



GRIMSTAD KOMMUNE
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 31.01.2024
Vår ref: 22/19526-24
Deres ref:
Saksbeh.: Ingunn Dahlseng Håkonsen
Tlf.

Grimstad kommune - Oversendelse av vedtak fra fylkesutvalget - offentlig ettersyn og forslag til detaljregulering for Torskeholmen

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 30.01.2024 sak 6/24

Viser til oversendelse mottatt 31.10.2023. Saken gjelder offentlig ettersyn og høring av detaljregulering for Torskeholmen i Grimstad kommune.

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 30.1.2024 sak 6/24 og vedtatt:

- 1) Fylkesutvalget mener reguleringsplanen kan bidra til en god utvikling av Grimstad sentrum.
- 2) Endre til: «Grimstad kommune anmodes om å vurdere justeringer i plassering av fiskemottak og fiskekai slik at det i mindre grad kommer i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser. Dette arbeidet forutsettes utført i dialog med fylkeskommunen»
- 3) Fylkesutvalget ber kommunen nyttiggjøre seg faglige råd knyttet til kulturminner og kulturmiljø.

Vi gjør oppmerksom på at Riksantikvaren er inne i saken ettersom Fylkesutvalget ikke har reist innsigelse, jf. Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven § 7 – underretningsplikten. Riksantikvaren har mottatt utsatt frist i saken, og det vises videre til dialog mellom Riksantikvaren og Grimstad kommune.

Saksprotokoll og saksfremstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Ingunn Dahlseng Håkonsen
Rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER
RIKSANTIKVAREN
STATENS VEGVESEN



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/19526-11

Saksbehandler Ingunn Dahlseng Håkonsen

Grimstad kommune - Uttalelse til offentlig ettersyn og høring av reguleringsplan for Torskeholmen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	30.01.2024	6/24

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 30.01.2024 sak 6/24

Møtebehandling

Representanten Erik Lindøe (H) fremmet følgende forslag:

Punkt 2, endre til: «Grimstad kommune anmodes om å vurdere justeringer i plassering av fiskemottak og fiskekai slik at det i mindre grad kommer i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser. Dette arbeidet forutsettes utført i dialog med fylkeskommunen»

Representanten Mirell Høyer-Berntsen (SV) fremmet følgende alternativt forslag:

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1) Fylkesutvalget mener at reguleringsplanen må endres slik at følgende momenter ivaretas:

- Reguleringsplanen må i større grad sikre bedre arealer for grønt og sjøbadanlegg.
- Fiskernes Salgslag bør beholdes i det kulturhistoriske bygget.
- Parkeringskjeller tillates ikke, da det vil ha konsekvenser for gjennomstrømming og dermed for vannkvaliteten i havnebassenget.
- Reguleringsplanen må forholde seg til føringer i NB! registeret for områder av nasjonale kulturverdier som for Grimstad blant annet innebærer:
- Utbygging og utfylling i sjø- og havneområder som visuelt og funksjonelt skiller den historiske byen fra sjøen, skal unngås.
- Siktlinjer skal ivaretas.
- I tråd med Havneplanen bør det ikke tillates boliger på Torskeholmen.
- Utforming av nye bygg skal følge Grimstad kommunes estetiske veileder pkt.2.6

2) Fylkesutvalget mener utfylling mot indre havn i øst og plassering av fiskemottakets bygg (FM) er i konflikt med nasjonale kulturminneverdier og fremmer innsigelse. Innsigelsen kan løses ved at utfyllingen mot øst reduseres og nytt fiskemottak får en plassering og utforming som gir en mindre barrierevirkning.y

3) Fylkesutvalget ber kommunen nyttiggjøre seg faglige råd knyttet til kulturminner og kulturmiljø.

Følgende ble votert som eget punkt fra forslaget til SV:

I tråd med Havneplanen bør det ikke tillates boliger på Torskeholmen. - Utforming av nye bygg skal følge Grimstad kommunes estetiske veileder pkt.2.6 Begrunnelse
Utviklingen på Torskeholmen bør skje innenfor de sentrale føringene og rammen av Havneplanen (alternativ 0) som er det planverket som setter føringer for utviklingen av havneområdene.

Votering

Det ble foretatt punktvis votering.

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 1 fikk 13 mot 2 stemmer og ble vedtatt (SV, Sp)

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 2 fikk 4 mot 11 stemmer og falt (Ap, SV)

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra H fikk 9 mot 6 stemmer og ble vedtatt. (Ap, SV, Sp og V)

Forslaget fra SV fikk 1 mot 14 stemmer og falt. (SV)

Forslaget fra SV setningen som begynner med i tråd.. fikk 2 mot 11 stemmer og falt (SV, Sp)

Fylkesutvalget - vedtak

- 1) Fylkesutvalget mener reguleringsplanen kan bidra til en god utvikling av Grimstad sentrum.
 - 2) Endre til: «Grimstad kommune anmodes om å vurdere justeringer i plassering av fiskemottak og fiskekai slik at det i mindre grad kommer i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser. Dette arbeidet forutsettes utført i dialog med fylkeskommunen»
 - 3) Fylkesutvalget ber kommunen nyttiggjøre seg faglige råd knyttet til kulturminner og kulturmiljø.
-

Grimstad kommune - Uttalelse til offentlig ettersyn og høring av reguleringsplan for Torskeholmen

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

- 1) Fylkesutvalget mener reguleringsplanen kan bidra til en god utvikling av Grimstad sentrum.
- 2) Fylkesutvalget mener utfylling mot indre havn i øst og plassering av fiskemottakets bygg (FM) er i konflikt med nasjonale kulturminneverdier og fremmer innsigelse.
Innsigelsen kan løses ved at utfyllingen mot øst reduseres og nytt fiskemottak får en plassering og utforming som gir en mindre barrierevirkning.
- 3) Fylkesutvalget ber kommunen nyttiggjøre seg faglige råd knyttet til kulturminner og kulturmiljø.

Vedlegg

Plankart Torskeholmen PFA1

Bestemmelser Torskeholmen

Planbeskrivelse Torskeholmen

Temarapport kulturmiljø Torskeholmen

Kvalitetsprogram og illustrasjoner Torskeholmen

Illustrasjoner Torskeholmen

AustAgder fylkeskommune_ Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering Torskeholmen

Alle saksdokumenter kan ses her: <https://www.grimstad.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner-planarbeid-og-kommuneplan/reguleringsplaner-horinger-og-vedtak/torskeholmen.26140.aspx>

Sammendrag

Grimstad kommune har utarbeidet et forslag for regulering av Torskeholmen. Planforslaget skal tilrettelegge for et urbant område med boliger, gode møteplasser, ulike virksomheter, tilrettelegging for allmennheten med torg, bryggesleng og sjøbad, samt nytt fiskemottak.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at det er mye godt i forslaget. Utfylling for kai og ny plassering av fiskemottak er imidlertid i konflikt med nasjonale kulturminneverdier og fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor fylkesutvalget å fremme innsigelse. Innsigelsen kan løses gjennom å redusere utfyllingen i sjø mot øst og nytt fiskemottak får en plassering og utforming som gir en mindre barrierevirkning.

Saksopplysninger

Grimstad kommune har sendt forslag til reguleringsplan for Torskeholmen på høring og offentlig ettersyn. Agder fylkeskommune har fått utsatt frist til 1. februar 2024 for å behandle saken i fylkesutvalgets møte 30. januar 2024.

Torskeholmen ligger sentralt midt i Grimstads indre havn og sentrumsområde. Formålet med planforslaget er å utvikle holmen til et attraktivt sentrumsområde med forretning, boliger og gode uteoppholdsområder for allmennheten. I tillegg skal fiskemottaket beholdes og videreutvikles. Forslaget som nå ligger på høring, har vært gjennom en lang planprosess med bred medvirkning, bearbeiding og vurderinger siden oppstarten i 2019. Forslaget er konsekvensutredet og det er presentert flere alternativer for utbygging. Alternativet som ligger på høring kalles PFA1.



Bildet viser hvordan Torskeholmen kan bygges ut, alternativ PFA1.

(Skjermdump fra illustrasjoner nr. 4)

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til sentrumsformål. I områderegulering for sjønære arealer i Grimstad (havneplanen), vedtatt 29.10.2012 er området regulert til næring/tjenesteyting.

Plankartet kan også ses i 3Dkartløsningen til Agder fylkeskommune:

<https://agderfk.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=3fc5d733f04c4511997625c03f311b78>

Hovedtrekk i planforslaget

Dagens holme måler ca. 6500 m² og er tilknyttet land gjennom en utfylling. Høringsforslaget foreslår en utvidelse av holmen i øst og i sør, til en total størrelse på 9000m². Fiskemottaket er foreslått utvidet og flyttet til nordøstsiden av holmen. Arealet ellers er delt inn i fire utbyggingsområder. Tre av disse setter rammer for kombinert formål av boliger, handel, tjenesteyting og kontorvirksomhet. I den fjerde skal det kun etableres virksomheter for handel, tjenesteyting og kontorvirksomhet ettersom det ligger tett mot fiskemottaket. For å ivareta offentlig bruk og tilrettelegging av publikumsrettet virksomhet på bakkeplan, legges det ikke til rette for boliger i 1.etasje. Høyder er begrenset til maks kote +15,5 m, en økning på gjennomsnittlig 1 -1,5 m fra dagens situasjon.

Mellom byggeområdene er det tilrettelagt for flere gågater og gatetun, torg, bryggesleng og sjøbad. Det skal også være mulighet for en stor andel sykkelparkering. Omkring hele holmens ytterkant er det lagt opp til sammenhengende offentlig tilgjengelig arealer. Torskeholmen skal i hovedsak være bilfri, men med muligheten for varelevering og HC-parkering. En parkeringskjeller kan etableres under vestre del av holmen med plass til maks 32 biler, inkludert ladepunkter og to parkeringsplasser for bildelingsløsning.

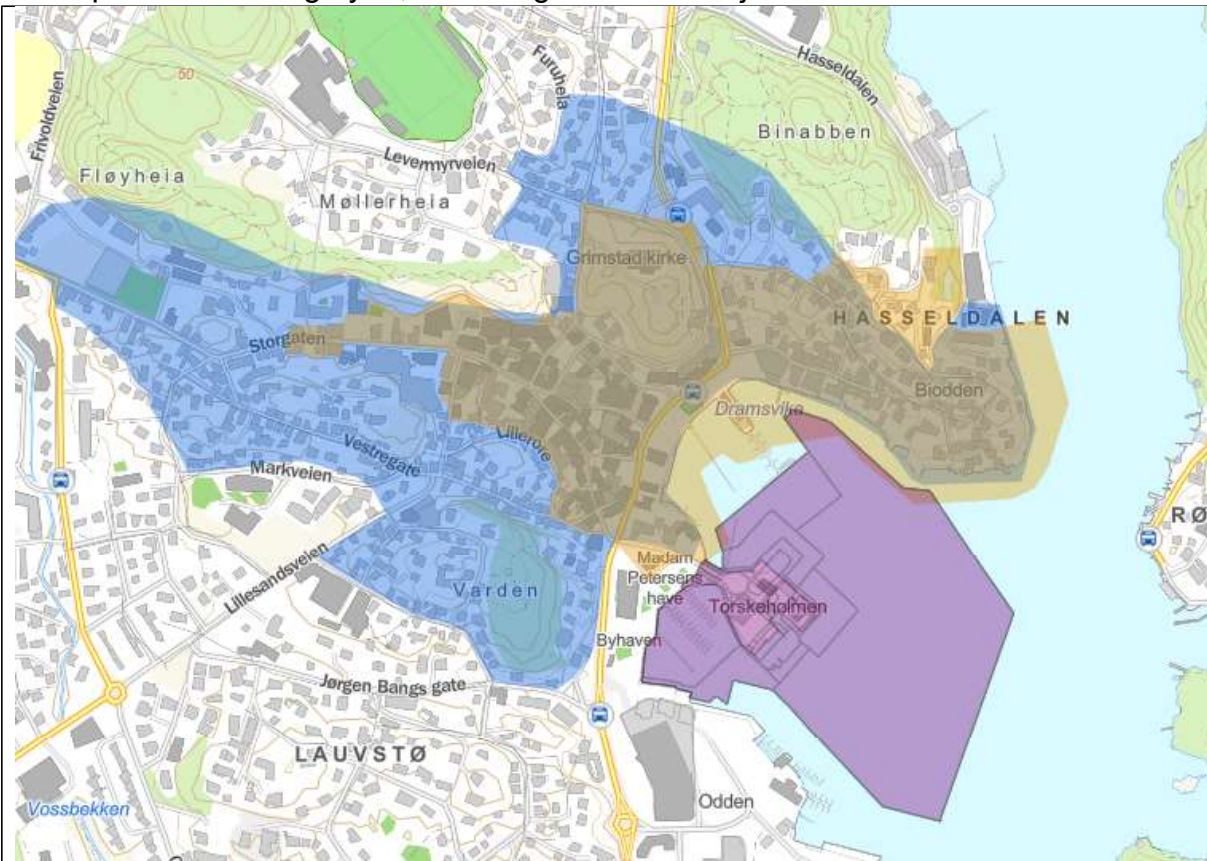
For å kunne gjennomføre planforslaget, må all dagens bebyggelse rives og fundamenteringen på flere steder reetableres samtidig det skal fylles ut (ujevne sjødybder). Etablering av nye båtplasser skal erstatte dagens båtplasser i syd. Disse må fjernes som følge av flyttingen av fiskemottaket og ivareta sikker manøvrering av fiskebåtene. Skipet Solrik vil ha samme plassering som i dag.

Gjennom hele planprosessen er det lagt vekt på Grimstads historiske miljø, ivaretagelse av fiskemottaket samtidig som at Torskeholmen skal være et godt sted å oppholde seg. Et kvalitetsprogram for utviklingen av Torskeholmen er derfor vedlagt planforslaget og sikret i bestemmelsene.

Kulturhistorisk kontekst

Den historiske bykjernen i Grimstad består av lave trebygninger langs selvgrodde gateløp, med nærkontakt til havnebassenget og skjærgården rundt. Torskeholmen

ligger sentralt i havnebassenget, og danner et naturlig skille mellom Vesterbukt og Østerbukt. Byen har vokst frem som følge av de gode havneforholdene der naturmiljøet og sjøtilgangen spiller en avgjørende rolle. Siktlinjene er derfor en viktig del av byens identitet. Torskeholmen er godt synlig fra bebyggelsen i sentrum, utsiktspunkter omkring byen, innseilingen til Groosefjorden samt fra Rønnes i vest.



Planområdet er markert i lilla. Markering i gul viser NB! -område og blått viser utstrekningen av det kulturhistoriske bygningsmiljøet. (Skjermdump fra Grimstad kommunes kartløsning)

På selve holmen ligger Grimstad fryseri. I 1948 ble fiskernes salgslag flyttet hit. Bygget var i etterkrigstiden et moderne anlegg bygget i betong med et funksjonalistisk formspråk. Industribygget brukes fremdeles i forbindelse med fiskeindustri og følger derfor en lang tradisjon. Bygningen har også en direkte tilknytning til Marshallhjelpen, som var et viktig bidrag til den norske gjenoppbyggingen etter krigen.

Torskeholmen ligger i randsonen til NB!- området for Grimstad sentrum. Riksantikvarens NB!-register er en oversikt over kulturmiljøer av nasjonal interesse i byer og tettsteder hvor det må vises særlige hensyn til vern og utvikling. Tiltak i randsonen til NB!-området vil også ha innvirkning på opplevelsen og forståelsen av det bevaringsverdige kulturmiljøet. Særlig i dette tilfellet der planområdet er en del av samme landskapsrom samt ligger i innseilingen til byen. Planområdet er også eksponert fra deler av NB!- området, herunder store deler av havneområdene og

godt synlig fra sjøen/havnebassenget. Dette er særlig relevant for Grimstad der den tradisjonelle innfartsåren i hovedsak var via sjø.

Ved oppstart av planprosessen ga fylkesadministrasjonen (daværende Aust-Agder) innspill til saken (vedlagt). I brevet ble det understreket viktigheten av at det ble utarbeidet egen fagrapport for kulturmiljøet, og dersom planforslaget forventes å medføre negativ konsekvens for nasjonale interesser, kunne dette gi grunnlag for å fremme innsigelse.



Øverste bilde viser dagens situasjon, mens nederste viser en potensiell utvikling. Bildene er sett fra Kirkeheia (ved Grimstad kirke). (Skjermdump fra «Kvalitetsprogram og illustrasjoner» s. 30-31.)

Vurderinger

Kulturminnevern

Riksantikvaren har utarbeidet en bystrategi som gir nasjonale føringer for kulturmiljøforvaltningen i by- og stedsutvikling, samt spesifikke faglige råd for hvert enkelt NB!-område. Sammen gir disse nasjonale føringer for plan- og byggesaker i kulturmiljøet og er lagt til grunn for vurdering av planforslaget.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at følgende anbefalinger og faglige råd ikke er godt nok ivaretatt i planforslaget:

- Visuelle sammenhenger mellom bymiljø og landskap er viktig. Dette gjelder blant annet forholdet mellom by og sjø, siktlinjer mellom viktige historiske bygg og utsyn fra viktige ståsteder.
- Utbygging og utfylling av sjø- og havneområder og bygging av vei og jernbane kan svekke bruken, opplevelsen og forståelsen av kulturmiljøer, og bør unngås. Slike tiltak kan visuelt og funksjonelt skille den historiske byen fra sjøen.
- I tilstøtende randområder bør nye tiltak ikke redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.
- Utfylling av tomtearealer anses som uheldig tiltak som svekker lesbarheten og opplevelsen av det historiske bebyggelsesmønsteret.
- Utbygging og utfylling av sjø- og havneområder som visuelt og funksjonelt skiller den historiske byen fra sjøen bør unngås.
- Siktlinjer skal ivaretas.

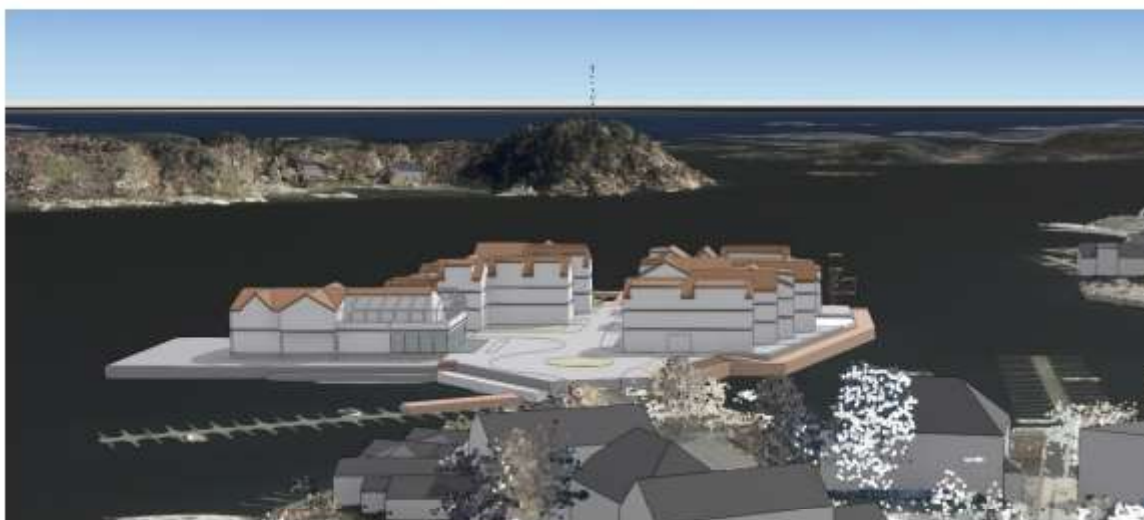
I tillegg er planforslaget ikke godt nok ivaretatt gjennom følgende retningslinje i «Estetisk veileder for Grimstad kommune» (vedtatt 2009):

- Ved tiltak i havneområdet skal det tas hensyn til etablerte siktlinjer fra heier, gater, kaier og boliger omkring havnen.

Selve forslaget innebærer en betydelig utfylling mot Østerbukt som følge av etableringen av nytt og større fiskemottak. Fiskemottaket er plassert med langsiden vendt mot den historiske havnen. Fylkeskommunedirektøren vurderer at utfyllingen og plassering av fiskemottaket vil innskrenke vannspeilet og bidra til at kontakten mellom byen og sjøen svekkes. Plasseringen av dette bygget vil gi en barrierevirkning for viktige siktlinjer fra NB!-området, og landskapet endres permanent. Samlet sett får dette konsekvenser for identiteten, opplevelses- og kunnskapsverdier i kulturmiljøet. Fagrapporten om kulturmiljø konkluderer også med at den tverrstilte bygningen og utfyllingen er uheldig for kulturmiljøet.



Figur 69: **Alternativ 0:** Sikt ut mot Goosefjorden fra Sorenskrivergården (bygningen markert med rødt). Eksisterende fiskemottak skygger allerede sikten mot Rønnes/Ulehauet.



Figur 70: **Planforslag PFA1:** Sikt ut mot Goosefjorden fra Sorenskrivergården.

Bildet viser konsekvensutredningen med nullalternativ og planforslaget.
(Skjermdump fra Kulturmiljørapport s. 51.)

Det har vært flere utviklingsprosjekter innenfor havneområdene i Grimstad sentrum de siste årene. Planforslaget må derfor ses i en større sammenheng der den totale påvirkningen og tålegrense til kulturmiljøet vurderes.

Fylkeskommunedirektøren mener at utfyllingen mot det indre havn og plasseringen av fiskemottaket er i konflikt med nasjonale kulturmiljøverdier i NB-området, og anbefaler at fylkesutvalget fremmer innsigelse.

Innsigelsen kan løses ved at utfyllingen av kai reduseres og nytt fiskemottak får en plassering og utforming, slik at barrierevirkningen mot NB-området reduseres.



Oransje sirkel viser plassering av utfylling og plassering av nytt fiskemottak.
(Skjermdump fra 3D-kartløsning Agder fylkeskommune)

Etter «Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven» § 7 første ledd har fylkeskommunene og Riksantikvaren gjensidig underrettingsplikt overfor hverandre i saker som er av gjensidig interesse. Dette brevet sendes i kopi til Riksantikvaren.

Dialogen om kulturmiljøet

Fylkesadministrasjonens fagpersoner har hatt flere møter med kommune og forslagstiller i saken. Dialogen har vært god og konstruktiv. Som følge av dette ser fylkeskommunedirektøren at det er gjort flere gode grep i prosjektet og forslaget er forbedret. Dette var også tilbakemeldingen til kommunen i planforum 7. desember 2023. I samme tilbakemelding stilte også fylkesadministrasjonen spørsmål om utfyllingen og plasseringen av nytt fiskemottak med hensyn til NB!-området. For å ivareta byens karakter og ivareta kulturmiljøets verneverdier, skal nye tiltak innenfor og i randsonen, tilpasse det omkringliggende kulturmiljøet.

Fylkeskommunedirektøren har videre følgende faglige råd og merknader:

- Det er positive at det tas utgangspunkt i historiske farger slik det presenteres i kvalitetsprogrammet. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at fargene bør begrenses til hvit, rød eller oker.

- Uttrykket på fasadene bør roes ned ved å redusere mengden og størrelsen på balkonger og takoppløft. Følgende bestemmelse bør i den forbindelse revideres: «Takoppløft tillates i 80% av takets lengde.».
- Bestemmelsene er generelle og svake. De gir ikke tydelige føringer på tilpasning til NB!- området og det verneverdige bygningsmiljøet. Dette kan løses ved at relevante retningslinjer i Riksantikvarens bystrategi omformuleres til bestemmelser.
- Grimstad fryseri/dagens fiskemottak vurderes til å ha regional kulturhistorisk verdi, og fylkeskommunedirektøren mener det er svært uheldig at man ikke har funnet mulighet for å gjenbruke/transformere bygningen. Det er få bygninger i Grimstad utført i denne stilen, og flere er ombygget. Tilsvarende bygninger i Agder er videre ofte kraftig ombygd eller revet. Tilstandsrapport av bygningen konkluderer med at selve grunnkonstruksjonen til bygget fremstår solid og taktekingen på flate tak fremstår i god stand.
- Tidligere gikk jernbanen til Torskeholmen, og deler av jernbanesporet er fortsatt synlig. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at noen av jernbanesporene bevares til formidlingssammenheng. I «Estetisk veileder for Grimstad kommune» vektlegges dette gjennom følgende utsagn: «Den biten av jernbanesporet som fortsatt er synlig og på Torskeholmen anses som kulturminne og bør sikres og tydeliggjøres.»

Fylkeskommunes administrasjon fortsetter gjerne å bidra med råd og innspill dersom kommunen ønsker det.

Planfaglige merknader

Forslaget er i tråd med nasjonale retningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging og Regionplan 2030. Fortetting, høy arealutnyttelse og tilrettelegging for gange og syklende er nøkkelelementer i sentrumsnære områder. Fortetting i områder med nasjonale hensyn til kulturmiljø er utfordrende, og en forutsetning er at planforslaget er tilpasset kulturmiljøet. Som følge av dette har planforslaget en relativ lav utnyttelse og størrelse enn hva som er ønsket i slike områder.

Fylkeskommunedirektøren ønsker å berømme kommunen for den omfattende medvirkningsprosessen mot allmennheten og måten kommunen har fått deres innbyggere i alle aldre til å engasjere seg i prosessen.

Regionplan Agder 2030

Saken følger opp målene i regionplanen, blant annet delmålet «Byer, tettsteder og bygdesentre er utviklet kompakt og med kvalitet. Stedene har gode og inkluderende bomiljøer og møteplasser.». Dette er også i tråd med fremtidsbildet for Kultur: «Utviklingen i de historiske bysentrene skjer med utgangspunkt i kulturhistoriske verdier.»

Planforslaget legger til rette for gode oppholdsarealer for barn og unge slik som bryggesleng, torg og sjøbad.

Økonomiske konsekvenser

Uttalelsen til plansaken har ingen økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen.

Konklusjon

Fylkeskommunedirektøren er positiv til planarbeidet, men mener at utfylling i øst og retning på møne og bygg for nytt fiskemottak er i konflikt med de nasjonale kulturminneverdiene i det historiske bylandskapet. Fylkeskommunedirektøren anbefaler fylkesutvalget å fremme innsigelse til planforslaget.

Kristiansand, 15.01.2024

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kenneth Andresen
fylkesdirektør Analyse og plan

31. januar 2024

Saksprotokoll

Grimstad kommune - Uttalelse til offentlig ettersyn og høring av reguleringsplan for Torskeholmen

Arkivsak-dok.	22/19526		
Saksbehandler	Ingunn Dahlseng Håkonsen		
Behandlet av		Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget		30.01.2024	6/24

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

- 1) Fylkesutvalget mener reguleringsplanen kan bidra til en god utvikling av Grimstad sentrum.
- 2) Fylkesutvalget mener utfylling mot indre havn i øst og plassering av fiskemottakets bygg (FM) er i konflikt med nasjonale kulturminneverdier og fremmer innsigelse.
Innsigelsen kan løses ved at utfyllingen mot øst reduseres og nytt fiskemottak får en plassering og utforming som gir en mindre barrierevirkning.
- 3) Fylkesutvalget ber kommunen nyttiggjøre seg faglige råd knyttet til kulturminner og kulturmiljø.

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 30.01.2024 sak 6/24

Møtebehandling

Representanten Erik Lindøe (H) fremmet følgende forslag:

Punkt 2, endre til: «Grimstad kommune anmodes om å vurdere justeringer i plassering av fiskemottak og fiskekai slik at det i mindre grad kommer i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser. Dette arbeidet forutsettes utført i dialog med fylkeskommunen»

Representanten Mirell Høyer-Berntsen (SV) fremmet følgende alternativt forslag:

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

- 1) Fylkesutvalget mener at reguleringsplanen må endres slik at følgende momenter ivaretas:
 - Reguleringsplanen må i større grad sikre bedre arealer for grønt og sjøbadanlegg.
 - Fiskernes Salgslag bør beholdes i det kulturhistoriske bygget.
 - Parkeringskjeller tillates ikke, da det vil ha konsekvenser for gjennomstrømming og dermed for vannkvaliteten i havnebassenget.

- Reguleringsplanen må forholde seg til føringer i NB! registeret for områder av nasjonale kulturverdier som for Grimstad blant annet innebærer:
- Utbygging og utfylling i sjø- og havneområder som visuelt og funksjonelt skiller den historiske byen fra sjøen, skal unngås.
- Siktlinjer skal ivaretas.
- I tråd med Havneplanen bør det ikke tillates boliger på Torskeholmen.
- Utforming av nye bygg skal følge Grimstad kommunes estetiske veileder pkt.2.6

2) Fylkesutvalget mener utfylling mot indre havn i øst og plassering av fiskemottakets bygg (FM) er i konflikt med nasjonale kulturminneverdier og fremmer innsigelse. Innsigelsen kan løses ved at utfyllingen mot øst reduseres og nytt fiskemottak får en plassering og utforming som gir en mindre barrierevirkning.

3) Fylkesutvalget ber kommunen nyttiggjøre seg faglige råd knyttet til kulturminner og kulturmiljø.

Følgende ble votert som eget punkt fra forslaget til SV:

I tråd med Havneplanen bør det ikke tillates boliger på Torskeholmen. - Utforming av nye bygg skal følge Grimstad kommunes estetiske veileder pkt.2.6
Begrunnelse
Utviklingen på Torskeholmen bør skje innenfor de sentrale føringene og rammen av Havneplanen (alternativ 0) som er det planverket som setter føringer for utviklingen av havneområdene.

Votering

Det ble foretatt punktvis votering.

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 1 fikk 13 mot 2 stemmer og ble vedtatt (SV, Sp)

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 2 fikk 4 mot 11 stemmer og falt (Ap, SV)

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra H fikk 9 mot 6 stemmer og ble vedtatt. (Ap, SV, Sp og V)

Forslaget fra SV fikk 1 mot 14 stemmer og falt. (SV)

Forslaget fra SV setningen som begynner med i tråd.. fikk 2 mot 11 stemmer og falt (SV, Sp)

Fylkesutvalget - vedtak

- 1) Fylkesutvalget mener reguleringsplanen kan bidra til en god utvikling av Grimstad sentrum.
- 2) Endre til: «Grimstad kommune anmodes om å vurdere justeringer i plassering av fiskemottak og fiskekai slik at det i mindre grad kommer i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser. Dette arbeidet forutsettes utført i dialog med fylkeskommunen»
- 3) Fylkesutvalget ber kommunen nyttiggjøre seg faglige råd knyttet til kulturminner og kulturmiljø.

Grimstad kommune
Att: Christine Bjørndal Tønnesen
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Merknader til forslag detaljregulering for Torskeholmen - Grimstad kommune Agder

Vi viser til brev 31.10.2023 om forslag til ovennevnte reguleringsplan samt til Fiskeridirektoratet sine innspill i brev 12.8.2019 og 9.11.2022.

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en transformering av dagens holme til et attraktivt område med bolig, forretning, kontor og tjenesteyting, og mange gode oppholdsarealer for allmennheten. Det er lagt vekt på å gi tilgjengelighet rundt holmen, tilrettelegge for serveringssteder og ivareta fiskerne med nytt og moderne fiskemottak.

Generelt er vår erfaring og vurdering at det kan være til dels svært uheldig og utfordrende å legge til rette for boligformål, tjenesteyting mv. på steder hvor det er drevet, og fortsatt skal drives, med fiskerivirksomhet som fiskemottak og -utsalg. Bruk av havn til fiskeriformål medfører bl.a. støy, lukt og trafikk, som omgivelsene ofte reagerer negativt på. For Fiskeridirektoratet er det videre viktig å sikre framtidig bruk av fiskerihavner, liggekaier og mottaksanlegg, og å sikre adkomstmulighetene både fra sjø- og landsiden.

I dette tilfellet synes fiskeriinteressene være til dels godt ivaretatt, bl.a. ved dialog og informasjonsutveksling med lokale fiskere/fiskerlag/salgslag. Reguleringsbestemmelsene sikrer f.eks. fiskemottak i punkt 3.8 og tilkomst i punkt 4.2 og 4.7. Det skal videre gjennomføres tiltak ved planlagt bebyggelse som hensyntar støy fra fiskemottaket, jf. bestemmelsene punkt 2.10. Temaer som mulige konflikter rundt påståtte luktplager og ifm. fiskerirelaterte aktiviteter utenom normal dagtid, kunne med fordel vært behandlet i, og løst gjennom, planen. Vi forutsetter uansett at disse temaene ikke vil legge begrensinger for bruk av området til fiskerivirksomhet.

Med hilsen

Tom Hansen
seksjonssjef

Knut Kristian Skjolden
seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift.

Mottakerliste:

Grimstad kommune	Postboks 123	4891	GRIMSTAD
------------------	--------------	------	----------

Kopi til:

Fiskernes Salgslag Grimstad	Postboks 21	4891	Grimstad
Kystverket	Postboks 1502	6025	Ålesund
Statsforvalteren I Agder	Postboks 504	4804	Arendal
Sør-Norges Fiskarlag	Postboks 936	6001	Ålesund





KYSTVERKET

Grimstad kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Deres ref
18/10398-77

Vår ref
2022/5023-5

Arkiv nr

Saksbehandler
Aase Kristin Eikenæs
Marthinsen

Dato
12.12.2023

Høringsuttalelse til detaljregulering for Torskeholmen - Grimstad kommune - Agder fylke

Vi viser til brev av 31. oktober 2023 vedrørende høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Torskeholmen i Grimstad kommune.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en transformasjon av dagens holme til et attraktivt område med bolig, forretning, kontor og tjenesteyting, og mange, gode oppholdsarealer for allmennheten. Kystverket har uttalt seg til oppstart av planforslaget samt utvidelse av planområdet i brev av hhv. 28. august 2019 og 9. november 2022.

Kystverket

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning og jobber for en effektiv og sikker sjøtransport gjennom å ivareta transportnæringens behov for framkommelighet og effektive havner. Kystverket deltar i planmedvirkning og utøver myndighet etter havne- og farvannsloven.

Merknader til planen

Planområdet omfatter Torskeholmen med tilhørende sjøarealer. Området trafikkeres av næringsfartøy og fritidsbåter, jf. opplysninger i Kystdatahuset.

Planforslaget legger til rette for flytting av fiskemottaket til Østerbukt. I den forbindelse er planområdet i øst blitt utvidet for å sikre manøvreringsareal for fiskebåtene. Flyttingen av fiskemottaket til Østerbukt medfører at gjestehavna må flyttes. Planforslaget legger til rette for etablering av gjestehavn/småbåthavn sørøst på Torskeholmen. I tillegg legger planen til rette for etablering av badeområde ved siden av planlagt småbåthavn, og tett på småbåttrafikk. Videre legges det til rette for utfylling i sjø.

I vårt brev av 9. november 2022 til varsel om utvidelse av planområde, uttalte vi at vi forutsatte at konsekvensene for sjøfarende, både i og utenfor planområdet, ble utredet i det videre arbeidet. Kystverket vurderer planforslaget til ikke i tilstrekkelig grad å belyse

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502,
6025 ÅLESUND

Telefon: 07847
E-post: post@kystverket.no
Internett: <https://kystverket.no>

Org.Nr.: 874783242
Bankgiro: 7694 05 06766



konsekvensene av planlagte tiltak i sjø. Vi gir faglig råd om at dette gjøres før vedtak av planen.

Vi minner ellers om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 14. Eksempler på tiltak er utfylling i sjø og etablering av bryggeanlegg.

Med hilsen

Anne Britt Ottøy
fungerende avdelingsleder

Aase Kristin Eikenæs Marthinsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:
Fiskeridirektoratet
Statsforvalteren i Agder

Postboks 185 Sentrum
Postboks 504

5804 BERGEN
4804 ARENDAL

Grimstad kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Vår dato: 06.12.2023

Vår ref.: 202316980-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 18/10398-77

Saksbehandler: Maria Solem/

22959764/maws@nve.no

NVEs uttalelse-Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Torskeholmen - Grimstad kommune

Vi viser til brev datert 31.10.2023. Saken gjelder offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Torskeholmen. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for en transformering av dagens holme til et attraktivt område med bolig, forretning, kontor og tjenesteyting.

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).

NVEs konkrete uttalelse

Kvikkleire

I geoteknisk notat datert 17.01.2022, utarbeidet av GrunnTeknikk AS, konkluderes det med at det ut fra en helhetsvurdering av topografi og synlig fjell kan det ikke identifisere et mulig løснеområde for skred som kan true tomta. Eiendommen ligger ikke innenfor et aktsomhetsområde eller faresone, og Grunnteknikk mener at områdestabiliteten er tilfredsstillende.

Det er gjort en kartlegging av sjøbunnen rundt Torskeholmen, utført av Agder Dykk AS.

Notatet er utarbeidet i henhold til [NVE Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) og vi tar denne til etterretning.



Vi registrerer at det er satt rekkefølgebestemmelse om at før rammetillatelse kan gis skal det være gjennomført geoteknisk vurdering/prosjektering som redegjør for fundamenteringsløsning og sikringstiltak utfylling og/eller etablering av anlegg i sjø med angivelse av eventuelle tiltak ved bygge- og gravearbeider.

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [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. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

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, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Maria Solem
Senioringeniør

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

Mottakere:

Grimstad kommune

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMAR



SAKSBEHANDLER
Leidulf Mydland

VÅR REF.
23/03273-60

DERES REF.

VÅR DATO
15.11.2024

DERES DATO

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Se mottakerliste

Detaljregulering for Torskeholmen, Grimstad. Riksantikvarens uttalelse.

Vi viser til deres brev datert 18.10.24 vedrørende justert forslag til reguleringsplan for Torskeholmen i Grimstad.

Riksantikvaren mottok den 31.01.24 informasjon om at Fylkesutvalget i Agder ikke hadde fulgt administrasjonens råd om å reise innsigelse til reguleringsplan for Torskeholmen i Grimstad. Saken ble derfor oversendt til Riksantikvaren i henhold til ansvarsforskriften. Riksantikvaren overtok dermed som kulturmiljømyndighet.

I vedtaket fra Fylkesutvalget i Agder var det en anmodning om å vurdere justeringer av forslaget slik at dette i mindre grad var i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser, og at dette arbeidet skulle gjøres i dialog med fylkeskommunen. Riksantikvaren har derfor bedt fylkeskommunen om å være med i forhandlingsmøter med kommunen og utbygger.

Torskeholmen ligger sentralt midt i Grimstads indre havn og sentrumsområde. Formålet med planforslaget er å utvikle holmen til et attraktivt sentrumsområde med forretning, boliger og gode uteoppholdsområder for allmennheten. I tillegg skal fiskemottaket beholdes og videreutvikles.

Forslaget som har vært på høring, har vært gjennom en lang planprosess med bred medvirkning, bearbeiding og vurderinger siden oppstarten i 2019. Forslaget er konsekvensutredet og det er presentert flere alternativer for utbygging. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til sentrumsformål. I områderegulering for sjønære arealer i Grimstad (havneplanen), vedtatt 29.10.2012 er området regulert til næring/tjenesteyting.

For å kunne gjennomføre planforslaget, må all bebyggelse rives og fundamenteringen på flere steder reetableres samtidig som det skal fylles ut. Etablering av nye båtplasser skal erstatte dagens båtplasser i syd. Disse må fjernes som følge av flyttingen av fiskemottaket og ivareta sikker manøvrering av fiskebåtene

Den historiske bykjernen i Grimstad består av lave trebygninger langs selvgrodde gateløp, med nærkontakt til havnebassenget og skjærgården rundt. Torskeholmen ligger sentralt i havnebassenget, og danner et naturlig skille mellom Vesterbukt og Østerbukt. Byen har vokst frem som følge av de gode havneforholdene der naturmiljøet og sjøtilgangen spiller en avgjørende rolle. Siktlinjene er derfor en viktig del av byens identitet. Torskeholmen er godt

synlig fra bebyggelsen i sentrum, utsiktspunkter omkring byen, innseilingen til Groosefjorden samt fra Rønnes i vest.

På selve holmen ligger blant annet Grimstad fryseri. I 1948 ble fiskernes salgslag flyttet hit. Bygget var i etterkrigstiden et moderne anlegg bygget i betong med et funksjonalistisk formspråk. Industribygget brukes fremdeles i forbindelse med fiskeindustri og følger derfor en lang tradisjon.

Torskeholmen ligger like utenfor det området i Grimstad sentrum som omfattes av Riksantikvarens oversikt *Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse* (tidl. NB!-registeret) Riksantikvarens oversikt over kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse viser hvor det må tas særlige hensyn til vern og utvikling.

I fylkeskommunens vurdering ble det konkludert med at selve forslaget innebærer en betydelig utfylling mot Østerbukt som følge av etableringen av nytt og større fiskemottak. Fiskemottaket var i det opprinnelige planforslaget plassert med langsiden vendt mot den historiske havnen. Det ble også fremhevet at utfyllingen og plassering av fiskemottaket vil innskrenke vannspeilet og bidra til at kontakten mellom byen og sjøen svekkes. Fylkeskommunen fremhevet videre at plasseringen av dette bygget vil gi en barrierevirkning for viktige siktlinjer fra området, og landskapet ville endres permanent. Samlet sett ville dette ifølge fylkeskommunen få konsekvenser for lokal identitet, opplevelses- og kunnskapsverdier i kulturmiljøet. I innstillingen til fylkesutvalget innstilte fylkeskommunedirektøren på innsigelse mot utfylling i havnen og utforming og plassering av nytt fiskemottak.

Fagrapporten om kulturmiljø konkluderer også med at den tverrstilte bygningen og utfyllingen er uheldig for kulturmiljøet.

Etter at Riksantikvaren overtok som kulturmiljømyndighet har det vært gjennomført forhandlinger med kommunen, utbygger og utbyggers arkitekt for å se om det var mulig å justere planene og komme frem til en omforent løsning. I de innledende forhandlingene var det hovedfokus på de to utfordringer som fylkeskommunen påpekte; utfylling av Østerbukt og plassering og utforming av nytt fiskemottak. Både utbygger og kommunen var positive til å gjøre endringer på disse forhold.

I revidert forslag, oversendt til Riksantikvaren den 10. april, var den nye kaien for fiskemottaket trukket mot vest, for å redusere barrierevirkningen mot innseilingen. Videre var også plassering av nytt fiskemottak endret, ved at også dette var trukket mot vest. Disse endringene har bidratt til at barrieren mot innseilingen, og hensynet til den historiske bykjernen er bedret. Også den nye utformingen av fiskemottaket, med flere mindre volumer med gavler mot byen, vil i større grad representere en videreføring av stedegen bebyggelse.

I siste fase av forhandlingene var hovedfokus på mulighetene for bevaring av Fryseriet. Fryseriet stod ferdig i 1948, og samme år flyttet fiskernes salgslag inn i bygningen. Da dette stod ferdig var det etter sigende det mest moderne i landet, bygget i funksjonalistisk stil.

Mange har engasjert seg i arbeidet med bevaring av dette fryseriet, deriblant Torskeholmens venner. De har fremlagt omfattende dokumentasjon på bygningens historie og bruken av denne. I dette materialet fremkommer det bl.a. at bygningen var finansiert gjennom Marshallhjelpen, som ble gitt til Norge etter krigen. I kommunens vurdering reises det imidlertid noe tvil om dette medfører riktighet.

Etter Riksantikvarens vurdering er fryseriet en viktig bygning i Grimstad. Fryseriet er et av få bygninger i byen som vitner om fiske på sørlandskysten, og har en sentral plass i Grimstads historie. Bygningen fra tidlig etterkrigstid er også en tidstypisk bygning som frem til dags dato

har bevart mange av de opprinnelige kvalitetene. Etter Riksantikvarens vurdering ville det vært mulig å inkludere denne bygningen i utviklingen av Torskeholmen og ta denne i bruk til nye formål. Gjenbruk av bygninger er viktig for å sikre en bærekraftig by- og tettstedsutvikling. De mest klimavennlige bygningene er allerede bygget, og bevaring og gjenbruk eldre bygninger er et viktig bidrag i kampen mot klimaendringene.

Den 18. november mottok Riksantikvaren informasjon fra kommunen om at de ikke ville imøtekomme Riksantikvarens anmodning om å bevare Fryseriet. De endringer man var kommet frem til i de innledende forhandlinger kunne imidlertid aksepteres og vil bli lagt til grunn i en revidert plan. Kommunens begrunnelse for at man ikke ser muligheter for å ivareta fryseriet er knyttet til havnivåstigning og stormflo, og at det skal anlegges parkeringskjeller under store deler av holmen. Ved å rive fryseriet vil man få en mer helhetlig bebyggelse, bedre utnyttelse av arealene og gjennomføringen vil bli mer utfordrende om man bevarer fryseriet.

Riksantikvarens vurdering

Riksantikvaren er tilfreds med at endringsforslagene vi kom med i innledende forhandlinger som gjaldt utfylling i Østerbukt, samt fiskemottakets plassering og utforming, vil bli hensyntatt i en revidert plan. En mindre utfylling og at kaien trekkes mot vest vil redusere utbyggingens barrierevirkning sett fra byen mot innseilingen. Dette er svært viktig. Dette gjelder også plasseringen av nytt fiskemottak som også trekkes mot vest. Det er også positivt at utformingen av dette bygget endres, slik vist i illustrasjon PFA 1.2.1.

I behandlingen av saken ba fylkesutvalget om at planen ble justert slik at dette i mindre grad var i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser, og at dette arbeidet skulle gjøres i dialog med fylkeskommunen. I den sammenheng vil vi be kommunen ta kontakt med fylkeskommunen for videre detaljering og utforming av nytt fiskemottak. Det samme gjelder også detaljering og utforming av øvrig bebyggelse som skal oppføres på Torskeholmen.

Når det gjelder fryseriet ser vi det som uheldig at kommunen ikke har valgt å følge Riksantikvarens anmodning. Etter Riksantikvarens vurdering ville bevaring av dette bygget både være viktig for å ivareta Grimstad som en kystby med rik fiskerihistorie. I tillegg mener vi det ville vært positivt for det nye bygningsmiljøet på Torskeholmen at fryseriet ble bevart. Dette ville medvirket til å skape variasjon i bebyggelsen og gitt bygningsmiljøet tidsdybde. Bygningen har i tillegg arkitektoniske kvaliteter som ville beriket både nærmiljøet og byen. Bevaring og gjenbruk av kulturminner og kulturmiljø er også et viktig bidrag i kampen mot klimaendringene.

Fylkeskommunen har konkludert med at fryseriet har lokal eller regional verdi. Riksantikvaren er enig i denne vurderingen. I henhold til T-2/16 om "Nasjonale og vesentlige regionale interesser på Miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis, så er det en forutsetning at planforslaget berører nasjonale eller vesentlig regionale miljøverdier". Fryseriet på Torskeholmen er utvilsomt av stor lokal og regional verdi, men etter en helhetlig vurdering av bygningen og dens historie kan Riksantikvaren ikke se at denne innehar verdi på et nasjonalt eller vesentlig regionalt nivå.

Riksantikvaren reiser derfor ikke innsigelse mot det reviderte forslaget til utbygging av Torskeholmen.

Hilsen

Isa Trøim
Fung. avdelingsdirektør

Jarle Vaage
Seksjonssjef

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til: Agder fylkeskommune, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Grimstad kommune		Postboks 123	4891 GRIMSTAD
Grimstad kommune	Hans Tveitereid	Postboks 123	4891 GRIMSTAD



Statens vegvesen

GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123

4891 GRIMSTAD

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Solveig Gunn Hellevig /
38121587

Vår referanse:
23/202519-2

Deres referanse:
18/10398-77

Vår dato:
13.12.2023

Reguleringsplan– Innspill til forslag om detaljregulering for Torskeholmen – Grimstad kommune

Viser til brev av 31.10.23, høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Torskeholmen. Vi viser til en fin orientering i regionalt planforum 7.12.23. Et meget grundig faglig planarbeid ligger til grunn for dette planforslaget.

Statens vegvesen har fokus på trafiksikkerhet og et transportsystem som bidrar til ønsket byutvikling.

Målet for planen er at Torskeholmen sentrale plassering i Grimstad by skal styrke Grimstad sentrum og havneområdet. Videre binde sammen havneområdet og det tradisjonelle sentrum. Arealet på Torskeholmen er i denne planen maksimalt utnyttet. Det er planlagt for 37 helårslige boliger, offentlige møtesteder med strandpromenade, amfi og badeanlegg. Fiskemottaket skal oppgraderes og det skal bygges slik at serveringssteder kan etableres.

Det er åpnet for boliger/leilighetskompleks, som sannsynligvis er en forutsetning for å få realisert planen. Statens vegvesen mener at dette er i samsvar med Statlige planretningslinjer for bolig–areal–transport (BAT) av 2014, hvor målet er kompakte byer med korte avstander til viktigste tjenester. Statens vegvesen legger til grunn at Torskeholmen blir for helårs bosetting. Dersom leilighetene kun blir ferieleiligheter og bebodd om sommeren, vil målet om å styrke sentrum bli svekket.

Nullvekstmålet for økning i personbiltrafikk er ivarettatt i planforslaget. Det er planlagt for maksimal arealutnyttelse. Det er tilrettelagt for transport med sykkel og gange. Videre er motorisert ferdsel kanalisert til parkeringsanlegg under leilighetene, med korttidsparkering

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
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

ved rundkjøringen ved fiskemottaket. Renovasjon er plassert ved adkomstveien inn på holmen.

Drift og vedlikehold, blant annet snørydding av offentlige gangarealer og møteplasser, skal være ivaretatt.

Det er lagt inn et planlagt fravik fra kravet om å bygge på kote + 3. Bryggesleng/strandpromenade/badeanlegg tillates anlagt på kote +2, for å sikre universell tilrettelegging.

Støy og lysforurensning fra transport og drift av fiskemottak kan komme i konflikt med leilighetene. Dette er løst ved å flytte mottaket og bygge nytt kaianlegg. Videre avbøtende tiltak må finne sin løsning med presis planlegging av leiligheters rom planer og isolering i bygg. Støy fra strandpromenade, de offentlige møteplassene og uteservering på gateplan eller på tak, må også avbøtes ved videre detaljplanlegging. Dette er ivaretatt i reguleringsplanbestemmelser.

Med hilsen

Erling B. Jonassen
Seksjonsleder

Solveig Hellevig

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL

KYSTVERKET, Postboks 1502, 6025 ÅLESUND

STATSFORVALTEREN I AGDER, Postboks 504, 4804 ARENDAL



GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Innsigelse og høringsuttalelse til forslag til detaljregulering for Torskeholmen i Grimstad kommune

Vi viser til oversendelse datert 31.10.2023 fra Grimstad kommune med vedtak om å legge forslag til detaljregulering for Torskeholmen ut til offentlig ettersyn. Vi viser videre til e-poster fra Grimstad kommune av 08.12.2023 og 21.12.2023 der Statsforvalteren gis utsatt frist for å komme med høringsuttalelse, i sistnevnte e-post til 05.01.2024.

Statsforvalteren finner at planforslaget ivaretar mange av de hensyn vi skal ivareta på en god måte, men at tilfredsstillende støyforhold for planlagte boliger må sikres bedre i plankart og bestemmelser.

Statsforvalteren mener planforslaget avviker vesentlig fra retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, og fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til at grenseverdiene for støy overskrides for planlagt arealbruk uten at avbøtende tiltak er tilstrekkelig innarbeidet i planen.

Bakgrunn

Formålet med planen er å transformere dagens holme til et attraktivt bolig- og næringsområde med mange gode oppholdsarealer for allmennheten.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål. I dette formålet inngår bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. I områderegulering for Grimstad sjønære arealer er området regulert til næring og tjenesteyting samt til torg, kai og tilhørende infrastruktur.

Innspill fra Statsforvalteren

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 14.08.2019, der vi blant annet støttet at det ble åpnet for boligformål i et så sentralt område i Grimstad by. Planforslaget ble presentert og drøfta i planforum 07.12.2023.



Innledningsvis vil vi berømme den jobben som er gjort rundt medvirkning samt at det i saken har vært vurdert flere ulike alternativer for utbygging. Vi finner at planforslaget ivaretar mange av de hensyn vi skal ivareta på en god måte.

Foruten innsigelsen tilknyttet støy, har vi for enkelte tema innspill til forhold vi oppfordrer til at vurderes før vedtak samt forslag til korrigeringer/presiseringer/justeringer i plankart og/eller bestemmelser.

Støy

Aktiviteten ved fiskemottaket er den viktigste støykilden tilknyttet planområdet. Fiskemottaket er i planforslaget plassert mot nord for å minimere konflikt mellom boliger og fiskemottak. Etter en prosess med støyvurdering av aktiviteten er boligformål tatt ut av delområde FKT. Nevnte grep er gode og nødvendige med tanke på å ivareta støyhensyn ved boliger. Innenfor FKT tillates tjenesteyting. Med bakgrunn i at området er støyutsatt, anbefaler vi at det i bestemmelsene spesifiseres at det innenfor FKT ikke tillates tjenesteyting som åpner for helse- og omsorgsenheter med bofunksjon.

Det er positivt at vedlagte støyrapport bygger på beregninger utleda fra faktiske målinger av støy fra typiske aktiviteter ved fiskemottaket. Rapporten konkluderer med at ekvivalentnivå (L_{den} og L_{night}) fra både målt situasjon samt for maksimalt dimensjonerende situasjon, tilfredsstiller anbefalte grenseverdier i tabell 2 i T-1442 for planlagte og omkringliggende boliger. Anbefalte grenseverdier for maksimalnivå L_{AFmax} vil derimot overskrides ved kasting av tomme plastkasser, samt ved støy fra heisekran på båt som smeller ved igangsetting. Dette er slik vi forstår det, aktiviteter som foregår flere ganger per uke. I rapporten anbefales en rekke tiltak for å begrense støyen / støyens utbredelse. Enkelte av tiltakene som anbefales legger begrensninger for den daglige drifta av fiskemottaket. Vi etterlyser en konkret vurdering av gjennomførbarheten av de anbefalte tiltakene, slik at det fremgår hvor sannsynlig det er at støy vil kunne reduseres i tråd med hva skisserte tiltak viser.

Det går frem av støykart at plassering av kran på nordsida av kaia vil gi vesentlig bedre støyforhold mot boliger enn ved plassering av krana mot sør. Både maksimalt støynivå ved boliger og antall boliger som får støynivåer over anbefalte grenseverdier, er vesentlig lavere ved plassering av kran på nordsida av kaia. At lossing med kran kun foregår på nordre del av kaianlegget trekkes i støyrapporten frem som «den beste støymessige løsningen». Denne anbefalinga er ikke fulgt opp i planens juridiske dokumenter. Vi ser heller ikke at noen av de øvrige skisserte tiltakene for å redusere støy fra aktiviteten tilknyttet fiskemottaket, er sikret i plankart og/eller bestemmelser.

Reguleringsbestemmelsene § 2.10 omhandler støy. Innledningsvis står følgende:

«Ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse, må det gjennomføres tiltak ved planlagt bebyggelse som hensyntar støy fra fiskemottaket. Støygrenser fra T-1442 skal gjelde for fiskemottaket.»



Det er videre tatt inn krav til *stille side*, herunder krav om at minst ett soverom skal plasseres mot denne siden. Samtidig står det at «*et mindre antall leiligheter kan tillates med dempet fasade som erstatning for stille side dersom øvrige kvaliteter er ivarettatt og det gjøres kompenserende tiltak som sikrer gode boforhold.*»

Slik vi leser bestemmelsen, er hensikten at boenheter skal støysikres i tråd med anbefalte grenseverdier fra T-1442, tabell 2. Samtidig åpnes det for avvik, uten at det er definert hvor mange boenheter det tillates avvik for, ei heller er det satt noen maksimal grense for utvendig støy på fasade der man tillater avvik. Utover formuleringa «*et mindre antall leiligheter*» er det heller ikke definert for hvor mange leiligheter man tillater *dempet fasade* som erstatning for *stille side*.

Statsforvalteren mener planforslaget vesentlig avviker fra retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, og fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til at grenseverdiene for støy overskrides for planlagt arealbruk uten at avbøtende tiltak er tilstrekkelig innarbeidet i planen.

For at vi skal kunne frafalle vår innsigelse må det både stilles krav til tiltak som kan begrense støyen, i tillegg til at bestemmelse 2.10 må utbedres jamfør redegjørelsen under. Vi stiller gjerne til dialog for å vurdere alternativer.

Pbl. § 12-7 åpner for at det kan gis bestemmelser om forbud mot former for bruk. For å redusere støybelastninga fra aktiviteten på kaia mot nye boliger kan kaia deles opp i nordlig og sørlig del i plankartet, med tilhørende bestemmelser om at det ikke tillates lossing fra kran for sørlige deler av kaia. Slike endringer må selvsagt gjøres i samråd med fiskerne for å vurdere om dette er forenlig med funksjonell drift for fiskemottaket. Dersom det etter samråd med fiskerne, viser seg at en slik begrensning ikke er forenlig med funksjonell drift av fiskemottaket, må det innarbeides andre krav til støysikring i plankart og/eller bestemmelser.

For å imøtekomme vår innsigelse ber vi videre om at bestemmelse 2.10 utbedres. Det må vises til «*grenseverdier i tabell 2*» der det henvises til T-1442, og bestemmelsen må knyttes til «*oppføring av ny støyfølsom bebyggelse*», ikke til fiskemottaket. Dersom man etter å ha lagt inn tiltak for å begrense støy, finner at enkelte boenheter likevel ikke vil kunne oppnå tilfredsstillende støynivå på fasade i tråd med anbefalinger i tabell 2, i T-1442/2021, må det konkret defineres for hvilke boenheter det tillates avvik. Dette kan eksempelvis gjøres gjennom at man legger inn et bestemmelsesområde i plankartet eller tilsvarende som det knyttes bestemmelser til. For disse boenhetene må det stilles krav om *stille side*. Videre bør det også for de aktuelle boenhetene settes en maksimumsgrense for utvendig støy på fasade.

I T-1442 sies det om *dempet fasade* at dette kun kan tillates unntaksvis og for en liten andel leiligheter, eksempelvis for hjørneleiligheter. Det poengteres at slike avvik skal begrunnes i planbeskrivelsen. Vi finner ikke en slik begrunnelse i planbeskrivelsen, og som utgangspunkt mener vi at unntak fra krav om *stille side* ikke bør tillates. For deler av bygningsmassen der det ikke er mulig å oppnå *stille side*, bør det heller planlegges for bruk som ikke er støyfølsom.



Ved krav om *stille side* som et avbøtende tiltak, er det viktig at *stille side* oppleves som reelt stille. For enkelte av leilighetene kan det synes som at *stille side* vil vende mot områder der det trolig vil bli etablert uteservering samt tett på eksisterende småbåtanlegg. Vi ber om at man ser på sumstøy fra aktivitetene i området, og at det gjøres konkrete vurderinger rundt kvaliteten ved *stille side* for de leiligheter der anbefalte grenseverdier for støy på fasade overskrides. I dette arbeidet bør det vurderes hvorvidt det er behov for ytterligere avbøtende tiltak for å sikre god bokvalitet.

Lukt

Lukt kan være en utfordring ved fiskemottak tett på boliger. Vi finner ikke at dette er vurdert i dokumentene. Vi forutsetter at det gjøres vurderinger av tematikken og at man ser på muligheter for luktreducerende tiltak før vedtak av planen.

Utfylling i sjø

Som kommentert ved oppstart gjelder lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) §7 for utfylling i sjø, og det må søkes til Statsforvalteren om dette. Det ble bekrefta i planforum 07.12.2023, at det ikke er foretatt undersøkelser med tanke på å avdekke i hvilken grad bunnsedimenter er forurensede. Da det er overveiende sannsynlig at bunnsedimentene er forurensede, oppfordrer vi til at dette kartlegges før vedtak av planen.

Et regionalt viktig gytefelt er registrert nært planområdet. Det er tatt inn krav i bestemmelsene om at peling skal unngås i gyteperioden, og før rammetillatelse kan gis skal det utarbeides en plan for hvordan utbyggingen kan gjennomføres for i minst mulig grad å påvirke gytefeltet for torsk. I en slik plan bør man ta for seg alle trinn i tiltakspyramiden (unngå, begrense, avbøte og kompensere) for å hensynta det marine miljøet i størst mulig grad.

Småbåthavn

Eksisterende brygger i nord må fjernes for å sikre manøvreringsareal for fiskemottaket. Med bakgrunn i dette er det foreslått erstatningsbåtplasser sør i planområdet. Vi finner ikke at det er foretatt konkrete vurderinger rundt hvorvidt dette er en planfaglig god løsning ved transformasjon av Torskeholmen. Det er heller ikke vist vurderinger av hvorvidt det finnes alternative arealer utenfor planområdet, f.eks. i andre eksisterende småbåtanlegg, som er bedre egnet for å erstatte dagens båtplasser. Vi oppfordrer til at slike vurderinger gjøres før vedtak av planen.

Småbåthavna grenser til et innregulert offentlig badeområde. I illustrasjoner av ny båthavn er denne utformet slik at manøvrering inn og ut av småbåthavna skjer i retning vekk fra badeområdet. Vi ber kommunen påse at en slik utforming er tilfredsstillende juridisk sikret i planforslaget.

Parkering/kjøring

Til oppstart oppfordra vi kommunen til å vurdere mulighetene for at Torskeholmen kunne bli bilfri (foruten nødvendig trafikk til/fra fiskemottaket). I planforslaget er det lagt opp til P-kjeller og atkomst til denne er lagt slik at man ikke trenger å lede trafikk lengre ut på holmen. Det er positivt. Samtidig ser vi at det for formål som er ment for myke trafikanter, slik som for gatetun, o_GT, og for gågate,



o_GG, tillates «*nødvendig kjøring til eiendommene*». Da det er av stor verdi at nevnte arealer er bilfrie, ber vi kommunen vurdere om et slikt unntak kan styres i større grad, til kun å gjelde tilkomst for nødetater samt tilkomst til fiskemottak for o_GT.

Allment tilgjengelige områder

Planforslaget sikrer allmennhetens tilgjengelighet langs sjøen, og tilrettelegger for flere offentlige torgarealer. Torgarealer og gangarealer langs sjøen synes å være sikra opparbeida i rekkefølgekrav. Så langt vi kan se er ikke opparbeidelse av offentlig badeområde, o_BO sikra i rekkefølgebestemmelsene. Vi oppfatta i planforum at det har vært hensikten at det skal knyttes rekkefølgekrav også til opparbeidelse av o_BO. Vi legger til grunn at et slikt rekkefølgekrav tas inn før vedtak av planen.

I planforslaget som er lagt ut til høring, legges det ikke til rette for lekeplass. Kommuneplanen åpner for at arealer til lek kan reduseres dersom det kan dokumenteres tilstrekkelige offentlige lekeplasser, byrom og friområder i tilgrensende områder. Vi ber kommunen påse at det er trygg atkomst for myke trafikanter til de aktuelle lekearealene som er tenkt benytta av beboerne på Torskeholmen samt eventuelt stille krav til tiltak for å sikre dette.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det tillates etablert tankanlegg under felt o_TO2. Vi oppfordrer kommunen i denne sammenheng til å kontakte Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap for veiledning.

Det finnes en nedgravd bensintank tilknytta fiskesalgslagets virksomhet, og vi viste derfor i vårt brev til oppstart til Forskrift om begrensning av forurensing, kapittel 1, der det står hvilke tiltak som må gjøres for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker. Vi har ikke funnet vurderinger rundt dette, og legger til grunn at vurderinger gjøres før vedtak av planen, og at eventuelt nødvendige tiltak gjennomføres.

Med hilsen

Gina Lund
statsforvalter

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agder fylkeskommune
Fiskeridirektoratet

Postboks 788 Stoa
Postboks 185 Sentrum

4809 ARENDAL
5804 BERGEN



Norges vassdrags- og energidirektorat
Statens vegvesen
Kystverket

Postboks 5091, Majorstuen
Postboks 1010 Nordre Ål
Postboks 1502

0301	OSLO
2605	LILLEHAMMER
6025	ÅLESUND