

Styrets uttalelse til sak (KVH1) foreslått for årsmøtet 2024

Til informasjon så kommer dette til å ta tid – det er viktig for styret å svare ut alle påstander grundig og at dette leses opp i sin helhet for årsmøtet.

Forslagsstiller Kai Valtyr-Hansen sitt forslag til vedtak lyder som følger:

«Havebyen Vel utarbeider et tidsriktig styremandat for transformasjon og fortetningsaker i foreningens geografiske område. Mandatet skal ivareta statlige, regionale og kommunale føringer i forhold til verdens stadig eskalerende natur og klimakrise samt også ivareta føringer for en kvalitativ god og skånsom fortetting/transformasjon av velforeningens geografiske område.

Mandatet forutsettes utarbeidet med bred medvirkning og forankring hos velforeningens medlemmer.»

Forslagsstiller Kai Valtyr-Hansen har begrunnet vedtaket. Dette ble lagt ut på hjemmesiden én uke før årsmøtet og er tilgjengelig på papir på årsmøtet.

I velets geografiske område handler dette om fortetting – ikke transformasjon slik forslagsstiller Kai Valthyr-Hansen skriver. Fortetting innebærer at eksisterende bebygde områder, for eksempel et boligområde, får høyere utnyttning ved at et betydelig antall nye bygninger oppføres innimellom eksisterende bygninger. Transformasjon er når bruken av bebygde arealer i byene endres eller omdannes med nytt innhold.

Vi forholder oss til de bestemmelsen om infrastruktur og ny vegnorm som ligger for vårt område, som vi mener er kommet av en god grunn. Det er vedtatt hensynssone i vårt område. Dette gjør at vi ser de negative konsekvensene som utbygging fører med seg i et nabolag fra 1960. Nabolaget er ikke rigget for eller egnet til fortetting av hensyn til infrastruktur, bomiljø og egenart, fordi det for eksempel vil kunne kreve enveiskjørt gate.

Svar til første avsnitt: Det stemmer ikke at Havebyen Vel har en hovedstrategi som er «nei til alt» når det gjelder fortetting. Styret forholder seg til de bestemmelsene som foreligger og ser dette i sammenheng med vårt bomiljø. Styret mener hensynssonen er berettiget og der ligger en kommunal strategi som vi forholder oss til. Styret har årsmøtet med seg på at hus for hus, prosjekt for prosjekt, i sum blir for mye og motarbeider hensynssonens formål. Derfor påpeker vi faren for presedens ved mer utbygging, bit for bit.

Vi har siden velet ble stiftet i 2017 hatt fem reguleringsplaner internt i feltet som styret har jobbet med. Den første var Galliåsen 4, hvor det var tenkt et leilighetsbygg med 5-6 boenheter. Havebyen Vel jobbet mot dette av hensyn til infrastruktur, trafikksikkerhet og stedets egenart. Arendal kommuneplanutvalg avviste planforslaget og prosjektet ble nedskalert til slik det er i dag med to eneboliger i rekke og en frittstående enebolig. Dette hadde Havebyen Vel ingen merknader til.

I tiden etter Galliåsen-saken ble flere eiendommer bygget ut – gjennom såkalt enkel byggesak med nabovarsel (utbygging som den gang ikke utløste krav om regulering). Det gjelder Granveien 8 A og B (gamle Granveien 8), Granveien 12, 14, 16 og 18 (gamle Kirkeveien 43), og Kirkeveien 35 A, B og C (gamle Kirkeveien 35) som har adkomst fra Granveien og er omfattet av Havebyen Vel. I tillegg påbegynte Alf Dannevig vei 5 planer for utbygging (rive og bygge to nye eneboliger). Disse sakene involverte ikke styret seg i da prosjektene (den gang) var knyttet til enkel byggesak med nabovarsel. Det foreligger en egen styresak fra 2019 hvor det ble satt et skille, hvor vi i hovedsak ikke involverer oss i enkle byggesaker med mindre disse er av betydning for hele eller vesentlige deler av området velet jobber for. De nevnte utbyggingene anså vi den gang at begrenset seg til rene nabosaker (det var ikke reguleringssaker).

Siden 2019 er situasjonen imidlertid en helt annen med økt trafikk, hensynssone og veinorm, og utbygging utløser nå endringer som berører hele feltet. Det er da en velforening kommer til sin rett; akkurat slik det fremkommer av vedtektene våre om Havebyen Vels formål og virkemidler:

«Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet. Foreningen er partipolitisk uavhengig. Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse. Foreningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser. Foreningen skal søke å ivareta natur- og miljøvern hensyn i foreningens virkeområde og i den daglige drift.

Fordi, i 2019 ble hensynssone infrastruktur tatt inn etter flere saker der belastningen på Vikaveien ble diskutert. Formålet med hensynssonen i kommuneplanen er å begrense trafikkøkningen før det er gjort tiltak for å bedre trafiksikkerheten og å redusere ulemper for bomiljøet langs veien. I tillegg anbefaler ikke forslag til ny veinorm flere enn 50 boenheter i sløyfe før det etableres fortau. Det er per i dag ingen planer om etablering av fortau hos oss og dagens løsning er innenfor foreslått ny veinorm. Det betyr at dersom det etableres nye boenheter, vil det være denne etableringen som utløser behovet for fortau. For å få plass til fortau må gaten enten enveiskjøres eller veien må breddeutvides. Begge tiltak kommer til å skape problemer for oss som bor her.

Årsmøtet i 2021 ga sin tilslutning til at styret utarbeidet merknad til reguleringen av eiendommene Granveien 7 og 9. Her var skissert en utnyttelse på åtte eneboliger. Kommuneplanutvalget avviste i juni samme år disse planene samlet sammen med planene i Alf Dannevig vei 5 (som etter de nye bestemmelsene fra 2019 også må reguleres) på grunn av infrastruktur vei. Dermed falt behovet for merknader fra velet bort.

Da eiendommen Granveien 2, som forslagsstiller Kai Valtyr-Hansen eier, 7. juli 2022 sendte inn bestilling om forhåndskonferanse vedrørende utbygging på eiendommen, ble dette først avvist av planavdelingen med de samme grunner som ble gitt for Granveien 7 og 9 og Alf Dannevig vei 5. Men da grunneier så klagde på dette og planavdelingen tok kontakt med eierne av Granveien 7 og 9 og Alf Dannevig vei 5, for et mulig samlet prosjekt fremover, responderte styret i Havebyen Vel med et skriv til kommunen med vårt syn på fortetting i vårt område - helt i tråd med den tilslutningen som var gitt av årsmøtet. Årsmøtet har alle år vært orientert om status i sakene og det har vært åpen dialog om dette på årsmøtene. I tillegg har medlemmene vært holdt orientert på den lukka Facebook-gruppa

vår. Granveien 2 gikk videre med planene alene og vi sendte innspill til varsel om oppstart av planarbeidet 25. september 2023 med bakgrunn i de samme momentene som først spilt inn. Styret påpekte at dette kan skape presedens i hensynsone infrastruktur (trafikk Kirkeveien, Vikaveien, skolevei) og intern infrastruktur. Mer utbygging medfører krav til trafiksikkerhetstiltak (enveiskjøring med fortau eller utvidelse for to kjørebane og fortau) internt i feltet. Vi begrunnet hvorfor dette ikke er ønskelig av hensyn til vintervei, trange passasjer, sikt, kurver og helning, samt at det er eiendommer ut i veien og flere har behov for parkering langs veien (man kan ikke parkere på fortau). Utbyggingsplanene i Granveien 2 representerer det presset området vårt har på fortetting fra utbyggere. Med få unntak er de siste årenes salg av eneboliger her kjøpt av utbyggere. Vi har allerede en sjettede sak foran oss i Alf Dannevigsg vei 9, og flere er ventet som følge av pågående generasjonsskifte. Arkitekt Bjørn Barexten ved Tyholmen Arkitektkontor, på vegne av utbygger i Alf Dannevigsg vei 5, ser for seg 20-30 nye boenheter hos oss, og mener samtidig at hensynssonen må fjernes. Det er nesten en dobling i antall boenheter fra i dag. Ser man utviklingen med mer ekstremvær og siste vinters snøkaos friskt i minne, så er det klart man ser problemer med tett bebyggelse og samtidig ivaretagelse av infrastruktur og for eksempel lagring av snø.

Svar til andre avsnitt: Som vel må vi jobbe for det som berører oss nærmest. Det betyr ikke at vi ikke er opptatt av klima, men vi jobber lokalt og påvirker lokalt. Blant annet ga Havebyen Vel innspill til forslag til kommuneplanens arealdel. Det ble foreslått plankrav ved «mer enn tre boenheter». Dette påpekte vi at er for omfattende endringer uten plankrav i etablerte boligområder og mente «mer enn én» som opprinnelig foreslått bør stå for en god arealpolitikk. NVE og Statsforvalteren påpekte de samme momentene og kommuneplanen ble endret i vår favør på dette punktet. Dette er et eksempel på at vi tar på alvor at vi er en del av noe større, men styret mener vi ikke kan ha vedtekter som begrunnes av verdens klimakrise, det må vi tenke at kommunen vi bor i gjenspeiler og ivaretar.

Vi er enige i kommuneplanens vurdering at det skal legges til rette for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområder tas i bruk, slik at jordbruksareal og viktige natur- og friluftsområder ikke blir omdisponert når det finnes alternativer. At det er en ønsket politikk å fortette er ikke det samme som at man skal fortette overalt. Noen steder er mer egnet enn andre og kommuneplanen sier også noe om hva det skal fortettes med og hvor.

Her er noen utdrag fra den vedtatte kommuneplanens arealdel:

- *overordnede mål i Areal- og transportplanen er 0 % vekst i personbiltrafikk fra 2025. Det er gjort grundige vurderinger rundt fortetting og videreutvikling av lokalsentrene. Saltrød, Krøgenes, His og Nedenes er definert som prioriterte lokalsentra hvor veksten hovedsakelig skal komme, i tillegg til sentrumsområdet i Arendal.*
- *Hvert lokalsenter bør ideelt sett fortettes og utvikles innenfor en 800-meters-radius, som tilsvarer ca. 10 minutters gange.*
- *I sonen utenfor ca. 800 meter bør det unngås omfattende fortetting, for å bevare strøkskarakter og friområder.*

- *Det er allerede nok eneboliger, og ofte ligger de gunstig til i forhold til skole, barnehage og infrastruktur. Det må bygges flere leiligheter sentralt i lokalstedene/sentrum, spesielt for 55+, slik at barnefamilier kan overta og rehabilitere eneboligene.*
- *Igangsatte eller vedtatte planer på nær 4 200 boliger er i teorien nok til 10 års oppskalert boligbygging og Arendal kommune har allerede en stor boligreserve. I alle planfaser har Arendal kommune til sammen en boligreserve på minimum 13 000 boenheter.*
- *Boligreserven er størst i sentrum, hvor det er et stort fortettingspotensial. I områdene på østsiden av sentrum er det en mindre reserve, og det vurderes derfor som viktig at det tilrettelegges for flere boligområder i Arendal øst. Områdene har god nærhet til batterifabrikk og kan derfor være aktuelle for mange av de nye innbyggerne.*

Dette er momenter styret har fremhevet i våre tidligere innspill. Det er ikke behov for å ytterligere bygge ut over de allerede igangsatte prosjekter i et tiårsperspektiv. Det er behov for leiligheter fremfor eneboliger og fortetting bør skje innenfor 800 meter radius av bydelssentre eller Arendal sentrum. Vi peker så på problemene som gjelder infrastruktur i vårt område. Det gjelder trafiksikkerhet og kollektivtilbud. Vi mener at utbygging i vårt område øker biltransportvolumet – noe som er bakstreversk i et miljøperspektiv hvor nullvekst i personbiltransport er et nasjonalt, regionalt og lokalt mål. Vi har begrunnet hvorfor vår lokasjon ikke fremmer nullvekst i biltransport, hvor vi har begrenset kollektivtilbud og en geografisk plassering med relativt stor avstand til typiske reisemål.

Vi holder medlemmene våre orientert mellom årsmøtene på den private facebook-siden vår og legger ut alle dokumenter for offentligheten på vår hjemmeside. Denne synligheten setter også medlemmene i stand til å engasjere seg i velet. Styret har vært, og er, opptatt av saklighet, etterrettelighet og korrekthet. Vi forholder oss til de ordinære kjøreregler som er i driften av et vel, egne vedtekter, offentlig forvaltning og gjeldende lovverk. Vi har, og er, opptatt av å holde oss unna snakk i gaten eller avtaler «under bordet». Vi jobber på en måte som sikrer demokratiske prosesser, og hindrer forskjellsbehandling.

Svar til tredje avsnitt: Dette er altså en politikk som er forankret i årsmøtet og ikke utspill som sitat «i meget stor grad, baserer seg på personlige meninger og preferanser fra enkeltpersoner i styret.», slik det fremstilles av forslagsstiller Kai Valthyr-Hansen. I disse sakene (hittil fem eiendommer) har årsmøtet ikke hatt innvendinger til verken hvordan styret har jobbet eller innholdet i arbeidet siden oppstarten i 2017 med Galliåsen-saken.

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen. Dette fremkommer av vedtektene våre. Der står det at styret skal iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser, etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter og representere foreningen utad. Det er verken av årsmøtet eller av medlemmer kommet direkte tilbakemeldinger til styret på at fortetting er ønskelig – med unntak av nå, hvor forslagsstiller Kai

Valtyr-Hansen selv er utbygger. Dette må årsmøtet være oppmerksom på. Styret har jobbet etter bred medvirkning og forankring hos velforeningens medlemmer.

Styret mener vedtaket som er foreslått er et uklokt mandat da vedtektene våre allerede ivaretar og sikrer den demokratiske prosessen med muligheter for engasjement og påvirkning på og utenfor årsmøtet, i alt av saker som et vel jobber med. Vi er innbyggere i en kommune med en fortetningspolitikk vi også forholder oss til, og viser til. Et slikt vedtak vil ikke sikre en demokratisk prosess for fortetting – snarere tvert imot. Den vil hindre handlingsrommet til å både være for og mot utbygging i vårt område. Dette fremmer forskjellsbehandling og blir særs vanskelig å etterleve for et styre mellom årsmøtene.

Styret ønsker å gjøre årsmøtet oppmerksom på at dette forslaget er spesielt da forslagsstiller Kai Valthyr-Hansen er både utbygger og medlem. Styret må forholde seg til et medlem som også er utbygger og her har vi vært svært påpasselige med å skille rollen som medlem fra rollen som utbygger. Vi jobber med forslagsstiller Kai Valtyr-Hansen sin utbyggingssak på lik linje med andre utbyggingssaker. Innspillene våre er forankret utenfor styremedlemmenes egne meninger og det mener vi at vi har etterlevd og forklart inngående med denne uttalelsen.

Styret