

Til
Kommuneplanutvalget
Enhet for byutvikling, plan- og byggesak
Enhet for kommunalteknikk og geodata

Kolbjørnsvik, 15. april 2023

Innspill vedrørende fortettingsønsker Hisøy Hageby

Velforeningen omfatter husstander med adkomst fra Galliåsen, Granveien og Alf Dannevigs vei. Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet. Foreningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

Havebyen Vel er kjent med ønsker om fortetting i Granveien og Alf Dannevigs vei. Vi viser til politisk sak 21/89 vedrørende eiendommen Granveien 7/9 og Alf Dannevigs vei 5, bestilling av forhåndskonferanse med tilsvarende og videre planinitiativ (mars 2023) fra eiendommen Granveien 2, planavdelingens orientering til kommuneplanutvalget 12. oktober 2022 samt møte mellom alle parter den 25. oktober 2022. Styrets kilder til denne kjennskapen er utelukkende e-innsyn samt telefonsamtale med arealplanlegger i planavdelingen, Gidske Houge den 1. februar 2023.

De konkrete eiendommene som er involvert i spørsmålet om fortetting er Granveien 2, 7 og 9 samt Alf Dannevigs vei 5.

Vedtak om Hensynssone infrastruktur H410-52 ble vedtatt i 2019. Det kom innspill til bestemmelsen fra Bjørn Barexstein ved Tyholmen Arkitektkontor i første høring av revisjon av kommuneplan 2023-2033, hvor Barexten ønsker hensynssonen fjernet (omtalt mer utdypende senere). Dette ble ikke hensyntatt, men hensynssonen skal etter hva vi forstår til revisjon i 2023.

I forbindelse med de konkrete fortettingsønskene i vårt område har Havebyen Vel behov for å uttrykke vårt forhold til både hensynssone infrastruktur H410-52 og de konkrete forslagene som er kommet frem for kommuneplanutvalget i forbindelse med fortettingsønskene.

Det er altså to forhold som berøres; hensynssone infrastruktur og intern infrastruktur.

Turproduksjon

Det er i dag 55 boenheter med adkomst fra Granveien, Alf Dannevigs vei og Galliåsen. Det er et avgrenset område hvor inn- og utkjørsel til området foretas fra Granveien.

Ved å bruke erfaringstallene brukt i beregningen til Statens Vegvesen, håndbok V713, utgjør antallet boenheter i vårt område en samlet turproduksjon på 687,5 turer, med variasjonsområde 522,5 – 935 turer. Av disse er 192,5 bilturer (årsdøgntrafikk/ÅDT) per døgn (variasjonsområde 137,5 – 275 bilturer) som så sprer seg både nordover og sørover på Kirkeveien. Vi er ikke kjent med at det foreligger lokale erfaringstall, men vi har erfart tidligere at det i reguleringsplanarbeid i Arendal kommune legges til grunn et ÅDT på 5 per boenhet, hvilket utgjør en samlet produksjon på 275 ÅDT.

Av «myke trafikanter» produserer boenhetene 495 personturer per døgn (variasjonsområdet er 385 – 660).

I tillegg benyttes vårt område som gjennomgangstrase fra Vika-området mot His, samt i forbindelse med tilkomst til friområdene vi grenser til. Dette taler for at antallet myke trafikanter er en del høyere enn det turproduksjonen internt i feltet skaper.

Hensynssone infrastruktur

16. juni 2021 avsto kommuneplanutvalget anmodning om oppstart av reguleringsplaner på His Haveby øst (sak 21/89).

7. juli 2022 bestilte grunneier av Granveien 2 forhåndskonferanse med ønske om fradeling. 7. oktober 2022 ga rådgiver Atle Sørensen for Arendal kommune tilsvar med følgende oppsummering:

«Infrastruktursonen gir i praksis et forbud mot etablering av nye boenheter og nye boligtomter. Denne sonen med tilhørende regelverk ble for noen år siden tatt inn som et resultat av et politisk ønske om en restriktiv holdning til etablering av flere boenheter som medfører økt trafikk langs Vikaveien. Dette da man fra politisk hold mente at de trafikale forholdene her var så dårlige at man ikke burde tillate nye enheter som genererte økt trafikk før forholdene var utbedret. Bestemmelsen har blitt praktisert strengt, og så langt undertegnede kjenner til har samtlige dispensasjonssøknader om å etablere nye boliger/boligtomter innenfor infrastruktursonen så langt blitt avslått. På denne bakgrunn vil kommunen anbefale å ikke gå videre med en delingssøknad slik nåværende plangrunnlag/regelverk er. Dersom du likevel går videre, er det som nevnt betinget av dispensasjon.»

Havebyen Vel stiller seg bak konklusjonene og påpeker at det ikke har skjedd forhold som gir grunnlag for endringer i bestemmelsene.

I etterkant har det etter initiativ fra planavdelingen ved Gidske Houge vært møte mellom utbyggere og kommune, samt at problemstillingen har blitt presentert for kommuneplanutvalget.

Bjørn Barexstein ved Tyholmen Arkitektkontor arbeider for grunneier i Alf Dannevig's vei 5. Han påstår i innspill til forslag til kommuneplan 2023 – 2033 følgende:

«Vi mener det var et feilgrep å la dette nabolaget havne innenfor infrastruktursonen, da man hovedsakelig ikke belaster trafikksituasjonen på Vikaveien, som var hovedgrunnen for å innføre infrastruktursonene på Hisøy. Selv om man kan kjøre via Vikaveien, så er det tilnærmet ingen som frivillig kjører denne veien, når man har et annet alternativ som er mye bedre, dvs Kirkeveien via His Kirke.»

Styret i Havebyen Vel kjenner ikke til at det er gjort noen formelle målinger av trasevalg fra bilturene ut fra vårt område. Vi mener en slik ubegrunnet påstand fra Tyholmen Arkitektkontor ikke må danne seg som verken en sannhet eller uten videre vektlegges i en fremtidig vurdering av grunnlaget for hensynssonen.

Vi kan som et motsvar si at våre medlemmer reagerer på påstanden da flere har nettopp Vikaveien som sitt førstevalg «til byen». Vikaveien begrenser seg ikke heller til strekket mot Strømmen; vi skal ikke alltid «til byen». Vi kjører til skole, fritidsaktiviteter og til sosialt samvær internt på Hisøy hvor Vikaveien, Villaveien, Trommestadveien og Gamle Sandvigvei er naturlige (og til dels eneste mulige) veivalg. Vi har adresse Kolbjørnsvik og geografisk ligger vi på østsiden av øya, fasaden i terrenget hviler mot Arendal sentrum over Kolbjørnsvik. De fysiske avstandene til mange av våre typiske reisemål i hverdagen er mye kortere mot Vika enn mot His; hvilket vi tenker spiller stor en rolle i våre veivalg.

Vi mener biltrafikken (ÅDT) inn og ut fra vårt område er av betydning for belastningen på Vikaveien (i sin helhet) samt Villaveien og andre smale veier som deler av Trommestadveien og Gamle Sandvigvei. Derfor mener vi at hensynssone infrastruktur er berettiget at omfatter vårt område.

Intern infrastruktur

I referatet til møtet mellom utbyggere/grunneiere og representanter fra Arendal kommune blir følgende referatført vedrørende infrastruktur i Granveien:

«Antall boenheter i området er nå så stor at det etter kommunal veinorm bør etableres en løsning for myke trafikanter (fortau). En løsning kan være å gjøre denne enveiskjørt, og benytte deler av eksisterende veibane som fortau. Dette vil kreve mindre areal og midler enn å ha toveis kjørevei med fortau. Ved vurdering av hvilken retning enveiskjøringen skal ha kan en også ha i bakhodet ønsket om å lede trafikk bort fra Vikaveien.»

Etter hva vi forstår er to mulige løsninger som skisseres for å løse problemet økt trafikk internt i feltet; enveiskjøring og fortau, eller breddeutvidelse (toveis kjøring og fortau).

Trafikantgruppene kan blandes når trafikkmengden er liten og farten lav. Vi søkte i 2021 om sone 30 for det avgrensa området Granveien, Alf Dannevigsg vei og Galliåsen, da det ikke var skiltet fartsgrense (og dermed 50 km/t). Dette fikk vi, med begrunnelsen at det ikke var naturlig med høyere fartsgrense i vårt felt enn på Kirkeveien (40 km/t). Med den trafikkmengden som er i dag opplever vi sikkerheten som akseptabel med lav fart.

Enveiskjøring påvirker oss som bor her av betydelig grad. Godt over halvparten av Granveien er en bratt bakke. Her er problemer vinterstid ved snø/glatte. Avhengig av føreforhold og hvor man skal eller kommer fra tar man veivalg deretter, og det er ikke gunstig med enveiskjøring. I tillegg mener vi enveiskjøring potensielt kan endre belastning på de tilsluttende veiene Vikaveien, Villaveien og den smale delen på toppen av Kirkeveien negativt. Et endret kjøremønster mener vi også vil kunne belaste de mest utfordrende punktene internt i feltet mer enn i dag.

Breddeutvidelse for å få plass til både toveiskjøring og fortau innebærer forringelse av flere eiendommer som har eiendomsgrenser helt ut til midten av veien.

Den forringelsen en eventuell enveiskjørt eller breddeutvidet vei medfører for vårt område blir ytterligere forsterket ved fortetting vi ikke anser som nødvendig i vårt område. Vi aksepterer ikke at utbygges materielle interesser medfører dårligere vilkår for oss som bor her i dag.

Kollektivtilbudet

Nullvekstmålet for personbiltransport ligger fast, også for kommuneplanarbeidet. Vi stiller spørsmål ved om kollektivtilbudet på Hisøy er godt nok til at det ikke medfører økt trafikkbelastning ved en fortetting. Vi mener at økt utbygging i realiteten medfører økt biltrafikk.

Bussen kjører to ganger i timen morgen- og ettermiddagstimene, ellers kun én gang i timen og ikke etter 21.38 (fra Sandvigen). Lørdager går bussen én gang i timen fra 08.38 – 19.38 (fra Sandvigen). Det er ingen kollektivtilbud, verken buss eller ferge, på søndager.

Dette er av betydning for hvor reelt et kollektivvalg er. Det er relevant blant annet for turnusarbeidere, batterifabrikkansatte, butikk-, salg- og servicebransjen, bygg- og anleggsarbeidere etc.

Vi mener en fortetting av Hisøy Hageby, med dagens kollektivtilbud, ikke bygger opp om nullvekstmålet for personbiltransport.

Egnethet

Vi stiller spørsmål ved om store deler av Hisøy med sin geografiske beliggenhet og egenart som øy er et egnet sted å fortette. I egenskap av å være en øy har deler av Hisøy naturlig nok varige begrensninger med både infrastruktur og avstander, og Hisøy Hageby er definitivt omfattet av dette.

Til sammen kan Arendal kommune ha et boligbehov på i underkant av 4 000 boliger fram mot 2030 (ref. Forslag til kommuneplan 2023 – 2033). Fortettingsprosjekter medfører at det er mindre behov for å bygge ned naturområder og nærfriluftsområder. Det er ikke det samme som at enhver «eplehage» skal bygges ut. Det er mange interessekonflikter og noen steder egner seg bedre enn andre. Vi mener Hisøy Hageby ikke må fortettes - det er verken av stor betydning eller et strengt nødvendig bidrag for å dekke boligbehovet i kommunen, men det er av stor betydning og strengt nødvendig for oss som bor her at det ikke fortettes. Man hugger bokstavelig talt i stein ved en fortetting.

Arendal kommune viser i forslag til Kommuneplan 2023 – 2033 at det er en boligreserve i igangsatte eller vedtatte planer på nær 4.200 boliger i Arendal kommune, som i teorien er nok til 10 års oppskalert boligbygging (kap. 7.12 B Boligreserve i Arendal kommune). Oversikten viser at Hisøy representerer 264 vedtatte planer og ingen under utarbeidelse. Det betyr at det ikke er nødvendig å sette i gang ytterligere utbygging og det er da heller nødvendig å fortette i Granveien, Alf Dannevig's vei eller Galliåsen for å imøtekomme behovet for flere boliger i Arendal. Vi synes også det er av betydning at området vårt ligger utenfor den prioriterte senterstrukturen i Arendal (His bydelssenter) og anser oss heller ikke omfattet av den teoretiske beregningen av boligreserven i de tilliggende boligområdene på His (ref. ATP).

Hisøy er et attraktivt sted å bo og begrepet er flittig brukt i salgsøyemed. Vi synes Granveien, Alf Dannevig's vei og Galliåsen sin attraktivitet ligger i romslige tomter med mye naturlig terreng, god utsikt i alle retninger og mye himmel. Vi mener fortetting nettopp ødelegger det som gjør stedet attraktivt for det segmentet som ønsker å bo slik. Vi vil miste stedets egenart med mer og tettere bebyggelse. Det vil prege estetikken, himmelsynet, solforhold og utsikt, endre «luften mellom husene» og det naturlige dyr- og plantelivet, det blir åpenbart økt trafikk og støy knyttet til flere beboere. Vi må også ta høyde for at flere eiendommer enn de vi er kjent med i dag ønskes fortettet, slik at avgjørelser som tas også vil ha betydning for senere.

Sammendrag

Havebyen Vel aksepterer ikke trafiksikkerhet- eller infrastrukturtiltak som enveiskjøring eller breddeutvidelse, dersom dette i bunn og grunn er begrunnet med private utbyggingsønsker. Vi mener det er både berettiget og godt begrunnet at vårt område er omfattet av hensynssonen for infrastruktur og at området er mettet med antall boliger. Boligreserven i Arendal kommune er dekket i et 10-årsperspektiv uten flere utbygginger på Hisøy slik det er konkludert i forslag til kommuneplan 2023 – 2033. Det er ikke her man skal fortette først.

De inngrepene som er skissert, er både urimelige og uforholdsmessig store når behovet er utløst av privat eiendomsspekulering. Hensynet til vi som bor her må vektlegges tyngst.

På vegne av Havebyen Vel
v/ styret,

Julie Ørum, styreleder
Lars Bergsaker, nestleder
Nils Jørgen Walle, kasserer
Ingmar Brokka Rike, sekretær
Lasse Sjøgaard, styremedlem
Grethe Wang, varamedlem