

Stærk & Co AS
v/ Lisbet Rake Zeiffert
Havnegaten 1
4836 Arendal
E-post: lrz@staerk.no

1. august 2017

Innspill fra Havebyen Vel vedrørende varsel om detaljregulering for Galliåsen 4 i Arendal kommune

Introduksjon:

Viser til kunngjøring i Agderposten 10. juni 2017 hvor Stærk & Co AS varsler om igangsatt planarbeid og detaljregulering av Galliåsen 4 på Hisøy.

Dette innspillet kommer fra Havebyen Vel som er velforeningen for beboerne i Galliåsen, Granveien og Alf Dannevigs vei. Havebyen Vel er en nyoppstartet velforening.

Stiftelsesmøtet for velforeningen ble holdt 10. juli 2017. Samtlige beboere i de tre gatene ble innkalt. På stiftelsesmøtet ble det vedtatt vedtekter og det ble valgt et styre.

Velforeningen ble stiftet med utgangspunkt i en invitasjon som ble sendt ut tidligere i juni til alle beboerne. 26 husstander meldte tilbake at de ønsket en velforening.

Kunngjøringen:

I kunngjøringsbrevet fra Stærk & Co beskrives formålet med planleggingen:

"Planområdet omfatter en eksisterende eneboligtomt, der det er oppført en enebolig og to garasjebygg. Det planlegges å rive eksisterende bygninger på tomten, og oppføre et mindre leilighetsbygg med 5-6 leiligheter. Parkering planlegges løst i parkeringskjeller i underetasjen. Avkjørsel til parkeringskjeller planlegges i området der eksisterende garasje ligger, rett ved den kommunale veien. Det skal reguleres inn felles leke- og uteoppholdsplass for leilighetene."

Beskrivelse av området:

Galliåsen, Granveien og Alf Dannevigs vei er et rolig og etablert boligfelt på toppen av Hisøy hvor det de siste årene har vært et tydelig generasjonsskifte. Flere nystartede familier med barn har overtatt boligene som er bygget hovedsakelig på 60- og 70-tallet. Flere boliger har blitt rustet opp og renoverert uten omfattende endringer som kan forstyrre og sjenere. Naboer har tatt hensyn til boligfeltets egenart og boligenes plassering i forhold til hverandre.

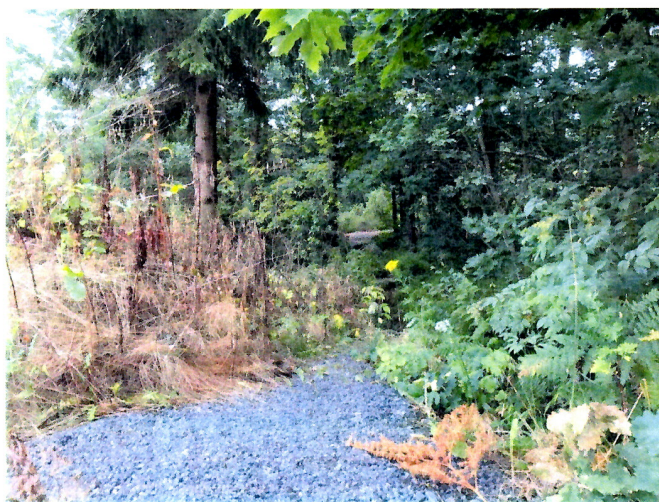


SMÅHUSBEBYGGELSE: Boligene ligger plassert og er bygget slik at de harmonerer med hverandre og ikke er til sjenanse for hverandre.

Boligområdet ligger nært til Hisøy oppvekstområde med skole, barnehage, SFO, ulike oppveksttjenester, samt kunstgressbanen på Hisøy. Dette medfører at mange barn og unge bruker området til å ferdes gjennom på vei til skole og ulike fritidsaktiviteter knyttet til oppvekstområdet. De ferdes gjennom boligområdet, videre gjennom stier i skogen mellom His Haveby og ned til Hisøy sentralskole i Trommestadveien.

Boligområdet er også et naturlig gjennomgangsområde for mennesker som ferdes til og fra fergeleiet i Kolbjørnsvik. Folk bruker stien mellom Villaveien og Galliåsen som snarvei for å slippe å ferdes langs Kirkeveien som ikke har egen gang- og sykkelvei. De tre veiene Galliåsen, Granveien og Alf Dannevigsgate er et område hvor unger leker i veibanen.

Området brukes også som utgangssted til turområdene og stiene i den omkringliggende skogen. For eksempel benyttes friområdene av Hisøy orienteringsklubb. En av inngangstiene til skogsområdene er i enden av Galliåsen.



UTFARTSÅRER TIL SKOGEN: Stien inn til skogsområdene fra enden av Galliåsen hvor allmennheten kan bevege seg fritt langs et nettverk av stier.

Kommentarer til utbyggingen:

Havebyen Vel frykter at en utbygging av et leilighetsbygg med 5-6 leiligheter i Galliåsen vil være en stor belastning for området på flere måter:

Vi frykter for trafikksikkerheten for barn og unge som ferdes i området ved å bygge betydelig mange flere boenheter i enden av Galliåsen. Utbygging vil generere mer biltrafikk på Galliåsen, Granveien og Alf Dannevigs vei. Veien til Galliåsen går via Alf Dannevigs vei og Granveien, og disse veiene er i utgangspunktet smale.



SMAL VEI: Veien til Galliåsen er svært smal og den er knyttet sammen med Alf Dannevigs vei og Granveien.



SMAL VEI: Granveien er også smal og er gjennomfartsvei for beboere i Alf Dannevigs vei og Galliåsen.

Vi er kjent med at ved en utbygging på 5-6 leiligheter så kan man estimere at økningen i antall reiser per døgn vil komme opp i inntil 60 reiser. Dette mener vi vil medføre en betydelig økt trafikkfare for gående og syklende langs disse veiene. Siden veiene brukes av barn og unge, også utenfra området, som skolevei og snarvei til og fra Kolbjørnsvik, så er dette svært uheldig. For småbarnsforeldre som har flyttet hit de siste årene så var det ikke dette man så for seg da man kjøpte bolig her.

Galliåsen, Granveien og Alf Dannevig's vei er også et boligområde hvor det er minimalt med veilys. Lysene er plassert grovt sett på annenhver stolpe gjennom området. I de mørke årstidene er det flere steder langs veiene som oppleves svært dårlig belyst. Dette er med på å gjøre området enda mer sårbart for økt trafikkfare ved økt trafikk.



SMAL VEI: For å komme til Galliåsen må beboere kjøre gjennom Alf Dannvigs vei.

Havebyen Vel frykter for identiteten til området dersom det bygges leilighetsbygg på steder som i utgangspunktet er tilrettelagt for vanlige boliger. Den opprinnelige småhusbebyggelsen i området er godt tatt vare på av fastboende og den er ivaretatt av den nye generasjonen som har kommet til de seinere årene. Det råder en forståelse blant beboerne om ikke å bygge og endre eksisterende boliger slik at det forringer utsikt og skaper sjenanse for andre beboere.

I revidert utgave av kommuneplanens arealdel 2013-2023 understrekes det, under punkt for arealpolitikk, at:

"I Arendal bor vi svært spredt og det er ofte langt fra boligområdene til serviceområder og arbeidsplasser. Det medfører mye bilkjøring og skaper utfordringer i forhold til å kunne utvikle et godt kollektivtilbud. Hvis buss skal erstatte privatbilisme, må frekvensen være minimum 4 i timen. Da må hoveddelen av våre framtidige boligområder legges nært til kollektivakser og knutepunkter."

En utbygging og fortetting av boenheter i Galliåsen 4 mener vi bryter med dette kravet i kommuneplanen. Galliåsen ligger helt i utkanten av et boligområde bestående av smale veier. Det ligger også utenfor knutepunktet His og kollektivaksen fylkesvei 420. Bussen går kun én gang i timen forbi Hisøy Haveby.

Boligområdet ligger i himmelsynet og beboerne ønsker ikke at større leilighetsbygg skal forstyrre stedets egenart. Hus og bebyggelse må tilpasses hverandre slik at silhuettvirkninger og store inngrep unngås. Vi frykter at høyden og uttrykket til leilighetsbygget i Galliåsen 4 vil bryte med eksisterende bebyggelse og gi et altfor dominerende uttrykk. Leilighetsbygget vil være synlig fra bykjernen som en koloss i himmelsynet på toppen av Hisøy. Dette vil bryte sterkt med den eksisterende bebyggelsen man har i Kolbjørnsvik sett fra byen.



HIMMELSYNET: Kolbjørnsvik sett fra Tyholmen. Rød ring markerer området hvor utbygger ønsker å etablere et leilighetskompleks med 5-6 leiligheter.

Det finnes ikke gang- og sykkelvei langs Kirkeveien fra Joker-butikken til Vikaveien. Dette medfører at gående må oppholde seg i veibanen. Veibanen er akkurat bred nok til at to personbiler kan passere hverandre. Dersom en personbil møter en buss på samme strekning, så oppstår det raskt farlige situasjoner.



FARLIG STREKNING: Langs Kirkeveien, fra Joker-butikken og ned til Vikaveien, er det ikke etablert gang- og sykkelvei.

Vi opplever utkjørslene fra Granveien til Kirkeveien som uoversiktlige og farlige. Dette er veikryss som kjørende må gjennom for å komme til Galliåsen og Alf Danneviks vei. Økt trafikk til og fra Galliåsen vil skape enda større trykk på disse to veikryssene og veistrekningen som ikke har gang- og sykkelvei. Dette vil igjen medføre en uforsvarlig trafikal belastning og en markant økning i farlige trafikksituasjoner ved inn- og utkjøringene. Om vinteren forsterkes de nevnte problemer ytterligere.



UOVERSIKTELIG: Nedre veikryss i bakken mellom Granveien og Kirkeveien sett fra Granveien er svært uoversiktlig. Her er det også busstopp i begge retninger.



TRANGT: Øvre veikryss mellom Granveien og Kirkeveien sett fra Granveien er også svært uoversiktlig og smalt. Ved øvre veikryss er det også busstopp.

Konklusjon:

Havebyen Vel er imot utbyggingen som er beskrevet i kunngjøringsbrevet fra Stærk & Co og beboerne er svært kritisk til planene. Som en samlet velforening ønsker beboerne å ta vare på områdets egenart slik det er i dag. Beboerne ønsker at nyetableringer og endringer ikke medfører økt belastning på området i form av mer trafikk og sjenerende bygg.

Havebyen Vel frykter at en utbygging i Galliåsen 4, i den størrelse som er beskrevet i kunngjøringsbrevet, vil kunne skape presedens og forplante seg til andre steder i området. Dette vil være svært uheldig for beboere som har lagt ned flere år av livet sitt i sin bolig på bakgrunn av at man ønsket å bo i et stille og rolig boligområde med småhusbebyggelse. For mange beboere ligger

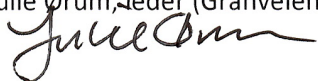
det også store investeringer i oppgraderingene som er gjort og man ønsker derfor ikke at boligene skal tape verdi ved at nyetableringer tar utsikt, skaper sjenanse og gir en kraftig økning i trafikken på veiene.

Befolkningstettheten og utbyggingsgraden på Hisøy er høy sammenlignet med andre steder i Arendal kommune. Det vil også komme en kraftig befolkningsøkning med utbyggingsprosjekter som rekkeboligene og selveierleilighetene i Kirkeveien på His, strandlinjen i Vikaveien, eneboligene i Trommestadveien ved Stemmebogen barnehage og småhusbebyggelse på Vestheia.

Havebyen Vel kan ikke se nødvendigheten av å bygge et leilighetskompleks på 5-6 leiligheter innerst i Galliåsen utenom at det kun ligger et ønske om profitt hos utbygger. Dette vil gå på bekostning av allerede etablerte familier i området som sammen ønsker å beholde områdets egenart og trygghet.

Fra styret i Havebyen Vel

Julie Ørum, leder (Granveien 5)



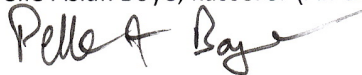
Ole Nesse, nestleder (Alf Dannevigsgate 10)



Ingmar Brokka Rike, sekretær (Granveien 5)



Pelle Aslak Boye, kasserer (Alf Dannevigsgate 16)



Grethe Birgitte Smedsaas, medlem (Alf Dannevigsgate 12)



BARN LEKER: Gjennomtrekk av biler er allerede så stor at det i Alf Dannevigsgate har vært nødvendig med skilting om at barn leker langs veien.