



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 23/22365-73
Saksbehandler Nora Moberg

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	15.10.2026
Bystyret	29.10.2026

Parkveien 4, 6 og 8- forslag til detaljreguleringsplan, endelig behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Arendal bystyre vedtar forslag til detaljreguleringsplan for Parkveien 4, 6 og 8, med plankart datert 27.04.2026, sist revidert 24.08.2026 og bestemmelser sist revidert 24.08.2026 i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg

1. Forslag til plankart
2. Forslag til bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Medvirkning GAME Streethouse
5. Illustrasjon Parkveien 4 og 6, endret 26.05.26
6. Illustrasjoner Parkveien 8, 10 og 12
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse, ROS
8. Merknader
9. Merknadsoversikt- sammendrag og kommentar
10. Mobilitetsplan
11. Områdestabilitet
12. VAO - rammeplan
13. Støyutredning

Sammendrag

Planforslaget legger til rette for ny bruk av fengselsanlegget med hotell og selskapslokale i selve fengselsbygningen og verksted i fengselets tidligere verkstedbygning samt oppføring av nytt aktivitetshus for ungdom der brannstasjonen lå.

Den ønskede utbyggingen bidrar til at klima- og miljømål ved fortetting og gjenbruk av arealer og bygninger, kan oppnås. Videreutvikling i tråd med planforslaget kan også bidra til gode ringvirkninger for en aktivisering og styrking av bymiljøet i Blødekjær.

Det er sterke kulturmiljøverdier i området, og det har vært et tema om planforslaget kan utfordre disse verdiene. Dette gjelder spesielt de områdene som grenser til kulturmiljøet rundt Håvet og tiltak som kommer tett på den historiske delen av fengselsanlegget.

Kommunedirektøren er kommet frem til at de nye tiltakene som foreslås ikke vil føre til vesentlig negative konsekvenser for omgivelsene.

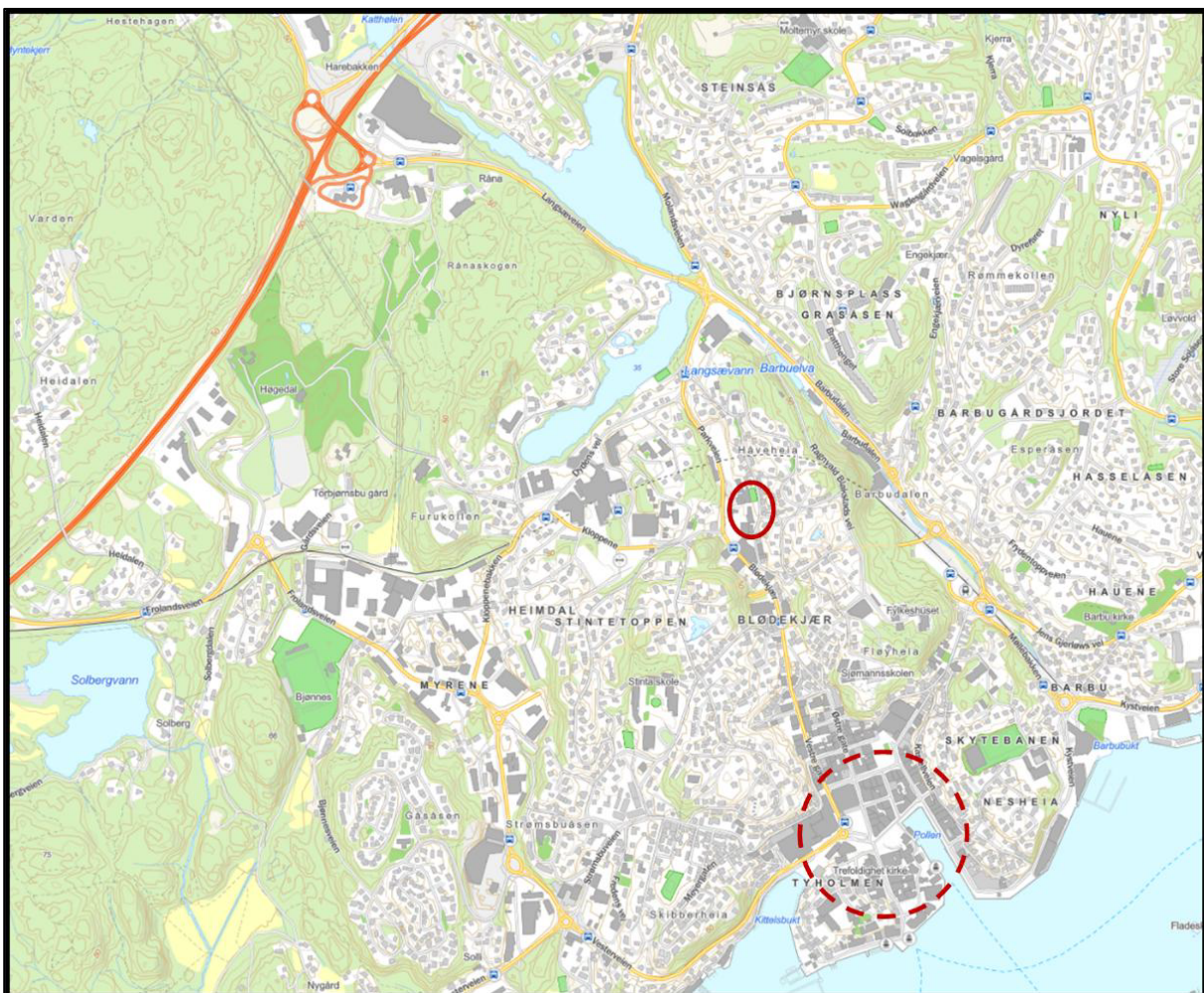
Det offentlige ettersynet har, etter kommunedirektørens syn, ikke avdekket vesentlige konflikter utover den nevnte innsigelsen, som nå er trukket, og vurderingene er de samme som da saken ble fremmet for offentlig ettersyn.

Utfordringene med planarbeidet er løst på en tilfredsstillende måte og kommunedirektøren anbefaler at Arendal bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Parkveien 4, 6 og 8.

Bakgrunn (Fakta)

Planforslaget er fremmet av konsulentfirmaet Norconsult på vegne av Fengselet 1862 AS, Robust eiendom AS og GAME Norge AS.

- Formålet med planforslaget er å legge til rette for ny bruk av hele fengselsanlegget i Parkveien 4 og 6, og nyoppføring av en bygning eller hall til bruk som ungdomshus i Parkveien 8, (10 og 12).



Figur 1: Kart med planområdet og Arendal sentrum. Planområdet vises med heltrukken sirkel og sentrum med stiplet sirkel. (illustrasjon fra planbeskrivelsen)

Planen skal legge til rette for transformasjon og videreutvikling av eiendommene Parkveien 4, 6 og 8 til et attraktivt område med sentrumsformål. Planen åpner for nærings- og verkstedvirksomhet, hotell- og overnatting samt aktivitetshus for barn og unge, med tilhørende utearealer, adkomst, parkering, gang- og sykkelløsninger, grønnstruktur og nødvendig teknisk infrastruktur.

Området utgjør en viktig del av Arendals historiske bysentrum med hovedadkomst til byen fra øst. Sentrumsformål som rommer forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse,

kontor, overnattingsvirksomhet og bevertning, er derfor vurdert som mest hensiktsmessig formål med tanke på å sikre god byutvikling i området for fremtiden.

Saksopplysninger

Parkveien 4

Opprinnelig bruk som verksted knyttet til fengselet videreføres. Det er behov for noen tilpasninger når det gjelder mer arealeffektiv trafikkkløsning og parkering samt noen muligheter for å supplere eksisterende bygninger med tilbygg og/eller mindre sekundærbygninger.

Det foreslås at det legges til rette for et parkeringsdekke med plass til 5 biler bak bygningen, med adkomst fra Håvet, og inngang direkte inn i byggets 2. etasje. Under dekket er det tenkt adkomst for ansatte.

Parkveien 6

Fengselets hovedbygning skal bevares, og dagens bruk til hotell med tilhørende arrangements- og selskapsfunksjoner skal videreføres. Fengselet er benyttet som en del av konseptet og ideen rundt driften. Drift startet opp for flere år siden, med en tidsbegrenset dispensasjon for bruksendringen, som forutsetter at planarbeidet fører frem til vedtak.

Parkveien 8 (10 og 12)

På den nordligste delen legges det til rette for etablering av et aktivitetshus for ungdom (GAME Streethouse) med tilhørende utendørs områder, der det legges til rette for ulike aktiviteter og opphold. Uttrykk og materialbruk skal være robust og slitesterkt.

Eiendommen tilhører kommunen, og det er planlagt å beholde den nederste delen til nødvendig parkeringsplass til bruk for annen virksomhet.

Merknader og medvirkning

Saken har vært ute til offentlig ettersyn i perioden fra 29.05.2026 til 7.05. 2026. Det er mottatt noen bemerkninger og en innsigelse, som nå er trukket. Det ble avholdt et «drop-in» møte i Fengselet 9. juni for at naboer kunne komme innom for å stille spørsmål. Alle merknader ligger ved i vedlegg nr. 8. Konsulent har kommentert merknadene i vedlegg nr. 9.

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, brev datert 23.06.2026:

NVE minner om at kommunen har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Kommentar: Den generelle uttalelsen tas til orientering.

Statsforvalteren i Agder, brev datert 23.06.2026:

Statsforvalteren har vurdert planforslaget opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser de er satt til å ivareta, og har ut fra dette ingen merknader.

Kommentar: Uttalelsen tas til orientering.

Bane Nor, brev datert 13.07.2026:

«Bane NOR har innsigelse til planen for to forhold; planbestemmelsen 5.1 og utstrekningen av hensynssone H190.»

De mener bestemmelsen ikke ivaretar jernbanesikkerheten tilstrekkelig. Bestemmelsen må omformuleres slik at den blir tydeligere, og ivaretar alle aktuelle tiltak som kan påvirke jernbanetunnelen. I tillegg er hensynssone H190 betydelig smalere enn tilsvarende hensynssone i kommuneplanens arealdel.

For å løse innsigelsen må bestemmelsen og hensynssonens bredde i kommuneplanens arealdel videreføres.

Kommentar: Statsforvalteren har vurdert oversendte innsigelse fra Bane NOR ut ifra samordningsoppdraget som er gitt fra KDD. Etter deres vurdering er innsigelsene relevante og saklig begrunnet, og kan fremmes for kommunen.

Plankart og bestemmelser ble endret ved å videreføre kommuneplanen både når det gjelder bredde på sonen og tilhørende bestemmelse. Innsigelsen ble dermed trukket i brev datert 7.09.26.

Agder fylkeskommune, brev datert 30.07.2026

I gjeldende *reguleringsplan for Parkveien – Blødekjær* er det regulert for bedre tilrettelegging for gående og syklende. På østsiden av fylkesveien er det satt av areal for sykkelvei/-felt, trafikkdeler (grøntareal) og fortau. I planforslaget som nå er på høring er deler mellom sykkelfelt og fortau tatt ut, og det reguleres kun for annen veigrunn mot byggeområde i øst. Fylkeskommunen kan akseptere endringen, under forutsetning av at minimum to meter settes av til annen veigrunn, o_AVG. Dette er for å gi nødvendig plass for en trerekke, buffersone mot parkering/ bebyggelse og snøopplag.

Videre kommenteres at krysset ikke er godt nok dimensjonert, og de anbefaler at krysset flyttes noe mot nord. Her er arealet noe bredere, og det vil være mulig å regulere inn og bygge en bedre kryssløsning.

Deretter kommenteres andre detaljerte forhold knyttet til veg og siktforhold.

Om kulturarv skriver de at med unntak av fengselet, som ble oppført i 1862, og som har en høy regional kulturminneverdi, så er det ingen verneverdige bygninger innenfor planområdet. Håvet er et bygningsmiljø som de vurderer har høy regional kulturminneinteresse. Plananalysen burde også ha vurdert virkningene på dette nærområdet. Det gjelder blant annet Håvet 1, som ifølge Kuben skal være oppført på 1780-tallet, og som ligger helt inntil fengselet.

Kommentar: Deres kommentarer på vei og adkomst er diskutert ved flere anledninger tidligere. Planavdelingen mener at avkjørselen ikke kan defineres som et veikryss, og at gang- og sykkelveien ikke behøver å ta så mye areal.

Sidearealets bredde, som er foreslått 1,5 meter, er etter kommunedirektørens mening tilstrekkelig for å oppnå en bymessig situasjon. Kommunen har gjort oppmerksom på at det er kommunen som er planmyndighet. Fordi dette er bystrøk, og bystruktur er ønskelig kan ikke fylkeskommunens bemerkninger imøtekommes.

Kommunedirektøren ser ingen grunn til å forvente at de private forslagsstillerne skal planlegge mer av denne bydelen enn de har gjort. Det er lite som skal bygges, og byggeplanene vil derfor ikke ha negativ virkning på Håvet som kulturmiljø, slik kommunedirektøren ser det.

Fortidsminneforeningen, Agder avdeling, brev datert 7. august 2026:

Planområdet ligger langs en av de viktigste innfartsårene til et kulturmiljø av nasjonal interesse (Arendal sentrum). Etter deres syn har utviklingen langs Parkveien/Blødekjær dessverre gjennomgått en ukritisk og fragmenterende utvikling for de kulturmiljøverdier som finnes.

I planbeskrivelsen høres mye flott ut, men planen synes å være «halvveis» uten en tydelig retning og de frykter at juridisk bindende ord kan misbrukes, de ber derfor om tydeliggjøring rundt for eksempel hva en mener med stedstilpasning.

Etter deres mening foreligger det minimum vesentlige regionale kulturmiljøverdier i planområdet og området rundt gjør at det må tas særlige hensyn til kulturmiljøverdier i og utenfor området. Sjansen for interessekonflikt vil dessverre øke om man ikke forbedrer og tydeliggjør planen.

Videre går de detaljert inn og foreslår endringer i planbeskrivelsen og planbestemmelsene. Blant annet er det ønskelig med saltak på hoveddelen av GAME Streethouse.

Kommentar: På generelt grunnlag er kommunedirektøren enig i at all videreutvikling må sees i sammenheng med omgivelsene, men det er ikke naturlig å forlange at store deler av Håvet og helheten i Blødekjær tas med i en privat initiert reguleringsplan. Byplanlegging er en offentlig oppgave, som kommunen evt. må påta seg. Agder fylkeskommune har bevilget stedsutviklingsmidler til en mulighetsstudie for området, og arbeidet med den er i gang. Kommunedirektøren kan ikke se at planforslaget utgjør noen interessekonflikter mellom utviklingen som planforslaget legger til rette for og kulturmiljøverdier i dette tilfellet. Når det gjelder utformingen av GAME Streethouse, er dette blitt diskutert. Kommunedirektøren er kommet frem til at dette bygget kan utformes uten direkte referanser til eldre bebyggelse fordi bygningen legges på den nordlige delen av tomte.

Statens vegvesen, brev datert 17.08.2026:

Agder fylkeskommune har kommet med innspill til nødvendige endringer av planen med hensyn til fylkesvegen og regulert atkomst. Av hensyn til trafikksikkerheten er det viktig at avkjørselen får en utforming slik at lastebil greit kan trafikkere krysset.

Kommentar: Se kommentaren til fylkeskommunens uttalelse over.

Vurderinger

Det offentlige ettersynet har etter kommunedirektørens syn, ikke avdekket vesentlige konflikter utover den nevnte innsigelsen, som nå er trukket, og vurderingene er de samme som da saken ble fremmet for offentlig ettersyn.

Overordnede føringer

Regional areal- og transportplan for arendalsregionen har mål om å videreutvikle og styrke attraktive byer og tettsteder i arendalsregionen, samt fortette med kvalitet.

Utvikling av Parkveien 4, 6 og 8 bidrar til å oppnå slike mål.

Kriminalitetsforebygging

I følge plan- og bygningsloven § 3.1 *Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven* skal planer blant annet fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet.

Steder som trekker til seg ungdom kan være utsatt for kriminell aktivitet, og forsøk på rekruttering til kriminelle miljøer. Anlegget må planlegges og prosjekteres slik at det kan utelukkes. Det må hindres «gjemmesteder» utendørs, og det må være oversiktlig og godt belyst. Det må hindres at ungdom trekkes inn i uønsket aktivitet, og blir rekruttert til kriminelle miljøer.

For fengselet er det pr. i dag drift som hotell og selskapslokaler. Det er et eget konsept om at de som overnatter her, skal få vite hvordan et fengsel fungerer. Det kan brukes i opplæring av barn- og unge når det gjelder kriminalitet.

Bymiljø og -kvalitet

Øvre del av Østregate, Vestregate og Blødekjær er til dels nedslitt, med flere tomme lokaler. Ny bebyggelse kan bidra til å skape mer liv i gata, og dra virksomhet oppover i byen.

Historie og kulturmiljø

Området rundt Håvet var innfartsåren til Arendal østfra. «*Arendal Distriktsfængsel*» ble bygd i 1862 og var et av flere moderne anlegg som ble åpnet i kjølvannet av den nye fengselsloven av 1857. Det er foreslått et ekstra vern på den eldste delen av fengselet,

med at det faste interiøret skal bevares. Fengselsanlegget er utvidet flere ganger, blant annet med verksted. Fengselet ble nedlagt i 2020. Fengselsbygningen fra 1862, som er det viktigste kulturminnet innenfor planområdet, blir godt ivaretatt av de foreslåtte planbestemmelsene.

Landskapsvirkning og utforming

Nye påbygg og tilbygg må plasseres slik at selve fengselsanlegget kommer godt frem sett fra Parkveien og sørfra, der det er en mektig mur. Det er satt byggegrense 10 meter unna muren.



Figur 2: Anlegget sett fra sør.



Figur 3: Illustrasjonsplan Parkveien 4 og 6 (SAXE)

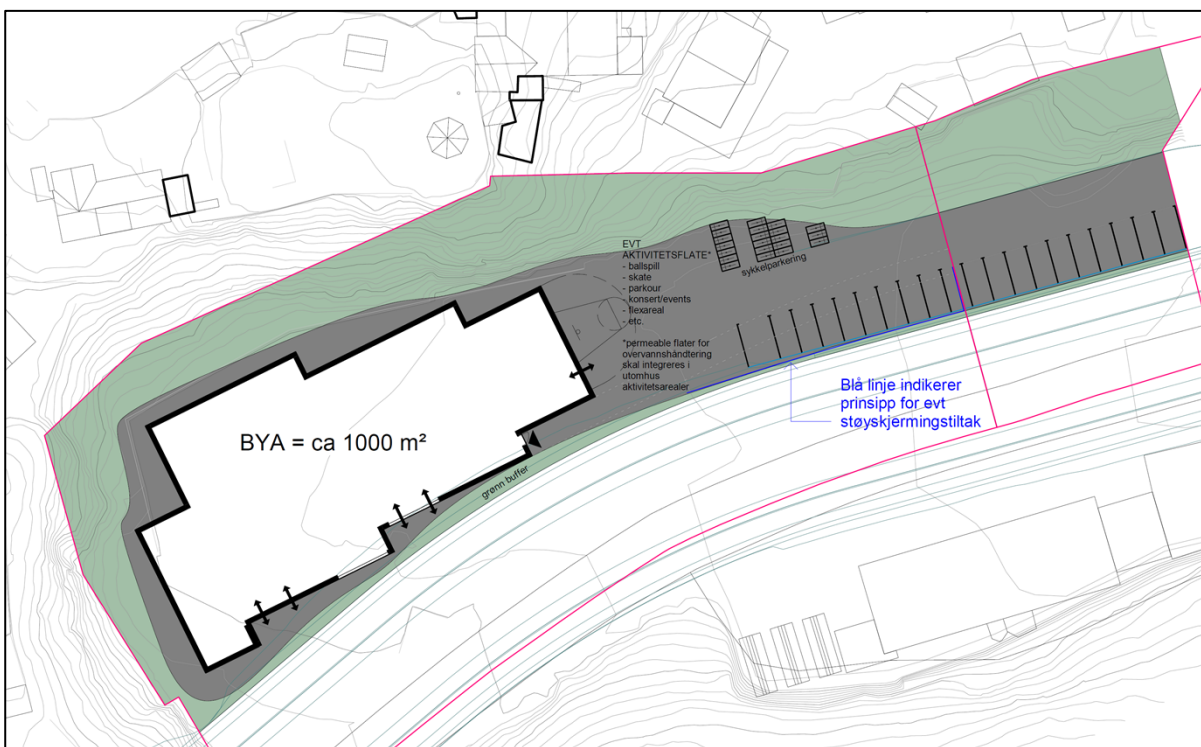
Illustrasjonen i figur 3 viser at det er planlagt moderate utvidelser, markert med rosa farge.

Hallen som er planlagt i luftegården vil ikke komme foran den eldste delen av fengselet (rødt). Parkeringsdekket som er foreslått på østsiden av verkstedet vil medføre endringer av terrenget, men slik planforslaget nå er utformet vil det ikke medføre at de hensyn som skal tas til kulturmiljø blir tilsidesatt, etter kommunedirektørens syn.



Figur 4: Parkeringsdekke er foreslått like nedenfor der båten ligger i opplag.

Parkveien 8, 10 og 12, som er regulert for GAME Streethouse, er todelt, med parkeringsplass på den sørligste delen. Det er separat adkomst, slik at ungdommene ikke behøver å gå over parkeringsplassen. Aktivitetsområdet er ikke planlagt i detalj, siden det er brukerne selv som skal velge hva som skal være her. For å få tilstrekkelig bredde, må bygningen presses så langt nord på tomten som mulig. Bygningen må få en god og robust utforming med røff materialbruk.



Figur 5: Illustrasjonsplan for Parkveien 8, 10 og 12. (JAJA Architects ApS)

Naturmiljø og biologisk mangfold

Kystområdene i Arendal er godt kartlagt av biologer og det er flere observasjoner av arter i artsdatabanken. Det er derfor et godt kunnskapsgrunnlag tilgjengelig. Det er registrert forekomst av alm innenfor areal regulert til vegetasjonsskjerm ved Parkveien 8, men treet berøres ikke av utbyggingen. Alm er en rødlistet art, som skal være sterkt truet, og treet skal bevares.

Risiko- og sårbarhet (vedlegg 7)

Det er gjort sårbarhetsvurderinger av en rekke relevante tema. Av disse vurderes transport av farlig gods på fylkesvegen og jernbanelinje i tunnel under bakken som forhold med forhøyet sårbarhet. For farlig gods er risiko vurdert som akseptabel, og det er ikke

identifisert aktuelle tiltak utover nødetatenes etablerte beredskap. Jernbanelinja kan være utsatt ved anleggsarbeider i grunnen, og for å håndtere denne usikkerheten er det lagt inn hensynssone for jernbanetunnel (H190) i plankartet, med tilhørende bestemmelser om at tiltak som kan medføre skade på jernbane og tunneller ikke kan gjennomføres innenfor sonen, og at jernbanemyndigheten skal ha nabovarsler om tiltak.

Områdestabilitet (vedlegg 11)

Planområdet ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, og ifølge NVE s uttalelse må faren for kvikkleire avklares i planarbeidet. Det følger med et dokument med vurderinger av områdestabiliteten, der det er konkludert med at planområdet ikke er utsatt for områdeskred.

Teknisk infrastruktur

Rammeplan for vann, avløp og overvannshåndtering er godkjent av avdeling for kommunalteknikk. (vedlegg 12) Et viktig prinsipp i rammeplanen er at overvann i størst mulig grad skal forsinkes og håndteres innenfor området, og ikke belaste det offentlige nettet.

Mobilitet og trafikkforhold

Mobilitetsplanen (vedlegg 10) beskriver endringene i trafikkforhold som følge av ny bruk. Beregningene viser at planforslaget samlet sett ikke medfører økt biltrafikk sammenlignet med dagens situasjon.

Nærmeste kollektivholdeplass er Blødekjær, som ligger omtrent 80 meter sør for planområdet. Det er holdeplass i begge kjøreretninger, og det går busser med hyppige avganger, med korrespondanse både vestover og østover nede i sentrum.

Planforslaget regulerer felles avkjørsel fra Parkveien som betjener Parkveien 4, 6 og 8. Dette vil gi en bedre oversiktlig avkjørsel enn i dag, da det er ganske utflytende. I tillegg reguleres en sekundær adkomst fra kommunal veg i Håvet til verkstedet i Parkveien 4. Sykkelparkering etableres på hvert enkelt område med et minimum antall plasser. Det skal også legges til rette for parkering av sparkesykler, slik at disse får en ordnet parkering.

Støy (vedlegg 13)

Det er beregnet støy fra vegtrafikk utenfor støysensitive rom i Parkveien 4, 6 og 8 og tilhørende utendørs oppholdsområde.

For å oppfylle krav til innendørs støynivå må det regnes med at det blir nødvendig med lydisolerende tiltak i fasaden og uteområdet må trolig skjermes med støyvegg.

Kommuneplanens føringer

I kommuneplanens arealdel er området satt av til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Området er også satt av til hensynssone kulturmiljø og omfattet av avvikssone for støy. I tillegg er det satt av en sone der det skal tas hensyn til jernbanetunnelen under.

Planforslaget viderefører de hensyn som skal tas ifølge kommuneplanens arealdel.

Vurdering av klimakonsekvenser

Planområdet er litt i ytterkanten av sentrum, men representerer et potensiale for videreutvikling og oppgradering av sentrumsfunksjoner. Det er gangavstand til og fra mange boligområder og alt av servicetilbud, skoler, butikker og bussterminal.

Det er satt av godt med sykkelparkeringsplasser, og maksimums begrensning for bilparkering. Lokal forskrift om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg gjelder for området.

Den ønskede utbyggingen bidrar til at klima- og miljømål ved fortetting og gjenbruk av arealer som allerede er tatt i bruk kan oppnås.

Økonomiske konsekvenser

Øverste del av planområdet tilhører kommunen. GAME Norge AS har en egen avtale som går ut på at de skal bygge, drifte og vedlikeholde sin bygning og utearealene i fremtiden.

Driftsmessige konsekvenser

Kommunen må selv stå for vedlikehold av parkeringsplassen i SF3, og avkjørselen til den.

Konsekvenser for folkehelsen

Utvikling av området i tråd med planforslaget gir positive ringvirkninger for barn og unge, samt for bymiljøet oppover Blødekjær. Aktivitet og virksomhet øker trygghetsfølelsen for mennesker som bor og beveger seg i området.

Vurderinger av barns beste

På eiendommen Parkveien 8, 10 og 12 legges det til rette for et ungdomshus i regi av GAME Streethouse. Her skal det legges til rette for uorganisert idrett som ikke krever medlemskap i en klubb. Aktivitetene er brukerstyrt.

Både ungdomshuset og fengselet driver kriminalitetsforebyggende arbeid rettet mot barn og ungdom.

Alternative løsninger

Alternativ 1:

Bystyret kan avvise planforslaget. Bruken styres i tilfellet av gjeldende reguleringsformål som er offentlige formål, konkret fengsel og brannstasjon og det vil være vanskelig å innvilge søknader om permanent bruksendring i strid med formålet. Reguleringsplanen angir formål som ikke lenger er aktuelt.

Alternativ 2:

Bystyret kan vedta planforslaget med nærmere angitte endringer som i kommuneplanutvalgets innstilling. Dersom kommuneplanutvalget innstiller på å foreta endringer, kan disse bakes inn som vilkår for vedtaket.

Konklusjon

Det offentlige ettersynet har ikke avdekket forhold som skulle tilsi at planforslaget ikke kan godkjennes, med unntak av innsigelsen fra Bane Nor. Plandokumentene er endret og innsigelsene trukket. Øvrige utfordringer i saken er løst på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at Arendal bystyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for Parkveien 4, 6 & 8.