



Strategi for by- og bydelsutvikling - **Byplan 2023**

Arendal Kommune 11.11. 2014





Revidert 22.04.2016
 ANSVARLIG: Geir Skjæveland, Arendal kommune
 ARBEIDSGRUPPA: Michael Fuller-Gee, Ragnild Hammer,
 Kristin Fløystad, Nora Moberg Lillegård,
 Monica Lunøe Rand, Hanne Gullbrandsen
 PROSESSMEDVIRKNING:
 Arbeidsgruppemøter, Byplancafe, Ungdommens bystyre

Innhold:

1.	VISJON MED BYPLANEN	5
2.	OVERORDNET MÅL	5
2.1	Delmål	5
3.	UTFORDRINGER FOR ARENDAL MOT 2023	6
3.1	Befolkningsvekst	6
3.2	Levekårsutfordringer	6
3.3	Flere eldre	6
3.4	Spredt bosetting og næringsetablering	7
3.5	Kommunens økonomi	7
4.	FORSLAG TIL BYUTVIKLINGSSTRATEGI	7
4.1	Bysentrum	8
4.2	Lokalsentra.....	8
5.	ANBEFALTE UTVIKLINGSGREP FRA DE 5 ULIKE ANALYSENE	9
5.1	Bærekraftig arealplanlegging og transportsystem	9
5.2	Boligstrategi.....	9
5.3	Handel- service og næring i bysentrum	10
5.4	Byrom som inviterer til et pulserende, levende og mangfoldig byliv	10
5.5	Kulturhistorisk stedsanalyse.....	11

1. VISJON MED BYPLANEN

Et urbant og fremtidsrettet Arendal med sterk identitet og høy livskvalitet.



Flere folk som bor og arbeider i sentrum: styrket bysentrum som arena for handel, næring, kunnskap, kultur og opplevelser.



Flere funksjoner og boliger i bydelsentra. Eks. lokalsenter på Saltrød.
(v/Malene Rødbakk)

2. OVERORDNET MÅL

Å sikre en helhetlig, forutsigbar og langsiktig strategi for utviklingen av et mer levende og attraktivt bysentrum og bydelsentra tilpasset alle:

- Ung - voksen - gammel
- Ulike funksjonsevner
- Handlende, festivaldeltakere, arrangører, innbyggere og turister

2.1 Delmål

Et pulserende, levende og mangfoldig byliv med:

- Flere folk i byrommene
- Økt bevissthet omkring Arendals kulturhistoriske kvaliteter
- Et bærekraftig transportsystem
- Et styrket bysentrum som arena for handel, næring, kunnskap, kultur og opplevelser
- Flere boliger i byen

Et konkret resultatmål fra planprogrammet var å få fram følgende dokumenter:

- Analyserapporter
- Strategidokument og handlingsplan
- Evt. områdereguleringsplan

Det foreslås at det igangsettes arbeid med en kommunedelplan for sentrum.

Strategier og handlingsplan skal være førende for videre arbeid med kommuneplanen og Areal- og transportplan for regionen (ATP).

3. UTFORDRINGER FOR ARENDAL MOT 2023

- Hvor skal de nye boligene bygges?
- Hvilke typer boliger trenger vi?
- Hvor kommer arbeidsplassene?
- Hva slags transport trenger vi?

3.1 Befolkningsvekst

Dersom Arendal opprettholder sin attraktivitet og dagens vekst fortsetter, vil vi få en befolkningsvekst på 4 000 innen ti år:

- Befolkningsøkningen vil kreve ca 3000 nye boenheter.
- Denne veksten representerer en vekstkraft som kan gi oss muligheter til å ta tak i de utfordringene som er identifisert.
- Vi trenger mange nye leiligheter – ikke minst til det økende antall eldre (67+) og enesholdninger (37% av befolkningen).
- Unge familier ønsker å bo i eneboliger og rekkehus med hager. Arendal har allerede mange attraktiv boliger som egner seg for denne viktige gruppen.

1992 - 2001: 1 600 nye innbyggere

2002 - 2011: 3 400 nye innbyggere

2012 - 2023: 4 000 nye innbyggere?

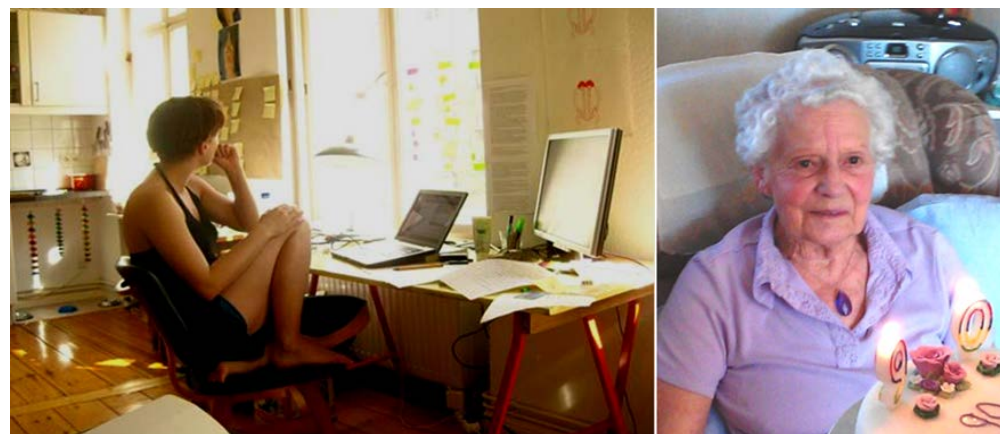


Om 10 år er det flere barnefamilier enn i dag, og det er mange flere over 67 år som ønsker å selge sin enebolig og selv bo i en sentrumsnær leilighet.

3.2 Levekårsutfordringer

I Arendal er det identifisert levekårsutfordringer som i stor grad er et resultat av hvordan vi bor og virker.

- Ungdom og eldre over 70 år er de aldersgruppene som oftest er plaget av ensomhet.
- 13,6 % uføre i alderen 18 – 67 år.
- Manglende finansiering til iverksettelse av planer for opprustning av byrom og grønnstruktur samt reduksjon i kulturtilbudet, bidrar til dårlig tilbud på lavterskel møteplasser og sosiale arenaer og mosjonering i hverdagen.
- Mange eldre trenger kort avstand til butikker og møteplasser i sentrum og lokalsentra.
- Utbyggingsprosjekter utfordrer Arendals kulturhistoriske verdier, natur, nærmiljø, klima og identitet.



Flere og flere bor alene - ca- 40% i Arendal - i alle aldersgrupper.

3.3 Flere eldre

Antall innbyggere i alderen 67år+ vil øke med ca 28 % innen 2023, frem mot 2040 forventes en økning på ca 83 % fra dagens nivå - nesten en dobling. (Økningen i antall innbyggere over 80 år blir eksplosiv fra ca 2023 og utover. Frem mot 2040 forventes en økning av 80+ med ca 131 % - mer enn en dobling fra i dag).

Mange bor i eneboliger som er spredt, er lite tilgjengelige pga topografi og er ikke universelt utformet.

- Mangel på leiligheter i sentrum og i lokalsentra. I Arendal er ca 70% av boligmassen brukte eneboliger. Dette er ikke i samsvar med befolkningens ønsker og behov.
- Mange flere eldre vil være avhengig av offentlige hjemmetjenester og institusjonsplasser. Det forventes en økning på behov for pleie og omsorgstjenester på ca 17-23 % frem mot 2023, økningen tiltar ytterligere i årene etter 2023.
- Potensialet i mange brukte eneboliger utnyttes ikke godt nok på grunn av dagens boligfinansieringspolitikk. Salg av eldre, brukte boliger utkonkurreres av gunstig finansierte (Husbanken) nye eneboliger. Dette hindrer et nødvendig generasjonsskifte i boligområdene og i skolekrets.

3.4 Spredt bosetting og næringsetablering

Få mennesker i Arendal bor innen 300 m fra tettsted og kollektivtilbud.

Kommuneplanens arealdel har frem til i dag hatt lite fokus på å forsterke bysentrum og kommunens kollektivknutepunkt/lokalsentra. Dette har bidratt til følgende:

- For dårlig utnyttelse av byens handelspotensiale som fører til lekkasjer fra sentrum og taper byen for liv og trivsel. Sentrum har mange ledig lokaler og det er for få mennesker som bruker byen i hverdagene.
- Utflytting av statlige og fylkeskommunale virksomheter som gir mer transportbehov og mindre aktivitet i bysentrum.
- Spredt bosetting og næringsetablering som skaper stort transportbehov og dårlig grunnlag for god kollektivfrekvens, sykling og gange.
- Økt befolkning og kjøpekraft gir økt trafikkvekst som utfordrer eksisterende veikapasitet. (NB! Nasjonal transportplan (NTP) slår fast at veksten i storbyene i personaltransport skal tas ut i kollektiv transport, sykkel- og gange).
- Sykkel utgjør bare 4% av alle transport i kommunen.

Fravær av en statlig transportpolitikk i nasjonal transportplan for mellomstore byer gir finansieringsutfordringer når det gjelder oppfylling av intensjoner i NTP.

3.5 Kommunens økonomi

Arendal kommune har store økonomiske utfordringer. Den foreslåtte byutviklingsstrategien vil gi grunnlag for mer effektiv og lønnsom drift.

Mesteparten av norske kommuners utgifter går med til å dekke tjenesteproduksjon innenfor sentrale velferdsoppgaver.

- Ca 38 % går til pedagogiske tjenester
- Ca 40 % går til helse og levekår

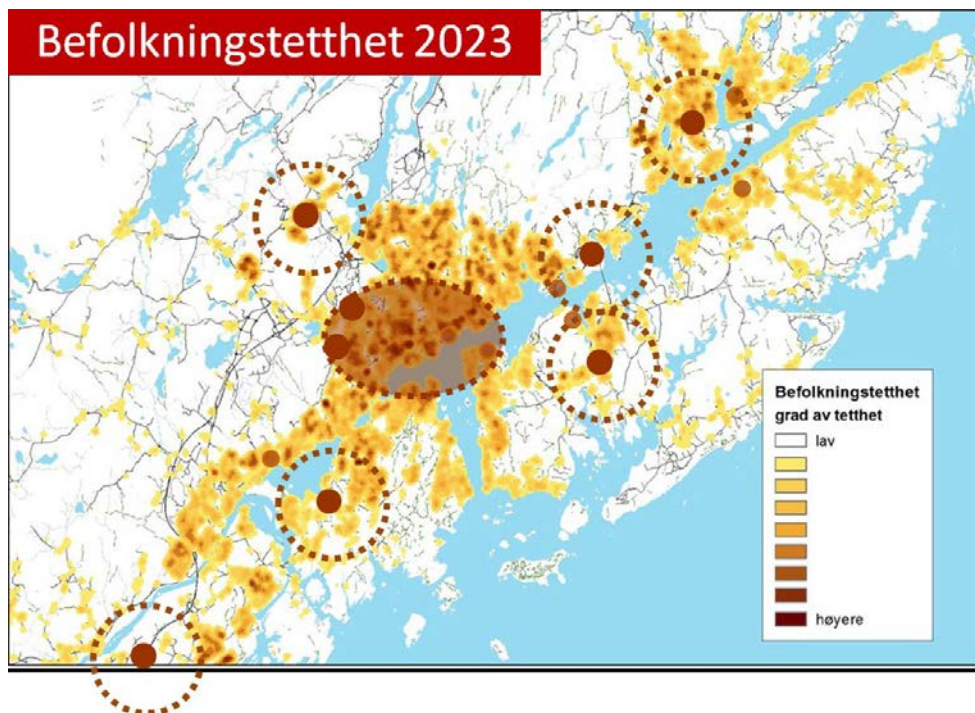
Utviklingen i årene som kommer er trolig ikke bærekraftig dersom vi gjør ting som i dag. Byplan 2023 ønsker at det legges til rette for at flere eldre kan leve et liv mest mulig uavhengig av offentlige tjenester, helst i egen privat eller leid bolig.

Lokalisering av boliger, skoler, barnehager og arbeidsplasser påvirker transportbehov, organisering av pleie- og omsorgstjenester - og levekår.

4. FORSLAG TIL BYUTVIKLINGSSTRATEGI

Utfordringene som er identifisert i de ulike analysene tilsier at en langt større del av befolkningen i fremtiden må bo og jobbe nær/i sentrum eller lokalsentra for å møte de utfordringene som er avdekket.

1. Nye boliger og arbeidsplasser må konsentreres til og i bysentrum og lokalsentra.
2. 80% av boligbehovet bør bygges som nye leiligheter i ulike pris-klasser med høy bokvalitet og universelt utformet, hvorav 50% i bysentrum og resten omkring lokalsentra.
3. Der det er mulig bør det bygges høyere og mer konsentrert. I bysentrum må dette balanseres opp mot den kulturhistoriske stedsanalysen og andre hensyn. I lokalsentra kan det også benyttes tett/lav bebyggelse.
4. Nyskapende og spennende arkitektur som tar hensyn til og videreutvikler Arendals særegne kulturarv må vektlegges.
5. Fremfor å bygge på jomfruelig mark bør eksisterende arealer og bygg transformeres og fortettes.
6. Hovedvekten av nye utbyggingsområder bør legges i gang og sykkelavstand til sentrum og lokalsentra.
7. Hovedkollektivaksene bør ha buss 4 ganger i timen for å styrke kollektivtilbudet og redusere bilbruk. Økt sykkelbruk, samt et effektivt ferjetilbud må supplere dette.
8. Konkret utbygging må bidra til at flere eldre kan leve et liv mest mulig uavhengig av offentlige tjenester.
9. Utbyggingspolitikken må bidra til et vitalt historisk bysentrum med økning i folketall og omsetning.
10. Alle boliger skal ha nærhet til lokale og inkluderende møteplasser, og sammenhengende grønnstruktur.



Figur 1. Høyere tetthet i sentrum og lokalsentra med mange flere leiligheter, arbeidsplasser, handel- og servicetilbud samt aktiviteter og møteplasser.

4.1 Bysentrum

Det bør gjennomføres en kommunedelplan for sentrum for å avklare overordnet arealbruk, samt å sikre sentrums særegne **kulturhistoriske verdier**, slik at kulturhistorien kan brukes som en ressurs i byutviklingen.

Gjennom transformasjon og fortetting vil sentrum styrkes som arena **for handel, næring, kunnskap, kultur og opplevelser**.

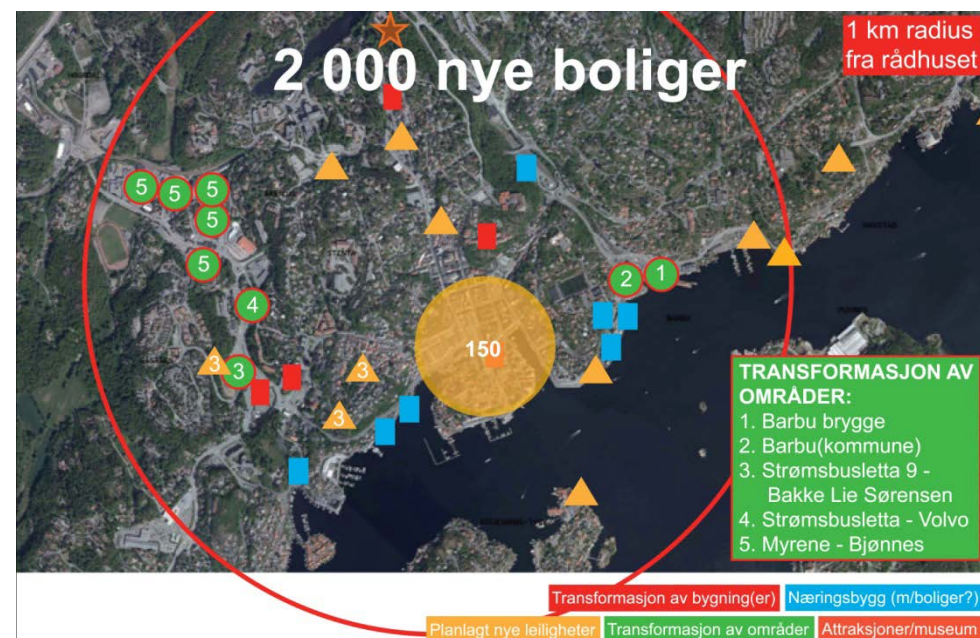
Byrommene Torvet, Kanalplassen, Langbrygga, Kittelsbukt og Teaterplassen bør oppgraderes for å sikre et pulserende, levende og mangfoldig byliv. Videre bør det gjennomføres en utredning med fordeler og ulemper med alternative løsninger for kanal i sentrum.

Næring: Bysentrum (1km) bør tilrettelegges for 2000 nye arbeidsplasser. Det bør sikres funksjoner i første etasje som bidrar til å skape liv i gatene/plassene (publi-

kumsorienterte virksomheter som butikker, servicetilbud, kaféer, eller kulturaktiviteter).

Boliger

Det bør transformeres områder og bygninger og bygges 2 000 nye byboliger i gangavstand (1 km) fra Arendal kultur- og rådhus.



Figur 2. Det er mulig å transformere utslitte områder og bygninger og bygge mange leiligheter i gangavstand fra Arendal kultur- og rådhus

4.2 Lokalsentra

Det bør gjennom arealbaserte kommunedelplaner sikres en boligkonsentrasjon rundt lokalsentre slik at flest mulig får gang- og sykkellavstand til senteret på henholdsvis 500 m og 1-2km (topografiavhengig). Møteplasser i lokalsentra må også ha høy kvalitet for å være attraktive sosiale arenaer.



Figur 3. His lokalsenter – dagens forhold og skisseplan His 2023

5. ANBEFALTE UTVIKLINGSGREP FRA DE 5 ULIKE ANALYSENE

5.1 Bærekraftig arealplanlegging og transportsystem

Det er igangsatt en areal- og transportplan for Arendals regionen som vil danne grunnlag for bymiljøpakke Arendal.

- Fremtidig arealbruk bør endres fra utbygging i uberørte områder til transformasjon/ ombruk/ rehabilitering av bygninger og allerede bebygde områder.
- Styrking av sentrum, knutepunkter/ lokalsentra. Disse bør ha funksjoner som; butikker, kultur, service, møteplasser, boliger, skoler og barnehager. Da klarer vi å få synergi gjennom kort gangavstand mellom de ulike tilbud, kunder og brukere.
- Bedre rutetilbud/frekvens for kollektivtransport på ferger, buss. Fire busser i timen på sentrale ruter.
- Ferjene må inn i kollektivtransportsystemet og få felles billettsystem med buss.
- Økt sykkelbruk og sykkelparkering. Årlig plan med budsjett for utbygging av sykkelveinett
- Flere p-plasser for sykkel og MC i sentrum.
- Park&ride for bil, sykkel/MC ved sentrale busslinjer og fergeleier.
- Framtidig parkeringshus bør legges i forlengelse av eksisterende p-hus på Tyholmen, med adkomst fra Vestervegen ved Karl. S. Hansens bygg.
- P-plasser for bil på gateplan i sentrum Arendal bør gjøres om til kortidsparke- ring 1-2 timer.

5.2 Boligstrategi

80 % av boligveksten må være prisgunstige leiligheter i alle størrelser innenfor en gang- og sykkelavstandsradius av 0,5 - 1 km fra Arendal sentrum og knutepunkter /lokalsentra .

Mange eldre vil etterspørre nye universelt utformete og lettstelte leiligheter. Det vil dermed gi nærhet ("rullatoravstand") til møteplasser, butikker og service. De eldre vil være i stand til å bo hjemme lengre uten å flytte på institusjon. Eldreomsorg kan dermed ytes mer rasjonelt.

- Utvikling av bokollektiver som gjør det lettere å bo og kan gi bedre sosialt samvær.
- Økte krav til at nye leilighetsbygg inneholder større leiligheter for å dekke behov til barnefamilier som ønsker å bo urbant.

- Bygging av leiligheter vil frigjøre eksisterende eneboliger som er attraktive for småbarnsfamilier
- Mer fokus på en boligsosial byutvikling i områder med de største levekårsutfordringene
- Nye kommunale boliger må bygges i alle bydeler for å øke mangfoldet når det gjelder befolkningssammensetning, alder, yrkesgrupper og bakgrunn.

5.3 Handel- service og næring i bysentrum

Uten en god rolleavklaring mellom bysentrum, lokalsentra og regionale handelsparker er det fare for å få en uheldig handelsspredning som kan utarme et attraktivt og levende bysentrum. Kommunen bør avklare hvilken rolle disse lokalsentraene skal ha sett i forhold til bysentrum og regional handelspark (Stoa).

Bysentrum bør utvikles som hovedarena for detaljhandel, vinmonopol, servering, opplevelser, kultur og tjenestenæring. Bysentrum bør i tillegg fortettes og transformeres for å gi plass til flere boliger, arbeidsplasser, skoler og barnehager. Bysentrum bør fremstå ren og trygg med attraktive uterom og plasser.

For å oppnå dette bør følgende prioriteres:

Med tanke på å kunne fremstå med tilstrekkelig styrke i byutviklings- og konkurransesammenheng bør Arendal By AS:

- få minst 75% av gårdeierne og næringsdrivende med som aksjonærer
- evaluere selskapets vedtekter og virksomhet
- nedsette en arbeidsgruppe med formål å etablere BID-prosjekter i Arendal sentrum
- lage en strategi med tanke på å stimulere gårdeiere og næringsdrivende til sammen å danne ulike cluster/handelskonsepter som kan gjøre byens attraksjonskraft sterkere
- Opprusting og drift av byens gater og plasser bør organiseres som offentlig-privat samarbeid (OPS)
- Kommunen bør i samarbeid med Aust-Agder Fylkeskommune sikre at byens videregående skole opprettholder minst 800 elevplasser i bysentrum.
- Det bør legges til rette for 1000 nye arbeidsplasser innen tjenesteyting, handel og kontor; med særlig fokus på Kunnskapshavna, kvadraturen og Kittelsbukt.

Bysentrums attraktivitet bør videreutvikles med utgangspunkt i følgende:

- Opprustet gjestehavn
- Etablering av en bystrand
- Legge til rette for en barnehage i bysentrum

- Flere lekeplasser for barn
- Utrede kanaler i sentrum og bro over Pollen
- Øke hotellkapasiteten med 200 senger
- Videreutvikle Vitensenteret, Bomuldsfabriken og AAKS(museet/arkivet) som besøksmål
- Utarbeide en plan for bedre skilting og belysning

5.4 Byrom som inviterer til et pulserende, levende og mangfoldig byliv

- Manglende helårs attraksjoner og opplevelsestilbud for innbyggere og besøkende gir mindre attraktivitet og samvær.
- Manglende tilbud for barn og unge i bysentrum og lokalsentra gir færre møteplasser og økt ensomhet
- Bysentrum har byrom som ikke fungerer godt nok som attraktive møteplasser
- Byen er ikke godt nok tilgjengelig for alle (Universell utforming)
- Eldre og slitte bygårder og kvartaler krever oppgradering for å hindre forslumming.

Holde fast ved premisser, funksjons- og rollefordeling som basis for formgivning på de tre store plassene i byen, jfr bystyrevedtak av 21.06. 2012.

Dette betyr i hovedtrekk:

- Sam Eydes plass:** Politisk plass/festplass – Ingen store endringer i form, men ønskelig med tilrettelegging for skøyting om vinteren. Flytte 17. mai toget hit for å gi flere muligheter for ny formgivning på torvet.
- Torvet:** Plass for handel, marked, lek, spise, underholdning. Beholde hardt belegg, dele inn torget i ulike soner med plass for de ulike aktivitetene, avklare eventuelt overbygg for handel. Styre flere aktiviteter til Torvet.
- Kanalplassen:** Barne/ungdomsplass, park/rekreasjonsplass, aktivitets- og festplass. En formgivning med mer grønne innslag på plassen. Formgivning er imidlertid avhengig av avklaring med tanke på kanaler. Det anbefales derfor å gjennomføre en utredning med fordeler og ulemper med kanal i forbindelse med forestående arbeid med en arealdel tilknyttet kommunedelplanen. Utredningen må ende opp i en anbefalt konklusjon med tanke på kanal/ikke kanal/historisk kanal/ ny kanal/gress eller vann i kanal.

Bestille prosjektplaner i henhold til ovenstående når finansieringsmuligheter byr seg. Bestillingen må baseres på et forutgående samarbeid med alle brukere av plassene. Byrommene skal både være ramme om arrangement, festivaler, men

også som gode møteplasser alle dager i året. Planer for Torvet og Kanalplassen må ses i nøye sammenheng.

Forbedre sammenhenger mellom byrom og bynære rekreasjonsområder gjennom:

- Prosjekt "Byløypa" - Den grønne ringen.
- Skilte/merke resten av "Beinveier" og boliggtater som leder fra byen til sjø og mark.
- Videreutvikling - sentrumsnære Strandpromenader.
- Opprette to prosjekt: 1) Historiske ferdselsveier og 2) Barnetråkk.

Faste årlige budsjettposter til oppgradering, nyetablering og vedlikehold av byrommene, i tråd med anbefalingene i byromsanalysen.

Vedtak og oppfølging av krav til kvalitet og funksjon for utomhusanlegg i tråd med Utomhusveileder vedtatt 2015.

Fondsavsetting lekeplasser: Mange kommuner benytter fond for å finansiere fellesprosjekter. Dette kan for eksempel benyttes i forbindelse med oppgradering av byrom. Nye boligprosjekt i byen vil kreve areal til lekeplasser. Mangel på areal kan medføre at boligprosjektene må være med på å oppgradere eksisterende byrom for å kunne etterfølge kravene. En finansieringsmåte kan være å opprette såkalte lekeplassfond.

Universell utforming: Videreutvikle tidligere registreringer og nylig utarbeidet "minuttgangkart" for sentrum, der universell utforming er et av kriteriene.

5.5 Kulturhistorisk stedsanalyse

Det bør være et mål at fremtidig planarbeid i Arendal sentrum sikrer bevaring av kulturhistoriske identitetsbærere, som følger;

- Trehusmiljøet på Tyholmen, gjenværende bygninger etter brannene, kvadraturen fra Arendals glansperiode, samt et utvalg enkeltbygninger som har hatt stor samfunnsmessig betydning i alle de ulike tidsperiodene.
- Silhuetten og bebyggelsen på heiene danner rammen rundt bygryta og er viktig for helhetsinntrykket.
- Variasjonen og mangfoldet i bygninger fra ulike tidsepoker. Rundt Torvet kommer dette særlig godt til sin rett.
- Reguleringsplanen av 1868 som ligger til grunn for kvadraturen i dagens by må legges til grunn for videre arealplanarbeid. Planarbeidet må sikre viktige karaktertrekk som videreføres i detaljreguleringer.

Kulturarven kan utgjøre en ressurs i byutviklingen:

- Hovedtrekkene i området, landskap og bebyggelse, bør føres videre i nye byggeprosjekter.
- Byens tradisjon for store, djerpe byutviklingsgrep som gjenfylling av kanaler og bukter, Kallevigspaléet, murbyen anno 1870-årene, Trefoldighetskirken, Gymnaset, Sjømannskolen, parkering i fjell, bør videreføres.
- Nybygg må bygge videre på de hovedtrekkene som har karakterisert byutviklingen igjennom de ulike historiske fasene.

De kulturhistoriske verdiene anbefales forvaltet som følger i fremtiden:

- En arealbasert kommunedelplan må utarbeides slik at byens unike kulturhistoriske verdier kan legges til grunn for fremtidig byutvikling. Planen må sikre bevaring av de viktigste kulturhistoriske identitetsbærerne.
- Rammebetingelser for ombygging, grader av bevaring og evt. nye bygninger må videreføres i detaljplanleggingen. Gatestrukturer og plasser, samt bygningshøyder, fasader og volum må også være tema.

