



Arendal kommune

Treningscenter i Arendal

Behov for regulering

Versjon: 09.04.25





Innholdsfortegnelse

Sammendrag.....	2
Innledning	2
Bakgrunn	3
Overordna føringer	4
Statlige planretningslinjer (SPR) arealbruk og mobilitet	4
Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2023-2027	4
Regional plan for senterstruktur og handel i Agder.....	4
Regional areal- og transportplan for arendalsregionen (ATP-planen).....	6
Kommuneplanens samfunnsdel	6
Næringsarealstrategi Arendal kommune 2017-2030	7
Dagens utbredelse av treningssentre.....	8
Behov for regulering	11
Risiko for svekkelse av sentrum	11
Regulering etter plan- og bygningsloven	11
Trender	12
Plassering av treningssenter etter lokalsted-prinsippet	12
Plassering av treningssenter etter ABC-prinsippet.....	13
Sambruk med skolebygg	15
Anbefaling.....	16



Sammendrag

Kommunen har i mange saker de siste årene hatt oppe spørsmål om etablering av treningssentre, særlig knyttet til etablering av anlegg for padeltennis. Statsforvalter og fylkeskommune har vært uenig med kommunen i plasseringen av enkelte av disse, og har også pekt på behov for en overordnet vurdering. Det vises til flere overordna føringer for å kunne vurdere hvor treningssenter bør kunne plasseres i kommunen. Felles er mål om redusert biltransport. Plassering er vurdert etter lokalsted-prinsippet, ABC-prinsippet og ønske om sambruk. Det anbefales at treningssenter kan etableres på i sentrum med omkringliggende boligområder, alle lokalsentrene og lokalstedene, i tilknytning eksisterende skoler og handels- og næringsområder som er definert som A- eller B-lokaliteter i næringsarealstrategien.

Innledning

Det er i dag godt dokumentert at fysisk aktivitet fremmer helse. Fysisk inaktivitet er en selvstendig risikofaktor for dårlig helse. Helsedirektoratet anbefaler blant annet at voksne og eldre er moderat fysisk aktive i minst 2,5 til 5 timer i løpet av uken. Folkehelseinstituttet fant i en undersøkelse i 2022 at kun 30 % av voksne og eldre tilfredsstilte alle anbefalingene.

Nesten én million nordmenn er medlem på et treningssenter, og deltakelse kan bidra til at innbyggere klarer å innfri de statlige anbefalingene om fysisk aktivitet. Tidsklemma og mangel på energi er viktige årsaker til at folk faller fra treningen. Gjennom arealplanlegging kan kommunen bidra med at treningssentrene er plassert slik at tilgjengelighet og reisevei ikke blir en faktor som gjør at flere faller fra.

Ifølge SPR for arealbruk og mobilitet skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet) med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering legges til grunn for planleggingen av handel og tjenester. Etter ABC-prinsippet har A-lokaliteter høy tilgjengelighet med kollektivtransport, begrenset biltilgjengelighet og har typisk P-avgift. B-lokaliteter har middels tilgjengelighet med kollektivtransport og god tilgjengelighet med bil. C-lokaliteter har høy tilgjengelighet med bil, lett adkomst til hovedvegnettet og parkeringsforholdene er gode. Det stilles ingen krav til kollektivtilbud.

Gjennom denne analysen ønsker kommunen å gjøre en overordnet vurdering av hvor treningssenter kan plasseres i kommunen uten å komme i strid med arealpolitiske strategier om å bygge opp rundt sentrum og lokalsteder, og hindre unødvendig bilbruk.



Bakgrunn

Det er i flere plansaker reist spørsmål om plassering av treningssenter i kommunen. Statsforvalteren og fylkeskommunen har i flere saker vist til at «feil plassering» av slike virksomheter vil være i strid med overordna arealplaner. Hovedutfordringen som myndighetene har pekt på er risiko for økt biltrafikk.

Spørsmålet er reist i flere saker der plassering av anlegg for padeltennis er diskutert, men også ved etablering av mer tradisjonelle treningssenter. Problemstillingen har igjen blitt aktualisert av et planarbeid på Stoa der det ønskes mulighet for å etablere treningssenter.

Tidligere relevante saker:

- Etablering av padeltennis ved Moland Park (definert som C-lokalitet). Vedtatt som en § 12-14 endring av KPU 07.04.21. Vedtaket ble påklaget av Statsforvalter da de vurderte at plasseringen ikke var i tråd med føringer gitt i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» om en kompakt og klimavennlig byutvikling. Settestatsforvalter tok i klagebehandling 31.08.21 klagen til følge da vilkår for behandling av saken som forenklet plansak ikke var til stede. Statsforvalteren tok ikke stilling til anførselen fra klager om at padeltennis ikke kan tillates på det aktuelle området. Begrunnelsen for dette var at saken var mangelfullt utredet.
- Etablering av padeltennis ved Myrene / Bjønnes (definert som AB-lokalitet). Vedtatt som en § 12-14 endring etter administrativt vedtak 11.06.21. I høringen hadde hverken Statsforvalter og fylkeskommunen innvendinger til selve plasseringen.
- Etablering av padeltennis ved Skarpnes (definert som BC-lokalitet). Fremmet som anmodning av en § 12-14 endring. KPU avviste forslaget i møte 23.03.22 da en mente at kriteriene for forenklet planprosess ikke var oppfylt. I høringen var både Statsforvalter og fylkeskommunen negative til plasseringen.
- Etablering av padeltennis ved Nedenes senter (definert som B-lokalitet). Vedtatt som en § 12-14 endring av KPU 09.11.22. I høringen var både Statsforvalter og fylkeskommunen positive til etablering av denne type funksjon innenfor det definerte lokalsenteret.
- Etablering av treningssenter på Stoa (definert som B-lokalitet). Saken omhandlet mulighet for etablering av treningssenter i «MacDonalds-bygget». Saken ble varslet som en § 12-14 endring. I høringen trakk fylkeskommunen fram at treningssenter bør lokaliseres i lokalsentre, og at en eventuell endring som åpner for tjenesteyting på Stoa vest bør foretas gjennom en ordinær planprosess med et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag. Statsforvalter frarådet endringen.



Overordna føringer

Statlige planretningslinjer (SPR) arealbruk og mobilitet

SPR arealbruk og mobilitet, vedtatt 24.01.25, erstatter tidligere statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. For handel og tjenester skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering legges til grunn for planleggingen. Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet, store arbeidsplasser og publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres med god tilgjengelighet for kollektivtransport, sykkel og gange.

Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

De nye nasjonale forventningene ble vedtatt 20.06.23. Følgende punkter er særlig aktuelt for vurderingen av treningssenter:

- Nr. 19: Det legges til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettsteder og spredtbygde områder med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.
- Nr. 20: I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles og følges opp i samarbeid med private aktører og innbyggerne.

Regional plan for senterstruktur og handel i Agder

Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder, vedtatt 20.10.15, ble opphevet av fylkestinget 22.10.24 sammen med vedtak av ny regional plan.

Regional plan for senterstruktur og handel, vedtatt av fylkestinget 22.10.24, er sendt til Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse. Dette skjer fordi Statsforvalteren i Agder har vesentlige innvendinger til planen, da de mener at planen er i konflikt med statlige planretningslinjer for



arealbruk og mobilitet. Dette betyr at regional plan for senterstruktur og handel i Agder har status som en plan som ikke er vedtatt med endelig virkning.

Selv om ingen av disse planene per dags dato har gyldig rettsvirkning er det naturlig å se til disse i vurderingen av overordna føringer.

Regional plan 2015

I den regionale planen fra 2015 omtales ikke tjenesteyting i noen større grad, men i bestemmelsen er det forbud mot lokalisering av offentlig tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor osv. utenfor regionsentre, kommunesentre eller lokalsentre. Stoa er i denne planen definert som et regionalt handelsområde.

Hensikten med planen fra 2015 er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg. Det langsiktige målet til planen er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene. Disse målsettingene er overordna, og vil også gjelde for etablering av privat tjenesteyting i form av treningssenter.

Regional plan 2024

I den nye regionale planen er formålet attraktivitet, liv og arbeidsplasser i by-, kommune- og lokalsentrene i hele Agder. Det legges til rette for et bredt utvalg av forretninger og tjenester i disse sentrene for å styrke deres funksjon som møtesteder for alle. Planen skal bidra til at handel og viktige tjenester er lokalisert slik at de er tilgjengelige for alle, og at flere da kan gå, sykle eller ta buss til sine daglige gjøremål.

Den nye planen inkluderer tjenesteyting i langt større grad enn den gamle, og det legges særlig vekt på besøksintensiv tjenesteyting. Det fremheves at lokalisering av detaljhandel og tjenesteyting ikke bør skje tilfeldig og basert på enkeltinitiativ, men vurderes grundig gjennom overordnede planprosesser. Mulighet for fortetting og transformasjon av eksisterende sentre og handelsområder trekkes også fram som viktige prinsipper.

Ifølge planen skal besøksintensiv tjenesteyting lokaliseres i regionsentre, kommunesentre og lokalsentre. I denne planen er også Harebakken definert som et lokalsenter. Stoa er derimot definert som et regionalt handelsområde. I handelsområdene åpnes det for handel, men ikke besøksintensiv tjenestevirksomhet. Som eksempler på besøksintensiv tjenesteyting nevnes kommuneadministrasjon, kino, bibliotek, kulturhus, scenekunst, kulturtilbud, NAV-tjenester, publikumsrettete polititjenester, sykehus, legevakt, offentlige tannhelsetjenester, offentlige utdanningsinstitusjoner med et regionalt nedslagsfelt som universitet, høyskoler og videregående skoler. Treningssentre nevnes ikke spesifikt.



Regional areal- og transportplan for arendalsregionen (ATP-planen)

Planen ble vedtatt av fylkestinget 18.06.19. Regional areal- og transportplan for arendalsregionen skal legge til rette for bærekraftig vekst ved å stimulere til en samfunnsutvikling som er klimavennlig, fremmer folkehelse, bedrer trafikksikkerheten og legger til rette for god utvikling av regionens byer og tettsteder.

Følgende punkter er særlig aktuelt for vurderingen av treningssenter:

- 4.2. Lokalsentrene skal utvikles for å betjene lokale behov knyttet til dagligvarehandel, tjenester, service og møteplasser i nærmiljøet. Funksjonsblanding skal vektlegges.
- 8.1. Lokalisering av virksomheter skal følge ABC-prinsippet. Som hovedregel skal lokalisering av arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skje i eller så nær bysentrum/kommunesentrum som mulig. Det samme gjelder offentlige bygg, institusjoner, skoler m.v. med høy besøksfrekvens, mange ansatte, studenter eller elever.

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2040 ble vedtatt av bystyret 27.02.25. Som en del av planen er det vedtatt arealstrategier. Her omtales senter og stedsstrukturen i Arendal.

Senter- og stedsstruktur

Vår senter- og stedsstruktur gir føringer for hvor vi plasserer boliger, arbeidsplasser og handel- og servicenæringer.

Arendal sentrum med omkringliggende boligområder: Stinta, Strømmen, Myrene, Birkenlund, Moltemyr/Nyli, Kolbjørnsvik og Pusnes

Sentrum har høy utnyttelsesgrad og en blanding av boliger, næring og service. Det er gode byrom, møteplasser og grønne omgivelser. I boligområdene rundt sentrum prioriterer vi fortetningsprosjekter.

Lokalsentre: Saltrød, His, Nedenes og Krøgenes

Lokalsentrene har en blanding av boliger, næring og service og har gode møteplasser og grønne omgivelser. Vi legger til rette for lokale behov som ikke konkurrerer med sentrum.

Lokalsteder: Kilsund, Eydehavn, Kongshavn, Færvik, Longum, Myra, Bjorbekk, Rykene

Lokalstedene skal betjene lokale behov, med lavere utnyttelsesgrad enn lokalsentrene.



Arealstrategiene har visjonen «Nærhet til alt». Hvis boligen, arbeidsplassen, skolen og butikken ligger nær hverandre, bruker vi mindre tid på å forflytte oss. Ved å redusere bilbruken får vi mindre kø, lavere CO2-utslipp, bedre trafikksikkerhet og trivsel i nærmiljøene.

Arealstrategier som er relevante for lokalisering av treningssenter:

- Sikre at alle nærmiljø har tilgang på en lekeplass og idretts- og friluftaktiviteter
- Redusere transportbehovet gjennom arealplanlegging og felles regionalt ATP-samarbeid
- Vekst i persontransport skal skje med kollektivtransport, sykkel og gange

Næringsarealstrategi Arendal kommune 2017-2030

Strategien ble vedtatt i bystyret 22.06.17. I strategien innføres ABC-prinsippet for plassering av ulike typer virksomheter.

- A-lokaliteter har høy tilgjengelighet med kollektivtransport. Begrenset biltilgjengelighet, typisk med P-avgift. Typiske virksomheter har mange ansatte/besøkende. Eksempler er kontorbedrifter, forretnings- og servicevirksomhet og utdannings- og helseinstitusjoner.
- B-lokaliteter har middels tilgjengelighet med kollektivtransport og god tilgjengelighet med bil. Typiske virksomheter med middels antall ansatte/besøkende og middels bilavhengig. Eksempler er bilavhengig forretningsvirksomhet, lettere industri, salg, service og sykehus.
- C-lokaliteter har høy tilgjengelighet med bil, lett adkomst til hovedvegnettet og parkeringsforholdene er gode. Det stilles ingen krav til kollektivtilbud. Virksomheter med få ansatte og besøkende og høy bilavhengighet. Eks. er lagervirksomhet, engros- og transportfirma, tyngre industri og salg av tyngre vareslag.

I strategien er alle kommunens næringsområder vurdert og klassifisert. Sett i forhold til senter- og stedsstrukturen vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel er det kun områder som inkluderer næringsområder som er vurdert etter ABC-prinsippet. Lokalsentre og lokalsteder er derfor kun unntaksvis vurdert. Av disse konkluderer strategien med:

- Arendal sentrum (bykjernen): A-område
- Omkringliggende boligområder: AB-områder
- Nedenes, Krøgenes: B-område
- Stoa: B-område



Dagens utbredelse av treningssentre

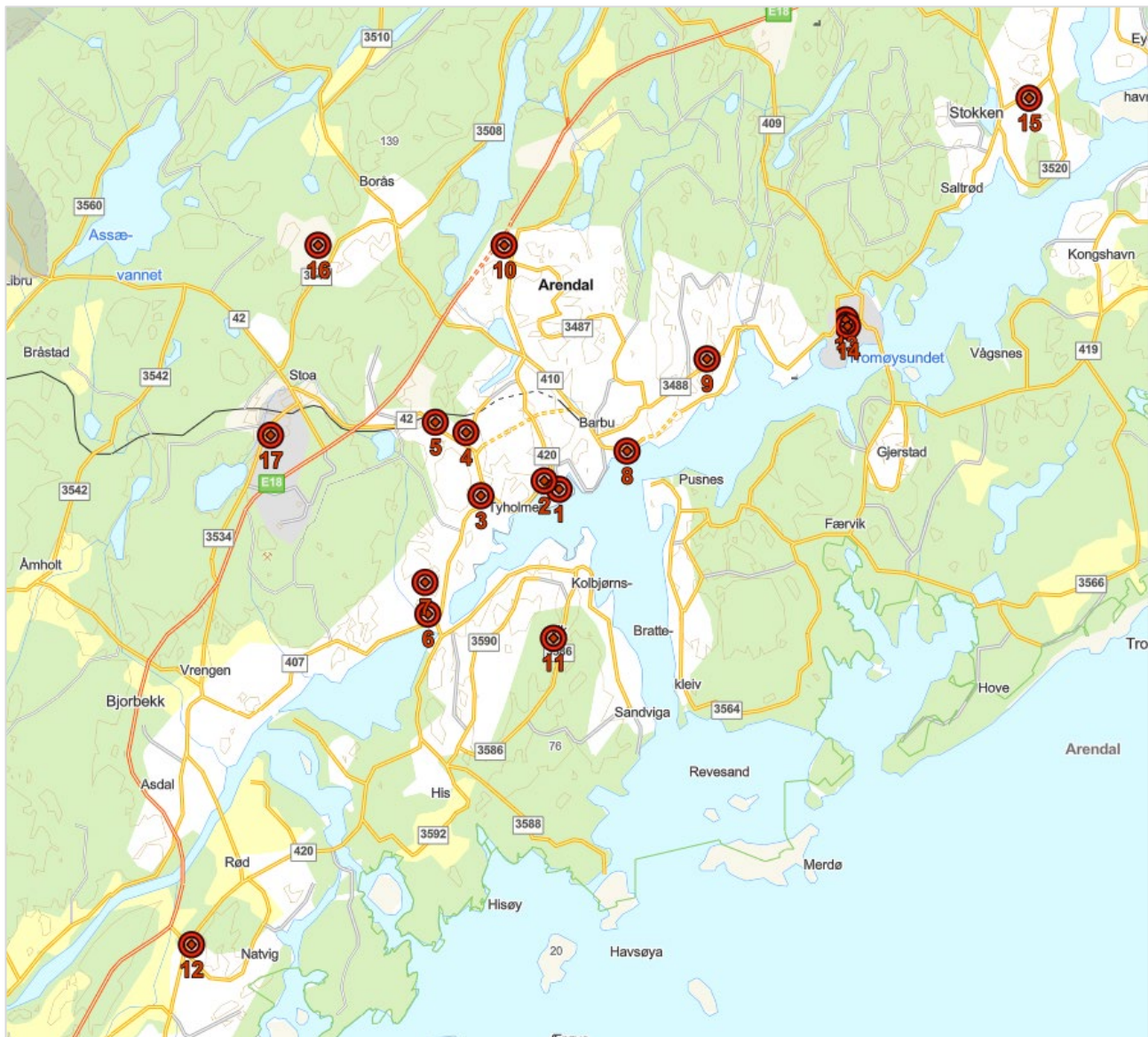
Kartlegging er gjennomført ved søk på nettet samt ut fra kjent kunnskap. I oversikten er det kun tatt med tradisjonelle treningssenter og andre aktører som tilbyr gruppetimer.

Tradisjonelle idrettslag er ikke inkludert i oversikten. Dette begrunnes dels med reguleringsmessige forhold (ulike formål, se kapittelet under om regulering) og dels med at idrettslag har en sterk stedstilknytning i form av å være det lokale idrettslaget, og er derfor ikke aktuelle for flytting. Spesialiserte treningstilbud som karate og yoga er heller ikke inkludert i oversikten. Dette begrunnes med at de er så spesialiserte at det finnes få eller kun et av det aktuelle tilbudet i kommunen. Det er derfor vanskelig å oppnå «nærhet til alt» ved plassering av slike tilbud. Samlet er det et betydelig antall, nær 60 ulike idrettslag er registrert med base i Arendal. Treningstilbudet disse representerer kommer da i tillegg til treningssentrene.

Treningssentrene er fordelt geografisk etter stedsinndelingen i nylig vedtatt kommuneplan (samfunnsdelen).

Analysen viser at det per mars 2025 er 17 treningssenter rundt om i kommunen.

- Av disse ligger 10 i sentrum med omkringliggende boligområder. Noen ligger i bykjernen. Alle de omkringliggende boligområdene (Stinta, Strømmen, Myrene, Birkenlund og Moltemyr/Nyli) har et nært tilbud.
- Alle lokalsentrene (Saltrød, His, Nedenes og Krøgenes) har et treningstilbud, dog ligger treningstilbudet på His lokalisert til skolen som ikke ligger innenfor selve senterområdet.
- Kun et av lokalstedene har et treningstilbud. Dette er lokalisert på Myra ved Sam Eyde videregående skole og er en del av det store idrettsanlegget med blant annet håndball, tennis og turn.
- På Stoa er det etablert 1 treningssenter. Senteret ligger sentralt på Stoa i nærheten av holdeplass for buss.



Oversikt over plassering av de ulike treningssentrene.

Sentrumssonen med omkringliggende boligområder:

Nr.	Senter	Adresse
1	Nr1 Fitness avd. Sentrum	Friergangen 4
2	Medvind Trening	Vesterveien 4
3	Kick Byens Beste AS / Kick CrossFit	Strømsbusletta 2
4	Arendal sport & Fitness-senter AS	Torbjørnsbu 3



5	NÅ trening	Frolandsveien 6
6	Sky fitness (Strømmen)	Vestre Strømsbuvei 10
7	Friskis & Svettis	Vestre Strømsbuvei 26 (Strømmen skole)
8	Fysioterapaut Astrid Saxi	Kystveien 30
9	Friskis & Svettis	Gamle Songevei 65 (Birkenlund skole)
10	Next Fitness	Torsbuåsen 2

Lokalsentre:

<u>Nr.</u>	<u>Senter</u>	<u>Adresse</u>
11	Hisøy IL treningssenter	Trommestadveien 64 (Hisøy skole)
12	Sky fitness (Nedenes)	Natvigveien 5 (Nedenes senter)
13	MOVA	Kystveien 244 (Krøgenes senter)
14	Friskis & Svettis	Bedriftsveien 9 (Krøgenes senter)
15	CV Fitness Saltrød	Kystveien 692 (Saltrød senter)

Lokalsteder:

<u>Nr.</u>	<u>Senter</u>	<u>Adresse</u>
16	Atletica	Østensbuveien 80 (Myra/Sør Amfi)

Stoa:

<u>Nr.</u>	<u>Senter</u>	<u>Adresse</u>
17	Sporthy Stoa	Stoaveien 41c



Behov for regulering

Risiko for svekkelse av sentrum

Det fremheves i den regionale planen at jo mindre et by-, kommune- eller lokalsentrum er, jo større er faren for å svekke det dersom det etableres nye butikker eller tjenestevirksomhet utenfor sentrum.

Arendal er en stor kommune i regional sammenheng, og tåler å ha flere etablerte treningssenter. Lokalisering av disse er likevel viktig, da en etablering vil ha betydning for de overordna målene om «nærhet til alt».

Regulering etter plan- og bygningsloven

Etter plan- og bygningsloven er trening og idrettsaktivitet delt i to ulike formål; «tjenesteyting» og «idrettsanlegg». Idrettsanlegg er anlegg som tar stor plass, slik som alpinanlegg, stadion, golfbane og skytebane. I tillegg til å kreve store areal, vil slike anlegg også kunne generere stor trafikk ved arrangement. Dette ser vi eksempel på lokalt når Øyestad håndballklubb har kamper ved Sør Amfi. Idrettsanlegg kan innbefatte kommersielt treningssenter ved bruk av bestemmelse, når et slikt senter er en liten del av et større anlegg.

I motsetning til idrettsanlegg er ikke tradisjonelle treningssenter arealkrevende og det er ikke større arrangement knyttet til virksomheten. Etter kartforskriften går treningssenter inn under «tjenesteyting» - underkategori «helse-/omsorgsinstitusjon». Inn under denne kategorien finnes flere typer virksomheter i tillegg til treningssenter; aldersbolig, fysioterapi, kiropaktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l., helseinstitusjon, omsorgsboliger, boliger med service, legesenter/lege/tannlege, sykehus og sykehjem. Ved regulering vil det være behov for å presisere hvilke av disse som det åpnes for da de ulike virksomhetene har store forskjeller på krav til lokalitet og påvirkning på omgivelser. Det er likevel verdt å merke seg at en avgrensning til formålet «treningssenter» ikke vil kunne avgrenses ytterligere for å spisses til type aktivitet, eks. padeltennis.

Dersom en ønsker å regulere aktiviteten utover fastsetting av formål, kan et aktuelt virkemiddel være å begrense omfanget ved regulering av størrelse på enhetene. På Stoa har det etter den opphevede regionale planen vært bestemt en minstestørrelse på enhetene på 2.000 m². Intensjonen med dette arealkravet var å sikre at det var større handelskonsept som skulle etableres her, bedrifter som det da ikke vil være plass til i sentrumsområdet. Motsatt kan det settes en bestemmelse om maksimalt areal for å hindre at en større bedrift tar en for stor markedsandel. På det viset kan man tvinge fram



etablering av flere mindre senter, og på den måten sikre spredning av etableringer som bygger opp rundt arealstrategien «nærhet til alt».

Et annet mulig virkemiddel er bruk av parkeringskrav (makskrav) til bil. All erfaring tilsier at god tilgang på parkering fremmer bruk av bil som transportform. En streng praksis med parkeringskrav vil medføre at flere av brukerne til treningssenteret vil bruke alternativ transportform.

Trender

I den nye regionale planen for senterstruktur og handel vises det til at innen tjenester, er det spesielt tilbud innen helse, trening og fritid at veksten er sterkest. På samme måte som for handel er trenden også her at virksomhetene blir mer arealkrevende og i større grad ønsker å etablere seg utenfor by-, kommune- og lokalsentrene.

Aktiv helse i Virke er et bransjefelleskap som organiserer medlemmer innen trening, behandling, pre- og rehabilitering og kostholdsveiledning. Organisasjonen har informert om at treningssentre varierer i størrelse mellom 300 og 3.000 kvm. Det er store variasjoner når det kommer til størrelse på bakgrunn av hva som tilbys på de ulike sentrene.

Virke gjennomførte nylig en befolkningsundersøkelse som del av deres treningssenterrapport i 2023. Undersøkelsen viser at det følgende er viktigst når det velges senter (i sortert rekkefølge):

- Beliggenhet
- Treningsutstyr
- Åpningstid
- Pris

Virke opplyser videre om at utviklingen i de siste årene etter covid har gått i retning av en mer segregert bransje. På den ene siden har man en stor vekst i ubemannede treningssentre, samtidig som flere aktører velger å kombinere treningssenter og kliniske tjenester og opprette såkalte «helsehus». I tillegg til dette har det også kommet en rekke nye treningsformer, og nisje senter, slik som cross fit og functional fitness som har vokst en del de siste årene.

Plassering av treningssenter etter lokalsted-prinsippet

I de tidligere sakene som det er vist til i kapittelet om «bakgrunn», har høringsmyndighetene lagt stor vekt på om endringen foregår innenfor sentrumsområdet eller ved de definerte lokalstedene i regional plan for senterstruktur.



Kommunen er enig i at slike områder er en god plassering av treningssenter. Områdene har i de fleste tilfeller en funksjonsblanding og mange mennesker som bor i gang- og sykkelavstand. Ikke alle områdene kan sies å ha en god kollektivdekning, men her kan nærhet mellom bolig og treningssenter i noen grad kompensere for manglende kollektiv.

Kommunen mener på denne bakgrunnen at alle lokalsentrene og lokalstedene definert i sentrumsplanen vil være bra steder for etablering av treningssenter, i tillegg til sentrum med de omkringliggende boligområdene.

Plassering av treningssenter etter ABC-prinsippet

ABC-prinsippet handler om å legge til rette for optimal lokalisering av virksomheter ut ifra målsettinger om å minimere transportbehovet og øke tilgjengeligheten med alternative transportmidler til bil.

Etter ABC-tilnærmingen er det to hovedprinsipper som plasserer en virksomhet som A-, B- eller C-virksomhet. Det er antall ansatte/besøkende og i hvor stor grad bedriften er bilavhengig. A-virksomheter har mange ansatte/besøkende. B-virksomheter har middels antall ansatte/besøkende og er middels bilavhengig. C-virksomheter har få ansatte og besøkende og har høy bilavhengighet.

Ut fra ABC-tankegangen vil ikke et treningssenter ha mange ansatte, men kan ha stor publikumstilstrømning. Her er det forskjell på de ulike treningssentrene. Noen har ikke gruppetimer og senteret kan være ubemannet. Andre kan ha flere ansatte inkludert instruktører, og har i tidsrom det holdes gruppetimer mange besøkende. Enkelte treningsformer som squash og padel-tennis har store arealkrav per ansatt/besøkende, mens andre kan få plass til mange kunder på lite areal. I plan er det ikke mulig å skille mellom disse konseptene. I snitt mener kommunen at det vil være et middels antall ansatte/besøkende på et treningssenter.

Når det gjelder bilavhengighet er det kun snakk om transport av mennesker. Det er ingen større varer som skal fraktes til og fra virksomheten. Det vil være fullt mulig å gå eller sykle til treningssenteret gitt at avstanden er akseptabel. Det vil også være mulig å ta buss til treningssenteret gitt at senteret har mulighet for dusj etter trening. Det kan vises til at mange foretrekker å benytte bilen til og fra trening. Argumenter som nyttes er at en ønsker å dusje hjemme (vil ikke ta buss), at en er sliten etter trening og ikke vil gå/sykle, og/eller at tiden ikke strekker til for å ta buss, gange eller sykkel. Dette må likevel måtte sies å være personlige preferanser, og ikke gå inn under begrepet «bilavhengig».

En nylig utarbeidet veileder for bruk av ABC-prinsippet (utarbeidet av Asplan Viak på vegne av Viken fylkeskommune 2024) går mer i dybden enn vår kommunale næringsarealstrategi. I denne veilederen



skilles det mellom virksomheter med regional funksjon (A-områder) og lokal funksjon (B-områder). Virksomheter med en regional funksjon tiltrekker seg kunder og/eller besøkende fra et større, gjerne regionalt omland, og innebærer tjenester som går utover det nære og daglige. Virksomheter med en lokal funksjon tiltrekker seg i hovedsak kunder og besøkende fra nærområdet, og er gjerne tjenester som vi trenger i det daglige, og som det ikke er ønskelig å reise langt for å få dekket. Disse bør lokaliseres i områder mange kan gå eller sykle til. Hvor ofte et treningssenter benyttes varierer nok mye mellom kundene, men det normale vil være at senteret besøkes flere ganger i uka.

Et annet viktig moment er hvor kundene kommer fra. En del reiser fra egen bolig, men det er også flere som reiser fra arbeidsplassen. Treningen gjennomføres da enten før eller etter arbeidstiden, og kunden vil ikke belaste miljøet med en ekstra reise til treningssenteret. Dette bygger opp under at treningssenter også kan etableres i områder der det er en stor ansamling av arbeidsplasser.

Ut fra vurderingene ovenfor vurderes treningssenter til B-virksomhet. Ut fra kommunens egen næringsarealstrategi er følgende områder listet som AB og B-områder, men ikke definert som sentrumsområde, et lokalsenter eller et lokalsted i kommuneplanens samfunnsdel:

- AB-områder:
 - o Vindholmen
 - o Skarvedalen (Hisøy)
- B-områder:
 - o Høgedal
 - o Harebakken (*obs: definert som lokalsted i regional plan*)
 - o Stoa vest / Stoa nord (*obs: sørlige deler av Stoa og Industritoppen er definert som BC-område*)
 - o Flageborg (Nedenes)

Områdene er vist på kartet under. Flere av områdene ligger i nærheten av store boligområder eller tilgrensende definerte lokalsentre (Vindholmen ved Krøgenes og Flageborg ved Nedenes).



Sambruk med skolebygg

Sambruk er også et viktig prinsipp i samfunnsutviklingen. I Arendal er det flere eksempler der lag og foreninger benytter skolebygg til idrettsaktiviteter. Det er også eksempler der det gis gruppetimer i skolebygg. Arendal kommune mener en slik sambruk er positiv, da den reduserer behov for nybygg noe som er positivt for miljøet. I forhold til transportbehov er skolene normalt plassert i boligområder, slik at aktivitet på kveldstid vil være et tilbud til nærmiljøet.



Anbefaling

Ut fra vurderingene over anbefales det at treningssenter kan etableres på følgende områder i Arendal:

- Sentrum med omkringliggende boligområder (Stinta, Strømmen, Myrene, Birkenlund, Moltemyr/Nyli, Kolbjørnsvik og Pusnes)
- Lokalsentre: Saltrød, His, Nedenes og Krøgenes
- Lokalsteder: Kilsund, Eydehavn, Kongshavn, Færvik, Longum, Myra, Bjorbekk, Rykene
- I tilknytning eksisterende skoler
- Handels- og næringsområder som er definert som A- eller B-lokaliteter i næringsarealstrategien (Arendal sentrum med omkringliggende boligområder, Høgedal, Nedenes, Flageborg, Krøgenes, Vindholmen, Skarvedalen, Harebakken, Stoa vest og Stoa nord)