

Fengslet 1862 AS, Robust eiendom AS, Game Norge AS

► Detaljeringsplan for Parkveien 4, 6 & 8 Planbeskrivelse

Oppdragsnr.: 52306148 Dokumentnr.: PARK-NO-PLAN-000 Versjon: J04 Dato: 2026-08-24



Oppdragsgiver: Fengslet 1862 AS, Robust eiendom AS, Game Norge AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Frode Goggsbo, Runar Sørensen, Rolf Josephsen
Rådgiver: Norconsult Norge AS Kystveien 18, 4841 Arendal
Oppdragsleder Elin Lunde
Fagansvarlig: Elin Lunde
Andre nøkkelpersoner: Line Aanby

Forsiden: Fengselshotellet, Sørensen & Moen, GAME Streethouse (Kilde: Facebook)

J04	2026-08-24	Til bruk og endelig vedtak, 2.gangsbehandling	ELLUN	ELDAL	ELLUN
J03	2026-05-26	Til bruk	ELLUN	ELDAL	ELLUN
J02	2026-04-27	Til bruk	ELLUN	ELDAL	ELLUN
J01	2026-01-30	Til bruk	ELLUN	ELDAL	ELLUN
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Sammendrag

Norconsult Norge AS har utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for eiendommene Parkveien 4, 6 og 8 i Blødekjær i Arendal. Planen legger til rette for transformasjon av et tidligere offentlig regulert område med fengsel og brannstasjon til sentrumsformål, et sammensatt område med hotell og arrangementslokale, nærings-/verkstedsfunksjoner samt et aktivitetshus for barn og unge (GAME Streethouse) med tilhørende uteaktivitetsområde. Utviklingen tar i stor grad utgangspunkt i bevaring, gjenbruk og videre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.

Området ligger i en historisk viktig innfartsåre til sentrum. Blødekjær/Håvet har over tid vært preget av håndverk, verksteder og institusjoner, og har gjennomgått flere omstillingsfaser. Planen bygger videre på denne identiteten, med tydeligere vekt på møteplasser, kultur- og aktivitetssinnhold og sosial bærekraft, i tråd med kommunens mål om levende nærmiljø og sentrumsutvikling.

Trafikk og mobilitet er vurdert i egen utredning som en del av planarbeidet. Planen legger opp til at en stor andel av reisene kan skje til fots, med sykkel og kollektiv, blant annet gjennom sentrumsnær lokalisering og tilrettelegging for gående og syklende i en mer bymessig gate. Parkeringsbruken i området videreføres i stor grad fra dagens situasjon, knyttet til ansatte ved legevakt/KØH. Planforslaget medfører dermed ikke vesentlig økt biltrafikk, samtidig som aktivitetshuset har lav bilandel. Trafikkløsningen vurderes som gjennomførbar uten vesentlige negative konsekvenser. Vann, avløp og overvann er behandlet i VAO-rammeplan, med føringer om lokal overvannshåndtering og fordøyning slik at tiltaket ikke medfører økt belastning på kommunalt nett. Overvann forutsettes håndtert innenfor planområdet gjennom overflatebaserte og fordøyende tiltak. Det er samtidig knyttet usikkerhet til deler av eksisterende overvannshåndtering, som det stilles krav om at skal kartlegges og dokumenteres ved videre detaljprosjektering.

ROS-analysen viser at planområdet samlet fremstår som moderat sårbart, og at identifiserte risikoforhold kan håndteres gjennom planens løsninger og bestemmelser. Særlig vektlegges håndtering av overvann, trafiksikkerhet og forhold knyttet til arbeider i grunnen i anleggsfasen.

Samlet vurderes planen å gi positive virkninger for by- og stedsutvikling gjennom transformasjon av et sentrumsområde, styrket aktivitetstilbud for barn og unge, vern av historisk viktig kulturminne og bedre utnyttelse av eksisterende bygg. Planen bidrar til klima- og miljømål ved fortetting og transformasjon på allerede opparbeidede arealer, med høy grad av gjenbruk.

Planarbeidet for Parkveien 4 og 6 startet opp i slutten av 2023, men har siden måttet avvente avklaringer om nabotomten Parkveien 8, fordi offentlige myndigheter stilte krav om felles planlegging for avkjørsel for alle tre tomtene. Det ble varslet utvidelse av planområdet med Parkveien 8 i slutten av juli 2025.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 29.05.2026–07.08.2026. Det kom inn seks høringsuttalelser, samt en samordnet vurdering fra Statsforvalteren i Agder. Bane NOR fremmet innsigelse til utstrekningen av hensynssone H190 og ordlyden i reguleringsbestemmelse § 5.1. Planforslaget er revidert i samsvar med innsigelsen ved at hensynssonen er utvidet tilsvarende sonen i kommuneplanens arealdel, og bestemmelsen er endret slik at tiltak som kan medføre skade på jernbane og tunneler, ikke kan gjennomføres. Plankartet er i tillegg korrigert når det gjelder formålsbetegnelser, friskt og lesbarhet. Øvrige høringsuttalelser har ikke medført vesentlige endringer av planens hovedgrep.

Innhold

1	Sammendrag	3
2	Planområdet	7
2.1	Bakgrunn for planarbeidet	7
2.2	Mål for planarbeidet	7
2.3	Beliggenhet og planavgrensning	8
2.4	Plassering og areal	8
2.5	Eierskap og aktører	9
3	Planprosess og medvirkning	10
3.1	Generelt om medvirkning	10
3.2	Vurdering av utredningsplikt etter KU-forskriften	10
3.3	Oppstartsvarsel	10
3.3.1	<i>Møter med myndigheter, grunneiere og interessenter</i>	10
3.3.2	<i>Høringsinnspill og oppfølging</i>	11
4	Rammer og premisser for planarbeidet	12
4.1	Overordnede føringer og planstatus	12
4.2	Nasjonale og regionale føringer	12
4.2.1	<i>Nasjonale føringer</i>	12
4.2.2	<i>Statlige planretningslinjer (SPR)</i>	12
4.2.3	<i>Regionale føringer</i>	12
4.3	Kommunale føringer	13
4.4	Gjeldende reguleringsplaner	15
4.5	Samlet vurdering	16
5	Planområdet - eksisterende forhold	17
5.1	Stedskarakter, landskap og topografi	17
5.2	Dagens arealbruk og bruk av eiendommene	17
5.2.1	<i>Parkveien 4 – verksted/næringsformål</i>	17
5.2.2	<i>Parkveien 6 – hotell/arrangementslokaler i tidligere fengselsbebyggelse</i>	18
5.2.3	<i>Parkveien 8 – tidligere brannstasjon (revet), i dag planert areal.</i>	19
5.3	Trafikk, mobilitet og parkering	19
5.3.1	<i>Trafikksikkerhet for myke trafikanter</i>	21
5.3.2	<i>Kollektivtilbud:</i>	21
5.4	Bebyggelse, kulturmiljø og kulturminner	22

5.4.1	<i>Byggeskikk og omgivelser</i>	22
5.5	Naturmangfold, grønnstruktur	24
	26	
5.6	Grunnforhold og områdestabilitet	26
5.6.1	<i>Radon</i>	27
5.6.2	<i>Jernbanetunnel under deler av planområdet</i>	27
5.7	Forurensning	28
5.8	Støyforhold	28
5.9	Vann, avløp og overvann (VAO)	29
5.10	Energi:	32
5.11	Friluftsliv	33
5.12	Universell tilgjengelighet	33
5.13	Barn og unge, sosial infrastruktur og nærmiljø	33
6	Beskrivelse av planforslaget	34
6.1	Planavgrensning	34
6.2	Planens hovedgrep og program	34
6.3	Plankart	35
6.4	Endringer i forhold til gjeldende reguleringsplaner	36
6.4.1	<i>Areal og formålstabell:</i>	36
6.5	Arealformål etter pbl § 12-5	37
6.5.1	<i>§ 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg</i>	37
6.5.2	<i>§ 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	49
6.5.3	<i>§ 12-5 nr. 3 Grønnstruktur</i>	53
6.5.4	<i>Hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 11-8)</i>	53
6.5.5	<i>Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)</i>	54
6.6	VAO, overvann og klimatilpasning	55
6.6.1	<i>Vann, avløp og overvann (VAO)</i>	55
6.6.2	<i>Vannmiljø og vannkvalitet (prinsipp)</i>	57
6.7	Renovasjon, varelevering og beredskap	57
6.8	Støytiltak	57
6.9	Anleggsfase og gjennomføring	57
6.10	Universell utforming	58
7	Virkninger av planforslaget	59
7.1	Steds- og næringsutvikling	59
7.2	Kulturmiljø	59
7.3	Naturmangfold - grønnstruktur	59
7.4	Klima, energi og ressursbruk	60
7.5	Overvann, flom og driftssikkerhet	60
7.6	Vannmiljø og vannkvalitet	61

7.7	Trafikk og mobilitet	61
7.7.1	<i>Trafikk i anleggsfase</i>	61
7.8	Jernbanetunnel	61
7.9	Støy	62
7.10	Områdestabilitet og grunnforhold	63
7.11	Luft	63
7.12	Barn og unge, folkehelse og sosial bærekraft	63
7.13	Ulemper og hensyn	63
7.14	Samlet vurdering - forslagsstillers vurdering	63
8	Risiko og sårbarhet, sammendrag ROS	65
8.1	Identifiserte risikoforhold og hovedfunn	65
8.2	Oppfølging i plan og videre prosjektering	65
8.3	Rest-risiko og beredskap	66
9	Vedlegg	67

2 Planområdet

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Arendal fengsel i Parkveien 6 ble avviklet som fengsel i 2020. Bygningsmassen har i ettertid fått ny bruk og er i dag i drift som hotell og arrangementslokale. Parkveien 4 var tidligere verksted knyttet til fengselsdriften og benyttes i dag til verksteds-/næringsvirksomhet. Parkveien 8, med tilhørende eiendommer Parkveien 10 og 12, har tidligere huset brannstasjon og to mindre eneboliger. Bebyggelsen er revet, tomten er planert og benyttes i hovedsak som parkeringsareal.

Eiendommen Parkveien 8 eies av Arendal kommune, og kommunens vurderinger for videre bruk var tidligere knyttet til mulighet for bolig-/leilighetsutbygging. I etterkant har det kommet et privat initiativ om å etablere GAME Streethouse, som er et lavterskel aktivitetshus og møteplass for ungdom, med brukerstyrt innhold og fleksible arenaer for aktivitet og opphold. Initiativet bygger på ambisjonen om å skape et sted som styrker tilhørighet og inkluderende fellesskap for barn og unge, og som supplerer øvrige tilbud i byen. Tiltaket har fått stor oppslutning i kommunen, som ser det som et viktig bidrag for å motvirke utenforskap. Arendal kommune har derfor bidratt med å stille tomten til disposisjon for prosjektet, samtidig som parkeringsplasser for legevakten/KØH, skal ivaretas.

Gjeldende regulering var i stor grad tilpasset tidligere offentlig virksomhet. Endret bruk av Parkveien 4 og 6, sammen med ønsket om ny bruk av Parkveien 8, gjør det nødvendig å utarbeide et helhetlig og oppdatert plangrunnlag som avklarer arealformål, utnyttelse, byggehøyder og hensyn til kulturmiljø, samt interne trafikkforhold, parkering og håndtering av teknisk infrastruktur (herunder VA/overvann og trafo).

2.2 Mål for planarbeidet

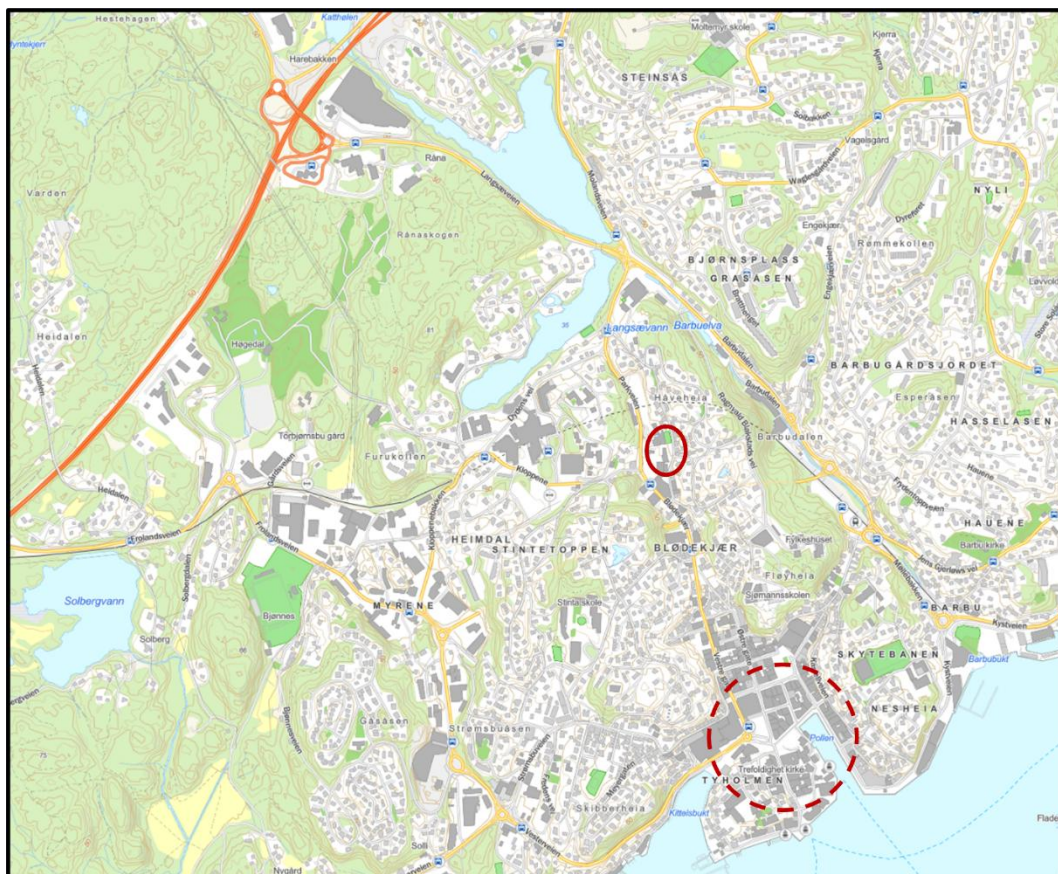
Målet med planarbeidet er å etablere et tydelig og gjennomførbart plangrunnlag for ny bruk og videreutvikling av planområdet, slik at området kan transformeres fra et tidligere institusjons- og driftsområde til et mer åpent, aktivt og sammensatt byområde. Planen skal bidra til en positiv utvikling av bydelen og styrke området som et sentrumsnært supplement, med funksjoner som gir aktivitet gjennom ulike tider av døgnet og året.

Planarbeidet skal særlig:

- legge til rette for en mer fleksibel bruk av område, ved å legge til rette for regulering til sentrumsformål.
- legge til rette for bruksendring og moderat utvidelse/tilpasning av næringsvirksomhet på Parkveien 4.
- legge til rette for bruksendring til hotell/overnatting og arrangement-/selskapsfunksjoner i eksisterende fengselsbygning på Parkveien 6, med mulighet for nødvendige bygningsmessige tilpasninger.
- legge til rette for etablering av et lavterskel aktivitetshus for ungdom (GAME Streethouse) med tilhørende uteaktivitetsområde på Parkveien 8, som en inkluderende møteplass og et sosialt og helsefremmende tilbud i bydelen.
- bidra til trygg og oversiktlig ankomst og bruk, gjennom avklaring av interne kjørearealer, parkering, logistikk, trafikk- og trafiksikkerhetstiltak, samt prinsipper for universell utforming.
- sikre robuste og gjennomførbare løsninger for vann, avløp og overvann, inkludert lokal overvannshåndtering og flomsikkerhet, slik at tiltaket ikke gir økt belastning på kommunalt nett.
- bevaring av verneverdig bebyggelse, ivareta kulturmiljø og stedstilpasning gjennom rammer for utforming, materialbruk og tilpasning ved endringer og nye tiltak.

2.3 Beliggenhet og planavgrensning

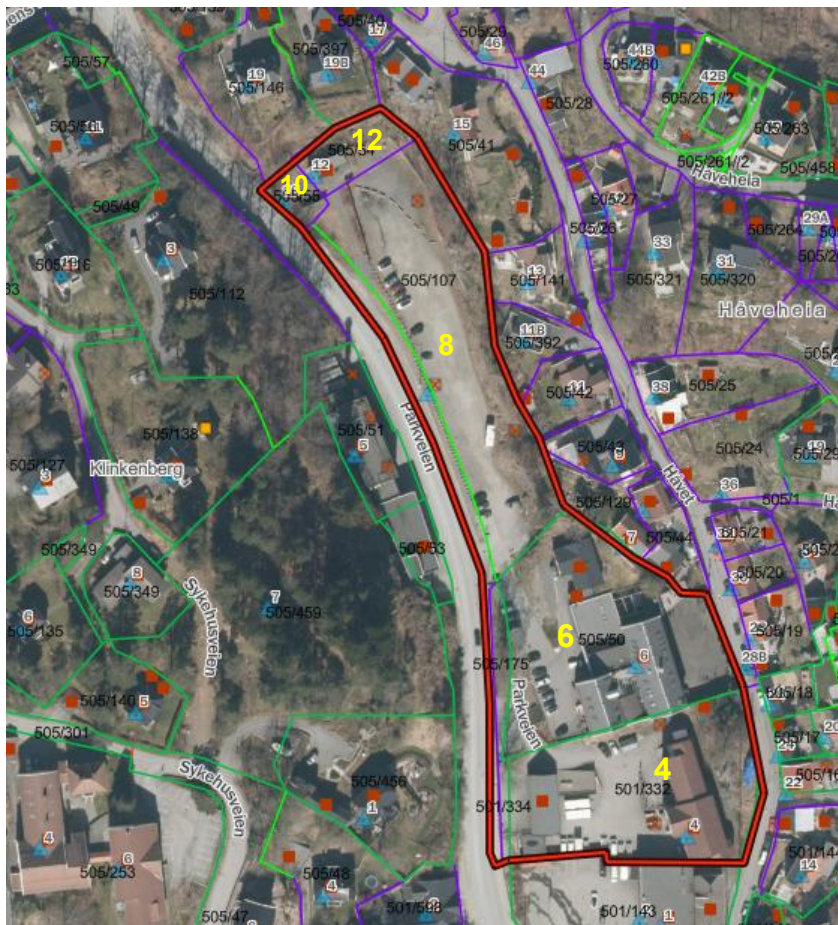
Planområdet ligger langs fylkesvei 420, Parkveien, som fungerer som hovedforbindelse fra E18 i nord til Arendal sentrum. Avstanden fra planområdet til sentrumskjernen er omtrent 700 meter, og ca. 1,4 kilometer til E18, figur 2-1.



Figur 2-1 Kart med planområdet og Arendal sentrum. Planområdet heltrukken sirkel, sentrum stiplest sirkel.

2.4 Plassering og areal

Planområdet er på om lag 12,2 dekar. Området strekker seg over Parkveien 4, 6, 8, 10 & 12 (10 og 12 omtales sammen med Parkveien 8). Området avgrenses av Parkveien i vest og kommunal veg Håvet i øst, koller med boligbebyggelse mot nord og mot øst og næringsbebyggelse mot sør, figur 2-2.



Figur 2-2 Kart over planområdet, parkveien 4, 6, 8, 10 & 12 er markert i gult. (Kilde Google.maps)

2.5 Eierskap og aktører

Forslagsstiller/tiltakshaver er Fengslet 1862 AS, Robust Eiendom AS og Game Norge AS. Plankonsulent er Norconsult Norge AS. Arkitekt for Parkveien 4 & 6 er SAXE AS og arkitekt for Parkveien 8 er JAJA Architects ApS.

Eiendomsopplysninger	Gnr/bnr	Hjemmelshavere innenfor planområdet
	505/ 50	Fengslet 1862 AS
	501/ 332	Robust Eiendom as
	505/175, 505/107 & 501/334, 505/54, 505/55	Arendal kommune
	600/420	Agder fylkeskommune
	501/143	Arka Eiendom As

3 Planprosess og medvirkning

3.1 Generelt om medvirkning

Plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 5-1 stiller krav til medvirkning i planprosessen. I henhold til § 14 i KU-forskriften skal planprogrammet beskrive opplegg for medvirkning, særlig overfor grupper som antas å bli spesielt berørt.

Tiltaket planlegges i et område med mange interesser. Prosjektet har fått stor offentlig oppmerksomhet og særlig GAME Streethouse har skapt både interesse og engasjement lokalt. Det er derfor lagt betydelig vekt på bred og inkluderende medvirkning med unge som er fremtidige brukere av GAME Streethouse.

Tiltakshavere har publisert informasjon på nett og hatt direkte dialog med sektormyndigheter, organisasjoner, ungdom og naboer.

3.2 Vurdering av utredningsplikt etter KU-forskriften

Planforslaget er vurdert etter plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften). Planen omfatter i hovedsak gjenbruk og bruksendring av eksisterende bebyggelse, samt etablering av et nytt aktivitetsbygg innenfor et allerede utbygd og sentrumsnært område. Tiltaket omfattes ikke av KU-forskriftens vedlegg I. Det er videre vurdert at planforslaget ikke faller inn under vedlegg II på en måte som medfører vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og at det derfor ikke utløses krav om konsekvensutredning.

3.3 Oppstartsvarsel

Oppstartsmøte med Arendal kommune ble avholdt 12.12.2023

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt til berørte grunneiere/naboer og offentlige instanser, kunngjort i lokalavisen Agderposten og på nett i tråd med plan- og bygningsloven, 21.12.2023. Frist for innspill ble satt til 23.01.2024.

Totalt kom det inn 4 innspill, hvorav alle var fra offentlige myndigheter. Ingen sektormyndigheter varslet innsigelse.

Det ble senere avklart at Parkveien 8 (10 & 12) også skulle inkluderes i planarbeidet. Det ble dermed varslet utvidelse av planområdet 30.07.2025, med frist for innspill 22.08.2025.

Det kom inn 9 innspill, hvorav 6 var fra offentlige myndigheter. Det ble ikke varslet innsigelse.

3.3.1 Møter med myndigheter, grunneiere og interessenter

Det er gjennomført dialog og møter med Arendal kommune som planmyndighet og grunneier for Parkveien 8, samt Agder fylkeskommune som vegeier for fv. 420. Dialog og møter har særlig dreid seg om avkjørsel, sikt, utforming, parkeringsløsninger og samordning med eksisterende regulering i Parkveien. Det har også vært dialog med naboer direkte.

Når det gjelder medvirkning barn og unge er det gjennomført en målrettet brukermedvirkningsprosess for utvikling av GAME Streethouse i Arendal i oktober–november 2025. Prosessen er gjennomført av GAME i samarbeid med GAME Norge og JAJA Arkitekter, og har hatt som formål å hente inn kunnskap om unges behov og ønsker, og gi føringer for videre plan- og utformingsarbeid.

Medvirkningen besto av to faser: «Ear to the Asphalt» (oktober 2025) med intervjuer, samtaler, pop-up-aktiviteter, observasjoner/befaringer og skoleworkshops (bl.a. Stinta og Moltemyr), og «Play with Ideas» (november 2025) med idé- og designworkshops, blant annet på Moltemyr skole og Sam Eyde videregående.

Innspillene peker særlig på behov for et lavterskel og inkluderende møtested, med trygge og oversiktlige soner, god tilgjengelighet og fleksible løsninger som kan utvikles over tid med varierte aktiviteter. Medvirkningsopplegget beskrives nærmere i vedlegg 011.

I enighet med Arendal kommune, ble det ikke avholdt informasjonsmøte i forbindelse med varsel om oppstart. Kommunen inviterte til åpent informasjonsmøte ved offentlig ettersyn av planforslaget, ingen møtte opp.

3.3.2 Høringsinnspill og oppfølging

Innspill fra varsel om oppstart ble oppsummert og kommentert i eget merknadsnotat som fulgte saken. Hovedtema i innspillene er knyttet til avkjørsel, støy, parkering, uteoppholdsareal for aktivitetshuset, kulturmiljø samt hensyn til nabobebyggelse.

Planforslaget ble behandlet av kommuneplanutvalget 20.05.2026, sak 26/47, og lagt ut til offentlig ettersyn 29.05.2026 med frist for uttalelser 07.08.2026. Det kom inn seks høringsuttalelser, samt Statsforvalteren i Agders samordnede vurdering av Bane NORs innsigelse. Uttalelsene og forslagstillers kommentarer fremgår av vedlegg 010.

Bane NOR fremmet innsigelse til utstrekningen av hensynssone H190 og ordlyden i reguleringsbestemmelse § 5.1. Planforslaget er revidert i samsvar med innsigelsen. Hensynssonen er utvidet tilsvarende hensynssonen i kommuneplanens arealdel, og bestemmelsen er endret slik at tiltak som kan medføre skade på jernbane og tunneler, ikke kan gjennomføres innenfor sonen. Brønner vil være søknadspliktige i eller over denne sonen og det stilles krav om at Bane NOR skal få nabovarsel til uttalelse ved tiltak i sonen.

Agder fylkeskommune aksepterte at den regulerte grønne midtrabatten mellom fortau og sykkelanlegg utgår, men ba om at annen veggrunn ble økt fra 1,5 til minimum 2 meter og at adkomsten ble regulert og dimensjonert som kryss. Etter en samlet vurdering opprettholdes 1,5 meter annen veggrunn og avkjørselsløsningen, i samsvar med Arendal kommunes vurdering og tidligere avklaringer i planprosessen. Uttalelsen medfører derfor ikke endring av vegprofilet.

Kommunen har lagt vekt på ønsket om et smalere og mer urbant gateprofil og behovet for å sikre tilstrekkelig areal til aktivitetshuset. Plankartet er korrigert når det gjelder formålsbetegnelser, frisikt og lesbarhet.

Hensynssone H570 er avgrenset til det tidligere fengselsanlegget i Parkveien 6. Parkveien 4 og 8 har ikke gjenværende bevaringsverdig bebyggelse, og er derfor ikke omfattet av hensynssonen. Tilpasning til kulturmiljøet ivaretas i stedet gjennom bestemmelser om blant annet volum, takform, material- og fargebruk og utforming av utearealer.

4 Rammer og premisser for planarbeidet

4.1 Overordnede føringer og planstatus

Reguleringsplanen skal behandles etter plan- og bygningsloven (PBL) og må vurderes opp mot relevante nasjonale og regionale føringer om arealeffektiv utvikling, fortetting i etablerte byområder, klimahensyn, gode bymiljø og hensyn til barn og unge. Sentrumsnær lokalisering gir gode forutsetninger for å støtte opp om gange-, sykkel og kollektivtransport.

Kommunalt er planforslaget særlig relevant opp mot kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel (KPA).

4.2 Nasjonale og regionale føringer

4.2.1 Nasjonale føringer

- [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging \(2023–2027\):](#)

Regjeringen legger til grunn at planlegging skal bidra til grønn omstilling gjennom utslippskutt, effektiv arealbruk, ivaretagelse av natur- og miljøverdier, klimatilpasning, samt verdiskaping og attraktive lokalsamfunn. Betydningen av samordnet areal- og transportplanlegging for å redusere transportbehov og klimagassutslipp understrekes.

Relevans: Planforslaget legger til rette for transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse i et sentrumsnært område, med nye publikumsrettede funksjoner og aktivitetstilbud for barn og unge. Dette gir arealeffektiv utvikling på allerede opparbeidede arealer, reduserer behovet for nye arealinngrep og støtter bærekraftig mobilitet gjennom god tilgjengelighet til gange, sykkel og kollektivtransport. Planen bidrar til lokal verdiskaping og et mer levende bymiljø gjennom en sammensatt bruk med næring, overnatting/arrangement og tjenesteyting.

4.2.2 Statlige planretningslinjer (SPR)

- [SPR for arealbruk og mobilitet \(FOR-2025-01-24-69\):](#)

Retningslinjene ble fastsatt i 2025 og gir føringer for samordning av arealbruk og transport for å redusere transportbehov og klimagassutslipp.

Relevans: Planforslaget er i tråd med retningslinjene ved å tilrettelegge for virksomhet i etablert område uten nye arealinngrep, sentrumsnært og langs hovedvei med god tilgang til kollektivtrafikk.

- [RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen \(FOR-1995-09-20-4146\)](#)

Retningslinjen skal sikre at hensynet til barn og unge ivaretas i planleggingen, blant annet gjennom vurdering av tiltakets konsekvenser for helse, trygghet, tilgjengelighet og kvaliteten på nærmiljøet, samt ved å legge til rette for gode oppvekst- og aktivitetstilbud.

Relevans: Planforslaget legger til rette for et lavterskel aktivitetshus for barn og unge (GAME Streethouse) med tilhørende uteaktivitetsområde. Barn og unge har vært involvert gjennom et eget og grundig medvirkningsopplegg i utviklingen av konsept og utforming. Planen bidrar samtidig til tryggere og mer tilgjengelige ferdselsårer i området gjennom regulering av fortau og sykkelanlegg langs Parkveien.

4.2.3 Regionale føringer

- [Regionplan Agder 2030/ planstrategi 2024-2027](#)

Mål/visjon: Agder skal utvikles i en bærekraftig retning med grønn omstilling, økt verdiskaping og attraktive lokalsamfunn, basert på effektiv arealbruk og styrket samarbeid mellom offentlige aktører,

næringsliv og kunnskapsmiljøer.

Relevans: Planforslaget støtter hovedmålene ved å transformere og gjenbruke eksisterende bygningsmasse i et sentrumsnært område (fortetting på grå flater), skape nye arbeidsplasser og aktivitet, og bidra til et mer attraktivt bymiljø og robuste lokalsamfunn gjennom møteplasser og tilbud for barn og unge.

- [Areal- og transportplan for Arendalsregionen.](#)

Felles for Arendal, Grimstad, Froland og Tvedestrand. Mål om sikre bærekraftig vekst og nullvekst i biltrafikken fram mot 2040. Planen legger opp til fortetting og utvikling «nær alt», slik at flere kan bo, jobbe og leve med korte avstander til tjenester og kollektivtransport, og styrking av gang- og sykkeltilbudet.

Relevans: Planforslaget følger opp planen ved å lokalisere nye funksjoner sentrumsnært langs hovedaksen Parkveien med god tilgjengelighet for gange, sykkel og kollektiv.. Samlet bidrar dette til redusert transportbehov, bedre tilgjengelighet og et mer attraktivt og levende regionsenter.

4.3 Kommunale føringer

- [Planstrategi 2024-2028/ planprogram for samfunnsdelen Arendal kommune](#)

Vedtatt i 2024. Planstrategien legger føringer for kommunens langsiktige utvikling og peker ut viktige satsingsområder. Visjonen er «Sammen for et bærekraftig Arendal», med hovedmål om grønn omstilling, robuste lokalsamfunn og næringsutvikling basert på kunnskap og klimaansvar.

Relevans: Planforslaget følger opp visjonen om «Sammen for et bærekraftig Arendal» ved å transformere og gjenbruke eksisterende bygningsmasse i et sentrumsnært område (grå flater) og tilføre nye funksjoner som styrker lokale møteplasser, aktivitet og sosial bærekraft. Kombinasjonen av næring, hotell/arrangement og lavterskel aktivitetshus bidrar til robuste lokalsamfunn og kunnskaps- og klimabevisst næringsutvikling gjennom arealeffektiv utvikling.

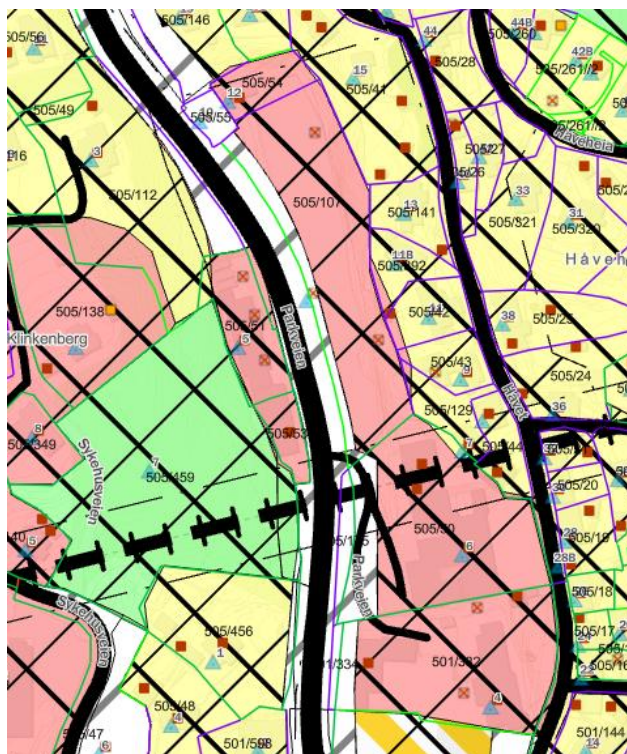
- [Arendal mot 2040- Kommuneplanens samfunnsdel 2025- 2040](#)

Visjonen er «Livskvalitet og bærekraftig vekst – sammen skaper vi fremtiden». Planen bygger på tre satsingsområder: livskvalitet, bærekraftig vekst og tillit og demokrati. Arendal skal vokse til 55 000 innbyggere gjennom grønn industri, fornybar energi og bærekraftig arealbruk, samtidig som naturmangfold og lokalsamfunn ivaretas.

Relevans: Planforslaget støtter mål om livskvalitet og bærekraftig vekst ved å legge til rette for nye arbeidsplasser og økt lokal verdiskaping, samtidig som arealbruken er klimavennlig gjennom gjenbruk og fortetting framfor nye arealinngrep. Tiltaket styrker by- og sentrumsutvikling langs Parkveien med mer aktivitet og tryggere bymiljø.

- [Kommuneplanens arealdel 2023 -2033](#), under revisjon

Gjeldende kommuneplanens arealdel legger rammene for arealbruk og utbyggingsmønster i kommunen, med vekt på bærekraftig arealutvikling, gode levekår og grønn vekst basert på natur- og kulturverdier. I pågående revisjon av KPA er Parkveien og nærmeste tiliggende arealer på begge sider forbi planområdet kategorisert som bysentrum ved beregning av antall parkeringsplasser.



Figur 4-1 utsnitt av kommuneplanens arealdel 2023-2033

Relevans: Planforslaget følger opp denne retningen ved å legge til rette for sentrumsformål i eksisterende bygningsmasse, uten å ta nye naturarealer i bruk. Planforslaget skal ta hensyn til kulturmiljø og støy skal utredes.

- [Næringspolitisk handlingsplan 2024-2027](#)

Et av hovedprinsippene er at Arendal kommune skal opprettholde sin posisjon som en betydelig offentlig aktør for næringsutvikling på Agder og et attraktivt lokaliseringssted for ulike typer bedrifter, organisasjoner, academia og offentlige virksomheter. Handlingsplanen definerer mange mål og tiltak innenfor reiseliv, samskaping og møteplasser, kulturelle og kreative næringer, vekstkultur, dialog med næringslivet.

Relevans: Planforslaget følger opp planen ved å transformere et sentrumsnært område til en sammensatt destinasjon med hotell/arrangement, næringsvirksomhet og et nytt aktivitetshus som styrker møteplasser og samskaping. Tiltakene bidrar til økt attraktivitet som lokaliseringssted og gir grunnlag for ny aktivitet, arbeidsplasser og ringvirkninger innen reiseliv og kulturelle/aktive byfunksjoner.

- [Kommunedelplan for klima og energi 2025–2030](#)

Viktige mål: Redusere klimagassutslipp og energibruk, styrke omstilling til fornybar energi, og tilpasse kommunen til et våtere og villere klima gjennom klimatilpasning og god overvannshåndtering.

Relevans: Planforslaget følger opp ved å prioritere gjenbruk og fortetting på grå flater i et sentrumsnært område (reduert behov for nye arealinngrep og transport), og ved å stille krav til lokal overvannshåndtering/fordrøyning og sikre flomveier som klimatilpasningstiltak.

4.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer

Planområdet berører følgende planer:

- Reguleringsplan for sykehusområdet, Arendal fengsel, avd. Håvet (4.12.2004)
- Reguleringsplan for sykehusområdet (11.11.1998)
- Detaljplan for Parkveien – Blødekjær (24.01.2019)

Arendal Fengsel, avd. Håvet

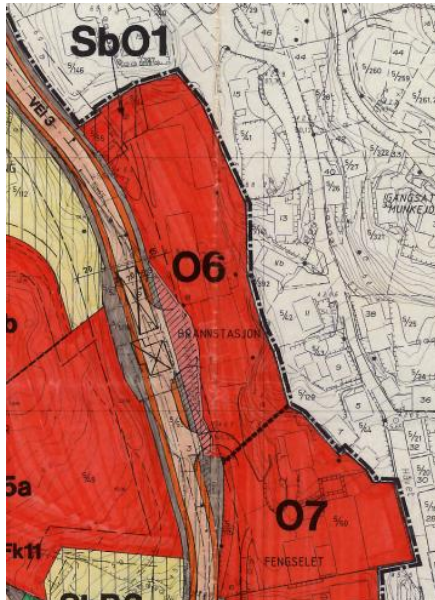
Planen regulerer området til byggeområde-offentlige bygg, spesialområder privat parkbelte og privat parkering, figur 4-2. Tillat utnyttelse 5-Bya =50%, bebyggelse kan oppføres i 2 etasjer pluss lov. Maks mønehøyde kote ca. +46,4 m. Saltak med vinkel mellom 27,5° -35°. tillates takoppbygg, mindre vinduer og balkonger i takflaten.



Figur 4-2 Plankart reguleringsplan for sykehusområdet, Arendal fengsel, avd. Håvet

Reguleringsplan for sykehusområdet:

Regulerer områdene til byggeområder-offentlige bygg, og annet trafikkformål, kjørevei/ parkering, annet trafikkformål og gang- og sykkelvei/ fortau spesialområder siktsone. Området 06 skal benyttes til brannstasjon med maks %-BYA på 60%, tillatt byggehøyde i to etasjer med maks mønehøyde som i dag. Område 07 reguleres til fengselsutbygging. Få restriksjoner.



Figur 4-3 Utsnitt av reguleringsplan for sykehusområdet

Detaljplan for Parkveien – Blødekjær, vedtatt 24.01.2019

Planen regulerer området langs Parkveien 4, 6 & 8 til offentlig eller privat tjenesteyting, veg, fortau, sykkelveg/felt, annen veggrunn - grøntareal, annen veggrunn - tekniske anlegg, fortau og bestemmelsesområde rigg/anlegg, figur 4-4. Byggegrense mot øst ved gnr/bnr. 505/107 har byggegrense i plangrense.



Figur 4-4 Utsnitt plankart Parkveien- Blødekjær

4.5 Samlet vurdering

Planforslaget er forenlig med overordnede planer og retningslinjer. Planforslaget bygger ut i tråd med nasjonale og regionale mål om arealutnyttelse og fortetting i allerede grå arealer og videre bruk av eksisterende bygningsmasse.

5 Planområdet - eksisterende forhold

5.1 Stedskarakter, landskap og topografi

Planområdet ligger i Blødekjær, langs Parkveien (fv. 420) som er en av de viktigste innfartsårene til Arendal sentrum. Avstanden til sentrumskjernen er om lag 700 meter, og området har derfor en tydelig sentrumsnær plassering med korte avstander til byfunksjoner, kollektivtilbud og gang-/sykkelforbindelser.

Stedskarakteren er sammensatt. Langs Parkveien finnes en blanding av nærings- og leilighetsbygg og enkelte boliger, mens Håvet øst for planområdet består av et etablert boligområde med eldre trehusbebyggelse og mindre skala. Fengselsanleggets murer, porter og lukkede gårdsrom har gitt området et «innadventt» preg, med begrenset publikumsrettet aktivitet i dagens situasjon.

Topografisk ligger planområdet i et svakt dalsøkk langs veien. Terrenget er bearbeidet gjennom tidligere offentlig virksomhet (brannstasjon) og opparbeidet med interne kjørearealer, parkering og skjæringer/fyllinger. Overordnet faller terrenget fra nord mot sør, med lokale nivåforskjeller særlig i tilknytning til tomt Parkveien 8. Terrenget i planområdet faller generelt fra nord mot syd, fra ca. kote +45 i nordre del av planområdet til ca. kote +35 i syd.

Blødekjær/Håvet har gjennom tidene vært preget av håndverk, verksteder, institusjoner og trafikk. Området har dermed en identitet og en historisk lesbarhet som gjør det godt egnet for transformasjon. Eksisterende strukturer kan videreføres, samtidig som funksjonsinnhold og tilgjengelighet kan endres for å styrke bylivet langs innfartsaksen.

5.2 Dagens arealbruk og bruk av eiendommene

Planområdet har i dag tre tydelige delområder med forskjellig funksjon:

5.2.1 Parkveien 4 – verksted/næringsformål

Parkveien 4 benyttes i dag til næringsvirksomhet. I tidligere fengselsdrift var dette et snekkerverksted for innsatte og utsalgsbutikk, samt et treningsrom. Eiendommen består av ett hovedbygg med verksted-/kontorfunksjoner, en bygning for utvalg/ verksted, en frittstående mindre bygning i bakkant på den grønne kollen mot Håvet som var treningsrom for fengselet samt en mindre trafo.

- Eksisterende bygningsareal: ca. **1 650 m² BRA**
- Tomteareal: ca. **3 203 m²**

Parkveien 4 ligger lavere i terrenget enn kommunal veg Håvet og store deler av eiendommen ligger lavere enn Parkveien.



Figur 5-1 Foto av dagens situasjon Parkveien 4, mot Parkveien. (Kilde: Google maps)

5.2.2 Parkveien 6 – hotell/arrangementslokaler i tidligere fengselsbebyggelse

Parkveien 6 omfatter den tidligere fengselsbygningen med tilhørende administrasjonsbygg og interne gårdsrom. Fengselets eldste del er fra 1862, og bygningsmassen har vært utvidet/oppgradert særlig på 1970- og 1990-tallet. Bygningen er ikke SEFRAK-registrert eller fredet, men inngår i kommuneplanens hensynssone knyttet til bevaring av kulturmiljø. Eiendommen er i dag i bruk med hotell-/overnatting og arrangement-/selskapsfunksjoner. Administrasjonbygningen er av nyere dato, fra ca. 1975. Den ble tidligere benyttet av tilsynsansatte.

Eksisterende bygningsareal inkl. enebolig (administrasjonsbygg): ca. **2 129 m² BRA**

Tomteareal: ca. **3 636 m²**

Området har tydelige romlige strukturer med mur og avgrensede utearealer som følge av tidligere fengselsfunksjon.



Figur 5-2 Administrasjonsbygg og fengselsanlegg (Kilde: Google Maps)

5.2.3 Parkveien 8 – tidligere brannstasjon (revet), i dag planert areal.

Parkveien 8 var tidligere brannstasjon, men bebyggelsen er revet. Tomten er i dag planert og framstår som et teknisk preget areal med asfalt/grus og benyttes i dag i hovedsak som parkeringsareal knyttet til legevakt/KØH. Tomten representerer den delen av planområdet med størst potensial for nybygg. Parkveien 8 omfatter Parkveien 10 og 12. Her var det tidligere to mindre boliger, som nå er revet.



Figur 5-3 Dagens situasjon, Parkveien 8 og fjernvarmesentral på motsatt side av Parkveien (Kilde: Google maps)

5.3 Trafikk, mobilitet og parkering

Planområdet er avgrenset av fv. 420 (Parkveien) i vest og kommunal veg (Håvet) i øst. Adkomst til Parkveien 4, 6 og 8 skjer i dag via felles avkjørsel fra Parkveien, figur 5-4. Parkveien har fartsgrense 40 km/t ved planområdet og en ÅDT på om lag 5800 kjt/døgn (2024), hvorav en andel lange kjøretøy på ca. 9 %. Det er etablert fortau langs østsiden av Parkveien fram til avkjørselen.

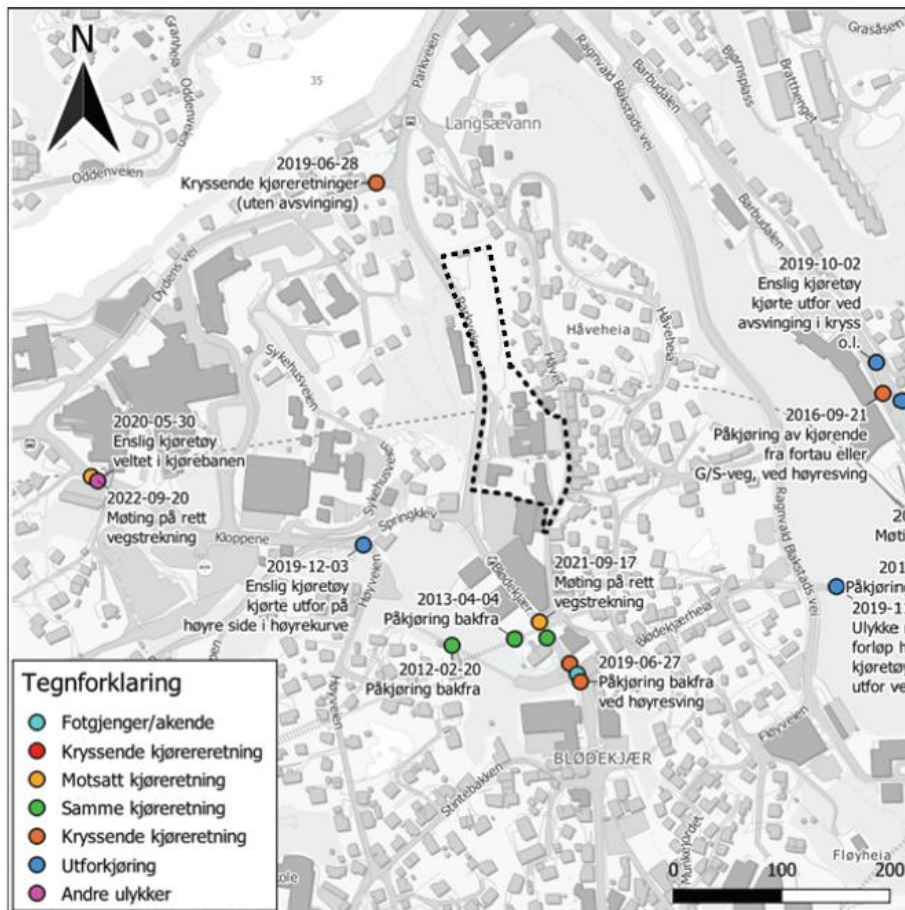


Figur 5-4 Eksisterende adkomst til planområdet i vest, via Parkveien. (Kilde: Google maps)

Det er også lagt til rette for tilkomst til Parkveien 4 fra Håvet vist med sort pil, figur 5-5. Denne er i dag stengt med en port. Håvet fungerer som adkomstveg til boligområde og har varierende bredde; på det smaleste ca. 4,4 m, og målt ved port mot planområdet ca. 6,5 m. Biler parkerer langs gaten gjennom deler av Håvet, og vegen oppleves smal når det står parkert biler her. Ved møtende trafikk må biler rygge et stykke eller inn i nærliggende smug, uten særlig god sikt.



Figur 5-5 Eksisterende adkomst til planområdet i øst -Parkveien 4, via Håvet. (Foto: Google maps)



Figur 5-6 Oversikt over trafikulykker de siste 10 årene (SVVs vegkart)

5.3.1 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er per i dag etablert fortau langs fylkesveien (Parkveien) med 7 min. gangavstand til Arendal sentrum og bussholdeplass. Det er ikke etablert fortau langs Håvet, og myke trafikanter og biltrafikk benytter her samme areal, hvor det også er etablert langsgående gateparkering. Dette kan gi uoversiktlige situasjoner, men lav fartsgrense virker risikoreduserende.

Innenfor en radius på 500 meter er det 1 politiregistrert fotgjengerulykke de siste 10 årene. Denne skjedde i Parkveien sør for planområdet, ved kryss til fv. 410, figur 5-6.

5.3.2 Kollektivtilbud:

Kollektivtilbudet vurderes som godt. Nærmeste holdeplass er i Blødekjær, ca. 80 meter fra planområdet, med holdeplasser i begge retninger og flere busslinjer med hyppige avganger. Planområdet har også kort gangavstand til sentrum, noe som gir gode forutsetninger for gange og sykkel.

5.4 Bebyggelse, kulturmiljø og kulturminner

Planområdets kulturhistoriske verdi knytter seg særlig til fengselsbygningen fra 1862 og anleggets institusjonelle preg (murer, portrom og gårdsrom). Bygningen er ikke fredet, men er omfattet av kommunale kulturmiljøhensyn (hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel). Som del av en historisk innfartsakse har bebyggelsen også by- og identitetsverdi utover selve tomten.

Det er ingen registrerte kulturminner i området. Agder fylkeskommune opplyste ved offentlig ettersyn at undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 anses oppfylt, og hadde ingen arkeologiske merknader til planforslaget.



Figur 5-7 Arendal fengsel, bevaringsverdig hovedbygning fra 1862. (Foto: Google Maps)

5.4.1 Byggeskikk og omgivelser

I nærområdet varierer byggeskikken tydelig mellom øst og vest:

- Mot øst (Håvet): småskala boligbebyggelse, i hovedsak eldre trehus med 1–2 etasjer, saltak og varierende, men stedstypisk materialbruk (trepanel, tegl/pussede fasader på enkelte bygg) og fargebruk, figur 5- 8.
- Langs Parkveien: mer urbant og variert uttrykk med innslag av næring og større bygningsvolumer, samt perioder med ombygging og omstilling, figur 5-9.

Parkveien fungerer som «bygate» og innfartsåre. Fengselsanlegget skiller seg ut som et markant, historisk institusjonsanlegg i et ellers variert bybånd. Dette stiller krav til stedstilpasning ved endringer og nye tiltak, både med hensyn til volum, detaljer og materialitet.



Figur 5-8 Eldre trehusbebyggelse i Håvet. (Foto: Google Maps)



Figur 5-9 Nyere mer urban bebyggelse med blandete funksjoner bolig og næring mot sør. (Foto: Google Maps)

Flere eldre bygninger omkring planområdet i Blødekjær/Håvet er registrert i SEFRAC, figur 5-10.



Figur 5-10 Kart over kulturminner og SEFRAK-bygninger omkring og i planområdet. Røde er registrert som meldepliktige etter kulturminnelovens § 25 (ikke fredet, men fra før 1850) og gult er annet SEFRAK-bygg (etter 1850) (Kilde: Naturbase.no)

5.5 Naturmangfold, grønnsstruktur

Planområdet er i stor grad bebygd eller opparbeidet med tette flater (bygg, asfalt og interne kjørearealer). Vegetasjon forekommer hovedsakelig i randsoner i form av gras, busker og enkelte trær. Den mest tydelige grønne strukturen innenfor planområdet er kollen på Parkveien 4 og vegetasjon i randsoner mot Håvet og skjæringene, samt mindre grønne partier.

Naturbase viser en registrert observasjon av alm (ikke validert) (*Ulmus glabra*) innenfor planområdet. Alm er rødlistet art i kategorien sterkt truet (EN), figur 5-11. Almen befinner seg innenfor en oppmurt støttevegg, figur 5-12.

Det er også to lindetrær innenfor planområdet i kollen bak Parkveien 4 mot Håvet, figur 5-13.



Figur 5-11 Kart med registrert alm (Kilde: Naturbase.no)



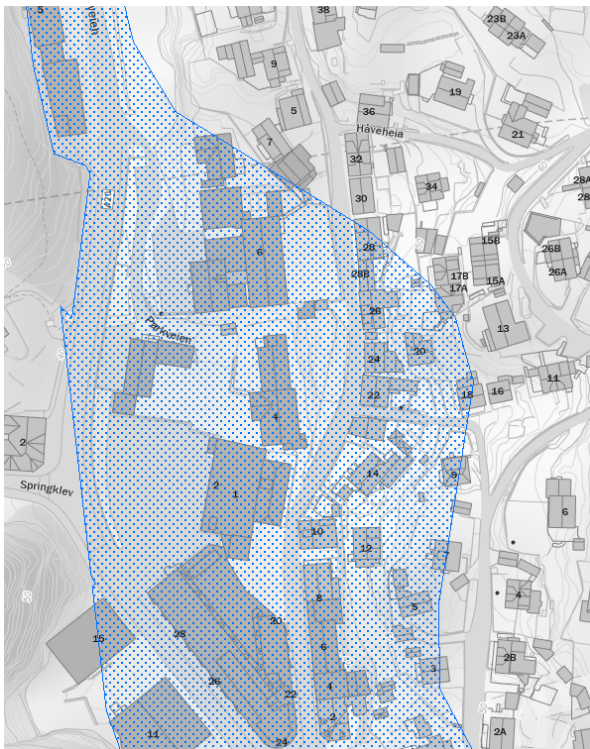
Figur 5-12 Grøntområdet med alm (Foto: Norconsult Norge as)



Figur 5-13. Lindetrær i kollen bak Parkveien 4, mot Håvet. (Foto: Sørensen og Moen)

5.6 Grunnforhold og områdestabilitet

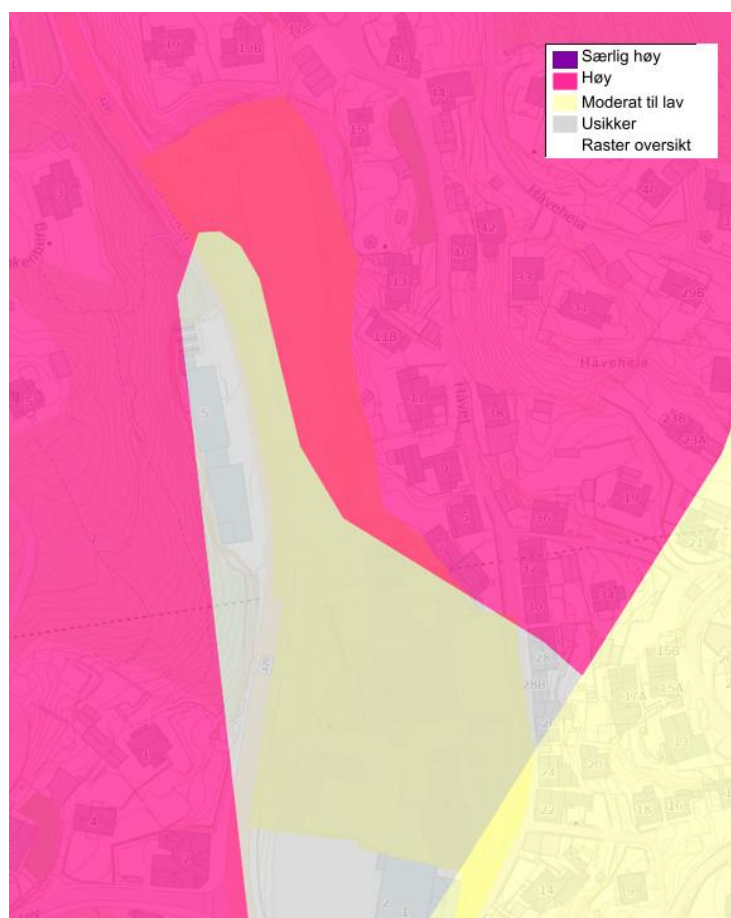
Grunnforholdene er vurdert i egen utredning om områdestabilitet på bakgrunn av tilgjengelige kartdata (NGU/NVE), vedlegg 005. Planområdet antas i hovedsak å være bergdominert, men tidligere utbygging kan innebære fyllmasser lokalt. Deler av planområdet ligger under marin grense og berører kartlagt aktsomhet for kvikkleire (områdeskred) i enkelte deler, figur 5-14.



Figur 5-14 Aktsomhetskart kvikkleireskred (Kilde: NVE Atlas)

5.6.1 Radon

Aktsomhetskart fra NGU/DSA viser at planområdet ligger i et område med varierende radonaktsomhet (høy, moderat til lav samt områder med usikkerhet), figur 5-15. Det foreligger ikke dokumenterte radonmålinger for eksisterende bebyggelse i planmaterialet, og radonforholdene i byggene er derfor ikke verifisert gjennom målinger per i dag. For utearealer vurderes radon som lite relevant, da radon fortynnes raskt i friluft og normalt ikke gir problemstillinger for utendørs opphold. Ved nybygg og ved vesentlige ombygginger av bygg med rom for varig opphold vil radon måtte håndteres i tråd med gjeldende krav og anbefalinger (måling/tiltak ved behov).



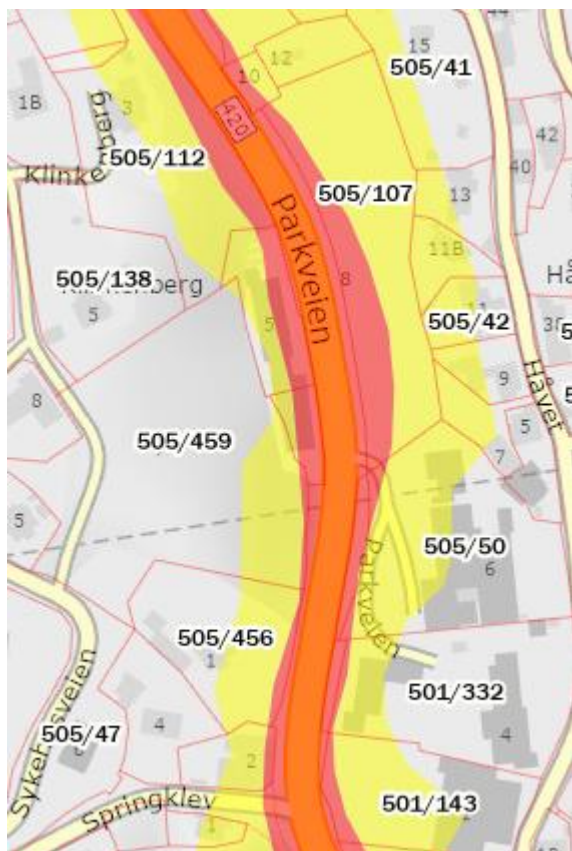
Figur 5-15 Aktsomhetskart radon (kilde: NGU)

5.6.2 Jernbanetunnel under deler av planområdet

Det går en eksisterende jernbanetunnel under deler av planområdet. Bane NOR har i brev av 14.04.2026 opplyst at tunneltraseen som er vist i kommunens kartverk er i tråd med de dataene de har tilgjengelig, figur 5-16. De opplyser samtidig at det er større usikkerhet knyttet til tunnelens høyde/dybde enn til tunnelens horisontale plassering. Ved antatt jevn stigning vil sporet krysse Parkvegen på om lag kote +13,5 m.o.h.

Planområdet ligger her på kote +40 og oppover. Det innebærer en vertikal avstand på ca. 26,5 meter og mer, mellom terrengnivå og antatt nivå for jernbanetunnelen.

| Side 28 av 67



Figur 5-17 Støysone kart for riks- og fylkesvegar (SVVs støysonekart)

Støybildet i planområdet domineres av vegtrafikkstøy fra fv. 420 Parkveien, som går langs planområdets vestsider. Trafikkgrunnlaget som er lagt til grunn i støyutredningen viser ÅDT ca. 5 800 (telleår 2024), med om lag 9 % tungtrafikk. Skiltet hastighet er i hovedsak 40 km/t på strekningen, og 30 km/t sør for verkstedene.

Det er kort avstand mellom vegen og deler av eksisterende bebyggelse/opparbeidede arealer, slik at fasader og utearealer nær Parkveien eksponeres for trafikkstøy. Støysonekart fra Statens vegvesen, figur 5-17 viser at deler av området omfattes av vegstøysoner, og at støybelastningen i hovedsak avtar med økt avstand og skjerming fra Parkveien.

5.9 Vann, avløp og overvann (VAO)

Vann, avløp og overvann er beskrevet i egen VAO-rammeplan, og dagens situasjon er i hovedsak eksisterende tilknytning til kommunalt VA-nett.

Eksisterende vann- og avløpsforhold

Parkveien 4 og 6 er i dag tilknyttet kommunalt VA-nett, jf. figur 5-18. Bygningene har vannforsyning fra kommunal vannledning i Håvet. I Parkveien ligger det en VL300 SJK. Området er forsynet fra Steinsås høydebasseng, og har statisk trykk på 6–7 bar. Ledningsnettet i området er vurdert å ha tilstrekkelig kapasitet både for ordinært forbruk og for uttak av slokkevann på inntil 50 l/s. Spillvann fra Parkveien 4 er tilknyttet kommunal spillvannsledning i Håvet via pumpekum, mens Parkveien 6 er tilknyttet kommunal

spillvannsledning i Parkveien. Parkveien 8 er i dag ikke tilkoblet vann og avløp, men det ligger vann-, spillvanns- og overvannsledning inn til tomten, figur 5-17.

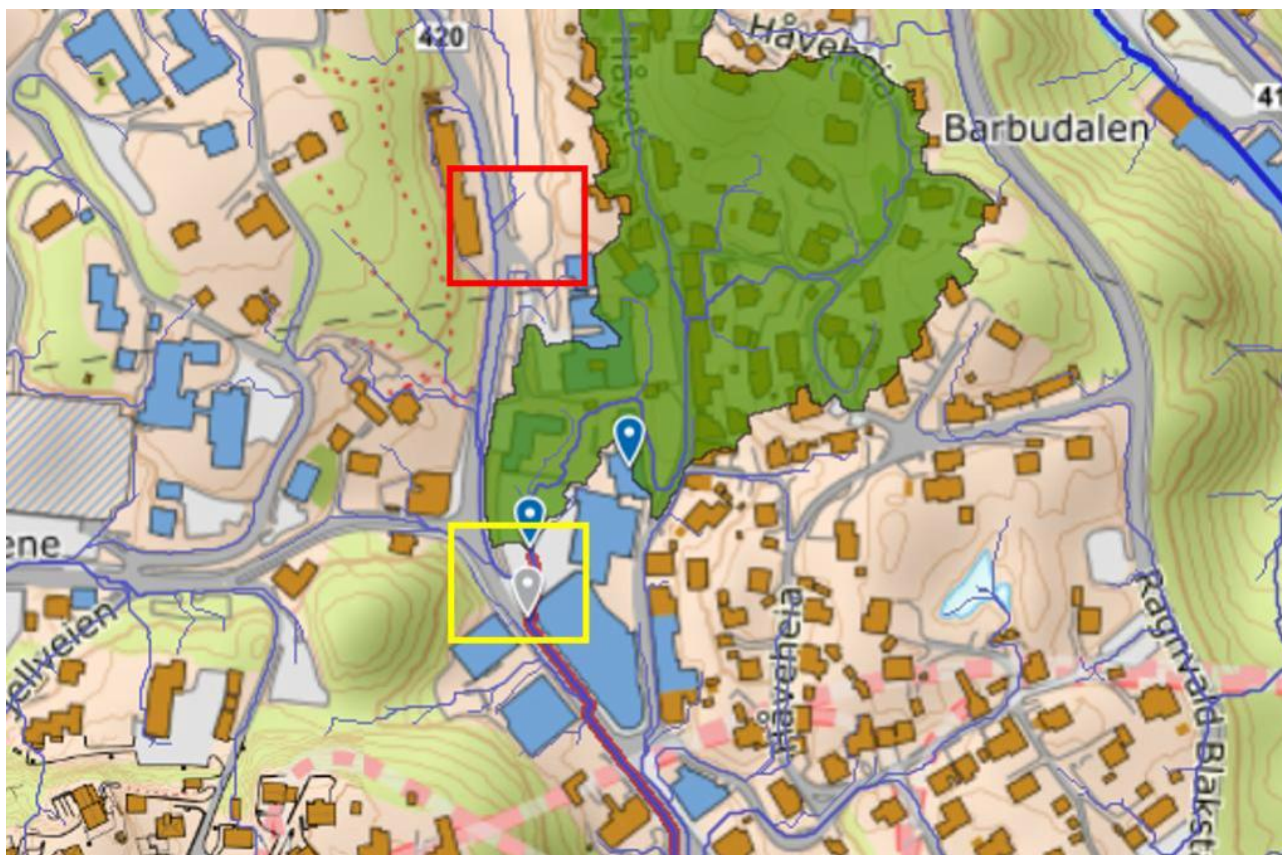


Figur 5-18 Eksisterende VAO-ledningsnett

Eksisterende overvann og flomveier

Rørleggermelding, figur 5-19 viser at overvann fra Parkveien 6 i dag er tilkoblet eksisterende overvannsledning i Håvet, kommunen har ingen dokumentasjon som bekrefter dette. Ledningsanlegget i Håvet ble sanert i 2015. Eventuell tilkobling til kommunalt ledningsnett må derfor verifiseres i detaljprosjekteringen.

For Parkveien 4 ledes mye av takvannet i dag med åpent utløp til parkeringsarealene, med videre avrenning til sluk ved mur og gjerde. Det er usikkert hvor vannet ledes videre fra disse slukene. Kommunen har opplyst at det ikke er kapasitet til å slippe mer overvann på kommunalt nett. Overvann fra Parkveien 8 renner i dag ut på fv. 420, figur 5-21.



Figur 5-21 Nærbilde av flomvei fra Parkveien 8 (rød ramme) til fv 420.

Ifølge NGUs løsmassekart består området av fyllmasser og bart fjell. Fjell er lite egnet for infiltrasjon, og fyllmassene er ikke klassifisert. Dette gir begrensede muligheter for infiltrasjon av overvann i grunnen. Planområdet har i dag en høy andel tette flater. VAO-rammeplanen viser også at det er begrenset kapasitet i overvannssystemet nedstrøms planområdet, noe som er et viktig utgangspunkt for videre planlegging av overvannshåndteringen.

5.10 Energi:

Strømnett

Glitre Nett AS (GN) har konsesjon og drifter fordelingsnettet i Arendal kommune. I og ved planområdet finnes eksisterende nettanlegg som må hensyntas. GN opplyser at det er etablert både høyspent- og lavspentanlegg i området. I planområdet ligger det en nettstasjon som forsyner eksisterende bygninger i området.

Fjernvarme (tilknytningsplikt)

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt for alle nybygg og hovedombygginger i området. Tilknytningsplikt etter plan- og bygningsloven § 27-5 forutsetter både at området ligger i konsesjonsområde, og at tilknytningsplikt er fastsatt i plan/planbestemmelser. NVE presiserer at tilknytningsplikten gjelder for nye bygg og ved større ombygginger, og at kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak der alternative løsninger dokumenteres å være miljømessig bedre enn tilknytning.

5.11 Friluftsliv

Det er ingen registrerte friluftslivsområder i nærmiljøet, eller kartlagte turløyper i nærheten.

5.12 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet i planområdet er i dag variabel. Parkveien 8 fremstår i hovedsak som relativt flatt og opparbeidet, og har dermed bedre utgangspunkt for trinnfri tilgjengelighet enn de øvrige eiendommene. Parkveien 4 og 6 preges av eksisterende bygningsmasse, murer og nivåforskjeller på tomtene, og utearealene er i liten grad utformet med universell tilgjengelighet som premiss. Ganglinjer og adkomstforhold er delvis utydelige og stedvis bratte, og det kan forekomme terskler og andre barrierer knyttet til bygningenes alder og opprinnelige funksjon. Langs Parkveien finnes fortau som inngår i gangnettet, men tilgjengelighet inn på eiendommene varierer.

5.13 Barn og unge, sosial infrastruktur og nærmiljø

Planområdet ligger sentrumsnært i et etablert byområde med en blanding av bolig- og næringsbebyggelse, og med flere offentlige og private tjenester i nærområdet. Nærmeste skole, Stinta skole, ligger ca. 700 m fra planområdet, og St. Franciscus skole ca. 1 km unna. I nærheten finnes også sykehus/legevakt og barnehager (Springkleiv barnehage samt barnehager i sentrum).

Området rundt planområdet er i dag tydelig trafikkpreget, med gjennomgående biltrafikk i Parkveien og interne kjøre- og oppstillingsarealer på eiendommene. Det er fortau kun langs deler av Parkveien som inngår i gangnettet mot sentrum, men trafikkbildet og utformingen gjør at omgivelsene i begrenset grad oppleves som et sammenhengende og attraktivt nærmiljø for opphold og aktivitet.

Selve planområdet fremstår i hovedsak som et tidligere institusjons- og næringsområde (fengsel med tilhørende bygninger og arealer). Arealene har i liten grad kvaliteter som retter seg mot barn og unge: utearealene er i hovedsak funksjonelle/tekniske, med begrenset grønnstruktur og få oppholds- og aktivitetsmuligheter. Den tidligere institusjonelle strukturen, kombinert med interne trafikkarealer og lite inviterende uterom, bidrar til at området i dagens situasjon ikke er egnet som oppholds- og aktivitetsarena for barn og unge. Barn og unge er derfor ikke en typisk brukergruppe innenfor eiendommene i dag, og området har begrenset publikumsrettet bruk utover virksomhetene som allerede er etablert.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planavgrensning

Planområdet er på ca. 12 daa og omfatter eiendommene Parkveien 4, 6 og 8, med tilhørende tilgrensende arealer for avkjørsel, interne kjørearealer, parkering, fortau, sykkelanlegg og annen veggrunn langs Parkveien, i den utstrekning dette fremgår av plankartet. I tillegg inngår arealer regulert til grønnstruktur/vegetasjonsskjerm og energianlegg (nettstasjon/trafo).

6.2 Planens hovedgrep og program

Planforslaget legger til rette for transformasjon og videreutvikling av eiendommene Parkveien 4, 6 og 8 gjennom gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og etablering av nytt aktivitetshus for barn og unge. Området reguleres til sentrumsformål, som gir fleksibilitet for framtidig bruk innenfor rammene av planen, samtidig som planforslaget konkret legger til rette for nærings- og verkstedfunksjon på Parkveien 4, hotell- og arrangementsvirksomhet på Parkveien 6 og aktivitetshus på Parkveien 8.

Planforslaget innebærer at et tidligere lukket og delvis institusjonspreget område åpnes opp og gis nye publikumsrettede funksjoner. Dette styrker området som møteplass og bidrar til mer aktivitet gjennom flere deler av døgnet.

Den sentrumsnære lokaliseringen og den gode tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivtrafikk gir et godt grunnlag for å trekke sentrumsfunksjoner noe lenger opp langs Parkveien, i tråd med kommunens mål om «nærhet til alt» og føringer om sentrumsutvikling og fortetting på grå flater. Planen avklarer arealbruk, utnyttelse, byggehøyder og rammer for plassering og utforming av bebyggelse, samt adkomst, parkering, interne trafikkforhold, utearealer, grønnstruktur og nødvendige avbøtende tiltak.



Figur 6-1 Aktiviteter Sørensen & Moen, GAME Streethouse, Arendal Fengselshotell (Kilde: Facebook)

6.4 Endringer i forhold til gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget erstatter en plan; Reguleringsplan for sykehusområdet, Arendal fengsel, avd. Håvet, deler av Reguleringsplan for sykehusområdet samt berører detaljregulering for Parkveien- Blødekjær.

Reguleringsplan for sykehusområdet, Arendal fengsel, avd. Håvet (4.12.2004)

- Areal regulert til byggeområde – offentlige bygg endres til sentrumsformål (SF1) for Parkveien 4.
- Areal til privat parkbelte/spesialområde justeres og reguleres som vegetasjonsskjerm (VS) (samme funksjon, tilpasset ny planstruktur og avgrensning).
- Privat parkering videreføres, med justert utforming og arealdisponering innenfor planområdet.
- Nettstasjon/trafo reguleres som eget formål (energianlegg).
- %-BYA økes fra 50% til 60%

Reguleringsplan for sykehusområdet (11.11.1998)

Areal regulert til byggeområde – offentlige bygg (brannstasjon & fengsel) endres til:

- sentrumsformål (SF2) for Parkveien 6, sentrumsformål (SF3) for Parkveien 8.
- %-BYA opprettholdes på 60% for fengsel (SF2, Parkveien 6) og økes fra 60% for brannstasjon (SF3, Parkveien 8) til 80%.

Detaljplan for Parkveien – Blødekjær (24.01.2019)

Areal regulert til offentlig eller privat tjenesteyting med bestemmelsesområde anlegg- og riggområde, fortau, annen veggrunn- grøntareal, sykkelveg/ felt, endres til

- Veg, parkering annen veggrunn – tekniske anlegg, annen veggrunn- grøntareal, fortau og sykkelanlegg (sykkelveg).

6.4.1 Areal og formålstabell:

Tabell 6-1 Arealregnskap

Arealformål	Areal
§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	kvm
1130 – Sentrumsformål (SF)	8111,5
1510 – Energianlegg (o_EA)	13,1
Sum areal denne kategori:	8124,5
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2010 – Veg (o_V – V)	794,2
2012 – Fortau (o_FO)	557,2
2015 – Sykkelanlegg (o_SA)	348,6
2018 – Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)	95,1
2019 – Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG-AVG)	445,9
2080 – Parkering (o_P – P)	174,7
Sum areal denne kategori:	2415,7

§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur	
3060 - Vegetasjonsskjerm (o_VS - VS)	1700,0
Sum areal denne kategori:	1700,0
Totalt alle kategorier:	12240,2

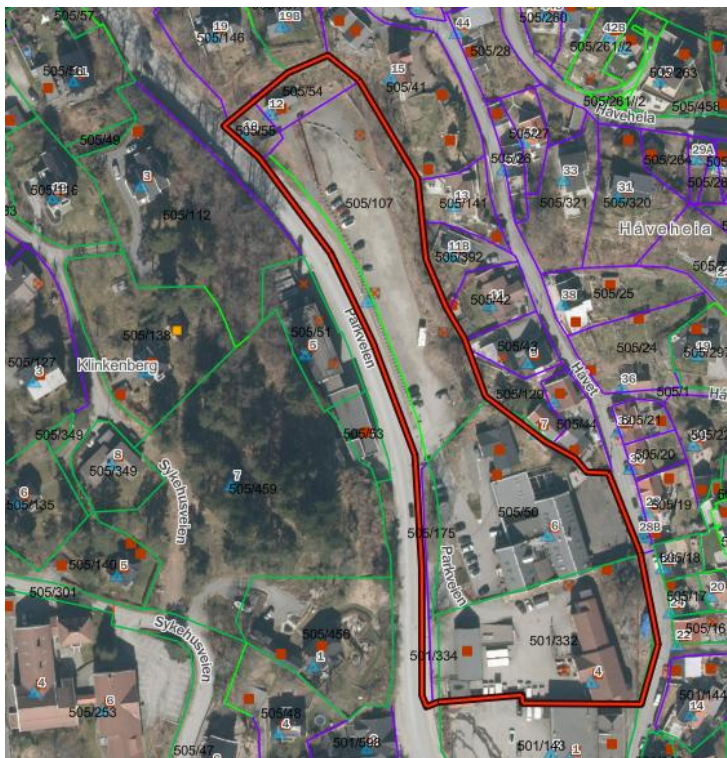
6.5 Arealformål etter pbl § 12-5

6.5.1 § 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg

Planforslaget regulerer tre hoveddelområder til bebyggelse og anlegg, sentrumsformål, figur 6-3. Regulering til sentrumsformål er avklart med Arendal kommune, for å gi større fleksibilitet for bruk og videre utvikling av området. Kommunen er i gang med revisjon av kommuneplanens arealdel 2025-2035. Denne er p.t. ikke vedtatt. Her foreslås det å utvide sentrumsområdet for parkeringsdekning til å inkludere tomtene nærmest Parkveien. Kommunen ønsker å starte opp mulighetsstudie for hele Blødekjær med formål om utvikling av området til et attraktivt sentrumsområde.

For Parkveien 4 og 6 videreføres eksisterende bygningsstruktur i hovedsak, med mulighet for mindre tilpasninger og tilbygg innenfor rammer fastsatt i plankart og bestemmelser. Parkveien 8 reguleres for ny bebyggelse og skal utformes med vekt på stedstilpasning og gode utearealer. Parkering, trafikk, støy og VA/overvann omtales i egne underkapitler.

Planforslaget åpner ikke for kulvert, parkeringskjeller eller andre underjordiske konstruksjoner.



Figur 6-3 Oversikt over planområdet, med Parkveien 4, 6, 8, 10 & 12 (de to sistnevnte inngår i omtale Parkveien 8)

Felles rammer

- Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig terreng.
- Mindre takoppbygg for heistårn, kanalføringer og nødvendige tekniske installasjoner kan tillates.
- Parkeringsplasser tillates innenfor sentrumsformålet.

Felles kvalitetskrav og dokumentasjon for utomhusarealer

Utomhusarealene skal opparbeides med robuste, driftbare og trygge løsninger. Det skal være tydelig organisering og avgrensning mellom kjørearealer/parkering og ganglinjer/oppholdsarealer. Adkomst og sentrale utefunksjoner skal være trinnfrie og universelt utformet der dette er relevant. Materialbruk og belysning skal velges med vekt på slitestyrke, sklisikkerhet, vinterdrift og begrensnings av lysulemper mot naboer samtidig som belysning av utearealene skal være slik at det hindrer mørke områder.

Vegetasjon/grønne buffere skal brukes der det er hensiktsmessig for å skjerme, ramme inn og bryte opp flater, og terreng/overflater skal utformes med styrt avrenning og lokal overvannshåndtering i tråd med planens prinsipper.

Sentrumsformål (SF1) – Parkveien 4Formål og bruk

Parkveien reguleres til sentrumsformål, og skal legges til rette for tømmer-/snekkerdrift med verksted, lager og tilhørende støttefunksjoner. Planen tar i hovedsak utgangspunkt i etablert virksomhet og viderefører dagens bruk, men gir samtidig rom for en mer funksjonell og ryddig organisering av eiendommen. Det innebærer blant annet bedre tilrettelegging for varelevering, internt trafikkareal og parkering på egen grunn, slik at drift kan skje effektivt og uten unødige ulemper for nærområdet.

Reguleringen legger opp til at eiendommen fortsatt skal fungere som en del av områdets arbeids- og verkstedpreg, samtidig som det settes tydelige rammer for utvikling slik at tiltak skjer kontrollert og i tråd med omgivelsene.

Bebyggelse – eksisterende situasjon og planlagte tiltak, figur 6-4.

Eksisterende bygningsstruktur videreføres. Planen legger til rette for:

- moderat tilbygg på bygningsvolum nærmest Parkveien (vinkelrett på eksisterende volum)
- mindre overbygg/tiltak knyttet til inngang, branntrapp og bod-/lagerfunksjon
- arealeffektiv parkering/oppstilling (delvis under bygg/overbygg) der dette inngår i prosjektert løsning
- justeringer i uteareal for å tydeliggjøre kjørelinjer og manøvrering, samt skille mellom driftsareal og gangsoner der det er relevant

Samlet nytt bruksareal (BRA) er ca. 1880 m², fordelt på hovedbygg, verkstedbygg med tilbygg og mindre bod/lager.

Byggegrense er vist i plankart. For at nye byggetiltak ikke skal komme i konflikt med kulturminner i SF2 stilles det krav om at nybygg må ha en minimumsavstand på 10 meter til murene under det vernede fengselsbygget i SF2. Mindre tiltak som ikke skjuler muren kan tillates.

Byggegrense vises i plankart.

Maksimal utnyttelsesgrad, byggehøyde og takform:

- maks tillatt utnyttelse %BYA = 60%
- hovedbygninger, inkludert tilbygg og påbygg: mønehøyde 13 m.

- mindre bygg (bod/teknisk bygg/avfallsbod/sykkelbod o.l.): 5 m til topp tak
- Takform: Hovedvolum skal ha saltak (ca. 27–45°), underordnede volum kan ha pulttak.



Figur 6-4 3D-volum Parkveien 4. Eksisterende bygningsmasse og nye bygningsdeler (brunt) (Illustrasjon: SAXE AS)

Utomhus

Utomhusarealene i Parkveien 4 skal i hovedsak støtte verksted- og næringsdrift, med tydelig og funksjonell organisering av adkomst, manøvrering, varelevering og parkering/oppstilling på egen grunn. Fallforhold og avrenning skal utformes slik at overvann håndteres kontrollert og ledes til planlagte løsninger, uten at vann blir stående på flater eller ledes mot bygg, naboeiendom eller offentlig veg.

Der det er hensiktsmessig bør grøntgrep brukes for å bryte opp store flater og gi en tydeligere innramming mot nabosider og mot Håvet. Dette kan for eksempel være enkle vegetasjonssoner, beplantning langs kanter og blågrønne tiltak som kan bidra til lokal overvannshåndtering. Utforming av eventuelle murer, avgrensninger og belysning skal tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø, og bidra til et ordnet uttrykk mot gate og omgivelser.



Figur 6-5 Arbeidsplass, verksted og arbeid, Sørensen & Moen (Kilde FB: Sørensen & Moen)

Sentrumsformål (SF2) – Parkveien 6

Formål og bruk

Parkveien 6 reguleres til sentrumsformål og skal benyttes til hotell- og overnattingsvirksomhet med tilhørende arrangements- og selskapsfunksjoner, samt kontor og nødvendige støttefunksjoner. Planforslaget bygger på gjenbruk og videreutvikling av eksisterende bygningsmasse, og tar utgangspunkt i at den historiske bebyggelsen fortsatt skal være det dominerende elementet i anlegget.

Utforming og bevaring:

Fengselets hovedbygning fra 1862, som utgjør den opprinnelige delen av anlegget, skal bevares og videreføres. Planforslaget legger til grunn at ny bruk skal tilpasses eksisterende struktur, romforløp, materialbruk og arkitektoniske uttrykk, slik at bygningens kulturhistoriske verdi opprettholdes.

Administrasjonsbygget og fengselets hovedbygning videreføres i hovedsak uten endringer i hovedgrep. Det legges til rette for nødvendige funksjonelle tilpasninger knyttet til ny bruk, herunder universell tilgjengelighet, interne forbindelser, publikumsflyt, logistikk og tekniske løsninger. Slike tiltak skal gjennomføres med stor grad av hensyn til bygningens verneverdi og anleggets helhetlige karakter.

Krav til vern og bevaring av den opprinnelige bebyggelsen er nærmere fastsatt i reguleringsbestemmelser og hensynssone for kulturmiljø. Tiltak skal tilpasses kulturmiljøets helhetsvirkning, og nye inngrep skal utformes slik at de underordner seg eksisterende bebyggelse.

Material- og fargebruk skal være tilpasset stedets karakter og omkringliggende bebyggelse. Eventuelle nye bygningsdeler skal underordnes kulturmiljøet gjennom volumoppbygging, proporsjoner, materialbruk, takform og detaljering.

Bebyggelse – planlagte tiltak

Planforslaget åpner for en begrenset videreutvikling av bygningsmassen. Dette omfatter et avgrenset påbygg på hovedbygningens nordlige del, slik det fremgår av plankart og illustrasjoner, samt etablering av en ny hall i bakgården (tidligere luftegård).

Hallen plasseres innenfor eksisterende murstruktur og skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen i volum, høyde og uttrykk, slik at gårdsrommet fortsatt leses som en del av det opprinnelige anlegget. Hallen får grønt tak og gir et fleksibelt bruksareal for arrangement, samling og aktivitet.

Takløsningen bidrar samtidig til lokal overvannsfordrøyning og et dempet visuelt uttrykk innenfor det avgrensede uterommet. Det tillates ikke andre enkeltstående nybygg i området.

Samlet nytt bruksareal (BRA) er om lag 3054 m², fordelt på administrasjonsbygg, hovedbygg inkludert påbygg og hall/scenefunksjon.

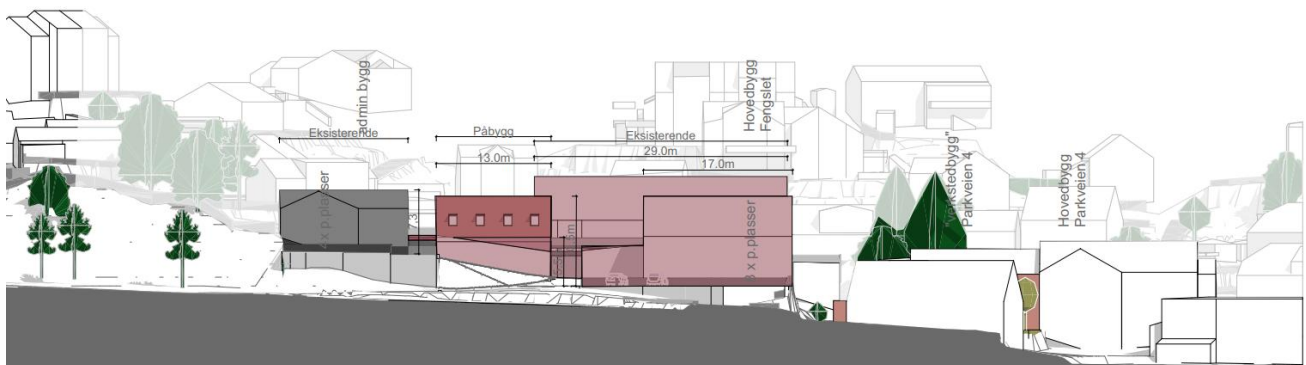
Byggegrense vises i plankart.

Maksimal utnyttelsesgrad, byggehøyde og takform:

- Maks tillatt utnyttelse %BYA = 60%
- hovedbygninger, inkludert tilbygg og påbygg: mønehøyde 13 m.
- administrasjonsbygg inkludert tilbygg og påbygg: mønehøyde 9 m
- hall i bakgård: maks topp tak 6 m
- mindre bygg (bod/teknisk bygg/avfallsbod/sykelbod o.l.): 5 m til topp tak
- Takform: Hovedvolum skal ha saltak (ca. 27–45°), underordnede volum kan ha pulttak



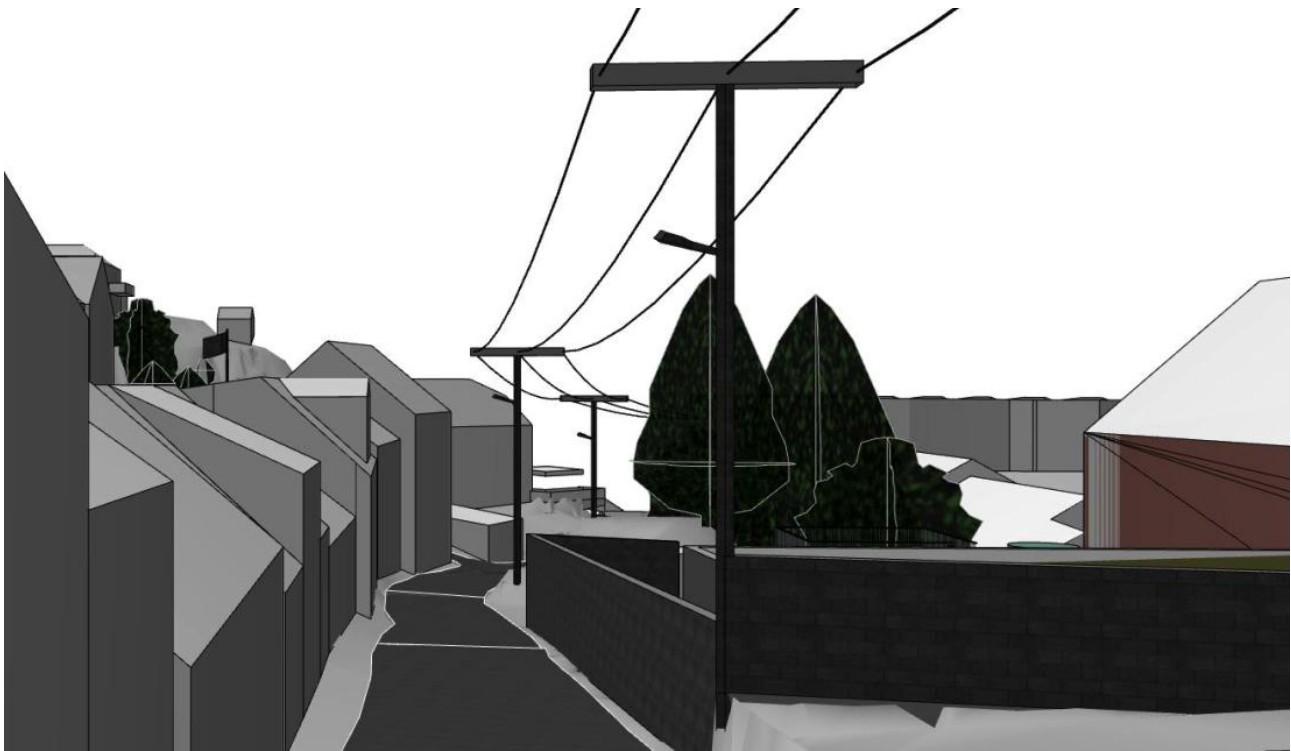
Figur 6-6 3D-volum Parkveien 6. Eksisterende bygningsmasse og nye bygningsdelar (brunt), inkludert hall med grønt tak. (Illustrasjon: SAXE AS)



Figur 6-7 Fasade Parkveien 6 – planlagt påbygg markert, underordnet eksisterende bygningsvolum. (Illustrasjon: SAXE AS)



Figur 6-8 Hall sett fra Håvet mot nord. (Illustrasjon: SAXE AS)



Figur 6-9 Hall sett fra Håvet mot sør. (Illustrasjon SAXE AS)

Utomhus

Utomhusarealene ved Parkveien 6 skal gi en tydelig og funksjonell ankomst til hotell- og arrangementsvirksomheten. Løsningen skal sikre oversiktlig av- og påstigning, hensiktsmessig parkering og sammenhengende gangforbindelser til hovedinngang, med god belysning og klare bevegelseslinjer.

Utforming og materialbruk skal tilpasses kulturmiljøet og eksisterende bygnings- og murstruktur, slik at ankomstområdet får et helhetlig og rolig uttrykk. Avgrensninger, rekkverk og terrengtilpasninger skal bidra til orden og trygg ferdsel, samtidig som de underordner seg anleggets karakter. Beplantning skal benyttes der det er hensiktsmessig for å myke opp overganger mellom kjørearealer, parkering og inngangssoner, og for å ramme inn uterommet i samspill med terreng og eksisterende murer. Grønne tiltak kan kombineres med blågrønne løsninger for håndtering av overvann, særlig i randsoner og som del av overflateutforming.



Figur 6-10 Utomhusplan med parkering Parkveien 4 & 6. (Illustrasjon: SAXE AS)



Figur 6-11 Aktiviteter Fengselshotellet (Kilde:-FB Fengselshotellet)

Sentrumsformål (SF3) – Parkveien 8 (GAME Streethouse)

Formål og bruk

Parkveien 8 reguleres til sentrumsformål og legger til rette for etablering av et aktivitetshus for barn og unge (GAME Streethouse), med tilhørende utearealer for aktivitet og opphold, samt parkering, av- og påstigning og intern adkomst.

Regulering til sentrumsformål gir fleksibilitet for fremtidig bruk og utvikling, samtidig som planforslaget tydelig legger til grunn at hovedformålet i denne fasen er et lavterskel aktivitetstilbud med tilhørende uteområde.

Tiltaket er utformet som en sosial og helsefremmende møteplass for barn og unge, med lav terskel for deltakelse og uten krav om medlemskap eller organisert aktivitet. Den sentrumsnære plasseringen, med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivtrafikk, gir gode forutsetninger for å nå en bred brukergruppe og supplere eksisterende fritids-, kultur- og idrettstilbud i bydelen.

Tiltaket er nærmere vurdert i kapittel 7, og vurderes å ha positiv virkning for barn og unge, folkehelse og sosial bærekraft gjennom økt tilgang til aktivitet, møteplasser og inkluderende byrom

Bebyggelse, plassering og utforming

Området er delt inn i to bestemmelsesområder. Bestemmelsesområde #2 skal i hovedsak benyttes til utearealer og parkering, med mulighet for mindre bebyggelse. Her stilles det krav om saltak ved eventuell bebyggelse, av hensyn til nærheten til kulturmiljøet i Parkveien 6 og behovet for en tilpasset overgang i bebyggelsesstrukturen.

Bestemmelsesområde #3 omfatter hovedbygningen for aktivitetshuset, hvor flatt tak tillates.

Ny bebyggelse skal romme innendørs arealer for idrett, aktivitet og møteplassfunksjoner, med nødvendige støttefunksjoner som garderober, lager og drift/administrasjon.

Fasader og materialbruk

Fasader mot Parkveien og interne utearealer skal utformes med en tydelig grad av åpenhet. Det legges til rette for vindusflater og åpninger som gir visuell kontakt mellom inne- og utearealer, særlig på bakkeplan, for å bidra til aktivitet, oversikt og trygghet. Åpenheten skal balanseres mot hensyn til funksjon, drift og sikkerhet.

Materialbruk skal være robust og tilpasset offentlig bruk, med god slitestyrke og holdbarhet over tid. Samtidig skal material- og fargebruk gi et helhetlig og dempet uttrykk som er tilpasset områdets karakter.

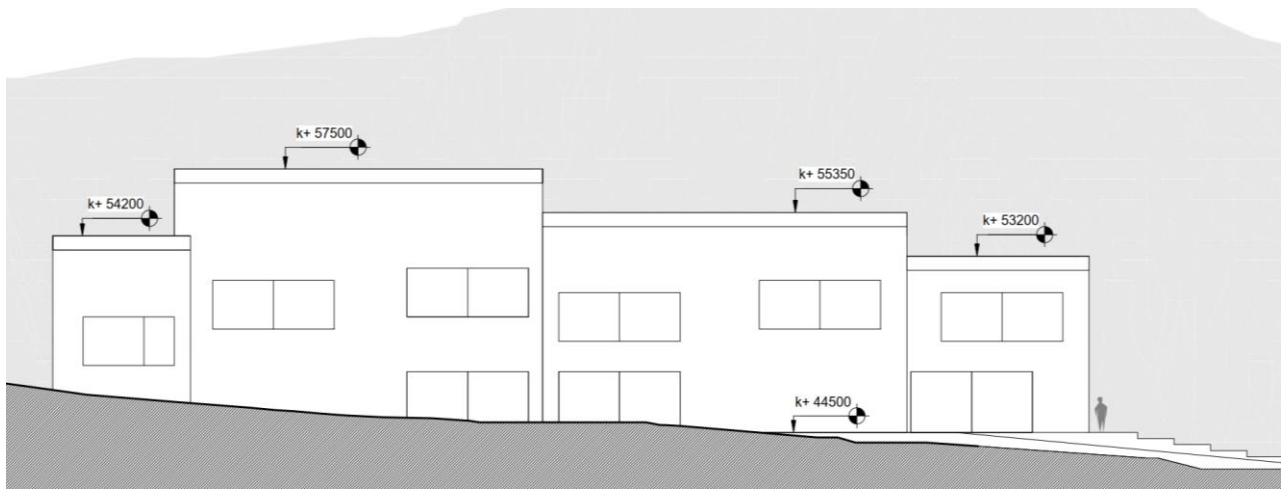
Variasjon i materialbruk og detaljering skal bidra til å bryte ned bygningsvolumet og sikre god tilpasning til områdets skala og omkringliggende bebyggelse.

Byggegrense går i formålsgrense.

Maksimal utnyttelsesgrad, byggehøyde og takform:

- Maks tillatt utnyttelse %BYA = 80%
- hovedbygning: topp tak 15 m
- mindre bygg: 5 m til topp tak
- innenfor bestemmelsesområde 2 skal bebyggelse ha saltak (ca. 27–45°), underordnede volum kan ha pulttak.
- innenfor bestemmelsesområde 3 tillates flatt tak som del av byggets arkitektoniske hovedgrep

Samlet legger planen til rette for transformasjon av et tidligere teknisk og lite aktivt areal til et mer åpent og publikumsrettet område med tydelig sosial funksjon. Regulering til sentrumsformål gir samtidig et fleksibelt rammeverk for videre utvikling, innenfor klare krav til bruk, utforming og stedstilpasning.



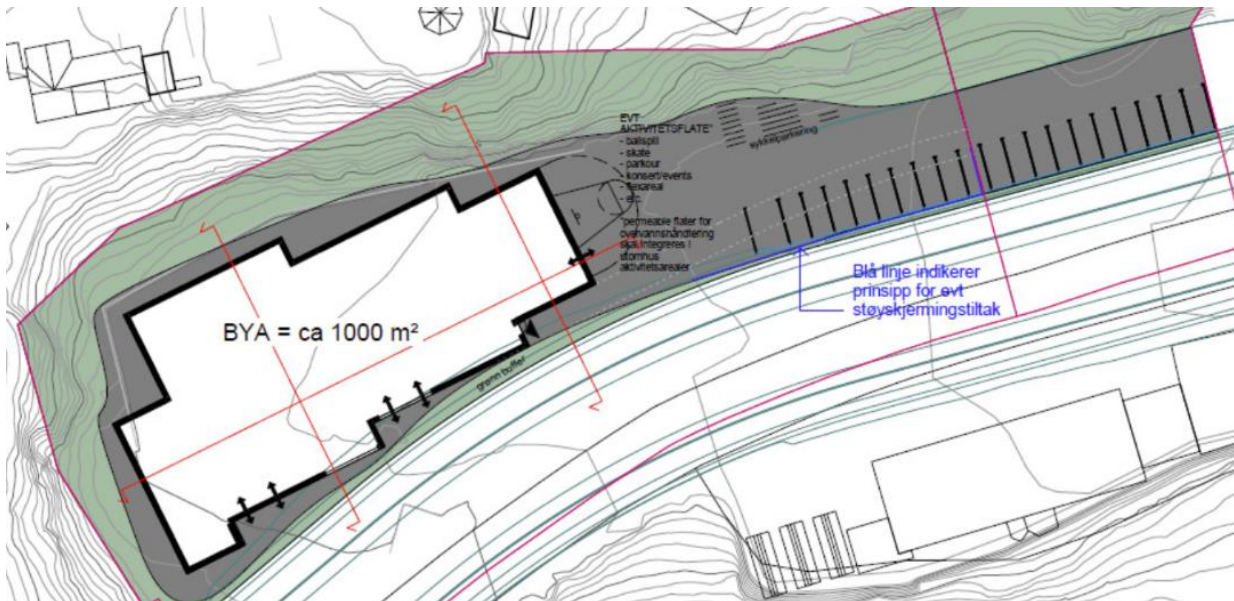
Figur 6-12 Fasade vest_ volumskisse GAME streethouse (Illustrasjon: JAJA Architects ApS)

Utomhus

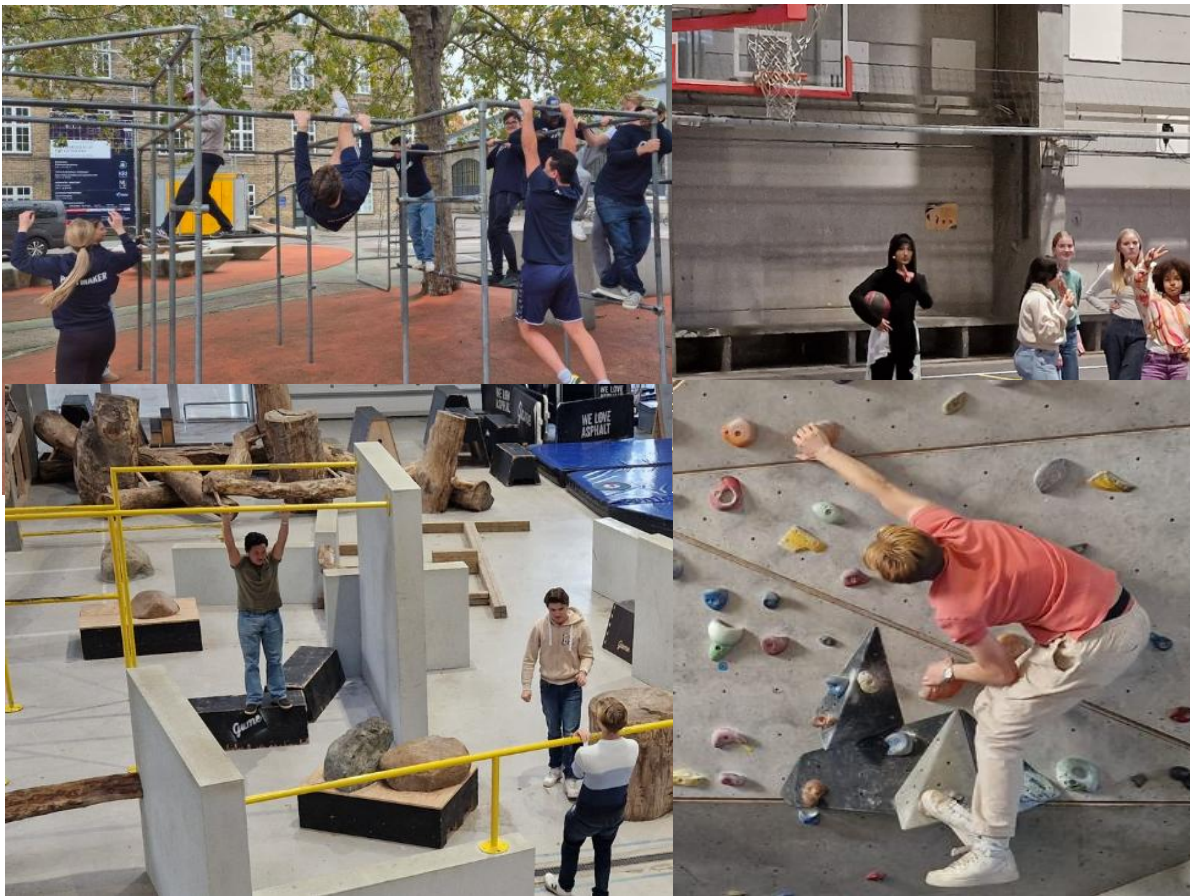
Utomhusarealene skal tilrettelegges for uorganisert aktivitet og opphold, med fleksibilitet for ulike funksjoner som kan videreutvikles gjennom brukermedvirkning og detaljprosjektering, jf. figur 6-13.

Området skal organiseres med tydelig funksjonsdeling mellom trafikkarealer (parkering og ankomst) og aktivitets- og oppholdsarealer, slik at konflikt mellom ulike brukergrupper begrenses. Aktivitets- og oppholdsarealene skal opparbeides som et variert, robust og trygt uteområde. Det legges til grunn slitesterke og driftbare overflater, samt en utforming som gir fleksibilitet for ulike typer bruk over tid. Beplantning og grønne buffere skal benyttes der det er hensiktsmessig, blant annet for å gi struktur, skjerming og bedre romdannelse i uteområdet.

For å sikre trygg bruk skal det etableres nødvendige avgrensninger og god belysning. Stengsel mellom fjellvegg og bygning skal hindre at det oppstår utilgjengelige og uoversiktlige mellomrom. Samlet skal utforming og drift bidra til et oversiktlig, trygt og funksjonelt uteområde.



Figur 6-13 Utomhuskisse GAME Streethouse – prinsipp for parkering/ankomst i front og aktivitets-/oppholdssoner lenger inn på tomten. (Illustrasjon: JAJA Architects ApS.)



Figur 6-14 Forskjellig type aktiviteter i GAME Streethouse i Danmark (Kilde: Facebook, GAME Norge)

Energianlegg (o_EA)

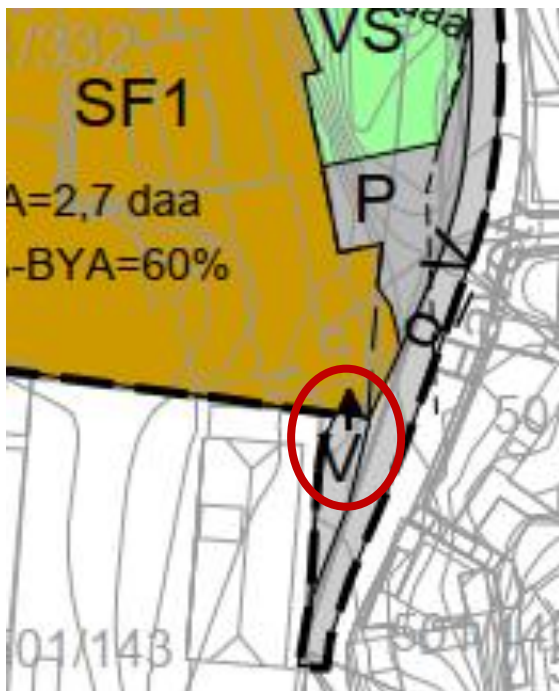
Det er regulert areal til energianlegg (o_EA) for å sikre eksisterende nettstasjon/energiinstallasjoner med nødvendig tilgjengelighet for drift og vedlikehold. Tiltak som kan påvirke eksisterende kabler/nettstasjon (graving, fundamentering, sprengning, terrenginngrep og ombygging/riving i tilknytning til energianlegg) skal avklares med netteier i god tid før gjennomføring.

6.5.2 § 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Adkomst og interne kjørearealer

Planforslaget regulerer felles avkjørsel fra Parkveien som betjener Parkveien 4, 6 og 8.

I tillegg reguleres en sekundær adkomst fra kommunal veg Håvet til Parkveien 4. Adkomsten fra Håvet forutsettes organisert som enveiskjørt innkjøring. Endelig utforming og skilting avklares i detaljprosjektering, figur 6-15.



Figur 6-15 Innkjørsel fra Håvet til SF1 vist i rød ring, eksisterer i dag. Utsnitt av plankart.

Utforming, dimensjonering og sikt

Avkjørsel og interne kjørearealer skal utformes med utgangspunkt i Statens vegvesens håndbok N100 (kap. 4.1.4 avkjørsler), sporingsanalyse og krav til sikt. Oppdragsgivere har opplyst om at det benyttes liten lastebil for varelevering og renovasjon. Følgende tekniske premisser legges til grunn:

- Dimensjonerende kjøretøy: liten lastebil (2,55 m × 8,0 m), svingradius 10 m, kjøremåte C.
- Bredde intern veg: 4,0 m.
- Bredde avkjørsel mot Parkveien: ca. 6,5 m, utformet iht. sponing for liten lastebil.
- Siktkrav: 30 m × 3 m i tråd med N100 (krav 4.1.4.2-3 og 2.2.1-2)

Siktsoner skal holdes fri for sikthindrende elementer som vegetasjon, murer, gjerder og parkering. Kryssing av fortau og sykkelanlegg ved avkjørsel inngår som en del av avkjørselsutformingen og skal håndteres gjennom geometri, friskt og tydelig avgrensing i detaljprosjektering.

Agder fylkeskommune og Statens vegvesen anbefalte ved offentlig ettersyn av planen at adkomsten ble regulert og dimensjonert som kryss med lastebil som dimensjonerende kjøretøy. Kommunen har valgt å opprettholde løsningen som avkjørsel, dimensjonert for liten lastebil i samsvar med forventet bruk og gjennomført sporingsanalyse. Eventuelle fravik fra vegnormalene skal avklares med vegeier før gjennomføring.

Fravik fra N100 – forhold som må avklares med vegeier

Avkjørselen til Parkveien oppfyller ikke fullt ut enkelte krav i N100, og behov for fravik skal avklares med vegeier:

- Hjørneavrunding: særlig hjørneavrunding er vist med radius 3,35 m (krav 4,0 m).
- Fall fra vegkant: terrengforhold gjør at fall fra vegkant inn i avkjørselen ikke kan oppnås fullt ut. Ved eventuelle fravik skal løsningen dokumenteres, og eventuelle kompenserende tiltak beskrives.

Fortau, sykkelanlegg og tverrprofil langs Parkveien

Planforslaget samordnes med vedtatt detaljregulering for Parkveien–Blødekjær og sikrer areal til fortau og sykkelanlegg langs Parkveien der dette inngår i planområdet. Planen legger dermed til rette for et sammenhengende gateprofil med separate arealer for gående og syklende innenfor planområdet. Følgende bredder er videreført fra reguleringsplanen for Parkveien – Blødekjær:

- Fortau: 2,5 m
- Sykkelanlegg: 1,5 m

I vedtatt plan for Parkveien–Blødekjær er det regulert grønn rabatt (annen veggrunn – grøntareal) mellom fortau og sykkelanlegg. For strekningen forbi planområdet tas denne ut, men det reguleres for annen veggrunn- grøntareal mellom fortau og areal for bebyggelse og anlegg, figur 6-16.

Begrunnelse for at grønn rabatt tas ut i planforslaget

Planområdet har et arealmessig stramt og terrengbegrenset gateprofil, der eksisterende bebyggelse, murer/nivåforskjeller og avkjørselsgeometri legger klare rammer. Vedtatt plan for Parkveien–Blødekjær legger samtidig opp til et stramt urbant gateløp ved at byggegrense på østsiden i hovedsak er lagt i planavgrensningen. Ved varsel om oppstart stilte Agder fylkeskommune krav om at det skulle avsettes 1,5 meter annen veggrunn som sideareal for vegtekniske funksjoner og drift. På bakgrunn av dette, og etter avklaring med Arendal kommune, ble planforslaget utformet uten den tidligere regulerte grønne midtrabatten mellom fortau og sykkelanlegg. I stedet er det regulert 1,5 meter annen veggrunn mellom fortauet og arealet for bebyggelse og anlegg.

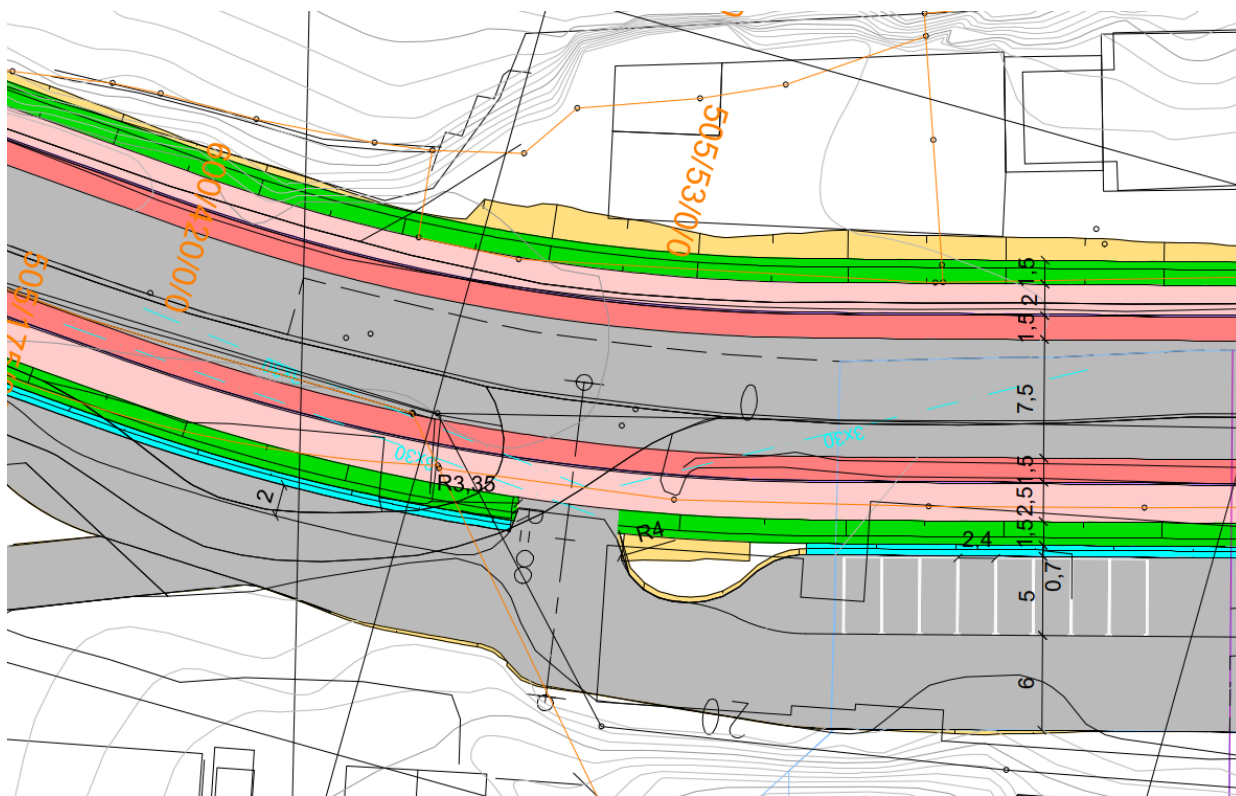
Ved offentlig ettersyn aksepterte Agder fylkeskommune at den grønne midtrabatten utgår, men ba samtidig om at bredden på annen veggrunn ble økt fra 1,5 til minimum 2 meter, blant annet for å gi plass til trerekke, buffersone og snøopplag. Etter en samlet vurdering opprettholdes bredden på 1,5 meter, i samsvar med Arendal kommunes vurdering og løsningen som ble lagt til grunn tidligere i planprosessen. Det er lagt vekt på ønsket om et smalere og mer urbant gateprofil, planområdets begrensede areal og behovet for å sikre tilstrekkelig areal til aktivitetshuset og tilhørende utearealer.

Annen veggrunn – innhold og krav

Planforslaget regulerer arealer til:

- annen veggrunn – grøntareal (o_AVG) og
- annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Annen veggrunn avsettes som sideareal for vegtekniske funksjoner, herunder plassbehov knyttet til tekniske installasjoner/ledningsanlegg, skilt/utstyr, driftsareal, håndtering av overflatevann m.m. Annen veggrunn-grøntareal skal opparbeides og beplantes.



Figur 6-16 Oversiktstegning av prosjektert avkjørsel, bredder Parkveien som regulert i reguleringsplan for Parkveien – Blødekjør.

Parkering og sykkelparkering

Bilparkering skal etableres på egen grunn innenfor delområdene SF1, SF2 og SF3, i tråd med plankart og utomhusplan. Parkeringen løses i hovedsak på bakkeplan, supplert med overbygde løsninger der dette er vist.

Parkeringsarealene innenfor planområdet for Parkveien 8 vil i stor grad videreføre eksisterende bruk knyttet til ansatte ved legevakst/KØH. Dette innebærer at en vesentlig del av biltrafikken til og fra området ikke er en følge av ny arealbruk, men en videreføring av dagens situasjon. Samtidig er aktivitetshuset (GAME Streethouse) et lavterskel tilbud for barn og unge med forventet lav bilandel per bruker, noe som gir begrenset trafikkøkning knyttet til selve tiltaket.

Kommuneplanens arealdel gir føringer om å begrense utendørsparkering og å unngå parkering på gateplan mot bygater og oppholdsarealer. Innenfor planområdet er mulighetene for underjordisk eller innendørs parkering imidlertid begrenset av arealdisponering, eksisterende og delvis verneverdig bebyggelse, hensyn

til kulturmiljø, samt krevende grunnforhold med faste masser og fjell. Et parkeringsanlegg under bakken forutsetter omfattende terrenginngrep, tekniske installasjoner og areal til ramper og manøvrering, noe som ikke vurderes som gjennomførbart innenfor planområdet. Parkering på bakkeplan legges derfor til grunn som en realistisk og gjennomførbar løsning.

Parkeringen organiseres med HC-plasser nærmest innganger der dette er relevant, og med tydelig skille mellom kjørearealer, parkering og oppholdsarealer.

Parkeringsløsning per delområde

SF1 – Parkveien 4

Det etableres parkering på bakkeplan i gårdsrom foran hovedbygningen, samt overbygd parkering/carport under ny bygningsdel, jf. utomhusplan. Parkeringsarealet ligger innenfor regulert sentrumsformål.

På baksiden av tomten, mot Håvet, reguleres et nytt parkeringsareal. Deler av området er også i gjeldende reguleringsplan avsatt til parkering. Planforslaget gir rom for noe økt kapasitet gjennom terrengbearbeiding. Arealet ligger om lag én etasje høyere enn nivået rundt hovedbygningen, og løsningen åpner for parkering på et øvre nivå med direkte adkomst til byggets andre etasje via dekke, fig.6-17. Under dekket etableres kjøre- og gangadkomst for ansatte.



Figur 6-17 Parkeringsløsning fra Håvet til SF1, med direkte inngang til bygningens 2.etg. (III: SAXE)

SF2 – Parkveien 6

Eksisterende parkeringsareal videreføres og organiseres på bakkeplan innenfor formålet.

SF3 – Parkveien 8

Innenfor SF3 skal det legges til rette for parkering som i hovedsak betjener ansatte ved legevakt/KØH, i tråd med eksisterende bruk og inngått intensjonsavtale med Arendal kommune. Parkeringen plasseres på bakkeplan sør i området, slik at den holdes fysisk adskilt fra utearealene til aktivitetshuset. Dette bidrar til å skjerme aktivitets- og oppholdsarealer for barn og unge, og gir en tydelig funksjonsdeling i området.

Det legges til rette for inntil 20 parkeringsplasser innenfor delområdet og bestemmelsesområde #2. Høyere parkeringsdekning er ikke forenlig med ønsket arealbruk og kvaliteter for aktivitetshuset, og ville krevd omfattende terrenginngrep og redusert tilgjengelig uteareal. Løsningen representerer dermed en avveining mellom behovet for å videreføre eksisterende parkeringsfunksjon og hensynet til et attraktivt og funksjonelt aktivitetsområde.

Antall bilparkeringsplasser per delområde

- **SF1 - Parkveien 4:** 10 plasser inkl. HC på bakkeplan, samt parkering for egne arbeidsbiler/drift i carport under ny bygningsdel.
- **SF2 - Parkveien 6:** 13 plasser inkl. HC på bakkeplan.
- **SF3 - Parkveien 8:** 20 plasser inkl. HC på bakkeplan.

Sykkelparkering

Sykkelparkering etableres på egen grunn ved alle bygg. Det skal legges til rette for å kunne låse hele sykkelen fast. Antall, plassering og utforming avklares i detaljprosjektering og inngår i utomhusplanen. Følgende antall legges til grunn som dimensjonerende nivå:

- SF1 - Parkveien 4: 12 plasser
- SF2 - Parkveien 6: 12 plasser
- SF3 - Parkveien 8: 16 plasser

6.5.3 § 12-5 nr. 3 Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm (o_VS, VS)

To grøntområder reguleres som vegetasjonsskjerm, der dette framgår av plankartet. Vegetasjonsskjermene er eksisterende grønnstruktur og fungerer som buffer og skjerming mot omgivelsene, samt bidrar til bedre fordøyning i området.

Innenfor vegetasjonsskjermen VS skal eksisterende terrengformasjon og natur (kollen) bevares. De to lindetrærne skal bevares og sprengning tillates ikke.

Det er i Naturbase registrert forekomst av alm (Ulmus glabra) innenfor areal regulert til grønnstruktur/vegetasjonsskjerm (o_VS) ved Parkveien 8 (SF3) og berøres ikke av utbygging. Alm er en rødlistet art (sterkt truet), og treet skal bevares. Det tillates ikke tiltak som kan skade treet eller dets rotsone, herunder terrenginngrep, lagring av masser eller anleggstrafikk. Felling er ikke tillatt. Nødvendig beskjeering kan gjennomføres etter faglig vurdering.

6.5.4 Hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 11-8)

Planen viser to hensynssoner: andre sikringssoner (H190) og bevaring kulturmiljø (H570).

Andre sikringssone (H190) - Jernbanetunnel

Hensynssone H190 viser sikringssone for jernbanetunnelen. Etter offentlig ettersyn er sonen utvidet slik at den samsvarer med hensynssonen i kommuneplanens arealdel. Innenfor sonen kan ikke tiltak som kan medføre skade på jernbane og tunneler, gjennomføres. Brønner vil være søknadspliktige i eller over denne sonen og det stilles krav om at Bane NOR skal få nabovarsel til uttalelse ved tiltak i sonen.

Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssone H570 er knyttet til bebyggelsen i Parkveien 6. Hensynssonen omfatter det tidligere fengselsanlegget og skal sikre bevaring av anleggets kulturhistoriske verdi og helhetlige karakter.

Innenfor hensynssone H570 tillates det ikke nye bygg, med unntak av mulighet for utbygging av deler av luftegården definert i plankartet med byggegrense. Innenfor hensynssonen skal tiltak utformes med tydelig respekt for eksisterende bebyggelse og anleggets struktur. Endringer, tilpasninger og eventuelle nye tiltak skal underordne seg kulturmiljøet med hensyn til volumoppbygging, proporsjoner, materialbruk, takform og detaljering. Formålet er å bevare og videreføre anleggets identitet og helhetsvirkning, samtidig som det åpnes for skånsom videreutvikling og tilpasning til ny bruk innenfor fastsatte rammer i plankart og bestemmelser.

6.5.5 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

Det er vist tre bestemmelsesområder i plankartet, som gir supplerende føringer for bruk og utforming innenfor deler av planområdet.

Bestemmelsesområde #1 – bevaring av interiør (Parkveien 6)

Bestemmelsesområde #1 omfatter den eldste delen av fengselets hovedbygning samt den eldste delen av tilbygget, slik dette fremgår av plankartet og historisk kartgrunnlag fra 1884, figur 6-18. Innenfor området skal bygningens opprinnelige hovedstruktur bevares, herunder rominndeling, dører, trapper, rekkverk og sikkerhetsinnretninger. Eventuelle tilpasninger skal være reversible og ikke svekke kulturhistoriske verdier.



Figur 6-18 Kart fra 1884, som viser den eldste delen av fengselet og den eldste delen av tilbygget. (Kilde: Arendal kommune)

Bestemmelsesområde #2 og #3 – takform (Parkveien 8)

Innenfor Parkveien 8 er det angitt to bestemmelsesområder som gir føringer for takform ved eventuell bebyggelse.

Innenfor bestemmelsesområde #2 stilles det krav om saltak, av hensyn til tilpasning mot kulturmiljøet i Parkveien 6. Parkering skal etableres her.

Innenfor bestemmelsesområde #3 kan bebyggelse oppføres med flatt tak.

6.6 VAO, overvann og klimatilpasning

6.6.1 Vann, avløp og overvann (VAO)

VAO-løsninger for planområdet er basert på VAO-rammeplan PARK-NO-006 rev. E03, utarbeidet i forbindelse med reguleringsarbeidet.

Eksisterende tilknytninger for Parkveien 4 og 6 videreføres. Ny bebyggelse på Parkveien 8 tilknyttes eksisterende kommunalt vann- og avløpsnett i området. Vannforsyningen har tilstrekkelig kapasitet både for forbruksvann og brannvann, og inngår i eksisterende trykksone. Avløpssystemet etableres som separatsystem, hvor spillvann føres til kommunalt nett, figur 6-19.

Overvann skal håndteres i tråd med prinsipp om lokal overvannshåndtering (LOD), slik at tiltaket ikke medfører økt belastning på kommunalt overvannsnett. Dette innebærer at overvann i størst mulig grad skal forsinkes og håndteres innenfor planområdet, med kontrollert påslipp til kommunalt nett. Aktuelle tiltak omfatter fordrøyning, utløpsregulering og overflatebaserte løsninger som grønne/blå tak, regnbed, permeable dekker og forsengkninger. Eksisterende håndtering av overvann fra deler av planområdet er ikke fullt ut dokumentert. Det er per i dag uklart hvor overvannet fra Parkveien 4 og 6 føres, og det er ikke registrert sikre tilkoblinger til kommunalt overvannsnett i Håvet eller Parkveien. Gitt høydeforholdene vurderes det som lite sannsynlig at overvannet ledes til Håvet.

Det legges derfor til grunn at eksisterende avrenningsforhold kartlegges og dokumenteres i detaljprosjekteringen. Teknisk plan skal redegjøre for både eksisterende og fremtidig overvannshåndtering, herunder avrenningsveier, eventuelle tilkoblinger til kommunalt nett, flomveier og nødvendige tiltak for fordrøyning og utløpsregulering. Løsningen skal dokumentere at tiltaket ikke medfører økt belastning på kommunalt overvannsnett, og at overvann håndteres på en sikker og robust måte.

Overvannsløsninger forutsettes i hovedsak løst innenfor planområdet, særlig innenfor arealformål SF3 og grønnstruktur, gjennom overflatebaserte tiltak og fordrøyning før eventuell kontrollert avledning.



Figur 6-19 påkoblingspunkt for spillvann markert med lilla sirkel.

6.6.2 Vannmiljø og vannkvalitet (prinsipp)

Planområdet berører ikke vannforekomster direkte, og tiltaket omfatter ikke inngrep i bekk/elv/sjø. Likevel kan overvann fra byflater inneholde partikler og forurensning (typisk fra trafikk- og parkeringsarealer). Overvannsløsningene skal derfor utformes slik at de ikke gir økt belastning nedstrøms, og slik at kommunale krav til eventuell forbehandling/tiltak ivaretas i videre prosjektering. Overvannsløsningen dokumenteres i byggesak, med fordrøying og flomveier som del av utomhus- og overvannsprosjekteringen. Tiltakene skal være etablert før nytt bygg på Parkveien 8 tas i bruk.

6.7 Renovasjon, varelevering og beredskap

Internveg og manøvreringsarealer utformes slik at renovasjonsbil og vareleveranser kan gjennomføres på egen grunn uten rygging ut i Parkveien. Dimensjonerende kjøretøy og sporing er lagt til grunn for avkjørsel og interne kjørearealer. Det skal også sikres at utrykningskjøretøy har tilfredsstillende adkomst og oppstillingsmuligheter ved alle bygg.

6.8 Støytiltak

Det er utarbeidet en støyutredning for planområdet, med beregning av vegtrafikkstøy. Planforslaget legger til grunn følgende støytiltak og føringer for videre prosjektering:

Støyskjerm ved Parkveien 8

For uteoppholdsarealet ved aktivitetshuset i Parkveien 8 foreslås det å etablere støyskjerm langs Parkveien, slik at anbefalt støy nivå på uteoppholdsarealet kan oppnås. Uten skjerming er støy nivået beregnet til Lden 63–65 dB. Støyutredningen illustrerer en skjerm løsning bestående av:

- delskjerm langs Parkveien, ca. 40 m lang og ca. 2,5 m høy
- skjerm vinkelrett på Parkveien, ca. 8 m lang og ca. 2,0 m høy

Andre skjerm løsninger kan benyttes, forutsatt at de gir tilfredsstillende støyreduksjon. Skjerming kan for eksempel utformes som en kombinasjon av tett skjerm og terreng-/vegetasjonstiltak der dette er mulig. Endelig utforming og behov avklares i detaljprosjekteringen, med vekt på materialvalg og robusthet, og slik at tiltaket ikke kommer i konflikt med frisiktsoner ved avkjørsel.

Fasadetiltak for støyfølsomme rom

For rom for varig opphold (kontor, møterom, selskapslokaler og relevante rom i aktivitetshuset) skal nødvendige fasadetiltak vurderes og prosjekteres der beregnet støy nivå ved fasade er høyt. Innendørs krav i brukstid legges til grunn ($L_{p,A,T} = 35$ dB for kontor/møterom). Dokumentasjon og endelig avklaring skjer i byggesak.

6.9 Anleggsfase og gjennomføring

Gjennomføring av planforslaget omfatter etablering av nytt aktivitetshus på Parkveien 8, opparbeidelse og tilpasning av interne kjørearealer og parkering, etablering av støyskjerming samt tiltak knyttet til vann, avløp og overvann. Anleggsperioden for Parkveien 8 er foreløpig anslått til 8–14 måneder, avhengig av valgt byggemetode og framdrift.

Med utgangspunkt i ROS-analysen skal anleggsfasen planlegges og gjennomføres slik at:

- adkomst for utrykningskjøretøy opprettholdes,
- sprengnings- og rivearbeider utføres med kontroll på rystelser,
- tiltak i grunnen vurderes med hensyn til jernbanetunnel under deler av planområdet, med nødvendige faglige vurderinger og avklaringer mot Bane NOR der det er relevant.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan (MOP) ved tiltak som omfatter massehåndtering, rivning eller andre arbeider i anleggsfasen som kan påvirke ytre miljø. MOP skal sikre at miljøhensyn ivaretas i planlegging og gjennomføring av tiltaket.

6.10 Universell utforming

Planområdet skal utformes med god tilgjengelighet for alle. Dette omfatter trinnfri adkomst til hovedinnganger, universelt utformede ganglinjer mellom parkering, inngangspartier og uteoppholdsarealer, samt tilstrekkelig belysning, kontraster og orienterbarhet. I detaljprosjektering skal krav i TEK17 legges til grunn for publikumsrettede funksjoner og arbeidsplasser.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Steds- og næringsutvikling

Planområdet ligger langs en sentral innfartsakse til Arendal sentrum og fremstår i dag i stor grad som et tidligere institusjonsområde med begrenset publikumsrettet aktivitet. Planforslaget innebærer en transformasjon til et mer åpent og aktivt byområde, med økt bruk gjennom store deler av døgnet og året. Gjenbruk av fengselsbygningen til hotell- og arrangementsformål, videreføring av nærings- og verkstedsfunksjoner og etablering av et aktivitetshus for barn og unge gir samlet økt aktivitet og et mer sammenhengende sentrumsbånd langs Parkveien. Tiltaket kan styrke gatekarakteren og bidra til å trekke sentrumsfunksjoner noe lenger nord langs innfartsåren.

Planforslaget vurderes å gi positive virkninger for stedsutvikling gjennom økt byliv, bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse og et mer variert funksjonsinnhold.

Planen legger til rette for lokal verdiskaping og næringsutvikling, med nye arbeidsplasser og økt besøksgrunnlag knyttet til hotell- og arrangementsvirksomhet. Samtidig videreføres og styrkes eksisterende håndverks- og verkstedmiljø. Tiltaket kan også gi positive ringvirkninger for omkringliggende næring og servicefunksjoner, og bidra til et mer attraktivt og trygt nærmiljø gjennom økt aktivitet, bedre belysning og tydeligere ganglinjer.

7.2 Kulturmiljø

Det tidligere fengselsanlegget i Parkveien 6 er omfattet av hensynssone H570 og utgjør det sentrale kulturhistoriske elementet i planområdet. Planen sikrer bevaring av den eldste delen av fengselsbygningen og stiller krav om at endringer og nye tiltak skal underordne seg anleggets volum, proporsjoner, materialbruk og arkitektoniske uttrykk.

Parkveien 4 og 8 omfattes ikke av hensynssonen, ettersom det ikke er gjenværende bevaringsverdig bebyggelse på disse eiendommene. Hensynet til fengselsanlegget, Håvet og innfarten til Arendal ivaretas gjennom krav til volumoppbygging, høyder, takform, material- og fargebruk og utforming av utearealer. For den delen av Parkveien 8 som ligger nærmest fengselsanlegget, stilles det krav om saltak. Flatt tak tillates i den øvre delen av eiendommen, som ligger i større avstand fra den bevaringsverdige bebyggelsen.

Ny bebyggelse vil endre områdets visuelle uttrykk, men tiltakene skjer innenfor et allerede utbygd og sammensatt byområde. Samlet vurderes virkningen for kulturmiljøet som akseptabel. Bevaring og aktiv bruk av fengselsanlegget er positivt, mens kravene til stedstilpasning reduserer virkningen av nye bygningsvolumer.

7.3 Naturmangfold - grønnstruktur

Planområdet består i hovedsak av opparbeidede og bebygde arealer. En kolle med vegetasjon på Parkveien 4 bevares i hovedsak og reguleres til grønnstruktur, med bestemmelser om bevaring av de to lindetrærne. Det er registrert alm (Ulmus glabra – sterkt truet) innenfor grønnstrukturen på Parkveien 8. Treet ligger utenfor utbyggingsformål og berøres ikke direkte av tiltaket. Hensynet ivaretas gjennom reguleringsformål og bestemmelser. Planforslaget innebærer i hovedsak transformasjon og gir begrenset inngrep i naturarealer.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12

Offentlige beslutninger som berører naturmangfold skal, så langt det er rimelig, bygge på et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om arter, naturtyper, økologisk tilstand og mulige virkninger av tiltaket. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i naturmangfoldloven §§ 8–12.

Kunnskapsgrunnlaget er basert på tilgjengelig informasjon i Naturbase og planområdets karakter. Det er ikke gjennomført egen naturmangfoldkartlegging, men dette vurderes å være tilstrekkelig etter § 8, ettersom planområdet i hovedsak består av bebygde og opparbeidede arealer, og registrert alm ligger innenfor grønnstruktur som ikke foreslås utbygd.

Etter § 9 om føre-var-prinsippet vurderes usikkerheten som håndterbar. Den registrerte almen inngår i et avgrenset vegetasjonsområde bak eksisterende støttemur og berøres ikke direkte av tiltaket. Det forutsettes likevel varsomhet ved eventuelle arbeider i randsonen mot grønnstrukturen.

Etter § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning vurderes planforslaget å gi liten samlet belastning på naturmangfoldet. Tiltaket innebærer i hovedsak transformasjon og videreutvikling av et allerede utbygd område, og medfører ikke nedbygging av arealet der almen står.

Etter § 11 skal eventuelle kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver. Dersom det blir aktuelt med arbeider nær grønnstrukturen, må nødvendige avbøtende tiltak gjennomføres for å unngå skade på trærne og vegetasjonen rundt.

Etter § 12 skal det benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Planforslaget legger til rette for gjenbruk av bygg, fortetting på grå flater og lokal overvannshåndtering, noe som samlet sett vurderes som miljøforsvarlig grep.

Samlet vurderes planforslaget å ha liten påvirkning på naturmangfold. Det er positivt at utviklingen skjer gjennom transformasjon og fortetting i et allerede utbygd område, og at arealene med lindetrær og registrert alm inngår i grønnstruktur og holdes utenfor utbyggingsformålene.

7.4 Klima, energi og ressursbruk

Planforslaget bygger på transformasjon og gjenbruk i et allerede utbygd område. Dette gir positive virkninger for klima og ressursbruk sammenlignet med utbygging på nye arealer, ved at behovet for nye materialer og inngrep i ubebygde områder reduseres. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse bidrar til lavere klimagassutslipp enn riving og nybygg, og gir mer effektiv utnyttelse av eksisterende infrastruktur. Fortetting i sentrumsnært område støtter også opp under redusert transportbehov og lavere bilavhengighet.

Tiltak for lokal overvannshåndtering, herunder fordrøyning og eventuelle blågrønne løsninger, gir i tillegg positive effekter for klimatilpasning ved å håndtere økt nedbør og redusere belastning på teknisk infrastruktur.

I anleggsfasen vil det oppstå midlertidige utslipp knyttet til transport og anleggsarbeid. Dette kan reduseres gjennom effektiv logistikk, ombruk av masser der det er mulig og gode driftsrutiner. I driftsfasen bør det legges til rette for energieffektiv drift og vurderes løsninger for fornybar energi der dette er forenlig med kulturmiljøhensyn.

Samlet vurderes planforslaget å ha positiv virkning for klima, energi og ressursbruk.

7.5 Overvann, flom og driftssikkerhet

Det er knyttet usikkerhet til eksisterende overvannssystem. Det er en forutsetning for gjennomføring at systemet kartlegges og eventuelt oppgraderes i tråd med kommunale krav. Planforslaget legger til rette for lokal overvannshåndtering gjennom fordrøyning, åpne løsninger og sikre flomveier. Dette bidrar til redusert belastning på kommunalt nett og økt robusthet mot fremtidige nedbørshendelser.

Samlet vurderes planforslaget å gi en mer kontrollert og robust overvannshåndtering enn dagens situasjon.

7.6 Vannmiljø og vannkvalitet

Selv om planområdet ikke berører en vannforekomst direkte, har overvann fra urbane flater en potensiell påvirkning på vannmiljø nedstrøms gjennom partikler og forurensningskomponenter. Ved å legge opp til fordrøyning og blågrønne løsninger (og eventuelt nødvendig forbehandling etter kommunale krav) reduseres denne påvirkningen. Planens hovedprinsipp om at påslipp til kommunalt nett ikke skal øke vesentlig, bidrar også til å unngå forverring av forhold i nedstrøms system og resipient.

Planforslaget vurderes å gi positive virkninger for klimatilpasning og driftssikkerhet gjennom lokal overvannshåndtering og robuste flomveier samt begrenset påvirkning på vannmiljø.

7.7 Trafikk og mobilitet

Trafikk og mobilitet er vurdert i eget notat. Planforslaget legger til rette for en sentrumsnær utvikling med gode forutsetninger for at en betydelig andel av reisene kan skje til fots, med sykkel eller kollektivtransport. Dette gjelder særlig aktivitetshuset (GAME Streethouse), som er et lavterskel tilbud for barn og unge med forventet lav bilandel per bruker.

Parkering innenfor planområdet vil i hovedsak benyttes av ansatte tilknyttet legevakt/KØH, tilsvarende dagens situasjon. Dette innebærer at en vesentlig del av biltrafikken knyttet til parkering ikke er en konsekvens av det nye tiltaket, men en videreføring av eksisterende bruk av området. Trafikknotatet tar utgangspunkt i dagens situasjon, hvor deler av planområdet benyttes til ansattparkering. Omreguleringen til aktivitetshus medfører en endret bruk, men med lavere bilandel per besøkende. Samlet vurderes planforslaget derfor ikke å medføre økt biltrafikk sammenlignet med dagens situasjon.

For Parkveien 4 er det lagt til rette for adkomst også fra Håvet. Avkjørselen ligger tidlig i vegløpet, slik at trafikk til eiendommen i stor grad vil bli kanalisert inn her uten å belaste hele strekningen. Trafikkmengden vurderes som begrenset og tilsvarer i stor grad dagens situasjon. Etablering av parkeringsareal og adkomst fra Håvet vurderes å gi en forbedring av trafikksituasjonen i området. Håvet har i dag begrenset vegbredde og utfordringer knyttet til møtende trafikk. Tiltaket gir økt bredde og bedre mulighet for passering, noe som bidrar til bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet. Tiltaket vil dermed bidra til bedre fremkommelighet og økt trafikksikkerhet, samtidig som det gir en mer oversiktlig trafikkavvikling.

Det er registrert transport av farlig gods langs Parkveien. Forholdet er vurdert i ROS-analysen og klassifisert som akseptabel risiko. Risikoen håndteres gjennom eksisterende beredskap og nødetatenes rutiner, og det vurderes ikke behov for særskilte tiltak i reguleringsplanen.

7.7.1 Trafikk i anleggsfase

Anleggsperioden vil medføre midlertidig økning i trafikk og ulemper. Dette forutsettes håndtert gjennom anleggslogistikk og tiltak for trafikksikkerhet.

7.8 Jernbanetunnel

Etter offentlig ettersyn er hensynssone H190 utvidet, og tilhørende reguleringsbestemmelse er skjerpet i samsvar med Bane NORs innsigelse. Med disse endringene vurderes planforslaget ikke å være i konflikt med jernbanetunnelen, forutsatt at bestemmelsen følges og nødvendige avklaringer gjennomføres før arbeider som kan påvirke undergrunnen.

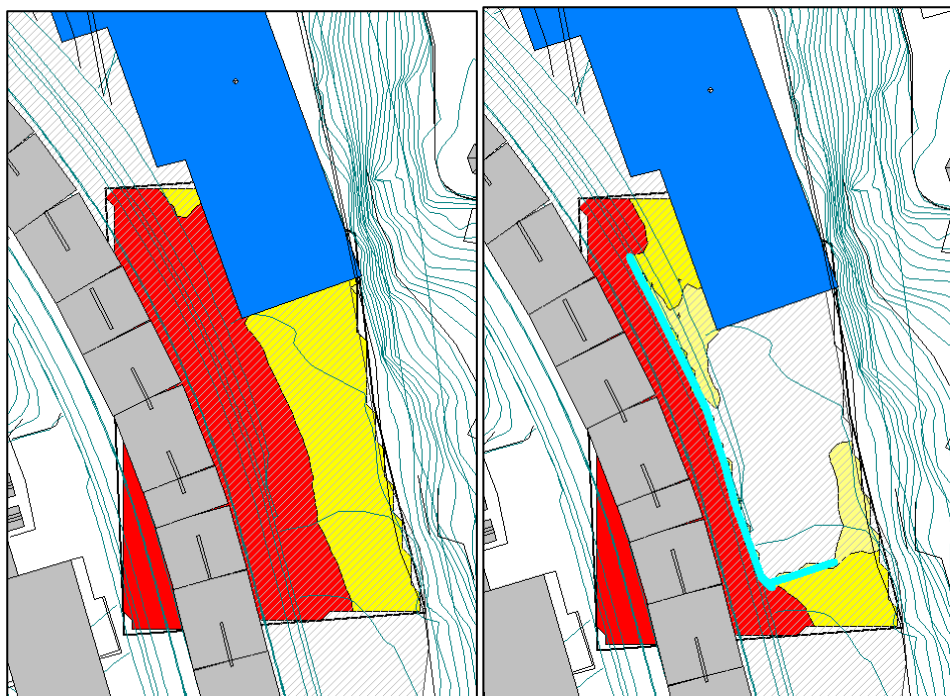
7.9 Støy

Vegtrafikk fra Parkveien er den dominerende støykilden for planområdet. Støyutredningen viser at enkelte fasader og deler av utearealene vil være utsatt for støynivåer som gjør at avbøtende tiltak må vurderes og dokumenteres i videre prosjektering.

For innendørs oppholdsrom og rom med støyfølsom bruk skal nødvendige fasadetiltak vurderes i byggesak. Dette kan omfatte krav til vinduer, ventilasjon og fasadeoppbygning, slik at tilfredsstillende innendørs lydforhold oppnås. Krav til innendørs lydnivå og tekniske løsninger avklares på byggesaksnivå.

For uteoppholds- og aktivitetsarealer ved GAME Streethouse viser støyutredningen at det kan være behov for skjerming eller andre støyreducerende tiltak for å sikre god bruksverdi. Dette kan løses gjennom plassering av funksjoner, skjerm, terrengtilpasning, materialbruk eller andre utformingstiltak. Prinsippene for tiltak skal inngå i utomhusplan og dokumenteres i byggesak, figur 7-1. Planforslaget åpner også for uteaktiviteter som kan gi lyd fra bruk, for eksempel ballspill, skating eller lignende. Slike aktiviteter kan gi perioder med høyere lydnivå og impulslyd, og må derfor vurderes særskilt ved detaljering av uteområdet. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om støyfaglig vurdering dersom det etableres faste utefunksjoner som kan gi økt støybelastning.

Samlet vurderes støyforholdene som håndterbare innenfor planens rammer, forutsatt at nødvendige tiltak dokumenteres og innarbeides i videre prosjektering og utomhusplan. Planforslaget vurderes ikke å medføre uakseptable støyvirkninger. Støy vurderes som et viktig premiss for utforming av utearealer og bebyggelse, men håndterbart innenfor planens rammer.



Figur 7-1 Støynivå L_{den} på uteoppholdsarealene til Gamehouse. Uskjermet situasjon t.v. og forslag til skjerming t.h. Beregningshøyde 1,5 m.o.t. Nord er opp i figuren.

7.10 Områdestabilitet og grunnforhold

Områdestabilitet er vurdert, og det er konkludert med at planområdet ikke er utsatt for områdeskred. Ved nye inngrep i grunnen eller endringer i last og fundamentering må geotekniske forhold dokumenteres i detaljprosjektering og byggesak. Dette gjelder særlig i tilknytning til lokale skjæringer og terrengtilpasninger ved Parkveien 8. Risiko i anleggsfasen håndteres i prosjektering.

7.11 Luft

Luftkvalitet påvirkes i hovedsak av trafikk og anleggsaktivitet. Ulemper i anleggsfasen kan reduseres gjennom enkle tiltak. Planforslaget gir i utgangspunktet redusert trafikk sammenlignet med dagens situasjon og dermed ingen forverring av luftkvalitet.

7.12 Barn og unge, folkehelse og sosial bærekraft

Planforslaget legger til rette for etablering av et aktivitetshus for barn og unge (GAME Streethouse) med tilhørende utearealer i en sentrumsnær lokalisering. Tiltaket innebærer etablering av en tydelig møteplass og et lavterskel aktivitetstilbud som kan nå bredt, også ungdom som i liten grad deltar i organiserte fritidsaktiviteter. Den sentrale plasseringen, med nærhet til skole, kollektivtilbud og eksisterende byfunksjoner, gir gode forutsetninger for at tilbudet kan nås til fots, med sykkel eller kollektivtransport. Dette bidrar til god tilgjengelighet også for barn og unge uten biltilgang, og støtter opp under mål om selvstendig mobilitet og aktiv hverdagsreise.

Tiltaket legger til rette for uorganisert aktivitet og fleksibel bruk, uten krav til prestasjon eller medlemskap. Dette kan bidra til økt deltakelse og fysisk aktivitet, særlig blant grupper som i mindre grad benytter tradisjonelle fritidstilbud. Samtidig etableres en sosial arena som kan styrke tilhørighet, bidra til inkludering og motvirke utenforskap.

Utearealene inngår som en integrert del av tiltaket og tilrettelegges med varierte oppholds- og aktivitetsflater. Kombinasjonen av rom for fysisk aktivitet og sosiale soner gir mulighet for både organisert og uorganisert bruk, og legger til rette for ulike aldersgrupper og behov. Økt aktivitet og tilstedeværelse i området kan også bidra til bedre opplevd trygghet, særlig i perioder som i dag preges av lav bruk. Samtidig kan økt bruk medføre noe mer støy og aktivitet i nærområdet, men dette vurderes som håndterbart gjennom utforming av utearealer og avbøtende tiltak.

Samlet vurderes planforslaget å ha tydelig positiv virkning for barn og unge, folkehelse og sosial bærekraft, ved å styrke tilgang til aktivitet, møteplasser og inkluderende byrom i en sentrumsnær beliggenhet.

7.13 Ulemper og hensyn

Ulemper i anleggsperioden (støy, støv og anleggstrafikk) vil være midlertidige. I driftsfasen kan enkelte uteaktiviteter gi perioder med høyere lydnivå. Dette kan håndteres gjennom lokalisering av støyintensive elementer, materialvalg og eventuelle skjermingstiltak.

7.14 Samlet vurdering - forslagsstillers vurdering

Planforslaget legger til rette for transformasjon av et tidligere institusjons- og driftsområde til et mer åpent og sammensatt byområde med sentrumsformål. Gjennom gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og tilføring av nye funksjoner styrkes området som møteplass og aktivitetsområde, samtidig som viktige kulturhistoriske kvaliteter videreføres. Planen vurderes å gi positive virkninger for by- og stedsutvikling, særlig gjennom økt aktivitet, bedre utnyttelse av eksisterende bygg. Planforslaget har tydelig positiv virkning for barn og unge og for folkehelse, ved at det etableres en sentrumsnær arena som fremmer aktivitet, tilhørighet og sosialt

fellesskap. Tiltaket tilfører et etterspurt og supplerende tilbud i bydelen, og kan bidra til mer aktivitet og tryggere miljø også utenom ordinær arbeidstid.

Samtidig ivaretas hensynet til kulturmiljø, naturmangfold og klima gjennom bestemmelser, lokal overvannshåndtering og krav til videre prosjektering. Identifiserte utfordringer knyttet til trafikk, støy og overvann vurderes som håndterbare innenfor planens rammer. Samlet vurderes planforslaget som gjennomførbart og godt tilpasset både stedets karakter og overordnede mål for sentrumsutvikling.

8 Risiko og sårbarhet, sammendrag ROS

I samsvar med plan- og bygningsloven § 4-3 er det gjennomført en ROS-analyse for planforslaget som er vedlagt planbeskrivelsen. Analysen er en overordnet, kvalitativ grovanalyse basert på DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» og NS 5814. ROS omfatter forhold som kan ha betydning for om arealet er egnet til de planlagte formålene, og identifiserer behov for risikoreduserende tiltak i plan, anleggsfase og videre prosjektering.

ROS-analysen tar utgangspunkt i planforslaget med hovedgrep om gjenbruk av eksisterende bygningsmasse (Parkveien 4 og 6) og etablering av nytt aktivitetshus (Parkveien 8). Analysen omfatter farer for tredjeperson, tap av stabilitet og materielle verdier. Forhold knyttet til klimaendringer, særlig økt intensitet og hyppighet av kraftig nedbør, er integrert i vurderingene.

8.1 Identifiserte risikoforhold og hovedfunn

ROS-analysen konkluderer med at planområdet samlet sett fremstår som moderat sårbart, gitt at forutsatte tiltak gjennomføres. Følgende tema er vurdert som relevante:

- Ustabil grunn (områdestabilitet)
- Ekstremnedbør (overvann)
- Radon
- Transport av farlig gods
- Trafikkforhold
- Sårbare bygg
- Jernbanetunnel under deler av planområdet

Av disse ble transport av farlig gods vurdert å ha forhøyet sårbarhet. Forholdet til jernbanetunnel under deler av planområdet er vurdert særskilt, med sårbarhet hovedsakelig knyttet til eventuelle arbeider i grunnen i anleggsfasen. Det ble derfor gjort nærmere vurderinger av disse temaene. I risikoanalysen av transport av farlig gods er det vurdert akseptabel risiko (gul sone der tiltak skal vurderes), men basert på en kost-/nyttevurdering er det ikke identifisert aktuelle tiltak, utover den beredskap som nødetatene har.

For jernbanetunnelen vurderes det ikke å være konflikt med planforslaget i driftsfasen. Sårbarheten er knyttet til eventuelle arbeider i grunnen i anleggsfasen. Ved sprengning, peling, spunting eller andre større inngrep i grunnen må forholdet til tunnelen vurderes nærmere, og nødvendige geotekniske og ingeniørgeologiske vurderinger og avklaringer mot Bane NOR gjennomføres ved behov. Dette må følges opp i videre prosjektering og utførelse.

8.2 Oppfølging i plan og videre prosjektering

Risikoreduserende tiltak følges opp gjennom planens utforming (plankart og bestemmelser) og gjennom krav til detaljprosjektering/byggesak. Særlig gjelder dette overvannshåndtering, trafiksikkerhet og forhold i anleggsfasen.

Oppsummering av risikoreduserende tiltak:

Tema	Tiltak/oppfølging
Ekstremnedbør og overvann	Lokal fordrøyning som minst håndterer økt avrenning fra nye tette flater. Fordrøyning gjennom blå tak, regnbed, magasin og/eller nedsenkede

	terrengløsninger. Sikre flomveier for hendelser utover dimensjonerende regn. Ny avrenning skal ikke gi økt belastning på kommunalt nett.
Radon	Radonsperre og tilrettelegging for trykkreduserende tiltak der dette er aktuelt, i tråd med TEK17. Radonmåling etter bruksendring/ombygging og tiltak ved behov.
VA-ledningsnett	Eksisterende VA-anlegg/ledningsnett skal hensyntas ved prosjektering og gjennomføring.
Trafikkforhold	Avkjørsler og siktsoner utformes etter vegnormaler, inkl. dokumentasjon ved fravik. Tydelig organisering av parkering, av- og påstigning og interne ganglinjer.
Sårbare bygg	Ved sprengning/pigging: rystelseskontroll og arbeidsmetoder som reduserer risiko for skade/driftsforstyrrelser. Sikre framkommelighet til sykehus og legevakt i anleggsfasen.
Jernbanetunnel under deler av planområdet	Ved sprengning, peling, spunting eller andre arbeider som kan påvirke undergrunnen, skal det gjennomføres geotekniske og ingeniørgeologiske vurderinger og nødvendige avklaringer mot Bane NOR.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy	Krav til tilgjengelighet og oppstillingsmuligheter ivaretas etter TEK17, og skal opprettholdes også under anleggsperioden.

8.3 Rest-risiko og beredskap

Det vil alltid være en viss restrisiko knyttet til hendelser som ligger utenfor planområdets direkte kontroll, for eksempel trafikkhendelser på Parkveien. For transport av farlig gods er det lagt til grunn at eksisterende beredskap hos nødetatene er tilstrekkelig. Det forutsettes samtidig at tiltakshaver ved drift og arrangementer etablerer rutiner for varsling og evakuering.

For jernbanetunnel under deler av planområdet er restrisikoen vurdert som lav og i hovedsak knyttet til anleggsfasen. Risikoen er redusert gjennom regulering av hensynssone (H190) med tilhørende bestemmelser som stiller krav til dokumentasjon og avklaringer ved tiltak i grunnen. Planforslaget åpner ikke for underjordiske konstruksjoner, og det vurderes derfor ikke å foreligge konflikt med jernbanetunnelen i driftsfasen.

ROS-analysen er vedlagt planforslaget. Identifiserte tiltak og forutsetninger skal legges til grunn for videre prosjektering og gjennomføring.

9 Vedlegg

- 52306148-PARK-NO-002-PLANKART
- 52306148-PARK-NO-003-REG.BEST
- 52306148-PARK-NO-004-ROS
- 52306148-PARK-NO-005-GEO
- 52306148-PARK-NO-006-VAO
- 52306148-PARK-NO-007-AKU
- 52306148-PARK-NO-008-MOB
- 52306148-PARK.NO-009-MERK-KOM
- 52306148-PARK-NO-010-HØRING
- 52306148-PARK-JAJA-011-GA-MEDVIRK
- 52306148- PARK-NO-012-VEGPROFIL
- 52306148-PARK-SAXE-013-PARK 4 & 6-ILLUSTRASJONER
- 52306148-PARK-JAJA-014-GA-ILLUSTRASJONER
- 52306148- PARK-JAJA-015-GA-UTOMHUS_BESKR.
- 52306148-PARK-NO-016- SAMMENDRAG OG KOMMENTAR_HØRINGSUTTALELSER