



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/838-48
Saksbehandler Christine Bjørndal Tønnesen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	31.10.2023
Kommunestyret 2023 - 2027	07.11.2023

Forslag til detaljregulering for Ytre Odden NT4.1, Pharos Odde - Vedtaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar, i medhold av plan og bygningsloven §12-12, forslag til detaljregulering for Ytre Odden NT4.1 – Pharos Odde.

Vedlegg

Vedlegg 1 Plankart nivå 1
Vedlegg 2 Plankart nivå 2
Vedlegg 3 Reguleringsbestemmelser rev 20231011
Vedlegg 4 Planbeskrivelse etter off ettersyn for planendring ODDEN 20231012
Vedlegg 5 Landskapsplan L4.1
Vedlegg 6 ROS
Vedlegg 7 Notat havnivåstigning
Vedlegg 8 Støyvurdering
Vedlegg 9 Prisnippsnitt
Vedlegg 10 prinsippsnitt brygge
Vedlegg 11 Merknader varsel om oppstart oppsummering og kommentarer
Vedlegg 12 Merknader varsel om oppstart
Vedlegg 13 Merknader fra offentlig ettersyn samlet
Vedlegg 14 Merknader offentlig ettersyn oppsummering og kommentarer
Vedlegg 15 flyfoto
Vedlegg 16 Illustrasjon 1
Vedlegg 17 Illustrasjon 2
Vedlegg 18 Saksfremstilling - behandling for offentlig ettersyn
Vedlegg 19 Vedtak - behandling for offentlig ettersyn
Vedlegg 20 Statsforvalterens frafall av innsigelse

Sammendrag

Det fremmes forslag om å endre detaljregulering for Ytre Odden NT4.1, Pharos Odde. Hensikten med endringen er flere mindre justeringer samt å øke høydene på bebyggelsen. Planens intensjon

og hovedgrep er det samme som i gjeldende plan. Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret å vedta foreslåtte endring.

Fakta

KB arkitekter fremmer på vegne av Odden bygg AS, endring av detaljregulering for Ytre Odden NT4.1, Pharos Odde. Hensikten med planen er den samme som for gjeldende plan; å tilrettelegge for tidsmessige og utadvendte forretningslokaler for Grimstad Bådsenter, funksjonelle boliger og fortøyningsbrygger, og frigi sjøkanten til promenade for allmennheten. Byggene er planlagt med sokkel der båtforretning skal aktivisere gateplan. De øvrige etasjene er regulert til bolig. Uteområdene tilrettelegges for allmenn ferdsel og adkomst rundt bebyggelsen og ned til sjøkanten.

Gjeldende plan ble vedtatt 28.08.17. I forbindelse med utvikling og detaljprosjektering har det oppstått behov å endre planen. Behandling av planendringen foregår som en full reguleringsprosess etter plan- og bygningsloven. Endringene innebærer følgende:

- BFK1: maks kotehøyde er økt for de enkelte bestemmelsesområdene. Økningen er gjort for å få en større takhøyde i næringslokalene i første etasje.
- BFK2: her økes byggehøydene fra maks kote +12,30 til maks kote + 15. Endringen er gjort for å gi en bedre funksjonalitet av næringslokalene i første etasje, og for at bebyggelsen skal bli mer lik bebyggelsen innenfor BFK1.
- Byggegrensen i nordøstre «hjørne» mot sjøen er justert.
- Antall boenheter i BK2 endres fra 6 til 8
- Grad av utnytting var feil utregnet og er rettet opp + medregnet økte høyder
- Minste gulvhøyde senkes fra kote +3 til +2,89 i BK1
- Minste gulvhøyde senkes fra kote +3 til + 2,50 i BK2
- Renovasjonsanlegg flyttes. Det er krav om at nedgravde beholdere er plassert minimum 2 meter fra fasade.
- Lekeplassen utgår. Isteden stilles det rekkefølgekrav til å opparbeide deler av o_L4.1 (utenfor planområdet).
- Gangvei/strandpromenade er gitt en konkret plassering med bredde på 1,6 meter og utformes universelt.
- Bestemmelse om nedtrapping mot sjø er spesifisert til kun å gjelde sjøfronten mot øst, altså bare langs BK1.
- Det er gjort noen endringer på bestemmelser om brannsikkerhet.

Endringsforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden desember 2020 til januar 2021. Det kom inn 9 merknader, hvorav én innsigelse.

Statsforvalteren i Agder fremmet innsigelse til planforslaget da det ble vurdert å avvike vesentlig fra *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)* i form av at store deler av planlagt boligbebyggelse ligger innenfor rød og gul støysone uten at avbøtende tiltak er sikret gjennom bestemmelser eller plankart.

Videre kommenterer statsforvalteren at planlagt lekeareal i L4.1 er større enn tidligere innregulert lekeareal, samtidig vil plasseringen fordre kryssing av vei i tidsperioder hvor det foregår aktivitet på dypvannskaia med tilhørende tungtransport. I forbindelse med lekeareal på L4.1 etterlyses vurdering av barnas representant.

Løsningen med strandpromenade vurderes som tilfredsstillende med tanke på allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen.

Statsforvalteren ber kommunen være varsom med å tillate økning i maksimale byggehøyder.

Byggene vurderes å være et blikkfang og de fremstår forholdsvis massive. Statsforvalteren mener at variasjon i høyder og utforming vil være positivt med tanke på å bryte opp det enhetlige inntrykket, og mener ikke at det behov for å tilstrebe at byggene fremstår mer enhetlig.

Agder fylkeskommune viser til tidligere merknad i saken hvor det ble påpekt vurderinger knyttet til strandpromenade, boligutnyttelse, høyder og lekeområde. I planforslaget er lekeområdet fjernet fra plankartet og erstattet med et rekkefølgekrav om etablering av et lekeområde innenfor felt L4.1 i områdeplan for Grimstad sjønære arealer. Fylkeskommunen mener at dette er et bedre alternativ enn tidligere forslag. Det savnes en redegjørelse for om dette er diskutert med barn og unges representant i kommunen. I vedlagt landskapsplan er det presentert et forslag til badeområde/strand innenfor lekeområdet, og fylkeskommunen varsler at dette vil utfordre aktiviteten omkring småbåthavnen som ligger tett opp mot området og kan skape konflikt mellom badende og båttrafikk. Det vil være særdeles uheldig og farlig. Fylkesrådmannen mener videre at det er viktig at gangvei/strandpromenade fremstår åpen og inviterende for alle. På plankartet bør også gangvei mellom BKF1 og BKF2 tegnes inn. Nedtrapping mot sjøen, såkalte bryggeslengen er en estetisk god løsning og bærer preg av et friskt urbant og sjønært tiltak, som viser Grimstads særegenhet og tilknytning mot sjøen. Det er imidlertid viktig at det er avsatt nok areal slik at det er god plass for å passere møtende mennesker. Den bør være 2,5 meter bred. Videre nevnes at området ligger i randsonen av Riksantikvarens NB!-område og landskapsbildet er viktig å se i sammenheng. Det kunne med fordel ha brutt opp byggestilen ytterligere når det gjelder høydeforskjeller slik at en får et bedre bybilde fra sjøen. Det oppfordres til å vurdere nedtrapping av bygget mot sjøen. Det bør komme klart frem antall boenheter som er planlagt slik at det ikke åpner for rom for tolkning av dette.

Fiskeridirektoratet nevner gyteområde for torsk like utenfor i Groosefjorden og at dette fortsatt må tas hensyn til under planleggingen.

Fiskeridirektoratets oppfatning er at behov for båtplasser bør samles på færre og større fellesanlegg fremfor å være spredt til flere små og belaste mange områder. Det forutsettes derfor at planleggingen av småbåthavn og marina her vil imøtekomme behovet for fremtidige båtplasser i dette området for Grimstad kommune for øvrig. Dersom planen åpner for båtøsttrekk, spyling, vedlikehold o.l. av småbåter, forutsettes det at avbøtende tiltak mot forurensning og skadelig utslipp. Det forutsettes videre en grundig beskrivelse av vurderingen av planens virkninger på miljøverdier og andre interesser i sjø.

Kystverket beskriver aktiviteten på dypvannskaia på Gundersholmen. Videre skriver kystverket at Grimstad kommune, i 2013, søkte om fritak fra reglene om havnekapital i havne- og farvannsloven. Med bakgrunn i vedtaket fra denne søknaden legger Kystverket til grunn at det fortsatt skal være anløp til dypvannskaia slik som «i dag» (2021).

Kystverket gjør oppmerksom på at det i forbindelse med anløp må påregnes støy knyttet til lossing, i tillegg til støv. Det må i forbindelse med søknad om byggetillatelse vurderes om boligene vil være utsatt for støy i forbindelse med skipsanløp, og evt. hvilke støydempende tiltak som må utføres på bygningene for å unngå konflikt. Støyrapporten som var vedlagt mener Kystverket inneholder mangler og det anbefales at det skaffes til veie mer informasjon om bruken av kaia, herunder hvilke fartøy som anløper og driftstid, slik at kunnskapsgrunnlaget er best mulig. Det bør gjenspeiles i plandokumentene at bruken av kaia ivaretas og at arealformål på land tilpasses bruken av kaia.

Alf Martin Haugaa hevder at planene for Ytre Odden står i sterk kontrast til ambisjoner om å finne estetisk og funksjonelt vellykkede løsninger som harmonerer med «sørlandsstilen».

Bygningsmassene er i strid med estetisk veileder, og fremstår nærmest helt fri for den stedstilknytningen. Bryggeslengen er for smal og gesimshøyden for høy. Det bør stilles krav om saltak, trekledning, romslig sammenhengende bryggesleng og maksimum 3 hovedetasjer (evt. + loft).

Egil Staverløkk m. fl. mener at løsning for ny dypvannskai må konkretiseres og finansieres før reguleringsplanen for Pharos Odde kan godkjennes. Dette for å unngå at Grimstad kommune står uten dypvannskai. Utbygger må stå for tiltak for å redusere støy og støv fra havneaktivitet. Det kommenteres at det ikke bør dispenseres fra nylig vedtatt plan, fattet i kommunestyret. Den gamle bebyggelsen i Lauvstø bør med fordel kunne ses fra sjøen og det er viktig for dem å kunne opprettholde den utsikten de har. Sett i fra et estetisk perspektiv fryktes det at bygget vil bli svært dominerende og ruvende ved innseilingen til byen. Det vil prege området, og den karakteristiske sørlandske småbyidyllen vil forsvinne. Kan ikke se at retningslinjene i estetisk veileder er nevneverdig fulgt.

Sameiet for Oddensenteret skriver at det nye planforslaget ikke har bedret utsikten for beboerne på Oddensenteret. Det blir vanskelig å se sjøen gjennom åpningen mellom blokkene. Sameiet foreslår at den midterste blokka sløyfes. Området kan evt. brukes til lekeplass. Renovasjonsanlegget er lokalisert til en annen naboeiendom og sameiet er ikke kjent med om dette er avtalt med eieren. Det beskrives at det er et rikspolitisk ønske om å legge til rette for mindre veitransport i Norge, og at alternativet er sjøtransport. Etter sameiets vurdering bør utbygging utsettes til en konsekvensanalyse av avvikling av havnevirksomheten er gjennomført.

Lars Rodvelt på vegne av partsrederiet Astor ANS skriver at rederiet leier kaiplass ved det gamle kranfundamentet på Odden og har oppført et trålverksted her. Det sysselsetter 4 arbeidsplasser. Det kommenteres at rederiet ikke mottok varsel om høringen og at dette er i strid med pbl §12-12. Fiskerivirksomheten er ikke nevnt i saksdokumentene. Det bes om at virksomheten kan sikres forutsigbarhet og foreslår å utvide planområdet for å omfatte rederiets virksomhet.

Scala Odden stiller spørsmål omkring rekkefølgekrav til samferdselsanlegg, deriblant rundkjøring. Scala lurer på om funksjonen rundkjøring kan tas ut og erstattes av et T-kryss eller en snuplass.

Vurderinger:

Temaene som vurderes nedenfor er de temaene som er kommentert i merknader og innsigelse i høringsperioden. Vurderinger som er gjort i behandling for offentlig ettersyn og som ikke er kommentert eller endret etter høring, gjentas ikke her. For disse vurderingene vises det til vedlagte saksfremlegg.

Støy

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget som ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Innsigelsen omhandler støy fra båter/skip som skal ligge til kai tett på ny boligbebyggelse (ved dypvannskaia på Gundersholmen). Også kystverket har merknader knyttet til støy fra havnedriften og dypvannskaia. Etter at planforslaget lå ute til offentlig ettersyn er det fattet vedtak om og iverksatt stans av havnedriften på Gundersholmen. Det er også utarbeidet en ny støyrapport, og basert på resultatene i den er det innarbeidet bestemmelser i planen som sikrer at alle boenheter innenfor planområdet skal ha tilgang til stille side. Statsforvalteren har med den betingelsen frafalt sin innsigelse.

Bebyggelse og høyder

Økning i høydene i BKB1 er gjort blant annet for å gi funksjonelle takhøyder innenfor arealer i 1.etasje for butikk. Høydene endres fra kote + 15,7 til kote + 16,4. I BKB2 er høydene økt med en etasje, men makshøydene forholder seg til områdeplanen med maks byggehøyde på kote+ 15. I sentrums- og havneområdene er det den senere tid regulert og etablert flere bygninger, både til bolig og til sentrumsfunksjoner. I forbindelse med disse prosjektene har det gjennom regulering blitt sikret et uttrykk som, etter kommunedirektørens syn, tilpasses godt til omkringliggende bebyggelse. Dette har vært viktige temaer spesielt der bebyggelsen henvender seg mot NBI-områdene i indre havn og Boddan. Bebyggelsen i dette planforslaget ligger lengre fra de mer sårbare områdene i sentrum, og bebyggelsen i bakkant er regulert med tilsvarende eller høyere byggehøyder. Mot Saulebukt og langs Bark Silas vei har bebyggelsen et mindre enhetlig uttrykk og i større grad et mer moderne og variert preg. Planforslaget endrer ikke på bebyggelsens uttrykk fra gjeldende plan, derfor gjør ikke kommunedirektøren nye vurderinger av dette. I planforslaget har man opprettholdt lamellutformingen slik at bebyggelsen får ulike høyder og skal gi siktlinjer for bakenforliggende bebyggelse. Dette hindrer også at bygningen får én lang sammenhengende vegg som fasade mot sjøen. Øverste etasje er tilbaketrukket for å dempe uttrykket sett fra sjøen.

Bestemmelsene sier at *Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Fasader skal i størst mulig grad være aktive fasader og utformes med et variert uttrykk. Materialvalg og detaljutforming skal være av en kvalitet som hensyntar beliggenheten i Grimstads indre havn og skal representere kvaliteten i de fotomontasjer og illustrasjoner som er fremlagt av utbygger.* Planbeskrivelsen sier at sokkeletasjen skal være i mørk teglstein, og øvrige etasjer fremstilles i hvitmalt trekledning.

Lekeplass

Det er utarbeidet en landskapsplan for komplementering av lekearealet L4.1 i områdeplan for Grimstad sjønære arealer. I forbindelse med detaljregulering for Odden er det allerede etablert lekeareal her, derfor knyttes det krav om å komplementere arealet med gangforbindelse, benker og opprusting av sjøfronten med nedtrappet steinsetting slik at allmennheten kan komme ned til sjøen. Landskapsplanen er drøftet med barnas representant og med kommunens parkvesen. Bestemmelsene sikrer opparbeidelse i tråd med landskapsplanen. Kommunedirektøren vurderer at trafikksikkerheten i forbindelse med lekeplass pr. i dag er sterkt forbedret da tungtransport knyttet til havnedriften ikke lenger er aktuelt.

Landskapsplanen er endret etter at planforslaget lå ute til offentlig ettersyn, og tilrettelegger ikke lenger for bading/strand. Sjøkanten steinsettes med nedtrapping slik at en kan komme ned til vannet, men det tilrettelegges ikke spesifikt for bading.

Båtplasser og liggekai

Planforslaget regulerer båtplasser som i hovedsak skal benyttes av båtsenterets virksomhet, i samme område som i dag, med samme utstrekning i sjøen. Det er ikke lagt til rette for spyling av båter. Det vurderes derfor at evt. miljøverdier i sjø ikke vil få endret påvirkning på grunn av planforslaget. Planforslaget ivaretar mulighet for redskapsbod til benyttelse for yrkesfiskere. Plassering av denne gjøres i samråd med eier/drifter av område BA i planen. Dagens trålverksted er imidlertid forutsatt revet i områdeplanen, og i gjeldende reguleringsplan. Det er ikke gjort endringer for dette i endringsforslaget. Fiskerens liggekai skal opprettholdes som funksjon.

Varsling

I merknad er det påpekt at underretting om høring ikke er kommet fram til rett adressat.

Kommunedirektøren opplyser om at høringsdokumentene er sendt ut til grunneiere innenfor og tilgrensende planområdet. Kommunen har ikke tilgjengelig oversikt over eventuelle leietakere, det er derfor ordinær rutine at registrert grunneier blir tilskrevet i plansaker. Bestemmelse om underretting jfr. plan og bygningsloven vurderes å være oppfylt.

Rundkjøring

Det stilles spørsmål ved om regulert rundkjøring er nødvendig som funksjon, og om denne kan erstattes av et T-kryss eller snuhammer. Kommunedirektøren vurderer det slik at den fremtidige trafikkavviklingen i området, slik det er og foreslås regulert, er avhengig av at rundkjøringen videreføres. Oddensenteret er regulert med innkjøring til p-kjeller i tilknytning til rundkjøring, det samme er adkomst til p-kjeller for Ytre Odden og adkomst ut til Gundersholmen. T-kryss eller snuhammer vurderes ikke å være en tilsvarende god løsning.

Renovasjon

Renovasjonsanlegget er flyttet til motsatt side av gatetunet på grunnlag av at det ikke kan plasseres inntil fasade slik som regulert i gjeldende plan. Det er krav om 2 meters avstand til fasade. Kommunedirektøren vurderer at ny plassering ikke vil gi noen konflikter sett i sammenheng med offentlig gatetun eller eier av arealene.

Konklusjon

Kommunestyret anbefales å vedta forslag til detaljregulering for Ytre Odden NT41, Pharos Odde.