



Arendal kommune

Serviceboks 650  
4809 ARENDAL

Saksbehandler: KAKRI  
Telefon (direkte): 37017494

Deres ref.: 09/8666-65102/09  
Vår ref.: 2009/7791-7

Vår dato: 03.02.2010  
Løpenr.: 1625/2010

## Forslag til reguleringsplan for Barbubukt, Arendal - offentlig ettersyn. Innsigelse.

Vi viser til deres oversendelse, datert 17.12.09, vedrørende nytt forslag til reguleringsplan for Barbubukt. Vi viser videre til at vi har fått en ukes forlenget svarfrist.

### Bakgrunn:

Planområdet for detaljregulering Barbu bukt tilsvarer område 6 i kommunedelplan for Barbu. Forslag til reguleringsplan er i utgangspunktet i overensstemmelse med intensjonene til kommunedelplanen, som blant annet sier at Barbu skal fremstå som en bydel som skal bidra til å dekke et økende behov for sentrumsnære boliger.

### Planfaglig vurdering:

Administrasjonen i Aust-Agder fylkeskommune har vurdert dette nye forslag til reguleringsplan for Barbubukt. En ser i utgangspunktet positivt på at det bygges leiligheter nær sentrum og at det bygges konsentrert. En har imidlertid følgende innsigelser/merknader/anbefalinger til planforslaget:

- **Generelt:** Det planlegges for tiden flere større bygg nær strandkanten på strekningen fra Batterikaia til Fluet. Østre del av Arendal by vil få en ny fasade mot sjøen om disse planene blir realisert. Denne nye fasaden mot sjøen vil sannsynligvis bli stående i svært mange år, og vil gi et nytt bilde av sørlandsbyen Arendal. Det er derfor svært viktig at det som planlegges og bygges på strekningen er nøye gjennomtenkt og grundig planlagt. Det er etter vårt skjønn spesielt viktig at områder ses i sammenheng, og planlegges i sammenheng. Barbubukt er et område som på mange måter skiller seg ut på denne strekningen, og som fortjener å få en helhetlig plan. En bit for bit planlegging her vil blant annet kunne føre til et mindre godt sluttresultat for området totalt sett.

**Innsigelse:** Aust-Agder fylkeskommune fremmer innsigelse til forslag til reguleringsplan for Barbu bukt, Arendal, datert 26.11.09, og anbefaler at det utarbeides en reguleringsplan for hele Barbubuktområdet, basert på et helhetsgrep som omfatter hele sjøfronten fra Batteriet til Fluet.

- **Boligblokker:** Det nye planforslaget virker, isolert sett, godt gjennomarbeidet og godt opplyst med blant annet snitt og visualiseringer. Byggenes totale "fotavtrykk" er mindre enn på tidligere forslag. Byggene er imidlertid blitt høyere. Dette medfører at byggene, i tilsvarende grad som i tidligere planer, blir liggende i synsfeltet mellom sjøen og eksisterende bebyggelse. Vår seksjon for kulturminnevern peker på at oppføring av de foreslåtte blokkene ikke er forenlig med å sikre at den historiske kontakten mellom sjøen og den verneverdige trehusbebyggelsen i Barbu blir ivaretatt. Selv om det mellom de planlagte tre blokkene er

brede åpne passasjer, er byggene i seg selv så store at åpningene mellom dem virker trange fra flere synsvinkler. Byggene kan ikke sies å være tilpasset eksisterende bebyggelse i området, og byggene er høyere enn det meste av annen sjønær bebyggelse i Barbu. Dette vil gjøre de tre boligblokkene svært synlige i landskapet, både sett fra sjøen, fra Kystveien og fra bakenforliggende bebyggelse.

Innsigelse: Aust-Agder fylkeskommune fremmer innsigelse til den foreslåtte blokkbebyggelsen i Barbubukt. Eventuell blokkbebyggelse på stedet må planlegges som en del av et helhetlig grep for Barbubukt, og området må gis et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Blokkene, slik de er planlagt, vil i for stor grad sperre for kontakten mellom sjøen og den bakenforliggende bebyggelsen.

- Næringsområde: Område N på plankartet er foreslått regulert til næringsvirksomhet. Dette området fungerer i dag som fiskemottak, en virksomhet som en ser for seg skal fortsette i årene som kommer. Et fiskerimottak medfører normalt både støy og lukt, samt at det vil være aktivitet på stedet også utenom normal arbeidstid. Skrårampe som går ut i sjøen nord for område N er foreslått regulert som en del av en turveg. Denne skrårampe anser vi som en del av fiskerihavna, og bør derfor reguleres til næringsformål. De foreslåtte boligblokker ligger svært nær fiskerihavnen. Dette vil etter vårt skjønn lett kunne føre til konflikter mellom næringsdrivende og beboere.

Merknad: Aust-Agder fylkeskommune fraråder at det bygges boliger så nær et fiskerimottak som vist i planforslaget. Skrårampe ut i sjøen bør reguleres til næringsformål.

- Turvei: Langs sjøkanten er det regulert inn turvei. Dette er i utgangspunktet et riktig grep. Ved planens grense mot vest ender imidlertid turstien i sjøen, noe som vil medføre utfylling i sjø utenfor planområdet, dersom turvegen skal videreføres. Planforslaget viser her med all tydelighet at det er behov for å se planområdet i sammenheng med resten av Barbubukt.

Merknad: Aust-Agder fylkeskommune vil fraråde den foreslåtte løsning på tursti. Turstien må kunne videreføres vestover uten utfylling i sjø.

- Kystveien: Barbubukt sokner til Kystveien. Denne veien har en svært høy årsdøgntrafikk, på grensen til hva som er tilrådelig for en to-felts veg. Statens vegvesen har ved flere anledninger pekt på dette.

Merknad: Aust-Agder fylkeskommune vil påpeke at ny bebyggelse i Barbubukt er med på å øke trafikken på Kystveien og i Barbudalen, og dermed er med på å fremskynde behovet for tiltak på hovedvegnettet øst for Arendal sentrum.

- Interne veier: Det fremkommer ikke av forslag til reguleringsplan, eller i tilhørende reguleringsbestemmelser, om vei V2, vei V3 og parkeringsplass PP er offentlige eller private.  
Anbefaling: Aust-Agder fylkeskommune anbefaler at vei V2 og parkeringsplass PP blir regulert som offentlige arealer og at vei V3 blir regulert som privat vei.
- Parkering: Planforslaget viser 35 parkeringsplasser for næringsområde N og område FKT (Forretning, kontor og tjenesteyting). Dette er etter vårt skjønn alt for få parkeringsplasser med henblikk på dagens virksomhet på stedet. Bygget på område FKT blir i planbeskrivelsen omtalt som Rema-1000 bygget. Vi vil bemerke at dette 5 etasjes bygget i tillegg har svært mange kontorplasser, blant annet Kystverkets lokaler. Vi vil påpeke at en ikke kan regne med

at den offentlige parkeringsplassen i Barbubukt skal forbli parkeringsplass i fremtiden, da dette areal vil kunne bli regulert til andre formål.

Anbefaling: Aust-Agder fylkeskommune anbefaler at det settes av et langt større areal til parkeringsplasser for områdene N (Næringsvirksomhet) og FKT (Forretning, kontor og tjenesteyting) enn det som er vist på planforslaget.

Konklusjon, innsigelse:

Administrasjonen i Aust- Agder fylkeskommune vil, etter en helhetsvurdering av forslag til reguleringsplan for Barbubukt, fremme følgende innsigelser til planforslaget:

1. Aust-Agder fylkeskommune fremmer innsigelse til forslag til reguleringsplan for Barbu bukt, Arendal, datert 26.11.09. En anbefaler at det utarbeides en reguleringsplan for hele Barbubuktområdet, basert på et helhetsgrep som omfatter hele sjøfronten fra Batteriet til Fluets.
2. Aust-Agder fylkeskommune fremmer innsigelse til den foreslåtte blokkbebyggelsen i Barbubukt. Eventuell blokkbebyggelse på stedet må planlegges som en del av et helhetlig grep for Barbubukt, og området må gis et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Blokkene, slik de er planlagt, vil i for stor grad sperre for kontakten mellom sjøen og den bakenforliggende bebyggelsen.

Begrunnelsen for å fremme innsigelse til planforslaget er at en ser det som samfunnsmessig riktig at det utarbeides en helhetlig detaljreguleringsplan for hele Barbubukt, før det gis tillatelse til å bygge ut deler av området. Dette er etter vårt skjønn nødvendig for å få en god totalløsning og for å skape forutsigbarhet for hvordan alle arealene i Barbubukt skal utnyttes. En fremtidig reguleringsplan for hele Barbubukt bør etter vårt skjønn både kunne ha med en moderat utbygging samtidig som planen ivaretar de kvalitetene som preger Arendals sjøfront.

Som grunnlag for en plan for hele Barbubukt bør det foreligge en overordnet plan for sjøfronten fra Batterikaia til Fluets som gir føringer for et helhetlig arkitektonisk uttrykk og utnyttelse av de ulike områdene. Med bakgrunn i de mange planene og ideene som har vært for dette området bør en vurdere behovet for en modell som kan vise varianter av ulike måter å bygge ut området på. En modell vil på en god måte visualisere hvordan foreslått ny bebyggelse forholder seg til hverandre, til eksisterende bebyggelse og til omgivelsene og vil gjøre det enklere for beslutningstagere å gjøre riktige valg.

Det vises ellers til våre merknader og anbefalinger til planforslaget under avsnitt om planfaglig vurdering.

Vår administrative innsigelsen vil bli lagt frem for fylkesutvalget i møte 9. Mars 2010.

Vennlig hilsen

Ola Olsbu  
plansjef

Kåre Kristensen  
rådgiver

Kopi:

Fylkesmannen i Aust-Agder	Serviceboks 606	4809	Arendal
Statens vegvesen, Region sør	Serviceboks 723	4808	Arendal