



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 18/10398-66
Saksbehandler Christine Bjørndal Tønnesen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2019 - 2023	13.06.2023
Studentrådet 2019 - 2023	13.06.2023
Råd for personer med funksjonsnedsettelse 2019 - 2023	12.06.2023
Eldrerådet 2019 - 2023	12.06.2023
Innvandrerådet 2019 - 2023	12.06.2023
Ungdomsrådet 2022 - 2023	12.06.2023
Kommunestyret 2019 -2023	20.06.2023

Forslag til detaljregulering for Torskeholmen - behandling for offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av pbl. § 12-10 vedtar kommunestyret å legge forslag til detaljregulering for Torskeholmen, alternativ PFA2, ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

Plankart-Torskeholmen_PFA1-2023-05-26
Plankart-Torskeholmen_PFA2-2023-05-26
Bestemmelser_PFA1_2023-05-26
Bestemmelser_PFA2_2023-05-26
Planbeskrivelse_2023-05-26
Kvalitetsprogram og illustrasjoner_Torskeholmen_2023-05-26
Temarapport kulturmiljø_2023-05-30
Utbyggingsalternativer Torskeholmen_A3_2023-05-26
Støyrapport
Teknisk plan_2023-05-26
ROS-analyse_2023-05-26
Notat Brannsikkerhet_2023-05-26
Notat Brannsikkerhet - Kommentarer til merknader fra Brannvesenet_2023-05-26
Notat - Områdestabilitet torskeholmen_GT_2022-01-17
Notat - Undersøkelse av sjøbunn_AD_2021-12-30
Spørreundersøkelse oppsummering_2020-11-05
Høringsinnspill planprogram_oppsummering_2019-11-01
Merknader utvidelse av planområdet_oppsummering_2022-11-23
Merknad utvidelse_Samlet_2022-11-23

LO101_PFA1_2023-05-26
LO102_PFA1_2023-05-26
LO103_PFA1_2023-05-26
LO104_PFA1_2023-05-26
LO201_PFA2_2023-05-26
LO202_PFA2_2023-05-26
LO203_PFA2_2023-05-26
LO204_PFA2_2023-05-26
HB001_PFA1_2023-05-26
HB001_PFA2_2023-05-26

Sammendrag

Asplan Viak fremmer, på vegne av Grimstad eiendomsutvikling (GEU), forslag til detaljregulering for Torskeholmen. Det er utarbeidet to alternativer som begge legges fram for behandling.

Alternativ 1 (PFA1) samsvarer med kommunestyrets vedtak av 06.09.22. Alternativ 2 (PFA2) er GEU sin prioriterte anbefaling, der noen punkter i kommunestyrets vedtak utfordres.

Planforslagets to alternativer er utarbeidet med hensikt å transformere dagens holme til et attraktivt bolig- og næringsområde med mange gode oppholdsarealer for allmennheten. Det legges vekt på å gi tilgjengelighet rundt holmen, tilrettelegge for serveringssteder på solsiden, og ivareta fiskerne med nytt moderne fiskemottak i begge alternativer.

Fakta

Kommunestyret behandlet forslag til detaljregulering for Torskeholmen den 06.09.22. Saken ble sendt tilbake med en rekke oppfølgingspunkter. Asplan Viak fremmer nå, på vegne av GEU, to nye forslag til detaljregulering. Alternativ PFA1 er i samsvar med kommunestyrets vedtak fra 06.09.22. Alternativ PFA2 er for det meste i samsvar med kommunestyrets vedtak, men det er gjort justeringer på høyder og størrelsen på holmen. Begge alternativer er betraktelig redusert i størrelse og høyder sammenlignet med det forrige forslaget som ble behandlet i kommunestyret den 06.09.22.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens arealdel (2019-2031) har avsatt planområdet til sentrumsformål. I sentrumsformål inngår blandet formål bolig, forretning, kontor eller tjenesteyting. Ved nybygg er det ikke tillatt å etablere boligformål på gateplan.

Kommuneplanens samfunnsdel (2015-2027) beskriver følgende om målet «Grimstad har et attraktivt særpreg»; For å lykkes vises det blant annet til å sikre Grimstad sentrum som kommunens senter for detaljhandel og tjenesteyting, bevare bygningsmiljøene i det historiske sentrum, legge til rette for at flere innbyggere kan bo i sentrum ved å legge til rette for fortetting, skape god kontakt mellom byen og sjøen som legger til rette for folkeliv i de sjønære områdene, ferdigstille strandpromenaden, frigjøre åpne parkeringsarealer i havneområdene til andre sentrumsformål og skape en helhetlig arkitektonisk utvikling av havneområdene.

Kommunedelplan for Grimstad byområde «Byplanen» (27.10.2008) har også avsatt området til sentrumsformål.

Områdeplan for Grimstad sjønære arealer «Havneplanen» (29.10.2012) regulerer området til næring/tjenesteyting, kai og torgarealer. Arealet næring/tjenesteyting er beskrevet å omfatte

sjørettet virksomhet, kontor, hotell/overnatting, bevertning, kulturinstitusjoner og/eller annen offentlig eller privat tjenesteyting. Hovedmålsettingen med områdereguleringen er gjennom en styrking av sentrumsfunksjonene, å videreutvikle Grimstad til en attraktiv by å bo, studere og arbeide i.

Historikk

GEU sitt mandat for arbeidet med utvikling av Torskeholmen er gitt av formannskapet den 17.03.16. Mandatet er gitt i 8 punkter, og er gjengitt i planbeskrivelsen.

Høsten 2018 inviterte GEU i samarbeid med Torskeholmen AS til et parallelloppdrag for utviklingen av Torskeholmen. Det ble valgt ett av fire forslag som har dannet grunnlaget for den videre prosessen for reguleringsarbeidet.

Det ble vurdert at planarbeidet utløser krav om planprogram og konsekvensutredning i henhold til punktene:

- Nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan (pkt. 25 i forskriftens vedlegg 1)
- Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder (pkt 10 i forskriftens vedlegg 2)

Oppstart av planarbeid ble varslet 05.07.19, samtidig som planprogrammet ble lagt på høring. Alle innkomne innspill er vedlagt.

Planprogrammet er en plan der det beskrives hvordan reguleringsplanen skal utarbeides, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp. Planprogrammet for Torskeholmen ble fastsatt av kommunestyret den 10.12.19. Her beskrives metodikk og alternativer som skal utredes. Det ble lagt opp til et 0-alternativ som baseres på gjeldende reguleringsplan (Havneplanen), og to ulike utbyggingsalternativer; ett med 10.000m² BRA og høyder opp til 5 etasjer, og ett med 15.000 m² BRA med høyder opp til 5 etasjer.

Det ble gjennomført bred medvirkning i oppstartsfasen, der hele Grimstad kommunes befolkning (over 15 år) fikk sms med invitasjon til å delta i en spørreundersøkelse om ønsker for utvikling av Torskeholmen. Her ble det vist ulike utbyggingsalternativer basert på vinneren av parallelloppdraget, i tråd med planprogrammet om et 0-alternativ og to ulike alternativ. Det ble stilt en rekke spørsmål om ønsker for utvikling av området. Resultatene er bearbeidet og de elementene som fikk høyest score er forsøkt imøtekommet i det videre arbeidet.

Det ble så laget reviderte forslag; 3A og 3B, deretter var det en lengre prosess sammen med fiskerne for å finne en god løsning for fiskemottaket. Dette endte med et planforslag som ble behandlet i kommunestyret i 06.09.22. Kommunestyret sendte planforslaget tilbake med følgende vedtak:

Kommunestyret 2019 -2023 vedtak

Planforslaget sendes tilbake for å justeres iht. følgende

1. Kotehøyde begrenses til 15,5 meter med varierte høyder på bebyggelsen.
2. Utvidelse av holmen begrenses slik at holmens totale størrelse ikke overstiger om lag 9.000 kvm.
3. Planforslaget må sikre åpne rom og gode siktlinjer.
4. Det tillates boliger, men ikke i 1. etg.
5. Utrede fordeler og ulemper med, samt eventuell størrelse på, parkeringskjeller.
6. Fiskerne kan flyttes til nytt sted i nye lokaler.
7. Offentlig tjenesteyting er aktuelt, primært i 1. etasje.
8. Det må anlegges byrom og møteplasser tilgjengelig for allmennheten, samt tilgjengelighet langs sjøkanten («bryggeslengen»).
9. Badeanlegg og grøntområder må inngå i planen.
10. Økonomiske konsekvenser for kommunen bør følge det videre arbeidet med planen.
11. Det bør undersøkes med aktuelle samarbeidspartnere om muligheten for å la deler av bygningsmassen bli brukt til bolig for mennesker med særskilte behov, bofellesskap for eldre og studentboliger.
12. Før igangsetting skal det gjennomføres en livssyklusanalyse (LCA) av hele tiltaket for å kartlegge den totale miljøpåvirkningen av prosjektet.
13. Dersom fiskemottaket flyttes til Østerbukt, skal planområdet utvides før det fremmes nytt planforslag, slik at manøvreringsareal som fiskebåtene krever blir regulert i planen, og konsekvenser for gjestehavna mv skal være belyst.

På bakgrunn av vedtaket er det nå utarbeidet to nye alternativer.

Det er også varslet en utvidelse av planområdet, som følge av behov for å sikre manøvreringsareal til fiskebåtene. I det følgende beskrives de to nye alternativene, kalt PFA1 og PFA2.

Planforslagene

Begge alternativer er utformet på samme måte, med plassering av nytt fiskemottak på nordøst-siden av holmen. Det tilrettelegges for kaiarealer for fiskebåtene og arealer for nødvendig transport på land i tilknytning til fiskemottaket. Planforslagene regulerer deler av Østerbukt til friluftsområde i sjø med tilhørende bestemmelser, for å sikre nødvendig manøvreringsareal for fiskebåtene.

Videre er holmen delt inn i 4 utbyggingsfelt, der 3 av dem reguleres til formålet bolig/forretning/kontor/tjenesteyting. Det fjerde utbyggingsfeltet, som ligger nærmest fiskemottaket, reguleres til forretning/kontor/tjenesteyting.

Hvert utbyggingsfelt er gitt en utnyttelse med maks antall m² BRA, samt soner for maks byggehøyder. I PFA1 er høydene i samsvar med kommunestyrets vedtak og områdeplanens bestemmelser; maks mønehøyde på kote +15,5. I PFA2 utfordres høydene til maks mønehøyde kote + 17,5 for en del av bebyggelsen. I begge alternativer er bebyggelsen mot Østerbukt trappet ned slik at den laveste bebyggelsen henvender seg mot sentrumsområdene og Boddene der hensynene er størst.

Begge planforslag har tilrettelagt for gågater og gatetun mellom utbyggingsfeltene. Det tilrettelegges for torg, uteservering på solsiden mot Vesterbukt, bryggesleng, sjøbad og sammenhengende offentlig tilgjengelighet hele veien rundt holmen. Én forskjell i alternativene er at PFA2 regulerer en større lekeplass mot syd, det gjør ikke PFA1. Grunnen til det er at PFA2 utvider holmen med et større areal enn PFA1. Kommunestyret vedtok at holmen kan utvides til om lag 9000 m², dette er fulgt opp i PFA1. PFA2 utvider holmen til 10.800 m².

Oversikten under viser noen nøkkeltall for de to alternativene.

Tema	Planforslag PFA1	Planforslag PFA2
Størrelse holme	9 900 m2	10 800 m2
Høyder	Maks mønehøyde kote +15,5 m	Maks mønehøyde kote +17,5 m
Utnyttelse	Totalt ca. 8 550 m2 BRA Bolig ca. 3 350 m2 BRA Næring ca. 4 000 m2 BRA Fiskem. ca. 1 200 m2 BRA	Totalt ca. 10 900 BRA Bolig ca. 5 700 m2 BRA Næring ca. 4 000 m2 BRA Fiskem. ca. 1 200 m2 BRA
Sjøbad + lekeplass	1 096 m2	1 729 m2
Torg/gangarealer	Ca 4450 m2	Ca. 4600 m2
Boliger på bakkeplan	Nei	Ja, men bare i felt BFKT3
Antall boliger	Ca. 39 boliger	Ca. 67 boliger

I begge forslag er det foreslått nye båtplasser på sydsiden. Disse båtplassene er tiltenkt erstatningsplasser for den brygga som må fjernes i nord. Dagens brygge rommer 40 båtplasser, og vil komme i konflikt med fiskemottak og marina, derfor må denne fjernes.

Som ved tidligere forslag er Solrik sikret liggeplass omtrent der den ligger i dag, langs bryggene på østsiden. På motsatt side av holmen, mot vest, vil det være åpent for dagsbesøkende småbåter å legge til.

Biltrafikk inn på holmen vil være svært begrenset. Det tilrettelegges for parkeringskjeller med innkjøring fra rundkjøringen helt i starten av holmen. Fiskemottaket må ha varetransport, ellers er myke trafikanter prioritert i gatearealene. Kun nødvendig varelevering og nødetater skal kunne kjøre inn. Kjørearealer og gågater er likt utformet i de to alternativene. Parkering er lagt i parkeringskjeller. Det tilrettelegges for noen parkeringsplasser i forbindelse med fiskemottaket.

Etter medvirkning og drøfting av ulike utbyggingsalternativer er det noen elementer som fremhever seg som viktige for mange. Det viktigste som er videreført fra dette er:

- Offentlig sjøside med uteservering, caféer og restauranter mot Vesterbukt.
- Sammenhengende bryggesleng rundt hele holmen, sjøbad som byrom og møteplass og offentlige gågater/gatetun inne på holmen.
- Offentlig sjøbad mot sør, med trappeamfi, HC-bad, stupetårn og badstue.
- Bevaring av funksjonen fiskemottak på holmen ved å etablere et nytt fiskemottak og fiskeutsalg mot nordøst på Torskeholmen.

Vurderinger

Planforslagets to alternativer er utarbeidet på bakgrunn av drøfting av alternativ 0, 1 og 2 i tidligere fase, resultater fra spørreundersøkelsen, vurderinger i kulturminnerapport, gjennomgang av kostnader og oppfølging av kommunestyrets vedtak av 06.09.22.

PFA1 er i samsvar med kommunestyrets vedtak. PFA2 samsvarer for det meste, men det er gjort justeringer som gir større areal til allmennheten, med mulighet for mer torgareal, lekeareal og badeanlegg. Videre åpner PFA2 for at flere kan bo på holmen i samsvar med nasjonale og regionale føringer, og det reduserer kostnader til gjennomføring. GEU anbefaler PFA2 fordi det vurderes at dette alternativet gir større fordeler enn ulemper sammenlignet med PFA1 og

nullalternativet. Kommunedirektøren gjør følgende vurderinger:

Bebyggelsen

Begge alternativer gir mulighet for en relativ tett utnyttelse. Bebyggelsen er foreslått i 2-3 etasjer (maks kote + 15,5) for PFA1 og i 2-4 etasjer (maks kote + 17,5) for PFA2. Havneplanen forutsetter en etasjehøyde på 3 meter, mens det i planforslaget er foreslått økt til 4 meter for 1. etasje og til 3,2 meter for øvrige etasjer.

Begge alternativer vurderes å ha en utforming tilpasset Grimstad sentrum med nedtrapping, variasjon og fargebruk. Dette henger sammen med estetiske hensyn og hensyn til kulturminner og kulturmiljø (se også avsnittene nedenfor). PFA2 er noe mer omfattende enn PFA1 og gir sånn sett større silhuettvirkning. Samtidig gir dette alternativet mer rom for allmennheten, herunder lekeplass på holmen.

For PFA1 er det gitt bestemmelser i tråd med overordnede føringer om at det ikke tillates bolig på gateplan. Forslagsstiller foreslår imidlertid å tillate bolig på bakkeplan i B/F/K/3 i PFA2. Kommunedirektøren vurderer at det er viktig å tilrettelegge for boligbebyggelse i sentrum, noe som gir mer aktivitet og dermed attraktivitet. Dette er også i tråd med føringer om å tilrettelegge for vekst og utvikling av bysentra. Det er imidlertid ikke anbefalt å tilrettelegge for boligbebyggelse i 1. etasje da et primært ønske er å beholde arealene på bakkeplan til publikumsrettet virksomhet, og utearealene offentlig tilgjengelig og til bruk for alle. Forslagstiller peker på at det kan være utfordrende å få etablert publikumsrettet virksomhet i alle 1.etasjer, og særlig langs byggene mot Østerbukt, og av hensyn til gjennomførbarheten vil kommunedirektøren vurdere å tillate bolig på 1.plan for en mindre del av planområdet. Det som er viktig er at boligene og deres uteareal ikke kommer i konflikt med, eller reduserer kvaliteten på de tilgrensende offentlige arealene.

Estetisk veileder

I tråd med retningslinje nr. 3 i estetisk veileder er det lagt vekt på at bebyggelsen skal tilpasses den historiske sentrumsbebyggelsen i form, farge og materialitet. I tråd med retningslinje nr. 5 er bebyggelsen underordnet eksisterende byggeskikk og det legges opp til stedstypisk arkitektur i form, materialer og dimensjonering. Det er utarbeidet et kvalitetsprogram som beskriver intensjonene for utforming, materialbruk og farger for området og bestemmelsene sikrer at dette følges opp. Kvalitetsprogrammet er likt for begge alternativ. For å sikre god prosjektering av bebyggelsen er det stilt krav til tiltaksklasse 3 for arkitektur. På utsiden av bebyggelsen er det offentlige og tilgjengelige arealer som inviterer til opphold og bruk rundt hele holmen. PFA2 tilbyr mest areal til allmennheten. Kommunedirektørens vurdering er at dette til sammen gjør at estetiske hensyn er ivaretatt i begge alternativer og vurderer at planlagt bebyggelse har en god tilpasning i form, farge og materialitet. Høydene på ny bebyggelse i begge alternativ er redusert i forhold til tidligere alternativ, og illustrasjoner viser hvordan høydene vil stå mot omkringliggende bebyggelse. Kommunedirektøren vurderer at begge alternativ har en god estetisk tilpasning.

Her vises hvordan etasjeantallet fordeler seg i begge alternativer:



Alternativ 1



Alternativ 2

Kulturminner

Eksisterende bygninger rives i begge alternativer. Fiskemottaket er vurdert å ha kulturhistorisk verdi som et eksempel på nøktern, industriell etterkrigsarkitektur. Det representerer også en viktig fase i omsettingen av lokale ressurser som har hatt betydning for Grimstad som kystby.

Tilsvarende bygg i Agder er ofte kraftig ombygd eller revet. Bygget vurderes å ha middels verdi som kulturminne. Likevel vurderer kommunedirektøren at fordelene med å rive bygget er større, i sammenheng med utviklingen av holmen. Dette med tanke på dagens parkeringsløsning, bygningens standard, og muligheter det gir for å utnytte området bedre og med en mer helhetlig arkitektur. De øvrige to byggene på holmen er enten kraftig ombygd eller av liten kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi. Området som helhet vurderes å ha noe verdi som kulturmiljø.

I planarbeidet er det utarbeidet temarapport for kulturminnevern. Rapporten vurderer 0-alternativet opp mot utredningsalternativ 1 og 2 som beskrevet i planprogrammet. Etter vurdering for de ulike alternativene er det gjort tilsvarende vurderinger for planforslagets to alternativer.

Vurderingsområdet er inndelt i fire delområder (kulturmiljøer) som er vurdert hver for seg med hensyn til verdi, påvirkning og konsekvens; Biodden, Indre havn/bysentrum, Pharos vei og Torskeholmen. Sammenlignet med de øvrige utbyggingsalternativene som har vært arbeidet med, viser temarapporten at PFA1 og PFA2 har mindre konflikt enn tidligere alternativer i forhold til tema kulturmiljø. PFA1 kommer best ut i vurderingene av alle alternativene som er vurdert, men vurderes likevel å ha noe miljøskade for Biodden og for indre havn/bysentrum, i motsetning til betydelig miljøskade for indre havn/bysentrum i planforslaget som ble behandlet høsten 2022. PFA 1 har også lavere mønehøyde og flere bygg i 2 etasjer, noe som bidrar til at bebyggelsen harmonerer mer med Grimstads historiske bysenter. Det er svært små forskjeller på PFA1 og PFA2.

Utfylling i sjøen ved det nye fiskemottaket og langs holmens nord- og østside, i retning mot Biodden, innskrenker vannspeilet noe og bidrar til at utsynet fra den historiske bykjernen, samt

innsynet til denne fra fjorden, begrenses noe. Bebyggelsen som vender mot indre havn/bysentrum og Biodden er i hovedsak 3 etasjer, og ytterst ute i holmens hjørne i sørøst på 2. Bebyggelsen er trappet ned med lavest høyder mot Østsiden der kulturverdiene er størst, med NB!-område på Biodden og Grimstads eldre bebyggelse. En nedtrapping vurderes å gi minst negative effekter på kulturmiljøverdiene i NB!-området. Bebyggelsen trappes videre opp mot midten av holmen, og mot nordvest mot Vesterbukt der det er vurdert at det vil gi minst konsekvenser for kulturmiljøet. Bebyggelsen har saltak og en variasjon med veksling mellom gavler og langfasader mot sjøen. PFA1 veksler mellom 2-3 etasjer, mens PFA2 veksler mellom 3-4 etasjer, med 2 etasjer i det sørøstlige hjørnet.

Landskap

Torskeholmen har en sentral plassering i sentrum og mellom åsene rundt byen. Ved at holmen stikker ut i vannet har den en eksponert plassering i landskapsrommet og bybildet.

Bygningsstruktur, størrelse og kompakthet i planforslagets begge alternativer skiller seg noe fra eksisterende bebyggelsesstruktur og dimensjoner. Fjernvirkningen av dette og graden av konflikt dempes av detaljering og variasjon i fasadene.

Sett fra Rønnes vil fjernvirkningen oppleves som godt tilpasset den omkringliggende bebyggelsesstrukturen og landskapet rundt. Området preges av nyere og større bygninger (i Oddenområdet), som gjør at kontrasten til skalaen i de nye alternativene oppfattes som liten. Der heiene rundt byen danner bakgrunnen vil disse fortsatt stå fram i silhuett.

Sett fra Voss gate ligger Torskeholmen sentralt i utsikten mot sjøen. Planlagt bebyggelse i begge alternativer vil i større grad enn i dag dominere denne utsikten. Det vil bryte silhuetten mot sør fordi silhuettlinjen dannes av sjøen. PFA1 vil på grunn av at det er delvis en etasje lavere, være noe mindre dominerende enn PFA2.

Fra Biodden vil bygningsmassen bryte silhuettlinjen og planlagt bebyggelse vil virke noe mer ruvende i PFA2 enn i PFA1. Avhengig av hvor man står, vil bebyggelsen kunne fremstå som en sammenhengende bygningsmasse, f.eks sett fra Dampskipsbrygga. Organiseringen av kvartaler vil gi enkelte åpne siktlinjer, noe som sammen med variasjon i fasadene vil dempe virkningene noe. Fra Biodden er det siktlinje mellom bebyggelsen inn mot Odden. Fra Terje Vigns plass er det siktlinje ut mot sjøen. Gode kvaliteter i form, materialer og dimensjonering blir veldig viktig når det kommer til å tilpasse seg eksisterende skala og arkitektonisk uttrykk. Det er stilt krav om dette i bestemmelser med tilhørende kvalitetsprogram i begge alternativer. Sett fra heiene rundt byen vil planlagt bebyggelse bli et blikkfang. Internt på holmen er bebyggelsen organisert i grupper slik at det i forlengelsen av Storgata og på tvers av denne skapes gløtt og gir utsikt til sjøen. Fra Byhaven vil det fortsatt være utsikt mot Ulehauet, men mot Rønnes reduseres utsikten betraktelig. Begge alternativer har i hovedsak samme grep, og det viktigste skillet av betydning for landskapsvirkning er at PFA1 har noe mindre utstrekning og byggehøyde enn PFA2. Silhuettvirkningen vil være noe mindre for PFA 1 enn for PFA2 på grunn av bygningenes høyder og volum. Ingen av alternativene bryter silhuettlinjen mot nord og vest. Bebyggelsen i PFA1 vurderes å harmonere best med Grimstads historiske bysenter.

Allmennhetens tilgang

Det tilrettelegges for etablering av bryggesleng i tre rundt hele holmen i begge alternativer. Dette utvider mulighetene for å gå langs bryggene og få nærhet til sjøen i større deler av sentrum enn i dag, da kaiene på Torskeholmen er mindre tilgjengelige eller interessante. Forbindelse sikres også til eksisterende bryggesleng langs Øster- og Vesterbukt. Dette vurderes å være en positiv kvalitet, og i tråd med overordnede føringer om etablering av offentlige arealer langs sjøen og sammenhengende kyststi.

Som beskrevet over er det lagt inn bryggesleng, sjøbad, gater og torg med urbane kvaliteter.

Gatetun og gågater sikrer fortrinn og trygg ferdsel for myke trafikanter og bryggeslengen kobler allmennhetens tilgang til sjøfronten med resten av de etablerte og planlagte gangarealene langs bryggekannten i Grimstad sentrum. Ikke alle disse arealene er planlagt i henhold til kommunens egen veinormal, og etter kommunedirektørens syn kan det derfor være utfordrende å følge opp drift og vedlikehold (snøbrøyting) av disse. Selv om dette vil medføre økte driftskostnader vurderer kommunedirektøren likevel at kommunen må overta/beholde arealene da det bør være offentlige gatearealer i sentrum. Begge alternativ tilbyr de samme kvalitetene og er utformet likt med tanke på allmennhetens tilgang, bortsett fra at PFA1 har noe mindre åpne arealer mot sør fordi holmen utvides mindre enn PFA2.

Det er regulert inn 4 felt til torgarealer. Ved inngangen til holmen blir o_TO2 og o_TO3 sammen med O_KV1 et adkomsttorg der det foreslås trappeamfi mot Vesterbukt. I o_TO4 skal det etableres sjøbad med toalett, stupeanlegg og badstue. Alle torgarealene er sikret opparbeidet med rekkefølgekrav. Torgarealene og badeanlegget er noe større i PFA2. Kommunedirektøren vurderer at begge alternativer tilrettelegger for gode, attraktive oppholdsarealer, men PFA2 gir mer arealer til allmennheten. Offentlige byrom skal opparbeides som møteplasser for barn og voksne og skal inneholde minst de funksjonene som er vist på byroms- og utomhusplan. Felles private uterom i byggeområdene skal opparbeides som møteplasser for beboere i området og skal inneholde minst de funksjoner som er vist i byroms- og utomhusplan. Byroms- og utomhusplan er utarbeidet og er lagt ved planforslaget for begge alternativer. Denne viser planlagte planeringsnivåer og ivaretar universell utforming og generelle forskriftskrav til gangadkomster og ganglinjer. Planen viser også hvordan private og offentlige oppholdsarealer kan utformes. Bestemmelsene sikrer opparbeidelse i henhold til planen.

Universell utforming

Det er lagt til grunn at uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsippene for universell utforming, og minst 30 % av boenhetene skal utformes med tilgjengelighet for alle.

Barn og unge

Ettersom holmen foreslås med mindre utfylling enn tidligere er arealene til lek og opphold redusert. I PFA2 reguleres det offentlig lekeplass på 560 m² innenfor planområdet. For PFA1 tilrettelegges det ikke for lekearealer på holmen. Krav i kommuneplanen åpner for at arealer til uteopphold og lek kan vurderes redusert dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig offentlige lekeplasser, byrom og friområder i tilgrensende områder. Det er derfor forutsatt i planforslaget at Byhaven skal fungere som et supplement for lek i området. Lekeplassen foran Sorenskrivergården vil også være en lekeplass som kan benyttes. Kommunedirektøren vurderer at også sjøbad vil kunne være et alternativ til ren lekeplass, særlig for de litt eldre barna. I omkringliggende områder finner en også offentlig lekeplass i Byhaven og ved Sorenskrivergården. Det er også regulert og under etablering, lekeplasser i Oddenområdet og innerst i Østerbukt, ved inngangen til Boddan. Til sammen får sentrumsområdene flere lekearealer til bruk både for beboere og byens besøkende. Som et alternativ til å innfri arealkravene innenfor eget planområde, kan det vurderes å gi bidrag til å forbedre andre lekearealer i byen der det måtte være behov for det. Kommunedirektøren vurderer at etablering av lekeplass innenfor planområdet i PFA2 sammen med sjøbad og eksisterende lekeplasser i sentrum, vil gi best muligheter til lek, utfoldelse og opphold for barn. Avstand til skole er 1 400 m til Jappa skole og i underkant av 1 000m til Grimstad ungdomsskole. Skolevei går langs fortau eller gjennom sentrum. Den er ikke kategorisert som farlig skolevei.

Vei

Kjørevei med rundkjøring er regulert i tråd med områdereguleringen. Hovedintensjonen med at

rundkjøringen legges i starten av holmen er at en reduserer biltrafikken ut på holmen til det minimale. Det er beregnet ÅDT på 460 i PFA1 og 600 i PFA2. Dagens veisystem vurderes å håndtere denne veksten. Fra rundkjøringen ledes biler ned i p-kjeller og det er mulig å kjøre til og fra fiskemottak. Det legges ikke opp til at besøkende skal kjøre inn og parkere på holmen, disse må parkere andre steder i byen, f.eks i Arresten. Resten av «veiene» på holmen skal tilrettelegges på myke trafikanters premisser som gågate eller gatetun, men dimensjoneres for varetransport, utrykningskjøretøy og servicekjøretøy. Gatene etableres med naturstein eller gatebelegningsstein og/eller betong.

Sikkerhet ved brann

Eget brann-notat er utarbeidet. Det må plasseres brannvannsuttak på holmen slik at avstandskravene til brannobjektene tilfredsstilles. Videre er det viktig å tilrettelegge for god tilgjengelighet for brannbil helt fram til alle bygningene. Brannsikkerhet vurderes å være tilstrekkelig utredet på nåværende stadie i planleggingen og eventuelle tillegg/endringer kan innarbeides i høringsperiode.

Parkering

For parkering er det kommuneplanens bestemmelser med makskrav som er videreført. Det skal ikke etableres ny parkering i dagen, med unntak av 4 plasser i felt PP i tilknytning til fiskemottaket, hvorav én skal være HC-parkering. I tillegg kan det etableres 4 plasser innenfor FM. videreføring av plasser til fiskemottaket. Parkering til bolig/forretning/kontor/tjenesteyting skal løses i kjeller. Kalkyler viser at bygging av parkeringskjeller i sjø er kostbart, det er derfor ønskelig å begrense antall parkeringsplasser så mye som mulig, men ved prosjektering må man finne den riktige balansen på antall. Parkeringsdekning for sykkel skal følge kommuneplanens minimumskrav. Det er vist sykkelparkering i byroms- og utomhusplanen på bakkeplan. Resten må løses i kjeller. Det er rekkefølgekrav til etablering av sykkelparkeringsplasser.

Naturmangfold

Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet, foruten gytefelt for torsk mot sør i Groosefjorden. I havnebassenget er det registrert en rekke fuglearter, men som ikke har direkte tilknytning til Torskeholmen. For å påvirke gytefeltet minst mulig er det lagt inn i bestemmelsene at peling skal unngås i gyteperioden, og at det skal utarbeides en plan for hvordan utbygging kan gjennomføres for å få minst mulig grad av påvirkning på gytefeltet. Ettersom det ikke er avdekket utvalgte naturtyper innenfor planområdet, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

ROS-analyse

For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer akseptabel risiko. Aktuelle sårbarheter i området er storm, orkan, stormflo, eksplosjon og brann i tankanlegg og bygg, bortfall av infrastruktur, trygg skolevei og fall i vann/drukning. Stormflo og brann i bygg og anlegg er de hendelsene som vil få størst negative konsekvenser for Torskeholmen. Risikoreduserende tiltak er innarbeidet, og risikoen vurderes å være akseptabel.

Klima

Kommuneplanen har bestemmelse om at oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg ikke skal ha gulv lavere enn kote +3. For lager og lignende bygg gjelder kote +2,5. For vei gjelder kote +2,5 og for utomhusanlegg ved nærings/service/offentlige bygg gjelder kote +2. I DSB sin veileder for havnivåstigning og stormflo vil disse til sammen, i verste fall komme opp i en høyde på ca. 2

meter over middelvann. Planforslaget tilrettelegger for ny bebyggelse på kote +3, (fiskemottak på kote +2 for å få en god tilpasning til kaia), og uteområder/gater på kote +2. Overvann ledes direkte ut i sjøen, uten fordrøyning eller rensing. Badeanlegg og lekeplass ytterst på holmen legges på kote +1.

Fiskemottak - plassering og innvirkning på omgivelsene

Det er utført tilstandsvurdering av bygningen og funnet oppgraderingsbehov. En har også sett at dagens plassering av fiskemottak er en utfordring for utvikling av holmen, da bygningen og driften obstruerer for en sammenhengende bryggesleng og utnyttelse av de beste solforholdene på holmen til urbane kvaliteter som uteservering og opphold. Etter dialog med fiskerne har en funnet en løsning som ivaretar fiskernes interesser og som samtidig legger til rette for en god byutvikling. Etablering av fiskemottak på nord/øst siden av holmen innfrir behovene knyttet til driften. Mulighet for utsalg og bevertning i tilknytning til fiskemottaket opprettholdes. Flyttingen innebærer imidlertid at kommunens flytebrygge for småbåter, med 40 bryggeplasser, må flyttes til et annet sted. For å redusere konsekvensen er det i både PFA1 og PFA2 foreslått en småbåthavn mot sørøst som kan erstatte de 40 plassene som må fjernes. Samtidig vil tilstrekkelig manøvreringsareal for fiskebåtene kreve at deler av gjestehavna omarronderes ved at de 6 fortøyningspålene som står i vannet må fjernes. Det vil si at 12 plasser i gjestehavna må erstattes et annet sted.

Forurensning

Havneplanen stiller krav om miljøtekniske undersøkelser ved bygge- og gravearbeider. Som i områdeplanen stilles det her krav til at det skal avklares om tiltak vil medføre fare for utslipp/forurensning, og at håndtering av evt. utslipp og iverksetting av tiltak skal dokumenteres og avklares med Statsforvalterens miljøvernavdeling.

Støy

Støy fra veitrafikk er pr i dag ikke et problem. Planområdet blir lite påvirket av støy fra fylkesveien. Det er gjennomført målinger av støy fra fiskemottaket beskrevet i støynotat (Brekke Strand, 26.05.23). Målingene ble gjennomført i to omganger i dialog med fiskerne.

Det viste seg at fiskemottak nært på boliger ville kunne bli utfordrende med tanke på støy. På denne bakgrunn ble boliger i felt FKT tatt ut. Det er noen aktiviteter som gir overskridelser av anbefalt grenseverdi for maksimalstøy nattestid. Det gjelder kasting av kasser og slaglyd i båtens heisekran. Det anbefales at det gjøres tiltak for å redusere denne støyen nattestid. Maksimalnivå vil overskrides ved nærmeste boliger både for dagens og planlagt plassering av fiskemottaket. Det er overskridelse både ved eksisterende og planlagte boliger.

Forslag til tiltak:

- Det gjøres tiltak som demper slaglyden i kranen og kasser heises ned med kran i begge båtene i stedet for å kastes. Ved 5 dB demping av kranen kan båten losse ytterst fra bryggen nattestid uten overskridelser, og ved 10 dB demping av kranen kan båtene losse fra alle steder av bryggen. Sistnevnte bør verifiseres med målinger. Den beste løsningen er at lossing med kran kun foregår på nordre del av kaianlegget.
- Fiskerne tar kun ut trålen og utfører reparasjonsarbeid på dagtid (07-19).
- Lastebiler som henter fisk bør komme på dagtid.
- Underlaget der jekketraller kjører må være jevnt og vannuttak bør legges slik at jekketraller ikke må passere vannslange.

Det er også lagt inn krav om stille side/dempet fasade på boliger og uteoppholdsarealer som tilfredsstiller grenseverdiene for støy.

Områdestabilitet

Holmen er sprengt ned for å anlegge industri. Sprengsteinsmasser fra holmen ble benyttet til å fylle ut ved holmen for å få landfast forbindelse. Det er utarbeidet rapport for områdestabilitet og det er gjennomført dykkerundersøkelse. Undersøkelsen viser bart fjell rundt store deler av holmen og området ut i sjøen mot sydøst. Langs vestre kant inn mot land er det registrert løsmasser, det samme for et parti midt på holmen. Langs adkomstveien ut til holmen er det på begge sider steinfylling. Områdestabiliteten er vurdert etter NVEs veileder og ut ifra en helhetsvurdering kan det ikke identifiseres et mulig løsneområde for skred som kan true området. Det ligger heller ikke innenfor et aktsomhetsområde eller i en faresone, og rapporten konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget legger opp til omfattende investeringer i ny infrastruktur, offentlige rom, sjøbad, nytt fiskemottak og kaianlegg. For kommunen vil dette innebære økonomiske konsekvenser knyttet til:

- Rehabilitering eller nyetablering av kaier og støttemurer
- Overtagelse og drift/vedlikehold av gågater/gatetun, bryggesleng og sjøbad
- Flytting av fiskemottak - nybygg
- Flytting av ca. 40 småbåtplasser i Østerbukt
- Gjesteavna må arronderes på nytt – fortøyningspåler for 12 båter må tas bort/flyttes.

Planforslaget redegjør ikke hva kostnadene vil utgjøre i kroner og øre, men forslagstiller har gjort et grovt anslag.

- I både PFA1 og PFA2 forutsettes at kommunen dekker kostnadene ved ny kai og fiskemottak – kostnadsestimat 40-50 millioner kroner eks. mva.
- I Nullalternativet og PFA1 må kommunen dekke kostnadene for tiltak til allmennheten - kostnadsestimat 30-35 millioner kroner eks. mva.
- I PFA2 dekker utbygger alle kostnader for tiltak til allmennheten – kostnadsestimat 35-40 MNOK eks. mva. Ved ingen utbygging forutsettes også ingen tiltak for allmennheten.
- Ved nullalternativet og ved ingen utbygging vil kommunen måtte oppgradere kaianlegget og fiskemottaket. To år gamle anslag er på minst 66 millioner kroner eks. mva for oppgradering av kaianlegget og 10-15 mill. kroner eks. mva for oppgradering av fiskemottaket.

Oppsummering økonomiske konsekvenser:

	Nullalternativet	PFA1	PFA2	Ingen utbygging	Kommentar
Kaianlegg	Min 66	40-50	40-50	Min 66	Uten utbygging og i nullalternativet må kommunen ta kostnad ved nødvendig oppgradering av kaianlegget. Prisene her er 2 år gamle og må ventes større i dag
Fiskemottak	10-15			10-15	Til oppgradering av nåværende fiskemottak
Areal til allmennheten /rekreasjonsarealer	30-35	30-35			I nullalternativet og PFA1 må kommunen dekke kostnadene for tilrettelegging for allmennheten. Dersom ingen utbygging forutsettes også ingen tilrettelegging for allmennheten.
Sum	106-116	70-85	40-50	76-91	

Oppfølgingspunkter i vedtak av 06.09.22

Alle punktene i vedtaket er svart ut, enten innarbeidet i kart, bestemmelser eller omtalt i planbeskrivelsen. Alternativ PFA1 er i samsvar med kommunestyrets vedtak om høyder, størrelse på holme og boligformål, mens PFA2 utfordrer disse tre punktene i vedtaket.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at begge alternativene viser en god utnyttelse av holmen, med urbane kvaliteter og samtidig tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Etter en samlet vurdering vil kommunedirektøren anbefale PFA2, ettersom dette alternativet tilrettelegger for mest areal til allmennheten med lekeplass mot syd, best utnyttelse av holmen i tråd med overordnede føringer om utvikling i sentrumsområder, best økonomisk gjennomførbarhet og dette uten at det går på bekostning i særlig større grad enn PFA1 hva gjelder konsekvenser og virkninger på kulturmiljø og landskap. Kommunestyret kan også velge å legge begge alternativer ut til høring og offentlig ettersyn.