta bort dette volumet for å sikre mer lys, luft og rom for kvalitet mellom byggene.

Det må gjøres gode sol-/skyggeanalyser som viser hvordan volumene påvirker solforhold på områdene internt i prosjektet, og ikke minst for områdene rundt (Kirkeveien, boliger i Gamle kirkevei, Elim, Læringsverkstedet barnehage).

Støy

Området ligger delvis i rød, delvis i gul støysone, men er omfattet av kommuneplanens avvikssone for støy (H290).

Det må gjøres en støyutredning som viser de reelle støyforholdene på området, og dette må tas hensyn til i arbeidet med planforslaget. Prinsippet om gjennomgående leiligheter er sannsynligvis viktig i leilighetene mot Kirkeveien, men dette vil støyutredningen gi et tydeligere svar på.

Friluftsliv og kultur (v/ Jann B. Nilsen, parker og anlegg, friluftsområder + planavdelingen)

Det må sikres gode uteareal.

Det er behov for grendehus eller lignende fellesareal i området. Kan dette få plass i første etasje?

Teknisk infrastruktur VA (v/Kommunalteknikk vann og avløp)

Det skal utarbeides en rammeplan (teknisk plan) for vann, avløp og overvann. Se kommuneplanens bestemmelse kap. 9.1.

I forbindelse med områdeplanen er det laget tekniske planer for vei og ledninger i området. Alle som skal bygge ut her må betale et infrastrukturbidrag, en «inngangsbillett».

Men: inntil disse planene realiseres, må overvannet håndteres lokalt på tomte. Det kan ikke bli større påslipp til kommunale ledninger enn i dag.

Dette er et flomutsatt område. Dette må det tas hensyn til, og avbøtende tiltak må beskrives i ROS-analyse og ev. sikres i kart og bestemmelser.

Kommunens ledninger har kapasitet til å ta imot spillvann for foreslått antall boenheter.

Det er tilstrekkelig slokkevann i området.

Teknisk infrastruktur vei og trafikk (v/Kommunalteknikk mobilitet, byrom, veiforvaltning + planavdelingen)

Julius Smiths vei er viktig skolevei til den internasjonale skolen. «Ønsket» skolevei er fra busstoppet ved Vesterveien og via Gamle kirkevei, men i praksis går de fleste elevene andre

veier. Få elever går/sykler selv til denne skolen (ettersom det ikke er en vanlig nærscole) – de blir enten kjørt eller tar buss.

Mange boenheter her vil føre til økt trafikk inn Julius Smiths vei, noe som gjør at det blir særlig viktig å ta hensyn til krysningspunkt over Julius Smiths vei. Områdeplanen legger opp til at busstoppet skal flyttes vest for Julius Smiths vei, noe som medfører at flere elever (og andre) vil måtte krysse Julius Smiths vei for å komme til fortauet som går videre. I planarbeidet må dere se på hva flytting av busstopp vil si for trafiksikkerhet/skolevei. Dette må beskrives i planbeskrivelsen.

Det er viktig å ta hensyn til sikt i krysset hvis det skal lages parkeringsplasser og gangveien skal flyttes.

Hvem er parkeringsplassene langs Julius Smiths vei tenkt for? Kommunen gjør oppmerksom på at offentlig parkering til offentlig vei ikke kan reserveres, og ikke kan medregnes i p-plasser for beboerne. Dette er offentlig areal og kan bare brukes som vanlig offentlig gateparkering.

Planavgrensning: ta med krysset Kirkeveien – Julius Smiths vei + hele bredden av Julius Smiths vei (som nevnt lenger oppe).

Grunnundersøkelser – stor fare for marin leire



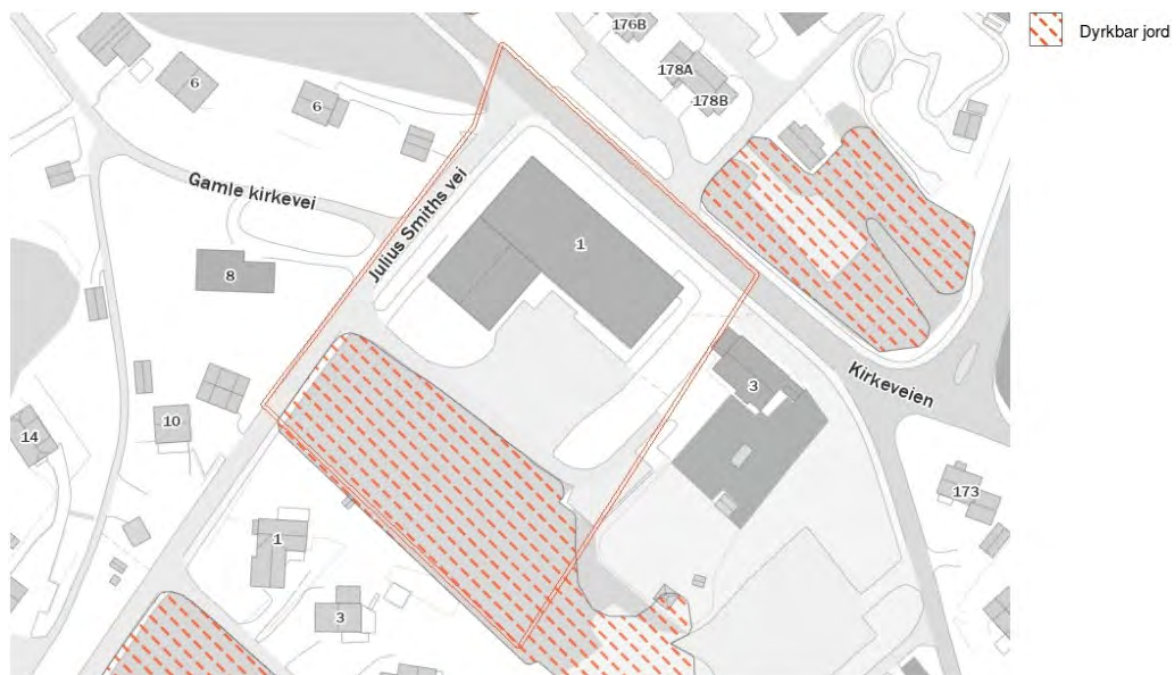
Kart fra NGU viser at det er svært stor sannsynlighet for marin leire i planområdet. Det må gjøres en geoteknisk utredning som følger NVEs veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred. Områdestabilitet skal dokumenteres før planen kan legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen må inkludere vurdering av skredfare, og nødvendige hensynssoner og bestemmelser må innarbeides i plankart og reguleringsbestemmelser.

Forurensset grunn



Kart fra Miljødirektoratet viser at en mindre del av området muligens har forurensset grunn. Det må gjøres miljøtekniske grunnundersøkelser som viser om det faktisk foreligger forurensning, og i så fall hva/hvor, og eventuelle behov for tiltak.

Landbruk – dyrkbar jord



Kart fra Norsk institutt for bioøkonomi viser at området mellom Julius Smiths vei og boligbebyggelsen i Fagerheim 1-9 er registrert som dyrkbar jord. Vi anbefaler at området

reguleres til grønnstruktur el. som ikke ødelegger potensiell dyrkbar jord, og hvor det legges til rette for muligheter for dyrking, f.eks. parsellhager el.

Klima og klimatilpasning

Med klimaendringene øker risikoen for blant annet ekstremvær og mer nedbør. For å håndtere disse endringene må vi tilpasse oss klimaet, samtidig som vi reduserer klimagassutslipp for å bremse og reversere utviklingen.

Planbeskrivelsen må beskrive klimatilpasning i planen, og også beskrive miljøvirkninger av planen.

I dette planarbeidet oppfordrer vi spesielt til bevisst materialbruk og robuste og energieffektive løsninger i alle nybygg og tiltak.

Det skal legges til rette for bruk av sykkel ved gode parkeringsløsninger for sykkel.

Overvann må håndteres på en god og helhetlig måte.

Vi viser til at det sannsynligvis vil bli endringer i krav om klimapåslag innen et års tid, jamfør webinar fra Miljødirektoratet 20. januar 2026.

Massehåndtering (jamfør forslag til nye bestemmelser for KPA)

I plansaker skal det legges til grunn lokal og klimavennlig massehåndtering i tråd med avfallshierarkiet og sirkulære prinsipper (se retningslinjer under).

Det skal utarbeides massehåndteringsplan i reguleringsplaner for tiltak som medfører uttak av over 1 000 m³ masser. Forslag til massehåndteringsplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

- Det skal utarbeides bestemmelser som sikrer at masser ivaretas i henhold til massehåndteringsplan.
- Dersom overskuddsmasser må transporteres bort, skal det beskrives hvor, og massene skal leveres til godkjente mottak.
- All levering av masser til andre områder skal kunne dokumenteres ved forespørsel.

Der det finnes egnet areal, skal det settes av midlertidig areal for lokal massehåndtering i reguleringsplan.

Retningslinjer til massehåndtering

Lokal og klimavennlig massehåndtering i tråd med avfallshierarkiet og sirkulære prinsipper innebærer:

- *Å søke å oppnå massebalanse og gjenbruk av masser i planområdet, så fremt massen har tilstrekkelige tekniske, miljø- og sikkerhetsmessige egenskaper.*
- *Å generere minst mulig masser. Av massene som tas ut skal mest mulig av disse gjenbrukes. Dersom direkte gjenbruk ikke er mulig, skal mest mulig av massene prosesseres og gjenvinnes lokalt.*

Universell utforming/TEK17

Det er viktig å planlegge for at tilgjengelighet i størst mulig grad løses gjennom integrerte tiltak i utforming, fremfor spesialløsninger.

Teknisk infrastruktur – brannsikkerhet (v/Østre Agder brannvesen)

Østre Agder brannvesen

- forutsetter at det er tilstrekkelig med slokkevann og at det planlegges med uttak av disse i henhold til veileder (50m+50m)
- at kjørevei/adkomst og oppstillingsplasser rundt byggene blir ivaretatt i henhold til veileder (bredde, svingradius o.l.)

Se veileder: [20-05-25 Veiledning for tilrettelegging for redning- og slokkemannskaper rev 16.6.pdf \(kbr.no\)](#)

Teknisk infrastruktur – renovasjon (v/ Agder renovasjon)

For utbygginger med mer enn 24 leiligheter er det krav om nedgravde avfallscontainere.

Næringslokalene kan vurdere egen renovasjon.

Renovasjonsløsning må tegnes inn og Agder renovasjon må godkjenne plassering i forhold til oppstilling og inn og utkjøring med renovasjonsbil med kran.

Se for øvrig Retningslinjer for avfallsteknisk planlegging: [6-Retningslinjer-om-avfallsteknisk-planlegging.pdf \(agderrenovasjon.no\)](#)

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse skal inngå i planforslaget. Sjekkliste skal brukes som en kontroll av hendelser som kan skje. Sannsynligheten for at hendelse kan inntreffe og konsekvensene av dette skal angis. Aktuelle hendelser skal utredes.

Oppsummering av viktige føringer for det videre planarbeidet

1 Vi anbefaler at etasjeantallet i prosjektet forholder seg til det områdeplanen tillater. Hvis høyder/etasjer utfordres, må det vises at dette er et virkelig godt og nødvendig grep, både for prosjektet og for området

Selv om kommunen tillater oppstart med de foreslåtte høydene/etasjene som er vist i planinitiativet, er vi kritiske til at områdeplanen utfordres på dette. Høyder har vært et viktig spørsmål, både i kommunedelplanen for His og i områdeplanen for His.

I kommunedelplanen av 2017 var bestemmelsen følgende: «Bygg innenfor KOMB7 (nå KOMB8) skal være i 3 etasjer. Største gesims/mønekote er + 18 moh.»

I arbeidet med områdeplanen var naboene svært opptatt av tillatte høyder i området. Likevel økte tillatte høyder for KOMB 8 fra 3 etasjer og maks mønekote på 18 moh i kommunedelplanen, til 3 til 4 etasjer og største gesims-/mønekote på +19 moh i områdeplanen.

Planinitiativet utfordrer dette ytterligere.

Vi ønsker oss i utgangspunktet et planforslag som forholder seg til vedtatte overordnede planer – særlig når disse overordnede planene er såpass nylig vedtatte som her.

Vi må også informere om at dersom dere velger å foreslå en detaljregulering som utfordrer på høydene, vil dette sannsynligvis medføre en tyngre planprosess enn dersom dere forholder dere til det som er tillatt i områdeplanen.

2 Det må sikres god tilpasning til kulturmiljø og øvrig bebyggelse i området

Dette gjelder arkitektoniske grep som høyder, takform, materialbruk, farger og fasademessig underdeling. Se nærmere beskrivelser om dette i tabell over.

De innsendte volumskissene selger ikke inn prosjektet med tanke på tilpasning til omgivelsene og øvrige arkitekturfaglige føringer i områdeplanen. Vi anbefaler derfor at dere legger mer arbeid inn i 3D-skisser før 1.gangsbehandling

3 Det må sikres leiligheter med gode bokvaliteter både inne og ute

Planavdelingen er svært positiv til at det planlegges for mange boliger her, og berømmer forslagsstiller for å sette i gang med prosjektet. 55 boenheter er mye – og mye mer enn forventet for dette området.

Så mange boenheter vil imidlertid kreve store areal til parkering og uteareal. Selv om det åpnes for 55 boenheter i planinitiativet, kan det være nødvendig å nedjusteres antallet leiligheter i løpet av prosessen dersom det blir vanskelig å få til så mange boenheter med god kvalitet.

Planforslaget må utarbeides slik at alle boenhetene får gode lys-, utsyn og støyforhold innendørs.

Det må videre vises og sikres at gode uteoppholdsareal lar seg løse innenfor planområdet. Se nærmere beskrivelse av forventninger og krav til uteoppholdsareal i tabell over.

Det er positivt at det vises en variasjon i størrelse på leilighetene, og at det planlegges for boenheter i størrelser som det ikke er mye av på Hisøy.

Planavdelingen oppfordrer til at det sikres en eller flere former for innendørs felles sosiale funksjoner (for eksempel felles gjesterom, stue, hobbyrom eller trimrom) som kan benyttes av beboerne.

4 Områdeplan for His og «Byrom og designmanual for His» må følges

Bestemmelsene i områdeplan for His må følges. Alle bestemmelser som omhandler og er relevante for KOMB 8 i områdeplanen må tas inn i bestemmelsene i detaljreguleringen. Dette er ryddig for senere saksbehandling og ved eventuelle endringer av planer i fremtiden.

Vi støtter at Byrom og designmanual for His legges til grunn for opparbeidelse av uteoppholdsarealer (og møbleringssone) slik dere skriver i planinitiativet.

Informasjon om videre prosess

Oppstart av planarbeid

	Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og ev. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse. Områdeavklaring før oppstartsmøte og referat fra oppstartsmøtet skal følge varsel om oppstart.
	Konsulent oversender senest 1 uke før varslingsbrev: • Endelig annonsetekst i PDF- eller word-format • Planavgrensning i jpg- eller pdf-format • Planavgrensning i SOSI-format

Komplett planforslag

Alt planmaterieell skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3.

12-ukersfristen for saksbehandling anses ikke som påbegynt før det innsendte planforslaget er fullstendig.

Krav til planleveranse

	Dokument	Kommentar
Plankart		
	Leveres i pdf- og sosiformat.	Det er et absolutt krav at digitale plankart leveres i henhold til standardene "Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister".
Reguleringsbestemmelser		

	Leveres som eget dokument i pdf- og word-format.	
	Viktige tema som må ivaretas i kart og bestemmelser: • Tillatte høyder • God utforming av bebyggelse • Gode uteoppholdsareal • Boliger med god kvalitet • Møbleringssone • Trafikksikkerhet ifm veikryss • Sikring av rekkefølgekrav	
Planbeskrivelse		
x	ROS-analyse skal inngå i planbeskrivelsen	
x	Leveres i pdf-format og i word-format	
Nødvendige illustrasjoner og modeller		
x	Utomhusplan	
x	Sol- og skyggediagram	
x	Illustrasjon som viser overgang mellom fasade – møbleringssone – gate (Kirkeveien)	
x	3D-modell	
x	Før/etter-situasjon	
x	Illustrasjoner av planlagt bebyggelse	
Kopi av utredninger, møtereferat, innspill/merknader etc. som har betydning for vurdering av planforslaget		
	Arkeologiske undersøkelser	Fylkeskommunen vil formidle om det er aktuelt.
x	Støyutredning	
x	Rammeplan for vann, avløp og overvann	
x	Kopi av varslingsliste og varslingsbrev	
x	Oppsummering av innsendte merknader med forslagsstillers kommentar	
x	Innsendte merknader i originalformat	
x	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess	

Kart

Grunnkart og matrikkelopplysninger		Merknader
	Digitalt grunnkart	Bestilles på kommunens hjemmeside: https://www.arendal.kommune.no/tjenester/pla-n-bygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon-og-kart/
	Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere	Bestilles på kommunens hjemmeside: https://www.arendal.kommune.no/tjenester/pla-n-bygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon-og-kart/

Utgifter og gebyr

Utgifter i forbindelse med "Melding om oppstart" må forslagsstiller dekke. Det samme gjelder utgifter til nødvendig fagkyndig bistand i planbehandlingen, for eksempel undersøkelser av forurensset grunn, arkeologiske undersøkelser o. l., uavhengig av når disse utføres.

Det må betales gebyr for følgende i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ

- Oppstartsmøte
- Førstegangsbehandling

Se våre hjemmesider: [Priser for plansaker - Arendal kommune](#)

Bekreftelser

Opplysninger i dette dokumentet og fra oppstartsmøtet skal ligge til grunn for utarbeidelse av planforslaget. Dersom det går lang tid mellom oppstartsmøtet og offentlig ettersyn, gjør planavdelingen oppmerksom på at det kan komme inn skjerpende regler i overordnede planer, som da vil bli gjeldende til tross for at oppstartsmøtet refererer noe annet.

Verken dette dokumentet, oppstartsmøtet eller referatet fra oppstartsmøtet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Overordnede planer og styringsverktøy

Ethvert planforslag skal behandles etter de overordnede føringer som gjelder når endelig forslag er sendt inn og skal til behandling første gang. Det gjelder både nasjonale, regionale og kommunale lover, forskrifter og retningslinjer. Det er forslagsstiller selv som er ansvarlig for å holde seg oppdatert på eventuelle endringer eller nye planer som trer i kraft i etterkant.

Alle kommunale planer og føringer finnes på vår nettside: www.arendal.kommune.no