



Asplan Viak AS

Postboks 701 Stoa
4808 ARENDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Innspill til melding om utvidelse av planområdet for reguleringsplan for Torskeholmen i Grimstad kommune

Vi viser til brev fra Asplan Viak AS, med varsel om utvidelse av planområdet for detaljregulering for Torskeholmen i Grimstad kommune.

Bakgrunn

Bakgrunnen for utvidelsen av planområdet er innspill fra fiskere om behov for å sikre manøvreringsareal i sjø i Østerbukt i forbindelse med fiskemottaket. Det går frem at det vil være nødvendig å fjerne fortøyningspåler tilknyttet gjestehavna og nåværende utstikker med bryggeplasser fra Torskeholmen for å sikre nødvendig manøvreringsareal. Videre går det frem at gjestehavna ikke vil kunne utvides i fremtida.

Så langt vi forstår oversendelsen skyldes utvidelsen av planområdet mot sør at ny plan skal tilpasse seg grenser i eksisterende reguleringsplan. Vi legger til grunn at areal mot sør fortsatt skal ha formål friluftsareal i sjø.

Innspill fra Statsforvalteren

Det er viktig at planforslaget sikrer allmennhetens tilgang til å legge til med båt i tilknytning til Grimstad sentrum, da også dagsturister. Vi ber om at det i planarbeidet gjøres rede for hvordan det samlede planforslaget ivaretar dette.

Dersom beskrevne fjerning av tiltak i sjø innebærer inngrep i sedimenter, minner vi om at dette vil kunne være søknadspliktig i henhold til forurensningsregelverket.

Siden vi kom med innspill til oppstarten i 2019, har vi fått økt kunnskap om at det er en utfordring med marine avsetninger i og rundt Grimstad sentrum, herunder nært det aktuelle planområdet. Vi legger til grunn at forholdet utredes og at eventuelle nødvendige sikringstiltak innarbeides i plankart



og bestemmelser. Merk at også tiltak i sjø må vurderes i denne sammenheng. Vi viser til NVE for videre faglig veiledning.

For øvrig viser vi til vårt opprinnelig innspill til oppstart i brev av 14.08.2019.

Med hilsen

Rebecca Melby-Tørå (e.f.)
rådgiver

Heidrun Flognfeldt Andreassen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Grimstad kommune
Agder fylkeskommune

Postboks 123
Postboks 788 Stoa

4891
4809

GRIMSTAD
ARENDAL



ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Dato: 10.11.2022
Vår ref: 22/19526-3
Deres ref:
Saksbeh.: Ingunn Dahlseng Håkonsen

Erling Ekerholt Sæveraas

Grimstad kommune - Innspill til utvidelse av planområdet for detaljregulering for Torskeholmen

Viser til oversendelse 26.9.2022.

Saken gjelder utvidelse av planområde i detaljregulering for Torskeholmen. Planarbeidet startet opp i 2019. Innenfor planområdet driftes fiskemottaket i Grimstad. Bakgrunnen for utvidelsen er behandling av saken i Grimstad kommunestyres møte august 2022. Fiskernes merknader og utfordringer ved drift skal ivaretas, og planområdet er derfor utvidet til å omfatte større sjøarealer. Utvidelsen omfatter hovedsakelig sjøarealer i kommunens havnebasseng, Dramsvika.

Fylkeskommunedirektøren viser til at daværende Aust-Agder fylkeskommunes innspill av 23.8.2019 i saken gjelder videre, og har følgende merknader ved utvidelsen.

Planfaglig

Ettersom utvidelsen omfatter store deler av sjøarealet, forventer vi at muligheten for å nå/ferdes til sentrumsområdet via sjøveien, blir ivaretatt.

Vannmiljø

Det fremkommer ikke hva som skal gjøres i/på sjøarealene på dette tidspunktet. Vi gjør oppmerksom på regional plan for vannforvaltning. Vannforvaltning er et viktig miljømessig hensyn og vi vil derfor fremheve miljømålene for vannforekomstene på Agder som er gitt med den nasjonale vannforskriften og Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder 2016-2021.

Kulturminner i sjø

Utvidelsen omfatter flere kjente automatisk freda kulturminner i sjø. Norsk Maritim Museum har direkte kontakt med forslagstiller, og vil komme med en uttalelse når saken blir lagt ut på høring.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Plan

Ingunn Dahlseng Håkonsen
Rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: FISKERIDIREKTORATET
STATSFORVALTEREN I AGDER
GRIMSTAD KOMMUNE

Asplan Viak As
Att: Erling Ekerholt Sæveraas
Postboks 701 Stoa
4808 ARENDAL

Tilbakemelding på varsel om utvidelse av planområde, detaljregulering for Torskeholmen - Grimstad kommune Agder

Vi viser til e-post 26.9.2022 med varsel om utvidelse av planområdet for Torskeholmen samt til Fiskeridirektoratets brev datert 12.8.2019 med merknader til oppstartvarsel for samme plan.

Utvidelsen har bakgrunn i vedtak i Grimstad kommunestyre 6.9.2022: «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 foreslås nå planområdet utvidet for å vurdere og tilrettelegge for manøvreringsarealer til fiskerne i Østerbukt i tråd med overnevnte behov.

Det framgår av varselet at planlegger/forslagsstiller har dialog med fiskerne i området. Videre er det flere planer rundt Torskeholmen som også berører interesser og behov som liggeplass/-kai, lager, fiskemottak mv. Så lenge det er fortsatt god dialog og informasjonsutveksling mellom planlegger/kommunen og lokale fiskere/fiskerlag, Fiskerlaget Sør og Fiskernes Salgslag Grimstad i det videre planarbeidet samt ved senere gjennomføring av planen, vil Fiskeridirektoratet ikke ha ytterligere merknader i denne omgang.

Med hilsen

Tom Hansen
konstituert seksjonssjef

Knut Kristian Skjolden
seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift.

Mottakerliste:

Asplan Viak As

Postboks 701 Stoa

4808

ARENDAL

Kopi til:

Fiskerlaget Sør

Fiskernes Salgslag Grimstad

Grimstad Fiskerlag

Kystverket

Stenersgata 2

Postboks 21

e-post

Postboks 1502

0184

4891

6025

OSLO

GRIMSTAD

Ålesund





KYSTVERKET

ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Deres ref
620783-03

Vår ref
2022/5023-2

Arkiv nr

Saksbehandler
Aase Kristin Eikenæs
Marthinsen

Dato
09.11.2022

Uttalelse til varsel om utvidelse av planområde - detaljregulering - Torskeholmen - Grimstad kommune - Agder fylke

Vi viser til brev av 26.09.2022 vedrørende varsel om utvidelse av planområde for detaljreguleringsplan for Torskeholmen i Grimstad kommune.

I brevet går det fram at planområdet utvides til å omfatte Østerbukt.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en attraktiv og urban utvikling av området, både med bolig- og næringsbebyggelse samtidig som området blir tilgjengelig for allmenheten. Planområdet er tidligere blitt varslet i brev av 05.07.2019.

Kystverket har uttalt seg i saken i brev av 23.08.2019.

Grunnlaget for Kystverkets engasjement i planarbeidet

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.

Havne- og farvannsloven (2019) har som formål å fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Kystverket skal ivareta disse interessene i det regionale og lokale planarbeidet.

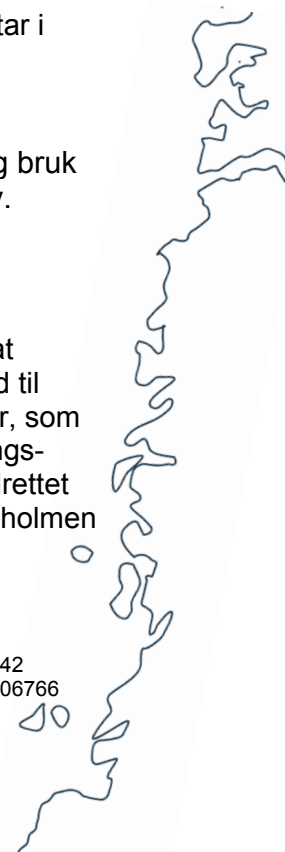
Innspill til planen

Kystverket har i vår uttalelse av 23.08.2019 til oppstart av planarbeidet bl.a. vist til at fiskerikaia på Torskeholmen og liggekaia ved Odden er delvis finansiert ved tilskudd til maritim infrastruktur over statsbudsjettet. Tilskuddene er gitt under visse betingelser, som bl.a. sier at kaia på Torskeholmen skal benyttes til fiskerihavnformål, og at regulerings- eller bebyggelsesplan må sikre bruk av arealene i samsvar med anvendelse av målrettet virkemidler for liggekaia ved Odden. I områdeplanen går det fram at kaia på Torskeholmen

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



skal ivareta bruken av området som fiskerikai. Vi har videre forutsatt at planarbeidet ivaretar fiskernes behov for kai og bakenforliggende arealer.

I varselet om utvidet planområde vises det til kommunestyrets vedtak av 06.09.2022 der det går det fram at planforslaget skulle sendes tilbake for å justeres i henhold til 13 vedtakspunkter. Blant punktene ble følgende vedtatt: «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.»

Ved planlegging i og ved sjø må det tas hensyn til de sjøfarende, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak eller aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. Kystverket forutsetter at konsekvensene for sjøfarende, både i og utenfor planområdet, blir utredet i det videre arbeidet. I den forbindelse viser vi til våre kartløsninger kystinfo og kystdatahuset som inneholder sjøkart og informasjon om sjøtrafikk som kan være til nytte i planarbeidet. Vi forutsetter for øvrig at planarbeidet skjer i tett dialog med fiskerne og kommunal havnemyndighet.

Med hilsen

Jan Morten Hansen
avdelingsleder

Aase Kristin Eikenæs Marthinsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Grimstad kommune	Serviceboks 503	4898	GRIMSTAD
Statsforvalteren i Agder	Postboks 504	4804	ARENDAL
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN

From: [Grimstad Min By](#)
To: [Erling Ekerholt Sæveraas](#)
Subject: SV: Torskeholmen: Varsel om utvidelse av planområdet
Date: onsdag 9. november 2022 22:39:11
Attachments: [image002.png](#)
[image003.png](#)

Hei Erling,

Takk for at Grimstad Min By får lov å komme med innspill til arbeidet.

Grimstads næringsliv er avhengig av sommerturistene, dette gjelder også alle som besøker gjestehavna vår med båt. Om fiskerne flyttes til østsiden av Torskeholmen ser vi at store deler av Østerbukt vil bli omregulert til trafikkareal for fiskebåtene, og som igjen går på bekostning av Gjesteavna og de båtplassene som blir tilgjengelig for turistene våre. Mulig også støy om fiskeindustriområdet blir utvidet.

Det mest ideelle ville vært om det hadde vært en klar plan B for ny plassering av Gjesteavna om det blir slik at fiskerne flytter over på østsiden av holmen. Gjesteavna er viktig, og det er også Grimstad som helårsby. Om Gjesteavna kunne blitt flyttet til Byhaven eller annet egnet område, så hadde jo dette vært en ideell løsning. Vi kunne både utviklet Torskeholmen og flyttet fiskerne (som igjen gjør Grimstad til en enda mer attraktiv helårsby), og vi hadde unngått å måtte innskrenke Gjesteavna slik det ser ut på planene om Gjesteavna blir der den er nå.

Vi vet at vi ikke kan ønske oss alt i både pose og sekk. Næringsdrivende lever av sommeromsetningen i lavsesong, så dermed er båtturistene ekstremt viktige. Vi trenger et levende sentrum i Grimstad. Samtidig vet vi at om vi ønsker utvikling i sentrum så må noe vike. Det å eventuelt flytte Gjesteavna fører jo til at en haug med Grimstadfolk enten mister båtplassen sin, eller må ha båten sin et annet sted. Helt sikkert ikke særlig populært! Samtidig antar vi at det kan løses ved å tilrettelegge for båtplasser på andre sjønære områder.

Grimstad Min By sitt styre er opptatt av at vi jobber for Grimstad som en helårsdestinasjon, og at vi kan tiltrekke oss turister hele året.

Vennlig hilsen

Kristin Amanda Homme-Gabrielsen

Daglig leder

Grimstad Min By

Mob: 905 83 369



Fra: Erling Ekerholt Sæveraas <ErlingE.Saveraas@asplanviak.no>

Sendt: mandag 26. september 2022 16:17

Til: Grimstad Min By <post@grimstadminby.no>

Emne: Torskeholmen: Varsel om utvidelse av planområdet

Hei!

Vedlagt denne eposten er varsel om utvidelse av planområdet for Torskeholmen.

Utvidelsen har bakgrunn i vedtak i Grimstad kommunestyre 06.09.2022:

«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.»

Eventuelle innspill/merknader til varslet utvidelse og pågående planarbeid for Torskeholmen bes sendt skriftlig til undertegnede pr post eller epost innen onsdag 9. november.

Med vennlig hilsen



Erling Ekerholt Sæveraas
Sivilarkitekt / Byplanlegger
Analyse, plan og landskap

Kystveien 14
Postboks 701 Stoa
4808 Arendal

M: 934 58 440
T: [417 99 417](tel:41799417)

asplanviak.no
[Abonner på vårt nyhetsbrev](#)

From: [Hanne Gulbrandsen](#)
To: [Erling Ekerholt Sæveraas](#)
Subject: Re: Torskeholmen: Varsel om utvidelse av planområdet
Date: torsdag 10. november 2022 13:22:18

Hei Erling!

Beklager, vår høringsuttalelse ifht utvidelse av planområdet for Torskeholmen ble feilaktig liggende som usendt hos meg, noe jeg oppdaget nå.

Tillater derfor å sende den til likevel.

Grimstad Næringsforening er positive til utvidelse av planområdet

God nærings- og byutvikling er å legge til rette for vekst i arbeidsplasser hos eksisterende bedrifter og tilrettelegge for flere både offentlige og private arbeidsplassen samt legge til rette at flere kan bo, jobbe og leve i byen – HELE ÅRET!

Grimstad Næringsforening er positive til utvidelse av planområdet for Torskeholmen. Så lenge det er lagt som premiss at fiskerne skal kunne bli på Torskeholmen, mener vi det er rett å tilpasse planområdet deretter.

Vi har tro på at utvikling av holmen med attraktive fellesgoder, nye arbeidsplasser og boliger er bra tilvekst som kommer innbyggere og gjester til gode hele året.

Vi vet at Grimstads gjestehavn er viktig infrastruktur for reiselivet og sommerbyen. En utvidelse av planområdet er ikke nødvendigvis ensbetydende at man aldri kan videreutvikle Gjestehavn i Grimstad.

Grimstad vil fortsatt kunne ta imot båtturister på en god måte.

Vi erfarer at Gjestehavna kun er full «i fellesferien».

I tillegg ligger det pr. i dag usikkerhetsmomenter med hensyn til fasiliteter grunnet tilstand på Dampskipsbrygga. Gjestehavna er slik vi ser, allerede i ferd med å endre form.

Dersom ønskelig vil det kunne være mulig å tenke alternativt for fremtidig Gjestehavn i Grimstad. F.eks revidering i forbindelse med restaurering brygge/ servicebygg, fleksible moduler for å avlaste i høysesong (beliggenhet kan evt. være ulike steder), på sikt vurdere alternativ plassering sammen med utvikling av andre havneområder eller liknende.

Med vennlig hilsen
Grimstad Næringsforening
Hanne Gulbrandsen
Daglig leder/ General Manager

M:+47 48 00 43 36



Mail adresse for pdf faktura: 982467802@regnskap.sr-bank.no

Vi foretrekker EHF-faktura til: 982467802

Meld deg på vårt nyhetsbrev!

Følg oss på [Facebook](#) og www.grimstad-nf.no

Besøk oss: Skolegt. 1B, 4876 Grimstad

man. 26. sep. 2022 kl. 16:17 skrev Erling Ekerholt Sæveraas
<ErlingE.Saveraas@asplanviak.no>:

Hei!

Vedlagt denne eposten er varsel om utvidelse av planområdet for Torskeholmen.

Utvidelsen har bakgrunn i vedtak i Grimstad kommunestyre 06.09.2022:

«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.»

Eventuelle innspill/merknader til varslet utvidelse og pågående planarbeid for Torskeholmen bes sendt skriftlig til undertegnede pr post eller epost innen onsdag 9. november.

Med vennlig hilsen



Erling Ekerholt Sæveraas
Sivilarkitekt / Byplanlegger
Analyse, plan og landskap

M: [934 58 440](tel:93458440)
T: [417 99 417](tel:41799417)

Kystveien 14
Postboks 701 Stoa
4808 Arendal

asplanviak.no
[Abonner på vårt nyhetsbrev](#)

From: [Nils Ivar Gundersen](#)
To: [Erling Ekerholt Sæveraas](#)
Subject: Fwd: UTVIDELSE PLANOMRÅDE FOR TORSKEHOLMEN-GRIMSTAD
Date: onsdag 9. november 2022 14:42:48

----- Forwarded message -----

Fra: Nils Ivar Gundersen <nils.ivar.gundersen@gmail.com>
Date: ons. 9. nov. 2022 kl. 14:39
Subject: UTVIDELSE PLANOMRÅDE FOR TORSKEHOLMEN-GRIMSTAD
To: <erling.saveraas@asplanviak.no>
Cc: Carsten Due <cakadue@outlook.com>, Fredrik Oestereng <oestereng@me.com>

Viser til mottatt varsel.

Som eier av Smith Petersens Gate 2 og eier av seksjon 1 i Smith Petersens Gate 4 har jeg følgende kommentar til planen.

Østerbukt er en av de flotteste og best bevarte område i Grimstad havn.

Etter min oppfatning vil det være feil og etablere støyende fiskeindustri og fiskemottak helt inne i gjestehavna. Beboerne bla.a langs hele Smith Petersens Gate, Biodden og ikke minst gjester i havna vil bli betydelig påvirket.

Jeg skjønner at ett fiskemottak er plasskrevende mht manøvrering etc., men at vi i praksis må redusere gjestehavna for å få dette til virker for meg uforståelig. Jeg kan heller ikke forstå at det vil være muligheter til å etablere andre gjesteplasser i tilknytning til Østerbukt. Dersom denne planen blir gjennomført vil det i praksis bety at Gjstehavna legges ned uten at det er skissert alternative løsninger. Som alle vet vil det få stor betydning for næringslivet i byen uten en gjestehavn, og byen vil miste sitt særpreg.

Det at fiskerne skal kunne legge "beslag" på store deler av indre havn uten at de selv har ønsket det virker merkelig.

Jeg forutsetter at en event. endring av plan ivaretar adkomst og manøvreringsareal til våre båtplasser innerst i Østerbukt.

Med hilsen
Nils Ivar Gundersen

Asplan Viak as

v/ Erling Ekerholt Sæveraas

erling.saveraas@asplanviak.no

9/11-2022

NABOVARSEL OM UTVIDELSE AV PLANOMRÅDET FOR TORSKEHOLMEN – GRIMSTAD.

Innledningsvis vil vi påpeke at Østerbukt absolutt er en av de best bevarte kulturarvene Grimstad Kommune har. Denne arven strekker seg helt fra Torskeholmen, inn Østerbukt og ut langs hele Boddlandet.

Det at det nå planlegges og etablere fiskeindustri og fiskemottak inn som en del av denne kulturarven virker for sameiet svært merkverdig og ikke minst uheldig. Vi stiller spørsmålet om det er denne støyende og plasskrevende industrien vi ønsker helt inn langs Østerbukt og ut langs hele Boddlandet.

En klar konsekvens av en flytting av fiskemottaket vil være at Grimstad Gjestehavn blir betydelig innskrenket. Slik vi ser det kan ikke Gjestehavnen i fremtiden ha muligheter til utvidelse ved en gjennomføring av planen.

Det vil i så fall måtte legges nærmere bebyggelsen langs Boddn. Det vil igjen kunne skape ett høyt konfliktnivå både mellom beboerne på Boddn, gjestene i havna og ikke minst fiskerne selv.

Vi tar det også for gitt at det vil bli vurdert betydningen for næringsliv når gjestehavna blir vesentlig redusert, og ikke vil ha muligheter for utvidelse.

På dette grunnlag ønsker sameiet Boddgaten 6 **ikke** en etablering av Fiskemottak på østsiden av Torskeholmen.

Vi vil også gjøre også gjøre oppmerksom på at eiendommene langs Boddlandet er regulert til småbåthavn gjennom områdereguleringen (p-198 vedtatt 29/10-20212) av Grimstad havn. Den nye planen må under ingen omstendigheter kunne berøre eller påvirke denne.

På vegne av 12 Leiligheter i Boddgaten 6.

Nils Ivar Gundersen

Styres leder.

Sign.

From: [Lillian Jacobsen](#)
To: [Erling Ekerholt Sæveraas](#)
Subject: Fwd: KLAGE: UTVIDELSE PLANOMRÅDE FOR TORSKEHOLMEN-GRIMSTAD
Date: onsdag 9. november 2022 15:33:16

Mvh Lillian

Fra: oestereng@me.com <oestereng@me.com>
Sendt: Wednesday, November 9, 2022 3:08:20 PM
Til: Arendal <Arendal@asplanviak.no>
Emne: KLAGE: UTVIDELSE PLANOMRÅDE FOR TORSKEHOLMEN-GRIMSTAD

Erling Sæveraas,

Som eier av seksjonsnummer 3 i Smith Petersens Gate 4 tilslutter jeg meg Gundersen sine kommentarer/klage i denne saken.

Mvh,
Fredrik A. Østereng

Fra: Nils Ivar Gundersen <nils.ivar.gundersen@gmail.com>
Dato: onsdag, 9. november 2022 kl. 14:39
Til: erling.sæveraas@asplanviak.no <erling.sæveraas@asplanviak.no>
Kopi: Carsten Due <cakadue@outlook.com>, Fredrik Oestereng <oestereng@me.com>
Emne: UTVIDELSE PLANOMRÅDE FOR TORSKEHOLMEN-GRIMSTAD

Viser til mottatt varsel.

Som eier av Smith Petersens Gate 2 og eier av seksjon 1 i Smith Petersens Gate 4 har jeg følgende kommentar til planen.

Østerbukt er en av de flotteste og best bevarte område i Grimstad havn.

Etter min oppfatning vil det være feil og etablere støyende fiskeindustri og fiskemottak helt inne i gjestehavna. Beboerne bla.a langs hele Smith Petersens Gate, Biodden og ikke minst gjester i havna vil bli betydelig påvirket.

Jeg skjønner at ett fiskemottak er plasskrevende mht manøvrering etc., men at vi i praksis må redusere gjestehavna for å få dette til virker for meg uforståelig. Jeg kan heller ikke forstå at det vil være muligheter til å etablere andre gjesteplasser i tilknytning til Østerbukt. Dersom denne planen blir gjennomført vil det i praksis bety at Gjstehavna legges ned uten at det er skissert alternative løsninger. Som alle vet vil det få stor betydning for næringslivet i byen uten en gjestehavn, og byen vil miste sitt særpreg.

Det at fiskerne skal kunne legge "beslag" på store deler av indre havn uten at de selv har ønsket det virker merkelig.

Jeg forutsetter at en event. endring av plan ivaretar adkomst og manøvreringsareal til våre båtplasser innerst i Østerbukt.

Med hilsen

Nils Ivar Gundersen

From: [Ida Steinfeldt-Foss](#)
To: [Erling Ekerholt Sæveraas](#)
Cc: [Pål Steinfeldt-Foss](#)
Subject: Detaljregulering for Torskeholmen, ref 620783-03
Date: tirsdag 8. november 2022 17:59:58

Takk for nabovarsel!

Som beboer og (med-)eier i Boddgaten 18A ønsker jeg ikke å bli fratatt den muligheten jeg har i dag til å kunne ro evt seile til og fra egen brygge. Vi oppholder oss også mye på brygga i sommerhalvåret, og vi bader her. Jeg ønsker heller ikke at endringer i havna eller på Torskeholmen skal føre med seg forurensning eller støy, heller ikke at utsikten blir forringet.

Med vennlig hilsen

Ida Steinfeldt-Foss
Boddgaten 18A
Gårdsnr 200, bruksnr 459

From: psfoss@gmail.com
To: [Erling Ekerholt Sæveraas](#)
Cc: ["Ida Steinfeldt-Foss"](#)
Subject: Merknad til regulering - Torskeholmen
Date: tirsdag 8. november 2022 21:27:06

Hei!

Jeg viser til ref 620783-03, Detaljregulering for Torskeholmen.

Det er positivt med byutvikling i Grimstad, og mye av det som kommer frem er bra, men Grimstad by har også store verdier som det er verdt å ta være på.

En utvidelse av planområdet som vist i figur 2 i brevet fra Asplan Viak datert 26.9.2022, har klare ulemper.

Havnebassenget i Grimstad er et meget verdifullt område, som kan brukes til mange ulike gode formål for fellesskapet. Det kan være gjestehavn, småbåthavn og friluftsområde i sjø og mye annet fint som kan bli aktuelt i fremtiden, og som ikke bør blokkeres av båndlegging.

Jeg har selv ferdes mye langs kysten og naturlig nok mye i Grimstad havn i en tidligere brislingtråler, som har omtrent samme størrelse og manøvreringsmulighet som fiskefartøyene i Grimstadområdet. Arealbehovet fremstår som mistolket eller sterkt overdrevet, også sett i forhold til tilgjengelig areal i dag, selv i lys av at dagens anlegg er bedre egnet for tillegging og lossing til styrbord. Men byen er nok uansett best tjent med at fiskemottaket ikke flyttes østover.

Grimstad by trenger en gjestehavn, og den som er der i dag har for liten kapasitet. Grimstad trenger også småbåthavn for sine egne innbyggere, og småbåter i havnebassenget er viktig for byens helhetsinntrykk. Dersom gjestehavnen forsvinner eller flyttes lengre vekk fra sentrum, vil Grimstad bli en mindre attraktiv havn for båtfolket, og byen blir mindre livlig og får antagelig lavere omsetning i sommermånedene. Båtfolk handler og spiser gjerne i gangavstand fra båten.

Området mellom Odden og Gundersholmen preger byen på en uheldig måte, og det er ikke bra for Grimstad om østsiden av Torskeholmen påfører havnebassenget et enda mer industrielt preg med støy og forurensning.

Med vennlig hilsen

Pål Steinfeldt-Foss
Deleier i Boddgaten 18A

Asplan Viak

Att: Erling Ekerholdt Sæveraas

erlinge.saveraas@asplanviak.no

Sendes kun pr. e-post

Kristiansand, 7. november 2022

Vår. ref.: 190294/24340

Ansvarlig advokat:

Merknader til varsel om utvidelse av detaljregulering av Torskeholmen

1. Innledning

Vi bistår Tønnevold Brygge As som er eier av gnr 200 bnr 1277 idet det vises til våre tidligere merknader i brev av 21. august 2021 til varsel om oppstart av planarbeidet.

Vi viser til nytt varsel om utvidelse av detaljreguleringsområde for Torskeholmen av 26. september 2022. Varselet gjelder en utvidelse av området for detaljreguleringsområdet for Torskeholmen i sjøen ifht tidligere varslet oppstart av planarbeidet av 5. juli 2019.

2. Utvidelse og båndleggelse av sjøareal i Østerbukt

Formålet for utvidelsen er angitt å være å «sikre fiskerne tilstrekkelig manøvreringsareal i sjø i Østerbukt». Det er vist til kommunestyrevedtak av 6. september 2022 som angir at «planområdet skal utvides dersom fiskemottaket skal flyttes til Østerbukt, slik at manøvreringsareal som fiskebåtene krever blir regulert inn i havna».

Konkret er det opplyst i varselet at dette innebærer at «fortøyningspålene som er lagt ut i sjøen i gjestehavna må fjernes, nåværende utstikker med bryggeplasser fra Torskeholmen mot øst likeså, og gjestehavnen vil for fremtiden ikke kunne utvides».

Utgangspunktet her er at eksisterende infrastruktur i sjø består, med mindre regulant/kommunen avtaler eller eksproprierer bort rettigheter. I forhold til ovennevnte inngrep i eksisterende infrastruktur legges det til grunn at dette kun berører kommunal eiendom og infrastruktur og at de nevnte inngrep blir et forhold mellom utbygger og kommunen som jo er en del av utbyggingskonsortiet.

Deler av arealet i sjø som nå foreslås regulert er i dag omfattet av Områderegulering for Grimstad, sjønære arealer offentlig «småbåthavn i sjø og anlegg for gjestehavn» område o_Sh1.1.

I varselet er det gjengitt at fiskerne i sin uttalelse uttaler at området må «båndlegges». Formålet med utvidelsen inn på område o_Sh1.1 er å sikre areal til at fiskebåtene kan manøvrere seg inn til kaia på Østerbukt med styrbod side mot kaia.

3. Nærmere om merknader til utvidelse av planområdet i Østerbukt

Det er vanskelig å se hvorfor området innerst i Østerbukt mot Tønnevold Brygge AS sin eiendom er foreslått som et område som potensielt skal «båndlegges» for manøvreringsareal til fiskebåtene. Dagens manøvreringsareal i vesterbukt er langt mindre enn det som foreslås i Østerbukt.

Området skravert merket B på vedlagte kart bør derfor tas ut av planen eller i det minste beholde dagens reguleringsformål tilpasset den nye områdeplanen. En båndlegging av dette legger svært uheldige begrensninger på mulighetene for å ha en småbåthavn her og fremtidige nødvendige endringer av denne, uten at dette kommer i konflikt med fiskebåtenes manøvreringsareal.

På samme bakgrunn er det vanskelig å se at en har valgt å legge det båndlagte området så tett opp mot eiendommen til Tønnevold Brygge AS i sjøen i sørlig ende. Området skravert merket med A bør holdes utenfor planutvidelsen eller i det minste beholde dagens reguleringsformål tilpasset den nye områdeplanen.

I forrige utkast til reguleringsområde var reguleringsgrensen tett mot bryggen til Tønnevold Eiendom AS sin eiendom 52/88 begrunnet med at det kunne komme en kanal her mellom Torskeholmen og fastlandet. Det er slik vi nå oppfatter planforslaget ikke lenger aktuelt med en bro over til Torskeholmen og behovet for å opprettholde reguleringsgrensen her av hensyn til en kanal er derfor ikke tilstede. Det vises her til forslagsstillers notat med kommentarer til vårt forrige innspill s. 2 pkt.3 av 11. november 2019.

Det vises til at det nå legges opp til fjerning og reduksjon av store deler av den kommunale båthavna og hele den kommunale gjestehavna. Det er stor mangel på båtplasser i Grimstad og lange ventelister. Gjestehavna i Grimstad er kåret til en av landets beste av båtpressen og dette inngrepet vil redusere mulighetene for fremtidig fleksibilitet for drift og utvikling av denne.

4. Nærmere om konsekvensanalyse av utvidelsen av planområde for gjestehavna

Vi noterer oss at mandatet fra kommunestyret er at konsekvensene for gjestehavna m.v skal være belyst når en foretar en slik utvidelse og vi etterlyser en konkret faglig begrunnelse for (opprettholdelsen av) utvidelsen av planområdet for båndlegging av arealer i sjø til manøvreringsarea for fiskebåter i område A og B. I den forbindelse bes det også om at regulant vurderer hvilke bestemmelser som skal gjelde i området i sjøen som utvidelsen omfatter herunder behovet for å differensiere de ulike områdene i forhold til småbåthavninteressene som også gjør seg sterkt gjeldende i deler av det utvidede planområde.

5. Parkeringsplasser og fortau langs Storgata

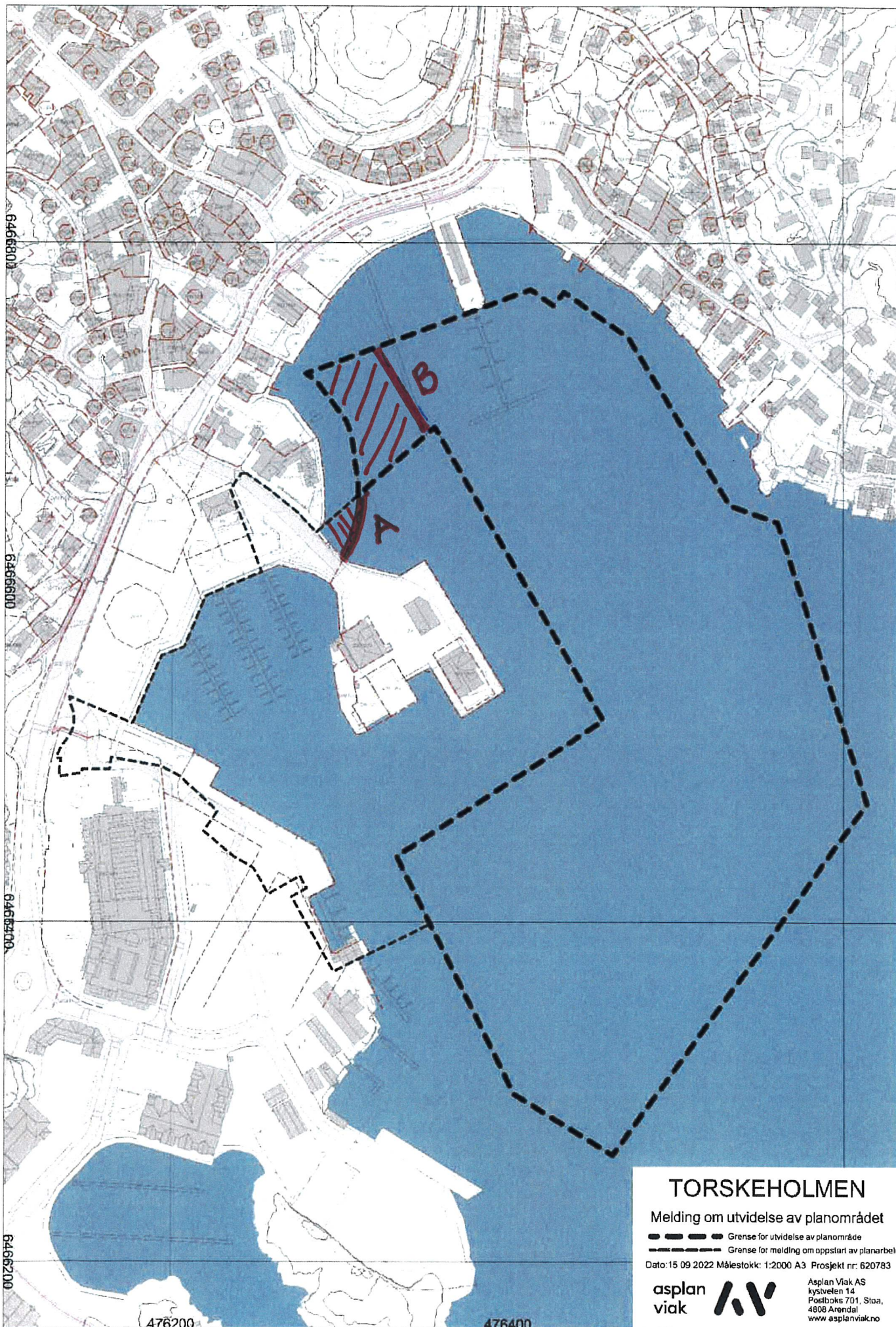
I det opprinnelige planforslaget var det lagt opp til fortau langs Storgata ut til Torskeholmen også på østre side mot 52/88 hvor det i dag er etablerte parkeringsplasser for blant annet eiendommen til Tønnevold Brygge AS. Det vises til vårt brev av 21. august 2019 det gjelder de privatrettslige sider av denne rettigheten for gnr 200 bnr 1277 på kommunen eiendom gnr 200 bnr 1267.

Nå er Taxiholdeplassen som var midlertidig plassert på vestre side av Storgata flyttet. Det er rustet opp en lekeplass på vestre side av Storgata mot den gamle sorenskrivergården. Det er derfor naturlig at fortauet opprustes og utvides på vestsiden av Storgata hvor det allerede er etablert et fortau. Her er det utvidelsesmuligheter for fortau uten at eksisterende rettigheter berøres. Da det heller ikke skal etableres noen bro ut til Torskeholmen blir det heller ikke nødvendig å løfte Storgata på fastlandssiden og eksisterende parkeringsplasser langs Storgata her kan beholdes.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET KJÆR DA



Kim-Robert Danielsen
Advokat
danielsen@advkjaer.no



TORSKEHOLMEN

Melding om utvidelse av planområdet

— Grense for utvidelse av planområde
- - - Grense for melding om oppstart av planarbeid

Dato: 15.09.2022 Målestokk: 1:2000 A3 Prosjekt nr: 620783

asplan
viak



Asplan Viak AS
Kystveien 14
Postboks 701, Sløa,
4806 Arendal
www.asplanviak.no