

Arendal kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Vår dato: 23.06.2026

Vår ref.: 202515976-5 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 23/00262

Saksbehandler: Maria Westrum

Solem/ 22959764/maws@nve.no

NVEs generelle uttalelse-Offentlig ettersyn - Detaljregulering - Parkveien 4, 6 og 8 - Arendal kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 27.05.2026.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [Veileder: Unngå innsigelse fra NVE i arealplaner](#).

Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs



internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Meld inn naturfareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Kommunens ansvar

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

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Peer Sommer-Erichson
Fung. seksjonssjef

Maria Westrum Solem
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Arendal kommune

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I AGDER



kommet til at innsigelsene kan fremmes for kommunen.

Det foreligger ikke innsigelser fra andre statlige myndigheter som Statsforvalteren har samordningsansvar for.

Statsforvalteren står til disposisjon for partene dersom det er ønskelig.

Med hilsen

Gina Lund
statsforvalter
Seksjon plan

Gunnar Ogwyn Lindaas
miljøverndirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- 1 Uttalelse og innsigelse fra Bane NOR - reguleringsplan for Parkveien 4 - 6 - 8 - GAME Streethouse i Arendal kommune

Kopi til:

AGDER FYLKESKOMMUNE
STATENS VEGVESEN

NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT
(NVE)
BANE NOR SF

Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO
Postboks 4350	2308	HAMAR



ARENDALE KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidi Johansen, 37 01 78 31

Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Parkveien 4 - 6 - 8 - GAME Streethouse Arendal i Arendal kommune

Vi viser til oversendelse datert 27.05.2026 fra Arendal kommune med vedtak om å legge forslag til detaljregulering for Parkveien 4 - 6 - 8 - GAME Streethouse Arendal ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn

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

Innspill fra Statsforvalteren

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 25.01.2024 og 11.08.2025.

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

Med hilsen

Heidrun Flognfeldt Andreassen (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon plan

Heidi Johansen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidi Johansen, 37 01 78 31

Samordning av statlig innsigelse - forslag til reguleringsplan for Parkveien 4 - 6 - 8 - GAME Streethouse i Arendal kommune

Vi viser til oversendelse fra Bane NOR datert 13.07.2026 med høringsuttalelse og innsigelse til planforslag for Parkveien 4 - 6 - 8 - GAME Streethouse i Arendal kommune.

Samordning av statlige innsigelser er innført som en permanent ordning fra 2018, jf. brev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) av 22.12.17. Ordningen innebærer at Statsforvalteren får et utvidet samordningsansvar for innsigelser fremmet av andre statlige myndigheter. Statsforvalteren skal motta disse innsigelsene, og foreta en samlet vurdering av dem. Statsforvalteren er gitt kompetanse til å avskjære innsigelser på gitte betingelser. Formålet med ordningen er å sikre en effektiv og målrettet behandling av plansaker og et bedre samarbeid mellom kommunene og statlige myndigheter. Det er også et mål at ordningen skal bidra til å styrke kvaliteten og gjennomførbarheten av kommunale planer.

Innsigelser

Bane NOR

Statsforvalteren har mottatt følgende innsigelser til planforslaget fra Bane NOR gjennom oversendelse datert 13.07.2026:

I medhold av plan og bygningsloven §5-4 har Bane NOR innsigelse til utforming av bestemmelse 5.1, samt utstrekningen av H190.

Vi viser til vedlagte brev fra Bane NOR av 13.07.2026, hvor innsigelsen begrunnes nærmere.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren har vurdert oversendte innsigelse fra Bane NOR ut i fra samordningsoppdraget som er gitt oss fra KDD.

Etter Statsforvalterens vurdering er innsigelsene relevante og saklig begrunnet. Statsforvalteren har



Kopi til:

AGDER FYLKESKOMMUNE
STATENS VEGVESEN

NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT
(NVE)

Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO

ARENDAL KOMMUNE
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 13.07.2026
Saksref: 202607962-2
Deres ref.: PLAN-23/00262
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Ola Torstein Endresen
Telefon:
Mobil: +4799231323
E-post: ola.torstein.endresen@banenor.no

Arendal kommune - Parkveien 4, 6 og 8 - Forslag til detaljreguleringsplan - Offentlig ettersyn - Bane NORs uttalelse med innsigelse

Vi viser til brev, datert 28.5.2026.

Arendalsbanen er av nasjonal betydning for persontrafikk.

Sammendrag

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

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader

Vi kan ikke se å ha mottatt varsel om oppstart av planarbeidet før vi nå har mottatt saken til offentlig ettersyn.

Forslaget til detaljreguleringsplan for eiendommene Parkveien 4, 6 og 8 legger til rette for transformasjon av et detaljregulert område med fengsel og brannstasjon til nytt sentrumsformål, et sammensatt område med hotell og arrangementslokale, nærings-/verkstedsfunksjoner samt et aktivitetshus for barn og unge med tilhørende uteaktivitetsområde.

Det er lagt hensynssone H190 over jernbanetunnelen i forslaget til detaljreguleringsplan, med tilhørende bestemmelse 5.1.: «Tiltak som kan påvirke grunnen i dybden, herunder sprengning med vibrasjoner, peling, spunting eller boring skal dokumenteres og avklares med jernbanemyndighet før igangsetting. Underjordiske tiltak tillates ikke uten særskilt avklaring. Mindre overflatearbeider som ikke påvirker undergrunnen omfattes ikke av kravet». Vi mener bestemmelsen ikke ivaretar jernbanesikkerheten tilstrekkelig da det på forhånd gis unntak for en del tiltak som vi vurderer at kan påvirke våre anlegg, og som faller inn under virkeområdet til jernbaneloven §10. Mindre tiltak på grunnen kan f.eks. påvirke avrenning/vanninntrenging, som igjen kan påvirke tunnelen. Slik bestemmelsen er formulert kan den bidra til å skape tvil om forholdet til jernbaneloven §10. Jernbaneloven § 10 omfatter alle tiltak på og i grunnen og gjelder uansett planbestemmelse. Bane NOR har behov for å kontrollere at tiltak på og i grunnen ikke påvirker våre anlegg negativt, og det må derfor være tydelig hvilke tiltak som skal omsøkes i nærheten av våre anlegg.

Bestemmelsen må omformuleres slik at den blir tydeligere, og ivaretar alle aktuelle tiltak som kan påvirke jernbanetunnelen. I bestemmelsen vises det til «særskilt avklaring», dette kan også skape uklarhet rundt hvilke tillatelser og avklaringer som er nødvendige for tiltakshavere innenfor hensynssonen, da det ikke fremkommer klart hva en slik avklaring innebærer. Videre påpeker vi at det er kommunen som er plan- og byggesaksmyndighet for saker etter plan- og bygningsloven, dvs. at det ikke bør henvises til jernbanemyndigheten i denne bestemmelsen.

I tillegg er hensynssone H190 betydelig smalere enn tilsvarende hensynssone i kommuneplanens arealdel. Vi mener at ulik utstrekning og ulike bestemmelser for sonene kan bidra til å skape forvirring om hva som er gjeldende krav for berørte eiendommer.

Ivaretagelse av jernbanesikkerheten og togfremføring er av nasjonal interesse. I medhold av plan- og bygningsloven §5-4 har Bane NOR **innsigelse** til utforming av bestemmelse 5.1, samt utstrekningen av H190. For å løse innsigelsen kan teksten f.eks. endres til ordlyden som ligger i bestemmelse til kommuneplanens arealdel, som lyder «Innenfor sonen H190_1 kan det ikke gjøres tiltak som kan medføre skade på jernbane og tunneller». Begrepet *gjøres* kan med fordel endres til *gjennomføres*. Hensynssonene må også gis samme utstrekning som i kommuneplanens arealdel.

Øvrige merknader

Vi gjør oppmerksom på at det må søkes om tillatelse etter jernbaneloven § 10 for tiltak nærmere enn 30 meter fra nærmeste spormidt, alle tiltak i sonens vertikale utstrekning er søknadspliktige. Vi viser til informasjon; <https://www.banenor.no/nabo-til-jernbanen/bygge-grave-eller-rive-langs-jernbanen/>

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <https://www.banenor.no/nabo-til-jernbanen/veileder-om-nasjonale-jernbaneinteresser/> samt i vårt tekniske regelverk: <https://trv.banenor.no/wiki/Forside> .

Med vennlig hilsen

Eivind Bjurstrøm
direktør Strategisk planlegging og driftstjenester
Drift og vedlikehold

Ingeborg Fønsteli
leder Planforvaltning

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

STATSFORVALTEREN I AGDER

Kopi:

ARENDAL KOMMUNE

JERNBANEDIREKTORATET

ARENDAL KOMMUNE
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 03.09.2026
Saksref: 202607962-9
Deres ref.: PLAN-23/00262
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Ola Torstein Endresen
Telefon:
Mobil: +4799231323
E-post: ola.torstein.endresen@banenor.no

Arendal kommune - Forslag til reguleringsplan for Parkveien 4 - 8 - Bane NORs uttalelse

Vi viser til brev, datert 3.9.2026.

Bane NOR hadde innsigelse til to forhold; planbestemmelse 5.1 og utstrekningen av hensynssone H190, datert 13.7.2026. Kommunen har endret bestemmelsene og justert utstrekningen av hensynssonen i plankartet, dette imøtekommer våre innvendinger.

Dersom det justerte planforslaget vedtas av kommunen, frafaller Bane NOR sin innsigelse til planforslaget.

Med vennlig hilsen

Ingeborg Fønsteli
leder Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Ola Torstein Endresen
planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:
ARENDAL KOMMUNE
Kopi:
STATSFORVALTEREN I AGDER



ARENDAL KOMMUNE
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 30.07.2026
Vår ref: 23/28053-25
Deres ref: PLAN-23/00262-39
Saksbeh.: Steinar Ånesland

Høring - forslag til detaljreguleringsplan for Parkveien 4, 6 og 8 - Arendal kommune - uttalelse

Viser til oversendelse 27.5.2026, våre tidligere uttalelser 22.1.2024 og 22.8.2025, samt til dialog mellom regulant/ Arendal kommune og fylkeskommunen (samferdsel).

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

Det er tildelt stedsutviklingsmidler fra fylkeskommunen for 2026 til en mulighetsanalyse for øvre bydel, hvor planområdet inngår. Analysen vil gå parallelt med planprosessen, og funn herfra kan vurderes i planforslaget før endelig vedtak.

Regional areal- og transportplan for arendalsregionen har mål om å videreutvikle og styrke attraktive byer og tettsteder i arendalsregionen, samt fortette med kvalitet. Strategier for å oppnå målene er blant annet

- Revitalisering av eksisterende bygninger: Eksisterende bebyggelse til bolig og næring i sentrale områder bør søkes bygd om og/eller transformeres framfor å bli erstattet med ny bebyggelse i bilbaserte områder. Moderne og funksjonelle løsninger for aktuelle sentrumsbehov krever samarbeid med det offentlige og mellom gårdeiere.
- Begrense parkering på gateplan: Tilgang til parkering på gateplan øker bilbruk på bekostning av kollektivtransport, gange eller sykkel. Bilparkering er arealkrevende og bør begrenses på bakkeplan i sentrale områder.
- Ivareta egenart og definere tåleevne: Tåleevnen og kvalitet må analyseres før en tar stilling til utnyttelsesgrad, estetikk og arkitektur, historiske verdier og eksisterende bygningsmiljø.

Fylkesvei:

Som veiforvalter har fylkeskommunen ansvar for å utvikle, drifte og forvalte fylkesveinettet. Trafikksikkerhet er et grunnleggende hensyn i arbeidet, samtidig som fylkeskommunen må gjøre helhetlige vurderinger for å sikre god mobilitet og en bærekraftig utvikling i regionen.

Besøksadresse:

Telefon:

Org.nr.:
921 707 134

Postadresse:
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

E-post:

Nettsted:
Web

Annen veggrunn: I gjeldende *reguleringsplan for Parkveien – Blødekjær* av 24.1.2019 er det regulert for en utbedring av fv. 420, Parkveien, med bedre tilrettelegging for gående og syklende. På østsiden av fylkesveien er det satt av areal for sykkelvei/-felt, trafikkdelar (grøntareal) og fortau.

I planforslaget som nå er på høring er deler mellom sykkelfelt og fortau tatt ut, og det reguleres kun for annen veggrunn mot byggeområde i øst.

Fylkeskommunen kan akseptere endringen, under forutsetning av at minimum to meter settes av til annen veggrunn, o_AVG. Dette er for å gi nødvendig plass for en trerekke, buffersone mot parkering/ bebyggelse og snøopplag.

Avkjørsel/ kryss: Krav til kryss mellom offentlige veier, og avkjørsler fra offentlig vei, fremgår av Statens vegvesen sin håndbok N100. I *Rammeplan for fylkesveinettet i Agder* (politisk vedtatt veileder) er veiene delt inn i holdningsklasser (strenghetsgrad) etter hvor mange avkjørsler og tiltak nær veien de ulike veistrekningene kan tåle, uten at det går for mye ut over fremkommelighet, trafiksikkerhet og veiens bruk og funksjon. Aktuell vei har holdningsklasse *meget streng*.

Både ved varsel om oppstart og i brev av 5.4.2024 er det gitt tilbakemelding om at adkomsten til området må utformes som kryss. Atkomstveien er i planen regulert som offentlig vei, o_V, og koblingspunkt mellom fylkesvei og atkomstvei skal reguleres som kryss. Dersom atkomst fra fylkesvei hadde vært definert som en avkjørsel, ville trafikkmengder for veiene uansett medført at den skulle hatt geometrisk utforming som kryss (jf. N100 – 4.1.4.1 Geometrisk utforming). Riktig utforming, spesielt på det overordnede veinettet, er viktig for å sikre god trafiksikkerhet og trafikkflyt. For lite kjøreareal ift. dimensjonerende kjøretøy vil kunne gå på bekostning av dette. Fv. 420 er i vegkart definert som hovedvei, og har en viktig regional transportfunksjon.

I oversendt notat *Trafikk og mobilitet – Parkveien 4, 6 og 8* står det følgende: «*Det anlegges ny avkjørsel fra Parkveien inn til planområdet, som ivaretar kravene i håndboka N100, med dimensjonerende kjøretøy liten lastebil (LL) på 8 meter. Tiltakshavere opplyser om at det er dimensjonene på kjøretøy som skal inn i området deres, inkl. renovasjonsbiler*».

Fylkeskommunen mener dette ikke er tilstrekkelig, og at lastebil (L) må legges til grunn som dimensjonerende kjøretøy. Renovasjonsbilene er ofte lengre enn åtte meter, og det må tas høyde for atkomst for brannbil, varelevering mv.

Fylkeskommunen er innforstått med at tilgjengelig areal mellom fylkesvei og fjell/terreng i øst begrenser hva som er mulig å få til. Fylkeskommunen vil sterkt anbefale at krysset flyttes noe mot nord. Her er arealet noe bredere, og det vil være mulig å regulere inn/ bygge en bedre kryssløsning.

Andre kommentarer:

- Hjørneavrunding for kryss må ha samme utforming på nordsiden som på sørsiden. Deler av o_V må følgelig endres til annen veggrunn.
- Annen veggrunn mot o_SF3 må ha bredde på minimum to meter (se tidligere avsnitt). Det må tas inn bestemmelse om trerekke i formålet.
- Fylkesveien er forkjørsvet og friskt i kryss skal være 1,2 x stoppsikt. I tillegg til friskt mot fylkesvei, må friskt mot fortau og sykkelfelt markeres i planen. Til frisktlinjer må det knyttes hensynssone friskt, med tilhørende reguleringsbestemmelse. Frisiktlengder bør påføres plankartet.
- For å unngå misforståelser bør veiene nummereres. Se f.eks. reguleringsbestemmelse 4.2.2, bokstav b) – gjelder trolig bare atkomst fra kommunal vei).
- Reguleringsbestemmelsene må omarbeides ift. avkjørsler/ kryss.

- Tekststørrelse til formålsbenevnelser på plankartet bør reduseres for nøyaktig plassering/bedre lesbarhet.

Kulturarv:

Fylkeskommunen har det regionale ansvaret for å forvalte og ivareta kulturminner av nasjonal og regional verdi, samt sikre at disse kulturhistoriske verdier ivaretas gjennom planlegging og utvikling.

Med unntak av fengselet, som ble oppført i 1862, og som har en høy regional kulturminneverdi, så er det ingen verneverdige bygninger innenfor planområdet. Dette er delområdet SF1. Det er også planlagt en hensynssone H570, gjennom bestemmelsene § 5.2, som ivaretar fengselet som kulturminne/-miljø. Håvet er et bygningsmiljø som består av forstadsbebyggelse og arbeiderboliger fra første halvdel av 1800-tallet, og som vi vurderer har en høy regional kulturminneinteresse. Ettersom planområdet også omfatter deler av vegarealet til Håvet, burde plananalysen også ha vurdert virkningene på dette nærområdet. Det gjelder blant annet Håvet 1, som i følge Kuben skal være oppført på 1780-tallet, og som ligger helt inntil fengselet. Det er uklart hvorfor SEFRAK-registreringen ikke oppgir rett alder for dette huset. Kontaktperson for kulturminner er Trygve Rosenvinge.

Arkeologi har ingen merknader. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 anses som oppfylt for planforslaget.

Plankart og bestemmelser:

Plankartet bør rettes opp slik at det er i samsvar med [kart- og planforskriften §§9 og 10](#), med [tilhørende veiledning](#), [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, del 2](#) og [Forskrift om tekniske krav til byggverk \(Byggteknisk forskrift\) – Lovdata](#).

Det anbefales å bruke løpe nummer der det er samme formål flere steder

Med hilsen

Dag Øystein Løyning
Avdelingsleder
Avdeling for vegforvaltning

Steinar Ånesland
Rådgiver
Avdeling for vegforvaltning

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER
STATENS VEGVESEN



Fortidsminneforeningen
Agder avdeling

Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

postmottak@arendal.kommune.no

Dato: 7. august 2026

Deres sak: PLAN-23/00262

Høringssvar - Varsel om offentlig ettersyn av detaljregulering for Parkveien 4, 6 & 8, Arendal.

Det vises til varsel av 27. mai 2025 hvor Arendal kommune varsler offentlig ettersyn av detaljregulering for Parkveien 4, 6, og 8 i Arendal kommune, med høringsfrist 7. august 2026. Det vises også til vårt høringssvar i forbindelse med oppstart datert 22. august 2025.

Fortidsminneforeningen har som formål å arbeide for langsiktig bevaring av kulturminner og kulturmiljøer, samt å skape allmenn forståelse for verdien av disse. Vi jobber gjennom frivilligheten. Våre hovedoppgaver er blant annet å arbeide for god stedstilpasning og å styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere oss i lokale vernesaker og påvirke kulturmiljøvernpolitikken i Norge.

Vår konklusjon:

Planområdet ligger langs en av de viktigste innfartsårene til et kulturmiljø av nasjonal interesse (Arendal sentrum) og er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel 2023-2033. Området er videre blant annet avsatt til hensynssone bevaring H570 i nylig revidert arealdel av kommuneplanen. Kommuneplanen legger også føringer om at en skal ha stort fokus på lokal identitet i utviklingen av Arendal kommune.

Utviklingen langs Parkveien/Blødekjær har i en historisk kort periode mellom 1980-2000-tallet dessverre gjennomgått en ukritisk og fragmenterende utvikling for de kulturmiljøverdier som finnes, samt opplevelsen av en av de aller viktigste innfartssårene inn til Arendal sentrum. Istedenfor en stedstilpasset velkomst, har man møtt en «vegg» med høye og firkanta bygg som er svært stedsfremmede.

I dette området ligger også kulturminner av det vi mener har høy verdi, trolig vesentlig regional kulturmiljøverdier, slik som fengselet som ble oppført i 1862 og bebyggelsen på Håvet. Dette må få store følger for de krav som settes til planens innhold for å unngå saksbehandlingsfeil.

At lokaldemokratiet derfor i 2023 vedtok at områdene på begge sider av ferdselsåren skulle forbli en del av en hensynssone bevaring H570 mener vi tydeliggjør nettopp de store kulturmiljøverdiene som finnes. Da mye rundt har blitt ødelagt pga ukritisk utvikling mener vi kommunen sendte et sterkt signal om at man for dette området ønsker å tenke «Byreparasjon» med et langsiktig perspektiv, slik at man over tid steg for steg tilbakeføre de kvaliteter som gjør at man forstår hvor man er og hvorfor Arendal og Sørlandskysten er så unik.

Byreparasjon betyr å gjenoppbygge, føre tilbake eller oppføre nye bygninger som viderefører den lokale, historiske byggeskikken, og som ivaretar og videreutvikler et kulturmiljøes egenart og opplevelsesverdier. Det handler om å bygge videre på eksisterende kvaliteter og samtidig tilføre det som mangler, for å foredle og videreutvikle.

Når vi leser planbeskrivelsen høres mye flott ut, men planen synes å være «halvveis» uten en tydelig retning og vi frykter at juridisk bindende ord kan misbrukes, vi ber derfor om tydeliggjøring rundt for eksempel hva en mener med stedstilpasning. Vi mener videre at planen ikke er godt nok opplyst slik at man risikerer å ikke kunne forstå følgene av den om ting ikke beskrives bedre eller smutthull tettes.

I Arendal kommunes kommuneplanbestemmelser står blant annet følgende relevant:

Punkt 3.1., kulepunkt 3:

«Nye tiltak skal plasseres og utformes i samsvar med karakteren i omgivelsene slik at det oppnås et helhetlig preg. [...] Utforming skal tilpasses de naturlige og bygde omgivelser gjennom valg av form, volum, skala, høyder, takform, fasadeuttrykk og materialbruk.»

og kulepunkt 6:

«Nye tiltak i tettbebygd strøk og by/lokalsentre skal fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.»).

I ny Nasjonal Arkitekturstrategi sier Kommunal- og Regionaldepartementet blant annet at;

«Å sikre gode kvaliteter i det fysiske miljøet er viktig for å oppnå god folkehelse, og dette er hensyn som kommunene skal ivareta i sitt planarbeid.»

og

«Regjeringens ambisjon er at vi utvikler bygninger, nabolag og byer som er vakre og berikende for mennesker og miljø - for økt livskvalitet.»

At det etter vår mening minimum foreligger vesentlige regionale kulturmiljøverdier i planområdet og området rundt gjør at det må tas særlige hensyn til kulturmiljøverdier i og utenfor området. Sjansen for interessekonflikt vil dessverre øke om man ikke forbedrer og tydeliggjør planen - Her er noen punkter vi mener vil bidra til at man unngår dette:

- Planbeskrivelsen - 7.2 (Kulturmiljø) sier blant annet «skal utformes med respekt for eksisterende arkitektur», hvilken arkitektur snakker man om? Dette kan svært enkelt bli misbrukt med henvisning til at man vil tilpasse seg det fryktelige bygget av nyere dato tilhørende Å Energi på andre siden av Parkveien.

Forslag til løsning:

Vi ber derfor om at det her heller må stå «skal ha fokus på byreparasjon med respekt for den historiske bebyggelsen i H570 rundt» eller lignende.

- Planbeskrivelsen - 7.2 (Kulturmiljø) sier blant annet «Nytt aktivitetshus for ungdom ved Parkveien 8 innebærer et nytt volum i området. Tiltaket skal tilpasses stedets skala og romlige struktur, men vil samtidig utformes ut fra funksjon og innhold i et samtidsrettet formspråk.». Dette er selvmotsigende med tanke på stedstilpasning, men tillater brudd og vil ikke styrke opplevelsen av innkjøringen til Arendal sentrum, et kulturmiljø av nasjonal interesse.

Forslag til løsning:

Vi ber derfor om at det her heller må stå «Nytt aktivitetshus for ungdom ved Parkveien 8 skal også tilpasses den historiske bebyggelsen i H570 rundt, med stedlig skala og romlig struktur som oppleves oppdelt. Samtidig som bygningene utformes ut fra funksjon og innhold, skal bebyggelsen ha saltak og fasadeuttrykk med fokus på materialvalg og farger tilpasset lokale byggetradisjoner.»

- Planbeskrivelsen beskriver generelt i liten grad virkningene planforslaget får for kulturmiljøet Håvet, Springklev og Klinkenberg. Figurene har dårlig kvalitet og man får ikke noe godt inntrykk av virkningene på avstand fra ulike posisjoner, inkludert fra innfartsåren inn og ut.

Forslag til løsning:

Planbeskrivelsen må få betydelig bedre 3D skisser som er mer virkelig hva angår ikke bare bygningens volum, men også farger, form, osv., sett fra ulike posisjoner som er viktige ulike kulturminner og -miljøer, samt innfartsåren til Arendal sentrum.

- Planbeskrivelsen 3.3.2 (Høringsinnspill og oppfølging) sier blant annet at alle innspill er vedlagt planforslaget i sin helhet med kommentarer, det stemmer ikke og er mangelfullt. Disse var ikke synlig i planbeskrivelsen eller kommunens nettsider.

Forslag til løsning:

Alle høringsinnspill fra oppstart og ved off. ettersyn nevnes og kommenteres hver for seg.

- Plankartet har kun avsatt fengselet til H570, men nylig revidert kommuneplan (arealdel) har avsatt hele planområdet til H570. Vi mener derfor hele planområdet må avsettes til H570, men hvor alt annet enn fengselet gis H570_2 med en egen overordnet bestemmelse som setter fokus på byreparasjon i nye tiltak slik at det skapes en tydelig retning rundt hvor en vil.

Forslag til løsning:

Sett av hele planområdet til H570_2 med fokus på byreparasjon, mens fengselet avsettes til H570_1 med bestemmelse som foreslått i dagens planbestemmelse 5.2.

- Planbestemmelse §1 (Formål) gir ikke inntrykk av at det her finnes noe som helst å bevare, kun å utvikle. Dette legger opp til en svak plan med lite fokus på bevaring, selv om hele planområdet i dagens kommuneplan (arealdel) er avsatt til H570.

Forslag til løsning:

Legg til en setning som sier noe om bevaring av historiske kulturmiljøverdier, samt viktigheten av god stedstilpasning til historiske kvaliteter og byreparasjon i en av Arendals viktigste innfartsårer.

- Planbestemmelse §3.6 (Bilparkering):
For å unngå en stor åpen plass, mener vi det ville vært positivt om det ble satt krav til at området mellom #2 og o_AVG skal være beplantet med et ikke-fremmed treslag.
- Planbestemmelse §4.1.1 (Fellesbestemmelser):
Det står her at mindre takoppbygg for heistårn, kanalføringer og nødvendige tekniske installasjoner kan tillates, men dette kan være svært lite pent fra det offentlige rom/gateplan/innkjøringen.

Forslag til løsning:

Sett krav til at denne typen installasjoner i størst mulig grad skal legges på baksiden og ikke være synlig fra det offentlige rom/gateplan. Det bør også legges til installasjoner som varmepumper/AC.

- Planbestemmelse §4.1.1 (Fellesbestemmelser):
Vi savner noe om skilting og utforming av dette på blant annet fasader, osv. Et område kan lett svekkes med ukritisk skilting og dette bør en unngå i en av de viktigste innfartsårene

til Arendal sentrum, et kulturmiljø av nasjonal interesse.

- Planbestemmelse §4.1.2 (SF1 - Parkveien 4):

Mye bra her, men mener en også må tydeliggjøre materialbruken som kan tillates.

Forslag til løsning:

Legge til et kulepunkt som sier at bebyggelsen skal ha fasader av tre malt i lokalhistorisk fargepalett, teglsteinsmur eller pusset mur med lokalhistorisk fargepalett. I tillegg bør en tydeliggjøre hva man vil tillate på tak, da spesielt på de tak som blir lett synlig fra Parkveien og Håvet.

- Planbestemmelse §4.1.4 (SF3 - Parkveien 8):

Vi frykter sterkt at beskrivelsene ikke er tydelige nok om det ikke er stedstilpasning til Parkveien 5 (Å Energi) en planlegger. Nye tiltak her vil være avgjørende for fremtidige tiltak langs innfartsåren til Arendal og derfor er det svært viktig hvordan denne planbestemmelsen står.

Forslag til løsning:

Punkt b): Legge til følgende eller lignende kulepunkt:

- takform: Hovedvolum skal ha saltak (ca. 27-45°), underordnede volum kan ha pulttak.

Punkt c): Endre til følgende eller lignende:

Fasader og materialbruk:

Fasader mot Parkveien og tilstøtende utearealer mot sør, kan utformes med vindusflater og åpninger som gir visuell kontakt mellom inne- og utearealer, men ikke mer enn 50% av den enkelte fasades totale areal. Materialbruk skal være robust og tilpasset stedets karakter, med fokus på bruk av kledning av tre, malt i historisk palett. Det skal benyttes materialer med god holdbarhet og kvalitet som tåler offentlig bruk. For å unngå opplevelsen av store volum, skal en med for eksempel variasjon fasaden, fargebruk og detaljering bidra til å bryte ned bygningsvolumet.

- Planbestemmelse §4.1.5 (o. EA):

Trafostasjon blir liggende godt synlig mot det historiske bygningsmiljøet i Håvet, en bør ta hensyn til dette ved å sikre en vegg eller annet med en type materialvalg som er tilpasset og ikke står i brudd. Bestemmelsene bør inkludere et slikt hensyn.

- Planbestemmelse §5.2.2 (Vinduer og dører):

I andre setning er det utydelig hva som er der, for å unngå en debatt om dette bør bestemmelsen kun si at inngangsdører skal være innadslående, utadslående tillates ikke. I tillegg bes det om at det tydeliggjøres materialtyper, mest vanlig var jo tre. Plast,

aluminium eller trykkimpregnerte materialer tillates ikke.

- Planbestemmelse 5.2.4 (Nybygg):

Her ber vi om at man i første setning også legger til ord som «form» og «takform», da disse er vesentlige med tanke på tilpasning til den bevaringsverdige bebyggelsen.

- Planbestemmelse 6.1.3 (#3):

At bebyggelsen i Parkveien 8 skal ha mulighet for flatt tak gir stor fare for interessekonflikt. Vi mener det her er gode rom for sal- eller pulttak og høyder, uten at det vil påvirke den historiske bebyggelsen i bakkant negativt. Flate tak vil derimot etter vår mening bidra til at en ikke klarer å styrke H570 i området rundt og kvalitetene i siktelinjene mot Håvet.

Forslag til løsning:

Teksten byttes ut med følgende eller lignende: «Hovedvolum skal ha saltak (ca. 27-45°), underordnede volum kan ha pulttak. Flate tak tillates ikke synlig fra Parkveien.»

Til slutt takker vi for at dere har inkludert oss i planarbeidet og vi ønsker dere lykke til i det videre arbeidet. Vi ber om at vi blir inkludert frem til endelig vedtak er fattet. Har dere spørsmål i forbindelse med vårt høringssvar så ta bare kontakt.

Beste hilsen,

Fortidsminneforeningens Agder avdeling
v/Karl Ragnar Gjertsen
Styreleder

Fortidsminneforeningens Agder avdeling
v/Torgrim Landsverk,
Utvalgsleder, Antikvarisk utvalg

KOPI:

- Riksantikvaren
- Agder Fylkeskommune v/Seksjonen for kulturminnevern og kulturturisme
- Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag



Statens vegvesen

Arendal kommune
Postboks 123

4891 Grimstad

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Glenn Solberg / 37019823

Vår referanse:
25/206506-10

Deres referanse:
PLAN-23-00262

Vår dato:
17.08.2026

Reguleringsplan for Parkveien 4, 6 og 8 i Arendal kommune – offentlig ettersyn

Vi viser til oversendelse fra kommunen sist med brev datert den 2. juni 2026.

Saken gjelder offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for Parkveien 4, 6 og 8. Formålet med planforslaget er å legge til rette for ny bruk av hele fengselsanlegget i Parkveien 4 og 6, og oppføring av en ny bygning eller hall til bruk som ungdomshus i Parkveien 8, (10 og 12). Det er regulert til sentrumsformål, et sammensatt område med hotell og arrangementslokale, nærings-/verkstedsfunksjoner samt et aktivitetshus for barn og unge (GAME Streethouse).

Statens vegvesens merknader til planen

Planen grenser inntil Parkveien (fv. 420), og det er regulert inn et felles kryss til området. Trafikk og mobilitet er vurdert som en del av planen. 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.

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

Med hilsen

Erling B. Jonassen
seksjonsleder

Glenn Solberg

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturmottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL

STATSFORVALTEREN I AGDER, Postboks 504, 4804 ARENDAL